



קבוצת חג'ל

HAGAG GROUP

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר, 2024



פרק ג'

דוחות כספיים של החברה
ליום 31 בדצמבר 2024

פרק ב'

דוח הדירקטוריון
על מצב עסקי התאגיד

פרק א'

דוח תיאור עסקי התאגיד

פרק ה'

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי

פרק ד'

דוח פרטים נוספים על התאגיד



קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ ("החברה")

דוח תקופתי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

תוכן עניינים

- פרק א' - דוח תיאור עסקי התאגיד
- פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד
- פרק ג' - דוחות כספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024
- הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה ליום 31 בדצמבר 2024
- פרק ד' - דוח פרטים נוספים על התאגיד
- פרק ה' - דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי
- נספח א' - לדוח תקופתי זה
- נספח ב' - הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2024 של הנכס במתחם לודוויפול, תל אביב
- נספח ג' - עבודת הקצאת עלות רכישה ליום 8 בדצמבר 2024 - רני צים מרכזי קניות בע"מ.

פרק א' - דוח תיאור עסקי התאגיד

תוכן העניינים

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

6.1	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	3
6.2	תחומי הפעילות של החברה	6
6.3	השקעות בהון; עסקאות מהותיות מחוץ לבורסה; תשקיף מדף	11
6.4	חלוקת דיבידנדים	11

חלק שני - מידע אחר

6.5	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה (באלפי ש"ח)	14
6.6	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	17

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

6.7	תחום פעילות ארגון קבוצות רכישה	24
6.8	תחום הנדל"ן היזמי בישראל	40
6.9	שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות	99
6.10	תחום שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	107
6.11	תחום המרכזים המסחריים בישראל	115
6.12	תחום אחר	117

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

6.13	לקוחות	118
6.14	שיווק	118
6.15	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	118
6.16	נכסים לא מוחשיים	118
6.17	הון אנושי	118
6.18	ספקים, יועצים ונותני שירותים	120
6.19	הון חוזר	121
6.20	מימון	121
6.21	מיסוי	135
6.22	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	135
6.23	הסכמים מהותיים; הסכמי שיתוף פעולה	136
6.24	הליכים משפטיים	136
6.25	יעדים ואסטרטגיה עסקית	136
6.26	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	136
6.27	גורמי סיכון	136

חלק ראשון - תיאור התפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1. שם החברה: קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ
2. מס' חברה: 52-003330-9
3. כתובת החברה: רח' הארבעה 30, תל אביב (מגדל הארבעה הדרומי, קומה 32)
4. שנת הדוח: 2024
5. תאריך פרסום הדוח: 31 במרץ 2025
6. תיאור עסקי החברה:

6.1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

6.1.1. שנת התאגדות החברה וצורת ההתאגדות
החברה התאגדה בישראל, לפי פקודת החברות ביום 22 באוקטובר 1950 כחברה פרטית בעירבון מוגבל בשם מפעלי אלקטרוניות זיקה בע"מ. ביום 1 בפברואר 2006 שונה שם החברה לאסיס השקעות בע"מ וביום 26 בינואר 2011 שונה שם החברה לשמה הנוכחי. ביום 6 ביולי 1982 הפכה החברה לחברה ציבורית, כהגדרתה בפקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג - 1983, וביום 15 ביולי 1982 נרשמו מניותיה של החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**"). לפיכך, החברה הינה חברה ציבורית כמשמעות מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**").

6.1.2. רכישת השליטה בחברה על ידי האחים חג'ג'
ביום 19 בדצמבר 2010 נכנסו לתוקפן מספר התקשרויות, שמכוחן הפכו האחים יצחק ועידו חג'ג' (להלן: "**האחים חג'ג'**") לבעלי השליטה בחברה.

6.1.3. פעילותה הנוכחית של החברה, רכישות מהותיות בתקופת הדוח, תיחום פעילות
א. החל מיום 15 בדצמבר 2010, החלה החברה לפעול בתחום הנדל"ן בישראל, לרבות באמצעות חברות בנות ובכללן מלון רגינסי ירושלים בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה, שעד ליום 8 בדצמבר 2019 הייתה חברת אגרות חוב (להלן: "**רג'נסי**"). לתיאור תחומי פעילותה של החברה ראה סעיף 6.2 להלן.

ב. בתקופת הדוח ולאחריה, השלימה החברה רכישת שליטה משותפת בחברת חג'ג' צים נדל"ן בע"מ (להלן: "**חג'ג'-צים נדל"ן**"), אשר עוסקת בייזום פרויקטים (בעיקר של התחדשות עירונית) ביעוד מגורים (בעיקר), מסחר ומשרדים (לפרטים ראה סעיף 6.2 להלן) וכן בחברת רני צים מרכזי קניות בע"מ, שהינה חברה ציבורית העוסקת בעיקר בייזום, הקמת וניהול מרכזים מסחריים בישראל, בפריסה גיאוגרפית רחבה, תוך התמחות ייחודית במרכזים מסחריים במגזר הערבי (לפרטים ראה סעיף 6.2 להלן).

ג. התחייבות לתיחום פעילות
במועד כניסת עסקת רכישת השליטה בחברה על ידי האחים חג'ג' לתוקף (יום 19 בדצמבר 2010), נכנסה לתוקף התחייבות האחים חג'ג' (לרבות באמצעות תאגידים בשליטתם) לפיה, **כל עוד הם יהיו בעלי השליטה בחברה**, הם לא ירכשו ו/או ייזמו ו/או יפתחו ו/או ישווקו ו/או יארגנו **בישראל**, בין במישרין ובין בעקיפין, נכסי נדל"ן / פרויקטים / קבוצות רכישה חדשים, שלא נמנים על נכסי הנדל"ן / פרויקטים / קבוצות רכישה בהם הם היו מעורבים נכון ליום 19 בדצמבר 2010 (להלן: "**הפרויקטים החדשים**"), אלא בכפוף למתן זכות סירוב ראשונה לחברה לרכישת/ביצוע/ארגון הפרויקטים החדשים. יצוין כי האמור לעיל לא יחול: (א) ביחס לעסקאות בתחום הנדל"ן שיבוצעו על ידי האחים חג'ג' למטרות פרטיות (לצרכים אישיים ו/או השקעה פרטית, כגון רכישת דירות בודדות וכיו"ב); (ב) ביחס לעסקאות בהן יהיה מעורב עו"ד יצחק חג'ג' מתוקף תפקידו כעורך דין במשרד חג'ג', בוכניק, ויינשטיין ושות' (להלן: "**ההתחייבות הקיימת**").

במסגרת פשרה שהושגה במסגרת הליך גישור שהתנהל בין החברה לבין צד ג', אשר ערער על החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב לדחות את בקשתו לאישור תביעה נגזרת נגד דירקטורים בחברה (ובכללם האחים חג'ג'), אשר כללה גם הסכמה אודות שינוי האסטרטגיה העסקית של החברה (כמפורט בסעיף 6.25 להלן), הורחבה התחייבותם של האחים חג'ג' אשר תוארה בפסקה שלעיל, באופן שהתווספה אליה הוראה ולפיה כל אחד מהאחים חג'ג', **כל עוד יכהן כנושא משרה בחברה**, לא ירכוש ו/או ייזום ו/או יפתח ו/או ישווק ו/או יארגן **מחוץ לישראל**, בין במישרין ובין בעקיפין, נכסי / פרויקטי נדל"ן חדשים וזאת למעט ביחס לנכסים/פרויקטים אשר מצויים באזורי הפעילות

¹ למען הסר ספק, השקעה פרטית אינה כוללת השקעה מהותית בפרויקטים רחבי היקף אלא השקעות פרטניות שתבוצענה על ידי האחים חג'ג' מעת לעת בנכסים בודדים שהיקפם, באופן יחסי, אינו מהותי, כגון דירות מגורים, אשר ישמשו את האחים חג'ג' לצורכי השקעה פרטית ו/או אשר יהיו מיועדים לשימוש האישי.

בהם מי מהאחים חגי' פועל כיום, בין במישרין ובין באמצעות תאגידים בשליטתנו, שהינם: העיר ניו יורק שבארה"ב; אנגליה; גרמניה; רומניה ואיטליה (להלן: "ההתחייבות החדשה"). יצוין כי האמור בפסקה זו לעיל לא יחול ביחס לעסקאות בתחום הנדל"ן מחוץ לישראל שיבוצעו על ידי מי מהאחים חגי' למטרות פרטיות (לצרכים אישיים ו/או השקעה פרטית, כגון רכישת דירות בודדות וכיו"ב) וכן לא יחול על רכישה של עד 2 פרויקטים ראשוניים באמסטרדם (הולנד) ובעיירות הסמוכות לה.

אופן ההצעה (בין על פי ההתחייבות הקיימת ובין על פי ההתחייבות החדשה)

- א. מי מהאחים חגי' (להלן גם: "המציע") אשר יבקש לרכוש נכס ו/או לפעול בפרויקט חדש, אשר התחייבותו לתיחום פעילות (כפי שתוארה בנספח זה לעיל) חלה ביחס אליו, יפנה לחברה בהצעה כי היא תפעל ו/או תרכוש ו/או תשקיע ו/או תיזום ו/או תפתח ו/או תארגן ו/או תתקשר בפרויקט החדש (להלן: "ההצעה").
- ב. ההצעה תופנה ראשית לדירקטוריון החברה, אשר יידרש לתת את החלטתו ביחס להצעה בתוך 7 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה. החלטה בדבר קבלת ההצעה תתקבל בדירקטוריון החברה בלבד. לא אישר הדירקטוריון את קבלת ההצעה, תובא ההחלטה בדבר דחיית ההצעה לאישור בוועדת הביקורת של החברה עד 7 ימי עסקים ממועד ישיבת הדירקטוריון בה נדחתה ההצעה, אשר החלטתה על דחיית ההצעה תהיה סופית. היה ולא אישרה ועדת הביקורת את דחיית ההצעה על ידי החברה, לא יהיה רשאי המציע לקבל את ההצעה, וההצעה תועבר לדיון נוסף של הדירקטוריון, אשר יהיה רשאי לאשר את קבלת ההצעה. בכל מקרה של העדר היענות מצד החברה להצעה בתוך 7 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה, תיחשב ההצעה כאילו נדחתה, ובמקרה של דחיית ההצעה (על ידי ועדת הביקורת) או העדר היענות, יהיה המציע (בין במישרין ובין בעקיפין) רשאי לקבל את ההצעה.
- ג. החברה תפרסם דיווח מיידי בדבר החלטות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מקום בו ההצעה נדחתה על ידם, כאשר בדוח המיידי האמור תובא תמצית ההחלטה וכן הנימוקים לקבלתה.

עוד לענין הפשרה שהושגה והגמול ושכה"ט להם יהיו זכאים התובע ובאי כוחו, וכן התחייבות האחים לשפות את החברה בגין הוצאות הפשרה בהן נשאה בעצמה בסך של כ-829 אלף ש"ח וזאת במקרה בו החברה (לבדה או עם שותפים) לא תתקשר בפועל, תוך 5 שנים ממועד אישור בית המשפט את הפשרה (יום 2 באוקטובר 2023), בעסקה או עסקאות נדל"ן בחו"ל אותן תאחד החברה בדוחותיה ושעלותן הכוללת תהא לפחות 50 מיליון ש"ח, ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 באוקטובר 2023, מס' אסמכתא 2023-01-091675. נכון למועד זה, מתקיים הליך משפטי הנוגע לשכר טרחתם של באי כוח התובע.

6.1.4. להלן תרשימים מבנה ההחזקות הפעילות המהותיות של הקבוצה, נכון למועד פרסום הדוח:

חברה נינה	חברה נכדה	חברת בת	קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ	קבוצת חג'ג' סלמה בע"מ	קבוצת חג'ג' סומייל בע"מ	קבוצת חג'ג' סומייל בע"מ	קבוצת חג'ג' סומייל בע"מ	קבוצת חג'ג' סומייל בע"מ	קבוצת חג'ג' סומייל בע"מ
100% קבוצת חג'ג' מגדלי בבלי 4 בע"מ	100% קבוצת חג'ג' מגדלי בבלי 3 בע"מ	50% ח.א. הוריזון מרקטינג בע"מ	100% קבוצת חג'ג' ניהול נכסים מניבים 35 בע"מ	100% קבוצת חג'ג' נכסים מניבים בע"מ	100% קבוצת חג'ג' מתחם המסגר בע"מ	100% קבוצת חג'ג' סומייל 121 בע"מ	100% קבוצת חג'ג' סומייל בע"מ	100% קבוצת חג'ג' סומייל בע"מ	100% קבוצת חג'ג' סומייל בע"מ
100% קבוצת חג'ג' התחדשות עירונית בע"מ	100% קבוצת חג'ג' יזמות עסקית בע"מ	100% קבוצת חג'ג' הרצליה קרית שחקים בע"מ	100% קבוצת חג'ג' מתחמי מגורים בע"מ	100% מלון רג'נסי ירושלים בע"מ	100% י ה ו חג'ג' בע"מ	100% קבוצת חג'ג' סומייל 122 בע"מ	100% קבוצת חג'ג' לב תל אביב בע"מ	100% קבוצת חג'ג' לב תל אביב בע"מ	100% קבוצת חג'ג' הארבעה בע"מ
קבוצת חג'ג' הרצוג חדרה בע"מ	100% קבוצת חג'ג' טרקלין עסקים בע"מ	30% חג'ג' צים נדל"ן בע"מ ³	30% רני צים מרכזי קניות בע"מ ²	קבוצת חג'ג' מלון רג'נסי ירושלים בע"מ	50% א הלל גד בע"מ	80% קבוצת חג'ג' פרויקט סומייל 121 שותפות מוגבלת	85% קבוצת חג'ג' יפו בע"מ	קבוצת חג'ג' יפו בע"מ	100% קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
50% קבוצת חג'ג' אסתר אברהם התחדשות עירונית עמישב בע"מ				75% קבוצת חג'ג' מרינה הרצליה בע"מ					50% גו אין אופרציה בע"מ
קבוצת חג'ג' - מרקוביץ - גורדון-ויצמן בע"מ				50% חד מאסטר בע"מ					100% קבוצת חג'ג' אחזקות מלונאות בע"מ
קבוצת חג'ג' שטרוק בע"מ				100% קבוצת חג'ג' נכסים מניבים 33א בע"מ					74% קבוצת חג'ג' הירדן ההררי בע"מ
100% קבוצת חג'ג' אפשטיין בע"מ				50% כץ מגדל על הים בע"מ					100% קבוצת חג'ג' מטולה בע"מ
100% קבוצת חג'ג' הזוהר 5 בע"מ				100% יפעת הכנרת בע"מ					100% קבוצת חג'ג' עכו העתיקה בע"מ

לתרשים מבנה האחזקות של רני צים מרכזי קניות ראה סעיף 1.3 לדוח עסקי התאגיד של רני צים מרכזי קניות לשנת 2024 המצורף לדוח זה. חגיג-צים נדל"ן הינה בעלת מניות (במישרש/או באמצעות תאגידים בשליטתה) במעל 70 חברות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, עוסקת החברה, במישרין ובאמצעות חברות בנות (להלן ביחד: "**הקבוצה**"), ב-6 תחומי פעילות:

א. ארגון קבוצות רכישה

במסגרת תחום זה, מארגנות החברה ורג'נסי קבוצות רכישה במספר פרויקטים שונים למגורים, מסחר ומלונאות. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7 להלן.

ב. תחום הייזום

במסגרת תחום זה, החברה מחזיקה, בין במישרין ובין באמצעות חברות מאוחדות/כלולות, בזכויות במספר רב של פרויקטים המצויים רובם ככולם במרכז הארץ, אשר היקפם המצרפי מהותי, ואשר נמצאים בשלבי פיתוח או הקמה שונים, לרבות פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית והפינוי-בינוי. ביום 8 באוקטובר 2024 הושלמה עסקה, במסגרתה הוקצו לחברה מניות בשיעור של 30% מהון המניות המונפק של חברת חגי' צים נדל"ן בע"מ (להלן: "**חגי' צים נדל"ן**"), אשר עוסקת בייזום פרויקטים (בעיקר של התחדשות עירונית) ביעוד מגורים (בעיקר), מסחר ומשרדים, תמורת השקעה בסך של 56 מיליון ש"ח, וכן הוקצו לחברה מניות המהוות 20% מהון המניות המונפק של צים בהרי היכל התרבות והאומנות בע"מ, חברת הבת של חגי' צים נדל"ן, תמורת השקעה בסך של 25 מיליון ש"ח. יצוין כי לחברה הוקנתה אופציה לרכוש מניות נוספות של חגי' צים נדל"ן, אשר יביאו להגדלת שיעור החזקותיה בחגי' צים נדל"ן עד ל-50%. לפרטים נוספים, לרבות פרטי הסכם בעלי המניות בו התקשרה החברה עם יתר בעלי המניות של חגי' צים נדל"ן ופרטי הלוואות שהועמדו על ידי החברה לחגי' צים נדל"ן ולבעלי מניותיה האחרים ראה סעיף 6.8.1.2 להלן. השקעת החברה בחגי' צים נדל"ן מוצגת בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 כחברה כלולה. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8 להלן.

ג. תחום המלונאות

תחום זה כולל נכון למועד הדוח בעיקר פיתוח שטחי מלונאות בנכסים שיתוארו להלן:

מתחם שד"ל -

הד מאסטר בע"מ, ש-50% מזכויותיה מוחזקות על ידי רג'נסי (להלן: "**הד מאסטר**"), מחזיקה במלוא הזכויות לבניית מגדל במתחם שד"ל. ביום 6 במרץ 2024 התקבלה החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב, לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט, בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים, אשר לאחר העמידה בהם וקבלת ההיתר הסופי, ניתן יהיה להקים על המקרקעין בהם מחזיקה הד מאסטר (מעבר ליתר המבנים הקיימים כיום) מגדל הכולל 40 קומות, בהן כ-17,000 מ"ר ברוטו שטחי מגורים (כולל שטחי שירות ומרפסות) (על פני 120 יחידות), כ-20,500 מ"ר ברוטו שטחי מלונאות (כולל שטחי שירות ומרפסות) ב-320 חדרי מלון, ושטחי מסחר בהיקף שאינו מהותי. נכון למועד פרסום הדוח, הד מאסטר פועלת לעמידה בתנאים לקבלת היתר בניה מלא בפרויקט.

מרינה הרצליה -

עוד במסגרת תחום זה, מחזיקה קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ (להלן: "**מרינה הרצליה**"), אשר רג'נסי נכון למועד זה הינה בעלת כ-75% מהונה, בזכויות החכירה במקרקעין המצויים במרינה בהרצליה. יצוין כי הועדה המקומית לתכנון ובניה בהרצליה המליצה לאשר תוכנית בסמכות הועדה המחוזית לתכנון ובניה (להלן: "**התוכנית**"), להגדלת השטחים במקרקעי הפרויקט, כך שניתן יהיה להקים בפרויקט שטחי מלונאות ומסחר עיליים בשטח כולל של כ-51,000 מ"ר ברוטו, וכן כ-16,000 מ"ר ברוטו שטחים תת-קרקעיים, מתוכם 1,500 מ"ר לשימושים עיקריים והכל בכפוף לאישור התוכנית על ידי הועדה המחוזית וקבלת כלל ההיתרים הנדרשים על פי דין מהרשויות השונות לרבות רמ"י (אשר אין ודאות כי יתקבלו). החברה פועלת לקידום ההליך מול הועדה המחוזית ונכון לתאריך פרסום הדוחות התוכנית התפרסמה להתנגדויות. יודגש, כי אין וודאות כי התוכנית האמורה תאושר ו/או תיכנס לתוקף.

המושבה מגדל -

עוד במסגרת תחום זה, רג'נסי מחזיקה ב-50.2% מהון המניות של חברת כץ מגדל על המים בע"מ (להלן: "**חברת הפרויקט**"), אשר הינה בעלים (במישרין ובעקיפין) של מקרקעין בשטח כולל של כ-35,424 מ"ר המצויים ליד חוף הכנרת, בתחום היישוב מגדל (להלן: "**המקרקעין**"), אשר עליהם צפוי להיבנות פרויקט מלונאי. על פי התוכנית החלה על המקרקעין, ניתן להקים במקרקעין מלון הכולל כ-270 מיטות, וכן מתקנים ושימושים תומכים לבית המלון כגון מסעדות, בריכות, מתקני חוף וכו', בשטח כולל של 11,150 מ"ר. חברת הפרויקט פועלת לקידום תכנית בסמכות מחוזית להגדלת זכויות הבניה (עד לכ-26,000 מ"ר) והכפלת כמות המיטות והחדרים, ואולם אין כל וודאות כי הדבר יעלה בידה.

בנוסף, כולל תחום זה מלוונות אותם רכשה/ מפעילה החברה (במאוחד), שהינם תולדה של שיתוף הפעולה שלה עם חברת סלינה אופרציה ישראל בע"מ (להלן: "סלינה"), אשר בא לידי סיום בתקופת הדוח (ואשר עד לשנה זו היווה תחום פעילות נפרד בחברה) עקב כניסתה של סלינה להליכי חדלות פרעון.

לפרטים נוספים ראה סעיף 6.9 להלן.

ד. שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח

לודוויפול -

במסגרת תחום זה, פועלת החברה יחד עם שותפים להקמת פרויקט במתחם לודוויפול בתל אביב, עליו חלה תכנית תא/4010 המייעדת שטח זה כשטח בייעוד תעסוקה ומסחר וכן חלה על המתחם התכנית המתארית תא/5000, כאשר הזכויות המתאפשרות מכוחה עשויות להגדיל באופן מהותי את הזכויות המתקבלות מכוח התוכנית הקיימת על מקרקעי התוכנית וזאת בכפוף לעריכת תוכנית מפורטת מכוחה אשר תקבל את כלל האישורים הנדרשים, לרבות אישור הועדה המקומית, אשר אין כל וודאות כי יתקבלו. בנוסף, בשל קרבתו של המתחם לקו M1 המתוכנן של מערכת המטרו, על המתחם צפויה לחול התכנית המתארית תמא/70 אשר מתהווה בימים אלו, וכן התוכנית המתארית החדשה תא/5500, כאשר ההערכה שמכח תכניות אלו ניתן יהיה להגדיל את הזכויות המתקבלות מכוח התכנית באופן מהותי, וזאת בכפוף לאישור תמא/70 ו/או תא/5500 ולעריכת תוכנית מפורטת מכוחן אשר תקבל את כלל האישורים הנדרשים, לרבות אישור הועדה המקומית ו/או המחוזית, אשר אין כל וודאות כי יתקבלו.

מתחם איינשטיין בצפון תל אביב -

החברה ורג'נסי ארגנו קבוצות רכישה שרכשו זכויות בפרויקטים שונים המצויים במתחם איינשטיין בצפון תל אביב, כאשר במסגרתן רכשו החברה ורג'נסי (כחברות בקבוצת הרכישה) בעיקר את הזכויות לשטחי המסחר בפרויקטים. נכון למועד זה, ולאחר שמרבית הזכויות במתחם נמכרו על ידן, מחזיקות החברה ורג'נסי בכ-25% מהזכויות למסחר בפרויקטים איינשטיין 33' ואיינשטיין 35.

לפרטים נוספים ראה סעיף 6.10 להלן.

ה. תחום הקמה וניהול מרכזים מסחריים בישראל

לאחר מועד הדוח, בחודש ינואר 2025, הושלמה עסקה במסגרתה רכשה החברה שליטה משותפת בחברת רני צים מרכזי קניות בע"מ, שהינה חברה ציבורית העוסקת בעיקר בייזום, הקמת וניהול מרכזים מסחריים בישראל, בפריסה גיאוגרפית רחבה, תוך התמחות ייחודית במרכזים מסחריים במגזר הערבי (להלן: "רני צים"). החברה רכשה מניות של צים מרכזי קניות, בבורסה ומחוצה לה, עוד קודם למועד הדוח, כך שליום 31 בדצמבר 2024 החזיקה החברה במניות רני צים בשווי רכישה כולל של 73 מיליון ש"ח. ההשקעה ברני צים סווגה בדוחות הכספיים של החברה כחברה כלולה. על אף שהשליטה המשותפת ברני צים נרכשה רק לאחר מועד הדוח, מצורף כנספח א' לדוח זה פרק תיאור עסקי התאגיד של רני צים, כפי שפורסם על ידה במסגרת הדוח התקופתי של שנת 2024, על דרך הכללתו המלאה כנספח א' לפרק תיאור עסקי התאגיד של החברה.

לפרטים נוספים ראה סעיף 6.11 להלן.

אחר

במסגרת תחום זה, פועלת החברה להשבת נכסי המסחר שלה באמצעות הכנסת פעילות מסחרית (בדרך כלל עם שותפים בעלי מומחיות) דוג' הפעלת מסעדות, חללי עבודה וכו'. בנוסף, במסגרת תחום זה פועלת החברה, באמצעות ח.א. הורייזן מרקטינג בע"מ, הנמצאת בבעלות משותפת של החברה (50%) ושל צד ג', בתחום התיווך (מכירה והשכרה), בעיקר בכל הנוגע לפרויקטים של החברה ברחוב הארבעה ובמתחם איינשטיין, כאשר נכון למועד זה היקפי פעילותה זניחים.

לפרטים נוספים ראה סעיף 6.12 להלן.

להלן יובא עדכון אודות פרויקטים מהותיים לחברה בכלל תחומי פעילותה נכון ליום 31 בדצמבר 2024:

שם הפרויקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר ^{5,4}			יתרה בספרים (במיליוני ש"ח) לפי סיווג בדוחות	הפנייה לסעיף רלוונטי בדוח זה			רווח גולמי צפוי במיליוני ש"ח מזכויות ששוונו כמלאי/ רכוש קבוע		רווחי שערך במיליוני ש"ח שהוכרו בדוחותיה של החברה עד ליום 31 בדצמבר 2024 מזכויות ששוונו כנדל"ן להשקעה	אומדן רווח מזכויות שטרם אושרו
			מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע		מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע	הוכר	טרם הוכר		
שד"ל	מגורים מלונאות מסחר	יוזמי/מלונאות	8,005	-	-	-	172	-	-	-	212 ⁶⁰	-	-
			1,394	8,339	-	-	10	85	-	-	86	22	-
			31	324	-	-	-	-	-	-	-	-	-
מרינה הרצליה ⁷	יחידות נופש ומלונאות	מלונאות	8,653	-	1,772 ⁸	40,570	97	-	20	6.9.2.2	-	-	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט נוספות פוטנציאליות.
			-	-	-		-	-	-				
איינשטיין א'33	מסחר ⁹ מגורים	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח קבוצת רכישה	-	1,091	-	-	-	32	-	6.10.3.1	-	92	-
			3,549	-	-	-	5	-	-	6.7.2.3.1.1	45	-	-
איינשטיין 35	מסחר ⁹	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	-	2,246	-	-	-	71	-	6.10.3.2	116	43	-
			762	-	-	-	7	-	-	6.7.2.3.1.2	19	-	-
	מגורים	קבוצת רכישה	-	-	-	-	-	-	-		51	-	-
			ל.ר	ל.ר	ל.ר	-	ל.ר	ל.ר	ל.ר	-	1042	-	-
בבלי 31 ¹⁰ יפ 3	מגורים	יוזמי	35,001	-	-	-	323	-	-	6.8.3.3.1	-	594	-
			8,436	-	-	-	99	-	-	6.8.3.3.2	4	-	-
סלמה ¹¹	מגורים	קבוצות רכישה/ יוזמי	3,883	-	-	-	113	ל.ר	-	6.8.3.2.1-ו, 6.7.2.3.1.3	215	-	לחברה אין יכולת בשלב זה לאמוד את גובהם או עצם קבלתם של דמי הייעוץ. דמי הייעוץ תלויים בעלותו הסופית של הפרויקט ויתכן כי בסופו של דבר לא תהא זכאית החברה לדמי ייעוץ כלשהם בפרויקט.
			1,036	-	-								
	מסחר מלונאות	דמי ניהול	12 ¹²	-	-								
			-	-	-								
סומייל 124 ¹³ (-)	מגורים	יוזמי	10,113	-	-	-	226	-	-	6.8.3.3.3	13201	-	-
			-	-	-	-	-	-	-	-	14289	-	-

4 וזאת למעט ביחס לפרויקט מרינה בו מחזיקה החברה בשרשור כ-75% ואעפ"כ כוללת הטבלה התייחסות למלוא הזכויות בפרויקט וזאת לאור העובדה שהחברה מאחדת בדוחותיה הכספיים את נתוני הפרויקט במלואם.

5 יצוין כי בפרויקטים שבהם החל שיווק או בהם החברה צופה כי יחל שיווק בתקופה הקרובה – מופיעים שטחים לשיווק (כולל ממ"דים או שירות לפי העניין) ואילו ביתר הפרויקטים מופיעים שטחים עיקריים בלבד.

6 מדובר בחלקה של החברה ברווחי שערך בסך של כ-120 משי"ח, שהוכרו בדוחות הד מאסטר בע"מ, שהינה חברה כלולה בשליטה משותפת של החברה.

7 הנתונים אודות היקף הזכויות הקיימות בפרויקט ותוספת הזכויות הצפויה לא כוללים שטחי מרתפים וחניות.

8 כולל שטחי שירות הנלווים למלון.

9 ביום 12 ביוני 2022 התקשרה החברה, באמצעות חברות בת בבעלותה המלאה, בהסכמים מותגים למכירת 75% מזכויות החברה בשטחי המסחר בפרויקטים איינשטיין א'33 ו-35 (ובהסכמי שיתוף ביחס אליהם) לכלל חברה לביטוח בע"מ ותאגידים הקשורים אליה. בחודש נובמבר 2022 הושלמה העסקה האמורה ומרבית תמורתה שולמה לחברות הבת של החברה. לפרטים אודות פרטי ההסכמים שנחתמו בין הצדדים לרבות זכות הרוכשות לביטול ההתקשרות בעתיד היה ולא יתקבל היתר בנייה מלא לפרויקטים עד ליום 30 ביוני 2025, ראה סעיף 6.11.2.1 להלן.

10 מתוך סכום זה זכאית החברה לסכום של כ-6 מיליון ש"ח על פי אבני הדרך המפורטים בסעיף 6.7.2.3.1.2 (ג) להלן. להבדיל מיתר הנתונים המתוארים בטבלה זו, הרווח שהוכר והרווח שטרם הוכר כוללים רכיב מימון שאינו נרשם ברווח הגולמי. מתוך 65 מיליון ש"ח שכבר הוכרו, סכום של כ-7 מיליון ש"ח הינו בגין רכיב המימון.

11 מתוכו סך של כ-2 מיליון ש"ח בגין יחידות דיור שנמכרו (החברה מכירה בדוחותיה הכספיים ברווח גולמי זה בהתאם לקצב ההתקדמות של הפרויקט).

12 נכון ליום 31 בדצמבר 2024, מכרה החברה שטחי מלונאות בהיקף של כ-5,000 מ"ר. הרווח הגולמי מהעסקה הנ"ל הינו כ-23 מיליון ש"ח והחברה מכירה ברווח זה בדוחותיה הכספיים בהתאם לקצב ההתקדמות של הפרויקט.

13 נתון זה מייצג את שהוכר לחברה הן ממכירת דירות כיום והן ממתן שירותי בנייה לחברי הקבוצה בהתאם למתווה שאושר כמפורט בסעיף 6.8.3.3.3 להלן.

14 נתון זה מייצג את הרווח הצפוי לחברה הן ממכירת דירות כיום והן ממתן שירותי בנייה לחברי הקבוצה בהתאם למתווה שאושר כמפורט בסעיף 6.8.3.3.3 להלן.

שם הפרויקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר ^{5,4}		היקף זכויות נוספות צפויות שטרם אושרו (חלק החברה) במ"ר	יתרה בספרים (במיליוני ש"ח) לפי סיווג בדוחות			הפנייה לסעיף רלוונטי בדוח זה	רווח גולמי צפוי במיליוני ש"ח מזכויות שסווגו כמלאי/ רכוש קבוע		רווחי שערך במיליוני ש"ח שהוכרו בדוחותיה של החברה עד ליום 31 בדצמבר 2024 מזכויות שסווגו כנדל"ן להשקעה	אומדן רווח מזכויות שטרם אושרו
			מלאי	נדל"ן להשקעה		מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע		הוכר	טרם הוכר		
בבלי 185 (*)	מגורים	יזמי	11,286	-	-	285	-	-	6.8.3.2.4 (ב)	-	16230	-	-
מנדרין	מגורים מסחר	יזמי	14,429	-	-	500	-	-	0	-	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט	-	-
לדוויפול	מסחר תעסוקה	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	-	1730,002	-	-	556	-	6.10.2.2 ו- 6.10.3.3	-	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט.	191	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט מזכויות נוספות פוטנציאליות.
סומייל 121(*)	מגורים + מסחר	יזמי	6,560	-	-	212	-	-	6.8.3.2.4 (א)	-	39	-	152

(*) הרווח הגולמי ביחס לפרויקט סלמה, סומייל 124, בבלי 3, בבלי 5 וסומייל 121 הינו לאחר הפרשה עתידית בגין חלק השותפים ברווח.

- יודגש, כי כלל המידע שהובא בסעיף זה לעיל מהווה 'מידע צופה פני עתיד', כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), שהתממשותו בפועל כפופה לתנאים העיקריים הבאים:
- א. בכל הנוגע להערכות החברה בדבר הרווח הגולמי שינבע לה משיווק יתרת זכויותיה שטרם נמכרו בפרויקטים שצוינו לעיל (לרבות הפרויקטים בהם טרם החל שיווק) - ההערכות האמורות מתבססות על ניסיונה של החברה ו/או תנאי ההתקשרויות למכירת זכויות בהן התקשרו עד כה חברות הקבוצה בפרויקטים אחרים הדומים להם ו/או נתונים שונים הנמצאים כיום בידי החברה (בעניין מחירי המכירה הצפויים והעלויות הצפויות לבניית פרויקטים אלו, לרבות עלויות הפינניים שיידרשו, לרבות שכום היטלי ההשבחה שהחברה תידרש לשלם בגין תוספת הזכויות שינבעו לה או העלויות הכרוכות בהקמת מבני ציבור שהחברה תידרש לשאת בהן), לרבות דוחות שמאי; כי לא יחול שינוי במחירי המכירה אותם צופה החברה לקבל, לרבות מתוספת הזכויות; כי לא יחול שינוי לרעה בשווי הדירות ששוויו לבעלי הזכויות הקיימות במקרקעי פרויקט איינשטיין 35 (אשר משווין נגזר היקף דמי הניהול בפרויקט זה); שמשך הפרויקטים יתאם להערכות הנוכחיות של החברה; התממשות הערכות החברה תלויה בעיקר בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן בכלל ובפרויקטים אלו בפרט (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר, לאור לאור מצב המלחמה השורר בישראל ותמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה) וכן בכך שהעלויות אותן צופה החברה (על בסיס ניסיונה, שכן בחלק מהפרויקטים טרם בוצעה התקשרות עם קבלן מבצע וזו עשויה להתבצע עוד מספר שנים) לא ישתנו (בעיקר בכל הנוגע לפרויקטים היזמיים של החברה). בנוסף, מותנים הנתונים האמורים באישורי כל התב"עות הנדרשות וקבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים להגדלת הזכויות ובניית הפרויקטים במועדים הנחזים לכך על ידי החברה; בהתקשרות בהסכמי הליווי הרלבנטיים בתנאים דומים להערכות החברה ועמידת כלל הצדדים להם בהוראותיהם (לרבות שותפיה של החברה), בהשלמת מכירת הזכויות בפועל; בכך שלא יחולו עיכובים בבניית הפרויקטים, כך שתתממשה הערכות החברה ביחס למשך הזמן הצפוי לבניית הפרויקטים השונים; ובעמידה בהוראות ההסכם עם דיור (כהגדרתה להלן) בפרויקט בבלי 3. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.
- ב. התממשות הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי להתקבל מהתקשרויות אשר כבר נחתמו בפרויקטים השונים מותנית בעמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו עימם ובכך שלא יחול שינוי מהותי בעלויות שנחזו על ידי החברה.
- ג. הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי לה מפרויקט בבלי 5 מסתמכות על כך שהחברה תוכרז כזוכה בהליך פירוק השיתוף שהגישה לרכישת יתרת הזכויות במגרש מיתר בעליהם, ועל הערכות החברה ביחס למחיר אותו תידרש לשלם ככל שתזכה בהליך כאמור, בגין יתרת הזכויות במגרש, כאשר מטבע הדברים, אין כל ודאות ביחס להתממשות איזו מההערכות האמורות.
- ד. הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות הנוספות בפרויקט מרינה הרצליה, כפופות לאישור התוכנית אותה מקדמת החברה בועדה המחוזית לתכנון ובניה במחוז תל אביב, וכן לקבלת כלל היתרי הבניה הנדרשים, ולפיכך ייתכן כי יחול שינוי בהיקף הזכויות הנוספות, לרבות שינוי מהותי.
- ה. הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות הנוספות בפרויקט סומייל 121, כפופות לקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה לתב"ע שהחברה מקדמת לפי תכנית תא/5000, וכן לקבלת כלל היתרי הבניה הנדרשים, ולפיכך ייתכן כי יחול שינוי בהיקף הזכויות הנוספות בפרויקטים אלו, לרבות שינוי מהותי. בנוסף, כפופות הערכות החברה בשני הפרויקטים גם להיקף המטלה הציבורית לה תידרש החברה וכן

¹⁵ יובהר כי לאור העובדה שישנם בעלי זכויות נוספים במגרש, קבוצת חגי' מגדלי בבלי 4 בע"מ, חברת הבת של החברה היוזמת את הפרויקט ואשר מחזיקה בכ-76% מהזכויות במגרש, תידרש להגיע להסכמות עם יתר הבעלים במגרש לגבי קידום הקמת הפרויקט או לחילופין להשלים את הליך פירוק השיתוף בו החלה במקרקעין ביחס לאותם גורמים איתם לא תגיעה החברה להסכמות (לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.3.2.4 להלן).

¹⁶ שינוי באומדן הרווח הגולמי הנומנלי נובע מעדכון המתווה התכנוני המקודם על ידי חברת הבת והחלטה על קידום תכנון המבוסס על התב"ע הנוכחית תוך ניצול הקלות, והזדמנות של ניצול הוראת שעה, וזאת מתוך הבנה כי קידום תכנון המבוסס על תכנית המתאר התקפה של תל אביב תא/5000 ו/או התכנית המתארית תמא/70 ו/או תכנית המתאר המקודמת של תל אביב תא/5500 כולל אי ודאות רבה, צפי להימשך תקופת זמן גדולה משמעותית, ולשאת בחובו הוצאות משמעותיות, כך שהרווח הגולמי **המהווה** שצפוי לנבוע לחברת הבת כתוצאה מקידום תכנון על בסיס התב"ע הנוכחית תוך ניצול הקלות יהיה זהה לרווח הגולמי המהווה אותו צפתה החברה להניב מהפרויקט בהתאם לתוכנית תא/5000

¹⁷ הנתון מתייחס לחלק החברה בזכויות הקיימות בהתאם לתוכנית המאושרת. לפרטים אודות הזכויות שנרכשו עד כה על ידי החברה ושותפיה ראה סעיף 6.11.2.2 להלן.

¹⁸ הגידול האמור בזכויות כפוף לאישור תב"ע מתאימה מכוח תוכנית תא/5000 וכן לצמצום ההפקעות, בין היתר על ידי המרת שב"צ בשטח ציבורי בנוי. כן יובהר כי החברה מקדמת תוספת זכויות משמעותית נוספת, בהתאם לתוכנית תא/5500 אשר טרם אושרה ואין וודאות כי תאושר.

למדיניות העירייה ביחס להפרשה של 15% לדירות דב"י, אשר שינוי בהן עשוי להשפיע על היקף הזכויות הנוספות בפרויקט.

ו. הערכות החברה ביחס לזכויות הקיימות בפרויקט לודוויגפול כפופים לאישורה של תכנית איחוד וחלוקה במקרקעי התוכנית ובכפוף לקבלת כלל היתרי הבניה הנדרשים – אשר אין וודאות כי יתקבלו ואילו הערכות החברה ביחס לזכויות הנוספות שייתכן שניתן לקבל בפרויקט כפופות לאמור בה"ש 18 לעיל.

ז. הערכות החברה ביחס לרווח לפני מס שינבע לחברה כתוצאה ממכירת שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33א' ואיינשטיין 35, מותנות בכך ששתי העסקאות לא תבוטלנה בהתאם לזכות שעומדת לרוכשת לעשות כן כמפורט בסעיף 6.11.2.1 להלן (כשאין כל וודאות לכך) ובנוסף שתתקיימנה הערכות החברה ביחס לעלויות הסופיות של הקמת שני הפרויקטים במסגרת הסכמי הקבלן והיועצים בפרויקטים, וביחס לעלויות המימון והעלות הסופית של היטלי ההשבחה שיוטלו על החברה בגין העסקאות, אשר גובהן נכון למועד דוח זה אינו ידוע ובנוסף כי השטחים שיקבעו בהיתרי הבניה הסופיים יתאמו להערכות החברה היום.

להשפעתה האפשרית של התארכות מלחמת חרבות ברזל והרחבתה לגזרות נוספות על כלל הערכות החברה שניתנו לעיל ראה סעיף 6.6 להלן.

6.3. השקעות בהון; עסקאות מהותיות מחוץ לבורסה; תשקיף מדף

6.3.1. השקעות בהון

להלן פרטים אודות השקעות בהון החברה שבוצעו החל מיום 1 בינואר 2023:

סוג העסקה	זהות המשקיעים / הניצעים	מועד ההקצאה	סוג ניירות הערך שהוקצו	כמות ניירות הערך שהוקצו	השיעור שהיו המניות המוקצות מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה במועד העסקה (שלא בדילול מלא)	התמורה ברוטו שהתקבלה
הקצאה פרטית של מניות החברה	חברת ביטוח ישראלית	21.05.2024	מניות	3,000,000	4.84%	51.75 מיליון ש"ח המושקף סך של 17.25 ש"ח עבור כל מניה.
הקצאות פרטיות של מניות החברה כנגד מימוש אופציות לא סחירות שהוחזקו בידי מנכ"ל החברה לשעבר	נאמן עבור מנכ"ל החברה לשעבר, מר תמיר אמר	ינואר-פברואר 2025	מניות	96,419	0.16%	2.4 מיליון ש"ח

בנוסף, ביום 29 בינואר 2025 הנפיקה החברה לציבור, על פי דוח הצעת מדף שפורסם ביום 27 בינואר 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-007110), 6,628,832 כתבי אופציה (סדרה 1), רשומים על שם, הנסחרים בבורסה, הניתנים למימוש ל-6,628,832 מניות החברה החל מיום רישומם למסחר בבורסה ועד ליום 30 ביולי 2027 (כולל), למעט במועדים מסוימים שהוחרגו, באופן שכל כתב אופציה (סדרה 1) יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה, בכפוף להתאמות בגין חלוקות דיבידנד, הנפקת זכויות, חלוקת מניות הטבה וכיו"ב, כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש בסך של 32.3 ש"ח לכל כתב אופציה, שאינו צמוד לבסיס הצמדה כלשהו. כתבי האופציה (סדרה 1) הוקצו ללא תמורה, כחלק מחבילה אחת עם אגרות החוב (סדרה טו') שהונפקו לציבור במסגרתה אותה הנפקה.

6.3.2. עסקאות מחוץ לבורסה

להלן פירוט עסקאות שביצעו בעלי ענין במניות החברה מחוץ לבורסה בשנים 2024-2023:

שם בעל העניין	מועד העסקאות	כמות המניות הכוללת שנרכשה	סכום העסקאות הכולל	המחיר המשוקלל למניה
עידו חגי'י	18.10.2023	51,948	479,340 ש"ח	9.2273 ש"ח
עידו חגי'י	19.10.2023	143,531	1,492,076 ש"ח	10.3955 ש"ח
יצחק חגי'י	22.10.2023	78,040	799,848 ש"ח	10.24.92 ש"ח
יצחק חגי'י	24.10.2023	20,777	200,864 ש"ח	9.6676 ש"ח
יצחק חגי'י	24.10.2023	37,118	360,542 ש"ח	9.7134 ש"ח
יצחק חגי'י	25.10.2023	74,138	667,731 ש"ח	9.0066 ש"ח
יצחק חגי'י	30.10.2023	39,409	354,330 ש"ח	8.9911 ש"ח
יצחק חגי'י	31.10.2023	26,939	242,470 ש"ח	9.0007 ש"ח
יצחק חגי'י	01.11.2023	39,181	338,042 ש"ח	8.6277 ש"ח
עידו חגי'י	06.11.2023	50,500	502,475 ש"ח	9.95 ש"ח
עידו חגי'י	07.11.2023	22,575	205,355 ש"ח	9.0966 ש"ח

6.3.3. תשקיף מדף

ביום 30 במאי 2023 פרסמה החברה תשקיף מדף, הנושא תאריך 31 במאי 2023 (להלן: "תשקיף המדף"). תשקיף המדף כולל אפשרות להנפיק מכוחו, על פי דוחות הצעת מדף, סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין.

6.4. חלוקה

6.4.1. רכישה עצמית של מניות, ביטול מניות רדומות

א. לפרטים אודות רכישות עצמיות של מניות החברה שבוצעו בשנת 2023 ראה סעיף 6.4.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2023, אשר צורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, שפורסם ביום 31 במרץ 2024, מס' אסמכתא 2024-01-036408 (להלן: "דוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2023").

ג. ביום 28 בפברואר 2024 וביום 6 בספטמבר 2024 הושבו לחברה (והפכו למניות רדומות) 28,186 מניות החברה ו-75,755 מניות החברה, אשר הוקצו בעבר לנאמן עבור מר תמיר אמר, מנכ"ל החברה, והן הוחזרו לחברה ללא תמורה עקב אי עמידתו של מר אמר ביעדים שנקבעו לענין זה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ועקב אי הבשלתן במועד סיום עבודתו בחברה, בהתאמה.

ד. ביום 28 במרץ 2024 ביטלה החברה 3,015,548 מניות רדומות שהוחזקו על ידה. ביום 19 בספטמבר 2024 ביטלה החברה 75,755 מניות רדומות שהוחזקו על ידה. נכון למועד הדוח, החברה אינה מחזיקה מניות רדומות.

6.4.2. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה רווחים ראויים לחלוקה (בכפוף לאמור להלן) בסך של כ-801 מיליון ש"ח.

6.4.3. נכון למועד זה, המגבלות העיקריות המוטלות על חלוקת דיבידנד על ידי החברה הינן כדלקמן:

מהות המגבלה	הגורם שבמסגרת ההתקשרות עמו הוטלה המגבלה
החברה תהא רשאית לבצע חלוקה, רק אם: (א) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים האחרונים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו לפני למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, בניכוי סכום החלוקה, לא יפחת אל מתחת ל-440 מיליון ש"ח; (ב) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה¹⁹ למאזן לא יפחת מ-30%; (ג) החברה לא תבצע חלוקה אם סכום החלוקה המצטבר, קרי סך כל החלוקות שבוצעו ממועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה יא') בצירוף סכום החלוקה הצפויה, במועד בו תבקש לבצע חלוקה, יעלה על 40% מהרווחים לאחר מס שנבעו לחברה (בנטרול חלק המיעוט וכולל רווח כולל אחר) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בגין התקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2019. יובהר כי רווחי והפסדי שערך אשר נרשמו עד ליום 31 בדצמבר 2018 ואשר מומשו לאחר יום 1 בינואר 2019, יילקחו בחשבון לעניין סעיף זה; (ד) הרווחים החשבונאים שמתוכם תבוצע חלוקה על ידי החברה, ככל שתבוצע, לא יכללו רווחי שערך נטו [היינו בניכוי מיסים שנעשתה בגינם הפרשה בדו"חות הכספיים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), ככל שהופרשו] שטרם מומשו. יובהר כי במקרה של מכירת נכס ששוערך, יתווספו רווחי שערך (והשפעת המס בגינם) שנטרלו כאמור לעיל, לרווחים לחלוקה כאמור בסעיף זה. למען הסר ספק, אין באמור בכדי למנוע מהחברה לחלק כדיבידנד רווחי שערך נכסים לאחר פדיון כלל אגרות החוב וזאת בכפוף להוראות הדין (להלן: "מגבלת רווחי השערך"); (ה) לא מתקיימים בדו"חות הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו לפני מועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, סימני אזהרה [כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970], בנוסחם במועד חתימת שטר הנאמנות, כאשר לעניין זה יודגש, למען הסר ספק, כי היה ולחברה יתקיים גרעון בהון החוזר או בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים או תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, לא ייחשב הדבר כהתקיימות סימן אזהרה מקום בו דירקטוריון החברה יקבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה (להלן: "מגבלת סימני האזהרה"); (ו) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקה, לא מתקיימת איזו מעילות הפירעון המיידית המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה יא'); (ז) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקה, החברה אינה מפרה איזו מההתחייבויות המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') בהתאם להוראות שטר הנאמנות האמור; (ח) אין בחלוקה בכדי לפגוע ביכולת הפירעון של החברה את אגרות החוב (סדרה יא').	אגרות החוב (סדרה יא')
החברה תהא רשאית לבצע חלוקה, רק אם: (א) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים האחרונים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו לפני למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, בניכוי סכום החלוקה, לא יפחת אל מתחת ל-520 מיליון ש"ח; (ב) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה²⁰ למאזן לא יפחת מ-30%; (ג) החברה לא תבצע חלוקה אם סכום החלוקה המצטבר, קרי סך כל החלוקות שבוצעו ממועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה יב') בצירוף סכום החלוקה הצפויה, במועד בו תבקש לבצע חלוקה, יעלה על 40% מהרווחים לאחר מס שנבעו לחברה (בנטרול חלק המיעוט וכולל רווח כולל אחר) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בגין התקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2019. יובהר כי רווחי והפסדי שערך אשר נרשמו עד ליום 31 בדצמבר 2018 ואשר מומשו לאחר יום 1 בינואר 2019, יילקחו בחשבון לעניין סעיף זה; (ד) מגבלת רווחי השערך, כהגדרתה לעיל; (ה) מגבלת סימני האזהרה, כהגדרתה לעיל (בשינויים המחויבים); (ו) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקה, לא מתקיימת איזו מעילות הפירעון המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה יב'); (ז) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקה, החברה אינה מפרה איזו מההתחייבויות המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') בהתאם להוראות שטר הנאמנות האמור; (ח) אין בחלוקה בכדי לפגוע ביכולת הפירעון של החברה את אגרות החוב (סדרה יב').	אגרות החוב (סדרה יב')
החברה תהא רשאית לבצע חלוקה, רק אם: (א) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים האחרונים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו לפני למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, בניכוי סכום החלוקה, לא יפחת אל מתחת ל-550 מיליון ש"ח; (ב) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה²¹ למאזן לא יפחת מ-30%; (ג) החברה לא תבצע חלוקה אם סכום החלוקה המצטבר, קרי סך כל החלוקות שבוצעו ממועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה יג') בצירוף סכום החלוקה הצפויה, במועד בו תבקש לבצע חלוקה, יעלה על 40% מהרווחים לאחר מס שנבעו לחברה (בנטרול חלק המיעוט וכולל רווח כולל אחר) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בגין התקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2019. יובהר כי רווחי והפסדי שערך אשר נרשמו עד ליום 31 בדצמבר 2018 ואשר מומשו לאחר יום 1 בינואר 2019, יילקחו בחשבון לעניין סעיף זה; (ד) מגבלת רווחי השערך, כהגדרתה לעיל; (ה) מגבלת סימני האזהרה, כהגדרתה לעיל (בשינויים המחויבים); (ו) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקה, לא מתקיימת איזו מעילות הפירעון המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה יג') וזאת בחלוקה, לא מתקיימת איזו מעילות הפירעון המיידית המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה יג') וזאת בחלוקה.	אגרות החוב (סדרה יג')

¹⁹ "ההון העצמי המתוקנן של החברה" – כהגדרתו בסעיף 4.5.1 לדו"ח הדירקטוריון המצורף לדוח זה (להלן "דו"ח הדירקטוריון"), כאשר הוא כולל את זכויות המיעוט. "מאזן" לעניין זה בלבד – סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע החלוקה.

²⁰ "ההון העצמי המתוקנן של החברה" – כהגדרתו בסעיף 4.5.2 לדו"ח הדירקטוריון, כאשר הוא כולל את זכויות המיעוט. "מאזן" לעניין זה בלבד – סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע החלוקה.

²¹ "ההון העצמי המתוקנן של החברה" – כהגדרתו בסעיף 4.5.3 לדו"ח הדירקטוריון, כאשר הוא כולל את זכויות המיעוט. "מאזן" לעניין זה בלבד – סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע החלוקה.

מהות המגבלה	הגורם שבמסגרת ההתקשרות עמו הוטלה המגבלה
מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה, ככל שקיימות; (ז) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקה, החברה אינה מפרה איזו מההתחייבויות המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') בהתאם להוראות שטר הנאמנות האמור; (ח) אין בחלוקה בכדי לפגוע ביכולת הפירעון של החברה את אגרות החוב (סדרה יג').	
החברה תהא רשאית לבצע חלוקה, רק אם: (א) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים האחרונים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו לפני למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, בניכוי סכום החלוקה, לא יפחת אל מתחת ל-615 מיליון ש"ח; (ב) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה ²² למאזן לא יפחת מ-30%; (ג) החברה לא תבצע חלוקה אם סכום החלוקה המצטבר, קרי סך כל החלוקות שבוצעו ממועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה יד') בצירוף סכום החלוקה הצפויה, במועד בו תבקש לבצע חלוקה, יעלה על 40% מהרווחים לאחר מס שנבעו לחברה (בנטרול חלק המיעוט וכולל רווח כולל אחר) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בגין התקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2024. יובהר כי רווחי והפסדי שערך אשר נרשמו עד ליום 31 בדצמבר 2023 ואשר מומשו לאחר יום 1 בינואר 2024, יילקחו בחשבון לעניין סעיף זה. למען הסר ספק, יובהר כי רווחים שלא ניתן יהיה לחלקם עקב אי עמידה במגבלת ה-40% ייצברו בעודפים של החברה והחברה לא תהיה רשאית לחלקם אלא רק לאחר הפירעון הסופי של אגרות החוב. עוד יובהר כי מגבלה כאמור לא תחול מכוח שטר נאמנות זה על ביצוע חלוקות בגין רווחים שנוצרו בידי החברה בגין התקופה שעד ליום 1 בינואר 2024 וכי החברה לא תהיה מנועה מלחלק רווחים אלו מכוח הוראות סעיף זה; (ד) מגבלת רווחי השערך, כהגדרתה לעיל; (ה) מגבלת סימני האזהרה, כהגדרתה לעיל (בשינויים המחויבים); (ו) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקה, לא מתקיימת איזו מעילות הפירעון המיידית המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה יד') וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה, ככל שקיימות; (ז) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקה, החברה אינה מפרה איזו מההתחייבויות המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') בהתאם להוראות שטר הנאמנות האמור; (ח) אין בחלוקה בכדי לפגוע ביכולת הפירעון של החברה את אגרות החוב (סדרה יד').	אגרות החוב (סדרה יד')
החברה תהא רשאית לבצע חלוקה, רק אם: (א) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים האחרונים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו לפני למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, בניכוי סכום החלוקה, לא יפחת אל מתחת ל-665 מיליון ש"ח; (ב) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה ²³ למאזן לא יפחת מ-30%; (ג) החברה לא תבצע חלוקה אם סכום החלוקה המצטבר, קרי סך כל החלוקות שבוצעו ממועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה טו') בצירוף סכום החלוקה הצפויה, במועד בו תבקש לבצע חלוקה, יעלה על 40% מהרווחים לאחר מס שנבעו לחברה (בנטרול חלק המיעוט וכולל רווח כולל אחר) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בגין התקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2025. יובהר כי רווחי והפסדי שערך אשר נרשמו עד ליום 31 בדצמבר 2024 ואשר מומשו לאחר יום 1 בינואר 2025, יילקחו בחשבון לעניין סעיף זה. למען הסר ספק, יובהר כי רווחים שלא ניתן יהיה לחלקם עקב אי עמידה במגבלת ה-40% ייצברו בעודפים של החברה והחברה לא תהיה רשאית לחלקם אלא רק לאחר הפירעון הסופי של אגרות החוב. עוד יובהר כי מגבלה כאמור לא תחול מכוח שטר נאמנות זה על ביצוע חלוקות בגין רווחים שנוצרו בידי החברה בגין התקופה שעד ליום 1 בינואר 2025 וכי החברה לא תהיה מנועה מלחלק רווחים אלו מכוח הוראות סעיף זה; (ד) מגבלת רווחי השערך, כהגדרתה לעיל; (ה) מגבלת סימני האזהרה, כהגדרתה לעיל (בשינויים המחויבים); (ו) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקה, לא מתקיימת איזו מעילות הפירעון המיידית המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה טו') וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה, ככל שקיימות; (ז) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקה, החברה אינה מפרה איזו מההתחייבויות המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') בהתאם להוראות שטר הנאמנות האמור; (ח) אין בחלוקה בכדי לפגוע ביכולת הפירעון של החברה את אגרות החוב (סדרה טו').	אגרות החוב (סדרה טו')

בכפוף למגבלות שצוינו לעיל ולעמידת החברה במבחנים הקבועים לכך בדיון, החברה תהיה רשאית לבצע כל חלוקה על פי שיקול דעתה הבלעדי. בהינתן המגבלות שצוינו בסעיף 6.4.3 לעיל, נכון למועד פרסום הדוח, החברה רשאית לחלק "חלוקה" בהיקף של כ-78 מיליון ש"ח.

²² "ההון העצמי המתוקנן של החברה" – כהגדרתו בסעיף 4.5.4 לדו"ח הדירקטוריון, כאשר הוא כולל את זכויות המיעוט. "מאזן" לעניין זה בלבד – סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע החלוקה.

²³ "ההון העצמי המתוקנן של החברה" – כהגדרתו בסעיף 4.5.5 לדו"ח הדירקטוריון, כאשר הוא כולל את זכויות המיעוט. "מאזן" לעניין זה בלבד – סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע החלוקה.

חלק שני - מידע אחר

6.5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה (באלפי ש"ח)

החברה אינה רואה בזכויות למגורים הנרכשות מעת לעת על ידי או על ידי רג'נסי בפרויקטים השונים אותם הן מארגנות עבור קבוצות רכישה כחלק מתחום נדל"ן יזמי, שכן החברה ורג'נסי פועלות ותפעלנה באופן שוטף למכירת הזכויות למגורים במרבית הפרויקטים האמורים שלא כעסקה יזמית בה נמכרת היחידה כגמורה (עם מחיר סופי, מפרט, מועד מסירה מובטח וערבויות בנקאיות לפי חוק מכר), אלא בדרך של מכירת זכויותיהן במקרקעי הפרויקט לצדדים שלישיים, אשר יכנסו בנעלי החברה ורג'נסי ויצטרפו לחברי הקבוצה שאורגנו ויאורגנו על ידי החברה ורג'נסי בפרויקטים האמורים (למעשה, המדובר במעין השלמה מאוחרת של קבוצת הרכישה). יצוין כי גם וכלל שהחברה ו/או רג'נסי לא תסיימנה עד למועד תחילת בניית הפרויקט הרלוונטי את שיווק הזכויות בקבוצות הרכישה שנרכשו על ידן ותיוותרנה חברות קבוצה במועד תחילת בנייתו, חברי הקבוצה כולה (ובכללם החברה ורג'נסי) הם שייזמו את בניית הפרויקטים, והחברה ורג'נסי תוספנה לפעול באופן שוטף לשווק את זכויותיהן בפרויקטים לצדדים שלישיים, על מנת שאלו ייכנסו בנעליהן לעניין הייזום והבנייה המשותפת של הפרויקט (יחד עם יתר חברי הקבוצה) וירכשו בסופו של דבר את הזכויות ליחידת דיור/משרד/חניה/שטח מסחרי.

ליום 31 בדצמבר 2024

ארגון קבוצות רכישה	נדל"ן יזמי	מלונאות	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	הקמה וניהול מרכזים מסחריים	אחר	נכסים והתחייבויות שלא הוקצו	התאמות למאוחד	סה"כ
				באלפי ש"ח				
72,988	322,998	3,114	911	1,782	23,380	-	(7,299)	417,874
-	-	-	-	-	-	-	-	-
72,988	322,998	3,114	911	1,782	23,380	-	(7,299)	417,874
125	(2,459)	3,487	459	-	389	-	4,163	6,164
-	-	-	-	-	-	-	-	0
(20,806)	(235,630)	(21,064)	227	(1,174)	(23,119)	-	4,862	(296,704)
-	-	-	-	-	-	-	-	0
(20,806)	(235,630)	(21,064)	227	(1,174)	(23,119)	-	4,862	(296,704)
רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה								159,073
רווח מפעולות רגילות המיוחס למיעוט								(2,416)
סך רווח מפעולות רגילות								156,657
307,848	2,671,841	380,072	706,882	465,439	100,383	112,907	(541,879)	4,203,494
93,658	2,210,012	251,450	512,021	341,440	24,219	-	(677,938)	2,754,862

סך התחייבויות

ליום 31 בדצמבר 2023

סה"כ	התאמות למאוחד	נכסים והתחייבויות שלא הוקצו	אחר	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	מלונאות (*)	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה
באלפי ש"ח							
576,932	(606)		25,762	229,955	7,190	256,364	58,267
-	-	-	-	-	-	-	-
576,932	(606)	-	25,762	229,955	7,190	256,364	58,267
197,538	9,397	-	(2,411)	203,609	(4,582)	(8,475)	-
-	-	-	-	-	-	-	-
(366,107)	7	-	(30,416)	(115,421)	-	(207,608)	(12,669)
-	-	-	-	-	-	-	-
(366,107)	7	-	(30,416)	(115,421)	-	(207,608)	(12,669)
289,633							
84,656							
374,289							
3,808,735	(144,651)	127,796	100,055	693,312	391,081	2,385,932	255,210
2,500,909	(184,711)	-	26,583	467,407	189,686	1,947,832	54,112

הכנסות

הכנסות מחיצוניים

הכנסות בין מגזרים

סך ההכנסות

שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה

עלויות

עלויות קבועות

עלויות משתנות

עלויות המהוות הכנסות בתחום

פעילות אחר

סך הכל עלויות

רווח מפעולות רגילות המיוחס

לבעלים של החברה

רווח מפעולות רגילות המיוחס

למיעוט

סך רווח מפעולות רגילות

סך נכסים

סך התחייבויות

(*) הותאם מחדש

ליום 31 בדצמבר 2022

סח"כ	התאמות למאוחד	נכסים והתחייבויות שלא הוקצו	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח			נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה
			אחר	מלונאות (*)	באלפי ש"ח		
290,541	(510)		37,358	5,225		137,160	111,308
-	-	-	-	-	-	-	-
290,541	(510)	-	37,358	5,225		137,160	111,308
90,393	1,236	-	249	(1,857)		(1,640)	-
-	-	-	-	-	-	-	-
(178,094)	7	-	(36,714)	-	(89,568)	(51,819)	
-	-	-	-	-	-	-	-
(178,094)	7	-	(36,714)	-	(89,568)	(51,819)	
165,320							
3,823							
169,143							
3,409,022	(138,690)	272,904	105,584	508,084	374,465	2,075,599	211,076
2,345,787	(171,071)	-	31,931	651,675	238,507	1,536,945	57,800

הכנסות

הכנסות מחיצוניים

הכנסות בין מגורים

סך ההכנסות

שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה

עלויות

עלויות קבועות

עלויות משתנות

עלויות המהוות הכנסות בתחום

פעילות אחר

סך הכל עלויות

רווח מפעולות רגילות המיוחס

לבעלים של החברה

רווח מפעולות רגילות המיוחס

למיעוט

סך רווח מפעולות רגילות

סך נכסים

סך התחייבויות

(*) הותאם מחדש

6.6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

כאמור לעיל, נכון למועד הדוח, פועלת החברה בתחום הנדל"ן בישראל. להלן הערכות החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחומי הפעילות של הקבוצה.

המידע שלהלן בדבר הסביבה הכללית והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, כולל מידע צופה פני עתיד (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך) ומבוסס על הערכות ואומדנים של החברה, וכן על מידע מפרסומים וסקרים שנכתבו על-ידי גורמים מקצועיים בקשר עם מצב המשק בישראל וענף הנדל"ן. הנתונים לעיל הינם אומדנים בלבד ויתכן שאינם מלאים, אולם להערכת החברה, יש בהם כדי ליתן תמונה כללית, לגבי השווקים בהם פועלת החברה. החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שיצוטטו להלן להכללת האמור בסקירה.

המצב המאקרו-כלכלי בישראל

6.6.1

החברה עוסקת בתחום הנדל"ן בישראל ולכן חשופה לשינויים ביטחוניים, רגולטוריים ומקרו-כלכליים במשק בכלל, ובענף הנדל"ן בפרט, ובכלל זה מושפעת מסביבה אינפלציונית וסביבת הריבית השקלית אשר עשויים להשליך על מקורות חיצוניים למימון פעילותה, תוצאותיה הכספיות ועל ניתוחי כדאיות השקעה בנדל"ן בישראל. שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק הישראלי הם בין הגורמים המשפיעים ביותר על היקפי הביקוש לדירות מגורים ושטחי השכרה בישראל.

התפתחויות בפעילות הריאלטית בשוק המקומי

הצמיחה במשק במונחי התוצר המקומי הגולמי הסתכמה בכ-6.5% בשנת 2022, צמיחה של כ-2% בשנת 2023 וצמיחה של כ-1% בשנת 2024²⁴. באשר להתפתחויות ריאלטיות בשוק המקומי לשנת 2024: הנתונים והאינדיקטורים במחצית השנייה של שנת 2024 העידו כי חלה עליה מסוימת בפעילות תוך התאוששות בצריכה הפרטית. לאחר צמיחה במונחים שנתיים של 0.1% ברבעון השני של שנת 2024, ברבעון השלישי התרחב התוצר ב-3.8% (במונחים שנתיים), אולם רמתו נותרה נמוכה ממגמת הצמיחה ארוכת הטווח. חלק ניכר מהפער מוסבר על ידי מגבלות היצע הנובעות בעיקר ממחסור בעובדים שהינו תולדה של מלחמת חרבות ברזל – כדוג' מחסור בעובדים לא-ישראלים (הן עובדים פלסטינאים שלא הורשו להיכנס לישראל והן עובדים זרים שנטשו את המדינה לאור החשש מהמצב הביטחוני), היעדרות עובדים בשל שירות מילואים וכיו"ב. התמיכה הממשלתית במשק הישראלי במהלך שנת 2024, בשילוב הגידול המשמעותי בהוצאות הכספיות בעקבות המצב הבטחוני במדינה (שהובילה לגידול מהותי בהנפקות החוב שביצע משרד האוצר בתקופת הדוח), הובילו לעלייה בגירעון, אשר הסתכם בשנת 2024 בכ-6.9% תוצר, ועל פי תחזית בנק ישראל הוא צפוי להגיע לשיעור של 4.7% בשנת 2025. מבחינת השלכות הפעילות הכלכלית על שוק העבודה: בחודש דצמבר 2024 שוחרר ממילואים כ-0.7% מכוח העבודה, בעוד שבנובמבר 2024 שיעור הנעדרים זמנית בגלל מילואים היה גבוה יחסית ועמד על כ-1.4%, כאשר חזרתם של העובדים צפויה להקל על הדיקות שוק העבודה שנכון למחצית השנייה של שנת 2024 נותר הדוק. בשיעור המשרות הפנויות נרשמה בחודש נובמבר 2024 עליה קלה, אך הוא נמוך מעט מרמתו בחודשים יוני-יולי 2024. נתוני סקר כוח האדם של חודש נובמבר 2024 (גילאי +15) הצביעו על יציבות יחסית כאשר שיעור ההשתתפות בשוק העבודה ושיעור התעסוקה עלו מעט ועמדו על 62.7% ו-61%, בהתאמה, ושיעור האבטלה הרחבה ירד במעט ועמד על 3.2%. על אף שוק העבודה ההדוק והתכווצות היצע העבודה, השכר הנומינאלי עלה בקצב מתון במהלך המחצית, והשכר הריאלי אמנם גבוה מרמתו ערב המלחמה, אך עדיין נותר פער ממגמתו ארוכת הטווח.

סביבת האינפלציה בישראל

החל משנת 2022 חל שינוי מהותי בשיעור האינפלציה בישראל, באופן שקצב עליית מדד המחירים לצרכן במהלך שנת 2022 היה מעל הגבול העליון של היעד הממשלתי (3%) והסתכם בסוף שנת 2022 בשיעור של כ-5.2% (גבוה טווח יעד האינפלציה של בנק ישראל, שהינו בטווח שבין 1% לבין 3% לשנה (להלן: "טווח היעד" או "היעד"). שיעור האינפלציה

הגבוה המשיך גם בתחילת שנת 2023, ואולם במחצית השנייה של שנת 2023 התמתן שיעור האינפלציה באופן משמעותי והיא הסתכמה בשנת 2023 בכ-3% ובשנת 2024 ב-3.2% (בגבול העליון של היעד).

המחצית השנייה של שנת 2024 בישראל התאפיינה בעליה בקצב האינפלציה בעוד שבמשקים העיקריים בעולם קצב זה ירד, כך שבסיום המחצית עמד קצב האינפלציה השנתי בישראל על 3.4%, שיעור גבוה יותר מחציון ה-OECD, זאת לעומת 2.9% בלבד בסיום המחצית הקודמת. ברבעון השלישי של 2024 שיעור האינפלציה עלה, תוך עלייה רוחבית במחירי הרכיבים הסחירים והבלתי-סחירים, ואילו ברבעון הרביעי חלה התייצבות. הציפיות לאינפלציה לשנה מהמקורות השונים נותרו יציבות יחסית, והן נמצאות בסביבת הגבול העליון של טווח היעד, אולם התמתנו לקראת סיום השנה. ממוצע תחזיות האינפלציה ל-12 החודשים הקרובים – הנגזרות מצפיות שוק ההון, ממוצע תחזיות החזאים החיצוניים והציפיות הנגזרות מהריביות הפנימיות של הבנקים – ירדו בעיקר בשלהי המחצית השנייה של שנת 2024, ועומדות על רמה של בין 2.4% עד כ-2.7%. להערכת הוועדה המוניתרית של בנק ישראל²⁵ (להלן: "הוועדה"), קיימים מספר סיכונים להאצה אפשרית באינפלציה בניגוד לתחזיות כאמור: התפתחויות גיאופוליטיות והשפעותיהן על הפעילות במשק, מגבלות היצע מתמשכות, תנודתיות בשקל, והתפתחויות פיסקליות.

מדיניות מוניתרית של בנק ישראל וסביבת הריבית השקלית

לאחר שריבית בנק ישראל הועלתה באופן מהותי בשנים 2022 ו-2023, בחודש ינואר 2024 הוחלט להוריד לראשונה את שיעור הריבית, ב-0.25%, לרמה של 4.5%, ומאותו מועד הוחלט להותיר את הריבית על כנה, כך שריבית הפריים נכון למועד אישור הדוח הינה בשיעור 6%, כאשר על רקע המשך הלחימה, מדיניות הוועדה התמקדה בייצוב השווקים והפחתת אי הוודאות, לצד יציבות מחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית. בחלקה הראשון של המחצית השנייה של שנת 2024, גברה אי-הוודאות הגיאופוליטית והמערכה המלחמתית התארכה והתעצמה, וכתוצאה מכך הוצאות המלחמה גדלו, פרמיית הסיכון עלתה, הורדת דירוג האשראי של ישראל ע"י חברות הדירוג נמשכה ובסביבת האינפלציה הייתה עלייה בהשוואה לרמתה במחצית הקודמת. על רקע אלה, הותירה הוועדה את הריבית על כנה, אולם הופסק השימוש בכלים המוניתריים הנוספים שהוועדה הפעילה עם פרוץ המלחמה. כך, למשל, לא נעשה שימוש בתוכנית למכירת מט"ח, והתוכנית הממוקדת של מתן הלוואות בתנאי אשראי מיטיבים לעסקים קטנים וזעירים שנפגעו מהמלחמה שהפעיל בנק ישראל בראשיתה הגיעה לסיומה בסוף ינואר 2024, ובסיכומה אושרו כ-22 אלף בקשות להלוואות בסכום כולל של כ-8.1 מיליארדי ש"ח. בחלקה השני של המחצית השנייה אמנם ירדה פרמיית הסיכון של המשק ושיעור האינפלציה התייצב לרמה של כ-3.4%, אך זה נותר גבוה מטווח היעד ומרמתו טרם המלחמה. בהתאם להערכת בנק ישראל, במהלך השנה הקרובה, הריבית צפויה לרדת מעט ולעמוד על 4.0/4.25% בממוצע ברבעון הרביעי של 2025. זאת, לאור סביבת אינפלציה נמוכה יותר מזו שהוערכה על ידי בנק ישראל באוקטובר 2024 וצמצום הדרגתי שצפוי בעודף הביקוש, על רקע דעיכה הדרגתית שצפויה במגבלות על ההיצע לאורך תקופת התחזית²⁶.

לעליית ריבית בנק ישראל השפעה ישירה על הוצאות המימון של החברה (הן בגין הלוואות קיימות הצמודות לריבית משתנה והן במקרה של הלוואות/גיוסי חוב עתידיים בסביבת ריבית גבוהה) ותוצאותיה הכספיות וכן עשויה עלייה בריבית להשפיע על שיעורי ההיוון של נכסי הנדל"ן של החברה, ובאופן זה להביא לקיטון בשוויים.

לפרטים אודות השפעת הריבית והאינפלציה על החברה ראה סעיף 1.4 לדוח הדירקטוריון.

²⁵ פורסם על ידי בנק ישראל ביום 24 בפברואר 2025 במסגרת החלטת הוועדה המוניתרית בדבר הותרת ריבית בנק ישראל ללא שינוי ברמה של 4.5%. לפרטים נוספים ראו: [החלטת הוועדה המוניתרית](#).

²⁶ פורסם על ידי בנק ישראל ביום 6 בינואר 2025 במסגרת התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר. <https://www.boi.org.il> לפרטים נוספים ראו בכתובת: <https://www.boi.org.il>.

להלן פרמטרים כלכליים עיקריים של מדינת ישראל²⁷:

2022	2023	2024	פרמטרים מאקרו כלכליים
1,764,412	1,878,373	2,006,624	תוצר מקומי גולמי (במיליוני ש"ח)
182,752	190,791	201,232	תוצר לנפש (במחירים שוטפים בש"ח)
6.5%	2%	1%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי
4.4%	0.1%	-0.3%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי לנפש
5.3%	3.3%	3.4%	שיעור אינפלציה
3.51%	4.35%	4.69%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (בריבית קבועה לא צמודה למדד)
0.85%	1.62%	1.92%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (בריבית קבועה צמודה למדד)
S&P – AA-Moody's – A1 Fitch – A+	S&P – AA-Moody's – A1 Fitch – A+	S&P – A Moody's – Baa1 Fitch – A	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך
1 דולר=3.5190 ש"ח 1 אירו=3.7530 ש"ח	1 דולר=3.6270 ש"ח 1 אירו=4.0116 ש"ח	1 דולר=3.6470 ש"ח 1 אירו=3.7964 ש"ח	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר וליוירו ליום האחרון של התקופה
4.8%	2%	2.9%	שיעור השינוי במדד מחירי תשומה בבנייה למגורים
1,341,560	1,398,304	1,473,819	תוצר מקומי גולמי של המגזר העסקי (במחירים שוטפים במיליוני ש"ח)
13%	4.2%	5.4%	שיעור צמיחה בתוצר העסקי הגולמי (במחירים קבועים)
98,985	97,445	90,871	תוצר עסקי גולמי בענף הבינוי, לאחר מס (במחירים שוטפים במיליוני ש"ח)
18.1%	-1.6%	-6.7%	שיעור השינוי בתוצר העסקי הגולמי בענף הבינוי, לאחר מס (במחירים קבועים)
69,696	72,878	67,665	השקעה גולמית מקומית בבניינים שלא למגורים (במחירים שוטפים במיליוני ש"ח)
31.3%	4.6%	-7.2%	שיעור השינוי בהשקעה גולמית מקומית בבניינים שלא למגורים (במחירים קבועים)

6.6.2 נדלין להשקעה

ככלל, השפעתו של הגידול בהיקף הבניה שלא למגורים על היקף ההיצע של שטחי השכרה, על מחירי השכירות למ"ר ועל רמת התחרות בתחום זה, תלויה במידה רבה בפערי היצע וביקוש לשטחים אלו בשים לב לגידול בתוצר במשק הישראלי ולגידול או לצימצום בהיקף הפעילות העסקית בישראל, לצד הסביבה המוניטרית והרגולטורית במשק. להלן תובא סקירה תמציתית של שוק הנדלין העסקי המניב בישראל למסחר ולמשרדים²⁸:

נדלין למסחר

עם פרוץ המלחמה הושפע המשק הישראלי בין היתר מסגירה זמנית או הגבלת שעות הפעילות של עסקים רבים, מגיוס מילואים משמעותי ומפינוי תושבים מהאזורים המושפעים. לפי נתונים וניתוחים שבידי מעלות, הדבר השפיע משמעותית על הפדיונות ומספר המבקרים בקניונים ובמרכזים המסחריים, כך שהצמיחה בפדיונות הסתכמה בכ- 2% בלבד, והחברות המובילות בתחום הגיבו במתן הנחות והקלות מסוימות לשוכרים בתקופה זו. מאז נפתח המשק ואיתו חזרה גם תנועת המבקרים במרכזי הקניות, לפי חלק מהחברות אף לכ- 90% לעומת לפני המלחמה, כך שבתשעת החודשים הראשונים של 2024 דיווחו החברות המובילות בתחום על צמיחה גבוהה של 9%-12%. כמו כן, למרות הימשכות המלחמה, החברות בתחום הציגו ביצועים תפעוליים חזקים עם צמיחה של 2%-6% ב-NOI מנכסים זהים ושמירה על שיעורי תפוסה גבוהים. בנוסף, להערכת מעלות, ההאטה החרפה בענף התיירות היוצאת וקשיים לוגיסטיים שהשפיעו על הרכישות בפלטפורמות המקוונות (שניהם תולדה של המלחמה) תמכו בגידול הפדיונות. עם זאת, התנאים המקרו-כלכליים

²⁷ אלא אם נאמר אחרת, הנתונים מתוך הודעות לתקשורת מאת בנק ישראל, משרד האוצר, IMF, והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

²⁸ את המידע המובא להלן ניתן למצוא ב-Maalog S&P Global Ratings, בכתובת: <https://maalot> (להלן: "מעלות")

והמצב הבטחוני ימשיכו להוות אתגר לביצועי המרכזים המסחריים, ועשויים להשפיע על פדיונות השוכרים ותוצאות החברות, בעיקר בנכסים הממוקמים בסמוך לאזורי לחימה.

נדל"ן למשרדים

ההאטה שהחלה בענף זה בשנת 2022, על רקע המצב הכלכלי הגלובלי, המצב הפוליטי בישראל וההאטה בכלכלה המקומית ובפרט בהיי-טק הישראלי, המשיכה גם בשנת 2024 בצל האתגרים וחוסר הוודאות שהביאה עמה המלחמה. החולשה בענף המשרדים יחד עם התבססות מסוימת של מודל עבודה מהבית הובילו לירידה בביקוש לשטחי משרדים, להגדלת ההיצע של שכירויות משנה, לירידה בדמי השכירות ולירידה מסוימת בשיעורי התפוסה, גם באזור תל-אביב, שבו נרשמו לפני כן מחירי השיא. ואכן, לפי נתונים וניתוחים של מעלות, חלק מהחברות המדורגות על ידה מדווחות על קשיים באכלוס נכסים חדשים ועל התארכות משמעותית של המו"מ מול השוכרים, בעיקר באזורים פחות מרכזיים, שמחוץ למעגלי הביקוש העיקריים, בהם קיימים עודפי היצע וקשיי אכלוס של נכסים קיימים. כמו כן, השלמת פרויקטים חדשים הצפויים להיכנס לשוק בשנים הקרובות עשויה להגביר את הלחץ על שיעורי התפוסה, על דמי השכירות ועל שווי הנכסים. עם זאת, לפי נתונים וניתוחים של מעלות, טרם ניכרת השפעה מהותית על חברות הנדל"ן המניב, בעיקר על אלה הפועלות באזורי ביקוש, שם מצויים נכסים איכותיים עם פיזור שוכרים גבוה ושוכרים איתנים, וחלקן אף הציגו עלייה ב-NOI מנכסים זהים ובדמי השכירות הממוצעים בחידושי חוזים בתשעת החודשים הראשונים של 2024. זאת, בין היתר, בזכות ההצמדה למדד המחירים, המהווה גידור טבעי מפני האינפלציה עבור חברות הנדל"ן המניב, והיות שרוב החוזים שפקעו נחתמו לפני 3-5 שנים במחירים נמוכים מאלה הקיימים כיום.

מימון ותשואה על נכסים

בתשעת החודשים הראשונים של 2024 המשיכו רוב חברות הנדל"ן המניב להציג שערוכים חיוביים בשל העלייה בדמי השכירות, אשר נבעו ברובם מהשפעת המדד, אך גם מעלייה ריאלית בדמי השכירות ומרווחים של פרויקטים בהקמה. עליית דמי השכירות כאמור ממתנת במידה מסוימת את סיכון עליית שיעורי ההיוון, שנותרו יציבים למדי ברבעונים האחרונים. עם זאת, המרווח בין שיעורי התשואה לעלות החוב הצטמצם בשל סביבת הריבית הנוכחית, ויחד עם הלחצים האינפלציוניים שמאטים את קצב ירידת הריבית בישראל, מגבירים את הסיכון לשחיקת רווחי החברות ושווי הנכסים. זאת, בעיקר בנכסים ברמות איכות נמוכה שהלחץ על שיעורי התפוסה ודמי השכירות בהם גבוהים יותר. לצד האמור, רוב חברות הנדל"ן המדורגות מאופיינות בגיוון סגמנטלי, וחלקן פועלות גם בחו"ל, מה שממתן חלק מהסיכונים במגזרים הספציפיים. כמו כן, ברבעונים האחרונים חל שיפור מסוים בגישת החברות המדורגות למקורות מימון, שבא לידי ביטוי במרווחי האג"ח ובגיוסים מוצלחים, ושנבע בין היתר מהסתגלות המשק לאירועי המלחמה. להערכת מעלות, איכות הנכסים הגבוהה יחד עם תמהיל השוכרים, בעיקר בחברות בדירוגים הגבוהים, ומבנה ומח"מ החוזים הקיימים ימשיכו לתמוך בשיעורי התפוסה והגבייה גם בשנה הקרובה. עם זאת, אי הוודאות עדיין קיימת והתגברות האתגרים, בעיקר בענף המשרדים, תפעיל לחץ על הביקוש, על דמי השכירות ועל שיעורי התפוסה, ותאריך משמעותית את המו"מ מול השוכרים.

נדל"ן יזמי

6.6.3

משרדי הממשלה אשר אמונים על מדיניות שוק הנדל"ן למגורים כוללים את משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון, בנוסף לרשויות התכנון והבנייה כגון המועצה הארצית לתכנון ובנייה וועדות התכנון והבנייה המחוזיות והמקומיות. למדיניות המשרדים האמורים השפעה עמוקה על שוק הנדל"ן בכלל ועל הביקוש לדירות בפרט, המתבטאת בהיקף הבנייה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב אישור הליכי התכנון, הבנייה והרישוי של פרויקטים, מדיניות סובסידיות, מדיניות מיסוי ועוד. בנוסף, למדיניות האמורה השפעה על מחירי הדירות באופן שעליה בזמינות הקרקעות לבניה תגרור אחריה עליה במספר הפרויקטים למגורים וכפועל יוצא מכך להגדלת היצע הדירות אל מול הביקוש להן - דבר שיכול להוביל לירידת מחירי הדירות ולפגיעה ברווחיות החברה (כאשר ירידה בזמינות הקרקעות לבניה תוביל לתוצאה ההפוכה).

מגמות בענף המגורים בשנת 2024

במהלך שנת 2024 עלו מחירי הדירות בארץ בכ-7% זאת לאחר עליית מחירי הדירות בכ-6.4% בממוצע בשנים 2022 ו-2023 (בשנת 2022 עלייה של כ-13.8% ואילו בשנת 2023 ירידה של כ-1%).²⁹ העלייה במחירי הדירות לא גרמה להאטה בקצב מכירת הדירות במשך ואף נרשמה האצה בקצב המכירה - בשנת 2024 נמכרו כ-101,000 דירות בישראל, נתון אשר מצביע על התאוששות הענף לאחר שנת 2023, בה נרשמו ירידות קלות במחירי הדירות וירידות מהותיות במספר הדירות הנמכרות לעומת שנת 2022. מספר הדירות הנמכרות מהווה עלייה בשיעור של 40.8% לעומת שנת 2023 וירידה בשיעור של 6.4% לעומת שנת 2022. בחלוקה לדירות חדשות ויד שנייה ניתן לראות, כי 45.2% מסך הדירות שנמכרו הן דירות חדשות (כ-45.6 אלף דירות). זוהי עלייה לעומת השנים 2023 ו-2022 (65.1% ו-17.2%, בהתאמה כחמישית (20.9%) מהדירות החדשות נמכרו בסבסוד ממשלתי - 9,530 דירות³⁰.

סך היקף המשכנתאות שנלקחו בשנת 2024 עומד על כ-94 מיליארד ש"ח המשקף גידול מהותי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, בה היקף המשכנתאות עמד על סך של 71.3 מיליארד ש"ח. יצוין כי חודש דצמבר 2024 היה חודש שיא בהיקף הכספי של המשכנתאות שנלקחו, שעמדו על 13.8 מיליארד שקל (כאשר הפעם הקודמת שנרשם שיא דומה, 13.4 מיליארד ש"ח, היה בחודש מרץ 2022, רגע לפני העלאות הריבית), כאשר היקף המשכנתא הממוצעת עמדה במצטבר על 1.09 מיליון שקל, וזאת לעומת 1.01 מיליון שקל בחודש נובמבר 2024, ולעומת ממוצע חודשי של 993 אלף שקל בשנת 2024 כולה. הערכות גורמי המקצוע הינה כי אחת מהסיבות לנתוני השיא כאמור היא עליית המע"מ בחודש דצמבר בשיעור של 1% שעודד את הרוכשים להקדים תשלומים. בחודש ינואר 2025 נרשמה בלימה מסוימת לעומת נתוני השיא של חודש דצמבר 2024 והיקף המשכנתאות שנטלו בחודש זה עמד על סך של כ-5.6 מיליארד ש"ח (אם כי עדיין מדובר על עלייה של 32% ביחס לחודש המקביל אשתקד).

הגידול בתקופת הדוח במספר יחידות הדיור הנמכרות, זאת על אף שיעורי ריבית המשכנתא הגבוהים (אשר מביאים לעליה מהותית בגובה ההחזר החודשי הנדרש מהרוכשים לצורך פירעון המשכנתאות ולצמצום האפשרות ליטול משכנתא בשיעורים והיקפים גבוהים), מצב הרוח הכללי וחוסר הוודאות הכלכלי שנבעו מהמלחמה, תוצאותיה ואפשרות הרחבתה, מושפע בחלקו על ידי הגרלות הדיור השונות המפורסמות על ידי המדינה (דוגמת מחיר למשתכן) המביאות להקטנת הביקושים בשוק החופשי ומס הרכישה הגבוה (8%-10%) החל על משקיעים, וכן מבצעי המימון שהוצעו ע"י היזמים, כגון: הלוואות בלון בנוסח 20/80 ואף 10/90 אשר מאפשרים דחייה של מרב התשלומים עד למועד האכלוס³¹, וכן ביטול הצמדת התמורה שטרם שולמה למדד וכיו"ב (אשר מביאות לקיטון ברווחיות הצפויה מהפרויקטים השונים). בעניין זה יצוין, כי על פי נתוני הלמ"ס שווי הטבת המימון מסוג 20:80 מוערכת בכ-6.4% מערך הדירה ושווי הטבת מימון מסוג 15:85 מוערכת בכ-7% מערך הדירה, בהינתן שמשך הזמן הממוצע בין מועד העסקה ובין מועד האכלוס הינו כ-3.2 שנים ושיעור ההיוון השנתי הינו 4.75%³². כמו כן, ע"פ נתוני הלמ"ס, שיעור הדירות החדשות אשר נמכרו במבצעי הטבות מימון לסוגיהן, עומד על כ-14% מסך הדירות החדשות במשק, כאשר שיעור מכירות גבוה במיוחד של דירות במבצעי הטבות מימון קיים במחוזות המרכז והדרום (נתון זה מתייחס לחודשים נובמבר ודצמבר 2024)³³.

²⁹ הנתונים נלקחו ממדד מחירי הדירות בבנק ישראל מיום 14/03/2025, בכתובת:

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2025/086/10_25_086b.pdf

³⁰ הודעה לתקשורת, דירות בעסקאות נדל"ן - סיכום שנת 2024, מיום 13/02/2025, בכתובת:

<https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease>

³¹ הודעה לתקשורת, דוח היציבות הפיננסית למחצית השנייה של 2024, מיום 11/02/2025, בכתובת:

<https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/financial-stability>

³² ראה לעיל, הי"ש 24.

³³ ראה לעיל, הי"ש 24.

ענף המלונאות

6.6.4

מלחמת "חרבות ברזל" פגעה באופן משמעותי בשגרת הפעילות של בתי המלון בישראל. מלונות באזורי סיכון נסגרו ומלונות אחרים התבקשו ליתן מענה לתוכנית הממשלתית של פינוי אזרחים מאזורי הסיכון בדרום ובצפון, ולספק להם שירותי לינה ואירוח³⁴. זאת, לאחר ששגרת פעילותם החלה להתייצב בשנת 2022, לאחר ירידות חדות במדדי תיירות הנכנסת בשנים 2020-2021 בעקבות השינויים שהביאה עימה מגיפת הקורונה. בשנת 2024, מספר הלינות לעומת שנת 2023 ירד ב-3%. כמו כן, בשנת 2024, שיעור תפוסת החדרים במלונות עמד על כ-61% (לעומת כ-64% אשתקד). בסוף שנת 2024 היו 436 מלונות תיירות בישראל, מתוכם 80 לא פעילים באופן זמני. מספר החדרים במלונות הפעילים עמד על 50.2 אלף. לעומת זאת, בספטמבר 2023, טרם פרוץ מלחמת "חרבות ברזל", היו בישראל 452 מלונות תיירות, מתוכם כ-40 מלונות לא פעילים. מספר החדרים במלונות הפעילים עמד על 54.5 אלף.³⁵

מלחמת חרבות ברזל

6.6.5

המלחמה השפיעה באופן מהותי על המשק בישראל במספר היבטים בתקופת הדוח, והביאה עימה סיכונים בטחונים ואתגרים רבים (לרבות בשל פינוי יישובים רבים, גיוס מילואים נרחב, מגבלות תנועה, מגבלות כניסה לארץ וכו') יחד עם אתגרים ממשלתיים ועליה מהותית בגירעון הממשלתי, כאשר אלו הובילו לעלייה בסיכון האשראי של ישראל, אשר התבטאה גם בעליית פרמיית הסיכון של מדינת ישראל בשווקים הפיננסיים. כתוצאה מהנסיבות האמורות, וכמפורט לעיל, הודיע תאגיד דירוג האשראי הבינלאומי פיץ' (Fitch) בחודש אוגוסט 2024 על הורדת דירוג האשראי של ישראל מרמה של A+ לרמה A. בחודש ספטמבר 2024, הודיע תאגיד דירוג האשראי הבינלאומי מודיס (Moody's) על הורדה כפולה של דירוג האשראי של ישראל, שכעת הינו ברמה Baa1. בנוסף, בחודש אוקטובר 2024 הודיע תאגיד דירוג האשראי הבינלאומי סטנדרד אנד פור (S&P) על הורדת דירוג האשראי של ישראל ברמה אחת, מרמה של A+ לרמה A. שלושת תאגידי דירוג האשראי האמורים הצמידו לדירוג תחזית שלילית, ואולם מאז הוכרזה הפסקת אש הכריזו מרבית הגופים האמורים כי יישום הפסקת האש בפועל יצמצם את הסיכונים בדירוג האשראי של המדינה ואף עשויים להשפיע לטובה. נכון למועד זה, לא ברורה השפעת חידוש הלחימה בעזה על הנאמר לעיל.

לפרטים אודות השפעת מלחמת חרבות ברזל על החברה ראה סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

שינויים במדד תשומות הבנייה

6.6.6

חלק לא מבוטל מהתחייבויות חברות הפועלות בתחום הנדל"ן היזמי, כדוגמת החברה, וכן חלק מהכנסותיהן (בכפוף לתיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 המגביל את היקף ההצמדה למדד בחוזי המכר, כמפורט בדוח זה להלן) צמודים למדד תשומות הבנייה, אשר עלייתו בשנת 2024 הייתה משמעותית יותר לעומת עלייתו בשנת 2023 (בשנת 2024, עלה מדד תשומות הבנייה למגורים ב-2.6%, בעוד בשנת 2023 עלה המדד ב-2%). לאחר מועד הדוח נמשכה המגמה האמורה, ומדד תשומות הבנייה לחודש ינואר 2025 רשם עליה מהותית בשיעור של 2.6%.

חומרי גלם ושינויים בשערי חליפין של מט"ח

6.6.7

הפעילות בענף הנדל"ן מושפעת מזמינות חומרי גלם לבנייה ומשינויים במחיריהם. מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבנייה, כגון מחירי בטון, מלט ופלדה, חשופים לתנודות קיצוניות במחירים בפרקי זמן קצרים, העלולות להביא לייקור חד בעלויות הבנייה. כמו-כן, שינויים במצב הביטחוני ו/או המדיני, סכסוכי עבודה בנמלי הים, שינויים בשוק הסחורות העולמי ובצריכה העולמית ואירועים המשפיעים על כושר הייבוא של חומרי גלם לישראל, עלולים

³⁴ הודעה לתקשורת, לינות במלונות תיירות בשנת 2023, מיום 31/01/2024, בכתובת: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/035/28_24_035b.pdf

³⁵ הודעה לתקשורת, לינות במלונות תיירות בשנת 2024, מיום 27/01/2025, בכתובת: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2025/032/28_25_032b.pdf

לגרום לעיכובים באספקה ולעליות במחירי חומרי הגלם. לחומרי הגלם לבנייה יכולה להיות השפעה על רווחיות הקבוצה, שכן לזמינותם השפעה על קצב ביצוע הפרויקטים וכפועל יוצא מכך הם מביאים להגדלה או הקטנה, לפי העניין, של היצע הדירות בשוק, דבר שעלול להוביל לשינויים במחירי השוק. כמו כן, מחסור משמעותי בחומרי הגלם לבנייה עלול לפגוע ביכולת החברה להוציא פרויקטים אל הפועל, בשני היבטים: האחד, עיכובים בהקמת פרויקטים בחברה בהתאם ללוחות הזמנים; השני, התייקרות אפשרית בעלויות הפרויקטים, שתנבע מגידול בעלויות רכישת חומרי הגלם, אשר עלולים להקשות על החברה למצוא מימון מתאים, בשל חשש הגופים הפיננסיים מרווחיות נמוכה של פרויקטים אלו. כמו כן, לשינויים בשערי החליפין של מטבע חוץ, בעיקר שער האירו ושער הדולר, השלכה על ענף הנדל"ן וזאת, בין היתר, עקב השפעתם הישירה על מחירי חומרי גלם מיובאים וכן על ביקושים לדירות בקרב תושבי חוץ, ששינוי בכוח הקניה (שער החליפין מול הש"ח) משפיע באופן ישיר על יכולתם לרכוש דירה בישראל.

במהלך שנת 2024 נרשמה תנודתיות גבוהה ביחס לשער השקל. בתחילת במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024, נרשמה מגמה מעורבת בשער השקל. שער השקל התחזק אל מול שער הדולר בשיעור של כ-1.5% ונחלש מול שער האירו בכ-0.8%³⁶. במהלך הרבעון השני, שער השקל נחלש אל מול שער הדולר ושער האירו, בשיעור של כ-2.1% ו-1%, בהתאמה³⁷. במהלך הרבעון השלישי, שער השקל התחזק אל מול שער הדולר בכ-1.3% ונחלש אל מול שער האירו בשיעור של 3.3%³⁸.

עובדי בניה

6.6.8

בישראל שלוש קבוצות עובדים עיקריות בענף הבניה: תושבים ישראלים, עובדים משטחי הרשות הפלסטינית ועובדים זרים. בשנים האחרונות ניכרת עלייה בביקוש לעובדי בניה, כאשר המלחמה השפיעה על מספר העובדים בענף הבניה. עבודתם של 60 אלף עובדים פלסטינים פסקה, ונעדרו מעבודתם משרתי מילואים רבים, ובנוסף חלק מהעובדים הזרים עזבו את המדינה בשל החשש מהמצב הבטחוני. כתוצאה מהמחסור המשמעותי בעובדים זמינים נוצרו עיכובים בלוחות הזמנים של הביצוע. אחד מהאתגרים המשמעותיים בענף הנדל"ן במהלך שנת 2024 היה יציאת העובדים הפלסטינים משוק הבניה והקושי במציאת פתרונות חלופיים. על פי נתוני בנק ישראל, בחודש ספטמבר 2024 שיעור העובדים הפלסטינים בענף עמד על 1% מסך כל העובדים בענף, לעומת 24% בחודש ספטמבר 2023, ומספר כלל העובדים באתרי הבניה במדינת ישראל פחת בכ-15%. נכון למועד פרסום דוח זה, ישנה הערכה כי קיים חוסר של למעלה ממאה אלף עובדים בענף הבניה בלבד. מחסור זה משפיע ישירות הן על התייקרות עלויות הבניה והן על התארכות לוחות הזמנים לביצוע (מה שחושף את החברות הפועלות בתחום לקנסות בגין איחורים במסירת היחידות הנרכשות לרוכשים).

שווקים תחליפיים

6.6.9

ליחסי הביקוש וההיצע בשווקים תחליפיים, כגון שוק דירות יד שנייה, השפעה ישירה על הביקוש וההיצע בתחום הנדל"ן למגורים. כך למשל, עליה בהיצע דירות יד שנייה למכירה תגדיל את סך הדירות המוצעות למכירה בשוק, דבר אשר יוביל לירידת מחירי השוק (ולהיפך). גם שוק השכירות מהווה מוצר תחליפי לשוק יחידות הדירה שמוצעות למכירה. משכך יש במחירי השכירות ובשינויים בהם בכדי להשפיע על הביקושים לרכישת יחידות דיור, הן מצד רוכשי דירות לשימוש עצמי והן מצד משקיעים שדמי השכירות מהווים את התשואה על השקעתם.

³⁶ הודעה מטעם בנק ישראל שפורסמה ביום 8 במאי 2024, שזמינה בכתובת האינטרנט: <https://al.boi.gov.il/publications/pressreleases/8-5-2024>.

³⁷ הודעה מטעם בנק ישראל שפורסמה ביום 5 באוגוסט 2024, שזמינה בכתובת האינטרנט: <https://al.boi.gov.il/publications/pressreleases/5-8-24>.

³⁸ הודעה מטעם בנק ישראל שפורסמה ביום 4 בנובמבר 2024, שזמינה בכתובת האינטרנט: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/04-11-2024>.

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

6.7. תחום פעילות ארגון קבוצות רכישה

6.7.1. מידע כללי על תחום ארגון קבוצות הרכישה

6.7.1.1. מבנה תחום הפעילות

במסגרת תחום זה, פועלת החברה (במאוחד, לרבות רג'נסי) בין היתר לאיתור ושיווק פרויקטים בתחום הנדל"ן באזורי ביקוש שונים בתחומי גוש דן (בעיקר בת"א) ובנייתם בדרך של קבוצת רכישה, כאשר שיקולי החברה באיתור הפרויקטים הינם: התאמת המוצר למיקום הפרויקט, רמות היצע וביקוש באזור, אוכלוסייה באזור, רמת מחירים קיימת באזור ומידת התאמתם לקהל היעד אליו מבקשת לפנות החברה. בנוסף מתבצעת בדיקת היתכנות הפרויקט המוצע מבחינת זכויות על פי תב"ע, היתרים קיימים וכדומה. כמו כן, מתמקדת החברה בהשבת הפרויקטים הקיימים שלה, שיווקם ובנייתם.

חברי הקבוצה המאורגנת על ידי החברה רוכשים את מקרקעי הפרויקט ובונים אותו במשותף (על אף האמור, בשנים האחרונות, לאור הגידול בהיקף הפרויקטים של החברה ומורכבותם, בדרך כלל החברה היא שרוכשת את המקרקעין ופועלת לשווק את הזכויות במקרקעין לחברי קבוצת רכישה אשר רוכשים את הזכויות הימנה ובונים את הפרויקט במשותף), ובמסגרת כך הם פועלים יחדיו להתקשר עם בנק מלווה להשגת מימון בנקאי ובמקביל עם יועצים וספקים שונים, וביניהם אדריכל וקבלן מבצע, לצורך בנייה עצמית של הפרויקט. בין חברי הקבוצה נחתם הסכם שיתוף, המסדיר את זכויותיהם וחובותיהם כחברי הקבוצה.

החברה זכאית מחברי הקבוצה לדמי ארגון, אשר היקפם נקבע בדרך כלל על בסיס המחיר הכולל שמשולם בפועל על ידי חברי קבוצת הרכישה בגין רכישת הזכויות בקרקע למול עלות הקרקע המשולמת לבעלי הקרקע (כאשר במקרים בהם הקבוצה מורכבת גם מבעלים קיימים של זכויות בקרקע, משלמים אלה בד"כ, חלף דמי ארגון, דמי ניהול הנגזרים ממחירי מכירה משוערים של דירות גמורות שתימסרנה לאותם בעלים קיימים בפרויקט). מאידך, במקרים בהם החברה רוכשת קודם לכן את הזכויות במקרקעין ורק אח"כ פועלת לשווק לחברי הקבוצה, הרווח הנובע לחברה נגזר ממכירת הזכויות בתמורה העולה על עלות רכישתן (בנוסף לדמי ארגון המשולמים כאמור על ידי בעלי הקרקע הקיימים בפרויקט).

מודל זה, של שיווק בדרך של קבוצות רכישה, מקנה לחברה בעיקר יתרון פיננסי וזאת בשל הצורך בהון עצמי נמוך יחסית בשלבי הפרויקט ההתחלתיים (היות ובשלב הבניה קבוצת הרכישה בונה את הפרויקט והיא מעמידה את ההון העצמי הנדרש לכך, לא נדרש כלל הון עצמי מהחברה לגבי מימון בניית יחידות המשווקות ע"י החברה, אם כי לעיתים החברה נדרשת לממן באופן זמני את בנייתן של היחידות ששווקו על ידה בפרויקט עד מועד פתיחת הליווי לפרויקט, ובנוסף, בעת פתיחת הליווי, החברה נדרשת להעמיד את ההון העצמי הנדרש למימון היחידות שלא שווקו על ידה עד לאותו מועד וזאת עד לשיווקן של יחידות אלו). בנוסף, מאפשר מודל פעילות זה החזר השקעה ורישום ומשיכת רווחים באופן מהיר יחסית למול פעילות יזמית.

החשיפות המהותיות הנובעות מפעילות החברה בתחום זה נוצרות במקרים הבאים:

א. כאמור לעיל, במרבית הפרויקטים בהם פועלת החברה כיום היא רוכשת את המקרקעין (שלעיתים, במועד רכישתה, אינה "בשלה" לשיווק, כגון במקרים בהם אין תב"ע מאושרת לזכויות אותן צופה החברה לקבל בשלב הסופי, מקרים בהם קיימים פולשים/מחזיקים במקרקעין ועוד), או חלקים במקרקעין, בתמורה לסכומים מהותיים, ורק לאחר מכן פועלת לשווק את זכויותיה במקרקעי הפרויקט האמור לצדדים שלישיים (שיצטרפו לקבוצת הרכישה שתבנה בעצמה את הפרויקט). הדבר יוצר לחברה באופן טבעי חשיפה לכך שלא תשווק את מלוא הזכויות במקרקעין או שתשווק אותן בקצב נמוך יותר מאשר היא חוזה, כאשר במקרים אלו, בנוסף לעלות רכישת הזכויות במקרקעין (הממומנת, לפחות באופן חלקי, באמצעות מימון חיצוני, נושא ריבית, שבשנתיים האחרונות, בשל עליית ריבית בנק ישראל, מסתכמת לסכומים מהותיים), נושאת החברה גם בעלויות שונות הנדרשות לקידום הפרויקט ושיווקו, ובמקרים בהם לא יעלה בידי החברה לשווק את מלוא הזכויות עד למועד בניית היחידות - תידרש החברה גם לשאת בעלות בניית היחידות שטרם שווקו על ידה, וזאת עד למועד מכירתן.

ב. במקרים בהם בשל צרכי הפרויקט הרלוונטי, החברה מעמידה לטובת הפרויקט ובשם חברי הקבוצה מימון ביניים (שעשוי לעלות על חלקה של החברה בעלויות הבניה של החלק במקרקעין שנרכש על ידה כחברת קבוצה) הדרוש לפיתוחו וקידומו של הפרויקט (לרבות לצורך תחילת בנייתו) וזאת עד למועד בו מועמד ליווי לפרויקט על ידי תאגיד פיננסי (הימנו בדרך כלל נפרע המימון האמור, בהתאם להסכמות המושגות עם הבנק המלווה לעניין זה), דבר שיוצר חשיפה לחברה בתקופת הביניים.

ג. במקרים בהם חלק מחברי הקבוצה מבקשים לפרוס את תשלומי ההון העצמי הנדרשים מהם על ידי הבנק המלווה, שאז, בנוסף לשיקים דחויים המופקדים ע"י חברי קבוצה אלו, משמשים דמי הסיחור להם זכאית החברה כבטוחה להבטחת ביצוע תשלומים אלו על ידי חברי הקבוצה, כך שהחברה הופכת חשופה לעמידתם של הרוכשים האמורים בהתחייבויותיהם להשלמת ההון העצמי הנדרש. יצוין כי במקרים אלה, בד"כ קיימת לחברה התחייבות כלפי הבנק המלווה, לפיה במקרה והחברה תבקש לפעול כנגד רוכשים שלא יעמידו בסופו של דבר את חלקם בהון העצמי לו התחייבו, תוכל החברה לפעול כנגד רוכשים אלו ללא יכולת לפעול כנגד

זכויותיהם במקרקעין.

בנוסף, במקרים מסוימים, כדוגמת פרויקט סומייל 124 ופרויקט סלמה (MOMA), החברה בוחרת לבצע שינוי במסגרת פרויקט אשר התחיל כפרויקט במתווה של קבוצת רכישה על מנת להתאים את מתווה הפרויקט לנסיבות השונות באותו הפרויקט.

לסיכונים נוספים בהם נושאת החברה בתחום זה, וזאת במקרים בהם היא מצטרפת כחברה לקבוצת הרכישה, ראה סעיף 6.8.1.1 להלן, בשינויים המחויבים.

יצוין, כי על אף האמור לעיל, נטיית החברה היא לבצע את כלל הפרויקטים החדשים אותם היא יוזמת במתכונת יזמית ולא כמארגנת קבוצות רכישה (וזאת, מבלי לגרוע מיכולת החברה לפעול מעת לעת במתווה קבוצות רכישה, ככל שהחברה תמצא לנכון לעשות זאת).

יובהר, כי במקרה של פרויקטים במתווה יזמי, קצב התקבולים הצפוי מרוכשי הזכויות הינו יותר מהקצב החזוי במתכונת של ארגון קבוצת רכישה, וזאת לאור הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. בנוסף, כיזמית, ההכרה בהכנסות הפרויקטים וכפועל יוצא מכך גם ברווחי הפרויקטים, הינה בקצב איטי יותר שכן ההכרה על פי המדיניות החשבונאית של החברה, ביחס לפעילותה היזמית, הינה בהתאם לקצב המכירות והביצוע.

6.7.1.2 שינויים בהיקף הפעילות בתחום

לפרטים בעניין זה ראה סעיף 6.6.9 לעיל.

6.7.1.3 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

כמארגנת קבוצות רכישה, לא מוטלות נכון למועד זה על החברה מגבלות מהותיות כלשהן. עם זאת, כל זמן שהחברה נמנית על חברי הקבוצה בחלק מהפרויקטים אותם מארגנת החברה, יחולו עליה (כמו גם על יתר חברי הקבוצה) מרבית המגבלות המפורטות בסעיף 6.8.1.4 להלן.

6.7.1.4 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

החברה מעריכה כי גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום ארגון קבוצות רכישה הינם:

- א. היכולת לאתר פרויקטים אטרקטיביים המתאימים לקהל היעד שביכולת מארגן הקבוצה לשווק לו את הפרויקט;
- ב. היכולת ליזום, לתכנן ולקדם פרויקטים אטרקטיביים בעלי רווחיות גבוהה;
- ג. הון עצמי זמין לצורך ביצוע התקשרויות מהירות בעסקאות אטרקטיביות;
- ד. היכולת לשווק פרויקט בפרק זמן קצר יחסית;
- ה. ניסיון ומוניטין בארגון קבוצות רכישה (לרבות ביחס לעמידת פרויקטים אותו יזם המארגן בעבר בעלויות ובלוחות הזמנים שנחזו), המסייע הן בגיוס חברי הקבוצה, והן בסיוע לקבוצה ככל הנדרש להתחלת הפרויקט וסיומו.

6.7.1.5 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

בהינתן הדין הקיים, מחסום כניסה עיקרי הוא המוניטין של מארגן קבוצת הרכישה בתחום. לאור ההשקעה הכספית הניכרת הנדרשת מקהל המשקיעים, יבחר קהל זה להתקשר עם מארגן קבוצות רכישה בעל ניסיון מוכח בתחום הנדל"ן בכלל ובפרויקטים בהיקף דומה בפרט. כמו כן, העובדה כי מארגן הקבוצה הינו בעל ניסיון ומוניטין בתחום, מקנה לבנק המממן ביטחון גבוה יותר באשר לשאלת השלמת הפרויקט ולפיכך מסייעת בהתקשרות חברי הקבוצה עם בנק מממן כאמור.

באשר לחסמי יציאה עיקריים בתחום הפעילות, הרי שבהינתן הדין הקיים, אלו קיימים לאור כך שבפרויקטים בהם החברה הינה חברת קבוצה ורוכשת זכויות ליחידות שונות, מימוש זכויות אלו מחייב את החברה למכור זכויות אלו ולצרף חברי קבוצה לקבוצת הרכישה. מימוש הזכויות מותנה בתנאי השוק ובאיתורם של רוכשים לזכויות אלו.

6.7.1.6 תחליפים לפעילות ושינויים החלים בהם

מוצר תחליפי לפעילות בתחום קבוצות הרכישה הינו רכישה מיזמים וקבלנים במישרין ולא בדרך של קבוצות רכישה. היתרון המהותי הטמון במתכונת ההתארגנות של קבוצה הינו עלויות פחותות לרוכש הזכויות. מאידך, בניגוד למתכונת של רכישה מיזם, החסרונות העיקריים הגלומים במתכונת התקשרות כחבר קבוצה הינם שכל מחיר המכירה אינו סופי במועד ההצטרפות לקבוצה (אם כי ישנן הערכות קרובות לעלויות אלו במועד ההצטרפות), כמו גם מועד המסירה שאינו סופי (בניגוד למקרה של רכישה מקבלן, אז מובטח לרוכש פיצוי בגין עיכוב במסירת הפרויקט, במתכונת של רכישה כחבר קבוצה ככלל, ואלא אם הוסכם אחרת, לא ניתן כל פיצוי בגין עיכוב כאמור) וכן לא ניתנות לחברי הקבוצה ערבויות חוק מכר (שכן חברי הקבוצה הם יזמי הפרויקט ובהתאם לכך מחזיקים בזכויות במקרקעין), אולם כל חבר קבוצה רוכש זכויות במקרקעין ומקבל הערת אזהרה כמו כל יזם אחר המחזיק בזכויות במקרקעין.

בנוסף, בדרך כלל במועד בו נרכשת הקרקע טרם מבוצעת ההתקשרות עם תאגיד בנקאי ללווי מלא של הפרויקט, כך שקיימת אי וודאות בקרב חברי הקבוצה בהקשר לכך (אם כי יצוין שנכון למועד זה קיימות קרנות חוץ

בנקאיות ומוסדות פיננסיים אחרים אשר מעמידים אשראי חוץ בנקאי לקבוצות רכישה כך שמספר חלופות המימון גדל).
 כמו כן, במרבית המקרים שיעור ההון העצמי אותו נדרש להציג חבר קבוצה כלפי הגורם המממן גבוה משיעור ההון העצמי אותו היה נדרש להציג אותו רוכש לו היה קונה דירה מיזם.
 ולבסוף, בתקופת הבניה הריבית אותה נושאת ההלוואה שנוטלים חברי הקבוצה מהבנק המלווה גבוהה בדרך כלל מהריבית אותה נושאת ההלוואה אותה נוטלים רוכשי דירות בקנותם דירה מיזם.

6.7.1.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

בניגוד לעבר, אז פעלו בתחום מספר רב של גורמים, לרבות חברות גדולות, כיום מספר הגורמים הפועלים בתחום באופן משמעותי אינו רב, כאשר למיטב ידיעת החברה, קבוצת בסר הינה גורם דומיננטי בתחום. היתרון היחסי של החברה הינו המוניטין והניסיון הרב אותו צברו החברה והאחים חגי' בתחום זה. כמו כן, החברה חשופה לתחרות מצד יזמים וקבלנים המשווקים שטחי מגורים, משרדים ומסחר בסמיכות למיקום הפרויקטים בהם פועלת החברה. בידי החברה אין נתונים אודות חלקה בתחום זה.

6.7.2 פרטים אודות הפרויקטים בהם מעורבת החברה בתחום הפעילות נכון למועד הדוח

6.7.2.1. נכון למועד הדוח, החברה ורג'נסי מארגנות 3 פרויקטים שונים למגורים, מסחר ומלונאות, שפריטיהם יובאו להלן:

שם הפרויקט	סטטוס שיווק	סטטוס בנייה
סלמה (*)	שלב השיווק כקבוצת רכישה הסתיים	טופס 4 התקבל ביום 17 במרץ 2025
איינשטיין 35	בשיווק	החלו עבודות החפירה והדיפון
איינשטיין 33א'	בשיווק	החלו עבודות החפירה והדיפון

(*) חלק מהפרויקט עבר לתחום הנדל"ן היזמי. לפרטים ראה סעיף 6.7.2.3.1.3 להלן.

6.7.2.2. להלן יובאו פריטיהם העיקריים של הפרויקטים בתחום בהם מעורבת החברה נכון למועד הדוח:

6.7.2.3.1 פרויקטים בהם החברה (במאוחד) מהווה חלק מקבוצת הרכישה (בסוגרים תצוין שם החברה שארגנה את הקבוצה):

6.7.2.3.1.1 פרויקט איינשטיין 33א' (מגורים) בצפון תל אביב (מאורגן על ידי רג'נסי)

הפרויקט ומאפייניו:	תיאור הפרויקט	תקופת הדיווח:	נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח ³⁹ (נתונים כספיים באלפי ש"ח)							נתונים הקשורים ליחידות שנרכשו על ידי החברה ולשיווק הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)			
			תחזית עדכנית של עלויות בוללות של הפרויקט לסוף התקופה לא כולל מימון:				עלויות שהושקעו בפועל וסטרים הושקעו בפועל לסוף התקופה:			כמות יחידות שנמצאות במלאי לסוף התקופה	יתרת המלאי בדוחות הכספיים של החברה	כמות היחידות שנחתמו בגיבן חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד הדוח	סך היחידות שנותרו לשיווק נכון למועד פרסום הדוח
			עלות קרקע והיטלים	עלות בניה	עלויות אחרות	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה)	עלויות שהושקעו בפועל במצטבר	עלויות שטרם הושקעו	שילומה כספי / הנדסי				
שם הפרויקט:	פרויקט איינשטיין 33א'	שנת 2024	17,592	38,016	8,639	64,247	4,892	59,355	1%	39	5,762	ביום 25 במרץ 2024, התקבל היתר חפירה ודיפון בפרויקט ונכון למועד פרסום הדוח העבודות בעיצומן. ביום 26 בנובמבר 2023, התקבלה החלטת הועדה לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים, שנקבו למועד זה טרם התקיימו. קבוצת חברי הרכישה בפרויקט לעמידה בתנאים.	38 יחידות דיור (37 יחידות דיור ועוד 50% במושג ב-2 יחידות דיור נוספות).
	מיקום הפרויקט:		בניין 33א' ברחוב איינשטיין בגוש הגדול, תל אביב ⁴⁰										
	מועד תחילת פרויקט:		נובמבר 2024										
	מועד סיום משוער:		רבעון 4 2029 ⁴¹										
	שימושים:		מגורים ומסחר										
חלק החברה בפרויקט (בשיעור ובמ"ר), נכון ליום 31.12.2024, לפי שימושים:	כ-25% מהזכויות בשטח המסחרי (כ-1,100 מ"ר) (זכויות אלו נכללות בתחום הפעילות המפורט בסעיף 6.10 להלן) וכן זכויות ל- 39 יחידות דיור בפרויקט בהיקף כולל של 3,439 מ"ר הנכללות בתחום זה.	שנת 2023	26,659	57,788	13,127	97,574	7,628	89,946	0%	62	8,206		
	התמורה שנקבעה לרכישת זכויות החברה בגין יחידות הדיור בקרקע:		כ-3 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ										
	החלק ששולם מהתמורה נכון ליום 31 בדצמבר 2024:		כל התמורה בה חבה החברה הנכדה שולמה										
	יתרת תמורת זכויות החברה בגין יחידות הדיור בקרקע שטרם שולמו נכון למועד הדוח והמועד הצפוי לתשלומה:		--										
	החברה הנכדה ³⁹ .												
שם הפרויקט:	פרויקט איינשטיין 33א'	שנת 2022	26,455	57,788	13,022	97,265	7,897	89,368	0%	62	7,897	ביום 25 במרץ 2024, התקבל היתר חפירה ודיפון בפרויקט ונכון למועד פרסום הדוח העבודות בעיצומן. ביום 26 בנובמבר 2023, התקבלה החלטת הועדה לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים, שנקבו למועד זה טרם התקיימו. קבוצת חברי הרכישה בפרויקט לעמידה בתנאים.	38 יחידות דיור (37 יחידות דיור ועוד 50% במושג ב-2 יחידות דיור נוספות).
	מיקום הפרויקט:		בניין 33א' ברחוב איינשטיין בגוש הגדול, תל אביב ⁴⁰										
	מועד תחילת פרויקט:		נובמבר 2024										
	מועד סיום משוער:		רבעון 4 2029 ⁴¹										
	שימושים:		מגורים ומסחר										

³⁹ יובהר כי נתוני העלויות מתייחסים רק לזכויות למגורים בהם מחזיקה החברה הנכדה בפרויקט לאחר אישור התב"ע (כאשר נתוני זכויותיה של החברה הנכדה בשטחי המסחר והחניית בפרויקט מוצגים בסעיף 6.11.3.1 לדו"ח זה).

⁴⁰ מקרקעי הפרויקט הינם מקרקעין הידועים כגוש 6885 חלקה 32 המצויים ברחוב איינשטיין (בניין מס' 33א') בגוש הגדול בתל אביב, בשטח כולל של כ-5,099 מ"ר.

⁴¹ יובהר כי הערכות החברה ביחס למועד סיום הפרויקט מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המתבסס על הערכות החברה ביחס למועדי קבלת היתרי הבניה בפרויקט וביחס למועדים בהם תתקשר הקבוצה בהסכם ליווי והסכם קבלן בפרויקט ועל הערכות החברה ביחס למשך זמן בניית הפרויקט. ככל והערכותיה אלו של החברה לא תתממשנה במועדן ו/או ככל ויחול עיכוב בבניית הפרויקט וזאת בין היתר בשל מניעה לביצוע הפרויקט ו/או בשל עיכוב במועד קבלת היתר הבניה בגינו ו/או בשל פגיעה בזמינותו (לרבות בהיבט של גילוי עתיקות) ו/או כוח האדם בפרויקט ו/או כתוצאה מאי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בהתחייבויות שנלקחו על ידם, במלואן ובמועדן ו/או בשל אי עמידת חברי הקבוצה בתנאי הסכם המימון שייחתם עימם ו/או מכל סיבה אחרת, ייתכן ויחול שינוי מהותי בהערכותיה אלו של החברה באשר למועדי סיום הפרויקט, לרבות שינוי מהותי.

פרטים נוספים אודות הפרויקט

א. רכישת המקרקעין

עסקת רכישת הקרקע על ידי חברי הקבוצה (שכללו בעלים קיימים - להלן: "בעלי הקרקע המצטרפים") אושרה על ידי בית המשפט השלום בהרצליה בחודש פברואר 2017 והרכישה הושלמה בחודש ינואר 2018. עלות רכישת הזכויות במקרקעין על ידי החברה הנכדה הסתכמה לסך של כ-53 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. מתוך הסך האמור, סך של כ-3 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, שולם על ידי החברה הנכדה בגין הזכויות ליחידות הדיור בפרויקט.

ב. שינוי התב"ע בפרויקט

ביום 31 בינואר 2020 נכנסה לתוקף התוכנית שהחברה קידמה (מכוח תוכנית תא/5000) במתחם (להלן: "התב"ע החדשה"), אשר הביאה לגידול זכויות הבניה בפרויקט (לתיאור הזכויות לאחר שינוי התב"ע ראה הטבלה שלעיל). בין בעלי הקרקע המצטרפים ובין החברה הנכדה בוצע הליך חלוקת זכויות ביחס לזכויות (מסחר ומגורים) שנוספו לפרויקט בעקבות שינוי התב"ע, שבעטיו קיבלה החברה הנכדה כ-45% מהזכויות שהתווספו לפרויקט בעקבות אישור התב"ע, אשר הקנו לה, בהתאם להוראות הסכם השיתוף שנחתם בין הצדדים, את מלוא שטחי המסחר שהתווספו לפרויקט (חלקה של החברה הנכדה בשטחי המסחר האמורים נכלל בתחום הפעילות המתואר בסעיף 6.10 להלן) וכן זכויות לשיווק 63 יחידות דיור, בהיקף של 5,157 מ"ר, הנכללות בתחום זה.

ג. הסכמים עיקריים

הסכם שיתוף

חברי קבוצת הרכישה (ובכללם החברה הנכדה) התקשרו ביניהם **בהסכם שיתוף**, אשר נועד להסדיר את בנייתו המשותפת של הפרויקט וכן את אופן קביעת חלקם של בעלי הקרקע המצטרפים וכן החברה הנכדה בזכויות שהתווספו לחברה בעקבות אישור התב"ע החדשה.

הסכם ניהול

חברי קבוצה חדשים המצטרפים לקבוצה במסגרת רכישתם את זכויות יחידות הדיור שהתווספו לחברה הנכדה לאחר אישור התב"ע החדשה, מתקשרים **בהסכם ייעוץ** עם חברת קבוצת חג'י ניהול וייעוץ נכסים מניבים 33 א בע"מ (להלן בסעיף זה: "**חברת הייעוץ 33א**") (חברה נכדה נוספת של החברה), אשר בהתאם להוראותיו, תעניק חברת הייעוץ 33א לחברי הקבוצה, שירותי ייעוץ בתחומים שונים הנוגעים לבניית הפרויקט, וזאת בתמורה אשר נקבעה עם כל חבר קבוצה מצטרף, וזאת כחלק מאומדן ראשוני של עלות היחידה שיוחדה לו בבקשת ההצטרפות. שירותים אלו יועמדו עד לגמר הפרויקט וקבלת טופס 4. בחלק מההסכמים נקבע כי דמי הייעוץ ישולמו לחברת הייעוץ 33א (ככל שיושלמו לה) בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם הייעוץ ואילו בחלקם האחר דמי הייעוץ אמורים להיות משולמים רק בעת השלמת הפרויקט. יודגש כי על אף האמור לעיל, הסכום הסופי אותו צפויה לקבל חברת הייעוץ 33א כדמי יעוץ מותנה בעלות הבניה הסופית של היחידות ששווקו במסגרת קבוצת הרכישה, כך, שכל שעלויות היחידות האמורות בפועל תהיינה גבוהות יותר למול האומדן הראשוני של החברה, יופחתו דמי הייעוץ. עם זאת, היות ובהתאם להסכם הייעוץ סכום הייעוץ בא להבטיח את עלות היחידה של חברי הקבוצה עד לגובה סכום הייעוץ הכולל בלבד, החשיפה המקסימאלית של חברת הייעוץ 33א היא כי לא ינבעו לה דמי יעוץ כתוצאה מההתקשרויות בהסכמים האמורים.

ד. **מימון** - חברי קבוצת הרכישה (ובכללם החברה הנכדה) צפויים לפעול להתקשרות עם מוסד פיננסי בהסכם ליווי לקבלת מימון לבניית הפרויקט.

ה. **סטטוס תכנוני** - ראה בטבלה שלעיל.

ו. **אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (נתונים כספיים באלפי ש"ח) משיווק זכויות ליחידות הדיור בפרויקט**

שנת 2024	
158,476	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (קרקע)
20,937	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (ייעוץ)
7,746	עלויות צפויות בגין קרקע
171,667	רווח גולמי צפוי
44,341	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
127,325	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
90%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי (%)
כ-30 אלף ש"ח	הכנסות נטו ממוצעות למ"ר קרקע מבונה למ"ר לפי חושב רווח גולמי שטרם הוכר עבור יחידות שטרם נמכרו

יובהר, כי הנתונים שהובאו בטבלה זו מתייחסים להכנסות, לעלויות ולרווח הגולמי הצפוי לנבוע לחברה ממכירת הזכויות בקרקע וכן מקבלת דמי ייעוץ בפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, שהתממשותו בפועל מותנית בקבלת כלל ההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקט, בשמירת מחירי המכירה הקיימים כיום בפרויקט, בהתממשות הערכות החברה ביחס לעלויות הבניה של הפרויקט (כאשר במידה ועלויות אלו יהיו גבוהות מאלו המוערכות כיום על ידי החברה, לרבות עקב התארכות זמן בנית הפרויקט, ייתכן ולחברה לא ינבעו דמי ייעוץ כלשהם מהפרויקט), בהתקשרות בהסכם ליווי בפרויקט בתנאים ובמועד הנחזים לכך על ידי החברה, בעמידת רוכשי הזכויות בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים ובכך שלא תחול כל מניעה או עיכוב בבנית הפרויקט, כך שאין כל וודאות באשר להתממשות המידע האמור.

ז. ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט משיווק זכויות ליחידות הדיור בפרויקט, שטרם הוכר

ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (נתונים כספיים באלפי ש"ח)					
השפעת עלייה של 10%	השפעת עלייה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5%	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
9,562	4,781	127,325	4,781	(4,781)	(9,562)
9,840	(4,920)	127,325	(4,920)	4,920	9,840

ח. התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי לבין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (באלפי ש"ח)

171,667	רווח גולמי צפוי:
2,645	הפרשי מזידה בין רווח גולמי חשבוני לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט
174,312	רווח כלכלי צפוי:
7,746	הון עצמי שהושקע ליום 31 בדצמבר 2024:
182,058	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
22,837	עודפים שנמשכו ליום בדצמבר 2024:
159,221	עודפים שטרם נמשכו:
בהתאם להסכמות שיושגו עם הבנק המלווה	מועד צפוי למשיכת עודפים:
בהתאם להסכמות שיושגו עם הבנק המלווה	תנאים מתלים למשיכת עודפים:

⁴² יובהר כי שינוי בעלויות הבניה ישפיע רק על הרווח הגולמי הצפוי לחברה שמקורו בדמי ייעוץ ולא ברווח גולמי שמקורו במכירת זכויות בקרקע.

6.7.2.3.1.2 פרויקט איינשטיין 35 (מגורים) בצפון תל אביב (מאורגן על ידי חג'ג' ניהול נכסים מניבים 35)

הפרויקט ומאפייניו:	תיאור הפרויקט	תקופת הדיווח:	נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח) ⁴³					נתונים הקשורים ליחידות שנרכשו על ידי החברה ולשיווק הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)			
			תחזית עדכנית של עלויות בוללות של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה לא כולל מימון:					עלויות שהושקעו בפועל ושרם הושקעו בפועל לסוף התקופה:			
			עלות קרקע והיטלים	עלות בניה	עלויות אחרות	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפייה)	עלויות שהושקעו בפועל במצבר	עלויות שטרם הושקעו	שיעור השלמה כספי / הנדסי	כמות יחידות שנמצאות בסוף התקופה	כמות המלאי יתרת בדוחות הכספיים של החברה
שם הפרויקט:	פרויקט איינשטיין 35	שנת 2024	9,471	8,463	535	18,469	3,817	14,652	1%	8	6,508
	מיקום הפרויקט:	בניין 35 ברחוב איינשטיין בצפון תל אביב ⁴⁴									
	מועד תחילת פרויקט:	נובמבר 2024									
	מועד סיום משוער:	רבעון 4 2029 ⁴⁵									
שימושים:	מגורים ומסחר	שנת 2023	25,006	26,001	2,644	53,651	12,586	41,065	0%	15,357	
	חלק החברה בפרויקט (בשיעור ובמ"ר), נכון ליום 31.12.2023, לפי שימושים:	כ-25% מהזכויות בשטח המסחרי (כ-2,250 מ"ר) (זכויות אלו נכללות בתחום הפעילות המפורט בסעיף 6.10 להלן) וכן זכויות ל-8 יחידות דיור בפרויקט, בהיקף כולל של 761 מ"ר.									
	התמורה שנקבעה לרכישת זכויות החברה בקרקע:	שנת 2022	-	-	-	-	15,338	טרם ידוע	0%	15,338	
	החלק ששולם מהתמורה (ליום 31.12.2024):	כל התמורה בה חבה החברה שולמה									
יתרת תמורת זכויות שטרם שולמה:	--										

בחודש פברואר 2024, התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט ונכון למועד הדוח פרסום העבודות בעיצומן. ביום 20 בספטמבר 2023 התקבלה החלטת הועדה המקומית בתל אביב יפו לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט, בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים, שכן למועד זה טרם התקיימו.

⁴³ יובהר, כי נתוני העלויות מתייחסים רק לזכויות למגורים בהם מחזיקה חג'ג' נכסים מניבים בפרויקט לאחר אישור התב"ע (כאשר נתוני זכויותיה של חג'ג' נכסים מניבים בשטחי המסחר והחניית בפרויקט מוצגים בסעיף 6.10.3.2 לדו"ח זה).

⁴⁴ מקרקעי הפרויקט הינם מקרקעין הידועים כגוש 6884 חלקה 16, המצויים ברחוב איינשטיין (בניין מס' 35) בגוש הגדול בצפון תל אביב, בשטח כולל של כ-7,300 מ"ר.

⁴⁵ יובהר, כי הערכות החברה ביחס למועד סיום הפרויקט מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המתבסס על הערכות החברה ביחס למועדי קבלת היתר בניה מלא בפרויקט, וביחס למועדים בהם תתקשר הקבוצה בהסכם ליווי והסכם קבלן בפרויקט, ועל הערכות החברה ביחס למשך זמן בניית הפרויקט. ככל והערכותיה אלו של החברה לא תתממשנה במועדן ו/או ככל ויחול עיכוב בבניית הפרויקט וזאת בין היתר בשל מניעה לביצוע הפרויקט ו/או בשל עיכוב במועד קבלת היתר הבניה בגינו ו/או בשל פגיעה בזמינותו (לרבות בהיבט של גילוי עתיקות) ו/או בשל זמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם בפרויקט ו/או כתוצאה מאי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בהתחייבויות שנלקחו על ידם, במלואן ובמועדן ו/או בשל אי עמידת חברי הקבוצה בתנאי הסכם המימון שיחתם עימם ו/או מכל סיבה אחרת, ייתכן ויחול שינוי מהותי בהערכתיה אלו של החברה באשר למועד תחילת וסיום הפרויקט, לרבות שינוי מהותי.

א. רכישת המקרקעין

ביום 1 ביוני 2016 זכתה קבוצת רכישה, אשר אורגנה על ידי חגי' ניהול נכסים מניבים (כהגדרתה לעיל), ושעל חבריה נמנית חגי' נכסים מניבים (כהגדרתה לעיל) במכרז לרכישת זכויות הבעלות במקרקעי הפרויקט (להלן: "המכרז" ו-"המקרקעין", בהתאמה). בהתאם למערכת ההסכמים שנחתמה, קבוצת הרכישה מורכבת מ: (א) חברי קבוצה שמחזיקים נכון למועד זה כ-77% מזכויות הבעלות במקרקעין (להלן: "בעלי הקרקע המצטרפים"), אשר הצטרפו לקבוצה כנגד קבלת זכות למקרקעי דירות בפרויקט בהתאם לזכויותיהם היחסיות במקרקעין, וכנגד תשלום דמי ניהול לחגי' ניהול נכסים מניבים; (ב) חגי' נכסים מניבים וחברי קבוצה נוספים (צדדים שלישיים) (להלן: "חברי הקבוצה הרוכשים"), שצורפו לקבוצה ואשר מחזיקים ביתרת הזכויות במקרקעין (להלן: "הזכויות הנותרות במקרקעין"). חגי' נכסים מניבים רכשה את החלק הארי מתוך הזכויות הנותרות במקרקעין (כ-21% מהזכויות במקרקעין), בתמורה לסך כולל של כ-91 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

ב. שינוי התב"ע בפרויקט

ביום 31 בינואר 2020 נכנסה לתוקף התוכנית שהחברה קידמה (מכוח תוכנית תא/5000) במתחם, אשר הביאה לגידול זכויות הבניה בפרויקט. בחודש פברואר 2024, לאחר הליך שהתנהל בין הצדדים שכלל גם מינוי שמאי מוסכם, פורסמו תוצאות הגרלה שהתקיימה בין חברי קבוצת הרכישה ביחס לזכויות הנוספות האמורות, ומכוחה נקבע כי חגי' נכסים מניבים תהא זכאית לכלל שטחי המסחר בפרויקט וכן לזכויות ל-28 יחידות דיור בהיקף של 2,121 מ"ר (אשר בנייתן כפופה לקבלת כלל היתרי הבניה הנדרשים).

ג. הסכמים עיקריים

הסכם שיתוף

כאמור, בין חברי הקבוצה נחתם הסכם שיתוף, המסדיר את הרכישה המשותפת של הזכויות במקרקעין ובנייתו המשותפת של פרויקט איינשטיין 35, וכן את כל נושא שיוך הזכויות בפרויקט (לרבות הזכויות העתידיות).

הסכם ניהול

בין חגי' ניהול נכסים מניבים (להלן בסעיף זה: "חברת הניהול") ובעלי הקרקע המצטרפים נחתם הסכם ניהול, המסדיר את כלל שירותי הניהול שיינתנו על ידי חברת הניהול לצורך הגשת ההצעה במכרז (בו זכתה הקבוצה) ולצורך הקמת הפרויקט. השירותים האמורים כוללים בין היתר סיוע בקידום התכנון האדריכלי לפרויקט; קידום קבלת היתרי בניה לפרויקט; ליווי כל יועצי התכנון ששירותיהם ישכרו על ידי חברי הקבוצה; ליווי מכרזי בניה; ליווי בהשגת אישור עקרוני לליווי בנקאי לפרויקט ותהליך אישור הפרטני של בעלי הזכויות במקרקעין; ליווי הקמת הפרויקט וכיו"ב.

בתמורה לשירותי הניהול, חברת הניהול תהא זכאית לקבל מבעלי הקרקע המצטרפים לסך המהווה 6% משווי היחידות של בעלי הקרקע המצטרפים, כשהן גמורות, בתוספת מע"מ כדין, באופן ובמועדים כדלקמן:

א. במעמד אישור חלוט בגין הזכייה במכרז (קרי תוך 45 יום ממועד אישור בית המשפט את הזכייה במכרז) - 2% משווי היחידות (בהתאם למנגנון קביעת השווי המפורט להלן) בתוספת מע"מ;

ב. עם השלמת תכנון הגשת בקשה להיתר לפרויקט איינשטיין 35 - 1% משווי היחידות, בתוספת מע"מ;

ג. עם קבלת אישור עקרוני של בנק לליווי פרויקט איינשטיין 35 - 1% משווי היחידות, בתוספת מע"מ;

ד. עם קבלת החלטת וועדה מקומית על מתן היתר בניה, בתנאים, לפרויקט איינשטיין 35 - 1% משווי היחידות, בתוספת מע"מ;

ה. עם חתימת הסכם עם הקבלן המבצע של פרויקט איינשטיין 35 - 1% משווי היחידות, בתוספת מע"מ; דמי הניהול ישולמו לחברת הניהול במעמד קבלת הליווי הבנקאי לפרויקט. עוד הוסכם כי שווי היחידות לצורך תשלום דמי הניהול יעשה תחילה על פי שווי היחידות על פי דוח ה-0 של הפרויקט, והתאמה לשווי תבוצע עם המכירה בפועל או עם אכלוס הפרויקט לפי שווי דירות דומות בפרויקט.

בנוסף, לאור אישור התב"ע החדשה, תהיה זכאית חברת הניהול, בנוסף לתמורה שצוינה לעיל, לתמורה בשיעור זהה, קרי ל-6% משווי היחידות הנוספות שייחודו לכל משתתף על פי התב"ע החדשה, כשהן גמורות, בתוספת מע"מ כדין, וזאת במועדים הקבועים לעיל ביחס לתשלומים בגין הזכויות הקיימות, למעט ביחס למועד התשלום הראשון אשר יוחלף ויהא מועד אישורה של התב"ע החדשה (ולא מועד הזכייה במכרז).

דמי הניהול הכוללים הצפויים לחגי' ניהול נכסים מניבים, אשר ישולמו על ידי בעלי הקרקע המצטרפים, מוערכים על ידי החברה בסך של כ-107 מיליון ש"ח.

לפרטים בדבר הסכומים שהוכרו והתקבלו ע"י החברה נכון למועד זה, ראה טבלה בסעיף 6.2 דלעיל.

יצוין כי המידע שהובא לעיל בקשר לדמי הניהול הצפויים של החברה, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו מותנית בכך כי יתקבלו כלל ההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקט; כי התממשנה בפועל הערכות החברה באשר לשווי של הדירות שתיכללנה בפרויקט; כי יתקיימו כלל אבני

הדרך שתוארו לעיל לעניין קבלת דמי הניהול וכן בעמידתם של הרוכשים בהסכם דמי הניהול עליו חתמו.

הסכם ייעוץ

חברי קבוצה חדשים המצטרפים לקבוצה במסגרת רכישתם את זכויות יחידות הדיוור שהתווספו לחברה הנכדה לאחר אישור התבי"ע החדשה, מתקשרים בהסכם ייעוץ עם חברת הניהול (כהגדרתה לעיל), אשר בהתאם להוראותיו, תעניק חברת הניהול לחברי הקבוצה, שירותי ייעוץ בתחומים שונים הנוגעים לבניית הפרויקט, וזאת בתמורה אשר נקבעה עם כל חבר קבוצה מצטרף, וזאת כחלק מאומדן ראשוני של עלות היחידה שיוחדה לו בבקשת ההצטרפות. שירותים אלו יועמדו עד לגמר הפרויקט וקבלת טופס 4. בחלק מהמקרים נקבע כי דמי הייעוץ ישולמו לחברת הניהול (ככל שיושלמו לה) בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם הייעוץ ובחלקם כי אלו ישולמו לה רק בעת השלמת הפרויקט.

יודגש כי על אף האמור לעיל, הסכום הסופי אותו צפויה לקבל חברת הניהול כדמי ייעוץ מותנה בעלות הבניה הסופית של היחידות ששווקו במסגרת קבוצת הרכישה, כך, שכל שעלויות היחידות האמורות בפועל תהיינה גבוהות יותר למול האומדן הראשוני של החברה, יופחתו דמי הייעוץ. עם זאת, היות ובהתאם להסכם הייעוץ סכום הייעוץ בא להבטיח את עלות היחידה של חברי הקבוצה עד לגובה סכום הייעוץ הכולל בלבד, החשיפה המקסימאלית של חברת הניהול היא כי לא ינבעו לה דמי ייעוץ כתוצאה מההתקשרויות בהסכמים האמורים.

שיווק בהיקף מהותי לרוכש בודד - לפרטים ראה סעיף 1.4.3.1 לדוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2024, שפורסם ביום 28 בנובמבר 2024, מס' אסמכתא 620600-01-2024.

ד. **מימון** - חברי קבוצת הרכישה (ובכללם החברה הנכדה) צפויים לפעול להתקשרות עם מוסד פיננסי בהסכם ליווי לקבלת מימון לבניית הפרויקט.

ה. **סטטוס תכנוני** - ראה בטבלה שלעיל.

ו. **אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (נתונים כספיים באלפי ש"ח) משיווק זכויות ליחידות הדיוור בפרויקט***

שנת 2024	
75,566	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (קרקע)
9,401	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (ייעוץ)
15,277	עלויות צפויות בגין קרקע וייעוץ
69,690	רווח גולמי צפוי
18,930	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברוו"ה
50,760	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברוו"ה
70%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי (%)
כ- 58 אלף ש"ח למ"ר (כולל מחיר למ"ר בפנטהאוז ייחודי) בתוספת מע"מ	הכנסות נטו ממוצעות למ"ר קרקע מבונה למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר עבור יחידות שטרם נמכרו

* הנתונים בטבלה הנ"ל אינם כוללים את דמי הניהול להם זכאית החברה המוערכים בכ-107 מיליון ש"ח וזאת כמפורט לעיל. מנגד, הופחת מההכנסות 'רכיב מימון משמעותי' שמקורות בהטבות שניתנו לרוכשים.

יובהר, כי הנתונים שהובאו בטבלה זו מתייחסים להכנסות, לעלויות ולרווח הגולמי הצפוי לנבוע לחברה ממכירת הזכויות בקרקע בלבד וכן דמי הייעוץ בפרויקט והם מהווים מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, שהתממשותו בפועל מותנית בקבלת כלל ההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקט, בשמירת מחירי המכירה הקיימים כיום בפרויקט, בהתממשות הערכות החברה ביחס לעלויות הבניה של הפרויקט (כאשר במידה ועלויות אלו יהיו גבוהות מאלו המוערכות כיום על ידי החברה, לרבות עקב התארכות זמן בנית הפרויקט, ייתכן ולחברה לא ינבעו דמי ייעוץ כלשהם מהפרויקט), בהתקשרות בהסכם ליווי בפרויקט בתנאים ובמועד הנחזים לכך על ידי החברה, בעמידת רוכשי הזכויות בהתחייבותיהם על פי ההסכמים ובכך שלא תחול כל מניעה או עיכוב בבניית הפרויקט, כך שאין כל וודאות באשר להתממשות המידע האמור.

ז. ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט משיווק זכויות ליחידות הדיור בפרויקט, שטרם הוכר

ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (נתונים כספיים באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5%	השפעת עלייה של 10%	
(4,379)	(2,190)	50,760	2,190	4,379	השפעת שינוי במחירי המכירה למ"ר של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, על הרווח הגולמי שטרם הוכר
3,520	1,920	50,760	(1,920)	(3,840)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה על הרווח הגולמי שטרם הוכר ⁴⁶

ח. התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי לבין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (באלפי ש"ח)

69,690	רווח גולמי צפוי:
3,298	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט
72,988	רווח כלכלי צפוי:
15,277	הון עצמי שהושקע ליום 31 בדצמבר 2024:
88,265	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
12,667	עודפים שנמשכו ליום בדצמבר 2024:
75,598	עודפים שטרם נמשכו:
בהתאם להסכמות שיושגו עם הבנק המלווה	מועד צפוי למשיכת עודפים:
בהתאם להסכמות שיושגו עם הבנק המלווה	תנאים מתלים למשיכת עודפים:

⁴⁶ יובהר כי גידול בעלויות הבניה ישפיע רק על הרווח הגולמי הצפוי לחברה שמקורו בדמי ייעוץ ולא ברווח גולמי שמקורו במכירת זכויות בקרקע. מנגד, קיטון בעלויות הבניה לא יגדיל את דמי הייעוץ אותם צפויה לקבל החברה.

ביום 27 בדצמבר 2020 אושר על ידי חברי קבוצת הרכישה של הפרויקט שינוי מתווה בפרויקט, ולפיו קבוצת הרכישה תמשיך בהקמת הפרויקט ביחס לחלקים שבבעלותה ואילו יתרת הזכויות בפרויקט (כ-50% מהפרויקט) תשווק על ידי חגי' סלמה (כהגדרתה להלן) במתווה יזמי מלא. לנתוני עלויות הפרויקט לשנים 2022-2024 המתאייסים לפעילות החברה בכובעה כיזמית בפרויקט וכן לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראה סעיף 6.8.3.2.1 להלן.

א. רכישת המקרקעין

ביום 1 בינואר 2017 הושלמה עסקה במסגרתה רכשה קבוצת חגי' סלמה בע"מ, הנמצאת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חגי' סלמה") זכויות במקרקעין בשטח כולל של 6,196 מ"ר הממוקמים ברחוב סלמה צפון רבנו חננאל פינת הרא"ש בתל אביב⁴⁷, בתמורה לסך של כ-94 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ אשר שולמה במלואה. זכויות הבעלות נרשמו על שם החברה.

ב. תיאור הפרויקט

בימים אלה נשלמת הקמתו של פרויקט של 4 בניינים, הכוללים כ-225 יחידות דיור (חלק החברה - 201 יחידות דיור והיתר הניהול החברה), מתוכן 10 יחידות דיור מיועדות לדיור בר השגה⁴⁸, בשטח כולל של כ-22,000 מ"ר ברוטו (כולל שטחי שירות). הפרויקט כולל 2 מגדלי מגורים בני 17 קומות ושני בניינים בני 6 קומות (אחד למגורים ואחד למשרדים או מלונאות - אשר הינו בהיקף של כ-5,000 מ"ר ברוטו וכולל גם קומה למגורים), כולם מעל קומת מסחר בשטח של כ-1,100 מ"ר ברוטו. שיווק הפרויקט, בדרך של גיבוש קבוצת רכישה (להלן: "קבוצת הרכישה"), החל בחודש דצמבר 2018. עם זאת, בחודש דצמבר 2020 הוחלט על שינוי המתווה בפרויקט, לפיו קבוצת הרכישה תמשיך בהקמת הפרויקט ביחס לחלקים שבבעלותה ואילו יתרת הזכויות בפרויקט (כ-50%) תשווק על ידי חגי' סלמה, במתווה יזמי כאמור (לפרטים אודות פעילותה היזמית של החברה בפרויקט ראה סעיף 6.8.3.2.1 להלן). לצורך כך, הוקמה מנהלת משותפת של הקבוצה ושל חגי' סלמה המקבלת במשותף את ההחלטות הרלבנטיות ביחס להקמת הפרויקט. בנוסף, בהתאם למתווה שאושר על ידי קבוצת הרכישה, קצב ביצוע התשלומים על ידי חברי קבוצת הרכישה יוותר כפי שהיה, והם ישלמו את חלקם בעלויות ביצוע הפרויקט בהתאם לקצב התקדמות הבנייה ובהתאם לחלקם בפרויקט. כמו כן הוסכם כי לא תהיה ערבות הדדית בין חברי קבוצת הרכישה לבין חגי' סלמה.

הסכמים עיקריים בקשר עם פעילות ארגון הקבוצה בפרויקט

ג. הסכם ייעוץ

דמי הייעוץ אשר חברת הבת של החברה, קבוצת חגי' סלמה יעוץ בע"מ (להלן: "סלמה ייעוץ" או "חגי' ייעוץ") תהא זכאית להם בגין שיווק היחידות בפרויקט במתווה קבוצת רכישה, בהינתן הסכמי המכר שנחתמו, מסתכמים בסך של כ-30 מיליון ש"ח כולל מע"מ, ואלו צפויים להיות משולמים לה לקראת תום הפרויקט. עם זאת, יודגש כי הסכום הסופי אותו צפויה לקבל סלמה יעוץ כדמי יעוץ מותנה בעלות הבניה הסופית של היחידות ששווקו במסגרת קבוצת הרכישה, כך, שכל שעלויות היחידות האמורות בפועל תהיינה גבוהות יותר למול האומדן הראשוני של החברה, יופחתו דמי הייעוץ, עד לאיפוסם. בענין זה יצוין כי היה ולא תתקבל השגת חברי הקבוצה ביחס לשומת היטל ההשבחה שהתקבלה לפרויקט, לא ינבעו לסלמה דמי ייעוץ. כלשהם מהפרויקט

יובהר, כי הנתונים בדבר דמי הייעוץ להם תהא (ככל ותהא) זכאית סלמה ייעוץ בגין שיווק היחידות בפרויקט במתווה קבוצת רכישה, אשר הובאו לעיל, מהווים מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, שהתממשותו בפועל מותנית בעמידת רוכשי הזכויות בהתחייבויותיהם וכן בכך שלא יחולו חריגות אפשריות בעלויות הבנייה של הפרויקט, לרבות כתוצאה מגובה היטלי ההשבחה הסופיים שייקבעו, כך שיתכן כי בסופו של דבר לא תהא זכאית סלמה ייעוץ לדמי ייעוץ כלשהם בפרויקט.

ד. הסכם שיתוף

בין חברי הקבוצה נחתם הסכם שיתוף, המסדיר את בנייתו המשותפת של הפרויקט.

ה. הסכם לשיתוף פעולה

החברה התקשרה בהסכם עם מספר צדדים שלישיים (שלאחד מהם קשרים עסקיים עם מר יצחק חגי', מבעלי השליטה בחברה), באמצעות חברה בבעלותם (להלן: "היזם"), אשר סייעו להתקשרות החברה בהסכם לרכישת מקרקעי פרויקט סלמה ויהיו פעילים בניהול הפרויקט. היזם יהא זכאי לקבל מהחברה דמי ייזום

⁴⁷ מקרקעי הפרויקט הינם מקרקעין הידועים כגוש 7052 חלקה 57, בשטח כולל של כ-6,196 מ"ר.
⁴⁸ כל דירה צפויה להיות מושכרת לתקופה כוללת שלא תפחת מ-20 שנה החל מהשכרתה בפועל, כמפורט בהסכם בין הצדדים ובחוק התכנון והבניה. לאחר תום 20 שנה כאמור תהא חגי' סלמה רשאית למכור את הדירות בשוק החופשי. יוער, כי חגי' סלמה התחייבה כי במשך תקופת 20 השנים לא תעביר את זכויותיה בדירות אלה, אלא כמקשה אחת ולנעבר אחד, אשר יקבל מראש ובכתב את אישור העירייה.

בהיקף 15% מהרווח⁴⁹ בתוספת מע"מ שינבע לחברה מעסקאות אותן תבצע בקשר עם המקרקעין (להלן: "דמי הייזום").

ה. הסכם שיתוף פעולה וניהול עם בעל זכויות במגרש סמוך

חגי' סלמה התקשרה (בערבות החברה) בהסכם לשיתוף פעולה עם צד ג' (להלן: "צד ג'"), שהינו בעלים של חלקה בשטח של כ-1 דונם הצמודה למקרקעי הפרויקט, אשר עליה קיים בניין לשימור. בהתאם להוראות ההסכם, החלקה שבבעלות צד ג' צורפה לתב"ע של הפרויקט, ובגין כך צד ג' יקבל זכויות בנייה למגורים בפרויקט בהיקף של כ-2,320 מ"ר ברוטו והוא אשר מממן את בניית זכויותיו בפרויקט. חגי' סלמה מעניקה לצד ג' שירותי ניהול בנייה בגין בניית זכויותיו בפרויקט, וזאת בתמורה לסך של 8.5% משווי זכויותיו בפרויקט (להלן: "דמי הניהול מהשותף").

ו. הסכם קבלן

לפרטים אודות התקשרות קבוצת הרכישה בהסכם קבלן בפרויקט זה ראה סעיף 6.18 לדוח זה.

ז. מימון

א. ביום 28 בספטמבר 2022 הנפיקה החברה לציבור 206,248,000 אגרות חוב (סדרה יג'), אשר מובטחות בין היתר בעודפי פרויקט MOMA (כפי שהוגדרו בשטר הנאמנות שנחתם עם נאמן הסדרה). ביום 27 ביוני 2023 ביצעה החברה הקצאה פרטית של 30,000,000 אגרות חוב (סדרה יג') בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה ל-4 משקיעים מסווגים, בתמורה לסך של 0.966 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרת חוב וזאת בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. אגרות החוב (סדרה יג') תפרענה במלואן ביום 1 באפריל 2025.

ב. נכון למועד זה, חברי הקבוצה התקשרו בהסכם מימון עם גורם המעמיד להם את הליווי הנדרש לפרויקט. חגי' סלמה מצידה התקשרה, כיזמית בהסכם מימון עם גורם אחר מכוחו מועמד לחגי' סלמה המימון הנדרש לה לטובת בנית הפרויקט. לפרטים ראה סעיף 6.20.5 להלן.

ט. שיווק

השיווק במתכונת קבוצת רכישה הסתיים שנת 2020. לפרטים אודות היחידות ששווקו על ידי החברה בפרויקט במתווה יזמי, וכן יתרת מלאי לשיווק בפרויקט סלמה, ראה סעיף 6.8.3.2.1 להלן.

י. הסכם מכר מהותי

ביום 18 באפריל 2019 התקשרה חגי' סלמה בהסכם עם צד ג' (להלן: "הרוכש") למכירת אחד הבניינים (בשלמותו) הנכללים בפרויקט, אשר צפוי לכלול 5 קומות מלונאות/משרדים, קומת מגורים (בקומה העליונה) ושטחי מלונאות ו/או משרדים ושטחי מסחר בקומת הקרקע (להלן: "הממכר"). במהלך שנת 2023 התקשרו חגי' סלמה והרוכש בשתי תוספות, אשר הוסיפו לממכר שטחים בהיקף שאינו מהותי, מחסנים וחניות נוספות. בתמורה לממכר, סוכם כי הרוכש ישלם לחגי' סלמה סך של כ-64 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה, החזר העלויות שחגי' סלמה שילמה בגין הקמת הממכר והחזר העלויות שחגי' סלמה שילמה בגין מימון החלק המיוחס לממכר במסגרת הפרויקט (להלן: "התמורה הכוללת"), מתוכו סך של 5 מיליון ש"ח כבר שולם על ידי הרוכש לחגי' סלמה, ומרבית יתרתו הייתה צפויה להיות משולמת לחגי' סלמה רק עם השלמת הפרויקט.

ביום 11 בפברואר 2025, התקשרו הצדדים בתוספת נוספת להסכם (להלן: "התוספת"), שבהתאם לה, הוסכם כי התמורה הכוללת תעמוד על סך כולל של 150 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ככל שיידרש, אשר יתרתה תשולם כדלקמן:

(1) סך של 30 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "התשלום השני"), ישולם עד למאוחר מבין (א) 3 באפריל 2025 או (ב) חלוף 12 ימים ממועד השלמת הבנייה וקבלת טופס 4 לאכלוס הפרויקט, וזאת בכפוף לרישום הערת אזהרה לטובת הרוכש ולהמצאת מכתב כוונות מהגוף המממן של חגי' סלמה אשר יכלול אישור שהסכום הנדרש להסרת השעבודים על הממכר לטובת אותו גוף אינו עולה על סכום יתרת התמורה (כהגדרתה להלן).

להבטחת ביצוע התשלום השני, הופקד סך של 30 מיליון ש"ח בנאמנות ובנוסף הועמדה ערבות על ידי אחת מבעלות השליטה (בשרשור) ברוכש בסך של 30 מיליון ש"ח.

(2) יתרת התמורה הכוללת (בסך של 115 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ ככל שיידרש), בתוספת ריבית שנתית של 8% שתחושב ממועד השלמת הבנייה וקבלת טופס 4 לממכר ועד התשלום בפועל, וזאת כנגד מסירת החזקה בממכר לרוכש (להלן: "יתרת התמורה"), תשולם על ידי הרוכש עד למאוחר מבין (א) חלוף 6 חודשים ממועד חתימת התוספת או (ב) חלוף 60 יום ממועד השלמת הבנייה וקבלת טופס 4 לאכלוס

⁴⁹ "רווח" לעניין זה - כלל ההכנסות מהפרויקט (לא כולל מע"מ), בניכוי הוצאות הפרויקט לרבות ומבלי למעט: עלות רכישת הקרקע, עלות קידום תכנית בניין עיר, היטלי השבחה, תכנון והקמת הפרויקט ושיווקו, מס רכישה בגין רכישת הקרקע בלבד, החזר ההון העצמי (לרבות עלות המימון שלו) שיועמד ע"י החברה, וכל הוצאות שהוצאו בפועל לצדדים שלישיים (שאינם החברה או צדדים קשורים לה) בקשר עם הפרויקט ולרבות דמי ניהול ושיווק בגובה של 4% בתוספת מע"מ מהיקף המכירות העתידי אשר החברה זכאית לקבל בגין ניהול ושיווק הפרויקט ודמי ניהול בגובה של 0.4% בתוספת מע"מ מהיקף המכירות העתידי שהיום זכאי לקבל.

להבטחת תשלום יתרת התמורה, הועמדה ערבות של בעלת המניות ברוכש. בטוחה זו וכן הבטחות לעיל הינן חלק ערבות שהועמדה בעבר להבטחת התחייבויות הרוכש.

איחור בתשלום יתרת התמורה של עד 60 ימים, יחייב את הרוכש בתשלום ריבית נוספת בשיעור שנתי של 4% עד לתשלומם בפועל (קרי סה"כ 12% שנתי). איחור בתשלום התשלום השני של מעל 45 יום או של יתרת התמורה של מעל ל-60 יום, יהווה עילה לביטול ההסכם, ובמקרה זה חגי' סלמה לא תשיב לרוכש את הסכומים ששולמו על ידו עד לאותו המועד (קרי, 35 מיליון ש"ח, בכפוף לביצוע התשלום השני) שיהווה פיצוי מוסכם סופי בהחלט והסעד היחיד של חגי' סלמה, כאשר גם במקרה בו לא ישולם התשלום השני לחגי' סלמה, זכאית חגי' סלמה לפיצוי מוסכם של 35 מיליון ש"ח. סכום הפיצוי המוסכם יהיה בתוספת מע"מ ככל ויחול.

הוסכם ע"י הצדדים כי ככל שהרוכש יבקש לשלם את יתרת התמורה או חלקה באמצעות מימון בנקאי, האחריות להעמדת מימון בנקאי חלה עליו וכי אי קבלת מימון מסיבה הקשורה ברוכש ו/או מי מטעמו ואשר אינה נעוצה בחגי' סלמה, לא מהווה עילה לדחיית מועד תשלום יתרת התמורה במועדה. כמו כן, הוסכם כי במקרה כאמור, המימון יועמד על ידי גוף מממן מוכר בישראל ומנגנון החלפת הבטחות יהיה כמקובל בעסקאות מסוג זה. עוד הוסכם כי ככל ותהיה מניעה ברישום משכנתא לטובת הגוף המממן של הרוכש בשל סיבה הנובעת מחגי' סלמה, אשר לא תוסר בתוך 45 יום, הרוכש יהיה זכאי לכל סעד העומד לרשותו בהתאם להוראות ההסכם ו/או הוראות הדין, לרבות לעניין ביטול ההסכם. בנוסף במקרה של מניעה כאמור, הרוכש יהיה זכאי לקבל מחגי' סלמה ריבית בשיעור שנתי של 12% (כאשר שיעור דומה סוכם בהסכם על איחור בתשלומים ע"י הרוכש) על סכום התשלום השני החל מחלוף 14 ימי עסקים ממועד התקיימות המניעה וזאת עד להסרת המניעה.

כן הוסכם בין הצדדים כי עד לתשלום מלוא התמורה, חגי' סלמה תוכל ליטול הלוואה המובטחת במשכנתא על הממכר.

יא. הערכת הכנסות (באלפי ש"ח)

(1) הנתונים בטבלאות שלהלן מתייחסים להכנסות בגין חוזים חתומים נכון ליום 31 בדצמבר 2024 במתווה של קבוצת רכישה, למעט הכנסות אשר צפויות מההתקשרות שפורטה בס"ק י' לעיל [אשר תפורטנה בס"ק (2) להלן] והכנסות אשר צפויות מדמי הניהול מהשותף, כהגדרתם בס"ק ו' לעיל, אשר תבואנה לידי ביטוי בטבלת נתוני הפרויקט המפורטת בסעיף 6.8.3.2.1 להלן:

סה"כ הכנסות שהתקבלו/שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים קרקע (ללא רכיב הייעוץ)	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים קרקע (ללא רכיב הייעוץ)	
91,548	91,782	עד ליום האחרון של שנת 2024
364	130	שנת 2025
-	-	שנת 2026
-	-	שנת 2027
-	-	שנת 2028 ואילך
91,912	91,912	סה"כ

(2) הנתונים בטבלה שלהלן מתייחסים להכנסות בגין חוזים חתומים נכון ליום 31 בדצמבר 2024 במתווה של קבוצת רכישה, בגין ההתקשרות שפורטה בס"ק י' לעיל:

סה"כ הכנסות שהתקבלו/שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים קרקע (ללא רכיב הייעוץ)	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים קרקע (ללא רכיב הייעוץ)	
5,000	60,059	עד ליום האחרון של שנת 2024
57,627	2,568	שנת 2025
-	-	שנת 2026
-	-	שנת 2027
-	-	שנת 2028 ואילך
62,627	62,627	סה"כ

בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה ולאור שינוי המתווה בפרויקט, ביחס לזכויות שמכרה החברה כמארגנת קבוצת רכישה ולגביהן היא אינה שומרת על מעורבות ניהולית נמשכת, החלה החברה להכיר בהכנסות מהפרויקט החל מהרבעון הרביעי של שנת 2021. ההכנסות מדמי ייעוץ להן זכאית סלמה ייעוץ טרם הוכרו בספרי החברה לאור העובדה כי לחברה אין וודאות לגבי גובהם או וודאותם של דמי הייעוץ שכן הם תלויים בעלותו הסופית של הפרויקט וייתכן כי, על אף האמור לעיל, בסופו של דבר לא תהא זכאית

סלמה ייעוץ לדמי ייעוץ כלשהם בפרויקט. יודגש, כי נתוני ההכנסות שצפויות להיות מוכרות בדוחות החברה וכן נתוני ההכנסות שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד (כמשמעותו בחוק ניירות ערך), שהתממשותו מותנית בכך שקצב בניית הפרויקט ייעשה בהתאם להערכות החברה, ובעמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו.

יב. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (נתונים כספיים באלפי ש"ח)

(1) מפעילות החברה כמארגנת קבוצת הרכישה בפרויקט:

שנת 2024	
154,539	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (קרקע)
57,982	עלויות צפויות בגין קרקע
96,556	רווח גולמי צפוי
95,819	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברוו"ה
737	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברוו"ה
62%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי (%)
ל"ר	מחיר ממוצע למ"ר שטח דירות לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר עבור יחידות שטרם נמכרו

יובהר, כי הנתונים שהובאו בטבלה זו מתייחסים להכנסות, לעלויות ולרווח הגולמי הצפוי לנבוע לחברה ממכירת הזכויות בקרקע בלבד והם מהווים מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, שהתממשותו בפועל מותנית בעמידת רוכשי הזכויות בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים. נתונים אלה אינם כוללים את הרווח שעשוי לנבוע לחברה מדמי ייעוץ שכן בשלב ראשוני זה לא ניתן לאמוד הכנסות אלה ככל ויהיו. כן יובהר כי בנתוני הרווח הגולמי ושיעורו הובא בחשבון חלקם של השותפים (כהגדרתם בס"ק ב' לעיל) ברווחי הפרויקט.

יג. ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר במתווה קבוצת רכישה

ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (נתונים כספיים באלפי ש"ח) ⁵¹					
השפעת עלייה של 10%	השפעת עלייה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5%	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
-	-	737	-	-	-

השפעת שינוי בעלויות ההקמה על הרווח הגולמי שטרם הוכר

6.7.3 פילוח הכנסות

לפרטים ראה ביאור 21 לדוחות הכספים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, המצורפים לדוח זה.

6.7.4 עיקרי הסכמי השיתוף הנחתמים במסגרת תחום פעילות זה

ככלל, הסכמי שיתוף הנחתמים על ידי חברי הקבוצות השונות, מסדירים את הרכישה המשותפת של הזכויות במקרקעין ובנייתו המשותפת של הפרויקט, כשעל החברה ורגינסי, כל זמן שתהיינה חברות בקבוצות הרכישה הרלוונטיות, יחולו כלל הזכויות וההתחייבויות מכוח הסכם השיתוף, בהן יישאו יתר חברי קבוצת הרכישה, וזאת ביחס לזכויות בהן הם מחזיקים בפרויקטים השונים (עד למועד מכירתן). להלן יובאו עיקרי הסכמי השיתוף שנחתמו על ידי החברה או רגינסי (לפי העניין) בפרויקטים השונים בהם הן נמנות על חברי הקבוצה (התיאור שלהלן יפרט את עיקרי ההסכמים, אולם יודגש כי מטבע הדברים אין מדובר בהסכמים זהים):

- הסכם השיתוף קובע כי רכישת המקרקעין תבוצע על ידי חברי הקבוצה ביחד ולחוד ובערבות הדדית. עם זאת יובהר כי במקרה בו החברה רוכשת את הקרקע ומוכרת את הזכויות בה לחברי קבוצת הרכישה, בעסקאות מכר פרטניות, הסכם השיתוף חל לגבי הקמת הפרויקט בלבד.
- ההסכם מסדיר את חלוקת היחידות בין חברי הקבוצה השונים וחלקו של כל חבר קבוצה באחוז השתתפות של עלויות הקמת הפרויקט וכן במקרה הצורך ביצוע איזון כספי של עלויות הפרויקט (על פי חוות דעת שמאי) במקרה בו היחידה לה יהיה זכאי חבר הקבוצה בפועל תהיה בשטח שונה מהשטח עליו הסתמך אחוז ההשתתפות בעת החתימה על הסכם השיתוף והכל בהתאם לתנאי המנגנון שנקבע לעניין זה בכל הסכם והסכם.

⁵¹ שינוי בעלויות הבניה לא ישפיעו על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר שכן הרווח המדובר הינו רווח ממכירת זכויות בקרקע וגידול בעלויות הפרויקט ישפיע רק על סך דמי הייעוץ להם תהיה זכאית סלמה ייעוץ. באשר להשפעה הצפויה של שינוי במחיר המכירה על הרווחיות הגולמית, הרי שזו אינה רלבנטית לטבלה דגן היות ושינוי יחידות הדירור בפרויקט במתווה של קבוצת רכישה - הסתיים.

- ג. חברי הקבוצה נושאים בכל עלויות הקמת הפרויקט באופן יחסי, בהתאם לשטח של כל יחידה רעיונית ביחס לכלל שטחי הבניה במקרקעין, כפי שהוגדרו בהסכם השיתוף (להלן: "אחוזה ההשתתפות"), כאשר אחוז ההשתתפות יתוקן בהתאם למאפייניה בפועל של כל יחידה, לפי איזון שמאי שיבוצע כאמור בהתאם להיתר הבניה שיתקבל בפועל (יצוין כי חלק מהסכמי השיתוף קובעים גם מנגנונים לאיזון שווי הקרקע בהתאם לחוות דעת שמאית). כל חבר קבוצה יידרש להעמיד את כל הסכומים הדרושים לתשלום חלקו בעלויות הבניה והנלוות עם התקדמות הבניה ולפי צורכי הפרויקט, כפי שייקבע על ידי הגורמים שנקבעו לכך בהסכם השיתוף (כגון חברת הניהול והפיקוח של הפרויקט ו/או הנציגות/הוועד המפקח של הפרויקט המורכבים מנציגי הקבוצה שנבחרו על ידי האסיפה הכללית של חברי הקבוצה).
- ד. חלוקת היחידות שניתן לבנות במסגרת הפרויקט (והשטחים המוצמדים אליהן) נעשית בהתאם לתכנון רעיוני וראשוני של הפרויקט בלבד, מבלי שנערכו ו/או הוגשו תוכניות לרשויות. חלוקת היחידות בפועל תיעשה רק לאחר תכנון שיבוצע עם קבלת היתר בניה לפרויקט ועל בסיס התוכניות המאושרות יבוצע איזון שמאי (ככל שיידרש), כמפורט לעיל.
- ה. במסגרת הסכם השיתוף מסמיכים חברי הקבוצה את הוועד המפקח/הנציגות לנהל בשמם מו"מ ולחתום בשמם על הסכם ליווי עם בנק, אשר יעמיד מימון לחברי הקבוצה בקשר עם הפרויקט (להלן: "הבנק המממן"). כן מצהירים חברי הקבוצה כי הם יעמידו לטובת הבנק המממן את כל הבטוחות והמסמכים שיידרשו לצורך העמדת מימון כאמור וכן כל הון עצמי שיידרש על ידי הבנק המממן. יצוין כי אישור כל אחד מחברי הקבוצה על ידי הבנק המממן בכל שלב של חיי הפרויקט נקבע כתנאי יסודי בהסכם. עוד נקבע במרבית הסכמי השיתוף כי חבר קבוצה שלא יאושר על ידי הבנק המממן יחויב למכור זכויותיו במקרקעין בתוך זמן קצר, ובמידה ולא עשה כן יימכרו זכויותיו על ידי הוועד המפקח/הנציגות⁵² והכל בהתאם להוראות הסכם השיתוף.
- עוד קובע הסכם השיתוף כי מעבר לשעבוד חלקו של כל חבר קבוצה במקרקעין לטובת הבנק המממן לטובת הבטחת מלוא חובות הקבוצה (כשגם חברי קבוצה שלא ייטלו אשראי מהבנק המממן יחויבו לשעבד את חלקם במקרקעין לטובת אותו בנק) ואפשרות הבנק בנסיבות מסוימות לממש את המקרקעין בכללותם ומעבר לרכישת הזכויות במקרקעין ביחד ובערבות הדדית, לא תהא ערבות הדדית בין חברי הקבוצה וכל חבר קבוצה יהיה האחראי הבלעדי מול הבנק על מסגרת האשראי שתיתן לו.
- ו. ההסכם קובע את הסנקציות שתוטלנה על חבר קבוצה שלא ישלם סכום כלשהו הנדרש להקמת הפרויקט במועדו ובכללן חובת תשלום פיצוי מוסכם ליתר חברי הקבוצה, אשר עשוי להגיע עד כדי שיעור מהותי מערך היחידה השלמה שיוחדה למפר (וזאת מבלי לגרוע מטענות הקבוצה בדבר הנזקים שנגרמו לה בפועל עקב הפרה יסודית כאמור). בנוסף, אי עמידה במועדי תשלומים שונים עלולה אף לגרור את ביטול הרכישה מול השותף המפר, חילוט כל תשלום ששולם על ידו עד לאותו מועד ומכירת חלקו בממכר לאחרים, כקבוע בהסכם השיתוף. כמו כן, שותף שלא ישלם במועד את הסכום אותו התחייב לשלם, ישלם לקבוצה, באמצעות תשלום לחשבון הבנייה, כל סכום שבפיגור, בתוספת ריבית שקלית שנתית בשיעור שנקבע, בגין תקופת הפיגור, וזאת מבלי לפגוע בזכות השותפים למכור את חלקו בממכר.
- כן נקבע בחלק מההסכמים כי אם כתוצאה מהפרתו של הסכם השיתוף על ידי אחד או יותר מחברי הקבוצה, ייווצר מצב זמני בו לא ניתן יהיה לקיים את התחייבויות השותפים כלפי צדדים שלישיים, על פי אחוז ההשתתפות שנקבע לכל אחד מחברי הקבוצה, תהיה הנציגות מוסמכת להגדיל את אחוז ההשתתפות של יתר השותפים, באופן זמני, על בסיס יחסי של כל מקיימי הסכם השיתוף, במטרה להשיג את מלוא הסכומים הדרושים למילוי התחייבויות השותפים כלפי צדדים שלישיים, וזאת עד לתיקון אותה הפרה על יד הצד המפר.
- ז. חברי הקבוצה מתחייבים לשפות את חברי הנציגות והנאמן, שהינו בחלק מהמקרים עוה"ד יצחק חגי' (מבעלי השליטה בחברה ודירקטור בחברה), אשר הינו מיופה כוחם של חברי קבוצת הרכישה ונאמנם לצורך ביצוע האמור במסגרת הסכם השיתוף (להלן: "הנאמן"), בגין כל סכום שאלו ייאלצו לשלם בגין תביעות ו/או דרישות שתופנינה כלפיהם במסגרת תפקידם, לרבות הוצאות שכר טרחה משפטי. שיפוי זה לא יחול על פעולה שנעשתה בחוסר תום לב ו/או בזדון ו/או בניגוד להוראות הסכם השיתוף.
- ח. עם אכלוס הפרויקט (קבלת טופס 4) והשלמת מלוא התחייבויות חברי הקבוצה כלפי צדדים שלישיים, תסיים הנציגות את כהונתה ובחלק מהפרויקטים נקבע כי היא תוחלף בחברת ניהול שתמונה בהתאם להוראות הסכם השיתוף ושבעלות ההתקשרות עמה יישאו כלל חברי הקבוצה.
- ט. כן מסדיר ההסכם את מנגנון ההקמה, בניית וניהול הפרויקט; מנגנוני פיצוי בגין סטיות בין החלוקה המתוכננת לחלוקה בפועל; מנגנוני קבלת החלטות באסיפה הכללית של המשתתפים ומנגנון כינוסה; הוראות הנוגעות לאופן מינוי הנציגות/הוועד המפקח (שהיו אחראיים בעצה אחת עם חברת הניהול והפיקוח על ניהול כל הדרוש לשם הקמת הפרויקט עבור הקבוצה), סמכויותיו (ובכלל אלה מינוי חברת הניהול והפיקוח ופיקוח עליה, מינוי יועצים ובעלי תפקידים שונים, אישור הוצאות הפרויקט, הנפקת דוחות לחברי הקבוצה, ניהול חשבון הבניה וקבלת החלטות בקשר עם תכנון והקמת הפרויקט) ואופן התנהלותו; התקשרות עם קבלן בניה, הליך הבניה וסיומה ומסירת החזקה ליחידות; ניהול, אחזקה ורישום הבניין כבית

⁵² כאשר עומדת לאותו חבר קבוצה, מקום בו לא אושר על ידי הבנק המממן וחלק מכירת זכויותיו כאמור, האפשרות להעמיד מהונו העצמי את כל הסכומים הנדרשים להשלמת חלקו בפרויקט.

משותף; הוראות לעניין חלוקת מקומות החניה ומחסנים בין חברי הקבוצה; מגבלות מכירת זכויות בטרם סיום הקמת הפרויקט; הוראות הנוגעות להצמדת חלקים מסוימים במגרש וזכויות בניה, קיימות, ועתידיות, שלא נוצלו ושלא הוצמדו ליחידות ששווקו ליתר חברי הקבוצה וכן זכויות בניה שתתווספה לרבות כתוצאה מניוד זכויות, ליחידה מסוימת בפרויקט, שלרוב מוחזקת על ידי החברה או רג'נסי והוראות בדבר מנגנון הבוררות שיחול בין הצדדים להסכם.

6.7.5. פרטים נוספים

כל עוד החברה ורג'נסי אינן משווקות את מלוא הזכויות שרכשו בחלק מהפרויקטים אותם הן מארגנות, אזי למעשה הן פועלות לבניית אותם פרויקטים יחד עם יתר חברי הקבוצות הרלוונטיות.

פעילות משותפת זו עם יתר חברי הקבוצה כוללת את רכישת המקרקעין (או במקרה שבו החברה רוכשת בתחילה את המקרקעין, אזי היא תיוותר חברת קבוצה בכל מועד לגבי היחידות שטרם נמכרו על ידה) והשבחתם בדרך של תכנון וקידום פעולות לאישור התכנון אצל הרשויות הרלוונטיות לשם קבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים להקמת הפרויקט במקרקעין; התקשרות עם ספקים ויועצים שונים לביצוע הפרויקט, ובכללם התקשרות עם קבלן בדרך כלל לקבלת שירותי Turn-key במסגרתם מבצע הקבלן את עבודתו כקבלן ראשי בפרויקט, בין לבדו ובין ביחד עם קבלני משנה הכפופים לו, משלב בניית השלד ועד לשלב עבודות הגמר; התקשרות עם גוף מממן למימון הרכישה וההקמה; ומימוש ומכירה של הזכויות בפרויקט (בין אם עובר לבניה, במהלך שלב הבניה או לאחר השלמתה).

מטבע הדברים, בפרויקטים בהם מחזיקה החברה זכויות בהיקף משמעותי (נדרשות מהחברה השקעות הון מהותיות (עד למועד מכירת הזכויות)). מצב דברים זה יוצר לחברה/רג'נסי חשיפה פיננסית מהותית, שכן היות ומדובר בפרויקטים ארוכי טווח, הרי שבעת בנייתם, קיים חוסר וודאות מובנה באשר להצלחת השכרת ו/או מכירת זכויות החברה/רג'נסי בפרויקט באופן שיכסה את כלל עלויות רכישת זכויות החברה/רג'נסי במקרקעי הפרויקט ובניית חלקן בפרויקט, והחברה למעשה חשופה בתקופת המכירה של זכויות אלו להיצע ולתחרות הקיימים בשוק.

כמו כן, בזמני משבר כלכלי, בנקים מקשיחים את תנאי הענקת האשראי שלהם, דבר העלול להביא לדרישה להצגת הון עצמי גבוה לשם קבלת המימון לבניית הפרויקטים

לחשיפות נוספות הקיימות לחברה כתוצאה מאופן פעילותה ראה סעיף 6.7.1.1 לעיל.

6.8 תחום הנדל"ן היזמי בישראל

6.8.1 מידע כללי על תחום הפעילות

6.8.1.1 מבנה תחום הפעילות

6.8.1.1.1 ככלל, פעילות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל כוללת מספר שלבים אשר כוללים איתור קרקעות/פרויקטים, רכישת

לרבות בתחום התמ"א/פינוי בינוי ובדיקת כדאיות לרכישתן/להשקעה בהם בהתאם לזיהוי אזורי ביקוש; רכישת המקרקעין/ התקשרות בהסכמי תמ"א/פינוי בינוי עם הדיירים הנוכחיים והשבחת המקרקעין/הפרויקט בדרך של תכנון וקידום פעולות לאישור התכנון אצל הרשויות הרלוונטיות לשם קבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים להקמת הפרויקטים במקרקעין; התקשרות עם ספקים ויועצים שונים לביצוע הפרויקט, ובכללם התקשרות עם קבלן בדרך כלל לקבלת שירותי Turn-key במסגרתם מבצע הקבלן את עבודתו כקבלן ראשי בפרויקט, בין לבדו ובין ביחד עם קבלני משנה הכפופים לו, משלב בניית השלד ועד לשלב עבודות הגמר; התקשרות עם גוף מממן למימון הרכישה וההקמה; ומימוש ומכירה של הפרויקט או שטחים בפרויקט.

תחום יזמות הנדל"ן בישראל מושפע בעיקר מהמצב המאקרו כלכלי העולמי ובישראל, מהמצב הביטחוני, ממדיניות הממשלה, מעלויות הביצוע הקבלני, מקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, מרמת הביקושים בתחום וממגוון פרמטרים כלכליים, לרבות שיעור הצמיחה במשק, הריבית, שערי החליפין, שכר העבודה ושיעורי האבטלה.

התחום מאופיין בקשת רחבה של גופים המתכננים, יוזמים, מאתרים ומקימים בניינים למגוון שימושים. חלק מהחברות בענף גם בונות את הפרויקטים וגם משווקות אותם, בעוד חלק מהחברות מתמחות רק באחד משני השלבים העיקריים כאמור. הענף מתאפיין במספר יזמים גדולים, המוציאים אל הפועל פרויקטים גדולים בפריסה ארצית וחשיפה פיננסית גבוהה, לצד יזמים/קבלנים קטנים יותר הפועלים בפריסה מקומית. החשיפה הפיננסית הגבוהה נובעת בעיקרה משתי סיבות עיקריות:

א. מדובר בתחום שהינו עתיר הון – כלומר, ההשקעה הראשונית הנדרשת הינה בדרך כלל מהותית (יצוין כי תחום ההתחדשות העירונית (בעיקר תמ"א ופינוי בינוי) מאופיין בכך שההשקעה המהותית נדרשת רק עם קבלת היתר בנייה ולא לפני כן).

ב. היות ומדובר בפרויקטים שהינם על פי רוב ארוכי טווח, הרי שבעת בניית הפרויקטים, קיים חוסר וודאות מובנה באשר להצלחת מכירת הפרויקט באופן שיכסה את כלל עלויות הפרויקט הגבוהות (תוך השארת רווח ליום), עובדה שיוצרת חוסר וודאות וחשיפה פיננסית משמעותית.

בנוסף, לעיתים, בזמני שפל כלכליים בנקים מקשיחים את תנאי הענקת האשראי שלהם, כך שנדרש להציג הון עצמי גבוה ומכירות מתקדמות לשם גיוס מימון והוצאת הפרויקטים אל הפועל.

נכון למועד זה, הרוב המכריע של הפרויקטים של הקבוצה בתחום זה מבוצע במרכז הארץ. במסגרת תחום הנדל"ן היזמי בישראל הקבוצה מתקשרת עם בעלי הזכויות במקרקעין בסוגים שונים של עסקאות במסגרתן מוקנות לה זכויות במקרקעין כמפורט להלן:

א. עסקת רכישה במזומן – עסקה בה הקבוצה רוכשת את המקרקעין מבעלי הזכויות במקרקעין בתמורה לתשלום אשר משולם במועדים הנקבעים בהסכם המכר. לאחר תשלום מלוא התמורה זכאית הקבוצה לקבל את החזקה המשפטית והפיסית במקרקעין (בכפוף לזכויות שוכרים בקרקע ככל שקיימים וכן לעיתים בכפוף לצורך בפינוי פולשים הקיימים בקרקע) והמצאת אישורים ומסמכים בהתאם להסכם הרכישה.

ב. עסקאות התחדשות עירונית (פינוי בינוי/תמ"א 38) – כמפורט בסעיף 6.8.1.1.2 להלן.

ג. עסקת קומבינציה – עסקה בה הקבוצה מתקשרת עם בעלים של קרקע בהסכם לפיו בתמורה למכירת חלק מזכויות הבעלים במקרקעין לקבוצה, הבעלים יהיו זכאים לחלק מהיחידות שתיבנינה בפרויקט על ידי הקבוצה וזאת בהתאם ליחס החלוקה שנקבע בין הקבוצה לבין הבעלים.

ד. מכרזים של רמ"י ו/או רשויות מקומיות ו/או גופים פרטיים – לעיתים הקבוצה משתתפת במכרזים או הליכי הזמנה להציע הצעות לרכישת זכויות במקרקעין המפורסמים על ידי רמ"י ו/או רשויות מקומיות ו/או גופים פרטיים. במועד הגשת ההצעה נדרש המציע להפקיד ערבות בהתאם לתנאי המכרז/הליך ההזמנה להציע הצעות אשר תשמש ככל שהמציע יזכה במכרז/הליך ההזמנה להציע הצעות או תהווה פיצוי מוסכם ככל שהמציע, שהוכרז כזוכה, לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי המכרז. במכרזים הנ"ל לעיתים ישנו מחיר מינימום להגשת ההצעה. במכרזים של רמ"י לרוב ההצעה הגבוהה ביותר היא זו שמוכרזת כהצעה הזוכה (ואולם במקרה של מס' מגרשים המוצעים למכירה, לרוב ההצעה הממקסמת את התמורה מכלל המגרשים תוכרז כזוכה). במכרזים של רשויות מקומיות ו/או בהליכי הזמנה להציע הצעות של גופים פרטיים לעיתים המכרז/ההזמנה להציע הצעות כולל הליך התמחרות בו המציעים מנהלים הליך תחרותי ביחס למקרקעין נשוא המכרז/הליך ההזמנה כאשר בסופו מוכרז הזוכה על ידי מפרסם המכרז/הליך ההזמנה. ככל ומדובר במכרז במסגרת הליך פירוק שיתוף נדרש אישור בית משפט להצעה הזוכה.

6.8.1.1.2 פעילות בתחום ההתחדשות העירונית (התמ"א והפינוי-בינוי)

כחלק מפעילותה בתחום הנדל"ן היזמי למגורים, פועלת החברה (בעיקר באמצעות חגיג-צים נדל"ן בע"מ, שהחברה מחזיקה נכון למועד זה ב-30% מהונה) בתחום ההתחדשות העירונית, הכולל פרויקטים מסוג תמ"א

ביום 18 במאי 2005 נכנסה לתוקף תכנית מתאר ארצית 38 (לעיל ולהלן: "תמ"א 38") שנועדה לעודד חיזוקם של מבנים קיימים אשר נבנו קודם ליום 1 בינואר 1980 שלא בהתאם לתקן 413 וזאת על מנת לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה. תמ"א 38 קובעת הוראות למתן היתרי בניה לצורך חיזוק המבנים בלבד, בין באמצעות חיזוק המבנה הקיים (תמ"א 38/1, בו החברה פועלת נכון למועד הדוח בפרויקט אחד) ובין באמצעות הריסתו ובנייתו מחדש תוך הוספת דירות לדירות הקיימות (תמ"א 38/2). על מנת לעודד פעילות יזמית בתחום זה, מתירה תמ"א 38 תוספת זכויות בניה אשר ברובן מוקנות ליזם כתמריץ אשר מקנות כדאיות כלכלית לביצוע הפרויקט לרבות התרת חריגה מקווי בניה ומגובה המותרים ע"פ התוכנית המאושרת החלה על המקום והכל בכפוף לקבלת כלל האישורים והיתר בניה מהועדה המקומית.

היזמים הפועלים בתחום זה מקבלים מהדיירים הקיימים את הזכויות ליחידות המגורים הנוספות במבנה מכוח תמ"א 38 ותב"עות נוספות ובתמורה נושאים היזמים בכלל עלויות הבנייה לדיירים וזאת בהתאם להסכמים השונים הנחתמים עם הדיירים הקיימים, שעקרוניתם (בהתאם לסיווגם כתמ"א 38/1 או תמ"א 38/2) במרבית המקרים דומים.

כאמור, הפרויקטים בתת תחום זה מחולקים ל-2 סוגים עיקריים:

תמ"א 38/1

במסגרת זו מחוזקים המבנים הקיימים כאשר למבנים הקיימים מתווספים בעיקר 2 תוספות: (1) תוספות יחידות מגורים למבנה אותן מקבל היזם לצורך מכירתן; (2) הרחבת יחידות הדירור הקיימות לדיירים הקיימים בד"כ כתוספת ממ"ד ומרפסת. בנוסף להרחבת היחידות כאמור, במסגרת התוכנית וההתקשרות עם הדיירים הקיימים במבנה, מבוצעות תוספות שונות כגון: הוספת מעליות ו/או חניות ו/או מחסנים, שיפוץ לובי, שיפוץ כללי למעטפת הבניין, חיזוק יסודות, שדרוג הפיתוח הסביבתי וכיו"ב בהתאם להסכמים השונים, ובכפוף לקבלת היתר בניה.

תמ"א 38/2

במסגרת זו נהרס המבנה הקיים ובמקומו מוקם מבנה חדש בתוספת יחידות דיור אותן מקבל היזם, כאשר הדיירים הקיימים מקבלים את הזכויות שהיו להם קודם לכן בתוספת שטח מסוימת לכל דירה, בהתאם להסכמים שנחתמים עימם, ובכפוף לקבלת היתר בניה, כאשר בעלות בניית דירותיהם נושא היזם. ברבות השנים אושרו תיקוני חקיקה שונים, לרבות בנושאים מיסויים, שנועדו לעודד פעילות יזמית במסגרת תת תחום זה.

הסכמת הדיירים

בהתאם לתיקון לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008, אשר נכנס לתוקף בחודש יוני 2012, לאחר שנקבע על ידי מהנדס כי הבניין הקיים אינו עומד בדרישות התקן הישראלי (413), נדרש לקבל את הסכמת הדיירים לפרויקט תמ"א, כאשר הרוב הנדרש לצורך ביצוע הפרויקט הינו רוב מוחלט של כל הדיירים (100%). עם זאת, המפקח על המקרקעין רשאי לאשר את ביצוע הפרויקט, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, על-פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם 66.67% מהדירות בבית המשותף ו-66.67% מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם, ובלבד שניתנה לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו. בהחלטה כאמור על המפקח לשקול, בין השאר, את הנסיבות המיוחדות שבהריסת דירתו של בעל דירה המתנגד לביצוע העבודה והשלכותיהן.

תוקף תמ"א 38

בשנים האחרונות עלו ביקורות שונות כנגד תמ"א 38, שעיקריהן הטענה כי תמ"א 38 לא השיגה את מטרתה, אינה נותנת מענה לתשתיות ולצורכי הציבור באיזור הפרויקט וכי אינה מיושמת כמעט באזורי הסיכון. בעקבות כך הוחלט להביא לסיומה של תמ"א 38 ותחתיה לחוקק הסדרים חלופיים שיאפשרו ביצוע פרויקטי התחדשות בניינית.

בהתאם להחלטות המועצה הארצית לתכנון ולבניה, תוקפה של תמ"א 38, ככלל פקע ביום 29.8.2024, וזאת למעט במרחבי תכנון אשר עמדו בתנאים שנקבעו בהחלטות המועצה הארצית לשם הארכת תוקפה של התמ"א⁵³, שאז יוארך תוקפה עד ליום 18.5.2026.

יצוין, כי ביום 6.8.2024 התקבלה החלטת המועצה הארצית שלא לשנות את החלטותיה הקודמות ביחס לתוקפה של התמ"א. עם זאת, המועצה הארצית שינתה את החלטותיה הקודמות, במובן שקבעה הוראת מעבר לפיה הוראות התמ"א ימשיכו לחול על בקשות להיתרים שיוגשו עד ליום 31.12.2024, ובלבד שתיק המידע להיתר ביחס

התנאים שנקבעו בהחלטות המועצה הארצית לצורך הארכת תוקפה של תמ"א 38 בתחום מרחב תכנון עד ליום 18.5.2026 הינם: הועדה המקומית קיבלה החלטה עד ליום 1.5.2023 לפיה היא מעוניינת כי הוראות התמ"א ימשיכו לחול בתחום מרחב התכנון שלה; הועדה המקומית הכינה תכנית מתאר כוללת להתחדשות עירונית או תכנית להתחדשות עירונית החלה על חלק משמעותי של מרחב התכנון או תכנית מפורטת מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 החלה על כל מרחב התכנון או חלקו כאמור, והתכנית הוגשה למוסד התכנון המוסמך לאשרה עד ליום 1.5.2023; הועדה מקומית מסרה הודעה למנהל התכנון ביחס להתקיימות התנאים שלעיל.

לבקשות אלו ניתן עד ליום 1.8.2024, ושבמועד הגשת הבקשה להיתר, תיק המידע היה בתוקף. לאור האמור, ברשויות בהן הוארך תוקף התמ"א בהתאם לתנאים המפורטים לעיל, ניתן להמשיך בקידום פרויקטים בתוך תקופת הארכת התוקף; ואילו בתחום רשויות אשר לא האריכו את תוקפה של התמ"א בהתאם לתנאים שלעיל, כגון תל אביב, אך תיק המידע הופק טרם ליום 1.8.2024 ותיק המידע יעמוד בתוקפו במועד הגשת ההיתר, ניתן יהיה לפעול ולהגיש בקשה להיתר מכוח תמ"א 38 עד ליום 31.12.2024. להערכת החברה, מאחר והפרויקטים של החברה הינם ברשויות בהן הוארך תוקף התמ"א או ברשויות בהן לא הוארך תוקף התמ"א אך הינם בסטטוס רישוי מתקדם, או פרויקטים במרחב תכנון בו אושרה תכנית חלופית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 שלא נקבעו בה הוראות המגבילות את תוקפה (כגון תכנית הרבעים בתל אביב), להחלטת המועצה הארצית כאמור לא תהיה השפעה מהותית על החברה.

חלופת שקד

בנוסף למסלול המתואר לעיל (קידום תוכניות שיחליפו לאחר חלוף תקופת המעבר את תמ"א 38 במרחב תכנון מסוים), בהתאם להמלצת המועצה הארצית לתכנון ולבניה, פעלה הממשלה לקדם תיקון לחוק התכנון והבניה (תיקון זה נודע בשם "**חלופת שקד**") כאשר ביום 10.7.2022 התפרסם תיקון 139 לחוק התכנון והבניה. במסגרת חלופת שקד הוצגה מסגרת חוקית להחלפתה של תמ"א 38 באמצעות קידום תכניות מפורטות לעמידות מבנים מפני רעידות אדמה, בסמכות הוועדה המקומית, בהתאם לחלופות המפורטות בחוק ובכפוף לעמידה התנאים השונים הקבועים בחוק.

נכון למועד דוח זה, החברה (לרבות באמצעות חגי' צים נדל"ן) מקדמת מספר פרויקטים בהם מקודמת בקשה להיתר בה כלולות זכויות הנובעות מתמ"א 38 והבקשות ביחס לפרויקטים הנ"ל הוגשו לרשויות התכנון כאמור לעיל ולהערכת החברה, מבנה המיסוי והיטלי ההשבחה לפרויקטים אלו יהיו בהתאם לתוכנית תמ"א 38/2 כפי שהם נכון למועד דוח זה.

האמור לעיל בדבר הערכות החברה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך המבוסס על ניסיונה של החברה בתחום ההתחדשות העירונית והינו כפוף להחלטות ממשלה שתהיינה ביחס לפקיעת תוקף תמ"א 38 ולהיבטי המיסוי הנוגעים לתכנית הנ"ל לרבות ביחס להוראות המעבר. לפיכך אין כל ודאות שהאמור לעיל יתממש ואף אם יתממש אין כל ודאות כי לא יחול שינוי לרבות שינוי מהותי.

פינוי-בינוי

6.8.1.1.2.2

פרויקט פינוי-בינוי הינו פרויקט במסגרתו מוכרז שטח קרקע עליו קיימים מבני מגורים ישנים, אשר נהרסים ובמקומם מתוכננים ונבנים בנייני מגורים חדשים לרבות בעירוב שימושים.

במסגרת פרויקט פינוי-בינוי, הדיירים הקיימים מפנים את דירותיהם למשך כל תקופת הפרויקט, בתמורה לקבלת דירה חדשה ומורחבת בבניין חדש, למעט בפרויקטים של בינוי-פינוי (כלומר שבניית הפרויקט מתבצעת טרם פינוי הדיירים) במסגרתם הדיירים עוברים מהדירות הקיימות לדירות החדשות עם השלמת בנייתן. הדיירים המתפנים זכאים לקבל דמי שכירות בגין הדירות החלופיות ששכרו למשך כל תקופת הפרויקט וכן זכאים לקבל הטבות נוספות כגון דמי הובלה, נשיאה בדמי ניהול הבניין לתקופה שהוסכמה וכיו"ב.

הסמכות להכריז על מתחם כמתחם פינוי-בינוי נתונה בידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הממונה על ידי הממשלה (להלן: "**מנהל הרשות**"), כאשר קיימים שני מסלולים עיקריים לכך:

האחד (**מסלול רשויות**) - לבקשת הרשות המקומית או מיוזמתו של מנהל הרשות בהסכמת הרשות המקומית (או ללא הסכמתה בהתקיים התנאים הקבועים בחוק) וזאת בהיתן שבמתחם ישנו מספר מינימלי של יחידות לפינוי והריסה כקבוע בד"ן. במסלול זה הרשות המקומית מקדמת פרויקט פינוי בינוי בשטחה, אמונה על התקשרות עם בעלי הדירות ועם בעלי מקצוע וגם על תכנון המתחם ומי שמוציאים לפועל את התוכנית בסופו של דבר הם בעלי הדירות במתחם או יזם שחובר אליהם.

השני (**מסלול מיסוי**) - לבקשת היזם בהסכמת הרשות המקומית (או ללא הסכמתה בהתקיים התנאים הקבועים בחוק) הנוגעת בדבר ועל פי כללים שקבע שר האוצר. בדומה למסלול הראשון, גם במסלול זה נדרש מספר יחידות קיימות מינימלי במתחם. במסלול זה היזמים מקדמים את הפרויקט ואת התכנון ואמונים על הקשר עם בעלי הדירות.

במסגרת הכרזת מתחם כמתחם פינוי בינוי, היזם והבעלים זכאים להקלות מס הקלות בהיטל השבחה בתנאים מסוימים; הטבות במס שבח; הטבות במס רכישה של בעלי הדירות הקיימות ואפשרות לדחיית המועד הקובע לחבות במס; ופטור ממע"מ בגין עסקת הפינוי בינוי עם הבעלים.

חוק ההסדרים 2021

ביום 18 בנובמבר 2021 פורסם חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022) השתפ"ב - 2021, במסגרתו, בין היתר, אושרה רפורמה בתחום ההתחדשות העירונית במטרה להגדיל את היצע הדירות בישראל, אשר עיקריה כדלקמן: (1) הופחת הרוב הדרוש לשם הגשת תביעה נגד דייר המסרב לחתום על הסכם פינוי בינוי, כך שבמקרה שבו חתמו על הסכם פינוי-בינוי בעלי הדירות שבבעלותם 66.67% מתוך כלל הדירות שבמקבץ, ובנוסף 60% לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ (כאשר בבית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד - בבעלותם שלוש דירות לפחות מהדירות בבית המשותף ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות), וכן בבעלותם יותר מ-50% מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ

(להלן: "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות") - אזי רשאי היזם להגיש תביעה כנגד דיירים סרבנים כך שהמפקחת על הבתים המשותפים תחייבם לחתום על ההסכם לפינוי-בינוי; (2) נקבע כי בית המשפט יהיה רשאי להחליט שלצורך חישוב הרוב האמור לא יילקחו בחשבון זכויותיו של הדייר הסרבן, אם התנגדותו לתכנית נובעת מרצון לשמר עבירת בניה או פיצול דירה שבוצעו על ידו שלא כדין, ובלבד שקיים רוב של לפחות 50% מבעלי הדירות להגשת התביעה; (3) החל מיום 1 במאי 2022 שיעור היטל ההשבחה שיחול במקרקעין למגורים בשל אישורה של תוכנית פינוי בינוי הינו רבע מההשבחה, אלא אם הרשות המקומית קבעה אחרת בהתאם לתנאים בחוק.

6.8.1.1.2.3

בין תמ"א 38/2 לפינוי-בינוי

כדי להוציא פרויקט פינוי-בינוי אל הפועל, נדרשת הכרזה על המתחם לגבי יקודם הפרויקט כמתחם "פינוי-בינוי" על ידי מנהל הרשות (כהגדרתו לעיל), וזאת לבקשת הרשות המקומית ו/או לבקשת היזם בהסכמת הרשות המקומית, ובלבד שיש בשטח 24 יחידות דיור לפחות (או פחות, בנסיבות מסוימות הקבועות בחוק). מנגד, בתמ"א 38 אין צורך בהכרזה ו/או במינימום של מספר יחידות קיימות, אך יש צורך שהיתר הבניה מכוחו נבנה הבניין הוצא לפני 01.01.1980 (וככל שהיתר הבניה הוצא לאחר מועד זה, אך הבניין לא נבנה לפי ת"י 413, אזי יחולו הוראות תמ"א 38 גם לגביו בשינויים הקבועים בה).

הבדל נוסף הוא בהליכי התכנון של שני הפרויקטים: על מנת לבצע פרויקט פינוי-בינוי, יש צורך, בטרם הוצאת היתר בניה, בהכנת תב"ע חדשה אשר בין היתר תוסיף זכויות בניה ביחס לתב"ע הקיימת – הליך תכנוני הנמשך מספר שנים. לעומת זאת, פרויקט תמ"א 38 הינו פרויקט מכוח תכנית ארצית, ועל כן כל שנדרש הוא הוצאת היתר בניה לפרויקט על פי זכויות הבניה מכוח התמ"א (ללא צורך בקידום תב"ע חדשה) – הליך הנמשך בדרך כלל בין 12-24 חודשים (על אף האמור, לעיתים גם בפרויקטים של תמ"א 38/2 היזמים פונים לאישור תב"ע חדשה וזאת על מנת להגדיל את זכויות הבניה שיתאפשר לנצל במסגרת הפרויקט). ההבדלים האמורים בתקופות הליכי התכנון משליכים גם על משך הזמן המשוער לביצוע כל אחד מהפרויקטים, כאשר משך הזמן המשוער לביצוע פרויקט פינוי-בינוי הינו לרוב ארוך בצורה ניכרת מפרויקט תמ"א 38.

הבדל נוסף בין סוגי הפרויקטים הינו בתמורה הניתנת לבעלי הדירות. באופן עקרוני, אין מגבלה חוקית על תוספת השטח לדירה אשר ניתנת לכל אחד מבעלי הזכויות בפרויקט והאמור כפוף להסכמות החוזיות שבין היזם לבין בעלי הדירות. יחד עם זאת, להיקף תוספת השטחים השפעה באשר לתחולת הטבות מסוימות והיקפן. כך, בפרויקט תמ"א 38 בו בעלי הדירות יקבלו דירות חדשות ששטחן עולה ב-25 מ"ר לכל היותר על שטח דירתם הנוכחית (בכפוף לקבלת היתר בניה) יינתנו פטורים מהיטל השבחה, מס שבח ומע"מ שירותי בניה. ככל שתוספת השטחים לבעלי הזכויות בפרויקט תהיה מעבר לשטח האמור, כי אז יחול היטל השבחה, מס שבח ומע"מ שירותי בניה ביחס לתוספת השטח החורגת מתוספת של 25 מ"ר לדירה. ביחס לפרויקט פינוי בינוי, תוספת השטחים לבעלי דירות בפרויקט תהיה בהתאם לאישור גורמי התכנון לפרויקט הרלוונטי ובהתאם למו"מ שמנהל היזם עם בעלי הזכויות בקרקע. כמו כן, בפרויקט פינוי בינוי כאמור אין פטור אוטומטי מהיטל השבחה, ובנוסף במקרה של חריגה מתקרת הפטור הקבוע בחוק ביחס לתמורה לבעלי הדירות יחול מס שבח ומע"מ. בנוסף, בתמ"א 38 בה התמורה (או חלקה) הניתנת לבעלים הינה תמורה כספית, יחול מס שבח, למעט בנסיבות הקבועות בחוק שאז עשוי להינתן פטור ממס ביחס לבעלי דירות מסוימים ואילו בפרויקט פינוי בינוי ביחס לדירה אחת של בעל דירה במתחם, התמורה כספית הנ"ל תהא פטורה ממס שבח וזאת עד לסכום תקרת השווי הקבוע בחוק. לבסוף יצוין בהקשר של השונה בין שני סוגי הפרויקטים, כי פרויקט תמ"א מבוצעים בדרך כלל בהיקף של עשרות יחידות דיור עד מאות בודדות ואילו פרויקט פינוי בינוי מבוצעים בדרך כלל בהיקף של מאות יחידות דיור. בכל הנוגע להיבטים הדומים בשני סוגי הפרויקטים, הרי שבשניהם נהוג שבעלי הדירות זכאים לשכר דירה במשך כל תקופת ביצוע הפרויקט ופינוי דירותיהם הקיימות וכן לתשלום הוצאות נלוות (כגון הוצאות מעבר דירה, הובלה, נשיאה בדמי ניהול וכיו"ב).

בשני סוגי הפרויקטים רשאים בעלי הדירות לבטל את העסקה בנסיבות שבהם היזם לא התקשר בעסקה עם שיעור מסוים מבעלי הדירות בתוך התקופה הקבועה בחוק: כך, בפרויקט מסוג תמ"א 38, ככל והיזם לא התקשר עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך 18 חודשים מהמועד בו נחתם ההסכם על ידי ראשון הדיירים, או שהיזם לא התקשר עם הרוב הדרוש בתוך שלוש שנים מהמועד האמור; מנגד, בפרויקטים מסוג פינוי ובינוי, רשאים בעלי הדירות לפעול לביטול העסקה ככל והיזם לא התקשר עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בתוך שנתיים מהמועד בו נחתם ההסכם על ידי ראשון הדיירים או עם שלוש חמשיות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך ארבע שנים מהמועד האמור. בנוסף, בפרויקט פינוי בינוי בעלי הדירות רשאים לפעול לביטול העסקה גם במצב בו היזם לא הגיש תכנית מפורטת בהתאם לחוק התו"ב למוסד התכנוני בתוך ארבע שנים ושישה חודשים מהמועד בו נחתם ההסכם על ידי ראשון הדיירים (למעט כמפורט בחוק) ואילו ביחס לפרויקט תמ"א 38 - רשאים בעלי הדירות לפעול לביטול העסקה מקום בו לא נקלטה בקשה להיתר בניה שהגיש היזם למוסד התכנון המוסמך בתוך שלוש שנים ושישה חודשים מהמועד בו נחתם ההסכם על ידי ראשון הבעלים.

כמו כן, בשני סוגי הפרויקטים מקבלים בעלי הדירות ערבויות כגון ערבויות חוק מכר, ערבות שכירות, ערבות בדק, ערבות מיסים, ערבות רישום וכיו"ב בעת מסירת דירותיהם ליזם, והיזם מתחייב למועדי ביצוע (הכפופים בין היתר למועדי החלטות ועדה, קבלת היתר בניה וכיו"ב).

עד לתום חודש אוקטובר 2024, פעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית בוצעה באמצעות קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (להלן: "**חברת הבת**") או "**התחדשות עירונית**"), אשר יוזמת את הקמתם של שני פרויקטים - פרויקט ברלינר 10-14 (תמ"א 38/1) ופרויקט אפשטיין (תמ"א 38/2) ואשר בתקופת הדוח השלימה את בניית פרויקט הזוהר (תמ"א 38/2)⁵⁴, וכן יוזמת 3 פרויקטים בתחום הפינני בינוי.

התרחבות הפעילות בתחום

ביום 8 באוקטובר 2024, הושלמה עסקה, במסגרתה הוקצו לקבוצת חגי' הרצליה קרית שחקים בע"מ (להלן: "**חברת הבת**"), שהינה בבעלות מלאה של החברה, בתמורה לסך של 56 מיליון ש"ח, מניות המהוות 30% מהונה של חברת חגי-צים נדל"ן בע"מ (לשעבר צים בהרי נדל"ן בע"מ) (להלן: "**חגי-צים נדל"ן**"), אשר עוסקת בייזום פרויקטים (בעיקר של התחדשות עירונית) ביעוד מגורים (בעיקר), מסחר ומשרדים וכן הוקצו לחברת הבת מניות המהוות 20% מהון המניות המונפק של צים בהרי היכל התרבות והאומנות בע"מ, חברת הבת של חגי-צים נדל"ן (להלן: "**חגי-צים היכל התרבות**"), תמורת השקעה בסך של 25 מיליון ש"ח. במקביל לכך, התקשרה חברת הבת בהסכם בעלי מניות עם עדי צים אחזקות בע"מ (59.5%), הנמצאת למיטב ידיעת החברה בשליטת מר עדי צים (להלן: "**צים אחזקות**") ועם מר דני סויסה (10.5%) (להלן ביחד: "**קבוצת צים**"), שהינם בעלי המניות הנוספים בחגי-צים נדל"ן, המסדיר את שליטתם המשותפת בחגי-צים נדל"ן. יצוין כי בהתאם להסכם האמור, כל עוד תחזיק החברה ב-30% מהון חגי-צים נדל"ן, לחברה יוקנו 50% מזכויות ההצבעה בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של בעלי המניות של צים נדל"ן ואולם אם חגי-צים נדל"ן תהפוך לתאגיד מדווח (כמשמעות המונח בחוק החברות) והחברה לא תממש את אופציית הרכש (כהגדרתה להלן) עד למועד פקיעת אופציית הרכש (כהגדרתה להלן), זכויות ההצבעה של החברה בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של חגי-צים נדל"ן ישקפו את שיעור החזקתה בהון חגי-צים נדל"ן. מנגד, אם החברה תממש את אופציית הרכש ותעלה להחזקה של 50% בהונה של חגי-צים נדל"ן, החברה תחזיק ברוב (50.01%) מזכויות ההצבעה בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של חגי-צים נדל"ן. בנוסף, לחברה יוקנו מרבית (50.01%) מזכויות ההצבעה בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של חגי-צים נדל"ן גם בסיטואציה בה יתקיימו התנאים הבאים - מלוא הלוואות הבעלים של קבוצת צים לחגי-צים נדל"ן תפרענה, לקבוצת צים לא תהא מחויבות להעמיד הלוואות בעלים נוספות לחגי-צים נדל"ן והיקף הלוואות הבעלים שתעמיד החברה לחגי-צים נדל"ן באותו המועד, אשר טרם נפרעו, יעמוד על לפחות 70 מיליון ש"ח⁵⁵.

בנוסף, בהתאם לתנאי העסקה, החברה העמידה לקבוצת צים הלוואה בסך של 60 מיליון ש"ח (כשלטובת הבטחת פרעונה הועמדה ערבות אישית של מר עדי צים וכן שועבדו לטובת החברה מניות המהוות 20% מהון חגי-צים נדל"ן), כאשר סך של כ-13.33 מיליון ש"ח הימנה כבר הועבר על ידי החברה לקבוצת צים קודם למועד ההשלמה, ואילו יתרת סכום הלוואה הועמדה לקבוצת צים במועד ההשלמה באמצעות המחאות חודשיות עוקבות שוות לפרעון על פני 14 חודשים עוקבים⁵⁶. בנוסף, החברה העמידה לחגי-צים נדל"ן הלוואות בעלים בסך של 58 מיליון ש"ח (שמהוות 30% מסך כלל הלוואות הבעלים שהועמדו לחגי-צים נדל"ן באותו מועד), מתוכו סך של כ-27 מיליון ש"ח כבר הועבר לחגי-צים נדל"ן על ידי החברה קודם למועד ההשלמה, ויתרתו, בסך של כ-31 מיליון ש"ח, הועמדה על ידי החברה לחגי-צים נדל"ן באמצעות המחאות חודשיות עוקבות שוות, לפרעון החל מחודש ינואר 2025 (הלוואות הבעלים נושאות ריבית שנתית בשיעור פריים + 2%). כן יצוין כי החברה תידרש להעמיד ערבויות לטובת הבטחת התחייבויות חגי-צים נדל"ן כלפי תאגידים פיננסיים, כאשר נכון למועד זה כבר הועמדו על ידי החברה ערבויות בהיקף של כ-27 מיליון ש"ח להבטחת אשראי בהיקף לא מהותי שנטלה חגי-צים נדל"ן מגופים פיננסיים וכן התחייבה החברה כלפי אותם גופים שלא למשוך כספים כלשהם מחגי-צים נדל"ן אלא בכפוף לתנאים שהוסכמו.

יצוין כי לחברה הוקנתה אופציה (להלן: "**אופציית הרכש**") שתוקפה (בעקבות תוספת להסכם שנחתמה בין הצדדים) עד לתחילת חודש אוקטובר 2026 או עד למועד הנפקת מניות חגי-צים נדל"ן לציבור (ככל שתיעשה),

⁵⁴ יצוין כי פעילותה של התחדשות עירונית החלה מהסכם שיתוף פעולה עם קבוצת קריגר ויחידה, במסגרתו היו הצדדים אמורים להקים מספר לא מבוטל של פרויקטים, ואולם שיתוף הפעולה לא צלח בשל כניסת קבוצת קריגר להליכי חדלות פרעון. בין החברה לקבוצת קריגר ויחידה מתנהלים הליכים משפטיים (עליהם דיווחה החברה בעבר), במסגרתם הגישה התחדשות עירונית תביעת חוב כנגד קבוצת קריגר ויחידה, בסכום של 118 מיליון ש"ח בגין נזקים שנגרמו לה מהפעילות המשותפת במסגרת הפרויקטים המשותפים אותם יזמו הצדדים. כיום החברה ממתינה להכרעה בתביעת החוב. נכון למועד זה מחקה החברה את יתרת הלוואות שהעמידה לקבוצת קריגר וזאת בשל ההערכה שלא ניתן יהיה להיפרע מהם.

⁵⁵ בנוסף הוסכם בין הצדדים כי זכויות החתימה בחגי-צים נדל"ן ידרשו חתימת נציג החברה ונציג קבוצת צים, ואולם במקרה בו זכויות ההצבעה של החברה יעלו למעל 50%, תספיק חתימת נציג החברה בלבד. יו"ר הדירקטוריון ימונה על ידי צים אחזקות ומנכ"ל חגי-צים נדל"ן ימונה על ידי החברה, וזאת אלא אם התקבלה החלטה אחרת במוסדות חגי-צים נדל"ן, ברוב מיוחד. קבלת החלטות במוסדות חגי-צים נדל"ן תעשה ברוב רגיל, ואולם הוסכם על נושאים מיוחדים (כדוג' שינוי תחום פעילות, עסקאות בעלי ענין, שינוי זכויות חתימה, החלטות אודות הפסקת פעילות, הנפקת מניות למעט הנפקה לציבור, שינוי מבני, רכישות מקרקעין וכיו"ב) בהם יידרש רוב של 75% מזכויות ההצבעה בדירקטוריון ואו באסיפה הכללית, לפי העניין. במסגרת הוראות ההסכם האמור הוסכמו עקרונות להעמדת הלוואות בעלים על ידי בעלי המניות של חגי-צים נדל"ן, פרו ראטה לחלקו של כל צד בהונה (כאשר צד שיעמיד למעלה מחלקו יהיה זכאי לריבית עודפת וכן לקדימות בפרעונה לפני כל חלוקת כספים לבעלי המניות), נקבע כי כל העברת מניות בחגי-צים נדל"ן תהא כפופה לאישור דירקטוריון חגי-צים נדל"ן ולמתן זכות סירוב ראשונה ליתר בעלי המניות, הוסדרה התחייבות לאי תחרות בחגי-צים נדל"ן מצד בעלי המניות בה, אשר תחול החל ממועד מימוש אופציית הרכש, בכפוף להחרגות אשר עוגנו בענין זה בהסכם, והוסכם בין הצדדים כי הם יפעלו במשותף להפיכתה של חגי-צים נדל"ן לתאגיד מדווח (מכוח הנפקת חוב ואו הון לציבור).

⁵⁶ כאשר היה ולא תמומשנה אופציית הרכש ואופציית המכר (כהגדרתן להלן) תיפרע הלוואה זו (כשהיא נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים + 2%) בתוך 60 יום ממועד פקיעת אופציית הרכש.

לפי המוקדם מביניהם (להלן: "מועד פקיעת אופצית הרכש"), לרכוש מניות נוספות של חגיג-צ'ים נדל"ן מקבוצת צ'ים, אשר יביאו להגדלת שיעור החזקות החברה בחגיג-צ'ים נדל"ן עד ל-50% (תוספת של עד 20% מהון המניות של חגיג-צ'ים נדל"ן) מהון חגיג-צ'ים נדל"ן וזאת בתמורה לסך של 110 מיליון ש"ח.⁵⁷

חגיג-צ'ים נדל"ן, הינה חברה פרטית שהתאגדה ביום 29 באוקטובר 2019, ואשר עוסקת בייזום פרויקטי נדל"ן בישראל, בייעוד מגורים (בעיקר), מסחר ומשרדים, בעיקר פרויקטים של התחדשות עירונית (מסוג פינוי בינוי, חלופת שקד⁵⁸ תמ"א 38/1 ותמ"א 38/2), המצויים בשלבים שונים של שלבי תכנון ורישוי והחתמות דיירים, ובהם צפויים להיבנות יחידות דיור בהיקף מהותי, בפיזור גיאוגרפי נרחב, בערים מרכזיות דוגמת תל אביב, חיפה, באר-שבע, ראשון-לציון, פתח תקווה, רחובות, רמלה, לוד, רמת השרון, כפר סבא, חולון, נתניה, טירת הכרמל ועוד. חלקה של חגיג-צ'ים נדל"ן בפרויקטים האמורים (קרי, בנטרול חלק שותפיה בפרויקטים ובנטרול יחידות המוקנות לבעלים) צפוי להסתכם בכ-11,600 יח"ד, כ-47,000 מ"ר מסחר וכ-78,500 מ"ר תעסוקה. בנוסף, צ'ים נדל"ן זכאית לקבל שיעור מהכנסות ורווח מ-4 פרויקטים, אותם יוזם צ'ד ג', בגין תרומתה להליך ההחתמות בפרויקטים האמורים, כאשר להערכת צ'ים נדל"ן, כפי שנמסרה לחברה, הסכומים שיתקבלו אצלה בגין האמור עתידים להסתכם לסך של כ-40-60 מיליון ש"ח וזאת כתלות במימושם של הפרויקטים האמורים (הנמצאים כיום בשלבי תכנון) ובמכירת היחידות במסגרתם במחירי השוק הנוהגים כיום ובשיעור הרווחיות המוערך כיום על ידי צ'ים נדל"ן. תיאור עיקרי הפרויקטים אותם יוזמת חגיג-צ'ים נדל"ן יובא במסגרת סעיפים 6.8.3.2.5 ו-6.8.3.2.6 להלן.

עם זאת, ההערכות שהובאו לעיל ביחס להיקף יחידות הדיור, המסחר והתעסוקה בפרויקטים השונים, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על ניסיונה של חגיג-צ'ים נדל"ן והמידע שנמסר לחברה הימנה. התממשות ההערכות האמורות אינה וודאית והיא תהא תלויה בין היתר ב: שיתוף פעולה בין השותפים (ככל שישנם) בפרויקטים, בהחלטות שיתקבלו במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי מכלל השותפים על-פי ההסכמים שנחתמו⁵⁹; בהשלמת קיום כלל הליכי התכנון הנדרשים כגון (לפי המקרה) הכרזה על מתחמי הפינוי בינוי הרלבנטיים על ידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כמתחמי פינוי בינוי, אישורי התביעות (ככל ונדרש שינויי) וקבלת כלל האישורים והיתרים הבניה הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי חגיג-צ'ים נדל"ן); בהשלמת החתמתם של הדיירים בפרויקטי התחדשות עירונית על ההסכמים הנדרשים (הסכמי פינוי בינוי, הסכמי תמ"א) במועדים שנחזים לכך על ידי חגיג-צ'ים נדל"ן ובהתקיימות התנאים המתלים הנקובים בהם לכניסתם של ההסכמים לתוקף; בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון לליווי הפרויקטים, בתנאים ובמועדים הנחזים לכך על ידי חגיג-צ'ים נדל"ן; בכך שלא תחול מניעה ו/או עיכוב בבניית הפרויקטים מכל סיבה שהיא לרבות עקב מחסור בחומרי גלם ו/או כוח אדם ו/או נושאים סביבתיים ו/או הליכים משפטיים וכו'; ובעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת חגיג-צ'ים נדל"ן ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציה ובכלל זאת רגולציית המיסוי, שינויים מהותיים בסביבת הריבית והאינפלציה והשפעות המצב הבטחוני בישראל לרבות כתוצאה מאופן התפתחות מלחמת "חברות ברזל"), שכן גידול בעלויות הפרויקטים ומנגד קיטון במחירי המכירה ישפיעו על הכדאיות הכלכלית של בנייתם של הפרויקטים; בכך שלגבי הפרויקטים בהן נדרשת קרקע משלימה תוקצה אחת כזו כך שתתאפשר בנייתם; ובכך שלא יחולו שינויים ברגולציה שיגרמו לעיכוב בקידום הפרויקטים. לאור העובדה שאין כל וודאות כי גורמים אלו יתממשו, הרי שאין כל וודאות כי הערכות החברה יתממשו בפועל.

- א. חלק מהפרויקטים של חגיג-צ'ים נדל"ן שיפורטו בסעיפים 6.8.3.2.5 ו-6.8.3.2.6 להלן הינם במסלול תמ"א 38/2 וחלופת שקד שבהם הוודאות בקבלת הזכויות והיתר הבניה הינה גבוהה ומהירה יחסית ואולם חלקם במסלול פינוי בינוי הדורש תהליכים ארוכים יותר ותב"ע נקודתית ובהם הוודאות בהיקף הזכויות הינה קטנה יותר ונתונה לשיקול דעת הרשויות הרלוונטיות.
- ב. במרבית הסכמי הדיירים שנחתמו בקשר עם הפרויקטים של ההתחדשות העירונית ישנם, כמקובל בהסכמים מסוג זה, סעיפים המגבילים העברת שליטה (מעל 49% מהון מניות חברות הפרויקטים). כמפורט לעיל, חגיג-צ'ים נדל"ן הקצתה לחברה 30% ממניותיה והחברה הפכה לבעלת השליטה משותפת בחגיג-צ'ים נדל"ן, עם אפשרות להפוך לבעלת השליטה הבלעדית, כך שיתכן שהדבר יקים טענה להפרת הסכמי הדיירים על ידי חגיג-צ'ים נדל"ן. עם זאת, לאור ניסיונה הרב של החברה בתחום יזום הנדל"ן וחוסנה הפיננסי, החברה

⁵⁷ ככל שהחברה טרם מימשה את אופצית הרכש, אזי בכפוף לכך שתבוצע הנפקת מניות או אג"ח לציבור על ידי חגיג-צ'ים נדל"ן, ורק בתנאי זה, תהא זכאית קבוצת צ'ים (בהתאם לאמור בתוספת להסכם שנחתמה בין הצדדים), החל מיום 1 ביולי 2026 ועד למועד פקיעת אופצית הרכש, למכור לחברה מניות המהוות כ-10.9% מהון צ'ים נדל"ן (להלן: "אופצית המכר") כנגד סך של 60 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ, ככל שיחול), ובלבד שקודם למימוש אופצית המכר האמורה תבוצע הנפקת חוב (אג"ח) או מניות על ידי חגיג-צ'ים נדל"ן ותומרנה על ידי החברה וקבוצת צ'ים, פרו-ראטה להחזקותיהן במניות חגיג-צ'ים נדל"ן, הלוואות בעלים בסך כולל של 50 מיליון ש"ח להון חגיג-צ'ים נדל"ן (ללא קבלת מניות נוספות). יובהר כי כמות המניות שתימכרנה על ידי קבוצת צ'ים לחברה מכוח אופציית המכר של קבוצת צ'ים (ככל ותמומש) נכללת בכמות המניות נשוא אופצית הרכש של החברה, כך שבמקרה וקבוצת צ'ים תממש את אופצית המכר שהוקנתה לה, לחברה תישמר אופצית הרכש ביחס ליתרת המניות נשוא אופצית הרכש (עד ל-50%). ככל ומומשה איזו מהאופציות, תבוצע התאמה בהלוואות הבעלים שתעמיד החברה לחגיג-צ'ים נדל"ן וזאת לשם שמירה על יחס הלוואות התואם את החזקות הצדדים בחגיג-צ'ים נדל"ן.

⁵⁸ חלופת שקד אושרה במסגרת תיקון 139 לחוק התכנון והבניה מחדש יוני 2022 וזאת במטרה לייצר חלופה לתמ"א 38 ולקשיים התכנוניים הכרוכים בהיתר מכוחה. במסגרת חלופת שקד הוצגה מסגרת חוקית להחלפתה של תמ"א 38 באמצעות קידום תכניות מפורטות לעמידות מבנים מפני רעידות אדמה, בסמכות הוועדה המקומית, בהתאם לחלופות המפורטות בחוק ובכפוף לעמידה התנאים השונים הקבועים בחוק.

⁵⁹ כאשר יובהר לענין זה כי במיעוט מהפרויקטים, צ'ים נדל"ן התחייבה להעמיד את ההון העצמי שידרש לפרויקטים גם עבור שותפיה.

מעריכה (על אף שמטבע הדברים אין כל וודאות מבחינת החברה בנושא), כי במרבית המקרים ניתן יהיה לקבל את הסכמת נציגות הדיירים ו/או הדיירים להותרת ההסכמים שנחתמו בתוקף גם במקרה של שינוי השליטה בחגיג-צים נדל"ן.

ג. בנוסף, בחלק ניכר מהפרויקטים של חגיג-צים נדל"ן קיימים איחורים ביחס לעמידה במועדים האחרונים שנקבעו בהסכמים שנחתמו עם הדיירים לצורך התקיימות התנאים המתלים הנדרשים להתקיים לצורך הוצאתם לפועל של הפרויקטים כאמור. בנוסף, בהתאם להוראות הדין, הן בפרויקט תמ"א והן בפרויקט פינני בינוי רשאים בעלי הדירות לבטל את ההתקשרות בנסיבות שבהן היזם לא התקשר בהסכם עם שיעור מסוים מבעלי הדירות ו/או לא הגיש תכנית מפורטת בתוך התקופה הקבועה בחוק, אשר ביחס לחלק מהפרויקטים חלפה זה מכבר (לתיאור הפרויקטים בהם קיימת אופציה ביטול כאמור, מכוח הדין ו/או הסכמי הדיירים, ראה סעיף 6.8.3.2.5 להלן).

עם זאת, עיכוב בעמידה במועדים הקבועים להתקיימות התנאים המתלים הינו תופעה שכיחה בתחום ההתחדשות העירונית (שכן עמידה בחלק מהתנאים האמורים תלויה בקבלת אישור מגורמים רגולטוריים) אשר למיטב ידיעת החברה, במרבית המקרים אינה מובילה לביטול ההתקשרות (אולם מטבע הדברים אין כל וודאות לכך). בנוסף יצוין כי חגיג-צים נדל"ן פועלת לקידום הליכי התכנון בפרויקטים האמורים ובנוסף מצויה בקשר שוטף עם דיירים בפרויקטים השונים. כמו כן, יצוין כי לא התקבלו בחגיג-צים נדל"ן הודעות בהתייחס לפקיעת הסכמים כאמור. כן מעריכה החברה, כי לאור ניסיונה הרב של החברה בתחום יזום הנדל"ן וחוסנה הפיננסי (ועל אף שמטבע הדברים אין כל וודאות כי תממשנה הערכות החברה בנושא, בוודאי שלא ביחס לכלל הפרויקטים, והדבר מותנה בין היתר בקבלת הסכמת הדיירים בפרויקטים) כי החברה וחגיג-צים נדל"ן תוכלנה במקרים הרלבנטיים לקבל את הסכמת נציגות הדיירים ו/או הדיירים (בהתאם למפורט בהסכמים אלו) להארכת המועדים הקבועים בהסכמים שנחתמו כך שיוותרו בתוקף וזאת על אף הנאמר לעיל.

בהמשך לדיווח המידי מיום 9 באוקטובר 2024 מספר אסמכתא 603439-01-2024 (להלן: "הדיווח המידי") בנוגע להשלמת העסקה עם חגיג-צים נדל"ן, החברה מעדכנת שבהתאם לנתונים שהתקבלו אצלה ליום 31 בדצמבר 2024 לחגיג-צים נדל"ן הון עצמי חיובי בסך של כ-51 מיליון ש"ח וזאת לעומת גרעון בהון בסך של כ-53 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. השיפור בהונה העצמי נובע בין היתר בעקבות השלמת עסקת ההשקעה של החברה בחגיג-צים נדל"ן. בנוסף נכון ל-31 בדצמבר 2024 לחגיג-צים נדל"ן קיים הון חוזר שלילי. כמו כן, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 הרווח הנקי של חגיג-צים נדל"ן הינו כ-42 מיליון ש"ח הנובע בעיקרו מעליית ערך של השקעתם בחברת צים היכל התרבות בע"מ (להלן- היכל התרבות), (לעומת הפסד של כ-37 מיליון ש"ח לשנת 2023). יצוין כי חלק החברה בתוצאות פעולותיה של חגיג-צים נדל"ן לתקופה, החל ממועד רכישת מניותיה על ידי החברה (אוקטובר 2024) ועד לתום שנת 2024 אינן מהותיות.

כן יצוין כי שנמסר לחברה באשר לגירעון בהון החוזר כי, בחברות נדל"ן קיימים פערי עיתוי אינהרנטיים לפעילות, היות ובמועד רכישת הקרקע מוצג הנכס בדוחות הכספיים במסגרת הנכסים שאינם שוטפים, ומאידך המימון המתקבל בגין רכישתו מוגבל בדרך כלל לתקופה קצרה יחסית ולאור זאת מוצג במסגרת התחייבויות השוטפות. פערי עיתוי אלו גורמים לגירעון בהון החוזר של חגיג-צים נדל"ן. כפי שנמסר לחברה מחגיג-צים נדל"ן, חגיג-צים נדל"ן וחלק מחברות הפרויקט נטלו הלוואות מבנקים וגופים פיננסיים אחרים בהיקף כספי מצרפי העומד נכון למועד זה על סך של כ-142 מיליון ש"ח. למיטב ידיעת החב

למגמות ושינויים בהיקף הפעילות בתחום בישראל ראה סעיף 6.8.1.1 לעיל.

6.8.1.3 אופן ההתקשרות עם קבלנים מבצעים

הפרויקטים של הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי מתבצעים לרוב באמצעות התקשרות עם קבלני ביצוע ראשיים ביחס לכל העבודות הנדרשות להקמת הפרויקט (Turn-Key), החל מעבודות החפירה והדיפון, עבור לבניית שלד הבניין, השלמת הפרויקט, מסירת היחידות לרוכשי היחידות וכלה בתום תקופות האחריות והבדק. ההסכמים עם הקבלנים הראשיים הינם הסכמים פאושליים או הסכמים מסוג Cost +. לעיתים, החברה מתקשרת עם קבלן חפירה ודיפון עובר להתקשרות עם קבלן ביצוע ראשי ולאחר מכן מתקשרת בהסכם עם קבלן ראשי לפרויקט. בנוסף, לעיתים החברה מתקשרת עם חלק מקבלני המשנה באופן ישיר.

6.8.1.4 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

6.8.1.4.1 הקמת פרויקט תלויה במצב התכנון והרישוי החל על המקרקעין הרלוונטיים. בכל הנוגע לפרויקטים יזמים שאינם מכוח תמ"א 38, התנאי הראשון לבניה הוא קיומה של תכנית בנין עיר ("תב"ע") תקפה שאושרה על ידי רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט לייעוד המתאים. היזם פועל מול רשויות התכנון לאישור התב"ע הדרושה לצורך הוצאת היתרי הבניה, וכן פועל להכנת תכניות העבודה האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבניה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני הדרוש על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973. תהליך קבלת האישורים וההיתרים מול הרשויות הרלוונטיות וועדות התכנון נמשך זמן רב, מצריך העסקת בעלי

מקצוע שונים (אדריכלים ויועצים בתחום) ולעתים כרוך בהוצאות רבות. התחייבויות שונות בקשר עם קבלת אישורים והיתרים כאמור, עיכובים או דחיות עשויים לעכב את בניית הפרויקטים.

בכל הנוגע לפעילות התמ"א, הקמת הפרויקט בד"כ אינה כפופה לאישור תב"ע כאמור, אלא לקביעת מהנדס כי הבניין אינו עומד בת"י 413 שתואר לעיל, קבלת הסכמת הדיירים כאמור לעיל וקבלת היתר בניה מהוועדה המקומית וזאת בנוסף לתנאים מתלים נוספים שנקבעים במסגרת הסכמי התמ"א שנחתמים ואשר נוגעים בעיקר ללוחות הזמנים של הפרויקטים.

בנוסף, בפעילותה כיזמית נדל"ן למגורים, החברה כפופה להוראות תחיקתיות שונות ופיקוח מצד הרשויות השונות, עימן באה החברה במגע. בין היתר חלים על החברה החוקים דלהלן והתקנות שמכוחם: חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958, חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969, חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 וחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008, חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972, פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961, פקודת הנזיקין (נוסח חדש), תשכ"ח-1968, פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) תשל"ל-1970, וחוקים שונים הנוגעים לאיכות הסביבה, בין היתר, החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961 והחוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), תשנ"ב-1992.

ביום 7 ביולי 2022 נכנס לתוקף תיקון 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 הקובע, בין היתר, כי בחוזה מכר ניתן יהיה לקבוע הצמדה של מחיר הדירה למדד תשומות הבניה בלבד, וכן כולל הגבלה על ההצמדה כך שלמעשה רק 40% לכל היותר מהתמורה ניתנים להצמדה.

תמ"א 70 - בנוסף, בימים אלו מקודמת תמ"א 70 – "תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב", אשר מטרתה להתוות את מדיניות התכנון האורבני והעצמת הפיתוח וההתחדשות העירונית סביב תחנות המטרו המתוכננות. תכנית זו כפי שאושרה על ידי המועצה הארצית לתכנון ובניה, אך טרם אושרה ע"י הממשלה, מציגה שלושה סוגי מרחבי "השפעה": (א) מרחב הליכה; (ב) הטבעת הראשונה; (ג) הטבעת השנייה, כאשר התמ"א קובעת הוראות והנחיות ייחודיות לכל אחד מתחומים אלה, בדגש על עוצמות הבינוי המינימלי הנדרשות, הגבוהות יותר בטבעת הראשונה לעומת השנייה וכן הנחיות בנושאי איכות שונים, כגון אופי המרחב הציבורי ורשת הרחובות הסמוכים לתחנה, עירוב שימושים המשלב מסחר, תעסוקה, מגורים ושטחי ציבור מבונים אשר ישרתו את באי התחנה וסביבתה ועוד.

בנוסף, התמ"א קובעת הוראות לגבי "אזורי פיתוח" ו"אזורים עירוניים מוטי מטרו", כאשר בכל אחד מאזורים אלו ישנם אזורי תכנון שונים בהם נקבעו זכויות בניה מינימליות ותמהיל שימושים.

בהתאם להחלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה מיום 31.12.2024, הוחלט על אישור התכנית, בכפוף לאישור ממשלת ישראל. יצוין, כי כבר בשלב זה, התכנית קבעה הוראות המגבילות את האפשרות למתן היתרי בניה מכח תמ"א 38 או מכח תכניות שנערכו מכוחה, באופן גורף במרחב הליכה, וכן בתחום הטבעת הראשונה, שם נדרש מתן אישור יו"ר הוועדה המחוזית וחוות דעתו של מתכנן המחוז כתנאי למתן היתר בניה. בנוסף לאמור, גבולותיה של תמ"א 70 מהווים ויהיו את "תחום ההשפעה" כהגדרתו בחוק רכבת תחתית (מטרו), תשפ"ב-2021, שבעניינו נקבעו הוראות לגביית מס השבחת מטרו. כך שבגין תכניות שיעמדו בתנאים המצטברים להגדרתן כתכניות משביחות, ישולם לקופת הוועדה המקומית היטל השבחה מופחת בשיעור של 40% מההשבחה בלבד, אך בד בבד ישולם מס השבחת מטרו לקופת האוצר, בשיעור של 20% מההשבחה בתכניות בהן הבקשה להיתר בניה תוגש עד ליום 31.12.2030 ו-32% מההשבחה בתכניות בהן הבקשה להיתר בניה תוגש לאחר מכן או במקרה של מכר (במתחמי פינוי בינוי מוכרזים שיעור היטל ההשבחה בצירוף מס השבחת המטרו יעמוד במצטבר על 50%, אך הרשות המקומית רשאית לקבוע שיעור זה בהיקף של 25%, 50% או 75%). נכון למועד זה, למיטב ידיעת החברה, לחגיג-צים נדל"ן מס' פרויקטים אשר צפויים להיכלל ב"טבעת הראשונה"- פרויקט וולפסון בפ"ת, פרויקט הרוואה ברמת גן ופרויקט מילצ'ין ברחובות.

דיוור בהישג יד – בהתאם למסמך מדיניות דיוור כלל עירוני שפרסמה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בעיר ת"א, ביחס לקרקע פרטית/מדינה, שיעור יחידות הדיוור בהישג יד (להלן: "דב"י") יעמוד על כ-15% בצפון ובמרכז העיר וכ-10% בדרום ובמזרח העיר⁶⁰. הדרישה לגבי דב"י תהא גורפת בדומה לדרישה להקצאת קרקע לצרכי ציבור, כאשר בשיקול דעת מהנדס העיר ובכפוף לאישור הוועדה המקומית, ניתן יהיה לצמצם או להגדיל שיעור זה בנסיבות מיוחדות ובנימוקים שיירשמו בהחלטת הוועדה המקומית. להנחיה זו תתווסף דרישה להנחה משמעותית ממחיר שוק (40% ומכל מקום לא יעלה על תקרת דמי השכירות המופחתים כהגדרתם בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה) ולשיעור קבוע של בני מקום (25% לתושבי תל אביב -יפו) למשך זמן שלא יפחת מ-25 שנים. מנגד, ביחס לקרקע עירונית, שיעור יחידות הדיוור להשכרה יעמוד על 50%. עוד נקבע כי בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר ובכפוף לאישור הוועדה המקומית, תכניות שלא יוכלו לספק את שיעור הדב"י המבוקש, יידרשו להמרת הדירה ליחיד דב"י בתשלום של שווי הכספי לקרן ייעודים לדב"י, בכפוף להוראות מתאימות ככל שייקבעו בתכנית המתאר הכוללתית תא/5500 ולקביעת הסדר חוקי שיאפשר את ההמרה המבוקשת.

שיעורים אלה ייבחנו אחת לכמה שנים ובמידת הצורך יעודכנו ביחס לתנאי השוק.

6.8.1.5 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם כדלקמן: (1) איתנות פיננסית המאפשרת השקעת הון עצמי נדרש או לחלופין השגת מימון חיצוני לטובת הפרויקטים בהם מעורבת הקבוצה, לאור היקפם הכספי הגדול וכן מסייעת בקבלת תנאי אשראי נוחים; (2) יכולת איתור הזדמנויות עסקיות ונטילת יוזמה המתבטאת בפיתוח ובניה של פרויקטים; (3) ביסוס קשרים ענפים בשוק לאיתור עסקאות כדאיות; (4) איכות התכנון והבנייה של הפרויקט ויכולת התמודדות וניסיון בפרויקטים בעלי מורכבות תכנונית גבוהה; (5) צבירת מוניטין ומיצוב עסקי בשוק; (6) איתור הון אנושי איכותי ומקצועי המשפיע על יכולתה של הקבוצה לנתח ולתכנן באופן יעיל את הפרויקטים שלה, להתאימם לצרכי השיווק המשתנים ולשווקם ולמוכרם בתנאים רווחיים; (7) קבלת היתרים ואישורים לפרויקטים במועדים ובהיקפים שיאפשרו כדאיות כלכלית.

6.8.1.6 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

חסם הכניסה העיקרי כיום הינו הצורך בהון עצמי (למעט בפרויקטי התמ"א בהם בדרך כלל בגלל היקפי הפרויקטים הצורך בהון עצמי קטן יותר), איתנות פיננסית ונגישות למקורות מימון חיצוניים המאפשרים פעילות בעלויות מימון נמוכות ובתנאים נוחים. כמו כן, הצורך במוניטין שנצבר ליזם, לידע מקצועי ולניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע, פיקוח ושיווק בתחום הייזום ובהתנהלות מול רשויות התכנון מהווה מחסום כניסה לתחום פעילות הנדל"ן היזמי.

מחסום היציאה העיקרי הינו יכולת המימוש והמכירה של פרויקטים גמורים או בשלבי הבניה, אשר נגזרת, בין היתר, ממיקומן של הקרקעות, מצבן התכנוני ותנאי הביקוש וההיצע השוררים בשוק. כמו כן, התחייבויות ארוכות טווח, הן חוזיות והן על פי דין (לרבות מכוח חוק המכר), כלפי רוכשים, בעלי הדירות הקיימות (בפרויקטי התמ"א) ורשויות וכן סילוק מוקדם של מסגרות מימון העלול להטיל קנסות שבירה מהותיים, מהווים אף הם מחסומי יציאה משמעותיים.

6.8.1.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מאופיין בתחרות רבה, הן לאור כך שמספר הקרקעות למגורים בישראל ובעיקר במרכז הארץ מוגבל והן לאור כך שתחום זה רווי בגופים רבים, הכוללים אנשים פרטיים, חברות נדל"ן ציבוריות, חברות נדל"ן פרטיות וקבוצות רכישה, העוסקים ביזום, איתור, תכנון והקמה של נכסי נדל"ן, בהיקפים שונים ובמתווים שונים. בשנים האחרונות, עקב הגאות במחירי יחידות הדיר, בעיקר באזורי ביקוש, אף חלה החרפה בתחרות האמורה.

התחרות קיימת בכל שלבי היזמות, הן בשלבים ההתחלתיים של איתור הקרקעות לבניה והן בשלבים המתקדמים של הקמת הפרויקטים ושיווקם ואשר באה לידי ביטוי במחיר, בתנאי המימון, באיכות הבניה וכיו"ב. היקף הפרויקטים בהם מעורבת החברה, נכון למועד זה, אינו מהותי ביחס להיקפי הפרויקטים בתחום. קיימת תחרות נוספת – בין פרויקטים (קיימים וחדשים) המצויים בסמיכות גיאוגרפית לפרויקטים המוקמים על ידי הקבוצה. כמו כן, עשויים חלק מהלקוחות הפוטנציאליים לבחון בין אפשרויות של רכישת דירה/משרד "יד שניה" ושיפוצה באופן פרטי חלף רכישת דירה חדשה.

היתרון היחסי של החברה למול מתחריה הינו המוניטין והניסיון הרב אותו צברה בתחום הנדל"ן, הבא לידי ביטוי ביכולתה להוביל עסקאות מורכבות (הכוללות, בין היתר, עסקאות קומבינציה, עסקאות שביחס אליהן קיימים עררים רבים, עסקאות בהן קיימים פולשים או דיירים בדמי מפתח במקרקעין, עסקאות פינוי בינוי, ניווד זכויות בניה וכיו"ב) וזאת, בין היתר, לאור יכולת השיווק והניסיון הרב בתכנון פרויקטים ולאור היכרותה הטובה את דיני התכנון ובניסיון רב בעבודה למול ועדות תכנון. כמו כן לחברה מאגר לקוחות המונה אלפי לקוחות.

6.8.1.8 סוגי פרויקטים בהם מתקשרת החברה וסוגי שימושים במלא

נכון למועד הדוח, סוגי ההתקשרויות בהם מתקשרת הקבוצה הינן מגוונות ומורכבות. במסגרת העסקאות האמורות, השימושים במלא הנמכר הינם בעיקר מגורים, מסחר, חניות ומחסנים.

6.8.1.9 מדיניות רכישת נכסים ומימון פרויקטים

מדיניות רכישת נכסים של החברה הינה איתור נכסים במיקומים מרכזיים ובערים המרכזיות, תוך מתן העדפה לנכסים עם פוטנציאל השבחה. מימון הפרויקטים מתבצע מהון עצמי, ליווי בנקאי ומוסדות פיננסיים אחרים, כמקובל. לרוב, ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת מימון בנקאי לפרויקט נע בין 10%-30% (היקף ההון העצמי תלוי בין היתר בהיקף השיווק של החברה קודם לקבלת המימון הבנקאי ובשאלה אם מדובר בהפרויקט התחדשות עירונית או פרויקט יזמי רגיל) והקבוצה נדרשת לשעבד את זכויותיה במקרקעין ובפרויקט לטובת הבנק המלווה.

הסכמי ליווי פיננסיים לפרויקטים של נדל"ן יזמי, כוללים בעיקר מסגרת ליווי לרכישת המקרקעין ו/או לליווי בניית הפרויקט, והאשראי מועמד על ידי הבנק המלווה בשיטת "פרויקט סגור", באמצעות חשבון מיוחד לכל פרויקט אליו מועברים תקבולי הפרויקט וממנו משולמות ההוצאות בגינו (לאחר אישור מפקח מטעם הבנק המממן) לרבות הנפקת ערבויות לרוכשי היחידות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 וכן בפרויקטים של התחדשות עירונית ערבויות לבעלי הדירות הקיימות - דבר המבטיח את קיומו של הפרויקט כיחידה סגורה של הכנסות והוצאות. במסגרת הסכמי הליווי, משועבדים לגוף

המממן, הקרקע, חשבון הפרויקט וכל זכויות היזם בקשר לפרויקט, לרבות זכויות לתקבולי המכירות. במסגרת ההתקשרות עם הבנק המלווה, נבדקת הרווחיות הצפויה של הפרויקט ונקבעים מראש רמות המחירים, קצב המכירות וקצב התקדמות הבניה להם מחויבת הקבוצה. בהסכמי הליווי מוענקות לבנק סמכויות פיקוח ומעקב צמודות אחר עמידת החברה ביעדים הנ"ל, כאשר במקרה של אי עמידה בקריטריונים שנקבעו כאמור, אשר אינה מתוקנת ע"י החברה, קיימות לבנק סמכויות להתערב בניהול הפרויקט, עד כדי תפיסתו בפועל.

6.8.1.10. הסכמים עם דיירים בפרויקט פינוי בינוי ותמ"א 38/2

במסגרת פרויקט פינוי בינוי ותמ"א 38/2, היזם מתקשר עם כל אחד⁶¹ מבין בעלי הדירות בבניין בהסכם (להלן: **"בעל הדירה"**, **"הדירה הקיימת"** ו-**"הבניין הקיים"**, לפי העניין), לפיו בכפוף להתקיימות תנאים מתלים שיקבעו בהסכם, היזם ירכוש מבעל הדירה את זכויות בעלי הדירה במקרקעין, ובתמורה לכך יהרוס היזם את הבניין הקיים ויבנה עבור בעל הדירה, דירה חדשה בבניין חדש שיקים על גבי המקרקעין נשוא הבניין הקיים (להלן: **"הדירה החדשה"** ו-**"הבניין החדש"**, לפי העניין). כמו כן, בתקופה שהחל ממועד מסירת החזקה בדירה הקיימת ליזם בפועל ועד למועד המסירה בפועל של הדירה החדשה לבעל הדירה, יעניק היזם לבעל הדירה סכום כספי לצורך תשלום דמי שכירות שיוערך בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים (וזאת בנוסף להטבות נוספות המסוכמות בין הצדדים, דוג' נשיאה בדמי פינוי והובלה, דמי ניהול לתקופה מוסכמת בבניינים החדשים וכיו"ב). במסגרת ההסכמים נקבע כי התחייבות של כל אחד מבעלי הדירות (שאינם בעלי אותה דירה), תחול בנפרד מיתר בעלי הדירות, ללא ערבות הדדית זה לזה, וכל אחד מבעלי הדירות יהיה אחראי באופן בלעדי להתחייבויותיו הוא ואף אחד מבעלי הדירות לא יישא באחריות כלשהיא לחיובי ו/או הפרות יתר בעלי הדירות (שאינם בעלי אותה דירה). יחד עם זאת, בדר"כ במקרה של הפרה של אחד מבעלי הדירות, לדוגמא אי פינוי דירתו, תקום ליזם זכות להאריך את התקופה למילוי התחייבויותיו כלפי יתר בעלי הדירות עד למועד בו תתקן ההפרה הנ"ל.

הסכם תמ"א/פינוי בינוי, על פי רוב, כפוף להתקיימותם של תנאים מתלים, אשר העיקריים מביניהם כדלקמן:

(1) נחתם הסכם בין היזם לבין הבעלים של הרוב המינימלי הנדרש לפי החוק בהתאם לסוג הפרויקט לצורך הגשת תביעה לאכיפת ההסכם על המיעוט שלא חתם על ההסכם (להלן: **"הרוב המינימאלי"**) תוך פרק זמן מוגדר מראש⁶² כאשר אם וככל ומושג הרוב המינימאלי ונותרו בעלי דירות אשר סירבו לחתום על ההסכם, מתחייב היזם לנקוט בהליכים נגד "הדיירים הסרבנים" לרבות פניה בנושא למפקח על המקרקעין לפי הוראות חוק המקרקעין (חזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 או פניה לבית משפט לפי חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו – 2006 והכל בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם. **יודגש כי על מנת להוציא את ההסכם אל הפועל, תידרש בסופו של דבר הסכמת כלל (100%) בעלי הדירות (לרבות באמצעות החלטה מחייבת של המפקח על המקרקעין או בית המשפט המוסמך, לפי העניין);** (2) הגשה ואישורה של תב"ע חדשה (במקרה שנדרש אישורה לצורך ביצוע הפרויקט, בד"כ בפרויקט פינוי בינוי) וכן הגשת בקשה להיתר בניה תוך פרק זמן שנקבע מראש וכן קבלת היתר בניה לפרויקט (לעיתים מותנה בהסכם כי זכויות הבניה שיקבל היזם לא יפחתו מכמות מסוימת), המותנה בתשלום אגרות והיטלים בלבד, תוך פרק זמן שנקבע מראש; (3) חתימת הסכם ליווי עם בנק מלווה תוך פרק זמן שנקבע מראש; (4) קבלת חוות דעת של שמאי מקרקעין שזהותו הוסכמה מראש (לרבות במסגרת דוח האפס), עד למועד מתן הודעת הפינוי מהבניין הקיים לבעלי הדירות, ולפיה שיעור הרווחיות הצפוי מהפרויקט אינו נמוך מזה שנקבע בהסכם; (5) קבלת הסכמת הבנקים שלטובתם רשומות משכנתאות על הדירות הקיימות לרישום שעבוד על מקרקעי הבניין לטובת הבנק המלווה של הפרויקט באופן שיאפשר את מימון הפרויקט (וזאת כנגד קבלת ערבות אוטונומית או בטוחה אחרת שתועמד להבטחת החוב לאותם הבנקים, על מנת להבטיח את זכויותיהם חלף המשכנתא שנרשמה לטובתם על ידי הדיירים, כאשר שווי בטוחה זו, ככל שתועמד לבנקים שלטובתם רשומה המשכנתא, יופחת מסך ערבות המסירה, כהגדרתה להלן).

יודגש, כי חלק מההסכמים כוללים רק חלק מהתנאים שצוינו וכן ישנם הסכמים עם תנאים מתלים נוספים. כן יודגש כי חלק מההסכמים מציינים כי אי התקיימות התנאים המתלים אין משמעה שההסכם פוקע מאליו באופן אוטומטי ואולם במקרה של אי התקיימות איזה מהם, עד למועד שנקבע לכך בהסכם, יהיה רשאי כל אחד מהצדדים להסכם לבטלו באמצעות משלוח הודעה למשנהו.

התחייבות למועדי ביצוע: ההסכם כולל התחייבות של היזם למועד תחילת וסיום העבודות לתכנון וביצוע וכן התחייבויות לעמידה במועדי תכנון וביצוע אחרים שנקבעו בהסכם (כשעיכוב שנגרם, לדוג', מחמת כוח עליון, או

61 בהסכם קיים מנגנון לטיפול בסירוב מיעוט מבין בעלי הדירות כפי שנקבע בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו – 2006 ביחס לפרויקט פינוי בינוי ובחוק המקרקעין (חזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח – 2008 ביחס לפרויקט תמ"א 38/2. במצב כאמור, בדר"כ המועדים שנקבעים בהסכם יידחו למשך כל תקופת ההליכים הקשורים לטיפול בדיירים הסרבנים בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם, וכל עיכוב הנובע מהיעדר חתימת המיעוט הסרבן, לא יהווה הפרה של ההוראות הכלולות בהסכם, והכל בכפוף להוראות ההסכם.

62 בהתאם לסעיף 14 לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו – 2006, רשאים רוב בעלי הדירות בבית המשותף, לרבות מי שאינו צד לעסקה, להחליט באסיפה כללית כי בעלי הדירות בבית המשותף שהתקשרו עם יזם בעסקת פינוי ובינוי רשאים לבטל את העסקה לפי הוראות סעיף זה, אם התקיים אחד מאלה: (1) היזם לא התקשר בעסקת פינוי ובינוי עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך שנתיים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה או שהיזם לא התקשר בעסקה כאמור עם שלוש מחציות לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך ארבע שנים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה; (2) לא הוגשה תכנית מפורטת בידי היזם בהתאם להוראות סעיף 1483 לחוק התכנון והבניה למוסד התכנון המוסמך לאשרה בתוך ארבע שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה; הוראות פסקה זו לא יחולו על עסקת פינוי ובינוי בבית משותף

הנמצא במתחם שהוכרז לפי סעיף 14(א)(1) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. בנוסף, בהתאם לסעיף 5 לחוק המקרקעין (חזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008, בפרויקט מסוג תמ"א 38, ההסכם ניתן לביטול ככל והיזם לא התקשר עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך 18 חודשים מהמועד בו נחתם ההסכם על ידי ראשון הדיירים, או שהיזם לא התקשר עם הרוב הדרוש בתוך שלוש שנים מהמועד האמור. בנוסף, רשאים בעלי הדירות לפעול לביטול העסקה מקום בו לא נקלטה בקשה להיתר בניה שהגיש היזם למוסד התכנון המוסמך בתוך שלוש שנים ושישה חודשים מהמועד בו נחתם ההסכם על ידי ראשון הבעלים.

עיקוב הנובע מהפרת ההסכם על ידי מי מבעלי הדירות, לא ייחשב איחור ולא יזכה את בעלי הדירות בכל סעד שהוא. מאידך, עיכוב לא "מוצדק" יזכה את בעלי הדירות במגוון סעדים, החל מפיצוי כספי ועד לזכות לבטל את ההסכם, כתלות במשך העיכוב). מנגד, כולל ההסכם התחייבויות נוספות הכוללות בין היתר התחייבות של בעלי הדירות לפנות את דירותיהם במועדים שנקבעו לכך בהסכם ובכפוף לאמור בו, וככל ולא עשו כן – יפצו את היזם בסכומים שהוסכמו וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד ליזם במקרה זה, לרבות סעד של ביטול ההסכם בחלוף תקופה מסוימת ותביעת כלל נזקיו מהדייר שלא פינה את דירתו בניגוד להתחייבותו.

ערבויות: בכפוף לכניסת ההסכם לתוקף, היזם נושא באחריות מלאה כלפי בעלי הדירות לביצוע ולטיב הקמת הבניין החדש (לרבות בתקופת הבדק ובתקופת האחריות הקבועות בחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973), אף אם העסיק קבלני ביצוע, לרבות תביעות בכל הקשור להסכם או מכוח פעולתם של קבלנים ויועצים ששכר היזם⁶³, ומתחייב להעמיד ערבויות לטובת בעלי הדירות בבניין הקיים כדלקמן: ערבות בתנאי חוק המכר בשווי הדירה החדשה בשינוי תנאים ונוסח כפי שסוכמו בהסכם ("ערבות מסירה"); ערבות להבטחת תשלום שכר דירה ולעיתים גם להובלת תכולות הדירות; ערבות טיב לתקופת הבדק; ערבות לתשלום מיסים החלים על פי דין על הבעלים ככל והיזם התחייב לשאת בהם לפי ההסכם; ובחלק מהמקרים גם ערבות לרישום צו בית משותף ורישום זכויות הבעלים (הערבויות בד"כ צמודות למדד תשומות הבניה או למדד המחירים לצרכן, לפי הענין). לעיתים היזם מתחייב לשאת בחלק או בכל עלויות דמי הניהול בהם ידרשו לשאת דיירים שחוזרים להתגורר בבניינים החדשים, לתקופה מוסכמת. בנוסף, לעיתים בעלי המניות בחברת הפרויקט נדרשים להעמיד ערבות לצורך הבטחת התחייבויות חברת הפרויקט כלפי הדיירים.

העברת זכויות: לרוב קיימת בהסכמים מגבלה על היזם להעביר זכויותיו בפרויקט (כולן או בשיעור מסוים) וכן לעיתים ישנה התחייבות שלא תועבר השליטה בו עד לתום הפרויקט אלא בהסכמת בעלי הדירות או נציגות בעלי הדירות. על אף האמור, בחלק מההסכמים הוכנסה הסתייגות ולפיה אין באמור בכדי לגרוע מזכות היזם לצרף שותפים ו/או משקיעים ו/או להעביר את זכויותיו לחברה אם או בת ובלבד שהדבר לא יגרע מהתחייבויות היזם על פי ההסכם, ביחד ולחוד עם שותף/משקיע ו/או החברה הנעברת.

אחריות לתיקוני בדק ולנזקים: בנוסף, מתחייב היזם לביצוע תיקוני ליקויים בעבודות (ובכלל זה ביחס למוצרים שיוקנו בפרויקט, בכפוף לקבוע בהסכמים) במועדים שנקבעו לכך בהסכמים. כמו כן, היזם ישא באחריות בגין כל נזק גוף ו/או רכוש אשר יתהווה כתוצאה מביצוע העבודות, בגין מעשה או מחדל של היזם וכל מי מטעמו. בנוסף, היזם ישפה ויפצה את הדיירים בגין נזקים שיגרמו להם כתוצאה מפעולותיו/מחדליו של היזם ו/או מי מטעמו הנוגעים לפרויקט והכל בהתאם להוראות ההסכם.

שדרוג/שנמוך דירות הבעלים – לרוב ההסכמים כוללים זכות של בעלי הדירות הקיימות לשדרג את דירתם החדשה לדירה חדשה בעלת שווי גבוה יותר אשר תיבנה במסגרת הפרויקט, ובמקרה כאמור ישלמו ליזם את הפרשי השווי בין הדירות וכן אפשרות לשנמוך את דירתם החדשה לדירה חדשה בעלת שווי נמוך יותר אשר תיבנה במסגרת הפרויקט ובמקרה כאמור היזם ישלם להם את הפרשי השווי בניכוי רכיב המע"מ ומיסים נוספים ככל שחלים. כמו כן, לרוב ניתנת לבעלים אפשרות לקנות דירה חדשה נוספת בפרויקט בהנחה כפי שתיקבע במסגרת ההסכם עימם.

התחייבויות נוספות – כן כוללים ההסכמים תניות מהותיות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה ובהן: התחייבות היזם לשאת בכלל עלויות הפרויקט, למעט עלויות שהוחרגו מפורשות בהסכם אך לרבות כלל תשלומי המיסים, לרבות מס שבח, מע"מ והיטל השבחה הנוגעים לפרויקט (כאשר לרוב הבעלים מתחייבים לעמוד בתנאי הפטורים ממס הקבועים בחוק וכן מתחייבים לאפשר ליזם לעשות שימוש בכל הפטורים מתשלומי מיסים והיטלים להם זכאים בעלי הדירות, ובלבד שלא יהיה בכך כדי להטיל על מי מבעלי הדירות חיוב כספי); התחייבויות היזם בקשר לבניה, איכותה וביצועה הרציף, תוך עמידה בדרישות הדין; התחייבויות היזם לעריכת ביטוחים שהוסכמו (לרבות על ידי הקבלן הראשי); תנאים לפינוי הדירות הקיימות ולמכירת דירות חדשות על ידי היזם; מינוי נציגות מטעם בעלי הדירות והסדרת סמכויותיה והרוב בו היא נדרשת לקבל החלטותיה, לרבות בדבר ביטול ההסכם; השלמת עבודות הפיתוח בלוחות הזמנים שסוכמו; התחייבויות שונות של היזם לתיקון ליקויים ופגמים בתקופות האחריות והבדק; התחייבות היזם לרישום הבניין החדש כבית משותף בתנאים שנקבעו לעניין זה בהסכם; התחייבות היזם לשפות את בעלי הדירות בכל סכום שבעלי הדירות יחויבו לשלמו כתוצאה ממעשה או מחדל של היזם ו/או מי מטעמו במקרקעין ו/או בקשר לבניית הבניין החדש ו/או הריסת הבניין הקיים ולשאת באחריות בגין כל נזק גוף ו/או רכוש אשר יתהווה תוך כדי ביצוע העבודות והכל בכפוף לתנאים שנקבעו לכך בהסכם; זכות הניתנת לבעלי הדירות למנות מפקח מטעמם (שבעלות ההתקשרות עמו יישא היזם) לשם בדיקת העבודות והשגחה על ביצוען (וזאת מבלי שיהא בכך כדי לפטור את היזם מאחריותו על פי ההסכם); והתחייבות של היזם למתן פיצוי מוסכם מראש לדיירים במקרה של הפרות שנקבעו בהסכם (וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד להם על פי דין) ובכלל זה במקרה של איחור במסירה אשר לעיתים תקנה זכות לחילוט ערבות המסירה ככל שתנאיה מאפשרים זאת.

63 בדומה לפרויקט יומי רגיל שבו היזם אחראי כלפי רוכשי הדירות. יצוין כי היזם דואג לקבל אחריות BACK2BACK מקבלן הביצוע שעומו התקשר לביצוע עבודות הבניה.

6.8.1.11. שיווק יחידות הדיור וחתימה על כתבי הרשמה

הליך שיווק יחידות הדיור בחברה מורכב משני שלבים - בשלב הראשון, לאחר שסוכם הפרטים המסחריים עם הרוכש, חותם הרוכש על כתב הרשמה/כתב הצטרפות הכולל את עיקרי הפרטים המסחריים שסוכם (פרטי היחידה, הצמודות, תמורה ופריסת התשלומים) וכן פרטים משפטיים כלליים ביחס לנכס. לצורך כניסתו לתוקף של כתב ההרשמה, על הרוכש להפקיד בחשבון הנאמנות של הפרויקט דמי הרשמה בסך של כ- 50-100 אש"ח (להלן ובהתאמה: **"דמי הרשמה"** ו-**"כתב ההרשמה"**). בשלב השני ועל פי הוראות כתב ההרשמה, על הרוכש להשלים את רכישת הזכויות וחתימה על הסכם מכר מחייב בתוך 14-30 ימים מיום שתומצא טיוטת הסכם מכר מחייב ותשלום דמי הרצינות ייזקף על חשבון התשלום הראשון על חשבון התמורה על פי הסכם המכר. היה ולאחר חתימה של רוכש על כתב ההרשמה החליט הרוכש שלא להשלים את העסקה, על פי כתבי ההרשמה לחברה קיימת הזכות לחלט את דמי ההרשמה.

יצוין, כי בפרויקטים בהם החלה החברה בשיווק מוקדם טרם קבלת ההיתר, כניסתם לתוקף של הסכמי המכר בחלק מהמקרים כפופה לקבלת היתר בניה בתקופה שנקבעה בהסכמי המכר (לרוב כ-24-18 חודשים ממועד החתימה על הסכמי המכר) וליווי בנקאי או הסדר שוברים עם הבנק המלווה. במקרה של מכירה טרם הסכם ליווי או הסדר שוברים כאמור, התמורה משולמת בכפוף להוראות חוק מכר, כשעד למועד הנפקת שוברי תשלום על ידי הבנק המלווה, לא ניתן לגבות יותר מ-7% מסכום התמורה.

באשר לתנאים המסחריים, החברה מעניקה ללקוחותיה, מעת לעת (ובתקופה זו - בחלק ניכר מההסכמים), הטבות רכישה שונות, דוגמת: פטור מהצמדה למדד והסדרי תשלומים של 20%-80%, להם במרבית המקרים נלוות הלוואות יזם⁶⁴, אשר מביאות לכך שהחברה מקבלת כ-40% עד 60% מתמורת המכר בסמוך לחתימת ההסכם, ובאופן זה מקטינה את עלות מימון הפרויקט לאור העובדה ששיעור הריבית בגין הלוואת הקבלן הינו נמוך משיעור הריבית בגין אשראי הפרויקט. יצוין כי במקרה של העמדת הלוואת קבלן, יכולת ההחזר של הרוכש (ביחס לתשלום מלוא התמורה) נבחנת על-ידי גורם בנקאי המעמיד לרוכש את הלוואת הקבלן (שכאמור הקבלן נושא בהחזר הריבית בגינה).

בעניין זה יצוין, כי בפרויקטים בהם הוחל שיווק במסגרתו ניתנו הטבות מימון מהותיות, כך שקיים בהם 'רכיב מימון משמעותי' – רכיב זה נוכח בטבלאות המופיעות להלן מההכנסות ביחס ליחידה המכורה בלבד ואילו ביחס ליחידה שטרם נמכרה, ההכנסות הינן בהתאם לתוכניות העסקיות של החברה או דוח ביצוע מתקדם, לפי העניין, מבלי שנוטרל מהן רכיב מימון משמעותי כאמור. במקרים כאמור המחיר למ"ר המוצג בטבלאות האמורות הינו ממוצע משוקלל של המחיר למ"ר ליחידה המכורה (ממנו נגרע רכיב מימון משמעותי) ושל יחידה שטרם נמכרה (ממנו לא נגרע מחיר כאמור). כן יצוין, כי ביחס לפרויקטים המסווגים בתכנון שטרם הוחל בהם שיווק, פרויקטים המסווגים כעתודות קרקע ופרויקטים אחרים בהם ניתנו נתוני ריווחיות (קרי, עלויות, הכנסות ורווח גולמי), הנתונים מבוססים על התוכניות העסקיות של החברה לכל פרויקט ואינם לוקחים בחשבון 'רכיב מימון משמעותי' היות שאין ביכולת החברה להעריך מה יהיו ההטבות לרוכשי יחידה במועד תחילת השיווק ואם בכלל יהיו הטבות כאמור.

באשר להטבות בקשר עם פריסת תשלומים "נדיבה", הרי שבמקרה של אי עמידת הרוכש בהתחייבותו לשלם את יתרת התמורה, עומדת בפני החברה האופציה לבקש את אכיפת ההסכם או לחלופין לבטלו, תוך חילוט הפיצוי המוסכם לו התחייב הרוכש, ומנגד פירעון החברה של הלוואת הקבלן שהועמדה לרוכש על ידי הבנק המלווה (ככל שהועמדה), תוך הותרת הממכר בידי החברה למכירה חוזרת. תרחיש כאמור ישפיע, באופן זמני, תזרימית על החברה, ואולם במקרה של אי ירידת ערך הדירה במהלך התקופה (וקל וחומר אם ערכה יעלה), הדבר לא ישפיע לרעה על רווחי החברה מההתקשרות, ואף עשוי להגדילם, וזאת ככל והפיצוי המוסכם הינו גבוה מתשלום הריבית המהווה בגין הלוואת הקבלן ששולמה על ידי החברה.

לפרטים אודות החלטה בנק ישראל מיום 23 במרץ 2025 הכוללת הנחיות לבנקים להגבלת מבצעי מימון על ידי יזמים ראה סעיף 1.4 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה. נכון למועד פרסום הדוח, אין ביכולת החברה לאמוד את ההשפעות של החלטה זו אשר התקבלה בסוף רבעון 1/2025 על פרויקטים עתידיים של החברה.

6.8.2. תיאור הפרויקטים/הנכסים של הקבוצה בתחום הפעילות

להלן יובאו פרטים אודות הפרויקטים של הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, בהתאם להוראות טיוטת הנחית גילוי בנוגע לתחום פעילות נדל"ן יזמי (להלן: **"הנחית נדל"ן יזמי"**). יודגש כי בהתאם לאמור בהנחיה האמורה, הטבלאות המצרפיות המפורטות בסעיף 6.8.3.1 להלן אינן כוללות נתונים אודות פרויקטים המבוצעים על ידי חברות כלולות או חברות בעסקאות משותפות.

⁶⁴ "הלוואות יזם" לעניין זה משמען הלוואות שנוטל רוכש יחידה מבנק מקומי בהן הקבלן מתחייב לשאת בריבית ההלוואה עבור רוכש יחידה לתקופת ההלוואה (לרוב עד מסירת יחידה לרוכש).

6.8.3 פרטים אודות נכסי הנדל"ן היזמי

6.8.3.1 תיאור מצרפי

6.8.3.1.1 מידע כללי על תחום הפעילות
לפרטים ראה סעיף 6.8.1 לעיל.

6.8.3.1.2 תמצית התוצאות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			פרמטר
2022	2023	2024	
באלפי ש"ח			
137,160	256,364	322,998	
45,953	40,281	84,909	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
46,073	40,160	84,806	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
2,075,599	2,385,932	2,671,026	רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)
			סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

6.8.3.1.3 נתוני מאקרו של אזור הפעילות (ישראל)
לפרטים ראה סעיף 6.6 לעיל.

6.8.3.1.4 פרויקטי נדל"ן יזמי בהקמה

31.12.2024	
592	מס' יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
1,037	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
1,529	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה
95	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
389	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה נכון ליום 31 בדצמבר 2024
15	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך פרוסום הדוח

יודגש, כי ההערכות לעיל, ביחס לרווח הגולמי הצפוי הינן מידע צופה פני עתיד (בהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה ומבוססות על כך שיתרת המלאי בפרויקטים תימכר במחירים הצפויים לכך על ידי החברה (כשאינן כל וודאות לכך, בראי התמורות בשוק המפורטות בסעיף 6.6 לעיל לרבות השפעות אפשרויות של מלחמת חרבות ברזל); שכלל הרוכשים יעמדו בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו וייחתמו, לרבות הסכמי המימון; שעלויות הפרויקטים (לרבות עלויות המימון) לא תחרוגנה מהסך המוערך כיום על ידי החברה; ושהפרויקטים יבוצעו בלוחות הזמנים החזויים. להערכת החברה, הגורמים העיקריים העשויים לגרום לכך שהנתונים המובאים לעיל לא יתממשו ו/או יהיו שונים מהמתואר לעיל הינם כדלקמן: בניית הפרויקטים תתעכב מסיבות שונות לרבות בשל אי זמינות כוח אדם (לרבות בשל השפעות מלחמת חרבות ברזל) או בשל היקלעות הקבלנים המבצעים לקשיים כלכליים כך שלא יעמדו בהתחייבויותיהם בשלמותן ובמועדן; יחול שינוי מהותי בעלויות הפרויקטים (לרבות עלויות המימון, בין היתר לאור מלחמת חרבות ברזל, השינויים בסביבת הריבית ולאור שינויים בסביבת האינפלציה, שלחברה אין הגנה מלאה כלפיהם בעיקר בפרויקטי תמ"א ופינוי בינוי וזאת לאור כניסתו לתוקף של תיקון 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 הקובע, בין היתר, כי בחוזה מכר ניתן יהיה לקבוע הצמדה של מחיר הדירה למדד תשומות הבנייה בלבד, וכן כולל הגבלה על ההצמדה כך שלמעשה רק 40% לכל היותר מהתמורה ניתנת להצמדה) כפי שהוערכו ע"י החברה; יכולת לקוחות החברה לעמוד בהתחייבויותיהם כלפיה; יחול שינוי לרעה בשוק הדירות באופן שישפיע על מחירי השיווק של יתרת הזכויות ליחידות דיור שנותרו וקצב מכירתן; תחול התייקרות בעלות העסקת כח אדם ו/או רכישת חומרי הגלם ויתר התקורות בענף הבנייה; וכי תשלומי המס שיידרשו מהחברה כיוזמה יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה (לרבות עקב שינויי רגולציה). בנוסף להסתייגויות שהובאו לעיל, כפופות ההערכות ביחס לרווחיות בכל אחד מהפרויקטים להתקיימות התנאים המפורטים בתיאורי הפרויקטים המפורטים בדוח זה. שינוי באיזה מהפרמטרים שצוינו לעיל ו/או התקיימות איזה מהתנאים שנקבעו, עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ביחס לרווחיות הצפויה.

6.8.3.1.5 פרויקטי נדל"ן יזמי שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה		
מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	31.12.2024	
0-6	10,368	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות)
6-12	-	
12-18	-	
18-24	-	
מעל 24	10,773	
סך הכל	21,141	
0-6	4 יח"ד	גיל מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספר יח"ד)
6-12	-	
12-18	-	
18-24	-	
מעל 24	100 מחסנים*	
סך הכל	104	
רווח גולמי צפוי		8,805
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח)		-

*50% מהמחסנים מושכרים לצדדים שלישיים.

6.8.3.1.6 צבר הכנסות ומקדמות

הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים		מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	
אלפי ש"ח			
רבעון 1	34,220	63,811	שנת 2025
רבעון 2	34,220	76,265	
רבעון 3	30,178	63,811	
רבעון 4	30,178	63,811	
שנת 2026		2,409	שנת 2027
שנת 2027		70,111	
שנת 2028		438	שנת 2029 ואילך
שנת 2029 ואילך		200,867	
סה"כ		541,523	

יודגש, כי הנתונים שהובאו בטבלה זו המתייחסים למועד ההכרה בהכנסה בגין חוזי מכירה מחייבים וכן למועד קבלת התשלומים בגין חוזי מכירה מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, והם כפופים לעמידת רוכשי הזכויות/היחידות השונות בהתחייבותיהם החוזיות ובשיעור הביצוע של כל פרויקט בכל נקודת חתך.

6.8.3.1.7 ספקים וקבלני משנה עיקריים

לחברה אין תלות במי מספקיה. יחד עם זאת, אלקטרה בנייה בע"מ, הינה הקבלן הראשי בפרויקט מהותי של החברה - פרויקט סומייל 124, ואילו פורמה פרויקטים בע"מ, הינה הקבלן הראשי בפרויקט מהותי נוסף של החברה - פרויקט יפו 3, כאשר היקפי התקשרות עימן מהותיים לחברה. להלן פרטים אודותיהם:

קבלן המשנה	האם צד קשור	היקף הרכישות מהספק בתקופת הדוח	משקל הספק מכלל רכישות החברה	תלות מיוחדת בספק	ציון עניינים נוספים
אלקטרה בנייה בע"מ - הקבלן הראשי בפרויקט סומייל 124	לא	55,901	49%	לא	ראה להלן
פורמה פרויקטים בע"מ - הקבלן הראשי בפרויקט יפו	לא	18,835	16%	לא	ראה להלן

הסכם קבלן בפרויקט סומייל 124 – לפרטים ראה סעיף 6.8.3.1.7 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2023.

הסכם קבלן בפרויקט יפו 3 - לפרטים ראה סעיף 6.18 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2023.

6.8.3.2 גילוי לגבי פרויקטים שאינם מהותיים מאוד
6.8.3.2.1 פרויקטים בהקמה

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה ולתאגידים בשליטתה 4 פרויקטים בהקמה ואילו לחגיג-צים נדליין (חברה כלולה של החברה) 2 פרויקטים נוספים בהקמה, אשר נחשבים כפרויקטים שאינם מהותיים מאוד (כהגדרת המונח בהנחיית נדליין יזמל). להלן פרטים עיקריים אודותיהם (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2024 – נתונים כלליים אודות הפרויקטים																			
שם	מיקום	מועד קבלת היתר בניה	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום משוער	חלק חג'ג'-צים נדל"ן בפרויקט (%)	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד (אקוולנטי)	סה"כ ממוצע יח"ד (מסחר)	השלמה כספית/ הנדסית ליום 31.12.24	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהם הסכמי מכירה מחייבים (מצטבר)			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.24	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ עלויות צפויות	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי (%)	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יחידות עודפים כוללת בפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
										ליום 31.12.23	ליום 31.12.24	סמוך למועד פרסום הדוח							
באלפי ש"ח																			
פרויקט ברלינר ⁶⁵ 10-14	צפון ת"א	6/18	1/21	6/25	לי"ר	100%	6	222	93%	5	5	5	1	47,655	41,953	35%	5,702	12%	20,469
פרויקט אפשטיין ⁶⁶	צפון ת"א	6/21	06/22	06/25	לי"ר	100%	12	101	85.77%	9	7	5	5	63,247	47,181	19%	16,066	25%	24,926
צה"ל 21-35 ⁶⁷	קרית אונו	12/23	1/24	10/26	90%	27%	56	117	29.1%	16	15	-	41	150,083	107,756	19.1%	42,327	28.2%	64,259
מודיליאני ⁶⁸ 4	תל אביב	12/22	7/23	03/26	100%	30%	8	116	29.8%	4	3	-	5	58,421	46,329	19.4%	12,092	20.7%	21,527
סלמה – moma ⁶⁹	תל אביב	12/21	12/19	02/2025	לי"ר	100%	105 כ- מ"ר מסחר	105 כ- מ"ר ליחידה	95.9%	67	66	50	39	555,111	347,816	34%	207,295	37%	360,288
פרויקט בת ים (משרדים ומסחר) ⁷⁰	בת ים	12/21	02/24	10/26	לי"ר	45%	5,400 משרדים ו-300 (מסחר)	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	99,270	77,756	12%	21,514	21%	31,148

⁶⁵ פרויקט מסוג תמ"א 38/1 המבוצע במקרקעין הידועים כגוש 6674, חלקה 279. בבניין הקיים קיימות 24 יח"ד ובגמר הבניה תתווספנה לפרויקט 6 יח"ד חדשות לשיווק, בהיקף של כ-1,321 מ"ר. ההסכם כולל תנאים לגבי עמידה בלוחות זמנים לביצוע הפרויקט. נכון למועד זה, החברה צופה שהעבודות תסתיימנה בתוך כ-6 חודשים, המשקפים עיכוב של למעלה משנה למול המועד שנקבע למסירת הפרויקט לדיירים, והצדדים מנהלים מו"מ באשר לשאלת האחריות לעיכוב כאמור, שכן העיכוב מקורו בחלקו בהליכים משפטיים המתקיימים נגד דיירים סרבנים בפרויקט שלא הסכימו לחתום על התוספת להסכם המסירה את מועדי המסירה ושדרוגים אותם קיבלו הבעלים ובכך מנעו את פתיחת הליווי בפרויקט.

⁶⁶ פרויקט מסוג תמ"א 38/2, המבוצע במקרקעין הידועים כגוש 6213, חלקה 296, במסגרתו נהרס בניין הכולל 15 יח"ד ובמקומו נבנה בניין בן 7 קומות, הכולל 27 יח"ד. ההסכם כולל התחייבויות שונות לגבי עמידה בלוחות זמנים לביצוע הפרויקט, וביניהן התחייבות להשלמת הפרויקט לא יאוחר מ-32 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה האחרון לבניין החדש או מיום תחילת העבודות בפרויקט לפי המאוחר, פרט לעבודות ההשלמה ו/או הפיתוח להן ניתנו 6 חודשים נוספים. ביום 20 ביוני 2022 נהרס המבנה ומיד לאחר מכן החלו עבודות הקמה, אשר נמצאות בעיצומן.

⁶⁷ חגיג-צים נדליין חינה הבעלים של 90% ממניות חברת בת, המחזיקה במלוא הון המניות של חברת הפרויקט. פרויקט מסוג תמ"א 38/1 המבוצע במקרקעין הידועים כחלקות 232, 234 בגוש 6490. בפרויקט הקיים ישנם 2 בניינים בהם קיימות 64 דירות בעלים ובגמר הבניה תתווספנה לפרויקט 56 יח"ד לשיווק. התקבל היתר בניה בפרויקט בחודש דצמבר 2023 וצו התחלת עבודה ניתן בחודש מרץ 2024 והחלו העבודות במתחם. נחתם הסכם ליווי.

⁶⁸ פרויקט מסוג תמ"א 38/2 המבוצע במקרקעין הידועים כחלקה 186 בגוש 6217, במסגרתו פונו הדיירים, ונהרס הבניין הקיים הכולל 8 יח"ד ובמקומו יבנה בניין הכולל 16 יח"ד חדשות, 8 מתוכן לשיווק. העבודות בפרויקט החלו בחודש ספטמבר 2023. נחתם הסכם ליווי.

⁶⁹ לפרטים אודות הפרויקט (הכולל, בחלק היוזמי שבו, 105 יח"ד ו-1,036 מ"ר שטחי מסחר) ושינוי המתווה שבוצע בו (מקבוצת רכישה ליזמי) ראה סעיף 6.7.2.3.1.3 לעיל. כמפורט בסעיף האמור, חלק החברה (באמצעות קבוצת חגיג סלמה בע"מ, בבעלות מלאה של החברה) בפרויקט הינו 100% ואולם לצדדים שלישיים זכות לחלק מרווחי הפרויקט (ויבחר כי נתוני הרווח הגולמי הינם בקיזון חלקם של אותם צדדים ברווחי הפרויקט, כאשר בין הצדדים סוכס כי בחישוב "הרווח" ממנו ייגזר חלקם של אותם צדדים בפרויקט יופחתו הכנסות בגין שיווק וניהול להם זכאים הצדדים במסגרת הפרויקט וכן עלות המימון של ההון העצמי שהועמדה לקבוצת חגיג סלמה בע"מ על ידי החברה, אשר יכול ובפועל יהיו שונים מאלו המוערכים כיום על ידי החברה). בחודש נובמבר 2019 התקבלה שומת היטל השבחה וכי בעקבות השנה שהוגשה, התקבלה שומה מכרעת באופן שחלקה של קבוצת חגיג סלמה בע"מ הופחת מ-77 מיליון ש"ח ל-69 מיליון ש"ח, ואולם חגיג סלמה הגישה ערר גם בקשר עם שומה זו לועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה, ומנגד הוגש ערר על גובה הסכום על ידי עיריית תל אביב. נכון למועד זה, שולם על ידי החברה סך של 56 מיליון ש"ח בגין השומה האמורה. לפרטים אודות הליווי שהועמד לפרויקט ראה סעיף 6.20.5 להלן. עודפי הפרויקט (כפי שהוגדרו) שימשו להבטחת פרעון אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, אשר נפרעו בסמוך למועד פרסום דוח זה.

⁷⁰ המדובר בפרויקט משרדים בשטח של כ-5,400 מ"ר, שייבנו על פני 7 קומות מעל קומת הקרקע שתשמש למסחר (כ-300 מ"ר). הפרויקט עתיד לקום על מקרקעין המצויים בבת ים (גוש 7124, חלקה 303) וזאת כחלק מפרויקט שיכלול שני בניינים, האחד למגורים והאחר למשרדים כאמור. במקביל, נבחנת אפשרות לפעול לאישור תב"ע שתוסיף זכויות נוספות לשטחים בפרויקט שנותרו בבעלות השותפים. רג'ינסי רכשה 45% מהזכויות בפרויקט כולו מצדדים שלישיים (להלן: "השותפים") ונכון למועד זה כבר מכר רג'ינסי והשותפים את זכויותיהם בבניין המגורים (לרבות שטחי מסחר וחניות) שעתידי לקום בפרויקט, בעסקה שהגיבה לרג'ינסי רווח לפני מס (אך לאחר תשלום היטל השבחה) בסך של כ-24 מיליון ש"ח (בין הצדדים קיימת הסכמה על התאמת תמורה אשר ככל ותחול תביא לתוספת תמורה זניחה לרג'ינסי ושותפיה). בין רג'ינסי ושותפיה נחתם הסכם המסדיר את עקרונות שיתוף הפעולה בין הצדדים במסגרת הפרויקט, כאשר בכלל זה הסכם בין הצדדים כדלקמן: לרג'ינסי תהיה שליטה על הנהל הפרויקט, לרבות תכנון, שיווק, פרסום, בניה, מימון וכו'; רג'ינסי תשווק את הפרויקט, תמורת 1.5%, בתוספת מע"מ, ממחירי המכירה של היחידות; השותפים יפעלו לקידום התוכנית, בתיאום ובהסכמה עם רג'ינסי; הצדדים יישאו בהכנסות והוצאות הפרויקט, לרבות בהעמדת הון עצמי ו/או ערבויות ו/או בטוחות, בהתאם לחלקם היחסי במקרקעין, בכפוף לאמור

* שיעור ההשלמה נגזר משיעור ההשלמה הכספי בפרויקט.
 ** כולל 10 יח"ד בר-השגה.

יצוין כי בפרויקטים שבהקמה עלות ההטבות הניתנות לרוכשים בגין תנאי תשלום מועדפים הופחתה מההכנסות ומשכך אינה חלק מהרווח הגולמי הצפוי המוצג לעיל. יודגש כי העלויות אינן כוללות עלויות ממתן שירותי הבניה לבעלים בפרויקטי התחדשות עירונית.

פרויקטים בהקמה – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט																		
שם פרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.24				יתרת עלויות צפויה בפרויקט שטרם הושקעו ליום 31.12.24	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) (ללא מע"מ)			הכנסות מחוזים חתומים נכון ליום 31.12.24		מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזים מחייבים ליום 31.12.24			הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי		
	קרקע, היטלים ופיתוח	בנייה	עלויות מימון שהוננו לפרויקט	אחרות		בשנה שהסתיימה ביום 31.12.23	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.24	מיום 1.1.25 עד למועד פרוסום הדוח	הכנסות מחוזים שטרם הוכרו		הכנסות שהוכרו	עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפי חושב צפי חובש צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור				מחיר ממוצע למ"ר לפי חושב צפי הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר
									מקדמות שנתקבלו (א)	יתרת סכומים לקבל חוזים (ב)								
באלפי ש"ח																		
פרויקט ברלינר 10-14	5,663	30,433	232	765	4,860	-	-	-	35,576	-	2,678	6,275	9,402	42.1	12,080	2,547	12%	
פרויקט אפשטיין 7	9,364	25,817	-	3,695	8,305	53.7	50.5	53.1	32,591	254	5,153	14,316	25,249	50.6	30,656	11,663	25%	
צה"ל-21-35	6,605	35,406	1,258	1,447	59,604	23.3	22.8	-	12,434	-	28,269	33,609	109,380	23.1	137,649	39,817	28.2%	
מודיליאני 4	3,634	10,854	953	819	30,069	54.0	53.4	-	5,471	-	10,087	12,288	42,863	56.6	52,950	11,225	21.1%	
סלמה - moma	124,598	149,272	7,067	-	13,283	56,814	46,669	47,413	297,274	2,325	10,384	113,377	245,127	46 למ"ר ליחידה, 32 למ"ר מסחר, 190-280 לחניה	257,837	78,223	37%	
פרויקט בת ים (משרדים) ומסחר ⁷¹	6,980	-	744	1,910	68,122	-	-	-	-	-	-	9,634	99,270	10.4 משרדים, 12.3 למ"ר מסחר	99,270	21,514	21%	

* נתוני הדוחות הכספיים (דוג' עלויות, הכנסות) המובאים לעיל משקפים את ההצגה של הנכס בדוחות התאגיד (החברה או חגיג-צים נדל"ן, לפי העניין) היוזם את הפרויקט.

יובהר, כי הנתונים שהובאו בטבלאות הנ"ל בדבר פרויקטים בהקמה, המתייחסים להכנסות ולעלויות הצפויות, לרווח הגולמי (ולשיעורו) שינבעו לחברה ממכירת זכויות אלה, ליתרת העודפים הצפויים למשיכה מפרויקטים אלו, וכן להערכות החברה ביחס למועד סיום הפרויקטים, מהווים מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, שהתקיימותם בפועל מותנית בשמירת מחירי המכירה הקיימים כיום (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות מהותיות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ולאור השפעות מלחמת חרבות ברזל); שכלל הרוכשים יעמדו בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו וייחתמו; ובהתקיימות הערכות החברה ביחס לעלויות ההקמה, לרבות עלויות מימון [אשר עשוי לחול בהן שינוי למול העלויות הנחזות על ידי החברה, לרבות לאור השינויים בסביבת הריבית ולאור שינויים בסביבת

בהסכם; ככל וצד לא יעמיד את המימון ו/או הערבויות הנדרשים לצורך הפרויקט, הצדדים האחרים להסכם יוכלו להעמיד סכום זה בעצמם חלף הצד המפר, ולהביא לדילול אחזקותיו במקרקעין ובפרויקט, בדרך המפורטת בהוראות ההסכם; לצדדים זכות סירוב ראשונה למכירת חלקם של מי מהצדדים במקרקעין. לאור העובדה שרגיסי ושותפיה מוסיפים להחזיק בזכויות לבניין המשרדים בפרויקט, רגיסי, השותפים ורוכש הזכויות של בניין המגורים התקשרו בהסכם שיתוף המסדיר בין היתר את יחסי הצדדים במקרקעי הפרויקט והקמת הפרויקט בכללותו. יצוין כי נכון למועד זה, החל רוכש הזכויות לבניין המגורים בביצוע עבודות ראשונות בפרויקט לקראת תחילת עבודות הפירה ודיפון. הצדדים פועלים להתקשרות בהסכם קבלן לצורך בנייה משותפת של מרתפי הפרויקט. כל הנתונים המתייחסים לפרויקט זה מוצגים לפי 100% כאשר חלק החברה בפרויקט הינו 45%.

71

האינפלציה, ובפרט לאור כך שלחברה בפרויקט תמ"א אין הגנה מלאה מעלייה במדד המחירים לצרכן, הן ביחס להקמת הדירות של הדיירים הקיימים והן ביחס לדירות החדשות הנמכרות וזאת לאור כניסתו לתוקף של תיקון 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 הקובע, בין היתר, כי בחוזה מכר ניתן יהיה לקבוע הצמדה של מחיר הדירה למדד תשומות הבנייה בלבד, וכן כולל הגבלה על ההצמדה כך שלמעשה רק 40% לכל היותר מהתמורה ניתנת להצמדה] וכן ביחס למועד סיום הפרויקטים – כי לא יחול עיכוב בבניית הפרויקט וזאת בין היתר בשל מניעה לביצוע הפרויקט ו/או בשל זמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם בפרויקט ו/או כתוצאה מאי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בהתחייבויות שנלקחו על ידם, במלואן ובמועדן ו/או בשל אי עמידה בתנאי הסכם המימון ו/או מכל סיבה אחרת, כך שיתכן ויחול שינוי מהותי בהערכותיה אלו של החברה, לרבות שינוי מהותי. בנוסף, התממשות הערכות החברה כאמור כפופה לכך שלא יתקיימו אילו מהתנאים שנקבעו בהסכמי התמ"א כתנאים מפסיקים.

6.8.3.2.2 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה

במסגרת קטגוריה זו נכללים יחידות דיור שנותרו לשיווק בפרויקט הזוהר בתל אביב וכן מחסנים בהם מחזיקה החברה בפרויקט הארבעה בתל אביב (פרויקט בין 2 מגדלים, שאחד מהם נבנה על ידי חברה בת של החברה והאחר נבנה על ידי קבוצת רכישה שהחברה ארגנה. נכון למועד זה החברה מחזיקה גם בטרקלין העסקים ובשטחי הגלריה בשני המגדלים והם נכללים בתחום הפעילות המפורט בסעיף 6.12 להלן).

פרויקטים בהקמה – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט																
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט ותיאורו	מועד רכישת הקרקע/קבלת היתר בניה	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד סיום הבנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד/ מס' מחסנים שנותרו במלואי ליום 31.12.2024	עלות המלואי המיוחסת ליח"ד שנותרו במלואי ביום 31.12.2024	שיעור הון עצמי מתוך העלות שנותרו במלואי (%)	מ"ר ממוצע ליח"ד/ למחסן שנותרו במלואי	מתום התקופה עד סמוך למועד פרוסום הדוח	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות:				הכנסות צפויות מיח"ד/מחסנים במלואי	רווח גולמי צפוי מיח"ד/מחסנים במלואי
											רבעון 1 לשנת 2024	רבעון 2 לשנת 2024	רבעון 3 לשנת 2024	רבעון 4 לשנת 2024		
פרויקט הארבעה (יתרת מחסנים)	רחוב תל-אביב, רחוב	7/11 (מועד רכישת קרקע)	8/11	8/19	100%	100 מחסנים	10,797	100%	16	-	-	-	-	-	10,797	-
פרויקט הזוהר 5	צפון ת"א	7/19 (מועד קבלת היתר בניה)	11/20	04/2024	100%	5	10,368	14%	44.2	-	-	1	1	-	19,173	8,805

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31 בדצמבר 2024 – נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות						
שם הפרויקט	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט, ללא מע"מ					
	מתום התקופה ועד סמוך למועד פרוסום הדוח	רבעון 4 לשנת 2024	רבעון 3 לשנת 2024	רבעון 2 לשנת 2024	רבעון 1 לשנת 2024	ההכנסות של המלואי הבלתי מכור כ-6 אלפי ש"ח למ"ר
פרויקט הארבעה (יתרת מחסנים)	-	-	-	-	-	-
פרויקט הזוהר	-	-	-	47.8	45	44.2

יובהר, כי הנתונים שהובאו בטבלאות הנ"ל בדבר פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה, המתייחסים להכנסות הצפויות ממחסנים שבמלואי, ולרווח הגולמי (ולשיעורו) שינבעו לחברה ממכירת זכויות אלה, וכן ליתרת העודפים הצפויים למשיכה מפרויקטים אלו, מהווים מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, שהתקיימותם בפועל מותנית בשמירת מחירי המכירה הקיימים כיום.

פרויקטים בתכנון, אשר אינם נחשבים מהותיים מאוד, כוללים פרויקט משרדים בבת ים, פרויקט מגורים בת"א (פרויקט שטרוק) וכן ארבעה פרויקטים למגורים אותם יוזמת חגי' צים נדל"ן:

פרויקטים בתכנון ליום 31 בדצמבר 2024 – נתונים כללים אודות הפרויקטים										
שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע/מועד קבלת התר בניה	עלות נוכחית בספרים ש"ח	מועד תחילת בניה	מועד סיום בניה משוער ⁷²	האם הושג מימון / ליווי בנקאי ⁷³	חלק הקבוצה האפקטיבי בפרויקט	זכויות בניה		
								מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן
								יח"ד/משרדים (מ"ר) ומסחר (מ"ר)	יח"ד/משרדים (מ"ר) ומסחר (מ"ר)	סטטוס תכנוני
שטרוק ⁷⁴	תל אביב	11/2024	3,250	רבעון שני 2025	רבעון 1 2028	במו"מ	60%	16	142.5	ביום 3 בנובמבר 2024 התקבל היתר בניה. תחילת בניה צפויה ברבעון שני 2025.
האלון 20-22 ⁷⁵	יבנה	7.6.2021	29,270	רבעון שלישי 2025	רבעון רביעי 2028	טרם	15%	136 יח"ד	97	התקבל היתר בניה, בכפוף לאמור בה"ש 74 להלן.
קיצים ⁷⁶	תל אביב	טרם התקבל היתר בניה	2,747	רבעון רביעי 2025	רבעון ראשון 2029	טרם	30%	89	106	התקבלה החלטת ועדה למתן היתר בתנאים.
דוד המלך 9 ⁷⁷	תל אביב	טרם התקבל היתר בניה	900	רבעון רביעי 2025	רבעון רביעי 2028	טרם	24%	15	108	התקבלה החלטת ועדה למתן היתר בתנאים.
כיכר התרבות אורלב ⁷⁸	פתח תקוה	טרם התקבל היתר בניה	58,518	רבעון רביעי 2025	רבעון שני 2029	טרם	44%	כ-4,700 מטר מסחר ותעסוקה, 185 יח'	83	התקבלה החלטת ועדה למתן היתר בתנאים.

⁷² יובהר, כי הערכות החברה ביחס למועדי תחילת הפרויקטים ומועדי סיום הפרויקט מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו מותנית באמור בה"ש 45 לעיל בשינויים המחויבים.

⁷³ ככלל, העמדת האשראי בפרויקטים שלהלן תהיה כפופה להתקיימות תנאים מוקדמים מקובלים בהלוואות מהסוג הנ"ל לרבות מכירה מוקדמת, העמדת הון עצמי ורישום שעבדים.

⁷⁴ ביום 13 במאי 2021 חתמה התחדשות עירונית עם צד ג' (להלן בסעיף זה: "**השותף**") על הסכם לשיתוף פעולה בפרויקט תמ"א 38/2 ברחוב שטרוק בתל אביב (גוש 6217, חלקה 268) להקמת 16 דירות, מהן 8 דירות עבור בעלים קיימים (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). התחדשות עירונית תחזיק ב-60% מחברת הפרויקט (קבוצת חגי' שטרוק בע"מ) ואילו ביתרת המניות מחזיק השותף. כל אחד מהצדדים יעמיד לחברת הפרויקט את המימון הנדרש (לרבות ערבויות ככל ויידרש) בהתאם לחלקו היחסי במניות חברת הפרויקט. ההסכם קובע את חלוקת אחריות הצדדים בקידום הפרויקט. קבלת החלטות בחברת הפרויקט תיעשה על ידי דירקטוריון חברת הפרויקט אשר כולל דירקטורים שמונו על ידי התחדשות עירונית בלבד. נכון למועד זה, החתימה חברת הפרויקט את כלל הדיירים הקיימים על הסכם תמ"א, הכולל תנאים לגבי עמידה בלוחות זמנים לביצוע הפרויקט; חתימת הסכם ליווי לביצוע הפרויקט והתמלאות תנאיו המקדימים עד לא יאוחר מ-90 ימים ממועד הנפקת אגרות והיטלים בידי הוועדה המקומית ובכל מקרה לא יאוחר ממועד משלוח הודעת הפינוי לדיירים; והשלמת הפרויקט בתוך 48 חודשים מיום תחילת הבניה. נכון למועד זה, התקבל היתר בניה לפרויקט וחברת הפרויקט צפויה להתחיל בביצוע הפרויקט מיד לאחר פינוי הדיירים. חברת הפרויקט התקשרה בהסכם קבלן לביצוע הפרויקט ובמו"מ סופי לחתימה על הסכם ליווי לפרויקט. החברה צופה כי תסיים עם פינוי הדיירים בתוך מספר חודשים ותחל בביצוע העבודות בפרויקט ע"י קבלן המבצע.

⁷⁵ פרויקט פינוי בינוי בעיר יבנה, המבוצע במקרקעין הידועים כחלקות 61, 60 בגוש 4942 במסגרתו ייהרסו 2 בניינים בני 2 בניינים בני 19 קומות מעל 3 קומות מרתף, הכוללים יחד 136 יח"ד חדשות, מתוכן 112 יח"ד לשיווק. בפרויקט ניתן היתר בניה שהינו בתוקף עד חודש דצמבר 2025. בעבר נחתם הסכם קבלן פאושלי להקמת הפרויקט וחברת הפרויקט בוחנת בימים אלו את כדאיות ההתקשרות האמורה. חברת הפרויקט קיבלה אישור עקרוני לליווי פיננסי לפרויקט. חגי' צים נדל"ן הינה בעלים של 50% ממניות חברת הפרויקט.

⁷⁶ גוש 6636, חלקה 745. פרויקט תמ"א 38/2, אותו יוזמת סוהו בהרי בע"מ, אשר 100% מהזכויות בה מוחזקות על ידי חגי' צים נדל"ן. שטח הפרויקט עומד על 4,200 מ"ר. נכון למועד זה, 83% מהדיירים חתמו על הסכם התמ"א. במסגרת הפרויקט, ככל ויצא אל הפועל, יתווספו ל-40 יח"ד הקיימות 49 יח"ד (122 מ"ר פלדלת בממוצע). יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים עומד על 2.2. חברת הפרויקט מקדמת בימים אלה היתר בניה לפרויקט.

⁷⁷ גוש 6111, חלקה 180. פרויקט תמ"א 38/2, אותו יוזמת בהרי דוד המלך בע"מ, אשר 100% מהזכויות בה מוחזקות על ידי חגי' צים נדל"ן. שטח הפרויקט עומד על 570 מ"ר. נכון למועד זה, 90% מהדיירים חתמו על הסכם התמ"א. במסגרת הפרויקט, יתווספו ל-8 יח"ד הקיימות 7 יח"ד (110 מ"ר פלדלת בממוצע). יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים עומד על 0.9. חברת הפרויקט מקדמת בימים אלה היתר בניה לפרויקט. חברת הפרויקט התקשרה בהסכם מארגן לפייה המארגן יהיה זכאי ל-20% מרווחי הפרויקט.

⁷⁸ גוש 6361, חלקות 265, 266 ו-259. פרויקט פינוי בינוי (המתחם טרם הוכרז), אותו יוזמת צים בהרי היכל התרבות והאומנות בע"מ, אשר 80% מהזכויות בה מוחזקות על ידי חגי' צים נדל"ן (החברה מחזיקה בעצמה ב-20% מהזכויות ולכל אחד מהצדדים דירקטור אחד בדירקטוריון חברת הפרויקט. בין הצדדים סוכם כי קבלת החלטות באורגני חברת הפרויקט תיעשה פה אחד). שטח הפרויקט עומד על 5,030 מ"ר. נכון למועד זה, 92% מהדיירים חתמו על הסכם הפינוי בינוי. במסגרת הפרויקט, יתווספו ל-26 יח"ד ו-637 מ"ר מסחר הקיימים 159 יח"ד (95 מ"ר פלדלת בממוצע), 1,386 מ"ר מסחר ו-3,100 מ"ר תעסוקה. יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים אינו רלבנטי לאור כך שחלק מהזכויות החדשות במתחם הינן בגין קרקע בשטח של כ-2,585 מ"ר בה מחזיקה חגי' צים נדל"ן בעצמה במתחם. קיימת תביעה מאושרת וחברת הפרויקט מצויה בהליכי קידום היתר בניה.

פרויקטים בתכנון ליום 31 בדצמבר 2024 – נתונים על הכנסות, עלויות והמחירים בפרויקטים (באלפי ש"ח)													
שם	עלויות שהושקעו בפועל עד ליום 31.12.2024			סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) (ללא מע"מ) לשנה שהסתיימה ביום 31.12.24	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) סמוך למועד הדוח		מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים		סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	
	קרקע, היטלים ופיתוח	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	תכנון ואחרות			מספר חוזים מוקדמים חתומים	הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו		מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור				צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)
							מקדמות שנתקבלו (א)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)					
שטרוק	1,626	178	1,446	41,397	51,540	3	1,336	24,115	37,369	62,820	18,173	30%	
האלון 20-22	28,871	0	399	180,698	--	--	--	--	--	--	--	--	
קיצים	69	656	2,022	173,442	--	--	--	--	--	--	--	--	
דוד המלך 9	0	288	612	40,905	--	--	--	--	--	--	--	--	
כיכר התרבות אורלב	44,549	10,386	3,583	271,735	--	--	--	--	--	--	--	--	

יובהר, כי הנתונים שהובאו בטבלה זו לעיל ביחס לסה"כ עלויות שטרם הושקעו, מהווים מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, שהתקיימותם בפועל מותנית בכך שתתממשנה הערכת החברה ביחס לעלויות הצפויות של הפרויקטים (לרבות עלויות המימון והבניה). יצוין כי בכל הנוגע לנתוני פרויקטים של חג'ג'- צים נדל"ן, נתוני העלויות לקוחים מדוחותיה של חג'ג'- צים נדל"ן.

כמו כן, הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי ולהכנסות הצפויות לה בגין פרויקט שטרוק הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על כך שלא יחול שינוי ביחס למחירי המכירה והעלויות המוערכים כיום, על כך שיתקבלו כל האישורים וההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקט, על השלמת מכירת הזכויות בפועל, על כך שלא יחולו עיכובים בבניית הפרויקט ועל כך שהסכם הבנייה והסכם הליווי שיחתמו יישאו תנאים דומים לאלו המוערכים על ידי החברה כיום.

נכון למועד פרסום הדוח, הפרויקטים העיקריים הנכללים בקטגוריה זו הינם כדלקמן:

א. פרויקט סומייל 121

קבוצת חגי' פרויקט סומייל 121 שותפות מוגבלת (אשר 80% מהזכויות בה מוחזקות בשרשור על ידי החברה) (להלן: "שותפות סומייל 121") וקבוצת חגי' סומייל 122 בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה, בשרשור של החברה (להלן: "חגי' סומייל 122"), הינן הבעלים של מגרש 121 (מגרש תכנוני על פי תב"ע 2988ב2), בשטח כולל של כ-3,100 מ"ר המצוין בקרן הרחובות ז'בוטינסקי ואבן גבירול בת"א. למיטב ידיעת החברה, בהתאם לתב"ע שבתוקף, ניתן לבנות במגרש בניין מגורים בן 8 קומות שיכלול כ-38 יחידות דיור למגורים ושטחי מסחר בהיקף כולל של כ-8,840 מ"ר ברוטו (מתוכם 3,178 מ"ר למסחר). עם זאת, על פי תוכנית המתאר התקפה של תל אביב תא/5000, ניתן יהיה להגדיל את הזכויות בפרויקט, והחברה פועלת לקידום תכנית כך שהפרויקט יכלול כ-14,500 מ"ר למגורים ומסחר⁷⁹.

על המגרש מצויים מבנים בהם מצויים מחזיקים (פולשים) מזה שנים רבות ועל מנת לקדם את הפרויקט, יידרש להגיע להסכמות אודות פינויים מהמתחם. האחריות על פינוי המחזיקים הינה על הגורמים שמכרו לקבוצה את זכויותיה בקרקע, ואולם לא ניתנה כל התחייבות של המוכרים ביחס למועד פינויים ובימים אלו מתנהלים הליכי פינוי בבית המשפט לפינוי הפולשים ממגרש 121 (נכון למועד זה, ניתנו כבר שני פסקי דין המורים על פינוי של 2 מתוך 3 המבנים הקיימים במתחם ואילו בעניין המבנה השלישי ההליכים המשפטיים עודם תלויים ועומדים ומתנהל מו"מ עם הדיירת).

צירוף קבוצת מור להשקעה בפרויקט סומייל 121

ביום 26 בינואר 2021 התקשרה החברה, באמצעות החברות הבנות – חגי' סומייל 122 (כהגדרתה לעיל) וקבוצת חגי' סומייל 121 בע"מ (להלן: "חגי' סומייל 121"), בהסכם עם מור קופות גמל בע"מ (להלן: "מור"), הנמצאת בשליטת י.ד. מור השקעות בע"מ, מכוחו תיכנס מור כשותפה של החברה בפרויקט סומייל 121. בהתאם להסכם, הצדדים הקימו שותפות מוגבלת, שהינה שותפות סומייל 121, כהגדרתה לעיל (להלן גם: "השותפות"), כאשר חגי' סומייל 121 הינה השותף הכללי בשותפות ומחזיקה ב-0.1% מהשותפות, חגי' סומייל 122 הינה שותף מוגבל בשותפות ומחזיקה ב-79.9% מהשותפות, ואילו מור הינה שותף מוגבל בשותפות ומחזיקה ב-20% מהשותפות ובפרויקט. יובהר כי חלקה של מור לא ידולל ויוותר 20% מהזכויות בשותפות גם אם תבוצענה השקעות נוספות בהון השותפות.

ניחול השותפות והפרויקט יעשה על ידי חגי' סומייל 121 בלבד, בכובעה כשותף כללי, למעט ביחס למספר נושאים אשר יידרשו גם את הסכמת מור וחגי' סומייל 122. במסגרת ההסכם, העמידה מור לטובת השותפות הלוואות בעלים בסך כולל של 36.6 מיליון ש"ח. יתרת המימון שיידרש לפרויקט עתיד להיעשות באמצעות מימון חיצוני ואולם ככל ויידרש, חגי' סומייל 122 תעמיד לטובת השותפות הלוואות בעלים בסך יתרת ההון העצמי שיידרש, כאשר נקבע בהסכם מנגנון לדילול זכויותיה בשותפות במקרה של אי העמדת הלוואות הבעלים על ידה כאמור. עם קיומו של תזרים חיובי ו/או רווחים ראויים לחלוקה, ובכפוף להוראות הדין הרלבנטי ובכפוף לצרכים התזרימיים הנדרשים לפעילותה השוטפת של השותפות ולמימוש התכנית העסקית, תפעל השותפות להחזר הלוואות בעלים ולחלוקת רווחים בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם.

עוד לענין ההסכם לרבות מגבלות הנוגעות להעברת זכויות הצדדים בשותפות, ראה דיווח מידי מיום 26 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-010498), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

התקשרות השותפות בהסכם מימון

ביום 23 באוגוסט 2021 התקשרה שותפות סומייל 121 בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, במסגרתו הבנק העמיד לשותפות הלוואה בסך של כ-121 מיליון ש"ח.

⁷⁹ הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות הנוספות בפרויקט סומייל 121, כפופות להיקף המטלה הציבורית לה תידרש חגי' סומייל 121 וכן למדיניות העירייה ביחס להפרשה של 15% לדירות דב"י, אשר שינוי בהן עשוי להשפיע על ההיקף והשימוש בזכויות הנוספות בפרויקט, וכן כפופות לקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה לתב"ע שהחברה מקדמת לפי תכנית תא/5000, ולקבלת כלל היתרי הבניה הנדרשים, ולפיכך ייתכן כי יחול שינוי בהיקף זכויות נוספות אלו, לרבות שינוי מהותי.

ההלוואה נושאת ריבית שנתית (המשולמת מדי רבעון) בשיעור פריים + 1%-0.5%, ונכון למועד זה היא עתידה להיפרע ביום 28 בפברואר 2026. להבטחת פרעון ההלוואה, הועמדו לטובת הבנק בטוחות מקובלות על זכויות המוכרים, הלווה וסומייל 122 במגרש ובנוסף, הועמדה ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של החברה.

שותפות סומייל 121 התחייבה כלפי התאגיד הבנקאי: (א) שלא לשלם לשותפיה החזר הלוואות בעלים ו/או חלוקת רווחים ו/או דמי ניהול; (ב) לעמוד ביחס LTV שלא יעלה בכל עת על 70%⁸⁰. "יחס LTV" פירושו - היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של האשראי לבין שווי מקרקעי הפרויקט על פי הערכת שווי ללא הפחתה למימוש מהיר והוצאות מימוש.

ההלוואה כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות (אשר חלקן תיבחנה גם למול החברה), וכן העילות הבאות: אם יחול שינוי שליטה בשותפות סומייל 121 או בחגי' סומייל 121 או בחגי' סומייל 122 או אם מר עידו חגי' ו/או מר יצחק חגי' חדלו מלהחזיק יחדיו, לבדם, במישרין או בעקיפין לפחות 45.01% מהון המניות המונפק והנפרע בחברה (על בסיס דילול מלא); העמדה לפרעון מידי של הלוואות של שותפות סומייל 121 בסכום העולה על 1 מיליון ש"ח או הלוואות של החברה בסכום העולה על 10 מיליון ש"ח; אם תתקיים חקירה פלילית כנגד שותפות סומייל 121 או החברה ו/או בעלי השליטה או נושאי המשרה שלהם ולדעת הבנק הדבר עלול לפגוע ביכולת שותפות סומייל 121 לעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנק; אי עמידה ביחס LTV אשר לא תוקן בתוך תקופת הריפוי שנקבעה לכך.

פרויקט בבלי 5 – מגרשים 5א' ו-5ב' במתחם בבלי

ב.

נכון למועד זה, מחזיקה קבוצת חגי' בבלי 4 בע"מ, חברת הבת של החברה (להלן בסעיף זה: "חברת הבת") בכ-76% מהזכויות במושעא במגרשים 5א ו-5ב, אשר שטחם הכולל הינו 6,662 מ"ר (להלן ביחד: "המגרש" או "המקרקעין") במתחם בבלי בתל אביב, אשר מהווים חלק ממתחם מגורים לפי תוכנית 1770 א' בשכונת בבלי. בהתאם לתב"ע הנוכחית, ניתן לבנות במגרש בניין מגורים בן 37 קומות מעל קומת כניסה שיכלול 114 יחידות דיור, מתוכן מקנות הזכויות המוחזקות על ידי חברת הבת זכויות לכ-86 יחידות דיור במגרש. זכויות חברת הבת בפרויקט נרכשו מעיריית תל אביב.

החברה פועלת לקידום היתר בניה המבוסס על התב"ע הנוכחית, תוך ניצול הקלות בנייה, כך שהבניין המקודם עתיד לכלול 137 יחידות דיור ב-42 קומות מעל קומת כניסה, מתוכן מקנות הזכויות המוחזקות על ידי חברת הבת זכויות לכ-104 יחידות דיור במגרש. יש לציין כי תוקפן של ההקלות הנ"ל פג ביום 31 בדצמבר 2024 אך חברת הבת עמדה בתנאים הנדרשים לקבלתם טרם המועד האחרון שנקבע, ואולם אין כל וודאות לגבי אישור התכנון המקודם, והדבר מותנה בקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה להיתר המקודם.

היות ובמקרקעי הפרויקט מחזיקים גורמים נוספים, החברה החלה בהליך של פירוק שיתוף (בבית המשפט השלום בבית ים) ביחס למלוא הזכויות במקרקעין. יצוין, כי נכון למועד זה המגרש פנוי ממחזיקים. עיריית תל אביב התחייבה למסור את החזקה המשפטית במגרש לחברת הבת, בתוך 30 יום מיום הוצאת היתר בניה במגרש. כן יצוין, כי אם חברת הבת תבקש למכור את כל זכויותיה לצד ג' טרם קבלת היתר בניה, היא תדרש לשלם דמי הסכמה לעירייה בסך 6% מסכום התמורה שתקבל חברת הבת מהרוכש (כולל מע"מ).

צירוף קבוצת מור להשקעה בפרויקט בבלי 5

ביום 23 ביוני 2021 התקשרה חברת הבת בהסכם עם מור (כהגדרתה לעיל), מכוחו (לרבות בהתאם להבנות מאוחרות יותר) התחייבה מור להעמיד לחברת הבת סכום השווה ל-20% מכלל הסכומים אשר ידרשו לחברת הבת לצורך רכישת מלוא הזכויות במקרקעין, לרבות מס הרכישה בגינו אולם בכל מקרה לא יותר מ-70 מיליון ש"ח (כאשר מתוכו הועמד עד ליום 31 בדצמבר 2024 על ידי מור סך של כ-44 מיליון ש"ח⁸¹) (להלן: "הלוואת מור"). מובהר כי חברת הבת תשלם ממקורותיה העצמיים (לרבות באמצעות הלוואות שתועמדה לה על ידי החברה, ככל ותועמדה) את יתרת ההון העצמי הנדרש בפרויקט, ובכל מקרה לא פחות מסך של 20 מיליון ש"ח.

ההסכם מסדיר את תנאי הלוואת מור ואפשרות המרתה הכפויה על ידי חברת הבת למניות חברת הבת, באופן אשר יבטיח כי מור תהיה זכאית (בין בדרך של פירעון הלוואת מור ובין בדרך של חלוקת רווחי חברת הבת) ל-20% מרווחי הפרויקט, והכל בהתאם למנגנון הפרעון וחלוקת הרווחים המוסדר בהסכם, שנועד ליתן קדימות בחלוקה לבעל המניות שהעמיד לחברת הבת הלוואות בשיעור הגבוה מחלקו ברווחי חברת הבת. בנוסף, הוסכם בין הצדדים, כי בניגוד למור, אשר

⁸⁰ נכון ליום 31 בדצמבר 2024 יחס הלוואות הרכישה לשווי קרקע (LTV) הינו כ-53%.

⁸¹ שנכון למועד זה מהווה כ-19% מעלות הקרקע ומס רכישה.

לא תיזדרש להעמיד בטוחות כלשהן להבטחת חבויית חברת הבת כלפי צד ג' כלשהו, לרבות הבנק המלווה את הפרויקט, החברה תעמיד בטוחות כאמור. כן מסדיר ההסכם, בין היתר, נושאים הנוגעים לפרויקט בבלי 5 ולפעילות חברת הבת לגביהם תיזדרש הסכמת מור; אפשרות מור להעמיד הלוואות בעלים נוספות לחברת הבת במקרים בהם חברת הבת לא העמידה את ההון העצמי אותו התחייבה להעמיד לטובת הפרויקט וזאת בתמורה לתוספת ריבית שתינתן למור במקרה כאמור ומבלי לגרוע מכך שהדבר יהווה הפרה יסודית של ההסכם על ידי חברת הבת; ומגבלות על העברות זכויות הצדדים בחברת הבת.

התקשרות בהסכם מימון בקשר עם פרויקט בבלי 5
לפרטים אודות הסכם המימון והתוספת לו בהם התקשרה חברת הבת עם בנק בישראל, במסגרתו העמיד הבנק לחברת הבת הלוואה אשר שימשה אותה לרכישת זכויותיה בפרויקט ראה סעיף 6.20.5 להלן.

פרויקט יפו (המתחם הגדול)
ביום 12 במרץ 2018 התקשרה חברת בת בבעלות מלאה של החברה, קבוצת חגי' לב תל-אביב בע"מ (להלן בסעיף זה: "**חברת הבת**") בהסכם בעלי מניות (להלן בסעיף זה: "**הסכם בעלי המניות**") עם צד שלישי (להלן בסעיף זה: "**השותף**"), אשר בהתאם לעקרונותיו הקימו השותף (15%) וחברת הבת (85%), חברה ששמה קבוצת חגי' יפו בע"מ (להלן בסעיף זה: "**חברת הפרויקט**"). ביום 1 ביולי 2018 התקשרה חברת הפרויקט בהסכם עם השותף לרכישת (ללא תמורה) אופציה בה מחזיק השותף מכוח הסכם אופציה, שעיקריו יובאו להלן (להלן: "**הסכם האופציה**")⁸², ובחודש אפריל 2023, מימשה חברת הפרויקט את האופציה אשר מקנה לה אופציה ייחודית לרכישת כ-80% מהזכויות (בדרך של עסקת קומבינציה) במתחם קרקע בעיר יפו שגודלה כ-20.5 דונם, וזאת מכוח הסכם נוסף שצורף כנספח להסכם האופציה (להלן: "**הסכם האופציה הנוספת**"), ו-"**המקרקעין**", בהתאמה. הגורמים כלפיהם מומשה האופציה האמורה, הכוללים את השותף עצמו, יקראו להלן ביחד: "**בעלי הזכויות**"). יצוין כי המקרקעין מהווה חלק ממתחם בשטח כולל של 123 דונם, אשר מרביתו (כ-100 דונם) מוחזק על ידי רמ"י (להלן: "**המתחם**") ו-"**מקרקעי רמ"י**", בהתאמה.

חברת הפרויקט פועלת למול הועדה המקומית להגדלת הזכויות בהתאם לתא/5000, כך שתתאפשר הגדלה משמעותית של כמות יחידות הדיור במתחם, כאשר בתקופת הדוח התקבל פרוטוקול פורום מהנדס העיר להגדלת הזכויות במתחם לפי פרוגרמה אשר תכלול כ-1,800 יחידות בהיקף כולל של כ-114 מ"ר ברוטו (בנוסף ל-123 היחידות הקיימות בפרויקט יפו חלקה 3 של רגינסי) וכ-15,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה במתחם (כשאינן כמובן כל וודאות כי התב"ע הקיימת תשונה ו/או כי יתקבלו יתר האישורים הנדרשים לכך). יצוין כי עפ"י התב"ע החלה נכון למועד זה, סה"כ שטחי הבניה במתחם כולו הינם כ-95,520 מ"ר, וניתן להקים במתחם כולו (הן בקרקע אשר ביחס אליה יש לחברה אופציה והן בקרקעות האחרות המרכיבות את המתחם, לרבות הקרקע המיוחסת לפרויקט יפו 3 של רגינסי - לפרטים אודותיה ראה סעיף 6.8.3.3.2 להלן) כ-650 יחידות דיור, שטחי מסחר (2,500 מ"ר עיקרי) ושטחים ציבוריים. כלל השטחים במתחם, כולל מקרקעי רמ"י, תפוסים על ידי מחזיקים (פולשים) מזה שנים רבות ועל מנת לקדם את הפרויקט שיפורט להלן, ייזדרש להגיע להסכמות על פינניים. נכון למועד זה, החברה והשותף חתמו על הסכמים עם מחזיקים של כ-76% מהמקרקעין, המסדיר את פינניים מהמקרקעין, והם מצויים במו"מ עם פולשים נוספים.

כן יצוין כי השותף התקשר ביום 25 ביוני 2018 עם בעלי הזכויות בתוספת להסכם האופציה, במסגרתה ניתנה הסכמת בעלי הזכויות לסיחור האופציה מהשותף לחברת הפרויקט, וכן הוסכם במסגרתה כי וככל ויוקצו למחזיקים בחלקה הסמוכה למקרקעין (בה אמורה להקים רגינסי את פרויקט יפו שלה – לפרטים ראה סעיף 6.8.3.3.2 להלן) יחידות לצורך פינניים על ידי חברת הפרויקט ו/או מטעמה, עד 9 יחידות תקווצנה מהיחידות שבעלי הזכויות יהיו זכאים להן מכוח הסכם המכר (זאת ככל והאופציה והאופציה הנוספת תמומשנה, הסכם המכר בין הצדדים ייכנס לתוקפו והפרויקט יוקם).

עיקרי הסכם האופציה הנוספת
האופציה הנוספת תהא ניתנת למימוש בתוך 30 חודשים מיום 10 באפריל 2023 והיא תקנה לממשה את הזכות לרכוש את מלוא זכויות הבעלות במקרקעין של בעלי הזכויות, כהגדרתם לעיל, בדרך של עסקת קומבינציה. בתמורה לכך, בעלי הזכויות יקבלו יחידות דיור בפרויקט (שבחלקן יינתנו לפולשים המחזיקים במקרקעין) וחלק משטחי המסחר בפרויקט [כפי שיפורט להלן במסגרת תיאור הסכם המכר, שהינו נספח להסכם האופציה הנוספת (להלן: "**הסכם המכר**")].

⁸² יצוין, כי בחודש יוני 2020 התקשרה חברת הפרויקט בתוספת להסכם האופציה עם בעלי הזכויות, וזאת לאור כינוס נכסים שהחלה רשות מיסוי מקרקעין על מקרקעי המתחם בשל חוב של בעלי הזכויות. בהתאם להוראות התוספת, חברת הפרויקט שילמה את מלוא חוב בעלי הזכויות למס רכוש אשר עמד על סך של כ-6 מיליון ש"ח, כמקדמה על חשבון תשלום עתידי. יצוין כי כחלק מהתקשרות זו ניאותרו בעלי הזכויות לבצע מספר שינויים בהסכם האופציה הייחודית ובהסכם המכר (תיאורם של אלה, אשר יובא להלן, כולל כבר את השינויים האמורים).

ככול ויחולו על בעלי הזכויות תשלומי מס שבח ו/או מס רכישה ו/או מע"מ, תשלומים אלה ישולמו על ידי הרוכש.

לפרטים אודות עיקרי הסכם המכר (בו יתקשרו הצדדים היה ותמומש האופציה הנוספת, על התנאים המתלים) וכן הסכם בעלי המניות שנחתם בין חברת הבת והשותף ביחס להחזקתם בחברת הפרויקט וביחס לזכויותיהם והתחייבויותיהם בכל הנוגע לפרויקט ראה סעיף 6.8.3.2.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2023.

יודגש, למען הסר ספק, כי אין כל וודאות כי התב"ע החדשה תאושר (ואם תאושר – באיזה היקף זכויות תאושר) ו/או כי תתקבל הסכמת הצדדים המחזיקים בקרקע, לרבות רמ"י, לקידומה ו/או כי האופציה הנוספת תמומש ו/או כי לא יתקיים איזה מהתנאים המפסיקים שנקבעו בהסכמי המכר (גם אם תמומשנה האופציות). מסיבות כאמור, נכון למועד זה לחברה אין כל אומדן ביחס לעלויות הצפויות לה בפרויקט, אם וככל וזה אכן יבוצע בפועל.

להלן יובאו פרטים נוספים אודות עתודות הקרקע בהן מחזיקה הקבוצה (לרבות חג'ג'-צים נדל"ן, חברה כלולה של החברה), שאינם עולים כדי פרויקט מהותי מאוד:

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים														
שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ש"ח)				חלק החברה האפקטיבי (%)	שטח	זכויות בנייה					
			עלויות מימון שהיוו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.24			מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (יש לפלח לפי שימושים)			
									יח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע / יח"ד אחר	יח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע / יח"ד אחר		
פרויקט סומייל ⁸³ 121	ז'בוטינסקי ואבן גבירול בתל אביב ⁸⁴	29.04.2021	182,413	27,714	1,799	-	211,926	80%	כ-3.130 דונם	38 יח"ד ו-3,178 מ"ר למסחר	כ-78 מ"ר עיקרי ליח"ד	14,500 מ"ר מגורים ומסחר	טרם ידוע	ראה סעיף 6.8.3.2.4 (א) לעיל
פרויקט בבלי ⁸⁵ 5	בבלי תל אביב ⁸⁶	04.07.2021	240,659	42,773	1,943	-	285,375	60.8%	כ-6.66 דונם	137 יח"ד	כ-128 מ"ר עיקרי ליח"ד	ל"ר	ל"ר	ראה סעיף 6.8.3.2.4 (ב) לעיל
פרויקט יפו (המתחם הגדול)	מתחם פרדס דקא ביפו ⁸⁷	-	9,674	-	2,713	-	12,387	85%	כ-123 דונם (מתוכנן לחברת הפרויקט אופציה לרכוש כ-20.5 דונם (מתכנן)	554 יח"ד ו-2,500 מ"ר שטחי מסחר	לא ניתן להעריך בשלב זה	כ-1,800 יח"ד וכ-15,000 מ"ר מסחר	טרם ידוע	ראה סעיף 6.8.3.2.4 (ג) לעיל
סניף בנק לאומי	עכו ⁸⁸	2.8.2021	9,065	3,130	61	0	12,256	30%	כ-970 מ"ר תעסוקה	כ-1,200 מ"ר	-	-	-	חגיג-צים נדל"ן בוחנת אפשרות למכירת הקרקע. כיום לא מקודמים הליכי תכנון.
הברון הירש 21 מלון עדן	פ"ת ⁸⁹	5.3.2012 13.1.2016 28.7.2021	9,345	0	575	0	9,920	20%	כ-1,042 דונם	18 יח"ד מגורים	57 מגורים	30 יח"ד מגורים	92	נדרש שינוי תב"ע. התכנית בשלבי הגשה לוועדה מקומית.

⁸³ כל הנתונים המתייחסים לפרויקט זה מוצגים לפי חלקן המשותף של החברה וקבוצת מור בפרויקט.

⁸⁴ גוש : 6213, חלקות 13, 14, 22, 23, 24, 104, 106, 408, 433, 616, 634, 778, 779, 813, 831, 832, 1210, 1219, 1222, 1231, 1240, וגוש : 6214, חלקות : 192, 536, 540, 541, 642.

⁸⁵ כל הנתונים המתייחסים לפרויקט זה מוצגים לפי חלקן המשותף של החברה וקבוצת מור בפרויקט.

⁸⁶ גוש 6107, חלקות 27, 60, 287, 468, 470 וחלק מחלקות 29, 50, 290 ו-293.

⁸⁷ גוש 6999 חלקות 59-60 וגוש 7000 חלקה 148.

⁸⁸ גוש 18008 חלקה 26.

⁸⁹ גוש 6375 חלקה 104, 165. חג'ג'-צים נדל"ן מחזיקה (בשרשור) במניות המהוות כ-66.6% ממניות חברת הפרויקט.

עבודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים														
שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעבודות הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ש"ח)				חלק החברה האפקטיבי (%)	שטח	זכויות בנייה					
			עלות מקורית	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר			בספרים ליום 31.12.24	מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (יש לפלח לפי שימושים)		
										יח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר	
יוספטל 21	לוד	8.3.2021	28,564	4,582	0	31,354	64,500	30%	כ- 2.3 דונם	מגורים: 80 יח"ד מסחר: 980 מ"ר תעסוקה: 1,500 מ"ר	כ-110 מ"ר פלדלת בממוצע	מגורים: 80 יח"ד מסחר: 980 מ"ר תעסוקה: 1,500 מ"ר	כ-110 מ"ר פלדלת בממוצע	תב"ע מאושרת החלה הכנת תכנית עיצוב ובקשה להיתר
סוהו גו"ח 3939 / 190-201	ראשון לציון	8.8.2018 - 13.10.2021	45,662	16,003	1,894	(3,559)	60,000	30%	כ- 6.1 דונם	מסחר, תעסוקה, פנאי וכו': 10,260 מ"ר	---	תעסוקה: 24,970 מ"ר מסחר: 2,785 מ"ר	---	התוכנית הומלצה למתן תוקף ע"י הוועדה המקומית
מראה כנרת	טבריה	21.6.2022	20,038	5,203	33	0	25,274	30%	כ- 14 דונם	מגורים: 91 יח"ד	כ-172.3 מ"ר פלדלת בממוצע	מגורים: 298 יח"ד	כ-92 מ"ר פלדלת בממוצע	בהליכי קידום תב"ע חדשה לתוספת זכויות בנייה והגדלת צפיפות

פרויקטים המהווים עבודות קרקע ליום 31 בדצמבר 2024 – נתונים על הכנסות, עלויות והמחירים בפרויקטים (באלפי ש"ח)										
שם	עלויות שהושקעו בפועל עד ליום 31.12.2024	סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) (ללא מע"מ) לשנה שהסתיימה ביום 31.12.24	מספר חוזים מוקדמים חתומים	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) סמוך למועד הדוח		הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו		מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים	
					מקדמות שנתקבלו (א)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)	מספר חוזים מוקדמים חתומים שטרם הוכרו	מחיר ממוצע למ"ר לפי חוזי מכירה מחייבים	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר
פרויקט סומייל ⁹⁰ 121	211,926	239,000	-	-	-	-	-	מגורים לרבות דב"י לפי בסיס של 57 - מסחר עילי - 48 - מסחר תת קרקעי 24 -	מגורים – 612,500 מסחר – 74,500	236,000
פרויקט בבלי ⁹¹ 15	285,375	443,219	-	-	-	-	-	74,146	1,032,102	229,610

יצוין כי היות ואין כל וודאות באשר למימוש האופציה בפרויקט יפו (המתחם הגדול) ואין כל וודאות באשר להיקף הזכויות בו, לא כוללת הטבלה שלעיל מידע אודותיו.

יובהר, כי הערכות החברה ביחס להכנסות והרווח הגולמי הצפוי לה בגין הפרויקטים מהוות מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותן מותנה בשינוי התב"ע בפרויקט סומייל 121; בזכית החברה בהליך פירוק השיתוף בפרויקט בבלי 5 וברכישת יתרת הזכויות במקרקעי בבלי 5; כי הנחות החברה ביחס להיקף השטחים שיתקבלו בפרויקט, לרבות ביחס להיקף השטחים שיקצו לטובת דב"י בפרויקט סומייל

⁹⁰ כל הנתונים המתייחסים לפרויקט זה ובכללם העלויות, ההכנסות והרווח, מוצגים לפי 100% (חלק החברה הינו 80%).
⁹¹ כל הנתונים המתייחסים לפרויקט זה ובכללם העלויות, ההכנסות והרווח, מוצגים לפי 100%, בעוד שנכון למועד פרסום הדוח, רכשו החברה ומור כ-75.95% בלבד מהזכויות בקרקע (חלק החברה ב-75.95% מהזכויות הינו כ-80%) והאמור הינו תחת הנחה שתירכשנה גם יתרת הזכויות (24.05%) בקרקע.

121 ישארו ללא שינוי כתוצאה מהסיכומים שיתקבלו מול העירייה; כי מחיר הרכישה של הזכויות האמורות יהיה בהתאם להערכותיה הנוכחיות של החברה; בקבלת כלל ההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקטים; כי מחירי המכירה המוערכים על ידי החברה כיום לא ישתנו וזאת בשים לב לכך שהליך שיווק היחידות בפרויקטים יחל רק בעוד מספר שנים; בתנאי ההתקשרויות בהן תתקשרנה חברות הפרויקטים עם קבלני וספקי הפרויקט (כאשר תחשיב העלויות שנעשה מתבסס על מחירי השוק הנוכחיים בעוד שלוח הזמנים הצפוי לתחילת הבניה בפרויקטים הינו כשנתיים עד שלוש שנים ובניית הפרויקטים צפויה לארוך כמספר שנים נוספות); כי תנאי הסכמי הליווי שייחתמו יהיו בהתאם להערכת החברה; במועד בו יוקמו הפרויקטים; בגובה האגרות וההיטלים שיוטלו על חברות הפרויקטים (דוגמת היטל השבחה) ובעלות בניית מבני הציבור בפרויקט סומייל

6.8.3.2.5 פרויקטים אחרים

נכון למועד הדוח, הקבוצה (בעיקר באמצעות חגיג-צים נדל"ן) מקדמת פרויקטים של התחדשות עירונית (תמ"א 38/1 ובעיקר תמ"א 38/2 ופינוי בינוי) אשר נמצאים בשלבים שונים כמפורט להלן. הטבלאות שלהלן פוצלו בהתאם לפרויקטים בהם הושגו חתימות של בעלי יחידות בשיעור העולה על 50% מהיחידות הקיימות במתחם הפרויקט, ופרויקטים בהם קיים שיעור חתימות של מתחת ל- 50% או שלדעת החברה, בהתבסס על המידע שקיבלה מחגיג-צים נדל"ן, טרם התגבשה וודאות תכנונית לגביהם:

ככלל, הסכם התחדשות עירונית ביחס לכל פרויקט ייכנס לתוקף בכפוף להתקיימות התנאים המתלים האמורים בו/אי התקיימות התנאים המפסיקים בו, כאשר לרוב כוללים את התנאים המפורטים בסעיף 6.8.1.10 לעיל ובכלל זאת: חתימת ההסכם על ידי כל בעלי הדירות, אישור תוכנית (ככל שנדרש) מכוחה ניתן יהיה להוציא היתר בנייה לפרויקט ו/או הכרזה על המקרקעין כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי (לפי העניין), קבלת מימון בנקאי, כדאיות כלכלית לקבוצה וקבלת היתר בנייה, במועדים הקבועים בהסכמים הרלוונטיים. לאור האמור לעיל, מודגש כי בשלב זה אין וודאות כי הפרויקטים המפורטים בטבלה שלהלן יצאו אל הפועל ו/או כי לא יחולו שינויים במועדי התכנון המפורטים להלן, בין אם כתוצאה מנסיבות התלויות בחברה (לרבות שיקולי כדאיות כלכלית) ובין אם כתוצאה מגורמים אחרים שאינם תלויים בחברה. בנוסף יובהר כי חלק מהפרויקטים הינם כיום בניגוד לעמדת הרשות המקומית, או שקיים העדר הלימה בין תכנון הפרויקט למדיניות המוצהרת של גופי התכנון/הרשות המקומית או שקיימים יזמים נוספים שמתמודדים ומחתימים את הדיירים על אותו פרויקט, כך שאין וודאות שהפרויקטים ייצאו לפועל. בנוסף, בחלק משטחי הפרויקטים קיימים דיירים מוגנים כך שביצוע הפרויקטים יהיה כפוף להגעה להסדרים מתאימים עימם (לרבות באמצעות הליכים משפטיים).

הפרויקטים הנכללים בקטגוריה זו הינם פרויקטים בתחום הפינוי בינוי שיוזמת החברה (באמצעות התחדשות עירונית), שתיאורם יובא להלן וכן פרויקטים אותם יוזמת חגיג-צים נדל"ן:

א. פרויקט פינוי בינוי בפתח תקוה

ביום 10 במרץ 2022 התקשרה התחדשות עירונית בהסכם לשיתוף פעולה (להלן בסעיף זה: "ההסכם") עם צד ג' (להלן בסעיף זה: "השותף"), בפרויקט בתחום הפינוי-בינוי בשכונת עמישב בפתח-תקוה⁹² (להלן: "הפרויקט"). הפרויקט האמור עתיד להיבנות (ככל שייבנה) במתחם בשטח של כ-36.6 דונם הכולל כיום כ-213 יחידות דיור ב-8 בניינים (להלן: "המתחם")⁹³, ואולם בחודש מרץ 2025 נכנסה לתוקף תכנית, המותנית בתנאים שבמהותם הינם תנאים טכניים (להלן בסעיף זה: "התכנית"), במסגרתה ניתן יהיה להקים בפרויקט 5 בניינים הכוללים 736 יחידות דיור, מתוכן 213 יחידות בגין יחידות קיימות ו-523 יחידות דיור חדשות (מתוכן 220 יחידות דיור קטנות בשטח של 65 מ"ר, כאשר גודל יחידת דיור ממוצע יהיה 94 מ"ר) וכ-4,200 מ"ר שטחי מסחר ומבני ציבור וזאת באמצעות הליך פינוי בינוי ואיחוד וחלוקה.

כן יודגש כי התממשות ובניית הפרויקט כפופים בין היתר ל- (1) הישארות בתוקף של האישור העקרוני של מנהל הרשות של המתחם כמתחם פינוי בינוי (שהוארך עד ליום 31 בדצמבר 2030) והשלמת התנאים הנדרשים לצורך הכרזת המתחם כמתחם לפינוי בינוי⁹⁴; (2) אישור תב"ע מתאימה על ידי הועדה המחוזית⁹⁵ (תהליך שיכול לקחת מספר שנים); (3) הוצאת היתרי בניה מתאימים; (4) דרישות נוספות שיועלו בעתיד מצד הרשויות (ככל ויועלו), לרבות מטלות ציבוריות וכו'; ו- (5)

⁹² המתחם כולל את חלקה 87 (בגוש 5510), חלקות 196, 240-235 ו-244-245 (בגוש 6320) וחלקות 54-49, 56, 85, 87, 97-98, 148 ו-168 (בגוש 6321), ועל חלק מחלקות 66 ו-87 (בגוש 5509), חלקות 212, 216 ו-219 (בגוש 6320) וחלקה 55 (בגוש 6321).

⁹³ בנוסף בנויים על מקרקעי הפרויקט בית כנסת, מקלטים וחניה ציבורית.

⁹⁴ שעיקרם הפקדה להתנגדויות של תוכנית לפינוי בינוי או אישורה.

⁹⁵ או על ידי הועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור בהליך מזורז יותר.

קבלת הסכמת בעלי הזכויות במתחם (להלן: "בעלי הזכויות" או "הדיירים") לביצוע הפרויקט, ברוב הנדרש על פי דין⁹⁶ וחתימתם על הסכמים מחייבים לביצוע הפרויקט (להלן: "הסכם הפינוי-בינוי"). בנוסף, מותנה ביצוע הפרויקט בהתקיימות כלל התנאים המתלים הקבועים בהסכם הפינוי-בינוי ואי התקיימות התנאים המפסיקים הקבועים בהם.

בהתאם להוראות ההסכם, התחדשות עירונית והשותף יחזיקו בחלקים שווים בחברה יעודית שתבצע את הפרויקט (להלן: "חברת הפרויקט"), כאשר כל ההחלטות, מכל מין וסוג שהוא, בנוגע לפרויקט ולשותף הפעולה בין הצדדים יתקבלו במשותף על ידי הצדדים. ככל שלא תהיה הסכמה בין הצדדים ביחס לנושא מסוים, הלה יוכרע בהתאם למנגנון ההכרעה עליו סוכם בין הצדדים. כן כולל ההסכם מנגנון דילול החזקות ביחס למקרה בו מי מהצדדים לא יעמיד את חלקו במימון חברת הפרויקט. עוד כולל ההסכם מנגנונים מקובלים של זכות מצרנות, זכות סירוב ראשונה וזכות הצטרפות, וכן הסכמות לפיהן החברה תהא אמונה על שיווק הפרויקט בתמורה לתשלום השווה ל-1% מהכנסות הפרויקט ממכירת דירות.

להערכת החברה, עלויות הקמת הפרויקט כולו (ככל שיוקם) צפויות להסתכם בסך כולל של כ-1.2 מיליארד ש"ח, אשר עתיד להיות ממומן מליווי בנקאי והון עצמי נדרש שיועמד על ידי הצדדים. כן יצוין, כי להערכת החברה, הרווח הגולמי שינבע לה מפרויקט זה צפוי להסתכם לסך של כ-132 מיליון ש"ח. הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי חושבו על בסיס ההנחה כי היקף הזכויות בפרויקט יהיה כמפורט לעיל, כאשר הרווח הגולמי הצפוי במקרה זה מבוסס על מחיר ממוצע למ"ר בנוי של יחידות הדיור בסך של כ-26,000 ש"ח, הכנסה משכירות של 120 ש"ח למ"ר מסחר, כשהן מהוונות בשיעור היוון המותאם למאפייני הנכס (7.5%), ובנוסף הכנסות מחניון תת קרקעי במחיר של כ-162,000 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ, ומנגד על הערכת החברה דהיום אודות עלויות המימון ועלויות הבניה באיזור הפעילות (לרבות עלויות הריסה, נשיאה בהוצאות השכירות וכיו"ב), על הערכת החברה ביחס לעלות המטלות הציבוריות בפרויקט ועל הערכת החברה ביחס לגובה האגרות וההיטלים בפרויקט.

יובהר כי הערכות החברה אודות עלות הקמת הפרויקט והרווח הצפוי הימנו מהוות הערכה ראשונית בלבד של החברה המהווה מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותה מותנית בין היתר בהתקיימות כלל התנאים המתלים הנדרשים לצורך כניסתו לתוקף של הפרויקט ואי התקיימותם של כלל התנאים המפסיקים שתוארו בדוח המידי שפרסמה החברה ביום 10 במרץ 2022, מס' אסמכתא 024159-01-2022 (להלן: "דוח העסקה"); בכמות הדירות הסופית שתיכלל בפרויקט; בתנאי ההתקשרויות בהן תתקשר חברת הפרויקט עם קבלני וספקי הפרויקט (כאשר תחשיב העלויות שנעשה מתבסס על מחירי השוק הנוכחיים בעוד שלוח הזמנים הצפוי לתחילת הבניה הינו כ-3-2 שנים ובנית הפרויקט צפויה לארוך כ-5 שנים); בעלויות המימון (בהן יכול לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור השינויים בסביבת הריבית ולאור שינויים בסביבת האינפלציה, שלחברה אין הגנה מלאה כלפיהם בעיקר בפרויקטי פינוי בינוי וזאת לאור שינוי החקיקה שהוזכר בסעיף 6.8.1.1.2.1 לעיל; במועד בו יוקם הפרויקט; בגובה האגרות וההיטלים שיוטלו על חברת הפרויקט; במחירי השכירות בהן תידרש לשאת חברת הפרויקט בתקופת בניית הפרויקט; בעלות מטלות ציבוריות; גובה קרן תחזוקה; וכי לא יחול שינוי במחירי המכירה וההשכרה המוערכים על ידי החברה בפרויקט, והיות ואין כל וודאות ביחס להתממשות הערכת החברה ביחס לכל אחד מהפרמטרים שצוינו, אין כל וודאות ביחס לעלותו הסופית של הפרויקט ולרווח שינבע (ככל שינבע) לחברה הימנו.

יודגש כי אין כל וודאות שכלל התנאים שצוינו בדוח זה לעיל (או חלקם), לרבות בדרך של הפניה, אשר התממשותם נדרשת לצורך ביצוע הפרויקט, אכן יתממשו ואין כל וודאות כי כלל התנאים שבהם מותנית כניסתם לתוקף של הסכמי הפינוי-בינוי אכן יתממשו ולפיכך אין כל וודאות ביחס להוצאתו של הפרויקט אל הפועל.

לפרטים אודות תנאיו העיקריים של הסכם הפינוי-בינוי עליו חותמת חברת הפרויקט עם דיירי הפרויקט, לרבות בדבר התנאים המתלים, התמורות לדיירים, הבטוחות, לוחות הזמנים וזכות הדיירים לביטול ההסכם בהתקיים נסיבות שונות הנוגעות לאי עמידה בלוחות הזמנים המוערכים של הפרויקט, ראו דוח העסקה.

ב. פרויקט פינוי בינוי בנתניה

ביום 26 באוקטובר 2022, התקשרה התחדשות עירונית בהסכם לשיתוף פעולה עם צד ג' (להלן בס"ק ד' זה: "השותף"), בפרויקט בתחום הפינוי-בינוי בנתניה⁹⁷, אשר עתיד להיבנות במתחם בשטח של כ-2.5 דונם ואשר עתיד לכלול (אם וככל ויתממש) תוספת של עד 88 יחידות נוספות על 40 יחידות הדיור הקיימות כיום, וכן שטחי מסחר. כניסת ההתקשרות לתוקף מותנית כמובן גם בהתקיימות כלל התנאים המתלים שיכללו במסגרת הסכמי הפינוי בינוי שייחתמו עם הדיירים הקיימים ואשר יפורטו להלן.

⁹⁶ נכון למועד זה, שיעור ההסכמה בכלל הבניינים הנכללים במתחם נעים בין 58%-81%.
⁹⁷ במקרקעין הידועים כחלקות 104, 105, 164 בגוש 8269 ברח' גורדון 38-40 וברח' ויצמן 51 בנתניה.

בין התחדשות עירונית והשותף נחתם הסכם שת"פ המסדיר את קידום הפרויקט על ידם באמצעות חברה ייעודית (להלן: "**חברת הפרויקט**"), בה צפויה התחדשות עירונית להחזיק 50.1% מהזכויות. בין היתר סוכמו בין הצדדים עקרונות מקובלים של ניהול הפרויקט (כאשר פעולה הנעשית בחריגה של מעל 15% מהמפורט לגביה בתוכנית העסקית, תדרוש הסכמה פה אחד) והעמדת המימון שיידרש לחברת הפרויקט על ידי הצדדים (מעבר למימון חיצוני אותו תיטול), וכן מגנונים מקובלים של זכות סירוב ראשונה, אופציית רכישה הקשורים לקיום הליכי חדלות פרעון של אותו הצד וחלוקת רווחים בין הצדדים. כמו כן, ההסכם כולל הסכמות לפיהן התחדשות עירונית תהא אמונה על שיווק הפרויקט.

להערכת החברה, הרווח הגולמי שינבע לה מפרויקט זה צפוי להסתכם לסך של כ-30 מיליון ש"ח. הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי חושבו על בסיס ההנחה כי היקף הזכויות בפרויקט יהיה כמפורט לעיל, כאשר הרווח הגולמי הצפוי במקרה זה מבוסס על מחיר ממוצע למ"ר בנוי של יחידות הדירור בסך של כ-28,500 ש"ח, כשהן מהווונות בשיעור היוון המותאם למאפייני הנכס (7.5%), ומנגד על הערכת החברה דהיום אודות עלויות המימון ועלויות הבניה באיזור הפעילות.

יצוין כי הסכם הפינוי-בינוי אשר נחתם עד כה על ידי כ-89% מבעלי הזכויות⁹⁸ במתחם, מסדיר נושאים מקובלים כגון תנאים מתלים לכניסתו לתוקף⁹⁹; התמורות להן יהיו זכאים הדיירים הקיימים; חובת חברת הפרויקט לשאת במרבית ההוצאות הנוגעות לפרויקט, לרבות דמי שכירות בתקופת הבניה ועלויות מס שבח והיטל השבחה שיוטלו על הדיירים הקיימים בקשר עם ביצוע הפרויקט, בכפוף לאמור בהסכם; בטוחות מקובלות שתועמדה לטובת הדיירים הקיימים במתחם [לרבות ערבות בנקאית בגובה שווי הדירות החדשות להן יהיו זכאים הדיירים החדשים, בנוסף לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 וערבות התחדשות עירונית לקיום התחייבויות חברת הפרויקט כלפי הדיירים]; התחייבות ללו"ז בניה ובכלל זה כי הבניה תושלם והחזקה בדירות תימסרנה תוך 48 חודשים ממועד תחילת הבניה; וזכות הצדדים לבטל את ההסכם במספר מקרים (וזאת בנוסף לעילות על פי דין שבגינן זכאים הדיירים הקיימים לבטל את ההסכם) ובין היתר במקרים של אי התקיימות התנאים המתלים בתקופות שהוגדרו ו/או התמשכות הליכי תכנון ובניית הפרויקט; ככל שרווחיות הפרויקט הצפויה תהא נמוכה מהשיעור שסוכם; במקרים של הפרת ההסכם או שינוי בהוראות הדין הנוגעות למיסוי הפרויקט אשר יפגעו ברווחיות הפרויקט וכיו"ב.

יודגש כי אין כל וודאות שכלל התנאים (או חלקם) אשר התממשותם נדרשת לצורך ביצוע הפרויקט, אכן יתממשו ואין כל וודאות כי כלל התנאים שבהם מותנית כניסתם לתוקף של הסכמי הפינוי-בינוי אכן יתממשו ולפיכך אין כל וודאות ביחס להוצאתו של הפרויקט האמור אל הפועל.

ג. פינוי בינוי בחדרה

ביום 29 בינואר 2024, התקשרה התחדשות עירונית, בהסכם לשיתוף פעולה (להלן: "**הסכם השת"פ**"), עם חברה פרטית הנמצאת בבעלותו של מר גיא סחלי (שהינו קרוב משפחתו של מר עידו חגי', מבעלי השליטה בחברה המכהן כדירקטור וכמנכ"ל משותף בחברה) (להלן: "**השותף**"), ביחס לפרויקט פינוי-בינוי עתידי בעיר חדרה (להלן: "**הפרויקט**"), אשר השותף החל כשנתיים קודם לכן בהליך ייזומו. הפרויקט האמור עתיד להיבנות (ככל שייבנה) במתחם בשטח של כ-16 דונם¹⁰⁰, אשר כולל כיום כ-160 יחידות דיור ב-16 בניינים (להלן: "**המתחם**"). להערכת החברה, המסתמכת על המדיניות הקיימת של ועדות התכנון והבניה בתחום הפרויקט, קיימת אפשרות לבנייה במסגרת הפרויקט של כ-800 יחידות דיור נוספות (וסה"כ 960 יחידות דיור), וכ-500 מ"ר שטחי מסחר וכ-10,000 מ"ר תעסוקה ב-6 מגדלים הכוללים 160 יחידות דיור בכל מגדל, וזאת בכפוף להתקיימות תנאים מתלים מקובלים ובכפוף לקבלת כל ההיתרים הנדרשים על פי דין לביצוע הפרויקט, אשר אין כל וודאות כי יתקבלו. בהתאם להוראות הסכם השת"פ, עליו חתומה גם חברה ייעודית שהוקמה על ידי הצדדים (להלן: "**חברת הפרויקט**"), הפרויקט יבוצע באמצעות חברת הפרויקט, אשר 25% מהונה יוחזק על ידי השותף ואילו חברת הבת תחזיק ב-75% מהונה.

יודגש כי ההליך התכנוני ביחס לפרויקט טרם החל, טרם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי או במסלול רשויות מקומיות וכי עמדתה הרשמית של הרשות המקומית ביחס לפרויקט טרם התקבלה. כן יצוין כי לצורך הוצאתו לפועל של הפרויקט יש צורך בשינוי תב"ע, כאשר להערכת החברה שינויה יהיה כרוך בדרישות

⁹⁸ נכון למועד זה, שיעור ההסכמה בכלל החלקות הנכללות במתחם נעים בין 77% - 100%.

⁹⁹ ובכללם (אך לא רק) – (1) אישור תב"ע חדשה לפרויקט בתוך 18 חודשים ממועד חתימת חברת הפרויקט על הסכם הפינוי-בינוי (להלן: "**המועד הקובע**"), תוך אפשרות להארכת המועד בהתאם להסכמות שנקבעו; (2) ככל ונדרש, ניתן צו הכרזה על הפרויקט כ"מתחם פינוי-בינוי" בתוך 6 חודשים ממועד אישור התב"ע בכפוף לזכות חברת הפרויקט לוותר על דרישת קיום תנאי זה ובלבד שהיא תישא בתשלום כל המיסים הכרוכים בכך; (3) בתוך 4 חודשים ממועד התקיימות התנאים המתלים הראשון והשני לעיל, ובכפוף למילוי התחייבויות הבעלים – הגשת הבקשה להיתרי בניה לרשויות ע"י חברת הפרויקט, וקבלת היתר בניה בתוך 30 חודשים ממועד קליטת הבקשה להיתר ברשויות וזאת בכפוף לאמור בהסכם; (4) חתימה על הסכם ליווי בנקאי לפרויקט וזאת תוך 120 ימים ממועד התקיימות התנאי המתלה השלישי (עם אפשרות לחברת הפרויקט להאריך את המועד ב-90 יום נוספים); (5) בדיקת כדאיותו הכלכלית של הפרויקט לחברת הפרויקט בתוך 90 יום ממועד קבלת שובר אגרות והיטלים או ממועד החלטה בחליטים כנגד דייר סרבן (לפי המאוחר) ולפני תחילת ביצוע הפרויקט. יצוין כי אם חברת הפרויקט לא תחל בביצוע העבודות לבניית הפרויקט בתוך 90 יום ממועד העמדת המקרקעין בשלמותם ופינוי כל המחזיקים בפועל, ולא תתקן זאת בתוך 120 יום ממועד קבלת התראה מצד הבעלים, אזי בכפוף להתקיימות כלל התנאים המתלים ובכפוף שלא מדובר בנסיבות שאינן תלויות בעלים, הבעלים יהיו זכאים לבטל את ההסכם.

¹⁰⁰ ברחוב הרברט סמואל 11, 13, 15, 17, 19, 23, ברחוב רמב"ם 33, 35, ברחוב הרב הרצוג 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, וברח' הרב עוזיאל 2 בחדרה, במקרקעין הידועים כחלקות חלקות 120, 125, 126, 166, 167, 168, 169, 170, 172, 215, 216, 314, 315 ו-384 בגוש 10049.

שונות מצד הרשויות לרבות ביצוע מטלות ציבוריות על ידי היזם. החתמת בעלי הזכויות על הסכמי הפינוי בינוי, החלה במהלך חודש פברואר 2024 ונכון למועד זה הסכם הפינוי-בינוי נחתם על ידי כ-25% מבעלי הזכויות.

לפרטים אודות עקרונות הסכם השת"פ שנחתם בין הצדדים ואופן אישור ההתקשרות על ידי מוסדות החברה ראה דו"ח מיידי מיום 30 בינואר 2024, מס' אסמכתא 2024-01-009364 (להלן "דוח העסקה").

פרטים נוספים אודות הפרויקטים :

סוג הפרויקט ומיקומו	ככל ומדובר בפרויקט פינוי בינוי-האם המתחם הוכרז/האם ניתנה החלטה מקדמית	החלק האפקטיבי של החברה בפרויקט	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מס' יחידות דיור			העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (באלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים ¹⁰¹	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (לרבות שכירות חלופית והריסה) (באלפי ש"ח)	תנאים מתלים לכניסת ההסכם לתוקף והתחייבויות עיקריות מכוח ההסכם	סטטוס טכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה	מועד תחילת החתמות	האם ניתן לביטול על פי הסכם
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט	מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד צפויות	מספר יח"ד המיועדות למכירה							
פרויקט פינוי בינוי בשכונת עמישב בפ"ת	פינוי המתחם טרם הוכרז אך ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	50%	מתחם בשטח של כ-44 דונם.	70%	67%	213	736	523	74,267	2.5	26,094	ראה תיאור לעיל וכן ראה התנאים המתלים שפורטו בדוח העסקה	התוכנית אושרה. כ-24 חודשים לקבלת החלטת ועדה להיתר בניה	כ-4.5 שנים	לא
פרויקט פינוי בינוי ברחובות גורדון וויצמן נתניה	פינוי המתחם טרם הוכרז וטרם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	50.1%	מתחם בשטח של כ-2.5 דונם	89%	67%	40 דירות 6 מחסנים	132	92	15,631	2.3	1,805	ראה תיאור לעיל	הוגשה תכנית לאישור הועדה המקומית.	כשנתיים וחצי	לא
פרויקט פינוי בינוי בחדרה	פינוי המתחם טרם הוכרז וטרם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	75%	מתחם בשטח של כ-16 דונם.	25%	67%	160	960	800	12,511	5	57,191	ראה תיאור לעיל וכן ראה התנאים המתלים שפורטו בדוח העסקה	תוכנית התחדשות לב חדרה הופקדה ע"י העירייה כאשר המתחם נשוא הפרויקט כלול בתוכו. החברה בוחנת הגשת התנגדות באופן שישפר את העמדת המבנים והתכנון.	כשנה	לא

יודגש, כי ההערכות לעיל, ביחס לרווח הגולמי הצפוי הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה ומבוססות על הערכות החברה ביחס לשטחי המכר שיוותרו לה לשיווק, שהמלאי בפרויקטים יימכר במחירים הצפויים לכך על ידי החברה (כשאין כל וודאות לכך, בראי התמורות בשוק המפורטות בסעיף 6.6 לעיל); שעלויות הפרויקטים (לרבות עלויות הבניה, המימון, עלויות הכרוכות בפינוי הדיירים במתחם ועלויות השכרת הדירות) בהם תידרש החברה לשאת בלא תחרוגנה מהסך המוערך כיום על ידי החברה. להערכת החברה, הגורמים העיקריים

¹⁰¹ לעניין זה יצוין, כי "יחס ההחלפה" הינו היחס בין יחידות היזם לבין יחידות הבעלים והינו על פי אותו מפתח לכל הדיירים.

68-1

העשויים לגרום לכך שהנתונים המובאים לעיל לא יתממשו ו/או יהיו שונים מהמתואר לעיל הינם כדלקמן: בניית הפרויקטים תתעכב מסיבות שונות כגון בשל אי קיום התנאים המתלים בהסכם; היקלעות הקבלנים המבצעים לקשיים כלכליים כך שלא יעמדו בהתחייבויותיהם בשלמותן ובמועדן; יחול שינוי מהותי בעלויות הפרויקטים [לרבות עלויות המימון, בין היתר לאור השינויים בסביבת הריבית ולאור שינויים בסביבת האנפליציה, שלחברה אין הגנה מלאה כלפיהם בעיקר בפרויקטי פינני בינוי וזאת לאור כניסתו לתוקף של תיקון 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג- 1973 הקובע, בין היתר, כי בחוזה מכר ניתן יהיה לקבוע הצמדה של מחיר הדירה למדד תשומות הבנייה בלבד, וכן כולל הגבלה על ההצמדה כך שלמעשה רק 40% לכל היותר מהתמורה ניתנת להצמדה) כפי שהוערכו ע"י החברה; יחול שינוי לרעה בשוק הדירות, באופן שישפיע על מחירי השינוק של הזכויות ליחידות דיור וקצב מכירתן; כי תחול החמרה בדרישות חיזוק המבנים; לוחות הזמנים לבניה יתארכו לרבות בשל אי זמינות כוח אדם; תחול התייקרות בעלות העסקת כח אדם ו/או רכישת חומרי הגלם ויתר התקורות בענף הבנייה; וכי תשלומי המס שיידרשו מהחברה כיזמית יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה (לרבות עקב שינויי רגולציה). בנוסף להסתייגויות שהובאו לעיל, כפופות ההערכות ביחס לרווחיות בכל אחד מהפרויקטים להתקיימות התנאים המפורטים בתיאורי הפרויקטים המפורטים לעיל. שינוי באיזה מהפרמטרים שצוינו לעיל ו/או התקיימות איזה מהתנאים שנקבעו, עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ביחס לרווחיות הצפויה.

פרויקטים "אחרים" בהם הושגו חתימות של בעלי יחידות בשיעור העולה על 50% מהיחידות הקיימות במתחם הפרויקט, אותם יוזמת חגי' צים נדל"ן, שהחברה מחזיקה 30% מהונה (הנתונים מוצגים לפי חלקה של חגי' צים נדל"ן בפרויקטים):

סוג הפרויקט ומיקומו (בסוגריים - גוש חלקה)	ככל ומדובר בפרויקט פינוי בינוי- האם המתאם הוכרז/האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק חג'ג'- צים נדל"ן בפרויקט (%)	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט (%)	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע (במ"ר)	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט	מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד צפויות	מס' יחידות דיור		העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (באלפי ש"ח)	יחס ההחלפה עם הדיירים	צפי עלויות עם הדיירים חתמו (לרבות שכירות חלופית והריסה) (באלפי ש"ח)	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה	מועד תחילת החתמות	האם ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 71 לחוק פינוי בינוי או 51 לחוק חיזוק בתים משותפים
ההסתדרות, חולון-143-145 ¹⁰²	הוכרז במסלול מיסוי	80%	24%	2,426	97%	67%	34 ו-4	135 וכ-375 מטר מסחר	101 (כ-79 מ"ר פלדלת בממוצע) וכ-375 מטר מסחר	18,583	2.97	575	בשלבי הוצאת היתר (צפי היתר (Q1-26)	כ-8 שנים	לא	
פינוי בינוי (6020 / 685-686) מינץ , פתח תקוה	ל.ר.	100%	30%	2,420	81%	67%	36	108	72 (74 מ"ר פלדלת בממוצע)	13,755	2	3,227	בהליכי קידום היתר בנייה (צפי היתר Q4-25)	כ-2.5 שנים	לא	
שפירא 57,59, פתח תקוה	ל.ר.	100%	30%	1,491	83%	67%	18	52	34 (85 מ"ר פלדלת בממוצע)	7,119	1.89	1,458	בהליכי קידום היתר בנייה (צפי היתר Q4-25)	כשנתיים	לא	
ההסתדרות 151-153 ¹⁰³ , חולון פינוי בינוי (6020 / 689,690)	טרם	80%	24%	2,617	53%	67%	36	150	114 (92 מ"ר פלדלת בממוצע)	10,932	3.17	9,312	תהליך קידום תוכנית עיצוב ופיתוח והיתר בניה (צפי היתר Q1-26)	6 שנים	כן*	
הר נבו 8, רמת השרון תמ"א 38/2 (6417 / 166)	ל.ר.	100%	30%	990	100%	67%	6	12	6 (159 מ"ר פלדלת בממוצע)	3,800	1.00	-	תכנון ראשוני להיתר (צפי היתר (Q3-26)	כ-3 שנים	לא	
ארבע ארצות 18, תל אביב תמ"א 38/2 (6214 / 84)	ל.ר.	100%	30%	480	100%	67%	9	16	7 (70 מ"ר פלדלת בממוצע)	4,944	0.8	-	תב"ע מאושרת, בהליכי קידום היתר בניה (צפי היתר Q3-26)	כ-3 שנים	לא	

¹⁰² חברת בת בשליטה מלאה של חגי' צים נדל"ן הינה בעלים של 80% מחברת הפרויקט כאשר יתרת האחזקות בחברת הפרויקט מוחזקת על ידי צד ג'. בהתאם להסכמות עם השותף, חברת הבת תעמיד את כל ההון העצמי שידרש לצורך הפרויקט כחלוואת בעלים אשר תושב לחברת הבת בטרם יושבו יתר החלוואות הבעלים שהוזרמו לחברה ובטרם חלוקת עודפי הפרויקט.

¹⁰³ חברת בת בשליטה מלאה של חגי' צים נדל"ן הינה בעלים של 80% מחברת הפרויקט כאשר יתרת האחזקות בחברת הפרויקט מוחזקת על ידי צד ג'. בהתאם להסכמות עם השותף, חברת הבת תעמיד את כל ההון העצמי שידרש לצורך הפרויקט כחלוואת בעלים אשר תושב לחברת הבת בטרם יושבו יתר החלוואות הבעלים שהוזרמו לחברה ובטרם חלוקת עודפי הפרויקט.

סוג הפרויקט ומיקומו (בסוגריים - גוש חלקה)	ככל ומדובר בפרויקט פינוי בינוי- האם המתחם הוכרז/האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק חג'ג'- צים נדל"ן בפרויקט (%)	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט (%)	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע (במ"ר)	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מס' יחידות דיור			העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (באלפי ש"ח)	יחס ההחלפה עם הממוצע עם הדיירים	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (לרבות שכירות חלופית והריסה) (באלפי ש"ח)	סטטוס תכנוני הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה	מועד תחילת החתמות	האם ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 11 לחוק פינוי בינוי או 15' לחוק חיזוק בתיים משותפים
					שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד צפויות	מספר יח"ד למכירה ומ"ר ממוצע ליחידה						
													היתר 25-Q4)		
הבושם 87-85, תל אביב ¹⁰⁴ תמ"א 38/2 (111/6137)	ל.ר.	90%	27%	2,720	81%	67%	32	81	49 (90 מ"ר פלדת בממוצע)	13,097	1.53	3,073	להיתר (צפי היתר 26-Q2)	כ-7 שנים	לא
סוג הפרויקט ומיקומו (בסוגריים - גוש חלקה)	ככל ומדובר בפרויקט פינוי בינוי- האם המתחם הוכרז/האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק חג'ג'- צים נדל"ן בפרויקט (%)	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט (%)	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע (במ"ר)	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מס' יחידות דיור			העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (באלפי ש"ח)	יחס ההחלפה עם הממוצע עם הדיירים	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (לרבות שכירות חלופית והריסה) (באלפי ש"ח)	סטטוס תכנוני הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה	מועד תחילת החתמות	האם ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 11 לחוק פינוי בינוי או 15' לחוק חיזוק בתיים משותפים
					שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד צפויות	מספר יח"ד למכירה ומ"ר ממוצע ליחידה						
ראש פינה 10-12, חולון ¹⁰⁵ פינוי בינוי (891-892/6021)	טרם	80%	24%	2,615	89%	67%	28	95	67 (90 מ"ר פלדת בממוצע)	12,383	2.39	1,530	תהליך קידום תכנית בינוי ופיתוח (צפי היתר 25-Q4)	8 שנים	לא
לאון בלום, חולון (A) ¹⁰⁶ פינוי בינוי (7176/ 73,76,77,80,84)	טרם	43%	13%	8,230	78.8%	67%	90	כ-250 יח"ד וכ-600 מ"ר מסחר	כ-160 (93 מ"ר פלדת ו-600 בממוצע) מ"ר מסחר	39,039	1.78	10,503	בתהליך קידום תוכנית בינוי ופיתוח (צפי היתר 26-Q3)	כ-7 שנים	לא
לאון בלום, חולון (B) ¹⁰⁷ פינוי בינוי (7176 / 107, 104-105)	טרם	43%	13%	2,766	83%	67%	36	93	57 (93 מ"ר פלדת בממוצע)	16,448	1.58	3,369	בתהליך קידום תוכנית בינוי ופיתוח (צפי היתר 24-Q3)	כ-4 שנים	לא
בלפור-ירושלים, בת ים פרויקט לפי חלופת שקד (20/7411)	טרם	100%	30%	1,730	76%	67%	15 ו-179 מ"ר	52 וכ-700 מ"ר מסחר	37 (74 מ"ר פלדת בממוצע)	7,019	2.46	2,217	בהליכי קידום היתר בניה (צפי היתר 26-Q4)	3 שנים	לא

¹⁰⁴ חגיג-צים נדל"ן הינה בעלים של 90% ממניות חברת בת, המחזיקה במלוא הון המניות של חברת הפרויקט. מתנהל הליך משפטי לפינוי פולש בחלק שאינו משמעותי משטח החלקה.

¹⁰⁵ חגיג-צים נדל"ן הינה בעלים (בשרשרת) של 100% ממניות חברת הפרויקט כאשר קיימת התחייבות לתשלום עמלה ע"ס 20% מרווחי הפרויקט לצד ג'.

¹⁰⁶ חגיג-צים נדל"ן הינה בעלים של 85% ממניות חברת בת, כאשר יתרת האחזקות בחברת הבת מוחזקת על ידי שני שותפים (המחזיקים ב-5% וב-10%). חברת הבת הינה בעלים של 51% מהון המניות של חברת הפרויקט. יתרת האחזקות בחברת הפרויקט מוחזקת ע"י שני שותפים, עימם קיימת מערכת הסכמים, בה ניתנה לשותפים הזכות להקצאת מניות בכורה (המקנות זכות לקבלת רווחים בלבד בתמורה לנשיאה יחסית בהוצאות הפרויקט), כך שלאחר ההקצאה יחזיקו השותפים ב-51% בזכויות הרווח בלבד, קרי השליטה תיוותר בידי חברת הבת.

¹⁰⁷ חגיג-צים נדל"ן הינה בעלים של 85% ממניות חברת בת, כאשר יתרת האחזקות בחברת הבת מוחזקת על ידי שני שותפים (המחזיקים ב-5% וב-10%). חברת הבת הינה בעלים של 51% מהון המניות של חברת הפרויקט. יתרת האחזקות בחברת הפרויקט מוחזקת ע"י שני שותפים, עימם קיימת מערכת הסכמים, בה ניתנה לשותפים הזכות להקצאת מניות בכורה (המקנות זכות לקבלת רווחים בלבד בתמורה לנשיאה יחסית בהוצאות הפרויקט), כך שלאחר ההקצאה יחזיקו השותפים ב-51% בזכויות הרווח בלבד, קרי השליטה תיוותר בידי חברת הבת.

סוג הפרויקט ומיקומו (בסוגריים - גוש חלקה)	ככל ומדובר בפרויקט פינוי- בינוי- האם המתחם הוכרז/האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק חג'ג'- צים נדל"ן בפרויקט (%)	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט (%)	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע (במ"ר)	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מס' יחידות דיור			העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית (והריסה) (באלפי ש"ח)	יחס ההחלפה עם הדיירים	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (לרבות שכירות חלופית (והריסה) (באלפי ש"ח)	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה	מועד תחילת החתמות	האם ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי בינוי או 15 לחוק חיזוק בתים משותפים
					שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד צפויות	מספר יח"ד המיועדות למכירה ומ"ר ממוצע ליחידה						
							מסחר		1-476 מ"ר מסחר						
רחוב אילת, חולון פרויקט פינוי בינוי (121-122, 109-112, 56-63) 7127 / 108	טרם	85%	26%	12,530	66%	67%	196	795 יח"ד, מתוכן כ- 100 יח"ד דיור קהילתי, וכ- 2,000 מ"ר מסחר	59,561	3	30,682	בהליכי קידום תוכנית מפורטת (צפי היתר Q4-27)	כ-6.5 שנים	לא	
כיכר התחנה, לוד ¹⁰⁹ פרויקט פינוי בינוי (4024 / 330,333)	טרם	50%	15%	11,992	63%	67%	38 ו-1,250 מ"ר מסחר	2,311, 4,954 מ"ר מסחר ו- 2,475 מ"ר תעסוקה	13,393	5.1	7,866	תב"ע מאושרת, בהליכי קידום היתר (צפי היתר Q4-26)	2.7 שנים	לא	
סוג הפרויקט ומיקומו (בסוגריים - גוש חלקה)	ככל ומדובר בפרויקט פינוי- בינוי- האם המתחם הוכרז/האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק חג'ג'- צים נדל"ן בפרויקט (%)	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט (%)	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע (במ"ר)	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מס' יחידות דיור			העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית (והריסה) (באלפי ש"ח)	יחס ההחלפה עם הדיירים	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (לרבות שכירות חלופית (והריסה) (באלפי ש"ח)	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה	מועד תחילת החתמות	האם ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי בינוי או 15 לחוק חיזוק בתים משותפים
					שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד צפויות	מספר יח"ד המיועדות למכירה ומ"ר ממוצע ליחידה						
בארי ויצמן, נתניה פרויקט פינוי בינוי (930-937, 950, 732, 514) 8267 / 110	טרם	85%	26%	13,000	73%	67%	96	336 וכ- 1,200 מ"ר מסחר	34,056	2.5	12,596	בהליכי קידום תב"ע מפורטת (צפי היתר Q2-28)	כ-6 שנים	לא	

¹⁰⁸ חג'ג'- צים נדל"ן הינה בעלים של 85% ממניות חברת בת, מחזיקה ב-100% מחברת הפרויקט, כאשר יתרת האחזקות בחברת הבת מוחזקת על ידי שני שותפים (המחזיקים ב-5% וב-10%).

¹⁰⁹ חג'ג'- צים נדל"ן הינה בעלים של 50% מהון המניות של חברת הפרויקט יחד עם צד ג' שהינה חברה ציבורית.

¹¹⁰ חג'ג'- צים נדל"ן הינה בעלים של 85% ממניות חברת בת, המחזיקה ב-100% ממניות חברת הפרויקט, כאשר יתרת האחזקות בחברת האחזקות מוחזקת על ידי שני שותפים (המחזיקים ב-5% וב-10%).

האם ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 11 לחוק פינוי בינוי או 15 לחוק חיזוק בתים משותפים	מועד תחילת החתמות	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (לרבות שכירות חלופית והריסה) (באלפי ש"ח)	יחס ההחלפה עם הדיירים	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (באלפי ש"ח)	מס' יחידות דיור			סטטוס הסכמי של הפרויקט		שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות (במ"ר)	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט (%)	חלק חג'ג' - צים נדל"ן בפרויקט (%)	ככל ומדובר בפרויקט בינוי-האם המתחם הוכרז/האם ניתנה החלטה מקדמית	סוג הפרויקט ומיקומו (בסוגריים - גוש חלקה)
						מספר יח"ד צפויות	מספר יח"ד קיימות	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים						
לא	6 שנים	בהליכי קידום תב"ע מפורטת (צפי היתר Q3-27)	6,186	2.4	13,770	מ"ר פלדלת 114) 77 בממוצע, כ-153 מ"ר מסחר וכ-600 מ"ר תעסוקה	32 וכ-347 מ"ר מסחר	67%	69%	2,258	13%	51%	טרם	החלוצים-הס, נתניה ¹¹¹ פרויקט פינוי בינוי (8265 / 29-31)	
לא	4.5 שנים	בהליכי קידום תב"ע מפורטת (צפי היתר Q1-27)	11,450	2	56,255	מ"ר פלדלת 126) 272 בממוצע ו-400 מ"ר מסחר	408 ו-400 מ"ר מסחר	67%	83%	8,315	30%	100%	טרם	קהילת פינסק והשוטפים, פתח תקוה פרויקט פינוי בינוי (281-278, 292-288, 295, 297-302/299-302) גוש 6389	
כן*	כ- 4.5 שנים	התכנית המפורטת אושרה להפקדה בתנאים (ע"י הועדה המחוזית) (צפי היתר Q4-27)	4,315	2.89	15,298	104, וכ-290 מ"ר מסחר	36 ו-25 מ"ר מסחר	67%	78%	2,700	30%	100%	טרם	רופין ז'בוטינסקי, פתח תקוה(**) פרויקט פינוי בינוי ¹¹² (14/6375)	
לא	6 שנים	תכנית מפורטת הופקדה (צפי היתר Q1-28)	16,734	5.11	37,245	634, 2,500 מ"ר מסחר	758, 2,500 מ"ר מסחר	67%	69%	47,450	26%	85%	המתחם הוכרז במסלול רשויות	מתחם גיורא אלבו, ש"י עגנון וגורדון, טירת הכרמל פרויקט פינוי בינוי (35-37, 73-76, 50-55) / ¹¹³ (10679)	
לא	כ- 3.5 שנים	בשלבי תכנון ראשוניים (צפי היתר Q1-27)	5,331	1.67	27,989	105	63 ו-27 מ"ר מסחר	67%	84%	3,260	30%	100%	טרם	דוד וולפסון 28,30,32 פרויקט פינוי בינוי פתח תקוה (41,42,45/6383)	
לא	כ- 6 שנים	התוכנית נדונה בותמ"ל ובשיתוף העירייה. נבחנת בדיקה כלכלית חדשה להגדלת	48,657	1.45	183,532	678, 6,185 מ"ר מסחר, 2,700 מ"ר תעסוקה	1,144, 6,185 מ"ר מסחר, 2,700 מ"ר תעסוקה	67%	70%	53,180	26%	85%	המתחם הוכרז במסלול רשויות	מילצ'ין, משה מזרחי, קנטרוביץ ויחזקאל הכהן, רחובות	

¹¹¹ חג'ג' - צים נדל"ן הינה בעלים של 85% ממניות חברת בת, כאשר יתרת האחזקות בחברת הבת מוחזקת על ידי שני שותפים (המחזיקים ב-5% וב-10%). חברת הבת הינה בעלים של 51% מהון המניות של חברת הפרויקט. יתרת האחזקות בחברת הפרויקט מוחזקת ע"י שני שותפים, עימם קיימת מערכת הסכמים, בה ניתנה לשותפים הזכות להקצאת מניות בכורה (המקנות זכות לקבלת רווחים בלבד בתמורה לנשיאה יחסית בהוצאות הפרויקט), כך שלאחר ההקצאה יחזיקו השותפים ב-51% בזכויות הרווח בלבד, קרי השליטה תיוותר בידי חברת הבת.

¹¹² חג'ג' - צים נדל"ן נמצאת בדיונים עם בעלי הזכויות בנושא התמורות שתתקבלנה על ידם במסגרת הפרויקט.

¹¹³ חג'ג' - צים הינה בעלים של 85% ממניות חברת בת, המחזיקה ב-100% ממניות חברת הפרויקט, כאשר יתרת האחזקות בחברת הבת מוחזקת על ידי שני שותפים (המחזיקים ב-5% וב-10%).

סוג הפרויקט ומיקומו (בסוגריים - גוש חלקה)	ככל ומדובר בפרויקט פינוי בינוי- האם המתחם הוכרז/האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק חג'ג'- צים נדל"ן בפרויקט (%)	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט (%)	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע (במ"ר)	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מס' יחידות דיור			העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (ש"ח)	יחס ההחלפה עם הממוצע עם הדיירים	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (לרבות שכירות חלופית והריסה) (ש"ח)	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה	מועד תחילת החתמות	האם ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי בינוי או 15ג' לחוק חיזוק בתים משותפים
					שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד צפויות	מספר יח"ד המיועדות למכירה ומ"ר ממוצע ליחידה						
307-299, 303, 275-297, 557, 385, 383, 380, 310, 558, 563-569 / 3697 (3697) פרויקט פינוי בינוי ¹¹⁴													יחידות הדיור (צפי להיתר בניה – Q3-28)		
גני בר אילן, רמלה ¹¹⁵ פרויקט פינוי בינוי (5803 / 91) (2-13, 46-48, 52, 57-58, 69, 74 / 5804) (22-28, 56, 86 / 5805)	טרם	90%	27%	59,090	62%	67%	380	1,706 (מתוכן 244 יח"ד השלמה) 4,200 מ"ר מסחר ו- 14,400 מ"ר תעסוקה	1,326, 4,200 מ"ר מסחר ו- 14,400 מ"ר תעסוקה	110,058	3.49	67,455	תב"ע מפורטת בסמכות מחוזית - נדונה במקומית והומלצה (צפי היתר Q2-29)	כ- 6 שנים	כן*

(**חגיג-צים הינה הבעלים של 100% ממניות חברת הפרויקט, כאשר קיימת לצד ג' (להלן: "הצד השלישי") זכאות לעמלה בשיעור של עד 25% מרווחי הפרויקט, תחת נגנון הפחתת העמלה בהתאם לשיעורי רווחיות הפרויקט בפועל. כמו כן, חברת הפרויקט תעמיד לצד השלישי הלוואות צמודות מדד הנושאות ריבית של 8%, על חשבון העמלה האמורה לעיל ובכפוף להגעה אל אבני דרך בשלבי הקידום, התכנון והביצוע של הפרויקט. עוד בהקשר זה יובהר, כי ככול והפרויקט לא יצא אל הפועל, הצד השלישי ישיב לחברה את ההלוואות שניתנו לו ב-20 תשלומים שווים. ההלוואות יועמדו בכפוף לחתימת הצד השלישי על שטח חוב שאינו מוגבל בסכום. בנוסף, חגיג-צים תעניק שירותי ניהול לחברת הפרויקט בתמורה לסך השווה ל-4% מסך ההכנסות של חברת הפרויקט, לא כולל מע"מ, בתוספת מע"מ.

(*) חלפו המועדים הקבועים בהוראות סעיף 1ד לחוק פינוי- בינוי כך שההסכמים ניתנים לביטול. עם זאת, חלק מהפרויקטים הנ"ל הינם בעלי היקף גדול מאוד של יחידות דיור קיימות באופן שאחוז החתימות בפרויקט אינו משקף בהכרח את קיומה של זכות הביטול של כלל הבתים המשותפים המרכיבים את הפרויקט, ובכל מקרה כל בית משותף נתון לנסיבות הספציפיות בעניינו. בנוסף יובהר כי נכון למועד הדוח לא קיימת כל הודעה תלויה ועומדת לביטול החוזים בפרויקטים הנ"ל, למעט אם צוין מפורשות אחרת.

יודגש, כי לעניין פרויקט פינוי בינוי, הרוב הנדרש לשם הגשת תביעה כלפי בעלי דירות סרבנים הינו בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ (להלן: "התנאי הראשון לעניין פינוי בינוי"), וכן מתקיימים בהם שני אלה (להלן: "התנאים הנוספים לעניין הפינוי בינוי"): (1) בבעלותם שלוש חמישיות לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ, ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בבעלותם שלוש דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות; (2) יותר ממחצית מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם. "מקבץ לפינוי בינוי" או "מקבץ" משמעותו: בית משותף או מקבץ בתים משותפים שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש במתחם פינוי ובינוי לפי תוכנית מפורטת.

יודגש כי נכון למועד זה לחברה אין ודאות באשר לעמידת כל הפרויקטים שעמדו בתנאי הראשון לעניין פינוי בינוי בתנאים הנוספים לעניין הפינוי בינוי. עם זאת, להערכת החברה, עמידה בתנאי הראשון לעניין פינוי בינוי מבטיחה הלכה למעשה במרבית המקרים גם עמידה בתנאי השני מתוך התנאים הנוספים לעניין פינוי בינוי (בעניין התנאי הראשון מתוך התנאים הנוספים לעניין הפינוי בינוי, מבדיקה שערכה החברה, בחלק קטן מהפרויקטים ישנם בניינים שחגיג-צים נדל"ן טרם הגיעה לרף הנדרש).

¹¹⁴ חגיג-צים הינה בעלים של 85% ממניות חברת בת, המחזיקה ב-100% ממניות חברת הפרויקט, כאשר יתרת האחזקות בחברת הבת מוחזקת על ידי שני שותפים (המחזיקים ב-5% וב-10%). נדרשת קרקע משלימה לביצוע הפרויקט.

¹¹⁵ חגיג-צים נדל"ן הינה בעלים של 90% ממניות חברת בת, המחזיקה במלוא הון המניות של חברת הפרויקט. נדרשת קרקע משלימה לביצוע הפרויקט.

פרויקטים בהם קיים שיעור חתימות של מתחת ל- 50% או שלדעת החברה, בהתבסס על המידע שקיבלה מחג'ג-צ'ים נדל"ן, טרם התגבשה וודאות תכנונית לגביהם:

סוג הפרויקט ומיקומו (בסוגריים - גוש חלקה)	ככל ומדובר בפרויקט פינני בינוי- האם המתחם הוכרז /האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט (%)	שטח הקרע עליו מקודם הפרויקט ט ומבנה הבעלות בקרע במ"ר	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט	מס' יחידות דיור			יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה	מועד תחילת החתימות	האם ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי בינוי או ג' לחוק חיזוק בתים משותפים
						מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד צפויות להיבנו ת	מספר יח"ד המיועדות למכירה (100%)				
שפירא 5,5א', פתח תקוה פרויקט תמ"א 38/2 (6382 / 142, 64)	ל.ר.	30%	1,280	90%	67%	20	64	42	2.2	קידום היתר (צפי Q3-26)	כ- 4 שנים	לא
מורדי הגיטאות, ראשון לציון ¹¹⁶ פרויקט לפי חלופת שקד או התחדשות בניינית (4242 / 468)	טרם	27%	2,668	97%	67%	32	99	67	2.1	בדיונים מול העירייה לבחינת זכויות (צפי היתר Q1-30)	כ- 5 שנים	כן*
הלוחמים, חולון ¹¹⁷ פרויקט פינני בינוי (7070 / 126, 124)	טרם	12%	5,953	60%	67%	86	346	260	3	בשלבי תכנון ראשוניים (צפי היתר Q4-29)	כ- 3 שנים	כן*
הרצוג, עכו פרויקט פינני בינוי (18001 / 123-125)	טרם	30%	4,500	74%	67%	42	276	234	5.57	בשלבי תכנון ראשוניים לקידום תב"ע (צפי היתר Q1- 30)	שנה	לא
מנספלד, סעדיה פז ורחוב אנוקה, חיפה פרויקט פינני בינוי 118 (10744 / 43,47-48,50-52)	טרם	14.8%	13,710	67%	67%	403	1,745	1,342	3.33	בשלבי תכנון ראשוניים (צפי היתר Q1-30)	כ- 4 שנים	כן*

¹¹⁶ חג'ג-צ'ים נדל"ן הינה בעלים של 90% ממניות חברת בת, המחזיקה במלוא הון המניות של חברת הפרויקט.

¹¹⁷ חברת בת בשליטה מלאה של חג'ג-צ'ים נדל"ן, הינה בעלים של 80% מחברת הפרויקט, כאשר יתרת האחזקות בחברת הפרויקט מוחזקת על ידי צד ג'. בהתאם להסכמות עם השותף, חברת הבת תעמיד את כל ההון העצמי שידרש לצורך הפרויקט כהלוואת בעלים אשר תושב לחברת הבת בטרם יושבו יתר הלוואות הבעלים שהוזרמו לחברת הפרויקט ובטרם חלוקת עודפי הפרויקט. חברת הפרויקט התקשרה בהסכם שיתוף פעולה (50%-50%) ביחס לפרויקט עם צד ג'.

¹¹⁸ חג'ג-צ'ים נדל"ן הינה הבעלים של 49% ממניות חברת הפרויקט, כאשר יתרת האחזקות בחברת הפרויקט מוחזקת ע"י שותף צד ג'. בעלי המניות בחברת הפרויקט חתמו על הסכם, ולפיו, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, תעמוד לחג'ג-צ'ים נדל"ן הזכות לרכוש את מלוא מניות השותף בחברת הפרויקט בתמורה לסך של 500,000 ש"ח.

סוג הפרויקט ומיקומו (בסוגריים - גוש חלקה)	ככל ומדובר בפרויקט פינוי בינוי- האם המתחם הוכרז /האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט (%)	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ט ומבנה הבעלות במ"ר	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור ההסכמה נדרש להתחלת הפרויקט	מס' יחידות דיור			יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה	מועד תחילת ההתמדות	האם ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי בינוי או ג' לחוק חיזוק בתים משותפים
						מספר יחידות קיימות	מספר יחידות צפויות להיבנות	מספר יחידות המיועדות למכירה (100%)				
מול התרבות – ספיר, פתח תקוה פרויקט פינוי בינוי (471, 477, 496, 701, 700, 702, 843, 846-847 / 6225) ¹¹⁹	טרם	23%	10,380	67%	67%	72, 131 מ"ר מסחר	כ-296 יחידות, כ-800 מ"ר מסחר	224, 386 מ"ר מסחר	3.31	בהליכי קידום תב"ע מפורטת בסמכות מחוזית (צפי להיתר בניה – רבעון רביעי (2027)	כ- 3 שנים	לא
מגדלי רוטשילד ראשל"צ פרויקט פינוי בינוי (185-186, 261-263/3945) ¹²⁰	טרם	13%	3,036	50%	67%	36	כ-129 וכו- 4,620 מ"ר תעסוקה ומסחר (כולל שירות)	93, 93 וכו- 4,620 מ"ר תעסוקה ומסחר (כולל שירות)	2.58	בהליכי קידום תב"ע מפורטת (צפי היתר (Q2-28)	כ- 7 שנים	כן*
הכרמל, בת ים פרויקט התחדשות בניינית (280-283/7128) ¹²¹	טרם	26%	4,001	39%	67%	64	כ-192	128	2	בשלבי קידום תב"ע ראשוניים (צפי היתר (Q4-29)	כ- 4 שנים	כן*
יוספטל פינוי בינוי 19, 17, 23, 25, לוד (64+65+68+111/5382)	טרם	30%	3,818	30%	67%	72	276	204	2.83	תכנית ותמ"ל בהליכי אישור (צפי היתר (Q1-30)	כ-3.5 שנים	כן*
הרא"ה סאלק, רמת גן פינוי בינוי (572, 1178, 573, 574 / 6158)	טרם	30%	5,458	44%	67%	117 וכו- 230 מ"ר מסחר	כ-333 וכו- 550 מ"ר מסחר	216, 275 מ"ר מסחר	1.84	בשלבי תכנון ראשוניים, נדרש	כ-1.5 שנים	לא

¹¹⁹ חגיג-צים נדל"ן הינה הבעלים של 75% ממניות חברת הפרויקט, כאשר יתרת מניות חברת הפרויקט מוחזקת ע"י שותף צד ג'. בהתאם להסכם מייסדים שנחתם בין הצדדים, חגיג-צים תעמיד את הלוואות הבעלים שיידרשו לצורך הקמת הפרויקט. הלוואות הבעלים הנ"ל יושבו לחגיג-צים נדל"ן בטרם חלוקת עודפי הפרויקט. כמו כן, התחייבה חגיג-צים נדל"ן להעמיד לשותף, באמצעות חברת הפרויקט, הלוואה ע"ס כולל של 5 מ' ש"ח, שתועמד לשיעורין בכפוף להתקיימות תנאים מסוימים. ההלוואה האחרונה תועמד בכפוף לחתימת השותף על ערבות אישית ושטר חוב, ותוחזר לחברת הפרויקט מתוך חלקו היחסי של השותף ברווחי הפרויקט. ככול והפרויקט לא יצא אל הפועל, מכל סיבה שהיא, השותף ישיב את ההלוואות האמורות לעיל ב-12 תשלומים שווים.

¹²⁰ חגיג-צים נדל"ן הינה בעלים של 85% ממניות חברת בת, כאשר יתרת האחזקות בחברת הבת מוחזקת על ידי שני שותפים (המחזיקים ב-5% וב-10%). חברת הבת הינה בעלים של 51% מהון המניות של חברת הפרויקט. יתרת האחזקות בחברת הפרויקט מוחזקת ע"י שני שותפים, עימם קיימת מערכת הסכמים, בה ניתנה לשותפים הזכות להקצאת מניות בכורה (המקנות זכות לקבלת רווחים בלבד בתמורה לנשיאה יחסית בהוצאות הפרויקט), כך שלאחר ההקצאה יחזיקו השותפים ב-51% בזכויות הרווח בלבד, קרי השליטה תיוותר בידי חברת הבת.

¹²¹ חגיג-צים נדל"ן הינה בעלים של 85% ממניות חברת בת, כאשר יתרת האחזקות בחברת הבת מוחזקת על ידי שני שותפים (המחזיקים ב-5% וב-10%). חברת האחזקות הינה הבעלים של 100% מחברת הפרויקט.

סוג הפרויקט ומיקומו (בסוגריים - גוש חלקה)	ככל ומדובר בפרויקט פינני בינוי- האם המתחם הוכרז /האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט (%)	שטח הקרע עליו מקודם הפרויקט ט ומבנה הבעלות במ"ר	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט	מס' יחידות דיור			יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה	מועד תחילת החתימות	האם ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי בינוי או 15' לחוק חיזוק בתי משותפים
						מספר יחידות קיימות	מספר יחידות צפויות להיבנות	מספר יחידות המיועדות למכירה (100%)				
(60-61/4942)										היתר (צפי היתר - Q3 (26)		

(*) חלפו המועדים הקבועים בהוראות סעיף 1ד לחוק פינוי- בינוי ביחס לאפשרות ביטולם. חלק מהפרויקטים הנ"ל הינם בעלי היקף גדול מאוד של יחידות דיור קיימות באופן שאחוז החתימות בפרויקט אינו משקף בהכרח את קיומה של זכות הביטול של כלל הבתים המשותפים המרכיבים את הפרויקט, ובכל מקרה כל בית משותף נתון לנסיבות הספציפיות בעניינו. בנוסף יובהר כי נכון למועד הדוח לא קיימת כל הודעה תלויה ועומדת לביטול החוזים בפרויקטים הנ"ל, למעט אם צוין מפורשות אחרת.

6.8.3.2.6 מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

שם	מידע על אשראי לליווי פרויקט (אלפי ש"ח) ¹²⁶											קבלן ביצוע
	תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך הדוח (31.12.24)	תקרת אשראי ערבויות (חוק מכר, מימון בניה, ביצוע, לטובת בעלי מקרקעין וכדומה)	יתרה לניצול ערבויות לתאריך הדוח	סה"כ מסגרת אשראי	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה / לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך הדוח ולמועד פרסום הדוח	התאגיד משמש קבלן ראשי [כן/לא]	סוג התקשרות עם קבלן ראשי (פאושלי/כתב כמויות/אחר - פרט)	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי [כן/לא]	הצמדת תמורה [מדד תשומות בניה למגורים]
אפשטיין ¹²⁷	18,000	כ-5,400	120,000	21,400	120,000	P + 1.3%	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	כן
ברלינר 10-14	--	--	--	--	--	--	--	--	לא	פאושלי	כן	כן
צה"ל 21-35	24,600	17,848	133,000	121,674	157,600	P + 1.35% עד 6%+P	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	כן
מודיליאני 4	11,000	9,970	133,700	51,501	144,700	P + 1.4%	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	כן

¹²⁶ הסכמי הליווי שלהלן הינם הסכמים מקובלים לליווי פרויקטי נדל"ן יזמי הכלולים תנאים מוקדמים להעמדת האשראי כגון: העמדת הון עצמי, קבלת היתר בניה, רישום שעבודים, מכירה מוקדמת וכד'. בנוסף, ההסכמים כוללים תנאים מקובלים להעמדת האשראי לפירעון מיידי כגון, שינוי שליטה, היקלעות להליכי חדלות פירעון, העברת זכויות אסורה, פיגורים בתשלומים, חריגה מהיתרים והתקציב וכו'. כמו כן, בכל אחד מהפרויקטים נרשמו לטובת כל אחד מהמלווים משכנתאות ושעבודים על כל זכויות היום בקרקע ובפרויקט. כל ההלוואות הינן הלוואות עם זכות חזרה ללווה.

¹²⁷ על פי הסכם המימון בו התקשרה קבוצת חגי' אפשטיין בע"מ (להלן: "חגי' אפשטיין"), סך האשראי (לרבות הערבויות) לא יעלה על 120,000 אלפי ש"ח. ההלוואה מכח האשראי הכספי תיפרע בתום 30 חודשים ממועד העמדת ההלוואה והריבית תשולם מידי רבעון. להבטחת פרעון ההלוואה, הועמדו לטובת המלווה בטוחות מקובלות על זכויות הבעלים והלווה בפרויקט, שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל הון המניות המונפק של חגי' אפשטיין ושעבוד שוטף בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל נכסיה, ובנוסף, הועמדה ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של התחייבות עירונית והחברה. חגי' אפשטיין התחייבה כי במידה ורווחיות הפרויקט תפחת משיעור של 15%, היא תשקיע בפרויקט הון עצמי נוסף בסכום אשר יביא לכיסוי ההפרש בין רווחיות הפרויקט בפועל לבין רווחיות פרויקט של 15%. ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות (אשר חלקן תיבחנה גם למול התחדשות עירונית והחברה), וכן העילות הבאות: אם התחדשות עירונית או החברה יחדלו להחזיק 100% מהון המניות ומאמצעי השליטה בחגי' אפשטיין או אם החברה תחדול להיות חברה ציבורית; במקרה של חריגה של מעל 90 ימים ממועדי הבניה המפורטים בדוח האפס של הפרויקט; אם בניית הפרויקט הופסקה לתקופה העולה על 60 יום רצופים; אי עמידה בקצב מכירת היחידות שהוסכם; מכירת יחידות בפרויקט במחיר נמוך מהמחיר שהוסכם או חריגה מתקציב עלויות הפרויקט שהוסכם, שיביאו לאי עמידה ביעדי הרווחיות הקבועים בהסכם; ופקיעת תוקף היתר הבניה.

6.8.3.2.7 ניתוחי רגישות לפרויקטים שהקמתם הושלמה ושמכירתם טרם הושלמה / בהקמה, שאינם מהותיים מאוד

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה (נתונים כספיים באלפי ש"ח)						
השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		
הרווח הגולמי	הרווח הגולמי	הרווח הגולמי	הרווח הגולמי	הרווח הגולמי		
(1,077)	(539)	-	539	1,077	הארבעה (יתרת מחסנים)	פרויקטים שהקמתם הושלמה ושמכירתם טרם הושלמה
(1,917)	(959)	8,805	959	1,917	פרויקט הזוהר 5	
(10,802)	(5,401)	39,817	5,401	10,802	צה"ל 21-35	פרויקטים בהקמה
(3,491)	(1,746)	11,225	1,746	3,491	מודיליאני 4	
(940)	(470)	2,547	470	940	פרויקט ברלינר 10-14	
(2,525)	(1,262)	11,663	1,262	2,525	פרויקט אפשטיין 7	
(4,051)	(2,025)	18,172	2,025	4,051	שטרוק	פרויקטים בתכנון
(24,803)	(12,402)	92,229	12,402	24,803	סה"כ	

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבניה (נתונים כספיים באלפי ש"ח)						
השפעת עליה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		
הרווח הגולמי	הרווח הגולמי	הרווח הגולמי	הרווח הגולמי	הרווח הגולמי		
5,530	2,765	39,817	(2,765)	(5,530)	צה"ל 21-35	פרויקטים בהקמה
1,965	983	11,225	(983)	(1,965)	מודיליאני 4	
-	-	2,547	-	-	פרויקט ברלינר 10-14	
187	374	11,663	(187)	(374)	פרויקט אפשטיין 7	
3,000	1,500	18,172	(1,500)	(3,000)	שטרוק	פרויקטים בתכנון
10,682	5,622	83,424	(5,622)	(10,682)	סה"כ	

ככלל, פרויקט מהותי מאוד ייחשב כפרויקט אשר עומד באחד המבחנים שנקבעו לכך בהנחיית נדל"ן יזמי (וזאת בין אם מדובר בפרויקט של החברה/תאגיד בשליטתה ובין אם מדובר בפרויקט של חברה כלולה). עם זאת, היה ויישום המבחנים האמורים יביא לתוצאה ולפיה לחברה יותר מ-5 פרויקטים מהותיים מאוד, החברה תציג את 5 הפרויקטים המהותיים ביותר, על בסיס הפרמטרים שיפורטו להלן, ויתר הפרויקטים (על אף עמידתם במבחני פרויקט מהותי מאוד שבהנחיית נדל"ן יזמי, כהגדרתה להלן) יוצגו כפרויקטים שאינם מהותיים מאוד בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי.

בהתאם להחלטת החברה, בבחירת 5 הפרויקטים המהותיים מאוד כאמור, יינתן משקל גבוה יותר לפרויקטים אשר עמדו במצטבר בכל ב-3 מבחני המהותיות בהגדרת "פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד" להנחיית נדל"ן יזמי. ככל ובמועד בחינה מסוים, יהיו יותר מ-5 פרויקטים אשר עמדו במצטבר בכל 3 מבחני המהותיות, כי אז יינתן משקל גבוה יותר לפרויקטים אשר השיגו במבחן ההכנסות את התוצאה הגבוהה ביותר (להלן: "**המבחן הקובע**"). מנגד, ככל ובמועד בחינה מסוים, לא יהיו 5 פרויקטים אשר עמדו במצטבר בכל ב-3 מבחני המהותיות, כי אז יינתן ראשית משקל גבוה יותר לפרויקטים אשר עמדו במצטבר בכל ב-3 מבחני המהותיות ולאחר מכן, לפרויקטים אשר עמדו בלפחות 2 מבחני המהותיות, וככל ויהיו יותר מ-5 פרויקטים אשר עמדו בלפחות 2 מבחני המהותיות, כי אז יינתן משקל גבוה יותר לפרויקטים אשר עמדו במצטבר בכל ב-3 מבחני המהותיות ולאחר מכן- לפרויקטים אשר עמדו ב-2 מבחני המהותיות והשיגו במבחן הקובע (כהגדרתו לעיל) את התוצאה הגבוהה ביותר.

ככל ויישום המבחנים ביחס לפרויקטים מסוימים יביא לתוצאות דומות, לרבות ביחס לתוצאות המבחן הקובע, אזי תיישם החברה מבחנים איכותיים לרבות סטטוס הפרויקט (ביצע/תכנון/קרקע), המועד הצפוי לקבלת היתר בניה, המועד הצפוי לתחילת הקמתם וכו'.

בנוסף לאמור, החברה תציג כפרויקטים מהותיים מאוד גם פרויקטים שעודפיהם משועבדים (ככל ששועבדו) למחזיקי אגרות החוב של החברה, וזאת גם על פי תוצאות הבחינה שתוארה לעיל אין הם נכללים ב-5 הפרויקטים המהותיים מאוד שנבחרו בדרך שתוארה לעיל.

בנוסף, בכל הנוגע לפרויקטים העונים על הגדרת "פרויקט אחר" בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי (קרי, פרויקט התחדשות עירונית או קומבינציה), אלו יכללו בבחינה שתוארה לעיל רק אם להערכת החברה היתר הבניה הסופי (לא חפירה דיפון ולא היתר בתנאים) בגינם צפוי בתוך 3 שנים ממועד הדוחות הכספיים וכן, ככל ומדובר בפרויקט מסוג של התחדשות עירונית, חתמו על ההסכם בעלי קרקע המהווים את "הרוב המיוחס" המאפשר פניה למפקח על הרישום למקרקעין.

בהתאם לבחינה האמורה, להלן תיאור 5 הפרויקטים המהותיים מאוד של החברה בתחום פעילות זה לשנת 2024:

פרויקט בבלי 3 - פרויקט בהקמה

6.8.3.3.1

רכישת הקרקע

בחודש ספטמבר 2020, השלימה חברת בת בבעלות מלאה של החברה - קבוצת חגי' מגדלי בבלי 3 בע"מ (להלן: "**חגי' בבלי 3**"), רכישתו של מגרש ששטחו הינו 6,281 מ"ר בשכונת בבלי בתל-אביב (להלן: "**מגרש 3**" או "**הממכר**"). יצוין כי במקור, תוכנן הפרויקט לכלול 190 יחידות דיור במגדל בן 44 קומות מעל קומת כניסה (להלן: "**הזכויות הקיימות**"), ואולם, לאור הגדלת זכויות שנעשתה במגרש ולאחר שהתקבל ביום 31 בדצמבר 2023 היתר בניה לפרויקט, ניתן להקים במסגרת הפרויקט האמור, מכוח הקלות שבס וכחלון, 57 יחידות דיור נוספות (להלן: "**הזכויות הנוספות**") וסך כולל של 247 יחידות דיור, בשטח עיקרי של 29,925 מ"ר, במגדל בן 48 קומות מעל קומת הכניסה. התמורה בגין הממכר מסתכמת לכ-210 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, כשנכון למועד פרסום הדוח, מרבית התמורה שולמה. עם השלמת העסקה:

1. נכנסה חגי' בבלי 3 בנעלי מוכרות הזכויות לענין זיכרון דברים מיום 26 בנובמבר 1987 על תוספותיו ונספחיו שנחתם בין המוכרות ולבין דיור ב.פ. בע"מ (להלן: "**זיכרון**") שלטובתה רשומה משכנתא מדרגה שנייה על הממכר, לרבות מכח תוספת למוזכר ההבנות שחגי' בבלי 3 חתמה עם דיור ביום 20 באוגוסט 2020. זיכרון הדברים האמור הינו למעשה הסכם קומבינציית תמורות, ומכוחו תידרש חגי' בבלי 3 לשלם בעתיד לדיור את התמורות הבאות:

א. 26% מתמורות מכירת 162 יח"ד (לא כולל מע"מ).

ב. 45% מהרווח הצפוי ממכירת 28 יח"ד וממכירת הזכויות הנוספות, כאשר הזכויות כאמור תומר לחלק מתקבולי המכירות שיתקבלו בגין יחידות אלו.

לסכומים שצוינו יתווסף מע"מ כדין. להבטחת ביצוע התשלומים האמורים, חגי' בבלי 3 המציאה במועד ההשלמה ערבות בנקאית לדיור, בסך של כ-7 מיליון ש"ח, צמודה למדד.

בנוסף לאמור לעיל, כולל זיכרון הדברים, בין היתר, את ההסכמות הבאות:

א. העברת זכויות חגי' בבלי 3 בממכר או השכרתן לצד ג' תהא כפופה לאישור דיור, אלא אם מדובר בממכר כיחידות ו/או מכר שטחים בנויים ומושלמים בהתאם למפרט מאושר.

ב. דיור והמוכרות תישאנה בהיטלי ההשבחה בגין היחידות הקיימות. מאידך, באשר להיטלי ההשבחה

- בגין הזכויות הנוספות - כ"א מהחברה והמוכרות שילים 27.5% מסך היטלי ההשבחה שהוטלו בגין הזכויות הנוספות, כאשר יתרת ההיטלים (45%) שולמו על ידי דיר.
- ג. ככל שהבנק המלווה יסכים לכך, חשבון הפרויקט ישועבד לטובת דיר בשעבוד שני בדרגה (עד למועד בו תקבל את מלוא החלק המגיע לה מתקבולי/רווחי הפרויקט) ובלבד שדיר תסכים כי לא תפעל למימוש אלא בתיאום ובהסכמת הבנק המלווה (לו יירשם שעבוד ראשון בדרגה על חשבון הפרויקט).
- ד. לבקשת החברה דיר תבטל ו/או תתקן את המשכנתא הרשומה לטובתה על הממכר, וזאת בכפוף לכך שדיר קיבלה את מלוא חלקה בתקבולי המכירות בגין הממכר או לחלופין קיבלה מחגי' בבלי 3 ערבות ביצוע בנקאית אוטונומית, בסכום השווה להערכת התמורה המגיעה והצפויה לדיר בגין מכירת יחידות בממכר, ואשר תהא צמודה למדד. יובהר, כי במסגרת קבלת מימון להקמת הפרויקט במגרש ולצורך רישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הגורם המממן, תידרש חגי' בבלי 3 להעמיד ערבות זו לטובת דיר.
- ה. כן מסדיר זיכרון הדברים את אופן ההתחשבות בין הצדדים בפרויקט; מנגנונים שונים שנועדו להבטיח את זכויות דיר בפרויקט; התחייבויות שונות של חגי' בבלי 3 למול דיר ביחס לאופן בניית הפרויקט (שעלות בנייתו והאחריות בגינו תחול במלואה על חגי' בבלי 3 ו/או הקבלן המבצע, לפי הענין, למעט תשלומים שהוטלו על דיר בזיכרון הדברים); התחייבות להתקשר בביטוחים הנדרשים בקשר עם הפרויקט (כשגם דיר תימנה על מוטבי הפוליסות); אחריות חגי' בבלי 3 בקשר עם החזקת הממכר ובניית הפרויקט (כאשר חגי' בבלי 3 תהא אחראית כלפי דיר לכל נזק שייגרם לה ואשר נוגע לפעולות ו/או מחדלים של חגי' בבלי 3 בקשר עם ההחזקה בממכר ובניית הפרויקט); זכות דיר למנות מפקח לפרויקט מטעמה; והתחייבויות שיפוי הדדיות בגין אי קיום ההתחייבויות על פי זיכרון הדברים.
- ו. לחגי' בבלי 3 תהא זכות סירוב ראשונה ביחס לרכישת זכויות דיר מכוח הסכם הקומבינציה, בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם.
- ז. חגי' בבלי 3 לא תקדם שינוי ו/או תיקון לתב"ע הקיימת בלא הסכמת דיר.
2. נכנסה חגי' בבלי 3 בנעלי המוכרות בהסכמים עם יועצים שונים שנשכרו לתכנון וביצוע הפרויקט, בסכומים מקובלים.

יובהר, כי בנוסף להסכמים שתוארו לעיל, היות ומתוכננים למגרש 3 ולמגרש 4 מרתפים אשר בהם חניות, מחסנים, מערכות ומתקנים משותפים וכן קיימים שטחים נוספים אשר משרתים את שני המגרשים, חגי' בבלי 3 ורוכש הזכויות במגרש 4 התקשרו בהסכם לשיתוף פעולה אשר מסדיר את האפשרות של הבניה המשותפת, וחלוקת העלויות בין המגרשים בקשר עם הקמת הפרויקטים ועם שטחי הציבור שהצדדים צריכים להקים בפרויקט¹²⁸.

היתר בניה לפרויקט

ביום 31 בדצמבר 2023, התקבל בידי החברה היתר בניה לפרויקט, ונכון למועד זה הפרויקט מצוי בשלב חפירה ודיפון ומשווק על ידי החברה. חגי' בבלי 3 הגישה בקשה להיתר שינויים, שכולל, בין היתר, שינויים בתכנון חזיתות הבניין, בשטחי הדירות, בשטחים המשותפים ושינויים נוספים, הכפופים לאישור הבקשה להיתר (להלן: **"ההיתר החדש"**). יצוין כי תיאור יחידות הדיור במסמכי הסכם המכר למכירת יח"ד בפרויקט (להלן: **"הסכם המכר"**) לא תואם את ההיתר שניתן אלא מותאם להיתר החדש, אשר כאמור, טרם נתקבל. לנוכח האפשרות שלא תתקבל החלטת וועדה מקומית המאשרת את ההיתר החדש או לא יתקבל ההיתר החדש עד למועדים שנקבעו לכך בהסכם המכר וכן לאור האפשרות שיתבררו במסגרת ההיתר החדש שינויים מהותיים לעומת הקבוע בהסכם המכר, נקבעו בהסכם המכר עילות מסוימות אשר בהתקיים איזו מהן, לכל אחד מהצדדים קמה הזכות לבטל את הסכם המכר, במתכונת ובלוח הזמנים שנקבעו בו.

ביום 24 ביולי 2024 התקבלה החלטת שמאי מכריע המפחית כ-70% מגובה היטל ההשבחה שהוטל בקשר עם הזכויות הנוספות כהגדרתן לעיל. חלק החברה בחיסכון הינו כ-15 מיליון ש"ח. יצוין כי החברה והעירייה הגישו ערר ביחס להחלטה האמורה.

התקשרות בהסכם מימון

לפרטים אודות הסכם מימון ותוספות לו (במסגרתן גם הוגדל סכום המימון) בהם התקשרה חגי' בבלי 3 במסגרתו שעבדה את זכויותיה בפרויקט לגורם המלווה ראה סעיף 6.20.5 להלן.

¹²⁸ חגי' בבלי 3 ורוכש הזכויות במגרש 4 התחייבו כלפי העירייה והוועדה המקומית לתכנון ובניה-תל אביב, ליזום על חשבונם, תכנית לתוספת שטחים לשימושים ציבוריים, שטחי בניה וחניה למבנה ציבור נפרד בתחום מגרש 3 בשטח כולל של 1,190 מ"ר ברוטו, אשר אישורה כדין מהווה תנאי לקבלת תעודת גמר לפרויקט.

להלן פרטים נוספים אודות הפרויקט:

א. הצגת הפרויקט

פרטים	סעיף
שם הפרויקט:	בבלי 3
מיקום הפרויקט:	מגרשים 3א' (ביעוד מגורים מיוחד א') ו-3ב' (ביעוד ש.פ.פ.) כהגדרתם בתכנית (תכנית תא/1770/א' "בבלי-דקל") המהווים, את חלקות המקור ו/או חלקי חלקות, כדלקמן: 49 (בשלמות), 63 (98858/115500 חלקים) 186 (476/2086 חלקים), 207 (1730/2469 חלקים), 213 (1088/3686 חלקים), 224 (בשלמות) הכל בגוש 6107, בתל אביב.
תיאור קצר של הפרויקט הצפוי:	מגדל בן 48 קומות מעל קומת כניסה, בן 247 יחידות דיור
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%, בכפוף לזכותה של דיור לקבלת חלק מתמורות הפרויקט, כמפורט בסעיף זה לעיל.
מבנה האחזקה בפרויקט:	הזכויות בפרויקט מוחזקות על ידי חגי' בבלי 3 (כהגדרתה לעיל), שהינה חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה.
ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרויקט:	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד מלא
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	3.5.2020 [מועד חתימת ההסכם, השלמת העסקה בוצעה בספטמבר 2020]
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ-6,281 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):	רבעון רביעי 2029 ¹²⁹
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:	רבעון רביעי 2023
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:	רבעון רביעי 2029 (ראה ה"ש 129)
הסכמים עם קבלני ביצוע:	נחתם הסכם עם קבלן חפירה ודיפון
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):	רבעון ראשון 2024 (ראה ה"ש 129)
זכויות משפטיות בקרקע:	בעלות
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	ראו לעיל לענין ההסכם עם דיור.
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:	להערכת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מהעלות בספרים, וזאת בהתאם למכירות שבוצעו במחיר מכירה ממוצע למ"ר של כ-65 אש"ח ולהערכותיה לפיהן מחיר מכירה עבור יחידות שטרם נמכרו יהיה גבוה יותר וכן בהינתן הערכותיה ביחס לעלויות הפרויקט.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	נמצא באזור אורבני בקרבת קווי תחבורה ציבורית וכבישים.
נושאים מיוחדים:	-

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31 בדצמבר 2024			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
מגורים	29,925 (עיקרי)	247	התקבל היתר בניה לפרויקט

ג. עלויות שהושקעו בפרויקט (נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024 (שנת הדיווח)				עלויות שהושקעו
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
190,000	208,900	208,900	208,900	208,900	208,900	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
24,456	63,441	63,441	64,351	49,350	49,350	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
5,269	8,016	8,614	9,291	16,646	22,293	עלויות מצטברות בגין בניה
25,743	42,210	42,210	42,210	42,210	42,210	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
245,468	322,567	323,165	324,752	317,106	322,753	סה"כ עלות מצטברת
245,468	322,567	323,165	324,752	317,106	322,753	סה"כ עלות מצטברת בספרים
17,350	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
24,796	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)

¹²⁹ יובהר, כי הערכות החברה ביחס למועד תחילת עבודות ההקמה והשיווק בפרויקט (ככל וטרם החלו) ומועד סיומן, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המתבסס על הערכות החברה ביחס למועד קבלת היתר הבניה בפרויקט (ככל וזה טרם התקבל), ביחס למועדים בהם תתקשר החברה בהסכם ליווי והסכם קבלן בפרויקט וביחס להערכת החברה את משך בנית הפרויקט וזמן שיווקו ובעמידה בהוראות ההסכם עם דיור. ככל והערכותיה אלו של החברה לא תתממשנה במועדן ו/או ככל ויחול עיכוב בבניית הפרויקט עקב היקלעות הקבלן המבצע או ספקים מהותיים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקט לקשיים כלכליים ו/או מכל סיבה אחרת (דוג' אי עמידת החברה בדרישות הרשויות השונות וההיתרים הרלוונטיים או עקב מחסור בכוח אדם או חומרי גלם ו/או עקב עיכוב בקבלת היתר הבניה ו/או כתוצאה מהשפעות מצב בטחוני) ו/או ככל והחברה (או דיור) לא תעמוד בתנאי הסכמי המימון שיחתמו עימה ו/או ככל שתהא מניעה לביצוע הפרויקט ו/או שתהא פגיעה בזמינותו (לרבות בהיבט של גילוי עתידות), ייתכן ויחול שינוי מהותי בהערכותיה אלו של החברה, לרבות שינוי מהותי.

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024 (שנת הדיווח)				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
557,826	538,443	537,845	620,974	628,620	615,643	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
18,155	1,644	1,644	10,271	10,271	9,696	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
618,127	540,087	539,489	631,245	638,891	625,339	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
0%	0%	0%	1%	2%	3%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
2028	2028	2028	2028	2028	2029	מועד השלמת בנייה צפוי

(*) החברה החלה בבדיקות למכרו קבלנים ובהתאם לנתונים שבידה עדכנה את צפי עלויות הקמת הפרויקט.

ד. שיווק הפרוייקט (החל בשנת 2024, למעט 2 יח"ד שנמכרו ב-2022)

שנת 2024						
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
13	24	8	7	52	מגורים (הסכמי מכר)	הסכמי מכר שנחתמו בתקופה השוטפת
1,381	2,416	822	752	5,370	מגורים (מ"ר)	
53,069	53,847	55,802	58,660	54,620	מגורים	הכנסות למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח למ"ר)
15	39	47	54	54	מגורים (הסכמי מכר)	הסכמי מכר מצטברים עד לסוף התקופה
1,636	4,051	4,873	5,625	5,625	מגורים (מ"ר)	
52,596	53,342	53,757	55,219	55,219	מגורים	הכנסות למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד לסוף התקופה
1,408,000	1,498,000	1,498,000	1,542,000	1,542,000	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
123,208	225,161	271,979	310,599	310,599	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
9%	15%	18%	20%	20%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
232	208	200	193	193	מגורים (הסכמי מכר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
33,366	30,950	30,129	29,377	29,377	מגורים (מ"ר)	
323,165	324,752	317,106	322,753	322,753	-	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלא) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
			2		מגורים הסכמים - 2 מ"ר – 221	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח / מ"ר
			56,177		מגורים	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

הנתונים אינם כוללים מע"מ.

*

ה. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	
באלפי ש"ח		
21,095	-	עד ליום 31.12.2024
83,846	69,575	שנת 2025
2,409	60,256	שנת 2026
1,943	60,256	שנת 2027
438	60,256	שנת 2028
200,868	60,256	שנת 2029 ואילך
310,599	310,599	סה"כ

המידע בטבלה שלעיל בדבר ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ובדבר מקדמות שצפויות להתקבל, הינו מידע צופה פני

עתידי, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, הכולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, ואשר מבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) קצב הבניה החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ב) ההנחה כי כלל רוכשי היחידות יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה וקצב הבניה יהיה איטי מהמצופה (בין היתר בשל פגיעה בזמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם ו/או בכל גורם נוסף שיגרום לעיכוב בבניית הפרויקט) ו/או בשל העובדה שרוכשי היחידות בפרויקט לא יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה.

ו. רווחיות גולמית (באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	
1,421,000	1,408,000	1,542,000	הכנסות צפויות בגין הפרויקט*
863,595	862,654	948,092	עלויות פרויקט צפויות
557,405	(*)545,346	593,908	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ח
557,405	545,346	593,908	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ח
39%	39%	37%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)*	מגורים	מגורים	מגורים
כ-57 ש"ח למ"ר, בתוספת מע"מ	כ-57 ש"ח למ"ר, בתוספת מע"מ	כ-60 ש"ח למ"ר, בתוספת מע"מ	

(*) יובהר כי מההכנסות הצפויות בגין הפרויקט נוכח רכיב מימון משמעותי (עלות הטבה מימונית הניתנת לרוכשים, כגון תנאי תשלום 80-20, ככל והינה מהותית) בגין יחיד שכבר נמכרו. כן יובהר כי המחיר הממוצע למ"ר המוצג בטבלה שלעיל הינו ממוצע משוקלל של המחיר למ"ר ליחיד המכורות (ממנו נגרע רכיב מימון משמעותי) ושל יחיד שטרם נמכרו (ממנו לא נגרע רכיב כאמור).

יודגש, כי ההערכות שניתנו על ידי החברה ביחס לעלות שנותרה לבניית הפרויקט המתואר לעיל, להכנסות ולרווח הגולמי הצפוי מהם לחברה, הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת של החברה. התממשות ההערכות האמורות מותנית בהתקיימות האמור בפסקת המצפ"ע המפורטת בסעיף 0 להלן; וכי תשלומי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה) שיידרשו מהחברה כיזמית לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה ובעמידה בהוראות ההסכם עם דיור. שינוי באיזה מהפרמטרים שצוינו לעיל עשוי לשנות, לרבות באופן משמעותי, את הערכות החברה האמורות. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

ז. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט.

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת עלייה של 10%	השפעת עלייה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5%	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
131,000	65,500	593,908	65,500	(65,500)	(131,000)
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
(63,000)	(31,500)	593,908	(31,500)	31,500	63,000
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר					

ח. רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים (באלפי ש"ח)

רווח גולמי צפוי	593,908
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבוני לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	(69,000)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	524,908
הון עצמי שהושקע	43,919
הון עצמי שטרם הושקע	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן	568,827
התאמות אחרות לעודפים – [יש לפרט מהות ההתאמה ככל שקיימת כגון פירעון הלוואות מזנין, פירעון הלוואה עודפת לשותף ככל שקיים וכדומה]	-
התאמות אחרות לעודפים – [ככל שיש התאמות נוספות לעודפים – כל התאמה תתואר בשורה נפרדת]	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)	568,827
סכומים שנמשכו	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח (100%)	568,827
מועד צפוי למשיכת עודפים	בהתאם להסכמות שיושגו עם הבנק
תנאים מתלים למשיכת עודפים בפרויקט	בהתאם להסכמות שיושגו עם הבנק

רכישת הזכויות בפרויקט

במהלך השנים 2017-2018 השלימה רגינסי מימוש אופציות לרכישת מקרקעין בשטח כולל של כ-3,175 מ"ר בעיר יפו (להלן: "המקרקעין"), בעלות כוללת, אשר לאור ההסכמות שהושגו עם הגוף שסיחר לה את האופציות (ואשר כוללת גם תמורה בגין פינוי המקרקעין אותה נדרש היה לבצע לטובת בניית הפרויקט), הסתכמה בסך של כ-40 מיליון ש"ח וזאת בנוסף למסירת 12 דירות חדשות שיבנו בפרויקט, כפיצוי עבור פינוי מחזיקים/בעלים במקרקעין, הכוללים חלק מהפולשים שהחזיקו במקרקעין.

קבלת היתר בניה, התקשרות בהסכם קבלן, תחילת שיווק

בהתאם להיתר הבניה שהתקבל לפרויקט, יכלול הפרויקט שני בניינים בני 14 קומות כל אחד, אשר יכללו יחדיו 123 יחידות דיור, בשטח של 15,810 מ"ר (11,792 מ"ר עיקרי ו-4,018 מ"ר שירות). שיווק הפרויקט החל בחודש יוני 2023 ובניית הפרויקט החלה בחודש דצמבר 2023.

התקשרות בהסכם מכר מותנה מהותי למכירת דירות בפרויקט

רגינסי התקשרה ביום 10 בספטמבר 2023 עם צד ג' (להלן: "הרוכש") בהסכם שיתוף פעולה, אשר על פי עקרונותיו:

- א. הצדדים התקשרו בהסכם מכר מותנה, במסגרתו הרוכש רכש מרגינסי 4 דירות בפרויקט בתמורה לסך של כ-11.8 מיליון ש"ח, אשר מרביתה (85%) שולמה לרגינסי במהלך חודש ספטמבר 2023 ויתרתה תשולם בסמוך למועד מסירת החזקה בממכר, כאשר לרוכש שמורה האפשרות לביטול הסכם המכר בכל עת עד לתום כשנתיים ממועד חתימת ההסכם.
- ב. לרוכש תהיה האופציה לרכוש עד 52 דירות בפרויקט (להלן: "הדירות המשווקות"), בתמורה אשר סוכמה בין הצדדים וזאת בתום שנתיים ממועד חתימת ההסכם.
- ג. הרוכש יקבל החל מחודש מרץ 2025 זכות לשווק באופן בלעדי את הדירות המשווקות, לתקופה של כשנה וזאת במחיר שיווק שלא יפחת מהמחיר המינימלי למ"ר שנקבע בין הצדדים, אשר משקף אפקטיבית מחיר דומה למחיר למ"ר המשתקף בהסכם האופציה. בתמורה לשיווק הדירות המשווקות, יהיה הרוכש זכאי לדמי שיווק שסוכמו בין הצדדים, אשר מורכבים מתשלום סכום קבוע עבור כל דירה שתשווק על ידו, בתוספת השתתפות הרוכש בהכנסה שתנבע לרגינסי בגין שיווק הדירות המשווקות במחיר הגבוה מזה שסוכם בין הצדדים.

להלן פרטים נוספים אודות הפרויקט:

א. הצגת הפרויקט

פרטים	סעיף
תל אביב יפו הצעירה	שם הפרויקט:
חלקה 3 בגוש 6999, רחוב סהרון 1-3, תל אביב-יפו	מיקום הפרויקט:
2 מגדלים, בני 14 קומות כ"א, הכוללים כ-123 יחידות דיור (כ-15,810 מ"ר ברוטו).	תיאור קצר של הפרויקט הצפוי:
100% (בכפוף למתן יחידות הפיצוי למפונים, כמפורט לעיל).	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
מלוא הזכויות בפרויקט מוחזקות על ידי רגינסי, הנמצאת בבעלות מלאה של החברה.	מבנה האחזקה בפרויקט:
ל.ר	ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרויקט:
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
2017-2018	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
כ-3,175 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
רבעון 2 2027 (ראה ה"ש 129)	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
רבעון 2 2023	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:
רבעון 2 2027 (ראה ה"ש 129)	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:
נחתם הסכם קבלן הכוללת תניות סטנדרטיות, בתמורה פאושלית המסתכמת לסך של כ-139 מיליון ₪, בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ.	הסכמים עם קבלני ביצוע:
רבעון 4 2023	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
בעלות על כ-100% מהמקרקעין	זכויות משפטיות בקרקע:
ראו סעיף זה לעיל	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
ראו סעיף זה לעיל	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:

פרטים	סעיף
בהתבסס על עסקאות מכירה המבוצעות בפועל בפרויקט, להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:
נמצא באזור אורבני בקרבת קווי תחבורה ציבורית וכבישים.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
--	נושאים מיוחדים:

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31 בדצמבר 2024			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי מגורים	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
	15,810	123	

ג. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024**				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
עלויות שהושקעו						
34,397	61,811	57,274	57,365	57,356	57,425	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה*
2,977	10,762	10,762	10,762	10,221	10,273	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
3,587	8,753	14,327	17,345	29,202	32,131	עלויות מצטברות בגין בניה
8,048	8,773	8,773	8,799	8,473	8,370	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
49,009	90,099	91,136	94,271	105,242	108,199	סה"כ עלות מצטברת
49,009	90,099	88,957	90,886	97,613	98,834	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
10,948	690	5,227	5,136	5,160	5,091	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
8,996	(581)	(581)	-	299	426	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
158,306	156,977	151,847	151,221	137,990	135,701	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
143	1,493	1,493	2,148	4,095	4,291	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
178,393	158,579	157,986	158,505	147,544	145,509	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
הנדסי 0% כספי 0%	1%	3%	4.56%	11.87%	13.72%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2027	2027	2027	2027	2027	2027	מועד השלמת בנייה צפוי

כולל עלות קרקע בגין דירות בעלים שנרשמה לראשונה ברבעון השני לשנת 2023.
 יובהר כי נתוני העלויות שהושקעו בשנת 2024 תוקנו לעומת הנתונים שהוצגו בדוחותיה השוטפים של החברה וזאת לאור כך שנתונים אלו אמורים להציג את העלויות שהצטברו בפועל ואילו החברה, במסגרת דוחותיה השוטפים, הפחיתה מהנתונים האמורים את העלויות האמורות בהתאם לקצב ההכרה בהכנסה.

*
**

ד. שיווק הפרויקט (*)

שנת 2023	שנת 2024						
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
20	8	3	-	1	12	מגורים (הסכמי מכר)	הסכמי מכר שנחתמו בתקופה השוטפת
1,724	795	293	-	107	1,195	מגורים (מ"ר)	
34,100	34,578	33,827	-	35,963	35,045	מגורים (לא כולל יחידות הפיצוי).	הכנסות למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח למ"ר)*
20	28	31	31	32	32	מגורים (הסכמי מכר)	הסכמי מכר מצטברים עד לסוף התקופה
1,724	2,519	2,811	2,811	2,919	2,919	מגורים (מ"ר)	
34,100	33,645	33,663	33,663	33,788	33,788	מגורים (לא כולל יחידות הפיצוי)	הכנסות למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד לסוף התקופה**
361,260	361,893	366,203	366,255	372,845	372,845	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (**)	שיעור השיווק של הפרויקט
61,472	85,297	95,142	95,142	99,157	99,157	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
17%	24%	26%	26%	27%	27%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
91	83	80	80	79	79	מגורים (הסכמי מכר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם

שנת 2023	שנת 2024						
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
9,973	9,178	8,885	8,885	8,778	8,778	מגורים (מ"ר)	חוזים
76,821	69,802	69,045	74,155	74,172	74,172	-	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלא) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
—	—	—	—	—	—	מגורים הסכמים - 2 מ"ר - 203.7	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח / מ"ר
—	—	—	—	—	—	מגורים 35,996	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

* הנתונים בשנת 2023 עודכנו מכיוון שבעבר כללו 4 חוזים עם זכות ביטול.
 ** המחיר למ"ר אינו כולל מע"מ.

ה. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	
באלפי ש"ח		
עד ליום 31.12.2024	13,523	22,105
שנת 2025	34,298	8,884
שנת 2026	34,218	-
שנת 2027	17,118	68,168
שנת 2028	-	-
שנת 2029 ואילך	-	-
סה"כ	99,157	99,157

המידע בטבלה שלעיל בדבר ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ובדבר מקדמות שצפויות להתקבל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, הכולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, ואשר מבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) קצב הבניה החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ב) ההנחה כי כלל רוכשי היחידות יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה וקצב הבניה יהיה איטי מהמצופה (בין היתר בשל פגיעה בזמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם ו/או בכל גורם נוסף שיגרם לעיכוב בבנית הפרויקט) ו/או בשל העובדה שרוכשי היחידות בפרויקט לא יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה.

ו. רוחחיות גולמית (נתונים כספיים באלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	
350,068	359,024	372,845	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
227,402	234,661	245,611	עלויות פרויקט צפויות
122,666	124,363	127,234	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	4,158	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ח
122,666	124,363	123,076	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ח
35.04%	34%	34%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
כ- 30 אש"ח למ"ר, בתוספת מע"מ	כ- 31 אש"ח למ"ר, בתוספת מע"מ	כ- 32 אש"ח למ"ר, בתוספת מע"מ	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)*
			מגורים

יודגש, כי ההערכות שניתנו על ידי החברה ביחס לעלות שנתורה לבניית הפרויקט המתואר לעיל, להכנסות ולרווח הגולמי הצפוי מהם לחברה, הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. התממשות ההערכות האמורות מותנית בהתקיימות האמור בפסקת המצפ"ע המפורטת בסעיף 0 להלן; וכי תשלומי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה) שיידרשו מהחברה כזמנית לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה. שינוי באיזה מהפרמטרים שצוינו לעיל עשוי לשנות, לרבות באופן משמעותי, את הערכות החברה האמורות. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

ז. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט (באלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת עלייה של 10%	השפעת עלייה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 10%
11,900	5,950	123,076	5,950	(11,900)	(11,900)
(15,434)	(7,717)	123,076	(7,717)	15,434	15,434

ח. מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי)	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	8,009 אלפי ש"ח
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	-
	31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	2,935 אלפי ש"ח
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	-
מוסד מלווה :		גופים פיננסים	
תאריך נטילת הלוואה :		מאי 2023	
סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי) :		מסגרת כספית בסך מקסימאלי של 50,000 אלפי ש"ח; מסגרת פוליסות לערבויות חוק מכר בסך מקסימאלי של 250,000 אלפי ש"ח, ומסגרת ערבויות חוק מכר וערבות כספית בסך מקסימאלי של 21,000 אלפי ש"ח.	
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה נכון ליום 31 בדצמבר 2024 :		254,008	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח] :		המסגרת הכספית נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 0.5%-1.5%; בנוסף, רגינסי תשלם למלווה עמלות ליווי ועמלות העמדת ערבויות חוק מכר, בשיעורים מקובלים.	
מועדי פירעון קרן וריבית :		כל סכום שלא ישולם במועדו יישא ריבית פיגורים בשיעורים מקובלים	
		המסגרת הכספית הועמדה לתקופה של עד 30 חודשים ממועד העמדתה, ואילו מסגרות הפוליסות והערבויות לדיירים תועמדה עד ליום 1 בינואר 2027, כאשר הריבית תשולם מידי רבעון.	
תניות פיננסיות מרכזיות :		--	
תניות מרכזיות אחרות [לרבות : קצב מכירות וכדומה] :		פרעון הלוואות בעלים מרגינסי לחברה ייעשה בכפוף לכך שלאחר הפירעון האמור, ההון העצמי של רגינסי לא יפחת מסך של 100 מיליון ש"ח.	
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח :		החברה התחייבה לעמוד בקצב מכירות ממוצע לרבעון של 9 יחידות דיור בכל רבעון, ואולם לאור אי עמידת רגינסי בהתחייבות זו, הוגדל ההון העצמי שנדרש הימנה במסגרת הסכם הליווי.	
		ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות (לרבות עילות הנוגעות לאיתנותן הפיננסית של רגינסי והחברה), וכן עילות כדלקמן : אי השלמת הפרויקט עד ליום 1 בינואר 2027 ; אם החברה תחדל להיות בעלת השליטה ברגינסי ; אי עמידה ביעדי מכירת היחידות כפי שיקבעו בהסכם למעט אם הועמד (לרבות בדרך של אי שחרור) הון עצמי נוסף בהתאם להסכמה עם המממן ; וירידה בשיעור רווחיות הפרויקט הצפוי מהשיעור הקבוע בהסכם.	
האם מסוג non-recourse [כן/לא] :		לא	
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים :		ההסכם כולל הסכמה על שחרור חלק מעודפי הפרויקט בכפוף לעמידה ביעדי מכירות, כמפורט להלן.	
בטחונות :		ראה להלן ובנוסף הועמדה ערבות בלתי מוגבלת בסכום של החברה.	

סוג		פירוט		הסכום המובטח (למועד הדו"ח) 31.12.2024
שעבודים	דרגה ראשונה	משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על זכויות בעלי הזכויות הקיימים, שחתמו עם רגיסי על הסכם מכר, במקרקעי הפרויקט. משכון מדרגה ראשונה על מלוא זכויות המפונים מהפרויקט. משכנתא מדרגה ראשונה על מלוא זכויות רגיסי במקרקעין. שעבוד קבוע וצף מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד על מלוא זכויות רגיסי במקרקעין ובפרויקט, לרבות מכה הסכמי המכר, הסכמי הפינוי, הסכמי הקבלן והיועצים, הסכמי המכר וכל הנובע מהם.		ללא הגבלה
	דרגה שנייה	-		-

סוג	פירוט	הסכום המובטח (למועד הדו"ח) 31.12.2024
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	-

ט. התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי לבין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (באלפי ש"ח)

רווח גולמי צפוי:	127,233
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבוני לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות):	(10,926)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט:	116,307
הון עצמי שהושקע ליום 31 בדצמבר 2024:	54,738
הון עצמי שטרם הושקע:	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן:	171,045
התאמות אחרות לעודפים:	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%):	171,045
סכומים שנמשכו עד ליום 31 בדצמבר 2024:	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד התשקיף (100%)	171,045
חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה:	100%
מועד צפוי למשיכת עודפים	רבעון 2 2027
תנאים מתלים למשיכת עודפים בפרויקט:	ככלל, משיכת עודפים (לרבות החזרי הון עצמי שהועמד) מבוצעת לאחר פירעון וקיום כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט, ובכלל אלה עמידה ביעדי מכירות שנקבעו עם הבנק המלווה ושיעור ביצוע הפרויקט.

6.8.3.3.3 פרויקט סומייל 124 – פרויקט בהקמה

רכישת הזכויות בפרויקט

מתחם סומייל ממוקם במרכז העיר תל אביב (רחוב אבן גבירול פינת ארלוזורוב). המתחם מחולק למתחם דרומי וצפוני, כאשר הפרויקט מוקם בחלקו הצפוני. בכל מתחם מתוכננים 2 מגדלי מגורים הצפויים להיות בני כ-50 קומות כ"א ו-3 בניינים מרקמים בני עד 8 קומות כ"א. מקרקעי הפרויקט, בשטח כולל של 3,167 מ"ר (להלן: "מקרקעי הפרויקט"), נרכשו על ידי קבוצת חגי' סומייל בע"מ, חברת הבת של החברה (להלן: "חגי' סומייל") בשנת 2015, בתמורה לסך כולל של כ-187.5 מיליון ש"ח, מכוח מימוש אופציות שהוסבו לה על ידי בעלי האופציות (אשר לאחד מהם קשרים עסקיים עם מר יצחק חגי', מבעלי השליטה בחברה) (להלן: "בעלי האופציות").

הזכויות בפרויקט

ביום 22 בדצמבר 2021 התקבל היתר בניה וביום 9 בדצמבר 2024 התקבל היתר שינויים לפרויקט, המתירים הקמת מגדל מגורים בן כ-53 קומות (מעל לקומת הקרקע) לצד מבנה מרקמי בן 6 קומות מגורים מעל קומת מסחר, ובהם סך כולל של כ-278 יחידות דיור וכ-267 מ"ר ברוטו שטח מסחרי¹³⁰. בנוסף, ביום 9 בדצמבר 2024 התקבל היתר השינויים אשר בהתאם לו הבניין יכלול 278 יחידות דיור ב-53 קומות למגורים מעל קומת קרקע. נכון למועד הדוח, בניית הפרויקט נמצאת בעיצומה.

שינוי מתווה הפרויקט

המתווה המקורי

שיווק הפרויקט החל במתכונת של ארגון קבוצת רכישה, לצורך ביצוע בנייה עצמית של חברי הקבוצה במקרקעין, כאשר תמורת היחידות ששווקו לחברי הקבוצה התחלקה בין תמורה סופית בגין הזכויות בקרקע (לה היתה זכאית חגי' סומייל) ותמורה בגין דמי ייעוץ לפרויקט, המשולמת כנגד עמידה באבני דרך שנקבעו [לה היתה זכאית חברה בת של חגי' סומייל ששמה קבוצת חגי' סומייל ייעוץ בע"מ (להלן: "חגי' ייעוץ")]. ואולם תשלום דמי הייעוץ לא היה מובטח ותשלומם לחגי' ייעוץ היה מותנה בעלוותו הסופית של הפרויקט.

שינוי המתווה למתווה החדש

לאור מחלוקות שהתעוררו בין החברה לחלק מחברי קבוצת הרכישה בפרויקט, הגיעו הצדדים להסכמות אשר

¹³⁰ יצוין, כי במסגרת בקשתה להיתר בניה לפרויקט סומייל 124, התחייבה חגי' סומייל כלפי עיריית תל אביב להכין תוכנית לתוספת שטחי ציבור בהיקף של 450 מ"ר ברוטו במקרקעי פרויקט בבלי 3, בנוסף לשטח הציבורי המבונה אשר יידרש בפרויקט זה (להלן: "התוכנית החדשה"), כאשר נקבע כי תנאי לאכלוס פרויקט סומייל 124 הינו הפקדה בפועל של התוכנית החדשה. החברה פועלת להוספת שטחים אלו בתוכנית החדשה של בבלי 3. כמו כן, חגי' סומייל התחייבה כי במידה שלא תאושר התוכנית החדשה להפקדה ו/או למתן תוקף, היא תמצא פתרון תכנוני אחר לתוספת שטחי הציבור כנדרש, וככל שיידרש ההיתר לפרויקט בבלי 3 יתוקן.

מאפשרות המשך בניה של הפרויקט. במסגרת כך, נחתם בין הצדדים בחודש יוני 2021 מזכר הבנות (להלן: "מזכר ההבנות"), אשר בהתאם להוראותיו הובא ואושר ביום 25 בנובמבר 2021 המתווה החדש (כהגדרתו לעיל) פה אחד על ידי חברי הקבוצה שנכחו באסיפה הכללית של חברי הקבוצה. בהתאם להוראות המתווה החדש, השלמת הפרויקט על ידי חגי' סומייל תבוצע כמפורט להלן:

א. השלמת הפרויקט תבוצע על ידי חגי' סומייל, באופן בו חגי' סומייל היא זו שתתקשר עם כלל הקבלנים והספקים הנדרשים לבניית הפרויקט והיא תשפה את חברי הקבוצה בגין כל תביעה ו/או דרישה שתופנה כלפיהם בקשר לענייני הפרויקט.

ב. הסכום אותו ישלם כל חבר קבוצה לחגי' סומייל בגין יחידת הדיוור לה הוא זכאי יהיה בהתאם לעלותה של יחידת הדיוור האמורה (כולל תשלום בגין הקרקע, עלויות בניה ודמי יעוץ), כפי שהוערכה עת התקשר לראשונה עם חגי' סומייל וכשהיא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים (להלן: "המחיר הסופי"). מובהר כי המחיר הסופי כולל את כל העלויות הנדרשות להקמת הדירה ולהשלמת הפרויקט, למעט תשלומים שהוסכמו. יתרת התמורה שטרם שולמה על ידי חבר קבוצה תשולם לחגי' סומייל בשני תשלומים – הראשון, במרביתו, כבר שולם (למעט סכומים לא מהותיים שבפיגור) והשני טרם המסירה, כאשר להבטחת התשלומים יקבל חבר הקבוצה כנגד כל תשלום שישלם ערבות בנוסח חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (לרבות בגין תשלומים שכבר שולמו על ידי חברי הקבוצה, כאשר ערבויות אלו הועמדו עם השלמת המתווה וחתומת חברי הקבוצה על המסמכים הנדרשים מהבנק) וזאת כנגד רישום שעבוד על זכויות חברי הקבוצה במקרקעין לטובת הבנק בהתאם למתווה החדש.

ג. גמר הפרויקט (קבלת טופס 4) יבוצע בתוך 48 חודשים ממועד החתימה של כלל יחידת הקבוצה על מסמכי הבנק הנוגעים לשינוי המתווה, לרבות הסכם משולש בין הצדדים (להלן: "המועד הקובע"), ומסירת הדירות תבוצע בתוך 52 חודשים מהמועד הקובע, כאשר למועדים האמורים תתווסף תקופה של 3 חודשי איחור מותרים. ואולם, איחור מצטבר וכולל של הקבלן של עד 6 חודשים לא יחייב את החברה בתשלום פיצויים (אלא אם כן הקבלן ישלם לחברה תשלום בגין האיחור, שאז החברה תעבירו לחברי הקבוצה). לאחר חלוף תקופה זו, חברי הקבוצה יהיו זכאים לפיצוי כספי בהתאם לחוק המכר (דירות), וזאת בכפוף לאמור להלן.

ד. הפרת מי מחברי הקבוצה את הוראות ס"ק א' לעיל או איחור בתשלום התמורה יזכו את חגי' סומייל בפיצוי מאותו חבר קבוצה בסכום השווה ל-15% משווי דירתו, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לחגי' סומייל בנושא.

ההסכם המפורט אשר צורף למזכר ההבנות, שנחתם בין חגי' סומייל לבין חברי הנציגות ואושר במסגרת אישור אסיפת הקבוצה את שינוי המתווה (ואשר נחתם על ידי חברי הקבוצה במסגרת המתווה החדש), כולל סעיפים מקובלים בהסכמים מסוג זה, בדבר סנקציות להפרת ההסכמים וכן לתשלום פיצויים מוסכמים על ידי שני הצדדים וכן מצוין כי במקרה של איחור העולה על 18 חודשים במועד המסירה שצוין במזכר ההבנות, לרבות כל תקופות הדחייה המותרות על פי ההסכם המפורט, יהיה רשאי חבר הקבוצה לבטל את ההסכם, ולהיות זכאי לפיצוי מוסכם כאמור והכל מבלי לגרוע מכל סעד אחר לו הוא זכאי.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה השלימה את שינוי המתווה, חברי הקבוצה חתמו על הנדרש מהם לצורך שינוי המתווה, וכן נחתמו מסמכי המימון (להלן: "הסכם המימון") עם הגופים המממנים בפרויקט (להלן: "המלווה") (לפרטים אודות עיקרי הסכם המימון בו התקשרה חגי' סומייל עם הגופים המממנים ראה סעיף 6.20.5 לדוח זה להלן) וחגי' סומייל קיבלה באותו מועד סך של כ-190 מיליון ש"ח, כהחזר של חלק מההון העצמי שהועמד ע"י החברה לקידום הפרויקט.

הסכם סיחור

בהתאם להסכם הסיחור עליו חתמה החברה עם בעלי האופציות (כהגדרתם לעיל), יהיו זכאים בעלי האופציות לתמורה הבאה: (א) 24% מכל רווח שינבע מעסקאות הנוגעות למקרקעי פרויקט סומייל לפני מס (כפי שהוגדר בהסכם ובניכוי ריבית על ההון העצמי שהועמד ע"י החברה, ועמלות הניהול והשיווק עליהן הוסכם). בהתאם להסכם, שילמה חגי' סומייל לבעלי האופציות סך של 4 מיליון ש"ח כתשלום על חשבון הרווח האמור, אולם תשלום זה לא יושב לחגי' סומייל בכל מקרה. כל תשלום על חשבון חלקם של בעלי האופציות ברווח ישוחרר לידם מיד ובאופן יחסי לכל שחרור של חגי' סומייל, בכפוף לאישור הבנק המלווה; (ב) חגי' סומייל השיבה לבעלי האופציות את כל הסכומים אשר שולמו על ידם בקשר עם הסכמי האופציות ו/או המקרקעין, אשר הסתכמו לכ-9 מיליון ש"ח. כמו כן, בהתאם להסכם, חגי' סומייל תהא זכאית לקבל בגין כל הון שיושקע על ידה בפרויקט, ריבית בהתאם למפורט בהסכם אולם בכל מקרה לא יותר מהצמדה למדד בתוספת ריבית שנתית בשיעור של 12%.

במסגרת הסכם המימון בו התקשרה חגי' סומייל עם הבנק המלווה, חתמו בעלי האופציות על כתב נחיתות ולפיו זכאותם לקבלת חלקם ברווחי הפרויקט תהא נחותה לזכויות הבנק המלווה. בנוסף, חגי' סומייל ובעלי האופציות התקשרו במסמך אשר מאשר לבנק המלווה לשחרר, ללא אישור נוסף של בעלי האופציה, לחגי' סומייל סכום של עד 250 מיליון ש"ח מחשבון הפרויקט (אשר כוללים את הסך של ה-190 מיליון ש"ח שכבר הועברו לחגי' סומייל כאמור לעיל) על חשבון השבת הון עצמי (כולל ריביות) שהועמד ע"י חגי' סומייל. בהתאם למסמך שנחתם, בין

החברה ובין בעלי האופציה, הצדדים יערכו התחשבות על מנת להגיע להסכמה לגבי ההון העצמי שהועמד ע"י החברה כולל הריבית בגינו וכן ביחס לזכאותה של החברה לדמי ניהול ושיווק כמפורט בהסכם שנחתם עימם. העברת כספים מהבנק המלווה לחג'י סומייל מעבר לסך של 250 מיליון ש"ח, תותנה באישור בעלי האופציות כי אכן מדובר בכספים להם זכאית החברה וכי אין מדובר בחלוקת רווחים (כהגדרתו בהסכם שנחתם עימם) בפרויקט (שכן במקרה של חלוקת רווחים זכאים בעלי האופציות ל-24% מרווחים אלו). בהיעדר הסכמה בין הצדדים בענין חישוב הסכומים להם זכאית החברה במלואם, יועבר הנושא להכרעת מומחה אשר יוסכם על ידי הצדדים.

להלן פרטים נוספים אודות הפרויקט :

סעיף	פרטים
שם הפרויקט :	סומייל 124
מיקום הפרויקט :	מתחם סומייל, שברחוב אבן גבירול פינת רחוב ארלוזורוב בתל אביב ¹³¹
תיאור קצר של הפרויקט :	מגדל מגורים בן 53 קומות לצד מבנה מרקמי בן 6 קומות מגורים מעל קומת מסחר, ובהם סך כולל של כ-278 יחידות דיור וכ-267 מ"ר ברוטו שטח מסחרי.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט :	100% (בכפוף לזכאותם של בעלי האופציות לחלק מרווחי הפרויקט, כמפורט בסעיף זה לעיל)
מבנה האחזקה בזכויות בפרויקט :	הפעילות היזמית בפרויקט הינה באמצעות קבוצת חג'י סומייל בע"מ הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה.
ציון שמות השותפים בפרויקט :	ל.ר.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים :	איחוד מלא
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט :	2015
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר) :	3,167 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן) :	רבעון 4 2026 (ראה ה"ש 129)
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל :	רבעון 3 2014
מועד סיום שיווק בפרויקט מתוכנן :	רבעון 4 2026 (ראה ה"ש 129)
הסכמים עם קבלני ביצוע :	ראה סעיף 6.18 להלן
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)	רבעון רביעי 2016
זכויות משפטיות בקרקע :	בעלות
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר) :	ראה סעיף זה לעיל
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט :	ראה סעיף זה לעיל
אמדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד) :	בהתבסס על עסקאות מכירה המבוצעות בפועל בפרויקט, להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט :	נמצא באזור אורבני בקרבת קווי תחבורה ציבורית וכבישים.
נושאים מיוחדים :	ראה סעיף זה לעיל. בנוסף, לפרטים בדבר תביעה כנגד קבוצת חג'י סומייל בע"מ וקבוצת חג'י סומייל ייעוץ בע"מ הנוגעת לפרויקט, ראה ביאור ג'19 (9) לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 המצורפים לדוח זה.

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31 בדצמבר 2024			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	29,425	278	החברה צפוייה לשלם היטלי השבחה בגין ההקלות שהתקבלו במסגרת היתרי הבנייה. שומות העירייה שהתקבלו כללו אף היטל השבחה בגין תוספת יחידות מכוח הפינויים שהתקבלו במגרש (15 יחידות), וזאת על אף שלטענת החברה אין לחייב כלל בהיטל השבחה בגין רכיב זה. השומה הראשונה שהתקבלה עמדה על סך של כ- 78 מיליון ש"ח והשומה השנייה על סך של כ-14.3 מיליון ש"ח. החברה פנתה להליך שמאי מכריע בגין השומה הראשונה בה נישומו בין היתר 10 יחידות מכוח הפינויים, כאשר השמאי קיבל את טענת החברה כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין רכיב זה וכן כי בגין יתר ההקלות גובה היטל ההשבחה יעמוד על סך של כ-46.5 מיליון ש"ח, ואולם, החברה והעירייה חלקו על גובה השומה המכרעת והגישו ערר בגינה. בגין השומה השנייה שבה נישומו בין היתר 5 יחידות הפינויים הנוספות נקבע דיון אצל השמאי המכריע לתחילת חודש אפריל. בנוסף קיים הליך תלוי ועומד בנוגע לערר על היטל ההשבחה בנוגע לתכנית המקורית במתחם סומייל שהגיש החברה.
שטחי מסחר	267	--	

ג. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח)**

¹³¹ מגרש בשטח כולל של 3,167 מ"ר הידוע כגוש 6213 חלקה 1493 (לשעבר : חלק מחלקות 14(בחלק), 15, 16 (בחלק), 17(בחלק), 18 (בחלק), 19 (בחלק), 20, 776 (בחלק), 830 (בחלק), 1210 (בחלק), 1211, 1212, 1218, 1220, 1221, 1223 ו-1231 (בחלק) בגוש 6213 וחלקות 535 ו-541 (בחלק) בגוש 6214).

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
עלויות שהושקעו בגין יחידות המתווה היזמי						
68,423	68,724	68,724	68,724	68,724	68,724	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
90,802	90,802	90,802	90,802	90,802	97,252	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
113,252	183,290	206,268	231,593	252,761	276,684	עלויות מצטברות בגין בניה
9,049	9,088	9,088	9,088	9,088	9,088	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
281,526	351,904	374,882	400,207	421,375	451,748	סה"כ עלות מצטברת
281,526	238,154	235,002	239,293	237,770	226,189	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
407,662	330,898	316,395	307,619	288,903	279,344	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
407,662	330,898	316,395	307,619	288,903	279,344	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
26.18%	41.43%	47.6%	51.8%	55.3%	61.7%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2026	2026	2026	2026	2026	2026	מועד השלמת בנייה צפוי

יובהר כי נתוני העלויות שהושקעו בשנים 2023-2024 תוקנו לעומת הנתונים שהוצגו בדוחותיה השוטפים והשנתיים של החברה לשנים 2023-2024 וזאת לאור כך שנתונים אלו אמורים להציג את העלויות שהצטברו בפועל ואילו החברה, במסגרת הדוחות האמורים, הפחיתה מהנתונים האמורים את העלויות האמורות בהתאם לקצב ההכרה בהכנסה.

**

ד. שיווק הפרויקט

עד לשינוי מתווה הפרויקט שיווקה החברה את זכויותיה במקרקעין לחברי קבוצת רכישה, כאשר בשנת 2020 הופסק שיווק הפרויקט במתווה של קבוצת רכישה ובשנת 2021 החל שיווק במתווה יזמי.

ביחס לשיווק זכויות במקרקעין אשר שווקו במתווה של קבוצת רכישה (כאשר בעקבות אישור שינוי המתווה הינן חלק ממתווה מתן שרותי בניה), שיווקה החברה 167 יחידות דיור בהיקף של כ-19 אלף מ"ר תמורת הכנסות ממוצעות למ"ר **(עבור רכיב הקרקע בלבד)** של כ-15 אלף ש"ח למ"ר. בנוסף, שיווקה החברה במסגרת הקבוצה יחידת מסחר אחת בשטח של 322 מ"ר תמורת 28 אלף ש"ח למ"ר עבור רכיב הקרקע בלבד. **ביחס לשיווק זירות במתווה יזמי**, החל מחודש נובמבר 2021 מתקשרת חגי' סומייל בהסכמי מכר (שחלקם מותנים בין היתר בגודל ומפרט הדירות הסופי) למכירת יחידות בפרויקט לרוכשים שאינם חברי קבוצת הרכישה. במסגרת הסכמים אלו מתחייבת חגי' סומייל למסור את הדירה לרוכש בתוך 56-72 חודשים מהמועד בו התקבל היתר בניה אחרון לפרויקט או ממועד החתימה על ההסכם או ממועד כניסתו לתוקף של המתווה החדש, לפי המאוחר מביניהם, בתוספת 2 חודשי איחור מותרים. להלן נתונים אודות היחידות בגינן נחתמו הסכמי מכר:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024						
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
6	2	1	2	5	5	13	מגורים (הסכמי מכר)	הסכמי מכר שנחתמו בתקופה השוטפת
860	225	189	328	500	546	1,563	מגורים (מ"ר)	
51,236	55,705	64,106	60,950	58,700	54,596	58,390	מגורים	הכנסות למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח למ"ר)
20	22	23	25	30	35	35	מגורים (הסכמי מכר)	הסכמי מכר מצטברים עד לסוף התקופה
2,538	2,763	2,952	3,280	3,780	4,326	4,326	מגורים (מ"ר)	
50,300	50,800	51,700	52,600	53,400	53,600	53,600	מגורים	הכנסות למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד לסוף התקופה
754,000	785,000	786,000	791,000	772,000	825,000	825,000	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (מתווה יזמי) (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
130,000	144,000	157,000	156,000	204,000	235,000	235,000	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (מתווה יזמי) (באלפי ש"ח)	

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
17%	18%	20%	20%	26%	28%	28%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)
85	84	83	81	81	76	76	מגורים (הסכמי מכר)
10,943	10,782	10,593	10,266	10,608	10,062	10,062	מגורים (מ"ר)
203,000	126,000	122,000	115,000	96,000	75,000	75,000	-
							סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
							מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח / מ"ר
							מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

(*) בהתאם להיתר שינויים בפרויקט כמפורט לעיל, חל גידול בכמות היחידות לשיווק בפרויקט ובסה"כ השטחים לשיווק.

ה. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (מתווה שרותי
בנייה ומתווה יזמי)

סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	
באלפי ש"ח		
עד ליום 31.12.2024	601,000	556,796
שנת 2025	100,000	25,894
שנת 2026	100,000	218,310
שנת 2027	-	-
שנת 2028	-	-
שנת 2029 ואילך	-	-
סה"כ	801,000	801,000

המידע בטבלה שלעיל בדבר ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ובדבר מקדמות שצפויות להתקבל, הינו מידע צופה פני
עתידי, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, הכולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם
אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, ואשר מבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) קצב הבניה
החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ב) ההנחה כי כלל רוכשי היחידות יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה. תחזיות החברה
עשויות שלא להתממש במידה וקצב הבניה יהיה איטי מהמצופה (בין היתר בשל פגיעה בזמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם
ו/או בכל גורם נוסף שיגרום לעיכוב בבניית הפרויקט) ו/או בשל העובדה שרוכשי היחידות בפרויקט לא יעמדו
בהתחייבויותיהם כלפי החברה.

ו. רווחיות גולמית (נתונים כספיים באלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (מתווה שרותי בניה ומתווה יזמי)			
שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	
1,342,000	1,350,000	1,444,000	הכנסות צפויות בגין הפרויקט*
908,000	913,000	954,000	עלויות פרויקט צפויות
434,000	(*)437,000	(*) 490,000	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
160,000	177,000	202,000	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
274,000	260,000	288,000	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
32.34%	32.37%	33.93%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
כ- 52 אש"ח למ"ר, בתוספת מע"מ	כ- 53 אש"ח למ"ר , בתוספת מע"מ	כ- 57 אש"ח למ"ר, בתוספת מע"מ	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (*) (**)

(*) יובהר כי מההכנסות הצפויות בגין הפרויקט נוכח רכיב מימון משמעותי (עלות הטבה מימונית הניתנת לרוכשים, כגון תנאי
תשלום 20-80, ככל והינה מהותית) בגין יח"ד שכבר נמכרו (בשנת 2023 גם בגין יח"ד שטרם נמכרו). כן יובהר כי המחיר
הממוצע למ"ר המוצג בטבלה שלעיל הינו ממוצע משוקלל של המחיר למ"ר ליח"ד המכורות (ממנו נגרע רכיב מימון
משמעותי) ושל יח"ד שטרם נמכרו (ממנו לא נגרע רכיב כאמור).
(**) המחיר ממוצע למ"ר חושב על היחידות שנמכרו במתווה היזמי בלבד.

יודגש, כי ההערכות שניתנו על ידי החברה ביחס לעלות שנתורה לבניית הפרויקט המתואר לעיל, להכנסות ולרווח הגולמי
הצפוי מהם לחברה, הינן מידע צופה פני עתידי (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת

של החברה. התממשות ההערכות האמורות מותנית בהתקיימות האמור בפסקת המצפ"ע המפורטת בסעיף 6.8.3.3.6 להלן; וכי תשלומי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה) שיידרשו מהחברה כיזמית לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה. שינוי באיזה מהפרמטרים שצוינו לעיל עשוי לשנות, לרבות באופן משמעותי, את הערכות החברה האמורות. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

ז. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט (באלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5%	השפעת עלייה של 10%	
(48,000)	(24,000)	288,000	24,000	48,000	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
21,000	10,500	288,000	(10,500)	(21,000)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

ח. מימון, שעבודים

לפרטים בדבר מימון ספציפי לפרויקט והשעבודים שנרשמו לטובת המלווה ראה סעיף 6.20.5 לדוח זה.

ט. התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי לבין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (באלפי ש"ח)

רווח גולמי צפוי	490,000
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	(44,287)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	445,713
הון עצמי שהושקע עד ליום 31 בדצמבר 2024 :	209,839
הון עצמי שטרם הושקע : (*)	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן	655,552
התאמות אחרות לעודפים	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%) :	655,552
סכומים שנמשכו עד ליום 31 בדצמבר 2024 : (**)	(190,000)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד התשקיף (100%) :	465,552
חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה :	465,552
מועד צפוי למשיכת עודפים :	רבעון 4 2026
תנאים מתלים למשיכת הפרויקט	ככלל, משיכת עודפים מבוצעת לאחר פירעון וקיום כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט, ובכפוף לאישור הבנק. לפרטים אודות הסכמות נוספות בענין זה ראה סעיף 6.8.3.3.3 זה לעיל.

(*) כולל הון עצמי שהושקע במסגרת יזמי ושרותי בניה וללא הון עצמי שהושקע במסגרת קבוצת הרכישה.

(**) כולל עודפים שנמשכו במסגרת יזמי ושרותי בניה וללא עודפים שנמשכו במסגרת קבוצת הרכישה.

6.8.3.3.4 פרויקט שד"ל – פרויקט בתכנון

החברה, באמצעות רג'נסי, מחזיקה במניות המהוות 50% מהונה של הד מאסטר, המחזיקה בזכויות למספר נכסים במתחם שד"ל, שהעיקרי שבהם הינן זכויות לבניית מגדל במתחם שד"ל. ביתרת הונה של הד מאסטר מחזיקה צמרת צהלה בע"מ, הנמצאת למיטב ידיעת החברה בשליטת בני הזוג סבריינה ורפי קלינה (להלן בסעיף זה: "השותף").

פרטי הפרויקט במתחם שד"ל

נכון למועד הדוח, מחזיקה הד מאסטר בזכויות למגדל ובמספר נכסים במתחם שד"ל בתל אביב, שביחס אליהם וביחס למספר חלקות סמוכות להם (אשר מצויות בבעלות צדדים שלישיים) נכנסה לתוקף בחודש אוגוסט 2019 תב"ע תא/4226 (שד"ל-יבנה).

ביום 6 במרץ 2024 התקבלה החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב, לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט, בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים, אשר לאחר העמידה בהם וקבלת ההיתר הסופי, ניתן יהיה להקים על המקרקעין בהם מחזיקה הד מאסטר (מעבר ליתר המבנים הקיימים כיום) מגדל הכולל 40 קומות, בהן כ-17,000 מ"ר ברוטו שטחי מגורים (כולל שטחי שירות ומרפסות) (על פני 120 יחידות), כ-20,500 מ"ר ברוטו שטחי מלונאות (כולל שטחי שירות ומרפסות) ב-320 חדרי מלון, ושטחי מסחר בהיקף שאינו מהותי (להלן :

"מגדל שד"ל"). כמו כן, צפוי להיבנות בפרויקט חניון תת קרקעי בן 5 קומות וכ-145 מקומות חניה, בשטח כולל של כ-7,500 מ"ר, וכן מבנה ציבור בשטח של 200 מ"ר עיקרי ו-100 מ"ר שירות. נכון למועד זה, הד מאסטר פועלת לעמידה בתנאים לצורך קבלת היתר הבניה המלא כן יצוין כי בשלב זה הד מאסטר ממשיכה בביצוע עבודות במבנים לשימור הנדרשות לצורך ביצוע הפרויקט.

בנוסף, רכשה הד מאסטר 100 חניות ומחסנים בשטח כולל של 122 מ"ר המצויים בפינת הרחובות רוטשילד ויבנה בתל אביב, ואשר ישמשו את פרויקט שד"ל, מחברת ברגרואין רזידנציאל לימיטד, אשר ה"ה יצחק ועידו חגיג', מבעלי השליטה בחברה, מחזיקים, למיטב ידיעת החברה, בכ-24% מהונה (לפרטים נוספים ראה תקנה 22 לדוח פרטים נוספים על התאגיד המצורף לדוח זה).

נכון למועד זה, נכסיה העיקריים של הד מאסטר הינם כדלקמן:

שונות	תיאור הנכס	פרטי הנכס	
	ראה סעיף זה לעיל	א. זכויות בנייה במגדל שד"ל.	
	תת חלקה 1 רשומה כחניון תת קרקעי בן 3 קומות, הכולל כ-100 חניות בשטח רשום של כ-3,000 מ"ר (ואשר שוכן מתחת לבניין משרדים בן 6 קומות שאינו בבעלותה של הד מאסטר), אשר נכון למועד הדוח, מושכר על ידי הד מאסטר לצד שלישי המפעיל את החניון. יובהר כי בהתאם לתוכנית העיצוב של הפרויקט, החניון האמור צפוי להוות חלק מחניון המגדל שיכיל כאמור סה"כ כ-145 חניות. נכון למועד הדוח, על פי הסכם השכירות והתוספות לו שנחתמו בין הצדדים, הסכם השכירות הינו בתוקף עד ליום 31.12.2025 והשוכר משלם להד מאסטר דמי שכירות שנתיים בסך של כ-570 אלף ש"ח בתוספת הצמדה למדד ומנגנון השתתפות בפדיון השוכר.	ב. מלוא הזכויות בתתי חלקות 1 ו-2 בחלקה 5 בגוש 7456	
הד מאסטר צפויה להמשיך ולהחזיק בבניין לשימור גם בהיתן בניית מגדל שד"ל. נכון למועד זה נהרס החלק האחורי של הבניין לשימור, לצורך בניית המגדל והסתיימו כלל העבודות הנדרשות לצורך תליית המבנה לשימור לצורך ביצוע עבודות חפירה.	שטח חלקה 7 הינו 562 מ"ר ועליה בנוי בנין לשימור בן 3 קומות ברחוב שד"ל 8 בתל אביב, בשטח של 500 מ"ר עיקרי בייעוד מסחר ומשרדים, אשר כולל 7 משרדים להשכרה, שאינם מושכרים נכון למועד זה.	ג. מלוא הזכויות בחלקה 7 שבגוש 7456	
	שטח חלקה 8 הינו 363 מ"ר (מגרש 295) ועליה בנוי מבנה חד קומתי המיועד לשימור ברחוב יבנה 33 בתל אביב, בשטח כולל של 148 מ"ר עיקרי, בייעוד למסחר, משרדים, בתי קפה ושימושים ציבוריים.	ד. מלוא הזכויות בחלקה 8 שבגוש 7456	

כתב שיפוי וכתב התחייבות

יצוין, כי כתנאי לתוכנית, חתמה הד מאסטר, כיום התוכנית, על כתבי שיפוי לוועדה המקומית ותוספת לו, לפיהם התחייבה הד מאסטר לשלם פיצויים שייפסקו, ככל שייפסקו, מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בהם תחויב הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב יפו על פי פסק דין או בוררות, עקב פגיעה שנפגעו מקרקעין גובלים על ידי התוכניות ובגין כל פיצוי כאמור שישולם על ידי הועדה לבעלים של אותם מקרקעין גובלים, והכל בכפוף לתנאים שנקבעו בכתב השיפוי.

בנוסף, חתמה הד מאסטר על כתב התחייבות לעיריית תל אביב, וכן על הסכם מבנה ציבור לפיו התחייבה הד מאסטר להקצות בשטח הפרויקט שטח בשיעור של כ-200 מ"ר עיקרי ו-100 מ"ר שטחי שירות ו-4 חניות, לצורך מבנה ציבור.

מימון

נכון למועד זה, התקשרה הד מאסטר במספר הסכמי הלוואה (להלן בסעיף זה: "ההסכם" או "ההלוואה") עם תאגיד בנקאי (להלן: "הבנק"), במסגרתם העמיד הבנק להד מאסטר מסגרת אשראי בסך כולל של כ-405 מיליון ש"ח, מתוכו הועמד עד למועד פרסום הדוח אשראי בסך של כ-313 מיליון ש"ח, אשר שימש את הד מאסטר בעיקר לצורך רכישת השלמת מלוא הזכויות בקרקע, רכישת החניון הנוסף, תשלום היטלי השבחה והקמת שלב תת קרקע של הפרויקט. לפרטים נוספים לרבות הבטוחות אשר הועמדו והעילות לפירעון מידי שנקבעו ראה סעיף 6.20.5 להלן.

בנוסף, נכון ליום 31 בדצמבר 2024, הועמדו הלוואות בעלים להד מאסטר בסך כולל של כ-53.4 מיליון ש"ח (חלק רגנסי כ-36 מיליון ש"ח).

הסכם בעלי המניות

בהתאם להסכם בעלי המניות שנחתם בין רג'נסי לשותף, ניהולה השוטף של הד מאסטר יבוצע על ידי רג'נסי, ללא תמורה. מימון פעילותה של הד מאסטר יבוצע באמצעות העמדת הלוואות בעלים על ידי הצדדים (פרו-רטה להחזקותיהם), שתהיינה נחותות להלוואות בנקאיות שנטלה ו/או תיטול הד מאסטר. כמו כן, הסכם בעלי

המניות כולל מנגנון דילול במקרה בו אחד הצדדים לא יעמיד את חלקו בהלוואות הבעלים. בנוסף נקבע, כי כל אחד מהצדדים יעמיד לטובת הבנק שיממן את פעילות הד מאסטר ערבות ככל שיידרש על ידי הבנק המממן, כאשר הצדדים יפעלו שהערבויות תועמדה בנפרד.

עוד נקבעו במסגרת הסכם בעלי המניות הוראות הנוגעות לדירקטוריון הד מאסטר; הצבעה באסיפות כלליות של הד מאסטר; העברת מניות הד מאסטר, כשלעניין זה נקבע בין היתר כי כל צד להסכם בעלי המניות יהיה רשאי למכור עד 49% מהחזקותיו בהד מאסטר ובלבד שהצד המעביר ימשיך להחזיק בזכויות ההצבעה מכוח ההחזקות הנ"ל וכי הנעבר לא יהיה זכאי למנות נציגים לדירקטוריון הד מאסטר ו/או להשפיע על פעילותה ולא יהיה זכאי להגביל את שיקול דעתו של הצד המעביר בקבלת החלטות בהד מאסטר. הצד השני לא יהיה רשאי להתנגד לזהות הנעבר, אלא מהטעמים שפורטו בהסכם בעלי המניות ובנוסף הוסכם כי תנאי להפעלת זכות החברה למכור עד 49% מהחזקותיה לנעבר הינו כי במועד ההעברה האחים חגי יהיו בעלי שליטה בחברה; זכות סירוב ראשונה; זכות הצטרפות חד צדדית לשותף לפיה ככל שהחברה תבקש למכור את מלוא החזקותיה בהד מאסטר וזכות הסירוב לא מומשה על ידי השותף, כי אז השותף יהיה רשאי להצטרף למכירה, כאשר זכות ההצטרפות של השותף מותנית בכך שכל החזקות החברה והשותף בהד מאסטר ימכרו לצד שלישי.

להלן יובא מידע נוסף אודות זכויות החברה (באמצעות החזקתה, בשרשר, ב-50% מהונה של הד מאסטר) במתחם שד"ל, **ללא חלוקה** בין זכויות המוצגות נכון למועד זה בדוחותיה הכספיים של הד מאסטר כמלאי (חלקן) לבין זכויות המוצגות נכון למועד זה בדוחותיה הכספיים של הד מאסטר כנדל"ן להשקעה (יצוין, כי על פי כללי החשבונאות, הזכויות המוצגות בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה יסווגו כמלאי במועד קבלת היתר בניה לפרויקט):

א. הצגת הנכסים נכון למועד פרסום הדוח

פרטים	סעיף
א. מגדל שד"ל - כ-50% מהזכויות הקיימות למסחר, אחסון מלונאי ומגורים. ב. 50% מהזכויות בחניון הקיים וכ-50% בחניות החדשות שיתוספו לחניון. ג. 50% מהנכסים שפורטו בס"ק (ג) ו-(ד) לטבלה שלעיל.	שם הנכסים וחלקה האפקטיבי של החברה בנכסים:
מתחם שד"ל סמוך לרחוב רוטשילד בתל אביב.	מיקום הנכסים:
ראה סעיף זה לעיל	תיאור קצר של הנכסים:
זכויות החברה במתחם שד"ל מוחזקות על ידי הד מאסטר, ש-50% מהונה מוחזק על ידי רג'נסי הנמצאת בבעלות מלאה של החברה.	מבנה האחזקה בנכסים:
יצוין כי בעל הזכויות הנוסף בהד מאסטר הינה צמרת צהלה בע"מ, שהינה, למיטב ידיעת החברה, בשליטת בני הזוג סברניה ורפי קלינה.	ציון שמות השותפים בנכסים (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות באיזה מהנכסים):
אקוויטי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
רג'נסי השלימה את רכישת הד מאסטר, על הנכסים שהיו קיימים בה באותה עת, ביום 29 בפברואר 2012. הד מאסטר השלימה את העסקה מכוחה קיבלה את הזכויות הקיימות במגדל שד"ל בחודש אוקטובר 2012. בחודש דצמבר 2012 התקבלה החלטת בית המשפט לשינוי טבלת אחוז וחלוקה, מכוחה התקבלו זכויות לשטחי מגורים נוספות במתחם. ביום 10 במרץ 2013 אישר בית המשפט הסכם לרכישת 5% מהזכויות במגדל שד"ל על ידי רג'נסי וביום 19 בספטמבר 2017 מכרה רג'נסי את זכויותיה אלו להד מאסטר. בחודש אוגוסט 2019 ניתן תוקף לאישור התבי"ע החדשה מכוחה מוקנות להד מאסטר הזכויות שתוארו בסעיף זה לעיל. כמו כן, במהלך שנת 2021 חתמה הד מאסטר על 6 הסכמי רכישת לרכישת יתרת הזכויות הקיימות בפרויקט ובחודש דצמבר 2022 התקשרה הד מאסטר בהסכם לרכישת 100 חניות ומחסנים בבניין הקיים בפינת הרחובות רוטשילד ויבנה שישמשו את הפרויקט.	מועד רכישת הקרקע עליה קיימים/ייבנו הנכסים:
כ-3,109 מ"ר	שטח הקרקע עליה קיימים/ייבנו הנכסים:
רבעון שלישי 2025 (ראה ה"ש 129)	מועד התחלת שיווק בפרויקט (צפוי)
2029 (ראה ה"ש 129)	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
עד למועד זה לא נחתמו הסכמים מהותיים עם קבלני ביצוע.	הסכמים עם קבלני ביצוע
רבעון שלישי 2025 (נכון למועד זה מתקיימות עבודות במבנים לשימור) (ראה ה"ש 129)	מועד התחלת עבודות הקמה:
2030 (ראה ה"ש 129)	מועד סיום עבודות הקמה:
בחלקה 5 (תת חלקות 1 ו-2), חלקות 7, 8 ו-10 וזכויות במגדל (מכח חלקה 5, חלקה 7, חלקה 8, וחלקה 10) - הד מאסטר רשומה כבעלים.	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):
זכויות במגדל מכח חלקה 9 - זכאות להירשם כבעלים	
לפרטים ראה סעיף זה לעיל	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט:
בין התנאים המתלים שידרשו על מנת להוציא היתר בניה לבניית מגדל שד"ל נכלל תנאי הבטחת ביצוע עבודות שימור בחלק מהבניינים במתחם, הן על ידי הד מאסטר והן על ידי צדדים שלישיים.	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:
להערכת הנהלת החברה, שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים.	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
הפרויקט הינו במרכז עירוני שקיימות בו כל התשתיות הנדרשות	תשתיות בקרבת הפרויקט:

סעיף	פרטים
נושאים מיוחדים:	אין

ב. מצב תכנוני לכלל הפרויקט

מצב תכנוני ליום 31 בדצמבר 2024			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
שטחים המיועדים למגורים במגדל שד"ל (חלק התאגיד האפקטיבי - 50%)	כ- 17,000 (כולל שירות ומרפסות)	עד 120 יחידות	
שטחים המיועדים למלונאות במגדל שד"ל (חלק התאגיד האפקטיבי - 50%)	20,500 (כולל שירות ומרפסות)	לפחות 320 חדרי מלון	
שטחים המיועדים למסחר ביבנה 33 (חלקה 8) (חלק התאגיד האפקטיבי - 50%)	148	-	
שטחים המיועדים למלונאות ומבנה ציבור בשד"ל 8 (חלקה 7) (חלק התאגיד האפקטיבי - 50%)	500	-	
שטחים המיועדים לחניון במגדל שד"ל כולל חניון קיים במתחם (חלק התאגיד האפקטיבי כ-50%)	כ-7,500 מ"ר	כ-145 חניות	

ג. עלויות שהושקעו בנכסים במתחם שד"ל בגין חלק המגורים – הנתונים משקפים את חלקה (50%) של החברה, בשרשור, בעלויות הד-מאסטר (נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח):

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
עלויות שהושקעו						
62,185	62,228	62,228	62,228	62,228	62,228	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
20,708	20,708	20,708	20,708	20,708	20,708	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
8,119	8,615	8,904	9,398	9,541	9,583	עלויות מצטברות בגין בניה
8,497	13,884	15,323	16,789	18,233	19,605	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
64,643	62,032	61,415	60,787	60,168	59,581	שערוך בגין הנכס (וזאת בגין החלקים בנכס המסווגים כנדל"ן להשקעה) (**)
164,152	167,467	168,578	169,910	170,878	171,705	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
4,457	4,456	4,456	4,456	4,456	4,456	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
158,452	157,853	156,413	154,948	154,805	154,763	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
7,582	6,257	4,818	4,713	3,955	3,971	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
170,491	168,565	165,687	164,117	163,216	163,189	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
0%	0%	0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2028	2029	2029	2029	2029	2029	מועד השלמת בנייה צפוי

* יובהר כי הטבלה שלעיל כוללת הן את העלויות המתייחסות לזכויות בפרויקט שד"ל המסווגות כמלאי והן את העלויות המתייחסות לזכויות בפרויקט שד"ל המסווגות כנדל"ן להשקעה.

** בשל טעות אנוש, רווחי שערוך הנכס לתקופות עבר, הן ביחס לחלק המלונאות ומהמסחר בפרויקט (שהוצגו בטבלה בסעיף בנספח א סעיף 4(ב) לדוח הדירקטוריון שצורף לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024) והן ביחס לחלק המגורים בפרויקט (המוצג בטבלה זו), הוצגו בסיווג פנימי שגוי. הנתונים תוקנו בטבלה שלעיל (יובהר כי בסך רווחי השערוך מהפרויקט כולו לא חל כל שינוי ומדובר בסיווג פנימי בין סוגי הזכויות השונות).

ד. רווחיות גולמית בגין חלק המגורים (נתונים כספיים באלפי ש"ח)¹³²

אומדן שיעור ריווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	
549,000	549,000	549,000	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
270,000	274,000	277,000	עלויות פרויקט צפויות
279,000	275,000	272,000	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
52,000	49,000	60,000	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה(*)
227,000	226,000	212,000	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
50.8%-	50%-	50%-	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
כ-85 אש"ח	כ-85 אש"ח	כ-85 אש"ח	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח
ש"ח למ"ר	ש"ח למ"ר	ש"ח למ"ר	גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

¹³² לפי חלק החברה בפרויקט (50%).

אומדן שיעור ריווחיות גולמית כוללת בפרויקט				
שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024		
בתוספת מע"מ	בתוספת מע"מ	בתוספת מע"מ		

(*) היות וחלק מהזכויות בפרויקט מסווגות כנדל"ן להשקעה, שוערכו הזכויות האמורות מעת לעת והרווח המצויין בשורה זו כבר הוכר בדוחות החברה, כרווחי שערך.

יודגש, כי ההערכות שניתנו על ידי החברה ביחס לעלות שנותרה לבניית הפרויקט המתואר לעיל, להכנסות ולרווח הגולמי הצפוי מהם לחברה, הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. התממשות ההערכות האמורות מותנית בהתקיימות האמור בפסקת המצפ"ע המפורטת בסעיף 0 להלן וכי תשלומי המס וההיטלים השונים שיידרשו מהחברה כיזמית לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה. שינוי באיזה מהפרמטרים שצוינו לעיל עשוי לשנות, לרבות באופן משמעותי, את הערכות החברה האמורות. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

ה. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט בגין חלק המגורים (באלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת עלייה של 10%	השפעת עלייה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5%	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
52,000	26,000	212,000	26,000	(26,000)	(52,000)
(28,000)	(14,000)	212,000	(14,000)	14,000	28,000

ו. התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי לבין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בגין חלק המגורים¹⁴⁸

272,000	רווח גולמי צפוי :
(28,857)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבוני לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
243,143	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
24,042	הון עצמי שהושקע עד ליום 31 בדצמבר 2024 :
-	הון עצמי שטרם הושקע :
267,185	סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן :
-	התאמות אחרות לעודפים :
267,185	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%) :
-	סכומים שנמשכו עד ליום 31 בדצמבר 2024 :
267,185	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)
267,185	חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה :
	מועד צפוי למשיכת עודפים
	הד מאסטר טרם התקשרה בהסכם ליווי לפרויקט ולפיכך מועד למשיכת עודפים טרם נקבע
	הד מאסטר טרם התקשרה בהסכם ליווי לפרויקט ולפיכך תנאים מתלים למשיכת עודפים טרם נקבעו.
	תנאים מתלים למשיכת עודפי הפרויקט

6.8.3.3.5 פרויקט מנדרין

נכון למועד זה, מחזיקה קבוצת חגי' מתחם המסגר בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן בסעיף זה : "חברת הבת"), 52% מזכויות הבעלות במקרקעין בשטח כולל של כ-27.2 אלף מ"ר המצויים במתחם מנדרין בצפון תל אביב (להלן : "הממכר" או "המקרקעין"), אותם רכשה בתמורה לסך כולל של כ-405 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

תיאור המקרקעין וההליכים המתקיימים בעניינו

המקרקעין הינם חלק מתוכנית המתאר תא/3700 (להלן גם : "התוכנית"), אשר מחלקת את כלל מתחם התוכנית ל-5 מתחמי תכנון, ביעודי קרקע של, בין היתר, מגורים, מסחר ותעסוקה וכן כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה עתידית. למיטב ידיעת החברה, הזכויות בממכר מקנות זכויות להקמה של כ-140 יחידות אקוויולנטיות. יצוין כי למיטב ידיעת החברה, יתרת הזכויות במקרקעין מוחזקים על ידי חברה מקבוצת קבוצת אקרו בע"מ, וחברת הבת תצטרך להגיע עמה להסכמות לגבי קידום הקמת הפרויקט ולחילופין לפנות להליך פירוק שיתוף ולרכישת יתר הזכויות במקרקעין. כנגד התוכניות הוגשו התנגדויות על ידי בעלי זכויות בתחום התוכניות, כאשר מוכרות הזכויות לחברת הבת

הגישו התנגדויות שעיקרן בקשתן לרכז את כל זכויותיהן בממכר במתחם אחד חלף פיצולן בין שני מתחמים וכי מיקום זכויותיהן בממכר לאחר השלמת האיחוד והחלוקה יהיה במיקום מערבי יותר מאשר ההצעה הקיימת לחלוקת הזכויות (בסמוך לחלקות המקור של הממכר טרם ביצוע האיחוד והחלוקה). כמו כן, החברה מעריכה כי לאור פינוי מתחם שדה דב, צפויות הזכויות במתחם תכנון אחד לגדול משמעותית¹³³ באופן אשר יגדיל את זכויות כלל הבעלים בתכנית, לרבות חברת הבת. בעקבות ההתנגדויות לתוכנית החלה על המגרש, התקבלו טבלאות הקצאה מתוקנות ואולם לאור ההתנגדויות שהוגשו על ידי בעלי זכויות במקרקעי התוכנית (לרבות החברה), הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה לבטל את פרסום טבלאות ההקצאה, לתקן את טבלאות האיחוד וחלוקה ולפרסמן מחדש. יצוין כי בשלב זה, ולאור האמור לעיל, לא ניתן להעריך כיצד תיקבע החלוקה הסופית של הזכויות ולא ניתן להעריך את מועד אישור התביעה. בנוסף, החברה בוחנת אפשרות לקידום פרויקטים נוספים במתחם מנדרין, ובהתאם, החברה מחזיקה בחלקים נוספים לא מהותיים (כ-4 יחידות אקוויוולנטיות) במתחם מנדרין. לפרטים אודות הסכם המימון בו התקשרה חברת הבת לצורך, בין היתר, תשלום חלקה של אחת המוכרות בממכר, ראה סעיף 6.20.5 להלן.

להלן פרטים נוספים אודות הפרויקט:

א. הצגת הפרויקט

פרטים	סעיף
פרויקט מנדרין	שם הפרויקט:
מתחם מנדרין בצפון תל אביב ¹³⁴	מיקום הפרויקט:
פרויקט בעירוב שימושים ברובע חדש המוקם בצפון מערב תל אביב, בסמוך לחוף הים ולמלון מנדרין. הפרויקט צפוי לכלול יחידות דיור בתמהיל מגוון, וכן שטחי תעסוקה ומסחר. זכויות החברה בפרויקט מקנות זכות לכ-140 יחידות דיור אקוויוולנטיות ¹³⁵ ופוטנציאל להגדלת זכויות עתידית.	תיאור קצר של הפרויקט הצפוי:
כ-52% במושע	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
הזכויות בפרויקט מוחזקות על ידי חברת הבת (כהגדרתה לעיל), שהינה חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה.	מבנה האחזקה בפרויקט:
יצוין כי למיטב ידיעת החברה, קבוצת אקרו בע"מ מחזיקה במושע בכ-48% מהזכויות בפרויקט (יתר הזכויות, בהיקפים לא מהותיים, מוחזקות בידי צדדים שלישיים)	ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרויקט:
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
7 במרץ 2022	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
כ-27.2 אלף מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
טרם ידוע	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
טרם ידוע	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:
טרם ידוע	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:
-	הסכמים עם קבלני ביצוע:
טרם ידוע	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
זכות חוזית לרכישת הבעלות מכוח הסכמי מכר שתוארו בסעיף זה לעיל.	זכויות משפטיות בקרקע:
ראו סעיף זה לעיל	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
ראו סעיף זה לעיל	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:
להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים וזאת בהתבסס על הערכת שמאי שנעשתה לרבעון ראשון 2024 וכן על הערכת החברה ביחס לעלויות הבניה הצפויות בהתאם לניסיונה של החברה מפרויקטים דומים.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:
נמצא באזור אורבני בקרבת קווי תחבורה ציבורית וכבישים.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
ראו סעיף זה לעיל	נושאים מיוחדים:

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31 בדצמבר 2024			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
	140 אקוויוולנטיות	16,800	מגורים, מסחר ותעסוקה
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)	סוג מלאי
ראו תיאור לעיל	לא ניתן להעריך	לא ניתן להעריך	מגורים, מסחר ותעסוקה

¹³³ הערכה זו מסתמכת על כך שתוכנית המתאר תא/3700 קבעה כי תוענק תוספת זכויות באם יפונה שדה דב, כפי שאכן קרה בפועל. עם זאת יודגש כי הערכה זו של החברה ולפיה הזכויות של כלל בעלי הזכויות בתוכנית (לרבות חברת הבת) תוגדלנה באופן משמעותי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר אין כל ודאות כי יתממש בפועל.

¹³⁴ ואשר ידועים כחלקות 52 (2,012%), 54-56, 58-63, 71-76, 79-81 ו-76 בגוש 6609 וכן כחלקה 8 (0.282%) בגוש 6621. יצוין כי נכון למועד זה, המקרקעין פנויים.

¹³⁵ יחידת דיור אקוויוולנטית בשטח 120 מ"ר ובתוספת מרפסת וממ"ד, כאשר קיימים מקדמי המרה ליחידות דיור בגדלים שונים, שטחי תעסוקה, מסחר, מלונאות וכ'.

ג. עלויות שהושקעו בפרויקט (נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
עלויות שהושקעו						
395,816	405,307	405,307	405,307	405,307	405,307	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
25,486	26,023	26,039	26,040	26,065	26,065	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
10,451	38,549	45,523	53,468	61,606	69,065	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
431,753	469,879	476,869	484,815	492,978	500,433	סה"כ עלות מצטברת
431,753	469,879	476,869	484,815	492,978	500,433	סה"כ עלות מצטברת בספרים

המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקטים המהותיים מאוד של החברה ביחס למצב התכנוני הנוכחי של הפרויקטים והמצב התכנוני העתידי של הפרויקטים, לעלויות צפויות בפרויקטים, יתרת סכומים לקבל, הכנסות צפויות, רווח גולמי צפוי וניתוחו לרבות ההנחות שנכללו לצורך חישוב הרווח הגולמי הצפוי, סה"כ עודפים צפויים למשיכה ומועד צפוי למשיכת עודפים, מועדי תחילה וסיום בניית הפרויקטים ומועדי תחילה וסיום של שיווק הפרויקטים, הינו מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. התממשות ההערכות האמורות מותנית בהתקיימות תנאים שונים שאינם בשליטת החברה ואשר אין כל וודאות כי יתקיימו (באופן מלא או חלקי), ובין היתר כי: תאושרנה כלל התוכניות הרלוונטיות לפרויקטים, ויתקבלו כלל ההקלות, האישורים וההיתרים הנדרשים לבניית כלל הפרויקטים ע"ב מלוא הזכויות המתוכננות, במועד החזוי לכך על ידי החברה; שעלויות הפרויקטים (לרבות עלויות המימון, במיוחד לאור השינויים בסביבת הריבית ולאור שינויים בסביבת האינפלציה, עלויות הפינויים הנדרשים בחלק מהפרויקטים, עלויות הנובעות ממדד תשומות הבניה ועלויות בנית מבני ציבור הנדרשים בחלק מהפרויקטים) לא תחרוגנה מהסך המוערך על ידי החברה וכי החברה תתקשר בהסכמי ליווי והסכמי קבלן בפרויקטים, במועדים ובתנאים המוערכים כיום על ידי החברה (וזאת בשים לב לעובדה שהערכות החברה לגבי העלויות הצפויות הינן בהתאם לתנאי השוק הנוכחיים ואולם חלק מהסכמים האמורים ייחתמו רק בעוד מספר שנים, ובניית הפרויקטים עצמה תיארך מס' שנים, כך שיתכן שינוי בתנאיהם), לרבות תנאי משיכת העודפים בפרויקטים; כי לא יחול שינוי לרעה בשוק הדירות בגוש דן (בעיקר ת"א), באופן שישפיע על מחירי השיווק של הזכויות בפרויקטים וקצב מכירתן (כאשר מחירי המכירה ששימשו בסיס להערכות האמורות מתבססות על ניסיונה של החברה ו/או תנאי ההתקשרויות למכירת זכויות דומות בהן התקשרו עד כה חברות הקבוצה בפרויקטים אחרים הדומים להם ו/או נתונים שונים הנמצאים כיום בידי החברה); שכלל הרוכשים יעמדו בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו וייחתמו, לרבות הסכמי המימון ולרבות עמידת החברה ושותפיה בהוראות הסכמי המימון; כי הפרויקטים יבוצעו בלוחות הזמנים החזויים, שלא תהא פגיעה בזמינותם ושלא ייגרם בהם עיכוב משמעותי מכל סיבה שהיא (לדוג' בשל השפעות מלחמת חרבות ברזל; בגין אי פינוי הקרקע על ידי הגורמים המחזיקים בה כיום על אף ההסכמות עימם; בגין הגשת התנגדויות להיתר על ידי צדדים שלישיים; היקלעות הקבלנים המבצעים לקשיים כלכליים או אי עמידתם בהוראות ההסכמים שנחתמו עימם; גילוי עתיקות; מציאת מי תהום; הגשת צווי מניעה; תביעות גורמים קשורים; חריגות בניה; אי זמינות חומרי גלם/כוח אדם; ואי עמידת החברה ושותפיה בדרישות השונות למתן היתר אכלוס, לדוג', בכל הנוגע לפרויקט סומייל 124, בדרישה להפקדת תוכנית בגין מבנה ציבור שייבנה בפרויקט בבלי 3 בהתאם להתחייבות החברה לעירייה שניתנה במסגרת קבלת הקלות בפרויקט סומייל 124); כי לא תחול התייקרות בעלות העסקת כח אדם ו/או רכישת חומרי הגלם ויתר התקורות בענף הבנייה; וכי תשלומי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה) שיידרשו מהחברה כיזמית לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה (לרבות עקב שינויי רגולציה). בנוסף להסתייגויות שהובאו לעיל, כפופות ההערכות האמורות לכלל התנאים והמגבלות המפורטים בתיאורי הפרויקטים האמורים, כפי שהובאו בדוח זה וכן לאי התממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.6 להן. שינוי באיזה מהפרמטרים שצוינו לעיל עשוי לשנות, לרבות באופן משמעותי, את הערכות החברה האמורות. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

נכון למועד הדוח, נמצאת החברה בשלבים שונים של הליכי תכנון ו/או הקמה של 4 בתי מלון בישראל (שד"ל בתל-אביב, המרינה בהרצליה, הירדן ההררי והמושבה מגדל, בקרבת הכנרת), שעם בנייתם יימכרו או יושכרו או יופעלו על ידי החברה באמצעות מפעילים חיצוניים, לפי העניין.

בנוסף, לראשונה כולל תחום זה מידע ונתונים אודות מלונות אותם רכשה/ מפעילה החברה (במיוחד), שמקורם בשיתוף הפעולה של החברה עם חברת סלינה אופרציה ישראל בע"מ (להלן: "סלינה"), אשר בא לידי סיום בתקופת הדוח עקב כניסתה של סלינה להליכי חדלות פרעון.

ענף המלונאות בישראל כולל שירותי אירוח מכמה סוגים: מלונות נופש, מלונות עסקים המצויים בעיקר בירושלים ובתל אביב, צימרים ובתי הארחה של קיבוצים. בשנים האחרונות התפתחה מגמה של התמחות של מלונות נופש לפי נושאים ממוקדים או עבור קהל יעד ממוקד, כגון: מלונות בריאות וספא, מלונות בוטיק ועוד.

ענף המלונאות מאופיין בצורך תכופ בביצוע השקעות גדולות ובתחזוקה שוטפת של בתי המלון, וזאת על מנת לשמור על רמת המוצר ולעמוד בתחרות הגוברת מול מלונות קיימים וחדשים. בנוסף יצוין כי בניגוד לענף הבניה למגורים, ענף המלונאות מושפע מאוד מגורם העונתיות, כאשר מידת השפעת העונתיות משתנה בין אזורים התיירות השונים בישראל. כך, שבעוד שבכל הנוגע למלונות הנופש (בעיקר באילת, ים המלח וטבריה) עונות השיא הינן בחודשי הקיץ ובחגים, קרי - הרבעונים השני והשלישי של השנה, בתיירות העסקית ותיירות מקומית, אותה רואה החברה כקהל יעד עיקרי של המלונות שיוקמו, לדוג', במגדל שד"ל ובפרויקט מרינה הרצליה, השפעת העונתיות ניכרת פחות.

בהמשך לאמור בסעיף 6.9.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2023, בדבר הפרויקטים הקיימים בין החברה לחברת סלינה (הן במסלול ההתאמות והן במסלול הרכישות¹³⁶) ובהמשך לאמור בסעיף 1.4.5 לדוח הדירקטוריון אשר צורף לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024¹³⁷, בדבר כניסתה של סלינה לקשיים תזרימיים ובהתאם לכך אי תפקוד באתרי הפעילות המשותפים לה ולחברה (בין במסלול ההתאמות ובין במסלול הרכישות), ובדבר כך שהחברה בוחנת את האפשרות להיכנס בנעלי סלינה ישראל במרבית הפרויקטים במסגרת מסלול ההתאמות (למעט פרויקט הרי ירושלים) ולהפעילם במקום סלינה, בין בדרך של שותפות עם השותפים הקודמים של סלינה באתרים האמורים ובין בדרך של כניסה בנעלי סלינה בהסכמי השכירות של האתרים והפעלת המלונות חלף סלינה, אזי נכון למועד זה מפעילה החברה, בין באמצעות צד ג' ובין יחד עם שותפים, 4 מלונות בישראל (לפרטים ראה סעיף 6.9.2.6 להלן). בנוסף, החברה פועלת לפתח בעצמה פעילות מלונאית במלונות שנכללו במסלול הרכישות (לפרטים ראה סעיפים 6.9.2.4-6.9.2.6 להלן).

הפעילות המלונאית מוסדרת בחוק שירותי תיירות, התשל"ו-1976 והתקנות על פיו. בחוק מפורטים השירותים הניתנים על ידי בתי מלון, רישויים, סיווגים ואת החובה לבטח את המשתמשים בשירות ואת רכושם.

כמו כן, בניית והפעלת בית מלון כפופה להוראות חוק נוספות כגון חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (האוסר על בנייה ללא קבלת היתר בנייה ובחריגה מההיתר מתוכניות מאושרות לבניה הניתנות על ידי עיריות, רשויות או מועצות מקומיות שבשטחן מצויים המבנים); חוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981 והתקנות שהותקנו מכוחו, הקובעות הוראות שונות הנוגעות לתחום הפעילות, כגון איסור הטעיה (לרבות בפרסומת), חובת גילוי, זכויות ביטול עסקה, הוראות לגבי עסקאות מכר מרחוק (הזמנות באמצעות הטלפון והאינטרנט); חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968 והתקנות שהותקנו מכוחו, הכוללות תנאים למתן רישיונות עסק למלונות, לרבות מתן רישיונות למסעדות, חניונים, בריכות ויתר המתקנים והפעילויות המבוצעת במסגרת מתן השירותים המלונאיים במלונות; תקנות שירותי הכבאות (ציוד כיבוי בבתי מלון), התשל"ב-1972; חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993 (בקשר עם הפעלתן של בריכות שחייה בבתי מלון); הוראות והנחיות משטרת ישראל; חוק עובדים זרים, תשנ"א-1991; חוק איסור הפליה במוצרים, בשירותים ובכניסה למקומות בידור ולמקומות ציבוריים, תשס"א-2000 (שמטרתו לקדם את השוויון ולמנוע הפליה בכניסה למקומות ציבוריים ובהספקת מוצרים ושירותים); חוק שכר מינימום; חוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א-1951 (יצוין כי ענף המלונאות מתאים את מכסת השעות לפי ההסכם הקיבוצי שחל עליו); חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 והתקנות שהותקנו על מכוחו, העוסקות בין היתר, בביצוע התאמות נגישות למלון והשירותים הניתנים על ידו לאנשים עם מוגבלות; תקנות ארגון הפיקוח

¹³⁶ כהגדרת המונחים בסעיף 6.9.1.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2023.
¹³⁷ שפורסם ביום 28 בנובמבר 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-620600.

על העבודה (ממונים על הבטיחות), התשנ"ו-1996, הקובעות חובה להעסיק ממונה בטיחות במלונות בהם מועסקים מעל חמישים עובדים; וכיו"ב.
בנוסף לאמור לעיל, במסגרת פעילותה כפופה החברה להוראות דין רלוונטיות ובכלל כן לחוקי עזר עירוניים בכל אחת מהרשויות המקומיות בהן ממוקמים/מוקמו מלונות החברה בישראל ולדיני המיסוי המוניציפאלי.

6.9.1.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום

בתאריך ה-7 באוקטובר 2023 פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל". למלחמה היתה השפעה שלילית נרחבת על כלכלת ישראל, וענף המלונאות כחלק מענף התיירות המקומי בכלל, הינו בין התחומים הסופגים את הפגיעה המהירה והחדה ביותר בעת עימותים צבאיים משמעותיים. פרוץ המלחמה הוביל מיידית לעצירת התיירות הנכנסת לישראל וירידה חדה בתיירות הפנים בשל חששות ביטחוניים, סנטימנט צרכני שלילי ואי וודאות כלכלית.

על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה¹³⁸, מגמת ההתאוששות בלינות במלונות התיירות לאחר משבר הקורונה שחל בשנת 2020, נמשכה עד חודש אוקטובר 2023. בשבוע הראשון של אוקטובר (ימי חג הסוכות) הפעילות של בתי המלון הייתה אופיינית לימי החג. עם פרוץ מלחמת "חרבות ברזל", התרוקנו המלונות מאורחייהם הרגילים, ועל פי החלטת הממשלה, מלונות שלא נמצאים באזורי סיכון החלו לארח חלק מהאזרחים מהדרום ומהצפון שפנו מבתייהם. בחודשים ינואר עד ספטמבר 2023 מספר כניסות התיירים לישראל¹³⁹ עמד על כ-3.05 מיליון כניסות לעומת כ-1.83 מיליון כניסות בתקופה המקבילה בשנת 2022 ו-3.52 מיליון כניסות בתקופה המקבילה בשנת 2019 (שנה שהיוותה שנת שיא בביקורי תיירים בישראל). מספר הלינות בשנת 2024 עמד על 22.6 מיליון לינות לעומת 26.4 מיליון לינות בשנת 2023 וכ-25.8 מיליון לינות בשנת 2019. מספר הלינות שנרשמו במלונות התיירות בארץ בשנת 2024 נמוך בכ-14% לעומת שנת 2023 וכן נמוך בכ-12.5% לעומת שנת 2019, בשל ירידה של 75% ביחס לנתוני שנת 2023 ושל 84% ביחס לנתוני שנת 2019 במספר לינות התיירים (1.9 מיליון לינות תיירים בשנת 2024 לעומת 7.7 מיליון ו-12.1 מיליון לינות בשנים 2023 ו-2019, בהתאמה) מחד, ועלייה במספר לינות ישראלים שרשם שיא של 20.7 מיליון לינות בשנת 2024, גידול של 11% לעומת שנת 2023 (18.7 מיליון לינות) וגידול של 51% לעומת שנת 2019 (13.7 מיליון לינות), מאידך. יוער כי החל מחודש אוקטובר 2023 נתוני המפונים נכללים במספר לינות הישראלים. 92% מסך הלינות במלונות תיירות בארץ בשנת 2024 היו לינות של ישראלים (לעומת 70% בשנת 2023) ו-8% בלבד מסך הלינות במלונות תיירות בארץ בשנת 2024 היו לינות של תיירים (לעומת 30% בשנת 2023). תפוסת החדרים במלונות בשנת 2024 הייתה 61% לעומת 64% בשנת 2023. על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה¹⁴⁰ סך הפדיון בחודשים ינואר-ספטמבר 2024 הסתכם בכ-10.6 מיליארד ש"ח לעומת 10.9 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה בשנת 2023, ולעומת 9.5 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה בשנת 2019. 90% מהפדיון התקבל מישראלים לעומת 62% בתקופה המקבילה בשנת 2023, ו-58% בתקופה המקבילה בשנת 2019. כ-10% בלבד מהפדיון התקבל מתיירים לעומת כ-38% בתקופה המקבילה בשנת 2023, ו-42% בתקופה המקבילה בשנת 2019.

6.9.1.5 התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות

בשנים האחרונות מאותרות מגמות בתחום הפעילות בישראל המיוחסות למאפייני לקוחות תחום הפעילות והעדפותיהם, ובכלל כן (א) שינוי בציפיות הלקוח - מגמה נמשכת של שינוי והתאמת ציפיות הלקוח ודרישותיו מאירוח מלונאי, ובכלל כן עליה במודעות רמת השירות, חיפוש אחר חווית אירוח כוללת באמצעות מגוון תכנים המשלימים לשהייה ולפן הקולינרי, וכן דרישה להתאמת בתי המלון לשינויים ולהתפתחויות הטכנולוגיות; (ב) המשך מגמה של התחזקות מכירה ישירה ככלי עיקרי לשיווק הפעילות ולביצוע הזמנות באמצעות מרכז ההזמנות או באמצעות רשת האינטרנט; (ג) מיתוג מלונות ויצירת אפיון בין בתי המלון, בהתאם למיקומו הגיאוגרפי, האטרקציות הסובבות אותו וקהלי היעד השונים (תיירות, עסקי, צליינות וכד').

6.9.1.6 שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

בשנים האחרונות מאותרת מגמה של שימוש נרחב ברשתות חברתיות ומנועי חיפוש (סוכני תיירות מקוונים) מבוססי חוכמת המונים, דוגמת Booking.com, Trip Advisor, Expedia ו-Google, הפועלות בתחום התיירות ומספקות מידע מידי ועדכני על בתי מלון, מדרגות אותם לפי סולם (בהסתמך על 'חוכמת ההמונים' - קרי, דירוגים על סמך סקרי שביעות רצון של המתארחים במלונות) ומאפשרות השוואת מחירים והזמנה של חדרים באופן מידי. מגמה זו יש בה כדי להגביר את התחרות בתחום.

6.9.1.7 גורמי הצלחה קריטיים

גורמי ההצלחה הקריטיים בענף המלונאות הינם:

- א. מצב בטחוני יציב המשפיע לטובה על תחושת הביטחון האישי של התיירים הבאים לארץ.
- ב. תחזוקה ותפעול ברמה גבוהה, שהינם בעלי חשיבות לשמירת האטרקטיביות של בתי המלון.
- ג. הענקת חוויית אירוח ושירות ברמה גבוהה ומיתוג ובידול של בתי המלון.

¹³⁸ לינות במלונות תיירות בשנת 2023 (cbs.gov.il) ולינות במלונות תיירות בשנת 2024 (cbs.gov.il).

¹³⁹ כניסות של מבקרים לישראל בספטמבר 2023 (cbs.gov.il)

¹⁴⁰ פדיון ותעסוקה במלונות תיירות, ינואר-ספטמבר 2023 וינואר-ספטמבר 2024 (cbs.gov.il)

- ד. מיתוג של רשת בינלאומית.
- ה. מיקום מתאים ואטרקטיבי של בתי המלון.
- ו. השקעה בעיצוב חיצוני ופנימי של מבנה המלון מחזקת את ייחודו ובידולו של המלון כמותג מלונאות בעל מוניטין חיובי, באופן שתורם למשיכת קהל יעד.
- ז. ניסיון וידע רב בניהול מלונות.
- ח. איתור והכשרת כח אדם מיומן ואיכותי.
- ט. איתנות פיננסית ונגישות למקורות פיננסיים המאפשרים השקעת הון נדרש לצורך רכישת מלונות, ניהולם ותפעולם וכן יכולת פיננסית למימון תחזוקה שוטפת של המלונות וחדוש מתמיד של הציוד הכלול בו.
- י. שיפור מתמיד ברמת מערכות המידע והטכנולוגיה במלונות לשם הגברת השליטה ולמקסום היעילות התפעולית.
- יא. ביצוע פעולות שיווק ופרסום בארץ ובעולם ובכלל זאת תפעול מערך של מכירה ושימור לקוחות.
- יב. איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות עסקיות בשוק תוך יכולת תגובה מהירה להתקשרות ברכישה/שכירות/ניהול מלונות.

6.9.1.8 **מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים**

- חסמי כניסה עיקריים (נוספים על אלו שצוינו לעיל) בפעילות המלונאית הינם:
- א. הצורך בידע, ניסיון ומומחיות בתחום המלונאות.
- ב. השקעות גדולות הדרושות לרכישת מלונות קיימים או הקמת מלונות חדשים.
- ג. צבירת קהל לקוחות באמצעות, בין השאר, פרסום ושיווק כרוכה בהשקעת משאבים רבים ומטבעה הינה הליך הדרגתי שאורך זמן. יחד עם זאת, השימוש ההולך וגדל ברשת האינטרנט מאפשר חשיפה רחבה וקלה יותר גם לבתי מלון קטנים יחסית ובכך מצמצם את מחסום הכניסה האמור לענף.
- ד. מיתוג ומוניטין של בית המלון או הרשת – בענף המלונאות בו פועלות מספר רב של חברות וותיקות בעלות שם, קיים קושי למתג מלון חדש.
- ה. קבלת אישורים והיתרים לפתיחת מלון ומשך הזמן הנדרש לצורך הקמת מלון חדש.
- חסם היציאה העיקרי בענף המלונאות הינו מימוש הנכסים עצמם, בין היתר, עקב פלח המשקיעים המצומצם המעוניין ברכישת נכס מלונאי, וככל שמדובר במשקיעים שמעוניינים בשינוי ייעוד המלון לשימוש מטרות אחרות, הליך זה כרוך בקשיים סטטוטוריים ארוכים ומורכבים. בנוסף, יציאה מתחום הפעילות תדרוש ביטול או סיום הסכמים קיימים (הסכמי שכירות, ניהול, התקשרויות עם ספקים וכו').

6.9.1.9 **תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם**

בשנים האחרונות ניכרת פעילות אירוח אלטרנטיבי על ידי בודדים המשכירים נכסים שבעלותם לטווח קצר ("סאבלטים"; למשל, באמצעות אתר Airbnb) באופן המהווה גורם תחרותי עבור מלונות, בפרט ביחס לפלחי שוק מסוימים ובאזורים מסוימים. גם בתי הארחה וצימרים מהווים תחליף אפשרי לחוויה המלונאית, הגם שלהערכת החברה תחליף זה נבדל בטיב, באופי ובחוויות השירות. בנוסף לכך, בשנים האחרונות מתחזקים תחום האכסנויות ("Hostels") כמוצר תחליפי וזול למלונות עבור צעירים.

6.9.1.10 **מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו**

התחרות בתחום המלונאות, התיירות והנופש מאופיינת במספר רב ומגוון של מתחרים. המתחרים הישירים בפעילות המלונאות הם כלל בתי המלון באזור הרלוונטי, כמו גם בודדים המשכירים נכסים שבעלותם לטווח קצר ("סאבלטים", למשל באמצעות Airbnb) ביחס לפלחי שוק מסוימים ובאזורים מסוימים, והמתחרים העקיפים הינם "צימרים", חדרי אירוח ונופש וכן בתי מלון במדינות אחרות. כן ניתן להצביע על תחרות בהיבט של מוצרים תחליפיים עקיפים לתחום המלונאות, התיירות והנופש שמקורם בתחומי תרבות הפנאי, אך תחליפים אלה נבדלים בטיב, באופי ובאיכות השירות.

6.9.2 **תיאור המלונות בתחום הפעילות**

מלונות בתכנון/בהקמה/בשיפוץ שהינם בבעלות הקבוצה:

6.9.2.1 **שד"ל**

לתיאור הפרויקט כולו (אשר יכלול גם שטחי מגורים בהיקף נרחב) אותו יוזמת הד מאסטר (ש-50% מהונה מוחזק על ידי החברה) ראו סעיף 6.8.3.3.4 לעיל. יצוין כי כמפורט בסעיף האמור, ביום 6 במרץ 2024 התקבלה החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב, לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט, בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים, אשר לאחר העמידה בהם וקבלת ההיתר הסופי, ניתן יהיה להקים על המקרקעין בהם מחזיקה הד מאסטר (מעבר ליתר המבנים הקיימים כיום), מגדל אשר עתיד לכלול, בין היתר, כ-20,500 מ"ר ברוטו שטחי מלונאות (כולל שטחי שירות ומרפסות) ב-320 חדרי מלון, ושטחי מסחר בהיקף שאינו מהותי.

יצוין כי 13,800 מ"ר מהנכס מסווגים בדוחות הד מאסטר כמלאי ואילו 11,897 מ"ר מסווגים כנדל"ן להשקעה, כאשר בהתאם להערכת שווי שנעשתה לחלק המסווג כנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2024, שווי החלק האמור

מרינה בהרצליה

ביום 29 בדצמבר 2016 הושלמה עסקה במסגרתה רכשה קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ, שכ-75% ממניותיה הרגילות (וכן מניית בכורה¹⁴¹) מוחזקים על ידי רגינסי (ובשרשור, על ידי החברה) (להלן: "**מרינה הרצליה**"), את זכויותיהם של צדדים שלישיים¹⁴² (להלן: "**המוכרים**") במקרקעין, הידועים כחלקות מס' 19 ו-20 בגוש 6516 במרינה בהרצליה, אשר שטחם הכולל הוא כ-10,000 מ"ר, וכ-100 מקומות חניה בנויים המצויים במרתפי בנין אשר נמצא בחלקה 56 בגוש 6516¹⁴³ (להלן ביחד: "**הממכר**"). התמורה ששולמה על ידי מרינה הרצליה למוכרים בגין הממכר הסתכמה לסך של כ-80 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. נכון למועד זה, מחזיקה מרינה הרצליה בממכר, שהינו פנוי. עפ"י התב"ע החלה ביחס למקרקעין (שייעודה תירות ו/או אכסון מלונאי), סה"כ שטחי הבניה במקרקעין בהתאם לזכויות הקיימות הינם כ-7,525 מ"ר עיקרי שטחי דירות נופש כ-2,900 מ"ר שטחים ציבוריים ושירות שישמשו את יחידות הנופש, וכ-100 חניות.

עם זאת, נכון למועד זה הופקדה להתנגדויות תוכנית להגדלת השטחים במקרקעי הפרויקט, כך שבכפוף לאישור התוכנית האמורה בפועל וקבלת כלל ההיתרים הנדרשים על פי דין מהרשויות השונות לרבות רמ"י (אשר אין ודאות כי יתקבלו), ניתן יהיה להקים בפרויקט שטחי מלונאות ומסחר עיליים בשטח כולל של כ-51,000 מ"ר ברוטו, וכן כ-8,000 מ"ר ברוטו שטחים תת קרקעיים, מתוכם 1,500 מ"ר לשימושים עיקריים.

צירופם של צדדים קשורים להשקעה במרינה הרצליה; התקשרות בהסכם לשיתוף פעולה עם מר לאונרדו דיקפרי; התקשרות בהסכם מימון

א. בשנת 2016 ביצעה חברה בשליטת האחים ליאור ואחיקם כהן (להם קשרים עסקיים עם האחים יצחק ועידו חגי', בעלי השליטה בחברה) (להלן: "**חברת כהן**") השקעה במרינה הרצליה וזאת כנגד קבלת מניות המהוות כ-25% מהונה. השקעת חברת כהן במרינה הרצליה בוצעה על דרך של העמדת הלוואה על ידי חברת כהן למרינה הרצליה בסך של 25 מיליון ש"ח, אשר נושאת ריבית שנתית בשיעור של 3%. פירעון ההלוואה האמורה יבוצע רק בכפוף לכך שרגינסי תקבל ממרינה הרצליה, בגין מנית הבכורה בה מחזיקה רגינסי במרינה הרצליה, סך של 25 מיליון ש"ח ורק לאחר מכן תהיה רשאית מרינה הרצליה לפרוע את הלוואות הבעלים שיועמדו לה על ידי הצדדים ולחלק דיבידנדים לכלל בעלי מניותיה (להלן: "**סדר התשלומים שנקבע**").

מבלי לגרוע משליטת רגינסי בפרויקט, מכוח החזקתה ב-75% ממניות מרינה הרצליה, חברת כהן תהיה שותפה פעילה בניהול והקמת הפרויקט וכן תהיה בעל זכות חתימה משותפת בחשבון מרינה הרצליה. הצדדים יקימו וועדת היגוי שעל פיה יוכרעו כל ההחלטות בפרויקט. לכל צד יהיה קול בוועדת ההיגוי בהתאם לאחזקות אותו צד במרינה הרצליה.

הוראות תקנון מרינה הרצליה כוללות בין היתר זכות מצרנות המוקנית לבעלי מניותיה; זכות סירוב ראשונה למכירת החזקות חברת כהן במרינה הרצליה; זכות הצטרפות של חברת כהן למכירת מניות מרינה הרצליה הנעשית על ידי רגינסי; וחובת הצטרפות למכירת מניות הנעשית על ידי בעל מניות המחזיק בלפחות 50% מהון מרינה הרצליה וזאת בנסיבות המפורטות בתקנון. בנוסף, קובע התקנון כי החלטות באסיפות הכלליות של מרינה הרצליה תתקבלנה ברוב רגיל למעט בנושאים מיוחדים כגון שינוי מסמכי הייסוד של מרינה הרצליה שפוגע בזכויות בעל מניות בודד בלבד ושינוי תחום עיסוקה, שיתקבלו בהסכמת כלל בעלי המניות הזכאים להצבעה. כן קובע התקנון כי החלטות בדירקטוריון מרינה הרצליה תתקבלנה ברוב קולות (כאשר בהתאם למנגנון שנקבע בתקנון מרינה הרצליה, רגינסי היא שתמנה את רוב הדירקטורים במרינה הרצליה).

יצוין כי נכון ליום 31 בדצמבר 2024, יתרת הלוואות האחים כהן והחברה למרינה הרצליה, כולל ריבית, עומדת על 33 מיליון ש"ח ו-56.5 מיליון ש"ח, בהתאמה. ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור 3%, ואולם רגינסי נושאת גם בפער הריביות הקיים בין 3% לריבית אותה נושאת הלוואה בנקאית שנטלה מרינה הרצליה וזאת בשל האמור בסעיף 6.10.2.1 (ג') לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2023.

ב. ביום 2 במרץ 2018 התקשרה מרינה הרצליה במערך הסכמים (להלן ביחד: "**ההסכם**") עם חברה בבעלותו של הכוכב ההוליוודי לאונרדו דיקפרי (להלן בסעיף זה: "**השותף**"), שתנאיהם העיקריים הינם כדלקמן:

- (1) השותף יסייע למרינה הרצליה בקידום הפרויקט, שיווקו, מיתוגו ויצירת קשרים עם גורמים רלוונטיים בינלאומיים (להלן: "**התחייבות השותף**"), ואולם התחייבויות השותף כאמור תבוטלנה בקורות אירוע של העברת שליטה במרינה הרצליה ו/או במקרקעי הפרויקט.
- (2) בתמורה לקיום התחייבות השותף, יהיה זכאי השותף לכ-10% מהרווחים¹⁴⁴ שיחולקו לבעלי המניות

¹⁴¹ המקנה לרגינסי זכויות למשיכת דיבידנד בסך של 25 מיליון ש"ח ממרינה הרצליה, קודם לחלוקת דיבידנדים ו/או החזר הלוואות בעלים לכלל בעלי מניותיה של מרינה הרצליה.

¹⁴² זכויות המוכרים בחלקות 19 ו-20 הינן זכויות חכירה לדורות לתקופה שעד לחודש יולי 2088.

¹⁴³ הידועות בעבר כמגרשים 5 ו-6 לפי תכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.

¹⁴⁴ ובכלל זה בגין השקעה לא מהותית של השותף בהון מניות חברת הבת בתמורה למניה, אשר לכשתוקצה לו תקנה לו שיעור מהרווחים שיחולקו לבעלי המניות הרגילות של החברה.

הרגילות של מרינה הרצליה (להלן: **"חלק השותף ברווחי מרינה הרצליה"**)¹⁴⁵ ובלבד שבעת חלוקת רווחים כאמור לבעלי המניות הרגילות, בכפוף לקיום רווחים כאמור, ראשית ישולם על ידי מרינה הרצליה לשותף סך של 2.5 מיליון דולר על חשבון חלק השותף ברווחי מרינה הרצליה, לאחר מכן עד 22.5 מיליון דולר ישולמו ליתר בעלי המניות, ולאחר מכן, יתרת הרווחים (ככל שתיוותר) תחולק בין בעלי המניות של מרינה הרצליה והשותף, בהתאם לחלקם היחסי ברווחי מרינה הרצליה.

(3) ככול ומרינה הרצליה תמכור את מקרקעי הפרויקט או המלון טרם פתיחת המלון, השותף יהיה זכאי ל-10% מהרווח שינבע למרינה הרצליה בגין המכירה ובלבד שהסך האמור לא יפחת מ-2 מיליון דולר.

(4) ככל ומרינה הרצליה תנהל את המלון ו/או מלונות אחרים אשר יעשו שימוש במותג של המלון, השותף יהיה שותף בחברת הניהול של המלון ו/או המלונות הנוספים כאמור, ויהיה זכאי ל-20% מזכויות מרינה הרצליה באותה חברת ניהול.

(5) עוד כולל ההסכם סעיף הפרות יסודיות כמקובל בהסכמים מסוגו, אשר מאפשר למרינה הרצליה את ביטול ההסכם וביטול תשלום התמורה לשותף בנסיבות שהוסכמו.

ג. הסכם הלוואה

ביום 28 בדצמבר 2023, התקשרה מרינה הרצליה בהסכם מימון עם בנק מסחרי בישראל (להלן: **"הבנק"**), בסך כולל של עד 50 מיליון ש"ח (להלן בס"ק זה: **"ההלוואה"**). ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 2% אשר משולמת מדי רבעון. קרן ההלוואה תיפרע לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2025. נכון למועד הדוח, עומדת יתרת ההלוואה על סך של כ-25 מיליון ש"ח. כן התחייבה מרינה הרצליה כי היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של האשראי לבין שווי המקרקעין לא יעלה על 50% (להלן: **"אמת המידה הפיננסית"**) וזאת על פי הערכת שווי שקיימת לנכס לפי תקן 19, אשר קיבלה תיקוף של שמאי הבנק.

להבטחת ההלוואה נשוא ההסכם, רשומים לטובת הבנק בין היתר שעבודים כדלקמן: (1) כלל החזקות רג'נסי במרינה הרצליה; (2) מרינה הרצליה רשמה לטובת הבנק משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על כל מקרקעי הפרויקט וכן שיעבדה את כל זכויותיה הקיימות ו/או שתהיינה לה במקרקעין, וכן שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד של כל הכספים והזכויות שיגיעו לה מהרשויות השונות בקשר עם רכישת המקרקעין; (3) החברה ורג'נסי ערבות להתחייבויות מרינה הרצליה כלפי הבנק. בין העילות להעמדה לפירעון מיידי שנקבעו בהסכם, שהינן עילות מקובלות (ואשר נוגעות בין היתר לאי עמידה באמת המידה הפיננסית, וכן להפרת ההסכם ו/או הרעה במצב הלווה/החברה, וכן שינוי שליטה בלווה ו/או בחברה), נקבע גם כי היה ואיזו מהעילות שנקבעו תארע ביחס לבעלי השליטה בחברה, יהווה דבר עילה לפרעון מיידי של האשראי.

6.9.2.3 המושבה מגדל

ביום 4 במאי 2022, התקשרה רג'נסי בהסכם (להלן: **"הסכם רכישת המניות"**), עם שני צדדי ג' (להלן: **"השותפים"**) וחברה בבעלותם (להלן: **"חברת הפרויקט"**), שמטרתו כניסת החברה להשקעה בשיעור של 50.2% בפרויקט מלונאי שצפוי להיבנות על גבי מקרקעין בשטח כולל של כ-35,424 מ"ר¹⁴⁶ המצויים ליד חוף הכנרת, בתחום היישוב מגדל (להלן: **"המקרקעין"**). ההשקעה בוצעה בדרך של רכישת מניות המהוות 50.2% מהון חברת הפרויקט (כאשר ביתרת הונה יחזיקו השותפים), אשר השלימה (בין במישרין ובין בעקיפין, באמצעות רכישת מניות חברה נוספת (להלן: **"חברת הבת"**) את רכישת מלוא הזכויות במקרקעין, כשעלות רכישת הזכויות במקרקעין (לרבות החזר הוצאות לשותפים) הסתכמה לסך של כ-63 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

למיטב ידיעת החברה, על פי התוכנית החלה על המקרקעין, ניתן להקים במקרקעין מלון הכולל כ-270 מיטות, וכן מתקנים ושימושים תומכים לבית המלון כגון מסעדות, בריכות, מתקני חוף וכו', בשטח כולל של 11,150 מ"ר. חברת הפרויקט פועלת לקידום תכנית בסמכות מחוזית להגדלת זכויות הבניה (עד לכ-28,000 מ"ר) והכפלת כמות המיטות והחדרים, ואולם אין כל וודאות כי הדבר יעלה בידה. נכון למועד זה, הוועדה המחוזית הביעה תמיכה עקרונית בתכנית והכירה בחשיבותה לפיתוח תיירות החוף במגדל. הוועדה החליטה להשהות את ההחלטה בתכנית עד להשלמת שני תנאים: קיום סיור בשטח וקבלת החלטת הולחו"ף בתכנית סמוכה בסוגיית זכויות הבניה והשימושים המותרים ברצועת 50 מטר מקו המים.

במסגרת הסכם רכישת המניות, הוסכם בין היתר בין הצדדים כדלקמן:

- א. נקבע מנגנון מינוי דירקטורים, המבטיח שלדירקטורים שימונו מטעם רג'נסי לדירקטוריון חברת הפרויקט יהיה רוב בהחלטות;
- ב. הרוב הנדרש לקבלת החלטות באסיפה הכללית של חברת הפרויקט ובדירקטוריון חברת הפרויקט, יהיה רוב רגיל וזאת למעט ביחס למספר נושאים אשר הלכה למעשה יידרשו את הסכמת שני הצדדים וביניהם שינוי תקנון חברת הפרויקט באופן הפוגע חד צדדי במי מבעלי המניות; שינוי מבנה ההון של חברת הפרויקט; הקצאת מניות; שינוי מהותי בתחום הפעילות של חברת הפרויקט; החלטות בהם קיים ניגוד עניינים וכיו"ב;

¹⁴⁵ לאחר תשלום בסך של 25 מיליון ש"ח לרג'נסי, בגין מנית הבכורה שרג'נסי מחזיקה בחברת הבת, ולאחר פרעון כלל הלוואות חברת הבת, לרבות הלוואות הבעלים שיועמדו לחברת הבת על ידי בעלי מניותיה.

¹⁴⁶ הידועים כחלקות 17, 19, 20 ו-21 בגוש 15515.

- ג. אופן מימון חברת הפרויקט – לענין זה הוסכם כי רג'נסי תעמיד לחברת הפרויקט את כלל ההון העצמי הדרוש לצורך רכישת המקרקעין (בדרך של העמדת הלוואות בעלים נושאת ריבית שנתית בשיעור 5%, אשר בין היתר תפרע הלוואות בעלים שהועמדו לחברת הפרויקט על ידי השותפים), כאשר במקרה בו חברת הפרויקט תידרש להון עצמי נוסף מבעלי המניות שלה לצורך קידום הקמת הפרויקט, כל אחד מבעלי המניות של חברת הפרויקט יעמיד את חלקו בהון העצמי הנדרש, בשיעור יחסי לשיעור החזקתו בחברת הפרויקט, ואולם אם רג'נסי תידרש להעמיד הון עצמי מעבר לחלקה היחסי (להלן: "ההלוואה העודפת"), אזי ההלוואה העודפת (שתישא ריבית שנתית של 7%) תוחזר לרג'נסי טרם כל חלוקת כספים אחרת לבעלי המניות של החברה. בנוסף, בעלי המניות בחברת הפרויקט יעמידו ערבות להבטחת המימון של חברת הפרויקט ככול הניתן לחוד ולא ביחד ובמקרה והערבות תועמד בכ"ז ביחד ולחוד, יתר בעלי המניות של חברת הפרויקט ישפו את אותו בעל מניות אשר נדרש לשלם בגין חילוט הערבות סך הגבוה מחלקו היחסי בחברת הפרויקט. נכון ל 31 בדצמבר 2024 יתרת הלוואות בעלים שהעמידה רג'נסי הינה בסך של כ-28 מיליון ש"ח.
- ד. חלוקת הרווחים בחברת הפרויקט – בין הצדדים הוסכם כי ראשית תוחזר על ידי חברת הפרויקט ההלוואה העודפת, ככול וקיימת, לאחר מכן יוחזרו יתרת הלוואות הבעלים, לאחר מכן יקבל כל צד מהחברה דמי ייזום בסך של 6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, ולאחר מכן יחולקו הרווחים, פרי פאסו ופרו רטה בין בעלי המניות בהתאם לשיעור החזקתם בחברת הפרויקט.
- ה. הסכמות נוספות – עוד כולל ההסכם מנגנוני זכות סירוב ראשונה וזכות מצרנות מקובלים וכן מקרי הפרה "יסודית" (כגון קיום הליכי פירוק ו/או חדלות פרעון כנגד מי מבעלי המניות), אשר אם יתקיימו, יקנו לבעל המניות האחר את הזכות לדרוש מבעל המניות המפר למכור להם את חלקו בחברת הפרויקט בתמורה שתיקבע על ידי שמאי.

התקשרות בהסכם מימון

בנוסף לאמור לעיל, נכון למועד זה, חברת הפרויקט וחברת הבת (להלן ביחד: "הלוות") התקשרו בהסכם אשראי עם גוף פיננסי (להלן: "המלווה") ובתוספת לו, בסכום קרן כולל של 45 מיליון ש"ח. קרן כל אחת מההלוואות המועמדות מכוח אותו הסכם תיפרע בתוך 6 חודשים מיום העמדתה, עם אפשרות הארכה בתקופה נוספת של 6 חודשים ועוד 8 תקופות נוספות של 3 חודשים כ"א. ההלוואות תישאנה ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 2.5%-1.5%¹⁴⁷, אשר נכון למועד זה נפרעות מדי חודש וחצי. להבטחת ההלוואות נשוא ההסכם, נרשמו לטובת המלווה שעבודים מקובלים וכן הועמדה ערבות ביחד ולחוד של החברה, רג'נסי, ושל השותפים. ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מידי של ההלוואה ו/או למימוש הבטוחות, כאשר העילות הנוגעות לאירועים המצביעים על הרעה במצב הפיננסי או חשש להרעה כאמור תיבחנה כנגד כל אחת מהלוות, רג'נסי והחברה. בנוסף, נקבעו עילות נוספות לפרעון מידי לרבות - אם יחול שינוי מהותי לרעה בשווי המקרקעין (מקרה בו שיעור ה- LTV (גובה ההלוואה ביחס לשווי המקרקעין) עלה על 75%; ובמקרה של שינוי במבנה האחזקות של הלוות ו/או במקרה שמי מהלוות תעביר את זכויותיה במקרקעין. האשראי האמור שימש את חברת הפרויקט לצורך החזר חלק מהלוואות בעלים שהועמדו לה על ידי רג'נסי. נכון למועד זה, מקרקעי הפרויקט פונו ממחזיקים והחברה ממשיכה בקידום תכנון, כמפורט לעיל.

- 6.9.2.4 אתר הירדן ההרי – כחלק משיתוף הפעולה עם סלינה, ביום 10 במאי 2022 מימשה קבוצת חג' הירדן הררי בע"מ (להלן "חברת הפרויקט"), ש-74% מהונה מוחזקים על ידי קבוצת חג' אחזקות מלונאות בע"מ, שבבעלות החברה, בשרשור (להלן: "חג' מלונאות") אופציה לרכישת זכויות מכוח הסכם פיתוח שנחתם עם רמ"י (להלן: "הסכם הפיתוח"), אשר בהתאם לו, בכפוף לעמידה בתנאיו עד ליום 1 במרץ 2025 (שהעיקרים בהם הינם הוצאת היתר בניה והקמת הפרויקט¹⁴⁸), ניתן להתקשר מכוחו בהסכם חכירה ביחס למקרקעין¹⁴⁹ בשטח של כ-91 דונם המצויים בירדן ההרי (להלן: "המקרקעין"), עליהם ניתן להקים, בהתאם לתב"ע הקיימת, כ-6,000 מ"ר לצורכי נופש ותיירות, שטחי שירות ומבנים נלווים להם, וזאת לתקופה בת 49 שנים שסיומה ביום 24 בפברואר 2056 (דמי שימוש שנתיים מהוונים עבור תקופה זו שולמו מראש במלואם) עם אפשרות להארכת תקופה זו ב-49 שנים נוספות. האופציה האמורה סוחרה לחברת הפרויקט על ידי צד ג' (להלן: "המוכר"), המחזיק ביתרת (26%) מניות חברת הפרויקט, ומומשה על ידי חברת הפרויקט בתמורה לסך כולל של כ-24.2 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (יצוין כי תמורה זו מגלמת בתוכה את חלקו של המוכר גם ברווחים עתידיים מהפרויקט). ביום 14 בספטמבר 2023 קיבלה חברת הפרויקט את אישור רמ"י להעברת הסכם הפיתוח לחברת הפרויקט. בנוסף התקשרו חברת הפרויקט, המוכר וחג' מלונאות, בהסכם ייזום, אשר בהתאם להוראותיו, חג' מלונאות תקדם הקמת פרויקט מלונאי על המקרקעין, תעמיד את ההון העצמי אשר יידרש לחברת הפרויקט לצורך הקמת הפרויקט, ותישא בכלל העלויות הקשורות להקמת הפרויקט וניהולו. דירקטוריון חברת הפרויקט ימנה עד 4 דירקטורים, מתוכם זכאית חג' מלונאות למנות 3 דירקטורים, כאשר כלל ההחלטות במוסדות חברת הפרויקט יתקבלו ברוב רגיל. נכון למועד זה, הוגשה לועדה המקומית בקשה לקבלת היתר בנייה בנכס, הכולל כ-75 יחידות אירוח ובמקביל

¹⁴⁷ יצוין כי עד לחודש מרץ 2024, עמד שיעור הריבית על פריים בתוספת 4%.

¹⁴⁸ יצוין כי החברה פנתה לרמ"י להארכת הסכם הפיתוח. להערכת החברה, היא תוכל לקבל הארכה כאמור ללא תוספת תשלום או תמורת תוספת תשלום בהיקף שאינו מהותי לפרויקט.

¹⁴⁹ חלק מחלקות 32, 38 ו-40 בגוש 13487, בשטח של כ-91 דונם. יצוין כי המקרקעין פנויים.

החברה בוחנת משמעויות להגדלה עתידית של מספר יחידות האירוח. בנוסף התקשרה חברת הפרויקט בהסכם עם גורם מלוואי (להלן: "השוכר") לתקופה בת 15 שנים (עם אופציות להארכתה), אשר בהתאם לו, החברה תקים במקרקעין כפר נופש (להלן: "כפר הנופש"), אשר יכלול, בין היתר, 75 יחידות נופש (עם אפשרות להגדלת כמות יחידות הנופש ל-95 יחידות) (להלן: "המושכר"), ותשכירו לשוכר, לצורך הפעלתו כמלון. עלות עבודות התכנון וההקמה של כפר הנופש במושכר, בה תישא חברת הפרויקט, מוערכת נכון למועד זה בכ-50 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן. השוכר יספק על חשבונות את הריהוט והציוד הנדרש לכפר הנופש.

דמי השכירות השנתיים אותם ישלם השוכר לחברה (למעט במקרים של כוח עליון שאז תחול הפחתה בדמי השכירות) יעמדו על הנמוך מבין: (1) סך השווה ל-10% מעלות ההשקעה (כהגדרת מונח זה להלן), ו-(2) סך של 96,000 ש"ח לכל יחידת אירוח במושכר (בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה למדד). "עלות ההשקעה": הינה סך כל עלויות התכנון והביצוע הנדרשים לצורך הקמת כפר הנופש, בתוספת סך של 37 מיליון ש"ח, בגין המקרקעין. לחלופין, לחברה הזכות להודיע לשוכר עד לתום שנת השכירות הראשונה, כי דמי השכירות השנתיים יעמדו על הנמוך מבין: (1) סך השווה ל-8% מעלות ההשקעה, ו-(2) סך של 76,800 ש"ח לכל יחידת אירוח במושכר (בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה למדד) וזאת בנוסף לסך השווה ל-20% מרווחיו השנתיים של השוכר בגין הפעלת כפר הנופש, בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם. לפרטים נוספים אודות הנסיבות שבעטיין ההסכם יהיה ניתן לביטול ראה דיווח מיידי מיום 3 בדצמבר 2024, מס' אסמכתא 2024-01-621411 (אחת הנסיבות האמורות הינה ככל והצדדים לא יגיעו להסכמה, בתוך 60 יום ממועד חתימת ההסכם, על זהות נותני השירותים העיקריים של הפרויקט. לענין זה יצוין כי בהתאם להסכמה מאוחרת אליה הגיעו הצדדים, הוארך המועד האמור ל-150 ימים ממועד חתימת ההסכם).

6.9.2.5 מטולה – ביום 30 בדצמבר 2021, כחלק משיתוף הפעולה עם סלינה, רכשה קבוצת חגי' מטולה בע"מ, הנמצאת בבעלות מלאה, בשרשור, של החברה (להלן: "חברת הקבוצה"), מצד ג' זכויות בשני שטחי מקרקעין¹⁵⁰ המצויים במטולה, עליהם בנויים שני מלונות הכוללים 61 חדרים (להלן: "המקרקעין" ו-"המלונות", בהתאמה). תמורת הרכישה, המסתכמת לסך של כ-17 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, שולמה למוכר במלואה. בהתאם להסכמות עם סלינה, בוצעו עבודות התאמה במלון (חלק מהקצב כספי שהועמד על ידי החברה) והמלון נפתח בחודש יוני 2022 ואולם עקב המצב הביטחוני והוראות ממשלת ישראל, המלון נסגר עם תחילת מלחמת חרבות ברזל. במהלך מלחמת חרבות ברזל ספג האתר פגיעה ישירה של טילים ונגרם לו נזק. החברה הגישה דרישה לפיצוי ממס רכוש בגין הנזק הישיר שנגרם והנושא בטיפול. בנוסף, החברה הגישה בקשת פיצוי למס רכוש בגין "נזק עקיף" שנגרם לחברה וזאת בגלל אובדן הכנסות מכיוון שהמלון היה סגור. נכון למועד זה, מתקיימות בשטחי המלון עבודות שיפוץ, כאשר במקביל תבחן החברה אפשרויות פעולה שונות ביחס אליו.

6.9.2.6 עכו – כחלק משיתוף הפעולה עם סלינה, ביום 8 בנובמבר 2021 רכשה קבוצת חגי' עכו העתיקה בע"מ, שהינה בבעלות מלאה, בשרשור, של החברה (מכוח אופציה שסוחרה לה על ידי סלינה בתמורה לסכום שאינו מהותי) מצד ג', זכויות חכירה מהווונות במבנה בשטח של כ-600 מ"ר (לא כולל הצמדות בשטח של כ-175 מ"ר) המורכב רישומית מ-8 יחידות דיור בעכו העתיקה¹⁵¹, כאשר תקופת החכירה על פי חוזה החכירה (המהווונות) של היחידות הנ"ל, הינה עד ליום 8 בנובמבר 2109. תמורת הרכישה, המסתכמת לסך של כ-7.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, שולמה למוכר במלואה, והחזקה בנכס נמסרה. הכוונה הראשונית במסגרת שיתוף הפעולה עם סלינה היתה לשפץ ולהתאים את הנכס כך שישמש למלונאות, ואולם נכון למועד זה, הוחלט לפעול למכירת הדירות הקיימות בנכס, חלף שיפוצו והתאמתו למלון.

מלונות המופעלים על ידי הקבוצה (לרבות באמצעות צד ג' /או שותפים):

כמפורט לעיל, בנוסף לפעילות המלונאית אותה מפתחת החברה בנכסים שנרכשו על ידה במסגרת שיתוף הפעולה עם סלינה (שבמקור היתה אמורה לשכור את המלונות האמורים), החברה פעלה בתקופת הדוח ולאחריה על מנת להיכנס בנעלי סלינה בחלק מהפרויקטים במסגרת מסלול ההתאמות (בהם השקיעה החברה, במסגרת שיתוף הפעולה עם סלינה, סכום כולל של כ-40 מיליון ש"ח). להלן פרטים אודות סטטוס הפרויקטים האמורים. יובהר כי החברה אינה מעסיקה נכון למועד זה עובדים בתחום הפעילות והפעילות מבוצעת באמצעות עובדים/נותני שירותים שנשכרו על ידי שותפיה ו/או על ידי תאגיד בו מחזיקים החברה ושותפיה. כן יובהר כי הוצאות והכנסות החברה בשנת 2024, מכלל המלונות שיפורטו להלן, הינן זניחות:

מסלול ההתאמות (נכסים המושכרים מצדדים שלישיים):

¹⁵⁰ זכויות בעלות בגוש 13216, חלקה 8, וזכויות חכירה מהווונות גוש 13216, חלקה 8, וגוש 13215, חלקות 28 ו-29.
¹⁵¹ גוש 18010 חלק מחלקות 111, 121, 123, 125 ו-126.

א. ביחס לאתר בית המגן בתל-אביב (הכולל כ-78 חדרי אירוח), החברה הגיעה להסכמה עקרונית עם השותף של סלינה באתר זה (להלן: "השותף"), על כניסתו בנעלי סלינה בין כמפעיל המלון בעצמו ובין בשותפות עם החברה, כאשר בהתאם להסכמות בין הצדדים, מרבית כספי הרווחים הראשונים של האתר ישמשו להחזר החוב הקיים של החברה מסלינה לרבות ריבית שסוכמה בהסכם סלינה. תקופת השכירות הינה עד ליום 30 ביוני 2027 עם תקופת אופציה נוספת של 12 חודשים, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים החברה והשותף ממשיכים לנהל משא ומתן על שיתוף הפעולה ביניהם להפעלת האתר. נכון למועד זה השותף מפעיל את המלון לבדו.

ב. ביחס לאתר מצפה רמון - מלון אדמה, החברה התקשרה בהסכם שכירות משנה עם צד ג' שהינו בעל זכות שכירות ראשית (להלן: "המשכיר") לשכירת המתחם במצפה רמון¹⁵², הכולל מתחם של 31 יחידות אירוח, מאהל בדואי ומתחם גלמפינג המיועד ל-12 אוהלים (להלן: "האתר"). תקופת השכירות הינה למשך 5 שנים מחודש מרץ 2025 עם תקופות אופציה כל 5 שנים ועד לשנת 2044. דמי השכירות החודשיים הינם בסך של כ-200,000 ש"ח, בתוספת מע"מ, כאשר לטובת ההסכם החברה העמידה למשכיר ערבויות מקובלות. בנוסף, החברה חתמה על הסכם שכירות משנה עם צד ג' (להלן: "שוכר המשנה") אשר בהתאם לתנאיו: (א) שוכר המשנה יפעיל את האתר בשכירות משנה; (ב) תבוצע השקעה משותפת חד פעמית בסך של 2-3 מיליון ש"ח, בחלקים שווים, נושאת ריבית 7% אשר תוחזר לצדדים מתוך רווחי הפעילות ולפני כל חלוקת רווחים; (ג) הצדדים יהיו שותפים בתוצאות התפעוליות (רווחים והפסדים) בחלוקה של 60% לחברה ו-40% לשוכר. נכון למועד זה, המלון פעיל ובמקביל עובר תהליכי שיפוץ.

ג. ביחס לעסקת הקיבוצים (כמשמעותה בסעיף 6.9.2.1.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2023), ביום 16 בספטמבר 2024 החברה הגישה בקשה לבית המשפט המחוזי בתל-אביב (להלן: "הבקשה") למתן צו לפתיחת הליכים ומינוי נאמן (להלן: "הנאמן"), ובחובה בקשה דחופה להקפאת הליכים ומינוי נאמן זמני, בקשר לחברת ר.א.י. יזמות מכמורת בע"מ, שבשליטת (51%) סלינה ישראל (להלן: "חברת ראי"), אשר שוכרת ומפעילה בתי הארחה בקיבוצים פרוד, נתיב הלי"ה, לוחמי הגיטאות וצאלים (ושבהם קיימים סך הכל כ-160 יחידות אירוח), וזאת על מנת שהנאמן ייטול לידי את סמכויות הניהול של חברת ראי ויבחן את היכולת להמשיך בפעילות המלונאית הסדירה של האתרים האמורים, תוך הסדרת היחסים והמשך השכירות עם משכירים, עובדים וספקים.

במסגרת ההליכים שהתקיימו בעקבות הבקשה, הורה בית המשפט על פתיחת הליכי חדלות פירעון בנוגע לחברת ראי תוך הפעלתה הזמנית וכן מינה נאמן לחברת ראי, כאשר הנאמן פרסם בקשה להגשת הצעות לרכישת פעילותה. במסגרת ההליכים החברה רכשה בחודש ינואר 2024, באמצעות חברה בבעלות משותפת (בחלקים שווים) של החברה וצד ג' (אשר החזיק ב-49% ממניות ראי) (להלן: "חברת הפרויקט"), את פעילותה של ראי באתרים פרוד, נתיב הלי"ה וצאלים, בתמורה לסך של 4.1 מיליון ש"ח (אשר כ-800 אש"ח הימנו עתיד להתחלק בין נושיה של חברת ראי שאינם החברה), והיא פועלת לחתימת הסכמי שכירות חדשים מול הקיבוצים. בהתאם להצעת החברה בהסדר הנושים ולאחר בחינת הפעילות הצפויה של קיבוץ לוחמי הגטאות הודיעה החברה לנאמן שאינה מעוניינת להכנס בנעלי סלינה לגבי נכס זה. נכון למועד זה, המלונות פעילים.

ביחס לאתר אלמוג - ים המלח - משכיר הנכס חזר בו מהסכמתו העקרונית לאפשר את כניסת החברה בנעלי סלינה לענין הסכם השכרת הנכס, ובהתאם החברה החלה בהליכים משפטיים כנגד חברת הפרויקט של סלינה אשר הפעילה אתר זה, במסגרתם החברה פועלת להשבת מכספי השקעתה באתר זה (ההשקעה נמחקה במלואה בספרי החברה).

יודגש כי החברה פועלת ביסודיות ואחריות לרפא את השקעותיה בחברת סלינה בצורה הטובה ביותר ובניסיון למזער את הפסדיה בתחום. יצוין כי יכולת החברה להגיע לתוצאה עסקית זו תלויה בעמידת המלונות בתוכניות העסקיות לאורך זמן ושמצב תחום המלונאות בישראל, ובכלל זה תיירות החוץ, ישתפר ויחזור לערכיו לפני מלחמת חרבות ברזל.

החברה מדדה בסיוע מעריכי שווי את השקעותיה במסגרת שיתוף הפעולה עם סלינה וכתוצאה מכך רשמה בתשעת החודשים הראשונים של תקופת בשנת 2024 קיטון בשוויין ההוגן של ההשקעות האמורות בסך כולל של כ-9 מיליון ש"ח. החברה הצליחה ברבעון הרביעי לייצב את הפעילות האמורה וכתוצאה מכך ברבעון הרביעי נרשם קיטון זניח בערך ההשקעות האמורות.

¹⁵² מקרקעין בשטח של כ-1,017 מ"ר וכן חצר פתוחה בשטח של כ-5,533 מ"ר.

6.10 תחום שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח

6.10.1 מידע כללי על תחום הפעילות

6.10.1.1 מבנה תחום הפעילות

בתחום פעילות זה עוסקת החברה בהשקעה ורכישה של שטחי מסחר ותעסוקה באזור תל אביב, מתוך כוונה להשביחם ולהשכירם בעתיד.

6.10.1.2 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים בתחום הפעילות

כמשכירת שטחים מסחריים, החברה ו/או השוכרים ממנה, לפי הענין, כפופים לחוקי העזר העירוניים של עיריית תל-אביב לעניין הפעלת הנכסים, היתרים ורישיונות ניהול עסק, לחקיקה הנוגעת להתאמת הנכסים והשירותים לאנשים עם מוגבלויות, לחוק למניעת העישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, לחוק השכירות והשאיפה, תשל"א-1971 וכיו"ב.

בנוסף, בניית הנכסים הינה כפופה לכלל המגבלות שצוינו בסעיף 6.8.1.3 לעיל, לרבות חקיקה בתחום התכנון והבניה, העוסקת ברגולציה של התכנון והבניה בישראל, לרבות ייעוד קרקעות, קביעת זכויות בניה ותנאים למתן היתרי בניה והעלויות הכרוכות בכך, לרבות אגרות והיטלים.

6.10.1.3 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

ראה סעיף 6.8.1.5 לעיל לעניין גורמי הצלחה בתחום היזום.

בנוסף, גורמי הצלחה נוספים בקשר להצלחת מכירת הנכס ו/או השכרתו הינם ניסיון וידע נצבר באיתור ורכישת זכויות במקרקעין המיועדים לנדל"ן להשקעה במיקומים אטרקטיביים, באופן שיאפשר השכרתם בתפוסה גבוהה ובתמורה גבוהה למ"ר; קרבת הנכס לריכוז אוכלוסייה גדול והבטחת דרכי הגישה אליו; יצירת תמהיל שוכרים מגוון שייתן מענה מקיף ככול הניתן לקהל הלקוחות הייעודי; יצירת יתרון יחסי למול המרכזים המסחריים הנמצאים בקרבת הנכסים; השכרת נכסים בחוזים ארוכי טווח לשוכרים בעלי איתנות פיננסית מספיקה; וכן הקפדה על קבלת ביטחונות מספקים מהשוכרים ועל הפעלת אמצעי גבייה אפקטיביים במידת הצורך.

6.10.1.4 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים

מחסום כניסה עיקרי לתחום הנדל"ן המניב הינו איתנות פיננסית, מוניטין והיכולת לגייס מימון לאור ההשקעה הכספית הניכרת הנדרשת להקמת פרויקטים לנדל"ן מניב. שוכרים פוטנציאליים יעדיפו יזם בעל ניסיון מוכח בתחום.

באשר למחסומי היציאה הקיימים בתחום, הרי שמכירת שטחי המסחר בפרויקטים תהא כרוכה באיתור גוף לו יכולת לרכוש שטחי מסחר בהיקפים משמעותיים.

6.10.1.5 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

שוק הנדל"ן המניב בארץ הינו שוק בו פועלים מספר רב של שחקנים ומטבעו מאופיין בתחרות גבוהה יחסית העשויה להשפיע לרעה על מחירי הנכסים, ומנגד תפוסת הנכסים ודמי השכירות בהם. מספר המתחרים בתחום זה הוא גדול, וחלקה של החברה בתחום זה הינו זניח. התחרות על השוכרים הפוטנציאליים המושפעת בעיקר, ממיקום הנכס, תכנונו ורמת הגימור (כאשר הנוהג בתחום זה הינה כי הבנייה היא עד לרמת מעטפת ואת השיפורים במושכר מבצעים השוכרים ולעיתים בהשתתפות חלקית או מלאה של המשכיר), מחירי ההשכרה והדרישה לבטחונות.

6.10.2 תיאור הפרויקטים בתחום הפעילות

6.10.2.1 החזקה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב

בשנים האחרונות קנו החברה ורג'נסי דריסת רגל משמעותית ב"מתחם" איינשטיין הנמצא בצד המערבי של רחוב איינשטיין בצפון תל אביב. במתחם איינשטיין עתידים לקום בשנים הקרובות 9 מתחמי משנה, שיכללו שטחי מסחר בקומת הקרקע ובקומה אחת מתחת למפלס הקרקע ומעליהם מגדלי מגורים. החברה ורג'נסי פועלות מזה מספר שנים לארגן קבוצות רכישה במתחם זה, אשר בוונות פרויקטים למגורים ומסחר במתחמי המשנה האמורים, כאשר בניגוד לזכויות ליחידות המגורים במתחמים האמורים ששיווקן נעשה כאמור על ידי החברה ורג'נסי במסגרת תחום קבוצות הרכישה שנסקר בסעיף 6.7 לעיל, ההחזקה בזכויות לשטחי המסחר בפרויקטים אלו נכללת במסגרת תחום פעילות זה.

במסגרת פעילותן במתחם האמור, נכון למועד הדוח מחזיקה החברה (במאוחד) ב-25% מזכויות המסחר בפרויקטים איינשטיין 33'א' ואיינשטיין 35, וזאת לאחר שבמהלך שנת 2022, כפי שיפורט להלן, התקשרו חברות הקבוצה בהסכמים למכירת 75% מהזכויות לשטחי המסחר בפרויקטים אלו. בנוסף, לאחים חגי' (בעלי השליטה בחברה) זכויות בפרויקט נוסף במתחם זה אותו הם רכשו קודם למועד רכישת

השליטה בחברה והם מחזיקים בו נכון למועד זה בכ-35% מהזכויות למסחר (למיטב ידיעת החברה, נכון למועד זה, הפרויקט אוכלס).

התקשרות למכירת 75% מהזכויות לשטחי המסחר בפרויקטים איינשטיין 33א' ואיינשטיין 35 (להלן ביחד: "הפרויקטים")

ביום 12 ביוני 2022, התקשרה החברה, באמצעות חברות בבעלותה המלאה (בשרשור)¹⁵³ בהסכמים למכירת 75% מזכויות החברה בשטחי המסחר בפרויקטים (להלן: "הממכר")¹⁵⁴ (ובהסכמי שיתוף ביחס אליהם) לכלל חברה לביטוח בע"מ ותאגידים הקשורים אליה (להלן ביחד: "הרוכש"). להלן יובאו עיקרי תנאי הסכמי המכר והסכמי השיתוף:

הסכמי המכר:

בהתאם להסכמי המכר שנחתמו, הרוכש רכש מחברות הנכס 75% בלתי מסוימים (במושע) מזכויות הבעלות של חברות הנכס בשטחי המרכז המסחרי בשני הפרויקטים¹⁵⁵, בתמורה לסך כולל של כ-385 מיליון ש"ח בצירוף מע"מ כדין (להלן: "התמורה"), ובנוסף, הוסכם כי הרוכש ישיב לחברות הנכס 75% מכל סכום ההוצאות ששולם על ידן ביחס לשטחי המסחר בפרויקטים עד למועד התשלום השני מכוח כל אחד מהסכמי המכר. נכון למועד פרסום הדוח, שולם לחברות הנכס, בהתאם להוראות הסכמי המכר, סך של כ-347 מיליון ש"ח, המשקף 90% מחלקה בתמורה (וזאת, בין היתר, כנגד השלמת רישום זכויות הרוכש בממכר בפנקסי המקרקעין ומסירת החזקה המשפטית בממכר לידי הרוכש) כאשר יתרת התמורה (10%), תשולם לכל אחת מחברות הנכס בתוך 7 ימי עסקים ממועד התקיימות התנאים הקבועים בהסכם שעיקרם, קבלת החלטת ועדה על מתן היתר בניה בתנאים להקמת הפרויקטים וחתימה על הסכם קבלן ראשי לפרויקטים¹⁵⁶. יובהר כי התמורה בגין הממכר יכול ותותאם וזאת כנגזרת מההיקף הסופי של שטחי המסחר שיכללו בהיתר הבנייה של הממכר (התאמה שתחול, ככל ותחול, כלפי מטה בלבד) ומסך התמורה של הסכמי היועצים והקבלן, לפי העניין, וזאת למול הערכות החברה ביחס אליהם כיום, כפי שעוגנו בהסכמי המכר (התאמה שתחול כלפי מטה או מעלה בהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכמי המכר), אם כי הסבירות לכך להערכת החברה נמוכה. לרוכש זכות לבטל כל אחד מהסכמי המכר וזאת ככל שלא יתקבל היתר בניה מלא לפרויקט הרלבנטי עד ליום 30 ביוני 2025 (המועד המקרי היה מוקדם יותר אולם הוא הוארך פעמיים בהסכמת הצדדים, ונכון למועד זה הינו כאמור לעיל) ו/או במקרה בו הסכם המכר השני בוטל כדין, וזאת תוך 30 יום ממועד ביטולו של הסכם המכר הראשון. יצוין כי נכון למועד זה כבר החלו עבודות החפירה והדיפון בפרויקטים והחברה פועלת להשלים את התנאים הרלוונטיים להוצאת היתרי בניה מלאים לפרויקטים, כפי שנדרשו על פי החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב שניתנה בנושא.

כן הוסכם בין הצדדים כי הפרה יסודית של הסכמי המכר על ידי צד להסכם אשר לא תוקנה בתוך המועדים הקבועים בהסכם המכר והביאה לביטולו כדין, תזכה את הצד השני בקבלת פיצוי מוסכם בסך 10% מהתמורה הרלבנטית לאותו הסכם, וזאת מבלי לגרוע מיתר התרופות שתעמודנה לצדדים בגין ההפרה על פי דין.

הסכמי השיתוף:

הסכמי השיתוף כוללים הוראות ביחס לתכנון והקמה משותפים של המרכזים המסחריים בשני הפרויקטים, שיווק והשכרת שטחים במרכז המסחרי והתנהלות הצדדים בקשר לבעלותם המשותפת וביחס לניהול ואחזקת המרכזים המסחריים, כאשר זכויות הצדדים במרכזים המסחריים תהיינה במשותף (במושע), כאשר חלקו של הרוכש הינו 75% וחלקה של כל חברת נכס 25% (יובהר כי כפועל יוצא מכך, הרוכש יחזיק ברוב הנדרש לקבלת מרבית ההחלטות הנוגעות למרכזים המסחריים בשני הפרויקטים). חברות הנכס תשמשנה בעצמן ו/או באמצעות מי מטעמן כחברות הניהול של שטחי המסחר בפרויקטים, בתמורה לדמי ניהול מקובלים שייגבו מהשוכרים, ואולם לרוכש תהיה זכות להחליפן בחברות ניהול אחרות ותהיה לרוכש אפשרות לרכוש 75% מזכויות חברות הניהול שבבעלות החברה, וזאת בהתאם להוראות הקבועות בהסכמי השיתוף.

הסכמי השיתוף כוללים מנגנונים מקובלים בהסכמים מסוג זה, לרבות ביחס להעמדת כספים על ידי הצדדים אשר יידרשו לצורך הקמת המרכזים המסחריים ומנגנון דילול במקרה בו מי מהצדדים לא מעמיד את חלקו היחסי; הוראות ביחס להעברת זכויות הצדדים בשטחי המרכז המסחרי; זכות סירוב ראשונה המוקנית לרוכש; זכות הצעת ראשונה המוקנית לחברות הנכס; זכות הצטרפות הדדית; זכות מכירה כפויה המוקנית לרוכש וכו'.

¹⁵³ קבוצת חגי' נכסים מניבים בע"מ וקבוצת חגי' נכסים מניבים 33א' בע"מ, אשר כל אחת מהם תקרא להלן, לפי העניין: "חברת הנכס".
¹⁵⁴ יובהר כי על פי התב"ע הקיימת, כלל שטחי המסחר, בשני הפרויקטים גם יחד, כוללים 7,085 מ"ר שטח ברוטו עילי, מתוכם 5,061 מ"ר עיקרי, 2,024 מ"ר שירות וכן כ-6,300 מ"ר ברוטו בקומת מרתף עליונה ומפלס השצ"פ.
¹⁵⁵ לרבות החניות המיועדות לשטחי המסחר בפרויקטים.
¹⁵⁶ לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.2.3.1.2 לעיל.

הרווח לפני מס בו הכירה החברה בדוחותיה הכספיים ממכירת הממכר בשני הפרויקטים הסתכם לכ-200 מיליון ש"ח. עם זאת יודגש בשנית כי נכון למועד זה, טרם ניתן היתר בניה לפרויקטים, כאשר היה ולא יתקבל עד ליום 30 ביוני 2025, לרוכש זכות לבטל כל אחד מהסכמי המכר ולקבל חזרה את תמורתם המלאה (כשהיא צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 1.5%). בנוסף, יודגש כי יתכן ושינוי בתמורת ההסכמים וזאת כנגזרת מההיקף הסופי של שטחי המסחר שיכללו בהיתר הבנייה ומסך התמורה של הסכמי היועצים והקבלן, לפי העניין, וזאת למול הערכות החברה ביחס אליהם כיום, כפי שעוגנו בהסכמי המכר (התאמה שתחול כלפי מטה או מעלה בהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכמי המכר), אם כי הסבירות לשינוי מהותי להערכת החברה נמוכה.

לתיאור סטטוס הפרויקטים ראה סעיפים 6.7.2.3.1.1 ו-6.7.2.3.1.2 לעיל.

6.10.2.2 רכישת זכויות במתחם לודוויג בתל אביב

ביום 17 בנובמבר 2021 התקשרה י ה ו חגי' בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "חברת הבת"), בהסכם בעלי מניות (להלן: "הסכם בעלי המניות") עם שני צדדים שלישיים (להלן בסעיף זה: "השותפים") וחברת א. הלל גד בע"מ (להלן בסעיף זה: "חברת הפרויקט"), אשר מוחזקת על ידי חברת הבת (50.1%) והשותפים (49.9%) (חברת הבת והשותפים יקראו להלן: "בעלי המניות"), בקשר עם הקמת פרויקט (להלן בסעיף זה: "הפרויקט") במתחם לודוויג בתל אביב (להלן בסעיף זה: "המתחם")¹⁵⁷.

פרטים אודות המתחם

שטח המתחם כולו הינו כ-18 דונם והוא נמצא בכניסה לת"א מדרום, בין כביש 1 לכביש 20 ותחום בגשר קיבוץ גלויות מצד דרום. על שטח של כ-12.5 דונם המהווה חלק מהמתחם (להלן: "מקרקעי התוכנית"), חלה תכנית תא/4010 המייעדת שטח זה כשטח בייעוד תעסוקה ומסחר, ואשר מאפשרת להקים במקרקעי התוכנית 73,035 מ"ר עילי (57,410 מ"ר עילי לתעסוקה ו-15,625 מ"ר עילי למסחר) בגובה של עד 24 קומות מעל קומת הכניסה, בנוסף לקומת מסחר על פי תכנית ע/1 וכן 19,850 מ"ר שטחים תת קרקעיים, וזאת בכפוף לאישורה של תכנית איחוד וחלוקה במקרקעי התוכנית ובכפוף לקבלת כלל היתרי הבניה הנדרשים - אשר אין וודאות כי יתקבלו. בנוסף, חלה על המתחם התכנית המתארית תא/5000 המאושרת, כאשר הזכויות המתאפשרות מכוחה עשויות להגדיל באופן מהותי (לכ-157,000 מ"ר) את הזכויות המתקבלות מכוח התוכנית הקיימת על מקרקעי התוכנית וזאת בכפוף לעריכת תוכנית מפורטת מכוחה אשר תקבל את כלל האישורים הנדרשים, לרבות אישור הועדה המקומית, אשר אין כל וודאות כי יתקבלו.

בשל קרבתו של המתחם לקו M1 המתוכנן של מערכת המטרו, על המתחם צפויה לחול התכנית המתארית תמא/70 אשר מתהווה בימים אלו, וכן התוכנית המתארית החדשה תא/5500, כאשר ההערכה שמכח תכנית אלוניתן יהיה להגדיל את הזכויות המתקבלות מכוח התכנית באופן מהותי, וזאת בכפוף לאישור תמא/70 ו/או תא/5500 ולעריכת תוכנית מפורטת מכוחן אשר תקבל את כלל האישורים הנדרשים, לרבות אישור הועדה המקומית ו/או המחוזית, אשר אין כל וודאות כי יתקבלו.

במועד התקשרות הצדדים בהסכם בעלי המניות, הזכויות במקרקעי התוכנית הוחזקו על ידי גורמים פרטיים (להלן: "הבעלים הפרטיים") אשר החזיקו בכ-64% משטחי מקרקעי התוכנית, ואולם נכון למועד זה רכשו החברה והשותפים כ-95% מזכויות הבעלים הפרטיים במקרקעי הפרויקט. יתרת הזכויות במקרקעי הפרויקט מוחזקת על ידי הצד השלישי (כהגדרתו להלן), נתיבי איילון, רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב (אשר חלק מהותי מאחזקותיהם הינו בגין דרכים). יצוין כי להערכת החברה (הנסמכת על ניסיון החברה ושמאות שהומצאה לה), ההחזקות שנרכשו מהבעלים הפרטיים במקרקעי התוכנית וכן זכויות הצד השלישי שיפורט להלן תקנינה כ-82% מזכויות הבניה בפרויקט (וזאת לאחר אישור תוכנית איחוד וחלוקה במקרקעי התוכנית), ואולם אין כל וודאות באשר לשיעור זכויות הבניה הסופיות שתוקנינה מכוח הזכויות האמורות. נכון למועד זה, קיימים במתחם מבנים ישנים, קבועים או ארעיים, צמודי קרקע, דרכים וכן שטחים ריקים.

רכישת זכויות במתחם

נכון למועד זה, רכשה חברת הפרויקט 7,200 מ"ר המהווים כ-90.4% מחלק הבעלים הפרטיים בתמורה לסך כולל של כ-236 מיליון ש"ח (ובתוספת מס רכישה, נשיאה בהוצאות משפטיות של בעלי הקרקע, החזר/תשלום הוצאות שהוצאו לקידום התב"ע הקיימת כיום, תיווך וכיו"ב, הסתכמה לסך של כ-310 מיליון ש"ח). בנוסף התקשרה חברת הבת בהסכם עם צד ג', המחזיק בכ-10% מזכויות הבעלים הפרטיים במקרקעי התוכנית (כ-800 מ"ר) (להלן: "הצד השלישי"), לרכישת מחצית מזכויותיו בפרויקט, בתמורה לסך של כ-13 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. כך, שנכון למועד פרסום הדוח, החברה, שותפיה והצד השלישי מחזיקים בקרקע במלוא זכויות הבעלים הפרטיים (סך הכל 7,962 מ"ר. חלק החברה, בשרשר, בזכויות האמורות - 50.1%).

בנוסף לאמור לעיל, חתמו תאגידי השותפים על הסכמי מכר ואופציה, שהוסבו גם הם לחברת הפרויקט, ביחס

¹⁵⁷ חלקות (או חלק מחלקות) 13, 14, 15, 16, 17, 18, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 102, 103, 260, 282 - בגוש 6981 וחלקה 18 בגוש 6980, בתל אביב.

לכ-3,100 מ"ר המצויים במתחם, אך אינם נכללים במקרקעי התוכנית (להלן ביחד: "זכויות נוספות במתחם"), וזאת על מנת להגדיל את שטחי מקרקעי הפרויקט¹⁵⁸.

הסכם שיתוף פעולה

ביום 27 ביוני 2022, נחתם הסכם בין חברת הפרויקט, חברת הבת והצד השלישי, המסדיר את שיתוף הפעולה בין הצדדים בקידום הפרויקט, אשר כולל סעיפים מקובלים ומסדיר בין היתר נושאים דוג' אופן ניהול הפרויקט (שיעשה על ידי חברת הפרויקט), השתתפות בהוצאות הפרויקט; זכות הצדדים להשתתף ברכישת זכויות נוספות במתחם; מימון הפרויקט; אפשרות הצדדים לרכוש את חלקו של מי מהצדדים האחרים אשר יפר את הסכם המימון שיחתם עם הבנק המלווה; ומנגנונים מקובלים של זכות סירוב ראשונה, זכות הצטרפות וזכות מכירה כפולה.

הסכם בעלי המניות

בהתאם להוראות הסכם בעלי המניות (כהגדרתו לעיל) שנחתם בין חברת הבת לשותפים, חברת הפרויקט תפעל לחתימה על הסכמי אופציה ו/או הסכמי מכר עם יתר בעלי הזכויות במתחם (לרבות במקרקעין שאינם מקרקעי התוכנית) ותפעל לתכנון וקידום הפרויקט (לרבות בדרך של הגדלת זכויות הבניה במתחם ושינוי סיווג חלק מהזכויות בהתאם להחלטות שתקבל החברה מעת לעת) וכן להקים את הפרויקט כמרכז עסקים מרכזי בעיר (HUB), הכולל עירוב שימושים (תעסוקה, מסחר, מגורים/דיור להשכרה, מרכזי כנסים, מלונאות, הכל בכפוף לאישור הרשויות). יודגש כי אין כל וודאות כי יעלה בידי חברת הפרויקט לרכוש את כלל הזכויות במקרקעי התוכנית ו/או במתחם, אין כל וודאות כי תוגדלנה הזכויות במתחם ו/או כי ישונה סיווגן ואין כל וודאות באשר לאופיו הסופי של הפרויקט וסוגי הזכויות שתכללנה במסגרתו.

לפרטים נוספים אודות עיקרי הסכם בעלי המניות שנחתם בין הצדדים, לרבות אופן קבלת החלטות במוסדות חברת הפרויקט, אופן מימונה על ידי הצדדים וסעיפים נוספים ראה דיווחים מיידיים מהימים 18 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-099061) ו-28 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-102685), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

הסכם מימון

ביום 30 בדצמבר 2022, התקשרה חברת הפרויקט בפרויקט, בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי בישראל, אשר העמיד לה אשראי בסך כולל של 210 מיליון ש"ח שנדרש עבורה לצורך רכישת זכויות הבעלים הפרטיים במקרקעי הפרויקט (לרבות להחזר חלק מהסכומים ששולמו על ידי חברת הפרויקט מתוך כספי הלוואה שהועמדו לה על ידי החברה ושותפיה בפרויקט). לפרטים נוספים אודות הסכם מימון שנחתם על ידי חברת הפרויקט ראה סעיף 6.20.5 להלן. ביום 28 בנובמבר 2024, התקשרה חברת הפרויקט עם הבנק בתוספת להסכם המימון אשר מגדילה את סכום האשראי לסך של 300 מיליון ש"ח.

6.10.2.3 יצוין כי חגיג-צ'ים נדל"ן מחזיקה בשתי קרקעות המסווגות בדוחותיה כנדל"ן להשקעה ושמצויות ביוספטל 21 (לוד) וסוהו (ראשון לציון). שטחן הכולל של הקרקעות עומד על 3.27 דונם. בהתאם לתב"עות הנוכחיות, ניתן לבנות על הקרקעות האמורות 80 יח"ד, 980 מ"ר מסחר, 2,700 מ"ר תעסוקה והקצאה ציבורית 140 מ"ר. שווי הקרקעות, על פי דוחות חגיג-צ'ים נדל"ן, עומד ליום 31 בדצמבר 2024 על סך של כ-90 מיליון ש"ח (חלק החברה 30%).

נוסף לאמור לעיל, חגיג-צ'ים מחזיקה ב-16.65% בשרשרת בנכס המשלב שימוש מסחר ותעשייה, בשטח בנוי של כ-20,000 מ"ר, ברחוב הירמוך 1 בעיר יבנה (חלקה 11 בגוש 5739). הכנסות חגיג-צ'ים מהפרויקט בגין דמי שכירות ודמי ניהול מסתכמים בכ-2 מיליון ש"ח בשנה (חלק החברה 30%).

פרטים נוספים אודות הפרויקטים המהותיים בתחום הפעילות 6.10.3

פרויקט איינשטיין 33א' (שטחי מסחר) 6.10.3.1

נכון למועד זה, ובהנחה כי הסכם המכר שתואר בסעיף 6.10.2.1 לעיל לא יבוטל, מחזיקה קבוצת חגיג' נכסים מניבים 33א' בע"מ, שהינה חברה בבעלות ובשליטה מלאות של רגינסי (ושתקרא להלן: "החברה הנכדה"), 25% מהזכויות בשטחי המסחר בפרויקט (וזאת בנוסף לזכויות ליחידות מגורים בפרויקט, בהם מחזיקה החברה הנכדה, כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.1 לעיל), כאשר בכפוף לקבלת היתר בניה לפרויקט, ניתן להקים על המקרקעין שטחי מסחר בהיקף של כ-2,600 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי בהיקף של כ-1,850 מ"ר) בתוספת 1,800 מ"ר שטחים עיקריים במרתף וכ-73 חניות (להלן בסעיף זה: "שטחי המסחר והחניות בפרויקט"). להלן פרטים נוספים אודות זכויות החברה בשטחי המסחר והחניות בפרויקט:

¹⁵⁸ וזאת במקביל לפעולות שתבצע חברת הפרויקט על מנת לנסות ולהגדיל את היקף זכויות הבניה בפרויקט, על פי תוכנית חדשה שתקדם חברת הפרויקט.

6.10.3.2 פרויקט איינשטיין 35

נכון למועד זה, ובהנחה כי הסכם המכר שתואר בסעיף 6.11.2.1 לעיל לא יבוטל, מחזיקה קבוצת חגי' נכסים מניבים בע"מ, שהינה חברה בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (ושתקרא להלן: "חברת הבת"), 25% מהזכויות בשטחי המסחר בפרויקט (וזאת בנוסף לזכויות ליחידות מגורים בפרויקט, בהם מחזיקה חברת הבת, כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.2 לעיל), כאשר בעקבות כניסתה לתוקף של התב"ע החדשה ובכפוף לקבלת היתר בניה לפרויקט, ניתן להקים על המקרקעין שטחי מסחר בהיקף של כ-4,500 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי בהיקף של כ-3,200 מ"ר) מעל הקרקע בתוספת כ-4,500 מ"ר ברוטו שטחים במרתף הצמודים למסחר (מעל 4 קומות מרתף) ו-129 חניות (להלן בסעיף זה: "שטחי המסחר והחניות בפרויקט"). יצוין, כי הזכויות ליחידות מגורים בפרויקט, בהן תחזיק חברת הבת, אינן משויכות לתחום זה אלא לתחום קבוצות הרכישה. להלן פרטים נוספים אודות זכויות החברה בשטחי המסחר והחניות בפרויקט:

נתונים כספיים										נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע, נכון למועד הדוח	שם עתודת הקרקע ומאפייניה							
נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים						נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה						תיאור מצב תכנוני נוכחי	תיאור מצב תכנוני נוכחי					
שווי הוגן בתום שנה (מאוחד) (ש"ח)	ערך בספרים בתום שנה (מאוחד) (באלפי ₪)	רווחי שערוד שנה (מאוחד) (באלפי ₪)	שם מעריך וניסיון	מודל הערכה	הנחות נוספות בבסיס השיעורי היוון / שווי מטר מרובע נכסי השוואה לפי העניין	ייעוד נוכחי	זכויות בניה נוכחיות	ייעוד מתוכנן	זכויות בניה מתוכננות					תיאור התקדמות הליך האישורים				
שם עתודת הקרקע ומאפייניה	ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091
	ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091
	ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091
	ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091
ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091	
ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091	
ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091	
ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091	
ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091	
ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091	
ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091	
ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091	
ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091	
ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091	
ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091	
ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091	
ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091	
ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091	
ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091	
ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091	
ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091	
ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091	
ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091	
ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091	
ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091	
ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091	
ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091	
ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091	
ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091	
ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091	
ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091	
ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091	
ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091	
ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091	
ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091	
ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091	
ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091	
ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091	
ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091	
ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091	
ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091	
ציון שם עתודת הקרקע	שטחי המסחר והחניות באינשטיין 35	אזור	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	ש"ח	ציון מיקום הקרקע	גוש 6884, חלקה 16	מועד רכישת הקרקע	ינואר 2017	חלק התאגיד (בפועל) (%)	25%, בהנחה שהסכם המכר המתואר בסעיף 6.10.2.1 לא יבוטל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד מלא	שטח הקרקע (מטרים רבועים)	7,312	עלות מקורית (במטבע המסחרי)	21,091	
ציון שם עתודת הקרק																		

החברה צפויה לשלם היטלי השבחה בגין הזכויות שהתווספו במסגרת אישור התב"ע. שומת העירייה שהתקבלה הינה בסך של כ-185 מיליון ש"ח עבור כלל הזכויות שהתווספו לפרויקט (מגורים ומסחר). החברה וחברי הקבוצה פנו להליך שמאות מכרעת והתקבלה שומה מכרעת בסך של כ-139 מיליון ש"ח (חלק החברה בסך האמור הינו 37 מיליון ש"ח, מתוכם כ-28 מיליון ש"ח בגין חלק המסחר), ואולם, החברה וחברי הקבוצה והעירייה חלקו על גובה השומה המכרעת והגישו ערר בגינה. יצוין כי נכון לתאריך הדוח החברה שילמה 75% מסך היטל השבחה בגין חלק המסחר על פי השומה המכרעת, שהסתכמו לסך של כ-21 מיליון ₪.

160

א. הצגת הפרויקט

נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 50.1%	פירוט ליום 31.12.24
מיקום הקרקע	מתחם לודוויפול בתל אביב חלקות (או חלק מחלקות) 13, 14, 15, 16, 17, 18, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 102, 103, 260, 282 - בגוש 6981 וחלקה 18 בגוש 6980, בתל אביב
שטח הקרקע	7,962 מ"ר (יובהר כי הערכת השווי נערכה לשטח כולל של 7,863 מ"ר, שהינו השטח על פי נסח הטאבו, ואולם בהתאם לתשריטים שבידי החברה, השטח הינו 7,962 מ"ר).
ייעוד הקרקע	תעסוקה ומסחר
זכויות בניה קיימות בקרקע	73,035 מ"ר עילי (57,410 מ"ר עילי לתעסוקה ו-15,625 מ"ר עילי למסחר) וכן 19,850 מ"ר שטחים תת קרקעיים, וזאת בכפוף לאישורה של תכנית איחוד וחלוקה במקרקעי התוכנית ובכפוף לקבלת כלל היתרי הבניה הנדרשים - אשר אין וודאות כי יתקבלו.
ייעוד קרקע מתוכנן וציון תמצית השלבים התכנוניים הנדרשים לשינוי הייעוד	ראה סעיף 6.10.2.2 לעיל
זכויות בניה מתוכננות לאחר שינוי הייעוד	ראה סעיף 6.10.2.2 לעיל
מבנה ההחזקה בקרקע	90% מהקרקע מוחזקת על ידי חברת א. הלל גד בע"מ, אשר מוחזקת על ידי י ה ו חגי' בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה על ידי חברת הבת (50.1%), חברת אלי יגד בע"מ וחברת יאלי גד בע"מ הנמצאות בשליטת רונן חצור ורונן ועדי בן מוחה, בהתאמה (49.9%), כ-5% מהקרקע מוחזקים על ידי י ה ו חגי' בע"מ ו-5% מהקרקע מוחזקים על ידי צד ג'. כמפורט לעיל, הערכות החברה הינן שהאחוז ממקרקעי הפרויקט אשר נרכשו על ידי החברה (במאומד) ושותפיה שצוינו לעיל, על אף שמהוות 64% בלבד ממקרקעי התכנית, תקנינה להם כ-82% מזכויות הבניה בפרויקט, והחברה מחזיקה בשרשור כ-50.1% מזכויות אלו. יודגש כי השיעור המדויק יקבע רק לאחר אישור תוכנית איחוד וחלוקה במקרקעי התוכנית, כך שאין כל וודאות באשר לשיעור זכויות הבניה הסופיות שתוקנינה מכוח הזכויות האמורות.
חלק התאגיד בפועל בקרקע	כ-50.1%
ציון שמות השותפים לקרקע	ראה לעיל
תאריך רכישת הקרקע	בחלקים מנובמבר 2021 ועד ספטמבר 2023
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)	בעלות
מצב רישום זכויות משפטיות	הזכויות רשומות
תיאור שימוש ביניים מהותי בקרקע, אם ישנו	אין
האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס	טרם
ציון עניינים מיוחדים [זיהום קרקע וכיוצא באלה]	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד מלא
פרטים נכס שנמכר	ל.ר.

ב. פירוט נתונים עיקריים

נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס - 50.1% אחוזים (באלפי ש"ח)	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022	בתאריך רכישת הקרקע (הנתונים הינם ביחס לכלל הרכישות שבוצעו)
מודל הצגה בדוחות כספיים (עלות/שווי הוגן)	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	323,000
שווי הוגן בסוף שנה (במטבע המסחרי)	555,904	531,035	191,973	עלות, למטר רבוע (בש"ח)
ערך בספרים בסוף שנה (במטבע ההצגה)	555,904	531,035	191,973	NOI
רווחי או הפסדי שערך (במטבע המסחרי)	(4,598)	174,565	21,075	משימושי ביניים (במטבע המסחרי)
שווי הוגן, למטר רבוע (במטבע המסחרי)	7-13	8-12	8-12	ל.ר.
במקרה שהקרקע נמדדת לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (במטבע המסחרי) [שער חליפין]	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
NOI משימושי ביניים (במטבע המסחרי)	סכום לא מהותי	סכום לא מהותי	סכום לא מהותי	ל.ר.
עלויות מימון שנוקפו לקרקע (במטבע המסחרי)	46,429	19,092	2,169	ל.ר.
טווח מחירים (למטר רבוע) בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה (על ידי התאגיד או על ידי שותפים) (במטבע המסחרי)	ל.ר.	ל.ר.	28,502	ל.ר.

ג. השבחות בקרקע

לפרטים אודות הזכויות הקיימות בקרקע ותוכניות החברה להגדלת זכויות הבניה ראה סעיף 6.10.2.2 לעיל.

ד. מימון מסוים

לפרטים אודות ההסכמות הקיימות בין חברת הבת לשותפים בכל הנוגע למימון הפרויקט, ובכלל זה אחריות חברת הבת להעמיד (בין בעצמה ובין באמצעות נטילת הלוואה מגוף פיננסי, לה תהא ערבה החברה) את ההון העצמי שיידרש מכלל הצדדים לשם רכישת המקרקעין וקידום תכנית חדשה להגדלת זכויות הבנייה וכן, עד להון עצמי כולל נוסף של כ-100 מיליון ש"ח, בשלב הקמת הפרויקט; ולפרטים אודות הריביות, הבטחויות והקדימות בקבלת תזרים פנוי מהפרויקט להן תהא זכאית חברת הבת בגין העמדת הון עצמי העודף על חלקה בפרויקט אותו תידרש להעמיד כאמור, ראה דוח מיידי מיום 18 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-099061). לפרטים אודות הסכם מימון ותוספת לו שנחתמו על ידי חברת הפרויקט ראה סעיף 6.20.5 ודיווחים מיידיים מיום 1 בינואר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-000319 ומיום 28 בנובמבר 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-620529.

ה. הערכות שווי

(נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בקרקע – 50.1% אחוזים)			
שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	
79,700,000*	525,500,000	550,000,000	השווי שנקבע (בש"ח)
גרניברג אולפין ושות'	גרניברג אולפין ושות'	נאור -אקסלדור -כץ - שמאות וניהול מקרקעין	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	תאריך התקוף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)
מסחר, משרדים וחניות - גישת ההשוואה.	מסחר, משרדים וחניות - גישת ההשוואה.	גישת ההשוואה וגישת העלות לצרכי חילוץ.	מודל הערכת השווי (חילוץ / עלות שחלוף / אחר)
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי (יינתנו באופן מסוים לפי הערכת השווי שניתנה) (הרשימות הן להדגמה בלבד):			
משרדים – 8,500 ש"ח מ"ר מבונה מסחר עילי – 12,000 ש"ח מ"ר מבונה שימושים נלווים בתת הקרקע – 7,000 ש"ח מ"ר מבונה חניות – 60,000 ש"ח קרקע לחניה	משרדים – 8,500 ש"ח מ"ר מבונה מסחר עילי – 12,000 ש"ח מ"ר מבונה חניות – 60,000 ש"ח קרקע לחניה	משרדים – 7,250 ש"ח מ"ר מבונה מסחר עילי – 13,000 ש"ח מ"ר מבונה שימושים נלווים בתת הקרקע – 7,800 ש"ח מ"ר מבונה חניות – 60,000 ש"ח קרקע לחניה	אם ההערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)
		טווח מחירים למטר רבוע של קרקעות ברות השוואה (במטבע המסחרי)	מחיר למטר רבוע לצורך ההערכה (במטבע המסחרי)
		מספר הקרקעות ברות השוואה (#)	מחיר מחירים למטר רבוע של קרקעות ברות השוואה (במטבע המסחרי)
		לגבי הקרקעות העיקריות שנלקחו לצורך ההשוואה (אם נוגע לעניין) יצוינו: שם/זיהוי, מיקום ושטח הקרקע.	מחיר מחירים למטר רבוע של קרקעות ברות השוואה (במטבע המסחרי)
		שיעור תשואה (%)	מחיר מחירים למטר רבוע של קרקעות ברות השוואה (במטבע המסחרי)
		משתנים מרכזיים אחרים	מחיר מחירים למטר רבוע של קרקעות ברות השוואה (במטבע המסחרי)
ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה):			
שינוי בשווי במטבע המסחרי			
-	-	510,000,000	עליה של 5%
-	-	630,000,000	ירידה של 5%
-	-	530,000,000	עליה של 5%
-	-	610,000,000	ירידה של 5%
76,700	507,600		ירידה של 1,000 ש"ח למ"ר
82,700	542,700		עליה של 1,000 ש"ח למ"ר
			לא רלוונטי
			לא רלוונטי
			לא רלוונטי
			לא רלוונטי
			לא רלוונטי

(*) השווי ההוגן לשנת 2022 מהווה שווי לזכויות שרכישתן הושלמה באותה עת בלבד (14.57%).

יצוין כי הערכת השווי שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2024 על ידי חברת א.הלל גד, ש-50.1% מהונה מוחזק על ידי החברה, לכלל זכויותיה המסווגות כנדל"ן להשקעה בפרויקט לודוויפול, נחשבת, בהתאם לעמדה 23-105: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, כהערכת שווי מהותית מאוד. לפרטים אודותיה ראה סעיף 3.2 לדוח הדירקטוריון של החברה שצורף לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024. הערכת השווי האמורה מצורפת לדוח זה.

כן יצוין כי חלק החברה ושותפיה בזכויות הצפויות, כפי שהובא בסעיף א לעיל, נסמך על הערכת החברה ולפיה, חלקם של הבעלים הפרטיים במקרקעי הפרויקט (שהינו כ-64%) יקנה כ-82% מזכויות הבנייה העתידיות בפרויקט וזאת לאחר אישור תוכנית איחוד וחלוקה ואולם יובהר כי המדובר במידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, שכן נכון למועד זה אין כל וודאות באשר לשיעור זכויות הבניה הסופיות שתוקינה מכוח זכויות הבעלים הפרטיים האמורות. כן יובהר, כי בשמאות שביצעה החברה לפרויקט ליום 31 בדצמבר 2024, מעריך השמאי כי זכויות הבעלים הפרטיים במקרקעי הפרויקט תקינה כ-77% מזכויות הבניה העתידיות בפרויקט, ואולם הערכות החברה לשיעור גבוה יותר, כאמור.

6.11 תחום המרכזים המסחריים בישראל

6.11.1 ביום 1 בדצמבר 2024 נחתם מערך הסכמים מותנה בין החברה (לרבות באמצעות חברה בשליטתה), צים מרכזי קניות ושתי חברות בבעלות (לרבות בשרשרת) של מר רני צים¹⁶¹ (להלן: "המוכרות" או "קבוצת צים"), שעניינו רכישת מניות על ידי החברה של רני צים מרכזי קניות בע"מ, חברה ציבורית העוסקת בעיקר בייזום, הקמת וניהול מרכזים מסחריים בישראל ואשר מניותיה ואגרות החוב שלה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "צים מרכזי קניות" ו-"העסקה", בהתאמה) והתקשרות בהסכם בעלי מניות בין החברה למוכרות, מכוחו יראו בצדדים, עם ובכפוף לכניסתה לתוקף של העסקה, כבעלי השליטה המשותפת בצים מרכזי קניות. במסגרת העסקה האמורה, אשר הושלמה ביום 16 בינואר 2025, לאחר שנתקיימו כל התנאים המתלים שנקבעו לכך (לרבות אישור אורגני צים מרכזי קניות, אישור הממונה על התחרות, אישור מחזיקי אגרות החוב של צים מרכזי קניות לתיקון שטרי הנאמנות בקשר עם תניית שינוי שליטה וכיו"ב), בוצעו הפעולות הבאות:

א. קבוצת חגי' מתחמי מגורים בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "חברת הבת") רכשה מהמוכרות 1,454,001 מניות צים מרכזי קניות, המהוות 1% מהון צים מרכזי קניות (שלא בדילול מלא), תמורת סך כולל של כ-13 מיליון ש"ח;

ב. צים מרכזי קניות הקצתה לחברת הבת 29,080,027 מניות צים מרכזי קניות, אשר היוו לאחר הקצאתן כ-16.67% מהון צים מרכזי קניות (שלא בדילול מלא), בתמורה לסך של כ-104 מיליון ש"ח (להלן: "המניות המוקצות")¹⁶².

היות ועוד קודם לביצוע העסקה, רכשה החברה בבורסה ומחוצה לה סך כולל של 22,314,599 מניות צים מרכזי קניות בתמורה לסך כולל של כ-73 מיליון ש"ח, נכון למועד זה מחזיקה חברת הבת ב-52,848,627 מניות של צים מרכזי קניות, המהוות 30.29% מהון צים מרכזי קניות וזכויות ההצבעה בה, שלא בדילול מלא וכ-28.07% מהון צים מרכזי קניות וזכויות ההצבעה בה בדילול מלא וכן נחשבת (לאור הסכם בעלי המניות שנחתם בין חברת הבת למוכרות ואשר יתואר להלן) כמחזיקה יחד עם המוכרות (המחזיקות), למיטב ידיעת החברה, ב-49,039,567 מניות צים מרכזי קניות) ב-101,888,194 מניות צים מרכזי קניות, המהוות כ-67.21% מהון צים מרכזי קניות ומזכויות ההצבעה בה, שלא בדילול מלא.

במועד השלמת העסקה, נכנס לתוקפו הסכם בעלי מניות שנחתם בין החברה, מצד אחד, למוכרות, מצד שני, מכוחו רואם בצדדים כאמור בעלי השליטה המשותפת בצים מרכזי קניות. להלן יובאו עיקרי:

א. תוקף ההסכם - ההסכם יהיה בתוקף ויחייב כל אחד מצדדיו, וזאת כל עוד אותו צד נמנה על המחזיקים במניות גרעין השליטה¹⁶³ בצים מרכזי קניות. עם זאת, כל אחד מהצדדים יהיה רשאי לסיים את תוקף ההסכם על ידי מתן הודעה בכתב, 30 ימים מראש, לבעל המניות האחר וזאת בהתקיים הנסיבות שעוגנו בהסכם ובכללן (אך לא רק) - מקום בו צד להסכם לא יהיה זכאי למנות דירקטור מטעמו לדירקטוריון צים מרכזי קניות; במקרה בו צד יעביר את חלקו במניות גרעין השליטה שלא בהתאם להוראות ההסכם; ובמקרה בו הצדדים לא יהיו זכאים למנות את רוב חברי דירקטוריון צים מרכזי קניות.

ב. מגבלות על מכירת מניות גרעין השליטה - ההסכם מגביל ומסדיר תנאים למכירת חלקו של כל צד במניות גרעין השליטה (למעט מכירה לנעבר מותר¹⁶⁴), כאשר, בין היתר, מכירת חלקו של כל צד במניות גרעין השליטה תיעשה רק אם ביקש למכור את מלוא חלקו האמור ורק אם ההצעה אשר תוגש על ידי הרוכש תהא עבור כלל מניות גרעין השליטה בחברה; המכירה תיעשה בכפוף למתן זכות סירוב וזכות הצטרפות לצד האחר להסכם בעלי המניות; רוכש מניות גרעין השליטה יצטרף כצד להסכם בעלי המניות; ושעבוד מניות גרעין שליטה לגורם מממן יתאפשר רק בכפוף לכך שמימושו יהיה כפוף לזכות הסירוב וזכות ההצטרפות המעוגנות בהסכם. יובהר כי בניגוד לכך, מכירת מניות חופשיות אינה כפופה למגבלה כלשהי¹⁶⁵.

ג. אסיפות כלליות - אלא אם יוסכם אחרת בין הצדדים, הצדדים יצביעו באסיפות הכלליות של צים מרכזי

¹⁶¹ רני צים אחזקות בע"מ ורני צים בע"מ. בסעיף זה - הנחת דילול מלא לוקחת בחשבון גם כתבי אופציה אותם התחייבה צים מרכזי קניות להקצות לנושאי משרה ועובדים, אשר טרם הוקצו. כן יובהר לענין זה כי למיטב ידיעת החברה, מרבית כתבי האופציה שהוקצו על ידי צים מרכזי קניות הוקצו במנגנון - cashless, כך ששיעור הדילול שמימוש יגרום יכול שיהיה בפועל נמוך יותר. בנוסף יצוין כי למיטב ידיעת החברה, מחירי המימוש של הרוב המכריע של כתבי האופציה האמורים הינם דומים למחיר השוק הנוכחי של מניות צים מרכזי קניות וחלקם אף גבוהים מהם.

¹⁶² המניות המוקצות כפופות למגבלות החסימה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ותקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיפים 15א עד 15ג לחוק), תש"ס-2000.

¹⁶³ מניות גרעין השליטה הוגדרו כמניות צים מרכזי קניות, שתהווה לאחר השלמת העסקה 50% מהון צים מרכזי קניות, שלא בדילול מלא, כאשר חלקו של צד במניות גרעין השליטה יהיה 25%. בהתאם להוראות ההסכם, היה ובעתיד תדוללנה החזקות הצדדים בהון צים מרכזי קניות עקב הקצאות ני"ע בצים מרכזי קניות, באופן ששיעור מניות גרעין השליטה יפחת מ-45% מזכויות ההצבעה בצים מרכזי קניות בדילול מלא (להלן: "רף ההחזקה המינימלי"), כי אז יפעלו הצדדים להגדיל את מסי' מניות החברה הכלולות במניות גרעין השליטה, מתוך יתר החזקותיהם במניות צים מרכזי קניות (להלן: "המניות החופשיות"), ככל שמוחזקות על ידם, וזאת פרו רטה לחלקו של כל צד במניות גרעין השליטה ועד להגיעה לרף ההחזקה המינימלי. בנוסף, ככל והדבר יוסכם על כלל הצדדים ובכפוף לדיון, יהיה רשאי צד לצרף בעל מניות נוסף בחברה להסכם /או להוסיף מניות חופשיות להון מניות גרעין השליטה. על אף האמור, ככל שצד יחזיק במניות צים מרכזי קניות בכמות העולה על פי 2 מהצד האחר ובלבד שהצד האחר יחזיק בפחות מ-20% מהון צים מרכזי קניות, יחא זכאי הצד ששיעור החזקותיו במניות החברה גדול יותר, לצרף את כל כמות המניות החופשיות העודפות שברשותו לגרעין השליטה, ללא הסכמת הצד האחר ויחולו על מניות אלה כלל ההוראות הנוגעות למניות גרעין שליטה על פי ההסכם (להלן: "אירוע צירוף כמות כפולה").

¹⁶⁴ כהגדרתו בהסכם, כאשר, בין היתר, כנעבר מורשה ייחשב גם צד שלישי (להלן: "נעבר מותר חיצוני"). העומד במגבלות שנקבעו לענין זה בהסכם, אשר ירכוש מניות גרעין שליטה מצד להסכם ובלבד שלאחר הרכישה הצד המוכר יהיה בעל המניות הגדול מבין השניים וישמש כנציג שני בעלי המניות לכל דבר וענין, ומניות גרעין השליטה שיוחזקו בידי הצד המוכר ובידי הצד השלישי ימכרו אך ורק כמקשה אחת. הפרת המגבלות המוטלות על העברת מניות גרעין שליטה לנעבר מותר חיצוני תקנה לצד האחר אופציה לרכוש את כל מניות גרעין השליטה המוחזקות בידי הצד המפר בתמורה למחיר למניה השווה למחיר הממוצע של מניות צים מרכזי קניות בבורסה ב-21 ימי המסחר שקדמו לאירוע ההפרה. סעד דומה (ביחס למניות גרעין השליטה המוחזקות על ידי המוכרות) הוקנה לחברה מקום בו תשתנה השליטה במוכרות.

¹⁶⁵ וזאת בכפוף למגבלות חסימה שתחולנה על המניות על פי דין ובכפוף לכך שמיד לאחר המכירה האמורה לא יפחת השיעור שמהוות החזקות הצדדים מזכויות ההצבעה בצים מרכזי קניות מ-45%, בדילול מלא.

קניות באופן זהה מכח כל החזקותיהם בהון צים מרכזי קניות, כאשר לצורך כך, יכנסו הצדדים אסיפה מקדימה, בה יחליטו הצדדים על אופן הצבעתם המשותפת כאמור. המניין החוקי לאסיפה המקדימה הינו השתתפותם של בעלי מניות המחזיקים ביחד לפחות 75% ממניות גרעין השליטה וככל שלא יתקיים מניין חוקי כאמור, המניין החוקי לאסיפה המקדימה הנדחית יהיה השתתפותם של בעלי מניות המחזיקים ביחד לפחות 50% ממניות גרעין השליטה. לא התכנסה אסיפה מקדימה/אסיפה מקדימה נדחית, יצביעו הצדדים באסיפה הכללית של צים מרכזי קניות נגד ההחלטות שתעמודנה על סדר יומה.

כל עוד לא חל אירוע צירוף כמות כפולה (כהגדרתו בה"ש 163 לעיל), החלטות באסיפה המקדימה תתקבלנה פה אחד. מנגד, ככל שיחול אירוע צירוף כמות כפולה, החלטות באסיפה המקדימה תדרושנה רוב של 50.01% ממניות גרעין השליטה המיוצגות באסיפה המקדימה למעט במספר נושאים שהוסכמו (דוג' החלטה אודות שינוי תקנון, החלטה אודות הקצאת ני"ע של צים מרכזי קניות ועסקאות בעלי שליטה שתובאנה לאישור האסיפה, תנאי כהונת מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון, אישור מדיניות תגמול וכיו"ב) אשר תדרושנה רוב של 75% ממניות גרעין השליטה המיוצג באסיפה המקדימה.

ד. **דירקטוריון** - עד לאירוע צירוף כמות כפולה, כל צד יהיה זכאי להציע את מועמדותם של 2 דירקטורים (שאינם דח"צים ו/או דירקטורים בלתי תלויים) מטעמו, וכן של מחצית מהדירקטורים החיצוניים והדירקטורים הבלתי תלויים המכהנים בדירקטוריון החברה, והצד האחר יתחייב להצביע באסיפה הכללית בעד מינוים. מנגד, ככל שיחול אירוע צירוף כמות כפולה, כל צד יהא זכאי לקבוע את זהותו של דירקטור אחד (שאינו דח"צ ו/או דירקטור בלתי תלוי) שיומלץ לכהונה בגין כל 16.6% מסך מניות גרעין השליטה אשר יוחזק על ידו במועד האסיפה המקדימה שתיערך לפני האסיפה הכללית שעל סדר יומה החלטה בדבר מינוי, החלפה או סיום כהונה של חברי דירקטוריון.

ה. **יו"ר דירקטוריון** – הצדדים הסכימו להפעיל את אמצעי השליטה שלהם, על מנת שבתקופה של 5 שנים ממועד חתימת ההסכם ובכפוף להוראות הדין, יו"ר דירקטוריון צים מרכזי קניות יהא מר רני צים, בתנאי העסקתו הנוכחיים וזאת בכפוף לכך שקבוצת צים זכאית למינוי דירקטור על פי הוראות ההסכם.

ו. **התחייבות לתיחום פעילות** - החברה (כל עוד היא בעלת שליטה בצים מרכזי קניות) וכן כל נושא משרה בה שימש כנושא משרה בצים מרכזי קניות, יתחייבו שלא לפעול בתחום הפעילות¹⁶⁶ של צים מרכזי קניות ולהפנות כל הזדמנות עסקית חדשה בתחום הפעילות אך ורק לצים מרכזי קניות (יובהר כי ההתחייבות האמורה של החברה אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון צים מרכזי קניות כעסקה מזכה ואילו התחייבויות נושאי המשרה כאמור אושרו על ידי ועדת הביקורת, דירקטוריון והאסיפה הכללית של צים מרכזי קניות). ההתחייבויות האמורות לא תחולנה במקרים שהוסכמו¹⁶⁷. כן הוסכם בין הצדדים המנגנון לפיו תובא ההזדמנות העסקית בפני אורגני צים מרכזי קניות.

תיאור עסקי צים מרכזי קניות

עיקר התמחותה של צים מרכזי קניות הינה יזום של מרכזים מסחריים בפריסה גאוגרפית רחבה ברחבי הארץ, תוך התמחות יחודית במרכזים מסחריים במגזר הערבי. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד זה מחזיקה צים מרכזי קניות ב-21 נכסים מניבים ו/או בשלבי הקמה להנבה, הצפויים לכלול כ-240,000 מ"ר (חלק צים מרכזי קניות כ-190,750 מ"ר להשכרה), מהם 14 נכסים מניבים או בשלבי אכלוס בשטח כולל של 148,700 מ"ר (חלק צים מרכזי קניות - כ-127,300 מ"ר) שהעיקריים שבהם הינם בגני תקוה, כפר סבא, מעלות, בית שאן, קניון בים המלח, נוף הגליל, טירה ועוד. כמו כן, צים מרכזי קניות נמצאת בתהליך הקמה מתקדם של שלושה פרויקטים הצפויים להיפתח בשנים 2026-2027 בהיקף של כ-44,330 מ"ר (חלק צים מרכזי קניות 28,350 מ"ר להשכרה) בבקעת אונו, כפר סבא שלב ג' וראש העין וכן הינה נמצאת בשלבי יזום של ארבעה פרויקטים נוספים הצפויים להיפתח עד סוף 2027 בהיקף של כ-47,600 מ"ר (חלק צים מרכזי קניות - כ-35,100 מ"ר) בגני תקוה שלב ב', אום אל פאחם שלב ב' דלית אל כרמל שלב ב' וטירה שלב ב'.

בנוסף, רני צים מרכזי קניות ממשיכה לבחון ולפתח את תחום האנרגיה המתחדשת בישראל וזאת, בין היתר, בפרויקטים חדשים ו/או קיימים של הקבוצה ובכלל זאת, יזום, הקמה וניהול פרויקטים לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת וגז טבעי, טעינת רכבים חשמליים ואגירת אנרגיה (לא כולל אגירה תרמית) אשר יכול ויוקמו במרכזים המסחריים של הקבוצה. יצוין כי, לחברה בת של צים מרכזי קניות, ניתן רישיון כספק חשמל וירטואלי. בהתאם לרישיון רשאית אותה חברה לרכוש חשמל ולמכור אותו לצרכני החשמל כגון במרכזים המסחריים שלה (כגון בעלי חנויות, עמדות טעינת רכבים וכו').

לפרטים אודות פעילותה ונתוני הכספים של צים מרכזי קניות ראה דוח תיאור עסקי התאגיד של צים מרכזי קניות לשנת 2024, המצורף כנספח א' לדוח זה.

¹⁶⁶ שהוגדר בהסכם כ"יזום, הקמה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים בישראל". לענין זה - "מרכזים מסחריים" – נכסי מקרקעין בישראל המיועדים להשכרה לשימושי מסחר שונים, ובכלל זאת, מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, חניה, אחסון, לרבות במסגרת קניונים, פאזר סנטרס וכד'.¹⁶⁷

¹⁶⁷ וביניהם, ביחס ל-: (א) פרויקטים קיימים בתחום הפעילות, לרבות פרויקטים שיוקמו בנכסים קיימים של החברה, נכון למועד השלמת העסקה; (ב) נכסים חדשים שירכשו על ידי החברה למטרות של הקמת פרויקטים של עירוב שימושים ובלבד שעיקר היקף זכויות הבניה בפרויקט "עירוב שימושים" (50.01% לפחות) במ"ר (ולא בשווי), בהתאם לתוכנית בניין עיר (תב"ע) בתוקף או ככל שאין תב"ע בתוקף ע"פ תוכנית עסקית של החברה, אינו בייעוד של תחום הפעילות כגון מגורים, מלונאות, משרדים וכיו"ב; (ג) רכישת של מניות ו/או אגרות חוב המורות בחברות ציבוריות שעיקר פעילותן בתחום הפעילות, ובלבד שהחברה לא תיעשה בעלת עניין (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) בתאגידים אלה או רכישת של אגרות חוב שאינן המירות (ללא מגבלה על היקף הרכישה) בחברות ציבוריות ו/או בחברות אגרות חוב, שעיקר פעילותן בתחום הפעילות; (ד) רכישת ניירות ערך שאינם סחירים של תאגידים (לרבות קרנות השקעה) שעיקר פעילותן בתחום הפעילות ובלבד שהחברה לא תיעשה בעלת עניין (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) בתאגידים אלה; (ה) רכישת ניירות ערך סחירים/שאינם סחירים של תאגידים (לרבות קרנות השקעה) שלהם פעילות בתחום הפעילות אך זו אינה עיקר פעילותם.

6.12 אחר

6.12.1 תיאור הפעילויות הנוספות

בנוסף ל-5 תחומי הפעילות שנסקרו לעיל, לחברה פעילויות נוספות שנכון למועד זה היקפן אינו מהותי ביחס למאזן החברה, שיתוארו בקצרה להלן:

6.12.1.1 פעילות תיווך

במסגרת פעילות זו, פועלת החברה, החל מחודש ינואר 2017, באמצעות ח.א. הורייזן מרקטינג בע"מ, הנמצאת בבעלות משותפת של החברה (50%) ושל צד ג' (להלן: "הורייזן" ו-"השותף", בהתאמה), בתחום התיווך (מכירה והשכרה), בעיקר של נכסים הנכללים בפרויקטים של החברה. הפעילות סינרגטית לפעילות הייזום של החברה וכפופה להוראות הדין הרלוונטיות ובכללן חוק המתווכים במקרקעין, תשנ"ו-1996. השותף מעניק להורייזן שירותי מנכ"ל בתמורה לסכום לא מהותי. בשנת 2024, הכנסות הורייזן מפעילותה הסתכמו לסך של כ-2 מיליון ש"ח וחלק החברה ברווחי הפעילות הסתכם לסך של כ-650 אלף ש"ח.

6.12.1.2 הפעלת חלק משטחי המסחר של החברה

כחלק מפעילות הפיתוח והמיתוג של שטחי המסחר בהם מחזיקה החברה בפרויקטים השונים אותם היא יזמה/ארגנה, החברה פועלת להפעלת חלק מהשטחים בעצמה ו/או באמצעות שיתופי פעולה עם גורמים, להם ערך מוסף ויכולת לתרום לאטרקטיביות הנכסים. במסגרת זו:

- א. הפעילה החברה בשנים האחרונות, ביחד עם שותפים, שתי מסעדות בפרויקט איינשטיין 33ב', ואולם אלו נסגרו לקראת תום השנה. השפעת סגירת המסעדות על תוצאותיה הכספיות של החברה הינן זניחות.
- ב. החברה וקבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ שבשליטתה, מחזיקות במלוא שטח הקומה ה-14 במגדלי הארבעה בתל אביב, הכולל שלושה חללים עיקריים: חלל לאולם כנסים ואירועים במגדל הצפוני, מסעדה בגשר המחבר בין שני הבניינים ובר לאונג' לילי בבניין הדרומי. בעוד שעד לרבעון הרביעי של שנת 2024 הפעילה חברה נכדה של החברה את המסעדה בעצמה, החל מאותו מועד מופעלת המסעדה על ידי צד ג', אשר שכר מהחברה את שטח המסעדה לתקופה של כחמש שנים, בתמורה לדמי שימוש בשיעור חלק מהפידיון החודשי של המסעדה, ובנוסף הוסכם כי החברה תשתתף בחלק מהוצאות המסעדה וכן תשתתף ברווחי והפסדי פעילות המסעדה, והכל בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים. יצוין כי הסדר דומה קיים בין הצדדים ביחס לבר לאונג', המושכר על ידי אותו גורם מהחברה מזה מס' שנים. באשר לאולם הכנסים, זה אינו פועל בימים אלה והחברה שוקלת את מכירתו או לחלופין להמירו לשטחי משרדים. יצוין כי תוצאות הפעילות הינן זניחות לחברה.

6.12.1.3 הפעלת חללי עבודה בגלריה במגדל הדרומי והצפוני בפרויקט הארבעה בתל אביב

החברה מחזיקה בכ-438 מ"ר בקומת הגלריה במגדל הדרומי וכ-537 מ"ר נוספים בקומת הגלריה במגדל הצפוני, אשר מושכרים כחללי עבודה. יצוין כי תוצאות פעילות הגלריות אינן מהותיות לחברה.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

6.13 לקוחות

נכון למועד זה, לקוחות הקבוצה הינם בעיקר חברי הקבוצות שאורגנו על ידי החברה ורג'נסי (עליהם נמנים בחלק מהפרויקטים חלק מבעליהן הנוכחיים של הקרקעות) ולקוחות החברה בתחום היזמי (בעיקר בפרויקט סלמה, סומייל, יפו, בבלי 3 ולקוחות שרכשו מהחברה זכויות בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית). לקבוצה אין כל תלות במי מלקוחותיה, ואולם בתקופת הדוח התקשרה החברה עם גורם שרכש הימנה זכויות לקרקע ל-40 יחידות דיור בפרויקט איינשטיין 33' ואיינשטיין 35, בתמורה לסך כולל של 68 מיליון ש"ח המהוות כ-11.7% מהכנסות החברה לשנת 2024 - לפרטים אודות עיקרי ההתקשרות ראה סעיף 1.4.3.1 לדוח דירקטוריון החברה מיום 30 בספטמבר 2024, שפורסם יחד עם דוחות החברה למועד האמור ביום 28 בנובמבר 2024, מס' אסמכתא 2024-01-620600.

לקוחות נוספים של הקבוצה הינם גורמים השוכרים הימנה חלק מנכסיה (לדוג', מחסנים וחללי עבודה בקומת הגלריה שבמגדלי הארבעה, החניון בפרויקט שד"ל, מבנים ושטחים בלודוויפול, דירה בנתניה), בתמורה לדמי שכירות שאינם מהותיים לחברה.

6.14 שיווק

נכון למועד הדוח, פעילות השיווק מתבצעת באמצעות מחלקת השיווק והפרסום של הקבוצה תוך הסתייעות לעיתים במשווקים חיצוניים. השיווק מתבצע ברובו במדיה הדיגיטלית בסיוע משרדי פרסום שונים המוכרים בענף. כמו כן, החברה מפרסמת גם בדיוור ישיר, שלטי חוצות, עריכת כנסים מעת לעת וכיו"ב.

6.15 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

6.15.1 לפרטים לעניין נכסי החברה המסווגים כמלאי, כנדל"ן להשקעה וכרכוש קבוע ראו ביאורים 9, 10 ו-12 בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 המצורפים לדוח זה.

6.15.2 החברה פועלת ממשרדים הממוקמים בקומה 32 במגדל הארבעה הדרומי בתל אביב, ושטחם הכולל הינו כ-1,250 מ"ר, ברוטו. בהתאם להסכמי השכירות שנחתמו עם צד ג', מימשה החברה בחודש נובמבר 2022 אופציה להארכת תקופת השכירות עד לחודש נובמבר 2027. דמי השכירות החודשיים המשולמים על ידי החברה בגין שכירת המושכר, אשר כולל משרדים כפי שתוארו לעיל ו-7 חניות, מסתכמים נכון למועד זה בכ-156 אלפי ש"ח לחודש, בתוספת מע"מ. בנוסף, בחודש יוני 2023 התקשרה החברה בהסכם שכירות נוסף להשכרת משרדים המשתרעים על שטח של 102 מ"ר בקומה 9 במגדל הארבעה הדרומי בתל אביב לתקופה של 5 שנים תמורת דמי שכירות חודשיים בגובה של כ-17 אש"ח בתוספת מע"מ.

יצוין כי הן חגיג-צים נדל"ן והן רני צים (חברות כלולות של החברה, שהחברה רכשה שליטה משותפת בהן בתקופת הדוח ולאחריה) פועלות ממשרדים עצמאיים הממוקמים בפתח תקווה ובתל-אביב בהתאמה, ולכל אחת מהן מטה עצמאי משלה.

6.16 נכסים לא מוחשיים

לפרטים אודות זכות השימוש שניתנה לחברה בסימן המסחרי "H" הנמצא בבעלות חברה בשליטת מר עידו חגיג', מבעלי השליטה בחברה, ראה תקנה 22 לדוח בדבר פרטים נוספים ליום 31 בדצמבר 2020, אשר דווח על ידי החברה ביום 21 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-040443).

6.17 הון אנושי

6.17.1 דירקטורים

א. בהתאם להחלטות מוסדותיה של החברה, כל הדירקטורים המכהנים, למעט ה"ה יצחק חגיג' ועידו חגיג', זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות, עבור כהונתם כדירקטורים בחברה, כאשר הגמול האמור הינו בגובה הסכומים הקבועים המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית, בהתאמה, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול"), ואולם ביחס למר צבי גרינולד, יו"ר דירקטוריון החברה, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה כי החל מיום 1 באוקטובר 2022, יהיה זכאי מר גרינולד לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה הסכומים המירביים המופיעים בתוספת הרביעית לתקנות הגמול. יובהר כי גמול ההשתתפות והגמול השנתי יקבעו, מעת לעת, בהתאם לדרגות ההון העצמי שבה מסווגת החברה, כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות הגמול.

בנוסף, לכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה ניתנו כתבי התחייבות לפטור ושיפוי והם נכללים בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה. לפרטים אודות תנאיה ולפרטים אודות הכללתם של בעלי השליטה בחברה בפוליסה האמורה וכן בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה נוספות בהן מתקשר החברה עד ליום 31 באוקטובר 2026 ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-040443).

אסמכתא: 098974-01-2023), המובא בדוח זה בדרך של הפניה. לפרטים אודות תנאי הפוליסה הנוכחית של החברה ראה תקנה 29 לדוח פרטים נוספים אודות התאגיד המצורף לדוח זה.

ב. ביום 24 בספטמבר 2024 אישרה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה את חידוש כהונתם של כלל חברי דירקטוריון החברה, שאינם דירקטורים חיצוניים, וכן אישרה האסיפה הכללית את חידוש מינויו של מר צפרייר הולצבלט כדירקטור חיצוני בחברה, לתקופת כהונה שלישית שתחילתה ביום 30 בנובמבר 2024. ביום 29 בדצמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית את חידוש מינויה של הגב' לימור בלדב כדירקטורית חיצונית בחברה, לתקופת כהונה שלישית.

ג. נכון למועד זה מכהנים בדירקטוריון החברה שני דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, וזאת בהתאם לקביעת דירקטוריון החברה ולפיה המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה יהיה 2.

6.17.2 נושאי משרה

6.16.2.1 בתום חודש אוגוסט 2024 סיים מר תמיר אמר, מנכ"ל החברה, את תפקידו בחברה, כאשר בעקבות סיום כהונתו, פקעו 135,699 כתבי אופציה לא סחירים והושבו לחברה 75,755 מניות החברה, אשר הוקצו בעבר לנאמן עבור מר תמיר אמר, וזאת עקב אי הבשלתן במועד סיום עבודתו בחברה. ביום 29 באוגוסט 2024 מונו האחים יצחק ועידו חגי'ג', בעלי השליטה בחברה המכהנים כדירקטורים בחברה, כמנכ"לים משותפים בחברה, וזאת חלף מר אמר. לעת עתה, החברה אינה משלמת גמול כלשהו לאחים חגי'ג' בשל כהונתם כמנכ"לים משותפים בחברה, ואולם יצוין כי ביום 31 בדצמבר 2021 סיים מר עידו חגי'ג', את כהונתו הקודמת כמנכ"ל החברה, ובגינה הוא זכאי (באמצעות חברה בשליטתו), למענק בשיעור של 4% מ"הרווח" לפני מיסים (כפי שהוגדר במסגרת ההתקשרות) שינבע לחברה מפרויקטים מתקדמים (כפי שהוגדרו במסגרת ההתקשרות), כפי שיעלה מדוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים השנתיים של החברה שיפורסמו בגין השנה בה תסתיים ההתקשרות החדשה ובגין 3 השנים שלאחר מכן, קרי, עד לתום שנת 2024, אשר לא יעלה על 1.875 מיליון ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ ועל סך כולל של 7.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (הסכומים צמודים לעליות מדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2021), ואשר תשלומם הינו כפוף להתקיימות של רווח לפני מיסים בדוחות החברה המשקף תשואה של 6.5% על ההון העצמי של החברה (בנטרול זכויות מיעוט). לפרטים ראה דוח זימון האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום 25 ביולי 2021 (מס' אסמכתא: 057451-01-2021), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

6.16.2.2 ביום 19 באוגוסט 2024 מונה מר נאור סמוזיק כסמנכ"ל הכספים של החברה במקומה של הגב' סיגל צדוק. בנוסף, ביום 1 בנובמבר 2024 מונה מר גיא אהרון לתפקיד סמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה, ביום 1 בדצמבר 2024 מונה מר עומרי לוי לתפקיד סמנכ"ל ניהול פרויקטים של החברה ובנוסף, בתקופת הדוח מונה מר משה גרוסי כחשב הראשי בחברה וה"ה לינוי כחלון ורועי אלון מונו כחשבים בחברה.

6.16.2.3 תנאי העסקתם של נושאי המשרה בחברה כוללים שכר בסיס, מענקים (לחלק מנושאי המשרה) ותנאים נלווים מקובלים כגון הפרשות לביטוח מנהלים, קרן השתלמות, רכב ו/או חניה, החזר הוצאות, התחייבות לסודיות ואי תחרות והענקת כתבי פטור ושיפוי.

6.17.3 אנשי מפתח

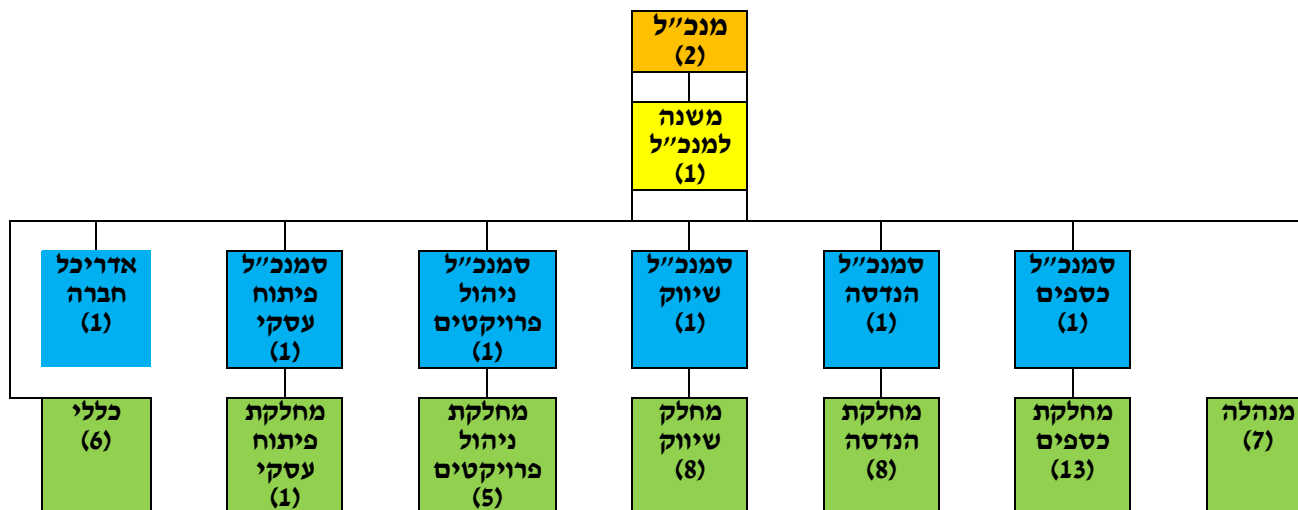
לחברה תלות מסוימת באחים יצחק ועידו חגי'ג' (בעלי השליטה בחברה), המכהנים כדירקטורים וכמנכ"לים משותפים בחברה, אשר מהווים אנשי מפתח בחברה ובקבוצה כולה ומסייעים לפיתוח עסקי החברה.

6.17.4 עובדי הקבוצה

תנאי ההעסקה של עובדי החברה כוללים שכר בסיס, ככל ורלוונטי שכר בגין שעות נוספות ותנאים נלווים מקובלים אשר משתנים מעובד לעובד, תשלום הוצאות רכב, תשלום הוצאות טלפון, זכויות סוציאליות, קרן השתלמות וכו'. חלקם של העובדים עובדים על בסיס שכר שעתי וחלקם על בסיס שכר חודשי. הסכמי העבודה כוללים מתן זכויות סוציאליות המוגדרות בחוק, עם הטבות ספציפיות לחלק מהעובדים, התחייבות לשמירה על סודיות וכיו"ב.

באשר למשווקים, תנאי העסקתם כוללים תגמול חודשי קבוע, תנאים נלווים מקובלים וזכאות לעמלת מכירה בקשר עם יחידות אשר הם מעורבים במכירתם, בגובה של עד 0.3% ממחיר היחידה המשווקת.

להלן יובא תרשים המתאר את המבנה הארגוני של החברה נכון למועד דוח זה:



כמפורט בתרשים לעיל, נכון למועד פרסום הדוח מעסיקה החברה כ-55 עובדים (לרבות כנגד חשבונית).

6.17.5 מדיניות תגמול

ביום 31 באוקטובר 2022 אישרה האסיפה הכללית מדיניות תגמול מתוקנת בחברה. נוסח המדיניות, שהינה בתוקף עד ליום 30 באוקטובר 2025, צורף לדוח המידי של החברה מיום 25 באוקטובר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-105180), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

6.18 ספקים, יועצים ונותני שירותים

חברות הקבוצה מתקשרות במהלך העסקים הרגיל עם ספקים, יועצים ונותני שירותים שונים, כגון: קבלנים, מפקחים, אדריכלים, קונסטרוקטורים, מהנדסים יועצי חשמל ותקשורת, יועצי איכות סביבה ובניה ירוקה, יועץ אקוסטיקה, הג"א, יועצי מיזוג אוויר, מערכות תברואה, תיאום הנדסי, ספקי פרסום וכיו"ב, לצורך קידום הפרויקטים השונים. להערכת הנהלת החברה, אין לה תלות במי מספקיה מכיוון שניתן להתקשר בהסכמים דומים עם מספר רב של ספקים והחלפת הספקים אינה כרוכה בעלויות מהותיות. עם זאת, החלפת ספקים כאמור עלולה לגרום עיכוב בהשלמת בנית הפרויקט ובנוסף, ככל ומדובר בהתקשרות מהותית, עלולה לגרום גם להתייקרות בעלות הפרויקט.

יצוין כי למלחמת חרבות ברזל לא היתה השפעה מהותית על פעילות החברה ועל קצב התקדמות הפרויקטים. בפרויקט סומייל אשר נמצא בשלבי בנייה חלו עיכובים לא מהותיים, כאשר להערכת החברה הפערים הנ"ל יושלמו בהמשך הליך הבנייה. כמו כן, בפרויקט סלמה הנמצא אף הוא בבנייה, חלו עיכובים שאינם מהותיים. החברה צופה כי העיכובים הנ"ל הינם במסגרת תקופת הגרייס שיש לקבלן במסגרת ההסכם הפאושלי שנחתם עימו. בפרויקט בבלי 3, שבניתו החלה לאחר פרוץ המלחמה, לא יצרה מלחמת חרבות ברזל עיכובים בביצוע.

ההתקשרויות המהותיות ביותר הינן התקשרויות עם הקבלנים הראשים של הפרויקטים. לרוב, התמורה בהסכמים הנחתמים עם הקבלנים הינה תמורה קבועה וסופית (הסכמים פאושליים), אולם בחלק מההסכמים התמורה נגזרת משטחו הסופי והבנוי של הפרויקט או מעלותו (ללא רכיב קרקע) ובחלק מההסכמים החברה מתקשרת בהסכמים משולשים – בינה, בין קבלן הביצוע הראשי ובין קבלני משנה אשר מספקים שירות ספציפי בפרויקט בתמורה נפרדת מהתמורה המשולמת לקבלן הביצוע הראשי, כאשר קבלן הביצוע הראשי אחראי לטיב עבודות קבלני המשנה (למעט בפרויקט סומייל, שם הקבלן הראשי אינו אחראי לטיב עבודות קבלני המשנה) אך לא אחראי לעמידתם בלוחות הזמנים של הפרויקט.

לתיאור הסכמי קבלן מהותיים בהם קשורה החברה נכון למועד פרסום הדוח ראה סעיף [--] לעיל.

6.19 הון חוזר

להלן הרכב ההון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים (ליום 31 בדצמבר 2024):

הון חוזר לתקופה של 12 חודשים	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
אלפי שקלים חדשים			
1,155,461	(1,695,354)	2,850,815	נכסים שוטפים
(1,610,782)	709,557	(2,320,339)	התחייבויות שוטפות
(455,321)	(985,797)	530,476	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

החברה צופה להיכנס לליווי מלא בפרויקט בבלי 3 ובכך הלוואה בסך 240 מיליון ש"ח שמועד פרעונה נכון למועד פרסום הדוח הינו חודש מאי 2025 תידחה לסיום הפרויקט. בנוסף, החברה צופה להתקשר בתוספת להארכת הסכם המימון בפרויקט מנדרין בשלוש שנים נוספות, יתרת האשראי למועד פרסום הדוח הינה בסך של כ- 208 מיליון ש"ח ומועד פרעונה למועד זה הינו אוקטובר 2025. התקשרות בהסכמים כאמור תביא לקיטון מהותי בגרעון בהון החוזר של החברה.

בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים, הסיווג בין נכסים והתחייבויות המיוחסים לפרויקטים היזמיים וקבוצות הרכישה של החברה, בין זמן ארוך לזמן קצר, מוצגים בהתאם לתקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילויות הייזום והבניה וקבוצות הרכישה, העולה על שנה ויכולה להימשך כ-5-7 שנים. לפיכך הנכסים שאמורים להתממש בתוך המחזור התפעולי של החברה וההתחייבויות המיוחסות להם מסווגים כנכסים או כהתחייבויות לזמן קצר, בהתאמה, תוך התחשבות במועדי הפירעון. בהתאם לכך, התחייבויות החברה (לרבות אגרות חוב ואשראי בנקאי), המיוחסות לפעילויות הייזום והבניה וקבוצות הרכישה, מסווגות במאזן החברה כהתחייבויות לזמן קצר על פי המחזור התפעולי כאמור, מלבד התחייבויות, אשר מסווגות לזמן ארוך תוך התחשבות במועדי הפירעון הצפויים בפועל.

6.20 מימון

6.20.1 להלן פירוט מקורות המימון בפועל של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2024:

פרטי מקור מימון	זמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)			זמן קצר			סה"כ
	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת (%)	שיעור ריבית אפקטיבית (%)	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת (%)	שיעור ריבית אפקטיבית (%)	סה"כ למועד הדוח (אלפי ש"ח)
תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	-	0%	0%	953,636	7.44%	7.44%	953,636
מתאגידים בנקאיים	45,000	8.64%	8.64%	441,397	6.41%	6.41%	486,397
ממוסדות פיננסיים ואחרים	45,000			1,395,033			1,440,033
סה"כ תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים							
אגרות חוב							
אגרות חוב (סדרה יא')	110,749	2.90%	5.13%	74,272	2.90%	5.13%	185,021
אגרות חוב (סדרה יב')	51,369	3.50%	12.71%	113,011	3.50%	12.71%	164,380
אגרות חוב (סדרה יג')	-	5.62%	6.52%	200,452	5.62%	6.52%	200,452
אגרות חוב (סדרה יד')	122,568	6.50%	7.53%	165,271	6.50%	7.53%	287,839
סה"כ אגרות חוב	284,686			553,006			837,692
סה"כ מימון חיצוני	329,686			1,948,039			2,277,725
הון עצמי (ליום 31.12.2024)							1,248,073
סה"כ מקורות מימון							3,525,798

6.20.2 אגרות חוב

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה 5 סדרות אגרות חוב - סדרות יא'-טו'. לפרטים אודותיהן (לרבות הרחבות סדרות יא' ויד' שבוצעו בתקופת הדוח) ולפרטים אודות עמידת החברה ביחסים הפיננסיים שנקבעו בשטרי הנאמנות של אגרות החוב האמורות – ראה סעיפים 4.5.1-4.5.5 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024, המצורף לדוח זה. בתקופת הדוח בוצע פידיון סופי ומלא של אגרות החוב (סדרה יי) של החברה.

6.20.3 דירוג

סדרות אגרות החוב של החברה אינן מדורגות.

6.20.4 בכוונת החברה לגייס בשנה הקרובה אגרות חוב חדשות/להרחיב אגרות חוב קיימות בהיקף של כ-60 מיליון ש"ח לצורך פעילותה השוטפת, וזאת בכפוף לתנאי השוק ולקבלת כלל אישורים הנדרשים להנפקה כאמור.

האשראי המהותי של החברה (במאוחד) כולל את סדרות אגרות החוב של החברה (לפרטים אודותיהן ראה דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024 המצורף לדוח זה) וכן אשראי כדלקמן:

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה מסגרת/ האשראי	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2024	תשלומים (קרן+ ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
חגי' בבלי 3, שהחברה מחזיקה 100% מהונה	תאגיד בנקאי	17 באוגוסט 2020 (תוספות להסכם נחתמו ביום 17 באוגוסט 2021, 8 באוגוסט 2022, 14 באוגוסט 2023, 26 בדצמבר 2023 ו-26 בפברואר 2025)	284,000 אלפי ש"ח (כולל העמדות ערבויות בסך של 7,000 אלפי ש"ח לטובת דיוור, כהגדרתה בסעיף 6.8.3.3.1 לעיל ¹⁶⁸)	241,645 אלפי ש"ח	קרן הלוואה תיפרע עד ליום 23 במאי 2025. הריבית משולמת מדי רבעון.	23 במאי 2025	להבטחת פרעון ההלוואה, רשומות לטובת המלווה, בטוחות כדלקמן : 1. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ושוטף של כלל נכסי הלווה. 2. שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויות הלווה בקשר עם מקרקעי הפרויקט והנובע מהם ועל חשבון הבנק של הלווה. 3. משכנתא על מקרקעי הפרויקט. 4. ערבות החברה. 5. שעבוד כלל החזקות החברה בלווה.	ריבית שנתית פריים + 1.5%-0.5%. כולל ההסכם תוספת ריבית בשיעור של עד 4% במקרים המפורטים בהסכם, הנוגעים לאי עמידת הלווה בהתחייבויותיה על- פי ההסכם ובחלק מהמקרים אשר מהווים עילה לפרעון מיידי, וזאת עד לריפוי המקרה הרלבנטי או עד למועד בו ההלוואה תועמד לפרעון מיידי, לפי המוקדם מביניהם. בנוסף סכומים אשר אינם משולמים במועד יישאו ריבית פיגורים בשיעורים המקובלים בבנק. בנוסף, שולמה עמלת העמדת הלוואה כמקובל.	--	אמות המידה הפיננסיות התחייבה בבלי 3 לעמוד הן : (א) יחס חוב לבטוחה (כפי שהוגדרה) לא יעלה על 75% כפי שישתקף בדוחות השמאות אשר ימסרו לבנק. (ב) ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח. (ג) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 275 מיליון ש"ח. (ד) יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 25%. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, בבלי 3 עומדת בכלל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרת הסכם ההלוואה ¹⁷⁰	לפרטים נוספים, לרבות התחייבויות נוספות שנלקחו על ידי חגי' בבלי והעילות לפירעון מיידי שנקבעו בהסכם, ראה דיווח מיידי מיום 27 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01- 116932, המובא בדוח זה בדרך של הפניה.	

¹⁶⁸ יצוין כי מסגרת האשראי המקורית כללה הלוואה נוספת בסך של כ-22 מיליון ש"ח שהועמדה לטובת תשלומי מע"מ בגין רכישת הקרקע ואשר נפרעה זה מכבר.

¹⁶⁹ לעניין זה "שינוי מבנה" הינו: (א) מיזוג או פיצול כמשמעות מונחים אלה בחלק ה' לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] או בחוק החברות (לרבות איחוד וארגון מחדש, והכל - בין אם נערכו לפי החלק השמיני או לפי החלק התשיעי לחוק החברות או בכל דרך אחרת), (ב) ביחס ללווה - פעולה שתוצאתה הינה רכישה, העברה או קבלה של נכסים וחייבים (לרבות חייבים מותנים, עתידיים, ידועים ובלתי ידועים) שהינם מהותיים בהיקפם או בטיבם עבורה או רכישה או קבלה של התחייבות מהותית כאמור; (ג) ביחס לחברה - רכישה, העברה או קבלה של נכסים וחייבים (לרבות חייבים מותנים, עתידיים, ידועים ובלתי ידועים) שהינם מהותיים בהיקפם או בטיבם עבורה או רכישה או קבלה של התחייבות מהותית כאמור, ככל שהפעולה הרלוונטית אינה במהלך העסקים הרגיל של החברה והיא תגרום לכך שיעקר פעילותה של החברה אינו בתחום הנדליין; והכל - בין בעסקה אחת ובין בסדרה של עסקאות.

¹⁷⁰ נכון ליום 31 בדצמבר 2024: (א) יחס חוב לבטוחה (סך ההלוואה למול שווי קרקע, כולל השקעות המשביחות את הנס (לא כולל מע"מ), לאחר הפחתת מס וללא הפחתה למימוש מהיר) הינו 67%; (ב) ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו 1,541 מיליון ש"ח; (ג) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, הינו 1,248 מיליון ש"ח; (ד) יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה הינו 37%.

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2024	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה / מרות	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
קבוצת חגי' בבלי 4 בע"מ (להלן: "חגי' בבלי" שהחברה מחזיקה 100% מהונה	תאגיד בנקאי	28 ביוני 2021, תוספות להסכם נחתמו בימים 23 באוגוסט 2022, 30 ביוני 2024 ו- 30 בספטמבר 2024	179,400 אלפי ש"ח ¹⁷¹	179,600 אלפי ש"ח	קרן ההלוואה תיפרע בתשלום אחד, לא יאוחר מיום 1 בינואר 2026. הריבית משולמת מדי רבעון.	1 בינואר 2026	1. להבטחת ההלוואה, הועמדו לטובת הבנק בטוחות כדלקמן: 1. שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות חגי' בבלי 5 כלפי העירייה על פי הסכם המכר שנחתם עימה ועם רישום הבעלות במקרקעין על שם חגי' בבלי 5- משכנתא בדרגה ראשונה. 2. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות חגי' בבלי 5 לקבלת סכומים אשר יגיעו לה מרשויות המס, בקשר המקרקעין. 3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות חגי' בבלי 5 מפעם לפעם בחשבון הבנק של חגי' בבלי 5 ובכל פקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבון האמור. 4. התחייבות חגי' בבלי 5 שלא ליצור שעבודים שוטפים על נכסיה. 5. ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של החברה.	ריבית פריים + 0.5% -1.5%. בנוסף, חגי' בבלי 5 שילמה למלווה עמלת העמדת הלוואה כמקובל. בנוסף, ככל ויתקיים אירוע הפרה שלא תוקן בהתאם למועדים הקבועים בהסכם, תישא ההלוואה, החל ממועד קרות ההפרה וכל עוד הפרה זו לא תוקנה, תוספת ריבית שנתית בשיעורים המקובלים בבנק.	--	ניתן יהיה להעמיד את האשראי לפירעון מיידי אם האחים חגי' יחדלו מלהימנות על בעלי השליטה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) בחברה. החברה וחגי' בבלי 5 התחייבו לא לבצע, לא להתחייב לבצע ולא לנקוט הליכים כלשהם לביצוע מיזוג עם תאגידים אחרים או פיצול, מבלי לקבל את הסכמת הבנק לכך ומראש.	אמות המידה הפיננסיות בהן התחייבה בבלי 5 לעמוד הן: (א) יחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) חלקי מאזן של החברה לא יפחת מ-25%. (ב) הון עצמי מתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) של החברה לא יפחת מ-625 מיליון ש"ח. (ג) הון עצמי מאוחז (לא כולל זכויות מיעוט) של החברה, בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מ-540 מיליון ש"ח. (ד) סך חוב הסולו המוגבל של החברה לכל הגופים המלווים לא יעלה על 25%. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, בבלי 5 עומדת בכלל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרת הסכם ההלוואה ¹⁷² .	העמדת ההלוואה כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות, וכן את העילות הבאות: אם חגי' בבלי 5 תעביר, תשעבד או תמחה את זכויותיה במקרקעין; אם ינקטו כנגד חגי' בבלי 5 או כנגד החברה או בעלי השליטה בחברה הליכי פירוק או פשי"ר; אם יחול שינוי שליטה בחגי' בבלי 5 או בחברה; אי עמידה באמות מידה פיננסיות שפורטו לעיל; אם עיקר הפעילות של החברה לא יהיה בתחום הנדל"ן בישראל; אם בוצע מיזוג, פיצול או שינוי מבנה בחגי' בבלי 5 או בחברה; אם בוצעה עסקת בעלי שליטה בחגי' בבלי 5 או בחברה באופן העשוי להשפיע מהותית על רווחיותה, נכסיה או התחייבויותיה.

¹⁷¹ יצוין כי מסגרת האשראי המקורית כללה הלוואה נוספת של כ-32 מיליון ש"ח שהועמדה לטובת תשלומי מע"מ בגין רכישת הקרקע ואשר נפרעה זה מכבר.
¹⁷² נכון ליום 31 בדצמבר 2024: (א) יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה הינו 37%; (ב) ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו 1,341 מיליון ש"ח. (ג) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), הינו 1,248 מיליון ש"ח. (ד) לחברה אין חובות סולו.

הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2024	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות / פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
חגי' סלמה שהחברה מחזיקה 100% מהונה	גופים פיננסיים	10 באוגוסט 2021	מסגרת אשראי כוללת בסך של 407,000 אלפי ש"ח הכוללת מסגרת אשראי לפוליסות ערביות חוק מכר, ואשראי כספי בסך של עד 200,000 אלפי ש"ח, בכפוף לאמור בסעיף 6.7.2.3.1.3 לעיל.	קרן ההלוואה תועמד לפירעון ביום 15 ביוני 2025, או עד חלוף 6 חודשים לאחר מועד קבלת טופס 4 לפרויקט, המוקדם מבניהם. הריבית תשולם מדי חודש ואולם, חגי' סלמה תוכל לדחות את תשלומי הריבית, ואלו יישאו ריבית בשיעור ריבית ההסכם עד תשלומם.	קרן ההלוואה תועמד לפירעון ביום 15 ביוני 2025, או עד חלוף 6 חודשים לאחר מועד קבלת טופס 4 לפרויקט, המוקדם מבניהם.	15 ביוני 2025 או עד חלוף 6 חודשים לאחר מועד קבלת טופס 4 לפרויקט, המוקדם מבניהם.	להבטחת ההלוואה, הועמדו לטובת הבנק בטוחות מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום כדלקמן: 1. משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על חלקה של חגי' סלמה במקרקעי הפרויקט. 2. שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד על מלוא זכויות חגי' סלמה בפרויקט. 3. שעבוד צף כללי על כל נכסי חגי' סלמה. 4. שעבוד קבוע על כל החזקות החברה במניות חגי' סלמה. 5. התחייבות חגי' סלמה שלא ליצור שעבוד שוטף כללי על רכושה. 6. ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של החברה.	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4%-5%. בנוסף, חגי' סלמה תשלם למלווה עמלות ליווי, עמלת ארגון חוב, עמלת הקצאת אשראי ועמלות העמדת ערבויות חוק מכר, בשיעורים מקובלים. כל סכום שלא ישולם במועדו יישא ריבית פיגורים בשיעורים מקובלים.	--	ניתן יהיה להעמיד את האשראי לפירעון מיידי במקרה שבו החברה תחדל מלהחזיק בחגי' סלמה או אם מניות החברה תחדלנה מלהיסחר בבורסה או אם יחול שינוי מבנה או שינוי שליטה בחגי' סלמה; שינוי מהותי לרעה בשווי הבטוחות; חריגה מתנאי היתר הבניה; הפסקת הבניה לתקופה העולה על 60 יום; ירידה בשיעור רווחיות הפרויקט מהשיעור הקבוע בהסכם; העמדה לפרעון מיידי של האשראי שהועמד לחברי קבוצת הרכישה בפרויקט; קבלת הודעת ביטול של 20% מחוזי הרכישה; קבלת הודעת ביטול של הסכם הביצוע עם קבלן והקבלן לא הוחלף בקבלן אחר. בנוסף, ההסכם כולל הסכמה על שחרור חלק מעודפי הפרויקט בכפוף לעמידה ביעדי מכירות שפורטו בו.		

הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה / מסגרת האשראי	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2024	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה / מרות	התחייבויות / פיננסיות / התחייבויות אחרות	הערות
הד מאסטר, שהחברה מחזיקה 50% מהונה	תאגיד בנקאי	ההסכם המקורי נחתם באוקטובר 2019. כתיבת תיקון נחתמו בחודשים יולי 2021, ינואר 2022, אוקטובר 2022, ספטמבר 2023, דצמבר 2023, אוגוסט 2024 ומרץ 2025.	מסגרת אשראי בסך 405,000 אלפי ש"ח, כאשר מתוכה ניטל עד למועד זה אשראי בסך של כ- 313,000 אלפי ש"ח.	309,013 אלפי ש"ח	קרן האשראי תשולם בתשלום אחד לא יאוחר מיום 31 במרץ 2025. יצוין כי הד מאסטר הגיעה להסכמה עם הבנק על הארכת מועד החזר קרן האשראי בשנה נוספת והיא צפויה לחתום על מסמכי האשראי בימים הקרובים. הריבית תשולם מידי רבעון.	1 באפריל 2026	להבטחת האשראי, הועמדו לטובת הבנק בטוחות כדלקמן: 1. שעבודים קבועים מדרגה ראשונה ושעבודים שוטפים על כל זכויות רגינסי והד מאסטר בפרויקט שדי"ל (לרבות זכויות עתידיות), לרבות שעבוד זכויות הד מאסטר מפוליסת הביטוח של הפרויקט ועל חשבונות הבנק של הד מאסטר בבנק. 2. שעבוד שוטף על כלל נכסי הד מאסטר. 3. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כלל החזקות רגינסי והשותף בהד מאסטר, כהגדרתו בסעיף 6.8.3.4 לעיל (המחזיק אף הוא ב-50% ממניותיה) במניות הד מאסטר. 4. משכנתאות מדרגה ראשונה על מלוא זכויות הבעלות במקרקעי הפרויקט וכתבי התחייבות לרישום משכנתא על הזכויות שטרם נרשמו ע"ש הד מאסטר. 5. ערבויות לטובת הבנק על ידי החברה, רגינסי, השותף ובעל השליטה בו. לענין זה יצוין, כי ערבויות השותף, רגינסי והחברה	ההלוואות נושאות ריבית שנתית פריים + 2%-1%. כל סכום שלא יישולם במועדו יישא ריבית פיגורים בשיעורים מקובלים. בגין מסגרות האשראי תיגבה עמלת הקצאה בשיעור של 0.15% לשנה מיום העמדת כל מסגרת בפועל.	--	ניתן יהיה להעמיד את האשראי לפירעון מיידי אם יחול שינוי כלשהו בבעלות בלווה או במקרה של החלטה על שינוי מבנה¹⁷³ של הלווה ו/או החברה	--	ההסכם נוקב בשורה של אירועים מקובלים בהסכמי הלוואה, וכן באירועים הבאים, אשר בהתקיימותם ובכפוף לכך שלא תוקנו לאחר מתן הודעה מוקדמת, יקימו לבנק את הזכות להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי: אם חל שינוי לרעה במצב הד מאסטר ו/או חל שינוי לרעה בערך שעבודי הבנק; במקרה של שינוי מסמכי ההתאגדות של הד מאסטר ו/או הערבים באופן העלול לפגוע בזכויות הבנק; ובמקרה של שינוי בבעלי המניות של הד מאסטר או קבלת החלטה בדבר שינוי מבנה. משיכת כל סכום מתוך מסגרות האשראי מותנית בהמצאת דוח שמאות מעודכן על ידי שמאי הבנק ולפיו שווי למקרקעי הפרויקט על פי תקן 19, לאחר הפחתת מס שבח, אינו פוחת מסך של 480 מיליון ש"ח (נכון למועד זה, שווי מקרקעי הפרויקט על פי דוח שמאות כאמור עומד על 613 מיליון ש"ח).

לעניין זה "שינוי מבנה" הינו: (א) מיזוג או פיצול כמשמעות מונחים אלה בחלק ה' לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] או בחוק החברות (לרבות איחוד וארגון מחדש בין חברה קולטת ובין חברת יעד) וכן כל פעולה שלא במהלך העסקים השוטף והרגיל שתוצאתה רכישה של נכסים ו/או התחייבויות של גוף אחר, לרבות פשרה או הסדר בהתאם לסעיפים 350 ו-351 לחוק החברות או העברת נכסים תמורת מניות או ני"ע אחרים או בתמורה אחרת (בין בעסקה אחת ובין בסדרה של עסקאות).

הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2024	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות / פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
							הוגבלו (כל אחת מהן) לסך של 527 מיליון ש"ח בתוספת ריביות, ריביות פיגורים, הוצאות וכו' ואילו ערבות בעלי השליטה בשותף הוגבלה לסך של כ- 34 מיליון ש"ח.					

הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2024	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות / פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
קבוצת חגי' מתחם המסגר בע"מ (להלן: "חגי' מנדרין"), שהחברה מחזיקה 100% מהונה	גוף פיננסי	29 בספטמבר 2022	294,000 אלפי ש"ח, מתוכו סך של כ- 208,000 אלפי ש"ח שימש לרכישת חלק מהממכר, סך של כ- 47,000 אלפי ש"ח שימש לתשלומי המע"מ בגין העסקה וכבר נפרע.	212,731 אלפי ש"ח	קרן ההלוואה תיפרע לא יאוחר מחלוף 36 חודשים ממועד העמדת ההלוואה. הריבית משולמת מידי 3 חודשים.	קרן ההלוואה תיפרע לא יאוחר מחלוף 36 חודשים ממועד העמדת ההלוואה	להבטחת פרעון ההלוואה, הועמדו לטובת המלווה, בטוחות כדלקמן: 1. שעבוד קבוע ומשכון מדרגה ראשונה והמחאה על דרך שעבוד, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות הלווה בקשר עם ההסכמים המהותיים אשר הוגדרו בהסכם המימון שעיקרם הסכמי רכישת הממכר, וכן שיעבוד צף/שוטף ללא הגבלה בסכום על כל נכסי הלווה כפי שיהיו מעת לעת. 2. משכנתה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות הבעלות בממכר. 3. שעבוד קבוע, יחיד, מדרגה ראשונה, וכן המחאה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום, על מלוא החזקות וזכויות החברה בחגי' מנדרין. 4. ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של החברה.	ריבית שנתית פריים + 1.75% -2.75%, אשר תשולם מידי שלושה חודשים ¹⁷⁴ .	--	ניתן יהיה להעמיד את האשראי לפירעון מיידי אם האחים חגי' יחדלו מלהימנות על בעלי השליטה בחברה (כהגדרת המונח שליטה בחוק ניירות ערך) או אם החברה תמכור החזקותיה בחגי' מנדרין.	אמות המידה הפיננסיות בהן התחייבה חגי' מנדרין לעמוד הן: (א) יחס הלוואות הרכישה (כשהיא כוללת הוצאות ועמלות כפי שסוכם) לשווי קרקע (LTV) לא יעלה על שיעור של 60%. (ב) ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח. (ג) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 420 מיליון ש"ח. (ד) יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 25%. נכון ליום 31 בדצמבר 2024,	עילות להעמדה לפירעון מיידי: הסכם ההלוואה כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות, וכן עילות נוספות: אם יינקטו בקשר עם נכסי חגי' מנדרין ו/או על נכס מהותי של החברה (שהוגדר כנכס ששווי עולה על סך של 50 מיליון ש"ח) הליכי עיקול או הוצאה לפועל שלא הוסרו בתוך 30 יום; אם יחול שינוי שליטה בחגי' מנדרין או בחברה; אם בוטלו הסכמי המכר או שהתקיימה עילה לביטולם; אי עמידה באמות המידה שצוינו לעיל במשך 2 רבעונים רצופים; אם בוצע מיזוג, פיצול או שינוי מבנה בחברה ו/או בחגי' מנדרין ללא קבלת הסכמת המלווה בכתב ומראש; אם הועמדו לפרעון מיידי סדרת אגרות חוב של החברה או הלוואה או מספר הלוואות בסכום העולה במצטבר על סף של 50 מיליון ש"ח וזאת בשל אי עמידת החברה בתנאי ההלוואה. כן יצוין כי: א. לחגי' מנדרין אפשרות לבצע פרעון מוקדם של ההלוואה (שלא יפחת מסך של 30 מיליון ש"ח) בתמורה לתשלום עמלת פרעון מוקדם, שגובהה ומנגנון חישובה יקבעו כתלות במועד בו יבוצע (ככל שיבוצע) פרעון מוקדם כאמור. עמלת הפירעון המוקדם תשולם גם אם המלווה יעמיד את ההלוואה לפרעון מיידי. ב. חגי' מנדרין התחייבה לא לשלם לחברה כספים כלשהם, לרבות החזר הלוואות בעלים, דיבידנדים, דמי ניהול וכו'. ג. חגי' מנדרין התחייבה שלא ליטול אשראי נוסף שיובטח באיזה מנכסיה ו/או על ידי איזה מהנכסים ששועבדו למלווה או בכל זכות או נכס

¹⁷⁴ בנוסף, חברת הפרויקט תשלם למלווה עמלת העמדת הלוואה כמקובל. בנוסף, ככל ויתקיים אירוע הפרה שלא תוקן בהתאם למועדים הקבועים בהסכם, תישא ההלוואה, החל ממועד קרות ההפרה וכל עוד הפרה זו לא תוקנה, תוספת ריבית שנתית בשיעור נוסף של 0.5% ובנוסף במקרה של איחור בתשלום סכום מהתשלומים הקבועים בהסכם סכום שבפיגור יישא ריבית פיגורים בשיעורים מקובלים.

הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2024	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות /פיננסיות התחייבויות אחרות	הערות
											חג'י מנדרין עומדת בכלל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו ¹⁷⁵ .	אחר בקשר עם הסכמי המכר או מקרקעי הפרויקט או בשעבוד שוטף/צף על נכסי חג'י מנדרין או בשעבוד על האחזקות בחג'י מנדרין או באיזה מהזכויות הצמודות להן או באיזה מאמצעי השליטה בחג'י מנדרין.

¹⁷⁵ נכון ליום 31 בדצמבר 2024 : (א) יחס הלוואת הרכישה לשווי קרקע הינו כ-51% ; (ב) ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו 1,341 מיליון ש"ח ; (ג) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), הינו 1,248 מיליון ש"ח ; (ד) יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה הינו 37%.

הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה/מסגרת האשראי	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2024	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות/ פנינסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
א. הלל גד בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט" או "הלווה"), שהחברה מחזיקה ב- 50.01% מהונה	תאגיד בנקאי	ההסכם המקורי נחתם ביום 30 בדצמבר 2022 והתוספת נחתמה ביום 28 בנובמבר 2024	סך כולל שלא יעלה על סך של 300,000 אלפי ש"ח, מתוכו סך של כ- 141,000 אלפי ש"ח לצורך תשלום למוכרי הזכויות במקרקעי הפרויקט ומסי רכישה, ויתרתו להחזר הלוואות שהועמדו לחברת הפרויקט על ידי החברה באמצעות חברת הבת ¹⁷⁶ והשותפים.	300,233 אלפי ש"ח	האשראי מתחדש מדי 6 חודשים (בכפוף לאפשרות הבנק שלא לחדש את האשראי מקום בו הוא יהיה סבור שחל שינוי לרעה במצב הלווה או הערבים להלוואה או הבטחות או בשל מניעה רגולטורית) והוא יפרע לא יאוחר מיום 31.12.2025. הריבית תשולם מדי רבעון.	31.12.2025	להבטחת ההלוואה, תועמדה לטובת הבנק, בטוחות כדלקמן: 1. משכנתא בדרגה ראשונה ו/או שעבוד ומשכון זכויות בדרגה ראשונה מוגבלים בסכום של 450 מיליון ש"ח, על מלוא זכויות מוכרי הזכויות במקרקעי הפרויקט, למעט כמפורט בהסכם עם הבנק. 2. שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות חברת הפרויקט במתחם ומשכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית, ללא הגבלה בסכום על כל זכויות חברת הפרויקט במקרקעי הפרויקט והמתחם. 3. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ומשכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות חברת הבת במקרקעי הפרויקט ובקשר עמן לרבות זכויות חברת הבת וחברת הפרויקט על פי הסכמי המכר עליהם חתמה. 4. משכנתה ראשונה בדרגה מוגבלת בסכום שיקבע על ידי הבנק, על מלוא זכויות נכסי הצד השלישי אשר מחזיק בזכויות במקרקעי הפרויקט (להלן: "הצד השלישי"), וכן שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויותיו במקרקעי הפרויקט.	ריבית שנתית פריים + 0.5% -1.5%, ואולם לבנק עומדת אפשרות לשנות את מרווח הריבית במקרים בהם הבנק ייקר את המרווח שהוא גובה מכלל לקוחותיו. במקרי ההפרה המפורטים בסעיף העילות לפירעון מידי, זכאי הבנק להעלות את שיעור הריבית בהתאם לשיקול דעתו של הבנק, אשר לא תעלה על שיעור ריבית הפיגורים הנהוגה במסגרת ההסכם סוכם על עמלות לבנק	-	ניתן יהיה להעמיד את האשראי לפירעון מידי במקרה של שינוי בשליטה (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך) במישרין ו/או בעקיפין בחברת הפרויקט ו/או בחברת הבת ו/או בחברה מבלי שהתקבלה הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש, למעט שינוי באחזקות באמצעי השליטה בחברה בין בעלי השליטה לבין עצמם, שאחריו מי מבין בעלי השליטה הקיימים יצחק ועידו חגיג' יישארו בעלי שליטה בחברה. החברה התחייבה כי לא יחול שינוי מהותי בסוג פעילותה העסקית (לרבות ביחס לחברות בשליטתה) שכתוצאה ממנו עיקר עסקיה (50% מהמאזן) לא	אמות המידה הפיננסיות בהן התחייבה הלווה לעמוד: (א) יחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מייעוט) חלקי מאזן של החברה לא יפחת מ-25%. (ב) הון עצמי מתוקנן (לא כולל זכויות מייעוט) של החברה לא יפחת מ-625 מיליון ש"ח. (ג) הון עצמי מאוחד (לא כולל זכויות מייעוט) של החברה, בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מ-540 מיליון ש"ח. (ד) כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה, לא יעלו על 25% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים) או הסקורים), לפי העניין, האחרונים. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, בתחום הנדל"ן בישראל; אם יארע מאורע כלשהו אשר תוצאתו עלולה לזכות גורם שהוא בזכות העמדה לפירעון	ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות, שענינם אירועים המלמדים על הרעה במצבה הכלכלי (לרבות אירועים של הטלת עיקולים/פעולת הוצל"פ/הורדת דירוג וכו') של חברת הפרויקט או אם יהיה קיים חשש להרעה כאמור, לדעת הבנק, או הפרת התחייבויות/מצגים שניתנו על ידי חברת הפרויקט במסגרת ההסכם, וכן את העילות הבאות: אם יוגש כתב אישום כנגד חברת הפרויקט ו/או נושא משרה בה ו/או מי מבעלי השליטה בה והבנק הודיע לחברת הפרויקט כי הוא רואה באירוע זה מקרה הפרה; אם התקבל על ידי חברת הפרויקט החלטת בדבר פירוק מרצון או פירוק בידי בית משפט, מיזוג, פיצול או שינוי מבנה, אם בוצע מיזוג, פיצול או שינוי מבנה בחברה; אם יחול שינוי שליטה בחברת הפרויקט; אם בוצעה עסקה בין חברת הפרויקט לבעלי השליטה בה באופן שעשוי להשפיע מהותית על רווחיות חברת הפרויקט, רכושם או התחייבויותיהם; אם תיפסק הפעילות העסקית של חברת הפרויקט או אם בוצעה מכירה של עיקר נכסיה; אם יבוטל רישיון או זכיון שחברת הפרויקט קיבלה או אם יהיה שינוי כלשהו בתנאי אותה הרשיון / זכיון; אם יחול שינוי מהותי בסוג הפעילות העסקית של חברת הפרויקט לפעילות בתחומי סיכון חדשים (לרבות פעילות בחו"ל) וביחס לערבים להלוואה - רק במידה וכתוצאה מהשינוי עיקר עסקי הערב אינם בתחום הנדל"ן בישראל; אם יארע מאורע כלשהו אשר תוצאתו עלולה לזכות גורם שהוא בזכות העמדה לפירעון

הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה / מסגרת האשראי	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2024	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה / מרות	התחייבויות / פיננסיות / התחייבויות אחרות	הערות
							יובהר כי משכנתא זו לא תבטיח את האשראי של חברת הפרויקט. 5. שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות חברת הבת וחברת הפרויקט והצד השלישי, על פי הסכם העסקה המשותפת שנחתם עם הצד השלישי. 6. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות חברת הפרויקט לקבלת סכומים אשר יגיעו לה מרשויות המס בקשר עם המקרקעין. 7. שעבוד קבוע ראשון בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות חברת הפרויקט מפעם לפעם בחשבון הפרויקט. 8. התחייבות חברת הפרויקט שלא ליצור שעבודים שוטפים על נכסיה. 9. ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של החברה וחברת הבת להבטחת כל חובות והתחייבויות חברת הפרויקט לבנק. 10. ערבות מתמדת בלתי מוגבלת בסכום של בעלי השליטה בשותפים, להבטחת כל חובות והתחייבויות חברת הפרויקט כלפי הבנק¹⁷⁷.	בהיקפים מקובלים ולא מהותיים.			יהיו בתחום הנדל"ן בישראל, וכן התחייבה שלא תוסט פעילותה ופעילות חברות בשליטתה לפעילויות בתחומי סיכון חדשים (לרבות פעילות בחו"ל) שכתוצאה ממנו עיקר עסקיה (50% מהמאזן) לא יהיו בתחום הנדל"ן בישראל.	הפיננסיות¹⁷⁸ יצוין כי החברה התחייבה כי רק בקשר לחובות והתחייבויות שסכומם המצטבר עולה על 7.5 מיליון ש"ח; אם שווי איזו מהבטוחות שהומצאו לבנק איבד או עלול לאבד שיעור ניכר מערכו וחברת הפרויקט לא המציאה לבנק בטוחה נוספת לשביעות רצונו של הבנק או אם חברת הפרויקט תבצע פעולה אחרת שיש בה או שהיא עלולה לגרום לפגיעה בזכויות הבנק בבטוחה או באפשרות למימושה; אם יינקטו בקשר למקרקעי הפרויקט הליכי עיקול ו/או הוצאה לפועל; אם בוטל או קיימת עילה לביטול של איזה מהסכמי המכר או הסכם העסקה המשותפת עם הצד השלישי; אם חברת הפרויקט תעביר או תשעבד או תמחה באופן כלשהו זכויות במקרקעי הפרויקט; אם תתקבל החלטה במסגרת הליך פירוק השיתוף (המתנהל ביחס לאחת החלקות במקרקעין) למכירה ו/או העברה של הזכויות באותה החלקה לצד שלישי; אם קרה איזה מהאירועים שלעיל בקשר לחברת הבת ו/או החברה או אם קרה בקשר למי מהערכים האחרים והבנק הודיע לחברת הפרויקט כי הוא רואה בקרות אירוע זה כהפרה ואולם במקרים הקשורים לערבים, למעט במקרה של דחיפות מיוחדת, תינתן לחברת הפרויקט תקופה של 21 יום לתיקון הפרה זאת טרם שהבנק יעמיד את האשראי לפרעון מידי; אי עמידה בקובענטים שיפורטו להלן במשך 2 רבעונים רצופים.

¹⁷⁷ בנוסף לכל הבטחונות, החברה התחייבה כי עם חתימת הסכם ו/או מסמך כלשהו בקשר עם המקרקעין ו/או הפרויקט בין חברת הפרויקט ו/או חברת הבת ו/או הצד השלישי ו/או מי מהמוכרים ו/או מי מהבעלים הציבוריים המחזיקים בזכויות במקרקעי הפרויקט, חברת הפרויקט תגרום לכך כי מלוא זכויותיה ו/או זכויות חברת הבת ו/או זכויות הצד השלישי מכוח הסכמים ו/או מסמכים אלה, ישועבדו ויומחו על דרך השעבוד לטובת הבנק וזאת תוך לא יאוחר מ- 30 יום ממועד חתימתם.

¹⁷⁸ נכון ליום 31 בדצמבר 2024: (א) יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה הינו 37%; (ב) ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו 1,341 מיליון ש"ח. (ג) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), הינו 1,248 מיליון ש"ח; (ד) לחברה אין חובות סולו מוגבלים.

הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה/מסגרת האשראי	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2024	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות/ פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
חגי' סומייל	תאגיד בנקאי	28 בדצמבר 2023	סך המסגרת המקסימלי לא יעלה על 1,495 מיליון ש"ח, לפי הפירוט כדלקמן: - מסגרת אשראי כספי למימון הקמת הפרויקט (להלן: "הלוואות ההקמה") בסך 266,000 אלפי ש"ח. - מסגרת ערבויות חוק המכר עד לסך של 665,000 אלפי ש"ח. - מסגרת ביצוע לחברי הקבוצה בסך 830,000 אלפי ש"ח.	67,671	מועד פירעון סופי למלוא חובות הלווה לבנק הינו לא יאוחר מיום 30 ביוני 2027 (למעט ביחס לערבויות, אשר יושבו ו/או יבוטלו עד לא יאוחר מחלוף 12 חודשים מהמועד האמור).	מועד פירעון סופי למלוא חובות הלווה לבנק הינו לא יאוחר מיום 30 ביוני 2027 (למעט ביחס לערבויות, אשר יושבו ו/או יבוטלו עד לא יאוחר מחלוף 12 חודשים מהמועד האמור).	להבטחת ההלוואות, ירשמו לטובת בטוחות ראשונה כדלקמן (להלן: "הבטחות"): 1. משכנתה על מקרקעי הפרויקט מוגבלת בסך של כ-1,900 מיליון ש"ח. 2. כתבי נחיתות ביחס לבטוחות הקיימות לטובת בעלי הזכויות (חברי קבוצת הרכישה) על זכויות הלווה במקרקעין. 3. שעבוד צף ללא הגבלה בסכום של כלל נכסי הלווה. 4. שעבוד קבוע וצף ללא הגבלה בסכום על כל זכויות הלווה במקרקעין ובפרויקט. 5. שעבוד כלל החזקות החברה בלווה, ללא הגבלה בסכום. 6. ערבות החברה. כתב נחיתות מבעלי האופציות (כהגדרתם בסעיף 6.8.3.3 לעיל), ולפיו זכאותם לקבלת חלקו ברווחי הפרויקט תהא נחותה לזכויות המלווה ואשר מאשר העברת כספים לחברת הבת בסך של עד 250 מיליון ש"ח (מבלי להגביל את הבנק לשחרר כספים מחשבון הפרויקט לצורכי הפרויקט) (להלן: "כתב נחיתות האופציה"). 8. כתב התחייבות לרישום משכנתא חתום על ידי בעלי הזכויות, לרבות רישום	הלוואות ההקמה יישאו ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת 1%-2%. בגין ערבויות המכר, הלווה תשלם למלווה 0.7% מסכום הערבויות לשנה (ולא פחות מ-4.5 מיליון ש"ח לכל הפרויקט). בגין הערבויות לחברי קבוצת הרכישה תשלום עמלה בשיעור של 1% לשנה מסכום הערבויות שהונפקו. בנוסף, תשולם למלווה עמלת הקצאת אשראי בשיעור 0.3% לשנה על מסגרת הלוואות		חברת התחייבה להשלים את ביצוע הפרויקט לא יאוחר מיום 30 ביוני 2027. החברה התחייבה לגרום לקידומה של תוכנית להוספת שטחי ציבור בפרויקט בבלי 3, ולצורך כך תפקיד בפועל את התוכנית החדשה (כהגדרתה להלן) עד ליום 1 ביוני 2025, תפרסמה עד ליום 1 ביוני 2026 ותפעל לאישורה בפועל ולפרסומה למתן תוקף ברשומות עד יאוחר משנה קודם למועד החזוי על ידי המפקח לסיום הפרויקט ¹⁸⁰ . אמות המידה הפיננסיות בהן התחייבה חגי' סומייל לעמוד הן: (א) ההון העצמי המתוקן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא	לפרטים אודות עילות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ראה דוח מיידי מיום 31 בדצמבר 2023, מס' אסמכתא 2023-01-118372 (להלן: "הדיווח המיידי").	

¹⁷⁹ לעניין זה "שינוי מבנה" הינו: מיזוג או פיצול (כמשמעות מונחים אלה בחלק ה'2 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) או בחוק החברות), לרבות איחוד וארגון מחדש, בין חברה קולטת ובין חברה יעד וכן כל פעולה שלא במהלך העסקים השוטף והרגיל שתוצאתה היא רכישה של נכסים ו/או התחייבויות של גוף אחר, לרבות פשרה או הסדר בהתאם לסעיפים 350 ו-351 לחוק החברות, או העברת נכסים תמורת מניות או ניירות ערך אחרים או בתמורה אחרת. יצוין, כי במסגרת בקשתה להתיר בניה לפרויקט סומייל 124, התחייבה חגי' סומייל כלפי עיריית תל אביב להכין תוכנית לתוספת שטחי ציבור בהיקף של 450 מ"ר ברוטו במקרקעי פרויקט בבלי 3 של החברה, בנוסף לשטח הציבורי המבונה אשר יידרש בפרויקט זה (להלן: "התוכנית החדשה"), כאשר נקבע כי תנאי לאכלוס פרויקט סומייל 124 הינו הפקדה בפועל של התוכנית החדשה. החברה פועלת להוספת שטחים אלו בתוכנית החדשה של בבלי 3. כמו כן, חגי' סומייל התחייבה כי במידה שלא תאושר התוכנית החדשה להפקדה ו/או למתן תוקף, היא תמצא פתרון תכנוני אחר לתוספת שטחי הציבור כנדרש.

הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2024	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות/ פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
							הערת אזהרה מכוח התחייבות זו. 9. שעבוד זכויות בעלי הזכויות במקרקעין ובפרויקט, מוגבל בסכום של כ-1,900 מיליון ש"ח.	ההקמה ויתרת אשראי ערביות חברי קבוצת הרכישה הלא מנוצלות. כמו כן, הלווה תשלם למלווה עמלת ניהול בסך של 0.5% מסך עלויות הקמת הפרויקט (כ-4 מיליון ש"ח).			יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח. (ב) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 420 מיליון ש"ח. (ג) יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 25%. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, חגי' סומייל עומדת בכלל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו ¹⁸¹ .	

¹⁸¹ נכון ליום 31 בדצמבר 2024 : (א) ההון העצמי המתוקנן %. של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו 1,341 מיליון ש"ח; (ב) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), הינו 1,248 מיליון ש"ח; (ג) יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה הינו 37%.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה הלוואה אחת מהותית¹⁸² בסך של כ-294 מיליון ש"ח ו-4 הלוואות לא מהותיות בסך של כ-575 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברות הבנות של החברה 3 הלוואות מהותיות בסך כולל של כ-850 מיליון ש"ח (לא כולל הלוואה מהותית בסך של כ-405 מיליון ש"ח בחברה כלולה אשר רגיסי והחברה ערבות לה) ו-9 הלוואות לא מהותיות בסך כ-888 מיליון ש"ח (לא כולל שתי הלוואות לא מהותיות לחברה כלולה, אשר החברה ערבה לפרעון בסכום כולל של 30 מיליון ש"ח).

אמות המידה הפיננסיות של האשראים המהותיים תוארו בטבלאות שלעיל (לרבות בדרך של הפניה לסעיפים 4.5.1-4.5.5 לדוח הדירקטוריון). אמות המידה הפיננסיות **המהותיות ביותר** של האשראים לא המהותיים הינן כדלקמן: (1) יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה¹⁸³ לסך המאזן לא יפחת מ-15%, (2) ההון העצמי המתוקנן של החברה לא יפחת מסך של 160 מיליון ש"ח¹⁸⁴ (יצוין, כי נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, עומדות חברות הקבוצה בכלל תנאי האשראים הלא מהותיים לרבות בכלל אמות המידה הפיננסיות השונות שנקבעו בהסכמי האשראים הלא מהותיים).

יובהר כי מסמכי האשראי בהם התקשרו ומתקשרות מעת לעת החברה והחברות הבנות של החברה, לצורך נטילת ההלוואות השונות, כוללים עילות לפירעון מיידי אשר, בין היתר, מתייחסות להפרה צולבת של אשראים אחרים של החברה/חברות הבנות, לפי הענין (כאשר אותם אשראים אחרים עשויים להיות אשראים מעל היקף מסוים שנקבע, אשראים שלא הוגבלו בסכום, אשראים שהועמדו על ידי אותו מלווה בלבד או אשראים שהועמדו על ידי כל מלווה שהוא) וכן עילות אחרות שעניינן קיומם של אירועים המצביעים על הרעה נחזית בעסקי החברה/החברות הבנות ו/או ביכולתן לשרת חובותיהן. **לאור כך, הרי שהלכה למעשה, גם העמדה לפירעון מיידי של האשראים הלא מהותיים של החברה/החברות הבנות שסכומם צוין לעיל עלולה להביא להעמדה לפירעון מיידי של האשראים המהותיים שהועמדו לחברה/לחברות הבנות שסכומם צוין לעיל.** עם זאת יצוין, כי על אף שתרחיש כאמור עלול להתקיים בנסיבות כאמור, להערכת החברה, לאור מצבה הפיננסי והיקף נכסיה, סבירות התרחשות אירוע כאמור אינה גבוהה.

כן יצוין כי הסכמי האשראי (בין המהותיים ובין הלא מהותיים) של החברה ו/או חברות הבנות של החברה (להלן: "**התאגידים הלוויים**"), כוללים עילות לפירעון מיידי, אשר חלקן אינן נוגעות למצבו הפיננסי של התאגיד הלווי אלא נושאות אופי טכני ו/או נוגעות לעמידת הפרויקטים המלווים בתנאים ואבני דרך שונים של הפרויקטים, כאשר, על פי נוסח הסכמי האשראי, אי עמידה בהן מקימה לכאורה לבנק המלווה עילה לפירעון מיידי של האשראי (להלן: "**העילות הלא פיננסיות**").

ככלל, מניסיון החברה (וחברות אחרות הפועלות בתחום פעילותה) ואלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, הבנק המלווה אינו רואה באי עמידתו של התאגיד הלווי בעילות הלא פיננסיות כעילות אשר דורשות את פרעון המידי בפועל של ההלוואות הרלבנטיות ובמקרים אלו, על סמך ניסיון העבר של החברה (וחברות אחרות הפועלות בתחום פעילותה), וככל שהבנק המלווה כלל מתייחס לאי עמידת התאגיד הלווי בעילה הלא פיננסית, הצדדים מגיעים להבנות שונות ביחס לריפוי העילה (בדרך של מתן אורכות זמן וכו'), בין מראש (קרי, בטרם התממשות העילה הלא פיננסית) **ובין בדיעבד**.

לאור האמור, ואלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, אין החברה רואה בעילות הלא פיננסיות כאמור כעילות שעלולות להביא בפועל להעמדה לפירעון מיידי של האשראים האמורים (יובהר כי אין באמור בכדי לגרוע מכללי חשבונאות מקובלים בהקשר של סיווג התחייבויות לזמן קצר בדוחות הכספיים). ברי שאם הבנק המלווה יודיע לתאגיד הלווי שבשל התקיימות איזו מהעילות הלא פיננסיות (ו/או כל עילה אחרת) בכוונתו לדרוש העמדה לפירעון מיידי של האשראי, תדווח החברה על כך כנדרש על פי דין.

6.20.6 פירוט אודות אשראי בריבית משתנה (באלפי ש"ח)

מנגנון השינוי	סכום האשראי ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)	סך הלוואות בריבית משתנה במועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)	שיעור הריבית המקסימאלית במהלך תקופה של שנים עשר חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	שיעור הריבית המזערית במהלך תקופה של שנים עשר חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	שיעור הריבית הסמוך למועד פרסום הדוח
פריים	1,224,665	1,245,624	8.75%	6.8%	6.8% - 8.75%

6.20.7 אשראי שניטל לאחר תקופת הדוח (באלפי ש"ח)

א. ביום 29 בינואר 2025 השלימה החברה הנפקה של 414,302,000 אגרות חוב (סדרה טו') – לפרטים ראה סעיף 3.3.20 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה.

ב. ביום 16 ינואר 2025 ביצעה החברה הקצאה פרטית של 56,000,000 אגרות חוב (סדרה יא') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה ל-4 משקיעים, בתמורה לסך של 0.948 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרת חוב וזאת בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. תמורת ההנפקה נטו, בסך של כ-55 מיליון ש"ח.

ג. ביום 31 במרץ 2025 התקשרה החברה בהסכם עם גוף פיננסי, במסגרתו הועמד לחברה אשראי בסך של 90 מיליון ₪, נושא ריבית שנתית (המשולמת מדי חודש) בשיעור שנתי של פריים + 1.1%, לפרעון עד ליום 1 באפריל 2026. להבטחת התחייבויות החברה על פי הסכם ההלוואה, תשעבד החברה לטובת הגוף הפיננסי את מניות צים מרכזי קניות שבבעלותה.

¹⁸² כהגדרת המונח בעמדת אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017 וביום 2 בפברואר 2023.

לפירוט ראה ביאור 27 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, המצורפים לדוח זה. לפרטים נוספים אודות מחלוקת עם רשות המיסים בחברה מאוחדת ראה באור 27(ג) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, המצורפים לדוח זה.

סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

להיבטי סביבה ואקלים, לרבות הוראות הדין בנושא, השפעה על פעילות הקמת פרויקטים שהחברה מעורבת בהם, בין באופן ישיר כיזמית ובין כחברת קבוצה.

לצורך העמקת ההבנה של הסיכונים הפיננסיים שיכולים לבוע מהיבטי סביבה ואקלים, החברה ביצעה מיפוי סיכוני סביבה ואקלים ראשוני, בסיוע יעוץ מקצועי חיצוני, במסגרתו עלו הסיכונים הבאים¹⁸⁵ כבעלי רלוונטיות אפשרית לפעילותה:

סיכונים פיזיים - התרחשות אירועי קיצון, שתדירותם וחומרתם צפויה לגבור בשנים הבאות. החשיפה הינה נזק לנכסים כתוצאה משיטפונות וסופות חורפיות (הצפות, רוחות חזקות וגשמים עזים), גלי חום, שריפות ו/או סחף קרקע. סיכונים אלו עלולים לפגוע במהלך שלבי הבנייה ולגרום לשיבושים תפעוליים ולעלויות תיקון, ופוטנציאל ההתרחשות שלהם הינו בטווח זמן בינוני¹⁸⁶.

בנוסף, עליית מפלס פני הים עלולה לגרום חשיפה לנכסי החברה אשר נמצאים בקרבת קו החוף. עליית גובה פני הים, אשר צפויה להתרחש בטווח זמן ארוך, עלולה לגרום לפיחות בשווי נכסי החברה באזורי החוף.

סיכוני מעבר - דרישות ושינויים רגולטוריים סביבתיים ואקלימיים. לצורך קבלת היתרי הבניה להקמת הפרויקטים, על הפרויקטים לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ומחלקת הבריאות של הרשות המקומית, וכן בדרישות חוקי העזר הרלוונטיים. עם תום הקמת הפרויקט, כתנאי לקבלת אישור איכלוס מהרשות המקומית, נדרשת החברה להוכיח כי עמדה בכל הדרישות הסביבתיות הנדרשות. הדרישות כוללות בין היתר הוראות לניהול של אתרי הבניה ולפינוי העפר ופסולת הבניה, ובמקרים מסוימים יתכנו דרישות לניקוי קרקע מזוהמת. בין הדרישות ניתן למצוא את התקן לבנייה ירוקה בישראל, ת"י 5281, אשר מחייב בנייה ירוקה בבנייני מגורים, בשטח של מעל 1000 מ"ר החל מספטמבר 2023.

בנוסף, דרישות סביבתיות עתידיות עלולות להכביד את הנטל הרגולטורי על הקבוצה. כן ייתכנו בעתיד דרישות דיווח וגילוי נוספות בהקשרי סביבה ואקלים, הן מרגולטורים והן ממשקיעים. טווח הזמן הצפוי בהקשר זה הינו הטווח הקצר-בינוני.

מדיניות ניהול סיכוני סביבה ואקלים

דירקטוריון החברה קיבל סקירה כוללת לנושא סיכוני סביבה ואקלים והשפעתם על מגזר הנדל"ן, ודן במיפוי הסיכונים שבוצע בחברה. החל משנת 2025, הדירקטוריון ידון בנושא באופן שנתי.

סמנכ"ל הנדסה הינו הגורם האחראי בקבוצה על היבטי התפעול הסביבתיים בשלב בניית הנכסים. ניהול סיכוני הסביבה והאקלים בחברה יבוצע על ידי סמנכ"ל הכספים של החברה.

מדיניות החברה הינה לפעול לנטרול השפעות ומפגעים סביבתיים הנגרמים על ידי פרויקט הבניה ומשפיעים על הסביבה, כגון זיהום, רעש, הסתרת נוף, פגיעה בקרקע, פינוי עפר ופסולת הבניה, טיפול במי תהום וכו'. נושאים אלו מוסדרים בדרך כלל במסגרת תוכניות בנין עיר, היתרי הבניה הניתנים לפרויקט והוראות מינהל של הרשויות המפקחות. לעיתים דורשת העירייה מהיזם לחתום על כתבי שיפוי להבטחת תשלום נזקים ממפגעים אלו. החברה מתקשרת במסגרת הפרויקטים שלה (הן בתחום הנדל"ן היזמי והן בתחום קבוצות הרכישה) בהסכמים עם חברות המתמחות בייעוץ בנושאים הקשורים לאיכות הסביבה בתחומים הרלוונטיים (כגון רעש, זיהום אוויר ואטמוספירה - עשן, מכוניות, אוורור, מרתפים, גלאי ועוד), בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה והרשויות. במסגרת זו מבוצעים בפרויקטים השונים סקרים סביבתיים, כגון סקר לאפיון זיהום קרקע וגז קרקע, סקר מי תהום, דוח רוחות והצללות, דוח קרינה מגנטית וכיו"ב. בהתאם להמלצות היועצים, החברה בוחנת את דרכי פעולתה והמשמעויות הכלכליות והסביבתיות הכרוכות בהן, ככל שקיימות, העולות מממצאי הסקרים, ונוקטת פעולות שונות למניעת סיכונים סביבתיים ולשמירה על הסביבה, הן במהלך התכנון והרישוי והן במהלך ההקמה של הפרויקטים השונים. בחלק מהמקרים נדרשת החברה להכנת תסקיר סביבתי טרם תחילת הפעילות בפרויקט לצורך הגנה על הפרויקט

¹⁸⁵ בהתאם למתודולוגיות ה-TCFD וה-TNFD, הסיכונים מתחלקים לסיכונים פיזיים (הסיכונים הנובעים מנזק לרכוש, קרקע ותשתיות בשל אירועי סביבה ואקלים קיצוניים ובשל התגברות תופעות אקלים) ול"סיכונים מעבר" (הסיכונים הנובעים מהשינויים הרגולטוריים, המשפטיים, הטכנולוגיים, המוניטיניים ושינויי השוק אשר יכולים לבוע מהמעבר לכלכלה דלת-פחמן, ומהמאמצים למנוע פגיעות סביבתיות, כגון אובדן המגוון הביולוגי או נזקים למערכות אקולוגיות).

¹⁸⁶ בהתאם לפרקטיקה המיטבית הנהוגה בדיווח לפי המתודולוגיות הנ"ל, ההגדרה לטווח זמן קצר הינה עד 3 שנים, בינוני - 3 עד 10 שנים, וארוך - 10 שנים ומעלה.

עצמו ודייריו מפני השפעות והפרעות חיצוניות, כגון: משטר רוחות, רעש ממבני תעשיה וכבישים סואנים, קירבה למתקני אשפה, או חשמל וכו'.

החברה מתעתדת להעמיק את עבודתה, היכרותה ואופן ניהול הסיכונים השונים בשנת העבודה הבאה. חלקן של העלויות הכרוכות ביישום דרישות איכות הסביבה אינו מהותי לרוב לעלויות הפרויקטים וכלול בהערכות עלויות הפרויקטים שפורטו בדוח זה לעיל, בהתאם להערכה ולניסיון החברה ו/או דוח האפס. נכון למועד הדוח, הסכומים ששילמה החברה לצורך שמירה על איכות הסביבה ועמידה בהוראות הדין אינם מהותיים. החברה ו/או נושאי המשרה הבכירה בה, אינם צד להליך משפטי או מינהלי מהותי בקשר עם סביבה ואקלים, והקבוצה מקיימת את החובות החלות עליה מכוח כל דין.

6.23 הסכמים מהותיים (לרבות הסכמי שיתוף פעולה מהותיים)

- להלן תיאור ההסכמים המהותיים בהם קשורה החברה וחברות הבת של החברה נכון למועד הדו"ח:
- א. ההסכמים למכירת 75% מזכויות החברה במסחר בפרויקטים אינשטיין 33 ו-35 – לפרטים ראה סעיף 6.10.2.1 לעיל, בהתאמה.
 - ב. כלל הסכמי המימון המהותיים של החברה ואגרות החוב של החברה – לפרטים ראה סעיף 6.20.5 לעיל.
 - ג. הסכמים בקשר עם רכישת החזקות בחברה כלולה – חגי' צים נדל"ן - לפרטים ראה סעיף 6.8.1.2 לעיל.
 - ד. הסכמים בקשר עם רכישת החזקות בחברה כלולה - צים מרכזי קניות – לפרטים ראה סעיף 6.11.1 לעיל.

6.24 הליכים משפטיים

לפירוט ראה ביאור 19(ג) לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, המצורפים לדוח זה.

6.25 יעדים ואסטרטגיה עסקית

- א. החברה תפעל בעיקר בשוק הנדל"ן בישראל, ללא מגבלה כלשהי.
 - ב. החברה תפעל לאיתור הזדמנויות עסקיות להשקעה בנכסים וקרקעות בעלי פוטנציאל השבחה בעיקר באזורי ביקוש במרכז הארץ ובמיקומים אשר צפויים להניב תשואה עודפת.
 - ג. למימוש מטרותיה מתכוונת החברה להשתמש בהון האנושי העומד לרשותה, הכולל את מר יצחק חגי' ומר עידו חגי', בעלי השליטה בחברה המכהנים כדירקטורים ומנכ"לים משותפים בחברה, להם ניסיון ומוניטין רב בתחום הנדל"ן.
- בנוסף, בהחלטות מאוחרות יותר של דירקטוריון החברה אושרה הרחבת האסטרטגיה האמורה, כדלקמן:
- א. אושרה אפשרות החברה להרחיב פעילותה בתחום הנדל"ן המניב גם לתחום המלונאי, לרבות התקשרות בשיתופי פעולה עם חברות בתחום המלונאות.
 - ב. אושרה אפשרות החברה לפעול בתחום הדיור המוגן בישראל, ואולם לעת עת טרם התבצעה על ידי החברה כל פעילות בתחום.
 - ג. אושרה אפשרות החברה להרחיב פעילותה בתחום הנדל"ן והמלונאות גם למדינות מחוץ לישראל, כך שהחברה תוכל לבחון הזדמנויות עסקיות בשוק הנדל"ן ובתחום המלונאות במדינות מחוץ לישראל ובכלל זה תבחן הזדמנויות שתוצענה לה על ידי בעלי השליטה בחברה (ככל שתוצענה), בהתאם להתחייבותם שפורטה בסעיף 6.1.3(ג) לעיל.

למען הסר ספק, מודגש בזאת כי אסטרטגיה זו עשויה להשתנות בעתיד והיא אינה מחייבת את החברה לפעול אך ורק על פיה. לכן, עשויים להיות מקרים בהם תפעל החברה בשונה מהאסטרטגיה האמורה, כולה או חלקה.

6.26 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה מתכוונת להמשיך לפתח פרויקטים קיימים ולהמשיך באיתור הזדמנויות עסקיות חדשות.

6.27 אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח

ביום 28 בפברואר 2025, זכתה החברה במכרז רשות מקרקעי ישראל לרכישת מגרש בשטח של 4,924 מ"ר במתחם שדה דב, בחלק הצפון מערבי של תל אביב. בהתאם לתוכנית המתאר החלה על המתחם, ניתן לבנות במגרש 350 יחידות דיור (בכ-24,478 מ"ר עיקרי עילי וכ-12,288 מ"ר שטחי שירות עילי), שטחי מסחר בהיקף של כ-1,491 מ"ר ושטחי משרדים בהיקף של כ-2,380 מ"ר, בבניה מרקמית בגובה של 9 קומות (92 יחידות דיור) ומגדל בן 45 קומות (258 יחידות דיור). סכום הרכישה עומד על כ-756 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ו-46 מיליון ש"ח בגין היטלי פיתוח

6.28.1 להלן פרטים אודות גורמי הסיכון העיקריים של החברה (במאוחז) 187:**גורמי סיכון מקרו כלכליים****א. חשיפה לסיכונים מאקרו-כלכליים בישראל**

היות והחברה פועלת בתחום הנדלי"ן בישראל, פעילותה חשופה להשפעות שונות שבהן קצב גידול האוכלוסייה (לרבות עלייה), הצמיחה במשק, שיעורי האבטלה, המצב הביטחוני בישראל ומדיניות הממשלה. מדיניות הממשלה באה לידי ביטוי במספר תחומים כגון: זמינות משכנתאות לדור, שיעור הריבית בגין משכנתאות אלו וביחוד משכנתאות לרוכשי דירות המוגדרים כמשקיעים, היקף האשראי/משכנתאות לרוכשי דירות המוגדרים כמשקיעים, שיעור מס רכישה והיקף ההטבות לרוכשי דירות הניתנות על ידי המדינה, הטלת סגרים על שטחי הרשות הפלשתינית והגבלת רישיונות לעובדים זרים שעלולים לגרום למחסור בכוח אדם ובהתייכרות עלות עבודות הבנייה. כמו כן, פעילות החברה (במאוחז) כוללת החזקת ו/או הפעלת בתי מלון ופעילות בתחום זה חשופה להיקף לינות ישראלים ותיירים בישראל התלויה בין היתר במצב הכלכלי והביטחוני בישראל, חלופות תיירותיות לישראל, הטבות הניתנות לתחום זה בישראל, כח אדם זמין לתחום זה בישראל ועוד.

ב. המצב הביטחוני והמדיני בישראל ומלחמת חרבות ברזל

כלכלת ישראל ובפרט ענף הנדלי"ן עשויים להיות מושפעים מהמצב הביטחוני והמדיני בישראל. ענף הבינוי רווי בתעסוקת עובדים זרים, בין היתר, עובדים תושבי יהודה ושומרון וחבל עזה. החמרה במצב הביטחוני עלולים, בין היתר, להוביל למצוקת כוח אדם אצל קבלני ביצוע, הגדלה של עלויות ביצוע הפרוייקטים, עיכובים ואיחורים במסירת הדירות. התדרדרות במצב הביטחוני בישראל, בין היתר כתוצאה מחידוש הלחימה בעזה, הסלמה בשטחי יהודה ושומרון, פתיחת חזיתות נוספת, המשך תקיפות החות"ים וכיוצ"ב עלולה להשפיע על פעילות החברה. כמו כן, הרעה משמעותית של המצב הביטחוני והמדיני עלולה להוביל ירידה בביקוש לדירות מגורים ובמצב קיצוני אף לגרום למשבר כלכלי נרחב במשק. לפרטים נוספים אודות השפעת המלחמה על פעילות החברה ראה סעיף 6.9.1.4 לעיל וכן ראה סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה.

ג. סיכונים ריבית

לשינויים בשיעורי הריבית עשויה להיות השפעה על התוצאות העסקיות של החברה, שכן לצורך פעילותה נוטלת החברה, בין אם לצורך פרויקט ספציפי ובין אם לצורך מימון פעילותה השוטפת, מימון חיצוני בריבית שאינה קבועה ועליית שיעורי הריבית תגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ביכולתה לפתח את עסקיה. בנוסף, עליה בשיעורי הריבית מעלה את שיעורי התשואה המבוקשת על ידי משקיעים ואף עלולה להעלות את שיעורי ההיוון לפיהם מוערכים חלק מנכסי החברה ובכך מורידה את שווי נכסי הנדלי"ן. כמו כן, עלייה בשיעור הריבית תגרום לגידול בהוצאות המימון של לקוחותיה הקיימים והפוטנציאליים של החברה, באופן שעלול להקטין את כדאיות רכישת נכסי החברה על ידם ולהקטנת הביקושים לנכסי החברה, באופן שבסופו של הליך עשוי להוביל לירידת מחירי הדירות בפרוייקטים של החברה.

גורמי סיכון ענפיים**ד. מגבלות מימון**

תחום הנדלי"ן היזמי למגורים הינו ענף עתיר הון ובהתאם לכך נדרש מימון חיצוני בהיקפים גדולים לצורך הקמת פרויקטים. קיטון או הגבלה של היקפי האשראים הניתנים על ידי הבנקים ו/או החמרה בהיקף ההון העצמי הנדרש מהיזם ו/או הביטחונות שדורשים הבנקים הן כתוצאה ממצב המשק והן כתוצאה מצעדים ממשלתיים לצורך הגבלת עליית מחירי הנדלי"ן, עשויים להשפיע על יכולת הקבוצה לקבל מימון ובכך לפגוע בהמשך התפתחותה ותוצאותיה. בנוסף, החמרות רגולטוריות ואחרות של בנק ישראל על הבנקים בישראל לעניין העמדת מימון לרוכשי יחידות המוגדרים כמשקיעים עלולות לעכב הליכי מכירה של זכויות בפרוייקטים אותם יוזמת החברה וכפועל יוצא מכך לפגוע בקידום.

ה. שינויים במיסוי על נדלי"ן

מעט לעת נחקקים תיקונים לגובה המס החל על נכסי נדלי"ן. הגדלת חבות המס של החברה הנובעת מרכישת ו/או

לפרטים אודות גורמי הסיכון בפעילות צים מרכזי קניות, ראה סעיף 23 לדוח תיאור עסקי התאגיד של צים מרכזי קניות לשנת 2024, המצורף לדוח זה.

מכירת נכסים (עתידיה) וכן הגדלת חיובי המס על רוכשי היחידות (וביחוד מס החל על רוכשי דירות המוגדרים כמשקיעים) ו/או הטלת מגבלות שונות על העמדת מימון בנקאי ליזמים ו/או לרוכשי דירות המוגדרים כמשקיעים פוגעים בהיקף הלקוחות הפוטנציאלי של החברה באופן שעלול להאט את קצב המכירות של החברה ובהתאם לפגוע בתוצאותיה הכספיות.

1. הרעה בענף הנדל"ן בישראל

הרעה/האטה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט עלולה לגרור קושי בגיוס הון ממקורות בנקאיים ואחרים (לרבות שוק ההון) וכן להחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות, סכום ההון העצמי הנדרשים לפרויקטים חדשים וכן להחמרת הדרישות ביחס להיקף מכירות מוקדמות כתנאי להעמדת הליווי הבנקאי בפרויקטים יזמיים. כמו כן, החמרות רגולטוריות ואחרות של בנק ישראל על הבנקים בישראל לעניין העמדת מימון לחברי קבוצות רכישה ו/או רוכשי יחידות המוגדרים כמשקיעים (שחלקן כבר נכנסו לתוקף) עלולות להשפיע על היכולת של חברי קבוצות רכישה שארגנה החברה לקבל מימון בנקאי לפרויקטים אלו ובהתאם להשלים את המימון הנדרש להקמת הפרויקטים אותם ארגנה החברה.

כפועל יוצא מכך, עלול הדבר לעכב קבלת דמי סיחור להם תהא זכאית החברה (במאחד) כתוצאה מארגון קבוצות רכישה (שכן קבלתם מותנית, במרבית המקרים ובאופן מעשי, בהעמדת ליווי בנקאי לחברי הקבוצה), לעכב הליכי מכירה של זכויות אותן רכשה החברה (במאחד) בחלק מהפרויקטים וכן עלול לעכב את חברות הקבוצה בקידום הפרויקטים היזמיים בהם הן מעורבות נכון למועד זה. בנוסף, הרעה בסביבה הכלכלית כאמור עלולה להקשות על החברה לבצע פעילויות חדשות בתחום הנדל"ן. כמו כן, במקרים בהם נמנית החברה (במאחד) על חברי קבוצות הרכישה בעצמה, עלול עיכוב כאמור בקבלת מימון בנקאי לגרום לעיכוב בביצוע הפרויקטים הללו ולגרום לפגיעה בכדאיות ההשקעה של החברה בפרויקטים.

כן יודגש כי הרעה/האטה בסביבה הכלכלית ככלל ובתחום הנדל"ן בפרט עלולה להביא בין היתר, לירידת מחירי המכירה של נכסים, לירידת מחירי השכירות, לירידה בביקושים לנכסים ולירידה בזמינות למשכנתאות, מגמות, אשר אם תתקיימנה, תפגענה ביעדיה ותוצאותיה העסקיות של החברה (במאחד), לרבות פגיעה מהותית.

2. סיכוני יזמות

הפעילות היזמית בה מעורבות חברות הקבוצה כרוכה, מטבע הדברים, בסיכונים רבים שהעיקריים שבהם נובעים מכך שהפרויקטים אותם יוזמות חברות הקבוצה לא יוקמו בסופו של דבר ו/או לא יושלמו במועד שתוכנן ו/או ששיווקם לא יעלה יפה ו/או שעלויות הקמתם לא תעלה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של הקבוצה ו/או שהתמורה שתתקבל ממכירתם או השכרתם לא תעלה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של הקבוצה. אי הקמתו של כל נכס או דחיה במועד השלמתו (אשר יביאו בין השאר להארכת מועד קבלת התמורה וכפועל יוצא מכך להגדלת הוצאות המימון בפרויקט ויתכן שאף לתשלום קנסות פיגורים לרוכשים) יכולים להתרחש מסיבות שונות ובכללן אי קבלת היתרי בניה מתאימים, לרבות במועד החזוי לכך על ידי הקבוצה; אי השלמת כל התנאים הנדרשים בהסכמי התמ"א לצורך כניסת הסכמי הדיירים לתוקף ותחילת בניית פרויקטי התמ"א; אי קבלת תוספות זכויות הבניה אותם פועלת החברה לקבל בפרויקטים השונים או עיכוב בקבלתם; עיכובים במועד השלמת הבניה ע"י הקבלן המבצע ובהתאם לכך עיכובים במסירת הנכסים ע"י החברה לרוכשים שלה; אי קבלת מימון מתאים ובמועד לרכישת הנכס או בנייתו; קבלת עררים/עיתירות מנהליות שיוגשו כנגד התוכניות הקיימות או עיכוב בדחייתם; אי השלמת פינוי פולשים במקרקעין אשר עלולה להביא לעיכובים גדולים בפרויקטים ולייקור עלותם וכיו"ב. כמו כן, שיווק הנכס עלול להיתקל בקשיים או להיכשל בשל גורמים שונים שבהם שינוי בתנאי השוק המקומיים, שינוי בתנאי המימון המקומיים הניתנים לרכישת נכסי נדל"ן, תחרות מצד יזמים אחרים ו/או פרויקטים אחרים באזור, החמרות רגולציה החלה על התחום לרבות השתת מיסים חדשים ושינויים כלליים במגמות וביקושים לנדל"ן. בנוסף, במסגרת גורם הסיכון היזמי קיימת חשיפה לעליה במחירי התשומות שלא ניתן יהיה לגלמה במחירי המכירה.

יצוין כי האמור לעיל חל, בשינויים המחויבים, גם ביחס לתחום ארגון קבוצות הרכישה, שכן סטייה מהותית מעלויות ההקמה החזויות של פרויקט, כמו גם דחיית מועד השלמת הפרויקט, מהסיבות שתוארו לעיל, עלולים לפגוע במוניטין הקבוצה כמארגנת קבוצות רכישה [עם זאת יובהר כי החברה בדרך כלל אינה מתחייבת כלפי לקוחות קבוצת הרכישה למחיר יחידה סופי]. כמו כן שיווק יחידות בקבוצות רכישה, שעל חבריהם נמנית החברה, בלוחות זמנים ארוכים מאלו המתוכננים, יביא לכך שהחברה תאלץ לממן עלויות נכסים אלו עד למכירתם.

בנושא היתרי הבניה, יוסף כי קבלתם אורכת זמן רב ואין כל ודאות כי הם אכן יתקבלו במועדים אותם צפו חברות הקבוצה או אם בכלל יתקבלו. אישורים והיתרים כאמור אף עלולים להיות מותנים בעמידה בדרישות ותנאים מוקדמים, שעלות העמידה בהם עשויה להיות מהותית מאוד לקבוצה. לפיכך, יכול ומועדי ההיתרים והתחלות הבניה שניתנו על ידי החברה בדוח זה, יידחו, לרבות לפרק זמן מהותי באופן שעלול אף להביא להפרת הסכמי המימון להם חברות הקבוצה הינן צד. בנוסף, במספר פרויקטים דוג' סומייל 121, מרינה הרצליה, בבלי 5 לודוויפול ומנדרין, החברה (במאחד) פועלת להגדלה משמעותית של היקף הזכויות בהתייחס לתב"עות

הנוכחיות. רווחי החברה (במאוחד) יקטנו באופן מהותי מאוד ככל שלא תתקבל תוספת זכויות אלו.

ח. מדיניות ממשלתית

הממשלה מבצעת מהלכים רבים בתחום הדיור למגורים שנועדו לצמצם את עלויות הרכישה של דירות למגורים, בעיקר לזוגות צעירים. מהלכים אלה עלולים להביא לירידות משמעותיות במחירי הדירות למגורים בתל-אביב ובמרכז הארץ, אזורים בהם פועלת החברה וכפועל יוצא מכך לגרום לירידת מחירים של הדירות/הקרקעות שנרכשו על ידי החברה (במאוחד) בפרויקטים השונים וטרם נמכרו על ידה וכן לפגוע ביכולת החברה לארגן קבוצות רכישה לפרויקטים אותם היא יוזמת או פועלת ליזום וכפועל יוצא מכך לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה.

בנוסף, מדיניות הממשלה בנושאי הבנייה, עובדים זרים, שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל וקצב אישורי הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, משפיעה רבות על החברה, בעיקר בכל הנוגע לעמידה בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים.

ט. זמינות ומחירי חומרי גלם

שיבוש באספקת חומרי גלם עקב מצב בטחוני ו/או שביתות ו/או סכסוכי עבודה, עלול לגרום לדחייה בלוחות הזמנים אליהם תתחייב החברה כלפי בנקים אשר העמידו ו/או יעמידו לה מימון, במידה ויעמידו, והן כלפי לקוחותיה.

ענף הנדל"ן מושפע מזמינות של חומרי גלם לבנייה ומשינויים במחירים. חומרי הגלם אשר נדרשים לבניה כגון: פלדה, מלט, בטון ואלומיניום חשופים לתנודות במחירים אשר עלולות לגרום להתייקרות עלויות הבניה ועליה במדד תשומות הבניה. החברה מתקשרת בהסכמים עם קבלני ביצוע הצמודים למדד תשומות הבניה. עליה במדד תשומות הבניה גורמת להתייקרות עלויות הבניה של החברה וכפועל יוצא עלול להקטין את הרווחיות בפרויקטים.

בנוסף, בתקופה של מחסור בחומרי גלם עקב מצב ביטחוני, פוליטי, סכסוכי עבודה בנמלי הים, שינויים בשוק הסחורות העולמי ואירועי חירום פתאומיים, עלול להיגרם עיכוב באספקתם של חומרי הגלם וכפועל יוצא מכך להביא לעיכוב בביצוע העבודות ואיחורים במסירת הדירות, דבר שעלול לייצר לחברה חשיפה לתביעות. בפרויקטים שכבר נחתמו הסכמי קבלן ביחס אליהם, לחברה הגנה חלקית כלפי עלית המחירים וזאת לאור תיקון 9 לחוק המכר (דירות). עם זאת, בפרויקטים באזור תל אביב, בהם מרכיב הקרקע מהווה מרכיב משמעותי בעלויות הכוללות, השפעת התיקון האמור על רווחיות הפרויקטים אינה מהותית.

י. שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים - היטלי פיתוח

חקיקת חוקי עזר עירוניים לגבי היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכד', עלולה להביא לעלייה בתעריפי היטלי הפיתוח ולירידה ברווחיות הפרויקטים.

יא. גילוי עתיקות במקרקעי הקבוצה

גילוי עתיקות במקרקעין בהם פועלות חברות הקבוצה עשוי להסב הוצאות לא צפויות לקבוצה וכן עיכוב בלוחות הזמנים שנקבעו להשלמת הפרויקטים ואף לעיכוב בקבלת היתרים חדשים להמשך בנייתם.

יב. פגמים באיכות הבנייה והפרות מצד הקבלנים המבצעים

זמינות ואיכות בניית היחידות שהחברה משווקת תלויה בטיב הבנייה המסופק על-ידי קבלני הביצוע שלה ובאמצעי הפיקוח שהחברה מפעילה עליהם ובאיתנותם הפיננסית. החברה עלולה להיות חשופה לתביעות דיירים בגין מועדי המסירה וכן בגין טיב הבנייה לאורך מספר שנים ממועד תום הבנייה בהתאם להוראות החוק, כאשר "גלגול" התביעות לקבלן המבצע אינו תמיד אפשרי. כמו כן הקבלן המבצע עלול לבצע הפרות אחרות של התחייבותיו לפי הסכם או של הוראות דין שבצדן נזקים לחברה או לדיירים. בנוסף, אי עמידת הקבלנים בלוחות הזמנים עליהם התחייבו הן משום מחסור בזמינות כוח אדם או אי עמידה באיכות הבניה כפי שהתחייבו קבלני הביצוע למול החברה וכן חדלות פירעון או הליכים דומים ביחס לקבלנים חושפת את החברה אל מול רוכשי היחידות.

יג. סיכוני רגולציה

הפעולות, ההנחיות ושינויי החקיקה השונים שבוצעו בשנים האחרונות, בפרט בכל הנוגע לסוגיות מיסוי מקרקעין וסוגיות מימון בנקאי לצורכי השקעה בנדל"ן, עלולות להביא להורדת הביקושים בתחום הנדל"ן בישראל בכלל ולתחום קבוצות הרכישה והנדל"ן היזמי בפרט, באופן שיפגע בפעילות החברה והיקפיה. כמו כן, החברה פועלת בתחום המלונאות. תחום זה כפוף לרגולציה בתחום זה אשר יכולה להשתנות ולהשפיע על אופי פרויקטים אלו. בנוסף, מקודמות מעת לעת הצעות חקיקה לעניין תחום קבוצות רכישה, שככל שיתקבלו, שחלקן, אם יתקבלו,

צפוי להשפיע על פעילות החברה בתחום קבוצות הרכישה.

יד. הפעילות המלוונאית - מיתון כלכלי בשוק הישראלי והעולמי והמצב הבטחוני

פעילות המלוונאית של החברה תלויה, בין היתר, במצב הכלכלי במשק הישראלי כמו גם העולמי. מצב של מיתון כלכלי בישראל כמו גם בעולם, פוגע קשות בענף המלוונאות והנופש, המהווה חלק מתרבות הפנאי ולכן בדרך כלל הוא הראשון להיפגע במקרה של צמצום כלכלי. משבר כלכלי משפיע על חברות וארגונים (השוק המוסדי) ומביא לצמצום תקציבי הרווחה המתועלים לתיירות. בנוסף, משבר כלכלי מצמצם נסיעות עסקים בתפקיד לישראל של לקוחות או ספקים המגיעים מחו"ל ומתארחים בישראל.

בנוסף, ענף התיירות מושפע באופן ישיר ומהותי מהמצב הביטחוני והמצב הגיאופוליטי במדינה. עיקר ההשפעה היא על תיירות נכנסת, ובעיקר על פלח התיירות והנופש אולם גם על תיירות הפנים.

גורמי סיכון ייחודיים לחברה

טו. עמידה בהתניות פיננסיות ואחרות

חברות הקבוצה (לרבות החברות הכלולות - חגי' - צים בהרי וצים מרכזי קניות) הינן צד להסכמי מימון עם בנקים ותאגידים פיננסיים שונים, מכוחם עליהן לעמוד בהתניות פיננסיות ו/או התניות אחרות, שלא כולן הינן בשליטת החברה/החברה הכלולה (כגון המצאת היתרי בניה ו/או רישום זכויות במועדים שנקבעו ו/או עמידה ביעדי מכירות ו/או עמידה באבני דרך תכנוניות). אי עמידה בהתניות אלו עלולה להביא להעמדת המימון המהותי שנלקח על ידן לפירעון מיידי.

הדברים רלוונטיים גם, בשינויים המחויבים, ביחס להתחייבויות החברה מכוח שטרי הנאמנות לאגרות החוב מהסדרות השונות אותן הנפיקה החברה.

טז. סיכונים רכש וחבויות

חברות הקבוצה כבעלות נכסי נדל"ן מבטחות את נכסיה בפוליסות ביטוח עבודות קבלניות ורכוש. פוליסות הביטוח המוצאות על ידי החברה, כפופות להחרגות ומגבלות אחריות הן בסכום והן ביחס לאירועים המבוטחים ולפיכך אירועים לא צפויים או שילוב של מספר אירועים בו זמנית עלולים לגרום נזקים מעבר לכיסוי הביטוחי וכפועל יוצא להשית על החברה הוצאות משמעותיות ביחס לתיקון והשבת המצב לקדמותו וזאת מעבר לכיסויים הביטוחיים כאמור.

יז. חשיפות הנוגעות לפעילות כמארגנת קבוצות רכישה

בפעילותה בתחום ארגון קבוצות הרכישה, חשופה הקבוצה לאובדן דמי השיווק והפרסום שהוצאו על ידה וזאת במידה ולא יעלה בידי הקבוצה להשלים גיבושה של קבוצת הרכישה הרלוונטית ו/או לרכוש את הקרקע הרלוונטית. בנוסף, במקרים בהם החברה רוכשת קודם לכן את המקרקעין ולאחר מכן מוכרת את הזכויות לחברי הקבוצה, החברה חשופה לשינויים בענף הנדל"ן כך שיקשה עליה למכור את היחידות כאמור ובמקרים בהם עשויה החברה להיוותר בעלת מספר רב של יחידות, כאשר הדבר עלול להקשות על קבלת מימון בנקאי לחברי קבוצת הרכישה ובכללם החברה.

עוד יצוין כי הכנסות החברה בתחום קבוצות הרכישה כוללות מרכיב של דמי ייעוץ, שהינו נגזרת של עלויות ההקמה של הפרויקט. ככל שעלויות ההקמה בפועל יהיו גבוהות יותר, הרי שהכנסות החברה מדמי היעוץ יקטנו.

יח. אי עמידת השותפים בהתחייבויותיהם

במסגרת פועלה כמארגנת קבוצות רכישה, החברה (במאחד) נמנית בעצמה על חברי קבוצת הרכישה בחלק מהפרויקטים. ככזו, החברה (במאחד) הינה צד להסכמי שיתוף והסכמים עם בנקים/גופים מממנים. הפרה של הסכם המימון בו החברה (במאחד) התקשרה או תתקשר יחד עם יתר חברי הקבוצה, עם הבנק המממן, על ידי חברי קבוצה שיחזיקו בשיעור עליו הוסכם ו/או יוסכם מהזכויות או חוסר שיתוף פעולה של חברי הקבוצה ו/או הנציגות, אשר עלולים להשפיע לרעה על לוחות הזמנים של קידום הפרויקטים, תחשוף את החברה (במאחד) בפני סנקציות שונות, לרבות, הפסקת העמדת מימון לפרויקט והעמדתו למימוש בהתאם לבטוחות שיינתנו לו (עם זאת יודגש כי החוב לבנק המממן הינו חוב אישי ללא ערבות הדדית, כך שאחריות החברה במקרה זה היא רק ביחס למימון שהועמד לה כחברת קבוצה) וכן ייתכן והבנק לא ישחרר בנסיבות אלו את יתרת דמי הסיחור המגיעים לחברה ואשר אמורים להיות משולמים לה מכספי המימון הבנקאי. בנוסף, עלול הדבר לגרום לעיכוב בבניית הפרויקטים ובקבלת זכויות החברה במסגרתם.

כמו כן, במסגרת הסכמי המכר בהם התקשרו ומתקשרים חברי קבוצות הרכישה עם מוכר הקרקע, התחייבויות חברי קבוצות הרכישה כלפי המוכר הינן ביחד ולחוד ולפיכך אי עמידת חברי קבוצה בהתחייבויותיהם כלפי מוכר הקרקע תחשוף את החברה (ככל שהיא נמנית על חברי הקבוצה) ויתר חברי הקבוצה שלא נמנים על המפרים בפני

הסנקציות הקבועות בהסכם המכר לעניין הפרתו.
לחשיפות נוספות הקיימות לחברה בפעילותה בתחום ארגון קבוצות הרכישה ראה סעיף 6.7.1.1 לעיל.
בנוסף, החברה חשופה לעמידת שותפיה בגרעין השליטה בחגיג-צ'ים נדל"ן וצ'ים מרכזי קניות בהתחייבויותיהם כלפי החברה מכוח הסכמי בעלי המניות בהם התקשרו הצדדים.

יט. סיכוני סייבר

החברה נסמכת על שרתים ועושה שימוש במערכות מידע ובמאגרי מידע ממוחשבים לניהול מכירות בפעילותה. תקלות במערכות מידע וכשלים באבטחת המידע, לרבות על ידי פריצה למערכות המחשוב של החברה, עלולים לגרום לשיבוש, פגיעה ואף אובדן של המידע ובתפועול השוטף של המערכות התומכות בפעילות העסקית, ולעלויות גבוהות בגין שיקום מערכות המידע. לחברה פוטנציאל סיכון בעקבותיו היא עלולה לשאת בעלויות הנזקים לשיקום המערכות, לסבול מהשלכות שליליות כגון שיבוש מערכות המחשוב, פגיעה בשלמות המידע, גניבת נכסים ומידע של החברה או לקוחותיה או פגיעה במוניטין אשר תשפיע על אמונם של הלקוחות וגורמים שונים. לחברה ממונה על אבטחת המידע שהינו יועץ חיצוני, אשר כפוף להנהלת החברה. הממונה על אבטחת מידע נותן תמיכה טלפונית ושירות בחברה, אחראי על הגיבויים השוטפים ומתן יעוץ מקצועי.
החברה ביצעה הליך הכולל מיפוי המערכות הטכנולוגיות שלה והערכה של מידת החשיפה לאירוע אבטחת מידע והסיכונים העלולים להיגרם לה כתוצאה מאירועים כאלה. כחברה ציבורית החברה לקחה על עצמה בסיוע יועצים בתחום לחזק מהותית את מערך המחשוב בחברה ובצעה מספר פעולות לחיזוק מערך המחשוב כגון: הקשחת אמצעי אבטחת המידע הטכנולוגיים, הוגבלו כתובות IP בכניסה למשאבי החברה ל-IP משרא"ל ו-UK בלבד, על המחשבים הניידים של החברה מותקן מנגנון של הצפנת דיסקים, הוספת מערך גיבויים למערכות המידע. החברה תיישם בקרוב תוכנית DR - הכוללת התאוששות מהירה מאסון באמצעות התחברות לאתר מאובטח. החברה פועלת באופן תדיר וממשיכה לנטר את האיומים העולים מעת לעת ומתאימה את המערכות ואת הנהלים לצרכי האבטחה הנדרשים.

כ. אי חידוש הסכמי החכירה ו/או הסכמי שכירות עם צדדים השלישיים עימם התקשרה צ'ים מרכזי קניות בקשר עם השכרה של זכויות במקרקעין - בחלק מהסכמי החכירה תקופת החכירה של הזכויות במקרקעין נקבעה ל-49 שנים ללא זכות להארכה של תקופות חכירה נוספות. בנוסף, ישנם מרכזים מסחריים נוספים המושכרים בשכירות משנה לתקופות קצובות. אי חידוש הסכמי החכירה (או אי הארכת תקופות החכירה) ו/או אי חידוש הסכמי שכירות (או הארכתם) עלולים להשפיע מהותית על התוצאות העסקיות של צ'ים מרכזי קניות ועל נכסיה (לרבות שוויים).

כא. הגבלות בהסכמי פיתוח וחכירה של צ'ים מרכזי קניות - בחלק מהסכמי הפיתוח, נקבעו הגבלות לגבי השלמת תקופת הפיתוח של המקרקעין. במקרה בו לא יעלה בידיה של צ'ים מרכזי קניות לעמוד במועדים הקבועים בהסכמי הפיתוח להשלמת הבנייה ולהאריך את תקופות הפיתוח, צ'ים מרכזי קניות חשופה לתשלומים נוספים שיהיה עליה לשלם לרמ"י.

כב. מיקום הנכסים של צ'ים מרכזי קניות לרבות שיעורי צמיחה באזורי פעילותה - למועד הדוח חלק מנכסיה של צ'ים מרכזי קניות ממוקמים באזורי הפריפריה ובמגזר הלא יהודי, ועל כן הם חשופים למיתון כלכלי ו/או לשיעורי צמיחה נמוכים, המשפיעים על היקף הביקושים לשטחי השכרה ועלולים לפגוע בתוצאותיה של צ'ים מרכזי קניות ושווי נכסיה.

כג. סיכונים סביבתיים
ראה סעיף 6.22 לעיל.

6.28.2 בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם - סיכוני מקרר, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים לקבוצה, אשר דורגו, בהתאם להערכות הנהלת החברה, על פי מידת השפעתם על עסקי הקבוצה בכללותה:

גורם הסיכון			מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה בכללותה
גדולה	בינונית	מועטה	
סיכוני מקרר			
			חשיפה לסיכונים מקרר כלכליים בישראל
+			המצב הבטחוני והמדיני בישראל ומלחמת חרבות ברזל
	+		סיכוני ריבית
+			
סיכונים ענפיים			
			מגבלות מימון
+			שינויים במיסוי על נדל"ן
	+		הרעה בענף הנדל"ן בישראל
+			סיכוני יזמות
+			
	+		מדיניות ממשלתית
	+		זמינות ומחירי חומרי גלם
		+	שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים - היטלי פיתוח
		+	גילוי עתיקות במקרקעי הקבוצה
	+		פגמים באיכות הבניה והפרות מצד הקבלנים המבצעים
	+		סיכוני רגולציה
	+		הפעילות המלוואית – מיתון כלכלי בשוק הישראלי והעולמי והמצב הבטחוני
סיכונים מיוחדים לקבוצה			
+			עמידה בהתניות פיננסיות
		+	סיכוני רכש וחבויות
			חשיפות הנוגעות לפעילות כמארגנת קבוצות רכישה
+			אי עמידת השותפים בהתחייבויותיהם
+			
	+		סיכוני סייבר
		+	אי חידוש הסכמי החכירה ו/או הסכמי שכירות עם צדדים השלישיים
		+	הגבלות בהסכמי פיתוח וחכירה
		+	מיקום הנכסים של צים מרכזי קניות
		+	סיכונים סביבתיים

הערכת החברה בדבר גורמי הסיכון דלעיל ובכלל זה מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה, כוללת מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד דוח זה. למען הסר ספק, החברה עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים. כמו כן, השפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של החברה, לרבות שוני מהותי.

פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומידיים" או "תקנות הדוחות").

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

1. כללי

- 1.1. נכון למועד זה עוסקת החברה, במישרין ובאמצעות חברות מוחזקות (להלן ביחד: "הקבוצה"), לרבות מלון רג'נסי ירושלים בע"מ (להלן: "רג'נסי"), בשישה תחומי פעילות:
- א. **ארגון קבוצות רכישה** - לפירוט הפרויקטים בתחום זה ראה סעיף 6.7 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח זה (להלן: "דוח תיאור עסקי התאגיד");
- ב. **תחום הנדל"ן היזמי** - לפירוט הפרויקטים בתחום זה ראה סעיף 6.8 לדוח תיאור עסקי התאגיד;
- ג. **תחום המלונאות** - לפרטים ראה סעיף 6.9 לדוח תיאור עסקי התאגיד;
- ד. **תחום שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח** - לפרטים ראה סעיף 6.10 לדוח תיאור עסקי התאגיד;
- ה. **תחום הקמה וניהול מרכזים מסחריים בישראל** - לפרטים ראה סעיף 6.11 לדוח תיאור עסקי התאגיד.
- ו. **תחום אחר** - הכולל הפעלת שטחי מסחר שבבעלות הקבוצה וכן פעילות תיווך - לפרטים ראה סעיף 6.12 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

- 1.2. בתקופת הדוח השלימה החברה שתי עסקאות משמעותיות:
- א. רכישת החזקות (30%) בחברת חגי' צים נדל"ן בע"מ (להלן: "חגי' צים נדל"ן") (לשעבר צים בהרי נדל"ן בע"מ), אשר עוסקת בייזום פרויקטים (בעיקר של התחדשות עירונית) ביעוד מגורים (בעיקר), מסחר ומשרדים, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים חגי' צים נדל"ן יוזמת, מתכננת ומקימה בישראל, כ- 60 פרויקטים בפריסה ארצית (אשר נמצאים בשלבי ייזום, תכנון וביצוע שונים) הכוללים כ-21,000 יח"ד למגורים. עוד במסגרת הפרויקטים אותם חגי' צים נדל"ן יוזמת או מקימה, מתוכננים להיבנות משרדים ומתחמים מסחריים שהיקפם הכולל עומד על כ-120,000 מ"ר, הפרויקטים פרוסים ברחבי הארץ ובאמצעות רכישת 30% מחגי' צים נדל"ן החברה תרחיב את איזורי הפעילות שלה. השפעת רכישת המניות הנ"ל על החברה מעבר לעלות הרכישה אינה מהותית לחברה וזאת בהתאם לעבודה שהתקבלה ממעריכי שווי חיצוניים (לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.1.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד).
- ב. רכישת החזקות (30.29%) בחברת רני צים מרכזי קניות בע"מ (להלן: "צים מרכזי קניות"), אשר הינה חברה ציבורית העוסקת בעיקר בייזום, הקמת וניהול מרכזים מסחריים בישראל, בפריסה גיאוגרפית רחבה, תוך התמחות ייחודית במרכזים מסחריים במגזר הערבי. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, לצים (עם שותפים) מרכזי קניות 21 מרכזי קניות בשטח כולל של כ-240,000 מ"ר (חלקה האפקטיבי של החברה בשרשרת הינו כ-58,000 מ"ר) (לפרטים נוספים ראה סעיף 6.11 לדוח תיאור עסקי התאגיד). בעזרת רכישת החזקות בצים מרכזי קניות, החברה תבסס את פעילותה בתחום הנכסים המניבים. החברה הקצתה את מחיר הרכישה לנכסים המזוהים שנרכשו וכן להתחייבויות שניטלו לפי שווים ההוגן במועד הרכישה באמצעות מערך שווי חיצוני, השפעת ההפרש בין התמורה ששולמה בגין רכישת המניות של צים מרכזי קניות שבוצעו בשנת 2024 לבין הקצאת מחיר הרכישה לנכסים והתחייבויות כאמור לעיל על תוצאות החברה, בהתבסס על עבודה שהתקבלה מיועצים חיצוניים, הינה רווח לפני מס בסך של כ-50 מיליון ש"ח.

בנוסף, לאחר תקופת הדוח, ביום 28 בפברואר 2025, זכתה החברה במכרז רשות מקרקעי ישראל לרכישת מגרש בשטח של 4,924 מ"ר במתחם שדה דב, בחלק הצפון מערבי של תל אביב. בהתאם לתוכנית המתאר החלה על המתחם, ניתן לבנות במגרש 350 יחידות דיור (בכ-24,478 מ"ר עיקרי עילי וכ-12,288 מ"ר שטחי שירות עילי), שטחי מסחר בהיקף של כ-1,491 מ"ר ושטחי משרדים בהיקף של כ-2,380 מ"ר, בבניה מרקמית בגובה של 9 קומות (92 יחידות דיור) ומגדל בן 45 קומות (258 יחידות דיור). סכום הרכישה הינו מהותי לחברה. החברה מנהלת מו"מ מתקדם עם מספר בנקים לצורך מימון רכישה זו.

לפרטים אודות השפעתם האפשרית של השינויים המתחוללים בסביבה המקרו כלכלית בה פועלת החברה, על פעילות החברה ותוצאותיה הכספיות, ראה סעיף 6.6.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

1.3. השפעות מלחמת חרבות ברזל

המלחמה השפיעה באופן מהותי על המשק בישראל במספר היבטים בתקופת הדוח, והביאה עימה סיכונים בטחונים ואתגרים רבים (לרבות בשל פינוי יישובים רבים, גיוס מילואים נרחב, מגבלות תנועה, מגבלות כניסה לארץ וכו') יחד עם אתגרים ממשלתיים ועליה מהותית בגירעון הממשלתי (בשל הצורך במימון הוצאות המלחמה), כאשר אלו הובילו לעלייה בסיכון האשראי של ישראל, אשר התבטאה גם בעליית פרמיית הסיכון של מדינת ישראל בשווקים הפיננסיים. כתוצאה מהנסיבות האמורות, וכמפורט לעיל, הודיע תאגיד דירוג האשראי הבינלאומי פיץ' (Fitch) בחודש אוגוסט

2024 על הורדת דירוג האשראי של ישראל מרמה של A+ לרמה A. בחודש ספטמבר 2024, הודיע תאגיד דירוג האשראי הבינלאומי מודיס (Moody's) על הורדה כפולה של דירוג האשראי של ישראל, שכתה הינו ברמה Baa1. בנוסף, בחודש אוקטובר 2024 הודיע תאגיד דירוג האשראי הבינלאומי סטנדרד אנד פור (S&P) על הורדת דירוג האשראי של ישראל ברמה אחת, מרמה של A+ לרמה A. שלושת תאגידי דירוג האשראי האמורים הצמידו לדירוג תחזית שלילית, ואולם מאז הוכרזה הפסקת אש הכריזו מרבית הגופים האמורים כי יישום הפסקת האש בפועל יצמצם את הסיכונים בדירוג האשראי של המדינה ואף עשויים להשפיע לטובה.

בהקשר לפעילות החברה וחברות כלולות, בתקופת הדוח כלל אתרי החברה עבדו בתפוקה כמעט מלאה, ולא צפויים עיכובים מהותיים בבנייתם שנובעים מהמלחמה. ביחס למלון שבבעלות החברה במטולה, כפי שדווח על ידי החברה בסעיף 6.9.2.5 לדוח תיאור עסקי התאגיד, האתר נסגר לאור המצב הביטחוני בצפון, כאשר למיטב ידיעת החברה כפועל יוצא מירי רקטי מכיוון לבנון נגרם נזק לאחד החדרים במלון ולמערכות במבנה, נכון למועד פרסום הדוח שיפוץ המתחם נמצא בשלבים מתקדמים והחברה פועלת לקבלת פיצוי מהמדינה בסך כולל של כ-7 מיליון ש"ח בגין נזק זה ונזקים עקיפים.

ביחס לפעילות החברה (באמצעות חברה כלולה, צים מרכזי קניות) בתחום מרכזי הקניות, נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים ולאחר בחינה שערכה צים מרכזי קניות בקשר עם הערכותיה לחשיפה לסיכונים השונים, סבורה צים מרכזי קניות כי השפעת מלחמת חרבות ברזל על עסקיה אינה מהותית. המרכזים המסחריים ואתרי הבנייה פועלים בהתאם להנחיות פיקוד העורף והנחיות הרשויות המקומיות, לרבות בכל הנוגע להגבלות על היקף התכנסות, בהתאם למפת אזורי ההתגוננות של פיקוד העורף, המתעדכנות מעת לעת.

באשר לפעילות השיווק בתקופת המלחמה, בתקופת הדוח, ניכרת התאוששות בביקושים לדירות, לאחר ההאטה המהותית שהייתה במהלך שנת 2023, כאשר המלחמה בשנת 2023 למעשה העצימה את אי הוודאות אשר הייתה קיימת ממילא בשוק הנדל"ן עוד קודם לכן (בעיקר בשל עליית הריבית במשק). מתחילת שנת 2024 ועד למועד פרסום דוח זה, החברה שיווקה דירות בהיקף של כ-1,045 מיליון ש"ח כולל מע"מ (891 ש"ח לפני מע"מ):

בתקופת הדוח (12 חודשים) נחתמו הסכמים לכ-101 יחיד בהיקף כספי של כ-569 מיליון ש"ח לפני מע"מ, ובנוסף נחתמו הסכמי מכר לרכישת 43 יחידות קרקע במסגרת קבוצת רכישה בסכום של כ-82 מיליון ש"ח לפני מע"מ, מתוכן 40 יחידות לרוכש יחיד בסכום של 68 מיליון ש"ח (בהשוואה ל-34 יחיד בהיקף כספי של כ-123 מיליון ש"ח לפני מע"מ בתקופה המקבילה אשתקד). ההיקף הכספי של סך המכירות בתקופת הדוח מהווה גידול של כ-529% בהשוואה להיקף הכספי של המכירות בתקופה המקבילה אשתקד. לאחר תקופת הדוח ועד למועד פרסומו, מכרה החברה 15 יחיד בהיקף כספי של כ-131 מיליון ש"ח לפני מע"מ ובנוסף נחתם הסכם מכר לרכישת יחידת קרקע במסגרת קבוצת רכישה בסכום של כ-2.3 מיליון ש"ח לפני מע"מ.

בנוסף, נכון למועד פרסום דוח זה נחתמו 12 בקשות הצטרפות בסכום כולל של כ-103 מיליון ש"ח לפני מע"מ ו-2 בקשות הצטרפות לרכישת יחידות קרקע במסגרת קבוצת רכישה בסך של כ-3.4 מיליון ש"ח, שטרם התגבשו כדי הסכמי מכר מחייבים ואין כל וודאות כי יתגבשו כדי חתימת הסכמים מחייבים.

לאור האמור לעיל, ניתן לראות כי השפעת המלחמה על תוצאות פעילות החברה לא הייתה מהותית. עם זאת, חידוש הלחימה לתקופת זמן ממושכת ו/או הרחבת גבולותיה עלולים להשפיע מהותית על פעילות החברה, שכן הם עלולים להביא ל: (1) צמצום פרויקטים ועיכוב בקצב הליכי ייזום וכניסה לפרויקטים חדשים; (2) עיכוב והתארכות בהליכי התכנון, הרישוי והביצוע של הפרויקטים וכן קושי בהתקשרות עם קבלני בנייה בפרויקטים בתכנון (בעיקר בשל מחסור בכוח אדם בענף עקב הגבלות על כניסת עובדים מיהודה ושומרון, בשל הפסקה מוחלטת של העסקת עובדים מעזה, בשל עזיבה של עובדים זרים ממדינות אחרות על רקע המלחמה ובשל גיוס עובדים למילואים); (3) ירידה בחוסנם הפיננסי של קבלני משנה וספקים מהותיים; (4) התייקרות עלויות הבנייה ופגיעה בזמינות ואספקה של עובדים וחומרי גלם הנדרשים להשלמת הפרויקטים, אשר עלולה לגרום לעיכוב בהשלמת פרויקטים, אכלוסם ומסירתם; (5) ירידה מהותית בביקושים ליחידות דיור ו/או שטחי המשרדים והמסחר המשווקים על ידי החברה (בשל פגיעה ביכולתם הכלכלית של הרוכשים/השוכרים הפוטנציאליים, מצב רוח כללי ירוד ואי הוודאות הכרוכה בתקופת מלחמה); (6) ירידת מחירי המכירה/ההשכרה ו/או נטישת שוכרים; (7) הגבלת היקף האשראי הבנקאי לענף, העלאת דרישות הסף למימון (לרבות דרישות להגדלות הון עצמי אותו מעמידה החברה בפרויקטים), התייקרות תנאי המימון (הן ביחס לריבית והן ביחס לרוכשים) ודחייה במועדי העמדת המימון הנדרש לחברה לפעילותה (שכן זה מותנה, בין היתר, גם בקצב שיווק הדירות/השכרת השטחים בפרויקטים); (8) היצע עודף של שטחים להשכרה; ו- (9) אי עמידת רוכשים/שוכרים בהתחייבויותיהם כלפי החברה עקב ירידה בחוסנם הפיננסי. מטבע הדברים, התקיימות ההשפעות האמורות, כולן או חלקן, עלולה להשפיע, לרבות באופן מהותי, על כלל אומדני הכנסות, עלויות ורווחיות הפרויקטים היזמיים השונים של החברה והמועדים החזויים למשיכת העודפים מהם (באופן אשר עלול לייצר בעיות תזרימיות הנובעות הן מקיטון והן מדחיית שחרור עודפים), וכן על היקף ההכנסות ושווי הנכסים המניבים של החברה. יחד עם זאת יובהר כי בפרויקטים בהם נמכרו רוב הדירות ושיעור המכירות עולה על קצב ההתקדמות ההנדסי בפרויקט, בשלב זה החברה אינה צופה שינוי באומדני ההכנסות, הרווחיות הגולמית והעודפים הצפויים מאותם פרויקטים או השפעה על תזרים ליווי אותם פרויקטים ו/או על מועד משיכת העודפים מאותם פרויקטים.

בשים לב לחוסר הוודאות בדבר חידוש המלחמה והיקפה, הרי שלמועד פרסום הדוח אין ביכולת החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של חידוש המלחמה על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל מצב החברה בפרט. החברה בוחנת באופן שוטף את כלל השלכות המפורטות לעיל וכן השלכות נוספות שלעת עתה אינן מהותיות לפעילותה.

סביבת האינפלציה

החברה חשופה לעליית המדד בגין אגרות החוב (סדרה י"ב) של החברה, בהיקף של כ-165 מיליון ש"ח, אשר צמודות למדד מחירים לצרכן, ואשר מהוות כ-6% מהיקף התחייבויות החברה (כך שכל עליה של 1% במדד המחירים לצרכן מביאה גידול בהוצאות המימון של החברה בסך של כ-1.7 מיליון ש"ח). בשל העליה במדד, רשמה החברה עלייה בהוצאות המימון בתקופת הדוח בסך של כ-4.8 מיליון ש"ח. לפרטים אודות השפעת עליית מדד המחירים לצרכן על תוצאות החברה ראה גם סעיף 6.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

סביבת הריבית

למועד הדוחות הכספיים, לחברה חשיפה לשינויים בריבית הפריים בגין המימון הבנקאי אותו נטלה החברה מתאגידים פיננסיים המסתכמת לסך של כ-1,224 מיליון ש"ח. כמו כן, לחברה חשיפה לשינוי בריבית הפריים כתוצאה מהלוואה שנטלה הד מאסטר בע"מ (לה ערבה החברה, כמפורט בסעיף 6.8.3.3.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד) וכתוצאה מהלוואות שלקחה חגיג-צ'ים נדל"ן, להן ערבה החברה בהיקף של כ-27 מיליון ש"ח. לפיכך, כל ירידה/עליה של 1% בריבית הפריים תביא לקיטון/גידול בהוצאות המימון של החברה בהיקף של כ-12 מיליון ש"ח, שכלל ותימשך יכול ותהיה מהותית לפעילותה השוטפת של החברה ותביא אף לגידול/קיטון בדוח הגולמי של הפרויקטים השונים.

על מנת להקטין את החשיפה האמורה, עודפי מזומנים מופקדים בפקדונות נושאי ריבית. בתקופת הדוח, החברה פעלה מול כל הגופים המממנים והצליחה להפחית את שיעורי מרווח הריבית בגין חלק מההלוואות אותן נטלה, כאשר צמצום הריביות כאמור עשוי להביא לחיסכון בהוצאות המימון של החברה בסכום של כ-12 מיליון ש"ח בשנה הקרובה, מתוכו חיסכון של כ-5.3 מיליון ש"ח נובע מעדכוני הסכמי הלוואה שכבר נכנסו לתוקף ואילו חיסכון של כ-6.5 מיליון ש"ח צפוי לנבוע לחברה לאחר ובכפוף לחתימת עדכוני הסכמי הלוואה, שנכון למועד זה אושרו עקרונית.

יובהר, כי עליית הריבית (ככל ותחול) אינה צפויה להשפיע מהותית על היחסים הפיננסיים של החברה. יחד עם זאת, ככל וסביבת הריבית הגבוהה תימשך לאורך זמן ואף תחרף (קרי, ריבית בנק ישראל אף תעלה, לאור אי הוודאות הביטחונית והכלכלית בישראל ולאור לחצים אינפלציוניים), הדבר עלול: (א) להביא כאמור לגידול בעלויות המימון וכתוצאה מכך לשחיקה ברווחיות החברה; (ב) לפגוע ביכולת ובכדאיות לגייס חוב חדש ולהרעה בתנאי האשראי הניטל על ידי חברות הקבוצה; (ג) להביא לייקור נוסף בריבית המשכנתאות וכפועל יוצא מכך לירידה בביקושים לנכסי החברה; (ד) לפגוע ביכולת לקוחות החברה לעמוד בהתחייבויותיהם כלפי החברה; ו-ה) להביא לגידול בשיעורי ההיוון שעל בסיסם מתבצעות הערכות שווי של נכסים, וכפועל יוצא מכך לירידה בשוויים.

לפרטים נוספים בנושא ראה גם סעיף 6.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

מדד תשומות הבנייה

חלק לא מבוטל מהתחייבויות החברה וחגיג-צ'ים נדל"ן (כחברות הפועלת בתחום הנדל"ן היזמי) לקבלנים ולחלק מהיועצים בפרויקטים השונים הינו צמוד למדד תשומות הבנייה, אשר עלייתו בשנת 2024 הייתה גבוהה יותר לעומת שנת 2023 (בשנת 2024, עלה מדד תשומות הבנייה למגורים ב-2.9%, בעוד בשנת 2023 עלה המדד ב-2%). היות ומרבית התקשרויות החברה וחגיג-צ'ים נדל"ן עם הקבלנים והספקים השונים צמודים למדד זה (חשיפה שבאופן טבעי פוחתת עם התקדמות הפרויקט), אזי על מנת לצמצם חשיפה זו, נוהגות החברות להצמיד את תשלומי רוכשי הדירות למדד זה. עם זאת, אופן פעולה זה מספק לחברות הגנה חלקית בלבד, וזאת לאור תיקון 9 לחוק המכר (דירות) תשל"ג 1973, אשר מגביל את היקף הצמדת תמורת הדירה וכן לאור כך שלעיתים ניתנת לרוכשים הטבת פטור מלא/חלקי ממדד זה, כך שעליית המדד האמורה עלולה לפגוע ברווחיות הפרויקטים של החברות, אם כי לא באופן משמעותי (יובהר לעניין זה כי בפרויקטים של התחדשות עירונית, החשיפה למדד זה הינה אף גבוהה יותר שכן בפרויקטים אלו, החשיפה למדד היא גם כנגד עלויות הקרקע שבמקרה זה הינם שירותי הבניה הניתנים לבעלים הקיימים של הקרקע). עם זאת, להערכת החברה, בהנחה של אי קיטון מהותי במחירי המכירה הידועים כיום, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים של החברות יאפשר "ספיגה" של עליה נוספת במדד מבלי שהדבר יעמיד בסיכון את עצם רווחיות הפרויקטים.

לשינויים המאקרו כלכליים שתוארו לעיל (כמו גם למצב הביטחוני), ובמיוחד לריבית הגבוהה, השפעה ישירה על היקפי מכירות החברה בעת הזו, ובנוסף הם גם מביאים להתארכות בהליכי המכירה ועלולים להביא אף לירידה במחירי הדירות המשווקות. במסגרת התמודדותה עם אתגרים אלה, החברה פועלת להגביר את הפעילות השיווקית ולהקטין חסמי כניסה ללקוחות לרבות מתן הטבות תנאי אשראי אטרקטיביים (עוד לעניין זה, ראה סעיף 6.8.1.11 לדוח תיאור עסקי התאגיד). עם זאת, יצוין לעניין זה, כי ביום 23 במרץ 2025 פורסמה החלטת בנק ישראל, ולפיה, מבצעי המימון השונים בהם נוקטות החברות הפועלות בתחום הנדל"ן היזמי למגורים טומנים בחובם עלייה בסיכון, הן לרוכשים וליזמים ויתכן ואף לאשראי שמעמידה המערכת הבנקאית (זאת, כיוון שמבצעים אלה עלולים לעודד רכישת דירות על-ידי רוכשים שישנו חוסר ודאות לגבי יכולתם להשלים את העסקה). לאור כך, פירסם בנק ישראל טיוטת הוראת שעה, הכוללת הנחיות לבנקים שמטרתן צמצום הסיכון לכלל הגורמים המעורבים בשוק על ידי חיזוק ניהול הסיכונים, חיזוק כושר הניטור וחיזוק הגנת הצרכן, אשר יעמדו בתוקף עד לסוף שנת 2026, כדלקמן: (א) הקצאת הון נוספת על פרויקטים לבנייה למגורים, ששיעור החוזים שבהם נדחה חלק משמעותי ממחיר המכירה למועד המסירה, עולה על 125%; (ב) קביעת מגבלה על שיעור הביצועים בהלוואות בולט או בלון בסבסוד קבלן, באופן שלא יעלה על 10% מסך הביצועים החודשיים בגין הלוואות למטרת מגורים. נכון למועד פרסום הדוח, אין ביכולת החברה

¹ בהתייחס לפרויקטים קיימים בהם שיעור זה עולה על 20% ערב מועד התחילה, הקצאת ההון הנוספת תחול רק אם שיעור הדירות כאמור עולה ב-5% או יותר מהשיעור במועד התחילה.

לאמוד את ההשפעות של החלטה זו אשר התקבלה בסוף רבעון 1/2025, ואולם מרבית הפרויקטים שנמצאים בשיווק לא יושפעו מהחלטת בנק ישראל (פרויקט MOMA, איינשטיין 35, איינשטיין 33 ויפו סהרון). מאחר ומדובר במגמות מאקרו כלכליות, בהן יכול ויחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, הרי שאין ביכולת החברה במקרה זה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של השינויים שתוארו לעיל על פעילות החברה [כאשר בכלל זה יצוין כי ככל שסביבת הריבית הגבוהה תימשך לאורך זמן ואף תורע (קרי, ריבית בנק ישראל תוסיף לעלות) וזאת לצד עליה במרווחי הריבית וגידול בהון העצמי הנדרש מהיזמים מצד הבנקים המלווים, הרי שהדבר עלול להוביל למיתון והאטה כלכלית שיכול ויביאו להמשך ירידה בביקושים לדירות, לירידה במחירי מכירתן, לעליה מהותית בעלויות הפרויקטים ועליה מהותית בהוצאות המימון של החברה, ואף לפגיעה בחלק מלקוחות החברה (לרבות שוכרים) ובעקבות כך לפגיעה בתוצאות הפעילות של החברה]. עם זאת, להערכת החברה וככל ולא תחול הרעה משמעותית במצב הכלכלי והבטחוני בישראל (כתוצאה לדוג', מחידוש הלחימה בדרום ו/או בצפון ו/או התרחבותה ו/או הימשכותה לאורך זמן רב ו/או עליות ריבית בישראל), אזי לאור איתנותה הפיננסית, החזקתה בנכסים בהם גלום רווח משמעותי למול עלותם בספרים שביכולתה לממש, גם כאלה שנמצאים בתהליך תכנוני מתקדם, יתרת המזומנים שלה ואפשרויות המימון העומדות בפניה (לרבות גיוס אגרות חוב חדשות והרחבות סדרות אגרות חוב קיימות), החברה תוכל לעמוד בכל התחייבויותיה לרבות באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה בהסכמים מול המממנים השונים.

1.5 נתונים כספיים

בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים, הסיווג בין נכסים והתחייבויות המיוחסים לפרויקטים היזמיים וקבוצות הרכישה של החברה, בין זמן ארוך לזמן קצר, מוצגים בהתאם לתקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילויות הייזום והבניה וקבוצות הרכישה, העולה על שנה ויכול להימשך כ-5-7 שנים. לפיכך הנכסים שאמורים להתממש בתוך המחזור התפעולי של החברה וההתחייבויות המיוחסות להם מסווגים כנכסים או כהתחייבויות לזמן קצר, בהתאמה, תוך התחשבות במועדי הפירעון. בהתאם לכך, התחייבויות החברה (לרבות אגרות חוב ואשראי בנקאי), המיוחסות לפעילויות הייזום והבניה וקבוצות הרכישה, מסווגות במאזן החברה כהתחייבויות לזמן קצר על פי המחזור התפעולי כאמור, מלבד התחייבויות, אשר מסווגות לזמן ארוך תוך התחשבות במועדי הפירעון הצפויים בפועל.

1.5.1 מצב כספי

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר		
	2023	2024	
	אלפי ש"ח		
עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע מ: א. קיטון ביתרת הפקדונות בנאמנות בסך של כ-63 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מפרויקט סומייל 124 כחלק משינוי המתווה שנכנס לתוקף ברבעון 4 לשנת 2023 ומשיכת הפקדונות מהנאמנות בוצע בשנת 2024 (משיכת כלל הכספים שבנאמנות לחשבון הפרויקט לצורך פירעון ליווי בנקאי והחזר הון עצמי). ב. גידול בפקדונות מוגבלים ומיועדים בסך של כ-93 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מפרויקט סלמה, סך של כ-65 מיליון ש"ח בגין כספים שהתקבלו מרוכשים בחודש בעיקר בחודש דצמבר 2024 (לאור עליית המע"מ מינואר 2025 ולקראת סיום הפרויקט) ומפרויקט בבלי 3 בסך של כ- 28 מיליון ש"ח בגין כספים שהתקבלו מרוכשים ומהחזר היטל השבחה בהתאם להערכת שמאי מכריע. ג. גידול בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-93 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מהכנסות לקבל בסך של כ-53 מיליון ש"ח בפרויקטים איינשטיין 33 ו-35 בגין מכירת קרקע ל-43 יח"ד, מהכנסות לקבל בסך של כ-68 מיליון ש"ח כתוצאה מהמשך הכרה בהכנסה בפרויקטים יזמיים לפי קצב התקדמות ומנגד לקיטון בהכנסות לקבל מתקבולים מלקוחות בסך של כ- 27 מיליון ש"ח בפרויקט סומייל 124.	2,718,066	2,850,815	נכסים שוטפים
השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקרו מ: א. גידול בנדל"ן להשקעה והשקעות בתחום הנדל"ן בסך של כ-28 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר מההשקעות ועליית ערך בפרוייקט לודוויגל בסך של כ- 24 מיליון ש"ח וסך של כ- 5 מיליון ש"ח עליית ערך חלק המסחר באינשטיין 35. ב. קיטון בחייבים לזמן ארוך בסך של כ-14 מיליון ש"ח נובע בעיקר מירידת ערך בהשקעות בשיתוף פעולה עם סלינה לשעבר. יובהר כי הקיטון ברבעון הרביעי של שנת 2024 התאזן עם עליית ערך בגין נכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה אשר נרכשו על ידי החברה כחלק משיתוף הפעולה עם סלינה לשעבר. ג. גידול בהשקעות והלוואות לחברות כלולות בסך של כ-236 מיליון ש"ח נובע בעיקר מהשקעות החברה בחברות חגיג' צים נדל"ן וצים מרכזי קניות. ד. גידול בנכסי מסים נדחים בסך של כ-14 מיליון ש"ח בעיקר בגין היוון עלויות לצרכי מס בפרוייקטים השונים.	1,090,669	1,352,679	נכסים בלתי שוטפים
	3,808,735	4,203,494	סך הנכסים
השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקר מ: א. גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאים בסך של כ-223 מיליון ש"ח נובע בעיקר מ:	1,759,828	2,320,339	התחייבויות שוטפות

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר		
	2023	2024	
	אלפי ש"ח		
(1) גידול בסך של כ-300 מיליון ש"ח בפרויקט לודוויפול כתוצאה ממיון הלוואה מז"א לז"א בהתאם ללוח הסילוקין (החברה תפעל להארכת מועד ההלוואה). (2) גידול בסך של כ-16 מיליון ש"ח בהלוואה עבור טרקלין עסקים בגין מיון מז"א לז"א בהתאם ללוח הסילוקין. (3) גידול בסך של כ-20 מיליון ש"ח בפרויקט סלמה כתוצאה מהגדלת האשראי עקב התקדמות הבניה. (4) קיטון בסך של כ-122 מיליון ש"ח בהלוואה בפרויקט סומייל 124. ב. גידול בחלויות שוטפות של אג"ח בסך של כ-261 מיליון ש"ח בעיקר מהנפקה והרחבה של אג"ח סדרה יד' וממיון אג"ח יג' לז"א בהתאם ללוח הסילוקין מנגד פירעון מלא של אג"ח יי'. ג. גידול בסעיף מקדמות מרוכשים והכנסות מראש בסך של כ-26 מיליון ש"ח, נובע בעיקר מפרויקטים בבלי 3 ויפו סהרון מקבלת כספים מרוכשים בגינם טרם הכרה הכנסה. ד. גידול בסעיף זכאים ויתרות זכות בסך של כ-51 מיליון ש"ח נובע בעיקר מגידול של כ-21 מיליון ש"ח בהוצאות לשלם שנובע בעיקר מהוצאות הכרוכות במכירת זכויות קרקע ל-43 יח"ד בפרויקטים איינשטיין 35 ו- איינשטיין 33 ומגידול בסעיף זכאים אחרים בסך של כ-19.4 מיליון ש"ח בעיקר מסך של כ-15 מיליון ש"ח התחייבות החברה להשבת היטל השבחה שהוחזר לחשבון החברה אשר שייך למוכרי הזכויות בפרויקט בבלי 3.			
השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקרו מ: א. קיטון באשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-219 מיליון ש"ח נובע בעיקר ממיון הלוואה בפרויקט לודוויפול בסך של כ-210 מיליון ש"ח לז"א בהתאם ללוח הסילוקין של ההלוואה, וכן ממיון הלוואת טרקלין עסקים בסך של כ-17 מיליון ש"ח לז"א בהתאם ללוח הסילוקין של ההלוואה מנגד הגדלת המימון בפרויקט מגדל בכנרת בסך של כ-13 מיליון ש"ח. ב. קיטון באגרות חוב בסך של כ-96 מיליון ש"ח נובע בעיקר ממיון אג"ח יג' לז"א בהתאם ללוחות הסילוקין ומנגד הנפקה והרחבה של אג"ח סדרה יד'. ג. גידול בסך של כ-11 מיליון ש"ח בהתחייבויות בגין מיסים נדחים נובע בעיקר מיצירת מיסים נדחים בעיקר בגין רווחים יזמיים נוספים בעקבות הכרה בהכנסה שהייתה בתקופה.	741,081	434,523	התחייבויות בלתי שוטפות
הגידול בהון המיוחס לבעלי המניות של החברה בשנת 2024 נובע בעיקר מהרווח השנה, ומגידול בקרן הון בגין הקצאה פרטית של מניות החברה, מנגד, קיטון כתוצאה מפקיעת אופציות ומפירעון אג"ח להמרה (סדרה י')	1,113,536	1,248,073	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה נובעות בעיקר מהפרויקטים של סומייל 121, בבלי 5 ולודוויפול.	194,290	200,559	הון מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
	3,808,735	4,203,494	סך הכל התחייבויות והון

1.5.2 תוצאות הפעילות

לעניין המדיניות החשבונאית של הקבוצה ברישום עיקר ההכנסות ממתן שירותי ניהול וארגון קבוצות רכישה ראה ביאור 3 טז' לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה לשנת 2024 המצורפים לדוח זה.

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2022	2023	2024	
ההכנסות העיקריות בשנת 2024 נובעות מ:				הכנסות
א. סך של כ-330 מיליון ש"ח הכרה בהכנסה בהתאם לקצב שיווק וקצב התקדמות בפרויקט סלמה, בפרויקט סומייל 124, בפרויקט יפו סהרון ובפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.	290,541	576,932	417,874	
ב. סך של כ-61 מיליון ש"ח הכנסות ממכירת זכויות במקרקעין בפרויקטים איינשטיין 35 ואיינשטיין 33א'.				
ג. סך של כ- 21 מיליון ש"ח הכנסות מהפעלת טרקלין העסקים במגדלי הארבעה.				
עלות ההכנסות בשנת 2024 נובעות בעיקר בגין:				עלות ההכנסות
א. סך של כ- 231 מיליון ש"ח עלות מכר בהתאם לקצב שיווק וקצב התקדמות בפרויקט סלמה, בפרויקט סומייל 124, בפרויקט יפו סהרון ובפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.	(175,857)	(362,868)	(268,876)	

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2022	2023	2024	
ב. סך של כ- 15 מיליון ש"ח עלות המכר ממכירת זכויות במקרקעין בפרויקטים איינשטיין 35 ואיינשטיין א33. ג. סך של כ- 20 מיליון ש"ח הוצאות הנובעות מהפעלת טרקלין העסקים במגדלי הארבעה.				
הרווח הגולמי בשנת 2024 נובע בעיקר כתוצאה מהכרה בהכנסה בפרויקטים סלמה, סומייל 124, יפו סהרון, איינשטיין 35 ואיינשטיין א33.	114,684	214,064	148,998	רווח גולמי
עליית הערך לתקופה נובעת בעיקר כתוצאה משערוך בפרויקט איינשטיין 35 בסך של כ- 7 מיליון ש"ח, משערוך פרויקטים נדלניים הירדן ההררי ומטולה, נטו בסך של כ- 5 מיליון ש"ח ומרווחי שערוך בסך של כ- 24 מיליון ש"ח בפרויקט לודויפול והיוון מימון בשנת 2024 בסך של 29 מיליון ש"ח (אשר סה"כ הביאו לקיטון בשווי הקרקע בפרויקט לודויפול בסך של 5 מיליון ש"ח).	90,393	197,538	6,164	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה
הוצאות בגין פרסום ושיווק הפרויקטים. הגידול בשנת 2024 נובע בעיקר כתוצאה מהתחלת שיווק בפרויקטים איינשטיין א33, איינשטיין 35 ובבלי 3 והמשך שיווק של יתרת המלאי בפרויקטים השונים.	(2,237)	(3,233)	(6,816)	הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות כוללות הוצאות שכר ונלוות, הוצאות בגין אחזקת משרד ורכבים, יעוץ מקצועי וכו'.	(24,349)	(27,533)	(28,889)	הוצאות הנהלה וכלליות
הפסדי אשראי נובעים מהפחתות שנעשו נכון לסוף רבעון 2 בגין השקעה בפעילות סלינה.	-	-	(6,317)	הפסדי אשראי
הכנסות אחרות, נטו לשנת 2024 נובעות בעיקר מהכנסות בגין רכיב המימון מהיוון הכנסות דמי ניהול בפרויקט איינשטיין 35 ומנגד מהוצאות בגין רכיב מימון בהיוון התחייבות בגין שירותי בניה.	(8,445)	5,925	5,951	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
רכישת מניות רני צים מרכזי קניות, בהתבסס על עבודה שהתקבלה מיועצים חיצוניים, החברה הקצתה את מחיר הרכישה לנכסים המזוהים שנרכשו וכן להתחייבויות שניטלו לפי שווים ההוגן במועד הרכישה באמצעות מעריך שווי חיצוני, ההפרש בין התמורה ששולמה בגין רכישת המניות של צים מרכזי קניות שבוצעו בשנת 2024 לבין הקצאת מחיר הרכישה לנכסים והתחייבויות כאמור לעיל על רווח התברה הינו כ-50 מיליון ש"ח.	-	-	50,411	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
הסעיף מורכב בעיקרו מחלק החברה ברווחי/הפסדי חברות הד מאסטר בע"מ וחברת הורייזן (המעניקה שירותי תיווך), ש-50% מהון מוחזק על ידי החברה (לרבות בשרשור). ההפסד לשנת 2024 מורכב בעיקרו מחלק החברה בהפסדי חברת הד מאסטר בע"מ בעיקר כתוצאה מהיוון מימון לסעיף נדל"ן להשקעה ומנגד עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה ורווחי חברת הורייזן.	(903)	(6,173)	(4,328)	חלק החברה הפסדי חברות המוטפלות לפי שיטת השווי המאזני
נובע משערוך השקעה בפרויקטים בשיתוף פעולה עם סלינה ומנגד רווח משערוך נכס פיננסי כתוצאה משערוך מניות רני צים שנרכשו בתחילת דצמבר ועד ה-8 בדצמבר 2024.	1,159	(6,299)	(8,517)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים
	170,302	374,289	156,657	רווח מפעולות רגילות
הוצאות המימון, נטו, נובעות בעיקר בגין ריבית והפחתות ניכיון אגרות החוב, וריביות בגין הלוואות לפרויקטים שונים, בניכוי מימון שהוון לפרויקטים והכנסות מימון. הוצאות המימון מוצגות בניכוי היוון עלויות הניתנות להיוון, בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה. הגידול ביחס לשנה מקבילה אשתקד, נובע בעיקר מהפסקת היוון מימון בפרויקט בבלי 3 בסך של כ- 23 מיליון ש"ח לאור קבלת היתר בניה ומהנפקת אגרות חוב נוספות במהלך השנה (סדרה יד').	(32,425)	(24,394)	(55,766)	הוצאות מימון, נטו
הוצאות המיסים נובעות מהפרשה למס בגין רווחי החברה לתקופה השוטפת וכן מעדכון מסים נדחים. הקיטון בתקופה ביחס לשנת 2023 נובע בעיקר מהכרה בהכנסות ממכירת 75% שטחי המסחר בפרויקטים איינשטיין א33 ו-35 בשנת 2023.	(32,448)	(81,034)	(10,974)	מסים על ההכנסה
	105,429	268,861	89,917	רווח נקי לשנה
	-	-	-	רווח כולל אחר
	105,429	268,861	89,917	רווח נקי וכולל לשנה
	96,905	196,947	83,648	רווח לבעלי המניות של החברה
	8,524	71,914	6,269	רווח נקי וכולל לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
	1.62	3.32	1.37	רווח בסיסי

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (ש"ח)
	2022	2023	2024	
				רווח מדולל למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (ש"ח)
	1.59	3.22	1.35	

1.5.3. נזילות ומקורות מימון מהותיים

א. יתרות אשראי ממוצעות בשנת הדוח, הממוצע החודשי של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסים ואחרים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכם בסך של כ-1,492 מיליון ש"ח.

בשנת הדוח, הממוצע החודשי של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסים ואחרים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתכמו בסך של כ-559 מיליון ש"ח.

לחברה יתרות לקוחות וספקים מהותיות כמתואר בסעיפים 6.8.3.1.7 ו-6.13 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

ב. מקורות המימון

לפרטים אודות מקורות המימון החיצוני המהותי של החברה והשינויים שחלו בהם ראה סעיף 6.20.5 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

בתקופת הדוח ועד למועד פרסום הדוחות, הנפיקה החברה סדרות אגרות חוב חדשות (סדרות יד' וסדרה טו'), הרחיבה את סדרות יא' ויד', הקצתה לחברת ביטוח בישראל מניות המהוות 4.84% מהון החברה במועד ההקצאה והנפיקה לציבור כתבי אופציה (סדרה 1) הניתנים למימוש למניות החברה - לפרטים אודות ככל ההנפקות האמורות ראה סעיפים 6.3 ו-6.20.7 לדוח תיאור עסקי התאגיד. בנוסף, מומשו על ידי מנכ"ל החברה לשעבר אופציות למניות החברה, כמפורט בסעיף 6.3.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

ג. תזרימי מזומנים

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2022	2023	2024	
	אלפי ש"ח			
התזרים החיובי לשנת 2024 נבע בעיקר מגידול ברווח הנקי ומהשפעת התאמות לשווי הוגן של מכשירים פיננסים והפסדי אשראי, עליה בזכאים ויתרות זכות, מקדמות מרוכשים וקיטון בחייבים בסך כולל של כ-120 מליון ש"ח, ומנגד קיטון של 141 מליון ש"ח נובע בעיקר מעליה בלקוחות והכנסות לקבל ומרווח מרכישה במחיר הזדמנותי.	(315,620)	(314,247)	59,998	תזרים מזומנים שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת
התזרים השלילי לשנת 2024 נבע בעיקר מהשקעות בחברות כלולות רני צים מרכזי קניות וחגי' צים, גידול בפקדונות מוגבלים ומיזעודים בעיקר בפרויקט בבלי 3 וסלמה, ומנגד קיטון בפקדונות בנאמנות בעיקר מפרויקט סומייל 124 ומהשקעות בנדל"ן להשקעה, בעיקר בפרויקט לודוויפול.	(78,378)	(208,494)	(266,952)	תזרים מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
עיקר התזרים מפעילות מימון לשנת 2024 נובע מקבלת מימון בפרויקטים מהנפקה והרחבה של אג"ח סדרה יד' ומהקצאת מניות פרטית של 3,000,000 מניות.	627,819	326,924	202,896	תזרים מזומנים שנבעו מפעילות מימון

התקיימות סימני אזהרה

בתקנה 10ב(14) לתקנות הדוחות הוגדרו סימני אזהרה אשר מחייבים התייחסות התאגיד להם. ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה הון חוזר שלילי לתקופה של 12 חודשים בסך של כ-455 מיליון ש"ח בדוחות הכספיים המאוחדים, אך מנגד ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים בדוחות הכספיים הנפרדים של החברה (סולו) הינו חיובי והינו בסך של כ-130 מיליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה הון חוזר חיובי בדוחות הכספיים המאוחדים ובדוחות הכספיים הנפרדים של החברה (סולו) בסך של כ-530 מיליון ש"ח וכ-408 מיליון ש"ח בהתאמה. באשר לתזרים המזומנים של החברה, בדוחות הכספיים המאוחדים והן בדוחותיה הכספיים (סולו) של החברה לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, המסתכם בסך של כ-60 מיליון ש"ח וכ-11 מיליון ש"ח, בהתאמה.

לאור האמור, דירקטוריון החברה בחן את התזרים החזוי של החברה לשנים הבאות, וההנחות עליהן הוא מבוסס, אל מול מקורותיה הקיימים והצפויים של החברה, לרבות המקורות המפורטים להלן, וקבע שאין בקיומו של הון חוזר שלילי לתקופה של 12 חודשים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, בכדי להצביע על קיומן של בעיות נזילות בחברה, ועל כן לא מתקיימים סימני אזהרה בחברה (כהגדרתם בתקנות דוחות תקופתיים ומיידים), בין היתר, לאור המקורות הבאים:

א. יתרת המזומנים שקיימת לחברה נכון ליום 31 בדצמבר 2024, המסתכמת לסך של כ-141 מיליון ש"ח ושיתרתה סמוך למועד פרסום הדוחות הסתכמה לסך של כ-350 מיליון ש"ח (עם זאת יצוין כי בסוף מרץ 2025 חל פרעון של אג"ח יג' בסך 204 מיליון ש"ח ובנוסף חילוט ערבות מכרז שדה דב בסך 68 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ).

ב. החברות הבנות של החברה, המארגנות/יוזמות את הפרויקטים סלמה MOMA, איינשטיין 33 ו-35 ופרויקטים בתחום התחדשות עירונית צפויות לקבל בשנתיים הקרובות תזרימים בהיקף מהותי (מרביתם בשנה הקרובה), הנובע מ:

(1) עודפים "חופשיים" (קרי, לאחר פרעון התחייבויות בסך של כ-269 מיליון ש"ח הנוגעות לפרויקטים) בפרויקטים של התחדשות עירונית, נתניה ושל סלמה MOMA בסך של כ-122 מיליון ש"ח, אשר יתקבלו עם סיומם של אותם פרויקטים. יובהר כי גובה העודפים וכן מועד שחרורם מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן "**חוק ניירות ערך**") אשר התממשותו כפופה, בנוסף להשלמת מכירתן של יתרת הדירות הלא מכורות באותם פרויקטים בתקופת השנתיים האמורה, גם למכירתן במחירים ובקצב השיווק המוערכים כיום על ידי החברה (אשר הערכות החברה ביחס אליהם נלקחו גם תחת הנחות מחמירות לאור מצב המלחמה, מצב המשק, שיעורי הריבית ונתוני האינפלציה), בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, לאור התמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובנוסף כפופות הערכות החברה כאמור גם לכך שמשך הפרויקטים יתאם להערכות הנוכחיות של החברה; בהתממשות הערכות החברה ביחס לעלויות הבניה בפרויקטים; בגובהו הסופי של היטל ההשבחה הסופי בפרויקט MOMA; ובעמידת רוכשי הזכויות בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו עימם.

(2) מכירת זכויות לקרקע בפרויקטים איינשטיין 33א', ואינשטיין 35, אשר תמורתם צפויה להסתכם לסך של כ-45 מיליון ש"ח. יובהר כי הערכות החברה ביחס לתמורה האמורה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו כפופה, בנוסף להשלמת מכירתן של הזכויות האמורות באותם פרויקטים בתקופה השנתיים האמורה, גם למכירתן במחירים ובקצב השיווק המוערכים כיום על ידי החברה (אשר הערכות החברה לגביהם נלקחו גם תחת הנחות מחמירות לאור מצב המלחמה, מצב המשק, שיעורי הריבית ונתוני האינפלציה), בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר, לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה; וכי תשלומי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה) לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה. כן יודגש לענין זה כי העברת הכספים מחברת הפרויקט בפרויקט איינשטיין 33א' לחברה כפופה גם לעמידת רג'נסי (שהינה הבעלים של חברת הפרויקט) בתנאים לפרעון הלוואות בעלים וחלוקת דיבידנד על ידי רג'נסי לחברה המפורטים בסעיף 5 לשטר הנאמנות של אג"ח יא' של החברה, שפורסם ביום 28 בדצמבר 2021, מס' אסמכתא 115204-01-2021. בנוסף, נלקח בחשבון כי החברה תממש את האפשרות עם הגורם איתו נחתמו 40 הסכמי מכר בשני הפרויקטים האמורים להקדמת חלק מתשלומי הממכר כאמור.

(3) זכאות לדמי ניהול בפרויקט איינשטיין 35 בסך של כ-76 מיליון ש"ח. סכום משוער זה מתבסס על אומדן החברה לגבי שווי הדירות שעל בסיסו יחושבו דמי הניהול², כך שמטבע הדברים ככל וזה יהיה נמוך יותר, יחול קיטון בדמי הניהול האמורים. יודגש כי בכל מקרה קבלתם של דמי הניהול מותנית בחתימה על הסכם ליווי לקבוצה וחלקם מותנית בחתימה על הסכם ביצוע עם קבלן ראשי לפרויקט. יצוין כי כמפורט בטבלה שבסעיף 6.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדוחותיה הכספיים של החברה, הסכום האמור צפוי להיות גבוה יותר, אולם מטעמי שמרנות הונח לענין זה כי דמי הניהול יסתכמו ל-76 מיליון ש"ח כאמור.

(4) ביום 12 ביוני 2022 התקשרה החברה בהסכמים למכירת 75% מזכויותיה בשטחי המסחר באינשטיין 33א' ו-35 בתמורה לסך של כ-385 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוחות סך של כ-346 מיליון ש"ח התקבל בידי החברה ולחברה זכאות לקבלת יתרת התמורה בסך של כ-20 מיליון ש"ח בהתאם ובכפוף לתנאי ההסכמים.

(5) אפשרות לגיוס חוב/הון בשוק ההון, בכפוף לתנאי השוק וקבלת כלל ההיתרים הנדרשים לצורך ביצוע גיוסים כאמור.

כן נקבע על ידי דירקטוריון החברה, כי היה וקצב השיווק בפועל של היחידות הלא מכורות ו/או מחיר מכירתן יהיו נמוכים מאלו המוערכים נכון למועד זה על ידי החברה, או לחלופין היה ויוטלו בעתיד מגבלות כלשהן (לרבות על ידי בנקים מלווים) על העברת תמורת מכירות היחידות, המכורות והלא מכורות, לשימושה החופשי של החברה, עדיין עומדים לחברה ברשות החברה מספר נכסים בשווי שוק מהותי מאוד, ובמידת הצורך הם יהיו ניתנים למכירה במלואם, כאשר מכירתם במתווה כאמור צפויה להשיא לחברה רווחים ומזומנים בהיקף מהותי מאוד, שכן שווי הנכסים, תחת הנחה שלא יחול קיטון מהותי בשוויים בשוק, גבוה באופן מהותי מיתרת ההלוואות אותן הם מבטיחים.

להערכת דירקטוריון החברה, המקורות הנ"ל יספקו לחברה את האמצעים הנוילים לצורך עמידה בהתחייבויותיה.

² כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, שווי היחידות לצורך תשלום דמי הניהול יעשה תחילה על פי שווי היחידות על פי דוח ה-0 של הפרויקט, והתאמה לשווי תבוצע עם המכירה בפועל או עם אכלוס הפרויקט לפי שווי דירות דומות בפרויקט.

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

2. היבטי ממשל תאגידי

2.1. מדיניות תרומות

לחברה אין מדיניות בנושא מתן תרומות. במהלך תקופת הדוח, בוצעו תרומות בהיקף זניח על ידי החברה.

2.2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

ביום 29 במרץ 2012, דן דירקטוריון החברה במספר המזערי הראוי של דירקטורים בחברה (ובכלל אלה הדח"צים) בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, וקבע כי המספר הראוי שיאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות ובמטלות המוטלות עליו בהתאם לדין, הינו שני דירקטורים וזאת בהתחשב באופן הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בהכנת הדוחות הכספיים ובהתחשב בהיקף פעילות החברה בשלב זה, אופי פעילותה ומורכבותה. חברי הדירקטוריון, אותם רואה דירקטוריון החברה כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינם מר צפרייר הולצבלט (דח"צ) ומר צבי גרינוולד (יו"ר הדירקטוריון). לפרטים אודותיהם ראה תקנה 26 לדוח פרטים נוספים על החברה המצורף לדוח זה.

2.3. פרטים בדבר דירקטורים בלתי תלויים

החברה טרם אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, כהגדרת המונח בסעיף 1 לתוספת הראשונה לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"). יצוין כי מלבד הדירקטורים החיצוניים, גם הגב' הדר ויסמונקי וינברג נחשבת דירקטורית בלתי תלויה.

2.4. גילוי בדבר המבקר הפנימי

שם המבקרת הפנימית: רו"ח דנה גוטסמן-ארליך

תאריך תחילת הכהונה: 1 באפריל 2015

למיטב ידיעת החברה: (1) המבקרת הפנימית עומדת בכל התנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1999 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית"); (2) המבקרת הפנימית עומדת בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית; (3) המבקרת הפנימית אינה מחזיקה בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה; (4) למבקרת הפנימית אין קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים מכל סוג שהוא עם החברה או עם גוף קשור אליה והיא לא ממלאת כל תפקיד נוסף בחברה.

דרך המינוי

מינויה של רו"ח דנה גוטסמן-ארליך כמבקרת הפנים של החברה, אושר על ידי דירקטוריון החברה בתאריך 30 במרץ 2015, לאחר שניתנה לכך המלצת ועדת הביקורת ולאחר פגישה שנערכה עמה והתרשמות בלתי אמצעית ממנו על ידי הנהלת החברה וועדת הביקורת של החברה.

מינויה אושר לאחר בחינת השכלתה וניסיונה (תואר בוגרת במינהל עסקים ובעלת ניסיון רב בביצוע ביקורת פנימית בתאגידים שונים, לרבות בחברות ציבוריות). המבקרת הפנימית הינה שותפה ומנהלת בפירמת רו"ח BDO בקבוצת ביקורת פנימית וניהול סיכונים (RAS).

מינויה של רו"ח גוטסמן-ארליך אושר לאור התרשמותה של ועדת הביקורת מהניסיון והרקע של רו"ח גוטסמן-ארליך ומהתאמתם לפעילות החברה.

זהות הממונה על המבקר

הממונה הארגוני על מבקרת הפנים הינה יו"ר ועדת הביקורת - הגב' לימור בלדב (דח"צ), וזאת בהתאם להחלטה שקיבל דירקטוריון החברה ביום 22 בינואר 2017.

תכנית עבודה

תכנית העבודה של מבקרת הפנים היא שנתית, כאשר כל שנה מאושרת תוכנית ספציפית לאותה שנה. הצעת תכנית הביקורת של המבקר הפנימי מובאת לדיון בוועדת הביקורת של החברה ובדירקטוריון החברה ומאושרת על ידי דירקטוריון החברה. הביקורת כוללת גם ביקורת פנים בחברות מוחזקות בבעלות מלאה על-ידי החברה. בשנת 2024 הביקורת הפנימית בוצעה בחברה בלבד.

דיונים בתוכניות ביקורת

ביום 22 במאי 2024 דנה ועדת הביקורת בדוח מבקר הפנים בנושא סקר מעילות והונאות שהומצא לחברי הועדה וליתר חברי הדירקטוריון ביום 3 בינואר 2024. ביום 29 בדצמבר 2024 דנה ועדת הביקורת בדוחות מבקר הפנים בנושא בדיקת עסקאות בעלי עניין ואכיפה מנהלית שהומצא לחברי הועדה וליתר חברי הדירקטוריון ביום 19 בספטמבר 2024 ובנושאים פרויקט נדל"ני ומעקב אחרי יישום המלצות המבקר הפנימי, שהומצאו לחברי הועדה וליתר חברי הדירקטוריון ביום 24 בדצמבר 2024.

תכנית הביקורת לשנת 2024

ביום 22 במאי 2024, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה, את תוכנית הביקורת לשנת 2024, אשר כוללת את הנושאים הבאים: בדיקת פרויקט נדל"ני, עסקאות בעלי עניין ואכיפה מנהלית ומעקב אחרי יישום המלצות המבקר הפנימי, בהיקף שעות של 470 שעות ובשכר של 200 ש"ח לשעה. לדעת הדירקטוריון, היקף השעות שאושרו משקף את רמת ההשקעה הנדרשת ממבקרת הפנים לצורך ביצוע הביקורות כאמור.

השיקולים בקביעת תכנית הביקורת השוטפת השנתית הינם בעיקר הצעות מבקרת הפנים לתכנית עבודה שנתית; הצעות חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון בהתבסס, בין היתר, על הצעות מבקרת הפנים, ונושאים שנידונו בישיבות שוטפות של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה; גודל החברה, המבנה הארגוני שלה, מהות פעולותיה העסקיות

והיקפם ; והתחשבות בעסקאות ואירועים מיוחדים, מורכבים ומהותיים בהיקפם אשר אירעו בחברה. יצוין כי תוכנית העבודה מותירה בידי מבקרת הפנים שיקול דעת לסטות ממנה.

עריכת הביקורת

כפי שנמסר לחברה על ידי מבקרת הפנים, עבודת הביקורת הפנימית נערכת על פי תקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פנימית, כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית, הנחיות מקצועיות ותדריכים כפי שאושרו ופורסמו ע"י לשכת המבקרים הפנימיים. להערכת דירקטוריון החברה, בהתבסס על דברי מבקרת הפנים, כאמור לעיל, עבודת הביקורת הפנימית נערכת בהתאם לתקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פנימית.

גישה למידע

למבקרת הפנים ניתן חופש פעולה בביצוע הביקורת ובהפעלת שיקול דעתה וכן ניתנת לה ולמי מטעמה גישה מתמדת ובלתי אמצעית לכל מערכות המידע של החברה, לרבות גישה לנתונים הכספיים של החברה, בהתאם לסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.

היקף העסקה בתקופת הדוח ותגמול

בתקופת הדוח הושקעו על ידי מבקרת הפנים 470 שעות עבודה. סך הגמול הכולל למבקרת הפנים בגין היקף השעות האמור הסתכם לסך של 94,000 ש"ח בתוספת מע"מ. להערכת הדירקטוריון תגמול מבקרת הפנים והיקף השעות הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתה המקצועי של מבקרת הפנים בעריכת הביקורת.

עסקאות מהותיות

בתקופת הדוח בוצעו על ידי החברה עסקאות מהותיות (כהגדרתן בסעיף 5(ו) לתוספת הרביעית לתקנות הדוחות). ואולם עסקאות אלו ו/או הליך אישורן לא נבחנו על ידי מבקרת הפנים.

הערכת דירקטוריון החברה את פעילות המבקר הפנימי

לדעת דירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקרת הפנימית הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

2.5 פרטים בדבר רואה החשבון המבקר

- שם רואה החשבון המבקר של החברה : משרדי קסלמן וקסלמן רואי חשבון .

- להלן נתונים לגבי שכר טרחת רואה החשבון המבקר :

שם המשרד המבקר	סוג השרות	השכר ששולם בשנת 2024	השכר ששולם בשנת 2023
		באלפי ש"ח	באלפי ש"ח
החל מיום 17 באפריל 2023 - קסלמן וקסלמן רואי חשבון. שנת 2022 ועד ליום 16 לאפריל 2023 - עמית, חלפון רואי חשבון ו-קדרון ושות' רואי חשבון	שירותי ביקורת, שירותים קשורים לביקורת ושירותי מס הקשורים לביקורת	700	700
	שירותים נלווים	10	10

יצוין כי לא שולם לרואה החשבון המבקר תשלום בגין שירותי מיסים או שירותים אחרים (למעט בגין הגשת דוחות מס למס הכנסה). גובה שכר הטרחה נקבע ראשית במשא ומתן בין הנהלת החברה לרואי החשבון המבקרים, בהתבסס בין היתר, על תנאי השוק ולדעת הנהלת החברה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה ולהיקף הפעילות שלה. לאחר מכן מובא שכר הטרחה לאישור הדירקטוריון (כשקודמת לכך ישיבת ועדת הביקורת בה ניתנות המלצותיה בנושא).

חלק ג' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

3.1 אומדנים חשבונאיים קריטיים

הכנת הדוחות הכספיים, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, דורשת עריכת אומדנים המשפיעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים. האומדנים החשבונאיים הקריטיים בהכנת הדוחות הכספיים הינם הכרה בהכנסות, הערכות שווי לצורך הצגת נדל"ן להשקעה בהקמה לפי שווי הוגן, הטיפול במלאי בניינים בהקמה ובתביעות משפטיות. לפרטים ראה באור 2ד' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, המצורפים לדוח זה.

3.2 הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד

א. חברת א.הלל גד, ש-50.1% מהונה מוחזק על ידי החברה, ביצעה הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2024 לכלל זכויותיה המסווגים כנדל"ן להשקעה בפרויקט לודוויפול. בהתאם לעמדה 23-105: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, הערכת השווי האמורה סווגה כהערכת שווי מהותית מאוד וכנדרש על פי תקנות הדוחות היא מצורפת לדוח זה. להלן עיקריה:

זיהוי נושא ההערכה	מתחם לודוויפול בתל אביב
עיתוי ההערכה	31.12.2024
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	531,601,385 ש"ח.
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	550,000,000 ש"ח.
זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה;	משרד נאור - אקסלרוד - כץ - שמאות וניהול מקרקעין (להלן: "השמאי"). להלן פרטי השמאים מטעמו: עדי נאור - שמאי מקרקעין מוסמך משנת 1991 (רישיון מס' 270). בוגר לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (1990). בוגר במדע המדינה (B.A. מורחב), אוניברסיטת תל אביב. חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. חבר האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל. ניסיון מקצועי: עוסק בשמאות מקרקעין מזה למעלה מ-20 שנה, שמאי מוסמך לעריכת שומות בטוחה לאשראי בכל הבנקים המסחריים בישראל. מיכאל אקסלרוד - שמאי מקרקעין מוסמך בהתאם לחוק שמאי מקרקעין תשכ"ב - 1962 (תעודת רישום מס' 1585). לימודים לתואר ראשון (L.L.B.) במשפטים, במכללת קרית אונו. בוגר החוג לשמאות וניהול מקרקעין (Dip), המכללה למינהל תל אביב. בעל תואר ראשון (B.A.) בכלכלה וניהול, במסלול האקדמי של המכללה למינהל. לשמאי (ולעובדיו בפרט) ניסיון רב בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים.
האם המעריך בלתי תלוי?	בלתי תלוי
האם קיים הסכם שיפוי	כן. יצוין כי בכתב השיפוי שניתן לשמאים מצוין, בין היתר, כי החברה תשפה את השמאים בגין כל נזק או הוצאה שיגרמו לשמאים כתוצאה מכל תביעה או דרישה שתוגש נגדם בקשר לחוות הדעת ובלבד שלא נגרמו כתוצאה ממעשים או מחדלים שנעשו ברשלנות או במזיד וכי כתנאי לשיפוי, השמאים יישאו בהשתתפות עצמית בסכום השווה לפי 3 משכר הטרחה ששולם להם על ידי המזמין בגין השומה.
מודל ההערכה לפיו פעל מעריך השווי	גישת ההשוואה וגישת העלות לצרכי חילוץ. נעשה שימוש בגישת ההשוואה - הן לעסקאות קרקע ולהן לנכסים בנויים. נעזרו בגישת העלות לצרכי חילוץ שווי מ"ר קרקע מבונה משווי נכסים בנויים.
הנחות עיקריות ששימשו את מעריך השווי בעת ביצוע הערכת השווי:	
מסחר	הובאו בחשבון מקדם למ"ר מבונה למסחר של- 1.7 בהתאם לכללי השמאות ולמקובל בסביבה, ובהתייחס לכלל מאפייני הנכס הנישום.
משרדים ותעסוקה	- הובאו בחשבון 2 עסקאות מכר לקרקעות מהשנים 2022 ו-2024 מהן עולה שווי מ"ר מובנה בטווח שבין 6,000 ל-10,000 ש"ח. למ"ר מבונה. - הובאו בחשבון 13 עסקאות מכר לשטחי משרדים בנויים לצורכי חילוץ שווי מ"ר מבונה. בשקלול הנתונים שווי מ"ר בנוי בנכס הנישום הינו - 19,000 ש"ח/מ"ר, ממנו חולץ שווי מ"ר מבונה כמפורט בחו"ד. - הובאו בחשבון נתוני דמ"ש למשרדים לצורכי בקרה, במחיר ממוצע של 100 ש"ח/מ"ר מעטפת.

• הובא בחשבון שווי למ"ר מבונה ברוטו למשרדים של -7,250 ₪.	
• הובא בחשבון שווי למקום חנייה מבונה של כ-60,000 ₪.	חניות
• זכויות הבניה שהובאו בחשבון בחו"ד הינם בהתאם למסמך המדיניות המאושר המביא בחשבון את זכויות הבניה מכוח תכנית תא/ 4010 ואת פוטנציאל הזכויות מכוח תכנית המתאר תא/ 5000. • זכויות הבניה מכוח תכנית תא/ 5500 הובאו בחשבון כערך שומתי נפרד. • מהשווי הופחתו, עלויות הקמת מבני ציבור והתועלות הציבוריות, היטל השבחה צפוי, מרכיבי סיכון, דחיה עד לאישור התוכנית והפחתה למושע.	הנחות עיקריות נוספות

ב. רכישת החזקות (15.35%) בחברת רני צים מרכזי קניות בע"מ (להלן: "צים מרכזי קניות"). החברה הקצתה את מחיר הרכישה לנכסים המזוהים שנרכשו וכן להתחייבויות שניטלו לפי שווים ההוגן במועד הרכישה באמצעות מעריך שווי חיצוני. בהתאם לעמדה 105-23: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, עבודת ה-PPA האמורה סווגה כהערכת שווי מהותית מאוד וכנדרש על פי תקנות הדוחות היא מצורפת לדוח זה. להלן עיקריה:

הקצאת עלות רכישה בגין עליה להשפעה מהותית בחברת רני צים מרכזי קניות בע"מ, לאור רכישת 9% נוספים ממניותיה ובסה"כ 15.35% (להלן "המניות הנרכשות").	זיהוי נושא ההערכה
08/12/2024	עיתוי ההערכה
ל"ר (ההחזקות בצים מרכזי קניות נרכשו בתום שנת 2024).	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי
השווי ההוגן של התמורה נקבע על 78,817 אלפי ש"ח. מנגד, 15.35% מהונה העצמי של צים מרכזי קניות (לאחר ביצוע התאמות על ידי מעריך השווי) עומד על כ-129 מיליון ש"ח, ובהתאם, הפער בין הסכומים הוכר כרווח הזדמנותי לחברה.	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה
BDO זיו האפט יעוץ וניהול בע"מ.	זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה;
העבודה בוצעה על ידי צוות בראשות רו"ח שגיב מזרחי, שותף ומנהל צוות במחלקת ה-Corporate Finance. שגיב הינו בעל תואר ראשון במתמטיקה שימושית מאוניברסיטת בר אילן ובעל תואר שני במנהל עסקים (MBA) בהצטיינות עם התמחות בניהול פיננסי מאוניברסיטת תל אביב.	האם המעריך בלתי תלוי?
לא קיימת תלות בין המעריך לבין החברה.	האם קיים הסכם שיפוי
החברה התחייבה לשפות את מעריך השווי בגין כל סכום שיסולם על ידו מעבר לסכום שמעל שלוש פעמים שכר טרחתו, למעט במקרה של רשלנות חמורה או התנהגות פסולה בזדון.	מודל ההערכה לפיו פעל מעריך השווי
שווי החזקות קודמות ברני צים- לפי מחיר המניה בבורסה. בנוסף, במסגרת ביצוע ההתאמות להונה העצמי של צים מרכזי קניות, שווי האג"ח הסחיר של רני צים שוערך לפי שווי שוק ואילו שווי התחייבות בגין חכירה - לפי היוון תזרים מזומנים.	הנחות עיקריות ששימשו את מעריך השווי בעת ביצוע הערכת השווי:
התחייבות בגין חכירה שוערכה לפי ריביות חכירה תוספתית של בין 6% ל-7.7%, כתלות בחכירה.	

ג. בנוסף, החברה ביצעה ליום 31 בדצמבר 2024 הערכות שווי נוספות, לזכויותיה בשטחי הגלריה בפרויקט מגדלי הארבעה, לכלל זכויותיה המסווגים כנדל"ן להשקעה בפרויקט שד"ל (הן בגין הזכויות למסחר והן בגין הזכויות למלונאות), לזכויותיה בפרויקט מטולה, עכו והירדן ההררי, ולהשקעותיה במסגרת מסלול ההתאמות של תחום המלונאות, אשר, בהתאם לעמדת הרשות, אינן נחשבות מהותיות.

3.3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

ראה באורים 9, 10, 15, 16 ו-20 לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2024, המצורפים לדוח זה וכן כמפורט להלן:

3.3.1. ביום 29 בינואר 2024, התקשרה חברת הבת של החברה (100%) - קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ, בהסכם לשיתוף פעולה, עם חברה פרטית הנמצאת בבעלותו של מר גיא סחלי (שהינו קרוב משפחתו של מר עידו חגי', מבעלי השליטה בחברה המכהן כדירקטור בחברה) (להלן: "השותף"), ביחס לפרויקט פינני-בינוי עתידי בעיר חדרה, אשר השותף החל לפני כשנתיים בהליך ייזומו. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.3.2.5 (ג) לדוח תיאור עסקי התאגיד וכן ראה דוח מיידי מיום 30 בינואר 2024, מס' אסמכתא -2024-01-009364.

- 3.3.2 ביום 29 באוגוסט 2024 סיים מר תמיר אמר את כהונתו בחברה בתפקיד מנכ"ל החברה. חלף מר אמר מונה כמנכ"ל משותפים בחברה האחים יצחק ועידו חגיג, בעלי השליטה בחברה המכהנים כדירקטורים בחברה, אשר לעת עתה יכהנו בתפקידם זה מבלי שתשולם להם כל תמורה בגין כך על ידי החברה. בהתאם לתנאי העסקתו, עם סיום כהונתו של מר אמר בחברה, בטרם הבשילה זכאותו למלוא כתבי האופציה והמניות שהוקצו לו עם תחילת כהונתו בחברה, פקעו 135,699 כתבי אופציה לא סחירים שהוקצו לו כאמור והושבו לחברה כ-75,755 מניות, שהפכו למניות רדומות (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), כאשר החברה ביטלה מניות רדומות אלו ביום 19 בספטמבר 2024.
- 3.3.3 לפרטים בדבר החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב, לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט איינשטיין 35, אשר קבלתו כפופה לעמידה בתנאים מקובלים, ולפרטים אודות הוצאת היתר החפירה ודיפון בפרויקט, ראה דיווחים מיידיים מיום 20 בספטמבר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-088555 ומיום 26 בפברואר 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-017248.
- 3.3.4 לפרטים בדבר החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב, לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט איינשטיין 33, אשר קבלתו כפופה לעמידה בתנאים מקובלים, ולפרטים אודות הוצאת היתר החפירה ודיפון בפרויקט, ראה דיווחים מיידיים מיום 15 בנובמבר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-104038, מיום 27 בנובמבר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-107095 ומיום 26 במרץ 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-026077.
- 3.3.5 לפרטים בדבר התקשרות החברה במערך הסכמים, אשר מטרתו הרחבת פעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית, על דרך ביצוע השקעה בחגיג' צים נדל"ן, אשר עוסקת באמצעותה ובאמצעות חברות המוחזקות על ידה ביזום פרויקטים (בעיקר של התחדשות עירונית) ביעוד מגורים, מסחר ומשרדים, ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 19 בפברואר 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-015004, מיום 18 במרץ 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-023428, מיום 3 באפריל 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-037959, מיום 5 בספטמבר 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-601149, מיום 11 בספטמבר 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-602538, מיום 9 באוקטובר 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-609439 ומיום 15 בינואר 2025, מס' אסמכתא: 2025-01-004580 וכן ראה סעיף 6.8.1.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד.
- 3.3.6 לפרטים בדבר החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב, לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט שד"ל, אשר קבלתו כפופה לעמידה בתנאים מקובלים, ראה דיווח מיידי מיום 7 במרץ 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-020176.
- 3.3.7 לפרטים בדבר קבלת החלטת הועדה המחוזית לתכנון ובניה בתל-אביב, לאשר הפקדת תוכנית להגדלת השטחים במקרקעי פרויקט מרינה הרצליה, בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים, ראה דיווח מיידי מיום 16 באפריל 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-043242 וכן ראה סעיף 6.9.2.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד.
- 3.3.8 לפרטים בדבר הקצאה פרטית שביצעה החברה ביום 21 במאי 2024 לחברת ביטוח ישראלית של 3 מיליון מניות רגילות של החברה, בתמורה לסך כולל של 51.75 מיליון ש"ח, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 9 במאי 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-048957.
- 3.3.9 לפרטים בדבר הנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה יד') חדשה של החברה, ראה דיווחים מיידיים מיום 12 במאי 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-049512, מיום 15 במאי 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-050316 ומיום 19 במאי 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-051186. לפרטים אודות הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יד') של החברה ראה דוח מיידי מיום 17 בדצמבר 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-624864, מיום 18 בדצמבר 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-625428 ומיום 19 בדצמבר 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-625864.
- 3.3.10 לפרטים אודות הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יא') של החברה בדרך של הקצאה פרטית, ראה דוח מיידי מיום 12 בינואר 2025, מס' אסמכתא: 2025-01-003532.
- 3.3.11 ביום 19 באוגוסט 2024 חדלה סמנכ"לית הכספים של החברה, הגב' סיגל צדוק, מלכהן בתפקידה ובמקומה מונה מר נאור סמוזיק.
- 3.3.12 ביום 30 ביוני 2024 וביום 30 בספטמבר 2024, התקשרה חברה בת של החברה, קבוצת חגיג' בבלי 4 בע"מ, היוזמת את פרויקט בבלי 5, בתוספת להסכם אשראי שניטל על ידי מתאגיד בנקאי, אשר מאריכה את מועד פרעון קרן האשראי (העומדת נכון למועד פרסום הדוח על סך של כ-179 מיליון ש"ח), מיום 15 ביולי 2024 ליום 1 בינואר 2026.
- 3.3.13 לפרטים בדבר מצבה הכספית של בעלת המניות של סלינה ישראל, וסטטוס ביחס לפרויקטים השונים שהיו עם סלינה ראה דיווח מיידי מיום 23 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-075618) ומיום 17 בספטמבר 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-603770 וסעיף 6.9.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד.
- 3.3.14 לאחר שביום 19 באוגוסט 2024 אישר דירקטוריון החברה את זימון אסיפה כללית שנתית של בעלי המניות של החברה, ביום 24 בספטמבר אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הנושאים הבאים: (א) חידוש מתן התחייבות לשיפוי לה"ה יצחק חגיג' ועידו חגיג', בעלי השליטה בחברה רטרואקטיבית ליום 1 באוגוסט 2024; (ב) דיון בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023; (ג) חידוש מינויו של משרד PWC Israel (קסלמן וקסלמן, רואי חשבון) כרואה חשבון מבקר של החברה וקבלת דיווח על שכרו; (ד) חידוש מינויים של ה"ה צבי גריוולד (יו"ר הדירקטוריון), יצחק חגיג', עידו חגיג' והדר ויסמונסקי וינברג (דב"ת) כדירקטורים בחברה; (ה) חידוש כהונתו של מר צפריר הולצבלט כדירקטור חיצוני בחברה, לתקופת כהונה שלישית וזאת החל מיום 30 בנובמבר 2024. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 19 באוגוסט 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-085023 ומיום 24 בספטמבר 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-605515.
- 3.3.15 לפרטים בדבר הגדלת מסגרת האשראי בפרויקט שד"ל, ראה סעיף 6.8.3.3.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד ודיווח מיידי מיום 28 באוגוסט 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-090018, יצוין כי הד מאסטר הגיעה להסכמה עם הבנק על הארכת מועד החזר קרן האשראי בשנה נוספת והיא צפויה לחתום על מסמכי האשראי בימים הקרובים.

3.3.16.

3.3.17. לפרטים בדבר מערך הסכמים אשר נחתם על ידי החברה, צים מרכזי קניות ושתי חברות בבעלות (לרבות בשרשור) של מר רני צים, בעל השליטה בצים מרכזי קניות (להלן: "המוכרות"), שעניינו רכישת (לרבות בדרך של הקצאה לחברת הבת) מניות של צים מרכזי קניות (שהינה חברה ציבורית העוסקת בעיקר בייזום, הקמת וניהול מרכזים מסחריים) על ידי החברה והתקשרות החברה והמוכרות בהסכם בעלי מניות, ראה דיווחים מיידיים מיום 19 בנובמבר 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-616864, מיום 1 בדצמבר 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-620789, מיום 8 בדצמבר 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-622611, מיום 9 בדצמבר 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-622882, מיום 12 בינואר 2025, מס' אסמכתא: 2025-01-003376, מיום 14 בינואר 2025, מס' אסמכתא: 2025-01-004021 ומיום 16 בינואר 2025, מס' אסמכתא: 2025-01-004961. 3.3.18. ביום 28 בנובמבר 2024, התקשרה חברת א. הלל גד בע"מ³, היוזמת את פרויקט לודוויפול, בתוספת להסכם אשראי שניטל על ידה מתאגיד בנקאי, אשר הגדילה את סכום האשראי מסך של 210 מיליון ש"ח לסך של 300 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 28 בנובמבר 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-620529.

3.3.19. לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם שכירות עם צד ג' (להלן: "השוכר"), אשר בהתאם לתנאיו, החברה תקים במקרקעי אתר הירדן ההררי כפר נופש ותשכירו לשוכר, לצורך הפעלתו כמלון, ראה דיווח מיידי מיום 3 בדצמבר 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-621411.

3.3.20. לפרטים בדבר החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב, לאשר להפקדה את תכנון התכנית (שהינה בסמכות מקומית) להגדלת השטחים במתחם פרויקט יפו של החברה (המתחם הגדול), בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים ובהם איחוד וחלוקה אשר יסדיר את חלוקת הזכויות במתחם, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 5 בדצמבר 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-622187.

3.3.21. לפרטים בדבר הנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה טו') חדשה של החברה וכן כתבי אופציה (סדרה 1) סחירים הניתנים למימוש למניות החברה, ראה דיווחים מיידיים מיום 27 בינואר 2025, מס' אסמכתא: 2025-01-006864, מיום 27 בינואר 2025, מס' אסמכתא: 2025-01-007110, מיום 28 בינואר 2025, מס' אסמכתא: 2025-01-007383 ומיום 2 בפברואר 2025, מס' אסמכתא: 2025-01-008269.

3.3.22. לפרטים בדבר התקשרות חברת הבת של החברה, קבוצת חגי' סלמה בע"מ, בתוספת להסכם מכירה בפרויקט של אחד הבניינים בפרויקט (הכולל שטחי מלונאות), ראה דיווח מיידי מיום 12 בפברואר 2025, מס' אסמכתא: 2025-01-010323.

3.3.23. לפרטים בדבר זכיית החברה במכרז לרכישת מגרש במתחם שדה דב בתל-אביב, הכפופה לכניסת התב"ע החלה על המתחם לתוקף, ראה דיווחים מיידיים מיום 20 בפברואר 2025, מס' אסמכתא: 2025-01-011845, מיום 25 בפברואר 2025, מס' אסמכתא: 2025-01-012945 ומיום 20 במרץ 2025, מס' אסמכתא: 2025-01-018599.

3.3.24. לפרטים נוספים בדבר הארכת מועד החזר קרן האשראי בפרויקט בבלי 3, ראה דיווח מיידי מיום 26 בפברואר 2025, מס' אסמכתא: 2025-01-013274.

³ אשר 50.1% מוחזקים על ידי י ה ו חגי' בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של החברה ויתרת הונה מוחזקת על ידי צדדים נוספים.

חלק ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

4. מידע נדרש ביחס לאגרות החוב של החברה שהינן במחזור במועד פרסום הדוח

4.1. ריכוז נתוני אגרות החוב

סדרה יא'

אגרות חוב (סדרה יא')	
מועד הנפקה מקורי	27.12.2021
מועד הגדלת סדרה	16.01.2025, 07.08.2023
שווי נקוב במועד ההנפקה (ש"ח)	150,000,000
שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (ש"ח)	215,000,000, 249,111,111
שווי נקוב ליום 31.12.2024 (ש"ח)	191,111,111
האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות	כן
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2024 (בש"ח)	2,774,000
שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2024 (בש"ח)	185,021,000
שווי בבורסה ליום 31.12.2024 (בש"ח)	182,224,000
סוג ושיעור הריבית	2.9% קבועה [בכפוף להתאמה ⁴ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8 לשטר הנאמנות לאג"ח יא' (כהגדרתו בסעיף 4.5.1 להלן)].
מועדי תשלומי הקרן הנוותרים	נכון למועד זה, הקרן עומדת לפירעון בשלושה (3) תשלומים, לא שווים, ביום 1 ביולי של כל אחת מהשנים 2025 עד 2027 (כולל), שישולמו כדלקמן: תשלום הקרן הראשון, בסך השווה ל-20% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), ישולם ביום 1 ביולי 2025; תשלום הקרן השני, בסך השווה ל-30% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), ישולם ביום 1 ביולי 2026; ותשלום הקרן השלישי והאחרון, בסך השווה ל-30% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), ישולם ביום 1 ביולי 2027.
מועדי תשלום הריבית	תשלומי הריבית שנוותרו ישולמו בתשלומים חצי שנתיים ביום 1 ביולי וביום 1 בינואר של כל אחת מהשנים 2025 עד 1 ביולי 2027 (כולל). תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 1 ביולי 2027 [מועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה יא')].
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אין
האם ניתנות להמרה	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	קיימת, בכפוף לאמור בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות לאג"ח יא'.
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	ל.ר.

סדרה יב'

אגרות חוב (סדרה יב')	
מועד הנפקה מקורי	28.06.2022
שווי נקוב במועד ההנפקה (ש"ח)	189,821,000
שווי נקוב ליום 31.12.2024 (ש"ח)	151,856,800
האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות	כן
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2024 (בש"ח)	-
שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2024 (בש"ח)	164,380,000
שווי בבורסה ליום 31.12.2024 (בש"ח)	164,856,000
סוג ושיעור הריבית	3.5% קבועה [בכפוף להתאמה ⁵ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.6 לשטר הנאמנות לאג"ח יב' (כהגדרתו בסעיף 4.5.2 להלן)].
מועדי תשלומי הקרן הנוותרים	נכון למועד זה, הקרן עומדת לפירעון בשני (2) תשלומים, לא שווים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2026 (כולל), שישולמו כדלקמן: תשלום הקרן הראשון, בסך השווה ל-30% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2025; ותשלום הקרן השני והאחרון, בסך השווה ל-50% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2026.
מועדי תשלום הריבית	תשלומי הריבית שנוותרו ישולמו בתשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2026 (כולל). תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 [מועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה יב')].
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	קרן וריבית אגרות החוב הינן צמודות לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2022 אשר פורסם ביום 15 ביוני 2022.
האם ניתנות להמרה	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	קיימת, בכפוף לאמור בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות לאג"ח יב'.
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	ל.ר.

סדרה יג'

אגרות חוב (סדרה יג')	
מועד הנפקה מקורי	28.09.2022
מועד הגדלת סדרה	27.06.2023
שווי נקוב במועד ההנפקה (ש"ח)	206,248,000

⁴ של עד 0.5% נוסף במונחי הריבית השנתית.
⁵ של עד 0.5% נוסף במונחי הריבית השנתית.

236,248,000	שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (ש"ח)
200,810,800	שווי נקוב ליום 31.12.2024 (ש"ח)
כן	האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות
5,642,783	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2024 (בש"ח)
200,452,000	שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2024 (בש"ח)
205,912,000	שווי בבורסה ליום 31.12.2024 (בש"ח)
5.62% קבועה [בכפוף להתאמה ⁶ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות לאג"ח יג' (כהגדרתו בסעיף 4.5.3 להלן)].	סוג ושיעור הריבית
נכון למועד זה, הקרן עומדת לפירעון בתשלום אחד, בסך השווה ל-85% מקרן אגרות החוב (סדרה יג'), אשר ישולם ביום 1 באפריל 2025.	מועדי תשלומי הקרן הנוותרים
תשלום הריבית האחרונה שנותר לשלם ישולם ביום 1 באפריל 2025.	מועדי תשלום הריבית
אין	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	האם ניתנות להמרה
קיימת, בכפוף לאמור בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות לאג"ח יג'.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
ל.ר.	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות

סדרה יד'

אגרות חוב (סדרה יד')	
16.05.2024	מועד הנפקה מקורי
22.12.2024	מועד הגדלת סדרה
124,066,000	שווי נקוב במועד ההנפקה (ש"ח)
293,851,000	שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (ש"ח)
293,851,000	שווי נקוב ליום 31.12.2024 (ש"ח)
כן	האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות
12,035,815	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2024 (בש"ח)
287,839,000	שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2024 (בש"ח)
302,619,000	שווי בבורסה ליום 31.12.2024 (בש"ח)
6.5% קבועה [בכפוף להתאמה ⁷ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות לאג"ח יד' (כהגדרתו בסעיף 4.5.4 להלן)].	סוג ושיעור הריבית
הקרן עומדת לפירעון בשני (2) תשלומים באופן שתשלום הקרן הראשון, בסך השווה ל-30% מקרן אגרות החוב (סדרה יד'), ישולם ביום 1 ביולי 2026; ותשלום הקרן השני והאחרון, בסך השווה ל-70% מקרן אגרות החוב (סדרה יד'), ישולם ביום 1 בינואר 2028.	מועדי תשלומי הקרן הנוותרים
נכון למועד זה, תשלומי הריבית בגין אגרות החוב (סדרה יד') ישולמו בתשלומים חצי שנתיים, בימים 1 ביולי 2025, 1 בינואר ו-1 ביולי של השנים 2026 עד 2027 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 1 בינואר 2028.	מועדי תשלום הריבית
אין	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	האם ניתנות להמרה
קיימת, בכפוף לאמור בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות לאג"ח יד'.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
ל.ר.	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות

סדרה טו'

אגרות חוב (סדרה טו')	
29.01.2025	מועד הנפקה מקורי
414,302,000	שווי נקוב במועד ההנפקה (ש"ח)
-	שווי נקוב ליום 31.12.2024 (ש"ח)
כן	האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות
-	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2024 (בש"ח)
-	שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2024 (בש"ח)
-	שווי בבורסה ליום 31.12.2024 (בש"ח)
4.5% קבועה [בכפוף להתאמה ⁸ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות לאג"ח טו' (כהגדרתו בסעיף 4.5.5 להלן)].	סוג ושיעור הריבית
הקרן עומדת לפירעון בשני (2) תשלומים לא שווים, באופן שתשלום הקרן הראשון, בסך השווה ל-20% מקרן אגרות החוב (סדרה טו'), ישולם ביום 1 בינואר 2027; ותשלום הקרן השני והאחרון, בסך השווה ל-80% מקרן אגרות החוב (סדרה טו'), ישולם ביום 1 בינואר 2030.	מועדי תשלומי הקרן הנוותרים
תשלומי הריבית בגין אגרות החוב (סדרה טו') ישולמו כמפורט להלן: תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 1 ביולי 2025, ולאחר מכן ישולמו תשלומי הריבית בתשלומים חצי שנתיים, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי של השנים 2026 עד 2029 (כולל) ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 1 בינואר 2030.	מועדי תשלום הריבית
אין	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	האם ניתנות להמרה

⁶ של עד 0.75% נוסף במונחי הריבית השנתית.

⁷ של עד 0.75% נוסף במונחי הריבית השנתית.

⁸ של עד 0.75% נוסף במונחי הריבית השנתית.

זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	קיימת, בכפוף לאמור בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות לאג"ח טו'.
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	ל.ר.

בתקופת הדוח נפרעה יתרת סדרת אגרות החוב (סדרה י') במלואה.

4.2. פרטים בדבר הנאמנים לתעודות ההתחייבות

אגרות החוב (סדרות יא'-טו')

(א) שם חברת הנאמנות -
(ב) שם האחראי על הסדרה -
(ג) פרטי ההתקשרות -

משמרת חברה לשירותי נאמנויות בע"מ
רמי סבטי, רו"ח
טלפון : 03-6386868
פקס : 03-6374344
דוא"ל : RamiS@mtrust.co.il
כתובת : דרך מנחם בגין 46-48, תל אביב

4.3. דירוג אגרות החוב

כלל אגרות החוב של החברה אינן מדורגות.

4.4. עמידה בתנאים והתחייבויות לפי שטרי הנאמנות

למיטב ידיעת החברה, ליום 31 בדצמבר 2024 ונכון למועד פרסום דוח זה, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות יא' -טו'), לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמנים בדבר אי עמידתה בתנאי שטרי הנאמנות בקשר עם העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

4.5. שעבודים וביטחונות; התחייבויות ואמות מידה פיננסיות

4.5.1. אגרות החוב (סדרה יא') של החברה

א. בטוחות

להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא'), יצרה החברה לטובת הנאמן, את השעבודים שלהלן וזאת בהתאם לאמור בשטר הנאמנות שנחתם ביום 23 בדצמבר 2021 בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה יא') ואשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 26 בדצמבר 2021 מס' אסמכתא 2021-113536 (להלן בסעיף זה: "**שטר הנאמנות לאג"ח יא'**" או "**השטר**").

(1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה כלפי ומאת חשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאג"ח יא') לרבות כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות ו/או כל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם.

(2) שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה סכום, על מלוא מניות רג'נסי, חברת הבת (100%) של החברה ועל הזכויות הנלוות להן (להלן: "**מניות רג'נסי המשועבדות**"), כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות האמור.

בנוסף, לבטוחה שצוינה לעיל, התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') כי לא תיצור שעבוד שוטף כללי שיחול כמקשה אחת על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידים, לטובת הבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי של החברה כלפי צד שלישי (להלן: "**שעבוד שוטף שלילי**") וזאת אלא אם ניתנה לכך הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא'), בהחלטה מיוחדת.

ב. החלפת השעבוד

החברה תהיה רשאית להחליף את השעבוד על מניות רג'נסי המשועבדות בשעבוד שיירשם על חשבון פיקדון כספי ו/או בערבות בנקאית והכל כמפורט בסעיף 6.6 לשטר הנאמנות לאג"ח יא'.

ג. הרחבת סדרה

הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יא') תבוצע בכפוף לכך שיתקיימו כל התנאים העיקריים המפורטים להלן: (1) החברה עומדת ותעמוד בכל התניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.1 (ח) להלן לפני ולאחר ההרחבה וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן התניות פיננסיות; (2) ההון העצמי המתוקן של רג'נסי (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך המהווה 130% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה, כפי שתהינה במחזור בהילקח בחשבון ההרחבה, בצירוף הריבית שנצברה וטרם שולמה עד למועד ביצוע ההרחבה בפועל; (3) החברה הצהירה כי לא מתקיימת עילת פירעון מיידי בטרם ובעקבות ההרחבה; (4) החברה הצהירה כי היא אינה בהפרה של איזה מהוראותיה המהותיות של שטר הנאמנות לאג"ח יא'; (5) היקף הסדרה לא יעלה על 250 מיליון ש"ח.

ד. הלוואות בעלים

החברה תהיה רשאית לפרוע מעת לעת את יתרת הלוואות הבעלים שתועמדה לחברה על ידי בעלי השליטה בה, ככל ותועמדה, ובלבד שבהינתן פירעון הלוואות הבעלים, תוסיף החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 5.9.1 (א) ו- (ב) לשטר הנאמנות לאג"ח יא'.

רגיסי תהיה רשאית לפרוע מעת לעת את יתרת הלוואות הבעלים שתועמדה לה על ידי החברה בהתאם לתנאיהן כפי שיהיו מעת לעת, ובלבד שלאחר פירעון הלוואות הבעלים, ההון העצמי המתוקנן של רגיסי (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך השווה ליתרת קרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה, כפי שתהיינה במחזור מעת לעת, בצירוף הריבית שנצברה וטרם שולמה עד למועד ביצוע הפירעון.

ה. עסקאות עם בעלי השליטה

כל עוד החברה לא תעמוד באיזו מההתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.1 (ח) להלן בדוחות כספיים כלשהם, ועד למועד הבדיקה בו יעלה כי החברה עומדת בכל ההתניות הפיננסיות האמורות (להלן בסעיף זה "התקופה המוחרגת"), לא תבוצענה על ידי החברה עסקאות עם בעלי עניין בחברה (לרבות בעלי השליטה בחברה) אשר דורשות את אישורה של האסיפה הכללית (או שהייתה דורשת אישור כאמור בחברה ציבורית, היה והחברה לא תהיה ציבורית), ללא קבלת אישור מראש, בהחלטה רגילה, של מחזיקי אגרות החוב, וזאת אלא אם כן החברה תמציא לנאמן אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, לפיו העסקה הנידונה מביאה לכך שהחברה תעמוד לאחר ביצועה בהתניות הפיננסיות בהן לא עמדה ערב העסקה. למען הסר ספק, יובהר כי לא תהא כל מניעה ו/או מגבלה כלשהי לבצע בתקופה המוחרגת עסקאות עם בעלי עניין אשר אינן דורשות את אישור האסיפה הכללית של החברה [לרבות עסקאות המנויות בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000].

ו. מגבלות על העברת כספים

שטר הנאמנות לאג"ח יא' כולל איסור על העברת כספים מרגיסי לחברה (במאוחד) ו/או לבעלי השליטה בה אלא במקרים שהוגדרו בסעיף 6.16.1 לשטר הנאמנות לאג"ח יא'.

ז. התחייבויות ומגבלות נוספות

תניית שינוי שליטה - ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חגי' יחדלו (במישרין או בעקיפין) מלהימנות על בעלי השליטה בחברה, בשרשרת סופי (שהוגדרה כהחזקה של לפחות 45.01% מהון החברה, בין במישרין ובין בעקיפין אך שלא באמצעות החזקה עם אחרים) וזאת למעט במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא'), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה.

בנוסף לאמור לעיל, כולל שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יא') מגבלות על ביצוע חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות, הן על ידי החברה והן על ידי רגיסי (לפרטים ראה סעיפים 5.9 ו-5.10 לשטר הנאמנות לאג"ח יא'); ומגבלות על הקצאות ו/או מכירת מניות על ידי רגיסי (לפרטים ראה סעיפים 6.16.3 ו-6.16.6 לשטר הנאמנות לאג"ח יא') וכיו"ב.

ח. התניות פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה יא') של החברה

במסגרת שטר הנאמנות לאג"ח יא', התחייבה החברה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה יא') תהיינה קיימות במחזור וכל עוד לא קיימה החברה את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא'), היא תעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות להלן:

התניה הפיננסית	פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2024
יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-25%.	ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 31 בדצמבר 2024, מסתכם לסך של כ-1,449 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-93 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,541 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-4,203 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-37%.
"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.	
"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות הבעלים (כהגדרתו להלן), בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה (ובלבד שהיקף ההלוואות האמורות שילקח בחשבון לענין חישוב ההון העצמי המתוקנן לא יהווה יותר מ-30% מההון העצמי המתוקנן), ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).	
"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.	
"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים שאינם כוללים הוראות המאפשרות ביטול, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים.	
ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 420 מיליון ש"ח.	ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2024 הינו בסך של כ-1,341 מיליון ש"ח.

התניה הפיננסית	פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2024
ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים, עד למועד הבדיקה, ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה), לא יפחתו מסך של 370 מיליון ש"ח.	ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים, עד למועד הבדיקה, ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה), לא יפחתו מסך של 370 מיליון ש"ח.
כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה (כהגדרת מונח זה לעיל), לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים.	בדוחות החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים ליום 31 בדצמבר 2024.
התניות פיננסיות הנוגעות לרג'נסי :	
ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים שהחברה העמידה לרג'נסי מעת לעת, בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה (ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של רג'נסי), לא יפחת מסך השווה ל-105% לתורת קרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה, כפי שתהיינה במחזור מעת לעת, בתוספת ריבית שנצברה וטרם שולמה;	ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים שהחברה העמידה לרג'נסי מעת לעת, בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה (ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של רג'נסי), לא יפחת מסך השווה ל-105% לתורת קרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה, כפי שתהיינה במחזור מעת לעת, בתוספת ריבית שנצברה וטרם שולמה;
עד למועד פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה, יחס ההון העצמי המתוקן של רג'נסי (כהגדרתו להלן) לסך מאזן רג'נסי, כהגדרתו להלן (להלן: "יחס הון למאזן של רג'נסי"), לא יפחת מ-30%; לאחר פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה כאמור לעיל ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה יא'), יחס הון למאזן של רג'נסי לא יפחת מ-25%.	ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים שהחברה העמידה לרג'נסי מעת לעת, בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה (ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של רג'נסי), לא יפחת מסך השווה ל-105% לתורת קרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה, כפי שתהיינה במחזור מעת לעת, בתוספת ריבית שנצברה וטרם שולמה;
"ההון העצמי המתוקן של רג'נסי" לעניין סעיף זה בלבד - ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת יתרת הלוואות בעלים רג'נסי (בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של רג'נסי) ובתוספת דמי סיחור רג'נסי (כהגדרתם להלן). "דמי סיחור רג'נסי" - רווח שצפוי לנבוע לרג'נסי (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לרג'נסי בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית רג'נסי (במאוחד) לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת רג'נסי (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי רג'נסי (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים שאינם כוללים הוראות המאפשרות ביטול, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של רג'נסי. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים. "מאזן רג'נסי" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של רג'נסי בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של רג'נסי, המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.	ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים שהחברה העמידה לרג'נסי מעת לעת, בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה (ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של רג'נסי), לא יפחת מסך השווה ל-105% לתורת קרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה, כפי שתהיינה במחזור מעת לעת, בתוספת ריבית שנצברה וטרם שולמה;
לאור האמור, החברה ורג'נסי עומדות נכון ליום 31 בדצמבר 2024 בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל.	

יצוין כי היה ותופר איזו מההתניות הפיננסיות הנוגעות לחברה ולרג'נסי, בתקופה של שני רבעונים עוקבים ומעלה בלבד, תהווה הפרה כאמור עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יא').

כן יצוין כי שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה יא') יותאם כתוצאה מאי עמידת החברה בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8.2 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יא'), באופן שבכל מקרה תוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות לא תעלה על 0.5%.

4.5.2. אגרות החוב (סדרה יב') של החברה

א. בטוחות

להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב'), יצרה החברה לטובת הנאמן, את השעבודים שלהלן וזאת בהתאם לאמור בשטר הנאמנות שנחתם ביום 26 ביוני 2022 בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה יב') ואשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 29 ביוני 2022 מס' אסמכתא: 2022-01-067863 (להלן בסעיף זה: **"שטר הנאמנות לאג"ח יב"** או **"השטר"**):

(1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה כלפי ומאת חשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאג"ח יב') לרבות כל הכספים ו/או הפקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות ו/או כל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם.

(2) החברה המחיתה לנאמן אגרות החוב (סדרה יב'), בהמחאה בלתי חוזרת על דרך השעבוד, את מלוא זכויותיה מכוח הלוואת הבעלים אשר הועמדה על ידה לקבוצת חגי' סומייל בע"מ, חברת הבת של החברה (להלן: **"חגי' סומייל"**), וזאת מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (להלן: **"ההלוואה המשועבדת"**). ההמחאה האמורה נרשמה כשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום. תנאי פרעונה של ההלוואה דומים לאלו של אגרות החוב (סדרה יב') וזאת בכפוף לאמור בסעיף 6 לשטר הנאמנות האמור.

בנוסף, לבטוחה שצוינה לעיל, התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') לשעבוד שוטף שלילי, כהגדרת המונח לעיל וזאת אלא אם ניתנה לכך הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב'), בהחלטה מיוחדת.

ב. החלפת השעבוד

החברה תהיה רשאית להחליף את השעבוד על ההלוואה המשועבדת במלוואה בלבד, בשעבוד שיירשם על חשבון פיקדון כספי ו/או בערבות בנקאית והכל כמפורט בסעיף 6.6 לשטר הנאמנות לאג"ח יב'.

ג. הרחבת סדרה

הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יב') תבוצע בכפוף לכך שיתקיימו כל התנאים העיקריים המפורטים להלן: (1) החברה עומדת ותעמוד בכל התניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.2 (ח) להלן לפני ולאחר ההרחבה; (2) החברה הצהירה כי לא מתקיימת עילת פירעון מיידי בטרם ובעקבות ההרחבה וזאת מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה, ככל שקיימות; (3) החברה הצהירה כי היא עומדת (לפני ביצוע ההרחבת הסדרה ואחרי שתובא בחשבון למפרע ביצוע ההרחבת הסדרה) בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') שבהתאם להוראות שטר הנאמנות לאג"ח יב'; (4) היקף הסדרה לא יעלה על 300 מיליון ש"ח; (5) יתרת ההלוואה המשועבדת, נכון למועד הרחבת הסדרה, בתוספת הלוואות בעלים נוספות שהועמדו ו/או שתועמדנה על ידי החברה לחגי' סומייל על דרך הגדלת ההלוואה המשועבדת [ואשר תשועבדנה בשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') על דרך תיקון השעבוד הקיים על זכויות החברה מכוח ההלוואה המשועבדת] במסגרת הרחבת הסדרה, לא תפחתנה מיתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יב') שבמחזור, אשר תכלול את אגרות החוב (סדרה יב') הנוספות שתונפקנה במסגרת הרחבת הסדרה, בתוספת הריבית והפרשי ההצמדה (קרן וריבית) למדד שנצברו וטרם שולמו נכון לאותו מועד.

על אף האמור, יובהר כי היה וחגי' סומייל לא תפרע במועד שנקבע לכך איזה מסכומי הפירעון להם היא נדרשת מכוח תנאי ההלוואה המשועבדת ובעקבות כך החברה לא תפרע את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב'), אזי לא תהא רשאית החברה לבצע הרחבה של סדרת אגרות החוב (סדרה יב') וזאת גם אם עמדה בתנאים המפורטים לעיל.

ד. הלוואות בעלים

החברה תהיה רשאית לפרוע מעת לעת את יתרת הלוואות הבעלים שתועמדנה לחברה על ידי האחים חגי', בעלי השליטה בה, ככל ותועמדנה, ובלבד שבהינתן פירעון הלוואות הבעלים, תוסיף החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 5.9.1 (א) ו-(ב) לשטר הנאמנות לאג"ח יב'.

ה. עסקאות עם בעלי השליטה

כל עוד החברה לא תעמוד באיזו מההתניות הפיננסיות המפורטות בס"ק 4.5.2 (ח) להלן בדוחות כספיים כלשהם, ועד למועד הבדיקה בו יעלה כי החברה עומדת בכל ההתניות הפיננסיות האמורות (להלן בסעיף זה "**התקופה המוחרגת**"), לא תבוצענה על ידי החברה עסקאות עם בעלי עניין בחברה (לרבות בעלי השליטה בחברה) אשר דורשות את אישורה של האסיפה הכללית (או שהייתה דורשת אישור כאמור בחברה ציבורית, היה והחברה לא תהיה ציבורית), ללא קבלת אישור מראש, בהחלטה רגילה, של מחזיקי אגרות החוב, וזאת אלא אם כן החברה תמציא לנאמן אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, לפיו העסקה הנידונה מביאה לכך שהחברה תעמוד לאחר ביצועה בהתניות הפיננסיות בהן לא עמדה ערב העסקה. למען הסר ספק, יובהר כי לא תהא כל מניעה ו/או מגבלה כלשהי לבצע בתקופה המוחרגת עסקאות עם בעלי עניין אשר אינן דורשות את אישור האסיפה הכללית של החברה [לרבות עסקאות המנויות בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000].

ו. מגבלות על העברת כספים

שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יב') כולל איסור על העברת כספים מחגי' סומייל לחברה (במאוחד) ו/או לבעלי השליטה בה אלא במקרים שהוגדרו בסעיף 6.16.1 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יב').

ז. התחייבויות ומגבלות נוספות

תניית שינוי שליטה - ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חגי' יחדלו (במישרין או בעקיפין) מלהימנות על בעלי השליטה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, לרבות החזקה ביחד עם אחרים) בחברה, בשרשרת סופי וזאת למעט במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב'), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה.

בנוסף לאמור לעיל, כולל שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יב') מגבלות על ביצוע חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות, הן על ידי החברה והן על ידי חגי' סומייל (לפרטים ראה סעיפים 5.9 ו-5.10 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יב')); ומגבלות על הקצאות ו/או מכירת מניות על ידי חגי' סומייל [לפרטים ראה סעיפים 6.16.3 ו-6.16.6 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יב')] וכיו"ב.

ח. התניות פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה יב') של החברה

במסגרת שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יב') התחייבה החברה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה יב') תהיינה קיימות במחזור וכל עוד לא קיימה החברה את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב'), היא תעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות להלן:

התניה הפיננסית	פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2024
יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-25%.	ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 31 בדצמבר 2024, מסתכם לסך של כ-1,449 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-93 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,541 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-4,203 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-37%.
"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.	
"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן), בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה (ובלבד שהיקף ההלוואות האמורות שייקח בחשבון לענין חישוב ההון העצמי המתוקנן לא יהווה יותר מ-30% מההון העצמי המתוקנן), ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).	
"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.	
"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים שאינם כוללים הוראות המאפשרות ביטול, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים.	
ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח.	ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2024 הינו בסך של כ-1,341 מיליון ש"ח.
ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים, עד למועד הבדיקה, ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה, לא יפחת מסך של 420 מיליון ש"ח.	ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), עומד על כ-1,248 מיליון ש"ח. (נכון ל-31 בדצמבר 2024, לא העמידו האחים חגי' הלוואות לחברה);
כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה (כהגדרת מונח זה לעיל), לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים.	בדוחות החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים ליום 31 בדצמבר 2024.
לאור האמור, החברה עומדת נכון ליום 31 בדצמבר 2024 בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל.	

יצוין כי היה ותופר איזו מההתניות הפיננסיות הנוגעות לחברה, בתקופה של שני רבעונים עוקבים ומעלה בלבד, תהווה הפרה כאמור עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יב').

כן יצוין כי שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה יב') יותאם כתוצאה מאי עמידת החברה בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8.2 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יב'), באופן שבכל מקרה תוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות לא תעלה על 0.25% ותוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות, לא תעלה על 0.5%.

4.5.3 אגרות החוב (סדרה יג') של החברה

א. בטוחות

להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג'), יצרה החברה לטובת הנאמן, את השעבודים שלהלן וזאת בהתאם לאמור בשטר הנאמנות שנחתם ביום 21 בספטמבר 2022 בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה יג') ואשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 28 בספטמבר 2022 מס' אסמכתא: 2022-01-098727 (להלן בסעיף זה: "שטר הנאמנות לאג"ח יג'" או "השטר"):

(1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה כלפי ומאת חשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאג"ח יג') לרבות כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות ו/או כל תמורה שתקבל בגינם לרבות פירותיהם.

(2) שעבוד יחיד קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות קבוצת חגי' סלמה בע"מ, חברת הבת של החברה (להלן: "חגי' סלמה") בחשבון בו יופקדו עודפי פרויקט MOMA [כהגדרת המונח "עודפים" בנספח 6 לשטר הנאמנות האמור], כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות האמור.

(3) שעבוד יחיד קבוע בדרך של המחאה על דרך שעבוד יחיד וקבוע, ראשוני בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות חגי' סלמה לקבלת העודפים בקשר עם פרויקט MOMA שישוחררו לחגי' סלמה, ככל שישוחררו לה, על-ידי הבנק המלווה את הפרויקט, כמפורט בסעיפים 2.3 עד 2.7 לנספח 6 לשטר הנאמנות האמור וזאת בנטרול הסכומים המוחרגים (כהגדרתם בנספח האמור).

בנוסף לבטוחה שצוינה לעיל, התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') לשעבוד שוטף שלילי, כהגדרת המונח לעיל וזאת אלא אם ניתנה לכך הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג'), בהחלטה מיוחדת.

ב. החלפת השעבוד

החברה תהיה רשאית להחליף את השעבוד על הבטוחות הקיימות בשעבוד שבהתאם ובכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 2.7 לנספח 6 לשטר הנאמנות, ובכלל אלה ש"יחס הבטוחות" (כהגדרת המונח בסעיף 12 לנספח 6 לשטר הנאמנות) (להלן: **"יחס הבטוחות"**), בניכוי הנכס המוחלף ולאחר הוספת הנכס המחליף, לא יעלה על 100% במועד ההחלפה; שהנכס המחליף יהיה בטוחה פיננסית (כהגדרתה בנספח 6 לשטר הנאמנות) ושהחלפת הבטוחה אושרה על ידי דירקטוריון החברה [או לחלופין ככל שתתקבל החלטה מיוחדת בדבר החלפת בטוחות באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג')].

ג. הרחבת סדרה

הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יג') תבוצע בכפוף לכך שיתקיימו כל התנאים העיקריים המפורטים להלן: (1) החברה עומדת ותעמוד בכל התניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.3 (ח) להלן לפני ולאחר ההרחבה וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן התניות פיננסיות; (2) החברה הצהירה כי לא מתקיימת עילת פירעון מיידי בטרם ובעקבות ההרחבה וזאת מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה, ככל שקיימות; (3) החברה הצהירה כי היא עומדת (לפני ביצוע הרחבת הסדרה ואחרי שתובא בחשבון למפרע ביצוע הרחבת הסדרה) בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאג"ח יג'; (4) היקף הסדרה לא יעלה על 239 מיליון ש"ח; (5) יחס הבטוחות (כהגדרת המונח בסעיף 1 לנספח 6 לשטר האמור) אינו גבוה מ-70% לאחר הרחבת הסדרה. הבדיקה של היחס האמור תיעשה עפ"י דו"ח שמאי, כהגדרת המונח בסעיף 1 לנספח 6 לשטר האמור.

ד. הלוואות בעלים

החברה תהיה רשאית לפרוע מעת לעת את יתרת הלוואות הבעלים שתועמדה לחברה על ידי האחים חגי', בעלי השליטה בה, ככל ותועמדה, ובלבד שבהיתן פירעון הלוואות הבעלים, תוסיף החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 5.6.1 (א) ו-(ב) לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יג').

ה. עסקאות עם בעלי השליטה

כל עוד החברה לא תעמוד באיזו מההתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.3 (ח) להלן בדוחות כספיים כלשהם, ועד למועד הבדיקה בו יעלה כי החברה עומדת בכל ההתניות הפיננסיות האמורות (להלן בסעיף זה **"התקופה המוחרגת"**), לא תבוצענה על ידי החברה עסקאות עם בעלי עניין בחברה (לרבות בעלי השליטה בחברה) אשר דורשות את אישורה של האסיפה הכללית (או שהייתה דורשת אישור כאמור בחברה ציבורית, היה והחברה לא תהיה ציבורית), ללא קבלת אישור מראש, בהחלטה רגילה, של מחזיקי אגרות החוב, וזאת אלא אם כן החברה תמצא לנאמן אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, בנוסף לשביעות רצון הנאמן, לפיו העסקה הנדונה מביאה לכך שהחברה תעמוד לאחר ביצועה בהתניות הפיננסיות בהן לא עמדה ערב העסקה. למען הסר ספק, יובהר כי לא תהא כל מניעה ו/או מגבלה כלשהי לבצע בתקופה המוחרגת עסקאות עם בעלי עניין אשר אינן דורשות את אישור האסיפה הכללית של החברה [לרבות עסקאות המנויות בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000].

ו. מגבלות על העברת כספים

שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יג') כולל איסור שימוש בכספים שיצטברו בחשבון המשועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') אלא במקרים שהוגדרו בסעיף 2.5.6 לנספח 6 לשטר הנאמנות לאג"ח יג'.

ז. התחייבויות ומגבלות נוספות

תניית שינוי שליטה - ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חגי' יחדלו (במישרין או בעקיפין) מלהימנות על בעלי השליטה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, לרבות החזקה ביחד עם אחרים) בחברה, בשרשרת סופי וזאת למעט במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג'), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה.

בנוסף לאמור לעיל, כולל שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יג') התחייבות של החברה וחגי' סלמה לפיה כל עוד אגרות החוב (סדרה יג') תיוותרנה במחזור, תהא חגי' סלמה רשאית לפעול במסגרת פרויקט MOMA בלבד (סעיף 5.3 לשטר הנאמנות); מגבלות על ביצוע חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות, על ידי החברה (לפרטים ראה סעיף 5.6 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יג')); מגבלות על הקצאות ו/או מכירת מניות על ידי חגי' סלמה [לפרטים ראה סעיף 2.8.1 לנספח 6 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יג')] וכיו"ב.

ח. התניות פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה יג') של החברה

במסגרת שטר הנאמנות לאג"ח יג', התחייבה החברה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה יג') תהיינה קיימות במחזור וכל עוד לא קיימה החברה את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג'), היא תעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות להלן:

התניה פיננסית	פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2024
יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-25%.	ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 31 בדצמבר 2024, מסתכם לסך של כ-1,449 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-93 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,541 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-
"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.	
"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן), בין אלה שהועמדו	

התניה הפיננסית	פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2024
עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה (ובלבד שהיקף ההלוואות האמורות שילקח בחשבון לענין חישוב ההון העצמי המתוקנן לא יהווה יותר מ-30% מההון העצמי המתוקנן), ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן). "הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם. "דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאומד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאומד) לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאומד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאומד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים שאינם כוללים הוראות המאפשרות ביטול, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים.	4,203 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-37%.
ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 550 מיליון ש"ח.	ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2024 הינו בסך של כ-1,341 מיליון ש"ח.
ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים, עד למועד הבדיקה, ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה), לא יפחתו מסך של 470 מיליון ש"ח.	ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, האחרונים.
כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה (כהגדרת מונח זה לעיל), לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים.	ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, האחרונים.
היחס שבין הערך ההתחייבתי נטו (כהגדרתו להלן) לבין ערך הנכסים המשועבדים (כהגדרתו להלן) לא יעלה על 85%. "הערך ההתחייבתי נטו" הערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה יג') ביום בו נדרשת בחינת עמידת החברה בערך זה, בניכוי שוויה של כל בטוחה פיננסית, ככל שתועמד, וכן בניכוי מזומן המופקד ביום החישוב בחשבון המשועבד ו/או בחשבון הנאמנות (כהגדרתם בשטר הנאמנות לאג"ח יג'). "ערך הנכסים המשועבדים" סכום העודפים הצפויים מפרויקט MOMA על-פי דוח שמאי ועל פי אישור נושא המשרה (ביחס ליתרת תמורת שטחי המלון שייבנה במסגרת הפרויקט), לפי העניין (קרי, "העודפים" כהגדרתם בשטר הנאמנות לאג"ח יג').	נכון ליום 31 בדצמבר 2024, סך העודפים (כהגדרתם בסעיף 1 לנספח 6 לשטר הנאמנות לאג"ח יג') הינו כ-360 מיליון ש"ח, ערך התחייבתי נטו (כולל ריבית לשלם) הינו 204 מיליון ש"ח ולכן יחס חוב לבטוחה, כהגדרת המונח בסעיף 1 לנספח 6 לשטר הנאמנות עומד על כ-56.5%.

לאור האמור, החברה עומדת נכון ליום 31 בדצמבר 2024 בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל.

יצוין כי היה ותופר איזו מההתניות הפיננסיות הנוגעות לחברה בתקופה של שני רבעונים עוקבים ומעלה בלבד, תהווה הפרה כאמור עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יג').

כן יצוין כי שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה יג') יותאם כתוצאה מאי עמידת החברה בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.5.1 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יג'), באופן שבכל מקרה תוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות לא תעלה על 0.25% ותוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות, לא תעלה על 0.75%.

4.5.4 אגרות החוב (סדרה יד') של החברה

א. היעדר בטוחות, התחייבות לאי רישום שעבוד שוטף כללי חדש
הנפקת אגרות החוב (סדרה יד') לא הובטחה בשעבוד כלשהו או בכל אופן אחר. עם זאת, החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') כי עד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יד') ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד'), היא לא תיצור שעבוד שוטף כללי שיחול כמקשה אחת על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידים, לטובת הבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי של החברה כלפי צד שלישי (להלן: "שעבוד שוטף שלילי") וזאת אלא אם ניתנה לכך הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') שהתקבלה בהחלטה מיוחדת.

ב. הרחבת סדרה
הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יד') תבוצע בכפוף לכך שיתקיימו כל התנאים העיקריים המפורטים להלן: (1) החברה עומדת ותעמוד בכל התניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.4 (ו) להלן לפני ולאחר ההרחבה וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן התניות פיננסיות; (2) החברה הצהירה כי לא מתקיימת עילת פירעון מיידי בטרם ובעקבות ההרחבה וזאת מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה, ככל שקיימות; (3) החברה הצהירה כי היא עומדת (לפני ביצוע הרחבת הסדרה ואחרי שתובא בחשבון למפרע ביצוע הרחבת הסדרה) בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') בהתאם להוראות שטר הנאמנות שנחתם

ביום 12 במאי 2024 בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה יד') ואשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 12 במאי 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-049512 (להלן בסעיף זה: "שטר הנאמנות לאג"ח יד'" או "השטר"):

ג. הלוואות בעלים
החברה תהיה רשאית לפרוע מעת לעת את יתרת הלוואות הבעלים שתועמדה לחברה על ידי האחים חגי', בעלי השליטה בה, ככל ותועמדה, ובלבד שבהינתן פירעון הלוואות הבעלים, תוסיף החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 5.6.1 ו- (ב) לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יד').

ד. עסקאות עם בעלי השליטה
כל עוד החברה לא תעמוד באיזו מההתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.4 (ו) להלן בדוחות כספיים כלשהם (מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן התניות פיננסיות), ועד למועד הבדיקה בו יעלה כי החברה עומדת בכל ההתניות הפיננסיות האמורות (להלן בסעיף זה "התקופה המוחרגת"), לא תבוצענה על ידי החברה עסקאות עם בעלי עניין בחברה (לרבות בעלי השליטה בחברה) אשר דורשות את אישורה של האסיפה הכללית (או שהייתה דורשת אישור כאמור בחברה ציבורית, היה והחברה לא תהיה ציבורית), ללא קבלת אישור מראש, בהחלטה רגילה, של מחזיקי אגרות החוב, וזאת אלא אם כן החברה תמציא לנאמן אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, לפיו העסקה הנדונה מביאה לכך שהחברה תעמוד לאחר ביצועה בהתניות הפיננסיות בהן לא עמדה ערב העסקה. למען הסר ספק, יובהר כי לא תהא כל מניעה ו/או מגבלה כלשהי לבצע בתקופה המוחרגת עסקאות עם בעלי ענין אשר אינן דורשות את אישור האסיפה הכללית של החברה [לרבות עסקאות המנויות בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000].

ה. התחייבויות ומגבלות נוספות
תנית שינוי שליטה - ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חגי' יחדלו (במישרין או בעקיפין) מלהימנות על בעלי השליטה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, לרבות החזקה ביחד עם אחרים) בחברה, בשרשור סופי וזאת למעט במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד'), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה.
בנוסף לאמור לעיל, כולל שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יד') מגבלות על ביצוע חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות, על ידי החברה (לפרטים ראה סעיף 5.6 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יד')) ; וכיו"ב.

ו. התניות פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה יד') של החברה
במסגרת שטר הנאמנות לאג"ח יד', התחייבה החברה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה יד') תהיינה קיימות במחזור וכל עוד לא קיימה החברה את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד'), היא תעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות להלן:

התניה הפיננסית	פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2024
יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-25%.	ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 31 בדצמבר 2024, מסתכם לסך של כ-1,449 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-93 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,541 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-4,203 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-37%.
"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין.	
"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן), בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה (ובלבד שהיקף ההלוואות האמורות שילקח בחשבון לענין חישוב ההון העצמי המתוקנן לא יהווה יותר מ-30% מההון העצמי המתוקנן), ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).	
"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.	
"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים שאינם כוללים הוראות המאפשרות ביטול, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים.	
ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 625 מיליון ש"ח.	ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2024 הינו בסך של כ-1,341 מיליון ש"ח.
ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים	ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום

התניה הפיננסית	פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2024
הלוואות בעלים (בין אלה שהועמדו עד למועד הדו"חות ובין אלה שהועמדו לאחר מועד הדו"חות האמורים, עד למועד הבדיקה, ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה), לא יפחתו מסך של 540 מיליון ש"ח.	31 בדצמבר 2024, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), עומד על כ-1,248 מיליון ש"ח (נכון ל-31 בדצמבר 2024, לא העמידו האחים חגי' הלוואות לחברה).
כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה (כהגדרת מונח זה לעיל), לא יעלו על 25% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים.	בדוחות החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים ליום 31 בדצמבר 2024.
לאור האמור, החברה עומדת נכון ליום 31 בדצמבר 2024 בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל.	

יצוין כי היה ותופר איזו מההתניות הפיננסיות הנוגעות לחברה בתקופה של שני רבעונים עוקבים ומעלה בלבד, תהווה הפרה כאמור עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יד').

כן יצוין כי שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה יד') יותאם כתוצאה מאי עמידת החברה בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.5.1 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יד'), באופן שבכל מקרה תוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות לא תעלה על 0.25% ותוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות, לא תעלה על 0.75%.

4.5.5. אגרות החוב (סדרה טו') של החברה

א. היעדר בטוחות, התחייבות לאי רישום שעבוד שוטף כללי חדש
הנפקת אגרות החוב (סדרה טו') לא הובטחה בשעבוד כלשהו או בכל אופן אחר. עם זאת, החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') כי עד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה טו') ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו'), היא לא תיצור שעבוד שוטף כללי שיחול כמקשה אחת על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידים, לטובת הבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי של החברה כלפי צד שלישי (להלן: "**שעבוד שוטף שלילי**") וזאת אלא אם ניתנה לכך הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') שהתקבלה בהחלטה מיוחדת.

ב. הרחבת סדרה
הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה טו') תבוצע בכפוף לכך שיתקיימו כל התנאים העיקריים המפורטים להלן: (1) החברה עומדת ותעמוד בכל ההתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.5 (ו) להלן לפני ולאחר ההרחבה וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן התניות פיננסיות; (2) החברה הצהירה כי לא מתקיימת עילת פירעון מיידי בטרם ובעקבות ההרחבה וזאת מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה, ככל שקיימות; (3) החברה הצהירה כי היא עומדת (לפני ביצוע ההרחבת הסדרה ואחרי שתובא בחשבון למפרע ביצוע ההרחבת הסדרה) בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאג"ח טו'; (4) היקף הסדרה לא יעלה על 500 מיליון ש"ח.

ג. הלוואות בעלים
החברה תהיה רשאית לפרוע מעת לעת את יתרת הלוואות הבעלים שתועמדה לחברה על ידי האחים חגי', בעלי השליטה בה, ככל ותועמדה, ובלבד שבהינתן פירעון הלוואות הבעלים, תוסיף החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 5.6.1 (א) ו-(ב) לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה טו').

ד. עסקאות עם בעלי השליטה
כל עוד החברה לא תעמוד באיזו מההתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.5 (ו) להלן בדוחות כספיים כלשהם (מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן התניות פיננסיות), ועד למועד הבדיקה בו יעלה כי החברה עומדת בכל ההתניות הפיננסיות האמורות (להלן בסעיף זה "**התקופה המוחרגת**"), לא תבוצענה על ידי החברה עסקאות עם בעלי עניין בחברה (לרבות בעלי השליטה בחברה) אשר דורשות את אישורה של האסיפה הכללית (או שהייתה דורשת אישור כאמור בחברה ציבורית, היה והחברה לא תהיה ציבורית), ללא קבלת אישור מראש, בהחלטה מיוחדת, של מחזיקי אגרות החוב, וזאת אלא אם כן החברה תמציא לנאמן אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, לפיו העסקה הנידונה מביאה לכך שהחברה תעמוד לאחר ביצועה בהתניות הפיננסיות בהן לא עמדה ערב העסקה. למען הסר ספק, יובהר כי לא תהא כל מניעה ו/או מגבלה כלשהי לבצע בתקופה המוחרגת עסקאות עם בעלי ענין אשר אינן דורשות את אישור האסיפה הכללית של החברה [לרבות עסקאות המנויות בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000].

ה. התחייבויות ומגבלות נוספות
תניית שינוי שליטה - ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חגי' יחדלו (במישרין או בעקיפין) מלהימנות על בעלי השליטה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, לרבות החזקה ביחד עם אחרים) בחברה, בשרשרת סופי וזאת למעט במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו'), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה.
בנוסף לאמור לעיל, כולל שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה טו') מגבלות על ביצוע חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות, על ידי החברה (לפרטים ראה סעיף 5.6 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה טו')) ; וכיו"ב.

1. התננויות פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה טו') של החברה
 במסגרת שטר הנאמנות לאג"ח טו', התחייבה החברה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה טו') תהיינה קיימות במחזור וכל עוד לא קיימה החברה את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו'), היא תעמוד בהתננויות הפיננסיות המפורטות להלן:

התניה הפיננסית	פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2024
יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-25%. "מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין. "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן), בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה (ובלבד שהיקף ההלוואות האמורות שילקח בחשבון לענין חישוב ההון העצמי המתוקנן לא יהווה יותר מ-30% מההון העצמי המתוקנן), ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן). "הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם. "דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאחד) לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים שאינם כוללים הוראות המאפשרות ביטול, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים.	ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 675 מיליון ש"ח.
ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים, עד למועד הבדיקה, ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה), לא יפחתו מסך של 600 מיליון ש"ח.	ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים, עד למועד הבדיקה, ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה), לא יפחתו מסך של 600 מיליון ש"ח.
כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה (כהגדרת מונח זה לעיל), לא יעלו על 25% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים.	בדוחות החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים ליום 31 בדצמבר 2024.

לאור האמור, החברה עומדת נכון ליום 31 בדצמבר 2024 בהתננויות הפיננסיות המפורטות לעיל.

יצוין כי היה ותופר איזו מההתננויות הפיננסיות הנוגעות לחברה בתקופה של שני רבעונים עוקבים ומעלה בלבד, תהווה הפרה כאמור עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה טו').

כן יצוין כי שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה טו') יותאם כתוצאה מאי עמידת החברה בהתננויות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.5.1 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה טו'), באופן שבכל מקרה תוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה בהתננויות הפיננסיות האמורות לא תעלה על 0.25% ותוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה בהתננויות הפיננסיות האמורות, לא תעלה על 0.75%.

חלק ה' - נתונים אודות תאגידים שהחזקות החברה בהם ו/או בקשר עימם משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב של החברה:

יובהר כי כלל הנתונים הכספיים שיובאו בדו"ח זה להלן תואמים את נתוני הדוחות הכספיים שבוקרו על ידי רואי החשבון המבקרים של החברה.

א. להלן יובאו תמצית נתוני הכספיים של חברת רג'נסי ליום 31 בדצמבר 2024, שהחזקות החברה בה משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') של החברה:

I. דוחות מאוחדים על המצב הכספי של רג'נסי:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	

		נכסים שוטפים
7,115	7,543	מזומנים ושווי מזומנים
53	53	פקדונות בנאמנות
3,123	9,359	מזומנים מיועדים ומוגבלים
16,547	48,833	לקוחות והכנסות לקבל
8,915	6,025	חייבים ויתרות חובה
-	-	נדל"ן להשקעה מוחזק למימוש
198,176	207,436	מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
233,929	279,249	

		נכסים בלתי שוטפים
34,034	32,148	נדל"ן להשקעה בהקמה
1,420	1,420	השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין
84,155	88,086	רכוש קבוע, נטו
115,621	114,827	השקעה בחברות בשליטה משותפת
3,797	3,941	נכסי מסים נדחים
239,027	240,422	
472,956	519,671	

I. דוחות מאוחדים על המצב הכספי של רג'נסי (המשך) :

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	

23,717	33,475
26	102
97,328	112,956
5,542	2,436

126,613	148,969

התחייבויות שוטפות
 הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 הלוואות מחברה בעלת שליטה

36,218	45,000
3,766	2,829

39,984	47,829

התחייבויות בלתי שוטפות
 הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
 התחייבויות מסים נדחים

(*)	(*)
242,225	242,225
422	422
32,328	48,165

274,975	290,812
31,384	32,061

306,359	322,873

472,956	519,671

הון
 הון מניות (*)
 פרמיה על מניות
 קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
 עודפים
 הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
 זכויות שאינן מקנות שליטה

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

II. דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר של רג'נסי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
	אלפי ש"ח		
62,104 (34,867)	822 (2,283)	49,559 (14,675)	הכנסות עלות ההכנסות
27,237	(1,461)	34,884	רווח (הפסד) גולמי
48,538 (146) (4,027) -	25,894 (985) (3,667) 3,921	(1,945) (1,186) (3,550) (282)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות (הוצאות) אחרות
(1,027)	(6,863)	(2,986)	חלק החברה בהפסד של חברות בשליטה משותפת
70,575	16,839	24,935	רווח מפעולות רגילות
(6,930) 913	(3,403) 2,308	(4,736) 2,930	הוצאות מימון הכנסות מימון
64,558	15,744	23,129	רווח לפני מסים על ההכנסה
(16,417)	(5,610)	(6,615)	מסים על ההכנסה
48,141	10,134	16,514	רווח נקי לשנה
47,393 748	9,449 685	15,837 677	רווח נקי לשנה המיוחס ל: בעלי המניות של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
48,141	10,134	16,514	

III. דוחות מאוחדים על השינויים בהון של רג'נסי :

מיוחס לבעלי המניות של החברה							
הון מניות(*)	פרמיה על מניות	קרן הון מעסקאות תאגיד עם בעל שליטה	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה (**)	סה"כ הון	
-	242,225	422	(12,914)	229,733	29,951	259,684	יתרה ליום 1 בינואר 2022
-	-	-	47,393	47,393	748	48,141	רווח נקי לשנה
-	242,225	422	34,479	277,126	30,699	307,825	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
-	-	-	9,449	9,449	685	10,134	רווח נקי לשנה
-	-	-	(11,600)	(11,600)	-	(11,600)	חלוקת דיבידנד
-	242,225	422	32,328	274,975	31,384	306,359	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
-	-	-	15,837	15,837	677	16,514	רווח נקי לשנה
-	242,225	422	48,165	290,812	32,061	322,873	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

(**) יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה כוללת הלוואה אשר תעמוד לפרעון בהתקיים תנאים מסוימים הכפופים להחלטת החברה המאוחדת.

IV. דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים של רג'נסי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
48,141	10,134	16,514
26	27	27
9,800	(11,447)	(1,081)
(48,538)	(25,894)	1,945
1,027	6,863	2,986
(569)	(2,375)	(2,497)
765	2,571	3,622
-	-	482
(8,607)	9,056	(32,286)
(3,884)	(3,046)	2,890
40	(324)	76
(10,176)	24,292	12,006
10,310	(28,477)	(9,743)
(1,665)	(18,620)	(5,059)

תזרימי מזומנים לפעילויות שוטפות:

רווח נקי לשנה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים
מפעילויות שוטפות:

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:

פחת והפחתות
שינוי במסים נדחים, נטו
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
חלק החברה בהפסד (ברווח) של חברות בשליטה
משותפת
שערוך הלוואות מחברות בשליטה משותפת
הוצאות מימון שלא במזומן
רישום מלאי כנגד עלות המכר בעסקאות קומבינציה

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
ירידה (עלייה) במלאי בניינים ותשלומים על חשבון
זכויות במקרקעין

מזומנים נטו ששימשו לפעילות לפעילויות שוטפות

IV. דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים של רג'נסי (המשך) :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
(20)	(14)	-
-	(3,123)	(6,236)
(64,913)	(1,565)	(3,958)
(2,790)	(226)	(59)
(151)	(5,310)	308
114,360	-	-
1,412	-	-
47,898	(10,238)	(9,945)
24,570	59,935	33,508
(30,570)	(62,205)	(15,428)
-	(11,600)	-
4,685	2,960	(3,108)
(1,315)	(10,910)	14,972
44,918	(39,768)	(32)
1,965	46,883	7,115
46,883	7,115	7,083

תזרימי מזומנים לפעילויות השקעה :

שינוי בפקדונות בנאמנות, נטו
שינוי בפקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
השקעה ברכוש קבוע
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
מתן הלוואות לחברות בשליטה משותפת
מקדמות בגין מימוש נדל"ן להשקעה בהקמה
פירעון הלוואות שניתנו לשותפים

מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו לפעילויות)
השקעה

תזרימי מזומנים לפעילויות מימון :

קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות
פיננסיים
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות
פיננסיים

חלוקת דיבידנד

קבלת (פירעון) הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילויות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים לשנה
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

קבוצת חג'ג' סומייל

למידע אודות פרויקט סומייל, שבמסגרתו העמידה החברה הלוואת בעלים [מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה יב') של החברה] לחג'ג' סומייל ואשר זכויות החברה מכוחה שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') של החברה, ראה סעיף 6.8.3.3.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ונכון למועד פרסום דוח זה, עומדת יתרת ההלוואה המשועבדת (קרן וריבית) על סך של כ-223 מיליון ש"ח ו-225 מיליון ש"ח, בהתאמה. להלן יובאו תמצית נתונים הכספיים של חג'ג' סומייל ליום 31 בדצמבר 2024 הלקוחים מתוך הדוחות הכספיים שנסקרו על ידי רואי החשבון המבקרים:

I. דוחות מאוחדים על המצב הכספי של חג'ג' סומייל:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
839	359
67,833	-
29,805	24,712
102,841	75,416
13,499	13,688
238,154	226,189
452,971	340,364
22,771	19,176
475,742	359,540
190,000	67,671
510	216
32,548	31,644
22,708	23,217
212,176	207,388
457,942	330,136
(*)	(*)
17,800	29,404
17,800	29,404
475,742	359,540

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות בנאמנות
פיקדונות מוגבלים ומיועדים
לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה
מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה

נכסים בלתי שוטפים

נכסי מיסים נדחים

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות
פיננסיים
ספקים ונותני שירותים
מקדמות מרוכשים
זכאים ויתרות זכות
הלוואה מחברת בעלת שליטה

הון

הון מניות
עודפים

סך ההון

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

II. דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר של חגי' סומייל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
	אלפי ש"ח		
-	134,388	150,083	הכנסות
5,117	(119,577)	(113,010)	עלות ההכנסות
5,117	14,811	37,073	רווח גולמי
(196)	(28)	(90)	הוצאות מכירה ושיווק
(2,957)	(2,483)	(1,796)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	730	הכנסות אחרות, נטו
1,964	12,300	35,917	רווח מפעולות רגילות
(27,405)	(23,198)	(21,601)	הוצאות מימון
632	1,856	576	הכנסות מימון
(24,809)	(9,042)	14,892	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
5,689	2,088	(3,288)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(19,120)	(6,954)	11,604	רווח (הפסד) לשנה

III. דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים של חגיג' סומייל :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
(19,120)	(6,954)	11,604	תזרימי מזומנים - לפעילות שוטפת : רווח (הפסד) לשנה
(5,720)	(2,399)	3,595	הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים : שינוי במסים נדחים
942	(96,611)	27,425	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות : ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל
(4,933)	(5,523)	(189)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(144)	510	(294)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
9,247	(28,879)	(904)	עליה (ירידה) במקדמות והכנסות מראש
(1,223)	13,142	509	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(21,535)	43,372	11,965	ירידה (עליה) במלאי בניינים ותשלומים על חשבון זכויות במקרקעין
(42,486)	(83,342)	53,711	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
(10,287)	(9,837)	67,833	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה : שינוי בפיקדונות בנאמנות, נטו
29,091	(16,216)	5,093	שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
18,804	(26,053)	72,926	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
-	190,000	(122,329)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון : קבלת (פירעון) הלוואה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
23,219	(79,921)	(4,788)	קבלת (פרעון) הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו
23,219	110,079	127,117	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(463)	684	(480)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
618	155	839	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
155	839	359	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

IV. דוחות מאוחדים על השינויים בהון של חגי' סומייל :

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות	
43,874	43,874	(*)	יתרה ליום 1 בינואר 2022
(19,120)	(19,120)	-	הפסד לשנה
24,754	24,754	(*)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
(6,954)	(6,954)	-	הפסד לשנה
17,800	17,800	(*)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
11,604	11,604	-	רווח לשנה
29,404	29,404	(*)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
			(*) פחות מ 1 אלפי ש"ח

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

V. ביאורים של חגי' סומייל :
לפרטים אודות סעיף מלאי בניינים בהקמה ראה סעיף 6.8.3.3.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

תאריך אישור הדוחות הכספיים	צבי גרינוולד יו"ר הדירקטוריון	יצחק חגי' מנכ"ל	עידו חגי' מנכ"ל
30 במרץ, 2025			

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2024

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן עניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר – בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
3-5	דוח רואי החשבון המבקרים
6	מכתב הסכמה
7-8	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
9	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
10	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
11-13	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-111	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים



**דוח רואה חשבון המבקר לבעלי המניות של קבוצת חג'י' ייזום נדל"ן בע"מ
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של קבוצת חג'י' ייזום נדל"ן בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2024. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך מלאי בניינים בהקמה; (3) בקרות על תהליך נדל"ן להשקעה; (4) בקרות על תהליך הכרה בהכנסה. (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2024.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים והדוח שלנו, מיום 30 במרץ 2025, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בוקרו על-ידי רואה חשבון מבקר קודם אשר הדוח שלו עליהם מיום 23 במרץ 2023 כלל חוות דעת בלתי מסויגת.

תל-אביב,
30 במרץ 2025

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited



דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2024 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בוקרו על-ידי רואה חשבון מבקר קודם אשר הדוח שלו עליהם מיום 23 במרץ 2023 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הינה כ-129,255 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על ידי רואה חשבון אחר שדוחותיו הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות רואה החשבון האחר.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואה החשבון האחר מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואה חשבון אחר, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2024 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, והדוח שלנו מיום 30 במרץ 2025 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגבי היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

הכרה בהכנסה ממכירת מלאי בניינים בהקמה

כאמור בביאורים 2'ד ו- 3'טז ו 21- לדוחות הכספיים המאוחדים, הכרה בהכנסה ממכירת מלאי בניינים בהקמה מתבצעת לאורך זמן.

הקבוצה מיישמת את שיטת התשומות לצורך מדידת התקדמות הביצוע. לצורך יישום שיטת התשומות, הקבוצה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את שיעור ההשלמה שעל בסיסו נקבע סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הינם קיום מחויבות ביצוע לגבי חוזי מכירה עם לקוחות, קביעת מחירי העסקאות ומדידת התקדמות הביצוע לתאריך הדוחות הכספיים. אומדנים אלו כרוכים באי ודאויות ומתבססים על שיקול דעת והנחות, שחלקן סובייקטיביות, של הנהלת החברה. לשינויים באומדנים שמבצעת החברה ובהערכותיה עשויה להיות השפעה משמעותית על ההכרה בהכנסות המוצגות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

בשל האמור לעיל, זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים לקביעת ההכרה בהכנסה ממכירת מלאי בניינים בהקמה כעניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת העיקריים שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת:

- הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע להכרה בהכנסה ממכירת מלאי בניינים בהקמה ובחינת אפקטיביות הבקורות הפנימיות הרלוונטיות בתהליך הכרה בהכנסה.
- בדיקת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים.

בחרנו מדגם של פרויקטים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים וביצענו, בין היתר, את הנהלים הבאים :

- בדיקת הנתונים ששימשו את החברה באומדן העלויות להשלמה ותחשיבי שיעור ההשלמה.
- ניתוח סבירות של שיעור ההשלמה, לרבות בחינת ההנחות של ההנהלה לגבי העלויות החזויות להשלמת הפרויקט ביחס לתחזיות בתקופות קודמות.
- בחינת סבירות שיעור הרווח הגולמי לאורך חיי הפרויקט.
- בדיקת דיוק אריתמטי של החישובים.

שווי הוגן נדל"ן להשקעה

כפי שמתואר בביאורים 2', 3' ו- 10 לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מודדת את הנדל"ן להשקעה ואת הנדל"ן להשקעה בהקמה לראשונה לפי עלות ובתקופות עוקבות לפי שווי הוגן. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח על הרווח או הפסד. יתרת הנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחותיהם הכספיים של החברה הינם בסך של כ-727,756 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. השינוי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 מסתכם לכדי 6,164 אלפי ש"ח.

מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה, נקבעת על ידי ההנהלה בהתבסס על עבודתם של מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים. השווי ההוגן מוערך באמצעות גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה (גישת השוק) בהתאם לאופי הנכסים המוערכים וכן בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעלי אופי ומיקום דומים לזה המוערך. כמותאר בביאור 10', בהערכות השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה נעשה שימוש בשיטת ההשוואה. השווי ההוגן נקבע בהתאם לסקר מקיף של עסקאות השוואה בנכסים הדומים במאפייניהם לנכס הנישום ובגישת החילוץ לגבי עסקאות השוואה של נכסים בנויים. בהערכת שווי של נדל"ן להשקעה מניב נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים ובשיטת ההשוואה.

לשינוי באומדנים והנחות אלה עשויה להיות השפעה משמעותית על שווי נכסי הנדל"ן להשקעה המוצגים בדוחות הכספיים של החברה.

בשל האמור לעיל, זיהינו את האומדנים וההנחות המשמשים למדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, כעניין מפתח ביקורת.

נהלי הביקורת העיקריים שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

- הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לחישוב השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ובחינת אפקטיביות הבקורות הפנימיות הרלוונטיות לקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה.
- בדיקה של שלמות ודיוק המידע והנתונים המשמשים במודל לקביעת השווי ההוגן.
- סקירת המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת למאפייני הנכס.
- בחינת סבירות האומדנים שנבחרו בהערכת השווי בהתאם לפרקטיקה ולנתוני השוק, תוך התחשבות בעסקאות השוטפות בשוק ובסקרים ענפיים.
- ליווי של שמאי מומחה מטעמנו.
- בדיקת דיוק אריתמטי של החישובים ונאותות הגילויים בדוחות הכספיים.

קביעת שווי הוגן ברכישת רני צים מרכזי קניות בע"מ (להלן – "רני צים")

בהתאם למתואר בביאור 13 וביאור 2 ד' (8) דוחות הכספיים, במהלך שנת 2024 השלימה החברה עסקת רכישה מניית של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, רני צים מרכזי קניות בע"מ (להלן – "רני צים"). על פי תקן חשבונאות בינלאומי 28 "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות" (IAS28), בעת רכישה השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני יש לקבוע את השווי ההוגן נטו של הנכסים הניתנים לזיהוי וההתחייבויות של הישות המושקעת.

במסגרת הרכישה, החברה הכירה בנכסים וההתחייבויות המזוהים של רני צים אשר נמדדים לפי שוויים ההוגן למועד הרכישה. קביעת השווי ההוגן של הנכסים הניתנים לזיהוי וההתחייבויות של רני צים מתבססת על אומדנים והנחות הכרוכים באי וודאות ובהערכות סובייקטיביות.

הסכום נטו שהוכר במועד הרכישה בגין הנכסים נטו הניתנים לזיהוי עולה על עלות הרכישה של רני צים. לפיכך ההפרש בסך של כ-50.4 מיליון ש"ח הוכר בדוחות רווח והפסד בסעיף "רווח מרכישה במחיר הזדמנותי". חלק מן הסכומים הכלולים בקביעת השווי של הנכסים נטו של החברות הנרכשות מהווים עדיין סכומים ארעיים, עד אשר יושלם תהליך ההערכה, אשר בהתאם לתקינה החשבונאית אינו יכול לעלות על שנה ממועד הרכישה.

ביקורת זיהוי ומדידת השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות של רני צים דורשת שיקול דעת של המבקר וכן ידע וניסיון לצורך בחינת סבירות ההנחות והנתונים אשר שימשו את ההנהלה. שינוי בהנחות ובאומדנים אשר שימשו במדידת השווי ההוגן כאמור, עשויים להשפיע על סכום הרווח מרכישה במחיר הזדמנותי שהוכר ועל כן זיהינו נושא זה כעניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת העיקריים שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

- קראנו את הסכמי הרכישה והתנאים העיקריים להסכם.
- בחנו את יישום הטיפול החשבונאי בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי IAS 28.
- בדקנו את נאותות הזיהוי של הנכסים וההתחייבויות שנרכשו.
- נעזרנו במעריך שווי לשם בדיקת המתודולוגיה בבסיס הערכת השווי ששימשה את ההנהלה.
- בחנו את סבירות ההנחות ששימשו להערכת השווי.
- בדקנו את נאותות ושלמות הגילויים הקשורים בדוחות הכספיים בקשר עם הרכישה.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
30 במרץ 2025

30 מרץ 2025



לכבוד:
הדירקטוריון של קבוצת חגיגי ייזום נדל"ן בע"מ

א.ג.נ.

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של החברה מחודש מאי 2023 (להלן – "תשקיף המדף")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש מאי 2023:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 30 במרץ 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 30 במרץ 2025 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.
3. דוח רואה החשבון המבקר מיום 30 במרץ 2025 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

בברכה,

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

קסלמן וקסלמן, דרך מנחם בגין 146, תל-אביב 6492103, ישראל, ת.ד. 7187 תל-אביב 6107120
טלפון: +972-3-7954555, פקס: +972-3-7954556, www.pwc.com/il

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024		
אלפי ש"ח		ביאור	
נכסים			
נכסים שוטפים			
145,633	141,575	4	מזומנים ושווי מזומנים
69,092	6,258	5	פקדונות בנאמנות
40,581	134,192	6	פקדונות מוגבלים ומיועדים
443,673	537,025	7	לקוחות והכנסות לקבל
74,519	80,647	8	חייבים ויתרות חובה
1,944,568	1,951,118	9, 19 א'	מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
2,718,066	2,850,815		
נכסים בלתי שוטפים			
38,396	23,320	11, 19 א'	חייבים לזמן ארוך
699,971	727,756	10, 19 א'	נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון
180,173	179,534	12	נדל"ן להשקעה בהקמה
121,337	357,313	13 ג', ד'	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
50,792	64,756	27	השקעות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נכסי מסים נדחים			
1,090,669	1,352,679		
3,808,735	4,203,494		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2023	2024		
אלפי ש"ח			
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
1,164,663	1,387,766	15א'	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
291,641	553,006	18	חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
2,697	2,277	12,14	התחייבויות שוטפות בגין חכירות
3,319	2,640		ספקים ונותני שירותים
57,063	82,586	16	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
90,351	90,731	27	מס הכנסה
150,094	201,333	17	זכאים ויתרות זכות
1,759,828	2,320,339		
התחייבויות בלתי שוטפות			
263,995	45,000	15ב'	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
380,676	284,686	18	אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
13,875	11,611	12,14	התחייבויות בגין חכירות
82,535	93,226	27	התחייבויות מסים נדחים
741,081	434,523		
התחייבויות תלויות			
הון			
הון מניות			
פרמיה על מניות			
מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה			
תקבולים על חשבון אופציות			
קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות			
קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה			
עודפים			
מניות באוצר			
623	622	20	
425,004	440,779		
4,856	-		
4,638	-		
2,244	1,659		
4,324	4,324		
717,041	800,689		
(45,194)	-		
1,113,536	1,248,073		
194,290	200,559	13ה'	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
1,307,826	1,448,632		זכויות שאינן מקנות שליטה
3,808,735	4,203,494		
30 במרץ, 2025			
נאור סמוזיק	עידו חג'ג'	יצחק חג'ג'	צבי גרינוולד
סמנכ"ל כספים	סמנכ"ל משותף	סמנכ"ל משותף	יו"ר הדירקטוריון
תאריך אישור הדוחות הכספיים			

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	ביאור
	אלפי ש"ח		
290,541	576,932	417,874	21
(175,857)	(362,868)	(268,876)	22
114,684	214,064	148,998	רווח גולמי
90,393	197,538	6,164	10
(2,237)	(3,233)	(6,816)	23
(24,349)	(27,533)	(28,889)	24
(8,445)	5,925	5,951	25
-	-	50,411	ב'13
(903)	(6,173)	(4,328)	ד'13
-	-	(6,317)	
1,159	(6,299)	(8,517)	11,31
170,302	374,289	156,657	רווח מפעולות רגילות
(34,861)	(34,547)	(65,239)	א'26
2,436	10,153	9,473	ב'26
(32,425)	(24,394)	(55,766)	
137,877	349,895	100,891	רווח לפני מסים על ההכנסה
(32,448)	(81,034)	(10,974)	27
105,429	268,861	89,917	רווח נקי לשנה
96,905	196,947	83,648	רווח נקי לשנה המיוחס ל:
8,524	71,914	6,269	בעלי המניות של החברה
105,429	268,861	89,917	זכויות שאינן מקנות שליטה
1.62	3.32	1.37	28
1.59	3.22	1.35	28

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות	קרנות הון ופרמיה על מניות	מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה	תקבולים על חשבון אופציות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	עודפים	מניות באוצר	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה (*)	סה"כ הון
אלפי ש"ח										
524	196,637	12,827	-	-	4,324	423,189	(4,502)	632,999	110,225	743,224
יתרה ליום 1 בינואר 2022										
-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,627	3,627
קבלת הלוואות הוניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה										
49	125,964	-	4,638	-	-	-	-	130,651	-	130,651
הנפקת מניות ואופציות										
49	102,404	(7,971)	-	-	-	-	-	94,482	-	94,482
המרת אגרות חוב להמרה למניות										
1	(1)	-	-	328	-	-	-	328	-	328
הנפקת אופציות ומניות לעובדים										
-	-	-	-	-	-	-	(14,506)	(14,506)	-	(14,506)
-	-	-	-	-	-	96,905	-	96,905	8,524	105,429
רכישת מניות באוצר										
623	425,004	4,856	4,638	328	4,324	520,094	(19,008)	940,859	122,376	1,063,235
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022										
-	-	-	-	1,916	-	-	-	1,916	-	1,916
תשלום מבוסס מניות										
-	-	-	-	-	-	-	(26,186)	(26,186)	-	(26,186)
רכישת מניות באוצר										
-	-	-	-	-	-	196,947	-	196,947	71,914	268,861
רווח נקי לשנה										
623	425,004	4,856	4,638	2,244	4,324	717,041	(45,194)	1,113,536	194,290	1,307,826
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023										
30	51,444	-	-	-	-	-	-	51,474	-	51,474
הנפקת מניות										
-	-	-	-	(585)	-	-	-	(585)	-	(585)
תשלום מבוסס מניות										
(31)	(45,163)	-	-	-	-	-	45,194	-	-	-
ביטול מניות באוצר (**)										
-	4,638	-	(4,638)	-	-	-	-	-	-	-
פקיעת אופציות										
-	4,856	(4,856)	-	-	-	-	-	-	-	-
פקיעת מרכיב האופציה באגרות חוב ניתנות להמרה										
-	-	-	-	-	-	83,648	-	83,648	6,269	89,917
רווח נקי לשנה										
622	440,779	-	-	1,659	4,324	800,689	-	1,248,073	200,559	1,448,632
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024										

(*) יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה כוללת הלוואות אשר תעמודנה לפירעון בהתקיים תנאים מסוימים הכפופים להחלטות חברות מאוחדות. לפרטים נוספים ראה ביאור 13 להלן.

(**) ראה האור 20.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת:

רווח נקי לשנה

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

פחת והפחתות

שינוי במסים נדחים, נטו

שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

רווח מרכישה במחיר הזדמנותי

חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי

המאזני, נטו

תשלום מבוסס מניות

שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים והלוואות שניתנו

הפסדי אשראי

דיבידנד מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

הוצאות מימון שלא במזומן, נטו

הוצאות (הכנסות) אחרות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

עליה בלקוחות והכנסות לקבל

ירידה (עליה) בחייבים אחרים ויתרות חובה

ירידה בספקים ונותני שירותים

עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש

עליה (ירידה) בהפרשה למס

עליה בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת לפני

שינוי במלאי בניינים בהקמה

עליה במלאי בניינים בהקמה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
30,125	(9,979)	62,834
29,168	(8,204)	(93,611)
(66,061)	(3,926)	(5,935)
1,412	-	-
-	-	(17,475)
(183,663)	(178,451)	(29,946)
140,198	-	1,825
(28,646)	(1,940)	(3,147)
-	-	(154,726)
(911)	(5,994)	(26,771)
(78,378)	(208,494)	(266,952)
391,179	98,951	293,851
(192,171)	(197,303)	(133,942)
(1,494)	(2,044)	(2,171)
126,013	-	51,474
4,638	-	-
(14,506)	(26,186)	-
3,627	-	-
2,433	-	-
-	(26,449)	-
403,654	586,874	265,948
(95,554)	(106,919)	(272,264)
627,819	326,924	202,896
233,821	(195,817)	(4,058)
107,629	341,450	145,633
341,450	145,633	141,575

תזרימי מזומנים - לפעילות השקעה:

שינוי בביקדונות בנאמנות, נטו
שינוי בביקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
השקעות ברכוש קבוע
פירעון הלוואה לשותפים, נטו
מתן הלוואה לאחר
השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה
שינוי בחייבים לזמן ארוך
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
מתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני,
נטו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - מפעילות מימון:

הנפקת אגרות חוב, נטו
פירעון של אגרות חוב
פירעון התחייבויות בגין חכירות
הנפקת מניות
תקבולים על חשבון אופציות
רכישת מניות באוצר
קבלת הלוואות הוניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
קבלת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
פירעון הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים
ואחרים
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים
ואחרים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים לשנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024
אלפי ש"ח		

נספח א' - פעולות שלא במזומן

7,269	23,105	-	הכרה בהתחייבות בגין שירותי בנייה כנגד מלאי
-	2,611	-	הכרה בנכסי זכות שימוש בגין חכירה
42,347	-	-	מימוש אופציות לרכישת זכויות במקרקעין (סווג לנדל"ן להשקעה בהקמה)
94,482	-	-	המרת אגרות חוב להמרה (סדרה י) למניות החברה
-	38,545	-	מכירת נדלן להשקעה שלא במזומן
-	-	6,500	סיווג נדל"ן להשקעה בהקמה למלאי

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

43,724	105,278	115,301	ריבית ששולמה
3,412	8,237	6,412	ריבית שהתקבלה
39,803	11,140	4,103	מסי הכנסה ששולמו, נטו

באשר למידע נוסף לגבי פעילות מימון, ראה ביאור 33 להלן.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

תיאור כללי של החברה ופעילותה

א. קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

למועד הדוח תחומי הפעילות של החברה הינם ארגון קבוצות רכישה, נדל"ן יזמי בישראל, תחום המלונאות, תחום שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח, תחום הנדל"ן להשקעה - מגורים ומרכזים מסחריים ואחר - בעיקר הפעלת שטחי מסחר בפרויקטים שונים של החברה. לעניין מגזרי הפעילות של הקבוצה ראה ביאור 30 להלן.

כמתואר בביאור 13 או 13ב להלן, בתקופת הדוח השלימה החברה שתי עסקאות משמעותיות: רכישת החזקות (30%) בחברת חג'ג'-צ'ים נדל"ן בע"מ (לשעבר צ'ים בהרי), אשר עוסקת בייזום פרויקטים (בעיקר של התחדשות עירונית) ביעוד מגורים (בעיקר), מסחר ומשרדים; רכישת החזקות (15.3%) ונכון ליום פרסום הדוח מחזיקה החברה (30.3%) בחברת רני צ'ים מרכזי קניות בע"מ, שהינה חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, העוסקת בעיקר בייזום, הקמת וניהול מרכזים מסחריים בישראל.

הקבוצה הינה בשליטתם של ה"ה יצחק חג'ג' ויהודה עידו חג'ג' (להלן: "בעלי השליטה").

ב. הגדרות:

החברה -	קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ.
הקבוצה -	החברה והחברות המוחזקות שלה.
חברות מאוחדות -	חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב- IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה (ראה גם ביאור 13ו' להלן).
חברות בשליטה משותפת -	חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיימת הסכמה חוזית לשליטה משותפת, ואשר השקעת החברה בהן כלולה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על בסיס השווי המאזני.
חברות כלולות -	חברות אשר לחברה השפעה מהותית בהן ואינן חברות מאוחדות, או חברות בשליטה משותפת (עסקאות משותפות), ואשר השקעת החברה בהן כלולה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על בסיס השווי המאזני.
חברות מוחזקות -	חברות מאוחדות, חברות בשליטה משותפת וחברות כלולות.
בעלי עניין ובעלי שליטה -	כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
צדדים קשורים -	כהגדרתם ב- IAS 24.
מדד -	מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
פעילות משותפת -	כהגדרתה ב- IFRS 11.

ג. השפעות מלחמת חרבות ברזל על הפעילות העסקית של החברה:

ביום ה-7 באוקטובר פתח ארגון הטרור חמאס במתקפה אכזרית ורצחנית על מדינת ישראל בעקבותיה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" כנגד ארגוני הטרור ברצועת עזה. המלחמה השפיעה באופן מהותי על המשק בישראל במספר היבטים בתקופת הדוח, והביאה עימה סיכונים בטחונים ואתגרים רבים (לרבות בשל פינוי יישובים רבים, גיוס מילואים נרחב, מגבלות תנועה, מגבלות כניסה לארץ וכו') יחד עם אתגרים ממשלתיים ועליה מהותית בגירעון הממשלתי (בשל הצורך במימון הוצאות המלחמה), כאשר אלו הובילו לעלייה בסיכון האשראי של ישראל, אשר התבטאה גם בעליית פרמיית הסיכון של מדינת ישראל בשווקים הפיננסיים. כתוצאה מהנסיבות האמורות, וכמפורט לעיל, הודיע תאגיד דירוג האשראי הבינלאומי פיץ' (Fitch) בחודש אוגוסט 2024 על הורדת דירוג האשראי של ישראל מרמה של A+ לרמה A. בחודש ספטמבר 2024, הודיע תאגיד דירוג האשראי הבינלאומי מודיס (Moody's) על הורדה כפולה של דירוג האשראי של ישראל, שכעת הינו ברמה Baa1. בנוסף, בחודש אוקטובר 2024 הודיע תאגיד דירוג האשראי הבינלאומי סטנדרד אנד פור (S&P) על הורדת דירוג האשראי של ישראל ברמה אחת, מרמה של A+ לרמה A. שלושת תאגידי דירוג האשראי האמורים הצמידו לדירוג תחזית שלילית, ואולם מאז הוכרזה הפסקת אש הכריזו מרבית הגופים האמורים כי יישום הפסקת האש בפועל יצמצם את הסיכונים בדירוג האשראי של המדינה ואף עשויים להשפיע לטובה.

באשר לפרויקטים היוזמים בביצוע של החברה, בתקופת הדוח כלל אתרי החברה עבדו בתפוקה כמעט מלאה, ולא צפויים עיכובים מהותיים בבנייתם.

ג. השפעות מלחמת חרבות ברזל על הפעילות העסקית של החברה: (המשך)

ביחס למלון שבבעלות החברה במטולה, האתר נסגר לאור המצב הביטחוני בצפון, כאשר למיטב ידיעת החברה כפועל יוצא מיירי רקטי מכיוון לבנון נגרם נזק לאחד החדרים במלון ולמערכות במבנה, נכון למועד פרסום הדוח שיפוץ המתחם נמצא בשלבים מתקדמים והחברה פועלת לקבלת פיצוי מהמדינה בגין נזק זה (כאשר כבר התקבל סך של כ- 500 אלפי ש"ח).

באשר לפעילות השיווק בתקופה הדוח, בתקופת הדוח, ניכרת התאוששות בביקושים לדירות, לאחר ההאטה המהותית שהייתה במהלך שנת 2023, כאשר המלחמה למעשה העצימה את אי הוודאות אשר הייתה קיימת ממילא בשוק הנדל"ן עוד קודם לכן (בעיקר בשל עליית הריבית במשק).

על אף האמור לעיל, לשינויים המאקרו כלכליים (כמו גם למצב הביטחוני) השפעה ישירה על היקפי מכירות החברה בעת הזו, ובנוסף הם גם מביאים להתארכות בהליכי המכירה ועלולים להביא אף לירידה במחירי הדירות המשווקות. במסגרת התמודדותה עם אתגרים אלה, החברה פועלת להגביר את הפעילות השיווקית ולהקטין חסמי כניסה ללקוחות לרבות מתן תנאי אשראי אטרקטיביים.

בשים לב לחוסר הודאות בדבר חידוש המלחמה והיקפה, הרי שלמועד פרסום הדוח אין ביכולת החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של חידוש המלחמה על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל מצב החברה בפרט. החברה בוחנת באופן שוטף את כלל ההשלכות המפורטות לעיל וכן השלכות נוספות שלעת עתה אינן מהותיות לפעילותה.

ד. השפעת עליית האינפלציה, הריבית ומדד תשומות הבניה על פעילות החברה:

למועד הדוחות הכספיים, לקבוצה חשיפה לשינויים בריבית הפריים בגין המימון הבנקאי אותו נטלה מתאגידים פיננסיים המסתכמת לסך של כ-1,224 מיליון ש"ח. כמו כן, לחברה חשיפה לשינוי בריבית הפריים כתוצאה מהלוואה שנטלה הד מאסטר בע"מ (לה ערבה החברה) וכתוצאה מהלוואות שלקחה חג'ג'ג' צים נדל"ן, לה ערבה החברה בהיקף של כ-27 מיליון ש"ח. לפיכך, כל עליה של 1% בריבית הפריים תביא לגידול בהוצאות המימון של החברה בהיקף של כ-12 מיליון ש"ח, שככל ותימשך יכול ותהיה מהותית לפעילותה השוטפת של החברה ותביא אף לקיטון ברווח הגולמי של הפרויקטים השונים.

על מנת להקטין את החשיפה האמורה, עודפי מזומנים, מופקדים בפקדונות נושאי ריבית.

בתקופת הדוח, החברה פעלה מול כל הגופים המממנים והצלחה להפחית את שיעורי מרווח הריבית בגין חלק מההלוואות אותן נטלה, כאשר צמצום הריביות כאמור עשוי להביא לחיסכון בהוצאות המימון של החברה בסכום של כ-12 מיליון ש"ח בשנה הקרובה, מתוכו חיסכון של כ-5.3 מיליון ש"ח צפוי לנבוע מעדכוני הסכמי הלוואה שכבר נכנסו לתוקף ואילו חיסכון של כ-6.5 מיליון ש"ח צפוי לנבוע לחברה לאחר ובכפוף לחתימת עדכוני הסכמי הלוואה, שנכון למועד זה אושרו עקרונית.

יובהר, כי עליית הריבית (ככל ותחול) אינה צפויה להשפיע מהותית על היחסים הפיננסיים של החברה. יחד עם זאת, ככל וסביבת הריבית הגבוהה תימשך לאורך זמן ואף תחריף (קרי, ריבית בנק ישראל אף תעלה, לאור אי הוודאות הביטחונית והכלכלית בישראל ולאור לחצים אינפלציוניים), הדבר עלול: (א) להביא כאמור לגידול בעלויות המימון וכתוצאה מכך לשחיקה ברווחיות החברה; (ב) לפגוע ביכולת ובכדאיות לגייס חוב חדש ולהרעה בתנאי האשראי הניטל על ידי חברות הקבוצה; (ג) להביא לייקור נוסף בריבית המשכנתאות וכפועל יוצא מכך לירידה בביקושים לנכסי החברה; (ד) לפגוע ביכולת לקוחות החברה לעמוד בהתחייבויותיהם כלפי החברה; ו- (ה) להביא לגידול בשיעורי ההיוון שעל בסיסם מתבצעות הערכות שווי של נכסים, וכפועל יוצא מכך לירידה בשוויים.

חלק לא מבוטל מהתחייבויות הקבוצה (כחברה הפועלת בתחום הנדל"ן היזמי), הינו צמוד למדד תשומות הבנייה, אשר עלייתו בשנת 2024 הייתה גבוהה יותר לעומת שנת 2023 (בשנת 2024, עלה מדד תשומות הבנייה למגורים ב-2.9%, בעוד בשנת 2023 עלה המדד ב-2%). היות ומרבית התקשרויות החברה עם הקבלנים והספקים השונים צמודים למדד זה (חשיפה שפוחתת עם התקדמות הפרויקט), אזי על מנת לצמצם חשיפה זו, נוהגת החברה להצמיד את תשלומי רוכשי הדירות למדד זה. עם זאת, אופן פעולה זה מספק לחברה הגנה חלקית בלבד, וזאת לאור תיקון 9 לחוק המכר (דירות) תשל"ג 1973, אשר מגביל את היקף הצמדת תמורת הדירה וכן לאור כך שלעיתים ניתנת לרוכשים הטבת פטור מלא/חלקי ממדד זה, כך שעליית המדד האמורה עלולה לפגוע ברווחיות הפרויקטים של החברה, אם כי לא באופן משמעותי (יובהר לעניין זה כי בפרויקטים של התחדשות עירונית, החשיפה למדד זה הינה אף גבוהה יותר שכן בפרויקטים אלו, החשיפה למדד היא גם כנגד עלויות הקרקע שבמקרה זה הינם שירותי הבניה הניתנים לבעלים הקיימים של הקרקע). עם זאת, להערכת החברה, בהנחה של אי קיטון מהותי במחירי המכירה הידועים כיום, המרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים של החברה יאפשר "ספיגה" של עליה נוספת במדד מבלי שהדבר יעמיד בסיכון את עצם רווחיות הפרויקטים.

בנוסף, החברה גם חשופה לשיעור עליית המדד בגין אגרות החוב (סדרה י"ב) של החברה, ראה סעיף ה ובאור 31 ב 2 להלן.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי (המשך)

ה. להלן נתוני מדד המחירים לצרכן:

מדד המחירים לצרכן בנקודות (*)		
257.35		ליום 31 בדצמבר 2024
248.83		ליום 31 בדצמבר 2023
240.77		ליום 31 בדצמבר 2022
<u>%</u>		שיעור השינוי:
3.4%		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
3.3%		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
5.3%		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

(*) על פי המדד הידוע בחודש המסתיים בתאריך הדוח על המצב הכספי לפי ממוצע 1993 = 100 נקודות.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים

א. ציות לתקני IFRS ולדרישות הגילוי של תקנות ניירות ערך

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן – "תקני IFRS") וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה בפעילות הייזום ובפעילות ארגון קבוצות רכישה עולה על שנה ויכולה להימשך בין 5 ל-7 שנים. הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה (לרבות אגרות חוב ואשראי בנקאי) המיוחסות לפעילות הייזום, הבניה וקבוצות הרכישה מסווגות בדוח על המצב הכספי בהתאם למשך המחזור התפעולי כאמור לעיל.

ג. מטבע הפעילות ומטבע חוץ

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בשקל חדש, שהוא מטבע הפעילות של החברה ושל החברות המוחזקות שלה, שכן הוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה הן פועלות ואת עסקאותיהן.

(2) עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לשקלים לפי שער החליפין ביום הדוח הכספי. הפרשי שער נזקפים לדוח רווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים מתורגמים לשקלים לפי שער החליפין במועד העסקה.

ד. אומדנים ושיקולי דעת

בעת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, נדרשת ההנהלה להפעיל שיקול דעת ולהסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר כי הסכומים בפועל עשויים להיות שונים מהאומדנים החשבונאיים. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים בדרך של מכאן ולהבא - בתקופת השינוי או בתקופת השינוי ובתקופות עתידיות, אם השינוי ישפיע עליהן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים המאוחדים בקשר לאי הודאות לתאריך הדוחות הכספיים ואומדנים מהותיים אשר שינוי בהם עשוי לדרוש התאמה מהותית לערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים המאוחדים במהלך שנת הדיווח הבאה:

(1) נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדוח הכספי כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח או הפסד. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה מבוסס על הערכות של מעריכי שווי בלתי תלויים, בעלי כישורים מקצועיים רלוונטיים ובעלי ניסיון עדכני לגבי המיקום וסוגי הנדל"ן להשקעה המוערך וכן על ידי הנהלת החברה. השווי ההוגן מוערך באמצעות גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה (גישת השוק) בהתאם לאופי הנכסים המוערכים ו/או בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן (גישת ההשוואה) בעלי אופי ומיקום דומים לזה המוערך. ראה מידע נוסף בביאור 10 להלן.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ד. אומדנים ושיקולי דעת (המשך)

(2) מלאי בניינים בהקמה

מלאי בניינים בהקמה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה. ראה מידע נוסף בביאור 9 להלן.

(3) הכרה בהכנסה ממתן שירותים בתחום קבוצות רכישה

מדיניות הקבוצה ביחס להכרה בהכנסות המשולמות לה בגין מתן שירותיה בתחום קבוצות הרכישה, הינה להכיר בהכנסות הנ"ל בהתאם לשלב ההשלמה של השירות לתום תקופת הדיווח. בהתאם לכך החברה נדרשת להפעיל אומדן לגבי אילו שלבים בתהליך מתן השירות הושלמו לתאריך הדוחות הכספיים.

(4) הכרה בהכנסה ממכירת מלאי בניינים בהקמה

מדיניות הקבוצה ביחס להכרה בהכנסות ממכירת בניינים בהקמה, הינה להכיר בהכנסות הנ"ל על פני זמן בהתאם לקצב ההתקדמות. בהתאם לכך הקבוצה נדרשת להפעיל אומדנים לגבי קיום מחויבות ביצוע לגבי חוזי מכירה עם לקוחות, קביעת מחירי העסקאות ומדידת התקדמות ביצוע לתאריך הדוחות הכספיים. ראה מידע נוסף בביאור 3טז' להלן.

(5) תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה. ראה מידע נוסף בביאור 19ג' להלן.

(6) נכסי מיסים נדחים

הנהלת החברה בוחנת בכל תקופת דיווח שנתית את אומדן צפי ההכנסה החייבת למס ואת סכומי ההפסדים אשר ניתן יהיה לקזז כנגד ההכנסה החייבת. לפיכך, נדרש שיקול דעת לצורך קביעת נכסי מיסים נדחים של כל אחת מחברות הקבוצה. ראה מידע נוסף בביאור 3יח' להלן.

(7) שווי הוגן של נגזרים ומכשירים פיננסיים אחרים

שוויים ההוגן של מכשירים פיננסיים, שאינם נסחרים בשוק פעיל (לדוגמא, מכשירים פיננסיים הנסחרים מעבר לדלפק) נקבע באמצעות שימוש בשיטות להערכת שווי. שיטות אלה מתבססות כמה שניתן על נתוני שוק נצפים, אם הם זמינים, ומסתמכות כמה שפחות על הערכות של הישוע עצמה. החברה מפעילה שיקול דעת לצורך בחירת שיטות הערכה שוות ולצורך הנחת הנחות, המבוססות בעיקרן על תנאי השוק הקיימים בכל תאריך דוח על המצב הכספי. החברה השתמשה בניתוח תזרימי מזומנים מהוונים כדי לקבוע את שוויים ההוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, שאינם נסחרים בשוק פעיל.

ד. אומדנים ושיקולי דעת (המשך)

(8) קביעת שווי הוגן ברכישת רני צים מרכזי קניות בע"מ (להלן: "רני צים")

בהתאם למתואר בביאור 13 במהלך שנת 2024 השלימה החברה עסקת רכישת מניות של חברות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, רני צים מרכזי קניות בע"מ (להלן – "רני צים"). על פי תקן חשבונאות בינלאומי 28 "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות" (IAS 28), בעת רכישת השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני יש לקבוע את השווי ההוגן נטו של הנכסים הניתנים לזיהוי וההתחייבויות של הישות המושקעת.

במסגרת הרכישה, החברה הכירה בנכסים ובהתחייבויות המזוהים של רני צים אשר נמדדים לפי שוויים ההוגן למועד הרכישה. קביעת השווי ההוגן של הנכסים הניתנים לזיהוי וההתחייבויות של רני צים מתבססת על אומדנים והנחות הכרוכים באי וודאות ובהערכות סובייקטיביות.

הסכום נטו שהוכר במועד הרכישה בגין הנכסים נטו הניתנים לזיהוי עולה על עלות הרכישה של רני צים. לפיכך, ההפרש בסך של כ-50.4 מיליון ש"ח הוכר בדוחות רווח והפסד בסעיף "רווח מרכישה במחיר הזדמנותי". חלק מן הסכומים הכלולים בקביעת השווי של הנכסים נטו של החברות הנרכשות מהווים עדיין סכומים ארעיים, עד אשר יושלם תהליך ההערכה, אשר בהתאם לתקינה החשבונאית אינו יכול לעלות על שנה ממועד הרכישה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3- עיקרי מדיניות חשבונאית

א. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים.

ב. עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות שתוצאתן אינה איבוד שליטה מטופלות כעסקאות הוניות עם בעלים. בעסקאות אלה, ההפרש בין השווי ההוגן של תמורה כלשהי ששולמה או שהתקבלה לבין הסכום שבו מתואמות הזכויות שאינן מקנות שליטה כדי לשקף את השינויים בזכויות היחסיות שלהן בחברה הבת, מוכר ישירות בהון.

ג. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנוזלותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

ד. סיווג תזרימי מזומנים מריבית ודיבידנדים בדוח על תזרימי המזומנים

בדוחות הכספיים המאוחדים על תזרימי המזומנים, מציגה הקבוצה ריבית שהתקבלה וריבית ששולמה במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת. כמו כן, מציגה הקבוצה דיבידנדים שהתקבלו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת ודיבידנדים ששולמו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון.

ה. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים:

א. הכרה לראשונה

רכישות ומכירות בדרך רגילה של נכסים פיננסיים, לרבות נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נרשמות בספרי הקבוצה במועד קשירת העסקה, שהינו המועד בו הקבוצה מתחייבת לרכוש או למכור את הנכס.

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה על פי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויים ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידית.

ב. מדידה עוקבת

לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

(1) סיווג נכסים פיננסיים:

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של החברה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים. וכן;
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים מועדים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

כל יתר הנכסים הפיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3- עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

ה. מכשירים פיננסיים (המשך)

(1) נכסים פיננסיים: (המשך)

ב. מדידה עוקבת (המשך)

נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה, בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסדי אשראי.

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נמדדים בשווי הוגן בסוף כל תקופת דיווח. כל רווח או הפסד הנובע משוניים בשווי ההוגן, מוכר ברווח או הפסד בתקופה בה התרחש השינוי.

(2) ירידת ערך נכסים פיננסיים:

לגבי לקוחות, חייבים בגין חכירה, ויתרות הכנסות לקבל (נכסים בגין חוזים עם לקוחות), הקבוצה מיישמת את הגישה המקלה שנקבעה ב-IFRS 9 למדידת ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר. הפסדי האשראי הצפויים בגין נכסים פיננסיים אלה נאמדים בהתבסס על ניסיון העבר של הקבוצה לגבי הפסדי אשראי ומותאמת לגורמים שהם ספציפיים ללווה, תנאים כלכליים כלליים והערכה הן של המגמה השוטפת של התנאים והן של המגמה החזויה של התנאים במועד הדיווח לרבות ערך הזמן של הכסף לפי הצורך.

לגבי כל יתר המכשירים הפיננסיים, הקבוצה מודדת את ההפרשה להפסד לפי בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר כאשר חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה. אם לעומת זאת, סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בו לראשונה, הקבוצה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים בתקופה של 12 החודשים הקרובים. הבחינה האם להכיר בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר מבוססת על הסיכון לכשל ממועד ההכרה לראשונה ולא רק כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך במועד הדיווח או כשהכשל התרחש בפועל.

הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר הינם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים.

(3) גריעה של נכסים פיננסיים:

הקבוצה גורעת נכס פיננסי רק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי.

בעת גריעת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, ההפרש בין הערך בספרים של הנכס ובין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד.

(2) התחייבויות פיננסיות

ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה מוצגות ונמדדות בעלות מופחתת. התחייבויות אלה מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

באשר לגריעה של התחייבויות פיננסיות, הקבוצה גורעת התחייבות פיננסית מהדוחות הכספיים המאוחדים על המצב הכספי כאשר ורק כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת, מבוטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה בין התמורה ששולמה מוכר ברווח או הפסד.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3- עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

ה. מכשירים פיננסיים (המשך)

מכשירים פיננסיים מורכבים (3)

אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה כללו אגרות חוב לא צמודות הנקובות במטבע הפעילות של החברה אשר לבחירת המחזיק ניתנו להמרה למניות הרגילות של החברה, בהתאם למחיר המרה שנקבע מראש כפונקציה של מועד ההמרה.

אגרות חוב כאמור טופלו כמכשירים פיננסיים מורכבים - רכיב ההתחייבות הוכר לראשונה לפי שווי הוגן של התחייבות דומה, אשר אינה כוללת אופציית המרה. רכיב ההמרה ההוני הוכר לראשונה על ידי חיסור השווי ההוגן של ההתחייבות הפיננסית מהשווי ההוגן של אגרות החוב בכללותן. עלויות עסקה ישירות הוקצו לרכיב ההתחייבות ולרכיב המרה ההוני לפי פרופורציית הערך הראשוני שבו הם הוכרו.

לאחר ההכרה לראשונה, רכיב ההתחייבות נמדד בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. רכיב ההמרה ההוני אינו נמדד מחדש בתקופות עוקבות. למועד הדוח פרעה החברה את אגרות החוב הניתנות להמרה ובהתאם גרעה את רכיב ההמרה ההוני.

מניות באוצר (4)

עלות הרכישה של מניות החברה המוחזקות על ידי החברה ו/או על ידי חברות מאוחדות, לרבות עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישת המניות, מופחתת מהון החברה. כל רווח או הפסד הנובע מרכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מניות אוצר נזקף ישירות להון.

מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה 1.

מלאי בניינים בהקמה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. עלות המלאי כוללת את עלות המקרקעין, עלויות בנייה ישירות מזוהות, עלויות עקיפות ועלויות אשראי שהונו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

מלאי מקרקעין הנרכש בעסקאות קומבינציה 2.

(1) מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה תקבולים

בעסקאות רכישת מקרקעין, הכוללות מרכיב של תמורה משתנה, שהינה תלויה בביצוע פעילות עתידית של הרוכשת (executory contract), מדיניות הקבוצה הינה להכיר בהתחייבות לאורך ההכרה בהכנסה המחייבת את ביצוע התשלום או במועד ביצוע הפעולה המחייבת את התשלום, לפי העניין, וזאת כנגד עלות המקרקעין הנרכש ו/או עלות המכר, בהתאם למקרה.

(2) מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה, כולל עסקאות מסוג התחדשות העירונית

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה למוכרי המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לקבוצה להתחיל לבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המיזם המוקם על הקרקע, כנגד הכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה בסכום זהה. במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי המקרקעין, אומדת הקבוצה את השווי ההוגן של שירותי הבנייה הצפויים להינתן למוכרי המקרקעין המבוסס על עלות שירותי הבנייה בתוספת מרווח מתאים של הקבוצה. בתקופות עוקבות, ההתחייבות למתן שירותי בנייה מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי החל בעסקה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

ז. מלאי מקרקעין הנרכש בעסקאות קומבינציה (המשך)
ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר, בהתאמה, בהתאם לשיעור ההשלמה של הפרויקט.
בנוסף, בעסקאות כאמור מסוג התחדשות העירונית, מכירה הקבוצה גם בהתחייבות פיננסית לתשלום שכר הדירה למוכרי המקרקעין. ההתחייבות פיננסית זו מטופלת בתקופות עוקבות לפי שיטת העלות המופחתת.

ח. נדל"ן להשקעה

בהתאם להוראות IAS 40, נדל"ן להשקעה יוצג על פי שיטת העלות או שיטת השווי ההוגן.
החברה בחרה להציג את הנדל"ן להשקעה לפי שיטת השווי ההוגן. בהתאם להוראות התקן ההפרשים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לדוחות רווח או הפסד.
השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מבוסס על הערכות של מעריכי שווי בלתי תלויים, בעלי כישורים מקצועיים רלוונטיים, ובעלי ניסיון עדכני לגבי המיקום וסוגי הנדל"ן להשקעה המוערך וכן על ידי הנהלת החברה.
השווי ההוגן מוערך באמצעות גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה (גישת השוק) בהתאם לאופי הנכסים המוערכים וכן בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעלי אופי ומיקום דומים לזה המוערך. ראה מידע נוסף בביאור 10 ג' להלן.
בהתאם ל- IAS 40, גם נדל"ן להשקעה הנמצא בתהליך הקמה או פיתוח לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה מטופל כנדל"ן להשקעה כאשר מיושמת שיטת השווי ההוגן. במידה והשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, הנדל"ן להשקעה בהקמה יימדד לפי עלות עד למוקדם מבין מועד השלמת הבנייה והמועד בו ניתן לאמוד את השווי ההוגן באופן מהימן.

ט. השקעות בתחום הנדל"ן

החברה מסווגת השקעות בתחום הנדל"ן בגינן זכאית החברה לתשלומי החזר ורווחים ככנס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. לפרטים נוספים ראה גם ביאור 3 ה' (1) לעיל וביאור 11 להלן.

י. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.
הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים של הנכס.
אורך החיים השימושיים של פריטי רכוש קבוע הינו כדלקמן:

%	
4	מבנים
7-15	ריהוט וציוד
33	מחשבים וציוד נלווה
10	שיפורים במושכר

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של הנכסים, לפי הקצר שבהם.

ערך השייר ואורך החיים השימושיים של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולהבא. לגבי בחינת ירידת ערך של רכוש קבוע, ראה סעיף יב' להלן.

רווח או הפסד מגריעת הנכס (המחושב כהפרש בין התמורה נטו מהגרירה והעלות המופחתת בספרים) נכלל בדוח רווח או הפסד בתקופה בה הנכס נגרע.

יא. היוון עלויות אשראי בגין נכסים כשירים

הקבוצה מהוות עלויות אשראי הקשורות להשקעה והקמה של נכסים כשירים (מלאי בניינים בהקמה, נדל"ן להשקעה בהקמה ורכוש קבוע). היוון עלויות האשראי מתחיל כאשר מתחילות הפעולות להכנת הנכס הכשיר ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו. עלויות האשראי מהוות לנכסים בגינם העברת השליטה ללקוח מתקיימת לאורך זמן, עד למועד בו הנכס כשיר למכירה. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח לא עולה על עלויות האשראי שהתהוו באותה תקופת דיווח. היוון עלויות אשראי מושהה במהלך תקופות ממושכות בהן מופסק פיתוח פעיל של נכסים כשירים.

יב. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

הקבוצה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים (ובכלל זה רכוש קבוע, נכסי זכות שימוש והשקעות המטופלות על בסיס השווי המאזני) כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בר-ת-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

החברה בוחנת ירידת ערך של מוניטין אחת לשנה, ליום 31 בדצמבר, או לעיתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שקיימת ירידת ערך.

לגבי בחינת ירידת ערך של השקעה בחברה כלולה ועסקאות משותפות, לאחר יישום שיטת השווי המאזני, הקבוצה בוחנת אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות או בעסקאות משותפות. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה.

יג. הפרשות

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגין צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות. הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך הפנקסני של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בערך הזמן ייזקפו לרווח או הפסד. כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (virtually certain) שהשיפוי יתקבל. להלן ההפרשות שנכללו בדוחות הכספיים המאוחדים:

- (1) הפרשה לבדק ואחריות - למידע נוסף ראה ביאור 3 טז(2).
- (2) ההפרשה בגין תביעות משפטיות בסכום שאינו מהותי.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

יד. תשלום מבוסס מניות

הקבוצה מפעילה תוכנית לתשלום מבוסס מניות, המסולק במכשירים הוניים של החברה מסוג מניות ואופציות. עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים ההוניים במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל הבינומי. עלות העסקאות כאמור מוכרת ברווח או הפסד יחד עם גידול מקביל בקרן הון בגין תשלום מבוסס מניות, על פני תקופת ההבשלה.

טו. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

(1) השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני

לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו. עלות ההשקעה כוללת בתוכה עלויות עסקה. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה. הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה או העסקה המשותפת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים במקרה של רכישת חברה כלולה או עסקה משותפת המושגת בשלבים, כאשר ההשקעה הקודמת בחברה הנרכשת טופלה בהתאם להוראות IFRS 9, החברה מיישמת את עקרונות IFRS 3 לגבי צירוף עסקים המושג בשלבים. כפועל יוצא, זכויות הונות בנרכשת שהוחזקו על ידי החברה קודם להשגת ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה ונכללות בתמורת הרכישה תוך הכרה ברווח או הפסד בהתאם למדידה בשווי ההוגן כאמור.

שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד ההשפעה המהותית בחברה הכלולה או איבוד השליטה המשותפת בעסקה המשותפת, או סיווגן כהשקעה המוחזקת למכירה.

(2) פעילות משותפת

כאשר לקבוצה יש זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות המיוחסות להסדרים משותפים היא מכירה בנכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות של הפעילות המשותפת בהתאם לזכויותיה בפריטים אלו, כולל חלקה בפריטים המוחזקים או שהתהוו במשותף. כאשר עסקאות אלה מספקות ראיה לירידת ערך של אותם נכסים, הפסדים אלה מוכרים במלואם על ידי הקבוצה.

טז. הכרה בהכנסה

(1) להלן סוגי ההכנסות העיקריים של הקבוצה ומידע לגבי אופן ההכרה בהכנסות:

א. הכנסות מממן שירותים בתחום קבוצות רכישה

הכנסה משירותים בתחום קבוצות רכישה מוכרת בדוח רווח או הפסד לאורך זמן בהתאם לשלב ההשלמה של השירות לתום תקופת הדיווח.

על אף האמור לעיל, בפרויקטים בהם החברה נמנית בעצמה על חברי הקבוצה שרכשו את המקרקעין, החברה לא מכירה בהכנסות בהתאם למדיניות שתוארה לעיל וזאת כל שהיא תחזיק ביותר מ-15% מהזכויות במקרקעין (מעבר לזכויות שביחס אליהן תהא כוונה של החברה להחזיקן לשימוש עצמי או לטווח ארוך שהינם בד"כ שטחי מסחר, משרדים וחניות).

הכרה תבוצע רק במידה והערכת הדירקטוריון על בסיס מצב הפרויקט לתאריך הדוח על המצב הכספי, כי המימון הבנקאי צפוי להתקבל במועד השלמת רכישת הקרקע.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

טז. הכרה בהכנסה (המשך)

(1) להלן סוגי ההכנסות העיקריים של הקבוצה ומידע לגבי אופן ההכרה בהכנסות: (המשך)

א. הכנסות ממטן שירותים בתחום קבוצות רכישה (המשך)

במקרים בהם החברה רוכשת את הקרקע ומשווקת אותה לאחר מכן לחברי קבוצת רכישה אשר מתקשרים עם החברה ומשלמים תמורה עבור שני רכיבים (1) חלק בקרקע (2) שרותי ארגון קבוצת רכישה החברה תכיר בהכנסה כדלהלן:

- א. בגין רכיב שרותי ארגון קבוצת הרכישה תכיר החברה כמצוין בסעיף 1 (א) לעיל.
- ב. בגין רכיב הקרקע תכיר החברה בהכנסה במועד בו מועברת השליטה בחלק הקרקע שנמכר לרוכש.

ב. הכנסות מהפעלת אולם אירועים ומסעדות

הכנסה מהפעלת אולם אירועים ומסעדות מוכרת בדוח רווח או הפסד במועד שבו הקבוצה מספקת את הסחורה או השירות.

ג. הכנסות מדמי שכירות

הכנסה מדמי שכירות בגין חכירה תפעולית מוכרת בדוח רווח או הפסד לפי שיטת הקו הישר, על פני תקופת החכירה.

ד. הכנסות ממכירת מלאי בניינים בהקמה

הקבוצה הגיעה למסקנה על סמך חוזה המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטית בישראל, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר הקבוצה מתקשרת בחוזה למכירת משרדים, שטחי מסחר, חניות, מחסנים ויחידות דיור לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות אלו, ההכנסה מוכרת בדוח רווח או הפסד לאורך זמן. הקבוצה מכירה בהכנסה ביחד לכל חוזה בנפרד בהתאם למחיר העסקה שנקבע עם אותו לקוח.

(2) להלן התייחסות להיבטים נוספים הקשורים להכרה בהכנסה בתחום הנדל"ן היזמי:

• אופן ייחוס העלויות

- הקבוצה קובעת את העלות המיוחסת לכל חוזה מכר בנפרד כמפורט להלן:
- עלויות קרקע (לרבות אגרות היטלים ומימון קרקע) - עלויות אלו מיוחסות לכל חוזה בהתאם לשווי של היחידה נשוא החוזה ביחס ליחידות האחרות באותו הפרויקט. השווי הנ"ל מושפע בעיקר ממיקום היחידה בבניין, ייעוד היחידה ושטח היחידה.
- עלויות בניה - בהתאם לשטח היחידה ועלות הבניה למ"ר העולה מהסכמים של הקבוצה עם קבלני הביצוע שלה.

• קביעת מחירי העסקה

הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, הקבוצה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, עלויות בלתי צפויות תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן. הקבוצה כוללת סכומים של תמורה משתנה, רק במידה שצפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה להשתנות התמורה תתברר לאחר מכן.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

טז. הכרה בהכנסה (המשך)

(2) להלן התייחסות להיבטים נוספים הקשורים להכרה בהכנסה בתחום הנדל"ן היזמי: (המשך)

- השיטה למדידת התקדמות הביצוע

הקבוצה מיישמת את שיטת התשומות (input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה הקבוצה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, הקבוצה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את שיעור ההשלמה שעל בסיסו נקבע סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות של הספקת תשתיות (כגון חומרים, שעות עבודה, ציוד וכו'). כמו כן, הקבוצה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי. הקבוצה קובעת את שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בגין כל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של כל הבניין.

- הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

במקרים בהם הקבוצה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, בעת חתימה על החוזה הקבוצה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("catch up"), המשקפת את מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה.

- הפרשה לבדק ולאחריות

בהתייחס למחויבות לבדק ולאחריות המסופקת ללקוחות במסגרת חוזים למכירת דירות למגורים בתקופת הבדק ובתקופת האחריות, הקבוצה קבעה כי המחויבות הנ"ל ניתנת על מנת להבטיח עמידה במאפייני המפרט והאיכות שהוסכמו בין הצדדים ובהתאם היא אינה שירות מובחן ואינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת. לאור האמור מכירה הקבוצה בהפרשה בגין רכיבים אלה בהתאם להוראות IAS 37. בהסכמים בהם הקבלן המבצע נושא כלפי הקבוצה, באחריות לתקן את הליקויים האמורים, מוכר נכס שיפוי כאשר ודאי למעשה שהשיפוי יתקבל ובסכום שאינו עולה על סכום ההפרשה.

- אופן הצגת הכנסות לקבל (נכסים בגין חוזים עם לקוחות) ומקדמות מלקוחות (התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות)

כאשר הקבוצה מקיימת מחויבות ביצוע באמצעות העברת הנכס הנדל"ני שהובטח לרוכש היא יוצרת נכס חוזי בהתבסס על הסכום של התמורה שהופקה עד לתאריך הדוח על המצב הכספי. כאשר התמורה שהתקבלה מהלקוח עולה על סכום ההכנסה שהוכרה, הקבוצה מכירה בהתחייבות חוזית שמקבלת ביטוי כמקדמות מלקוחות (והינה למעשה הכנסה נדחית).

- קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה

בקביעת מחיר העסקה, הקבוצה מתאמת את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון של העברת הנכס הנדל"ני או השירות ללקוח. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי. הכנסות או הוצאות מימון בגין חוזים עם לקוחות הכוללים רכיב מימון משמעותי נכללות בסעיף "הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו" בדוח רווח או הפסד. במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הנכס הנדל"ני או השירות ללקוח הינו שנה או פחות, הקבוצה מיישמת את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ואינה מפרידה רכיב מימון משמעותי.

- הכנסות ממתן שירותי בנייה בעסקאות קומבינציה

ראה ביאור 3/2 (2) לעיל.

יז. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

יח. מסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים, הפרשים זמניים בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים. המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבדנד, מאחר שחלוקת דיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

יט. רווח (הפסד) למניה

הקבוצה מציגה נתוני רווח בסיסי ומדולל למניה לגבי הון המניות הרגילות שלה. הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה במספר הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שהיו במחזור במשך השנה. מניות באוצר אינן נכללות במספר הממוצע המשוקלל של המניות ממנו ממועד רכישתן. הרווח המדולל למניה נקבע על ידי התאמת הרווח או ההפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה והתאמת הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שבמחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדללות, הנובעות מכתבי אופציה נסחרים למניות וכתבי אופציה למניות שהוענקו לעובדים. בחישוב הרווח המדולל למניה מתווסף לממוצע המניות הרגילות, ששימש לחישוב הבסיסי, גם הממוצע המשוקלל של מספר המניות שיונפקו, בהנחה שכל המניות הפוטנציאליות המדללות יומרו למניות.

כ. חכירות

במועד ההכרה לראשונה, מכירה הקבוצה בהתחייבות בגין חכירה על פי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה העתידיים הקבועים בתקופת החכירה, אשר כוללים, בין היתר, תשלומים שישולמו בתקופה אשר מכוסה על ידי אופציה להאריך את החכירה אם ודאי באופן סביר שהקבוצה תממש את האופציה, וכן תשלומים שישולמו בתקופה המכוסה על ידי אופציה לבטל את החכירה, אם ודאי באופן סביר שהקבוצה לא תממש את האופציה.

במקביל, מכירה הקבוצה בנכס זכות שימוש בגובה ההתחייבות בגין חכירה, מותאם בגין תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו במועד התחילה או לפניו בניכוי תמריצי חכירה כלשהם שהתקבלו, ובתוספת עלויות ישירות ראשוניות כלשהן שהתהוו לקבוצה.

מאחר ששיעור הריבית הגלום בחכירות בהן התקשרה הקבוצה אינו ניתן לקביעה בנקל, נעשה שימוש בשיעור הריבית התוספתי של חברת הקבוצה שחוכרת את הנכס. שיעור ריבית זה הינו השיעור אותו החוכרת הייתה נדרשת לשלם על מנת ללוות לתקופה דומה ועם בטוחה דומה את הסכומים הדרושים על מנת להשיג נכס בערך דומה לנכס זכות שימוש בסביבה כלכלית דומה.

לאחר מועד תחילת החכירה, הקבוצה מודדת את הנכס זכות שימוש לפי מודל העלות (למעט נכס זכות שימוש שעומד בהגדרת נדל"ן להשקעה, שלגביו מיושם מודל השווי ההוגן - ראו סעיף 11). כדי ליישם את מודל העלות, הקבוצה מודדת את הנכס זכות שימוש כאמור בעלות, בניכוי פחת והפסדים מירידת ערך כלשהם שנצברו. הפחת מחושב לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושיים של הנכס המוכר או תקופת החכירה, לפי הקצר מבניהם.

ריבית על התחייבות החכירה מוכרת ברווח או הפסד בכל תקופה במהלך תקופת החכירה, בסכום שמייצר שיעור ריבית תקופתי קבוע על היתרה הנותנת של התחייבות החכירה.

נכסי זכות שימוש מוצגים בדוח על המצב הכספי יחד עם פריטי הרכוש הקבוע או עם פריטי הנדל"ן להשקעה, לפי העניין, וניתן להם גילוי נפרד במסגרת ביאור 10, 12 וביאור 14, בהתאמה. התחייבויות חכירה מוצגות בנפרד מהתחייבויות אחרות בדוח על המצב הכספי.

החברה וחברות בקבוצה חוכרות מקרקעין בחכירה לדורות מרשות מקרקעי ישראל במסגרת פעילותן בתחום הנדל"ן המניב והנדל"ן היזמי; יישום IFRS 16 אינו יוצר שינוי בטיפול החשבונאי בחכירות אלה (הזכויות במקרקעין מוצגות כנכס בדוחות הכספיים במסגרת שווי נדל"ן להשקעה, או כמלאי מקרקעין, בהתאמה).

כא. נכס או קבוצות נכסים והתחייבויות המוחזקים למכירה

נכס או קבוצת נכסים והתחייבויות מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר יישובם ייעשה בעיקר באמצעות עסקת מכירה ולא באמצעות שימוש מתמשך. האמור יכול להתקיים כאשר הנכסים זמינים למכירה מיידית במצבם הנוכחי, קיימת מחויבות של החברה למכירה, קיימת תוכנית לאיתור קונה והמימוש צפוי ברמה גבוהה (highly probable) להסתיים בתוך שנה ממועד הסיווג. בנוסף לאמור לעיל, מדיניות הקבוצה בהתייחס לנדל"ן להשקעה הינה לסווג נכסים אלה כמוחזקים למכירה רק כאשר קיים חוזה למכירת נכסים עם קונה. נכסים שסווגו כמוחזקים למכירה אינם מופחתים ממועד סיווגם כך לראשונה ומוצגים כנכסים שוטפים בנפרד, לפי הנמוך מבין ערכם בדוחות הכספיים ושוויים ההוגן בניכוי עלויות מכירה, למעט נדל"ן להשקעה שמוצג בשווי הוגן. כאשר החברה משנה את תכנון המכירה כך שההשבה של הנכס לא תתבצע באמצעות עסקת מכירה, היא מפסיקה לסווג את הנכס כמוחזק למכירה ומודדת אותו לפי הנמוך מבין ערכו בספרים אילו לא היה מסווג כמוחזק למכירה או לפי סכום בר ההשבה של הנכס במועד בו התקבלה ההחלטה לסגת מכוונת המכירה.

כב. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1) תיקון ל- IAS1, הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב").

התיקון העוקב קבע כי רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת. עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה הפיננסיות. התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני. התיקון המקורי והתיקון העוקב יושמו למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

2) בחודש יולי 2024, אישר המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (ה- IASB) את החלטת הוועדה לפרשנויות דיווח כספי בינלאומי (ה- IFRIC) בנושא גילוי הכנסות והוצאות של מגזרים בני דיווח (להלן – החלטת ה- IFRIC). החלטת ה- IFRIC דנה באופן יישום דרישות הגילוי הקבועות בסעיף 23 לתקן דיווח כספי בינלאומי 8 מגזרי פעילות (להלן - IFRS 8) ביחס לדיווח המגזרי בדוחות השנתיים ומספקת הבהרות בנושא.

העקרונות העיקריים בהחלטת ה- IFRIC הם:

1. סעיף 23 ל- IFRS 8 דורש מחברות לגלות פריטי הכנסה והוצאה ספציפיים אם הם נכללים במידת הרווח או ההפסד המגזרי שמסופק למקבל החלטות התפעוליות הראשי (להלן - ה- CODM), גם אם הם לא מסופקים ל- CODM בנפרד.

2. "פריטים מהותיים של הכנסה והוצאה" שיש לספק להם גילוי בהתאם לסעיף 23(ו) ל- IFRS 8, אינם מוגבלים רק לפריטים חריגים או חד-פעמיים.

3. קביעת היקף המידע שייכלל בדיווח המגזרי כרוך בהפעלת שיקול דעת, זאת בהתחשב בעובדות ובנסיבות הספציפיות של הישות, העקרון המרכזי של IFRS 8 (המחייב ישות לגלות מידע שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את המהות ואת ההשפעות הפיננסיות של הפעילויות העסקיות שבהן היא עוסקת ואת הסיבות הכלכליות שבהן היא פועלת) ועקרונות המהותיות. בתקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים (IAS 1, סעיף 7).

ההחלטה יושמה ע"י החברה במסגרת דוחות כספיים מאוחדים אלה, בדרך של יישום למפרע. כתוצאה מכך, הרחיבה את המידע המסופק במסגרת ביאור המגזרים שלה, ראה ביאור 30.

כג. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם :

1. תיקונים ל IFRS 9- מכשירים פיננסיים ו- IFRS 7 מכשירים פיננסיים : גילויים

ביום 30 במאי 2024, פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9") ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים : גילויים (להלן: "IFRS 7") המתקנים היבטים מסוימים של סיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים. התיקונים מתייחסים לנושאים הבאים :

- גריעה של התחייבות פיננסית אשר מסולקת באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית - ישות ראשית לגרוע התחייבות פיננסית (או חלק ממנה) המסולקת במזומן באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית לפני מועד הסילוק בהתקיים תנאים מוגדרים. האפשרות הנ"ל מהווה מדיניות חשבונאית וישות אשר תבחר ליישם מדיניות זאת נדרשת ליישמה על כלל ההתחייבויות אשר מסולקות באותה מערכת תשלומים אלקטרונית.
- הערכת מאפייני תזרים מזומנים חוזיים לצורך סיווג של נכסים פיננסיים - התיקונים מבהירים כיצד להעריך את מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של נכסים פיננסיים הכוללים מאפיינים הקשורים לסביבה, חברה וממשל (ESG) ומאפיינים מותנים דומים אחרים. בנוסף, התיקונים מרחיבים את הגדרת המונח Non-Recourse וכן, מבהירים את המאפיינים של מכשירים צמודים לפי חוזה (CLIs).
- גילויים - דרישות גילוי חדשות התווספו ל- IFRS 7 עבור נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים חוזיים המתייחסים לאירועים מותנים (כולל אלו הקשורים ל-ESG), ומכשירים הונניים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (FVTOCI).

לתיקונים לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

2. תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

בהתאם להוראות IFRS 18 התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 וזאת באופן רטרואקטיבי. החברה החלה לבחון את ההשפעה של יישום IFRS 18 על הדוחות הכספיים אך בשלב זה השפעת האימוץ לראשונה עדיין אינה ניתנת לאמידה באופן סביר.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
619	644	קופת מזומנים
34,010	96,375	יתרות בתאגידים בנקאיים במטבע ישראלי (*)
111,004	44,556	יתרות בפיקדונות בתאגידים בנקאיים במטבע ישראלי
		(בריבית בטווח של 4.2%-4.4% נכון ליום 31 בדצמבר 2024)
145,633	141,575	

(*) היתרה ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023 כוללת סך של כ-20 מיליון ש"ח ו-10 מיליון ש"ח בהתאמה, אשר הועבר לחברה לרישומים ושימש לפירעונות קרן וריבית אג"ח לאחר תאריך הדוחות הכספיים.

ביאור 5 - פקדונות בנאמנות

ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה פקדונות בנאמנות בסכום של כ-6.2 מיליון ש"ח נושאות ריבית שנתית ממוצעת של פריים מינוס 2.9%-3.5%. ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה פקדונות בנאמנות בסכום של כ-69 מיליון ש"ח, מתוכם סכום של כ-68 מיליון ש"ח בגין פקדונות רוכשים בפרויקט סומייל הנושא ריבית ממוצעת של פריים מינוס 3.1%-3.5%.

ביאור 6 - פקדונות מוגבלים ומיועדים

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
17,849	18,726	פקדונות משועבדים (1)
22,732	115,466	פקדונות בגין זכויות רוכשים (2)
40,581	134,192	

- (1) בעיקר פקדונות המשועבדים הינן בגין ערבויות שהעמידה החברה לעיריית תל אביב בגין פרויקט סומייל.
- (2) בעיקר פקדונות בגין כספים ששולמו ע"י רוכשים עבור רכישת דירות וזכויות במקרקעין אשר משועבדים לגורמים המממנים של הפרויקטים הללו. הפקדונות נושאים ריבית.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - לקוחות והכנסות לקבל

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
5,863	4,982	לקוחות והכנסות לקבל אחרות
49	-	המחאות לגביה
60,795	55,166	הכנסות לקבל מארגון וניהול קבוצות רכישה
148,244	225,774	הכנסות לקבל ממכירת זכויות במקרקעין
228,722	251,103	הכנסות לקבל ממכירת דירות
443,673	537,025	

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
14,321	17,560	הוצאות מראש (*)
14,905	18,637	עודף השתתפות החברה בקבוצת רכישה אותה ארגנה החברה
18,340	3,047	מוסדות ממשלתיים
3,173	4,521	חייבים בגין הפרשה לבדק
13,439	10,553	שותפים בפרויקטים
-	17,475	הלוואה לאחר (**)
10,341	8,854	מקדמות לספקים וחייבים אחרים
74,519	80,647	

(*) היתרה ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023, הינה בעיקר בגין פרויקט יפו-סהרון (המתחם הגדול). לפרטים נוספים ראה ביאור 19א' (7) להלן.

(**) הלוואה לקבוצת צים, ראה ביאור 13א' להלן.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה

א. הרכב מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
238,154	226,245	סומייל 124 (1)
151,718	113,475	סלמה (2)
93,014	96,919	מרינה הרצליה (3)
10,797	10,797	הארבעה מגדל צפוני ודרומי(4)
90,099	98,834	יפו סהרון (חלקה 3) (5)
269,016	285,426	בבלי 5 (6)
9,588	9,634	בת ים (7)
8,206	5,765	איינשטיין 33א' (8)
15,357	6,508	איינשטיין 35 (9)
50,290	40,606	התחדשות עירונית (10)
200,588	211,926	סומייל 121 (11)
322,567	322,753	בבלי 3 (12)
478,813	509,405	מנדרין (13)
-	6,500	העיר העתיקה עכו (14)
6,361	6,325	אחרים
1,944,568	1,951,118	

(1) סומייל 124 -

רכישת הזכויות בפרויקט

מתחם סומייל ממוקם במרכז העיר תל אביב (רחוב אבן גבירול פינת ארלוזורוב). המתחם מחולק למתחם דרומי וצפוני, כאשר הפרויקט מוקם בחלקו הצפוני. בכל מתחם מתוכננים 2 מגדלי מגורים הצפויים להיות בני כ-50 קומות כ"א ו-3 בניינים מרקמים בני עד 8 קומות כ"א. מקרקעי הפרויקט, בשטח כולל של 3,167 מ"ר (להלן: "מקרקעי הפרויקט"), נרכשו על ידי קבוצת חג'ג' סומייל בע"מ, חברת הבת של החברה (להלן: "חג'ג' סומייל") בשנת 2015, בתמורה לסך כולל של כ-187.5 מיליון ש"ח, מכוח מימוש אופציות שהוסבו לה על ידי בעלי האופציות (אשר לאחד מהם קשרים עסקיים עם מר יצחק חג'ג', מבעלי השליטה בחברה) (להלן: "בעלי האופציות").

הזכויות בפרויקט

ביום 22 בדצמבר 2021 התקבל היתר בניה וביום 9 בדצמבר 2024 התקבל היתר שינויים לפרויקט, המתירים הקמת מגדל מגורים בן כ-53 קומות (מעל לקומת הקרקע) לצד מבנה מרקמי בן 6 קומות מגורים מעל קומת מסחר, ובהם סך כולל של כ-278 יחידות דיור וכ-267 מ"ר ברוטו שטח מסחרי. נכון למועד הדוח, בניית הפרויקט נמצאת בעיצומה.

נכון למועד הדוחות הכספיים, חתמה חג'ג' סומייל (חברה בת אשר מחזיקה בזכויות בפרויקט) על 167 הסכמי מכר בגין זכויות במקרקעין לדירות והסכם מכר בגין זכויות במקרקעין לשטחי המסחר עם חברי קבוצת רכישה שהצטרפו לקבוצת הרכישה אותה ארגנה הקבוצה לפרויקט זה (למועד הדוחות הכספיים הקבוצה הכירה בהכנסה בגין מכירת זכויות אלה, בנוסף ראה באור 19א' (4) בנוגע לשינוי המתווה).

כמו כן, נכון למועד הדוחות הכספיים, חתמה חג'ג' סומייל על הסכמים למכירת 36 דירות במסגרת המתווה היזמי והחלה להכיר בהכנסה מחוזים אלה. בהתאם, יתרת הדירות שטרם שוקו ע"י החברה בפרויקט נכון ליום 31 בדצמבר 2024 הינה 75 יחידות דיור.

א. הרכב מלאי בניינים בהקמה (המשך)

- (2) **סלמה** - ביום 1 בינואר 2017, הושלמה עסקה במסגרתה רכשה קבוצת חגי' סלמה בע"מ, הנמצאת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חגי' סלמה") זכויות במקרקעין בשטח כולל של 6,196 מ"ר הממוקמים ברחוב סלמה צפון רבנו חננאל פינת הרא"ש בתל אביב בתמורה לסך של כ- 94 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ אשר שולמה במלואה. על פי ההיתר שהתקבל לפרויקט בחודש דצמבר 2021, ניתן להקים על המקרקעין פרויקט שיכלול 2 מגדלי מגורים בני 17 קומות ושני בניינים בני 6 קומות (אחד למגורים ואחד למשרדים או מלונאות, אשר יהיה בהיקף של כ-5,000 מ"ר ברוטו), כולם מעל קומת מסחר בשטח של כ-1,100 מ"ר ברוטו ובסה"כ 225 יחידות דיור (חלק החברה 201 יחידות דיור והיתר בניהול החברה). נכון לתאריך הדוח הפרויקט לקראת סיום הקמה וקבלת טופס 4 (אשר התקבל לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי). נכון למועד הדוחות הכספיים, חתמה חגי' סלמה על כ-96 הסכמי מכר עם חברי קבוצת רכישה שהצטרפו לקבוצת הרכישה אותה ארגנה הקבוצה לפרויקט זה (למועד הדוחות הכספיים הקבוצה הכירה בהכנסה בגין מכירת זכויות אלה וזאת למעט בגין העסקה למכירת זכויות לבניין בפרויקט המפורט למלונאות -לפרטים אודות עסקה זו ראה ביאור 19א' (6) להלן). כמו כן, נכון למועד הדוחות הכספיים, חתמה חגי' סלמה על הסכמים למכירת 66 דירות במסגרת המתווה היזמי (לפרטים אודות שינוי מתווה הפרויקט ליזמי ראה ביאור 19א' (6)). בהתאם, יתרת מלאי הדירות בהקמה שטרם נמכרו ע"י החברה בפרויקט נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים הינה 39 ו-38 יחידות דיור בהתאמה, כולל 10 יחיד בר-השגה.
- (3) **מרינה הרצליה** - הסעיף כולל את החלק המיועד למכירה בזכויות במקרקעין, הידועים כחלקות מס' 19 ו-20 בגוש 6516 במרינה בהרצליה, אשר שטחם הכולל הוא כ-10,000 מ"ר, לרבות זכויות בניה וכ-100 מקומות חניה בנויים המצויים במרתפי בניין אשר נמצא בחלקה 56 בגוש 6516. עפ"י התב"ע החלה ביחס למקרקעין, סה"כ שטחי הבניה במקרקעין בהתאם לזכויות הקיימות הינם כ-7,525 מ"ר עיקרי שטחי דירות נופש, כ-2,900 מ"ר שטחים ציבוריים ושירות שישמשו את יחידות הנופש וכ-100 חניות. יצוין כי הועדה המקומית לתכנון ובניה בהרצליה המליצה לאשר תוכנית בסמכות הועדה המחוזית לתכנון ובניה (להלן: "התוכנית"), להגדלת השטחים במקרקעי הפרויקט, כך שניתן יהיה להקים בפרויקט שטחי מלונאות ומסחר עיליים בשטח כולל של כ-51,000 מ"ר ברוטו, וכן כ-16,000 מ"ר ברוטו שטחים תת קרקעיים, מתוכם 1,500 מ"ר לשימושים עיקריים והכל בכפוף לאישור התוכנית על ידי הועדה המחוזית וקבלת כלל ההיתרים הנדרשים על פי דין מהרשויות השונות לרבות רמ"י. החברה פועלת לקידום ההליך מול הועדה המחוזית. זכויות המקרקעין המיוחסות לשטחים ציבוריים ושטחי המלון מסווגים בדוחות הכספיים כרכוש קבוע (ראה ביאור 12).
- (4) **הארבעה מגדל צפוני ודרומי** - נכון ליום 31 בדצמבר 2024 כולל כ-1,600 מ"ר מחסנים. בתקופות הדוחות הכספיים שני המגדלים כבר מאוכלסים. בנוסף, מעמידה החברה, באמצעות קבלן משנה, שירותי ניהול לבעלי היחידות במגדל הצפוני. בחודש מרץ 2022, השלימה החברה עסקה למכירת שטחי מסחר במגדל הצפוני בתמורה לסך של כ-18.5 מיליון ש"ח. יצוין כי שטחי טרקלין העסקים שהינם בבעלות הקבוצה מסווגים בדוחותיה כרכוש קבוע (ראה ביאור 12) ואילו שטחי הגלריה שבבעלותה מסווגים כנדל"ן להשקעה (ראה ביאור 10).
- (5) **יפו סהרון (חלקה 3)** - במהלך השנים 2017-2018 השלימה רגינסי מימוש אופציות לרכישת מקרקעין בשטח כולל של כ-3,175 מ"ר בעיר יפו (להלן: "המקרקעין"), בעלות כוללת, אשר לאור ההסכמות שהושגו עם הגוף שסיחר לה את האופציות (ואשר כוללת גם תמורה בגין פינוי המקרקעין אותה נדרש היה לבצע לטובת בניית הפרויקט), הסתכמה בסך של כ-40 מיליון ש"ח וזאת בנוסף למסירת 12 דירות חדשות שיבנו בפרויקט, כפיצוי עבור פינוי מחזיקים/בעלים במקרקעין, הכוללים חלק מהפולשים שהחזיקו במקרקעין. בהתאם להיתר הבניה שהתקבל לפרויקט, יכלול הפרויקט שני בניינים בני 14 קומות כל אחד, אשר יכללו יחדיו 123 יחידות דיור, בשטח של 15,810 מ"ר (11,792 מ"ר עיקרי ו-4,018 מ"ר שירות). שיווק הפרויקט החל בחודש יוני 2023 ובניית הפרויקט החלה בחודש דצמבר 2023. בדבר התקשרות בהסכם לקבלת שירותי בנייה עם קבלן בפרויקט ובהסכם מכר מותנה למכירת דירות בפרויקט ראה ביאור 19א' (10).

א. **הרכב מלאי בניינים בהקמה (המשך)**

(6) **בבלי 5** - נכון למועד זה, מחזיקה קבוצת חג'ג' בבלי 4 בע"מ, חברת הבת של החברה (להלן בסעיף זה: "חברת הבת") בכ- 76% מהזכויות במושעא במגרשים 5א ו-5ב, אשר שטחם הכולל הינו 6,662 מ"ר (להלן ביחד: "המגרש" או "המקרקעין") במתחם בבלי בתל אביב, אשר מהווים חלק ממתחם מגורים לפי תוכנית 1770 א' בשכונת בבלי. בהתאם לתב"ע הנוכחית, ניתן לבנות במגרש בניין מגורים בן 37 קומות מעל קומת כניסה שיכלול 114 יחידות דיור, מתוכן מקנות הזכויות המוחזקות על ידי חברת הבת זכויות לכ-86 יחידות דיור במגרש. זכויות חברת הבת בפרויקט נרכשו מעיריית תל אביב. החברה פועלת לקידום היתר בניה המבוסס על התב"ע הנוכחית תוך ניצול הקלות בנייה אשר יקנו תוספת של כ-20% בצפיפות יחידות הדיור בבניין ו-5 קומות, כך שהבניין המקודם עתיד לכלול 137 יחידות דיור ב-42 קומות מעל קומת כניסה, מתוכן מקנות הזכויות המוחזקות על ידי חברת הבת זכויות לכ-104 יחידות דיור במגרש. יש לציין כי תוקפן של ההקלות הנ"ל פג ביום 31 בדצמבר 2024 אך חברת הבת עמדה בתנאים הנדרשים לקבלתן טרם המועד האחרון, ואולם אין כל וודאות לגבי אישור התכנון המקודם, והדבר מותנה בקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה להיתר המקודם.

יצוין, כי נכון למועד זה המגרש פנוי ממחזיקים. עיריית תל אביב התחייבה למסור את החזקה המשפטית במגרש לחברת הבת, בתוך 30 יום מיום הוצאת היתר בניה במגרש. כן יצוין, כי אם חברת הבת תבקש למכור את כל זכויותיה לצד ג' טרם קבלת היתר בניה, היא תדרש לשלם דמי הסכמה לעירייה בסך 6% מסכום התמורה שתקבל חברת הבת מהרוכש (כולל מע"מ). היות ובמקרקעי הפרויקט מחזיקים גורמים נוספים, חברת הבת פועלת ביחד עם מחזיקים נוספים לביצוע הליך של פירוק שיתוף ביחס למלוא הזכויות במקרקעין.

(7) **בת ים** - בחודש נובמבר 2018, השלימה חברת מלון רג'נסי ירושלים בע"מ (להלן: "רג'נסי") את תשלום חלקה מכוח הסכם מיום 3 בינואר 2016, עליו חתמה רג'נסי עם צדדים שלישיים (להלן: "השותפים"), ובמסגרתו רכשה רג'נסי מהשותפים 45% מזכויות השותפים במקרקעין בשטח כולל של 3,169 מ"ר הממוקמים בגוש 7124 חלקה 303 במתחם הרחובות שפרבר והקוממיות בבת ים, לרבות זכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות במקרקעין (להלן: "הממכר"). בהתאם לתב"ע שאושרה, ניתן יהיה לבנות פרויקט בן 29 קומות, מתוכן 21 קומות למגורים (כ-187 יחידות דיור), 4 קומות משרדים, קומת מסחר כפולה, קומת מעבר וקומה טכנית. ההשקעה בפרויקט מטופלת בדוחות הכספיים כפעילות משותפת. ביום 17 בפברואר 2021, התקשרו רג'נסי והשותפים עם רוכש, בהסכם (להלן: "ההסכם"), במסגרתו רכש הרוכש מרג'נסי והשותפים את זכויותיהם בבניין המגורים בפרויקט, לרבות כ-250 מ"ר שטחי מסחר בו, זכויות לשטחי ציבור בהיקף של עד 500 מ"ר ו-216 חניות תת קרקעיות, וזאת בתמורה לסך כולל של 117 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה"), כאשר חלקה של רג'נסי בתמורה האמורה הסתכם לכ-54 מיליון ש"ח (כולל הפרשי הצמדה). בעקבות המכירה, הכירה החברה ברווח לפני מס של כ-24 מיליון ש"ח במסגרת דוחותיה הכספיים לשנת 2022. היתרה ליום 31 בדצמבר 2024, מייצגת את יתרת הזכויות שרג'נסי ושותפיה מוסיפים להחזיק בהתייחס לזכויות לבניין המשרדים בפרויקט. בנוסף, רג'נסי, השותפים והרוכש התקשרו בהסכם שיתוף המסדיר בין היתר את יחסי הצדדים במקרקעי הפרויקט והקמת הפרויקט בכללותו. במסגרת זו, הרוכש יידרש לשאת בחלק מעלות ההקמה האמורה, בסכום שאינו מהותי. יצוין כי נכון למועד זה, החל רוכש הזכויות לבניין המגורים בביצוע עבודות חפירה ודיפון. הצדדים פועלים להתקשרות בהסכם קבלן לצורך בנייה משותפת של מרתפי הפרויקט.

(8) **אינשטיין 33א'** - זכויות ליחידות דיור במסגרת קבוצת רכישה אותה אירגנה החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 10ד'(1) להלן.

א. הרכב מלאי בניינים בהקמה (המשך)

(9) **איינשטיין 35** - מקרקעי הפרויקט אשר מוחזקים על ידי חברת בת, חג'ג' נכסים מניבים בע"מ (להלן: "חג'ג' נכסים מניבים") הינם מקרקעין הידועים כגוש 6884 חלקה 16, המצויים ברחוב איינשטיין (בניין מס' 35) בגוש הגדול בצפון תל אביב, בשטח כולל של כ-7,300 מ"ר.

ביום 31 בינואר 2020 נכנסה לתוקף התוכנית שהחברה קידמה (מכוח תוכנית תא 5000) במתחם, אשר הביאה לגידול זכויות הבניה בפרויקט, כך שהתווספו לפרויקט 193 יחידות דיור נוספות בהיקף של כ-23,000 מ"ר (כך שסה"כ יכלול הפרויקט כ-300 יח"ד בהיקף כולל של כ-37,367 מ"ר ברוטו), וכן התווספו לפרויקט 1,875 מ"ר עיקרי ושטחי שירות וכן 2,625 מ"ר שטחי מסחר בקומת המרתף הראשונה (כך שהשטח המסחרי גדל להיקף של כ-4,505 מ"ר עיקרי ושטחי שירות במפלס הרחוב וכן כ-4,500 מ"ר שטחי מסחר בקומת המרתף הראשונה). חלקם היחסי של בעלי הקרקע המצטרפים ושל חג'ג' נכסים מניבים בזכויות שהתווספו לפרויקט, ייקבע בהתאם לחלקם היחסי במקרקעין. בשנת 2023 מינו הצדדים שמאי מוסכם לצורך קביעת חלקם בזכויות הנוספות ובעקבות תוצאות ההגדרה שהתקיימה בין כלל חברי הקבוצה, אשר פורסמו בחודש פברואר 2024, הוקנו לחברה זכויות ל-28 יחידות דיור בפרויקט, בהיקף כולל של 2,121 מ"ר. עם השלמת העסקה למכירת חלק המסחר אשר נכלל ביתרת המלאי כמפורט בביאור 10 ד'3), גרעה החברה את מלוא חלק המסחר שיוחס למרכיב המלאי בעסקה, ובהתאם לכך הכירה החברה בשנת 2023 בהכנסה בסך של כ-230 מיליון ש"ח. יתרת המלאי לסוף השנים 2023 ו-2024 הינה בגין כלל הזכויות למגורים של הקבוצה בפרויקט.

ביום 26 בפברואר 2024 התקבל בידי החברה היתר חפירה ודיפון בפרויקט נכון למועד פרסום הדוח העבודות בעיצומן והחברה פועלת להשלים את התנאים הרלוונטיים להוצאת היתר בנייה מלא, כפי שנדרשו על פי החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב שניתנה בנושא.

(10) **התחדשות עירונית** - בתחום ההתחדשות העירונית פועלת החברה בתחום תמ"א 38/1 (חיזוק וחיידוש מבנים קיימים וקבלת דירות לשיווק על ידי היזם) ובתחום התמ"א 38/2 (פינוי והריסת המבנים הקיימים, כאשר הדיירים מקבלים דירות בבניין החדש והיזם מקבל את יתרת הזכויות מכוח התמ"א) ובתחום הפינוי בינוי (פרויקט במסגרתו מוכרו שטח קרקע עליו קיימים מבני מגורים ישנים, אשר נהרסים ובמקומם מתוכננים ונבנים בנייני מגורים חדשים לרבות בעירוב שימושים). לחברה פרויקט אחד פעיל בתחום תמ"א 38/1 - פרויקט ברלינר (בו מחזיקה כיום החברה בשרשרת במלוא הזכויות), המצוי בשלבי הקמה מתקדמים. בתחום התמ"א 38/2, השלימה החברה בתקופת הדוח את בניית ומסירת פרויקט הזוהר ומקדמת נכון למועד אישור הדוחות הכספיים 2 פרויקטים: פרויקט אפשטיין ופרויקט שטרוק, כאשר פרויקט אפשטיין בשלבי הקמה מתקדמים ושטרוק צפוי להתחיל בניה ברבעון השני של 2025, ביחס לפעילות בתחום הפינוי בינוי, החברה מקדמת נכון למועד אישור הדוחות הכספיים 3 פרויקטים: פרויקט עמישב, פרויקט נתניה ויצמן גורדון ופרויקט הרצוג חדרה. באשר להתרחבות הפעילות בתחום ההתחדשות העירונית, ראה ביאור 19 א'3) להלן.

(11) **סומייל 121** - קבוצת חג'ג' פרויקט סומייל 121 שותפות מוגבלת (אשר 80% מהזכויות בה מוחזקות בשרשרת על ידי החברה) (להלן: "שותפות סומייל 121") וקבוצת חג'ג' סומייל 122 בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה, בשרשרת של החברה (להלן: "חג'ג' סומייל 122"), הינן הבעלים של מגרש 121 (מגרש תכנוני על פי תב"ע 2988 ב'), בשטח כולל של כ-3,100 מ"ר המצוין בקרן הרחובות ז'בוטינסקי ואבן גבירול בת"א. למיטב ידיעת החברה, בהתאם לתב"ע שבתוקף, ניתן לבנות במגרש בניין מגורים בן 8 קומות שיכלול כ-38 יחידות דיור למגורים ושטחי מסחר בהיקף כולל של כ-8,840 מ"ר ברוטו (מתוכם 3,178 מ"ר למסחר). עם זאת, על פי תוכנית המתאר התקפה של תל אביב תא/5000, ניתן יהיה להגדיל את הזכויות בפרויקט, והחברה פועלת לקידום תכנית בהיקף של כ-14,500 מ"ר למגורים ומסחר. על המגרש מצויים מבנים בהם מצויים מחזיקים (פולשים) מזה שנים רבות ועל מנת לקדם את הפרויקט, יידרש להגיע להסכמות אודות פינויים מהמתחם. האחריות על פינוי המחזיקים הינה על הגורמים שמכרו לקבוצה את זכויותיה בקרקע.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה (המשך)

א. הרכב מלאי בניינים בהקמה (המשך)

(12) **בבלי 3** - ביום 3 במאי 2020, התקשרה חברת בת בבעלות מלאה של החברה - קבוצת חג'ג' מגדלי בבלי 3 בע"מ (להלן: "חג'ג' בבלי 3"), בהסכם לרכישת מגרש ששטחו הינו 6,281 מ"ר בשכונת בבלי בתל-אביב (להלן: "מגרש 3" או "הממכר"). יצוין כי במקור, תוכנן הפרויקט לכלול 190 יחידות דיור במגדל בן 44 קומות מעל קומת כניסה (להלן: "הזכויות הקיימות"). ביום 15 בנובמבר 2023, התקבל בידי החברה היתר חפירה דיפון בפרויקט, ובחודש דצמבר 2023 חג'ג' בבלי 3 חתמה על הסכם קבלן לביצוע עבודות חפירה ודיפון לצורך עליה על הקרקע ותחילת העבודות אשר החלה בפועל בחודש מאי 2024. ביום 31 בדצמבר 2023 קיבלה החברה היתר בניה לפרויקט, אשר בהתאם לו, ניתן לבנות במסגרת הפרויקט שייבנה על מגרש 3, 247 יחידות דיור (בהיקף כולל של 29,925 מ"ר שטח עיקרי אשר מהווים 32,928 מ"ר פלדלת) במגדל בן 48 קומות מעל קומת כניסה.

התמורה בגין רכישת הממכר עמדה על סך של 190 מיליון ש"ח, כאשר החברה התחייבה לשלם חצי מיליון ש"ח נוספים עבור כל יחידה בגין הזכויות הנוספות. מלוא התמורה עבור היחידות בזכויות הנוספות הסתכמה לסך של כ-19 מיליון ש"ח (נכון למועד זה בין הצדדים מתקיימת התנהלות להסדרת הסכום הסופי). לפרטים נוספים, ראה ביאור 19א' (9) להלן. ביום 24 ביולי 2024 התקבלה החלטת שמאי מכריע המפחית כ-70% מגובה היטל ההשבחה שהוטל בקשר עם הזכויות הנוספות. חלק חג'ג' בבלי 3 בחיסכון הינו כ-15 מיליון ש"ח. יצוין כי חג'ג' בבלי 3 והעירייה הגישו ערר ביחס להחלטה האמורה. כמו כן, נכון למועד הדוחות הכספיים, חתמה חג'ג' מגדלי בבלי 3 על הסכמים למכירת 54 יחידות. בהתאם, יתרת מלאי הדירות בהקמה שטרם נמכרו ע"י החברה בפרויקט נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים הינה 193 ו-192 יחידות דיור בהתאמה.

(13) **מנדרין** - למועד הדוח, מחזיקה קבוצת חג'ג' מתחם המסגר בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "חברת הבת"), 52% מזכויות הבעלות במקרקעין בשטח כולל של כ-27.2 אלף מ"ר המצויים במתחם מנדרין בצפון תל אביב (להלן: "הממכר" או "המקרקעין"), אותם רכשה בתמורה לסך כולל של כ-405 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. המקרקעין הינם חלק מתוכנית המתאר תא/3700 (להלן גם: "התוכנית"), אשר מחלקת את כלל מתחם התוכנית ל-5 מתחמי תכנון, בייעודי קרקע של, בין היתר, מגורים, מסחר ותעסוקה וכן כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה עתידית. למיטב ידיעת החברה, הזכויות בממכר מקנות זכויות להקמה של כ-140 יחידות אקוויוולנטיות. יצוין כי למיטב ידיעת החברה, יתרת הזכויות במקרקעין מוחזקים על ידי חברה מקבוצת קבוצת אקרו בע"מ, וחברת הבת תצטרך להגיע עמה להסכמות לגבי קידום הקמת הפרויקט ולחילופין לפנות להליך פירוק שיתוף ולרכישת יתר הזכויות במקרקעין. כנגד התוכניות הוגשו התנגדויות על ידי בעלי זכויות בתחום התוכניות, כאשר מוכרות הזכויות לחברת הבת הגישו התנגדויות שעיקרן בקשתן לרכז את כל זכויותיהן בממכר במתחם אחד חלף פיצולן בין שני מתחמים וכי מיקום זכויותיהן בממכר לאחר השלמת האיחוד והחלוקה יהיה במיקום מערבי יותר מאשר ההצעה הקיימת לחלוקת הזכויות (בסמוך לחלקות המקור של הממכר טרם ביצוע האיחוד והחלוקה). בעקבות ההתנגדויות לתוכנית החלה על המגרש, התקבלו טבלאות הקצאה מתוקנות ואולם לאור ההתנגדויות שהוגשו על ידי בעלי זכויות במקרקעין התוכנית (לרבות החברה), הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה לבטל את פרסום טבלאות ההקצאה, לתקן את טבלאות האיחוד וחלוקה ולפרסמן מחדש. יצוין כי בשלב זה, ולאור האמור לעיל, לא ניתן להעריך כיצד תיקבע החלוקה הסופית של הזכויות ולא ניתן להעריך את מועד אישור התב"ע.

בנוסף, החברה בוחנת אפשרות לקידום פרויקטים נוספים במתחם מנדרין, ובהתאם, החברה מחזיקה בחלקים נוספים לא מהותיים (כ-4 יחידות אקוויוולנטיות) במתחם מנדרין.

לפרטים אודות הסכם המימון בו התקשרה חברת הבת, בין היתר, תשלום חלקה של אחת המוכרות בממכר ראה באור 15 ג' (8) להלן.

(14) **העיר העתיקה בעכו** - כחלק משיתוף הפעולה עם סלינה, ביום 8 בנובמבר 2021 רכשה קבוצת חג'ג' עכו העתיקה בע"מ, שהינה בבעלות מלאה, בשרשרת, של החברה (מכוח אופציה שסוחרה לה על ידי סלינה (אשר בא לידי סיום בתקופת הדוח עקב כניסתה של סלינה להליכי חדלות פרעון כמפורט בבאור 19א' (11) להלן) (בתמורה לסכום שאינו מהותי) מצד ג', זכויות חכירה מהווות במבנה בשטח של כ-600 מ"ר (לא כולל הצמדות בשטח של כ-175 מ"ר) המורכב רישומית מ-8 יחידות דיור בעכו העתיקה, כאשר תקופת החכירה על פי חוזה החכירה (המהווים) של היחידות הני"ל, הינה עד ליום 8 בנובמבר 2019. תמורת הרכישה, המסתכמת לסך של כ-7.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, שולמה למוכר במלואה, והחזקה בנכס נמסרה. הכוונה הראשונית במסגרת שיתוף הפעולה עם סלינה (לשעבר) היתה לשפץ ולהתאים את הנכס כך שישמש למלונאות, ואולם נכון למועד זה, הוחלט לפעול למכירת הדירות הקיימות בנכס, חלף שיפוצו והתאמתו למלון, בהתאם, בתקופת הדוח, סיווגה חברה הבת את זכויותיה כאמור מסעיף נדל"ן בהקמה לסעיף מלאי בדוח על המצב הכספי.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה (המשך)

ב. פרטים נוספים

סך עלויות האשראי שהונו למלאי הבניינים בהקמה בשנים 2023 ו-2024 הינם בסך של כ-60,124 אלפי ש"ח וכ-71,881 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה

ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023 הסעיף כולל זכויות בעלות בחלק ממקרקעין ביעוד למסחר בפרויקט איינשטיין 33' ובפרויקט איינשטיין 35 בגוש הגדול בתל אביב, זכויות בפרויקט לודוויגס בייעוד לתעסוקה ומסחר, זכויות חכירה בגלריה הדרומית והצפונית של מגדלי הארבעה וכן השקעות בנכסי נדל"ן למלונאות המיועדים להשכרה במטולה והירדן ההררי.

א. ההרכב של סעיף נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה :

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	אלפי ש"ח
460,172	480,645	רכישות והשקעות
239,799	247,111	עלייה בשווי ההון במצטבר
699,971	727,756	

ב. התנועה בסעיף נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	אלפי ש"ח
463,424	699,971	יתרה ליום 1 בינואר
157,938	2,948	רכישות והשקעות
20,513	26,998	היוון עלויות אשראי
-	(6,500)	מעבר מנדל"ן להשקעה למלאי
(139,442)	(1,825)	גריעות
197,538	6,164	שינוי בשווי ההון
699,971 (*)	727,756 (*)	יתרה ליום 31 בדצמבר

(*) לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 כולל נכסי נדל"ן בהקמה בסך של כ-659 אלפי ש"ח ו-כ-629 אלפי ש"ח בהתאמה.

ג. קביעת השווי ההון של הנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה :

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה מוצג על בסיס השווי ההון כפי שנקבע בהערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים, בלתי תלויים בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההון מייצג את הסכום ביום החתך לפיו יוחלפו הנכסים בין המוכר לקונה בעסקה בתנאי שוק לאחר שהצדדים פעלו בתבונה ובזהירות ללא כפייה ולפי תקני שמאות מקובלים.

בהערכות השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה נעשה שימוש בשיטת ההשוואה ושיטת החילוץ. השווי ההון נקבע בהתאם לסקר מקיף של עסקאות השוואה הדומים במאפייניהם לנכס הנישום ובגישת החילוץ לגבי עסקאות השוואה של נכסים בנויים. בהערכת שווי של נדל"ן להשקעה מניב נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים ושיטת ההשוואה. הערכות השווי מסווגות כרמה 3 במסגרת היררכיית השווי ההון.

ד. פירוט בדבר פרויקטי נדל"ן להשקעה מהותיים:

(1) בחודש יוני 2022 התקשרו חברת הבת נכסים מניבים 35 וחברה נכדה נכסים מניבים 33, בהסכמים למכירת 75% משטחי המסחר לכלל חברה לביטוח בע"מ ותאגידים הקשורים אליה בתמורה לסכום של כ- 258 מיליון ש"ח ו-127 מיליון ש"ח בהתאמה. בהתאם, הועברו הזכויות במקרקעין לידי הרוכש ונרשמו על שמו ביום 4 בדצמבר 2022 וביום 20 בנובמבר 2022 בהתאמה, וכן התקבלה תמורה בסך של כ- 347 מיליון ש"ח והעסקה הושלמה. יצוין כי לרוכש קיימת זכות ביטול של הסכמי המכר האמורים וזאת, ככל שלא יתקבל היתר בנייה מלא לפרויקט עד לתום 24 חודשים ממועד החתימה על הסכם המכר. בחודשים ספטמבר 2023 ונובמבר 2023, קיבלה החברה החלטות ועדה מקומית לתכנון ובניה בתל אביב לאשר את הבקשות להיתר בניה מלא בכל אחד מהפרויקטים, וזאת בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים (להלן: "החלטת ועדה על היתר בתנאים"). כמו כן, בחודש דצמבר 2023 נחתמה תוספת להסכם לדחיית מועד זכות הביטול וזאת עד ליום 31 בדצמבר 2024 וביום 20 בנובמבר 2024 התקשרו החברה והרוכשת בתוספת להסכמי המכר, אשר מאריכות את המועד לקבלת היתר בנייה מלא לפרויקטים עד ליום 30 ביוני 2025. בשנת 2023 הכירה החברה בהכנסות בגין הסכמים אלו בסך של כ- 25 מיליון ש"ח במסגרת רווחי שערור ובסך של כ- 230 מיליון ש"ח במסגרת סעיף ההכנסות בגין חלק המקרקעין שהוצג במלאי ובמקביל הכרה בעלות המלאי בסך של כ- 115 מיליון ש"ח בעלות ההכנסות). בנוסף, בשנים 2023 ו-2024 הכירה החברה ברווחי שערור בסך של כ- 5 מיליון ש"ח ו-4 מיליון ש"ח בהתאמה בגין החלק של ה- 25% שנותר בבעלותה, בהתבסס על הערכת שווי חיצונית ובלתי תלויה.

(2) ביום 17 בנובמבר 2021 התקשרה חברת י.ה.ו חג'ג' בע"מ חברת בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "חברת הבת"), בהסכם בעלי מניות עם שני צדדים שלישיים (להלן: "השותפים") וחברת א. הלל גד בע"מ (המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50.1%) (להלן: "חברת הפרויקט") בקשר עם הקמת פרויקט במתחם לודוויג בתל אביב. שטח המתחם הינו כ-18,000 מ"ר והוא נמצא בכניסה לת"א מדרום, בין כביש 1 לכביש 20 ותחום בגשר ההגנה מצד דרום. על שטח של כ-12.5 דונם המהווה חלק מהמתחם (להלן: "מקרקעי התוכנית"), חלה תכנית תא/4010 המייעדת שטח זה כשטח בייעוד תעסוקה ומסחר, ואשר מאפשרת להקים במקרקעי התוכנית 73,035 מ"ר עילי (57,410 מ"ר עילי לתעסוקה ו-15,625 מ"ר עילי למסחר) בגובה של עד 24 קומות מעל קומת הכניסה, בנוסף לקומת מסחר על פי תכנית ע/1 וכן 19,850 מ"ר שטחים תת קרקעיים, וזאת בכפוף לאישורה של תכנית איחוד וחלוקה במקרקעי התוכנית ובכפוף לקבלת כלל היתרי הבניה הנדרשים, אשר אין כל ודאות אם יתקבלו.

בנוסף, חלה על המתחם התכנית המתאר תא/5000 המאושרת, כאשר הזכויות המתאפשרות מכוחה עשויות להגדיל באופן מהותי (לכ-157 אלף מ"ר) את הזכויות המתקבלות מכוח התוכנית הקיימת על מקרקעי התוכנית וזאת בכפוף לעריכת תוכנית מפורטת מכוחה אשר תקבל את כלל האישורים הנדרשים, לרבות אישור הועדה המקומית, אשר אין כל ודאות כי יתקבלו.

בשל קרבתו של המתחם לקו M1 המתוכנן של מערכת המטרו, על המתחם צפויה לחול התכנית המתארית תמא/70 אשר מתהווה בימים אלו, וכן התוכנית המתארית החדשה תא/5500, כאשר ההערכה שמכח תכניות אלו ניתן יהיה להגדיל את הזכויות המתקבלות מכוח התכנית באופן מהותי עוד יותר, וזאת בכפוף לאישור תמא/70 ואו תא/5500 ולעריכת תוכנית מפורטת מכוחה אשר תקבל את כלל האישורים הנדרשים, לרבות אישור הועדה המקומית ואו המחוזית, אשר אין כל ודאות כי יתקבלו.

נכון למועד זה, רכשה חברת הפרויקט 7,200 מ"ר המהווים כ- 90.4% מחלק הבעלים הפרטיים בתמורה לסך כולל של כ- 236 מיליון ש"ח (ובתוספת מס רכישה, נשיאה בהוצאות משפטיות של בעלי הקרקע, החזר/תשלום הוצאות שהוצאו לקידום התביעה הקיימת כיום, תיווך וכיו"ב, סך התוספת עתידה להסתכם לסך של כ-310 מיליון ש"ח) ובנוסף התקשרה חברת הבת בהסכם עם צד ג', המחזיק בכ-10% מזכויות הבעלים הפרטיים במקרקעי התוכנית (כ-800 מ"ר) (להלן: "הצד השלישי"), לרכישת מחצית מזכויותיו בפרויקט, בתמורה לסך של כ-13 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. כך, שנכון למועד פרסום הדוח החברה, שותפיה והצד השלישי מחזיקים בקרקע במלוא זכויות הבעלים הפרטיים (סך הכל 7,962 מ"ר. חלק החברה, בשרשור, בזכויות האמורות - 50.1%).

בנוסף לאמור לעיל, חתמו תאגיד השותפים על הסכמי מכר ואופציה, שהוסבו גם הם לחברת הפרויקט, ביחס לכ-3,100 מ"ר המצויים במתחם, אך אינם נכללים במקרקעי התוכנית (להלן ביחד: "זכויות נוספות במתחם"), וזאת על מנת להגדיל את שטחי מקרקעי הפרויקט. עלות רכישת זכויות נוספות במתחם הינה בסך של כ-5.8 מיליון ש"ח. בשנת 2023, הושלמה רכישת זכויות הפרטיים בפרויקט ובהתאם לכך שוערכו זכויות אלה בסך של כ-166 מיליון ש"ח. בהתאם להערכת שווי חיצונית של הפרויקט ליום 31 בדצמבר 2024, רשמה החברה עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ-24 מיליון ש"ח כנגד קיטון בסך של כ-29 מיליון ש"ח המיוחס למימון שהוון במהלך השנה, כך שבסך הכל הנכס קטן בכ-5 מיליון ש"ח במהלך שנת 2024.

(3) לעניין שעבודים וערבויות - ראה ביאור 19' להלן.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ה. הנחות משמעותיות ששימשו בהערכות השווי

הערכות השווי מבוססות על אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו, בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו, תוך התחשבות בשיעור היוון אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטים והמאפיינים של הנכס ובעייתו השלמת ההקמה. עלות ההקמה למ"ר משתנה בין הפרוייקטים השונים בהתאם לשימוש המיועד ונעה בטווח של כ- 6,000 ל- 9,000 ש"ח למ"ר ברמת מעטפת. בקביעת שווי הנדל"ן להשקעה ששוערך במהלך השנה נעשה שימוש בשיעורי היוון של 7% - 8.5%.

בקביעת שווי של נכסי נדל"ן להשקעה ביעוד מלונאי הובאו בחשבון דמי שכירות ליחידה או שווי ממוצע לחדר מלונאי ליחידה לפי העניין.

אומדן השווי ההוגן יגדל אם: עלויות הבנייה למ"ר יקטנו; שווי שוק של תשלומי השכירות/שווי ממוצע לחדר מלונאי יגדל; שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יקטן.

ביאור 11 - חייבים לזמן ארוך

לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2024 הסעיף כולל בעיקרו הלוואות שניתנו במסגרת שיתוף פעולה עם סלינה (לשעבר) במסלול של השקעה בהתאמת נכסים. החברה סיווגה את אלו כמכשירים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. לפרטים נוספים ראה ביאור 19א' (11) להלן.

ההשקעות נמדדות לפי שווי הוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני, בלתי תלוי. תחשיב שיעור ההיוון מבוסס על שיעור היוון משוקלל (WACC) ומודל CAPM. החברה ביצעה הערכת שווי להשקעות אלו ירידת הערך שהוכרה בספרים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 הינה בסך של כ- 14 מיליון ש"ח.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו

ההרכב והתנועה :

סה"כ	נכס זכות שימוש בגין כלי רכב (**)	נכס זכות שימוש בגין מבנים (**)	טרקלין העסקים במגדלי הארבעה אלפי ש"ח	קרקע המיועדת לשימוש מלונאי(*)	שיפורים במושכר	מחשבים וציוד נלווה	ריהוט וציוד
195,051	737	20,842	75,182	83,054	4,774	672	9,790
6,537	1,784	827	39	3,607	99	82	99
201,588	2,521	21,669	75,221	86,661	4,873	754	9,889
5,935	-	-	-	5,738	-	82	115
(513)	(513)	-	-	-	-	-	-
207,010	2,008	21,669	75,221	92,399	4,873	836	10,004
15,343	563	5,991	4,752	-	1,218	504	2,315
6,072	570	1,672	2,375	-	299	119	1,037
21,415	1,133	7,663	7,127	-	1,517	623	3,352
6,061	560	1,672	2,379	-	304	96	1,050
27,476	1,693	9,335	9,506	-	1,821	719	4,402
179,534	315	12,334	65,715	92,399	3,052	117	5,602
180,173	1,388	14,006	68,094	86,661	3,356	131	6,537

עלות -

יתרה ליום 1 בינואר 2023
רכישות והשקעות בשנת החשבון

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

רכישות והשקעות בשנת החשבון
גריעות בשנת החשבון

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

פחת שנצבר -

יתרה ליום 1 בינואר 2023
הפרשה בשנת החשבון

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הפרשה בשנת החשבון

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023

(*) לעניין קרקע שנרכשה על ידי רג'נסי להקמת מלון במרינה הרצליה ראה ביאור 9א(3) לעיל.
ביום 4 במאי 2022, התקשרה רג'נסי (חברת הבת) עם שני צדדי ג' (להלן: "השותפים") וחברה בבעלותם (להלן: "חברת הפרויקט"), שמטרתו כניסת החברה להשקעה בשיעור של 50.2% בפרויקט מלונאי שצפוי להיבנות על גבי מקרקעין בשטח כולל של כ-35,424 מ"ר המצויים ליד חוף הכנרת, שעלות רכישת הזכויות במקרקעין (לרבות החזר הוצאות לשותפים) מסתכמת לסך של כ-63 מיליון ש"ח.
(**) נכס זכות השימוש בגין מבנים מופחת על פני תקופה של בין 5 ל-15 שנה, ונכס זכות שימוש בגין רכבים מופחת על פני 3 שנים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו (המשך)

נכסי זכות שימוש והתחייבות בגין חכירה

א. כללי

הקבוצה התקשרה בהסכם לחכירת משרדי החברה למשך 5 שנים (עם אופציית הארכה של 2 תקופות נוספות של 5 שנים כ"א שהראשונה מביניהן החלה בשנת 2022), התמורה החודשית הינה כ-156 אלפי ש"ח. בנוסף ביוני 2023 התקשרה החברה בהסכם נוסף לחכירת משרדים נוספים לחברה למשך 5 שנים, התמורה החודשית הינה כ-17 אלפי ש"ח. בנוסף החברה מתקשרת עם חברות ליסינג לחכירת רכבים אשר משמשים את עובדי החברה, תקופה החכירה עבור כל אחד מכלי הרכב הינה 3 שנים.

ב. סכומים שהוכרו ברווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
	אלפי ש"ח	
1,678	2,134	2,232
502	511	491

הוצאות פחת בגין נכסי זכות שימוש
הוצאות מימון בגין התחייבויות בגין חכירות

ג. ראה גם ביאור 14 להלן.

ביאור 13 - השקעה בחברות מוחזקות

א. עסקאות משותפות

1. הד מאסטר

(א) כללי
רג'נסי מחזיקה ב-50% מהונה המונפק והנפרע של חברת הד מאסטר בע"מ (להלן: "הד מאסטר"). הד מאסטר הינה חברה פרטית בערבון מוגבל המחזיקה בזכויות במתחם שד"ל - בעיקר זכויות לבניית מגדל ברחוב שד"ל בת"א (להלן: "מגדל שד"ל") ועוסקת בקידום פרויקט בניית מגדל שד"ל.

(ב) הסכם בעלי מניות
רג'נסי והשותף המחזיק בהד מאסטר ב-50% הנותרים (להלן ביחד בסעיף זה: "הצדדים") התקשרו בהסכם המסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות בהד מאסטר (להלן: "הסכם בעלי המניות"). בהתאם להסכם האמור, הד מאסטר הינה חברה בשליטה משותפת של רג'נסי והשותף. בהתאם להסכם בעלי המניות ניהול השותף של הד מאסטר יבוצע על ידי רג'נסי, לרבות באמצעות בעלי השליטה, ללא תמורה.

(ג) תיאור פרויקט שד"ל
נכון למועד הדוחות הכספיים, מחזיקה הד מאסטר, בזכויות למגדל ובמספר נכסים במתחם שד"ל בתל אביב, שביחס אליהם וביחס למספר חלקות סמוכות להם (אשר מצויות בבעלות צדדים שלישיים) נכנסה לתוקף בחודש אוגוסט 2019 תב"ע תא/4226 (שד"ל-יבנה).

ביום 6 במרץ 2024 התקבלה החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב, לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט, בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים, אשר לאחר העמידה בהם וקבלת ההיתר הסופי, ניתן יהיה להקים על המקרקעין בהם מחזיקה הד מאסטר (מעבר ליתר המבנים הקיימים כיום) מגדל הכולל 40 קומות, בהן כ-17,000 מ"ר שטחי מגורים (כולל שטחי שירות) (על פני כ-120 יחידות), כ-20,500 מ"ר שטחי מלונאות (כולל שטחי שירות) בלפחות 320 חדרי מלון ושטחי מסחר בהיקף שאינו מהותי. כמו כן, צפוי להיבנות בפרויקט חניון תת קרקעי בן 5 קומות וכ-145 מקומות חניה, בשטח כולל של כ-7,500 מ"ר, וכן מבנה ציבור בשטח של 200 מ"ר עיקרי ו-100 מ"ר שירות. שטחי המלונאות והמסחר מיועדים לשמש כנדל"ן להשקעה.
נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, פועלת הד מאסטר לעמידה בתנאים לצורך קבלת היתר הבניה המלא. לעניין רכישת חניון במגדל מאייר ע"י חברת הד מאסטר ראה ביאור 29' להלן.

ברבעון 4 בשנת 2024, בוצע מיון של מרכיב המגורים מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף המלאי.

(ד) מימון פרויקט שד"ל
נכון למועד זה, התקשרה הד מאסטר במספר הסכמי הלוואה (להלן בסעיף זה: "ההסכם" או "ההלוואה") עם תאגיד בנקאי (להלן: "הבנק"), במסגרתם העמיד הבנק להד מאסטר מסגרת אשראי בסך כולל של כ-405 מיליון ש"ח, מתוכו הועמד עד למועד פרסום הדוח אשראי בסך של כ-313 מיליון ש"ח, אשר שימש את הד מאסטר בעיקר לצורך רכישת השלמת מלוא הזכויות בקרקע, רכישת החניון הנוסף, תשלום היטלי השבחה והקמת שלב תת קרקע של הפרויקט. יצוין כי הד מאסטר הגיעה להסכמה עם הבנק על הארכת מועד החזר קרן האשראי עד ליום 1 לאפריל 2026. שיעור הריבית השנתית הינה בשיעור של פריים + 0.5%-1.5%. החברה ורג'נסי ערבות להלוואה.

בנוסף, נכון ליום 31 בדצמבר 2024, הועמדו הלוואות בעלים להד מאסטר בסך כולל של כ-53.4 מיליון ש"ח (חלק רג'נסי כ-35 מיליון ש"ח).

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. עסקאות משותפות (המשך)

1. הד מאסטר (המשך)

(ה) מידע כספי תמציתי של חברת הד מאסטר המטופלת לפי שיטת השווי המאזני :

להלן תמצית הדוחות הכספיים של הד מאסטר :

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
165,082	364,006
1,208	1,369
166,290	365,375
354,249	190,521
520,539	555,896
269,299	309,013
50,538	53,419
2,619	2,944
322,456	365,376
46,966	45,073
151,117	145,447

נכסים שוטפים

מלאי בניינים בהקמה

נכסים שוטפים אחרים

נכסים בלתי שוטפים

נדל"ן להשקעה בהקמה - מוצג לפי שווי הוגן

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי

הלוואות מבעלי שליטה

התחייבויות שוטפות אחרות

התחייבויות בלתי שוטפות

התחייבויות מסים נדחים

נכסים נטו

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. עסקאות משותפות (המשך)

1. **הד מאסטר** (המשך)

ה) מידע כספי תמציתי של חברת הד מאסטר המטופלת לפי שיטת השווי המאזני: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2022	2023	2024		
	אלפי ש"ח			
1,020	1,211	1,095	הכנסות	
(13)	(13)	(9)	עלות ההכנסות	
(2,472)	(18,794)	(8,326)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה בהקמה	
(83)	(75)	(129)	הוצאות הנהלה וכלליות ומימון נטו	
(507)	4,071	1,700	מיסים על ההכנסה	
(2,055)	(13,600)	(5,669)	הפסד נקי לשנה	

2. **חג'ג' צים נדל"ן בע"מ**

ביום 8 באוקטובר 2024, הושלמה עסקה, במסגרתה הוקצו ל-קבוצת חג'ג' הרצליה קרית שחקים בע"מ (להלן: "חברת הבת"), שהינה בבעלות מלאה של החברה, בתמורה לסך של 56 מיליון ש"ח, מניות המהוות 30% מהונה של חברת חג'ג' צים נדל"ן בע"מ (לשעבר צים בהרי נדל"ן בע"מ) (להלן: "חג'ג' צים נדל"ן"), אשר עוסקת בייזום פרויקטים (בעיקר של התחדשות עירונית) ביעוד מגורים (בעיקר), מסחר ומשרדים וכן הוקצו לחברת הבת מניות המהוות 20% מהון המניות המונפק של צים בהרי היכל התרבות והאומנות בע"מ, חברת הבת של חג'ג' צים נדל"ן (להלן: "חג'ג' צים היכל התרבות"), תמורת השקעה בסך של 25 מיליון ש"ח. במקביל לכך, התקשרה חברת הבת בהסכם בעלי מניות עם עדי צים אחזקות בע"מ (49.5%), הנמצאת למיטב ידיעת החברה בשליטת מר עדי צים (להלן: "צים אחזקות") ועם מר דני סויסה (10.5%) (להלן ביחד: "קבוצת צים"), שהינם בעלי המניות הנוספים בחג'ג' צים נדל"ן, המסדיר את שליטתם המשותפת בחג'ג' צים נדל"ן. יצוין כי בהתאם להסכם האמור, כל עוד תחזיק החברה ב-30% מהון חג'ג' צים נדל"ן, לחברה יוקנו 50% מזכויות ההצבעה בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של בעלי המניות של צים נדל"ן ואולם אם חג'ג' צים נדל"ן תהפוך לתאגיד מדווח (כמשמעות המונח בחוק החברות) והחברה לא תממש את אופציית הרכש (כהגדרתה להלן) עד למועד תום תקופת האופציה הנוספת, זכויות ההצבעה של החברה בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של חג'ג' צים נדל"ן ישקפו את שיעור החזקתה בהון חג'ג' צים נדל"ן. מנגד, אם החברה תממש את אופציית הרכש ותעלה להחזקה של 50% בהונה של חג'ג' צים נדל"ן, החברה תחזיק ברוב (50.01%) זכויות ההצבעה בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של חג'ג' צים נדל"ן.

א. עסקאות משותפות (המשך)

2. חג'ג' צים נדל"ן בע"מ (המשך)

בנוסף, לחברה יוקנו מרבית (50.01%) מזכויות ההצבעה בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של חג'ג' צים נדל"ן גם בסיטואציה בה יתקיימו התנאים הבאים - מלוא הלוואות הבעלים של קבוצת צים לחג'ג' צים נדל"ן תפרענה, לקבוצת צים לא תהא מחויבות להעמיד הלוואות בעלים נוספות לחג'ג' צים נדל"ן והיקף הלוואות הבעלים שתעמיד החברה לחג'ג' צים נדל"ן באותו המועד, אשר טרם נפרעו, יעמוד על לפחות 70 מיליון ש"ח. זכויות החתימה בחג'ג' צים נדל"ן ידרשו חתימת נציג החברה ונציג קבוצת צים, ואולם במקרה בו זכויות ההצבעה של החברה יעלו למעל 50%, תספיק חתימת נציג החברה בלבד. יו"ר הדירקטוריון ימונה על ידי צים אחזקות (ליו"ר הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף) ומנכ"ל חג'ג' צים נדל"ן ימונה על ידי החברה, וזאת אלא אם התקבלה החלטה אחרת במוסדות חג'ג' צים נדל"ן, ברוב מיוחד. קבלת החלטות במוסדות חג'ג' צים נדל"ן תעשה ברוב רגיל, ואולם הוסכם על נושאים מיוחדים (כדוג' שינוי תחום פעילות, עסקאות בעלי ענין, שינוי זכויות חתימה, החלטות אודות הפסקת פעילות, הנפקת מניות למעט הנפקה לציבור, שינוי מבני, רכישות מקרקעין וכיו"ב) בהם יידרש רוב של 75% מזכויות ההצבעה בדירקטוריון ו/או באסיפה הכללית, לפי העניין. במסגרת הוראות ההסכם האמור הוסכמו עקרונות להעמדת הלוואות בעלים על ידי בעלי המניות של חג'ג' צים נדל"ן, פרו ראטה לחלקו של כל צד בהונה (כאשר צד שיעמיד למעלה מחלקו יהיה זכאי לריבית עודפת וכן לקדימות בפרעונה לפני כל חלוקת כספים לבעלי המניות), נקבע כי כל העברת מניות בחג'ג' צים נדל"ן תהא כפופה לאישור דירקטוריון חג'ג' צים נדל"ן ולמתן זכות סירוב ראשונה ליתר בעלי המניות, הוסדרה התחייבות לאי תחרות בחג'ג' צים נדל"ן מצד בעלי המניות בה, אשר תחול החל ממועד מימוש האופציה הנוספת, בכפוף להחרגות אשר עוגנו בענין זה בהסכם, והוסכם בין הצדדים כי הם יפעלו במשותף להפיכתה של חג'ג' צים נדל"ן לתאגיד מדווח (מכוח הנפקת חוב ו/או הון לציבור). בנוסף, בהתאם לתנאי העסקה, החברה העמידה לקבוצת צים הלוואה בסך של כ-60 מיליון ש"ח, כאשר סך של כ-13 מיליון ש"ח הימנה כבר הועבר על ידי החברה לקבוצת צים קודם למועד ההשלמה, ואילו יתרת סכום ההלוואה הועמדה לקבוצת צים במועד ההשלמה באמצעות המחאות חודשיות עוקבות שוות לפרעון על פני 14 חודשים עוקבים. שיעור הריבית בגין הלוואה זו הינו פריים בתוספת 2% וההלוואה עומדת לפרעון ב-2026 באוקטובר (באשר לתשלום אופציית מכר ורכש באמצעות קיזוז יתרת ההלוואה - ראה להלן). בנוסף, החברה העמידה לחג'ג' צים נדל"ן הלוואות בעלים בסך של כ-58 מיליון ש"ח (שמהוות 30% מסך כלל הלוואות הבעלים שהועמדו לחג'ג' צים נדל"ן באותו מועד), מתוכו סך של כ-27 מיליון ש"ח כבר הועבר לחג'ג' צים נדל"ן על ידי החברה קודם למועד ההשלמה, ויתרתו, בסך של כ-31 מיליון ש"ח, הועמדה על ידי החברה לחג'ג' צים נדל"ן באמצעות המחאות חודשיות עוקבות שוות, לפרעון החל מחודש ינואר 2025 (הלוואות הבעלים נושאות ריבית שנתית בשיעור פריים + 2%). כן יצוין כי החברה תידרש להעמיד ערבויות לטובת הבטחת התחייבויות חג'ג' צים נדל"ן כלפי תאגידים פיננסיים, המסתכמות למועד זה לסך של כ-27 מיליון ש"ח כאשר נכון למועד זה כבר הועמדה על ידי החברה ערבות להבטחת אשראי בהיקף לא מהותי שנטלה חג'ג' צים נדל"ן מתאגיד בנקאי וכן התחייבה החברה כלפי אותו תאגיד בנקאי שלא למשוך כספים כלשהם מחג'ג' צים נדל"ן אלא בכפוף לתנאים שהוסכמו. יצוין כי לחברה הוקנתה אופציה (להלן: "אופצית הרכש") שתוקפה (בעקבות תוספת להסכם שנחתמה בין הצדדים) עד לתחילת חודש אוקטובר 2026 או עד למועד הנפקת מניות חג'ג' צים נדל"ן לציבור (ככל שתיעשה), לפי המוקדם מביניהם (להלן: "מועד פקיעת אופצית הרכש"), לרכוש מניות נוספות של חג'ג' צים נדל"ן מקבוצת צים, אשר יביאו להגדלת שיעור החזקות החברה בחג'ג' צים נדל"ן עד ל-50% (תוספת של עד 20% מהון המניות של חג'ג' צים נדל"ן) מהון חג'ג' צים נדל"ן וזאת בתמורה לסך של 110 מיליון ש"ח. יצוין כי סך של 60 מיליון ש"ח מתוך תמורת מימוש אופציה הרכש ישולם באמצעות קיזוז יתרת ההלוואה לקבוצת צים כאמור לעיל. לקבוצת צים הוענקה אופציית מכר לפיה ככל שהחברה טרם מימשה את אופצית הרכש, אזי בכפוף לכך שתבוצע הנפקת מניות או אג"ח לציבור על ידי חג'ג' צים נדל"ן, ורק בתנאי זה, תהא זכאית קבוצת צים, עד למועד פקיעת אופצית הרכש או עד למועד הנפקת מניות חג'ג' צים נדל"ן לציבור, המוקדם שביניהם, ולא יאוחר ממועד פקיעת אופצית הרכש, למכור לחברה מניות המהוות כ-10.9% מהון צים נדל"ן (להלן: "אופצית המכר") כנגד סך של 60 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ, ככל שיחול), ובלבד שקודם למימוש אופצית המכר האמורה תבוצע הנפקת חוב (אג"ח) או מניות על ידי חג'ג' צים נדל"ן ותומרנה על ידי החברה וקבוצת צים, פרו-ראטה להחזקותיהן במניות חג'ג' צים נדל"ן, הלוואות בעלים בסך כולל של 50 מיליון ש"ח להון חג'ג' צים נדל"ן (ללא קבלת מניות נוספות). יצוין כי סך של 60 מיליון ש"ח מתוך תמורת מימוש אופצית המכר ישולם באמצעות קיזוז יתרת ההלוואה לקבוצת צים כאמור לעיל. יובהר כי כמות המניות שתימכרנה על ידי קבוצת צים לחברה מכוח אופציית המכר של קבוצת צים (ככל ותמומש) נכללת בכמות המניות נשוא אופצית הרכש של החברה, כך שבמקרה וקבוצת צים תממש את אופצית המכר שהוקנתה לה, לחברה תישמר אופצית הרכש ביחס ליתרת המניות נשוא אופצית הרכש (עד ל-50%). ככל ומומשה איזו מהאופציות, תבוצע התאמה בהלוואות הבעלים שתעמיד החברה לחג'ג' צים נדל"ן וזאת לשם שמירה על יחס הלוואות התואם את החזקות הצדדים בחג'ג' צים נדל"ן.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. עסקאות משותפות (המשך)

2. חג'ג' צים נדל"ן בע"מ (המשך)

חג'ג' צים הינה חברה בשליטה משותפת של החברה והינה מטופלת בשיטת השווי המאזני.
מחיר רכישת 30% ממניות חגג צים ו-20% ממניות צים היכל תרבות בע"מ הינו כ-82 מיליון ש"ח (כולל שוין ההוגן של אופציות המכר והרכש אשר הוערכו בסכומים זניחים) נקבע בהתאם לעבודה של מעריך שווי חיצוני:

החברה הקצתה את מחיר הרכישה האמור לנכסים המזוהים שנרכשו וכן להתחייבויות ולהתחייבויות התלויות שניטלו לפי שוויים ההוגן במועד הרכישה באמצעות מעריך שווי חיצוני. עיקר הפרשים המקוריים יוחסו למלאי זכויות בהתחדשות עירוניות וקרקעות. הסכומים המוקצים עדיין מהווים סכומים ארעיים, עד להשלמתה של הקצאת התמורה כאמור (אך לא יותר מ-12 חודשים ממועד הרכישה).

יתרת ההשקעה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 הינה כ-82 מיליון ש"ח.

רני צים מרכזי קניות בע"מ

כללי

ביום 1 בדצמבר 2024 נחתם מערך הסכמים מותנה בין החברה (לרבות באמצעות חברה בשליטתה), צים מרכזי קניות ושתי חברות בבעלות (לרבות בשרשור) של מר רני צים (להלן: "המוכרות" או "קבוצת צים"), שעניינו רכישת מניות על ידי החברה של רני צים מרכזי קניות בע"מ, חברה ציבורית העוסקת בעיקר בייזום, הקמת וניהול מרכזים מסחריים בישראל ואשר מניותיה ואגרות החוב שלה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "צים מרכזי קניות" ו-"העסקה", בהתאמה) והתקשרות בהסכם בעלי מניות בין החברה למוכרות, מכוחו יראו בצדדים, עם ובכפוף לכניסתה לתוקף של העסקה, כבעלי השליטה המשותפת בצים מרכזי קניות. במסגרת העסקה האמורה, אשר הושלמה לאחר תאריך הדוח, ביום 16 בינואר 2025, לאחר שנתקיימו כל התנאים המתלים שנקבעו לכך (לרבות אישור אורגני צים מרכזי קניות, אישור הממונה על התחרות, אישור מחזיקי אגרות החוב של צים מרכזי קניות לתיקון שטרי הנאמנות בקשר עם תניית שינוי שליטה וכיו"ב), בוצעו הפעולות הבאות:

א. קבוצת חג'ג' מתחמי מגורים בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "חברת הבת") רכשה מהמוכרות 1,454,001 מניות צים מרכזי קניות, המהוות 1% מהון צים מרכזי קניות (שלא בדילול מלא), תמורת סך כולל של 12,947,971 ש"ח;

ב. צים מרכזי קניות הקצתה לחברת הבת 29,080,027 מניות צים מרכזי קניות, אשר היוו לאחר הקצאתן כ-16.67% מהון צים מרכזי קניות (שלא בדילול מלא), בתמורה לסך של כ-104 מיליון ש"ח (להלן: "המניות המוקצות"). היות ועוד קודם לביצוע העסקה, רכשה החברה בבורסה ומחוצה לה סך כולל של 22,314,599 מניות צים מרכזי קניות בתמורה לסך כולל של כ-73 מיליון (כפי שיפורט להלן), נכון למועד אישור הדוח, מחזיקה חברת הבת ב-52,848,627 מניות של צים מרכזי קניות, המהוות 30.29% מהון צים מרכזי קניות וזכויות ההצבעה בה, שלא בדילול מלא וכ-28.07% מהון צים מרכזי קניות וזכויות ההצבעה בה בדילול מלא וכן נחשבת (לאור הסכם בעלי המניות שנחתם בין חברת הבת למוכרות ואשר יתואר להלן) כמחזיקה יחד עם המוכרות (המחזיקות), למיטב ידיעת החברה, ב-64,424,183 מניות צים מרכזי קניות) ב-117,272,810 מניות צים מרכזי קניות, המהוות 67.21% מהון צים מרכזי קניות וזכויות ההצבעה בה, שלא בדילול מלא.

רכישת מניות צים מרכזי קניות עד ליום 31 בדצמבר 2024

ביום 1 בדצמבר 2024 רכשה החברה רכשה החברה (לרבות האמצעות חברה בשליטתה המלאה) במספר עסקאות מחוץ לבורסה מצדדים שלישיים, 9,228,587 מניות של רני צים מרכזי קניות (להלן-רני צים), המהוות כ-6.35% מהון המניות המונפק של רני צים ומזכויות ההצבעה בה (שלא בדילול מלא), במחיר ממוצע של 3.679 ש"ח למניה ובתמורה כוללת של כ-33.954 מיליון ש"ח, רני צים הינה חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בת"א. החברה טיפלה בהשקעה זו בהתאם להוראות IFRS 9 וכתוצאה מהרכישה רשמה החברה בשנת הדוח רווח משערוך נכס פיננסי בסך של כ-5.3 מיליון ש"ח וזאת עד למועד הרכישה הנוספת ביום 8 בדצמבר 2024. באותו מועד 8 בדצמבר 2024, רכשה החברה 13,086,012 מניות של רני צים, המהוות כ-9% מהון רני צים (שלא בדילול מלא) שהוחזקו בידי בית הזהב בע"מ, וזאת בתמורה לסך של כ-2.984 מיליון ש"ח למניה ובתמורה כוללת של כ-39.052 מיליון ש"ח. באותו מועד ולאור התקשרות בהסכמי השקעה שעניינם רכישת מניות והשגת שליטה משותפת ברני צים, החל מאותו מועד מטופלת ההשקעה ברני צים בשיטת השווי המאזני. לאור האמור מחיר הרכישה הכולל הינו כ-78.4 מיליון ש"ח. החברה הקצתה את מחיר הרכישה לנכסים המזוהים שנרכשו וכן להתחייבויות שניטלו לפי שווים ההוגן במועד הרכישה באמצעות מעריך שווי חיצוני. במסגרת ההקצאה יוחסו הפרשים מקוריים בעיקרם לאגרות חוב ולהתחייבויות בגין חכירה (בניכוי מסים נדחים) הסכום נטו שהוכר במועד הרכישה בגין הנכסים הניתנים לזיהוי עולה על עלות צירוף העסקים כפי שנקבעה לעיל. ההפרש בסך של כ-50.4 מיליון ש"ח הוכר בדוחות על רווח והפסד ורווח כולל אחר המאוחדים לתקופות של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024, בסעיף "רווח מרכישה במחיר הזדמנותי", רווח זה הינו רק בגין החלק שנרכש עד ליום 31 בדצמבר 2024 (15.35%). לרני צים נכסי נדל"ן להשקעה בהיקפים משמעותיים, אשר נמדדים בשווי הוגן בדוחותיה של רני צים. מנגד, מחיר מנייתה של רני צים במועדי רכישת המניות על ידי החברה והמחיר אשר שילמה החברה על רכישת המניות, היה נמוך למועדים אלה מהונה העצמי של רני צים. יצוין כי מאז רכישת החברה את מניותיה של רני צים, עלתה מניית רני צים באופן משמעותי.

להערכת החברה, נסיבות אלה הינן בין הגורמים המשמעותיים לקיומו של רווח מרכישה במחיר הזדמנותי. קביעת השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות כפופה להערכה סופית של הקצאת עלות הרכישה, אשר טרם הושלמה למועד פרסום הדוח. השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות ניתנים להתאמה סופית עד 12 חודשים ממועד הרכישה. החברה מטפלת בהשקעתה ברני צים בהתאם לשיטת השווי המאזני. יתרת ההשקעה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר הינה כ-129.2 מיליון ש"ח.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות כלולות (המשך)

רני צים מרכזי קניות בע"מ

להלן מידע כספי תמציתי של חברת רני צים מרכזי קניות בע"מ המטופלת לפי שיטת השווי המאזני :

ליום 31 בדצמבר
2024
אלפי ש"ח

360,780

נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

נדל"ן להשקעה, מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בתכנון
והקמה
השקעות בישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
נכסים לא שוטפים אחרים

2,469,105
102,278
98,902
2,670,285

התחייבויות שוטפות

883,185

התחייבויות לא שוטפות

1,338,904

נכסים נטו

808,976

חלק החברה ברווחי רני צים מרכזי קניות בע"מ ממועד רכישת השפעה מהותית בחברה ועד לתום שנה הינו זניח.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ג. הרכב ההשקעה בחברות:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
19,593	229,548	עלות (*)
39,679	70,028	הלוואות (**)
62,598	58,270	חלק ברווחים שנצברו
(533)	(533)	רווח שטרם מומש
121,337	357,313	
7,235	78,885	(*) כולל יתרת עודפי עלות

(**) ליום 31 בדצמבר 2024 כולות בעיקר הלוואות בסך של כ- 62,192 אלפי ש"ח הנושאות ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 0.5%-3% והלוואות בסך של כ- 6,830 אלפי ש"ח הנושאות ריבית שנתית קבועה של 8% ללא מועד פירעון.

ד. התנועה בהשקעות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
119,371	121,337	יתרה ליום 1 בינואר
-	160,567	השקעה
9,139	30,526	העמדת הלוואות וריביות שנצברו בגין, נטו
(1,000)	(1,200)	דיבידנד מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
		חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי
(6,173)	(4,328)	המאזני, נטו
-	50,411	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
121,337	357,313	יתרה ליום 31 בדצמבר

ה. ערבויות:

רג'ינסי והחברה (ביחד ולחוד עם השותף של רג'ינסי בהד מאסטר) ערבות להלוואות של הד מאסטר מתאגיד בנקאי. לפרטים נוספים ראה סעיף קטן א' לעיל וביאור 19ב' (1) להלן.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

1. חברות בנות

מידע נוסף בגין חברות בנות מאוחדות המוחזקות על ידי החברה

שם החברה המוחזקת	ליום 31 בדצמבר 2024			ליום 31 בדצמבר 2023		
	מניות	המקנות	מניות	המקנות	מניות	המקנות
	זכויות	בעלות	זכויות	בעלות	זכויות	בעלות
	%		%		%	
קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ	100%	100%	100%	100%	100%	100%
קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ	100%	100%	100%	100%	100%	100%
קבוצת חג'ג' אחזקות מלונאות בע"מ	100%	100%	100%	100%	100%	100%
קבוצת חג'ג' לב תל-אביב בע"מ	100%	100%	100%	100%	100%	100%
קבוצת חג'ג' סומייל בע"מ	100%	100%	100%	100%	100%	100%
קבוצת חג'ג' סומייל שותפות 121 בע"מ (1)	80%	80%	80%	80%	80%	80%
קבוצת חג'ג' סומייל 122 בע"מ	100%	100%	100%	100%	100%	100%
קבוצת חג'ג' סומייל 121 בע"מ	100%	100%	100%	100%	100%	100%
קבוצת חג'ג' סלמה בע"מ	100%	100%	100%	100%	100%	100%
קבוצת חג'ג' נכסים מניבים בע"מ	100%	100%	100%	100%	100%	100%
קבוצת חג'ג' ניהול נכסים מניבים 35 בע"מ	100%	100%	100%	100%	100%	100%
קבוצת חג'ג' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ	100%	100%	100%	100%	100%	100%
מלון רג'נסי ירושלים בע"מ	100%	100%	100%	100%	100%	100%
קבוצת חג'ג' מרינה הרצליה בע"מ	75%	75%	75%	75%	75%	75%
י ה ו חג'ג' בע"מ	100%	100%	100%	100%	100%	100%
קבוצת חג'ג' התחדשות עירונית בע"מ	100%	100%	100%	100%	100%	100%
קבוצת חג'ג' יזמות עסקית בע"מ	100%	100%	100%	100%	100%	100%
קבוצת חג'ג' מגדלי בבלי 3 בע"מ	100%	100%	100%	100%	100%	100%
קבוצת חג'ג' מגדלי בבלי 4 בע"מ (2)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
קבוצת חג'ג' מתחם המסגר בע"מ	100%	100%	100%	100%	100%	100%
קבוצת חג'ג' הרצליה קרית שחקים בע"מ	100%	100%	100%	100%	100%	100%
קבוצת חג'ג' מתחמי מגורים בע"מ	100%	100%	100%	100%	100%	100%

(1) ראה סעיף ו' (1) להלן.

(2) ראה סעיף ו' (2) להלן.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ו. חברות בנות (המשך)

יתרות של זכויות שאינן מקנות שליטה:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
38,699	40,400	קבוצת חגיגי סומייל שותפות 121 בע"מ (1)
56,005	61,945	קבוצת חגיגי מגדלי בבלי 4 בע"מ (2)
68,951	66,478	י ה ו חגיגי בע"מ (4)
30,635	31,736	חברות נוספות בקבוצה
194,290	200,559	

(1) ביום 26 בינואר 2021 התקשרה החברה, באמצעות חברות בנות - קבוצת חג'ג' סומייל 122 בע"מ (להלן: "חג'ג' סומייל 122") וקבוצת חג'ג' סומייל 121 בע"מ (להלן: "חג'ג' סומייל 121"), בהסכם עם מור קופות גמל בע"מ (להלן: "מור"), שלמיטב ידיעת החברה נמצאת בשליטת י.ד. מור השקעות בע"מ (שהינה בעלת ענין בחברה), מכוחו תיכנס מור כשותפה של החברה בפרויקט סומייל 121 (להלן: "הפרויקט").

בהתאם להסכם, הצדדים הקימו שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות"), כאשר חג'ג' סומייל 121 הינה השותף הכללי בשותפות ומחזיקה ב-0.1% מהשותפות, חג'ג' סומייל 122 הינה שותף מוגבל בשותפות ומחזיקה ב-79.9% מהשותפות, ואילו מור הינה שותף מוגבל בשותפות ומחזיקה ב-20% מהשותפות. יובהר כי חלקה של מור לא ידולל ויותר 20% מהזכויות בשותפות גם אם תבוצענה השקעות נוספות בהון השותפות.

השותפות רכשה את מקרקעי מגרש סומייל 121, פרט לזכויות במגרש אשר נמצאות כבר בבעלות חג'ג' סומייל 122 (ראה ביאור 9 לעיל).

ניהול השותפות והפרויקט יעשה על ידי חג'ג' סומייל 121 בלבד, בכובעה כשותף כללי, למעט ביחס לנושאים אשר יידרשו גם את הסכמת מור וחג'ג' סומייל 122 בהתאם להסכם.

במסגרת ההסכם, העמידה מור לטובת השותפות הלוואות בעלים בסך כולל של 40,400 אלפי ש"ח. בהתאם לתנאי הלוואות הבעלים, פירעון ההלוואות כפוף להחלטת השותף הכללי בשותפות ולפיכך ההלוואות סווגו בדוחות הכספיים במסגרת זכויות שאינן מקנות שליטה.

(2) ביום 23 ביוני 2021, התקשרה חברת הבת קבוצת חג'ג' מגדלי בבלי 4 בע"מ בהסכם עם מור. מכוח הסכם זה התחייבה מור להעמיד לחברת הבת סכום השווה ל-20% מכלל הסכומים אשר ידרשו לחברת הבת לצורך רכישת מלוא הזכויות במקרקעין, אולם בכל מקרה לא יותר מ-70 מיליון ש"ח. ההסכם מסדיר את תנאי הלוואות מור ואפשרות המרתה הכפויה על ידי חברת הבת למניות חברת הבת, באופן אשר יבטיח כי מור תהיה זכאית (בין בדרך של פירעון הלוואות מור ובין בדרך של חלוקת רווחי חברת הבת) ל-20% מרווחי הפרויקט והכל בהתאם למנגנון הפירעון וחלוקת הרווחים המוסדר בהסכם, שנועד ליתן קדימות בחלוקה לבעל המניות שהעמיד לחברת הבת הלוואות בשיעור הגבוה מחלקו ברווחי חברת הבת. בנוסף, הוסכם בין הצדדים, כי בניגוד למור, אשר לא תידרש להעמיד בטוחות כלשהן להבטחת חביות חברת הבת כלפי צד ג' כלשהו, לרבות הבנק המלווה את הפרויקט, החברה, אם תידרש לכך, תעמיד בטוחות כאמור. בהתאם לכך שלחברת הבת קיימת אופציה להמרה כפויה של ההלוואות להון של חברת הבת, הלוואות מור סווגו בדוחות הכספיים במסגרת זכויות שאינן מקנות שליטה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ו. חברות בנות (המשך)

יתרות של זכויות שאינן מקנות שליטה (המשך)

(4) ביום 17 בנובמבר 2021 התקשרה י ה ו חג'ג' בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "חברת הבת"), בהסכם בעלי מניות (להלן: "הסכם בעלי המניות") עם שני צדדים שלישיים (להלן בסעיף זה: "השותפים") וחברת א. הלל גד בע"מ (להלן בסעיף זה: "חברת הפרויקט" או "החברה הנכדה"), אשר מוחזקת על ידי חברת הבת (50.1%) והשותפים (49.9%) (חברת הבת והשותפים יקראו להלן: "בעלי המניות"), בקשר עם הקמת פרויקט במתחם לודוויפול בתל אביב, ראה גם ביאור ז' להלן המתייחס למידע כספי תמציתי של החברה הנכדה.

רווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
747	907	1,701
4,539	5,253	5,940
748	759	772
3,082	65,869	(2,473)
(592)	(874)	329
8,524	71,914	6,269

קבוצת חג'ג' סומייל שותפות 121 בע"מ
קבוצת חג'ג' מגדלי בבלי 4 בע"מ
קבוצת חג'ג' מרינה הרצליה בע"מ
י ה ו חג'ג' בע"מ
חברות נוספות בקבוצה

ז. מידע כספי תמציתי של חברת א. הלל בע"מ (כמוצג בדוחותיה של א. הלל בע"מ – 100%)

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
5,123	225
504,825	532,023
3,459	302,900
368,311	96,125
138,178	133,223

מידע כספי תמציתי על המצב הכספי:

נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים
התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות

נכסים נטו

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ז. מידע כספי תמציתי של חברת א. הלל בע"מ (כמוצג בדוחותיה של א. הלל בע"מ – 100%) (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		מידע כספי תמציתי על הרווח הנקי :
2023	2024	
אלפי ש"ח		
281	-	הכנסות
170,964	(7,157)	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
(89)	(94)	הוצאות הנהלה וכלליות
85	27	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
148	607	אקוויטי
(39,388)	1,661	מסים על הכנסה
132,001	(4,956)	רווח (הפסד) נקי

ביאור 14 - נכסים והתחייבויות בגין חכירות

א. נכסים בגין זכויות שימוש - ראה ביאורים 12(א) ו- 12(ב)

ב. התחייבות בגין חכירות :

שנת 2024			
סה"כ	רכבים	משרדים	
אלפי ש"ח			
16,572	1,394	15,178	יתרה ליום 1 בינואר 2024
(517)	(517)	-	שינויים במהלך השנה
(2,658)	(583)	(2,075)	גריעות
491	22	469	תשלומים
13,888	316	13,572	הוצאות מימון בגין התחייבות חכירה
2,277	238	2,039	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
11,611	78	11,533	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות
13,888	316	13,572	התחייבויות בגין חכירות לזמן ארוך
			יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - נכסים והתחייבויות בגין חכירות (המשך)

ב. התחייבויות בגין חכירות:

שנת 2023			
משרדים	רכבים	סה"כ	
<u>אלפי ש"ח</u>			
15,828	177	16,005	יתרה ליום 1 בינואר 2023
827	1,769	2,596	<u>שינויים במהלך השנה</u>
(1,965)	(575)	(2,540)	תוספות
488	23	511	תשלומים
15,178	1,394	16,572	הוצאות מימון בגין התחייבויות חכירה
2,030	667	2,697	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
13,148	727	13,875	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות
15,178	1,394	16,572	התחייבויות בגין חכירות לזמן ארוך
			יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 15 - אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים

א. התחייבויות שוטפות:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>שיעור ריבית שנתית</u>	
2023	2024		
<u>אלפי ש"ח</u>		<u>%</u>	
759,786	933,170	0.5%-2%	הלוואות מתאגידים בנקאיים
403,210	436,818	5%-9%	הלוואות ממוסדות, גופים פיננסיים ואחרים
1,667	17,778		חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
1,164,663	1,387,766		

ההלוואות מסווגות בדוח על המצב הכספי בהתאם למחזור התפעולי של החברה ובהתאם לנכסים אותם מממנות ההלוואות. הלוואות אשר מועד פירעונן הינו פחות משנה מסווגות במסגרת ההתחייבויות השוטפות ללא תלות בנכס אותן הן מממנות. ראה גם ביאור 32 להלן.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים

ב. התחייבויות בלתי שוטפות:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית שנתית	
2023	2024		
אלפי ש"ח		%	
		פריים בתוספת (*)	
233,662	17,778	1%-2%	הלוואות מתאגידים בנקאיים
32,000	45,000	2%-2.5%	הלוואות ממוסדות פיננסיים
265,662	62,778		
(1,667)	(17,778)		בניכוי חלויות שוטפות
263,995	45,000		

(*) שיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023 הינו 6% ו- 6.25% בהתאמה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - אשראי והלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים (המשך)

ג. פרטים נוספים:

- (1) ביום 17 באוגוסט 2020 התקשרה חג'ג' בבלי 3 (ראה באור 9(12)), בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, אשר במסגרתו, העמיד הבנק לחג'ג' בבלי 3 אשראי בסך של כ-131 מיליון ש"ח, אשר שימש את חג'ג' בבלי 3 לצורך רכישת מקרקעי פרויקט בבלי 3 כנגד שעבוד מקרקעי פרויקט בבלי 3, שעבוד מניות החברה בחג'ג' בבלי 3 והעמדת ערבות על ידי החברה. באוגוסט 2022 הגדילה החברה את היקף ההלוואה בסך של 50 מיליון ש"ח נוספים וכן הווארד מועד פרעון ההלוואה ליולי 2023. ביום 14 באוגוסט 2023 התקשרה בבלי 3 בתוספת להסכם המימון, אשר מאריכה את מועד החזר קרן האשראי מיום 29 ביולי 2023 ליום 8 בפברואר 2025. ביום 26 בדצמבר 2023 התקשרה בבלי 3 בתוספת להסכם מימון, אשר מגדילה את מסגרת האשראי מסך של כ-188 מיליון ש"ח לסך של כ-284 מיליון ש"ח, והועמדו סל של כ-59 מיליון ש"ח נוספים ופרעון האשראי הווארד ליום 28 בפברואר, 2025. לאחר תאריך הדוח ביום 26 בפברואר 2025 התקשרה בבלי 3 בתוספת להסכם המימון אשר מאריכה את מועד החזר קרן האשראי מיום 28 בפברואר 2025 ליום 28 במאי 2025. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 1.5%-0.5% אשר משולמת אחת לרבעון. לעניין עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה ביאור 19ד' (6) להלן.
- (2) בחודש אפריל 2019, התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה בסך של 25 מיליון ש"ח, אשר שימשה את החברה לביצוע עבודות הגמר בקומת הטרקלין בפרויקט מגדלי הארבעה של החברה. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 1% אשר משולמת בסוף כל חודש. תקופת ההלוואה הינה 5 שנים מתום הבניה (חודש אוגוסט 2020), סכום פירעון שנתי של הקרן הינו לפי לוח סילוקין של 15 שנה אשר תשולם בסוף כל חודש. החברה וחברת הבת של החברה, קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ, שיעבדו את כלל זכויותיהן בטרקלין העסקים של מגדלי הארבעה לטובת הבטחת החזר ההלוואה. לעניין עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה ביאור 19ד' (5) להלן. ליום 31 בדצמבר 2024 יתרת ההלוואה בספרי החברה הינה כ-17,778 אלפי ש"ח.
- (3) הסכם ליווי סומייל (ראה באור 9(1)) - יתרת ההלוואה בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הינה כ-67 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 19א' (4) להלן.
- (4) ביום 28 בדצמבר 2023, התקשרה החברה (יחד עם תאגידים בשליטתה) בהסכם מימון עם בנק מסחרי בישראל (להלן: "הבנק"), בסך כולל של עד 50 מיליון ש"ח (להלן בס"ק זה: "ההלוואה"). נכון ליום 31 בדצמבר 2024 הועמדה לחברה הלוואה בסך של כ-25 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 2% (להלן: "ריבית ההלוואה") והיא משולמת מדי רבעון, קרן ההלוואה תיפרע לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2025. להבטחת ההלוואה נשוא ההסכם, רשומים לטובת הבנק שעבודים כדלקמן (להלן: "הבטחות"): (1) כלל החזקות רג'נסי במרינה הרצליה; (2) מרינה הרצליה שעבדה לטובת הבנק משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על כל מקרקעי הפרויקט וכן שעבדה כל זכויותיה הקיימות ו/או שתהיינה לה במקרקעין, לרבות על פי ההסכמים, וכן שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד של כל הכספים והזכויות שיגיעו לה מהרשויות השונות; (3) מרינה הרצליה שעבדה בשעבוד קבוע וראשון בדרגה את חשבון הבנק שלה בבנק; (4) החברה ורג'נסי ערבה להתחייבויות מרינה הרצליה כלפי הבנק. לעניין עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה ביאור 19ד' (10) להלן.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים (המשך)

ג. פרטים נוספים (המשך):

- (5) ביום 28 ביוני 2021, התקשרה חברת הבת בהסכם מימון עם בנק בישראל (להלן: "הסכם המימון" ו-"הבנק" בהתאמה) במסגרתו העמיד הבנק לחברת הבת כ-80% מהתמורה הנדרשת לרכישת זכויות העירייה בפרויקט בבלי 5 (ראה באור 9(6)). בהתאם לתנאי ההסכם, הבנק העמיד לחברת הבת הלוואה בסכום כולל של כ-150 מיליון ש"ח, לפרעון ביום 15 ביולי 2024. ההלוואה נשאה ריבית שנתית בשיעור של פריים + 0.5%-1.5%. עם רכישת זכויות העירייה הנוספות בפרויקט בחודש אוגוסט 2023, הגדיל הבנק את ההלוואה בסך של כ-29 מיליון ש"ח. ביום 30 ביוני 2024 התקשרה בבלי 5 בתוספת להסכם המימון אשר מאריכה את מועד החזר קרן האשראי מיום 15 ביולי 2024 ליום 1 בינואר 2026 ושיעור הריבית השנתית הופחת והינו בשיעור של פריים בתוספת 0.5%-1%. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2024 הינה בסך של כ-180 מיליון ש"ח. לעניין עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה ביאור 19ד' (7) להלן.
- (6) ביום 23 באוגוסט 2021, התקשרה שותפות סומייל 121 בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי (להלן: "הבנק") במסגרתו העמיד הבנק לשותפות סומייל 121 הלוואה בסך של 121 מיליון ש"ח לצורך מימון חלק מהתמורה הנדרשת לרכישת הזכויות בפרויקט (ראה באור 9(11)). בהתאם לתנאי הסכם המימון, ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 0.5%-1.5%. ביום 24 באוגוסט 2023 התקשרו הצדדים בתוספת להסכם המימון כך שההלוואה תפרע לא יאוחר מיום 31 באוגוסט 2024, יתר התנאים נותרו זהים. ביום 12 בספטמבר 2024 התקשרו הצדדים בתוספת להסכם המימון אשר מאריכה את מועד החזר קרן האשראי מיום 31 באוגוסט 2024 ליום 28 בפברואר 2026 ושיעור הריבית השנתית הופחת והינו בשיעור של פריים בתוספת 0.5%-1%. לעניין עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה ביאור 19ד' (8) להלן.
- (7) הסכם ליווי סלמה (ראה באור 9(2)) – יתרת ההלוואה בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הינה כ-208 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 19א' (6) להלן.
- (8) ביום 29 בספטמבר 2022 התקשרה חברת הבת המחזיקה בזכויות בפרויקט מנדרין (ראה באור 9(13)) בהסכם מימון, במסגרתו תעמיד המלווה (גוף פיננסי) לחברת הבת הלוואה בסך של כ-294 מיליון ש"ח שתועמד עד ליום 29 בספטמבר 2025, מתוכו סך של כ-235 מיליון ש"ח ישמש לצורך רכישת הממכר, סך של כ-47 מיליון ש"ח ישמש לצורך תשלום סכום המע"מ וסך של כ-11.5 מיליון ש"ח ישמש לצורך תשלום היטל השבחה. בשנת 2022 הועמדה לחברה הבת הלוואה בסך של כ-208 מיליון ש"ח לצורך רכישת הממכר וסך של כ-47 מיליון ש"ח לצורך תשלום סכום המע"מ (סכום זה נפרע במהלך שנת 2022). ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1.75%-2.75% המשולמת מדי רבעון. לעניין עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה ביאור 19ד' (9) להלן.
- (9) ביום 28 בפברואר 2022, התקשרה חברה נכדה בהסכם מימון עם גוף פיננסי במסגרת פרויקט אפשטיין (ראה באור 9) בסך כולל שלא יעלה על 120 מיליון ש"ח (מתוכו מסגרת כספית של 18 מיליון ש"ח והיתר בגין ערבויות בעלים וערבויות חוק מכר) אשר יפרע 30 חודשים ממועד העמדת ההלוואה. נכון למועד הדוחות הכספיים הועמדה לחברה הלוואה על חשבון המסגרת בסך של כ-12.5 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאי הסכם המימון, ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 1.5% - 0.5%.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים (המשך)

ג. פרטים נוספים (המשך):

(10) ביום 22 ביוני 2022, התקשרה חברה בת בהסכם מימון עם גוף מוסדי במסגרת פרויקט יפו חלקה 3 (ראה באור 9(5)) בסך כולל שלא יעלה על 321 מיליון ש"ח (מתוכו מסגרת כספית של 50 מיליון ש"ח והיתר בגין ערבויות בעלים וערבויות חוק מכר) לפרעון תוך 30 חודשים ממועד העמדת קרן ההלוואה. למועד הדוח על המצב הכספי יתרת ההלוואה שהועמדה לחברה על חשבון המסגרת כאמור הינה בסך של כ- 8 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאי הסכם המימון, ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 1.5% - 0.5%.

(11) ביום 30 בדצמבר 2022, התקשרה חברת הפרויקט בפרויקט לודוויפול, חברת א. הלל גד בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט"), בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי בישראל (להלן: "המלווה"), במסגרתו העמיד המלווה בינואר 2023 לחברת הפרויקט הלוואה בסך של כ- 210 מיליון ש"ח, מתוכו, סך של כ- 141 מיליון ש"ח שימש לצורך תשלום למוכרי הזכויות במקרקעי הפרויקט ומסי רכישה וסך של כ- 69 מיליון ש"ח שימש להחזר הלוואות שהועמדו לחברת הפרויקט על ידי החברה והשותפים. בהתאם לתנאי המקוריים, ההלוואה נשאה ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 0.8%-1.8% אשר משולמת כל שלושה חודשים החל מיום 30 ביוני 2023 וקרן ההלוואה תפרע בתשלום אחד לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2025. ביום 28 בנובמבר, 2024 התקשרה חברת הפרויקט עם התאגיד הבנקאי בתוספת להסכם אשר מגדילה את סכום האשראי לסך של 300 מיליון ש"ח ובנוסף עודכן שיעור הריבית כך שההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 0.5%-1.5% אשר תשולם מידי רבעון. קרן ההלוואה תפרע בתשלום אחד לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2025. לעניין עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה ביאור 19ד' להלן.

(12) בחודש יוני 2023 התקשרו חברה נכדה, כץ מגדל על המים בע"מ וחברת הבת, חברת מלון רגינסי ירושלים בע"מ (להלן ביחד: "הלוות") בהסכם אשראי עם גוף פיננסי (להלן: "המלווה") בסכום של עד 32 מיליון ש"ח, לתקופה של 6 חודשים מכל מועד העמדת קרן ההלוואה, עם אפשרות הארכות נוספות של עד 30 חודשים בשיעור פריים בתוספת 4%. בהתאם לתוספת שנחתמה ביום בחודש מרץ 2024 עודכן שיעור הריבית לתוספת פריים +1.5%-2.5%. בחודש יוני 2024 התקשרו הצדדים בתוספת להסכם האשראי לצורך הגדלת האשראי בסכום נוסף של כ- 13 מיליון ש"ח. ההלוואה הנוספת נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 1.5%-2.5%.

להבטחת ההלוואה נשוא ההסכם, רשומים לטובת המלווה שעבודים כדלקמן (להלן: "הבטחות"): (1) משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות הלוות במקרקעי הפרויקט; (2) שעבוד קבוע וספציפי ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות החוזיות בקשר למקרקין ולפרויקט; (3) שעבוד קבוע וספציפי בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות הלוות לתקבולים בגין הפסדים/נזקים הקשורים במקרקעין ומכוח פוליסות ביטוח במקרקעין; (4) שעבוד קבוע וספציפי ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על הון המניות הרשום של הלוות ועל הון המניות המוקצה בלוות, לרבות כל הזכויות הנובעות מהמניות; (5) ערבות ביחד ולחוד של החברה, רגינסי, ושל בעלי המניות האחרים בחברת הפרויקט.

האשראי האמור שימש את חברת הפרויקט לצורך החזר חלק מהלוואות בעלים שהועמדו לה על ידי רגינסי. בנוסף, מקרקעי הפרויקט פונו ממחזיקים והחברה ממשיכה בקידום תכנון לאחר הסכמה עקרונית של הוועדה המקומית. לעניין עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה ביאור 19ד' (11) להלן.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - מקדמות מרוכשים והכנסות מראש

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
4,423	5,299	הכנסות מראש בגין מכירת זכויות במקרקעין
1,203	1,203	הכנסות מראש בגין דמי ארגון וניהול קבוצות רכישה
51,310	76,044	מקדמות בגין מכירת משרדים, דירות וחניות
127	40	אחרים
57,063	82,586	

(*) ראה ביאור 10(ד), 10(ד), 10(ד) ו-10(ד)3.

ביאור 17 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
17,891	28,184	ריבית לשלם
4,103	12,941	מוסדות ממשלתיים
4,352	955	הפרשה לבונוסים (*)
2,592	2,772	עובדים ומוסדות בגין שכר
30,658	38,227	חלקם של השותפים ברווחי פרויקטים (**)
-	7,132	יתרה לשלם לשותפים
38,890	33,690	הוצאות בניה לשלם
40,852	56,335	הוצאות לשלם
10,756	21,098	הפרשות וזכאים אחרים (***)
150,094	201,334	

(*) כולל יתרת הפרשה לבונוסים בגין צדדים קשורים ראה ביאור 19(א)2.

(**) היתרות לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 31 בדצמבר 2023 הינן בעיקר בגין פרויקט סומייל ובגין פרויקט סלמה - לפרטים נוספים ראה ביאורים 19(א)4 ו-19(א)6 להלן.

(***) כולל סך של כ- 8 מיליון ש"ח בגין הפרשה להפסד בגין מתן שירותי בנייה בפרויקט סומייל, ראה ביאור 19(א)4.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
631,480	851,010	אגרות חוב
55,634	-	אגרות חוב ניתנות להמרה
(14,797)	(13,318)	בניכוי ניכיון והוצאות הנפקה, נטו
672,317	837,692	
(291,641)	(553,006)	בניכוי אגרות חוב המוצגות במסגרת ההתחייבויות השוטפות
380,676	284,686	(ראה ה' להלן)

א. ביום 1 בפברואר 2021, הנפיקה החברה 166,536,000 אגרות חוב (סדרה י'), הניתנות להמרה למניות החברה בכל יום בו מתקיים מסחר בבורסה ועד ליום 21 בדצמבר 2024, באופן המפורט להלן: (1) עד ליום 31 בדצמבר 2022, כל 21.3 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה למניה רגילה אחת של החברה; ו-(2) החל מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 21 בדצמבר 2024, אך למעט בין הימים 21 ביוני 2023 עד 30 ביוני 2023, כל 25.2 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה למניה אחת של החברה (לאור חלוקת הדיבידנד שהוכרזו על ידי החברה ביום 16 בפברואר 2021 וביום 27 במאי 2021, שונו שערי המרה אלו ל-20.83172 ש"ח ו-24.64598 ש"ח בהתאמה). אגרות החוב (סדרה י') נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.5% המשולמת בתשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2024 (כולל) והן תעמודנה לפירעון (קרן) בשני תשלומים, אשר ישולמו כדלקמן: תשלום הקרן הראשון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה י'), שולמה ביום 30 ביוני 2023; ואילו תשלום הקרן השני, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 90% מקרן אגרות החוב (סדרה י'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2024. הריבית האפקטיבית בגין ההנפקה לאחר ניכוי מרכיב ההון המיוחס לאופציות הינה בשיעור של כ-4.34%. עד ליום 31 בדצמבר 2024, בחרו כ-63% מבעלי אגרות חוב (סדרה י') של החברה לממש את זכאותם להמיר את אגרות החוב שלהם למניות. ביום 31 בדצמבר 2024 נפרעו אגרות חוב (סדרה י') במלואן. רכיב המרה שלא מומש למועד פרעון אגרות החוב הסתכם לסך של כ-4,856 אלפי ש"ח.

ב. ביום 27 בדצמבר 2021 הנפיקה החברה 150,000,000 אגרות חוב (סדרה יא') אשר נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.9% אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים בימים 1 בינואר ו-1 ביולי של כל אחת מהשנים 2022 עד 2027 (כולל), הקרן עומדת לפירעון בחמישה תשלומים, לא שווים, ביום 1 ביולי של כל אחת מהשנים 2023 עד 2027 (כולל), שישולמו כדלקמן: תשלומי הקרן הראשון והשני, אשר כל אחד מהם יהיה בסך השווה לשיעור של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), ישולמו בימים 1 ביולי 2023 ו-1 ביולי 2024, בהתאמה; ותשלום הקרן השלישי, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 20% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), ישולם ביום 1 ביולי 2025; ותשלום הקרן הרביעי, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 30% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), ישולם ביום 1 ביולי 2026; ותשלום הקרן החמישי והאחרון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 30% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), ישולם ביום 1 ביולי 2027. כבטוחה לאגרת החוב, שיעבדה החברה את מלוא הון המניות של רגיסי. הריבית האפקטיבית בגין ההנפקה הינה בשיעור של כ-3.26%. ביום 7 באוגוסט 2023 ביצעה החברה הקצאה פרטית של 80,000,000 אגרות חוב (סדרה יא') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה ל-10 משקיעים מסווגים, בתמורה לסך של 0.88 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרת חוב וזאת בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. תמורת ההנפקה נטו, בסך של כ-70.4 מיליון ש"ח. שיעור הניכיון האחיד לכלל הסדרה עומד נכון למועד ההקצאה על 3.4953%. יתרת אגרות החוב שנותרה בסדרה נכון ליום 31 בדצמבר 2024 הינה בסך של כ-191,111 אלפי ש"ח ע.נ..

באשר להקצאה פרטית שביצעה החברה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי של 58,000,000 אגרות חוב (סדרה יא') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה ל-4 משקיעים מסווגים, ראה באור 34 להלן.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה (המשך)

ג. ביום 28 ביוני 2022 הנפיקה החברה לציבור סדרה חדשה של 189,821,000 אגרות חוב (סדרה יב') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א. אגרות החוב (סדרה יב') צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית צמודה למדד בשיעור של 3.5% (ריבית אפקטיבית בשיעור של 3.90%) אשר משולמת אחת לחצי שנה החל מיום 31 בדצמבר 2022. קרן אגרות החוב תשולם בארבעה תשלומים ביום 31 בדצמבר משנת 2023 ועד 2026 (כולל) בתשלומים לא שווים אשר ישולמו כדלקמן: תשלום הקרן הראשון והשני, אשר יהיו בסך השווה לשיעורים של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'), ישולמו ביום 31 בדצמבר 2023 וביום 31 בדצמבר 2024, התשלום השלישי אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 30% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2025 והתשלום הרביעי והאחרון אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 50% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') ישולם ביום 31 בדצמבר 2026.

החברה המחיתה לנאמן אגרות החוב (סדרה יב'), בהמחאה בלתי חוזרת על דרך השעבוד, את מלוא זכויותיה מכוח הלוואת הבעלים אשר הועמדה על ידה כהלוואות לחברת הבת קבוצת חג'ג' סומייל בע"מ המחזיקה בזכויות בפרויקט סומייל (ראה באור 9(א)).

יתרת אגרות החוב שנותרה בסדרה נכון ליום 31 בדצמבר 2024 הינה בסך של כ-165,2357 אלפי ש"ח ע.נ.

ד. ביום 28 בספטמבר 2022, הנפיקה החברה 206,248,000 אגרות חוב (סדרה יג') בנות 1 ש"ח ע.נ. אגרות החוב (סדרה יג') נושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.62% (ריבית אפקטיבית בשיעור של 6.27%) אשר משולמת אחת לחצי שנה החל מה- 1 ביולי 2023 כאשר תשלום הריבית האחרון ישולם ב- 1 באפריל 2025 עבור שלושה חודשים. קרן אגרות החוב תשולם בשני תשלומים לא שווים באופן הבא: התשלום הראשון יהיה בסך השווה לכ- 15% וישולם ביום ה-1 ביולי 2024 והתשלום השני והאחרון יהיה בסך של כ- 85% וישולם ביום ה-1 באפריל 2025. החברה המחיתה לנאמן אגרות החוב (סדרה יג'), בהמחאה בלתי חוזרת על דרך השעבוד, את מלוא זכויותיה מכוח עודפי פרויקט סלמה המבוצע על ידי חברת הבת (קבוצת חג'ג' סלמה בע"מ).

ביום 27 ביוני 2023 ביצעה החברה הקצאה פרטית של 30,000,000 אגרות חוב (סדרה יג') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה ל-4 משקיעים מסווגים, בתמורה לסך של 0.966 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרת חוב וזאת בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. תמורת ההנפקה נטו, הסתכמה לסך של כ-28.9 מיליון ש"ח. שיעור הניכיון האחיד לכלל הסדרה עומד נכון למועד ההקצאה על 0.3106%.

יתרת אגרות החוב שנותרה בסדרה נכון ליום 31 בדצמבר 2024 הינה בסך של כ-200,811 אלפי ש"ח ע.נ.

ה. ביום 15 במאי 2024, הנפיקה החברה 124,066,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י"ד) בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א, קרן אגרות החוב נושאת ריבית שנתית בשיעור של 6.5% (ריבית אפקטיבית בשיעור של 7.79%) אשר משולמת בתשלומים חצי שנתיים החל מיום 1 בינואר 2025. קרן אגרות החוב תשולם בשני תשלומים לא שווים כדלקמן: 30% יועמדו לפרעון ביום 1 ביולי 2026 ו-70% יועמדו לפרעון ביום 1 בינואר 2028. ביום 22 בדצמבר 2024 הנפיקה החברה 169,785,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יד') בתמורה לסך של 1.029 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרות חוב וזאת בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. תמורת ההנפקה נטו, הסתכמה לסך של כ-174.7 מיליון ש"ח. שיעור הניכיון האחיד לכלל הסדרה עומד נכון למועד ההרחבה על 1.42286%.

יתרת אגרות החוב שנותרה בסדרה נכון ליום 31 בדצמבר 2024 הינה בסך של כ-293,851 אלפי ש"ח ע.נ.

ו. באשר להנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה טו') לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 34 ה' להלן.

ז. אגרות החוב מסווגות בדוח על המצב הכספי בהתאם למחזור התפעולי של החברה ובהתאם לנכסים אותם מממנות אגרות החוב. אגרות חוב אשר מועד פירעונן הינו פחות משנה מסווגות במסגרת ההתחייבויות השוטפות ללא תלות בנכס אותן הן מממנות. ראה גם ביאור 32 להלן.

ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת החברה בכלל אמות המידה הפיננסיות בהתאם לשטרי הנאמנות של אגרות החוב שהונפקו על ידה. לפרטים נוספים ראה ביאור 19ד' להלן.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה (המשך)

ט. למועד אישור הדוחות הכספיים כלל אגרות החוב של החברה אינן מדורגות.

י. השווי ההוגן של אגרות החוב והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 31 בדצמבר 2024	
שווי הוגן לפי	ערך בספרים	שווי הוגן לפי	ערך בספרים
מחיר בורסה	אלפי ש"ח	מחיר בורסה	אלפי ש"ח
644,877	682,094	855,610	858,145

אגרות חוב וריבית לשלם

ביאור 19 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות

א. התקשרויות

1. התקשרויות במסגרת קבוצות רכישה

במסגרת פעילות ארגון קבוצות רכישה בחלק מהפרויקטים החברה נוהגת להצטרף כחברה לקבוצת הרכישה המאורגנת על ידה. במקרים אלה החברה מתקשרת בהסכמי שיתוף אשר נועדו להסדיר את זכויותיהם וחובותיהם של חברי הקבוצה, לרבות אופן בנייתו המשותפת של הפרויקט.

בהסכם השיתוף נקבע כי חברי קבוצת הרכישה חייבים כלפי המוכר בכל ההתחייבויות שבהסכם המכר, יחד ולחוד. הצדדים להסכם השיתוף (כל אחד לפי חלקו בפרויקט בהתאם לאחוז השתתפות שלו שנקבע בהתאם לשטח היחידה) יישאו בכל עלויות הקמת הפרויקט, באופן יחסי, בהתאם לחלקו של כל משתתף בעלויות הבנייה ועלויות נלוות נוספות להקמת הפרויקט. כל משתתף יעמיד את הסכומים הדרושים לתשלום חלקו כאמור עם התקדמות התכנון ו/או הבנייה ולפי צורכי הפרויקט, כפי שייקבע על ידי חברת הניהול והפיקוח ההנדסי של הפרויקט והנציגות אשר תבחר מקרב הצדדים להסכם השיתוף.

במסגרת הסכם השיתוף נקבעו, בין היתר, סמכויותיה של הנציגות אשר תרכז את סמכויות הניהול והפיקוח של הפרויקט עבור המשתתפים; מנגנוני קבלת החלטות משותפות בנציגות ובאסיפה הכללית של המשתתפים; אופן התקשרויות עם קבלן הביצוע של הפרויקט ויועצים נוספים אשר יעמידו שירותים לצורך הקמת הפרויקט ואופן ההתקשרות עימם; אופן ניהול ואחזקת הבניין אשר ייבנה במסגרת הפרויקט; והוראות בדבר הערת זכויות ביחידות.

א. התקשרויות (המשך)

2. התקשרויות עם בעלי השליטה בחברה

ביום 24 באוקטובר 2018, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שניתן לכך אישור מוועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את חידוש התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברה בשליטת מר עידו חג'ג', מבעלי השליטה בחברה, המכהן גם כדירקטור בחברה (להלן: "חברת עידו" ו-"עידו", בהתאמה) לצורך קבלת שירותי מנכ"ל על ידי עידו, בהיקף משרה שלא יפחת מ-90% וכפי שנדרש לתפקיד. ההתקשרות אושרה רטרואקטיבית החל מיום 1 באוגוסט 2018 (אז הסתיימה התקשרות דומה עם חברת עידו, כאשר עידו הוסיף להעמיד לחברה שירותי מנכ"ל גם לאחר מועד פקיעת ההתקשרות הקודמת) ועד ליום 31 ביולי 2021.

בהתאם להתקשרות בהסכם ניהול עם חברה בשליטת מר עידו חג'ג', מבעלי השליטה בחברה, המכהן גם כדירקטור בחברה (להלן: "חברת עידו" ו-"עידו", בהתאמה), אשר אושרה על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שניתן לכך אישור מוועדת התגמול ודירקטוריון החברה) ואשר תוקפה הסתיים ביום 31 בדצמבר 2021, חברת עידו הייתה זכאית לדמי ניהול ובונוסים בהתאם למנגנון שהוגדר בהסכם, עד למועד סיום ההתקשרות. בנוסף, בהתאם לתנאי ההתקשרות, לאחר סיום ההתקשרות לעיל, חברת עידו תהיה זכאית למענק שנתי בשיעור של 4% מ"הרווח" לפני מסים (כפי שהוגדר במסגרת ההתקשרות) שינבע לחברה מפרויקטים מתקדמים (כפי שהוגדרו במסגרת ההתקשרות), כפי שיעלה מדוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים השנתיים של החברה שיפורסמו בגין השנה בה תסתיים ההתקשרות החדשה ובגין 3 השנים שלאחר מכן (להלן: "תקופת ההשתתפות"), בתוספת מע"מ כדין, וזאת בהתאם למנגנון שהוגדר בהסכם. יצוין כי המענק שישולם לחברת עידו בתקופת ההשתתפות לא יעלה על 1.875 מיליון ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ ועל סך כולל של 7.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין לכל תקופת ההשתתפות (הסכומים צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2021) ותשלומו יהיה כפוף להתקיימות תנאי הסף. בנוסף, סך המענקים שישולמו לחברת עידו (במהלך תקופת ההתקשרות ולאחריה) לא יעלו בכל מקרה על סך של 10 מיליון ש"ח (אך כאמור לא יותר מ-1.875 מיליון ש"ח בגין כל שנה), בתוספת מע"מ כדין, כשהם צמודים לעליית המדד בגין חודש מאי 2021.

לעניין הפרשה בגין דמי ניהול בגין הפרויקטים המתקדמים כאמור לעיל, אשר נכללה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, ראה ביאור 17 לעיל.

ביום 29 באוגוסט 2024 סיים מר תמיר אמר את תפקידו כמנכ"ל החברה, חלף מר אמר מונו כמנכ"לים משותפים בחברה האחים יצחק ועידו חג'ג', בעלי השליטה בחברה המכהנים כדירקטורים בחברה, אשר לעת עתה יכהנו בתפקידם זה מבלי שתשולם להם כל תמורה בגין כך על ידי החברה.

ביום 24 באוגוסט 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שניתן לכך אישור מוועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את חידוש התקשרות החברה למתן כתבי שיפוי לאחים חג'ג', בעלי השליטה בחברה, המכהנים כדירקטורים בחברה ההתקשרות אושרה רטרואקטיבית החל מיום 1 באוגוסט 2024 (מועד פקיעת כתבי השיפוי הנוכחיים שניתנו לאחים חג'ג') עד ליום 31 ביולי 2027.

כאמור לעיל, בנוסף לתפקידם כדירקטורים בחברה, ביום 19 באוגוסט 2024 אישר דירקטוריון החברה את מינויים של האחים חג'ג' כמנכ"לים משותפים בחברה וזאת מיום 29 באוגוסט 2024, כתבי השיפוי חלים גם ביחס לתפקידם זה.

א. התקשרויות (המשך)

3. עמישב

ביום 10 במרץ 2022 התקשרה התחדשות עירונית (חברה בת של החברה) בהסכם לשיתוף פעולה (להלן בסעיף זה: "ההסכם") עם צד ג' (להלן בסעיף זה: "השותף"), בפרויקט בתחום הפינוי-בינוי בשכונת עמישב בפתח-תקוה (להלן: "הפרויקט"). הפרויקט האמור עתיד להיבנות (ככל שייבנה) במתחם בשטח של כ-36.6 דונם הכולל כיום כ-213 יחידות דיור ב-8 בניינים (להלן: "המתחם"). ביום 31 בדצמבר 2023, התקבל אישור החלטה מותנית של הועדה המחוזית לתכנון ובניה של מחוז המרכז לאשר הפקדת תב"ע מוגדלת למתחם (להלן בסעיף זה: "התכנית"), וביום 10 בנובמבר 2024 התוכנית פורסמה להתנגדויות, במסגרתה (אם תאושר, כשאיין כל וודאות לכך) ניתן יהיה להקים בפרויקט 5 בניינים הכוללים 736 יחידות דיור, מתוכן 213 יחידות בגין יחידות קיימות ו-523 יחידות דיור חדשות (מתוכן 220 יחידות דיור קטנות בשטח של 65 מ"ר, כאשר גודל יחידת דיור ממוצע יהיה 94 מ"ר) וכ-4,200 מ"ר שטחי מסחר ומבני ציבור וזאת באמצעות הליך פינוי בינוי ואיחוד וחלוקה.

כן יודגש כי התממשות ובניית הפרויקט כפופים בין היתר ל- (1) הישגות בתוקף של האישור העקרוני של מנהל הרשות של המתחם כמתחם פינוי בינוי (שניתן לתקופה בת שנתיים) והשלמת התנאים הנדרשים לצורך הכרזת המתחם כמתחם לפינוי בינוי; (2) אישור תב"ע מתאימה על ידי הועדה המחוזית (3) הוצאת היתרי בניה מתאימים; (4) דרישות נוספות שיועלו בעתיד מצד הרשויות (ככל ויועלו), לרבות מטלות ציבוריות וכו'; ו- (5) קבלת הסכמת בעלי הזכויות במתחם (להלן: "בעלי הזכויות" או "הדיירים") לביצוע הפרויקט, ברוב הנדרש על פי דין וחתימתם על הסכמים מחייבים לביצוע הפרויקט (להלן: "הסכם הפינוי-בינוי"). בנוסף, מותנה ביצוע הפרויקט בהתקיימות כלל התנאים המתלים הקבועים בהסכם הפינוי בינוי ואי התקיימות התנאים המפסיקים הקבועים בהם.

בהתאם להוראות ההסכם, התחדשות עירונית והשותף יחזיקו בחלקים שווים בחברה ייעודית שתבצע את הפרויקט (להלן: "חברת הפרויקט"), כאשר כל ההחלטות, מכל מין וסוג שהוא, בנוגע לפרויקט ולשיתוף הפעולה בין הצדדים יתקבלו במשותף על ידי הצדדים. ככל שלא תהיה הסכמה בין הצדדים ביחס לנושא מסוים, הוא יוכרע בהתאם למנגנון ההכרעה עליו סוכם בין הצדדים. בין הצדדים סוכם על העמדה, בחלקים שווים ביניהם, של המימון והבטחות שיידרשו לחברת הפרויקט, מעבר למימון חיצוני אותו תיטול, כאשר ההסכם כולל מנגנון דילול החזקות ביחס למקרה בו מי מהצדדים לא יעמיד את חלקו במימון חברת הפרויקט. עוד כולל ההסכם מנגנונים מקובלים של זכות מצרנות, זכות סירוב ראשונה וזכות הצטרפות, וכן הסכמות לפיהן החברה תהא אמונה על שיווק הפרויקט בתמורה לתשלום השווה ל-1% מהכנסות הפרויקט ממכירת דירות.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

4. סומייל

א. הסכם סיחור

בהתאם להסכם הסיחור עליו חתמה החברה עם בעלי האופציות שסוחרו לחברה (אשר לאחד מהם קשרים עסקיים עם אחד מבעלי השליטה בחברה), יהיו זכאים בעלי האופציות ל-24% מכל רווח שינבע מעסקאות הנוגעות למקרקעי פרויקט סומייל לפני מס (בהתאם למנגנון שהוגדר בהסכם ובניכוי ריבית, עמלות הניהול והשיווק עליהן הוסכם כאשר חג'ג' סומייל תהא זכאית לקבל בגין כל הון שיושקע על ידה בפרויקט, ריבית בהתאם למפורט בהסכם אולם בכל מקרה לא יותר מהצמדה למדד בתוספת ריבית שנתית בשיעור של 12%). לעניין ההפרשה לחלקם של השותפים ראה גם ביאור 17 לעיל.

ב. שינוי מתווה בפרויקט סומייל

המתווה המקורי

שיווק הפרויקט החל במתכונת של ארגון קבוצת רכישה, לצורך ביצוע בנייה עצמית של חברי הקבוצה במקרקעין, כאשר תמורת היחידות ששווקו לחברי הקבוצה התחלקה בין תמורה סופית בגין הזכויות בקרקע ותמורה בגין דמי ייעוץ לפרויקט, המשולמת כנגד עמידה באבני דרך שנקבעו ואולם תשלום דמי הייעוץ לא היה מובטח ותשלומם לחג'ג' ייעוץ היה מותנה בעלותו הסופית של הפרויקט.

שינוי המתווה למתווה החדש

לאור מחלוקות שהתעוררו בין חג'ג' סומייל לחלק מחברי קבוצת הרכישה בפרויקט, הגיעו הצדדים להסכמות אשר בכפוף לאמור להלן יאפשרו המשך בניה של הפרויקט. במסגרת כך, נחתם בין הצדדים בחודש יוני 2021 מזכר הבנות (להלן: "מזכר ההבנות"), אשר בהתאם להוראותיו הובא ואושר ביום 25 בנובמבר 2021 המתווה החדש פה אחד ע"י חברי הקבוצה שנכחו באסיפה הכללית של חברי הקבוצה. בהתאם להוראות המתווה החדש, השלמת הפרויקט על ידי חג'ג' סומייל תבוצע כמפורט להלן:

(א) השלמת הפרויקט תבוצע על ידי חג'ג' סומייל, באופן בו חג'ג' סומייל היא זו שתתקשר עם כלל הקבלנים והספקים הנדרשים לבניית הפרויקט והיא תשפה את חברי הקבוצה בגין כל תביעה ו/או דרישה שתופנה כלפיהם בקשר לענייני הפרויקט.

(ב) הסכום אותו ישלם כל חבר קבוצה לחג'ג' סומייל בגין יחידת הדיור לה הוא זכאי יהיה בהתאם לעלותה של יחידת הדיור האמורה (כולל תשלום בגין הקרקע, עלויות בניה ודמי יעוץ), כפי שהוערכה עת התקשר לראשונה עם חג'ג' סומייל וכשהיא צמודה למדד (להלן: "המחיר הסופי"). מובהר כי המחיר הסופי כולל את כל העלויות הנדרשות להקמת הדירה ולהשלמת הפרויקט, למעט תשלומים שהוסכמו. יתרת התמורה שטרם שולמה על ידי חבר קבוצה תשולם לחג'ג' סומייל בשני תשלומים – הראשון, במרביתו, כבר שולם (למעט סכומים לא מהותיים שבפיגור) והשני טרם המסירה, כאשר להבטחת התשלומים יקבל חבר הקבוצה כנגד כל תשלום שישלם ערבות בנוסח חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (לרבות בגין תשלומים שכבר שולמו על ידי חברי הקבוצה, כאשר ערבויות אלו הועמדו עם השלמת המתווה וחתימת חברי הקבוצה על המסמכים הנדרשים מהבנק) וזאת כנגד רישום שעבוד על זכויות חברי הקבוצה במקרקעין לטובת הבנק בהתאם למתווה החדש.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

4. סומייל (המשך)

ב. שינוי מתווה בפרויקט סומייל (המשך)

- (ג) גמר הפרויקט (קבלת טופס 4) יבוצע בתוך 48 חודשים ממועד החתימה של כלל יחיד הקבוצה על מסמכי הבנק הנוגעים לשינוי המתווה, לרבות הסכם משולש בין הצדדים (להלן: "**המועד הקובע**"), ומסירת הדירות תבוצע בתוך 52 חודשים מהמועד הקובע, כאשר למועדים האמורים תתווסף תקופה של 3 חודשי איחור מותרים. ואולם, איחור מצטבר וכולל של הקבלן של עד 6 חודשים לא יחייב את החברה בתשלום פיצויים (אלא אם כן הקבלן ישלם לחברה תשלום בגין האיחור, שאז החברה תעבירו לחברי הקבוצה). לאחר חלוף תקופה זו, חברי הקבוצה יהיו זכאים לפיצוי כספי בהתאם לחוק המכר (דירות), וזאת בכפוף לאמור להלן.
- (ד) הפרת מי מחברי הקבוצה את הוראות ס"ק א' לעיל או איחור בתשלום התמורה יזכה את חג'ג' סומייל בפיצוי מאותו חבר קבוצה בסכום השווה ל-15% משווי דירתו, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לחג'ג' סומייל בנושא.

למועד הדוח החברה השלימה את שינוי המתווה, חברי הקבוצה חתמו על הנדרש מהם לצורך שינוי המתווה, וכן נחתמו מסמכי המימון (להלן: "הסכם המימון") עם הגופים המממנים בפרויקט (להלן: "המלווה") וחג'ג' סומייל קיבלה באותו מועד סך של כ-190 מיליון ש"ח, כהחזר של חלק מההון העצמי שהועמד ע"י החברה לקידום הפרויקט.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

5. הסכם ניהול פרויקט מגורים איינשטיין 35

בין חברת בת של החברה (להלן: "חברת הניהול") ובעלי הקרקע המצטרפים נחתם הסכם ניהול המפרט את שירותי הניהול שיינתנו על ידי חברת הניהול לצורך הקמת הפרויקט, לרבות בין היתר סיוע בקידום התכנון האדריכלי לפרויקט; קידום קבלת היתרי בניה לפרויקט; ליווי כל יועצי התכנון ששירותיהם ישכרו על ידי חברי הקבוצה; ליווי מכרזי בניה; ליווי בהשגת אישור עקרוני לליווי בנקאי לפרויקט ותהליך האישור הפרטני של בעלי הזכויות במקרקעין; ליווי הקמת הפרויקט.

בתמורה לשירותי הניהול, ישלמו בעלי הקרקע המצטרפים לחברת הניהול, סך המהווה 6% משווי היחידה/ות של כל משתתף כשהן גמורות, בתוספת מע"מ כדן, על פני תקופת הפרויקט, בהתאם להתקדמותו, במועדים המפורטים בהסכם הניהול.

דמי הניהול ישולמו לחברת הניהול במעמד קבלת הליווי הבנקאי לפרויקט. עוד הוסכם כי שווי היחידות לצורך תשלום דמי הניהול יעשה תחילה על פי שווי היחידות על פי דו"ח ה-אפס של הפרויקט, והתאמה לשווי תבוצע עם המכירה בפועל או עם אכלוס הפרויקט לפי שווי דירות דומות בפרויקט.

בנוסף, לאור אישור התבי"ע החדשה בינואר 2020, תהיה זכאית חברת הניהול, בנוסף לתמורה שצוינה לעיל, לתמורה בשיעור זהה, קרי ל-6% משווי היחידות הנוספות שיווחדו לכל משתתף על פי התבי"ע החדשה, כשהן גמורות, בתוספת מע"מ כדן, וזאת במועדים הקבועים לעיל ביחס לתשלומים בגין הזכויות הקיימות, למעט ביחס למועד התשלום הראשון אשר יוחלף ויהא מועד אישורה של התבי"ע החדשה (ולא מועד הזכייה במכרז).

עד ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023, הכירה החברה בהכנסה מדמי ניהול בסך של כ-65 מיליון ש"ח ו-61 מיליון ש"ח בהתאמה בהתבסס על אבני הדרך שהוגדרו בהסכם הניהול מתוכם התקבלו במהלך שנת 2024 סך של כ-9.6 מיליון ש"ח.

6. עסקת סלמה

א. הסכם דמי ייעוץ בפרויקט סלמה

בהתאם להסכמי הייעוץ שנחתמו, דמי הייעוץ אשר חברת בת בבעלותה המלאה של החברה, קבוצת חג'ג' סלמה ייעוץ בע"מ (להלן: "סלמה ייעוץ") תהא זכאית להם בגין כלל היחידות בפרויקט שנמכרו מסתכמים לסך של כ-30 מיליון ש"ח כולל מע"מ, ואלו צפויים להיות משולמים לסלמה ייעוץ לקראת תום הפרויקט. יודגש כי הסכום הסופי אותו צפויה לקבל סלמה ייעוץ כדמי ייעוץ מותנה בעלות הבניה הסופית של היחידות ששווקו במסגרת קבוצת הרכישה, כך, שככל שעלויות היחידות האמורות בפועל תהיינה גבוהות יותר למול האומדן הראשוני של החברה, יופחתו דמי הייעוץ, עד לאיפוסם. בענין זה יצוין כי היה ולא תתקבל השגת חברי הקבוצה ביחס לשומת היטל ההשבחה שהתקבלה לפרויקט, לא ינבעו לסלמה דמי ייעוץ כלשהם מהפרויקט.

ב. הסכם שיתוף

בין חברי הקבוצה נחתם הסכם שיתוף, המסדיר את בנייתו המשותפת של הפרויקט.

ג. הסכם לשיתוף פעולה

חברת הבת, קבוצת חג'ג' סלמה בע"מ (להלן: "חברת הבת" או "חג'ג' סלמה"), כאחד) התקשרה בהסכם עם מספר צדדים שלישיים באמצעות חברה בבעלותם (להלן: "היזם"), אשר פעל להתקשרות חברת הבת בהסכם ויהיה פעיל בניהול הפרויקט. היזם יהא זכאי לקבל מחברת הבת דמי יזום בהיקף של 15% מהרווח בתוספת מע"מ שינבע לחברת הבת מעסקאות אותן תבצע בקשר עם המקרקעין לעניין ההפרשה לחלקם של השותפים ראה גם ביאור 17 לעיל.

ביאור 19 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. **התקשרויות** (המשך)

6. **עסקת סלמה** (המשך)

ד. **הסכם שיתוף פעולה וניהול עם בעל זכויות במגרש סמוד**

חג'ג' סלמה (בערבות החברה) התקשרה בהסכם לשיתוף פעולה עם צד ג' (להלן: "צד ג'") שהינו בעלים של חלקה בשטח של כ-1 דונם הצמודה למקרקעי הפרויקט, אשר עליה קיים בניין לשימור. בהתאם להוראות ההסכם, החלקה שבבעלות צד ג' צורפה לתב"ע של הפרויקט, ובגין כך צד ג' יקבל זכויות בנייה למגורים בפרויקט בהיקף של כ-2,320 מ"ר ברוטו והוא אשר מממן את בניית זכויותיו בפרויקט. חג'ג' סלמה מעניקה לצד ג' שירותי ניהול בנייה בגין בניית זכויותיו בפרויקט, וזאת בתמורה לסך של 8.5% משווי זכויותיו בפרויקט (להלן: "דמי הניהול מהשותף").

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, הכירה החברה הכנסה מדמי ניהול בסך של כ-5.9 מיליון ש"ח.

ה. **הסכם מכר מהותי**

ביום 18 באפריל 2019, התקשרה חג'ג' סלמה, בהסכם עם צד ג' (להלן: "הרוכש") למכירת אחד הבניינים (בשלמות) הנכללים בפרויקט, אשר צפוי לכלול 5 קומות מלונאות, קומת מגורים (בקומה העליונה) ושטחי מלונאות ומסחר בקומת הקרקע (להלן: "הממכר"). במהלך שנת 2023 התקשרו חג'ג' סלמה והרוכש בשתי תוספות, אשר הוסיפו לממכר שטחים בהיקף שאינו מהותי, מחסנים וחניות נוספות. בתמורה לממכר, סוכם כי הרוכש ישלם לחג'ג' סלמה סך של כ-64 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה, החזר העלויות שחג'ג' סלמה שילמה בגין הקמת הממכר והחזר העלויות שחג'ג' סלמה שילמה בגין מימון החלק המיוחס לממכר במסגרת הפרויקט (להלן: "התמורה הכוללת"), מתוכו סך של 5 מיליון ש"ח (להלן: "התשלום הראשוני") כבר שולם על ידי הרוכש לחג'ג' סלמה, ומרבית יתרתו הייתה צפויה להיות משולמת לחג'ג' סלמה רק עם השלמת הפרויקט. ביום 11 בפברואר 2025, התקשרו הצדדים בתוספת נוספת להסכם (להלן: "התוספת"), שבהתאם לה, הוסכם כי התמורה הכוללת תעמוד על סך כולל של 150 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ככל שיידרש, אשר יתרתה תשולם כדלקמן:

(1) סך של 30 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "התשלום השני"), ישולם עד למאוחר מבין (א) 3 באפריל 2025 או (ב) חלוף 12 ימים ממועד השלמת הבנייה וקבלת טופס 4 לאכלוס הפרויקט, וזאת בכפוף לרישום הערת אזהרה לטובת הרוכש ולהמצאת מכתב כוונות מהגוף המממן של חג'ג' סלמה אשר יכלול אישור שהסכום הנדרש להסרת השעבודים על הממכר לטובת אותו גוף אינו עולה על סכום יתרת התמורה (כהגדרתה להלן). להבטחת ביצוע התשלום השני, הופקד סך של 30 מיליון ש"ח בנאמנות ובנוסף הועמדה ערבות על ידי אחת מבעלות השליטה (בשרשור) ברוכש בסך של 30 מיליון ש"ח.

(2) יתרת התמורה הכוללת (בסך של 115 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ ככל שיידרש), בתוספת ריבית שנתית של 8% שתחושב ממועד השלמת הבנייה וקבלת טופס 4 לממכר ועד התשלום בפועל, וזאת כנגד מסירת החזקה בממכר לרוכש (להלן: "יתרת התמורה"), תשולם על ידי הרוכש עד למאוחר מבין (א) חלוף 6 חודשים ממועד חתימת התוספת או (ב) חלוף 60 יום ממועד השלמת הבנייה וקבלת טופס 4 לאכלוס הפרויקט. להבטחת תשלום יתרת התמורה, הועמדה ערבות של בעלת המניות ברוכש. בטוחה זו וכן הבטוחות לעיל הינן חלף ערבות שהועמדה בעבר להבטחת התחייבויות הרוכש.

איחור בתשלום יתרת התמורה של עד 60 ימים, יחייב את הרוכש בתשלום ריבית נוספת בשיעור שנתי של 4% עד לתשלומה בפועל (קרי סה"כ 12% שנתי). איחור בתשלום התשלום השני של מעל 45 יום או של יתרת התמורה של מעל ל-60 יום, יהווה עילה לביטול ההסכם, ובמקרה זה חג'ג' סלמה לא תשיב לרוכש את הסכומים ששולמו על ידו עד לאותו המועד (קרי, 35 מיליון ש"ח, בכפוף לביצוע התשלום השני) שיהווה פיצוי מוסכם סופי בהחלט והסעד היחיד של חג'ג' סלמה, כאשר גם במקרה בו לא ישולם התשלום השני לחג'ג' סלמה, זכאית חג'ג' סלמה לפיצוי מוסכם של 35 מיליון ש"ח. סכום הפיצוי המוסכם יהיה בתוספת מע"מ ככל ויחול.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

6. עסקת סלמה (המשך)

ה. הסכם מכר מהותי (המשך)

הוסכם ע"י הצדדים כי ככל שהרוכש יבקש לשלם את יתרת התמורה או חלקה באמצעות מימון בנקאי, האחריות להעמדת מימון בנקאי חלה עליו וכי אי קבלת מימון מסיבה הקשורה ברוכש ו/או מי מטעמו ואשר אינה נעוצה בחג'ג' סלמה, לא מהווה עילה לדחיית מועד תשלום יתרת התמורה במועדה. כמו כן, הוסכם כי במקרה כאמור, המימון יועמד על ידי גוף מממן מוכר בישראל ומנגנון החלפת הבטוחות יהיה כמקובל בעסקאות מסוג זה. עוד הוסכם כי ככל ותהיה מניעה ברישום משכנתא לטובת הגוף המממן של הרוכש בשל סיבה הנובעת מחג'ג' סלמה, אשר לא תוסר בתוך 45 יום, הרוכש יהיה זכאי לכל סעד העומד לרשותו בהתאם להוראות ההסכם ו/או הוראות הדין, לרבות לעניין ביטול ההסכם. בנוסף במקרה של מניעה כאמור, הרוכש יהיה זכאי לקבל מחג'ג' סלמה ריבית בשיעור שנתי של 12% (כאשר שיעור דומה סוכם בהסכם על איחור בתשלומים ע"י הרוכש) על סכום התשלום השני החל מחלוף 14 ימי עסקים ממועד התקיימות המניעה וזאת עד להסרת המניעה. כן הוסכם בין הצדדים כי עד לתשלום מלוא התמורה, חג'ג' סלמה תוכל ליטול הלוואה המובטחת במשכנתא על הממכר.

ו. הסכם מימון לפרויקט

ביום 10 באוגוסט 2021 התקשרה חג'ג' סלמה עם גופים פיננסיים (להלן: "המלווה") בהסכם מימון, במסגרתו המלווה יעמיד לחג'ג' סלמה אשראי כולל בסך של עד 407 מיליון ש"ח, הכולל מסגרת אשראי בגין פוליסות לערבויות חוק מכר ומסגרת אשראי כספית של עד לסך של 200 מיליון ש"ח. אשראי שימשך מתוך מסגרת האשראי יישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4%-5% ובנוסף תידרש חג'ג' סלמה לשלם למלווה עמלות ליווי ועמלות הקצאת ערבויות חוק מכר, בשיעורים מקובלים. נכון למועד הדוחות הכספיים הועמד לחברה אשראי בסך של כ-208 מיליון ש"ח (כאשר נכון למועד פרסום הדוח נפרע מתוכו כ-101 מיליון ש"ח). בהסכם המימון קיימות הסכמות שונות בין הצדדים ביחס לשחרור חלק מעודפי הפרויקט בתנאים שנקבעו, לגבי הביטחונות שיועמדו (לרבות ערבות החברה) וביחס לתקופת האשראי. יתר התנאים עוגנו בהסכם המימון שנחתם בין הצדדים.

7. פרויקט יפו-סהרון (המתחם הגדול)

ביום 12 במרץ 2018, התקשרה חברת בת בבעלות מלאה של החברה, קבוצת חג'ג' לב תל-אביב בע"מ (להלן בסעיף זה: "חברת הבת") בהסכם בעלי מניות (להלן: "הסכם בעלי המניות") עם צד שלישי (להלן: "השותף"), אשר בהתאם לעקרונותיו הקימו השותף (15%) וחברת הבת (85%), את חברת קבוצת חג'ג' יפו בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט"), אשר ביום 1 ביולי 2018 התקשרה עם השותף בהסכם לרכישת (ללא תמורה) אופציה בה מחזיק השותף מכוח הסכם (להלן: "הסכם האופציה"). ובחודש אפריל 2023, מימשה חברת הפרויקט את האופציה אשר מקנה לה אופציה ייחודית לרכישת כ-80% מהזכויות (בדרך של עסקת קומבינציה) במתחם קרקע בעיר יפו שגודלה כ-20.5 דונם, וזאת מכוח הסכם נוסף שצורף כנספח להסכם האופציה (להלן: "הסכם האופציה הנוספת", ו-"המקרקעין", בהתאמה). הגורמים כלפיהם מומשה האופציה האמורה, הכוללים את השותף עצמו, יקראו להלן ביחד: "בעלי הזכויות"). המקרקעין מהווה חלק ממתחם בשטח כולל של 123 דונם, אשר מרביתו (כ-100 דונם) מוחזק על ידי רמ"י (להלן: "המתחם" ו-"מקרקעי רמ"י", בהתאמה).

חברת הפרויקט פועלת להגדלת הזכויות בהתאם לתא/5000, כך שתתאפשר הגדלה משמעותית של כמות יחידות הדיור במתחם, כאשר בתקופת הדוח התקבל פרוטוקול פורום מהנדס העיר להגדלת הזכויות במתחם לפי פרוגרמה אשר תכלול כ-1,800 יחידות (בנוסף ל-123 היחידות הקיימות בפרויקט יפו חלקה 3 של רגינסי) וכ-15,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה במתחם (כשאין כל וודאות כי התב"ע הקיימת תשונה ו/או כי יתקבלו יתר האישורים הנדרשים לכך). יצוין כי עפ"י התב"ע החלה נכון למועד זה, סה"כ שטחי הבניה במתחם כולו הינם כ-95,520 מ"ר, וניתן להקים במתחם כולו (הן בקרקע אשר ביחס אליה יש לחברה אופציה והן בקרקעות האחרות המרכיבות את המתחם, לרבות הקרקע המיוחסת לפרויקט יפו 3 של רגינסי - כ-650 יחידות דיור, שטחי מסחר (2,500 מ"ר עיקרלי) ושטחים ציבוריים).

ביאור 19 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

7. פרויקט יפו-סהרון (המתחם הגדול) (המשך)

כלל השטחים במתחם, כולל מקרקעי רמ"י, תפוסים על ידי מחזיקים (פולשים) מזה שנים רבות ועל מנת לקדם את הפרויקט, יידרש להגיע להסכמות על פינויים. נכון למועד זה, החברה והשותף חתמו על הסכמים עם מעל לכ-76% מהמחזיקים במקרקעין, המסדיר את פינויים מהמקרקעין, והם מצויים במו"מ עם פולשים נוספים.

בנוסף יצוין כי השותף התקשר ביום 25 ביוני 2018 עם בעלי הזכויות בתוספת להסכם האופציה, במסגרתה ניתנה הסכמת בעלי הזכויות לסיחור האופציה מהשותף לחברת הפרויקט, וכן הוסכם במסגרתה כי ויכחל ויוקצו למחזיקים בחלקה הסמוכה למקרקעין (בה אמורה להקים רגינסי את פרויקט יפו-סהרון (חלקה 3)) יחידות לצורך פינויים על ידי חברת הפרויקט ואו מטעמה, עד 9 יחידות תקוזזנה מהיחידות שבעלי הזכויות יהיו זכאים להן מכוח הסכם המכר (זאת ככל והאופציה הנוספת תמומשה, הסכם המכר בין הצדדים ייכנס לתוקפו והפרויקט יוקם).

עיקרי הסכם האופציה הנוספת

האופציה הנוספת תהא ניתנת למימוש בתוך 30 חודשים מיום 10 באפריל 2023 והיא תקנה למממשה את הזכות לרכוש את מלוא זכויות הבעלות במקרקעין של בעלי הזכויות, כהגדרתם לעיל, בדרך של עסקת קומבינציה ו/או פינוי בינוי, לפי שיקול דעת החברה. בתמורה לכך, בעלי הזכויות יקבלו יחידות דיור בפרויקט (שבחלקן יינתנו לפולשים המחזיקים במקרקעין) וחלק משטחי המסחר בפרויקט כמפורט בהסכם המכר, שצורך כנספח להסכם האופציה הנוספת (להלן: "הסכם המכר"). ככול ויחולו על בעלי הזכויות תשלומי מס שבח ו/או מס רכישה ו/או מע"מ, תשלומים אלה ישולמו על ידי הרוכש.

כאמור לעיל, בהתאם להוראות הסכם המכר, בעלי הזכויות ימכרו למממש האופציה הנוספת (להלן: "הרוכש") את זכויותיהם במקרקעין, בדרך של עסקת קומבינציה ו/או פינוי בינוי, לפי שיקול דעת החברה. עוד בהתאם להסכם, הרוכש יתחייב לקדם תוכנית בנין עיר ביחס לכלל המתחם לצורך הגדלת זכויות הבניה במתחם. לאחר כניסתו לתוקף, המשך קיומו של הסכם המכר יהא מותנה בתנאים שהוגדרו בהסכם.

בתמורה לזכויותיהם במקרקעין, יהיו כלל בעלי הזכויות במקרקעין זכאים לבחור ולייחד לעצמם יחידות דיור במתחם, שמספרן יהווה בין כ-24%-28% ממספר יחידות הדיור שניתן יהיה לבנות במתחם על פי התוכנית החדשה (ככל שתאושר) (בהתאם לתמהיל שנקבע בהסכם), כאשר חלק מיחידות הדיור האמורות תועברנה לפולשים המצויים במקרקעין. בנוסף, היה והפרויקט יכלול שטחים מסחריים, בעלי הזכויות במקרקעין יהיו זכאים לבחור ולייחד לעצמם (בהתאם למנגנון שנקבע לכך בטיטוט הסכם המכר) שטחי מסחר אשר שווים יהווה כ-28% משווי כלל השטחים המסחריים במתחם.

בנוסף ליחידות הדיור ושטחי המסחר שיוקנו לבעלי הזכויות והפולשים, כמפורט לעיל, ישולם על ידי הרוכש לבעלי הזכויות, לצורך פינוי הפולשים, סך של כ-13.7 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות בניה, וזאת בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם המכר.

יובהר כי בהתאם להוראות הסכם המכר, לרוכש האפשרות לעכב את השלמת התחייבויותיו לעניין בניית הפרויקט באיזה מהמגרשים הכלולים בפרויקט, עד לחתימת כלל (100%) בעלי הזכויות הרלוונטיים לאותו המגרש על הסכם המכר ופינוי כלל הפולשים הרלוונטיים לאותו המגרש. לחילופין, לרוכש האפשרות לממש את מערך ההסכמים על בסיס התוכניות הקיימות כיום (ללא הגדלת זכויות), בכפוף לכך שבעלי הזכויות יקבלו 246 יחידות דיור ובמקרה זה הרוכש לא יידרש לשאת בסך של 13.7 מיליון ש"ח לצורך פינוי הפולשים.

א. **התקשרויות** (המשך)

8. **פרויקט מרינה הרצליה**

ביום 2 במרץ 2018, התקשרה מרינה הרצליה (להלן: "חברת נכדה") בהסכם לשיתוף פעולה במערך הסכמים (להלן ביחד: "ההסכם") עם שותף (להלן: "השותף"), שתנאיהם העיקריים הינם כדלקמן:

- (1) השותף יסייע לחברת הנכדה בקידום הפרויקט, שיווק, מיתוג ויצירת קשרים עם גורמים רלוונטיים בינלאומיים (להלן: "התחייבות השותף"), ואולם התחייבויות השותף כאמור תבוטלנה בקרות אירוע של העברת שליטה בחברת הנכדה ו/או במקרקעי הפרויקט.
- (2) בתמורה לקיום התחייבות השותף, יהיה זכאי השותף לכ-10% מהרווחים שיחולקו לבעלי המניות הרגילות של חברת הנכדה (להלן: "חלק השותף ברווחי חברת הנכדה") ובלבד שבעת חלוקת רווחים כאמור לבעלי המניות הרגילות, בכפוף לקיום רווחים כאמור, ראשית ישולם על ידי חברת הנכדה לשותף סך של 2.5 מיליון דולר על חשבון חלק השותף ברווחי חברת הנכדה, לאחר מכן עד 22.5 מיליון דולר לבעלי המניות של רג'נסי, ולאחר מכן, יתרת הרווחים (ככל שתיוותר) תחולק בין בעלי המניות של חברת הנכדה והשותף, בהתאם לחלקם היחסי ברווחי חברת הנכדה.
- (3) ככל וחברת הנכדה תמכור את מקרקעי הפרויקט או המלון טרם פתיחת המלון, השותף יהיה זכאי ל-10% מהרווח שינבע לחברת הנכדה בגין המכירה ובלבד שהסך האמור לא יפחת מ-2 מיליון דולר.
- (4) ככל וחברת הנכדה תנהל את המלון ו/או מלונות אחרים אשר יעשו שימוש במוטג של המלון, השותף יהיה שותף בחברת הניהול של המלון ו/או המלונות הנוספים כאמור, ויהיה זכאי ל-20% מזכויות חברת הנכדה באותה חברת ניהול.
- (5) עוד כולל ההסכם סעיף הפרות יסודיות כמקובל בהסכמים מסוגו, אשר מאפשר לחברת הנכדה את ביטול ההסכם וביטול תשלום התמורה לשותף, בנסיבות שהוסכמו.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. **התקשרויות** (המשך)

9. **פרויקט בבלי 3**

בהמשך לאמור בביאור 9א' (12), להלן פרטים נוספים לעסקה:

1) כניסה בנעלי המוכרות לעניין הסכמים שונים

חג'ג' בבלי 3 תיכנס בנעלי המוכרות לעניין הסכם קומבינציית תמורות בו התקשרו המוכרות עם צד שלישי לטובתו רשומה משכנתא שנייה על הממכר (להלן: "הצד השלישי"), ואשר לגביו חתמה חג'ג' בבלי 3 תוספת עם הצד השלישי המעדכנת את תנאיו. במסגרת ההתקשרות תידרש חג'ג' בבלי 3 להעביר לאותו צד שלישי 26% מתמורות מכירת 162 יח"ד, 45% מהרווח הצפוי ממכירת 28 יח"ד המכונות בזיכרון הדברים כ"יחידות האופציונליות" וממכירת הזכויות הנוספות (ככל שיהיו), כאשר הזכאות כאמור תומר לחלק מתקבולי המכירות שיתקבלו בגין יחידות אלו. להבטחת התשלומים האמורים, המציאה החברה במועד ההשלמה ערבות בנקאית לטובת אותו צד שלישי בסך של כ-7 מיליון ש"ח, צמודה למדד. כמתואר בביאור 13א' (1) לעיל, החברה בחרה במדיניות החשבונאית לפיה ההתחייבות לתשלום תמורות משתנות בגין רכישת המקרקעין תוכר במועד בו התקיימו תנאי הביצוע של החברה. מאחר וזכאות הצד השלישי לחלק בתמורות הנובעות ממכירת יחידות דיור כמתואר לעיל תלויה בהתקשרות החברה בהסכמי מכירה של יחידות הדיור, החברה תכיר בהתחייבויות בגין תשלומים אלה רק במועד התקיימות התנאי האמור. בנוסף, תיכנס חברת הבת בנעלי המוכרות בהסכמים עם יועצים שונים שנשכרו לתכנון הבניין, בסכומים מקובלים. יובהר כי לחברה תעמוד האפשרות שלא להמשיך בהתקשרות עם מי מהיועצים האמורים והמוכרות תהיינה אחראיות לסיום ההתקשרות עימם.

2) הסכמות עם צד ג' לעניין בניית מרתפי הפרויקט

היות ובהתאם לתוכניות הקיימות, למגרש 3 ולמגרש 4 מרתפים אשר בהם חניות, מחסנים, מערכות ומתקנים משותפים וכן קיימים שטחים נוספים אשר משרתים את שני המגרשים, חתמה החברה ביום 30 באפריל 2020 על הסכם עם רוכשת מגרש 4, במסגרתו הוסכם, בין היתר, כי הצדדים יפעלו לצורך קבלת מימון משותף לשלב רכישת הקרקע בפרויקט ולצורך בניה משותפת של שטחי המרתפים והשטחים המשותפים בפרויקט (באמצעות רוכשת מגרש 4, שהינה חברה קבלנית) והכל בתנאים שנקבעו בהסכם האמור (כאשר היה ולא תתאפשר בניה משותפת, תיעשה בניית שני הפרויקטים בנפרד).

א. **התקשרויות** (המשך)

10. **פרויקט יפו סהרון (חלקה 3)**

בהמשך לאמור בבאור 9 לעיל, רג'נסי הנמצאת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "רג'נסי") התקשרה בהסכם לקבלת שירותי בנייה עם קבלן בפרויקט. התמורה בגין שירותי הבנייה הניתנים מכח ההסכם, הינה פאושליט, ומסתכמת לסך של 138.5 מיליון ש"ח, בתוספת הצמדה ומע"מ. בנוסף רג'נסי התקשרה ביום 10 בספטמבר 2023 עם צד ג' (להלן: "הרוכש") בהסכם שיתוף פעולה, אשר על פי עקרונותיו:

א. הצדדים התקשרו בהסכם מכר מותנה, במסגרתו הרוכש רכש מרג'נסי 4 דירות בפרויקט בתמורה לסך של כ-11.8 מיליון ש"ח, אשר מרביתה (85%) שולמה לרג'נסי במהלך חודש ספטמבר 2023 ויתרתה תשולם בסמוך למועד מסירת החזקה בממכר, כאשר לרוכש שמורה האפשרות לביטול הסכם המכר בכל עת עד לתום כשנתיים ממועד חתימת ההסכם.

ב. לרוכש תהיה האופציה לרכוש עד 52 דירות בפרויקט (להלן: "הדירות המשווקות"), בתמורה אשר סוכמה בין הצדדים וזאת בתום שנתיים ממועד חתימת ההסכם.

ג. הרוכש יקבל החל מחודש ספטמבר 2024 זכות לשווק באופן בלעדי את הדירות המשווקות, לתקופה של כשנה וזאת במחיר שיווק שלא יפחת מהמחיר המינימלי למ"ר שנקבע בין הצדדים, אשר משקף אפקטיבית מחיר דומה למחיר למ"ר המשתקף בהסכם האופציה. בתמורה לשיווק הדירות המשווקות, יהיה הרוכש זכאי לדמי שיווק שסוכמו בין הצדדים, אשר מורכבים מתשלום סכום קבוע עבור כל דירה שתשווק על ידו, בתוספת השתתפות הרוכש בהכנסה שתנבע לרג'נסי בגין שיווק הדירות המשווקות במחיר הגבוה מזה שסוכם בין הצדדים, בינואר 2025, נחתמה תוספת להסכם במסגרתה שונתה תקופת השיווק של גינדי ממרץ 2025 ועד מרץ 2026. כמו כן, לרג'נסי קיימת זכות להודיע לגינדי על הקדמת תקופת השיווק.

א. התקשרויות (המשך)

11. שיתוף פעולה עם סלינה (לשעבר)

בדבר שיתוף פעולה (Joint Venture) עם חברת סלינה אופרציה ישראל בע"מ (להלן: "סלינה"), שלמיטב ידיעת החברה נמצאת בבעלות חברת Selina Holding Company, UK Societas (להלן: "סלינה אנגליה") ביום 22 ביולי 2024 דיווחה סלינה אנגליה (במסגרת דיווחיה בבורסת ה-NASDAQ) כי לאור כך שלדעת דירקטוריון סלינה אנגליה לא עומד בפני סלינה אנגליה סיכוי סביר להימנע מהליכי חדלות פרעון, הוחלט על ידי הדירקטוריון על מינוי אדמיניסטרטורים לסלינה אנגליה, אשר נכנסו בנעלי דירקטוריון סלינה אנגליה וקיבלו על עצמם את ניהול עניינה ועסקיה, כאשר אלו ינסו למצות את כל החלופות העומדות בפניה, בכפוף לכך שיועמד להם המימון הנדרש להוצאתן לפועל. כן צוין בדיווח כי האדמיניסטרטורים לא מונו לפעול בשם התאגידים התפעוליים בשליטת סלינה אנגליה (כאשר להבנת החברה סלינה ישראל נמנית על התאגידים האמורים) ולפיכך אלו ימשיכו לפעול תחת חברי הדירקטוריון והנהלה של אותם דירקטורים) וכן צוין כי לאדמיניסטרטורים האמורים אין את המימון הדרוש על מנת לספק תמיכה לתאגידים התפעוליים בשליטת סלינה אנגליה.

ביום 28 באוגוסט 2024, סלינה אנגליה דיווחה (במסגרת דיווחיה בבורסת ה-NASDAQ) כי אדמיניסטרטורים אשר מונו לסלינה אנגליה, התקשרו בהסכם למכירת מרבית עסקיה והתאגידים התפעוליים בשליטת סלינה אנגליה, לחברת מלונאות בינ"ל (להלן: "הרוכש"), ובמקביל החברה קיבלה מכתב מאת אותו רוכש ולפיו הוא רכש את הנכסים של סלינה אנגליה וכי בכוונתו לפעול להפעלתם של האתרים של סלינה. לחברה אין יכולת להעריך את השפעת המהלך האמור על עמידת סלינה אנגליה ו/או קבוצת סלינה בהתחייבויותיה כלפי החברה.

לאור כך שהפעילות והתמיכה של סלינה אנגליה בסלינה ישראל נפסקה, נכנסה גם סלינה ישראל לקשיים תזרימיים ובהתאם לכך אי תפקוד באתרי הפעילות המשותפים לה ולחברה (בין במסלול ההתאמות ובין במסלול הרכישות), ובדבר כך שהחברה בוחנת את האפשרות להיכנס בנעלי סלינה ישראל במרבית הפרויקטים במסגרת מסלול ההתאמות (למעט פרויקט הרי ירושלים) ולהפעילם במקום סלינה ישראל, בין בדרך של שותפות עם השותפים הקודמים של סלינה ישראל באתרים האמורים ובין בדרך של כניסה בנעלי סלינה בהסכמי השכירות של האתרים והפעלת המלונות חלף סלינה, להלן עדכונים בתחום:

מסלול ההתאמות:

1. ביחס לאתר בית המגן בתל-אביב, החברה הגיעה להסכמה עקרונית עם השותף של סלינה באתר זה (להלן: "השותף"), על כניסתו בנעלי סלינה וכי הצדדים יפעלו להפעיל אתר זה בין כמפעיל ובין בשותפות כאשר בהתאם להסכמות בין הצדדים, מרבית כספי הרווחים הראשוניים של האתר יישמשו להחזר החוב הקיים של החברה לרבות ריבית שסוכמה בהסכם סלינה. תקופת השכירות הינה עד ליום 30 ביוני, 2027 עם תקופת אופציה נוספת של 12 חודשים, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים החברה והשותף ממשיכים לנהל משא ומתן על שיתוף הפעולה בניהם להפעלת האתר.

2. ביחס לאתר מצפה רמון - מלון אדמה, החברה התקשרה בהסכם שכירות עם צד ג', הכולל מתחם של 31 יחידות אירוח, מאהל הכולל 5 מחיצות ומתחם גלמפינג המיועד ל-12 אוהלים (להלן: "האתר"). תקופת השכירות הינה למשך 5 שנים עם אופציה של החברה להאריכה ב-5 שנים נוספות ועד לשנת 2044. דמי השכירות החודשיים הינם בסך של כ-200,000 ש"ח, בתוספת מע"מ, כאשר לטובת ההסכם החברה העמידה למשכיר ערבויות מקובלות. בנוסף, החברה חתמה על הסכם שכירות משנה עם צד ג' (להלן: "שוכר המשנה") אשר בהתאם לתנאיו: (א) שוכר המשנה יפעיל את האתר בשכירות משנה (ב) תבוצע השקעה משותפת חד פעמית בסך של 2-3 מיליון ש"ח, בחלקים שווים, נושאת ריבית 7% אשר תוחזר לצדדים מתוך רווחי הפעילות ולפני כל חלוקת רווחים (ג) הצדדים יהיו שותפים בתוצאות התפעוליות (רווחים והפסדים) בחלוקה של 60% לחברה ו-40% לשוכר. נכון למועד זה, המלון פעיל ובמקביל עובר תהליכי שיפוץ.

3. ביחס לאתר אלמוג-ים המלח - משכיר הנכס חזר בו מהסכמתו העקרונית לאפשר את כניסת החברה בנעלי סלינה לענין הסכם השכרת הנכס, ובהתאם החברה החלה בהליכים משפטיים כנגד חברת הפרויקט של סלינה אשר הפעילה אתר זה, במסגרתם החברה פועלת להשבת כספי השקעתה באתר זה (ההשקעה נמחקה במלואה בספרי החברה).

א. **התקשרויות** (המשך)

11. **שיתוף פעולה עם סלינה (לשעבר) (המשך)**

4. ביחס לעסקת הקיבוצים- ביום 16 בספטמבר 2024 החברה הגישה בקשה לבית המשפט המחוזי בתל-אביב (להלן: "הבקשה") למתן צו לפתיחת הליכים ומינוי נאמן (להלן: "הנאמן"), ובחובה בקשה דחופה להקפאת הליכים ומינוי נאמן זמני, בקשר לחברת ר.א.י יזמות מכמורת בע"מ, שבשליטת (51%) סלינה ישראל (להלן: "חברת ראי"), אשר שוכרת ומפעילה בתי הארחה בקיבוצים פרוד, נתיב הלי"ה, לוחמי הגיטאות וצאלים, וזאת על מנת שהנאמן ייטול לידי את סמכויות הניהול של חברת ראי ויבחן את היכולת להמשיך בפעילות המלוואית הסדירה של האתרים האמורים, תוך הסדרת היחסים והמשך השכירות עם משכירים, עובדים וספקים.

במסגרת ההליכים שהתקיימו בעקבות הבקשה, הורה בית המשפט על פתיחת הליכי חדלות פירעון בנוגע לחברת ראי תוך הפעלתה הזמנית וכן מינה את עו"ד אביחי ורדי כנאמן של חברת ראי, כאשר הנאמן פרסם בקשה להגשת הצעות לרכישת פעילות חברת ראי. במסגרת ההליכים החברה רכשה בחודש ינואר 2024, באמצעות חברה בבעלות משותפת (בחלקים שווים) של החברה וצד ג' (אשר החזיק ב-49% ממניות ראי) (להלן: "חברת הפרויקט"), את פעילותה של ראי באתרים פרוד, נתיב הלי"ה וצאלים, בתמורה לסך של 4.1 מיליון ש"ח (אשר כ-800 אש"ח הימנו עתיד להתחלק בין נושיה של חברת ראי שאינם החברה), והיא פועלת לחתימת הסכמי שכירות חדשים מול הקיבוצים. בהתאם להצעת החברה בהסדר הנושים ולאחר בחינת הפעילות הצפויה של קיבוץ לוחמי הגטאות הודיעה החברה לנאמן שאינה מעוניינת להכנס בנעלי סלינה לגבי נכס זה. נכון למועד זה, המלונות פעילים.

5. ביום 25 באוקטובר 2022, התקשרה חג'ג' מגדלי הארבעה בהסכם הלוואה (להלן: "הסכם הלוואה") עם בעלת השליטה בסלינה אנגליה (להלן: "הלוואה"), אשר בהתאם לתנאיו, חג'ג' מגדלי הארבעה העמידה ללוואה הלוואה בסך של 2 מיליון דולר (להלן: "הלוואה"), אותם העמידה הלוואה כהלוואה לסלינה אנגליה, במסגרת הליך הנפקת סלינה אנגליה למסחר בבורסת הנאסד"ק. החברה והערבים מנהלים בימים אלה מו"מ לגבי גיבוש הביטחונות שינתנו לחברה בנוגע למלוא הלוואה. החברה כללה בדוחותיה ירידת ערך בגין הלוואות זו בהתאם לאומדן והערכותיה בדבר יכולת שלה לפרוע את החוב האמור.

ב. שעבודים וערבויות

1. החברה ורג'נסי ערבות ביחד ולחוד עם השותף בחד מאסטר, להבטחת מלוא התחייבויותיה של הד מאסטר כלפי תאגיד בנקאי, אשר העמיד מסגרת אשראי בסך של כ-405 מיליון ש"ח להד מאסטר, כאשר יתרת ההלוואה למועד אישור הדוחות הכספיים הינה כ-309 מיליון ש"ח. יצוין כי ערבויות השותף, רג'נסי והחברה הוגבלו (כל אחת מהן) לסך של 527 מיליון ש"ח בתוספת ריביות, ריביות פיגורים, הוצאות וכו' ואילו ערבות בעלי השליטה בשותף הוגבלה לסך של כ-34 מיליון ש"ח, בתוספת ריביות, ריביות פיגורים, הוצאות וכו'. לפרטים נוספים ראה ביאור 13 לעיל.
2. נרשם שעבוד שוטף מדרגה ראשונה על כלל נכסי חג'ג' סומייל לטובת הבנק המלווה. השעבוד כולל את כל זכויות חג'ג' סומייל במקרקעי הפרויקט ובכל הקשור אליהם.
3. החברה נתנה ערבות לצד שלישי בהקשר של הסכם קומבינציית תמורות שהחברה נכנסה לנעליו בפרויקט בבלי 3, לפרטים נוספים ראה ביאור 19א' (9) לעיל.
4. לעניין שעבודים נוספים בגין הלוואות אותן נטלה הקבוצה, ראה ביאור 15 לעיל.
5. שעבוד לנאמן אגרות החוב (סדרה יא'), משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה על מלוא הון המניות המונפק והנפרע של רג'נסי, לרבות הזכויות הנלוות להן.
6. שעבוד לנאמן אגרות החוב (סדרה יב'), משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, שעבוד קבוע יחיד בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה מכוח הלוואת הבעלים אשר הועמדה על ידה לחג'ג' סומייל וזאת מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב. החברה המחיתה לנאמן בהמחאה בלתי חוזרת על דרך השעבוד, את מלוא זכויותיה בהלוואה האמורה.
7. שעבוד לנאמן אגרות החוב (סדרה יג'), משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, שעבוד יחיד קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה כלפי ומאת חשבון הנאמנות שנפתח לטובת המחזיקים וכן שעבוד שוטף על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות ו/או כל תמורה שתקבל בגינם לרבות פירותיהם, שעבוד יחיד קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות חג'ג' סלמה, חברת הבת של החברה, בחשבון בו יופקדו עודפי פרויקט MOMA ושעבוד יחיד קבוע בדרך של המחאה על דרך שעבוד יחיד קבוע, ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות חג'ג' סלמה לקבלת העודפים בקשר עם פרויקט MOMA שישוחררו לחג'ג' סלמה, ככל שישוחררו לה, על-ידי הבנק המלווה את הפרויקט.
8. שעבוד קבוע והמחאה על דרך שעבוד מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על מלוא הזכויות בפרויקט להקמת מתחם הכולל ארבעה בניינים בעירוב שימושים למגורים, מסחר ומלונאות ("MOMA" תל אביב) לטובת הגופים הפיננסיים המלווים. לפרטים נוספים ראה ביאור 19א' (6) (ו) לעיל.

ג. התחייבויות תלויות

1. הודעת צד ג' אשר הוגשה לבית המשפט השלום בקריות ביום 16 ביוני 2016, בקשר לתביעה נזיקית בסכום שאינו ניתן להערכה (אך בכל מקרה עד 2.5 מיליון ש"ח, גובה הסמכות של בית המשפט השלום בו הוגשה התביעה) בגין נזק נטען שנגרם לעובד לשעבר של קבלן בזמן שעבד בפרויקט של החברה. קיימת פוליסת ביטוח והטיפול בתיק נעשה על ידי עורכי הדין של חברת הביטוח. להערכת החברה ולדעת יועציה המשפטיים, חשיפת החברה מתביעה זאת נמוכה מאוד.
2. הודעת צד ג' אשר הוגשה לבית המשפט השלום בקריות בשנת 2018, בקשר לתביעה נזיקית בסכום שאינו ניתן להערכה (אך בכל מקרה עד 2.5 מיליון ש"ח, גובה הסמכות של בית המשפט השלום בו הוגשה התביעה) בגין נזק נטען שנגרם לעובד לשעבר של קבלן בזמן שעבד בפרויקט של החברה. הודעת צד ג' הוגשה נגד החברה, הקבלן המבצע וחברת הביטוח. להערכת החברה ולדעת יועציה המשפטיים, החשיפה של החברה הינה נמוכה מאוד.
3. ביום 20 בדצמבר 2020 הוגשה על ידי חלק מחברי קבוצת הרכישה בפרויקט הצעירים (להלן: "התובעים") תביעה (להלן: "התביעה") לבית המשפט המחוזי בתל-אביב כנגד החברה, חברת יעיל שיווק יחידות קרקע בע"מ וה"ה יצחק חג'ג' (מבעלי השליטה בחברה, המכהן כדירקטור בחברה) ועידו חג'ג' (מבעלי השליטה בחברה, אשר כיהן כמנכ"ל והינו דירקטור בחברה) (להלן ביחד: "הנתבעים"), בסך של כ-68.8 מיליון ש"ח, בה טוענים התובעים להפרת התחייבות כביכול לעניין מועד מסירת הדירות בפרויקט. בעקבות הוספת תובעים, סכום התביעה עודכן בפברואר 2021 ועומד על סך של כ-77 מיליון ש"ח. כתב התביעה כולל טענות רבות אשר חלקן נטענו כבר במסגרת הליכי המרצת הפתיחה לצד טענות חדשות המתמקדות במצגים והבטחות שכביכול נמסרו לתובעים בשלב הטרם החוזי ובמהלך הפרויקט ביחס למועד מסירת הדירות בפרויקט, ונסמך, על פי הנטען, על עילות חוזיות, הפרת חובת נאמנות ושליחות ועוולות נזיקיות. בנוסף התובעים ביקשו היתר לפיצול סעדים על מנת לאפשר לעצמם להגיש בעתיד תביעות נוספות. החברה דוחה את הטענות הנטענות בכתב התביעה. ביום 2 במאי 2022 ניתן פסק דין בתביעה ההצהרתית במסגרתו בית המשפט הורה על מחיקת התביעה ללא צו הוצאות. משניתן פסק דין המוחק את התביעה ההצהרתית, התייתרה הבקשה לעיכוב מחמת הליך תלוי ועומד, יחד עם זאת נותרה טענה מקדמית לעניין עיכוב הליכים בשל תניית בוררות, ביום 7 במרץ 2023 פנו הצדדים לעו"ד שהסכים לקבל על עצמו לשמש כמגשר בתביעה וביום 6 באוגוסט 2023 הודיעו הצדדים כי הליך הגישור מוצא וזי הצדדים הגיעו להסדר דיוני לגבי מועדים להשלמת טיעון בנוגע לעיכוב הליכים בשל תניית בוררות. עד ליום 12 באוקטובר 2023 הגיש כל אחד מהצדדים טיעון משלים מטעמם מחמת תניית הבוררות וביום 5 בנובמבר 2023 נעתר בית המשפט לבקשת הנתבעים לעיכוב הליכים והורה לצדדים לפעול למינוי בורר. ביום 4 בדצמבר 2024 התקיים דיון, בעקבותיו הצדדים הסכימו על מינויו של עו"ד אלדד כורש כבורר. ביום 19 בפברואר 2025 התקיימה ישיבה ראשונה בפני הבורר, בה הצדדים הסכימו על וויתור הדדי על קיום הליכים מקדמיים, וכן נקבעו מועדים להגשת תצהירי עדות ראשית על ידי הצדדים להערכת יועציה המשפטיים של החברה, סיכויי התביעה כנגד החברה להתקבל נמוכים מהסיכויים שהתביעה כנגד החברה תידחה.

ג. התחייבויות תלויות (המשך)

4. ביום 16 בדצמבר 2021 דחה בית המשפט המחוזי בתל אביב (להלן: "בית המשפט") בקשה לאישור תביעה נגזרת שהוגשה אליו (להלן: "הבקשה"), בשם החברה, נגד האחים יצחק ועידו חג'ג', בעלי השליטה בחברה וכנגד דירקטורים בחברה (לרבות דירקטורים חיצוניים לשעבר), שעניינה טענה ולפיה ה"ה יצחק חג'ג' ועידו חג'ג', בעסקאות נדל"ן אותן ביצעו בעצמם בחו"ל ניצלו, כביכול, הזדמנות עסקית של החברה ובכך הפרו את חובות האמונים וההגיונות בהם הם חבים על פי הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999. ביום 13 בפברואר, 2022 התקבלה אצל החברה הודעת ערעור (להלן: "הערעור") על החלטת בית המשפט האמורה, כאשר במסגרת הערעור המבקש מעלה טענות שונות שבעטיין, כך לגישתו, יש לבטל את החלטת הדחיה שניתנה על ידי בית המשפט ולקבל את הבקשה ו/או להשיב את הדיון בה לערכאה הדיונית. לאחר הגשת הערעור פנו הצדדים להליך גישור במסגרתו גובש הסכם פשרה, אשר אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 3 בינואר 2023 ואשר אושר ביום 2 באוקטובר 2023 על ידי בית המשפט לפי סעיף 202 לחוק החברות, התשנ"ט-1999. במסגרת הסכם הפשרה, הוסכם כי האסטרטגיה העסקית של החברה תשתנה באופן שתכלול את אפשרות החברה להרחיב פעילותה בתחום הנדל"ן והמלונאות גם למדינות מחוץ לישראל (ואולם יודגש כי בשלב זה לא התקבלה כל החלטה קונקרטית על כניסה לפעילות כאמור ו/או על בדיקת האפשרות להיכנס לפעילות במדינה מחוץ לישראל) ובנוסף תורחב ההתחייבות הקיימת של האחים חג'ג', בעלי השליטה בחברה, כלפי החברה, לתיחום פעילות בישראל באופן שתתווסף אליה הוראה ולפיה האחים חג'ג', כל עוד יכהנו כנושאי משרה בחברה, יעניקו לחברה זכות סירוב גם ביחס לפעילות נדל"ן במדינות מחוץ לישראל למעט באזורים בהם הם פועלים כיום. במסגרת הדיונים שהתנהלו בנושא בבית המשפט ולאור ההערות שהתקבלו מצד בית המשפט בנושא שכר הטרחה בהליך וזהות הנושאים בו, אישר דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 30 ביולי 2023 תיקון להסכם הפשרה, שכניסו לתוקף כפופה לאישור בית המשפט, אשר תכליתו שלילת האפשרות שהחברה היא שתישא בהוצאות הסכם הפשרה (מבלי שאלו יוחזרו לידה) בתרחיש בו החברה לא תתקשר בפועל בעסקה או עסקאות נדל"ן בחו"ל. לצורך הבטחת האמור, האחים חג'ג', בעלי השליטה, יתחייבו, במסגרת הסכם הפשרה המתוקן, כי אם בתוך 5 שנים ממועד אישור הסכם הפשרה על ידי בית המשפט, החברה (לבדה או עם שותפים) לא תתקשר בעסקה/ עסקאות בנדל"ן בחו"ל, אותן תאחד החברה בדוחותיה ושעלותן הכוללת (דהיינו העלויות בגין רכישת הנכס והקמתו, כפי שיוערכו בעת רכישת הנכס על ידי החברה, לרבות בגין עלויות שכר, מימון, נותני השירותים והיועצים, תשלום המיסים וכו'), תהא לפחות 50 מיליון ש"ח, בעלי השליטה ישפו את החברה בגין התשלומים בהם החברה תישא בפועל בהתאם להחלטה במסגרתה יאושר הסכם הפשרה (המוערכים בכ-1.5 מיליון ש"ח). השיפוי לחברה, ככל והאחים חג'ג' ידרשו לשלמו, ישולם במלואו בתוך 4 חודשים מתום התקופה לעיל בת 5 שנים. ביום 2 באוקטובר נתן בית המשפט המחוזי החלטה המאשרת את הבקשה לאישור הסכם הפשרה כך שהחברה תשלם למבקש גמול בסך 125 אלף ש"ח בתוספת מע"מ ולבאי כוחו שכר טרחה בסך מיליון ש"ח בתוספת מע"מ וכן 150 אלף ש"ח החזר הוצאות בתוספת מע"מ. כלומר, בית המשפט הפחית את סכומי הגמול ושכר הטרחה שהצדדים הסכימו עליהם בהסכם, אשר עמד על סך כולל של 2,400,000 ש"ח לסך כולל של 1,275,000 ש"ח.

ביום 23 בינואר 2024 המבקש הגיש ערעור בגין הפער של 1,125,000 ש"ח בין הסכום הכולל שהוסכם בפשרה שהחברה תשלם (2,400,000 ש"ח) לבין הסכום הכולל שנקבע בפסק הדין (1,275,000 ש"ח), וכן בגין הקביעה כי סך של 828,750 ש"ח ישולמו במועד נדחה כאמור. ביום 3 באפריל 2024 התקיימה ישיבת קדם ערעור במסגרתה הביע בית המשפט העליון את דעתו כי על פי החומר שהונח בפני בית המשפט, ובהיעדר חוות דעת שתראה ששווי מניות החברה עלה משמעותית כתוצאה מדיווח על הסכם הפשרה, נטיית בית המשפט היא לדחות את הערעור. לצד דברים אלה, מדברי בית המשפט עלה כי הוא נוטה להסכים להקדים את התשלום של חלק (לא יותר מ-50%) מהסכום (828,750 ש"ח) שבית המשפט המחוזי דחה בחמש שנים את מועד ביצועו, וכן נוטה להסכים להוסיף הפרשי הצמדה לתשלום הנדחה. ביום 21 באפריל 2024 נעתר בית המשפט העליון לבקשת המערער למתן רשות להגשת חוות דעת מומחה כאמור לעיל, וזו הוגשה ביום 13 ביוני 2024. ביום 23 ביוני 2024 הנחה בית המשפט לצרף את הגורמים המקצועיים במשרד המשפטים לתיק. ביום 2 בדצמבר 2024 הוגשה עמדת הגורמים המקצועיים לפיה דין הערעור להידחות, וזאת למעט האפשרות של הקדמת חלק קטן מסכום הפשרה (סוגיה אותה הותירו הגורמים המקצועיים לשיקול דעת בית המשפט).

להערכת יועציה המשפטיים של החברה, לאור הקושי להעריך את שווי ההטבה לחברה מהסכם הפשרה, עליה עמד בית המשפט המחוזי בהחלטה מושא הערעור, סיכויי הערעור להתקבל הינם נמוכים מ-50%.

5. ביום 16 בדצמבר 2021 הוגשה על ידי חלק מחברי קבוצת הרכישה בפרויקט "איינשטיין 333" (להלן: "התובעים") תביעה (להלן: "התביעה") לבית המשפט המחוזי בתל-אביב כנגד החברה, חברת רג'נסי ירושלים בע"מ וה"ה יצחק חג'ג' (להלן ביחד: "הנתבעים"), בסך של כ-17 מיליון ש"ח. כתב התביעה כולל מספר טענות, לרבות איחור במסירת הדירות, החזר בגין עלויות נוספות נטענות בפרויקט וכן ריבית והצמדה עד למועד הגשת התביעה. כמו כן, בכתב התביעה מבקשים התובעים צו המורה לנתבעים למסור לתובעים מסמכים ומידע ביחס לפרויקט וסעד הצהרתי לפיו הנתבעים שימשו, הלכה למעשה, כיזמים של הפרויקט וכי מערכת היחסים המהותית בין התובעים לבין הנתבעים היא מערכת יחסים של מוכר וקונה, ומכאן כי על הנתבעים חלה, בין היתר, אחריות כלפי התובעים מכוח הוראות חוק המכר. כתב התביעה נסמך, על פי הנטען, על עילות נזיקיות וחוזיות שונות. בנוסף התובעים ביקשו היתר לפיצול סעדים על מנת לאפשר לעצמם להגיש בעתיד תביעות נוספות (בנושא ליקויי בנייה ואיחורים ברישום הבית המשותף). התובעים טוענים, בין היתר, כי עבודות הקשורות בנתבעים גרמו להתארכות הפרויקט וכי במועד הצטרפותם לפרויקט ניתנו להם מצגי שווא ביחס לגובה העלויות של הפרויקט, שנשמכו על הנחה (שהנתבעים ידעו שאינה נכונה) כי בפרויקט ייבנו ארבע קומות מרתף בלבד. ביום 24 במרץ 2022 הוגש כתב הגנה מטעם הנתבעים וביום 16 במאי 2022 הוגש כתב תשובה מטעם התובעים, ביום 9 בנובמבר 2022 הגישו התובעים בקשה לפיצול סעדים, ביום 11 בנובמבר 2022 הגישו התובעים בקשה לתיקון כתב התביעה בחצי מיליון ש"ח, ביום 5 לפברואר 2023 התקיים דיון שבו בית המשפט קבע כי על הצדדים להשלים תוך 60 יום את ההליכים המקדמיים כפי שהוסכם במסגרת הדיון, ביום 15 לפברואר 2023 הגישו הנתבעים כתב הגנה מתוקן. ביום 14 בדצמבר 2023 האריך בית המשפט את המועדים להגשת תצהירי עדות כך שהתובעים יגישו תצהירים עד ליום 1 בינואר 2024 אשר הוגשו ביום 3 בינואר 2024 והנתבעים עד ליום 9 במאי 2024. ביום 18 באוגוסט 2024 הגישו הנתבעים את תצהירי העדות הראשית מטעמם. התיק מצוי בימים אלה בשלב החקירות הנגדיות (התקיימו מספר דיוני הוכחות ונקבעו דיוני הוכחות נוספים, האחרונים שבהם לחודש ספטמבר. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, סיכויי התביעה כנגד החברה להתקבל נמוכים מהסיכויים שהתביעה כנגד החברה תידחה.

ג. התחייבויות תלויות (המשך)

6. ביום 24 בינואר 2022 הוגשה על ידי 14 מחברי קבוצת הרכישה בפרויקט הצעירים (להלן: "התובעים") תביעה לבית המשפט המחוזי בתל-אביב כנגד החברה, חברת יעיל שיווק יחידות קרקע בע"מ (להלן: "יעיל"), חברה בבעלות מלאה של מר עידו חגי' (מבעלי השליטה בחברה, אשר כיהן כמנכ"ל והינו דירקטור בחברה), חברת רג'ניסי ירושלים בע"מ (להלן: "רג'ניסי"), חברת אורקס השקעות ויזמות בע"מ, ה"ה יהודה עובד, ה"ה יצחק חגי' ה"ה עידו חגי', הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז והוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (להלן: "הנתבעים"), בסך של כ- 8.4 מיליון ש"ח בגין פגיעה נטענת בערך דירותיהם של התובעים (וכן בגין עוגמת נפש) כתוצאה מהקמתו של מגדל רסיטל (להלן: "פרויקט רסיטל") בקרקע הגובלת מצד דרום לפרויקט הצעירים. יצוין כי פרויקט רסיטל הוקם גם כן במתכונת של קבוצת רכישה, וכי המארגנת של פרויקט רסיטל הינה רג'ניסי. מהלך ההקמה של פרויקט רסיטל החל בשנת 2012, לאחר שלב הארגון הראשוני של פרויקט הצעירים (ולרבות רכישת המקרקעין על-ידי חברי הקבוצה). יודגש, כי במסגרת מהלך ההקמה של פרויקט רסיטל, עלה בידי רג'ניסי להביא לאישור של שינוי תוכנית המתאר החלה על מקרקעי רסיטל, כך שהפרויקט יכלול 31 קומות, במקום 21 קומות על-פי תוכנית המתאר הקודמת. כתב התביעה כולל מספר טענות, ביניהן כי למרבית התובעים אשר "רכשו דירה" (כלשונם) בפרויקט הצעירים, ניתן מצג לפיו פרויקט רסיטל ייבנה בגובה של 21 קומות. כמו כן, ממיעוט התובעים אשר "רכשו דירה" בפרויקט הצעירים, הוסתרה עצם הקמתו הצפויה של פרויקט רסיטל. בפועל, על-פי הנתען ע"י התובעים, פרויקט רסיטל הוקם באופן שחוסם באופן ממשי את הנוף מדירות התובעים, פוגע מאוד בפרטיותם, ומונע מהם אור שמש. בנוסף, לטענת התובעים, נפלו פגמים מהותיים בהליכי האישור של תוכנית המתאר מכוחה נוספו 10 קומות לפרויקט רסיטל. בנוסף, טוענים התובעים כי הליכי התכנון של פרויקט רסיטל הוסתרו מהם, ועובדה זו עולה כדי הפרה של חובות אמון ושליחות שחבים הנתבעים כלפי התובעים. בחודשים מאי-יוני 2022 החברה ויתר בעלי הדין המיוצגים עימה במשותף, אורקס, הוועדה המקומית והוועדה המחוזית הגישו כתב הגנה, ביולי 2022 הוגש כתב תשובה מטעם התובעים, נקבע דיון קדם משפט למאי 2023.

ביום 31 במאי 2023 התקיים דיון קדם משפט בו העיר בית המשפט לתובעים לגבי קשיים באופן בו נוסחה התביעה. בתום הדיון בית המשפט הורה לתובעים להודיע האם הם: (1) מותירים את התביעה כפי שהיא (2) מבקשים לתקן את כתב התביעה (3) מבקשים למחוק את התביעה ולהגיש את התביעה מחדש בנוסח מתוקן. בעקבות הודעה שהגישו התובעים בה הם הביעו את רצונם לתקן את כתב התביעה, ביום 11 ביולי 2023 הורה בית המשפט לתובעים להגיש בקשה מסודרת לתיקון התביעה עד ליום 1 באוקטובר 2023.

ביום 12 בנובמבר 2023, הגישו התובעים, בפעם השלישית, את בקשתם לתיקון כתב התביעה (לאחר שהגשות קודמות נדחות מטעמים טכניים), במסגרתה שניים מהתובעים הודיעו על רצונם לחזור בהם מהתביעה (בדרך של מחיקת תביעתם), ללא צו להוצאות.

ביום 8 בינואר 2024 הגישה אחת הנתבעות, אורקס, תשובה לבקשה לתיקון כתב התביעה וביום 9 בינואר 2024 הגישו הנתבעים תשובה לבקשה לתיקון כתב התביעה. ביום 17 בינואר 2024 הגישו התובעים תגובה לתשובת הנתבעים. ביום 11 בפברואר 2024 הוגשה הודעה משותפת מטעם התובעים ונתבעי חג'ג', בה התבקש בית המשפט להורות על דחיית התביעה של שניים מהתובעים (ללא צו להוצאות), ולאור כך על הקטנת סכום התביעה, כך שסכום התביעה יעמוד על 7,538,000 ש"ח. ביום 12 בפברואר 2024 קיבל בית המשפט את הבקשה ונתן להסכמות הצדדים תוקף של פסק הדין. ביום 16 במאי ניתנה החלטת בית המשפט המאשרת את הבקשה מיום 12 בנובמבר 2023 לתיקון כתב התביעה, וזאת בכפוף לתשלום הוצאות בסך כולל של 100,000 ש"ח (מתוך סכום זה, 80,000 ש"ח לנתבעי חג'ג'). ההחלטה למעשה מאפשרת לתובעים להחליט אם לשלם את ההוצאות או לחזור מבקשתם לתיקון התביעה ביום 27 באוקטובר 2024 התקיים דיון קדם משפט. בדיון נקבעו מועדים להגשת ראיות ומועדים להוכחות לאחר הגשת הראיות. התובעים השלימו את הגשת מרבית הראיות מטעמם (הגשת התצהיר האחרון מתעכב בשל פטירת אחד מבעלי הדין, אשר הוסכם כי רעייתו תיכנס בנעליו כבעלת דין).

להערכת יועציה המשפטיים של החברה, סיכויי התביעה כנגד החברה להתקבל נמוכים מהסיכויים שהתביעה כנגד החברה תידחה.

ג. התחייבויות תלויות (המשך)

7. בשנת 2020 מכרה החברה את זכויותיה במגרש 122 במתחם סומייל בתל אביב במסגרת הליך פירוק שיתוף תמורת 22 מיליון ש"ח (נכון למועד אישור הדוחות הכספיים התקבל 80% מסך זה והיתרה מוחזקת ע"י כונס הנכסים שניהל את הליך פירוק השיתוף). במסגרת הליך חלוקת התמורה בעקבות פירוק השיתוף עלו טענות הנוגעות לתמורות להן זכאים מוכרי הזכויות השונים בהליך וזאת בהינתן הפינויים שבוצעו על ידם במתחם סומייל. בחודש ינואר 2023, הוגשה חוות דעת שמאית אשר הוגשה על ידי מומחה מטעם בית המשפט, אשר ככל ותתקבל על ידי בית המשפט, עלולה להקטין את התמורה לה זכאית החברה בגין מכירת זכויותיה כאמור. לחברה טענות כנגד המלצות חוות הדעת, בדיון שהתקיים בבית המשפט השלום הורה בית המשפט למומחים מטעמו להכין חוות דעת מתוקנת אשר טרם הוכנה, ובהמלצת בית המשפט הופנו הצדדים לבוררות. התקיימה ישיבת בוררות אחת וממתינים לחוות דעת מומחי בית המשפט המתוקנת. להערכת החברה בהתבסס על יועציה המשפטית הסיכוי שהטענות שהועלו כנגד התקבול לו זכאית החברה ידחו גבוה מהסיכויים שלהם להתקבל. יובהר כי בהתאם החברה לא ביצעה הפרשה בנושא בדוחותיה הכספיים.

8. חברה הבת, התחדשות עירונית, העמידה הלוואות לשותפיה בפרויקטים התחדשות עירונית (להלן: "קריגר"). בחודש ספטמבר 2018 נקלעו יחיד קריגר להליכי פשיטת רגל ומונה להם מנהל מיוחד מטעם בית המשפט. בחודש דצמבר 2018 נקלעו גם חברות קבוצת קריגר להליכי פירוק ומונה להן אותו מנהל מיוחד שמונה ליחיד קריגר (להלן: "המנהל המיוחד"). התחדשות עירונית הגישה תביעת חוב כנגד קבוצת קריגר ויחידה, בסכום של 118 מיליון ש"ח בגין נזקים שנגרמו לה מהפעילות המשותפת. כיום החברה ממתינה להכרעה בתביעת החוב וכן עתיד להתנהל הליך משפטי להשבת הסכום בנאמנות בקופת מנהל הסדר המניות. במהלך שנת 2022 החברה רשמה הפרשה בגין יתרת ההלוואות שהעמידה לקבוצת קריגר.

9. ביום 26 ביוני 2024 הוגשה התביעה שבנדון לבית המשפט המחוזי בתל אביב, על חבר בקבוצת רכישה ושני תאגידים בבעלותו, נגד קבוצת חג'ג' סומייל בע"מ וקבוצת חג'ג' סומייל ייעוץ בע"מ.

במוקד התביעה מצויות עסקאות בהיקף כספי חריג שביצעו התובעים לרכישת זכויות בפרויקט H-INFINITY, שאורגן במקור, על ידי קבוצת חג'ג' סומייל, כפרויקט מסוג קבוצת רכישה, ועבר למתווה של מתן שירותי בניה, במחיר ובמועד קבועים.

התביעה הועמדה על סך כולל של 43,729,343. להלן פירוט של הסעדים שהתבקשו בתביעה:

חיוב הנתבעות בתשלום סך של 23,189,421 ש"ח המבטא על פי הנתען את השווי של "חלקם היחסי" של התובעים בזכויות הבניה הנוספות בפרויקט (השייכות על פי המערך ההסכמי לקבוצת חג'ג' סומייל).

בעניין זה טוענים התובעים, כי בקשר לעסקאות שלהם בפרויקט, הם נדרשו להעמיד הון עצמי בסך של קרוב ל-80 מיליון ש"ח אשר שימש את הפרויקט בכללותו. לפיכך, לטענת התובעים יש לראות בהם כשותפים בזכויות הבניה הנוספות בפרויקט.

חיוב הנתבעות בסך של 20,539,922 ש"ח (על פי חלופה ראשונה), כפיצוי בגין איחור נטען במסירה של היחידות של התובעים בפרויקט, בהשוואה למועד בו לטענת התובעים היחידות שלהם היו אמורות להימסר.

לצד הסעד של פיצוי כספי בגין איחור במסירת היחידות של התובעים, התבקש בתביעה צו עשה לפיו הנתבעות יחויבו בתשלום סכום יחסי בגין כל חודש של איחור נטען ממועד הגשת התביעה ועד למועד המסירה בפועל.

סעד הצהרתי לפיו התובעים אינם מחויבים ברכיב המדד בגין העסקאות שבוצעו על ידם בפרויקט. להערכת יועציה המשפטית של החברה, סיכויי התביעה כנגד החברה להתקבל נמוכים מהסיכויים שהתביעה כנגד החברה תידחה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. אמות מידה פיננסיות

1. אגרות חוב סדרה יא'

- בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה יא' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 28 בדצמבר 2021, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 31 בדצמבר 2024 :
- א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 420 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,341 מיליון ש"ח.
- ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 370 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,248 מיליון ש"ח.
- ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 31 בדצמבר 2024, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-37%.
- ד. ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך השווה ל-105% ליתרת קרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה; נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (לא כולל זכויות מיעוט) בתוספת הלוואות בעלים רג'נסי, הינו כ-293 מיליון ש"ח.
- ה. עד למועד פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), יחס ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי לסך מאזן רג'נסי, לא יפחת מ-30%; לאחר פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה כאמור לעיל ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה יא'), יחס הון למאזן של רג'נסי לא יפחת מ-25%. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, יחס ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי לסך המאזן רג'נסי הינו כ-68%.
- ו. כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, בדוחות הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים.

בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-31 בדצמבר 2024, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג'י"ח סדרה יא'.

2. אגרות חוב סדרה יב'

- בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה יב' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 29 ביוני 2022, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 31 בדצמבר 2024 :
- א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,341 מיליון ש"ח.
- ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 420 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,248 מיליון ש"ח.
- ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 31 בדצמבר 2024, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-37%.
- ד. כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, בדוחות הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים.
- בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-31 בדצמבר 2024, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג'י"ח סדרה יב'.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. אמות מידה פיננסיות (המשך)

3. אגרות חוב סדרה יג'

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה יג' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 28 בספטמבר 2022, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 31 בדצמבר 2024 :

א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 550 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,341 מיליון ש"ח.

ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 470 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,248 מיליון ש"ח.

ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 31 בדצמבר 2024, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-37%.

ד. כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, בדוחות הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים.

ה. היחס שבין יתרת אגרות החוב סדרה יג' לבין יתרת העודפים הצפויים בפרויקט סלמה (להלן: "יחס הבטוחה") לא יעלה על 85%. נכון למועד פרסום הדוח, יתרת אגרות החוב סדרה יג' (כולל ריבית לשלם) הינה כ-204 מיליון ש"ח ואילו העודפים הינם כ-360 מיליון ש"ח. לפיכך, יחס הבטוחה הינו כ-56.5%.

בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל- 31 בדצמבר 2024, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג"ח סדרה יג'.

4. אגרות חוב סדרה יד'

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה יד' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 19 במאי 2024, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 31 בדצמבר 2024 :

א. ההון העצמי המתוקנן של החברה לא יפחת מסך של 625 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,341 מיליון ש"ח.

ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 540 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,248 מיליון ש"ח.

ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 31 בדצמבר 2024, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-37%.

ד. כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה לא יעלו על 25% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, בדוחות הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים.

בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל- 31 בדצמבר 2024, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג"ח סדרה יד'.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. אמות מידה פיננסיות (המשך)

5. הלוואה מגוף בנקאי

א. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-15%.

"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.

"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים ובתוספת דמי סיחור.

ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 160 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

6. הלוואה מגוף בנקאי

א. ה-LTV (כהגדרתו להלן) בגין פרויקט בבלי 3 של החברה לא יעלה בכל עת על 75%.

"LTV" – היחס בין הסך הכולל של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של הלוואת הרכישה לבין שווי המקרקעין לפי הערכת שמאי.

ב. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-25%.

"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.

"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).

"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חג'ג' ו/או עידו חג'ג', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.

"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאחד) לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה.

ג. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), לא יפחתו מסך של 275 מיליון ש"ח.

ד. סכום האובליגו לא יעלה על סך של 284 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. אמות מידה פיננסיות (המשך)

7. הלוואה מגוף בנקאי

א. ההון העצמי המתוקנן(*) של החברה לא יפחת מסך של 625 מיליון ש"ח. "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד (לא כולל זכויות מיעוט) בתוספת יתרת הלוואות בעלים עד למועד אישור הדוחות בפועל ובלבד שניתן על כך אישור רואה החשבון של החברה ובתוספת דמי סיחור.

ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים לא יפחת מסך של 540 מיליון ש"ח.

ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן לא יפחת מ-25%.

(*) הון עצמי מתוקנן – ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) בתוספת הלוואות הבעלים ובתוספת דמי סיחור (רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ועדיין לא הוכר בדוחות הכספיים).

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

8. הלוואה מגוף בנקאי

ה-LTV (כהגדרתו להלן) בגין פרויקט סומייל 121 של החברה לא יעלה בכל עת על 70%. "LTV" – היחס בין הסך הכולל של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של הלוואות הרכישה לבין שווי המקרקעין לפי הערכת שמאי.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

9. הלוואה מגוף מוסדי

א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מ-420 מיליון ש"ח.

ההון העצמי המתוקנן של החברה" הינו ההון העצמי המאוחד של החברה על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן). "דמי הסיחור" - פירושם רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה.

ב. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן לא יפחת מ-25%.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. **אמות מידה פיננסיות** (המשך)

10. **הלוואה מגוף בנקאי**

ה-LTV (כהגדרתו להלן) בגין פרויקט מרינה הרצליה של החברה לא יעלה בכל עת על 50%.
"LTV" – היחס בין הסך הכולל של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של הלוואת הרכישה לבין שווי המקרקעין לפי הערכת שמאי.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

11. **הלוואה מגוף מוסדי**

ה-LTV (כהגדרתו להלן) בגין פרויקט כץ מגדל של החברה לא יעלה בכל עת על 75%.
"LTV" – היחס בין הסך הכולל של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של הלוואת הרכישה לבין שווי המקרקעין לפי הערכת שמאי.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - הון

א. הרכב הון מניות:

ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 31 בדצמבר 2024		מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע. נ. כ"א
מונפק ונפרע (**)	רשום	מונפק ונפרע (*)	רשום	
כמות המניות				
62,031,665	1,000,000,000	61,940,362	1,000,000,000	

(*) ליום 31 בדצמבר 2024 החברה לא מחזיקה מניות באוצר, ראה ביאור 20 להלן.
(**) סך המניות המונפק והנפרע, כולל מניות באוצר, המוחזקות ע"י החברה בסך 2,989,362 מניות.

ב. ניהול ההון בחברה

1. מדיניות הקבוצה הינה לשמר את יכולת הקבוצה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.
2. לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור המוצרים והשירותים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילותה העסקית של הקבוצה.
3. לשמור על דירוג אשראי גבוה יחסית ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות.

ג. מגבלות על חלוקת דיבידנד

בהתאם לתנאי שטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה (ראה ביאור 18 לעיל) קיימות לחברה מגבלות על חלוקת דיבידנדים, שהחברה עומדת בהן לתאריך הדוחות הכספיים.

ד. פקיעת כתבי אופציה והקצאת מניות פרטית

ביום 1 בפברואר 2024 פקעו כתבי האופציה שהוקצו בהקצאה פרטית לגופים מוסדיים ביום 6 בינואר 2022 בסך כולל של 4,866,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה וכן 2,189,700 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל- 2,189,700 מניות תמורת תוספת מימוש של 35 ש"ח למניה.

ביום 9 במאי 2024, אישר דירקטוריון החברה ביצוע הקצאה פרטית (להלן: "ההקצאה הפרטית") של 3,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ע.נ. של החברה בתמורה לסך כולל של 51.75 מיליון ש"ח.

ה. רכישה עצמית של מניות

ביום 3 בינואר 2023 אישר דירקטוריון החברה מסגרת לרכישה עצמית של מניות החברה, בסכום כולל של עד כ-15.5 מיליון ש"ח לביצוע עד ליום 31 במרץ, 2023 וזאת במהלך המסחר בבורסה או בעסקאות מחוץ לבורסה. מכוח התוכנית האמורה, רכשה החברה 578,348 מניות של החברה, תמורת סך כולל של כ-11 מיליון ש"ח. ביום 23 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה מסגרת לרכישה עצמית של מניות החברה, בסכום כולל של עד כ-28 מיליון ש"ח לביצוע עד ליום 30 בספטמבר, 2023 וזאת במהלך המסחר בבורסה או בעסקאות מחוץ לבורסה. מכוח התוכנית האמורה, רכשה החברה 757,272 מניות של החברה תמורת סך של כ-10.3 מיליון ש"ח במהלך הרבעון הראשון וכן רכשה החברה 395,700 מניות של החברה תמורת סך של כ-4.9 מיליון ש"ח במהלך הרבעון השני.

ביום 28 במרץ 2024 ביטלה החברה 3,015,548 מניות רדומות שהוחזקו על ידה. ביום 19 בספטמבר 2024 ביטלה החברה 75,755 מניות רדומות שהוחזקו על ידה. למועד הדוח, החברה אינה מחזיקה מניות רדומות.

1. הקצאת מניות ואופציות למנכ"ל

(1) ביום 8 בדצמבר 2022 אישר דירקטוריון החברה הענקה של 325,677 אופציות למר תמיר אמר (להלן: "מר אמר") שכיחן עד ליום 24 באוגוסט כמנכ"ל החברה. כל אופציה ניתנת למימוש למניה אחת, תמורת תוספת מימוש של 23.177 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן לכל אופציה. האופציות יבשילו בשלוש מנות שוות לאחר שנה, שנתיים ושלוש שנים ממועד ההענקה. המנה הראשונה תהיה ניתנת למימוש מחלוף 12 חודשים ממועד ההעסקה עד חלוף 36 חודשים, המנה השנייה תהיה ניתנת למימוש מחלוף 24 חודשים עד חלוף 48 חודשים ממועד ההעסקה, והמנה השלישית תהיה ניתנת למימוש מחלוף 36 חודשים ועד חלוף 72 חודשים ממועד העסקה. השווי ההוגן של כל אופציה, במועד אישור הדירקטוריון, חושב על פי המודל הבינומי. הסך הכולל של ההטבה הנובעת מהענקה זו מסתכם לסך של כ- 1.6 מיליון.

להלן ההנחות לחישוב שווי ההוגן של אופציות אלו למועד אישור ההענקה בשנת 2022 על ידי הדירקטוריון בהתאם למודל הבינומי:

ריבית חסרת סיכון -	0.3%-0.45%
דיבידנד צפוי -	0%
אורך חיים חזוי (שנים) -	6

(2) כמו כן אישר הדירקטוריון באותו מועד הענקה של 134,673 יחידות מניות חסומות למנכ"ל, ללא תוספת מימוש. יחידות המניה החסומות יבשילו על פני 3 שנים בשלוש מנות שוות. 78,560 מניות חסומות מתוך סך המניות החסומות כפופות לעמידה ביעדים שאינן תנאי שוק. המניות החסומות זכאיות לדיבידנדים החל ממועד הענקתן. הסך הכולל של ההטבה הנובעת מהענקה זו מסתכם לסך של כ- 2.8 מיליון ש"ח.

(3) יצוין כי בפברואר 2024 וב- 6 בספטמבר 2024 סך של 28,186 ו- 75,755 מניות החברה אשר היו כפופות בעמידה ביעדים, הוחזרו לחברה (והפכו לרדומות) עקב אי עמידתו של המנכ"ל ביעדים שנקבעו לענין זה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה.

(4) ביום 25 בפברואר 2024 מסר מר אמר, לחברה, כי בכוונתו לסיים את תפקידו בחברה ביום 24 באוגוסט 2024. לבסוף, הוסכם כי מר אמר יסיים תפקידו בחברה ביום 29 באוגוסט 2024. בהתאם לכך עדכנה החברה את ההטבה הנובעת מהנפקת מניות ואופציות למנכ"ל. ביום 28 בפברואר 2024 28,186 מניות החברה אשר היו כפופות בעמידה ביעדים, הוחזרו לחברה (והפכו לרדומות) עקב אי עמידתו של המנכ"ל ביעדים שנקבעו לענין זה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה.

בנוסף, בהתאם לתנאי העסקתו, עם סיום כהונתו של מר אמר בחברה, בטרם הבשילה זכאותו למלוא כתבי האופציה והמניות שהוקצו לו עם תחילת כהונתו בחברה, פקעו 135,699 כתבי אופציה לא סחירים שהוקצו לו כאמור והושבו לחברה כ- 75,755 מניות, שהפכו למניות רדומות (כהגדרת מונח זה בחוק החברות).

(5) לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי מימש מר אמר 96,419 אופציות למניות בתמורה לתוספת מימוש המסתכמת למועד אישור הדוחות לסך של כ- 2.4 מיליון ש"ח ששולמה לחברה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
	אלפי ש"ח		
170,907	184,081	260,459	הכנסות ממכירת זכויות משרדים, דירות, חניות מחסנים וקרקעות
59,146	229,674	59,617	ההכנסות ממכירת קרקעות של משרדים, דירות, חניות ומחסנים
-	97,368	68,938	הכנסות בגין שירותי בניה
17,290	31,264	1,075	הכנסות בגין ארגון וניהול קבוצות רכישה
43,198	34,545	27,785	הכנסות מהשכרה ואחרות
290,541	576,932	417,874	

ביאור 22 - עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
	אלפי ש"ח		
91,385	114,541	165,807	עלות ההכנסות ממכירת זכויות למשרדים, דירות, חניות ומחסנים
47,882	113,404	13,053	עלות ההכנסות ממכירת קרקעות של משרדים, דירות, חניות ומחסנים
-	104,836	65,813	עלות ההכנסות בגין שירותי בניה
36,590	30,087	24,203	עלות ההכנסות מהשכרה ומהכנסות אחרות
175,857	362,868	268,876	

ביאור 23 - הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
	אלפי ש"ח		
2,015	3,067	6,579	פרסום וקידום מכירות
222	166	237	משכורות, נלוות ועמלות משווקים
2,237	3,233	6,816	

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 24 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
	אלפי ש"ח		
14,472	18,195	18,910	משכורות ונלוות לשכר
626	295	(1,449)	עדכון הפרשה לבונוס מנכ"ל
1,654	1,501	1,804	שכר דירה ואחזקת משרד
2,961	2,672	4,758	שירותים מקצועיים
990	945	1,020	שכר וביטוח דירקטורים
2,075	2,654	2,641	פחת והפחתות
1,571	1,271	1,205	אחרות
24,349	27,533	28,889	

ביאור 25 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

בשנת 2024 עיקר ההכנסות הינן בגין הפשרת רכיב מימון הגלום בהכנסות לקבל מדמי ניהול כפי שמוסבר בביאור 3טז.

בשנת 2023 עיקר ההכנסות הינן בגין פקיעת האופציה ביום 8 בספטמבר 2023, ובהתאם בהמשך לביאור 19א'(10)(ב), ביום 8 בספטמבר 2023 פקעה האופציה הראשונה ובהתאם לכך הכירה החברה בהכנסה בסך של כ- 4 מיליון ש"ח.

בשנת 2022 עיקר ההוצאות הינן בגין הפרשה לירידת ערך בסך של כ- 7 מיליון ש"ח שניתנה לשותף בפרויקטים בהתחדשות עירונית והפרשה בסך של כ- 1.4 מיליון ש"ח בגין הסכם פשרה בהקשר של בקשה לאישור תביעה נגזרת.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - הכנסות (הוצאות) מימון

א. הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
2,767	5,542	14,057
31,974	81,546	94,434
41,694	42,588	45,604
7,354	2,504	3,671
502	511	491
84,291	132,691	158,257
(49,430)	(98,144)	(93,018)
34,861	34,547	65,239

עמלות בנק ואחרות
ריבית בגין הלוואות
ריבית והפרשי הצמדה בגין אגרות חוב
ריבית מוסדות
ריבית בגין חכירות

בניכוי עלויות אשראי שהונו למלאי בניינים בהקמה ונדל"ן להשקעה
בהקמה

ב. הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
1,791	10,062	5,216
645	5,841	4,257
2,436	15,903	9,473
-	(5,750)	-
2,436	10,153	9,473

הכנסות ריבית מחברות בשליטה משותפת ובגין הלוואות לשותפים
הכנסות ריבית מפקדונות, ממוסדות ואחרים

בניכוי הכנסות אשראי משותפים שהונו למלאי בניינים בהקמה
ונדל"ן להשקעה בהקמה

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - מסים על ההכנסה

א. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור המס החל על חברות הקבוצה החל משנת 2017 ואילך הינו 23%.

ב. הפסדים מועברים

לחברה אין הפסדים מועברים לצורכי מס ליום 31 בדצמבר 2024.

ג. מחלוקת עם רשות המסים בחברת הבת

בחודש נובמבר 2017 התקבלו במשרדי רגינסי צווים מרשות המסים בגין שומות מס לשנים 2012-2014 ובחודש דצמבר 2020 התקבלו במשרדי רגינסי שומות על פי מיטב שפיטה לשנים 2015-2018. עיקר המחלוקת עם רשות המסים הינה בנושא ניכוי הפסדים להעברה מהכנסתה לצרכי מס של רגינסי בסכום של 27,061 אלפי ש"ח לשנים 2012-2014 ובסכום של 105,395 אלפי ש"ח לשנים 2015-2018. ביום 22 בספטמבר 2022 התקבל פסק דין של בית המשפט המחוזי לגבי שומות 2012-2014 ו-2015-2018, אשר דחה את הערעור של החברה וחייב את החברה בין היתר בקנס גירעון של 15% מחבות המס שאותו דרשה רשות המסים בגין שנים אלו. החברה הגישה ערעור לבית המשפט העליון על פסק הדין של בית המשפט המחוזי. ביום 26 בדצמבר 2024 התקבלו במשרדי רגינסי שומות מס לפי מיטב שפיטה לשנים 2019-2021 בסכום מצטבר של כ- 15.8 מיליון ש"ח (כולל ריבית והצמדה) בגין אותה מחלוקת בנושא ניכוי הפסדים להעברה מהכנסתה לצרכי מס של רגינסי לשנים 2019 בנוסף חויבה החברה בקנס גירעון של 30 אחוז מחבות המס שאותו דרשה רשות המסים. הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 כוללים הפרשה מלאה בגין הסכומים במחלוקת עם רשות המסים לשנים 2012-2014, 2015-2018 ו-2019-2021 פרט לקנסות הגירעון. לאחר תאריך המאזן החברה הגישה השגה לרשות המיסים על החלטת השומה לשנים 2019-2021. יועציה המשפטיים של החברה סבורים בין השאר לאור הטיעונים של החברה בערעור שהוגש לבית המשפט העליון כי יותר סביר מאשר לא כי החברה לא תדרש לשלם את קנסות הגירעון שהוטלו על החברה בגין השומות ולכן הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 אינם כוללים הפרשה בגין קנסות הגירעון שהוטלו עליה לשנים 2012-2014, 2015-2018 ו-2019-2021.

ד. שומות מס סופיות

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2019, לחלק מהחברות המאוחדות הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2019 ולחלקן טרם הוצאו שומות מס סופיות מיום היוסדן.

ה. מסים על ההכנסה שהוכרו בדוח רווח או הפסד :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
10,324	54,056	14,070	מסים שוטפים
21,881	26,978	(3,276)	מסים נדחים
243	-	-	מסים בגין שנים קודמות
32,448	81,034	10,974	מסים על ההכנסה

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - מסים על ההכנסה (המשך)

1. המס התיאורטי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
138,780	356,068	105,219	רווח לפני מסים על ההכנסה ללא חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו שיעור המס
23%	23%	23%	
31,919	81,896	24,200	המס התיאורטי
2,135	860	931	הוצאות לא מוכרות
243	-	-	מסים בגין שנים קודמות
(389)	-	290	יצירת מסים נדחים בגין הפרשים זמניים קודמות
-	-	(11,594)	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי בגינו לא נוצרו מסים נדחים
154	204	(228)	הפרשים זמניים בגינם לא נוצרו מסים נדחים
(1,614)	(1,926)	(2,625)	הפרשי עיתוי ואחרות
32,448	81,034	10,974	מסים על ההכנסה בדוח רווח או הפסד

2. תנועה במסים נדחים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
(4,765)	(31,743)	יתרה לתחילת השנה
(26,978)	3,273	שינויים במשך השנה
(31,743)	(28,470)	סה"כ מסים נדחים

ח. הרכב המסים הנדחים:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
(54,331)	(51,913)	בגין שערור נדל"ן להשקעה והשקעות בתחום הנדל"ן
(3,113)	(3,066)	בגין רכוש קבוע שסווג מסעיף נדל"ן להשקעה
303	288	בגין הטבות לעובדים
29,184	26,929	בגין דחיית הוצאות לפי סעיף 18 ד', ורווח יזמי לפי 8א'
(3,786)	(708)	בגין הפרשי עיתוי אחרים
(31,743)	(28,470)	סה"כ מסים נדחים מוצגים ביתרות בלתי שוטפות

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - מסים על ההכנסה (המשך)

ט. הצגת מסים נדחים בדוח על המצב הכספי :

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
50,792	64,756	נכסי מסים נדחים
(82,535)	(93,226)	התחייבות מסים נדחים
(31,743)	(28,470)	

המיסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס של 23% (שיעור המס הצפוי לחול בעת המימוש).

ביאור 28 - רווח למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			א.
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
96,905	196,947	83,648	רווח לפי דוח רווח או הפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה
			<u>מספר המניות ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה</u>
59,767	59,403	60,840	מספר המניות המשוקלל ששימש לחישוב הרווח למניה (באלפים)
1.62	3.32	1.37	רווח בסיסי למניה (בשקלים חדשים)
97,642	198,803	84,814	<u>רווח מדולל המיוחס לבעלי המניות של החברה</u>
			<u>מספר המניות ששימשו בחישוב הרווח המדולל למניה</u>
61,249	61,660	63,042	מספר המניות המשוקלל ששימש לחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)
1.59	3.22	1.35	רווח מדולל למניה (בשקלים חדשים)

ב. בחישוב הרווח המדולל למניה לשנת 2024 לא הובאו בחשבון אופציות לעובדים ובעלי מניות מאחר והשפעתן בהנחה של דילול מלא הינה אנטית מדללת.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות בעלי עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
3,101	388

הפרשה למענק פרויקטים מתקדמים למנכ"ל (*)

(*) מנכ"ל לשעבר בשנת 2023

לעניין הלוואות מבעלי עניין המוצגות במסגרת זכויות שאינן מקנות שליטה - ראה ביאור 13 ו' לעיל.

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
626	295	(1,449)
419	455	710

דמי ניהול (1)

שכר לקרובים של בעל השליטה (2)

(1) כולל עדכון הפרשה למענק בגין פרויקטים מתקדמים, לפרטים אודות הסכם הניהול בו התקשרה החברה עם חברה בשליטת אחד מבעלי השליטה בחברה, ראה ביאור 19 א' (2) לעיל.

(2) ביום 5 בספטמבר 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות את עדכון תנאי העסקה כמנהלת פרויקטים של בתו של אחד מבעלי השליטה, וזאת לאחר שההתקשרות האמורה אושרה על ידי חברי ועדת התגמול של החברה.

ביום 4 בדצמבר 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות את תנאי העסקה כמנהל מטה ועוזר מנכ"ל של בנו של אחד מבעלי השליטה וזאת לאחר שההתקשרות האמורה אושרה על ידי חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה.

ביום 22 בנובמבר 2022 אישרה ועדת התגמול בדירקטוריון את העסקתה של בתו של אחד מבעלי השליטה במחלקת ניהול פרויקטים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
361	305	299
629	640	721
4	4	4

בעלי עניין שאינם מועסקים בחברה:

ביטוח דירקטורים (באלפי ש"ח)

שכר דירקטורים (באלפי ש"ח)

מספר מקבלים

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2024
6,826	4,951
3	3

אנשי מפתח ניהוליים:

שכר אנשי מפתח ניהוליים (באלפי ש"ח) (3)

מספר מקבלים

(3) עד לאוגוסט 2024 אנשי מפתח ניהוליים כוללים מנכ"ל, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים, החל מאוגוסט 2024 שני מנכ"לים, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים. בשנת 2023 כוללים מנכ"ל, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים. כולל הוצאות בגין מענק למנכ"ל ראה ביאור 20 ו'.

ג. ביום 29 בנובמבר 2023, אישרה ועדת הביקורת ודירקטוריון בחברה עדכון תנאי השתתפות בעלי השליטה כל זמן שעובדי החברה יעניקו משירותיהם גם לבעלי השליטה, בחלק מהעלויות בהן תישאנה החברה, באופן כדלקמן: (1) השתתפות בהוצאות שכר של בעלי התפקידים הרלוונטיים; (2) השתתפות בהוצאות הנהלה וכלליות אחרות (לרבות הוצאות שכר מזכירות, כיבודים, משרדיות, מחשוב, תקשורת, חשמל, ביטוח ואחרות); (3) השתתפות בהוצאות קבועות הנוגעות לשכירות המשרדים (לרבות דמי ניהול, ארנונה, אחזקה וניקיון).

ד. ביום 30 במאי 2018 וביום 11 בפברואר 2020 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה התקשרות במסגרתה תוכל החברה לשכור חניות לעובדי החברה, בחניון מגדלי הארבעה, אשר בעלי השליטה בחברה הינם מבעליו. ההתקשרות סווגה כהתקשרות לא חריגה עם בעלי השליטה הנושאת סכומים לא מהותיים לדוחות הכספיים. ביום 28 במרץ 2024 אישרה ועדת הביקורת התקשרות במסגרתה תוכל החברה לרכוש שוברי חניה עבור לקוחות החברה בחניון מגדלי הארבעה בתל אביב, אשר האחים חג'ג' הינם מבעליו. ההתקשרות אושרה לתקופה בת שנה, כאשר בכל עת בה ירכשו שוברים כאמור, תוודא החברה כי עלות השוברים הנרכשים אינה עולה על עלות שוברים דומים אותם ניתן לרכוש מחניונים סמוכים אחרים. ועדת הביקורת של החברה תעודכן אחת לשנה אודות ההתקשרויות בהן התקשרה החברה על פי העסקה האמורה.

ה. ביום 5 בספטמבר 2023, אישרה האסיפה הכללית לאחר אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון מתן התחייבות לפטור לבעלי השליטה בחברה (ההתקשרות הינה בתוקף עד ליום 5 בספטמבר 2026).

ו. רכישת חניון במגדל מאייר

ביום 15 ביולי ו-2021 ו-28 במרץ 2024, אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות הד מאסטר בעסקה לרכישת 100 חניות ומחסנים בשטח כולל של 122 מ"ר המצויים בפינת הרחובות רוטשילד ויבנה בתל אביב ואשר ישמשו את פרויקט שד"ל של החברה, מחברת ברגרואין רזידנטיאל לימיטד, אשר ה"ה יצחק ועידו חג'ג', מבעלי השליטה בחברה, מחזיקים, למיטב ידיעת החברה, בכ-24% מהונה. תמורת העסקה מסתכמת לסך של כ-20 מיליון ש"ח, והיא משקפת סך של 200 אלפי ש"ח לחניה וסך של 4 אלפי ש"ח למ"ר מחסן (אשר, בהתאם להערכת שווי שבוצעה לטובת העניין, ואשר כללה נתוני השוואה לנכסים סמוכים ולנכסים המצויים באזורים מרכזיים בתל אביב, משקפים מחירי שוק). ההתקשרות אושרה כעסקה שאינה "עסקה חריגה" עם בעלי השליטה בחברה וזאת לאור כך שהעסקה הינה לטובת החברה, בתנאי שוק, במהלך העסקים הרגיל ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי, על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה. וזאת לאחר בחינת חלופות אחרות לביצוע התקשרות זו (כגון הגדלת החניון הקיים בפרויקט, שימוש במכפילי חניה לפרויקט, רכישת מגוון חניה / חניון בקרבת הפרויקט מצדדי ג' וכיו"ב). בחודש דצמבר 2022 העסקה נחתמה ושולמה מקדמה בסך של כ-5 מיליון ש"ח. במהלך חודש אוקטובר 2024 החברה הקדימה את תשלום יתרת התמורה ובהתאם הופחתה היתרה לתשלום בסך של כ-0.6 מיליון ש"ח.

ביאור 30 - מגזרי פעילות

א. כללי:

הקבוצה הגדירה את יו"ר הדירקטוריון ואת המנכ"לים המשותפים כמקבלי ההחלטות התפעוליות הראשיים של הקבוצה. יו"ר הדירקטוריון והמנכ"לים המשותפים סוקרים את הדיווחים הפנימיים של הקבוצה לשם הערכת ביצועים והקצאת משאבים וקובעים את מגזרי הפעילות בהתבסס על דיווחים אלו. יו"ר הדירקטוריון והמנכ"לים המשותפים בוחנים את ביצועי מגזרי הפעילות על בסיס מדידת הרווח התפעולי, בסיס מדידה זה אינו מושפע מהוצאות ו/או הכנסות חד-פעמיות אשר נובעים מאירוע בודד וחד-פעמי. הכנסות והוצאות ריבית אינן נכללות בתוצאות כל אחד ממגזרי הפעילות, הנבחנים על ידי ההנהלה הבכירה.

חברות הקבוצה פועלות בששה מגזרים עיקריים אשר הינם בעלי אופי פעילות שונה :

- ארגון קבוצות רכישה.
- נדל"ן יזמי - המגזר כולל פרויקטים בייזום לרבות על דרך של התחדשות עירונית באמצעות חברות בנות וחברת חג'ג'-צים נדל"ן בע"מ, חברה מוחזקת החל מאוקטובר 2024 המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, ראה באור 13א' (2).
- מלונאות יזמי - המגזר כולל את פרויקט מרינה הרצליה ואת החלק המלונאי בפרויקט שד"ל של חברת הד מאסטר ובנוסף, כולל תחום זה מלונות אותם רכשה או מפעילה החברה ואשר עד לשנה זו היווה תחום פעילות נפרד בחברה: "שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות" וזאת עקב כניסתה של סלינה להליכי חדלות פרעון כמפורט בביאור 19א' (11). לפיכך, נתוני המגזר לשנים 2023 ו-2022 הותאמו מחדש בכדי לשקף את השינוי האמור.
- שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח.
- הקמה וניהול מרכזים מסחריים - המגזר כולל נדל"ן להשקעה ופרוייקטים בייזום והקמה בחברת רני צים מרכזי קניות בע"מ, חברה מוחזקת החל מדצמבר 2024 והמטופלת לפי שיטת השווי המאזני, ראה באור 13ב'.
- אחר- כולל בעיקר פעילות בתחום המסעדנות, תיווך ושכירות.

רווחי המגזר מייצגים רווח תפעולי בנטרול הוצאות הנהלה וכלליות, הוצאות (הכנסות) אחרות ורווחים או הפסדים חד פעמיים.

הכנסות והוצאות הנובעות מהפעילויות התפעוליות של המגזרים (לרבות שיעור נדל"ן להשקעה) והמיוחסות ישירות למגזרים העסקיים וכן חלק יחסי מהוצאות החברה בגין כל המגזרים שניתן להקצותן למגזרים על בסיס סביר. הכנסות במגזר שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח ובמגזר הקמה וניהול מרכזים מסחריים אינן כוללות רווחי או הפסדי שיעור שכן הן כוללות בתוצאות המגזר.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 30 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר	הקמה וניחול מרכזים מסחרים	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	מלונאות יזמי	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה
			אלפי ש"ח				
417,874	(7,299)	23,380	1,782	911	3,114	322,998	72,988
123,723	(1,885)	650	608	1,597	(14,463)	84,909	52,307
(22,938)							הכנסות
5,461							תוצאות המגזר (*)
50,411							הכנסות (הוצאות) שאינן
(55,766)							מיוחסות למגזרים
							שינוי בשווי הוגן של מכשירים
							פיננסיים
							רווח הזדמנותי מרכישת חברה
							המטופלת לפי שיטת השווי
							המאזני
							הוצאות מימון, נטו
100,891							רווח לפני מסים על ההכנסה
(10,974)							מסים על ההכנסה
89,917							רווח נקי לשנה

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 30 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח אלפי ש"ח	מלונאות יזמי (*)	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה
576,932	(606)	25,762	229,955	7,190	256,364	58,267
392,191	1,935	(6,375)	318,143	(7,391)	40,281	45,598
(21,602)						
(20,694)						
349,895						
(81,034)						
268,861						

הכנסות

תוצאות המגזר (**)

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה

רווח נקי לשנה

(*) הותאם מחדש.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 30 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח אלפי ש"ח	מלונאות יזמי (*)	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה
290,541	(510)	37,358	-	5,225	137,160	111,308
201,937	(295)	1,020	92,404	3,366	45,953	59,489
(32,794)						
(31,266)						
137,877						
(32,448)						
105,429						

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח נקי לשנה

(*) הותאם מחדש.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 30 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות: (המשך)

נכסים והתחייבויות המגזרים:

ליום 31 בדצמבר 2024

ארגון קבוצות רכישה	נדל"ן יזמי	מלונאות יזמי	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	הקמה ונייהול מרכזים מסחרים אלפי ש"ח	אחר	נכסים והתחייבויות שלא הוקצו	התאמות למאוחד	סה"כ
נכסי המגזר	2,671,841	380,072	706,882	465,439	100,383	112,907	(541,878)	4,203,494
התחייבויות המגזר	2,210,012	251,450	512,021	341,440	24,219	-	(677,938)	2,754,862
השקעות הוניות	86	7,813	25,437	1,424	-	-	(2,871)	31,889
פחת והפחתות	4,137	27	-	37	1,956	-	(96)	6,061
עלות ההכנסות	(*)18,969	(*)230,290	(**)-	547	22,754	-	(4,880)	267,680

(*) במגזר ארגון קבוצות רכישה נכלל פריט הוצאה מהותי של עלות קרקע, במגזר נדל"ן יזמי נכלל פריט הוצאה מהותי של עלות דירות ושירותי בניה,

(**) במגזר מלונאות יזמי תוצאות המגזר כוללות שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים בסך של כ- 14 מיליון. עלויות הכלולות במגזר שטחי מסחר ותעסוקה בפיתוח הינן זניחות, תוצאות המגזר כוללות רווחי שערך נדל"ן להשקעה בהקמה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 30 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות: (המשך)

נכסים והתחייבויות המגזרים (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2023

סה"כ	התאמות למאוחד	נכסים והתחייבויות שלא הוקצו	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח			נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה	
			אחר	מלונאות יזמי (*)	אלפי ש"ח			
3,808,735	(144,651)	127,796	100,055	693,312	391,081	2,385,932	255,210	נכסי המגזר
2,500,909	(184,711)	-	26,583	467,407	189,686	1,947,832	54,112	התחייבויות המגזר
186,400	(11,614)	-	2,158	163,421	32,232	203	-	השקעות הוניות
6,072	-	-	1,967	-	27	4,078	-	פחת והפחתות
362,868	(7)	-	30,082	115,415 (***)	(***)-	204,743 (**)	12,635 (**)	עלות ההכנסות

(*) הותאם מחדש.

(**) במגזר ארגון קבוצות רכישה נכלל פריט הוצאה מהותי של עלות קרקע, במגזר נדל"ן יזמי נכלל פריט הוצאה מהותי של עלות דירות ושירותי בניה.

(***) במגזר מלונאות יזמי תוצאות המגזר כוללות שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים בסך של כ-6.3 מיליון ש"ח, שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח נכלל פריט הוצאה מהותי של עלות קרקע.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 31 - מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות במאזן לקבוצת המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- IFRS 9:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות בנאמנות ומזומנים מוגבלים ומיועדים	282,025	255,306
לקוחות והכנסות לקבל, חייבים והלוואות שניתנו לשותפים ולחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	691,156	557,871

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

חייבים לזמן ארוך - השקעות בתחום הנדל"ן - ראה ביאור 11 ו-19א(11)	18,351	36,976

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת	2,579,051	2,361,311

ב. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום של השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה.

ניהול הסיכונים מבוצע על ידי הנהלת החברה בפקוח הדירקטוריון.

1. סיכונים אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שייגרם לקבוצה באם צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות. סיכון האשראי של החברה נובע בעיקר מיתרת לקוחות והכנסות לקבל, חייבים ויתרות חובה והלוואה לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני. החברה אינה צופה סיכונים אשראי מהותיים בגין יתרות אלה, זאת לאור קיום בטחונות נאותים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 31 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

2. סיכוני ריבית ומדד

(ראה סעיף ג' להלן).

3. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהחברה לא תוכל לעמוד במחויבויותיה הפיננסיות בהגיע מועד תשלומן. גישת החברה לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד. החברה פועלת על מנת לאפשר קיומן של רמות מספקות של אמצעים נזילים לתשלום הוצאות התפעול הצפויות ושל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם.

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי תנאיהן בסכומים לא מהוונים (כולל ריבית לשלם):

ליום 31 בדצמבר 2024

סה"כ תזרים מזומנים צפוי	שנה חמישית ואילך	3-4 שנים	שנה שנייה	עד שנה	ערך בספרים
		אלפי ש"ח			
1,524,219	-	-	422,307	1,101,912	1,440,497
941,391	-	299,496	289,967	351,928	858,145
2,640	-	-	-	2,640	2,640
15,584	7,131	3,961	2,216	2,276	13,888
90,731	-	-	51,655	39,076	90,731
173,150	87	-	33,463	139,600	173,150
2,747,715	7,218	303,457	799,608	1,637,432	2,579,051

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות
פיננסיים ואחרים
אגרות חוב
ספקים ונותני שירותים
התחייבות בגין חכירות
הפרשה למס
זכאים ויתרות זכות

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 31 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

3. סיכון נוזלות (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2023

סה"כ תזרים מזומנים צפוי	שנה חמישית ואילך	3-4 שנים אלפי ש"ח	שנה שנייה	עד שנה	ערך בספרים
1,609,806	2,990	230,909	974,375	401,532	1,436,772
743,144	-	253,202	328,280	161,662	672,317
3,319	-	-	-	3,319	3,319
18,785	9,006	4,379	2,648	2,752	16,572
90,351	-	-	-	90,351	90,351
141,980	138	-	-	141,842	141,980
2,607,385	12,134	488,490	1,305,303	801,458	2,361,311

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות
פיננסיים ואחרים
אגרות חוב (*)
ספקים ונותני שירותים
התחייבות בגין חכירות
הפרשה למס
זכאים ויתרות זכות

(*) אינו מביא בחשבון המרה אפשרית של אגרות חוב (סדרה י').

4. שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים - הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות מוגבלים ומיועדים, פיקדונות בנאמנות, לקוחות והכנסות לקבל, חייבים ויתרות חובה, הלוואות וחייבים לזמן ארוך, אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים (למעט הלוואה בריבית קבועה שתנאי המימון שלה נקבעו בשנת 2021 ולאור עליות הריבית בשוק מאז אותו מועד השווי ההוגן שלהם נכון לתאריך המאזן נמוך מערכם בספרים), ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 31 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן		מבחן רגישות לשינויים בשיעור ריבית הפריים		
רווח (הפסד) מהשינוי		גידול (קיטון) בריביות השנתיות שישולמו כתוצאה מהשינוי		
		עלייה של 1% ירידה של 1%		
		בשיעור ריבית הפריים		
עלייה של 5% ירידה של 5%		אלפי ש"ח		
(5,614)		5,614		2024
11,673		(11,673)		
8,449		(8,449)		2023
1,316		(1,316)		

ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה עודף נכסים פיננסיים על התחייבויות פיננסיות החשופים לשינויים במדד המחירים לצרכן בסך של כ-112 מיליון ש"ח ועודף התחייבויות פיננסיות על נכסים פיננסיים החשופים לשינויים בריבית הפריים בסך של כ-1,167 מיליון ש"ח.

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון העצמי (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 32 - גילוי בהתאם ל-IAS 1 לסכומים שחזוי שיושבו או יסולקו בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי

כמפורט בביאור 2ב' לעיל, תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילות קבוצות הרכישה, הייזום והבניה עולה על שנה ויכולה להימשך כ-5-7 שנים. עקב כך כוללים הרכוש השוטף והתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של החברה.

להלן גילוי בקשר לנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ולנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי.

ליום 31 בדצמבר 2024			
סך הכל	חזוי שיושבו לאחר 12 חודשים אלפי ש"ח	חזוי שיושבו תוך 12 חודשים	
1,951,118	1,623,009	328,109	נכסים שוטפים
899,697	72,345	827,352	מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
2,850,815	1,695,354	1,155,461	נכסים שוטפים אחרים
			סך נכסים שוטפים
1,387,766	368,074	1,019,692	התחייבויות שוטפות
553,006	242,812	310,194	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
379,567	98,671	280,896	חלויות שוטפות של אג"ח
2,320,339	709,557	1,610,782	התחייבויות שוטפות אחרות
			סך התחייבויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר 2023			
סך הכל	חזוי שיושבו לאחר 12 חודשים אלפי ש"ח	חזוי שיושבו תוך 12 חודשים	
1,944,568	1,622,664	321,904	נכסים שוטפים
773,498	113,964	659,534	מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
2,718,066	1,736,628	981,438	נכסים שוטפים אחרים
			סך נכסים שוטפים
1,164,663	739,088	425,575	התחייבויות שוטפות
291,641	158,169	133,472	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
303,524	113,200	190,324	חלויות שוטפות של אג"ח
1,759,828	1,010,457	749,371	התחייבויות שוטפות אחרות
			סך התחייבויות שוטפות

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 33 - שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילויות מימון

31 בדצמבר 2024	פעילות שוטפת	פעילות מימון	1 בינואר 2024	
	אלפי ש"ח			
1,440,497	10,041	(6,316)	1,436,772	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
837,692	5,466	159,909	672,317	אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
2,278,189	15,507	153,593	2,109,089	
31 בדצמבר 2023	פעילות שוטפת	פעילות מימון	1 בינואר 2023	
	אלפי ש"ח			
1,436,772	10,404	479,955	946,413	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
672,317	12,497	(98,352)	758,172	אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
2,109,089	22,901	381,603	1,704,585	

ביאור 34 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח

- א. באשר לאופציות שממש מר אמר לאחר תאריך הדוח והתמורה בגין תוספת המימוש שהתקבלה, ראה באור 20'.
- ב. ביום 16 ינואר 2025 ביצעה החברה הקצאה פרטית של 56,000,000 אגרות חוב (סדרה יא') בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה ל-4 משקיעים, בתמורה לסך של 0.948 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרת חוב וזאת בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. תמורת ההנפקה נטו, בסך של כ-55 מיליון ש"ח.
- ג. באשר להתקשרות לאחר תאריך הדוח של חברת הבת של החברה קבוצת חג'ג' סלמה בע"מ (להלן: "חברת הבת"), והרוכש בתוספת להסכם למכירת אחד הבניינים (בשלמותו) הנכללים בפרויקט סלמה שבהתאם לה, הוסכם כי התמורה הכוללת תעמוד על סך כולל של 150 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, ראה באור 19א(6)(ה) לעיל.
- ד. ביום 19 בפברואר 2025, נמסר לחברה כי הצעתה של חברת הבת של החברה, קבוצת חג'ג' מרכז תל-אביב בע"מ (להלן: "חברת הבת"), זכתה במכרז שפרסמה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), לרכישת מגרש בשטח 4,924 מ"ר (להלן: "המגרש") אשר הינו המגרש הצפוני והמערבי ביותר מבין המגרשים שהשתתפו במכרז, אשר הרוכש המוחלט של היחידות בו ייהנו מנוף פתוח לים ולפארק החופי שמתוכנן להיבנות לאורך רצועת החוף, המצוי בתוך מתחם "שדה דב", בחלק הצפון מערבי של העיר תל אביב (להלן: "המתחם"), כאשר זכייתה של חברת הבת כפופה לכניסתה לתוקף של תוכנית המתאר החלה על המתחם (תוכנית מתאר מקומית מפורטת מס' תא/14444 - מרכז רובע שדה דב), אשר אושרה בתאריך 12/2/2025 (לאחר דיון בהתנגדויות ובעררים שהוגשו), ושצפויה להיכנס לתוקף לאחר פרסומה ברשומות בתקופה הקרובה, אשר בהתאם להוראותיה, ניתן לבנות במגרש 350 יחידות דיור (כ-27,478 מ"ר עיקרי עילי וכ-12,288 מ"ר שטחי שירות עילי), שטחי מסחר בהיקף של כ-1,491 מ"ר ושטחי משרדים בהיקף של כ-2,380 מ"ר, בבניה מרקמית בגובה של 9 קומות (92 יחידות דיור) ומעליה מגדל בן 45 קומות (258 יחידות דיור).
- בתמורה לרכישת המגרש, חברת הבת תשלם סך של כ-756.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדון (להלן: "התמורה") (המשקף סך של כ-2 מיליון ש"ח ליחידה) ואת הוצאות דמי הפיתוח של המגרש בסך של כ-47 מיליון ש"ח (להלן: "הוצאות הפיתוח"), כאשר תשלום התמורה יעשה בשני תשלומים, הראשון, עם אישור ועדת המכרזים על זכיית חברת הבת במתחם, בדרך של מימוש הערבות הבנקאית אשר הועמדה על ידי החברה בסך של כ-103.6 מיליון ש"ח, ויתרת התמורה בתוספת מע"מ תשולם בתוך 90 יום ממועד אישור הזכייה (להלן: "מועד השלמת התמורה"). תשלום הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות ישולם עד למועד השלמת התמורה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 34 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח

העברת זכויותיה של חברת הבת במגרש תעשה רק לאחר קיום כלל תנאי המכרז. בהתאם לתנאי המכרז, על חברת הבת להשלים את הבנייה במגרש בתוך 60 חודשים מיום אישור העסקה. תנאי להיתר בניה, מעבר לתנאים מקובלים רגילים, הינו אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק החופי שעתידי להיבנות בין המתחם לים, על ידי הוועדה המחוזית ולחוף, כאשר התוכנית האמורה כבר אושרה בוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב. תנאי להיתר בניה למגורים מעל 10,000 יחידות דיור בתחום תוכנית תא/4444 הינו ביצוע פארק המסלול ופארק החוף במלואם. התמורה תשולם על ידי הרוכשת ממקורותיה העצמיים ו/או ממימון חיצוני ו/או צירוף משקיעים ו/או גיוס הון ו/או חוב (לחברה תשקיף מודף בתוקף), כאשר להערכת החברה חלק מהותי מהתמורה ימומן באמצעות מימון בנקאי.

ה. ביום 29 בינואר 2025 הנפיקה החברה לציבור, על פי דוח הצעת מדף שפורסם ביום 27 בינואר, 414,302 יחידות הכוללות כל אחת: 16 כתבי אופציה (סדרה 1) ו-1,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה טו').

כתבי האופציה (סדרה 1) הוקצו ללא תמורה במסגרת הנפקת החבילה, ניתנים למימוש למניה רגילה אחת של החברה בת 0.01 ש"ח ע.נ. עד ליום 30 ביולי 2027 (כולל), למעט במועדים מסוימים שהוחרגו, בכפוף להתאמות בגין חלוקות דיבידנד, הנפקת זכויות, חלוקת מניות הטבה וכיו"ב, כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש בסך של 32.3 ש"ח לכל כתב אופציה, שאינו צמוד לבסיס הצמדה כלשהו. השווי הכלכלי של כל כתב אופציה (סדרה 1) הינו כ-3.75 ש"ח וחושב על-פי בלק שולס בהתבסס על מחיר מימוש של 32.3 ש"ח ותקופת המימוש, כששטיית התקן השבועית היתה 4.14% ושיעור ההיוון השנתי לכתבי האופציה (סדרה 1) הינו 4.2%.

אגרות החוב (סדרה טו') ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.5%. תשלום הריבית הראשון בגין אגרות החוב (סדרה טו') ישולם ביום 1 ביולי 2025 ותחושב על פי מספר הימים בתקופה זו, על בסיס של 365 ימים בשנה שאר תשלומי הריבית ישולמו בתשלומים חצי שנתיים בימים 1 בינואר ו-1 ביולי של כל אחת מהשנים 2026 עד 2029 (כולל), כאשר תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 1 בינואר 2030. קרן אגרות החוב תשולם בשני תשלומים לא שווים באופן שתשלום הקרן הראשון, בסך השווה ל-20% מקרן אגרות החוב (סדרה טו'), ישולם ביום 1 בינואר 2027; ותשלום הקרן השני והאחרון, בסך השווה ל-80% מקרן אגרות החוב (סדרה טו'), ישולם ביום 1 בינואר 2030. כל יחידה הונפקה תמורת 975 ש"ח, כך שתמורת ההנפקה נטו, הסתכמה לסך של כ-403.9 מיליון ש"ח. תמורת ההנפקה בהנפקת היחידות יוחסה לאגרות החוב (סדרה טו') ולכתבי האופציה (סדרה 1) אשר הונפקו ביחידה, על פי שוויים היחסי. שיעור הניכיון האחד של אגרות החוב עומד נכון ההנפקה זה על 8.1752%.

ו. באשר להתקשרות חברת הבת של החברה - קבוצת חג'ג' בבלי 3 בע"מ, לאחר תאריך הדוח, בתוספת להסכם מימון עם תאגיד בנקאי אשר מאריכה את מועד החזר קרן האשראי מכוחו מיום 28 בפברואר 2025 ליום 28 במאי 2025, ראה באור 15(ג)(1)לעיל.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

**הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה עצמה**

ליום 31 בדצמבר 2024

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוח מיוחד לפי תקנה 9'

**נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה**

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2024 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - "הדוחות המאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בביאור 3 לדוחות המאוחדים. חברות מוחזקות כהגדרתן בביאור 1ב' לדוחות המאוחדים.



לכבוד
בעלי המניות של קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ
הארבעה

א.ג.נ,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2024 ולכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

המידע הכספי הנפרד של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בוקר על-ידי רואה חשבון מבקר קודם אשר הדוח שלו עליהם מיום 23 במרץ 2023 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת.

לא ביקרנו את המידע הכספי מתוך הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הינה כ-129,255 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על ידי רואה חשבון אחר שדוחותיו הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות רואה החשבון האחר.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
30 במרץ 2025

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2023	2024		
אלפי ש"ח			
			נכסים
			נכסים שוטפים
127,796	112,907	ה'ר'	מזומנים ושווי מזומנים
2,584	1,379	ה'ר'	פקדונות מוגבלים ומיועדים
972	1,545	ר'	חייבים ויתרות חובה
5,133	5,133		מלאי בניינים למכירה
830,845	946,407	ח'י'	הלוואות לחברות מוחזקות
967,330	1,067,371		
			נכסים בלתי שוטפים
5,346	5,525		נדל"ן להשקעה
41,264	37,597		רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
283,381	425,778	ח'י'	הלוואות לחברות מוחזקות
638,499	751,705	ח'	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחדים לחברות מוחזקות
968,490	1,220,605		
1,935,820	2,287,976		

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר				
2023	2024			
אלפי ש"ח		מידע נוסף		
			התחייבויות והון	
			התחייבויות שוטפות	
1,667	17,778	ז'	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים	
291,641	553,006	ז'	חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה	
2,697	2,277	ז'	התחייבויות שוטפות בגין חכירות	
97	360	ז'	ספקים ונותני שירותים	
18,831	28,490	ז'	זכאים ויתרות זכות	
36,743	57,854	ח', י'	הלוואות מחברות הבנות	
351,676	659,765			
			התחייבויות בלתי שוטפות	
17,777	-	ז'	הלוואות מתאגידים בנקאיים	
380,676	284,686	ז'	אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה	
13,875	11,611	ז'	התחייבויות בגין חכירות	
41,352	81,379		עודף התחייבויות על נכסים המיוחדים לחברות מוחזקות	
14,441	-	ח', י'	הלוואות מחברות הבנות	
2,487	2,462	ט'	מסים נדחים	
470,608	380,138			
			הון	
623	622		הון מניות	
425,004	440,779		קרנות הון ופרמיה על מניות	
(45,194)	-		מניות באוצר	
4,638	-		תקבולים על חשבון אופציות	
2,244	1,659		קרן הון מתשלום מבוסס מניות	
4,856	-		מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה	
4,324	4,324		קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	
717,041	800,689		עודפים	
1,113,536	1,248,073			
1,935,820	2,287,976			

30 במרץ, 2025

נאור סמוזיק	עידו חג'ג'	יצחק חג'ג'	צבי גרינוולד	תאריך אישור הדוחות
סמנכ"ל כספים	סמנכ"ל משותף	סמנכ"ל משותף	יו"ר הדירקטוריון	הכספיים

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר המינחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2022	2023	2024		
	אלפי ש"ח			
18,913	18,004	18,019	י	הכנסות מדמי ניהול ודמי שכירות
(171)	(1,161)	(1,177)		עלות ההכנסות
18,742	16,843	16,842		רווח גולמי
85	(1,089)	180		עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(845)	(743)	(856)		הוצאות מכירה ושיווק
(23,094)	(25,940)	(27,376)		הוצאות הנהלה וכלליות
(1,400)	(23)	-		הוצאות אחרות, נטו
(6,512)	(10,952)	(11,210)		הפסד מפעולות רגילות
(45,621)	(44,608)	(47,634)		הוצאות מימון
58,371	60,052	70,855	ח', י	הכנסות מימון מחברות מוחזקות
12,750	15,444	23,221		הכנסות מימון, נטו
6,238	4,492	12,011		רווח לאחר הכנסות מימון, נטו
92,128	193,530	74,376		חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
98,366	198,022	86,387		רווח לפני מסים על ההכנסה
(1,461)	(1,075)	(2,739)	ט	מסים על ההכנסה
96,905	196,947	83,648		רווח נקי לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
96,905	196,947	83,648	<u>תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות :</u> רווח נקי לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילויות שוטפות של החברה :
			<u>התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה :</u>
2,652	3,241	3,237	פחת והפחתות
166	(281)	(25)	שינוי במסים נדחים
328	1,916	(585)	תשלום מבוסס מניות
(85)	1,089	(180)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
2,250	1,000	1,200	דיבידנד מחברה בשליטה משותפת
(92,128)	(193,530)	(74,376)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
4,057	4,190	(11,189)	הוצאות מימון שלא במזומן, נטו
1,400	23	-	הוצאות אחרות
			<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :</u>
901	(78)	(573)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(131)	(69)	263	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
7,129	(2,456)	9,652	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
23,444	11,992	11,072	מזומנים נטו שנבעו מפעילויות שוטפות

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
	אלפי ש"ח		
			<u>תזרימי מזומנים - לפעילויות השקעה:</u>
1,925	(1,942)	1,205	ירידה (עליה) בפקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
(166)	(203)	(82)	רכישת רכוש קבוע
(50)	(11)	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
(205,909)	1,037	(238,537)	פרעון (מתן) הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות, נטו
(204,200)	(1,119)	(237,414)	מזומנים נטו ששימשו לפעילויות השקעה
			<u>תזרימי מזומנים - מפעילויות מימון:</u>
391,179	98,951	293,851	הנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה, נטו
(192,443)	(197,458)	(133,942)	פירעון אגרות חוב
(17,667)	(25,667)	(1,667)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
(1,494)	(2,044)	(2,171)	פירעון התחייבות בגין חכירה
130,651	-	51,474	הנפקת הון מניות ואופציות
(14,506)	(26,186)	-	רכישת מניות באוצר
62,890	(3,577)	3,908	קבלת (פירעון) הלוואה מחברה בת
358,610	(155,981)	211,453	מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (שימשו לפעילויות) מימון
177,854	(145,108)	(14,889)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים לשנה
95,050	272,904	127,796	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
272,904	127,796	112,907	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
	אלפי ש"ח		
94,482	-	-	<u>נספח א' - פעולות שלא במזומן</u>
			המרת אגרות חוב למניות
-	2,611	-	הקמת חכירות
93,569	665	-	חלוקת דיבידנד שלא במזומן מחברה מאוחדת
<u>נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת</u>			
24,742	35,510	29,857	<u>ריבית ששולמה:</u>
54,759	49,112	50,893	<u>ריבית שהתקבלה:</u>
332	335	1,037	<u>מסי הכנסה ששולמו:</u>

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

א. כללי

להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2024 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל 1970- (להלן - "התוספת העשירית"), בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם הדוחות המאוחדים.

ב. הגדרות:

החברה -	קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ.
הקבוצה -	החברה והחברות המוחזקות שלה.
חברות בשליטה משותפת -	חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיימת הסכמה חוזית לשליטה משותפת, ואשר השקעת החברה בהן כלולה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על בסיס השווי המאזני.
חברות כלולות -	חברות אשר לחברה השפעה מהותית בהן ואינן חברות מאוחדות, או חברות בשליטה משותפת (עסקאות משותפות), ואשר השקעת החברה בהן כלולה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על בסיס השווי המאזני.
חברות מוחזקות -	חברות מאוחדות, חברות בשליטה משותפת וחברות כלולות.
בעלי עניין ובעלי שליטה -	כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
צדדים קשורים -	כהגדרתם ב- IAS 24.
מדד -	מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
פעילות משותפת -	כהגדרתה ב- IFRS 11.

ג. להלן נתוני מדד המחירים לצרכן:

מדד המחירים לצרכן בנקודות (*)	
257.35	ליום 31 בדצמבר 2024
248.83	ליום 31 בדצמבר 2023
240.77	ליום 31 בדצמבר 2022
%	שיעור השינוי:
3.4%	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
3.3%	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
5.3%	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

ד. מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

ה. יתרת המזומנים ושווי המזומנים המיוחסת לתאגיד עצמו כחברה אם (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

ליום 31 בדצמבר 2023			ליום 31 בדצמבר 2024			
סה"כ	לא צמוד נושא	לא צמוד	סה"כ	לא צמוד נושא	לא צמוד	
	ריבית			ריבית		
	אלפי ש"ח			אלפי ש"ח		
	127,796	110,392	17,404	112,907	38,347	74,560
						מזומנים ושווי
						מזומנים
						מזומנים
						מוגבלים
						ומיועדים
	2,584	2,584	-	1,379	1,379	-
	130,380	112,976	17,404	114,286	39,726	74,560

ו. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לתאגיד עצמו כחברה אם (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. פירוט ההשקעות המהותיות בקבוצות הנכסים הפיננסיים בהתאם ל- IFRS 9 המיוחסים לחברה האם :

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
127,796	112,907	<u>נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד :</u>
2,584	1,379	מזומנים ושווי מזומנים
		מזומנים מוגבלים ומיועדים
972	1,545	<u>נכסים פיננסיים בעלות מופחתת :</u>
		חייבים ויתרות חובה
131,352	115,831	

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

1. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לתאגיד עצמו כחברה אם (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

2. מועדי המימוש החזויים של ההשקעות המהותיות לפי קבוצת המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- IFRS 9 המיוחסים לחברה האם :

ליום 31 בדצמבר 2024							
עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	משנתיים מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ	
			אלפי ש"ח				
112,907	-	-	-	-	-	112,907	מזומנים ושווי מזומנים
1,379	-	-	-	-	-	1,379	פקדונות מוגבלים ומיועדים
1,545	-	-	-	-	-	1,545	חייבים ויתרות חובה
115,831	-	-	-	-	-	115,831	

ליום 31 בדצמבר 2023							
עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	משנתיים מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ	
			אלפי ש"ח				
127,796	-	-	-	-	-	127,796	מזומנים ושווי מזומנים
2,584	-	-	-	-	-	2,584	פקדונות מוגבלים ומיועדים
972	-	-	-	-	-	972	חייבים ויתרות חובה
131,352	-	-	-	-	-	131,352	

2. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לתאגיד עצמו כחברה אם (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. התחייבויות המיוחסות לחברה האם :

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
19,444	17,778	אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסים ואחרים
672,317	837,692	אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
16,572	13,888	התחייבות בגין חכירות
97	360	ספקים ונותני שירותים
18,831	28,490	זכאים ויתרות זכות
727,261	898,208	

2. לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה ראה ביאור 18 לדוחות הכספיים המאוחדים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

2. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לתאגיד עצמו כחברה אם (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

3. סיכון נזילות המיוחס לחברה האם

סיכון נזילות הוא הסיכון שהחברה לא תוכל לעמוד במחויבויותיה הפיננסיות בהגיע מועד תשלומן. גישת החברה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד.

החברה פועלת על מנת לאפשר קיומן של רמות מספקות של אמצעים נזילים לתשלום הוצאות התפעול הצפויות ושל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם. הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי תנאיהן בסכומים לא מהווים (כולל ריבית לשלם):

ליום 31 בדצמבר 2024						אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים (כולל ריבית לשלם) אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה (כולל ריבית לשלם) ספקים ונותני שירותים התחייבות בגין חכירות זכאים ויתרות זכות (בניכוי ריבית לשלם)
סה"כ תזרים מזומנים צפוי	שנה חמישית ואילך	שנה שנייה	עד שנה	ערך בספרים		
אלפי ש"ח						
		3-4 שנים				
18,584	-	-	-	18,584	17,785	
941,391	-	299,496	289,967	351,928	858,145	
360	-	-	-	360	360	
15,583	7,130	3,961	2,216	2,276	13,888	
8,030	87	-	-	7,943	8,030	
983,948	7,217	303,457	292,183	381,091	898,208	
ליום 31 בדצמבר 2023						אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה ספקים ונותני שירותים התחייבות בגין חכירות זכאים ויתרות זכות
סה"כ תזרים מזומנים צפוי	שנה חמישית ואילך	שנה שנייה	עד שנה	ערך בספרים		
אלפי ש"ח						
		3-4 שנים				
21,558	-	-	18,584	2,974	19,444	
743,144	-	253,202	328,280	161,662	672,317	
97	-	-	-	97	97	
18,785	9,006	4,379	2,648	2,752	16,572	
18,831	138	-	-	18,693	18,831	
802,415	9,144	257,581	349,512	186,178	727,261	

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

ח. הלוואות מחברות הבנות

בעיקר הלוואות שהתקבלו מחברות הבנות "קבוצת חג'ג' נכסים מניבים בע"מ" ו-"קבוצת חג'ג' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ" שאינן צמודות, ונושאות ריבית שנתית בשיעור ריבית לפי סעיף 3' לפקודת מס הכנסה.

ט. גילוי בדבר מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה האם

1. שיעורי המס החלים על החברה האם

שיעור המס החל על החברה לשנים 2022-2024 הינו 23%.

יתרות המסים הנדחים הנכללות בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2024 ו-2023 מחושבות לפי שיעור המס 23%.

2. שומות מס המיוחסות לחברה האם

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2019.

3. המס התיאורטי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
6,238	4,492	12,011
23%	23%	23%
(1,435)	(1,033)	(2,763)
-	-	(15)
(34)	(27)	(5)
-	-	44
8	(15)	-
(1,461)	(1,075)	(2,739)

רווח לפני מסים על ההכנסה
ולפני חלק החברה ברווחי חברות בנות, נטו
שיעור המס

המס התיאורטי

מסים שנים קודמות
הוצאות לא מוכרות
הפרשים זמניים בגינם לא נוצרו מסים נדחים
הפרשי עיתוי ואחרות

מסים על ההכנסה בדוח רווח או הפסד

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

י. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

1. יתרות מהותיות עם חברות מוחזקות

ליום 31 בדצמבר

2023	2024
אלפי ש"ח	
1,114,226	1,372,185
(51,184)	(57,854)
1,063,042	1,314,331

הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות
הלוואות מחברות בנות

2. עסקאות עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
16,269	16,728	16,400
58,068	56,723	67,556

הכנסות דמי ניהול

הכנסות מימון, נטו

יא. לפרטים נוספים ראה ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 המצורפים לדוח זה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

פרטים נוספים על התאגיד

כתובת : רח' הארבעה 30, תל אביב 6473926 (מגדלי הארבעה, בנין דרומי, קומה 32)

טלפון : 03 - 6081936

פקסימיליה : 03 - 6952958

כתובת דואר אלקטרוני : office@hagag-group.co.il

מועד הדו"ח : 31 בדצמבר 2024

מועד פרסום הדוח : 30 במרץ 2025

תקנה 8ב: הערכות שווי

לפרטים ראה סעיף 3.2 לדו"ח הדירקטוריון המצורף לדו"ח זה.

תקנה 10א': תמצית דו"חות על הרווח הכולל לפי רבעונים

סה"כ	רבעון IV	רבעון III אלפי ש"ח	רבעון II	רבעון I	
417,874	104,428	114,977	113,356	85,113	הכנסות
(268,876)	(78,123)	(74,148)	(61,440)	(55,165)	עלות המכר
148,998	26,305	40,829	51,916	29,948	רווח גולמי
6,164	21,437	(3,972)	(6,850)	(4,451)	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(6,816)	(1,143)	(1,405)	(3,512)	(756)	הוצאות מכירה ושיווק
(28,889)	(6,056)	(7,954)	(8,211)	(6,668)	הוצאות הנהלה וכלליות
5,951	3,425	1,073	862	591	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
50,411	50,411	-	-	-	רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
(4,328)	519	(1,290)	(1,871)	(1,686)	חלק החברה בהפסדי חברות בשליטה משותפת
(6,317)	-	-	(6,317)	-	הפסדי אשראי (סלינה)
(8,517)	38	-	(8,812)	257	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים
156,657	94,936	27,281	17,205	17,235	רווח מפעולות רגילות
(65,239)	(18,608)	(16,071)	(14,878)	(15,682)	הוצאות מימון
9,473	3,090	2,302	2,133	1,948	הכנסות מימון
100,891	79,418	13,512	4,460	3,501	רווח לפני מיסים על הכנסה
(10,974)	(5,488)	(3,415)	(1,431)	(640)	מיסים על הכנסה
89,917	73,930	10,097	3,029	2,861	רווח נקי וכולל לתקופה

- א. ביום 16 במאי 2024 הנפיקה החברה לציבור סדרה חדשה של 124,066,000 אגרות חוב (סדרה יד') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א [על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 12 במאי 2024 (מס' אסמכתא : 2024-01-049512)], כאשר תמורת ההנפקה הסתכמה לסך כולל (ברוטו) של 121,584,680 ש"ח. סך של כ-69 מיליון ש"ח מתוך תמורת ההנפקה שימש את החברה לטובת פרעונות (קרן וריבית) של סדרות אגרות החוב של החברה, ואילו ביחס ליתרת תמורת ההנפקה לא נקבע יעוד ספציפי והיא משמשת למימון פעילותה העסקית השוטפת של החברה, על פי החלטות הנהלת החברה כפי שתהיינה מעת לעת.
- ב. ביום 22 בדצמבר 2024 הנפיקה החברה לציבור, על פי דו"ח הצעת מדף שפורסם על ידה ביום 18 בדצמבר 2024, 169,785,000 ע.נ. אגרות חוב (סדרה יד'), בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. סך של כ-114 מיליון ש"ח מתוך תמורת ההנפקה שימש את החברה לטובת פרעונות (קרן וריבית) של סדרות אגרות חוב של החברה והלוואות של החברה, ואילו ביחס ליתרת תמורת ההנפקה לא נקבע יעוד ספציפי והיא משמשת למימון פעילותה העסקית השוטפת של החברה, על פי החלטות הנהלת החברה כפי שתהיינה מעת לעת.
- ג. ביום 29 בינואר 2025 הנפיקה החברה לציבור סדרה חדשה של 414,302,000 אגרות חוב (סדרה טו') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א וכן 6,628,832 כתבי אופציה (סדרה 1) הניתנים למימוש למניות החברה [על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 27 בינואר 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-007110)], כאשר תמורת ההנפקה הסתכמה לסך כולל (ברוטו) של 403,944,450 ש"ח. סך של כ-204 מיליון ש"ח מתוך תמורת ההנפקה שימש את החברה לטובת פרעונות (קרן וריבית) של סדרות אגרות החוב של החברה, סך של כ-42 מיליון ש"ח שימש לתשלום מיסים במספר פרויקטים של החברה ואילו ביחס ליתרת תמורת ההנפקה לא נקבע יעוד ספציפי והיא משמשת למימון פעילותה העסקית השוטפת של החברה, על פי החלטות הנהלת החברה כפי שתהיינה מעת לעת.

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי

שם החברה	סוג המניה	מספר המניות על ידי החברה	שווי נקוב של מניה	ערכה בדוח הכספי הנפרד של התאגיד לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	יתרת הלוואות לחברה בדוח הכספי לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)	תנאי ההלוואות	שונות
קבוצת חגי' סומייל בע"מ (להלן: "חגי' סומייל") ¹	מניה רגילה	100	0.01	29,952	100%	207,387	ריבית שנתית בשיעור של 3.5% צמוד.	במהלך שנת הדיווח חל קיטון ביתרת ההלוואה בסך של כ-4,789 אלפי ש"ח.
קבוצת חגי' סלמה בע"מ (להלן: "חגי' סלמה") ²	מניה רגילה	100	0.01	107,358	100%	87,056	ריבית שנתית קבועה, לא צמודה, בשיעור של 5.18%.	במהלך שנת הדיווח חל גידול ביתרת ההלוואה בסך של כ-9,080 אלפי ש"ח.
קבוצת חגי' מתחם המסגר ("מתחם המסגר")	מניה רגילה	100	0.01	(783)	100%	297,796	ריבית שנתית קבועה, לא צמודה, בשיעור של 5.18%.	במהלך שנת הדיווח חל גידול ביתרת ההלוואה בסך של כ-35,018 אלפי ש"ח.
מלון רגי'נסי ירושלים בע"מ (להלן: "רגי'נסי ירושלים")	מניה רגילה	100	0.01	299,475	100%	2,380	ריבית שנתית קבועה, לא צמודה, בשיעור של 5.18%.	במהלך שנת הדיווח חל קיטון ביתרת ההלוואה בסך של כ-3,064 אלפי ש"ח.
קבוצת א. הילל גד בע"מ (להלן: "לודוויפול")	מניה רגילה	50.1	0.01	76,628	50.1%	64,751	ריבית שנתית קבועה, לא צמודה, בשיעור של 5.18%.	במהלך שנת הדיווח חל קיטון ביתרת ההלוואה בסך של כ-67,065 אלפי ש"ח.

¹ יצוין, כי חלקה של החברה ברווחי חגי' סומייל נמוך משיעור החזקתה בחגי' סומייל - לפרטים ראה סעיף 6.8.3.3. לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה.

² יצוין, כי חלקה של החברה ברווחי חגי' סלמה נמוך משיעור החזקתה בחגי' סלמה - לפרטים ראה סעיף 6.7.2.3.1. לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה.

תקנה 12:**שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות קשורות**

לפרטי הלוואות מהותיות ותנאיהן שהועמדו על ידי החברה לתאגידים בשליטתה, ראה תקנה 11 לעיל.

תקנה 13:**הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות מהן לתאריך הדו"ח (באלפי ש"ח)**

שם חברת הבת	רווח (הפסד)	רווח (הפסד) כולל אחר	דיבידנד בשנת הדוח	דיבידנד לאחר תאריך הדוח (*)	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות בשנת הדוח (*)	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות בגין התקופה שלאחר תאריך הדוח	הכנסות ריבית והפרשי הצמדה מחברת הבת/חברה כלולה בשנת הדוח (*)	הכנסות ריבית והפרשי הצמדה מחברת הבת/חברה כלולה לאחר תאריך הדוח
חגי' סומייל	11,604	-	-	-	2,436	609	13,921	3,424
חגי' סלמה	30,886	-	-	-	1,668	417	4,348	1,127
מתחם המסגר	(3,432)	-	-	-	2,472	618	14,189	3,856
רגינסי	16,901	-	-	-	3,288	822	269	31
קבוצת א. הילל גד	(2,133)	-	-	-	312	78	6,441	839

(*) הכספים בגין דיבידנד (ככל והוכרז), דמי ניהול והריבית לה זכאית החברה משולמים לה מעת לעת על ידי החברות הבנות מתוך התזרים הפנוי שלהן ובכפוף למגבלות החלות עליהן מכוח הסכמי מימון בהן התקשרו.

תקנה 20:**מסחר בבורסה**

לפרטים אודות אגרות החוב, כתבי האופציה (סדרה 1) הניתנים למימוש למניות החברה ו-3 מיליון מניות החברה, אשר הונפקו על ידי החברה בתקופת הדוח במסגרת הקצאות פרטיות, דוחות הצעת המדף שפורסמו על ידי החברה וכתוצאה ממימוש אופציות לא סחירות (לפי הענין), ראה תקנה 10ג' לעיל וכן ראה סעיף 6.3.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח זה (להלן: "דוח תיאור עסקי התאגיד").

א. תגמולים לנושאי משרה בכירה שניתנו בשנת הדיווח והוכרו בדוחותיהם הכספיים של החברה. להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת הדוח, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה לשנת הדוח, לכל אחד מחמשת מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה שכינהו בקבוצה באותה עת (הנתונים אינם כוללים מע"מ, ככל שרלוונטי) וכן לבעלי עניין אחרים בחברה:

פרטי מקבל התגמולים														
תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)											תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקות בהון התאגיד (שלא בדילול מלא) ליום 31/12/2024	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	הוצאות	עמלה	אחר - גמול דירקטורים	ריבית	דמי שכירות	אחר ³	סה"כ (באלפי ש"ח)
עידו חגי' (באמצעות י.ע.י.ל. שיווק יחידות קרקע בע"מ, הנמצאת בבעלותו ובשליטתו) (להלן: "חברת עידו") ⁴	כיהן כמנכ"ל החברה עד ליום 31.12.2021 ומכהן כמנכ"ל משותף בחברה החל מיום 29 באוגוסט 2024		23.23% ⁵		388*									388
תמיר אמר ⁶	מנכ"ל החברה עד ליום 29 באוגוסט 2024	100%	0% (למיטב ידיעת החברה). יצוין כי מר אמר מחזיק בכתיב אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש לחברה.	1,852	-	-	-	-	-	-	-	-	210	2,061
שירה אשר ⁷	משנה למנכ"ל, סמנכ"ל נכסים	100%	-	1,164	225	-	-	-	-	-	-	-		1,389

³ עמודת "אחר" בטבלה מציגה הוצאות אחזקת רכב וחניה.

⁴ מר עידו חגי', מבעלי השליטה בחברה, חזר לכהן כמנכ"ל (משותף) בחברה ביום 29 באוגוסט 2024, כאשר לעת עתה החברה אינה משלמת לו גמול כלשהו בגין כהונתו כמנכ"ל. תקופת כהונתו הקודמת כמנכ"ל החברה הסתיימה חדל לכהן כמנכ"ל החברה ביום 31 בדצמבר 2021, ובגינה זכאית חברת עידו לקבל מענק מהחברה בגין "פריקטים מתקדמים" עד לתום שנת 2024, כמפורט בתקנה 22 להלן.

⁵ מר עידו חגי' נחשב כמחזיק במניות החברה יחד עם אחיו, מר יצחק חגי', וביחד מניותיהם בחברה (בין במישרין ובין באמצעות חברות בשליטתם) היוו נכון ליום 31 בדצמבר 2024 כ-53.11% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה (שלא בדילול מלא).

⁶ בתמורה לכהונתו כמנכ"ל החברה, היה זכאי מר אמר בין היתר לשכר חודשי בסך של 110,000 ש"ח ברוטו (הכולל תשלום בגין שעות נוספות והתחייבות לאי תחרות), צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש אוקטובר 2022; הפרשות סוציאליות, לרבות לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, התשכ"ג-1963, והפרשה בשיעור 7.5% משכרו לקרן השתלמות; רכב צמוד מקבוצה 7 שבהוצאות הכרוכות בשימוש בו נשאה החברה; טלפון נייד; נשיאה בעלות קווי טלפון ואינטרנט ביתיים וכן בגין 2 עיתונים יומיים; החזר הוצאות (ללא תקרת הוצאות) אשר הוצאו על ידו מתוקף תפקידו כמנכ"ל; 26 ימי חופשה ו-14 ימי הבראה; עד 30 ימי מחלה (ולתשלום מיום המחלה הראשון); תקופת הודעה מוקדמת בת 180 יום; תקופת הסתגלות שאורכה ינוע בין 3-6 חודשים (כתלות בזוהות הגורם שיזם את סיום יחסי העבודה ובמועד בו הדבר אירע, כאשר בפועל, שולם למר אמר מענק הסתגלות בגין 6 חודשים); ומענק שנתי בגובה של עד 9 משכורות חודשיות וזאת בגין עמידתו של מר אמר ביעדים שיוגדרו לו מראש על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון (לעניין זה יצוין כי בגין שנת הדוח לא שולם למר אמר מענק כלשהו). בנוסף, כללו תנאי העסקתו של מר אמר את הכללתו בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה וכן הוענק לו כתב פטור ושיפוי מאת החברה. כמו כן, כחלק מתנאי כהונתו בחברה, ביום 8 בדצמבר 2022 הוקצו למר אמר 134,673 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. של החברה אשר מימוש הזכויות מכוחן היה כפוף לתקופת הבשלה על פני תקופה של שלוש שנים ובנוסף הבשלתן של 78,560 מניות מתוך המניות המוקצות (להלן: "מניות מותנות היעדים") הותנתה גם בעמידת החברה ב-80% מהיעדים אשר נקבעו לעניין זה (לרבות המשקולות בגינם) ביחס לכל אחת מתקופות ההבשלה על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון החברה. יצוין כי בסופו של דבר, מתוך סך המניות האמורות, 75,754 מניות הוחזרו לחברה עקב אי הבשלתן ו/או אי עמידתו של מר אמר ביעדים שנקבעו לעניין זה על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון החברה. כן הוקצו למר אמר 325,677 כתבי אופציה, לא רשומים למסחר, אשר יהיו ניתנים למימוש (בכפוף לחלוקת תקופות ההבשלה שנקבעו) ל-325,677 מניות, בתמורה למחיר מימוש בסך של 23.177 ש"ח למניה, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן הידוע ביום 1 בספטמבר 2022, ואולם בעקבות עזיבתו את החברה, פקעה זכאותו ל-135,699 כתבי אופציה מכוחם,

⁷ בתמורה לכהונתה, זכאית הגב' שירה אשר, לגמול חודשי (הכולל שכר, הפרשות סוציאליות, קרן השתלמות) שעלותו הכוללת הסתכמה נכון למועד הדוח לסך של כ-91 אלף ש"ח וזכאית למענק שנתי בגובה של עד 3 משכורות חודשיות וזאת בגין עמידתה ביעדים שיוגדרו לה מראש על ידי מנכ"ל החברה ו/או בשק"ד (לעניין זה יצוין כי חברי ועדת התגמול והדירקטוריון אישרו ביום 29 בדצמבר 2024 תשלום מענק לגב' אשר בסך של כ-3 משכורות בשק"ד). בנוסף, הגב' אשר זכאית להחזר הוצאות המוצאות על ידה מתוקף תפקידה בקבוצה (בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם) ולכ-24 ימי חופשה בשנה. בנוסף יצוין, כי לגב' אשר ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והיא נכללה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה. יצוין כי עד ליום 1 בנובמבר 2024 כיהנה הגב' אשר גם כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה, וביום 29 בדצמבר 2024 אישרו חברי ועדת התגמול והדירקטוריון, כי הגב' אשר תסיים תפקידה כסמנכ"ל פיתוח עסקי ותישאר בתפקיד המשנה למנכ"ל החברה וסמנכ"ל נכסים, מבלי שיחול שינוי בתנאי העסקתה, שכן התפקידים הנותרים משקפים ממילא למעלה ממשרה מלאה ומאז שהיא מונתה רק התווספו לה תחומי אחריות.

פרטי מקבל התגמולים												
תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)										תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)		
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקות בהון התאגיד (שלא בדילול מלא) ליום 31/12/2024	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	החזר הוצאות	עמלה	אחר - גמול דירקטורים	ריבית	דמי שכירות
סיגל צדוק ⁸	כיהנה כסמנכ"ל כספים עד ליום 19 באוגוסט 2024	100%	-	630	-	-	-	-	-	-	-	57
נאור סמוזיק ⁹	מכהן כסמנכ"ל כספים מיום 19 באוגוסט 2024 (קודם לכן כיהן כמנהל לסמנכ"ל הכספים בחברה)	100%	-	806	-	-	-	-	-	-	-	6
רוני עטיה ¹⁰	סמנכ"ל הנדסה	100%	-	818	-	-	-	-	-	-	-	116

(*) מענק בגין "פרויקטים מתקדמים". סכום זה כולל גם סך של 68 אש"ח, לו היתה חברת עידו זכאית בגין שנת 2023 בגין פרויקטים מתקדמים ואשר בטעות לא שולם לחברת עידו בגין שנת 2023.

- ב. לאחר שנת הדיווח ולפני מועד הגשת הדוח, לא שולמו תגמולים לנושאי משרה בקשר עם כהונתם או העסקתם בשנת הדיווח אשר לא הוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח.
- ג. בנוסף לאמור לעיל, יצוין כי גמול הדירקטורים הכולל ששולם על ידי החברה בשנת 2024 לכלל חברי הדירקטוריון שהיו זכאים לגמול כאמור, הסתכם לסך של כ-624 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ.

תקנה 21א: השליטה בתאגיד

בעלי השליטה בחברה הינם האחים יצחק ועידו חגי', הנחשבים כמחזיקים יחד במניות החברה (בין במישרין ובין באמצעות חברות בשליטתם), מכוח פעולתם בעצה אחת ביחס להחזקותיהם בחברה, ואשר נכון למועד פרסום הדוח מחזיקים בסך כולל של 32,948,239 מניות החברה¹¹, אשר היווה נכון ליום 31 בדצמבר 2024 כ-53.16% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה שלא בדילול מלא, וכ-53.03% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה בדילול מלא, ואשר מהווה, נכון למועד פרסום הדוח¹², כ-53.11% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה שלא בדילול מלא, וכ-47.91% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה בדילול מלא¹² (להלן ביחד: "בעלי השליטה"). יצוין כי האחים יצחק ועידו חגי' מכהנים כמנכ"לים משותפים וכדירקטורים בחברה.

⁸ הגב' צדוק כיהנה כסמנכ"ל הכספים של החברה עד ליום 19 באוגוסט 2024. בתמורה לכהונתה, היתה זכאית הגב' סיגל צדוק, לגמול חודשי (הכולל שכר, הפרשות סוציאליות, קרן השתלמות, רכב, דמי החזקת רכב וחניה) שעלותו הכוללת הסתכמה לכ-86 אלף ש"ח וכן היתה זכאית למענק שנתי בגובה של עד 5 משכורות חודשיות וזאת בגין עמידתה ביעדים שיוגדרו לה מראש על ידי מנכ"ל החברה ו/או בשק"ד. לעניין זה יצוין כי חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרו ביום 28 במרץ 2024 תשלום מענק לגב' צדוק בסך של 3.55 משכורות חודשיות בגין עמידה חלקית (71%) ביעדים שהוגדרו לה מראש על ידי מנכ"ל החברה, ובהם עמידת החברה ביעד רווח שנתי של 80-100 מיליון ש"ח (עמידה מלאה ביעד), עמידה בהיקף מכירות שנתיות של 150 מיליון ש"ח ולפחות 100 מיליון ש"ח (עמידה חלקית ביעד) ועמידה בהיקף הגיוסים שתוכננו על ידי החברה (עמידה מלאה ביעד). בנוסף, הגב' צדוק היתה זכאית להחזרי הוצאות שהוצאו על ידה מתוקף תפקידה בקבוצה (בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם) ול-24 ימי חופשה בשנה. בנוסף יצוין, כי לגב' צדוק ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והיא נכללה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה.

⁹ בתמורה לכהונתו, מר נאור סמוזיק זכאי לגמול חודשי (הכולל שכר, הפרשות סוציאליות, קרן השתלמות וחניה) שעלותו הכוללת הסתכמה נכון למועד הדוח¹² לסך של כ-85 אלפי ש"ח. בנוסף, מר סמוזיק זכאי להחזר הוצאות המוצאות על ידו מתוקף תפקידו בקבוצה (בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם) ול-20 ימי חופשה בשנה. בנוסף יצוין, כי למר סמוזיק ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והוא נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה.

¹⁰ בתמורה לכהונתו, מר רוני עטיה זכאי לגמול חודשי (הכולל שכר, הפרשות סוציאליות, קרן השתלמות, רכב, דמי החזקת רכב וחניה) שעלותו הכוללת הסתכמה נכון למועד הדוח¹² לסך של כ-79 אלפי ש"ח וזכאי למענק שנתי בגובה של עד 2 משכורות חודשיות וזאת בגין עמידה ביעדים שיוגדרו לו מראש על ידי מנכ"ל החברה ו/או בשק"ד. יצוין כי בפועל לא הוגדרו למר עטיה יעדים לשנת 2024 וכי הסכום המפורט לעיל הינו בגובה הערכת החברה אודות מענק בשק"ד למר עטיה שיובא בתקופה הקרובה לאישור אורגני החברה על פי דין. בנוסף, מר עטיה זכאי להחזר הוצאות המוצאות על ידו מתוקף תפקידו בקבוצה (בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם) ול-18 ימי חופשה בשנה. בנוסף יצוין, כי למר עטיה ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והוא נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה.

¹¹ יצוין כי 18,361,959 מניות מוחזקות על ידי מר יצחק חגי' (במישרין ובאמצעות חברות בשליטתו); 14,410,362 מניות מוחזקות על ידי מר עידו חגי' (במישרין ובאמצעות חברות בשליטתו); ו-175,918 מניות מוחזקות על ידי עדן-גאיה יזמות בע"מ, המוחזקות בחלקים שווים, בשרשרת, על ידי האחים חגי'.

¹² "בדילול מלא" – בהנחת מימוש 6,628,832 כתבי אופציה (סדרה 1) הניתנים למימוש ל-6,628,832 מניות החברה, אשר הוקצו על ידי החברה על פי דוח הצעת מדף מיום 27 בינואר 2025 וכן בהנחת מימוש 124,978 כתבי אופציה לא רשומים למסחר, הניתנים למימוש ל-124,978 מניות החברה, אשר הוקצו ביום 8 בדצמבר 2022 למר תמיר אמר, מנכ"ל החברה (על אף האמור, יובהר כי כתבי האופציה האמורים ניתנים למימוש גם בדרך של מימוש נטו, כך שאם מר אמר יבחר בחלופה זו, עם מימושם של כתבי האופציה לא יוקצו למר אמר מלוא המניות שצוינו, אלא רק מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספית הגלומה במימוש כתבי האופציה האמורים).

תקנה 22:

עסקאות עם בעלי שליטה

להלן פרטים בדבר עסקאות בהן התקשרה החברה עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה עניין אישי באישורן, אשר החברה ותאגידים בשליטתה התקשרו בהן במהלך שנת 2024 או במועד מאוחר לסוף שנת 2024 ועד למועד פרסום דו"ח זה או שהן עדיין בתוקף במועד דו"ח זה:

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
עסקאות לפי סעיף 270(4) לחוק החברות:				
1.	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 16 במרץ 2016, וזאת בהתאם להוראת תקנה 51(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות ההקלות").	התקשרות רגיסית עם חברה פרטית בבעלות מלאה של האחים ליאור ואחיקם כהן, להם קשרים עסקיים עם האחים חגיג', בהסכם לשיתוף פעולה ביחס לרכישת זכויות במקרקעין במרינה בהרצליה, עליה ניתן להקים מבנה מלונאי. יצוין כי ועדת הביקורת ודירקטוריון רגיסית אישרו את ההתקשרות ביום 30 בדצמבר 2015. שיתוף הפעולה מתבצע באמצעות קבוצת חגיג' מרינה הרצליה בע"מ, שמימשה אופציה לרכישת המקרקעין האמורים, כאשר כ-75% מהונה מוחזקים על ידי רגיסית וכ-25% מהונה מוחזקים על ידי האחים כהן. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.9.2.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה.	לאחים כהן קשרים עסקיים עם האחים חגיג'.	ראה דו"ח מיידי מיום 17 במרץ 2016, מס' אסמכתא 2016-01-008397.
2.	ועדת הביקורת/התגמול ודירקטוריון החברה ביום 20 ביוני 2021 וביום 22 ביולי 2021, האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 1 באוגוסט 2021.	מערך התקשרויות, אשר הרלוונטיות מביניהן נכון למועד זה כוללות את ההתקשרויות הבאות: א. חידוש התקשרות בהסכם ניהול עם חברת עידו לצורך קבלת שירותי מנכ"ל על ידי מר עידו חגיג', בהיקף משרה שלא יפחת מ-90%. ההתקשרות אושרה החל מיום 1 באוגוסט 2021 ועד ליום 31 ביולי 2024, ואולם ביום 31 בדצמבר 2021 סיים מר עידו חגיג' את כהונתו (להלן: "הכהונה הקודמת") כמנכ"ל החברה (ונותר דירקטור בחברה), וזאת לאור הגידול בהיקפי הפעילות של החברה ורצונו של מר חגיג' להתמקד דאז בתחום הפיתוח העסקי של החברה (יצוין כי מר עידו חגיג' מונה בשנית כמנכ"ל (משותף) החברה ביום 29 באוגוסט 2024). יצוין כי כחלק מתנאי כהונתו הקודמת, סוכם כי גם לאחר שעידו יסיים תפקידו בחברה, חברת עידו (כהגדרתה לעיל) תהא זכאית למענק בשיעור של 4% מ"הרווח" לפני מיסים (כפי שהוגדר במסגרת ההתקשרות) שינבע לחברה מפרויקטים מתקדמים (כפי שהוגדרו במסגרת ההתקשרות), כפי שיעלה מדוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים השנתיים של החברה שיפורסמו בגין השנה בה תסתיים ההתקשרות החדשה ובגין 3 השנים שלאחר מכן, קרי, עד לתום שנת 2024 (להלן: "תקופת ההשתתפות"), בתוספת מע"מ כדין, וזאת בהתאם למנגנון שהוגדר בהסכם. יצוין כי המענק שישולם לחברת עידו בתקופת ההשתתפות לא יעלה על 1.875 מיליון ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ (בכפוף לעמידה בתנאי הסף) ועל סך כולל של 7.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ לכל תקופת ההשתתפות (הסכומים צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2021).	האחים חגיג' וקרוביהם הינם צד להתקשרות האמורה.	ראה דו"ח זימון אסיפה מיום 25 ביולי 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-057451.
3.	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 30 ביולי 2023, והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 5 בספטמבר 2023.	מתן התחייבות לפטור לה"ה יצחק חגיג' ועידו חגיג' (ההתקשרות הינה בתוקף עד ליום 4 בספטמבר 2026)	האחים חגיג' הינם מוטבים על פי ההתקשרויות האמורות.	ראה דו"ח זימון אסיפה מיום 30 ביולי 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-071278.
4.	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 30 ביולי 2023, והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 5 בספטמבר 2023.	העלאת שכרה של הגב' עדן חגיג', בתו של מר יצחק חגיג', מבעלי השליטה בחברה (להלן: "עדן"), המועסקת בתפקיד של מנהלת פרויקטים של החברה ותאגידים בשליטתה, כך שלאחר ההעלאה האמורה, תהא זכאית עדן לשכר חודשי בסך של 30,000 ש"ח ברוטו ולתנאים הנילוים המפורטים בהתקשרות (כגון הפרשות סוציאליות, החזר נסיעות, חניה, נשיאה בתשלום דמי חבר ללשכת עורכי הדין, 18 ימי חופשה וכ"ו) וזאת רטרואקטיבית החל מיום 1 ביולי 2023 ועד ליום 30 ביוני 2026.	עדן שהינה בתו של יצחק חגיג' הינה צד להתקשרות האמורה.	ראה דו"ח זימון אסיפה מיום 30 ביולי 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-071278.

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
5.	ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 29 באוקטובר 2023, וזאת בהתאם לתקנה 1ב(א5) לתקנות ההקלות.	הכללת האחים חגי' בפוליסות (לרבות קבוצתיות) לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בהן תתקשר החברה, למספר תקופות ביטוח, אשר תסתיימנה לא יאוחר מיום 31 באוקטובר 2026.	האחים חגי' נמנים על המוטבים על פי ההתקשרויות האמורות.	ראה דיווח מידי מיום 29 באוקטובר 2023, מס' אסמכתא: 01-098974.
6.	ועדת הביקורת/התגמול ודירקטוריון החברה ביום 30 ביולי 2023 ו-29 באוקטובר 2023, האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 4 בדצמבר 2023.	התקשרות בהסכם העסקה עם ה"ה ינון חגי', בנו של מר יצחק חגי', מבעלי השליטה בחברה (להלן: "ינון"), אשר במסגרתו מועסק ינון בתפקיד של מנהל מטה ועוזר מנכ"ל, בתמורה לשכר חודשי בסך של 28,000 ש"ח ברוטו ולתנאים הנילווים המפורטים בהתקשרות (כגון הפרשות סוציאליות, החזר נסיעות, חניה, נשיאה בתשלום דמי חבר ללשכת עורכי הדין, 18 ימי חופשה וכו') וזאת החל מיום 4 בדצמבר 2023 ועד ליום 15 ביולי 2026.	ינון שהינו בנו של יצחק חגי' הינו צד להתקשרות האמורה.	ראה דו"ח זימון אסיפה מיום 29 באוקטובר 2023, מס' אסמכתא: 01-2023-099034.
7.	ועדת ביקורת ודירקטוריון מיום 21 בינואר 2024 ומיום 29 בינואר 2024 וזאת בהתאם לתקנה 1(5) לתקנות ההקלות	אישור התקשרות החברה בהסכם לשיתוף פעולה בקשר לפרויקט פינוי בינוי בחדרה עם מר גיא סחלי, גיסו של ה"ה עידו חגי', וזאת במסגרת חברה משותפת ש-75% מהונה יוחזק על ידי החברה ו-25% מהונה יוחזק על ידי מר סחלי. הסכם השת"פ שנחתם בין הצדדים מסדיר בין היתר את חלוקת התפקידים ביניהם במסגרת החברה המשותפת, את אופן קבלת ההחלטות בה ואת אופן מימונה.	מר סחלי, גיסו של מר עידו חגי', הינו צד להתקשרות האמורה.	ראה דיווח מידי מיום 30 בינואר, מס' אסמכתא: 01-2024-009364
8.	ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 19 באוגוסט 2024, והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 24 בספטמבר 2024.	מתן התחייבות לשיפוי לה"ה יצחק חגי' ועידו חגי' (ההתקשרות הינה בתוקף עד ליום 31 ביולי 2027)	האחים חגי' הינם מוטבים על פי ההתקשרויות האמורות.	ראה דו"ח זימון אסיפה מיום 19 באוגוסט 2024, מס' אסמכתא: 01-2024-085023

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
עסקאות אחרות				
1.	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 15 ביוני 2015.	צירופה של בת דודתם של האחים חגי' לקבוצת הרכישה שמגבשת החברה (באמצעות חברה בת) אשר עתידה לבנות את פרויקט סומייל בתל אביב. ההתקשרות אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה לא חריגה בה יש לבעלי השליטה עניין אישי. כמו כן, היות והחברה הינה בעצמה נכון למועד זה חברת קבוצה בפרויקט סומייל, ניתן אישור חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון לכך, שכל עוד ימנו החברה והקרובה על חברי קבוצת הרכישה, הרי שהחברה והקרובה (כמו גם יתר חברי קבוצת הרכישה) צפויים לחתום ולהיות צד להתקשרויות והסכמים שונים (לרבות הסכמים עם ספקים ונותני שירותים, הסכמים עם רשויות וכיו"ב) הנוגעים לפרויקט, שהתחייבויות, זכויות, הוצאות, הכנסות, תשלומים וחייבים מסוגים שונים בצדם. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו כי כל עוד לא תהיינה זכויות והתחייבויות החברה הנגזרות מהתקשרויות וההסכמים אלו שונות באופן מהותי מהתחייבויות וזכויות הקרובה שתיגזרנה מהתקשרויות והסכמים אלו, בשים לב לחלקם היחסי בפרויקט, הרי שלא יידרש אישור נוסף של מוסדות החברה להתקשרות החברה בהסכמים כאמור.	בת דודתם של האחים חגי' הינה צד להתקשרות האמורה.	ראה דוח מידי מיום 16 ביוני 2015, מס' אסמכתא: 01-2015-048933
2.	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 7 באוגוסט 2016.	התקשרות בהסכם ניהול עם הגב' חבצלת גמליאל, שהינה בתו של מי שהיה בן זוגה של אמם (ז"ל) של האחים חגי', אשר נמנית על מחזיקי המקרקעין בפרויקט איינשטיין 35 ואשר הצטרפה לקבוצת הרכישה שאורגנה על ידי החברה (כאשר החברה הינה בעצמה חברת קבוצה, נוסף על היותה מארגנת). גב' גמליאל, יחד עם שאר בעלי הקרקע בפרויקט, התקשרה עם החברה כאמור בהסכם ניהול לפיו התחייבה לשלם לחברה דמי ניהול בגובה 6% משווי זכויותיה, כששיעור דמי הניהול ולוחות הזמנים לתשלום זהים לאלו של שאר חברי הקבוצה. בנוסף, הצטרפה הגב' גמליאל להסכם השיתוף שנחתם בין כלל חברי הקבוצה. ההתקשרויות אושרו כעסקאות לא חריגות בהן יש לבעלי השליטה עניין אישי.	בתו של מי שהיה בן זוגה של אמם (ז"ל) של האחים חגי' הינה צד להתקשרות האמורה.	
3.	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 25 במאי 2017. ועדת ביקורת מיום 30 במרץ 2025.	אישור תנאי כהונתו של מר אלעד חגי', שהינו בן דודם של האחים חגי', כמנכ"ל חברת התחדשות העירונית, החל מיום 1 בינואר 2017 והחל מיום 1 באפריל 2024 גם מנכ"ל חגי' צים נדל"ן בע"מ (להלן: "חגי-צים נדל"ן"). החל מיום 1 באפריל 2025, זכאי מר אלעד חגי' בתמורה לכהונתו לגמול חודשי קבוע (כנגד חשבונית) מחגי' צים נדל"ן שעלותו הכוללת מסתכמת נכון למועד הדוח לסך של 75 אלפי ש"ח, וכן להחזר הוצאות ול-14 ימי חופשה	בן דודם של האחים חגי' הינו צד להתקשרות האמורה.	

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
		בשנה. בנוסף, זכאי מר אלעד חגי' למענק משתנה בשיעור של 5% מהרווח לפני מס של חגי'-צים נדל"ן (ובתנאים מסוימים גם של התחדשות עירונית ¹³), בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם, ממנו יקוזזו עלויות העסקתו הקבועות, כאשר המענק האמור לא יעלה בכל מקרה על סך של 1,200 אלפי ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ (בתקופת הדוח לא נוצרה למר אלעד חגי' זכאות למענק). בנוסף יצוין, כי למר אלעד חגי' ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה ומטעם חגי'-צים נדל"ן והוא נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה להתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה בה יש לבעלי השליטה עניין אישי.		
4.	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 30 במאי 2018, ביום 11 בפברואר 2020 וביום 30 במרץ 2025.	התקשרות במסגרתה תוכל החברה לשכור חניות לעובדי החברה בחניון מגדלי הארבעה, אשר האחים חגי' הינם מבעליו. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה עם בעלי השליטה.	האחים חגי' הינם צד להתקשרות האמורה.	
5.	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 26 באוקטובר 2017, ביום 29 במאי 2019, ביום 22 במרץ 2023 וביום 19 באוגוסט 2024.	אישור תנאי כהונתו של מר יהודה עובד, שהינו בן דודם של האחים חגי', כסמנכ"ל השיווק של החברה. בתמורה לכהונתו, זכאי מר עובד לגמול חודשי שעלויות הכוללת מסתכמת לסך של כ-50.1 אלפי ש"ח. בנוסף, מר עובד זכאי להחזרי הוצאות (לרבות החזר הוצאות דלק) ול-20 ימי חופשה בשנה. בנוסף יצוין, כי למר עובד ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והוא נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה להתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה בה יש לבעלי השליטה עניין אישי.	בן דודם של האחים חגי' הינו צד להתקשרות האמורה.	
6.	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 11 בפברואר 2020 וביום 16 במרץ 2020.	צירופם של קרובי משפחה של אשתו של יצחק חגי' לקבוצת הרכישה שמגבשת החברה (באמצעות חברה בת) אשר עתידה לבנות את פרויקט MOMA בתל אביב. ההתקשרויות אושרו כעסקאות לא חריגות בהן יש לבעלי השליטה עניין אישי.	הצדדים להתקשרות האמורה הינם קרובי משפחה של אשתו של יצחק חגי'.	
7.	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 24 ביוני 2021.	התקשרות החברה בהסכם לשיתוף פעולה בפרויקט בבלי 5 עם מור קופות גמל בע"מ (להלן: "מור"), שלמיטב ידיעת החברה נמצאת בשליטת י.ד. מור השקעות בע"מ (שהינה בעלת עניין בחברה). לפרטים נוספים ראה סעיף 6.3.2.4 (ב) לפרק תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה.	בעת בה בוצעה ההתקשרות עם החברה, ניהלו תאגידים מקבוצת מור משא ומתן להתקשרות בעסקה פרטית עם האחים חגי'.	
8.	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 15 ביולי 2021, ביום 28 במרץ 2024 וביום 1 באוקטובר 2024.	התקשרות הד מאסטר בעסקה לרכישת 100 חניות ו-14 מחסנים בשטח כולל של 122 מ"ר המצויים בפינת הרחובות רוטשילד ויבנה בתל אביב, ואשר ישמשו את פרויקט שד"ל של החברה, מחברת ברגרואין רזידנטיאל לימיטד, אשר האחים חגי', מחזיקים, למיטב ידיעת החברה, בכ-24% מהונה. תמורת העסקה הסתכמה לסך של כ-20 מיליון ש"ח, והיא משקפת סך של 200 אלפי ש"ח לחניה וסך של 4 אלפי ש"ח למ"ר מחסן (אשר, בהתאם להערכת שווי שבוצעה לטובת העניין, ואשר כללה נתוני השוואה לנכסים סמוכים ולנכסים המצויים באזורים מרכזיים בתל אביב, משקפים מחירי שוק). ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה עם בעלי השליטה. בהתאם להסכם שנחתם בין הצדדים, שולמה בחודש דצמבר 2022 על ידי הד מאסטר מקדמה ע"ח הממכר בסך 5 מיליון ש"ח ואילו יתרת התשלום שולמה על ידי הד מאסטר בחודש אוקטובר 2024. ביום 28 במרץ 2024 וביום 1 באוקטובר 2024 אישרו חברי ועדת הביקורת שוב את העסקה, במתכונתה המתוקנת שתוארה לעיל, כעסקה לא חריגה עם בעלי השליטה בחברה, אשר כללה את הקדמת מועד תשלום יתרת התמורה ומנגד הפחתה של סכום התמורה בכ-0.6 מיליון ש"ח.	חברה שכ-24% מהון מניותיה מוחזק על ידי האחים חגי' הינה צד להתקשרות האמורה.	
9.	ועדת ביקורת ודירקטוריון מיום 22 במרץ 2023	אישור התקשרות בהסכם להשכרת דירה שבעלות החברה לצד ג', לו קשרים עסקיים עם האחים חגי'. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה בהן יש לבעלי השליטה עניין אישי.	הצד להתקשרות הינו גורם לו קשרים עסקיים עם האחים חגי'.	
10.	ועדת ביקורת ודירקטוריון מיום 29 בנובמבר 2023	התקשרות, אשר מחליפה, החל מיום 1 ביולי 2023, התקשרות דומה שאושרה בעבר על ידי מוסדות החברה ואשר באה לידי סיום ביום 30 ביוני 2023. על פי תנאי ההתקשרות החדשה, האחים חגי' ישתתפו (כל זמן שעובדי החברה יעניקו משירותיהם גם לאחים חגי'), בחלק מהעלויות בהן תישאנה החברה, באופן כדלקמן: (1)	האחים חגי' הינם צדדים להתקשרות האמורה.	

¹³ בניכוי הפסדים מצטברים שקדמו לשנה בה נוצר להתחדשות עירונית רווח אולם אינם כוללים הפסדים שנוצרו עד ליום 31 בדצמבר 2016, והכל על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים המאוחדים של התחדשות עירונית.

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
		השתתפות בהוצאות שכר של בעלי התפקידים הרלוונטיים ¹⁴ ; (2) השתתפות בהוצאות הנהלה וכלליות אחרות (לרבות הוצאות שכר מזכירות, כיבודים, משרדיות, מחשוב, תקשורת, חשמל, ביטוח ואחרות) ¹⁵ ; (3) השתתפות בהוצאות קבועות הנוגעות לשכירות המשרדים (לרבות דמי ניהול, ארנונה, אחזקה וניקיון) ¹⁶ . גובה סכום ההשתתפות האמור ייבחן מדי שנה, בסמוך לאישור דוחותיה הכספיים השנתיים של החברה, על ידי ועדת הביקורת, מבלי שיידרש לכך כל אישור נוסף, וישמש לצורך ההתחשבות עבור השנה הקלנדרית שהסתיימה עובר למועד הבדיקה האמורה. נכון למועד פרסום הדוח, עומד סכום ההשתתפות החודשי על סך של כ-36 אש"ח.		
11.	ועדת ביקורת מיום 28 במרץ 2024	התקשרות במסגרתה תוכל החברה לרכוש שוברי חניה עבור לקוחות החברה בחניון מגדלי הארבעה בתל אביב, אשר האחים חגי' הינם מבעליו. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה עם בעלי השליטה. ההתקשרות אושרה לתקופה בת שנה, כאשר בכל עת בה ירכשו שוברים כאמור, תוודא החברה כי עלות השוברים הנרכשים אינה עולה על עלות שוברים דומים אותם ניתן לרכוש מחניונים סמוכים אחרים. ועדת הביקורת של החברה תעודכן אחת לשנה אודות ההתקשרויות בהן התקשרה החברה על פי העסקה האמורה.	האחים חגי' הינם צד להתקשרות האמורה.	
	ועדת ביקורת מיום 22 במאי 2024	התקשרות להעלאת דמי הייעוץ החודשיים המשולמים למר נתי פריד, המעמיד לחברה שירותי יעוץ, מסך של 42.5 אלפי ש"ח לסך של 50 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ, וכן מתן בונוס בסך של 150 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ, בגין עבודתו בשנת 2023 בחברה. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה (כהגדרת המונח בחוק החברות) עם בעלי השליטה בחברה וזאת היות וההתקשרות הינה לטובת החברה, במהלך העסקים הרגיל, בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי, על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה.	ענינו האישי של מר צחי חגי' בהתקשרות האמורה נובע מהיותו של מר פריד משנה למנכ"ל בחברת חגי' אירופה דייוולופמנט צ.ש. בע"מ, חברה ציבורית אשר אחד מבעלי השליטה בה הינו מר צחי חגי'.	
	ועדת ביקורת מיום 22 במאי 2024	העסקת מר שגב סמיט, בנה של הגב' כנרת חגי', אחותם של בעלי השליטה בחברה, כמשווק בחברה. תנאי ההתקשרות כוללים שכר חודשי קבוע בסך של 8,000 ש"ח ברוטו, בתוספת הוצאות נסיעה וזכויות סוציאליות, וכן תשלום עמלה בשיעור של 0.3% ממחיר כל נכס כולל מע"מ אשר ישווק על ידו, ממנה יקוזזו התשלומים הקבועים שהחברה שילמה לו בגין עבודתו כמשווק. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בה יש לבעלי השליטה בחברה עניין אישי.	אחיינם של האחים חגי' הינו צד להתקשרות.	

¹⁴ השתתפות בהוצאות שכר – האחים חגי' ישלמו לחברה מדי רבעון דמי השתתפות בעלות העסקתם של אותם עובדי החברה אשר יעניקו משירותיהם גם לאחים חגי', בהתאם לשיעור מתן השירותים על ידי כל עובד לאחים חגי', כך ששיעור ההשתתפות יקבע בדרך של מכפלת סך אחוז המשרה המושקע על ידי אותו עובד בפעילות האחים חגי' (על פי הצהרתו בכתב) בעלות העסקתו הכוללת של אותו עובד. מנגד, כאשר מדובר במשווק ששיווק נכס פרטי של האחים חגי', האחים חגי' יישאו במלוא עמלת השיווק המשולמת לו בגין אותה יחידה.

¹⁵ השתתפות בהוצאות הנהלה וכלליות – ההוצאות בהן ישתתפו האחים חגי' יחושבו על בסיס מכפלת סך הוצאות הנהלה וכלליות בשיעור המתקבל מחלוקת תוצאת הסכימה של שיעור מתן השירותים של העובדים שמעניקים שירותים לאחים חגי', בסך היקפי המשרה של כלל עובדי החברה (הוצאות הנהלה וכלליות הינן ההוצאות שתוארו לעיל לאחר נטרול הוצאות שכר והוצאות משרדים שייחויבו בנפרד ובנטרול הוצאות יעודיות לחברה כגון שכר וביטוח דירקטורים, רואה חשבון וכיו"ב).

¹⁶ השתתפות בהוצאות משרדים – היות ועובדים ו/או נותני שירותים של החברה עושים שימוש במשרדי החברה לצורך מתן שירותים לאחים חגי', אזי האחים חגי', יישאו בחלק יחסי מכלל ההוצאות בהן תישא החברה בגין המושכר (לרבות בגין דמי ניהול, חניות, ניקיון ומיסים), כאשר שיעורו של החלק היחסי האמור מתוך סך עלות החזקת משרדי החברה, ביחס לכל אחד ואחד מהעובדים ונותני השירותים שיעניקו משירותיהם לאחים חגי', יהא זהה לשיעור המתקבל מחלוקת תוצאת מכפלת שטח המשרד בו נעשה שימוש על ידי אותו עובד/נותן שירותים שמעניק שירותים לאחים חגי' בשיעור המשרה במסגרתה אותו עובד מעניק משירותיו לאחים חגי', בשטח המושכר כולו לא כולל שטחים משותפים. האמור לעיל יחול גם ביחס לעובדים ו/או נותני שירותים של האחים חגי' עצמם, אשר יעשו שימוש במשרדי החברה.

- א. לפרטים אודות החזקות בעלי העניין ונושאי המשרה הבכירה בניירות הערך של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ראה דיווח מיידי מיום 7 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-002286), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
- ב. ביום 28 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה את ביטולן של 3,015,548 מניות "רדומות" של החברה, אשר הוחזקו על ידי החברה עד לאותו מועד. ביום 19 בספטמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה את ביטולן של 75,755 מניות שהושבו לחברה (והפכו למניות רדומות עם החזרתם) במסגרת סיום כהונתו של מר תמיר אמר כמנכ"ל החברה.

הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים למועד פרסום הדו"ח

תקנה 24א:

הון רשום – 10,000,000 ש"ח, מורכב מ-1,000,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת.

הון מונפק – למועד פרסום הדוח, ההון המונפק של החברה הינו 62,005.362 ש"ח והוא מורכב מ-62,005,362 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת.

ניירות ערך המירים –

- א. ביום 8 בדצמבר 2022 הנפיקה החברה למר תמיר אמר, מנכ"ל החברה לשעבר, כחלק מחבילת התגמול הכוללת שלו, 325,677 כתבי אופציה, לא רשומים למסחר, הניתנים למימוש ל-325,677 מניות רגילות של החברה, בתמורה למחיר מימוש בסך של 23.177 ש"ח למניה, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן הידוע ביום 1 בספטמבר 2022, כאשר כל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש למשך שנתיים ממועד הבשלתו והכל בכפוף להתאמות כאמור בסעיף 2.5 לדו"ח זימון האסיפה מיום 25 באוקטובר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-105180). נכון למועד זה, לאחר מימוש חלק מכתבי האופציה ופקיעה של חלק אחר, מחזיק מר אמר ב-93,559 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל-93,559 מניות החברה (עם זאת יובהר כי כתבי האופציה האמורים ניתנים למימוש גם בדרך של מימוש נטו, כך שאם מר אמר יבחר בחלופה זו, עם מימושם של כתבי האופציה לא יוקצו למר אמר מלוא המניות שצוינו, אלא רק מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספית הגלומה במימוש כתבי האופציה האמורים).
- ב. לפרטים אודות הקצאת 6,628,832 כתבי אופציה רשומים למסחר, הניתנים למימוש ל-6,628,832 מניות החברה, אשר הונפקו לציבור על ידי החברה מכוח דוח הצעת מדף שפורסם על ידה ביום 27 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-007110) ראה סעיף 6.3.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

מרשם בעלי המניות של החברה למועד פרסום הדו"ח

תקנה 24ב:

שם המחזיק	מס. זיהוי/מספר ברשם החברות בישראל/מספר דרכון	כמות המניות
מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ	510422249	61,997,794
נכסי משפחת נויבך בע"מ	512734781	2,677
ירונגל בע"מ	511608564	3,812
דוד נוימן	008332884	1
ספנות ושות' קידום השקעות בע"מ	511918955	74
גראוס, שלו ושות', עורכי דין	512723073	10
יוסף גבע	---	15
אספטל בע"מ	511608580	979
סה"כ		62,005,362

שם:	יצחק חגי' (מכהן גם כמנכ"ל משותף)	צבי גרינוולד (יו"ר הדירקטוריון)	יהודה עידו חגי' (מכהן גם כמנכ"ל משותף)	הדר ויסמונסקי וינברג	צפירי הולצלבלט (דח"צ)	לימור בלדב (דח"צ)
מספר זיהוי:	024464372	000792036	032004301	027119502	056755051	028511285
תאריך לידה:	09/12/1969	18/10/1942	10/10/1974	23.01.74	9/11/1960	12/03/1971
מען להמצאת כתבי-דין:	הארבעה 30, מגדלי הארבעה, דרומי, קומה 32, תל אביב	אליהו ברלין 9, דירה 16, תל אביב	הארבעה 30, מגדלי הארבעה, דרומי, קומה 32, תל אביב	חדס 38, מתן, 4585800	לוי אשכול 14, גבעת שמואל	השיטה 17, כפר נטר
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תחילת כהונה:	28/02/2011	12/01/2012	09/12/2010	30/07/2023	30/11/2018 (נכון למועד זה מצוי בתקופת כהונה שלישית)	27/2/2017 (נכון למועד זה מצויה בתקופת כהונה שלישית)
חברות בוועדת דירקטוריון:	לא	לא	לא	חברת ועדת הביקורת, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת התגמול.	חבר ועדת הביקורת, יו"ר הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, יו"ר ועדת התגמול.	יו"ר ועדת הביקורת, חברת הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת התגמול.
האם הינו דירקטור בלתי תלוי, דירקטור חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה:	לא	לא	לא	דירקטורית בלתי תלוייה	דירקטור חיצוני	דירקטורית חיצונית
האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית:	בעל כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל כשירות מקצועית	בעל כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעלת כשירות מקצועית
הדירקטור הינו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:	לא. עם זאת, משמש כנאמן של קבוצות הרכישה ב-3 פרויקטים ששל הקבוצה.	לא	לא	לא	לא	לא
השכלה:	בוגר מנהל עסקים, מרכז הבינתחומי הרצליה; בוגר משפטים, המרכז הבינתחומי הרצליה; מוסמך במשפטים, אוניברסיטת תל אביב.	בוגר כלכלה וסטטיסטיקה, האוניברסיטה העברית בירושלים; בוגר קורס דירקטורים ונושאי משרה בכירים, אוניברסיטת תל אביב.	בוגר מדעי החברה בדגש על ניהול, האוניברסיטה הפתוחה.	LLB תואר ראשון במשפטים, האוניברסיטה העברית בירושלים – 1998	רו"ח; בוגר חשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת בר אילן.	עו"ד; בוגרת תואר ראשון במשפטים, המכללה האקדמית נתניה; מוסמכת מנהל עסקים ומימון, המכללה האקדמית נתניה; בוגרת קורס ניתוח דוחות כספיים והערכת שווי חברות, אוניברסיטת תל אביב.
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	עורך דין שותף במשרד חגי', בוכניק, ויינשטיין ושות' ועוסק בייזום קבוצות רכישה ופרויקטים בנדל"ן, עיסוק בפעילות נדל"ן בחו"ל, מנכ"ל משותף בחברה.	יו"ר דירקטוריון רגינסי (חברה בת של החברה), חבר ועדת השקעות וועדת אשראי עמיתים במנורה מבטחים ביטוח בע"מ, מתן ייעוץ בנושאי מימון ונדל"ן.	מנכ"ל משותף בחברה ורגינסי ועוסק בייזום קבוצות רכישה ופרויקטים בנדל"ן, עיסוק בפעילות נדל"ן בחו"ל.	2017-2021 – סמנכ"לית ייעוץ משפטי ומזכירת החברה – חברת פרטנר תקשורת בע"מ; 2021-2022 – מזכירת הבנק והקבוצה – בנק לאומי בע"מ 2023-הווה סמנכ"לית ייעוץ משפטי ומזכירת החברה – סרגון נטוורקס בע"מ. מרצה בנושאי ממשל תאגידי ומזכירות חברה.	דירקטור בחברות שונות.	כיום עו"ד עצמאית בתחום האזרחי, מסחרי, ביטוח ובתחום הנדל"ן, חברה בוועדת ערר שליד המועצה האזורית חוף השרון בע"מ, בעבר נציגת ציבור בהתנדבות במפעל אוצר ים ובחברת אתרים בחוף ת"א – חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א.
תאגידים בהם משמש כדירקטור:	בחברה ובחברות פרטיות בשליטתה, בחגי' אירופה דייוולופמנט צ.ש. בע"מ (לרבות בחברות פרטיות בשליטתה), בחברות פרטיות בשליטתו (לרבות בשליטה משותפת).	צבי גרינוולד נדל"ן בע"מ, גבאי מניבים ופיתוח בע"מ.	בחברה, בחברות פרטיות בשליטתה ובחברות פרטיות בשליטתו (לרבות שליטה משותפת).	-	צפירי הולצלבלט שרותי ניהול ויעוץ בע"מ, חלל תקשורת בע"מ, רבל אי. סי. אס. בע"מ, ישראלכרט בע"מ.	הכשרת הישוב התחדשות עירונית ישראל בע"מ, וואן טכנולוגיות תוכנה בע"מ, מנרה ונצ'רס אקס אל- שותפות מוגבלת, דב"ת ב-אמ. די. גיי. ריאל אסטייט גלובל לימיטד וב- עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ.
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	כן. אחיו, מר יהודה עידו חגי', מכהן כדירקטור ומנכ"ל משותף בחברה (השניים הינם בעלי השליטה בחברה).	לא	כן. אחיו, מר יצחק חגי', מכהן כדירקטור ומנכ"ל משותף בחברה (השניים הינם בעלי השליטה בחברה).	לא	לא	לא

שם:	יצחק חג'ג' (מכהן גם כמנכ"ל משותף)	צבי גרינוולד (יו"ר הדירקטוריון)	יהודה עידו חג'ג' (מכהן גם כמנכ"ל משותף)	הדר ויסמונסקי וינברג	צפירי הולצבלט (דח"צ)	לימור בלדב (דח"צ)
האם הינו דירקטור שהחברה רואה כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות:	לא	כן	לא	לא	כן	לא

תקנה 26א': נושאי משרה בכירה של התאגיד

שם:	שירה אשר תמאם	נאור סמוזיק	יהודה עובד	רוני עטיה	גיא אהרון	עומרי לוי	דנה גוטסמן-ארליך
מספר זיהוי:	038175832	066380502	066747437	027499011	039405709	305608804	037575735
תאריך לידה:	30/12/1985	24/01/1985	01/10/1984	09/06/1974	08/12/1984	22/04/1991	08/08/1975
תאריך תחילת כהונה:	01/02/2022	15/06/2020	01/10/2017	15/04/2023	01/11/2024	01/12/2024	01/04/2015
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו:	משנה למנכ"ל, סמנכ"לית נכסים	סמנכ"ל כספים	סמנכ"ל שיווק	סמנכ"ל הנדסה	סמנכ"ל פיתוח עסקי	סמנכ"ל ניהול פרויקטים	מבקרת פנים בחברה
האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד:	לא	לא	בן דודם של האחים חגי'ג', בעלי השליטה בחברה המכהנים כנושאי משרה בחברה	לא	לא	לא	לא
השכלה:	עו"ד, בוגרת תואר במשפטים ומנהל עסקים בהתמחות מימון, המרכז הבינתחומי הרצליה	רו"ח; בוגר מנהל עסקים וחשבונאות, המכללה האקדמית אונו.	בוגר מנהל עסקים, המכללה האקדמית נתניה.	בוגר הטכניון להנדסה אזרחית והנדסה חקלאית.	רוה"ח; בוגר BA במנהל עסקים וחשבונאות, המסלול האקדמי המכללה למנהל	בוגר תואר ראשון בכלכלה, ניהול ומקצועות התעופה, אוניברסיטת בן גוריון, בוגר תואר שני במנהל עסקים, אוניברסיטת רייכמן	בוגרת מנהל עסקים, המכללה האקדמית ראשל"צ; מוסמכת במנהל ציבורי, אוניברסיטת בר אילן.
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	עוזרת אישית של מר יצחק חגי'ג-בעל השליטה בחברה, סמנכ"לית פיתוח עסקי ונכסים של החברה	משנה לסמנכ"ל הכספים וחשב בקבוצה, מנג'ר במשרד רו"ח עמית חלפון.	שיווק נדל"ן בקבוצה.	מנהל אזור ת.מ. הנדסה, מהנדס ראשי MRR, Capital Me & Co מהנדס ראשי	מנהל פיתוח עסקי בחברה, חשב בחברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ, חשב בקבוצה	מנהל פרויקטים בקבוצה, מנהל פרויקטים בקי נדל"ן בע"מ, קצין צה"ל בקבע	שותפה ומנהלת בקבוצת ביקורת פנימית וניהול סיכונים (RAS), BDO רו"ח.

שם:	משה גרוסי	רועי אלון	לינוי כחלון
מספר זיהוי:	043196088	304979529	308305283
תאריך לידה:	07/12/1981	01/01/1991	19/02/1993
תאריך תחילת כהונה:	07/12/2024	08/07/2024	04/07/2024
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו:	משנה לסמנכ"ל כספים	חשב	חשבת
האם הוא בעל ענין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בתאגיד:	לא	לא	לא
השכלה:	רו"ח; בוגר B.A במנהל עסקים התמחות בחשבונאות במסלול האקדמי המכללה למנהל.	רו"ח; בוגר ראיית חשבון, שערי מדע ומשפט.	רו"ח; בוגרת B.A בחשבונאות ומערכות מידע, המרכז האקדמי לב.
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	שותף, משרד רואי חשבון PKF עמית, חלפון	חשב בקבוצה, רוח"ח במשרד פאהן קנה.	חשבת בקבוצה, BDO זיו האפט - מנהלת צוות ביקורת ומנג'רית בתחום ביקורת חברות ציבוריות

תקנה 26ב: מורשי חתימה עצמאיים

לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27: רואי החשבון של החברה

קסלמן וקסלמן – דרך מנחם בגין 146, תל-אביב 6492103, ישראל.

תקנה 29: המלצות והחלטות דירקטורים

שינוי ההון המונפק

לפרטים אודות הנפקות מניות שבוצעו על ידי החברה בתקופת הדוח ראה תקנה 20 לעיל.

החלטות אסיפה כללית

ביום 24 בספטמבר 2024 התקיימה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה ובה אושרו הנושאים הבאים: (א) חידוש מתן התחייבות לשיפוי לה"ה יצחק ועידו חגי'ג, מבעלי השליטה בחברה, המכהנים כדירקטורים וכמנכ"לים משותפים, לתקופה נוספת בת 3 שנים החל מיום 1 באוגוסט 2024; (ב) חידוש כהונתם של חברי הדירקטוריון (שאינם דח"צים); (ג) חידוש כהונתו של מר צפירי הוצבלט כדירקטור חיצוני בחברה; (ד) מינוי מחדש של רואי החשבון המבקרים של החברה (משרד PWC Israel (קסלמן וקסלמן רו"ח). לפרטים נוספים ראה דו"ח זימון אסיפה מיום 19 באוגוסט 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-085023 ודיווח מיידי מיום 24 בספטמבר 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-605515.

תקנה 29א: החלטות החברה

א. עסקאות חריגות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות
למעט כמפורט בתקנה 22 לעיל, לא בוצעו בתקופת הדו"ח עסקאות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות.

ב. פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי שבתוקף בתאריך הדו"ח
נכון למועד זה, לכלל חברי דירקטוריון ונושאי המשרה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בחברה, ניתנו על ידי החברה כתבי שיפוי (כתבי השיפוי שניתנו לאחים חגי'ג הינם בתוקף עד ליום 31 ביולי 2027) ובנוסף לכלל חברי הדירקטוריון ונושאי המשרה, ניתנו כתבי פטור שהינם בתוקף (כתבי הפטור שניתנו לאחים חגי'ג הינם בתוקף עד ליום 4 בספטמבר 2026). כן נכללים כלל חברי הדירקטוריון ונושאי המשרה, בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה קבוצתית בה התקשרה החברה, בגבולות אחריות נוכחיים של 10 מיליון דולר, אשר תוקפה הינו עד ליום 30 באוקטובר 2025. נכון למועד זה, בהתאם לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הכללת האחים חגי'ג בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה הינה בתוקף ביחס לפוליסות כאמור בהן התקשר החברה עד ליום 31 באוקטובר 2026, ובלבד שהכללתם של בעלי השליטה בפוליסות עתידיות תיעשה בתנאי התקשרות פחותים לתנאי ההתקשרות של יתר נושאי המשרה בחברה, או זהים להם, שהתקשרויות החברה בפוליסות האמורות תיעשנה בתנאי שוק ושלא יהיה בהן כדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה לפרטים נוספים (לרבות תנאי השיפוי והביטוח) ראה דו"חות מיידיים שפרסמה החברה ביום 21 באוקטובר 2015 (מס' אסמכתא 2015-01-139794), ביום 22 בינואר 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-009021, ביום 13 באוקטובר 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-111465, ביום 24 ביוני 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-043291, מיום 5 בספטמבר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-084256, מיום 29 באוקטובר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-098965, מיום 19 באוגוסט 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-085023 ומיום 24 בספטמבר 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-605515.

שם החותם:

צבי גרינוולד

יצחק חגיגי

עידו חגיגי

תפקידו:

יו"ר הדירקטוריון

מנכ"ל משותף

מנכ"ל משותף

נחתם ביום 30 במרץ 2025

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970 (להלן: "התקנות"):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. צבי גרינוולד, יו"ר הדירקטוריון;
2. יצחק חגי', מנהל כללי משותף;
3. עידו חגי', מנהל כללי משותף;
4. נאור סמוזיק, סמנכ"ל הכספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידע סבירה של בטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהתאגיד מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות המנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלו.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

1. מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים אשר התאגיד רואה אותם כמהותיים לדיווח הכספי. רכיבי הבקרה הפנימית שזוהו הינם: (א) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (ב) בקורות על תהליך מלאי בניינים בהקמה - בחינת ירידת ערך והיוון עלויות; (ג) בקורות על תהליך נדל"ן להשקעה - בחינת שווי הוגן (ד) בקורות על תהליך הכרה בהכנסה.

2. מיפוי ותיעוד הבקורות הקיימות בתאגיד אשר נועדו לתת מענה לסיכונים הדיווח והגילוי, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקורות וניתוח פערי הבקרה הקיימים, תיקון ליקויים בתכנון הבקרה ובחינת קיומן של בקורות מפצות.

3. הערכת אפקטיביות התפקוד של בקורות המפתח.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר, 2024 הינה אפקטיבית.

1. הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1) לתקנות:

הצהרת מנהל כללי

אנחנו, יצחק ועידו חגי'ג, מצהירים כי:

1. בחנו את הדוח התקופתי של קבוצת חגי'ג ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2024 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתנו, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתנו, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גילינו לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אנו, לבד ויחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבענו בקורות ונהלים, או וידאנו קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע - 2010, מובא לידיעתנו על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבענו בקורות ונהלים, או וידאנו קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתנו את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגנו בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותנו או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 30 במרץ, 2025

עידו חגי'ג, מנכ"ל משותף

יצחק חגי'ג, מנכ"ל משותף

חוות דעת רואה החשבון המבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

חוות הדעת של רואה החשבון המבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית מצורפת לדוח הכספי במסגרת דוח תקופתי זה.

2. הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ד)(2) לתקנות:

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, נאור סמוזיק, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2024 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד ויחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע - 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו בפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 30 במרץ, 2025

נאור סמוזיק, סמנכ"ל הכספים

חוות דעת רואה החשבון המבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

חוות הדעת של רואה החשבון המבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית מצורפת לדוח הכספי במסגרת דוח תקופתי זה.

נספח א'

רני ציס מרכזי קניות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2024

תוכן העניינים:

- **פרק א' - תיאור עסקי התאגיד**
- **פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד**
- **פרק ג' - הדוחות הכספיים (לרבות מכתב הסכמה להכללה על דרך ההפניה בדוחות הצעת מדף)**
- **פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד**
- **פרק ה' - דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי**

לדוח תקופתי זה מצורפת מצבת התחייבויות של החברה והחברות המאוחדות בדוחותיה הכספיים המפורסמת בד בבד עם פרסום דוח תקופתי זה והנכללת בו על דרך ההפניה.

פרק א' לדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2024

תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

מספר עמוד

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

3	פעילות הקבוצה ותיאור התפתחות עסקיה	1
5	תחומי הפעילות של החברה	2
7	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	3
8	חלוקת דיבידנדים	4

חלק שני – מידע אחר

11	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה	5
13	סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה	6

חלק שלישי – תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

17	תחום הנדל"ן להשקעה	7
98	תחום נדל"ן יזמי	8
108	תחרות	9
108	רכוש קבוע, משרדים ומתקנים	10
109	הון אנושי	11
110	קבלני משנה, חומרי גלם וספקים	12
111	הון חוזר	13
111	השקעות	14
112	מימון	15
113	מיסוי	16
113	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	17
115	מגבלות חקיקה ופיקוח על תחום פעילות הקבוצה	18
117	הסכמים מהותיים	19
118	הליכים משפטיים מהותיים	20
118	יעדים ואסטרטגיה עסקית	21
119	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	22
119	גורמי סיכון	23

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

בפרק זה מובא להלן תיאור עסקי רני צים מרכזי קניות בע"מ ("החברה"; וביחד עם החברות הבנות וחברות כלולות שלה: "הקבוצה") והתפתחות עסקיה. למעט אם נאמר מפורשות אחרת, הנתונים הכספיים המופיעים בדוח זה נכונים ליום 31 בדצמבר, 2024 ("מועד הדוח").

1. פעילויות הקבוצה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1. כללי

1.1.1. החברה התאגדה ביום 24 בנובמבר 2009, על-פי חוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), כחברה פרטית מוגבלת במניות והחל מיום 21 במרץ 2018 הפכה החברה לחברה ציבורית כמשמעות מונח זה בחוק החברות, וניירות הערך שלה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה").

1.1.2. עד ליום 16 בינואר 2025, מר רני צים, באמצעות רני צים אחזקות בע"מ ורני צים בע"מ, חברות פרטיות בשליטתו המלאה של מר רני צים היה בעל השליטה היחיד בחברה. ביום 1 בדצמבר 2024, התקשרו מר רני צים, יו"ר דירקטוריון החברה, וקבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ בהסכם בעלי מניות אשר ייצור שליטה משותפת שלהם בחברה. לפרטים נוספים ראו תקנה 21א' בפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד להלן.

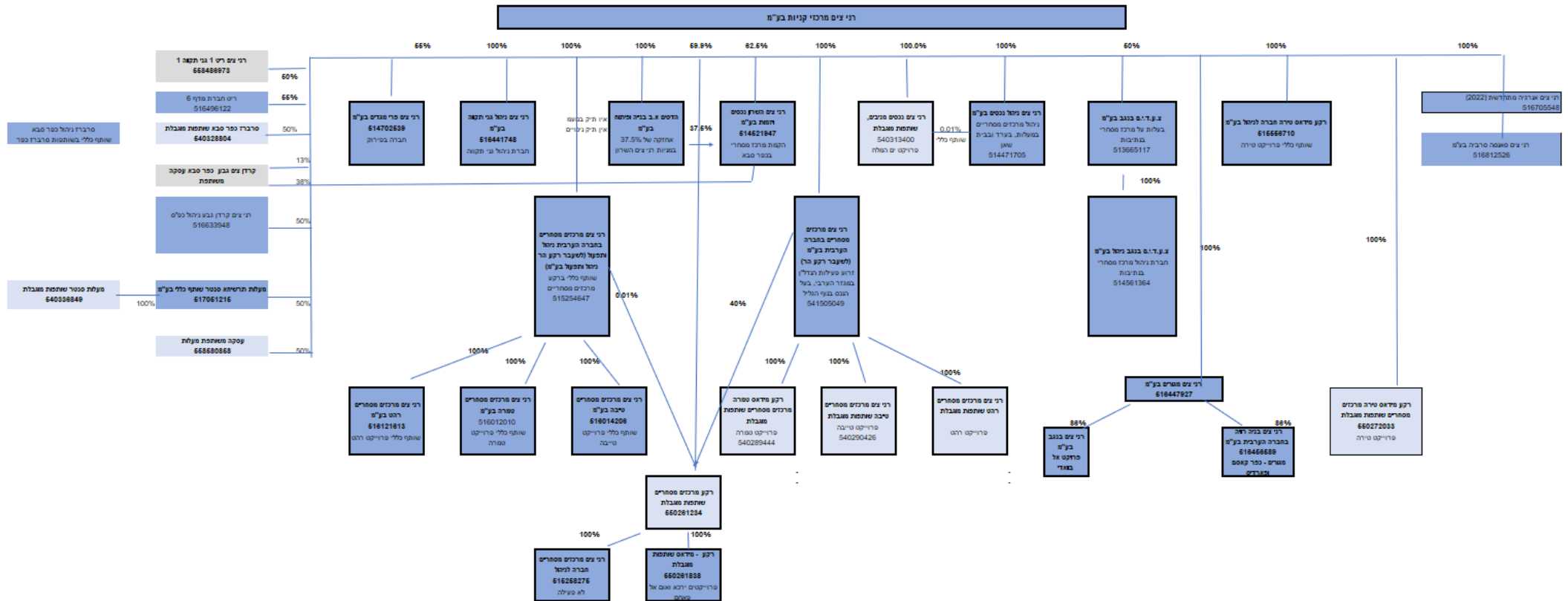
1.2. אופיים ותוצאותיהם של כל שינוי מבני, מיזוג, רכישה או מכירה בהיקף מהותי

1.2.1. מכירת מניות מגידו י.ק. בע"מ

ביום 4 באפריל 2024, נחתם הסכם בין רני צים מגורים בע"מ, חברה בבעלות ושליטה מלאה של החברה ומגידו בניה והחזקות 1996 בע"מ (בס"ק זה ביחד: "המוכרים"), מגידו י.ק. בע"מ ("מגידו") לבין אאורה השקעות בע"מ (בס"ק זה: "הרוכשת"), לפיו הרוכשת רכשה, את מלוא זכויות המוכרים במגידו, כאשר בחודש יוני 2024, העסקה הושלמה על פי תנאיה וזאת לאחר שהתקיימו מלוא התנאים הקבועים בהסכם המכר. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בתאריכים 4 באפריל 2024, 1 במאי 2024 ו-6 ביוני 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-038451, 2024-01-046173 ו-2024-01-057706, בהתאמה).

1.3. תרשים מבנה אחזקות של הקבוצה למועד הדוח

להלן תרשימים מבנה אחזקות של החברה ושיעורי החזקות בתאגידים עיקריים בקבוצה, נכון למועד הדוח:



2. תחומי הפעילות של החברה

2.1. נכון למועד הדוח, הקבוצה פועלת בשני תחומי פעילות בתחום הנדל"ן:

2.1.1. ייזום, פיתוח, הקמה וניהול של פרויקטים מסחריים בישראל ובחברה הערבית בישראל ("תחום הנדל"ן להשקעה")

2.1.2. ייזום, בניה והקמה של פרויקטים לדיור בישראל, בעיקר פרויקטים בחברה הערבית, הכולל, בין היתר, ייזום והקמת יחידות דיור בבנייה רוויה, השתתפות במכרזים של רשות מקרקעי ישראל ומשרד השיכון והבנייה ("תחום הייזום והבנייה למגורים"). יצוין כי נכון למועד הדוח, לאור מצב השוק בישראל (הבטחוני והכלכלי), ובכלל זה העלייה במדד המחירים לצרכן ובריבית בנק ישראל, שהביאו לעלייה בהוצאות המימון של החברה, ובשים לב להשקעות הנוספות הנדרשות מהחברה בתחום פעילות זה, ממשיכה החברה באסטרטגיה של מימוש אחזקותיה בתחום הייזום והבנייה למגורים תוך התמקדות בתחום פעילות הנדל"ן המניב בישראל. בתקופת הדוח, וכחלק מהאסטרטגיה של מימוש אחזקותיה בתחום הייזום והבנייה למגורים, מימשה החברה את אחזקותיה במגידו כאמור בסעיף 1.2.1 לעיל וכן את זכויות החכירה בפרויקט בפרדיס כאמור בדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 12 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-003360).

2.1.3. בהמשך להחלטת דירקטוריון החברה מתאריך 6 ביולי 2023 ליציאת החברה מתחום האנרגיה המתחדשת בחו"ל, המבוצעת באמצעות רני צים אנרגיה מתחדשת (2022) בע"מ, חברת בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה, החברה ממשיכה לבחון ולפתח את תחום האנרגיה המתחדשת בישראל וזאת, בין היתר, בפרויקטים חדשים ו/או קיימים של הקבוצה ובכלל זאת, ייזום, הקמה וניהול פרויקטים לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת וגז טבעי, טעינת רכבים חשמליים ואגירת אנרגיה (לא כולל אגירה תרמית) אשר יכול ויוקמו במרכזים המסחריים של הקבוצה.

נכון למועד הדוח, החברה ממשיכה לבחון אפשרויות וכן מנהלת מגעים בקשר עם מימוש הפרויקט בעיר פרושטיצה בבולגריה, כאשר במקביל ולצורך מיצוי הפוטנציאל של מכירת הפרויקט, החברה ממשיכה בקידום ההליכים הסטטוטוריים לצורך קבלת האישורים הנדרשים להפעלת הפרויקט.

במהלך חודש ספטמבר 2023 נתקבל אישור הגורמים המוניציפליים לשינוי הייעוד לשימוש בקרקע המיועדת להקמת פרויקט סולארי קרקעי בהיקף משוער של כ-60MW בעיר פרושטיצה בבולגריה וחיבורם לרשת החשמל (וזאת בכפוף להתקיימות שאר התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט לפועל ובכלל זה אישור הרשויות הרלוונטיות, אשר לא כולם התקבלו נכון למועד הדוח). בהמשך לכך חתמה החברה (באמצעות חברת בת המאוגדת בבולגריה) על הסכם לחכירת הקרקע, לפיו בכפוף לחתימת משרד החקלאות הבולגרי על אישור שינוי הייעוד, תשולם תמורה בסך של כ-900 אלף יורו בגין חכירת הקרקע בהיקף של כ-786 דונם לתקופה של 30 שנים. החברה (באמצעות חברת בת המאוגדת בבולגריה) פועלת לקבלת אישורי הרשויות הרלוונטיות הנדרשים לצורך הקמת הפרויקט, ובכללם אישור מנהל רשת החשמל בבולגריה, לפרטים נוספים ראו ביאור 6א20 לדוחות הכספיים.

תחום הנדל"ן להשקעה

למועד פרסום הדוח הקבוצה, הינה בעלת זכויות בנכסי נדל"ן כדלקמן:

א. ארבעה עשר (14) מרכזיים מסחריים, ביישובים מעלות (50%), בית שאן, ערד, ים המלח, נתיבות (50%), גני תקווה (50%), כפר סבא, נוף הגליל, אום אל פאחם (שלב א'), ירכא, טייבה, רהט, טירה (שלב א') וטמרה (הקמת המרכז הסתיימה ופתיחתו צפויה בחודש מאי) (לגבי ששת האחרונים, מכוח הסכמי שכירות עם בעלי זכויות במקרקעין), המשתרעים על שטח כולל לשיווק של כ-127,303 מ"ר (חלק החברה) ("המרכזים המסחריים"). השטח לשיווק הנ"ל כולל גם את שטחים לשיווק בנכס בכפר סבא כמפורט להלן וגם שטחים לשיווק בנכס הידוע בכינויו 'צים

אורבן נוף הגליל, המשמש לתעשייה, מלאכה, משרדים ומסחר, המשתרע על שטח לשיווק של כ-26,100 מ"ר. לפרטים אודות המרכזים המסחריים ואודות צים אורבן נוף הגליל, ראו סעיף 6 להלן.

ב. 50% מהזכויות בפרויקט בהקמה של מרכז מסחרי משולב עם לוגיסטיקה ואחסנה אלקטרונית, הנבנה באזור התעשייה המזרחי החדש בכפר סבא. המקרקעין משתרעים על שטח כולל של כ-45 דונם, מכוח הסכמי חכירה מהוונים ("פרויקט כפר סבא"). נכון למועד הדוח השלימה החברה בנייתם של 3 מבנים מסחריים בשטח הפרויקט, בשטח כולל של 9,538 מ"ר, המושכרים ברובם (וזאת בנוסף לבניית המרכז המסחרי המשולב כ-9,700 מ"ר נוספים, כאמור לעיל). כמו כן, הקבוצה נמצאת בשלבי הקמה של חוות שרתים על שטח של כ-12,500 מ"ר ובקיבולת מקסימלית של כ-10 מגה IT. לפרטים נוספים, ראו סעיף 7.7.1 להלן. לפרטים בדבר פרויקט LOGIX המהווה חלק מפרויקט כפר סבא והמתייחס לשטחים המיועדים למכירה בשטח כולל של כ-36,000 מ"ר ברוטו שטחי לוגיסטיקה ומלאכה ואשר מסווגים למלא, ראו סעיפים 7.7.1, 8.1 ו-8.11.1 להלן.

ג. מלוא (100%) הזכויות של הקבוצה בקרקעות/מיזמים מכוח הסכמי שכירות שנחתמו עם בעלי הזכויות הרלוונטיים במקרקעין, הממוקמים במספר יישובים בחברה הערבית בישראל ביניהם, טירה (שלב ב'), אום אל פאחם (שלב ב') ודלית אל כרמל, אשר, בכפוף לקיום התנאים המתלים שנקבעו בהסכמי השכירות האמורים (ככל שנקבעו ו/או טרם הושלמו) וקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים על פי דין, נבנים/ייבנו על המקרקעין האמורים שלושה (3) מרכזי מסחר תחת שם המותג "SEVEN" המתוכננים לכלול שטח לשיווק (בהיקף כולל) של כ-22,600 מ"ר. לפרטים נוספים, ראו גם בסעיף 7.6.2 להלן.

ד. זכויות חכירה מהוונות במקרקעין במתחם אגם מונפורט, אשר במעלות תרשיחא, בשטח המשתרע על כ-12.1 אלף מ"ר. החברה התקשרה עם קבוצת אבנון בע"מ (בסעיף זה: "הרוכש") במערכת הסכמים כפי שתוקנו, לפיהם, החברה מכרה לרוכש 30% מזכויותיה של החברה במקרקעין בתמורה לסך של 9 מיליון ש"ח בצירוף מע"מ. כמו כן, החברה והרוכש חתמו על הסכם שיתוף פעולה לפיו, יפעלו הצדדים יחדיו, במסגרת הפעילות המשותפת, לתכנון ולהקמתו של בית מלון וכן של שטחי מסחר במקרקעין. לפרטים אודות המקרקעין, ראו סעיף 7.6.2 להלן.

ה. 70.01% בחלק מסחרי של פרויקט בהקמה בבקעת אונו (הכולל גם יחידות דיור וגם משרדים), המשתרע על שטח לשיווק של כ-16.4 אלפי מ"ר המיועדים לבניית שטחי מסחר (בס"ק זה: "המרכז המסחרי" או "פרויקט משכנות גשם"). לפרטים, ראו סעיף 7.6.4 (1) ג' להלן.

ו. 55% (בכפוף למימוש אופציה על ידי ריט 1 - ירידה ל-50%) בזכויות בחברה המוחזקת על ידי החברה וריט 1 בע"מ (יחדיו: "הרוכשת"), המחזיקה בכ-98% משטחי מקרקעין בגני תקווה המשתרעים על שטח כולל של כ-12,500 מ"ר ("הממכר" ו-"ההסכם", לפי העניין), ואשר ניתן להקים עליהם מרכז מסחרי ומשרדים בהיקף של כ-25,000 מ"ר (מתוכם כ-20,000 מ"ר מסחר וכ-5,000 מ"ר משרדים). לפרוט נוסף, ראו סעיף 19.6 להלן. יצוין כי לאור הסכם השיתוף בין הצדדים, ההשקעה בחברה המשותפת מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

ז. זכויות חכירה במגרש מספר 600 בגוש 5955 חלקה (בחלק) 120 בשטח של כ-4,862 מ"ר בייעוד למסחר בראש העין (בס"ק זה: "המקרקעין"), כאשר בהתאם לתוכנית 418-0528687, על המקרקעין ניתן להקים מבנה מסחרי בן 2 קומות שיכלול שטח מסחר של כ-5,800 מ"ר לשיווק על ידי החברה. נכון למועד הדוח, הושלמו עבודות חפירה ודיפון והחברה פועלת להוצאת היתר בניה מעודכן לפי התב"ע מתוקנת שאושרה לאחרונה. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.6.2 להלן.

ח. זכויות חכירה מהוונות במקרקעין בשטח של כ-6 דונם, המצויים באזור ים המלח שעליהם בנוי קניון "ים המלח" ("קניון ים המלח"). לפרטים נוספים אודות קניון ים המלח ראו סעיף 7.9.5 להלן.

ט. רני צים בנגב בע"מ ("רני צים בנגב") אשר 86% מהונה המונפק והנפרע מוחזק על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה, מחזיקה בזכויות במקרקעין בהיקף של כ-1,477 דונם, המצויים באבו תלול בסמיכות לנבטים ולריכוזי אוכלוסייה בדואית על כביש באר שבע דימונה (בס"ק זה: "המקרקעין"). על עיקר המקרקעין חלה תוכנית 624-1146430 (שם התוכנית: אל בוואדי, אבו תלול החדשה), המתייחסת להקמת פרויקט על שטח של כ-1,319 דונם מתוך מקרקעין בהיקף של כ-1,477 דונם כאמור לעיל. בהתאם לתוכנית כאמור ניתן יהיה לבנות בשטחי התוכנית הנ"ל כ-4,100 יחידות דיור וכ-35 אלף מ"ר של שטחי מסחר ותעסוקה וכן מבני ציבור (בכוונת רני צים בנגב לפעול לקידום תוכנית בניין עיר שתחול גם על יתרת שטחי המקרקעין שבבעלותה להקמת שטחי מסחר ותעסוקה נוספים). לפרטים נוספים ראו סעיף 7.6.2 להלן. לפרטים בדבר התקשרות בהסכם עקרונות למכירת מלוא זכויות רני צים בנגב במקרקעין ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 12 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-615177) וביום 9 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-009375).

2.1.4. תחום הייזום והבנייה למגורים

כאמור בסעיף 2.1.2 לעיל, החברה ממשיכה באסטרטגיה של מימוש אחזקותיה בתחום הייזום והבנייה למגורים תוך התמקדות בתחום פעילות הנדל"ן המניב בישראל. בתקופת הדוח, וכחלק מהאסטרטגיה של מימוש אחזקותיה בתחום הייזום והבנייה למגורים, מימשה החברה את אחזקותיה במגידו כאמור בסעיף 1.2.1 לעיל וכן את זכויות החכירה בפרויקט בפרדיס כאמור בדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 12 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-003360).

נכון למועד הדוח, לחברה, באמצעות רני צים בניה רוויה בחברה הערבית בע"מ ("רני צים בניה רוויה בחברה הערבית"), זכויות חכירה, לתקופה של 98 שנים ואופציה ל-98 שנים נוספות, ב-5 (חמישה) מגרשים צמודים לבנייה רוויה ושטחי מסחר במתחם 6399 בכפר קאסם, אשר נרכשו במכרז של רמ"י במסגרת מסלול "דיור במחיר מטר". רכישת זכויות החכירה כאמור בוצעה ממקורותיה העצמיים של החברה ובאמצעות נטילת מימון בנקאי. בהתאם לתנאי המכרז ניתן לבנות על המגרשים 154 יחידות דיור ו-1,500 מ"ר שטחי מסחר מלווי רחוב, מתוכם 100 יחידות דיור ישווקו במסגרת מסלול "מחיר מטר" בהתאם לתנאי המכרז. בחודש מאי 2023, פורסמה החלטת הוועדה המקומית כפר קאסם, במסגרתה אושרו בקשות ההיתר, לרבות הקלות שהתבקשו על ידי החברה (שעיקרן הינה תוספת של 21 יחידות דיור) ובשלב זה ניתן היתר בתנאים, וחברה פועלת להשלמתם. למידע נוסף, ראו סעיף 8.8.1 להלן.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

למיטב ידיעת החברה, במהלך השנתיים האחרונות שקדמו למועד הדוח ועד סמוך למועד פרסום הדוח לא בוצעו השקעות בהון החברה ו/או עסקאות מהותיות אחרות שנעשו על ידי בעלי עניין בחברה בניירות הערך שלה, מחוץ לבורסה, למעט כמפורט להלן:

ביום 16 בינואר 2025, ביצעה החברה הקצאה פרטית לקבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ, לרבות באמצעות חברה בת בשליטה ובבעלות מלאה, של 29,080,027 מניות רגילות של החברה בהתאם לתנאי הקצאה פרטית כמפורט בדוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 4 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-622138) ודוח מיידי בדבר תוצאות אסיפה שפרסמה החברה ביום 12 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-003348).

להלן יפורטו, למיטב ידיעת החברה, עסקאות שנעשו במהלך השנתיים האחרונות ועד סמוך למועד פרסום הדוח על ידי בעלי עניין בחברה בניירות הערך שלה, מחוץ לבורסה:

מחיר למניה (אג')	הרוכש	המוכר	כמות המניות	מספר אסמכתא:	תאריך דיווח
282	צד ג'	יואב קפלן	3,950,897	2024-01-044914	7.5.2024
277.41	בית הזהב בע"מ	רני צים	13,086,012	2024-01-601854 2024-01-601857	8.9.2024
367.94	קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ	צדדי ג'	9,228,587	2024-01-621366	2.12.2024
298.43	קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ	בית הזהב בע"מ	13,086,012	2024-01-622953 2024-01-622946	9.12.2024
890.5	קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ	רני צים	1,454,001	2025-01-004368	15.1.2025
422.5	צדדי ג'	רני צים	15,384,616	2025-01-012020	20.2.2025
458.1	צד ג'	יואב קפלן	424,418	2025-01-013268	26.2.2025

4. חלוקת דיבידנדים

4.1. מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 26 ביוני 2024 דירקטוריון החברה החליט לאמץ מדיניות חלוקת דיבידנד חדשה בחברה, אשר תחליף את המדיניות שאומצה על ידי הדירקטוריון ביום 27 בפברואר 2018, לפיה, בכפוף להוראות הדין, ובכלל זה, לעמידה במבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות ומגבלות חוקיות כפי שתהיינה מעת לעת, החלטות דירקטוריון החברה, כפי שתהיינה מעת לעת, מגבלות הסכמיות שיש ו/או תהיינה לחברה, לרבות קובננטים והתניות פיננסיות אחרות שנטלה על עצמה החברה ו/או שתיטול על עצמה החברה בעתיד, תחלק החברה לבעלי מניותיה דיבידנד שנתי בשיעור של עד 30% מהרווח הנקי על פי הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים (מבוקרים) של החברה בשנה הרלוונטית. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 26 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-065112).

4.2. חלוקת דיבידנד

בשנתיים אשר קדמו למועד הדוח, החברה לא הכריזה ולא חילקה דיבידנדים.

4.3. מגבלות חלוקה

א. למגבלות בקשר עם חלוקת דיבידנד שנקבעו בהסכמי המימון עם תאגידים בנקאיים המממנים את פעילות החברה ו/או חברות הקבוצה ראו סעיף 15 להלן. יצוין כי בהתאם להסכם המימון ביחס להלוואה שניטלה בקשר עם קניון ים המלח, התחייבה החברה שלא לבצע חלוקה מרווחי רני צים נכסים מניבים, שותפות מוגבלת שקיבלה מהבנק את המימון לרכישת קניון ים המלח ללא קבלת הסכמת הבנק המלווה מראש;

ב. מגבלות החלות על החברה מכוח שטרי הנאמנות לאגרות חוב שהנפיקה החברה

נכון למועד פרסום הדוח, חלות על החברה מגבלות בביצוע 'חלוקה' כהגדרת המונח בחוק החברות מכוח שטרי נאמנות שנחתמו בין החברה לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ("הנאמן"), הנאמן לאגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') שהנפיקה החברה, כפי שיפורט להלן:

- (1) מכוח שטר הנאמנות המתייחס לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה (בס"ק זה להלן: "שטר הנאמנות"): כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') קיימות במחזור, החברה לא תהיה רשאית לבצע חלוקה, אם מתקיים איזה מהמקרים הבאים, לרבות מצב בו, ככל שתתבצע חלוקה, יתרחש אחד מהמקרים שלהלן כתוצאה מהחלוקה: (1) קיימת עילה לפירעון מידי של אגרות החוב (סדרה ב'); (2) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפרסמה החברה ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה), בדוחות הכספיים של החברה, נמוך מ-330 מיליון ש"ח; (3) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפרסמה החברה היחס בין החוב הפיננסי נטו לעניין CAP של החברה לבין בסיס ההון (CAP) נטו (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 7.4 לשטר הנאמנות) - גבוה מ-65%; (4) החברה אינה עומדת באיזו התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'); (5) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה יחס הון עצמי למאזן (כהגדרת מונח

זה בסעיף 7.4.2.4 לשטר הנאמנות) פחת מ-20% ; (6) החברה אינה עומדת במבחני החלוקה, הקבועים בחוק החברות, לרבות מבחן יכולת הפרעון. ו-(7) התחייבות החברה, כי בסכום החלוקה לא יכללו רווחי שערך הנובעים משערך נדל"ן להשקעה שטרם מומשו ובניכוי השפעת המס המתייחסת לרווחים אלה.

(2) מכוח שטר הנאמנות המתייחס לאגרות החוב (סדרה ג') של החברה (בס"ק זה להלן: "שטר הנאמנות"): עד לסילוק המלא של אגרות החוב (סדרה ג'), החברה לא תבצע חלוקה, בכפוף להוראות כל דין ואם עמדה החברה בכל התנאים המצטברים הבאים: (1) ההון העצמי של החברה, כהגדרת המונח בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, סקורים או מבוקרים (לפי העניין) עובר למועד החלוקה ובניכוי סכום החלוקה, לא יפחת מסך של 380 מיליון ש"ח; (2) יחס ההון העצמי למאזן של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, סקורים או מבוקרים (לפי העניין) עובר למועד החלוקה, לא יפחת מ-22% ; (3) יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו (כהגדרת המונחים בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות) בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, סקורים או מבוקרים (לפי העניין) עובר למועד החלוקה, לא יעלה על 65% ; (4) יחס EBITDA לריבית (כהגדרת המונח בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות) בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, סקורים או מבוקרים (לפי העניין) עובר למועד החלוקה לא יפחת מ-1.3 ; (5) במועד החלוקה ולאחר החלוקה, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר, בהתאם לנתונים כאמור בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, סקורים או מבוקרים (לפי העניין), וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות ; (5) נכון למועד החלוקה, לא מתקיימת עילה להעמדה לפרעון מיידי של אגרות החוב (סדרה ג') המפורטות בסעיף 8.1 לשטר ; ו-(6) נכון למועד החלוקה, החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

(3) מכוח שטר הנאמנות המתייחס לאגרות החוב (סדרה ד') של החברה (בס"ק זה להלן: "שטר הנאמנות"):

כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') לא נפרעו במלואן, חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, תהא כפופה לעמידה בתנאים (המצטברים) כדלהלן: (1) החברה לא תבצע חלוקה אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות) של החברה יפחת מ-470 מיליון ש"ח ; (2) החברה לא תבצע חלוקה אם לאחר ביצוע החלוקה כאמור, היחס בין החוב הפיננסי מאוחד נטו ל-CAP נטו של החברה (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות), בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים יעלה על 72.5% ; (3) החברה לא תבצע חלוקה מרווחי שערך הנובעים משערך נדל"ן להשקעה שטרם מומשו (ובניכוי השפעת המס המתייחסת לרווחים אלה) ; (4) החברה לא תבצע חלוקה אם כתוצאה מביצוע החלוקה כאמור, מתקיימת אילו מהעילות לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות, וזאת מבלי להתחשב בתקופות הריפוי הכלולות בעילות לפירעון מיידי ; (5) החברה לא תבצע חלוקה ככל שהינה מצויה בהפרה של איזה מהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות ; (6) החברה לא תבצע חלוקה אם על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה, מתקיים בחברה אחד או יותר מסימני האזהרה כהגדרת המונח "סימני אזהרה" בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970, למעט ככל ובהתאם לתקנות האמורות רשאי דירקטוריון החברה שלא לצרף תזרים מזומנים חזוי אם קבע, כי אין בקיומם של סימני האזהרה כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

4.4. יתרת רווחים ראויים לחלוקה

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה יתרת רווחים ראויים לחלוקה בסך של כ-520 אלפי ש"ח. לחברה רווחים שנצברו בשנתיים (2) האחרונות שקדמו ליום 31 בדצמבר 2024 בסך של כ-167 אלפי ש"ח.

חלק שני- מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה

5.1. להלן פרטים בדבר מידע כספי המתייחס לתחום פעילות נדל"ן להשקעה לשנים 2022, 2023 ו-2024, באלפי ש"ח:

לתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר				
2022	2023	2024		
95,713	113,406	136,835	הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה	
95,691	149,488	179,880	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	
23,582	9,370	4,200	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	
214,986	272,264	320,915	סך ההכנסות	
(55,637)	(58,936)	(69,155)	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות ¹	עלויות המיוחסות לתחום הפעילות
(6,744)	(8,607)	(7,272)	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות ²	
62,381	67,543	76,427	סך הכל	
154,627	206,744	244,488	רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה	
-	-	10,567	החלק ברווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	
2,227,313	2,868,985	3,031,065	סך הנכסים	
1,589,888	2,138,691	2,222,089	סך ההתחייבויות	

¹ עלויות קבועות, לרבות הוצאות תפעול שוטפות בגין הנכסים (אחזקה, אבטחה, ביטוח, חשמל, מיסים), הוצאות הנהלה וכלליות והעמסות מטה והוצאות פחת.

² עלויות משתנות, לרבות הוצאות מכירה ושיווק.

5.2. להלן פרטים בדבר מידע כספי המתייחס לתחום הייזום והבנייה למגורים לשנים 2022, 2023 ו-2024, באלפי ש"ח:

2022	2023	2024		
43,625	61,369	12,649	הכנסות ממכירת דירות ושטחי מסחר	
1,806	(3,757)	(45)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	
303	2,815	750	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	
45,734	60,427	13,354	סך ההכנסות	
-	-	-	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות ³	עלויות המיוחסות לתחום הפעילות
-	-	(41,536)	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות ⁴	
-	-	-	סך הכל	
45,734	60,427	13,354	רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה	
-	-	-	החלק ברווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	
716,960	290,619	-	סך הנכסים ⁵	
(532,199)	(197,881)	-	סך ההתחייבויות	

5.3. התפתחויות שחלו בנתונים

לפרטים נוספים בדבר תוצאות תחומי הפעילות ובדבר ההתפתחויות שחלו בנתוני המידע הכספי, ראו סעיף 2 בחלק ב' לדוח תקופתי זה 'דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד'.

³ עלויות קבועות, לרבות הוצאות תפעול שוטפות, הוצאות מטה והוצאות פחת.
⁴ עלויות משתנות, לרבות הוצאות מכירה ושיווק.
⁵ במהלך חודש אפריל 2024 מכרה החברה את ההשקעה בחברת מגידו.

6. סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה

להלן יובאו הערכות החברה באשר למגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית בה פועלת הקבוצה, אשר להערכת מנהלי החברה יש להם, או עשויה להיות להם, השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה. הערכות החברה המפורטות בסעיף זה להלן, בדבר השפעות וא/או התפתחויות עתידיות מבוססות על הנתונים ומידע שהתפרסמו ולא אומתו על-ידי החברה נכון למועד פרסום הדוח, והינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. אין כל וודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים ומקרו כלכליים, שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולתה להשפיע עליהם מוגבלת.

כל התייחסות המופיעה בסעיף זה להלן באשר להערכות החברה בקשר להתפתחויות עתידיות בסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעות המונח בחוק ני"ע אשר אינו בשליטת החברה ואשר אינו וודאי ומתבסס על מקורות המידע אותם ציינה החברה.

6.1. השפעות מלחמת "חרבות ברזל"

בשבעה באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" במדינת ישראל ("המלחמה"). התמשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי. המלחמה הובילה להשלכות ולהגבלות שונות על המשק הישראלי אשר כללו, בין היתר, צמצום הפעילות העסקית של עסקים שונים, גיוס מילואים נרחב, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ובמקומות ציבוריים באזורים הסמוכים לאזורי הלחימה, הגבלות על קיום לימודים במערכת החינוך בישובים הסמוכים לאזורי הלחימה ועוד וכנגזרת מכך, חלה פגיעה גם בתחום הנדל"ן בישראל. הפגיעה בענף הנדל"ן הושפעה, בין היתר, מירידה בפעילות במתחמי מסחר בכל רחבי הארץ, הנובעת הן בשל ירידה בהיקף הרכישות על ידי הציבור והן בשל גיוס עובדים רבים במשק למילואים, הוצאת עובדים אחרים לחל"ת, סגירת אתרי בנייה ומרכזי קניות לפרקים, כאשר פתיחתם של אלו כפופה לעמידה בהנחיות פיקוד העורף והרשויות המקומיות.

להימשכות המלחמה השפעות בטווח הקצר ועלולות להיות השפעות בטווח הארוך על הפעילות העסקית של הקבוצה, וכן השלכות על הפעילות הכלכלית בישראל ככלל, לרבות מצבה הפיננסי של מדינת ישראל, ובכלל זאת שינויים אפשריים לרעה בדירוג האשראי של ישראל (אשר נכון למועד פרסום הדוח התממש) ושל המוסדות הפיננסיים הישראליים, שינויים בשערי חליפין ובפרט התחזקות שער הדולר, וכן חוסר יציבות בשוק ההון הישראלי אשר עלולות להשפיע לרעה על תוצאות הקבוצה. הימשכות המלחמה עלולה לגרום השלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה.

ההשפעה של המלחמה על המצב במשק ופעילות הקבוצה ומידת ההשפעה תלויה במשך הזמן בו תאריך המלחמה, והמשך הלחימה בחזיתות נוספות, וכן בתוצאותיה של המלחמה.

עליה ברמות הסיכון וחוסר הוודאות הביאו להשלכות בטווח הקצר ובטווח הארוך על הפעילות הכלכלית בישראל ושל המוסדות הפיננסיים הישראליים, לרבות שינויים חדים בשערי חליפין ושינויים לרעה בדירוג האשראי של ישראל. חברת הדירוג הבינלאומית מודייס הורידה את דירוג האשראי של מדינת ישראל לרמה A2 (מרמה של A1) ואף הוסיפה להורדת הדירוג "תחזית שלילית" שהובילה בחודש ספטמבר 2024 להורדת דירוג נוספת של שתי דרגות (מרמה של A2 לרמה של BAA1). בחודש אפריל 2024, הודיעה חברת הדירוג S&P על הורדת דירוג האשראי של ישראל ברמת אחת (מרמה של AA- ל-A+), והותירה את תחזית הדירוג "תחזית שלילית" וביום 2 באוקטובר 2024, הודיעה חברת הדירוג S&P על הורדת דירוג האשראי של ישראל ברמה אחת נוספת מ-A+ ל-A-, והוסיפה לדירוגה "תחזית שלילית". ביום 13 באוגוסט 2024 ועל רקע התמשכות והתרחבות המלחמה, חברת הדירוג Fitch הצטרפה לחברות הדירוג הבינ"ל מודייס ו-S&P, והודיעה גם היא על הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה אחת (מרמה של A+ ל-A-), ואף הוסיפה לדירוגה "תחזית שלילית".

נכון למועד אישור הדוח, משרדי החברה עובדים באופן מלא, המרכזים המסחריים ואתרי הבנייה פועלים בהתאם להנחיות פיקוד העורף והנחיות הרשויות המקומיות, לרבות בכל הנוגע להגבלות על היקף התכנסות, בהתאם למפת אזורי ההתגוננות של פיקוד העורף, המתעדכנות מעת לעת.

בשנת הדוח, ניתנו על ידי החברה מספר דחיות נקודתיות בתשלום שכ"ד, כאשר בקשות שקיבלה החברה משוכרים לדחיית תשלומי שכ"ד נבחנו כל אחת לגופה ובהתאם לנסיבות הספציפיות של אותו שוכר.

בתקופת הדוח, המרכזים המסחריים של החברה, פעלו במתכונת רגילה, בכפוף להנחיות פיקוד העורף כפי שהתעדכנו מעת לעת.

נכון למועד פרסום הדוח, כלל המרכזים המסחריים של החברה פעילים באופן מלא ללא הגבלות הנובעות מהמלחמה.

לפרטים אודות תוצאות פעילות הקבוצה בשנת 2024, ראו בסעיף 2 לדוח הדירקטוריון להלן.

נכון למועד פרסום הדוח, אין ביכולתה של החברה, לאמוד את היקף ההשפעה האמורה, בין היתר לאור אי הוודאות ביחס להתמשכותו או בנוגע לשינוי היקפו או חומרתו של המצב הביטחוני והשלכותיו הישירות והעקיפות על החברה.

יובהר כי הערכות החברה בדבר ההשלכות הפוטנציאליות של התארכות המלחמה או בשל שינוי בהיקפה או חומרתה על פעילותה אינן ודאיות ואינן בשליטת החברה. הערכות כאמור מבוססות, בין היתר, על המידע המצוי בידי החברה, היערכותה של המדינה להתמודדות עם השלכות התארכות המלחמה, הערכות הנהלת החברה על השפעות פוטנציאליות על פעילותה העסקית של החברה כתוצאה מהתארכות המלחמה או בשל שינוי בהיקפה או חומרתה והערכות הנהלת החברה בדבר האמצעים האפשריים להתמודדות עם השפעות שונות כתוצאה מהאמור. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי.

6.2 נתונים כללים על מצב המשק הישראלי

הפעילות הריאלית המקומית⁶:

בהתאם לנתוני הלמ"ס, התוצר המקומי הגולמי עלה ב-1% בשנת 2024 בהמשך לעליה של 1.8% בשנת 2023. בהתאם לתחזית בנק ישראל, התוצר צפוי לצמוח בשנת 2025 ב-4.0% וב-2026 ב-4.5%. תחזית בנק ישראל כאמור גובשה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של מלחמת חרבות ברזל תימשך עד סוף הרבעון הראשון של 2025. הנחה זו מגלמת רמת עצימות מתונה של הלחימה גם בתחילת 2025. כמו כן, בהתאם לתחזית זו של בנק ישראל, ההשקעה בנכסים קבועים תצמח לאט יותר ב-2025 בשל הימשכות המחסור בעובדים בענף הבניה וכן, בנק ישראל העריך במסגרת התחזית כאמור כי המחסור בעובדים בענף הבינוי ייפתר רק במהלך 2026 ובהתאם צפויה האצה של ההשקעה החל משנה זו.

בהתאם לפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בחודש ינואר 2025 שיעור המשרות הפנויות עמד על 4.43% לעומת 4.45% בחודש דצמבר 2024. שיעור המועסקים מכלל האוכלוסייה בגילאי 25 עד 64 עמד בשנת 2024 על 78.5% לעומת 78.9% בשנת 2023. בהתאם להערכות בנק ישראל, צמצום מספר המשרות במילואים בשנת 2025 יקל את מגבלות ההיצע בשוק העבודה ויתמוך בהתאוששות היקף התעסוקה, כאשר שיעור האבטלה בתקופת התחזית, על בסיס תחזיות בנק ישראל, צפוי להישאר נמוך ויעמוד להערכתנו על 3.1% ב-2025 ו-2026 בממוצע.

המדיניות המוניטארית והשפעות האינפלציה⁷:

לחברה חשיפה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל ובשיעור הריבית המקובלת בבנקים המרכזיים בישראל, המשפיעים, בין היתר, על מחירי האשראי למימון פעילות החברה ועל התשואה שמפיקה החברה בפעילותה בתחום הנדל"ן המניב.

הוועדה המוניטרית של בנק ישראל הותירה את הריבית ללא שינוי ברמה של 4.5% בכל החלטותיה במחצית

⁶ נתונים מאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: <https://www.cbs.gov.il/> ומאתר בנק ישראל www.boi.org.il

⁷ נתונים מאתר בנק ישראל www.boi.org.il

השנייה של 2024. על רקע המשך הלחימה, מדיניות הוועדה המוניתרית מתמקדת בייצוב השווקים והפחתת אי הוודאות, לצד יציבות מחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית. תוואי הריבית נקבע בהתאם להתכנסות האינפלציה ליעדה, המשך היציבות בשווקים הפיננסיים, הפעילות הכלכלית והמדיניות הפיסקלית.

בסיום המחצית השנייה של 2024, עמד קצב האינפלציה השנתי על 3.4%, לעומת 2.9% בסיום המחצית הקודמת. ברבעון השלישי של שנת 2024 שיעור האינפלציה עלה, תוך עלייה רוחבית במחירי הרכיבים הסחירים והבלתי-סחירים, ואילו ברבעון הרביעי של 2024 חלה התייצבות. הציפיות לאינפלציה לשנה מהמקורות השונים נותרו יציבות יחסית בסביבת הגבול העליון במהלך רוב המחצית, והתמתנו לקראת סיומה. יחד עם זאת, על פי תחזית בנק ישראל האינפלציה צפויה לעלות במהלך המחצית הראשונה של 2025 על רקע שינויי מיסוי ובפרט עליית המע"מ, לצד המשך מגבלות ההיצע, בשילוב עודפי ביקוש, וצפויה להתמתן אל תוך היעד במחצית השנייה של השנה.

בהתאם לתחזית מקרו-כלכלית של בנק ישראל, שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 2.6% בשנת 2025 ו-2.3% בשנת 2026. על פי תחזית בנק ישראל, בתקופת התחזית צפויה הקלה במגבלות הקיימות על צד ההיצע במקביל להתאוששות מעט מהירה יותר בתחילה של הביקושים. על רקע זה, צופים המשך התייקרות מסוימת במחירי הצרכן של חלק מהמוצרים והשירותים.

לחברה חשיפה למדד המחירים לצרכן שכן חלק מהמימון אותו נוטלת הקבוצה, שעיקרו אגרות חוב (סדרה ב') העומדת למועד פרסום הדוח על היקף של כ- 314 מיליוני ש"ח ערך נקוב, אגרות חוב (סדרה ג') העומדות למועד פרסום הדוח על היקף של כ- 424 מיליוני ש"ח ערך נקוב ואגרות חוב (סדרה ד') העומדות למועד פרסום הדוח על היקף של כ- 485 מיליוני ש"ח ערך נקוב, צמודות לעלייה למדד המחירים לצרכן. מאידך, נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה מושכרים בעיקרם בהסכמי שכירות צמודים למדד המחירים לצרכן והחברה רואה בכך הקטנת החשיפה בטווח הארוך. כפועל יוצא, העלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות החברה מנכסי הנדל"ן המניב ובהתאם לעליה בשווי ההון של נכסים אלו. עם זאת, לחברה חשיפה שעיקרה מאזנית לאור רישום הוצאות ההצמדה למדד כהוצאות מימון שוטפות, דבר הפוגע משמעותית בתוצאותיה. בנוסף, לחברה יתרות מזומן שאינן צמודות. לפיכך, עלייה במדד המחירים לצרכן משפיעה ישירות הן על תוצאותיה העסקיות של החברה והן על גובה החזר ההלוואות/אגרות החוב של החברה. בהתאם, ביום 18 ביולי 2022, ביצעה החברה עסקת הגנה בדרך של רכישת מדד לתקופה קצובה של כשנה וחצי ועד שלוש שנים בהיקף של 70 מיליון ש"ח לפי שיעור עליה של כ-2.6% עד 3.1% לשנה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה הלוואות צמודות פריים בהיקף של כ- 1,077 מיליון ש"ח והלוואות צמודות מדד, לרבות אג"ח, בהיקף של 976 מיליון ש"ח.

במהלך שנת 2024 החברה רשמה הוצאות מימון נטו בסך של כ- 115 מיליוני ש"ח.

6.3 ענף הנדל"ן בישראל ותחום הנדל"ן המניב

ענף הנדל"ן המניב מאופיין בעתירות הון גבוהה, פיזור שחקנים וגיוון עסקי גבוה, הבא לידי ביטוי בסוגי הנדל"ן המניב, בפיזור הגיאוגרפי של הנכסים, מגוון אפשרויות המימון ועוד. בענף זה קיימת הבחנה בין מספר סוגים עיקריים של תחומי פעילות: מגורים, משרדים, מסחר, לוגיסטיקה ועוד. יצוין, כי גם במסגרת סוגי ענפים אלו קיימים מספר תתי ענפים נוספים הנובעים מסוג, מיקום והרגולציה החלה על הפעילות בנכסים אלו. תחום הפעילות מתבטא בפעילות עסקית בדרך של אחזקה של נכסי נדל"ן אשר מניבים תשואה לבעלים בהתבסס על הכנסות משכירות ולעיתים אף לאור השבחתם ליצירת תשואה עודפת.

6.4 המצב הביטחוני – מדיני בישראל

למצב הביטחוני והמדיני השפעה ישירה על המשק בישראל. החמרה במצב הביטחוני והמדיני בישראל, לרבות שינויים פוליטיים וחוסר יציבות המאפיינים את אזור המזרח התיכון, עלולים להביא להאטה במשק ולהקטנת ביקושים וכן, ביחס לפעילות הקמת המרכזים המסחריים של הקבוצה, למחסור בכוח אדם ובחומרי גלם והתייקרות עלות הבניה. לפרטים אודות השפעות מלחמת חרבות ברזל ראו סעיף 6.1 לעיל.

6.5. זמינות מקורות המימון ועלותם ומדיניות בנק ישראל והמערכת הבנקאית

קיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן והקשחת תנאי המימון, המתבטאת, בסך ההון העצמי, היקף הביטחונות הנדרש בכניסה להשקעות חדשות ובעלויות המימון, עלולים לחשוף את הקבוצה לקשיים ביזום פרויקטים חדשים, בקבלת מימון לביצוע פרויקטים ואו המרת אשראי לטווח קצר באשראי ארוך טווח עם סיום הקמת הפרויקט.

בנוסף, נכון למועד דוח זה, קיימות הוראות בנק ישראל המגבילות את הבנקים בישראל במתן אשראי לענף הנדל"ן, המשפיעות, בין היתר, על שיעור ריבית. לנוכח המגבלות, גופים בענף הנדל"ן הרחיבו את מקורות המימון לגיוס חוב בעיקר באמצעות השוק המוסדי. גורמים אלו עשויים להשפיע בעתיד על התפתחותה של החברה בהתאם למגמות ולשינויים שיחולו וכן תוצאותיה העסקיות.

6.6. מדיניות הממשלה

בתחילת שנת 2023 החלה ממשלת ישראל לקדם תוכנית לביצוע רפורמה במערכת המשפט בישראל. השינויים המוצעים מעוררים מחלוקת וביקורת, הן בקרב מומחים מתחום המשפט והכלכלה והן מקרב הציבור, ועל פי הערכות של גופים כלכליים וכלכלנים במשק, עלולים להשפיע גם על ביצועי המשק הישראלי ואיתנותו ולהוביל, בין היתר, לפגיעה נוספת בדירוג האשראי של מדינת ישראל, שיעור הריבית והאינפלציה במשק ופגיעה בהשקעות במשק הישראלי. ככל שההערכות, כולן או חלקן, תתממשנה, עלולים להיפגע גם ביצועיה של החברה. נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות האמורות על המשק הישראלי ועל החברה, ככל ותהיינה.

חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

7. תחום הנדל"ן להשקעה

7.1. מידע כללי על תחום הפעילות

7.1.1. האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות

נכון למועד הדוח, תחום פעילותה העיקרי של הקבוצה הינו ייזום, פיתוח וניהול של פרויקטים מסחריים (שלא למגורים) - בישראל בלבד, החל משלב רכישת או השכרה של קרקע פנויה, השלמת הליכי התכנון והאישור ועד להשלמת בניית הפרויקטים, השכרתם, תפעולם וניהולם כנכסי נדל"ן מניבים, למטרת מרכזי מסחר פתוחים וסגורים ("תחום פעילות הנדל"ן המניב" או "תחום הפעילות").

נכון למועד הדוח, אזורי הפעילות כוללים את מעלות, ערד, בית שאן, נתיבות, ראש העין, נוף הגליל, גני תקווה, כפר סבא, ים המלח ומרכזים מסחריים במגזר הלא יהודי, כמפורט להלן.

החברה רואה במגזר הלא יהודי כיעד פוטנציאלי ומנוע צמיחה לגידול בתחום פעילות הנדל"ן המניב. על פי הערכת החברה, המגזר הלא יהודי, המהווה סמוך למועד דוח זה כ-21.2% מהאוכלוסייה בישראל, מתאפיין באופן עקבי בעלייה ברמת החיים, בין היתר, בשל גידול במספר האקדמאים, יציאת נשים לשוק העבודה וכדומה, כאשר על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בשנת 2023 נרשמה עלייה בקרב ערבים בשיעור המועסקים שתפקידם תואם את תחום לימודיהם והוא הגיע ל-81.3%. בהתאם לכך, משנת 2017 פועלת החברה באיתור, ייזום והקמה של פרויקטים במגזר הלא יהודי ונכון למועד הדוח, הקבוצה הינה בעלת זכויות שכירות ב-7 ישובים שונים במגזר זה, מתוכם ונכון למועד פרסום הדוח, נפתחו לקהל הרחב שישה (6) מרכזי מסחר ביישובים אום אל פאחם, ירכא, טיבה, טירה, רהט וטמרה (הקמת המרכז הסתיימה ופתיחתו צפויה בחודש מאי). ההתקשרויות בהסכמי המקרקעין במגזר זה מתאפיינים על-פי רוב בהסכמי שכירות ארוכי טווח עם אופציה לבעלי הזכויות במקרקעין להארכת תקופות הסכמי השכירות, בתנאים הקבועים בהסכמים האמורים.

חלקם של המרכזים המסחריים של הקבוצה הינם מרכזיים מסחריים פתוחים אשר הבנייה בהם הינה בנייה מתועשת רגילה, המאפשרת למגוון רחב של שוכרים להפעיל חנויות בעלויות נמוכות יחסית, ובשל כך להציע את מוצריהם במחירים אטרקטיביים.

מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בסמוך לצירי תנועה ראשיים, המאפשרים גישה נוחה וחניה חופשית ופתוחה לרווחת קהל המבקרים מהישובים הסמוכים.

7.1.2. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

מקובל לחלק את תחום הנכסים המניבים (שלא למגורים) לשלושה ענפים: ענף המשרדים והעסקים, ענף המלאכה והתעשייה וענף המרכזים המסחריים. פעילות הקבוצה כאמור, למועד דוח זה, הינה בעיקרה במרכזים מסחריים ובמבנים מעורבי שימושים, כגון פרויקט כפר סבא כמפורט בסעיף 7.7.1 להלן.

למיטב ידיעת החברה, הגורמים העיקריים המשפיעים על הביקוש ושיעורי התפוסה במבנים המשמשים להשכרה, הינם: מיקום הנכס, חשיפת הנכס לדרכי גישה ותחבורה (כולל תחבורה ציבורית), חניה בנכס ובסביבה, מצבו הפיסי ו/או התכנוני של הנכס, איכות השוכרים העיקריים ויציבותם, ה-NOI של הנכס, סביבה עסקית (כולל מידת התחרות באזור ו/או קירבה לציבור מבקרים פוטנציאליים לנכס) וגורמים נוספים.

בשנים האחרונות, ניתן להצביע על גידול בפעילות הקבוצה בתחום הפעילות, הבא לידי ביטוי בגידול בפרויקטים בהם היא מעורבת למועד הדוח ובכלל זה כניסה לאזורי פעילות חדשים ובניית מרכזים מסחריים במגזר הלא יהודי.

7.1.3. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

פעילות החברה כפופה, בין היתר, לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 והתקנות מכוחו, חוקי עזר עירוניים, חוק מנהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 וחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 והתקנות מכוחם ביחס לזכויות במקרקעין עליהם מוקמים הפרויקטים של החברה וכן לעיתים מהחלטות רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י"), המופקדת, בין היתר, על הקצאת קרקעות וביצוע מדיניות המקרקעין הנקבעת על ידי מועצת מקרקעי ישראל.

פעילות החברה כפופה לחקיקה בנושא מיסוי מקרקעין, מס שבח ומס רכישה לעניין השלכות המס הכרוכות בשכירות לתקופה העולה על 25 שנים, וכן במקרה בו הקבוצה רוכשת נכסי נדל"ן, לעניין התמורה המושלמת ברכישת הנכס.

לסקירה תמציתית של חוקים, תקנות וצווים החלים על תחום הפעילות של הקבוצה, ראו סעיף 18 להלן.

7.1.4. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

למיטב ידיעת החברה, בשנתיים שקדמו למועד דוח זה, לא חלו שינויים מהותיים בהיקף הפעילות בתחום הפעילות, למעט הגידול במספר המרכזים הפעילים של החברה. לפרטים אודות השפעות גורמים חיצוניים על תחום הפעילות ראו סעיף 6 לעיל.

לפרטים אודות תוצאות הפעילות בתחום הפעילות ראו סעיף 5 לעיל וכן דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024 להלן.

7.1.5. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, קיימים מספר גורמי הצלחה עיקריים בתחום פעילות זה:

(א) איתור קרקעות ונכסים מתאימים להקמת ולהפעלת מרכזים מסחריים וזיהוי הזדמנויות עסקיות תוך יכולת תגובה וביצוע מהירים.

(ב) מיקומם הגיאוגרפי של נכסי הנדל"ן - האטרקטיביות של נכס מניב מושפעת במידה רבה ממיקומו. נכסים הממוקמים באזורים אטרקטיביים זוכים לביקוש גבוה יותר ועל פי רוב דמי השכירות המתקבלים מהם גבוהים יותר.

(ג) איתור מגזרים בהם קיימים ביקושים גבוהים יותר.

(ד) היכרות עם השוכרים, הרשתות הקמעונאיות והשוכרים הפוטנציאליים.

(ה) רקע והבנה בתחום הקמעונאות.

(ו) איכות השוכר ומידת חוסנו הפיננסי משפיעים על מידת יכולתו של השוכר לשלם את דמי השכירות ולהמשיך ולשכור את הנכס לתקופה ארוכה.

(ז) מיצוב ומיתוג נכונים של הנכסים.

(ח) התקשרות מראש עם שוכרים וקיומם של שוכרים אסטרטגיים ושוכרים עימם מקיימת הקבוצה מערכות יחסים מתמשכות ויציבות וכן התקשרות בחוזים ארוכי טווח עם שוכרים המהווים עוגנים.

(ט) הקפדה על היקף עלויות הקמה ובניה לרבות הקפדה על לוחות זמנים לביצוע עבודות כלפי השוכרים.

(י) עלויות שוטפות באחזקת נכס, עלויות הניהול והתפעול מעבר לעלות ההשקעה ברכישתו ו/או הקמתו, בהשוואה להכנסות המתקבלות ממנו, מהוות מדד חשוב בבחינת כדאיות ההשקעה.

(יא) איתנות פיננסית, ידע ומוניטין בתחום ההקמה והניהול של הפרויקטים, כך שניתן להציע מחירים אטרקטיביים לשוכרים בזכות עלויות בנייה ותחזוקה נמוכות יחסית.

(יב) חשיפה לשינויים במחירי חומרי גלם ובתשומות עבודה.

(יג) קבלת תנאי מימון נוחים לביצוע פרויקטים.

7.1.6 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים והשינויים החלים בהם

כלל, לא קיימים חסמי כניסה ויציאה חוקיים מהותיים בתחום הפעילות של הקבוצה. עם זאת, נוכח אופיו המיוחד של תחום פעילות הנדל"ן בכלל, והנדל"ן המניב בפרט, ניתן להצביע על מספר חסמי כניסה ויציאה המשפיעים על יכולת הכניסה והיציאה מתחום פעילותה זה של הקבוצה:

חסמי כניסה:

(א) השקעה בנכס נדל"ן מניב דורשת משאבים פיננסיים, איתנות פיננסית ונגישות למקורות מימון ומכאן שגורמים שלא עומדים לרשותם משאבים, כאמור, יתקשו לפעול בתחום זה ויתקשו לקבל מימון לרכישת נכסי נדל"ן;

(ב) השקעה בנכס נדל"ן אטרקטיבי, כרוכה במידה רבה בידע וניסיון באיתור ורכישה של שטחי קרקע באזורים גיאוגרפים מתאימים, מבחינת גודלם ומיקומם, להקמת מרכזים מסחריים וקיומם של קשרים עסקיים ענפים אשר יאפשרו נגישות להזדמנויות עסקיות;

(ג) צורך בידע וניסיון בייזום, ביצוע, שיווק וניהול פרויקטים;

(ד) מוניטין חיובי בענף.

חסמי יציאה:

יציאה מתחום הפעילות יכולה לארוך זמן ממושך מאחר ויכולת מימוש הנכסים הינה, בין השאר, פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק. בנוסף, מימוש נכסי נדל"ן כרוך בעלויות שונות, לרבות עלויות מיסוי. כמו כן, תחום הפעילות מתאפיין בהתחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי הזכויות, שוכרים וגופים מממנים, ובכלל זה מחזיקי אגרות החוב (ככל ששועבדו לטובתם זכויות החברה בנכסים כאמור).

7.1.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

להערכת החברה, ענף הנדל"ן המניב בו עוסקת הקבוצה הוא ענף תחרותי, המתאפיין בריבוי שחקנים החל מיזמים פרטיים קטנים ועד לקבוצות הגדולות במשק, ובשנים האחרונות מתאפיין גם בגידול ניכר בהיקפי שטחים למסחר. כמו כן, להערכת החברה, עיקר התחרות בענף מושפעת מהמיקום הגיאוגרפי של הנכס ואיכותו. התחרות נסובה בעיקר על שיעור דמי השכירות ודמי הניהול והאחזקה, מצבם הפיזי של המבנים, רמת הגימור של המבנים, איכות הבניה של המבנים המושכרים, רמת השירותים הנלווים הניתנים לשוכרים והמוניטין של המשכיר. לפרטים נוספים בדבר התחרות בתחום פעילות הקבוצה, ראו סעיף 9 להלן.

הנכסים המניבים של הקבוצה, נכון למועד הדוח, הינם בעיקר מרכזים מסחריים ושני נכסים בעירוב שימושים – בנוף הגליל (מסחר, משרדים, ותעשייה קלה), וכפר סבא (מסחר, לוגיסטיקה וחוות שרתים), כאשר רובם בנויים במתכונת של מרכזי קניות פתוחים, שלושה במתכונת קניון ושניים במתכונת של נכס מעורב שימושים, כאמור לעיל. בנוסף, לקבוצה קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה.

ייחודם של הנכסים כאמור נעוץ בכך שהם מאפשרים לשוכרים להקים ולהפעיל חנויות בגדלים שונים, בעלויות נמוכות יחסית (דמי שכירות ודמי ניהול) ובשל כך להציע את מוצריהם במחירים אטרקטיביים ולציבור המבקרים יתרון נוסף בכך שמתאפשר ביקור במרכז קניות הכולל מגוון חנויות בעלות מבחר מוצרים גדול, במיקום נוח, נגיש וללא בעיות חניה.

עלות התחזוקה השוטפת של מרכזי מסחר פתוחים, לרוב, נמוכה יחסית וזאת בשל מאפייני המבנים, אשר אינם כוללים שטחים ציבוריים רבים המצריכים דרגנועים, מעליות מערכות מיזוג לחללים משותפים וכו'.

המרכזים המסחריים של הקבוצה כאמור, לרבות הפרויקטים בהקמה, ממוקמים בסמוך לצירי תנועה ראשיים, המאפשרים חשיפה גבוהה לנוסעים על צירים אלו, גישה נוחה וחינה פתוחה וחופשית לרווחת קהל המבקרים.

7.1.9. תמהיל השוכרים

תמהיל השוכרים של הקבוצה, עימם מתקשרת הקבוצה בהסכמי שכירות, הינו מענפי מסחר שונים וכוללים, מזון, פארמה וטואלטיקה, חשמל וסלולר, ביגוד, הסעדה וכדומה. כל זאת, בנוסף לענף השירותים הכולל בנקים, קופות חולים ומשרדי שירות ממשלתיים כדוגמת מנהל האוכלוסין ומשרדי רישוי. הקבוצה שואפת כי במרכזים המסחריים יהיה קיים שוכר עוגן אחד לפחות, אשר מהווה גורם משיכה למרכז המסחרי.

מדיניות החברה הינה להתקשר, ככל האפשר, בחוזים ארוכי טווח עם שוכרים בעלי איתנות פיננסית ואשר ניתן לקיים עימם מערכת יחסים יציבה ומתמשכת. למועד דוח זה, רוב חוזי השכירות הינם לתקופות בינוניות וארוכות עם אופציות להארכת תקופת השכירות לתקופות נוספות.

7.1.10. מדיניות רכישת נכסים

ככלל, נכנסת החברה לפרויקטים בשלב הראשוני שלהם, ואולם אם וככל שמתקבלות הצעות לרכישת נכסים מניבים ו/או נכסים שהינם בשלבי הקמה, אשר לדעת החברה, הינן אטרקטיביות ורלוונטיות לחברה, החברה לא תימנע מלבחון עסקאות כאמור.

ככל שמדובר בייזום, פיתוח ורכישת קרקעות ו/או זכויות חכירה לצורך בניית מרכזים מסחריים, נכון למועד הדוח, הקבוצה מתמקדת באזורים שונים ברחבי הארץ וכן במגזר הלא יהודי. לעיתים נדרשת הקבוצה לפעול לשינוי ייעוד המקרקעין באופן שיאפשר הקמת פרויקטים כאמור. במקרים כאמור, פועלת הקבוצה עם הרשויות והגופים הנוגעים בדבר ולאחר אישור שינוי הייעוד, היא פועלת להוצאת היתרי בנייה להקמת המבנים והמתקנים לצורך הקמת מרכזים מסחריים.

פרויקטים פוטנציאליים שאותרו על ידי הקבוצה, עוברים תהליך של בדיקת התאמתם לאסטרטגיה של החברה, בדיקת כדאיות עסקית, תוך התייחסות למאפיינים של הפרויקט הנבחן, לייעודו ולרמות הסיכון הנגזרות ממאפיינים נוספים. עיקרי נוהלי החברה בקשר לכניסה לפרויקט הינם כדלקמן: (א) ביצוע בדיקת היתכנות כניסה לעסקה (Feasibility) לרבות בדיקות הנדסיות, איכות הסביבה, ארכיטקטוניות, משפטיות ושיווקיות; (ב) ביצוע בדיקת נאותות;

(ג) הכנת תכנית עסקית לרבות - הכנת תקציב, מבנה רכישה, בדיקת האישורים הנדרשים, ואנליזה של תזרים המזומנים הצפוי לפרויקט.

האתרים הפוטנציאליים נבדקים על ידי החברה, בין היתר, באמצעות צוותי ההנדסה והפיננסים של הקבוצה, העורכים בדיקות סבירות להתקיימות כלכלית של המרכזים המסחריים ובמידת הצורך מבצעת החברה, באמצעות מומחים, סקרי צרכנות.

בבסיס השיקולים לרכישה והשקעה בנכסים מניבים עומדים, בין היתר, השיקולים העיקריים הבאים:

7.1.10.1. שיעור התשואה אשר מתקבל מהנכס

למועד הדוח, לקבוצה אין מדיניות קבועה לגבי התשואה הנדרשת מנכסים מניבים והיא נוהגת לבחון כל פרויקט לגופו בטרם קבלת החלטה. לצורך כך משקיעה החברה מאמצים באיתור קרקעות לפיתוח והשבחה ו/או פרויקטים הנמצאים בשלבי הקמה שונים, בעלי פוטנציאל השבחה בטווח הבינוני והארוך. כדי למקסם את התשואה, בדרך כלל נכנסת החברה לפרויקטים בשלב הראשוני שלהם, קרי בשלב רכישת קרקעות לאחר מכן פועלת להשבחתם בדרך כלל בדרך של ייזום שינוי בתכניות בניין עיר ("תב"ע");

7.1.10.2. מיקום הנכס

(א) בשנים האחרונות, התמקדות, בעיקר, באזורים במרכז הארץ ובמגזר הלא יהודי אותו רואה החברה כמנוע צמיחה לפעילותה;

(ב) התמקדות בנכסים, המניבים תזרים מזומנים והכנסות קבועות תוך שימת דגש להעדפת שוכרים בעלי איתנות פיננסית;

(ג) התמקדות בנכסים בעלי פוטנציאל השבחה;

(ד) דרכי גישה לתחבורה - להערכת החברה, המיקומים של המרכזים המסחריים, לרבות של הפרויקטים בהקמה, יוצרים עדיפות על פני מתחרים קיימים נוכח העובדה כי הם ממוקמים ב"פריים לוקיישן" בהיבט הנגישות העירונית, ומשכך יש גישה נוחה לקהל המבקרים מהיישובים הסמוכים;

(ה) שטח המרכז המסחרי והשטח הניתן להשכרה לרבות מספר מקומות החנייה.

השיקולים האמורים ביחס לרכישה והשקעה של נכסים הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מתבססים, בין היתר, על תנאי השוק ושיעורי הריבית הקיימים והצפויים, המצב הכלכלי בישראל, מקורות מימון לרכישת הנכסים ועוד. שיקולים אלו עשויים להשתנות באופן מהותי מהקריטריונים המפורטים לעיל כתוצאה משינויים מהותיים בתנאי השוק לרבות בשיעורי הריבית, בכלכלה בישראל ובשוק הנדל"ן בישראל, וכן כתוצאה משינוי במקורות המימון ו/או בתמהילם ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 23 להלן.

7.1.11. מדיניות מימוש נכסים

נכון למועד הדוח, אסטרטגית החברה היא לשאוף להגדיל את היקף הנכסים המניבים שלה, בעצמה ו/או בשיתוף עם צדדים שלישיים, אולם אם וככל שתתקבל הצעה למימוש נכס, כולו או חלקו (לדוגמה, בדרך של הכנסת שותף לפרויקט), אשר לדעת החברה, היא אטרקטיבית ורלוונטית, החברה לא תימנע מלבחון מימוש הנכס כאמור.

7.1.12. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשנתיים האחרונות

בשנתיים האחרונות לא היו שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית של החברה ביחס לתחום פעילות זה.

7.1.13. השלכות מס ייחודיות במסגרת הפעילות

הפעילות בתחום זה מושפעת, בין היתר, ממיסוי המקרקעין, לרבות מס רכישה, מס שבח והיטלי השבחה המוטלים על עסקאות בנכסי מקרקעין בכלל, ובקרקעות המנהל בפרט. שינוי בחבות המס החלה על הקבוצה בגין פעילותה וכן, שינוי שיעורי מס הרכישה או מס רווחי ההון או לחילופין היטל השבחה, ככל שנדרש, משפיעים על כדאיות ההשקעה בנכסים, השבחתם ומכירתם. לפרטים אודות הוראות הדין העיקריות בתחום המיסוי החלות על הקבוצה נכון למועד דוח זה, ראו ביאור 23 לדוחות הכספיים.

7.2. תמצית התוצאות

להלן תובא תמצית התוצאות הכספיות של תחום הפעילות לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2022, 2023 ו- 2024:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר בשנים			פרמטר
2022 (*)	2023 (*)	2024 (*)	
אלפי ש"ח			
103,345	129,780	145,912	סך הכל הכנסות הפעילות (מאוחד)
123,021	154,659	187,281	רווחים או הפסדים משוערכים (מאוחד)
161,670	284,439	333,193	רווחי הפעילות (מאוחד)
67,846	99,986	96,252	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד) (*)
62,077	1,404	11,010	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
78,099	101,390	127,913	סך הכל NOI (מאוחד)
72,330	85,283	107,262	סך הכל NOI (חלק התאגיד)

(*) כולל 100% של צ.ע.ד.י.ם בנגב בע"מ בעלת הזכויות במרכז המסחרי צים סנטר נתיבות, אשר לחברה זכויות בו בשיעור של 50%.

ישראל			
ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים			
2022	2023	2024	
			פרמטרים מאקרו כלכליים:
1,764,412	1,878,373	2,006,624	תוצר מקומי גולמי במחירים שוטפים (במיליוני ש"ח) (PPP)*
182,713	190,778	201,209	תוצר מקומי גולמי לנפש, במחירים שוטפים (בש"ח) (PPP)*
6.3%	1.8%	1.0%	שעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי (PPP)*
4.4%	(0.1%)	(0.3%)	שעור צמיחה בתוצר מקומי גולמי לנפש (PPP)*
5.3%	3.0%	3.4%	שעור אינפלציה**
3.28%	4.07%	4.49%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך**
A1	A1 (החל מיום 9.2.2024 עודכן לרמה של A2)	Baa1	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך***
3.52 ש"ח	3.63 ש"ח	3.647 ש"ח	שע"ח ש"ח ביחס לדולר ליום האחרון של השנה**

מקור: אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל - <http://www.cbs.gov.il>

מקור: אתר בנק ישראל - <http://www.boi.org.il>

מקור: אתר משרד האוצר- אגף החשב הכללי, על ידי חברת הדירוג העולמית Moody's -

<http://mof.gov.il/AG/FinancingAndCredit/TheCreditRating/Pages/IsraelsCreditRating.asp>

[x](#)

*

**

בטבלאות שלהלן יוצגו פילוחים שונים לגבי נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה לפי אזורים ושימושים, תוך הפרדה בין מאוחד לבין חלק החברה.

7.4.1. פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים

ליום 31 בדצמבר 2024							
שימושים אזורים		משרדים	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך כל שטח הנכסים
מ"ר							%
מרכז	במאוחד	-	-	31,327	-	31,327	21%
	חלק התאגיד	-	-	22,081	-	22,081	17%
צפון	במאוחד	-	-	66,023	-	66,023	46.8%
	חלק התאגיד	-	-	60,201	-	60,201	50.4%
דרום	במאוחד	-	-	32,660	-	32,660	25.1%
	חלק התאגיד	-	-	26,215	-	26,215	24.2%
סה"כ	במאוחד	-	-	130,010	-	130,010	100%
	חלק התאגיד	-	-	108,497	-	108,497	100%
אחוזים מסך כל שטח הנכסים	במאוחד	-	-	100%	-	100%	
	חלק התאגיד	-	-	83%	-	83%	

ליום 31 בדצמבר 2023							
שימושים אזורים		משרדים	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך כל שטח הנכסים
מ"ר							%
מרכז	במאוחד	-	-	24,295	-	27,900	22%
	חלק התאגיד	-	-	14,796	-	20,300	18%
צפון	במאוחד	-	-	51,102	-	64,900	52%
	חלק התאגיד	-	-	51,102	-	64,900	58%
דרום	במאוחד	-	-	25,993	-	33,400	26%
	חלק התאגיד	-	-	19,835	-	27,350	24%
סה"כ	במאוחד	-	-	101,390	-	126,200	100%
	חלק התאגיד	-	-	85,283	-	112,800	100%
אחוז מסך כל שטח הנכסים	במאוחד	-	-	100%	-	100%	
	חלק התאגיד	-	-	84%	-	89%	

⁸ יודגש, כי במסגרת הפילוחים ברמת המצרפית (במאוחד), הנכללים במסגרת סעיף 7.4 לעיל ולהלן, כללה החברה נכסים מניבים שבנייתם הסתיימה בלבד. בהתאם לכך, לא כללה החברה נתונים ביחס לפרויקטים בהקמה ואשר עבודות ההקמה בהם, נכון ליום 31.12.2023, טרם החלו ו/או הסתיימו. כמו כן, נכסים מוחזקים ו/או שהוחזקו בשליטה משותפת והוצגו בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה בשנים הרלוונטיות לפי שיטת השווי המאזני, מוצגים ב-100%, כאשר לעניין חישוב 'חלק התאגיד' הנתונים מוצגים בהתאם לשיעור ההחזקה האפקטיבי.

7.4.2. פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים –

ליום 31 בדצמבר 2024							
שימושים אזורים		משרדים	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך כל שווי הנכסים
אלפי ש"ח							%
מרכז	במאוחד	-	-	608,391	-	608,391	30%
	חלק התאגיד	-	-	387,176	-	387,176	24%
צפון	במאוחד	-	-	884,073	-	884,073	43%
	חלק התאגיד	-	-	753,923	-	753,923	47%
דרום	במאוחד	-	-	546,211	-	546,211	27%
	חלק התאגיד	-	-	454,261	-	454,261	29%
סה"כ	במאוחד	-	-	2,038,675	-	2,038,675	100%
	חלק התאגיד	-	-	1,595,360	-	1,595,360	100%
אחוזים מסך שווי הנכסים	במאוחד	-	-	100%	-	100%	-
	חלק התאגיד	-	-	78%	-	78%	-

ליום 31 בדצמבר 2023							
שימושים אזורים		משרדים	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך כל שווי הנכסים
אלפי ₪							%
מרכז	במאוחד	-	-	518,584	-	518,584	28%
	חלק התאגיד	-	-	336,200	-	336,200	21%
צפון	במאוחד	-	-	833,900	-	833,900	44%
	חלק התאגיד	-	-	833,900	-	833,900	52%
דרום	במאוחד	-	-	525,813	-	525,813	28%
	חלק התאגיד	-	-	439,663	-	439,663	27%
סה"כ	במאוחד	-	-	1,878,297	-	1,878,297	100%
	חלק התאגיד	-	-	1,609,763	-	1,609,763	100%
אחוזים מסך שווי הנכסים	במאוחד	-	-	100%	-	100%	-
	חלק התאגיד	-	-	86%	-	86%	-

ליום 31 בדצמבר 2024							
שימושים		משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
אזורים	אלפי ש"ח			%			
מרכז	במאחד			39,136		39,136	31%
	חלק התאגיד			26,346		26,346	25%
צפון	במאחד	-	-	59,806	-	59,806	47%
	חלק התאגיד	-	-	59,051	-	59,051	55%
דרום	במאחד	-	-	28,971	-	28,971	22%
	חלק התאגיד	-	-	21,865	-	21,865	20%
סה"כ	במאחד	-	-	127,913	-	127,913	100%
	חלק התאגיד	-	-	107,262	-	107,262	100%
אחוזים מסך כל NOI של הנכסים	במאחד	-	-	100%	-	100%	
	חלק התאגיד	-	-	84%	-	84%	

ליום 31 בדצמבר 2023							
שימושים		משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
אזורים	אלפי ש"ח			%			
מרכז ⁹	במאחד			17,261	-	17,261	20%
	חלק התאגיד			10,253	-	10,253	14%
צפון	במאחד	-	-	47,682	-	47,682	56%
	חלק התאגיד	-	-	47,682	-	47,682	66%
דרום	במאחד	-	-	20,164	-	20,164	24%
	חלק התאגיד	-	-	14,395	-	14,395	20%
סה"כ	במאחד	-	-	85,107	-	85,107	100%
	חלק התאגיד	-	-	72,330	-	72,330	100%
אחוזים מסך כל NOI של הנכסים	במאחד	-	-	100%	-	100%	
	חלק התאגיד	-	-	85%	-	85%	

⁹ טיבה – התקבל טופס 4 ב-30.3.23 ולכן ההכנסות לא הגיעו לידי ביטוי.

ליום 31 בדצמבר 2022							
שימושים		משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך NOI של הנכסים
אזורים	אלפי ש"ח						%
מרכז	במאוחד	-	-	-	-	-	-
	חלק התאגיד	-	-	-	-	-	-
צפון	במאוחד	-	-	43,752	-	43,752	70%
	חלק התאגיד	-	-	43,752	-	43,752	77%
דרום	במאוחד	-	-	18,857	-	18,857	30%
	חלק התאגיד	-	-	13,124	-	13,124	23%
סה"כ	במאוחד	-	-	62,609	-	62,609	100%
	חלק התאגיד	-	-	56,876	-	56,876	100%
אחוזים מסך כל NOI של הנכסים	במאוחד	-	-	100%	-	100%	100%
	חלק התאגיד	-	-	91%	-	91%	91%

7.4.4. רווחי או הפסדי שיערוך לפי אזורים

ליום 31 בדצמבר 2024							
שימושים		משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך רווחי (הפסדי) השערוך
אזורים	אלפי ש"ח						%
מרכז	במאוחד	-	-	40,982	-	40,982	42%
	חלק התאגיד	-	-	21,863	-	21,863	33%
צפון	במאוחד	-	-	25,812	-	25,812	27%
	חלק התאגיד	-	-	25,578	-	25,578	39%
דרום	במאוחד	-	-	29,940	-	29,940	31%
	חלק התאגיד	-	-	19,013	-	19,013	28%
סה"כ	במאוחד	-	-	96,734	-	96,734	100%
	חלק התאגיד	-	-	66,454	-	66,454	100%
אחוזים מסך כל רווחי (הפסדי) השערוך	במאוחד	-	-	100%	-	100%	100%
	חלק התאגיד	-	-	69%	-	69%	69%

ליום 31 בדצמבר 2023							
שימושים		משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך רווחי (הפסדי) השערוך
אזורים	אלפי ₪						%
מרכז	במאוחד	-	-	24,295	-	24,295	24%
	חלק התאגיד	-	-	14,796	-	14,796	17%
צפון	במאוחד	-	-	51,102	-	51,102	51%
	חלק התאגיד	-	-	51,102	-	51,102	60%
דרום	במאוחד	-	-	25,993	-	25,993	26%
	חלק התאגיד	-	-	19,385	-	19,385	23%
סה"כ	במאוחד	-	-	101,390	-	101,390	100%
	חלק התאגיד	-	-	85,283	-	85,283	100%
אחוזים מסך כל רווחי (הפסדי) השערוך	במאוחד	-	-	100%	-	100%	
	חלק התאגיד	-	-	84%	-	84%	

ליום 31 בדצמבר 2022							
שימושים		משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך רווחי (הפסדי) השערוך
אזורים	אלפי ₪						%
מרכז	במאוחד	-	-	17,261	-	17,261	20%
	חלק התאגיד	-	-	10,253	-	10,253	14%
צפון	במאוחד	-	-	47,682	-	47,682	56%
	חלק התאגיד	-	-	47,682	-	47,682	66%
דרום	במאוחד	-	-	20,164	-	20,164	24%
	חלק התאגיד	-	-	14,395	-	14,395	20%
סה"כ	במאוחד	-	-	85,107	-	85,107	100%
	חלק התאגיד	-	-	72,330	-	72,330	100%
אחוזים מסך כל רווחי (הפסדי) השערוך	במאוחד	-	-	100%	-	100%	
	חלק התאגיד	-	-	85%	-	85%	

7.4.5. פירוט דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר¹⁰, לפי אזורים ושימושים:

חניונים		מסחר		תעשיה		משרדים		שימושים אזורים
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר בשנים								
2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	
באלפי ש"ח								
-	-	116	122	-	-	-	-	
-	-	108	112	-	-	-	-	מרכז
-	-	110	117	-	-	-	-	צפון
-	-			-	-	-	-	דרום

7.4.6. פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים:

מסחר*			תעשיה			משרדים			שימושים אזורים
2023	2024	31.12.2024	2023	2024	31.12.2024	2023	2024	31.12.2024	
%									
96%	95%	95%	-	-	-	-	-	-	
97%	96%	96%	-	-	-	-	-	-	מרכז
98%	99%	100%	-	-	-	-	-	-	צפון
			-	-	-	-	-	-	דרום

* שיעורי התפוסה בשנת 2023 לא כללו את הנכסים בטייבה (מרכז), אשר נפתח לקראת סוף 2023 ; נוף הגליל (צפון) וים המלח (דרום) וזאת בשל היותם מצויים בשנת 2023 בשלבי השבחה. שיעורי התפוסה בשנת 2024 אינם כוללים את הנכסים ברהט (דרום) וטמרה (צפון) שהיו בשלבי אכלוס נכון למועד 31.12.24 ואינם כוללים את הנכסים בנוף הגליל (צפון) וים המלח (דרום) וזאת בשל היותם בשלבי סיום השבחה.

7.4.7. מספר מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים:

חניונים		מסחר		תעשיה		משרדים		שימושים
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר בשנים								
2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	
-	-	4	4	-	-	-	-	מרכז
-	-	5	5	-	-	-	-	צפון
-	-	3	3	-	-	-	-	דרום
-	-	12	12	-	-	-	-	סה"כ

¹⁰ "דמי שכירות ממוצעים למ"ר" משמעם סך כל ההכנסות מהשימוש העיקרי בנכס, לרבות דמי ניהול, חלקי השטח המושכר בפועל שבו מתבצע השימוש העיקרי.

7.4.8. פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה) של נכסי הנדל"ן המניב של החברה, לפי אזורים ושימושים:

חניונים		מסחר		תעשיה		משרדים		שימושים אזורים
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר בשנים								
2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	
-	-	6.4	6.6	-	-	-	-	מרכז ¹¹
-	-	7.4	7.6	-	-	-	-	צפון ¹²
-	-	7.5	7.3	-	-	-	-	דרום ¹³

7.4.9. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים^{14,15}

תקופת הכרה בהכנסה		בהנחת אי-מימוש תקופות אופציות שוכרים			בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים		
		הכנסות מרכיבים קבועים (אלפי ש"ח)	מספרי חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים (מ"ר)	הכנסות מרכיבים קבועים (אלפי ש"ח)	מספרי חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים (מ"ר)
שנת 2025	רבעון 1	27,565	2	50	29,383	2	50
	רבעון 2	27,834	6	1,160	29,776	6	1,160
	רבעון 3	27,419	12	969	29,786	12	969
	רבעון 4	27,010	22	1,032	29,841	22	1,032
שנת 2026		98,353	19	2,588	119,695	19	2,588
שנת 2027		74,586	34	10,118	115,945	46	10,118
שנת 2028		47,356	14	4,818	105,088	14	4,818
שנת 2029 ואילך		71,250	479	128,081	712,267	479	128,081
סה"כ		401,373	600	148,816	1,171,780	600	148,816

הערכות החברה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות של תחום הנדל"ן המניב, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים, אשר בידי החברה נכון למועד דוח זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 23 להלן.

¹¹ בשנת 2023 ללא נכס בטייבה אשר נפתח בחודש דצמבר 2023.
¹² בשנים 2023-2024 ללא הנכס בנוף הגליל אשר מצוי בשלבי השבחה ואינו מאוכלס במלא ובשנת 2024 ללא הנכס בטמרה שנכון למועד הדוח נמצא בשלבי אכלוס.
¹³ בשנת 2023 ובשנת 2024 ללא נכס בים המלח אשר נרכש בסוף הרבעון השלישי של 2023 ומצוי בשלבי השבחה וכן בשנת 2024 ללא רהט אשר נפתח בחודש ינואר 2025.
¹⁴ הנתונים המפורטים בסעיף 7.4.9 לעיל הינם בהתאם לשיעורי ההחזקה של החברה במרכזים המסחריים.
¹⁵ "הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים" בחלק זה, משמען הכנסות מדמי שכירות מינימאליים בלבד וללא תוספת אחוזים מפדיון, בתוספת הכנסות מדמי ניהול. יובהר כי לחברה מספר התקשרויות עם מספר שוכרים, בהיקפים לא מהותיים, לפיהם דמי השכירות הינם כאחוזים מפדיון בלבד, ללא מרכיב קבוע.
¹⁶ ללא הכנסות מהנכס בטמרה שנמצא בשלבי אכלוס נכון למועד הדוח.

7.4.10. שוכרים עיקריים (גילוי מצרפי) ליום 31 בדצמבר 2024:

נכון למועד הדוח אין בחברה שוכרים עיקריים שההכנסה מהם היא עשרה אחוזים (10%) לפחות מהכנסות החברה על פי דוחותיה הכספיים.

7.5. נכסים מניבים בהקמה (גילוי מצרפי)

אזור	משתנים	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2022	2023	2024
מרכז	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	2	1	1
	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מטרים רבועים)	72	23	23
	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (אלפי ש"ח)	67,420	49,000	15,972
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (אלפי ₪)	281,234	95,810 (חלק החברה)	156,405 (חלק החברה)
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אלפי ש"ח)	125,000	16,000	30,000
	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אלפי ש"ח)	276,000	16,000	30,000
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי השכירות (%) ¹⁷	60%	-	36%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (אלפי ש"ח)	16,000	-	-
דרום	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	1	1	1
	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מטרים רבועים)	11,747	11,747	11,747
	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (אלפי ש"ח)	59,000	59,000	33,700
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (אלפי ש"ח)	86,393	86,393	130,825
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אלפי ש"ח)	18,000	18,000	9,000
	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אלפי ש"ח)	18,000	18,000	9,000
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי השכירות (%)	87%	87%	100%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (אלפי ש"ח)	11,362	11,362	11,362
צפון	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	1	1	1
	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מטרים רבועים)	9,165	9,165	9,165
	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (אלפי ש"ח)	28,000	28,000	33,700
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (אלפי ש"ח)	50,400	50,400	85,300
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אלפי ש"ח)	44,000	44,000	7,000
	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אלפי ש"ח)	44,000	44,000	7,000
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי השכירות (%)	42%	42%	84%

¹⁷ שיעור השכרה משטחי המסחר בלבד. הגידול בשיעור השטחים המושכרים מיוחס לקיטון בהיקף שטחי המסחר לשיווק. לא כולל כפ"ס שנמצא בשלבי ביצוע התחלתיים וטרם יצא לשיווק.

אזור	משתנים	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2022	2023	2024
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (אלפי ש"ח)	-	-	9,300

7.6. קרקעות להשקעה (גילוי מצרפי)

7.6.1. להלן פרטים אודות קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה, לפי אזורים ושימושים :

שימושים		פרמטרים		תקופה שנסיימה ביום 31 בדצמבר בשנים	
אזורים				2023	2024
אזור מרכז		הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה המדווחת (אלפי ש"ח)		260,226	222,000
		סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (מ"ר)		30,800	30,800
		סה"כ זכויות בנייה בקרקעות לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (במ"ר)	עיקרי	24,330	24,330
			שירות	39,220	39,220
אזור צפון		הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה המדווחת (אלפי ש"ח)		119,518	70,692
		סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (מ"ר)		42,000	35,051
		סה"כ זכויות בנייה בקרקעות לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (מ"ר)	עיקרי	42,670	35,051
			שירות	25,588	25,588
אזור דרום		הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה המדווחת (אלפי ש"ח)		57,258	190,100
		סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (דונם)		1,477	1,477
		סה"כ זכויות בנייה בקרקעות לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (במ"ר)	עיקרי	-	506,218
			שירות	-	161,785
סה"כ סכום הקרקעות בתום התקופה (אלפי ש"ח)				397,002	482,792

פירוט בדבר NOI חזוי ו- FFO חזוי לפרויקטים בהקמה :

פרויקט (חלק החברה)	NOI חזוי (חלק החברה)	FFO חזוי ¹⁸
אלפי ש"ח		
בקעת אונו (70%)	17,000	11,800
כפר סבא שלב ג' – חוות שרתים ומסחר (50%)	11,200	5,900
ראש העין (100%)	13,700	10,600

הערכות החברה בקשר עם תקציב ההקמה וסה"כ יתרת תקציב משוער הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד פרסום הדוח, שכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתחזיות החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) שינויים בתכנון, (2) קצב התקדמות הבניה בפרויקטים בהקמה יהיה שונה מהקצב אותו חוזה החברה; (3) שינויים לרעה (ככל שיחולו) במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקמים המקרקעין/הפרויקטים בפרט ו/או בנתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים, אשר אינם בשליטתה של החברה; (4) שינויים בעלויות הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם; (5) ו/או בהתקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 23 להלן.

¹⁸ גישת ההנהלה והרשות בהנחת אכלוס מלא.

7.6.2. להלן פרטים נוספים אודות קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה, ליום 31 בדצמבר 2024

למועד הדוח, לחברה זכויות חכירה או זכויות שכירות, לפי העניין, בקרקעות להשקעה לא מהותיות או מהותיות מאוד, במספר יישובים, כדלקמן:

יישוב	סוג הזכות	בעל הזכויות ("השוכר") וחלק החברה במישרין בזכות	תקופה	מצב תכנוני	ייעוד השטח על פי תכניות החברה	פרטים נוספים
מתחם אגם מונפורט במעלות תרשיחא (א)	חכירה מהוונות	החברה 70%	49 שנים המסתיימת ביום 11.9.2049 ותקופת חכירה נוספת בת 49 שנים	תכנון ראשוני	מלונאות	החברה התקשרה עם קבוצת אבנון בע"מ – צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, במערכת הסכמים לפיהם, החברה מכרה לרוכש 30% מזכויותיה של החברה במקרקעין. לפרטים נוספים ראו סעיף (א) להלן.
אום פאחם (שלב ב')	שכירות	שותפות רקע מידאס עפ"י הסכם שכירות חלק החברה- 100%	24 שנים ו- 11 חודשים ממועד פתיחת שלב ב' עם אופציה לתקופת שכירות נוספת של 24 שנים ו- 11 חודשים, בהתאם לבחירת המשכיר.	תב"ע לאחר מתן תוקף	מרכז מסחרי ותעסוקה בשטח כולל של כ- 14,000 מ"ר שטח עיקרי וכ- 12,000 שטחי שירות וכן שטחי חניה (מקורה ופתוחה)	החל ממועד הפעלת המרכז המסחרי, ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות כאחוזים מפדיון בשיעורים שנקבעו בהסכם השכירות, ובלבד שדמי השכירות השנתיים לדונם לא יפחתו מסך של - 6,250 דולר (ארה"ב), ובמהלך התקופה הנוספת, ככל שזו תמומש – יתעדכנו דמי השכירות ויחושבו ביחס ל- NOI של המרכז המסחרי. יצוין כי נכון לתקופת הדוח, המשכיר מסר לחברה הודעה לפיו אין בכוונתו לממש את האופציה לחידוש הסכם השכירות לתקופת השכירות הנוספת.
טירה מערב שלב ב'	שכירות	החברה – 100%	24 שנים ו- 11 חודשים, עם אופציה לתקופת שכירות נוספת בת 24 שנים וחודש אחד.	החלטת וועדה היתר בתנאים	מרכז מסחרי בשטח של כ- 3,976 מ"ר שטח עיקרי ו- 4,735 מ"ר שטחי שירות כולל חניה מקורה וכן שטחי חניה לא מקורה.	החל ממועד תחילת תקופת השכירות (הפעלת המרכז המסחרי), ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות כאחוזים מפדיון בשיעורים שנקבעו בהסכם השכירות, ובמהלך התקופה הנוספת, ככל שתמומש – יתעדכנו דמי השכירות. יצוין, כי בד בבד עם ההסכם האמור, נחתם הסכם הלוואה (באמצעות רני צים בחברה הערבית), במסגרתו ניתנה הלוואה לבעלים כנגד שעבוד המקרקעין לטובת רני צים בחברה הערבית. הסכם השכירות מאפשר לשוכר קיזוז של דמי השכירות כנגד פירעון הלוואה.
דלית אל כרמל	שכירות	חלק החברה – 100%	24 שנים ו- 11 חודשים עם אופציה לתקופת שכירות נוספת של 24 שנים ו- 11 חודשים, בהתאם לבחירת המשכיר.	תכנון	מרכז מסחרי בשטח של כ- 8,500 מ"ר שטח לשיווק ו- 4,450 מ"ר שטחי שירות וכן שטחי חניה מקורה.	החל ממועד תחילת תקופת השכירות (הפעלת המרכז המסחרי), ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות כאחוזים מפדיון בשיעורים שנקבעו בהסכם השכירות, ובמהלך התקופה הנוספת, ככל שתמומש – יתעדכנו דמי השכירות. הסכם השכירות, כולל תנאים מתלים בהם חתימת הסכם ליווי ושיווק מוקדם מינימלי, אלא אם השוכרת ויתרה על התקיימותם. וכן כולל הסכם השכירות תנאים מפסיקים לרבות, זכות הצדדים לבטל את הסכם השכירות ככל ולא תתקבל החלטת הוועדה

פרטים נוספים	ייעוד השטח על פי תכניות החברה	מצב תכנוני	תקופה	בעל הזכויות ("השוכר") וחלק החברה במישרין בזכות	סוג הזכות	יישוב
המקומית לתכנון ובניה ליתן היתר בנייה בתוך 3 שנים ממועד חתימת ההסכם או בתוך שנתיים ממועד הסדרת השימוש למסחר, לפי המאוחר. נכון למועד דוח זה התקופות הנ"ל הוארכו על ידי הצדדים ב-4 חודשים.						
זכויות החכירה במגרש מספר 600 בגוש 5955 חלקה (בחלק) 120 בשטח של כ-4,862 מ"ר בייעוד למסחר. התמורה בגין זכויות החכירה במקרקעין מסתכמת לסך של כ-55,555 אלפי ש"ח בתוספת מס רכישה ומע"מ. סכום הוצאות הפיתוח בפרויקט הינו כ-10,672 אלפי ש"ח. נכון למועד הדוח החברה יזמה תיקון לתוכנית בניין עיר, הכוללת, בין היתר, הוספה של כ-500 מ"ר שטחי מסחר, ושקיבלה תוקף. החברה פועלת להוצאת היתרי בנייה בהתאם לתב"ע המתוקנת. החברה מצויה בהליכי חפירה ודיפון בהתאם להיתר שהתקבל, והחברה פועלת להוצאת היתר בניה.	בהתאם לתוכנית 418-0528687, על המקרקעין ניתן להקים מבנה מסחרי בן 2 קומות שיכלול שטח מסחר של כ-5,800 מ"ר לשיווק על ידי החברה וכן שטחי חניה (מקורה ופתוחה).	בתהליך הוצאת היתר בניה.	חוזה חכירה ישירה מהוון (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה להארכה לעוד 98 שנים, בתנאים שיהיו נהוגים ברמ"י במועד החידוש	חלק החברה – 100%	חכירה מהוונת	ראש העין
החברה פועלת מול העיריה והועדה המקומית לניוד והחלפת שטחי מסחר מול שטחי ציבור לשיפור החיבור בין הפרויקט החדש לפרויקט הקיים במקביל להליך הקצאת זכויות בניה נוספות למשרדים מתוך בנק הזכויות הקיים בתוכנית המתאר, לתוספת של 15 אלף מ"ר שטחי תעסוקה נוספים. יצוין כי אין וודאות כי הפרויקט יבשיל במתכונת האמורה, בין היתר, בשל בחינת כלכליות הפרויקט.	מסחר – 15,000 מ"ר עיקרי; משרדים – 5,000 מ"ר עיקרי. תוספת שטחי שירות לשני השימושים 37,250 מ"ר, הכוללים גם שטחי חניה מקורה. בנוסף, קיימות זכויות נוספות מתוקף תכנית מתארית שיאפשרו תוספת של כ-15,000 מ"ר.	הליכי תכנון	-	חלק החברה – 50%	בעלות	גני תקווה שלב ב'
רני צים בנגב בע"מ ("רני צים בנגב") אשר 86% מהונה המונפק והנפרע מוחזק על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה, מחזיקה בזכויות במקרקעין בהיקף של כ-1,477 דונם, המצויים באבו תלול בסמיכות לנבטים ולריכוזי אוכלוסייה בדואית על כביש באר שבע דימונה, כאשר בהתאם (בס"ק זה: "המקרקעין"). על עיקר המקרקעין חלה תוכנית 624-1146430 (שם התוכנית: אל בוואדי, אבו תלול החדשה), המתייחסת להקמת פרויקט על שטח של כ-1,319 דונם מתוך מקרקעין בהיקף של כ-1,477 דונם כאמור לעיל. בהתאם לתוכנית כאמור ניתן יהיה לבנות בשטחי התוכנית הנ"ל כ-4,100 יחידות דיור וכ-35 אלף מ"ר של שטחי מסחר ותעסוקה וכן מבני ציבור (בכוונת רני צים בנגב לפעול לקידום תוכנית בניין עיר שתחול גם על יתרת שטחי המקרקעין שבבעלותה להקמת שטחי מסחר ותעסוקה נוספים). לפרטים נוספים ראו סעיף 2.1.3 לעיל. לפרטים בדבר התקשרות בהסכם עקרונית למכירת מלוא זכויות רני צים בנגב במקרקעין ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 12 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-615177) וביום 9 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-009375).			-	חלק חברה – 86%	בעלות	מקרקעין באיזור הנגב

- (א) מתחם אגם מונפורט – על פי הסכם חכירה מיום 12.9.2000 (שעודכן ביום 4.11.2015), לחברה זכויות במקרקעין הידועים כגוש 19891 חלקה 48 (חלק), חלקה 56 (בחלק) וגוש 19892 חלקה 24 (בחלק). על חלקות 24 ו-56 רשומות מספר הערות, הערה לפי פקודת הדרכים והערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת הסוכנות היהודית לארץ ישראל. בנוסף, על חלקה 24 רשומה הערה בדבר אתר עתיקות. למועד הדוח, ייעוד המקרקעין הינו למלונאות (אכסון מלונאי). בהתאם לתב"ע 225-0464909 הקיימת למועד זה ביחס למקרקעין, זכויות הבנייה על המקרקעין הינם כ-13,440 מ"ר שטח עיקרי וכ-4,117 מ"ר שטחי שירות. (בס"ק זה: "**זכויות הבניה הקיימות**"). החברה התקשרה עם קבוצת אבנון בע"מ – צד ג' (בס"ק זה: "**הרוכש**"), במערכת הסכמים לפיהם, החברה מכרה לרוכש 30% מזכויותיה של החברה במקרקעין. כמו כן, החברה והרוכש חתמו על הסכם שיתוף פעולה המשקף את שיעור ההחזקה של הצדדים במקרקעין לפיו, יפעלו, לתכנון ולהקמתו של מתחם נופש יוקרתי, בדרג תיירות A על אגם מונפורט וכן של שטחי מסחר במקרקעין והפעלתו של בית המלון אשר יכלול, בין היתר, מסעדות, בתי קפה, חניות נוחות וכדומה. מכירת חלקה של החברה במקרקעין הייתה בתמורה לסך של כ-9 מיליוני ש"ח ובתוספת מע"מ.
- בהתאם להערכות ראשוניות של החברה המתבססות על תחשיבים פנימיים ואשר עשויים להשתנות אף באופן מהותי, עלות הקמת בית המלון, בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין, נאמדת בכ- 65 מיליון ש"ח, כאשר בכוונת החברה לבחון אפשרות לפנות למשרד התיירות לקבלת מענקי השקעה כמקובל.
- הקמת הפרויקט כפופה להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל, הכוללים בין היתר, אישור רשויות התכנון להקמת הפרויקט ואשר טרם התקבלו למועד הדוח. בשלב מקדמי זה, החברה אינה יכולה להעריך את מועד התחלת עבודות הקמת הפרויקט.
- לצדדים ניתנה זכות ביטול ההתקשרות ככל ולא ניתן יהיה לשנות את הייעוד בחוזה החכירה בתוך פרק זמן של 24 חודשים ממועד החתימה (4 באוגוסט 2022) או ככל ויבוטל חוזה החכירה בתקופה האמורה או ככל ולא ניתן יהיה להוציא היתר בניה בתוך 24 חודשים כתוצאה מעתיקות במקרקעין, ככל שיהיו.
- שווי זכויות החברה במתחם אגם מונפורט בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, נאמד בכ- 28,350 אלפי ש"ח ביחס ל-70% מהפרויקט. החברה פועלת לקבלת הקצאה של מגרש סמוך בייעוד זהה בהליך של פטור ממכרז מול רשות מקרקעי ישראל והגישה בקשה כאמור.
- (ב) הסכמי שכירות בחברה הערבית - ככלל, הסכמי השכירות עם כל אחד מבעלי הזכויות במקרקעין ("**המשכיר**") ברובם, כוללים הוראות לעניין תקופת הבניה, מימון הפרויקט, לרבות העמדת ערבות בנקאית למשכיר כל עוד זכויותיו במקרקעין משועבדות לגורם מממן, הוראות לעניין תשלומי היטלי השבחה והיקפם אשר יחולו על המשכיר והעמדת הלוואות למשכיר לצורך תשלומי היטלי השבחה כאמור, אשר יקוזזו מדמי השכירות אשר ישולמו למשכיר והוראות נוספות כמקובל בהסכמים מסוג זה. בהתאם להסכמי השכירות, בתום תקופת השכירות הראשונה יעמדו למשכיר אחת משתי החלופות המפורטות להלן: (1) לדרוש מהשוכר להחזיר למשכיר את המושכר באותו מועד כנגד תשלום מהמשכיר לשוכר של סכום השווה למחוברים או ל"שווי הפרויקט", כהגדרת המונח בהסכם השכירות הרלוונטי או (2) להעניק לשוכר הרלוונטי זכות שכירות לתקופה הנוספת. הודעות על מי מהחלופות תינתן על ידי בעל הזכויות במקרקעין לשוכר הרלוונטי תוך תקופה סבירה מראש (בד"כ שנתיים מראש). לא תימסר הודעה כאמור, ייחשב בעל הזכויות במקרקעין כמי שבחר בחלופה השנייה. לפרטים אודות שעבוד זכויות החברה על פי הסכמי השכירות בחברה הערבית לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה וזאת ביחס לפרויקטים באום אל פאחם, טייבה, טירה, טמרה ורהט, ראו סעיף 1.2.10 בדוח הדירקטוריון ונספח א' לדוח דירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024 להלן.
- (ג) הלוואות –הועמדו למשכירים הלוואות, אשר יוחזרו מדמי השכירות אשר עתידים להשתלם למשכירים בתקופת השכירות. ההלוואות הינן צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעורים הנעים בין 7% עד 9%. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, יתרת ההלוואות שהועמדו למשכירים (כולל ריבית) עומדת על סך של כ-28.9 מיליון ש"ח. בנוסף, בהתאם להוראות הסכמי השכירות עם בעלי הזכויות במקרקעין, התחייבו המשכירים לשעבד לטובת הבנקים המממנים את זכויותיהם במקרקעין להבטחת האשראי על פי הסכמי הליווי/מימון כנגד ערבויות בנקאיות שיועמדו למשכירים על ידי השותפות.
- בנוסף, מנהלת רני צים בחברה הערבית משאים ומתנים עם בעלי זכויות במקרקעין להשכרת שטחים לטווחי זמן שונים ובהתאם למתכונת ההתקשרויות בחברה הערבית והמפורטות בסעיף זה לעיל. מובהר כי אין וודאות

שהמשאים ומתנים כאמור יבשילו לכדי הסכמים מחייבים.

המידע המתואר בסעיף 7.6.2 (לרבות סעיפי המשנה בו) לעיל, ובכלל זה הערכות החברה בקשר עם תוכניות החברה על המקרקעין (לרבות בדרך של שינוי ייעוד, ככל שנדרש), השלמת המשאים ומתנים עם בעלי הזכויות במקרקעין לכדי חוזים מחייבים, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד פרסום הדוח, שכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתחזיות החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) שינויים לרעה (ככל שיחולו) במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקמים המקרקעין/הפרויקטים בפרט ו/או שינויים בנתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים, אשר אינם בשליטתה של החברה; (2) השלמת תנאים מתלים, ככל שנקבעו, במי מההסכמים; (3) קבלת אישורים והיתרים כנדרש בדין; (4) ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזי השכירות עם בעלי הזכויות במקרקעין ו/או בהתקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 23 להלן.

7.6.3. זכויות בנייה בלתי מנוצלות בנכסים ליום 31 בדצמבר 2024 (למעט קרקעות להשקעה)

זכויות בניה בלתי מנוצלות		
אלפי ש"ח	מ"ר	
(*)	85,605	צפון
(*)	-	מרכז
(*)	65,913	דרום

(*) יצוין, כי זכויות הבניה הלא מנוצלות המפורטות לעיל, הינן על פי תוכניות בניין עיר קיימות, ומיוחסות למרכזי המסחר הפתוחים (פאוור סנטרים) של הקבוצה. למועד הדוח אין בכוונת החברה לשנות את אופיים ולנצל את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות כאמור, ולפיכך, לא ניתן כימות כספי לשווי הזכויות הבלתי מנוצלות.

7.6.4. רכישת ומכירת נכסים (מצרפי) לפי אזורים

להלן פרטים אודות נכסים שנמכרו ו/או שנרכשו (לרבות קרקעות ותשלומים ע"ח נכסים בהקמה), לפי אזורים:

תקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר בשנים			פרמטרים	אזור	
2022	2023	2024		נכסים שנרכשו	מרכז
1	1 (*)	1	מספר נכסים שנרכשו בתקופה		
67,000	40,000	47,000	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)		
13,000	(*)	19(*)	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (אלפי ש"ח)		
5,800	(*)	(*)	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (אלפי מ"ר)		
-	2	1	מספר נכסים שנרכשו בתקופה		דרום
-	205,200	19,800	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)		
-	(**)	20(**)	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (אלפי ש"ח)		
-	123,945	45,544	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (אלפי מ"ר)		
-	-	1	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	נכסים שנמכרו	צפון
15,000	21(***) (6,000)	121,000	תמורה מממוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (אלפי ש"ח)		
8,500	(3,400)	5,822	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (אלפי מ"ר)		
-	-	9,457	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (אלפי ש"ח)		
1	-	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה		מרכז
60,000	-	-	תמורה מממוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (אלפי ש"ח)		
3,750	-	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (אלפי מ"ר)		
-	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (אלפי ש"ח)		

¹⁹ פרויקט אונו שהינו פרויקט בהקמה שנרכש מצד ג' ומשולם בהתאם לאבני דרך לפי התקדמות עבודות בביצוע.

²⁰ נכס בהשבה.

²¹ התאמת מחיר המכירה ושטח המכירה בהתאם לתיקונים להסכם (לפרטים ראו סעיף 7.6.2 (א) לעיל).

(1) פרטים נוספים על רכישת ומכירת זכויות מהותיות בשנת הדוח:

- א. לפרטים בדבר מכירת החזקות החברה במגידו ראו סעיף 1.2.1 לעיל.
- ב. צים אורבן מעלות - ביום 1 בספטמבר 2024, התקשרה החברה עם חברת דורסל החזקות בע"מ, בהסכם מכר למכירת מחצית (50%) מזכויות החברה במרכז המסחרי הידוע כקניון צים אורבן מעלות תמורת סך של 121 מיליון ש"ח (לפי שווי כולל לנכס של 242 מיליון ש"ח). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 2 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-600062) בקשר עם ההתקשרות בהסכם המכר וכן ביאור 11 בדוחות הכספיים להלן.
- ג. פרויקט בקעת אונו - ביום 1 בספטמבר 2021, ובהמשך למזכר עקרונות מיום 13 במאי 2021, התקשרו החברה ומשכנות גשם הארץ בע"מ (בס"ק זה: "משכנות גשם" או "המוכרת") במערך הסכמים, שהמהותיים שבהם הינם: (1) הסכם מכר לרכישת 50.01% מזכויותיה של משכנות גשם בחלק המסחרי של פרויקט רחב היקף בבקעת אונו (הכולל גם יחידות דיור וגם משרדים) (בס"ק זה: "הממכר" ו" המרכז המסחרי"), לפי העניין, בתמורה לסכום של כ- 132 מיליון ש"ח צמוד לעלייה במדד תשומות הבנייה ובצרוף מע"מ (כפוף להתאמות); (2) הסכם אופציה, לרכישה של 20% נוספים בחלק המסחרי כאמור (בס"ק זה: "האופציה"); ו- (3) הסכם שותפים – המסדיר, בין היתר, את ניהול המרכז המסחרי ("ההסכמים"). בחודש נובמבר 2021, התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי לטובת מימון של עד 75% מעסקת הרכישה. מתוך מסגרת האשראי כאמור קיבלה החברה סך של כ- 58 מיליון ש"ח. להבטחת ההלוואה שיעבדה החברה את זכויותיה בנכס. נכון למועד הדוח שילמה החברה על חשבון רכישת הזכויות כאמור, סך של כ- 70,000 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ. ביום 20 באוגוסט 2024, בהמשך להסכם העקרונות שנחתם בין הצדדים, התקשרה החברה עם משכנות גשם בהסכם לרכישת 20% נוספים מהזכויות במרכז המסחרי באופן שהחברה תהיה בעלת 70.01% מהזכויות בו (בס"ק זה להלן: "הזכויות הנוספות"). בגין הזכויות הנוספות, תשלם החברה למשכנות גשם תמורה שתחושב לפי נגזרת של NOI שנתי של המרכז המסחרי, לפי שיעור היוון של 8%, בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם בין הצדדים. כמו כן הוסכם כי החברה תשלם למשכנות גשם מקדמה בסך של כ- 65 מיליון ש"ח על חשבון התמורה בהתאם לעקרונות שהוסכמו בין הצדדים ביחס לתשלום המקדמה שעיקרם תשלום בסך של 18,500 ש"ח בגין כל 1 מ"ר של שטחים לשיווק כשהיא מוכפלת בשיעור הזכויות הנרכשות (20%) בתוספת מע"מ וצמוד למדד (בס"ק זה להלן: "מקדמת התמורה"). מקדמת התמורה תשולם על ידי החברה במספר תשלומים, לפי קצב התקדמות הבנייה ובכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם הרכישה. יצוין כי החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי אשר העמיד לחברה מימון במסגרת העסקה המקורית במסגרתה רכשה החברה 50.01%, וזאת לצורך מימון תשלום מקדמת התמורה כאמור לעיל.
- ד. לפרטים בדבר מכירת מחצית מזכויות החברה בפרויקט כפ"ס- ראו סעיף 7.7.1 (א) להלן.

7.7. עתודות קרקע ונכסים מניבים או נכסים מניבים בהקמה מהותיים (שאינם מהותיים מאוד)

להלן יובא תיאור, אשר הינו, בהתאם לטבלאות הגילוי בהצעת בחקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" בנוסחה העדכני שפורסמה בחודש דצמבר 2013 ע"י רשות ניירות ערך ("הנחיית הנדל"ן להשקעה").

שם עתודת הקרקע ומאפייניה			תקופת הדיווח	נתונים כספיים								נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע נכון למועד הדוח			
				נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים			נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			תיאור מצב תכנוני נוכחי					
ציון שם עתודת הקרקע		אל בוואדי	נתונים שנתיים על הקרקע	שנת 2024	שווי הוגן בתום שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בתום שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	רווחי שערך שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שם מעריך השווי וניסיון	מודל הערכה	הנחות נוספות בבסיס ההערכה	ייעוד נוכחי	זכויות בניה נוכחיות	ייעוד מתוכנן	זכויות בניה מתוכננות	תיאור התקדמות הליך האישורים
אזור	ציון המטבע המסחרי	דרום הארץ בסמיכות לנתיבות													
		ש"ח			190,100	190,100	117,272	דניאלה פז (ארז) מקצוע: כלכלנית ושמאית מקרקעין בעלת תואר ראשון בכלכלה וניהול מאוניברסיטת תל-אביב בעלת תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון מאוניברסיטת תל-אביב רישיון מס': 1028, יסום מחודש ינואר 2002 מקום עיסוק: בעלים ומנהלת של חברת פז כלכלה והנדסה בע"מ החברה הוקמה בשנת 1996. עוסקת	לפי גישת ההשוואה במגורים וגישת החילוץ במסחר	*נלקח מקדם הפחתה לגודל בסך 10% * כמוכן מקדם דחייה מימוש מלא ל 8 שנים	מגורים א+ב	615,474	150 דונם בהליך תכנון לייעוד תעשיה/תעסוקה מסחר	התכנון בתחילתו והצפי ל 150א' מ"ר זכויות בניה	ההליך עדיין בשלבי הכנת תוכנית מפורטת

שם עתודת הקרקע ומאפייניה													תקופת הדיווח
נתונים כספיים										נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים			
נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע נכון למועד הדוח			תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור		נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים					
תיאור התקדמות הליך האישורים	זכויות בניה מתוכננות	ייעוד מתוכנן	זכויות בניה נוכחיות	ייעוד נוכחי	הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל הערכה	שם מעריך השווי וניסיון	רווחי שערך שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בתום שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בתום שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שנת 2023		
							בפיקוח על ליווי פיננסי של מעל ל- 250 פרויקטים בתחום הנדל"ן, עבור כל הבנקים בישראל, חוות דעת שמאיות לסוגיהן ובדיקות כדאיות עסקאות נדל"ן						
								-	57,257	57,257			
								-	-	-	שנת 2022		
													</

נתונים נוספים אודות הערכות שווי			פריט מידע												שם הנכס ומאפייניו נתונים לפי חלק התאגיד בפרויקט 100%; 50%	
הנחות מרכזיות בבסיס מודל הערכת השווי	מודל הערכה והנחות נוספות בבסיס הערכה	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר	שיעור תפוסה לסוף שנה	רווחי שיערוך	יחס הנכס ל- (LTV)	שיעור תשואה העלות	שיעור תשואה מתואם	שיעור תשואה	NOI בשנה	הכנסות בשנה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר	ערך בספרים בסוף שנה	שנה/ (חלק החברה)		
			ש"ח	%	אלפי ש"ח		%			אלפי ₪						
שכ"ד 6.7% שכ"ד שטחים פנויים- 7.2% חשמל – 8.5% תוספת הכנסות מפדיון- 8.5%	שיטת היוון הכנסות	דוד ומנור סגל	83	99%	21,845	31%	13.5%	7.8%	7.7%	14,212	18,147	183,900	183,900	2024	צים סנטר נתיבות	אזור
שכ"ד 6.7% שכ"ד שטחים פנויים- 7.2% חשמל – 8.5% תוספת הכנסות מפדיון- 8.5%			80	97%	5,171	38%	12%	7.8%	7.7%	13,216	16,374	172,300	172,300	2023		
שכ"ד 6.7% שכ"ד שטחים פנויים- 7.0% חשמל – 8.5%			68	96%	5,402	29%	8%	7.5%	7.4%	11,538	14,783	156,000	156,000	2022	ש"ח	מטבע מסחרי
														מרכז מסחרי	שימוש עיקרי	
														64,710	עלות הקמה מקורית	
														50%	חלק התאגיד	

נתונים נוספים אודות הערכות שווי			פריט מידע											שם הנכס המניב ומאפייניו נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בפרויקט 50%	
הנחות מרכזיות בבסיס מודל הערכת השווי	מודל הערכה והנחות נוספות בבסיס הערכה	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר	שיעור תפוסה לסוף שנה	רווחי שיערוך	יחס לנכס (LTV)	שיעור תשואה העלות	שיעור תשואה מתואם	שיעור תשואה	NOI בשנה	הכנסות בשנה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר	ערך בספרים בסוף שנה		שנה/חלק (החברה)
			ש"ח	%	אלפי ש"ח		%			אלפי ₪					
															כ-10 אלפי מ"ר שטח עיקרי וכ-4 אלפי מ"ר שטחי שרות
															שטח במ"ר [לפי שימושים]

נתונים נוספים אודות הערכות שווי			פריט מידע												שם הנכס המניב ומאפייניו קניון צים אורבן מעלות נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בפרויקט ליום 31.12.2024 50%	
הנחות מרכזיות בבסיס הערכת השווי	מודל הערכה והנחות נוספות בבסיס הערכה	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר	שיעור תפוסה לסוף שנה	רווחי שיערוך	יחס הנכס לנ (LTV)	שיעור תשואה העלות	שיעור תשואה מתואם	שיעור תשואה	NOI בשנה	הכנסות בשנה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר	ערך בספרים בסוף שנה	שנה/ (חלק החברה) וחלק החברה		
			ש"ח	%	אלפי ש"ח		%			אלפי ₪					קניון צים אורבן מעלות	אזור
שכ"ד -6.5% 6.75% שכ"ד שטחים פנויים- 7.0% חשמל – 8.5% תוספת הכנסות מפדיון- 8.25%	שיטת היוון הכנסות	דוד ומנור סגל	104	97%	234	52%	7.5%	7.9%	7.8%	18,914	23,105	130,150	130,150	2024 חלק החבר ה 50%		
שכ"ד -6.5% 6.75% שכ"ד שטחים פנויים- 7.0% חשמל – 8.5% תוספת הכנסות מפדיון- 8.25%			100	99%	12,859	56%	6.8%	6.9%	6.9%	17,120	21,341	248,000	248,000	2023 חלק החבר ה 100%		
שכ"ד -6.5% 6.75% שכ"ד שטחים פנויים- 7.0% חשמל – 8.5% תוספת הכנסות מפדיון- 8.25%			92	98%	13,266	26%	7.0%	6.9%	7.2%	16,661	20,525	232,200	232,200	2022 חלק החבר ה 100%	ש"ח	מטבע מסחרי

נתונים נוספים אודות הערכות שווי			פריט מידע											שם הנכס המניב ומאפייניו קניון צים אורבן מעלות נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בפרויקט ליום 31.12.2024 50%	
הנחות מרכזיות בבסיס מודל הערכת השווי	מודל הערכה והנחות נוספות בבסיס הערכה	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר	שיעור תפוסה לסוף שנה	רווחי שיערוך	יחס לנכס (LTV)	שיעור תשואה העלות	שיעור תשואה מתואם	שיעור תשואה	NOI בשנה	הכנסות בשנה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר	ערך בספרים בסוף שנה		שנה/ (חלק החברה) וחלק החברה
			ש"ח	%	אלפי ש"ח		%			אלפי ₪					
													מרכז מסחרי	שימוש עיקרי	
													108,630	עלות הקמה מקורית	
													ליום 31.12.2024 50%	חלק התאגיד	
													מבנה בשטח כולל של כ-14,300 מ"ר בנוי מתוכם כ-11,800 מ"ר הינם שטחים לשיווק, לפי תמהיל כדלהלן: כ-10,800 מ"ר שטחי חנויות וכ-1,000 מ"ר שטחי משרדים או שימוש מסחרי אחר. בהיקף הקניון כ-320 חנויות עיליות ללא תשלום לשימוש המבקרים	שטח במ"ר [לפי שימושים]	

נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			שיעור הנכס משטחי לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה (%)	שיעור השלמה בתום שנה [הנדסי / כספי] (%)	נתונים כספיים			עלות מצטברת בתום תקופה, כולל קרקע, בנייה ושונות (באלפי ש"ח)	שנה (החברה)	(חלק	שם נכס נדל"ן להשקעה ומאפייניו נתונים לפי 100%. חלק הקבוצה – 50%	
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל הערכה	שם מעריך השווי וניסיון			נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים							
					שווי הוגן בתום תקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בתום תקופה (באלפי ש"ח)	רווחי שערך בתקופה (באלפי ש"ח)					
	היוון הכנסות	רלי טרייסטמן אגמי	35%	כ-87%	1,082	210,450	210,450	79,297	2024 (50%)		ציון שם הנכס	צים אורבן כפר סבא
שכ"ד -6.5% 6.75% שכ"ד עוגנים – 6.0% חשמל – 8.0%	היוון הכנסות	רלי טרייסטמן אגמי	35%	כ-80% מיוחס רק לנכס בהקמה מגרש 200	16,563	197,500	197,500	81,265	2023 (50%)		ציון מיקום הנכס	פארק עסקים כפר סבא (אזור התעשייה המזרחי החדש) מגרשים 71-72 (B200), 62, 61, 60 (A200), 59, ו-25 (בשלמות) עפ"י תב"ע כס/50/1 א/גוש 7332 חלקות : 25, 41, 51, 52, 43, 44 ו-45 עפ"י תב"ע כס/1/50 ד
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ציון המטבע המסחרי	ש"ח
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מועד רכישת הקרקע	בין השנים 2010 עד 2018
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	חלק התאגיד (בפועל) (%)	החל מיום 13 בינואר 2022, חלקה של הקבוצה בנכס – 50% (בכפוף לזכויות המוקנות לרוכשת על פי הסכם מכר מיום 13.1.2022)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שיטת הצגה בדוח המאוחד	נדל"ן להשקעה בהקמה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מועד סיום	2025

נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה (%)	השלמה בתום שנה [הנדסי / כספי] (%)	נתונים כספיים				שנה (החברה)	(חלק	שם נכס נדל"ן להשקעה ומאפייניו נתונים לפי 100%. חלק הקבוצה – 50%	
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל הערכה	שם מעריך השווי וניסיון			נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים			עלות מצטברת בתום תקופה, כולל קרקע, בנייה ושונות (באלפי ש"ח)				
					שווי הוגן בתום תקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בתום תקופה (באלפי ש"ח)	רווחי שערך בתקופה (באלפי ש"ח)					
											בניה משוער	שטחים עיקריים בסך 46,631 מ"ר. שטחי שירות 47,856 מ"ר. המקרקעין יכלול שטחי מסחר, תעסוקה, לוגיסטיקה, מלאכה ומשרדים ומרתפי חניה ואחסנה אלקטרונית.
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטחים נכס מיועדים (לפי שימושים) (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	סך כל ההשקעה הצפויה (כולל קרקע, בנייה ושונות) (באלפי ש"ח)	

(א) ציון אורבן כפר סבא

(1) נכון למועד הדוח, הקבוצה מקדמת הקמת פרויקט במקרקעין שיכלול שטחי מסחר, לוגיסטיקה ואחסנה אלקטרונית ("פרויקט") וזאת מכח תב"ע כס/50/1/ד. השטחים כוללים כ- 9,700 מ"ר ברוטו שטח לשיווק למסחר להשכרה, כ- 36,000 מ"ר לוגיסטיקה (כולל חצר תפעול) שטח לשיווק, כ- 12,500 מ"ר אחסנה אלקטרונית, וכ- 1,300 מ"ר מחסנים בתת קרקע.

(2) ביום 13 בינואר 2022, ובהמשך למזכר עקרונות מיום 21 בדצמבר 2021, התקשרו החברה וציון השרון, עם קרדן ישראל בע"מ²² ("קרדן") יחד עם גבע כפר סבא שותפות מוגבלת ("גבע"; גבע וקרדן ייקראו יחדיו ולחוד: "הרוכשת"), במערך הסכמים, הכוללים הסכם מכר למכירת 50% מזכויותיהן של החברה וציון השרון בפרויקט ("הממכר" ו-"הסכם המכר", לפי העניין) והסכם עסקה משותפת ("הסכם עסקה משותפת"), כמפורט להלן:

(א) בתמורה לממכר שילמה הרוכשת סך של 165 מיליון ש"ח (כפוף להתאמות ("התמורה") בצירוף מע"מ, בתנאים ובמועדים המפורטים בהסכם המכר (ובכלל זה, בדרך של המחאת חלק יחסי של הלוואה שנטלה החברה מהבנק המלווה את הפרויקט).
(ב) הסכם המכר כולל בטוחות שתעמיד החברה לרוכשת (לרבות באופן של הפקדת כספים מתוך התמורה בנאמנות) לצורך הבטחת הארכת הסכמי הפיתוח במקרקעין על ידי רשות מקרקעי ישראל לתקופה שלא תפחת מ- 18 חודשים והעברת מחצית מהזכויות בפרויקט לרוכשת.

(ג) כמו כן, בהתאם להוראות הסכם המכר, הרוכשת תהיה רשאית לבטל את הסכם המכר בכל אחד מהמקרים המפורטים בהסכם המכר מבלי שתהא למי מהצדדים כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי משנהו. מומשה זכות הביטול כאמור, תשיב החברה לרוכשת את מלוא התמורה ששילמה הרוכשת וכן את כל הכספים והתשלומים ששילמה ותשלם הרוכשת לטובת הפרויקט בהתאם להוראות הסכם המכר והסכם העסקה המשותפת (בתוספת הפרשי הצמדה).

(ד) הסכם עסקה משותפת - במסגרתו נקבעו, בן היתר, הוראות הנוגעות להקמה, ניהול אחזקה ומימון הפרויקט, הוראות בדבר זכות סירוב ראשונה, זכות הצטרפות למכירה, מנגנון הפרדות, התחייבות הרוכשת לתשלום דמי ייזום לחברה, ככל שיאושרו במסגרת הפרויקט זכויות בניה למשרדים בהיקף של 15,600 מ"ר לפחות, בסך של 5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה) ועוד. בהתאם להסכם העסקה המשותפת, החל מיום 1 בנובמבר 2021 יישאו הצדדים במשותף בכל הוצאה שתידרש בקשר למקרקעין ו/או לפרויקט, (אך למעט כל התשלומים החלים על החברה והמפורטים בהסכם העקרונות, ובכלל זה תשלומי אגרות, היטלים ותשלומים לרשות מקרקעי ישראל בגין הארכת תקופת הסכמי הפיתוח באופן שלא תפחת משנתיים). בנוסף, נקבעו תנאים הנוגעים לאפשרויות ניצול זכויות הבניה בפרויקט וזכויות בניה עתידיות.

גילוי ביחס לחלק הפרויקט המהווה נדל"ן מניב

ביום 3 באוקטובר 2019, קיבלה הקבוצה היתר בניה להקמת שלב א' שהינו מבנה מסחרי (לרבות מרתפי חניה), המהווה חלק מהפרויקט. בשנת 2022, השלימה הקבוצה בניית מבנה מסחרי ראשון על

²² חברה ציבורית שמניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

המקרקעין בשטח של כ- 6,335 מ"ר, אשר מושכר ברובו לשוכר עיקרי המפעיל את רשת הקמעונאות "אוסר-עד", וכן שטחי חניה וחניה תת קרקעית.

עיקרי פרטי ההסכם - הסכם שכירות מיום 18 ביולי 2016 עם מרב מזון כל בע"מ, בעלת רשת הקמעונאות המזון "אוסר עד" (בס"ק זה: "**השוכר**"), לפיו, השוכר ישכור שטח של כ-6,000 מ"ר, לתקופה של 10 שנים שתחילתה במועד מסירת המושכר (כפי שנקבע בהסכם) ("**תקופת השכירות הראשונה**") עם אופציה להארכת תקופת השכירות לשתי תקופות נוספות בנות 90 חודשים ו- 85 חודשים, בהתאמה, שתחילתן בסוף תקופת השכירות הראשונה ותום תקופת השכירות השנייה, בהתאמה (בסך הכל 24 שנים ו- 7 חודשים) ("**התקופות הנוספות**").

נכון למועד הדוח השלימה החברה בנייתם של 3 מבנים מסחריים בשטח הפרוייקט, בשטח כולל של 9,538 מ"ר, המושכרים ברובם (וזאת בנוסף לבניית המרכז המסחרי המשולב כאמור לעיל).

לפרטים בדבר פרויקט LOGIX המהווה חלק מפרויקט כפר סבא והמתייחס לשטחים המיועדים למכירה בשטח כולל של כ-36,000 מ"ר ברוטו שטחי לוגיסטיקה לשיווק ואשר סווגו נכון ליום 31 בדצמבר 2024 למלאי, ראו סעיף 8.1 ו-8.11.1 להלן.

כמו כן, הקבוצה נמצאת בשלבי הקמה של חוות שרתים על שטח של כ-12,500 מ"ר ובקיבולת מקסימלית של כ- 10 מגה IT (מתוכם הקבוצה צופה 2 מגה IT בשנת 2025).

העסקה המשותפת התקשרה עם סרברז כפר סבא שותפות מוגבלת, תאגיד בבעלות מלאה של החברה יחד עם שותפיה בפרויקט כפר סבא (חלק החברה בשותפות המוגבלת הינו 50%) בהסכם שכירות לפיו השותפות המוגבלת תקים את מערכות אלקטרו מכניות הנדרשות, תשכיר את קיבולת החשמל בחוות השרתים, כאשר בכוונת השותפות המוגבלת להתקשר בהסכמים להשכרת הקיבולת של חוות השרתים. להלן יובאו הערכות החברה בקשר עם חוות השרתים. מובהר כי הערכות החברה מהווים מידע צופה פני עתיד, אשר מתבססים על תחשיבים פנימיים של החברה ובהתבסס על המידע המצוי בידיה החברה למועד דוח זה.

בחודש אוקטובר 2024 התקבלה החלטת הוועדה לקבלת בתנאים היתר לשימוש חורג לחוות השרתים, כאשר להערכת הנהלת החברה היתר וטופס 4 צפויים להתקבל במהלך הרבעון השני 2025.

להערכת הנהלת החברה, סך ההשקעה הצפויה להקמת חוות השרתים (100%) צפויה להסתכם בכ-220 מיליון ש"ח, כאשר מתוכם סך של כ-90 מיליון ש"ח הינן השקעות ראשוניות להקמת חווה ומערכות ל- 2 מגה IT.

הקמת הפרויקט צפויה להתבצע בדרך של הקמת 5 אולמות נפרדים, כאשר כל אולם יספק כ-2 מגה IT. להערכת החברה ועל פי המידע המצוי בידה למועד זה, פוטנציאל ההכנסות בהפעלה מלאה של 10 מגה IT של כלל חוות השרתים (100%) יעמוד על כ-80 מיליון ש"ח בשנה וזאת בהתבסס על מחיר חודשי ממוצע של 150 דולר ארה"ב לקילו וואט ובתוספת רווח ממכירת חשמל בצובר של כ-13 מיליון ש"ח בשנה. בהתאם לתחשיבים כאמור לעיל, הרווח התפעולי הצפוי בהפעלה מלאה של 10 מגה IT צפוי להסתכם לכ-60 מיליון ש"ח לשנה.

הערכות החברה בדבר התכנון ושטחי הנכס המתוכננים להבנות במקרקעין, קבלת היתרי בניה, הוספת שימושים, ונתונים בדבר הכנסות צפויות מחוות השרתים, רווח תפעולי של חוות השרתים ומועדי התחלת הקמת וסיומו של חוות השרתים וכיו"ב, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד המבוסס, בין היתר, על בסיס ניסיון העבר של החברה, המידע הקיים בידי החברה נכון למועד הדוח וכן על בסיס תחשיבים פנימיים שנערכו על ידי החברה ועל פי המידע המצוי בידה. הערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותי, מכפי שנצפה, מסיבות שונות, ביניהן, גורמים חיצוניים שאינם תלויים בחברה כגון רשויות תכנון ורשויות רגולטוריות אחרות, הסכמות תאגידי בנקאיים לליווי הפרויקט ועוד, ו/או התממשות מי מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23 להלן.

7.8.1. התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי

31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024		
אלפי ש"ח				
1,509,203	1,878,297	2,038,675	סה"כ נכסים מניבים [כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלאות בסעיף 7.4] (מאוחד)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
332,141	232,603	372,530	סה"כ נכסים מניבים בהקמה [כפי שמוצג בטבלאות בסעיף 7.5] (מאוחד)	
263,820	418,234	482,792	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה [כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלה שבסעיף 7.6] (מאוחד)	
2,105,164	2,529,134	2,893,997	סה"כ (מאוחד)	
-	-	-	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוצג למכירה" בדוח על המצב הכספי	התאמות
-	-	-	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
(451,725)	(389,604)	(424,892)	התאמות לשווי הנובעות מהצגה בסעיף השקעה בעסקה משותפת	
-	-	-	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי תקן חשבונאות IFRS 16	
(451,725)	(389,604)	(424,892)	סך הכל התאמות	
1,653,439	2,139,530	2,469,105	סה"כ, אחרי התאמות	הצגה בדוח על המצב הכספי
1,192,326	1,492,464	1,582,920	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
461,113	647,066	886,185	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
1,653,439	2,139,530	2,469,105	סה"כ	

7.8.2. התאמה לרווחי FFO

לפירוט ראה סעיף 1.2.7 לדוח הדירקטוריון.

7.9. מבנים מניבים מהותיים מאוד ונכסים מניבים בהקמה מהותיים מאוד

7.9.1. צים אורבן בית שאן

התחייבות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב')

במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, רשמה החברה, לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, בין היתר, שעבודים על זכויות החברה בפרויקט צים אורבן בית שאן להלן וזאת במסגרת הביטחונות שניתנו לטובתו במסגרת הנפקת אגרות החוב מסדרה זו. לפרטים נוספים ראו סעיף זה להלן.

7.9.1.1. פירוט תמציתי בדבר הנכס

חלק החברה בנכס – 100%	
שם הנכס	צים אורבן בית שאן
מיקום הנכס	רחוב העמל, א.ת. צפוני בית שאן. חלקות 105-108 בגוש 22889, המהוות את מגרש 26 (עפ"י תב"ע ג.ג.17011).
שטחי הנכס, מפוצלים לפי שימושים	על חלק מחלקות 105 ו-108 קיים מבנה המשתרע על שטח כולל של כ-12,166 מ"ר ברוטו לשיווק בחלוקה ל-40 יחידות מסחריות. בחודש דצמבר 2019, החלה על חלקה 108 הסמוכה, במסגרת זכויות הבניה הקיימות, בנייתו של מתחם מזון בשטח של כ-700 מ"ר (לא כולל שטחים מקורים) והוא נפתח לקהל בספטמבר 2021. בחודש פברואר 2020 התקבל היתר להקמת מערכת פוטו וולטאית קרקעית בשטח כולל של 7,005.29 מ"ר ברוטו בהספק של עד 1,000 KW על חלקה 106. במרכז המתחם, בין המבנים ובעורפו כ-600 מקומות חניה פתוחים המשמשים את באי המרכז.
מבנה האחזקה בנכס	מוחזק ישירות על ידי החברה
חלק החברה האפקטיבי בנכס	100%
שמות השותפים בנכס	אין
תאריך רכישת הנכס	31.12.2009
פירוט זכויות משפטיות בנכס	רשום על שם החברה
מצב רישום הזכויות המשפטיות בנכס	זכויות הבעלות בנכס רשומות ע"ש החברה.
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות	45,856 מ"ר.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	על החלקות רשומות הערות בדבר אתרי עתיקות
שיטת ההצגה בדוחות הכספיים	איחוד
פרטים על נכס שנמכר	-

7.9.1.2. נתונים עיקריים בדבר הנכס

נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 100%	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	187,082	173,843	164,562
ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש"ח)	187,082	173,843	164,562
רווחי או הפסדי שערך (אלפי ש"ח)	8,229	6,897	6,683
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש"ח)	-	-	-
ירידת ערך שנזקפה בשנה (במקרה שהנכס נמדד לפי עלות)	-	-	-

31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 100%
92	93	94	שיעור תפוסה ממוצע (%)
11,193	11,671	11,726	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
14,031	14,803	15,968	סה"כ הכנסות (אלפי ש"ח)
85	92	100	דמי שכירות ממוצעים (כולל דמי ניהול) למ"ר (לחודש) (ש"ח) ²³
127	91	102	דמי שכירות ממוצעים (כולל דמי ניהול) למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (ש"ח) ²⁴
10,581	11,115	12,175	NOI שנתי (אלפי ש"ח)
6.4	6.4	6.5	שיעור תשואה בפועל (%)
6.5	6.5	6.9	שיעור תשואה מותאם (%)
54	47	48	מספר שוכרים לתום תקופה
8.3	8.6	8.0	יחס דמי השכירות (כולל דמי ניהול) לסך כל הפדיון (%)

7.9.1.3 גילוי על הכנסות ועלויות

נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 100%			לתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
הכנסות:			
8,315	8,974	8,373	מדמי שכירות – קבועות
422	406	1,075	מדמי שכירות – משתנות
2,706	2,821	2,931	מדמי ניהול
2,345	2,408	3,211	מחשמל
244	195	378	אחרות
14,031	14,803	15,968	סה"כ הכנסות
עלויות:			
(3,450)	(3,687)	(3,793)	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	הוצאות אחרות
(3,450)	(3,687)	(3,793)	סה"כ עלויות
10,581	11,115	12,175	רווח:
10,581	11,115	12,175	:NOI

7.9.1.4 שוכרים עיקריים בנכס

נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 100%	שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר (%) נכון ליום 31.12.2024	האם מהווה שוכר עוגן?	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תקופת התקשרות מקורית והתקופה שנותרה (בשנים)	אופציות להארכה (שנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (אם קיימות)	ציון תלות מיוחדת
ייונת ביתן	19%	כן	כן	ענף קמעונאות המזון	15 שנים שתחילתה ביום 27.5.13 וסיומה ביום 27.5.28	2 תקופות שכירות נוספות, בנות 5	דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן, כאשר בכל אחת מתקופות	-	למועד הדוח, לא קיימת תלות מיוחדת

²³ השונות בדמי שכירות ממוצעים למ"ר (כולל דמי ניהול) לעומת דמי שכירות ממוצעים למ"ר בהתאם להערכת השווי, מיוחסת בעיקרה למרכיב הכנסות מדמי ניהול אשר אינו נכלל בהערכת השווי.

²⁴ השונות בדמי שכירות ממוצעים למ"ר (כולל דמי ניהול) בחוזים שנחתמו בין השנים מיוחסת, בעיקרה, לשונות בשטחי החנויות, מיקומן, סוגי שוכרים, כגון חנות, דוכן, מזון ונותני שירותים.

ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת התקשרות מקורית והתקופה שנוטרה (בשנים)	שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) נכון ליום 31.12.2024	נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%
מלבד היותו שוכר מהותי בשלושה מנכסי הקבוצה		האופציה –יעודכנו דמי השכירות ב- 5% ("דמי שכירות מינימליים") בנוסף, קיים מנגנון התאמה של דמי השכירות המינימאליים לדמי שכירות כאחוזים מהפדיון -2.5%.	שנים כל אחת ²⁵	יתרת השנים שנוטרו לסיום ההסכם כ- 3.4 שנים					
-	ערבות בנקאית : 3 חודשי שכירות וניהול + מע"מ.	דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן, כאשר בכל אחת מתקופות האופציה –יעודכנו דמי השכירות ב- 5% ("דמי שכירות מינימליים") בנוסף, קיים מנגנון התאמה של דמי השכירות המינימאליים לדמי	2 תקופת שכירות נוספות בנות 5 שנים כל אחת	6 שנים שתחילתה ב 10.1.24 וסיומה ב 9.1.30. יתרת השנים שנוטרו לסיום ההסכם כ-5 שנים	חדרי כושר	לא	כן	8%	אייקון

7.9.1.5. הכנסות צפויות (שכירות וניהול) בגין חוזי שכירות חתומים²⁶

2029 ואילך	2028	2027	2026	2025	נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 100%
אלפי ש"ח					
69,658	11,380	12,138	12,504	12,693	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)
69,658	11,380	12,138	12,504	12,693	סה"כ

אומדן הכנסות מרכיבים משתנים – למועד הדוח, אין בידי החברה אפשרות לכמת את ההכנסות הצפויות מרכיבים משתנים, קרי רכיב הכנסות מדמי שכירות כאחוזים מפדיון. עם זאת, יצוין כי היחס בין ההכנסות מרכיבים קבועים להכנסות מרכיבים משתנים בשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2022, 2023 ו-2024 היווה כ-3.8%, 5% ו-4.5% בהתאמה.

הערכות הקבוצה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים, אשר בידי הקבוצה נכון למועד דוח זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים, אי מימוש תקופות אופציה, מכירה של מי מהנכסים על ידי הקבוצה ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון, כמתואר בסעיף 23 להלן.

7.9.1.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

למועד הדוח לא מתוכננים שינויים והשבחות בנכס.

יצוין כי החברה פועלת להקמת מתקן אגירה (כ-80 אלפי KWh) בכפוף לקבלת היתרים. להערכת החברה עלות ההקמה של מתקן האגירה צפויה לעמוד על כ-32.6 מיליון ש"ח וההכנסה השנתית הצפויה (נטו) ממנו

²⁵ האופציות תמומשנה אוטומטית, למעט במקרה בו שלח השוכר לחברה הודעה מראש בת 3 חודשים לפני תום תקופת השכירות הרלוונטית בדבר אי רצונו בהארכת תקופת השכירות.
²⁶ בהנחת מימוש תקופת האופציה.

הינה כ-7.9 מיליון ש"ח. להערכת החברה ובכפוף לקבלת האישורים מתקן האגירה צפוי להתחיל בפעילות במהלך שנת 2026.

הערכות החברה לעיל בדבר ההכנסות, העלויות והמועדים לקבלת ההיתרים והאישורים להפעלת המתקן המפורט לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ותחשיבים פנימיים שנערכו על ידי, אשר מבוססים על המידע המצוי בחברה למועד זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, אי קבלת ההיתרים להפעלת המתקן, שינויים בהערכות החברה בקשר עם העלויות הצפויות הקמת המתקן ו/או שינויים בהכנסות הצפויות המתקן ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון, כמתואר בסעיף 23 להלן.

7.9.1.7. מימון מסוים לנכס

למועד הדוח לא קיים מימון ספציפי למעט שעבודים שנוצרו להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה.

7.9.1.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח (אלפי ש"ח)
שעבודים	לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') משכנתא בדרגה ראשונה על זכויות החברה בחלקות 105 ו-108 בגוש 22889 ושעבוד על זכויות החברה בקשר עם הפרויקט למעט ביחס לשטחים המורגים כהגדרתם בשטר הנאמנות המתייחס לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה, וכמפורט בשעבודים שניתנו לתאגיד הבנקאי כדלקמן.	ללא הגבלה בסכום
דרגה ראשונה	לטובת תאגיד בנקאי משכנתא מדרגה ראשונה על זכויות החברה בשטח של כ-4,166 מ"ר בחלקה 106 בגוש 22889 וכ-2,679 מ"ר חלקה 107, בגוש 22889 ושעבוד הזכויות הנובעות מביטוח הנכס המשועבד.	ללא הגבלה בסכום

7.9.1.9. פרטים אודות הערכת השווי

נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
השווי שנקבע (אלפי ש"ח)	187,000	173,900	163,800
זהות מעריך השווי	דוד סגל	דוד סגל	דוד סגל
האם המעריך בלתי תלוי?	כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?	כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2022
מודל הערכת השווי (השוואה/ הכנסה/עלות אחר)	גישת היוון הכנסות		
שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	12,514	12,166	12,166
האם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים - Income Approach	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	מייצג- 100% שיעור תפוסה בפועל – 87%	מייצג- 100% שיעור תפוסה בפועל – 92%
דמי שכירות [שנתיים]	73	70	68

31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 100%
			מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) בשנה + 1.
-	-	-	דמי שכירות [שנתיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) בשנה + 2
10,648	11,976	12,973	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)
שכ"ד 6.5% שכ"ד שטחים פנויים- 7% חשמל – 8.5% תוספת הכנסות מפדיון- 8.25%	שכ"ד 6.5% שכ"ד שטחים פנויים- 7% חשמל – 8.5% תוספת הכנסות מפדיון- 8.25%	שכ"ד 6.5% שכ"ד שטחים פנויים- 7.25% חשמל – 8.5% תוספת הכנסות מפדיון- 8.25%	שיעור היוון / שיעור תשואה/ מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
ניתוחי רגישות לשווי (אלפי ש"ח)			
(6,100)	(6,400)	(6,900)	עליה של 0.25%
6,600	7,000	7,500	ירידה של 0.25%
(21,800)	(23,200)	(24,900)	עליה של 1%
29,800	31,600	34,000	ירידה של 1%
8,200	8,700	9,400	עליה של 5%
(8,200)	(8,700)	(9,300)	ירידה של 5%

התחייבות כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה ב')

במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, רשמה רני צים בחברה הערבית, לטובת הנאמן למחזיקי אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, בין היתר, שעבודים על זכויות החברה בפרויקט מתחם צים אורבן נוף הגליל להלן וזאת במסגרת הביטחונות שניתנו לטובתו במסגרת הנפקת אגרות חוב מסדרה זו. לפרטים נוספים ראו סעיף זה להלן.

7.9.2.1 פירוט תמציתי בדבר הנכס

חלק החברה בנכס – 100%	
שם הנכס	מתחם צים אורבן נוף הגליל
מיקום הנכס	שד' מעלה יצחק, אזור התעשייה ג', נוף הגליל גוש 17532 חלק מחלקה 134.
שטחי הנכס, מפוצלים לפי שימושים	שטח הקרקע 14,476 מ"ר. בקרקע קיימת הפקעה של 304 מ"ר לטובת פרויקט הרכבת הקלה נצרת-חיפה. בהתאם, סה"כ שטח הקרקע נטו הינו 14,172 מ"ר. על שטח הקרקע מבנה בן 4 קומות וקומות ביניים, המשתרע על שטח לשיווק של כ-26,100 מ"ר ומשמש לתעשייה, מלאכה, משרדים, אולמות תצוגה ומסחר. סמוך למקרקעי הנכס, גג המשמש לחניה וכן תחנה לתדלוק כלי רכב, מרשת "טן", בשטח כולל של 10,456 מ"ר, מכוח הסכם שכירות מול צד שלישי בלתי קשור ²⁷ (בסעיף זה: "המשכיר") ואינם חלק מזכויות הבעלות של רני צים מרכזים מסחריים בחברה הערבית בע"מ בנכס (בסעיף זה: "השטחים המושכרים"). למועד הדוח, לא נחתם הסכם שיתוף בין רני צים בחברה הערבית לבין המשכיר.
מבנה האחזקה בנכס	מוחזק ישירות על ידי רני צים מרכזים מסחריים בחברה הערבית בע"מ
חלק החברה האפקטיבי בנכס	100%
שמות השותפים בנכס	אין
תאריך רכישת הנכס	9 בינואר 2020
פירוט זכויות משפטיות בנכס	זכות לבעלות בשלמות מתוקף הסכם רכישת הנכס באישור בית המשפט מיום 11 במרץ 2020, בין רני צים מרכזים מסחריים בחברה הערבית בע"מ לבין סיטי 1 בע"מ, באמצעות המנהלים המיוחדים של בית המשפט (בס"ק זה: "המוכרים").
מצב רישום הזכויות המשפטיות בנכס	זכויות הבעלות בנכס נרשמו ע"ש רני צים מרכזים מסחריים בחברה הערבית בע"מ (1034/3879), לצד מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ (17800/27153) ומדינת ישראל (הרשומה כבעלים נוסף) (235/3017). במקרקעין לא נרשם הסכם שיתוף בין הבעלים הנ"ל.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	כ- 5,500 מ"ר.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוב')	על החלקה רשומות הערות אזהרה על הפקעה לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה למטרת פרויקט רכבת הקלה חיפה-נצרת.
שיטת ההצגה בדוחות הכספיים	איחוד
פרטים על נכס שנמכר	-

7.9.2.2 נתונים עיקריים בדבר הנכס

נתונים לפי 100% . חלק החברה בנכס 100%	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	בעת רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי)	149,048	185,057	201,291	עלות 2897,000

²⁷ הסכם השכירות ביחס לשטחי החניה הינו עד ליום 30.4.2033 ("הסכם החנייה"). הסכם השכירות ביחס לתחנת התדלוק אף הוא עד ליום 30.4.2033, כאשר תקופה זו כפופה לתקופת הסכם החנייה.

²⁸ לא כולל מיסים ועלויות עסקה.

נתונים לפי 100% . חלק החברה בנכס 100%		31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	בעת רכישת הנכס
ש"ח)					הרכישה אלפי ש"ח
ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש"ח)		149,048	185,057	201,291	מועד הרכישה 9.1.2020
רווחי או הפסדי שערך (אלפי ש"ח)		1,599	20,515	10,452	שיעור תפוסה % 84.4
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש"ח)		-	-	-	NOI באלפי ש"ח 5,500
ירידת ערך שנוקפה בשנה (במקרה שהנכס נמדד לפי עלות)		-	-	-	
שיעור תפוסה ממוצע (%)		74%	70%	78%	
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)		19,861	19,373	20,353	
סה"כ הכנסות (אלפי ש"ח)		10,285	7,232	11,241	
דמי שכירות ממוצעים (כולל דמי ניהול) למ"ר (לחודש) (ש"ח)		40	51	53	
דמי שכירות ממוצעים (כולל דמי ניהול) למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (ש"ח)		56	57	58	
NOI לתקופה (אלפי ש"ח)		7,430	3,789	7,565	
שיעור תשואה בפועל (%)		5.0%	*2.0%	*3.8%	
שיעור תשואה מותאם (%)		6.5%	6.5%	6.5%	
מספר שוכרים לתום תקופה		44	38	42	
יחס דמי השכירות (כולל דמי ניהול) לסך כל הפדיון (%)		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	

*הנכס בשלבי השבחה ובאכלוס חלקי.

7.9.2.3 גילוי על הכנסות ועלויות

לתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר			נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 100%
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
הכנסות:			
8,892	5,834	9,312	מדמי שכירות – קבועות
-	-	--	מדמי שכירות – משתנות
1,945	1,392	1,828	מדמי ניהול
271	6	101	אחרות
11,108	7,232	11,241	סה"כ הכנסות
עלויות:			
(3,890)	(3,443)	(3,676)	ניהול, אחזקה ותפעול
(3,890)	(3,443)	(3,676)	סה"כ עלויות
7,218	3,789	7,565	רווח:
7,218	3,789	7,565	:NOI

נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%									
מקס סטוק	שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר (%) נכון ליום 1.12.2024	האם מהווה שוכר עוגן?	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תקופת התקשרות מקורית והתקופה שנותרת (בשנים)	אופציות להארכה (שנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (אם קיימות)	ציון תלות מיוחדת
מקס סטוק	12%	כן	לא	מוצרים לבית	4 שנים שתחילתה ביום 1/3/2022 וסיומה ביום 28/2/2026	2 תקופות שכירות נוספות, בנות 4 שנים כל אחת. ²⁹	דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן, כ אשר בכל אחת מתקופות האופציה – יעודכנו דמי השכירות ב- 11% ("דמי שכירות מינימליים")	ערבות בנקאית + שטר חוב.	-
קינג סטור	9%	כן	לא	ענף קמעונאות המזון	5 שנים שתחילתה ביום 09/12/2023 וסיומה ביום 08/12/2028	תקופה נוספת בת 5 שנים שתסתיים ביום 08/12/2033	דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן, כ אשר בתקופת האופציה – יעודכנו דמי השכירות ב- 9% ("דמי שכירות מינימליים")	ערבות שט"ח + ערבות אישית	

7.9.2.5. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

לא צפויות השבחות בנכס למעט התאמות שוכרים.

הערכות ותכניות החברה כאמור לעיל, ובכלל זה אמדן עלויות השבחה, סיום של הסכמי שכירות והתקשרויות בהסכמי שכירות בתנאים מטיבים לחברה, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ובכלל עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון, כמתואר בסעיף 23 להלן.

7.9.2.6. מימון מסוים לנכס

למועד הדוח לא קיים מימון ספציפי בקשר עם למעט שעבודים שנוצרו להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה.

7.9.2.7. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח (אלפי ש"ח)
	שעבודים	דרגה ראשונה
	לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') משכנתא בדרגה ראשונה על זכויות רני צים מרכזים מסחריים בחברה הערבית. במקרקעין הידועים בגוש 17532 חלק מחלקה 134, שד' מעלה יצחק, אזור התעשייה ג', נוף הגליל ושעבוד על זכויות רני צים מרכזים מסחריים בחברה הערבית בקשר עם	ללא הגבלה בסכום.

²⁹ האופציות תמומשנה אוטומטית, למעט במקרה בו שלח השוכר לחברה הודעה מראש בת 6 חודשים לפני תום תקופת השכירות הרלוונטית בדבר אי רצונו בהארכת תקופת השכירות.

סוג	פירוט	הסכום המובטח (אלפי ש"ח)
	הפרויקט.	
דרגה ראשונה	שעבוד לטובת שוכר צד שלישי ובנק מממן מטעמו (יחדיו: "בעל השעבוד"), מכוח הסכם שכירות מיום 4.7.2013 (על עדכוניו ותוספותיו) על זכות שכירות בחלק הגג המצוי במקרקעין, עליהם מותקן מתקן לייצור חשמל באמצעות טכנולוגיית פוטו וולטאית ואשר בבעלות של השוכר.	-

7.9.2.8. פרטים אודות הערכת השווי

נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
השווי שנקבע (אלפי ש"ח)	196,500	175,700	142,100
זהות מעריך השווי	טרייסטמן אגמי	טרייסטמן אגמי	טרייסטמן אגמי
האם המעריך בלתי תלוי?	כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?	לא	לא	לא
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
מודל הערכת השווי (השוואה/ הכנסה/עלות אחר)	גישת היוון הכנסות		
האם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים - Income Approach	שטח בר-השכרה שנקלח בחשבון בחישוב (מ"ר)	26,093	25,918
	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	73%	66%
	דמי שכירות [שנתיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) בשנה + 1.	49	47
	דמי שכירות [שנתיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) בשנה + 2.	-	-
	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	16,011	15,456
	שיעור היוון	7.25%	7.25%
ניתוחי רגישות לשווי (אלפי ש"ח)			
שיעורי היוון	עליה של 0.25%	(7,100)	(5,800)
	ירידה של 0.25%	7,500	6,100
	עליה של 0.5%	(13,600)	(13,100)
	ירידה של 0.5%	15,600	15,000
דמי השכירות	עליה של 5%	10,300	9,600
	ירידה של 5%	(10,400)	(9,700)

התחייבות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב')

במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') של החברה מיום 18 בינואר 2021, רשמה החברה, לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, בין היתר, שעבודים על זכויות החברה בפרויקט צים אורבן ערד להלן וזאת במסגרת הביטחונות שניתנו לטובתו במסגרת הנפקת אגרות החוב מסדרה זו. לפרטים נוספים ראו סעיף זה להלן.

7.9.3.1. פירוט תמציתי בדבר הנכס

חלק התאגיד בנכס – 100%	
שם הנכס	צים אורבן ערד
מיקום הנכס	רח' התעשייה 60, ערד (חלקות 4 ו-18 בגוש 38204)
שטחי הנכס, מפוצלים לפי שימושים	מבנה בשטח כולל של כ-13,742 מ"ר בנוי מתוכם כ-11,537 מ"ר ברוטו הינם שטחים מסחריים לשיווק. מסביב למרכז המסחרי כ-600 מקומות חניה פתוחים המשמשים את באי המרכז.
מבנה האחזקה בנכס	מוחזק ישירות על ידי החברה
חלק החברה האפקטיבי בנכס	100%
שמות השותפים בנכס	אין
תאריך רכישת הנכס	31.12.2009
פירוט זכויות משפטיות בנכס	הזכויות בחלקה 4 המשתרעת על שטח של 8,597 מ"ר הינן זכויות חכירה מהוונות על פי הסכם חכירה עם רמ"י עד ליום 28.3.2032 עם אופציה לתקופת חכירה נוספת בת 49 שנים. הזכויות בחלקה 18 המשתרעת על שטח של 32,041 מ"ר הינן בבעלות החברה בשלמות.
מצב רישום הזכויות המשפטיות בנכס	זכויות החכירה בחלקה 4 רשומות על שם החברה ברמ"י. זכויות הבעלות בחלקה 18 רשומות על שם החברה.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	65,396 מ"ר.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוב')	-
שיטת ההצגה בדוחות הכספיים	איחוד
פרטים על נכס שנמכר	-

7.9.3.2. נתונים עיקריים בדבר הנכס

נתונים 100% חלק החברה בנכס 100%	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	135,900	156,513	163,911
ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש"ח)	135,900	156,513	163,911
רווחי או הפסדי שערך (אלפי ש"ח)	8,628	18,823	6,683
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש"ח)	-	-	-
ירידת ערך שנזקפה בשנה (במקרה שהנכס נמדד לפי עלות)	-	-	-
שיעור תפוסה ממוצע (%)	94	100	100
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	10,910	11,775	11,775
סה"כ הכנסות (אלפי ש"ח)	11,786	15,025	15,129
דמי שכירות ממוצעים (כולל דמי ניהול) למ"ר (לחודש)	76	95	104

31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	נתונים 100% חלק החברה בנכס 100%
			(ש"ח) ³⁰
92	64 (*)	95	דמי שכירות ממוצעים (כולל דמי ניהול) למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (ש"ח) ³¹
8,615	11,612	11,448	NOI שנתי (אלפי ש"ח)
6.3	7.4	7.0	שיעור תשואה בפועל (%)
6.4	7.4	7.0	שיעור תשואה מותאם (%)
51	52	54	מספר שוכרים לתום תקופה
10.0	11.0	11.0	יחס דמי השכירות (כולל דמי ניהול) לסך כל הפדיון (%)

(*) הירידה במוצע בשנת 2023 נובעת בעיקר מהשכרת שטחים לשוכרי עוגן בתנאים מועדפים וכן לשוכרים של שטחים גדולים שדמי השכירות בהם נמוכים מדמי השכירות הממוצעים.

7.9.3.3 גילוי על הכנסות ועלויות

לתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר			נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 100%
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
הכנסות			
7,551	9,308	9,117	מדמי שכירות – קבועות
136	83	387	מדמי שכירות – משתנות
2,258	3,063	3,045	מדמי ניהול
1,841	2,470	2,392	מחשמל
-	101	34	אחרות
11,786	15,025	15,129	סה"כ הכנסות
עלויות			
(3,171)	(3,413)	(3,681)	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	הוצאות אחרות
(3,171)	(3,413)	(3,681)	סה"כ עלויות
8,615	11,612	11,448	רווח:
8,615	11,612	11,448	:NOI

³⁰ השונוות בדמי שכירות ממוצעים למ"ר (כולל דמי ניהול) לעומת דמי שכירות ממוצעים למ"ר על פי הערכת השווי, מיוחסת בעיקרה למרכיב הכנסות מדמי ניהול אשר אינו נכלל בהערכת השווי.

נתונים 100%. חלק החברה בנכס 100%									
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת התקשרות מקורית והתקופה שנותרה (בשנים)	שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל- 20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) נכון ליום 31.12.2024	
למועד הדוח, לא קיימת תלות מיוחדת מלבד היותו שוכר מהותי בשלושה מנכסי הקבוצה.	שטר חוב בסך השווה לכ-704 אלפי ש"ח, צמוד מדד הידוע ליום 15.12.09	דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן, כאשר בכל אחת מתקופות האופציה – יעודכנו דמי השכירות ב- 5% (בס"ק זה: "דמי שכירות מינימליים") בנוסף, קיים מנגנון התאמה של דמי השכירות המינימאליים לדמי שכירות כאחוזים מהפדיון -2.5%.	-	15 שנים שתחילתן ביום 1.1.13 וסיומן ביום 31.12.27 יתרת השנים שנותרו 3-שנים.	ענף קמעונאי ת המזון	כן	כן	19%	יינות ביתן

7.9.3.5. הכנסות צפויות (שכירות וניהול) בגין חוזי שכירות חתומים³²

2029 ואילך	2028	2027	2026	2025	נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 100%
אלפי ש"ח					
30,307	8,716	12,410	12,458	12,622	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן) (א)
30,307	8,716	12,410	12,458	12,622	סה"כ

אומדן הכנסות מרכיבים משתנים – למועד הדוח, אין בידי החברה אפשרות לכמת את ההכנסות הצפויות מרכיבים משתנים, קרי רכיב הכנסות מדמי שכירות כאחוזים מפדיון. עם זאת יצוין כי היחס בין ההכנסות מרכיבים קבועים להכנסות מרכיבים משתנים בשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022 והיווה כ- 3.2%, 0.7%, ו-1.4% בהתאמה

הערכות הקבוצה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים, אשר בידי הקבוצה נכון למועד דוח זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים, אי מימוש תקופות אופציה, מכירה של מי מהנכסים על ידי הקבוצה ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון, כמתואר בסעיף 23 להלן.

³² בהנחת מימוש תקופת האופציה.

7.9.3.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

נכון למועד הדוח לא קיימים שינויים והשבחות מתוכננות בנכס.

יצוין כי החברה פועלת להקמת מתקן אגירה (כ-60 אלפי KWh) ומתקן גנרציה (כ-5 אלפי KWh) בכפוף לקבלת היתרים. להערכת החברה עלות ההקמה של מתקן האגירה צפויה לעמוד על כ-24.4 מיליון ש"ח וההכנסה השנתית הצפויה (נטו) ממנו הינה כ-5.9 מיליון ש"ח ועלות ההקמה של מתקן גנרציה צפויה לעמוד על כ-19 מיליון ש"ח וההכנסה השנתית הצפויה (נטו) ממנו הינה כ-9.5 מיליון ש"ח. להערכת החברה ובכפוף לקבלת האישורים מתקן האגירה ומתקן הגנרציה צפויים להתחיל בפעילות בשנת 2026 ובשנת 2027, בהתאמה.

הערכות החברה לעיל בדבר ההכנסות, העלויות והמועדים לקבלת ההיתרים והאישורים להפעלת המתקנים המפורטים לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ותחשיבים פנימיים שנערכו על ידי, אשר מבוססים על המידע המצוי בחברה למועד זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, אי קבלת ההיתרים להפעלת המתקנים, שינויים בהערכות החברה בקשר עם העלויות הצפויות הקמת המתקנים ו/או שינויים בהכנסות הצפויות מהמתקנים ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון, כמתואר בסעיף 23 להלן.

7.9.3.7. מימון מסוים לנכס

למועד הדוח לא קיים מימון ספציפי בקשר עם הנכס למעט שעבודים שנוצרו להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה.

7.9.3.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח (אלפי ש"ח)
שעבודים	לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') משכנתא בדרגה ראשונה על זכויות החברה במקרקעין הידועים כחלקה 4 בגוש 38204, בשטח כולל 8,597 מ"ר, ברח' התעשייה 60, ערד ושעבוד על זכויות החברה בקשר עם הפרויקט.	ללא הגבלה בסכום.
אחר	אין לשעבד ו/או להעביר ללא הסכמת בעל השעבוד.	

7.9.3.9. פרטים אודות הערכת השווי

נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 100%	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
השווי שנקבע (אלפי ש"ח)	161,300	156,500	135,900
זהות מעריך השווי	טרייסטמן אגמי	טרייסטמן אגמי	טרייסטמן אגמי
האם המעריך בלתי תלוי?	כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?	לא	לא	לא
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022
מודל הערכת השווי (השוואה/ הכנסה/עלות אחר)	גישת היוון הכנסות		
האם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים -	שטח בר-השכרה שנקלח בחשבון בחישוב (מ"ר)	11,373	11,455
		11,600	

31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 100%	
מייצג-100% שיעור תפוסה בפועל-94%	מייצג – 100% שיעור תפוסה בפועל – 100%	מייצג – 100% שיעור תפוסה בפועל – 100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	Income Approach
55	65	70	דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) בשנה 1 +	
-	-	-	דמי שכירות [שנתיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) בשנה 2 +	
8,686	10,314	11,031	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (אלפי ש"ח)	
שכ"ד 6.75% ; שכ"ד שטחים פנויים 6.75% ; חשמל 7.5%	שכ"ד 6.75% ; חשמל 7.5%	שכ"ד 6.75% ; חשמל 7.5% , תוספת הכנסות מפדיון 7.5%	שיעור היוון / תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
ניתוחי רגישות לשווי (אלפי ש"ח)				
(4,300)	(5,200)	(5,400)	עליה של 0.25%	שיעורי היוון
4,700	5,500	5,800	ירידה של 0.25%	
(15,800)	(18,600)	(19,600)	עליה של 1%	
21,200	24,900	26,100	ירידה של 1%	
5,000	6,100	6,400	עליה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למ"ר
(5,000)	(6,100)	(6,500)	ירידה של 5%	

7.9.4. SEVEN אום אל פאחם

במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') של החברה מיום 10 במרץ 2025, התחייבה החברה ליצור, לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, בין היתר, שעבודים על זכויות החברה בפרויקט אום אל פאחם להלן וזאת במסגרת הביטחונות שניתנו לטובתו במסגרת הנפקת אגרות החוב מסדרה זו. לפרטים נוספים ראו סעיף זה להלן.

7.9.4.1 פירוט תמציתי בדבר הנכס

פירוט ליום 31.12.2024	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
SEVEN אום אל פאחם	שם הנכס
בכניסה לשוב אום אל פאחם (כביש 65) גוש 20312 חלק מחלקות 18 ו-19 באום אל פאחם	מיקום הנכס
כ-12,600 מ"ר מסחר (ברוטו).	שטח הנכס (בנוי)
הנכס מוחזק בשיעור של 100% על ידי רקע מידאס שותפות מוגבלת ("השותפות"), כאשר רני צים מרכזי קניות בע"מ מחזיקה בהון השותפות בשיעור של 100%, במישרין ובעקיפין באמצעות חברות בשליטה.	מבנה האחזקה בנכס
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בנכס
אין	ציון שמות השותפים בנכס
7 בנובמבר 2015	תאריך רכישת הנכס
זכות שכירות כמפורט מטה	פירוט זכויות משפטיות בנכס
רשומה הערת אזהרה לטובת השותפות	מצב רישום הזכויות המשפטיות בנכס
מסחר - 4,852 מ"ר ; תעסוקה – 2,422 מ"ר	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
-	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוב')
איחוד	שיטת ההצגה בדוחות הכספיים (איחוד מלא/שווי מאזני/שווי הוגן/פעילות משותפת)

(א) אום אל פאחם (באמצעות רקע - מידאס, שותפות מוגבלת (בס"ק זה: "השותפות"))

ביום 7 בנובמבר 2015 התקשרה החברה, באמצעות רקע מידאס שותפות מוגבלת ("השותפות"), אשר החברה מחזיקה בהון השותפות בשיעור של 100%, במישרין ובעקיפין באמצעות חברות בשליטה, בהסכם שכירות עם השוכרת מבעלי הקרקע, לפיו שוכרת השותפות מאת השוכרת מבעלי הקרקע את הקרקע עליה נבנה מרכז מסחרי אום אל פאחם בשטח כולל של כ- 8,400 מ"ר שטחי מסחר (שיווק) ו- 12,600 מ"ר סה"כ שטח בנוי, וזאת בתמורה לתשלום דמי השכירות לבעלי הקרקע (כהגדרת מונחים אלה להלן), לרבות תוספות להסכם זה מהתאריכים 16.5.30 ו- 17.12.2023. בגג המבנה קיימת מערכת פוטו-וולטאית.

בהתאם להסכם השכירות תקופת שכירות תעמוד על 24 שנים ו- 11 חודשים ממועד פתיחת המרכז המסחרי באום אל פאחם ("תקופת השכירות הראשונה"). בסיום תקופת השכירות הראשונה, יעמדו בפני בעלי הזכויות במקרקעין ("המשכיר") האפשרויות הבאות: (א) לדרוש מהשותפות החזרת המושכר למשכיר כמצבו באותו מועד כנגד תשלום מהמשכיר לשותפות של סכום השווה ל"מחוברים" או "שווי הפרויקט", כפי שייקבע על ידי שמאי מוסכם (בניכוי שווי הקרקע כפנויה) או (ב) מתן זכות לשותפות לשכור את המושכר לתקופה נוספת דומה ("תקופת השכירות הנוספת"), בתנאים דומים, למעט לעניין דמי השכירות כמפורט להלן. הודעה על מי מהחלופות תינתן על ידי המשכיר לשותפות לפחות שלוש (3) שנים מראש. לא תימסר הודעה כאמור, ייחשב המשכיר כמי שבחר בחלופה השנייה. ביום 17 בדצמבר 2023, חתמו המשכיר והחברה על תיקון להסכם השכירות

לפיו, המועד הקובע לתחילת תקופת השכירות החל ביום 7 בנובמבר 2015 (חלף מועד פתיחת המרכז המסחרי). כמו כן, בהמשך להודעת המשכיר לפיו אין בכוונתו לממש את האופציה לחידוש הסכם השכירות לתקופת השכירות הנוספת, נקבע בתיקון להסכם השכירות כאמור כי האופציה פקעה ובהתאם תקופת השכירות בין הצדדים תסתיים ביום 6 באוקטובר 2040.

בהתאם להסכמי השכירות (על תוספותיהם), החל ממועד תחילת השכירות, כהגדרת מונח זה בהסכמי השכירות³³, תשלם השותפות למשכיר דמי שכירות. במהלך תקופת השכירות הראשונה בהסכמי השכירות דמי שכירות כאחוזים מהפדיון, בשיעורים ובתנאים שסוכמו בין הצדדים, ובלבד שדמי השכירות השנתיים לא יפחתו מסך השווה ל- 6,250 דולר (ארה"ב) לדונם בתוספת מע"מ (עפ"י שער הדולר במועד כל תשלום אשר ישולם מאת החברה למשכיר). נכון ליום 31.12.2024 התפוסה במרכז המסחרי הינה בשיעור של כ- 99%.

7.9.4.2. נתונים עיקריים בדבר הנכס

נתונים 100% חלק החברה בנכס 100%	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	בתאריך רכישת הנכס/התקשרות בהסכם שכירות בקשר עם ייזום והקמה של המרכז המסחרי
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	124,700	126,700	134,200	77,890 (עלות ההקמה באלפי ₪)
ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש"ח)	124,700	126,700	134,200	7 בנובמבר 2015 (מועד הרכישה)
רווחי או הפסדי שערך (אלפי ש"ח)	3,379	451	7,300	
שיעור תפוסה ממוצע (%)	95	99	99	
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	7,505	8,133	8,320	
סה"כ הכנסות (אלפי ש"ח)	13,653	14,321	16,534	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש) (ש"ח) ³⁴	119	117	146	
דמי שכירות ממוצעים (כולל דמי ניהול) למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (לחודש בש"ח) לא כולל שכירות חניות	109	95	³⁵ 88	
NOI (אלפי ש"ח)	9,051	10,252	12,932	
NOI מותאם (אלפי ₪)	9,530	10,460	13,150	
שיעור תשואה בפועל (%)	7.3%	7.6%	9.6%	
שיעור תשואה מותאם (%)	7.4%	7.8%	9.8%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	37	38	39	
יחס דמי השכירות (כולל דמי ניהול) לסך כל הפדיון (%)	8	10	9%	

³³ מועד תחילת השכירות הינו מועד השלמת בניית המרכז המסחרי ובכפוף לקבלת טופס 4, טופס אכלוס ופתיחת המרכז המסחרי לקהל הרחב.

³⁴ השונויות בדמי שכירות ממוצעים למ"ר (כולל דמי ניהול) לעומת דמי שכירות ממוצעים למ"ר על פי הערכת השווי, מיוחסת בעיקרה למרכיב הכנסות מדמי ניהול אשר אינו נכלל בהערכת השווי.

³⁵ בהלך שנת 2024 נחתם הסכם להפעלת סופרמרקט, ועל כן דמי השכירות הממוצעים למ"ר שנחתמו השנה נמוכים ביחס לנתוני הנכס.

7.9.4.3. גילוי על הכנסות ועלויות

לתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר			נתונים לפי 100% ; חלק התאגיד בנכס 100%
2022	2023	2024	
באלפי ש"ח			
הכנסות			
7,929	9,237	11,348	מדמי שכירות – קבועות
945	949	1,096	מדמי שכירות – משתנות
3,395	3,359	3,556	מדמי ניהול
646	272	355	הכנסות ממערכת פוטו וולטאית וחשמל
738	503	179	אחרות
13,653	14,320	16,534	סה"כ הכנסות
עלויות			
3,028	2,781	3,100	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	פחת (אם נרשם)
1,574	1,287	502	הוצאות אחרות
4,602	4,068	3,603	סה"כ עלויות
9,051	10,252	12,932	רווח (הפסד):
9,051	10,252	12,932	:NOI

7.9.4.4. שוכרים עיקריים בנכס

נתונים 100% ; חלק התאגיד בנכס 100%									
שוכר	שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר (%) נכון ליום 1.12.2024	האם מהווה שוכר עוגן?	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תקופת המקורית והתקופה שנותרה (בשנים)	אופציות להארכה (שנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (אם קיימות)	ציון מיוחדת
שוכר א'	8%	כן	לא	פארם	120. נותרו עוד 48- חודשים עד לתום תקופת השכירות	5+5	הצמדה למדד	שט"ח	-

7.9.4.5. הכנסות צפויות (שכירות וניהול) בגין חוזי שכירות חתומים³⁶

2029	2028	2027	2026	2025	נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 100%
אלפי ₪					
13,688	13,688	14,640	14,720	14,524	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)*
13,688	13,688	14,640	14,720	14,524	סה"כ

³⁶ בהנחת מימוש תקופת האופציה.

*בשלוש שנים האחרונות (2022-2024) היחס בין דמי השכירות המשתנים לבין דמי השכירות הקבועים ודמי הניהול עמד על כ-8%-7%.

א. אומדן הכנסות מרכיבים משתנים – למועד הדוח, אין בידי החברה אפשרות לכמת את ההכנסות הצפויות מרכיבים משתנים, קרי רכיב הכנסות מדמי שכירות כאחוזים מפדיון. עם זאת יצוין כי היחס בין ההכנסות מרכיבים קבועים להכנסות מרכיבים משתנים בשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022 והיווה כ-10%, 11%, ו-6% בהתאמה.

הערכות הקבוצה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חווי שכירות חתומים, אשר בידי הקבוצה נכון למועד דוח זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם ו/או הפרה של חווי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים, אי מימוש תקופות אופציה, מכירה של מי מהנכסים על ידי הקבוצה ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון, כמתואר בסעיף 23 להלן.

7.9.4.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

נכון למועד הדוח לא קיימים שינויים והשבחות מתוכננות בנכס.

7.9.4.7. מימון מסוים לנכס

(א) ביום 14 בינואר 2019 נטלה השותפות מוגבלת הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של 32,000 אלפי ש"ח לתקופה של 10 שנים, היינו עד ליום 14 בינואר 2029. קרן ההלוואה תיפרע ב-115 תשלומים חודשיים כדלקמן: (א) 114 תשלומים חודשיים שווים, החל מיום 14 ביוני 2019 ועד ליום 14 בדצמבר 2028 (כולל) בסך של כ-12,800 אלפי ש"ח; ו-(ב) והיתרה בתשלום אחד בסך של כ-19,200 אלפי ש"ח ביום 14 בינואר 2029. קרן ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בשיעור 1.35% אשר משולמת ב-120 תשלומים חודשיים החל מיום 14 בפברואר 2019.

(ב) ביום 14 בינואר 2019 נטלה השותפות הלוואה נוספת מתאגיד בנקאי בסך של 32,000 אלפי ש"ח לתקופה של 10 שנים, היינו עד ליום 14 בינואר 2029. קרן ההלוואה תיפרע ב-115 תשלומים חודשיים כדלקמן: (א) 114 תשלומים חודשיים שווים, החל מיום 14 ביוני 2019 ועד ליום 14 בדצמבר 2028 (כולל) בסך של כ-12,800 אלפי ש"ח; ו-(ב) והיתרה בתשלום אחד בסך של כ-19,200 אלפי ש"ח ביום 14 בינואר 2029. קרן ההלוואה נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.67% אשר משולמת, ב-120 תשלומים חודשיים. תשלומי הקרן והריבית צמודים למדד המחירים לצרכן, מדד הבסיס הינו מדד נובמבר 2018.

(ג) ביום 17 במאי 2023 נטלה השותפות הלוואה נוספת מתאגיד בנקאי בסך של 19,300 אלפי ש"ח לתקופה של כ-3 שנים, היינו עד ליום 31 במאי 2026. קרן ההלוואה תיפרע ב-13 תשלומים רבעוניים כדלקמן: (א) 12 תשלומים רבעוניים שווים, החל מיום 30 באוגוסט 2023 ועד ליום 30 באפריל 2026 (כולל) בסל של כ-2,895 אלפי ש"ח ו-(ב) היתרה בתשלום אחד בסך של כ-16,405 אלפי ש"ח. קרן ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח 1.17% אשר משולמת ב-13 תשלומים רבעוניים.

(ד) ביום 30 באפריל 2020 נטלה השותפות מוגבלת הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של 192 אלפי ש"ח לתקופה של 8.5 שנים, היינו עד ליום 14 בינואר 2029. קרן ההלוואה תיפרע ב-103 תשלומים חודשיים שווים. קרן ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור 2.95% בתוספת הצמדה. תשלומי הקרן והריבית צמודים למדד המחירים לצרכן, מדד הבסיס הינו מדד נובמבר 2018.

(ה) ביום 30 באפריל 2020 נטלה השותפות מוגבלת הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של 207 אלפי ש"ח לתקופה של 8.5 שנים, היינו עד ליום 14 בינואר 2029. קרן ההלוואה תיפרע ב-103 תשלומים חודשיים שווים. קרן ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור 3.67% בתוספת הצמדה. תשלומי הקרן והריבית צמודים למדד המחירים לצרכן, מדד הבסיס הינו מדד נובמבר 2018.

יובהר, כי חלק מיעוד תמורת ההנפקה נשוא הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') הינה לצורך פירעון ההלוואות האמורות לעיל כנגד שעבוד הזכויות בנכס לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד').

נתונים לפי 100%			
4,860	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2024	יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
69,052	מוצג כהלוואה לזמן ארוך		
4,860	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2023	
80,176	מוצג כהלוואה לזמן ארוך		
73,912	שווי הוגן ליום 31.12.2024		
2019	תאריך נטילת הלוואה מקורי		
32	גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)		
6.5%-8%	שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2024 (%)		
חודשי	מועדי פירעון קרן וריבית		
אין	התניות פיננסיות מרכזיות		
אין	התניות מרכזיות אחרות [לרבות: עזיבת שוכרים, שווי נכס וכד']		
ל.ר	האם החברה עומדת בהתניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום תקופת הדיווח		
לא	האם מסוג non-recourse		

7.9.4.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח (אלפי ש"ח)
שעבודים דרגה ראשונה	שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות השותפות בפרויקט, לרבות בקשר עם ההסכמים מול בעלי הקרקע והסכמי שכירות מול שוכרים בנכס כפי שיתעדכנו וכן כל התקבולים וההכנסות והפירות שיתקבלו בקשר לנכס לרבות מכוח פוליסות ביטוח	80,000

כאמור לעיל, חלק מתמורת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה ד') תשמש לפירעון המימון שניטל מהתאגיד הבנקאי בגין הנכס וזאת כנגד ביטול השעבודים שנוצרו לטובת התאגיד הבנקאי ויצירת שעבודים לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב בקשר עם הזכויות בנכס כאמור בנספח א' לדוח הדירקטוריון להלן.

7.9.4.9. פרטים אודות הערכת השווי

נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 100%	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
השווי שנקבע (אלפי ש"ח)	134,200	126,700	124,700
זהות מעריך השווי	רלי טרייסטמן אגמי		
ניסיונו של מעריך השווי:	במסגרת עבודתה, ביצעה מגוון רחב של הערכות שווי		
השכלתו של מעריך השווי:	משפטנית ושמאית מקרקעין, מוסמכת – בוגרת התוכנית ללימוד שמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת לימודי החוץ של הטכניון.		
האם המעריך בלתי תלוי?	כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?	לא	לא	לא
תאריך התקוף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
מודל הערכת השווי (השוואה/ הכנסה/עלות אחר)	היוון הכנסות		

31.12.2022		31.12.2023		31.12.2024		נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 100%	
8,327		8,277		8,404		האם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים - Income Approach	
100		100		98			
11,495		11,667		12,253			
שכ"ד 6.5% ; שכ"ד שטחים פנויים 6.75% ; פדיון – 7.0% חשמל 7.0%		שכ"ד 6.5% ; שכ"ד שטחים פנויים 6.75% ; פדיון – 7.0% חשמל 7.0%		שכ"ד 6.5% ; שכ"ד שטחים פנויים 6.75% ; פדיון – 7.0% חשמל 7.0%			
						שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	
						שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	
						תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (אלפי ש"ח)	
						שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
ניתוחי רגישות לשווי (אלפי ש"ח)							
(3,300)		(3,200)		(3,100)		עליה של 0.25%	
3,400		2,900		(3,300)		ירידה של 0.25%	
(6,300)		(5,800)		(6,200)		עליה של 0.5%	
7,000		6,300		6,900		ירידה של 0.5%	
4,600		4,700		5,000		עליה של 5%	
(4,500)		(4,600)		(4,900)		ירידה של 5%	
						דמי שכירות ממוצעים למ"ר	

7.9.5 קניון ים המלח

במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') של החברה מיום 10 במרץ 2025, התחייבה החברה ליצור, לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, בין היתר, שעבודים על זכויות החברה בקניון ים המלח להלן וזאת במסגרת הביטחונות שניתנו לטובתו במסגרת הנפקת אגרות החוב מסדרה זו. לפרטים נוספים ראו סעיף זה להלן.

7.9.5.1 הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2024	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
קניון ים המלח.	שם הנכס :
מתחם התיירות והנופש, עין בוקק, ים המלח. גוש 100422 חלקה 19 מגרש ג/3.5.4 לפי תב"ע מס' 5/139/03/10.	מיקום הנכס :
9,200 מ"ר מסחר (ברוטו).	שטח הנכס (בנוי) :
הנכס מוחזק בשיעור של 100% על ידי רני צים נכסים מניבים שותפות מוגבלת המוחזקת במלואה (100%) על ידי רני צים מרכזי קניות בע"מ ("החברה").	מבנה האחזקה בנכס :
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בנכס :
-	ציון שמות השותפים לנכס :
26 ביוני 2023	תאריך רכישת הנכס :
חוזה חכירה מהוון ממנהל מקרקעי ישראל	פירוט זכויות משפטיות (בעלות, חכירה וכד') :
נכון למועד הדוח, הזכויות רשומות על שם ברקליס ים המלח בע"מ, עימה התקשרה החברה בהסכם מכר לרכישת הזכויות בנכס (ובקשה להעברת זכויות ע"ש רני צים נכסים מניבים שותפות מוגבלת).	מצב רישום זכויות משפטיות :
אין	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות :
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצ"ב) :
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד מלא/שווי מאזני/שווי הוגן/פעילות משותפת) :

7.9.5.2 נתונים עיקריים בדבר הנכס

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100% (*)	2024	2023	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח) (*)	198,400	197,000	153,129
ערך בספרים בסוף התקופה (אלפי ש"ח)	198,400	197,000	26 ביוני 2023
רווחי (הפסדי) שערך (אלפי ש"ח)	1,400	34,632	9,075
שיעור תפוסה ממוצע (%) (**)	55%	60%	NOI במועד רכישת הנכס (***)
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר) (**)	4,620	5,550	
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	7,552	2,416 (***)	

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100% (*)	2024	2023	בתאריך רכישת הנכס
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח) (***)	60	-	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (לחודש ש"ח) לא כולל שכירות חניות (***)	206	-	
NOI (אלפי ש"ח)	3,320	1,269 (***)	
NOI מותאם (אלפי ש"ח) ³⁷	3,320	1,269 (***)	
שיעור תשואה בפועל (%) (***)	1.7%	-	
שיעור תשואה מתואם (%) (***)	10.6%	-	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	35	33	
יחס דמי השכירות (כולל דמי ניהול) לסך כל הפדיון ³⁸ (%)	15%	17%	

(*) השווי ההוגן של הנכס ליום 31.12.2024, בהתאם להערכת השווי שבוצעה ליום 31.12.2024, הינו כ-198 מיליון ש"ח. שווי הנכס לפי שמאות ליום 30/9/2023 הינו 179,300,000 ש"ח. שווי הנכס ליום 31/12/23 עמד על 197,000,000 לאור חתימה על מזכר עקרונות להכנסת שותף בנכס בשיעור של עד 25% לפי מחיר עסקה של 197,000,000 ש"ח.

(**) שיעור התפוסה הממוצע לשנת 2024 הינו כ-55%.

(***) החל מספטמבר 2023 (תחילת תקבולים).

(****) הנכס נרכש על ידי החברה בחודש יוני 2023, כאשר אין בידי החברה נתונים מדויקים בקשר עם דמי השכירות הממוצעים למ"ר דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה, שיעור תשואה ו-NOI והכל בגין תקופות שקדמו למועד רכישת הנכס על ידי החברה. החל ממועד רכישת הנכס, החברה החלה בפעולות השבחה של המושכר הכוללות, בין היתר, החלפה של חלק מהשוכרים, שיפוץ משמעותי של הקניון וכן פעולות משביחות נוספות. לאור האמור לעיל, החברה אינה כוללת נתונים בדבר תוצאות הפעילות בגין תקופות עבר כאמור שקדמו למועד הרכישה של הקניון.

7.9.5.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%		
ש"ח	הכנסות	
2024	2023*	
-	-	מדמי שכירות קבועים **
3,391,395	1,591,000	מדמי שכירות משתנים
3,072,000	791,000	מדמי ניהול
1,089,066	34,000	אחרות (כולל חשמל)
7,552,044	2,416,000	סך כל הכנסות:
		עלויות:
4,232,000	1,147,000	הוצאות ניהול, אחזקה ותפעול
4,232,000	1,147,000	סה"כ עלויות:
3,320,044	1,269,000	רווח (הפסד):
3,320,044	1,269,000	:NOI

* החל מיוני 2023 מועד רכישת הקניון
** לחברה זכות חוזית לגביית דמי שכירות בהתאם להסכם השכירות. נוכח מלחמת חרבות ברזל והשיפוץ בקניון ניתנה הקלה לשוכרים בדרך של גביה בהתאם למחזור המכירות שלהם בתקופה.

³⁷ בשל השפעות מלחמת "חרבות ברזל" וההשלכות הליכי ההשבחה על השוכרים, בין היתר, כתוצאה מהליכי השיפוץ בקניון, לחלק ניכר מהשוכרים ניתנה הקלה זמנית לפיה הגביה בפועל תהיה על בסיס אחוז מהפדיון.

³⁸ יובהר, כי הנתון הינו למיטב ידיעת החברה ומתבסס על מידע שהתקבל מאת השוכרים או מטעמים ומשום כך, אין ביכולתה של החברה לוודא ו/או לאמת את נכונותו של המידע.

הקניין נרכש בתאריך 26 ביוני 2023 ומאז החלה החברה בפעולות השבחה של המושכר הכוללות, בין היתר, החלפה של חלק מהשוכרים, שיפוץ משמעותי של הקניין וכן פעולות משביחות נוספות, כאשר לאור פעולות החברה כאמור להשבחת הנכס, שיעורי התפוסה של הנכס בתקופות הרלוונטיות הינם נמוכים באופן יחסי. כמו כן, בשל השפעות מלחמת "חרבות ברזל" וההשלכות הליכי ההשבחה על השוכרים, בין היתר, כתוצאה מהליכי השיפוץ בקניין, מחלק ניכר מהשוכרים לא נגבו דמי שכירות קבועים בהתאם לתנאי ההתקשרות עימם וניתנה הקלה זמנית לפיה הגביה בפועל תהיה על בסיס אחוז מהפדיון. לפרטים בדבר הכנסות הקניין בשנת 2023 ו-2024 ראו סעיף 7.9.5.3 לעיל.

לאור זאת שהנכס נרכש על ידי החברה בחודש יוני 2023 ולאור זאת שממועד הרכישה החברה החלה בביצוע פעולות משביחות, בכוונת החברה לפעול להתקשרות בהסכמי שכירות חדשים ו/או לפעול לעדכון הסכמי השכירות הקיימים עם השוכרים בנכס וכמו כן, החברה פעולת להתקשר בהסכמי שכירות מחייבים ביחס לשטחים הפנויים במושכר. לאור האמור ובהתחשב בכך שדמי השכירות שנגבים בפועל במהלך תקופת השבחת המושכר אינם בהתאם לחוזי השכירות החתומים, ובהתחשב בכך שבכוונת החברה להתקשר בהסכמי שכירות מעודכנים עם מרבית השוכרים בתום תקופת השבחת הנכס, אין בידי החברה נתונים מדויקים בקשר עם הכנסות צפויות מחוזי שכירות חתומים ואין בידי החברה להעריך את אומדן ההכנסות מרכיבים משתנים. יחד עם זאת, להערכת הנהלת החברה ובהתבסס על תחשיבים פנימיים בלבד, החברה צופה שעם סיום העבודות בקניין במהלך הרבעון הראשון לשנת 2025 יחתמו הסכמי שכירות נוספים וכן השוכרים הקיימים יחזרו לשלם בהתאם לתנאי הסכמי השכירות ו/או החברה תתקשר עימם בהסכמי שכירות חדשים, כאשר ציפיות החברה להכנסות משכירות בשנים 2025, 2026 ו-2027 יעמדו על 11,782, 17,420 ו-19,718 אלפי ש"ח, בהתאמה. יובהר כי ציפיות החברה להכנסות משכירות בשנים 2025, 2026 ו-2027 מבוססות על הנחת תפוסה ממוצעת של כ-80% בשנת 2025 ותפוסה מלאה בשנים 2026-2027, דמי שכירות ממוצעים של 146 ש"ח למ"ר, 173 ש"ח למ"ר ו-196 ש"ח למ"ר, בהתאמה (דמי השכירות מגלמים שיעור אינפלציה שנתי שעומד על כ-3%).

המידע האמור לעיל בדבר מועד סיום הליך שיפוץ הנכס, התקשרות שוכרים קיימים בהסכמי שכירות חדשים, התקשרות החברה בהסכמי שכירות ביחס לשטחים הפנויים וצפי להכנסות מדמי שכירות לשנים 2025-2027 הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, ועשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה. הגורמים העשויים להשפיע על כך שהצפי האמור לא יתממש, כולו או חלקו, או שיתממש באופן שונה מכפי שנצפה הינם בעיקרם גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 כפי שפורסם ביום 31 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-036393) ("הדוח התקופתי לשנת 2023").

7.9.5.5. שוכר עיקרי

נכון למועד הדוח, לא קיים בנכס שוכר עוגן או שוכר שהכנסותיו מהווים 20% או יותר מהכנסות הנכס

7.9.5.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

נכון למועד הדוח, אין השבחות ושינויים מהותיים מתוכננים בנכס. יחד עם זאת, יצוין כי כאמור לעיל, הקניון נמצא בשלבים מתקדמים פעולות השבחה בדרך של שיפוץ פנים הקניון וכן, בכוונת החברה ליצור חיבור בין קומה א' של הקניון לבין הטיילת של ים המלח ע"י בניית גשר דבר אשר צופי לשפר את הנגישות לקניון.

המידע האמור לעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, ועשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה. הגורמים העשויים להשפיע על כך שהצפי האמור לא יתממש, כולו או חלקו, או שיתממש באופן שונה מכפי שנצפה הינם בעיקרם גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23 לדוח התקופתי לשנת 2023.

7.9.5.7. מימון ספציפי

לשם מימון רכישת הנכס, ביום 22 באוגוסט 2023 נטלה החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-119,000 אלפי ש"ח לתקופה של 24 חודשים, היינו עד ליום 24 באוגוסט 2025.

יובהר, כי חלק מיעוד תמורת ההנפקה נשוא הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') הינה לצורך פרעון ההלוואה האמור להלן כנגד שעבוד הזכויות בנכס לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד').

פירוט		תיאור ההלוואה הראשונה
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר :
		119,000
		-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך :
	31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר :
		119,000
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך :
		119,000
שווי הוגן ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח):		
תאריך נטילת הלוואה מקורי:		
הסכם ההלוואה נחתם ביום 22 באוגוסט 2023.		
גובה הלוואה מקורי (באלפי ש"ח):		
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2024 (%):		
מועדי פרעון קרן וריבית:		
תניות פיננסיות מרכזיות:		
תניות מרכזיות אחרות (לרבות עזיבת שוכרים, שווי הנכס וכו'):		
ציון האם החברה עומדת בהתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח:		
האם מסוג non-recourse (כן/לא):		
(לעניין זה, "non-recourse" – מימון ללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה)		

7.9.5.8. שעבודים ומגבלות משפטיות בנכס

הסכום המובטח (אלפי ש"ח)	סוג	
ללא הגבלה בסכום	• התחייבות לרישום משכנתא מדרגה ראשונה. • שעבוד קבוע וראשון בדרגה על כל זכויות רני צים נכסים מניבים שותפות מוגבלת ("השותפות") מהסכם לרכישת הנכס שנחתם בין השותפות לבין ברקליס ביום 26.6.2023, לרבות הסכם החכירה עם רמ"י מתאריך 5.3.2017 וכל הזכויות הנובעות מביטוח הרכוש המשועבד. • שעבוד והמחאה על כל הכספים והזכויות הכספיות אשר יגיעו לשותפות מאת ברקליס ים המלח בע"מ בין היתר כתוצאה מביטול הסכם הרכישה הנ"ל. • שעבוד קבוע ראשון בדרגה והמחאה זכויות על דרך השעבוד על כל הזכויות, לרבות הכספים, ההכנסות והתקבולים, דמי השכירות, שיגיעו מהשוכרים עפ"י הסכמי השכירות.	שעבודים

* כאמור לעיל, חלק מתמורת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה ד') תשמש לפירעון המימון שניטל מהתאגיד הבנקאי בגין הנכס וזאת כנגד ביטול השעבודים שנוצרו לטובת התאגיד הבנקאי ויצירת שעבודים לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב בקשר עם הזכויות בנכס כאמור בנספח א' לדוח הדירקטוריון להלן.

7.9.5.9. פרטים אודות הערכת השווי*

2023	2024	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 100%
179,300,000	198,400,000	השווי (ההוגן) שנקבע:
רלי טרייסטמן אגמי		זהות מעריך השווי:
במסגרת עבודתה, ביצעה מגוון רחב של הערכות שווי.		ניסיונו של מעריך השווי:
משפטנית ושמאית מקרקעין, מוסמכת - בוגרת התוכנית ללימוד שמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת לימודי החוץ של הטכניון.		השכלתו של מעריך השווי:
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
לא	לא	האם קיים הסכם שיפוי?
30.09.2023	31.12.2024	תאריך תוקף הערכת השווי:
היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	מודל הערכת השווי (גישת השוואה/הכנסה/עלות/אחר):
9,181	*8,397	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר)
60.5%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1 (%)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2 (%)
100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
59 נה למ"ר	170 נה למ"ר	דמי שכירות שנתיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1.
153 נה למ"ר	170 נה למ"ר	דמי שכירות שנתיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2.

2023	2024	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 100%
קומת קרקע – 175 נ"ל למ"ר ; קומה ראשונה – 130 נ"ל למ"ר	קומת קרקע – 182 נ"ל למ"ר ; קומה ראשונה – 154 נ"ל למ"ר	דמי שכירות שנתיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (לאחר התייבבות הנכס)
1,404	1,426	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (אלפי ש"ח)
שיטת היוון הכנסות דמי שכירות ראויים כ-1.4 מיליון ש"ח שיעור היוון – 8%-8.5%	שיטת היוון הכנסות דמי שכירות ראויים כ-1.4 מיליון ש"ח שיעור היוון 8% הכנסות מחניה כ-350 אלפי ש"ח שיעור היוון 8% הכנסות מחשמל כ-400 אלפי ש"ח שיעור היוון 10%	הנחות בבסיס הערכת השווי ושיעור היוון שנלקח בחשבון:
-	-	משתנים מרכזיים אחרים שנלקחו בחשבון
ניתוחי רגישות לשווי (אלפי ש"ח)		
(5,800)	(6,400)	עליה של 0.25%
6,300	6,700	ירידה של 0.25%
(11,300)	(12,300)	עליה של 0.5%
13,000	14,000	ירידה של 0.5%
4,100	9,700	עליה של 5%
(4,000)	(9,600)	ירידה של 5%
		דמי שכירות

*במסגרת עבודות השיפוץ שנערכו בקניון החברה הפחיתה חלק משטחי השיווק לטובת יצירת שטחים ציבוריים, בעיקר בקומת המסחר העליונה. כמו כן, יובהר כי לצורך הערכת השווי נלקח בחשבון שטח משווק ולא השטח הבנוי (ברוטו) המופיע בטבלה בסעיף 1.1.

7.9.6. מרכז מסחרי חדש "SEVEN ברהט"

במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') של החברה מיום 10 במרץ 2025, התחייבה החברה ליצור, לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, בין היתר, שעבודים על זכויות החברה בפרויקט להלן וזאת במסגרת הביטחונית שניתנו לטובתו במסגרת הנפקת אגרות החוב מסדרה זו. לפרטים נוספים ראו סעיף זה להלן.

רקע:

ביום 19 בנובמבר 2019, התקשרה רני צים מרכזים מסחריים רהט שותפות מוגבלת (לשעבר רקע מידאס רהט מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת) ("השותפות"), אשר החברה מחזיקה בהון השותפות בשיעור של 100%, בעקיפין בהסכם שכירות בקשר עם ייזום והקמה של מרכז מסחרי (שיכלול 6 מבנים מסחריים חד קומתיים), אשר יכלול כ-6,700 מ"ר שטחי מסחר (שלב א') וכן בתוספת להסכם מיום 20 בנובמבר 2022. תקופת השכירות בהתאם להסכם הינה 24 שנים ו-11 חודשים החל ממועד פתיחת המרכז המסחרי ("תקופת השכירות הראשונה"). בסיום תקופת השכירות הראשונה, יעמדו בפני בעלי הזכויות במקרקעין ("המשכיר") האפשרויות הבאות: (א) לדרוש מהשותפות החזרת המושכר למשכיר במצבו באותו מועד וזאת כנגד תשלום מהמשכיר לשותפות של סכום השווה לשווי הנכס כנכס מניב, כולל שווי מוניטין, בניכוי שווי זכויות המשכיר במקרקעין למסחר כמקרקעין פנויים ללא בינוי, וזאת על פי הערכת שמאי מקרקעין או (ב) מתן זכות לשותפות לשכור את המושכר לתקופה נוספת של 24 שנים ו-11 חודשים ("תקופת השכירות הנוספת"), בתנאים דומים, למעט דמי השכירות בגין תקופת השכירות הנוספת. הודעה על מי מהחלופות תינתן על ידי המשכיר לשותפות לפחות שנתיים (2) לפני תום תקופת השכירות בהודעה בכתב. לא תימסר הודעה כאמור, ייחשב המשכיר כמי שבחר בחלופה השנייה. בחודש ספטמבר 2021, התקבל היתר בנייה להקמת שלב א' של המרכז המסחרי והחלה בנייתו. לאחר שהתקבל אישור התב"ע לשלב ב', ביום 13 במאי 2024, התקבל היתר בנייה להקמת שטחי מסחר נוספים בהיקף של כ-5,000 מ"ר, המהווים את שלב ב' של הפרויקט. דמי השכירות בתקופת השכירות הראשונה הינם בסך השווה ל-21.5% בתוספת מע"מ מהתקבולים שיתקבלו מהשוכרים במרכז המסחרי. דמי השכירות בתקופת השכירות השנייה הינם בסך השווה ל-30% בתוספת מע"מ מהתקבולים שיתקבלו מהשוכרים במרכז המסחרי.

7.9.6.1. הצגת הנכס – מרכז מסחרי חדש "SEVEN ברהט" (המושכר)

פירוט ליום 31.12.2024	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס ³⁹
מרכז מסחרי חדש "SEVEN ברהט" (בהקמה).	שם הנכס:
סמוך לאזור התעשייה עידן הנגב, רהט. גוש 10022604 חלקות 28, 29 ו-31.	מיקום הנכס:
23,909 מ"ר.	שטח הקרקע:
10,935 מ"ר מסחר המחולקים ל-6 מבנים מסחריים חד קומתיים.	שטחי הנכס המתוכננים להיבנות:
הקרקע בבעלות פרטית מלאה של מר אלעטאונה שעלאן. זכויות השכירות על הקרקע הינן של השותפות (כאשר החברה מחזיקה בהון השותפות בשיעור של 100%, בעקיפין).	מבנה האחזקה בנכס:
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:
-	ציון שמות השותפים לנכס:
הסכם שכירות מיום 19.11.2019 והתוספת לו מיום 20.11.2022.	תאריך רכישת הקרקע:
23.5.2021	תאריך התחלת עבודות הקמה:
זכות שכירות כמפורט לעיל.	פירוט זכויות משפטיות (בעלות, חכירה וכד'):
טרם נרשמה הערת אזהרה בגין זכויות השותפות על פי הסכם השכירות	מצב רישום זכויות משפטיות:

³⁹ באמצעות רני צים מרכזים מסחריים רהט שותפות מוגבלת (לשעבר רקע מידאס רהט מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת), אשר החברה מחזיקה בהון השותפות בשיעור של 100%, בעקיפין.

פירוט ליום 31.12.2024	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד הנכס 100% ³⁹
אין	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצ"ב):
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד מלא/שווי מאזני/שווי הוגן/פעילות משותפת):
טוהר הנדסה / מוסא גזייל	זהות הקבלן המבצע:
פאושלי	שיטת התחשבות (פאושלי / כתב כמויות / אחר):

7.9.6.2. נתונים עיקריים בדבר הנכס

31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד הנכס 100%
10,870	23,646	59,129	עלות מצטברת לתחילת השנה (אלפי ש"ח)
12,776	59,129	33,571	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (אלפי ש"ח)
23,646	59,129	92,700	סך הכל עלות מצטברת לסוף שנה (אלפי ש"ח)
50,910	86,392	130,825	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
50,910	86,392	130,825	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
11,593	27,263	10,714	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
שלב א' 6/23	שלב א' 6/24 שלב ב' 12/24	שלב א' - הושלם שלב ב' 3/25	מועד השלמה <u>צפוי</u> (כפי שדווח בסוף כל שנה)
95,000	95,000	98,700	עלות השקעה כוללת <u>צפויה</u> (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
71,354	35,871	9,000	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
25%	62%	94%	שיעור השלמה תקציבי (%)
-	-	-	NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)

7.9.6.3. הכנסות והוצאות משימושי ביניים

לא היו בגין הנכס הכנסות והוצאות מהותיות בגין שימושי ביניים

7.9.6.4. שיווק

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				נתונים לפי 100% חלק החברה 100%
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
33%	24%	11%	16%	5%	32%	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות בשנה השוטפת (%)
33%	57%	68%	84%	89%	89%	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות (במצטבר) (%)
85	85	82	80	80	80	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (טווח) (בש"ח)
3,800	6,565	7,138	8,818	9,342	9,342	סה"כ הכנסה שנתית (לאחר השלמה) מחוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)
=====						
כיום יש 92.5% אחוזי תפוסה (כאשר כל האחוזים כוללים בפנים את שלב א' + ב') + 5% בטיטה לקראת חתימה. הממוצע עומד על 83 ש"ח (כולל סופר עוגן וכולל מחסנים						שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות עתידיים 93%

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				נתונים לפי 100% חלק החברה 100%
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
בקומה).						סמוך למועד חתימת הדו"ח (במצטבר) (%)

7.9.6.5. שוכר עיקרי

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם צפוי להיות אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס	האם הוא שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר (%)	נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס 100%
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון הצמדה	אופציה להארכה (בשנים)	תקופת ההתקשרות (בשנים)					
-	ערבות בנקאית בגובה 1 חודשי שכירות וניהול+שט"ח+ערבות אישית	הצמדה למדד הידוע ביום חתימת ההסכם	10+5	10	סופרמרקט	כן	כן	30%	שוכר א'
	שט"ח בגובה 6 חודשי שכירות וניהול	הצמדה למדד הידוע ביום חתימת ההסכם	5+5+5+3	5	פארם	לא	כן	5%	שוכר ב'

7.9.6.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

נכון למועד הדוח, אין השבחות ושינויים מהותיים מתוכננים.

יצוין כי החברה פועלת להקמת מתקן גנרציה (כ-5 אלפי KWh) בכפוף לקבלת היתרים. להערכת החברה עלות ההקמה של מתקן הגנרציה צפויה לעמוד על כ-19 מיליון ש"ח וההכנסה השנתית הצפויה (נטו) ממנו הינה כ-10.6 מיליון ש"ח. להערכת החברה ובכפוף לקבלת האישורים מתקן הגנרציה צפוי להתחיל בפעילות במהלך שנת 2026.

הערכות החברה לעיל בדבר ההכנסות, העלויות והמועדים לקבלת ההיתרים והאישורים להפעלת המתקן המפורט לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ותחשיבים פנימיים שנערכו על ידי, אשר מבוססים על המידע המצוי בחברה למועד זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, אי קבלת ההיתרים להפעלת המתקן, שינויים בהערכות החברה בקשר עם העלויות הצפויות הקמת המתקן ו/או שינויים בהכנסות הצפויות המתקן ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון, כמתואר בסעיף 23 להלן.

7.9.6.7. מימון ספציפי

לשם הקמת המרכז המסחרי (שלב א'), בימים 12 במרץ 2023 ו-30 בספטמבר 2024 התקשרה השותפות בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי לצורך ההקמה של שלב א' ושלב ב' של המרכז המסחרי בסך של 175,000 אלפי ש"ח (לצורך שלב א') ו-90,000 אלפי ש"ח (לצורך שלב ב').

יובהר, כי חלק מיעוד תמורת ההנפקה נשוא הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') הינה לצורך פירעון ההלוואה האמור להלן כנגד שעבוד הזכויות בנכס לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד').

פירוט		תיאור ההלוואה הראשונה
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר: 62,797
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך: -
	31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר: 23,725
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך: -
שווי הוגן ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח):		62,797
תאריך נטילת הלוואה מקורי:		הסכם ההלוואה נחתם בימים 12 במרץ 2023 ו-30 בספטמבר 2024.
גובה הלוואה מקורי (באלפי ש"ח):		כאמור לעיל
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2024 (%):		7.35%
מועדי פרעון קרן וריבית:		פרעון ריבית חודשי קרן תיפרע עד ליום 24.3.25
תניות פיננסיות מרכזיות:		אין
תניות מרכזיות אחרות (לרבות עזיבת שוכרי-ס, שווי הנכס וכו'):		אין
ציון האם החברה עומדת בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח:		-
האם מסוג non-recourse (כן/לא): (לעניין זה, "non-recourse" – מימון ללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה)		לא

7.9.6.8. שעבודים ומגבלות משפטיות בנכס

סוג	הסכום המובטח (אלפי ש"ח)
שעבוד מדרגה ראשונה	175,000
שעבוד מדרגה ראשונה	90,000
משכון על כל זכויות השותפות בפרויקט	
- ערבות מטעם רני צים מרכזים מסחריים בחברה הערבית בע"מ בגין שלב א' ושלב ב' - ערבות מטעם רני צים מרכזים מסחריים רהט בע"מ בגין שלב א' ושלב ב'.	ללא הגבלה בסכום
ערבות מטעם רני צים מרכזי קניות בע"מ בגין שלב א' ושלב ב'.	111,000

* כאמור לעיל, חלק מתמורת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה ד') תשמש לפירעון המימון שניטל מהתאגיד הבנקאי בגין הנכס וזאת כנגד ביטול השעבודים שנוצרו לטובת התאגיד הבנקאי ויצירת שעובדים לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב בקשר עם הזכויות בנכס כאמור בנספח א' לדוח הדירקטוריון להלן.

7.9.6.9. פרטים אודות הערכת השווי

נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
השווי שנקבע (באלפי ש"ח) *	106,700	63,800	42,100
זהות מעריך השווי	רלי טרייסטמן אגמי		
ניסיונו של מעריך השווי	במסגרת עבודתה, ביצעה מגוון רחב של הערכות שווי.		
השכלתו של מעריך השווי	משפטנית ושמאית מקרקעין, מוסמכת - בוגרת התוכנית ללימוד		

31.12.2022		31.12.2023		31.12.2024		נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%		
שמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת לימודי החוץ של הטכניון.								
כן		כן		כן		האם המעריך בלתי תלוי?		
לא		לא		לא		האם קיים הסכם שיפוי?		
30/6/2022		30/6/2023		30/03/2024		תאריך התוקף של הערכת השווי (*)		
שיטת היוון הכנסות		שיטת היוון הכנסות		שיטת היוון הכנסות		מודל הערכת השווי		
						פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי		
10,534		11,035		10,935		אם שווי לאחר הקמה נאמד בגישת היוון תזרימי מזומנים		
24%		64%		84%				שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר)(**)
								שיעור תפוסה מייצג מתוך שטח בר השכרה לצורך הערכת השווי (%)
85		88		88				דמי שכירות שנתיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (לאחר התייצבות הנכס)
10,780		11,596		11,522				תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (אלפי ש"ח)
שכ"ד שטחים מושכרים – 7.25% ; שכ"ד שטחים פנויים – 7.5%		שכ"ד שטחים מושכרים – 7.25% ; שכ"ד שטחים פנויים – 7.5%		שכ"ד שטחים מושכרים – 7.0% ; שכ"ד שטחים פנויים – 7.5%				שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי
-		-		-				משתנים מרכזיים אחרים
		שינוי בשווי באלפי ש"ח				ניתוחי רגישות לשווי		
(2,700)		(3,100)		(3,600)		עליה של 0.25%		שיעור היוון
2,900		3,200		3,800		ירידה של 0.25%		
(5,300)		(6,000)		(7,000)		עליה של 0.5%		
5,800		6,600		7,900		ירידה של 0.5%		
3,500		5,200		5,800		עליה של 5%		דמי שכירות ממוצעים למ"ר
(3,400)		(5,300)		(5,800)		ירידה של 5%		

* הגידול בשווי הנכס ליום 31.12.2024 לעומת שווי הנכס ביום 30.6.2023 נובע בעיקר מהשקעות שבוצעו בנכס (נכס בהקמה).

**יובהר כי לצורך הערכת השווי נלקח בחשבון שטח משווק ולא השטח הבנוי (ברוטו) המופיע בטבלה בסעיף.

7.9.7. מרכז מסחרי בטמרה

במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') של החברה מיום 10 במרץ 2025, התחייבה החברה ליצור, לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, בין היתר, שעבודים על זכויות החברה בפרויקט להלן וזאת במסגרת הביטחונות שניתנו לטובתו במסגרת הנפקת אגרות החוב מסדרה זו. לפרטים נוספים ראו סעיף זה להלן.

רקע:

ביום 25 בפברואר 2019, התקשרה רקע מידאס טמרה מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת ("השותפות") (אשר החברה מחזיקה בהון השותפות בשיעור של 100%, בעקיפין באמצעות רני צים מרכזים מסחריים בחברה הערבית בע"מ) בהסכם שכירות בקשר עם הקמה והפעלה של מרכז מסחרי בן 2 קומות, אשר יכלול כ-8,865 מ"ר (ברוטו) וכן בתוספות להסכם השכירות משנת 2023 ומשנת 2024. בחודש דצמבר 2024, התקבל טופס 4 לפרויקט, כאשר בהתאם להערכות הנהלת החברה, המרכז המסחרי צפוי להיפתח במהלך חודש מאי 2025. תקופת השכירות בהתאם להסכם הינה 24 שנים ו-11 חודשים - החל ממועד קבלת היתר בנייה למרכז המסחרי בטמרה ("תקופת השכירות הראשונה"). בסיום תקופת השכירות הראשונה, יעמדו בפני בעלי הזכויות במקרקעין ("המשכיר") האפשרויות הבאות: (א) לדרוש מהשותפות החזרת המושכר למשכיר במצבו באותו מועד וזאת כנגד תשלום מהמשכיר לשותפות של סכום השווה לשווי הנכס, במצבו ובשווי באותו המועד (שווי הנכס כנכס מניב המהווה עסק חי כולל מוניטין, וללא רכיב שווי הקרקע, יקבע על ידי שמאי מוסכם) ובתוספת מע"מ, או (ב) מתן זכות לשותפות לשכור את המושכר לתקופה נוספת של 22 שנים ו-11 חודשים ("תקופת השכירות הנוספת"), בתנאים דומים, למעט לעניין דמי השכירות הבסיסיים שיעלו בתקופה זו ב-20% מעבר לדמי השכירות הבסיסיים האחרונים (ללא הפרשי הצמדה למדד) ודמי השכירות מפדיון יעמדו על 33% באופן אחיד (ללא המדרגות הני"ל). הודעה על מי מהחלופות תינתן על ידי המשכיר לשותפות לפחות שנתיים (2) לפני תום תקופת השכירות בהודעה בכתב. לא יתמסר הודעה כאמור, ייחשב המשכיר כמי שבחר בחלופה השנייה. ובמקרה כזה תוארך השכירות לתקופה נוספת של 22 שנים ו-11 חודשים, אלא אם הודיעה השותפות בכתב למשכיר לפחות 18 חודשים לפני תום תקופת השכירות כי אינה מעוניינת בהארכת השכירות לתקופה הנוספת, שאז יהיה עליה לפנות את המושכר ולמסור את המושכר למשכיר כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ בתום תקופת השכירות.

החל ממועד פתיחת המרכז המסחרי ועד לתום תקופת השכירות תשלם השותפות למשכיר דמי שכירות בסיסיים או דמי שכירות מבוססי פדיון לפי הגבוה מבין החלופות הבאות:

דמי השכירות הבסיסיים: בגין כל חודש שכירות החל ממועד פתיחת הפרויקט יהיו בסך של 70,833 ₪ ובתוספת מע"מ.

דמי השכירות מבוססי פדיון: דמי השכירות מבוססי פדיון יהיה בשיעורים הבאים ולפי המדרגות הבאות ובתוספת מע"מ כחוק:

סך השווה ל-23% מהפדיון הממוצע החל מ-1 ₪ למ"ר לחודש שכירות ועד 90 ₪ למ"ר.

סך השווה ל-27% מהפדיון הממוצע במדרגה של החל מ-90 ₪ למ"ר ועד 150 ₪ למ"ר.

סך השווה ל-33% מהפדיון הממוצע במדרגה של החל מ-151 ₪ למ"ר.

7.9.7.1. הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2024	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
מרכז מסחרי בטמרה.	שם הנכס:
הכניסה הצפונית לעיר טמרה. גוש 18551 חלקה 39 (חלק) מגרשים 101, 102 ו-401.	מיקום הנכס:
8,865 מ"ר מסחר (ברוטו).	שטח הנכס (בנוי):
הנכס מוחזק בשיעור של 100% על ידי רקע מידאס טמרה מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת (אשר החברה מחזיקה בהון השותפות בשיעור של 100%, בעקיפין באמצעות רני צים מרכזים מסחריים בחברה הערבית בע"מ).	מבנה האחזקה בנכס:
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:

פירוט ליום 31.12.2024	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
-	ציון שמות השותפים לנכס :
השותפות התקשרה בהסכם שכירות מיום 25 בפברואר 2019 כמפורט ברקע לעיל	תאריך רכישת הנכס :
3.2023	תאריך תחילת עבודות הקמה :
הסכם שכירות כמפורט ברקע לעיל.	פירוט זכויות משפטיות (בעלות, חכירה וכד'): :
רשומה הערת אזהרה לטובת השותפות בגין זכויותיה על פי הסכם השכירות	מצב רישום זכויות משפטיות :
אין	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות :
נכון למועד הדוח, הקמת הנכס הסתיימה והתקבל טופס 4 בחודש דצמבר 2024	ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס :
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצ"ב) :
אין	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד מלא/שווי מאזני/שווי הוגן/פעילות משותפת) :

7.9.7.2. נתונים עיקריים בדבר הנכס

31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
500	2,900	28,261	עלות מצטברת לתחילת השנה (אלפי ש"ח)
2,400	25,361	32,800	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (אלפי ש"ח)
2,900	28,261	61,061	סך הכל עלות מצטברת לסוף שנה (אלפי ש"ח)
27,132	50,400	85,332	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
27,132	50,400	85,332	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
6,572	(2,081)	2,097	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
9.24	9.24	הושלם	מועד השלמה <u>צפוי</u> (כפי שדווח בסוף כל שנה)
62,000	62,000	65,000	עלות השקעה כוללת <u>צפויה</u> (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
59,100	33,739	3,939	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
4.7%	54%	94%	שיעור השלמה תקציבי (%)
-	-	-	NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)

7.9.7.3. הכנסות והוצאות משימושי ביניים

לא היו בגין הנכס הכנסות והוצאות מהותיות בגין שימושי ביניים

7.9.7.4. שיווק

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				נתונים לפי 100% חלק החברה 100%
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
12%	28%	-	-	22%	22%	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות בשנה השוטפת (%)
12%	40%	40%	40%	61%	61%	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות (במצטבר) (%)
119	95	95	95	97.5	97.5	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (טווח) (בש"ח)
2,258	5,805	5,805	5,805	8,860	8,860	סה"כ הכנסה שנתית (לאחר השלמה) מחוזי

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				נתונים לפי 100% חלק החברה 100%
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
						שכירות חתומים (באלפי ש"ח)
=====						
כיום חתומים 85% + 11% בטיטות לקראת חתימה. כאשר הממוצע כולל הטיטות למ"ר בשתי הקומות עומד על – 94 נ"מ (כולל סופר עוגן וכולל שטחי אחסנה).						85% שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות עתידיים סמוך למועד חתימת הדו"ח (במצטבר) (%)

7.9.7.5. שוכר עיקרי

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם צפוי להיות אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס	האם הוא שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%)	נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס 100%
מיון ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציה להארכה (בשנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרת (בחודשים)					
-	-	מדד ידוע ביום חתימת הסכם	5+5+5+2	60	פארם	לא	כן	8%	שוכר א'

7.9.7.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

נכון למועד הדוח, אין השבחות ושינויים מהותיים מתוכננים.

7.9.7.7. מימון ספציפי

ביום 26 בפברואר 2024 התקשרה רקע מידאס טמרה מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת עם תאגיד בנקאי בהסכם מימון לליווי בניית הפרויקט, לפיו הועמדה לחברה מסגרת אשראי בסך כולל של 61,000 אלפי ש"ח כאשר המועד הסופי לפירעון סכום האשראי שנוצל, הינו ביום 28 בפברואר 2025 (ביחס ל-45,000 אלפי ש"ח מתוך סך מסגרת האשראי) ומועד פקיעת הערבויות שהועמדו לטובת בעלי המקרקעין. סכום האשראי שנוצל יישא ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 0.9% המשולמת מידי חודש.

יובהר, כי חלק מיעוד תמורת ההנפקה נשוא הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') הינה לצורך פירעון ההלוואה האמור להלן כנגד שעבוד הזכויות בנכס לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד').

פירוט		תיאור ההלוואה הראשונה	
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	46,811
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
	31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	32,198
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
שווי הוגן ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח):		46,811	
תאריך נטילת הלוואה מקורי:		הסכם ההלוואה נחתם ביום 26 בפברואר 2024.	
גובה הלוואה מקורי (באלפי ש"ח):		מסגרת ליווי 61,000	
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2024 (%):		6.9%	
מועדי פרעון קרן וריבית:		כמפורט לעיל.	
תניות פיננסיות מרכזיות:		אין	
תניות מרכזיות אחרות (לרבות עזיבת שוכרים, שווי הנכס וכו'):		אין	
ציון האם החברה עומדת בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח:		לר.	
האם מסוג non-recourse (כן/לא): (לעניין זה, "non-recourse" – מימון ללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה)		לא	

7.9.7.8. שעבודים ומגבלות משפטיות בנכס

הסכום המובטח (אלפי ש"ח)	סוג	
80,000,000 ש"ח	משכנתא מדרגה ראשונה על המקרקעין נשוא הפרויקט.	שעבוד מדרגה ראשונה
ללא הגבלה בסכום	- שעבוד קבוע וראשון בדרגה על כל זכויות השותפות מכוח הסכם השכירות עם בעלי הקרקע. - שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות השותפות מכוח הסכמי השכירות שייחתמו עם שוכרים בפרויקט, וכן זכויות לקבלת כספים על פי פוליסות ביטוח קיימות ו/או עתידיות.	שעבוד קבוע מדרגה ראשונה
100,000,000 ש"ח	ערבות של רני צים מרכזי קניות בע"מ לטובת התאגיד הפיננסי.	ערבות

* כאמור לעיל, חלק מתמורת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה ד') תשמש לפירעון המימון שניטל מהתאגיד הבנקאי בגין הנכס וזאת כנגד ביטול השעבודים שנוצרו לטובת התאגיד הבנקאי ויצירת שעובדים לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב בקשר עם הזכויות בנכס כאמור בנספח א' לדוח הדירקטוריון להלן.

7.9.7.9. פרטים אודות הערכת השווי*

31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%
26,600	50,400	78,500	השווי שנבקע (באלפי ש"ח)
דוד סגל ומנור סגל			זהות מעריך השווי
ביצעו מגוון רחב של הערכות שווי לרבות לנכסים בהיקפים דומים ואף גבוהים מהפרויקט בטמרה.			ניסיונו של מעריך השווי
דוד סגל – שמאי מקרקעין מוסמך ; בוגר החוג ללימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב ; בוגר הפקולטה למדעי החברה, אוניברסיטת תל אביב. מנור סגל – שמאי מקרקעין מוסמך ; בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין, בטכניון (השלוחה בת"א) ; תואר ראשון בכלכלה וניהול, האוניברסיטה הפתוחה (מצטיין נשיא) ; בוגר קורס הכשרת בוררים מטעם מרכז פשר ואוניברסיטת בר-אילן ; בוגר קורס ניהול פרויקטים ופיקוח בנייה, היחידה ללימודי חוץ.			השכלתו של מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	תאריך התוקף של הערכת השווי (*)
גישת היוון הכנסות ראויות בשילוב גישת החילוץ לנכסים בנויים.	גישת היוון הכנסות ראויות בשילוב גישת החילוץ לנכסים בנויים.	גישת היוון הכנסות ראויות בשילוב גישת החילוץ לנכסים בנויים.	מודל הערכת השווי
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי			
**8,809	**7,962	7,871	אם שווי לאחר הקמה נאמד בגישת היוון תזרימי מזומנים
9,101	8,689	9,071	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר)*
שכ"ד 7.5%	שכ"ד חוזים ; 7.00% ; שכ"ד יחידות פנויות	שכ"ד חוזים ; 6.75% ; שכ"ד	תזרימי מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (אלפי ש"ח)
			שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי

31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%		
	7.5% ;	יחידות פנויות 7.25% ; תוספת פדיון 9%			
-	-	-	משתנים מרכזיים אחרים		
שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוחי רגישות לשווי		
(1,000)	(1,900)	(2,900)	עליה של 0.25%	שיעור היוון	
1,100	2,000	3,200	ירידה של 0.25%		
(1,900)	(3,600)	(5,600)	עליה של 0.5%		
2,200	4,200	6,500	ירידה של 0.5%		
1,300	2,500	3,900	עליה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למ"ר	
(1,300)	(2,500)	(3,900)	ירידה של 5%		

*יובהר כי לצורך הערכת השווי נלקח בחשבון שטח משווק ולא השטח הבנוי (ברוטו) המופיע בטבלה בסעיף 7.9.7.1 לעיל.
 ** במהלך שנת 2023 במסגרת שינויים תכנוניים של הפרויקט הוקטן השטח לשיווק מטעמים מסחריים.

7.9.8. מרכז מסחרי "seven" טייבה

במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') של החברה מיום 10 במרץ 2025, התחייבה החברה ליצור, לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, בין היתר, שעבודים על זכויות החברה בפרויקט להלן וזאת במסגרת הביטחונית שניתנו לטובתו במסגרת הנפקת אגרות החוב מסדרה זו. לפרטים נוספים ראו סעיף זה להלן.

רקע:

ביום 28 באוגוסט 2020 התקשרה החברה, באמצעות רני צים מרכזים מסחריים טייבה שותפות מוגבלת (לשעבר רקע מידאס טייבה מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת) ("השותפות") אשר החברה מחזיקה בהון השותפות בשיעור של 100%, בעקיפין באמצעות רני צים מרכזים מסחריים בחברה בערבית בע"מ (לשעבר רקע הר בע"מ), במזכר הבנות ובהמשך לכך בהסכם שכירות ובתוספת להסכם בקשר עם ייזום והקמה של המרכז המסחרי, לפיהם תקופת השכירות תעמוד על 38 שנים החל מחתימת הצדדים על מזכר הבנות, כשלאחר 25 שנים תינתן למשכיר האפשרות לסיים את תקופת השכירות בכפוף לתשלום מהמשכיר לשותפות של סכום השווה ל-"שווי הנכס כנכס מניב" במצבו דאז פחות "שווי מרכיב הקרקע בלבד" וכן פחות חלקו של המשכיר ביזמות על הקרקע, בתוספת מע"מ. המרכז מסחרי כולל 3 מבנים מסחריים (נפרדים) (מבנה דו קומתי ו-2 מבנים חד קומתיים) בשטח כולל בנוי של כ-10 אלפי מ"ר (ברוטו) וסה"כ שטח לשיווק כ-8,015 מ"ר; בנוסף קיימת בנכס מערכת פוטו וולטאית.

ביום 1 בנובמבר 2023 נפתח המרכז המסחרי.

דמי השכירות שמשלמת השותפות לבעלים של המקרקעין על פי ההסכם הינם לפי הגבוה מבין החלופות להלן:

(א) דמי שכירות בסיסיים – 100 אלפי ש"ח לחודש (צמודים למדד); כל 5 שנים יבחנו דמי השכירות הבסיסיים בהתאם להוראות הסכם השכירות; דמי השכירות הבסיסיים בתקופה שהחל מתום 25 שנים ממועד חתימת הצדדים על מזכר הבנות לא יפחתו מסך של 165,000 ₪ צמוד למדד (הידוע במועד חתימת מזכר הבנות).

(ב) דמי שכירות באחוזים – לפי המדרגות הבאות: (1) סך השווה ל-20% מהפדיון ממוצע החל מ-1 ש"ח למ"ר לחודש שכירות ועד 110 ש"ח למ"ר; (2) סך השווה ל-25% מהפדיון הממוצע במדרגה של החל מ-111 ש"ח למ"ר ועד 140 ש"ח למ"ר; ו-(3) סך השווה ל-30% מהפדיון הממוצע במדרגה של החל מ-141 ש"ח למ"ר.

מובהר כי בנוסף להסכם השכירות הנ"ל, השוכרת התקשרה במסמך עקרונות לא מהותי לשכירות של קיוסק ומשרדים כמפורט בהערכת השווי המצורפת לדוח זה.

7.9.8.1. הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2024	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
מרכז מסחרי "seven" טייבה.	שם הנכס:
אזור התעשייה בחלקה הדרומי של העיר טייבה, בסמוך לכביש מס' 444. גוש 7838 חלק מחלקה 6 מגרש א/6 (ע"פ תב"ע טב/2723).	מיקום הנכס:
כ- 10 אלפי מ"ר (ברוטו).	שטח הנכס (בנוי):
הנכס מוחזק בשיעור של 100% על ידי רני צים מרכזים מסחריים טייבה שותפות מוגבלת (לשעבר רקע מידאס טייבה מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת) המוחזקת במלואה, בעקיפין על ידי רני צים מרכזי קניות בע"מ, באמצעות רני צים מרכזים מסחריים בחברה בערבית בע"מ (לשעבר רקע הר בע"מ).	מבנה האחזקה בנכס:
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:
-	ציון שמות השותפים לנכס:
השותפות התקשרה במזכר הבנות ובהמשך לכך בהסכם שכירות ובתוספת להסכם בקשר עם ייזום והקמה של המרכז המסחרי כמפורט ברקע לעיל	תאריך רכישת הנכס:
זכות שכירות כמפורט ברקע לעיל.	פירוט זכויות משפטיות (בעלות, חכירה)

פירוט ליום 31.12.2024	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
	וכד':
רשומה הערת אזהרה לטובת רני צים מרכזים מסחריים טייבה שותפות מוגבלת בגין זכויותיה על פי הסכם השכירות	מצב רישום זכויות משפטיות:
אין	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצ"ב):
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד מלא/שווי מאזני/שווי הוגן/פעילות משותפת):

7.9.8.2. נתונים עיקריים בדבר הנכס

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100% ^(*)	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023	בתאריך רכישת הנכס / התקשרות בהסכם שכירות בקשר עם ייזום והקמה של המרכז המסחרי
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	106,737	98,200	עלות ההקמה (באלפי ש"ח) 66,500
ערך בספרים בסוף התקופה (אלפי ש"ח)	106,737	98,200	מועד רכישה כמפורט ט ברקע לעיל
רווחי (הפסדי) שערך (אלפי ש"ח)	876	6,811	
שיעור תפוסה ממוצע (%)	94% (***)	68%	
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	7,663	5,184	
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	10,286	500	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח) (*)	89	-	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (לחודש ש"ח) לא כולל שכירות חניות	77 ⁴⁰	88	
NOI (אלפי ש"ח)	7,699	135	
NOI מותאם (אלפי ש"ח) (*) (**)	8,190	-	
שיעור תשואה בפועל (%) (*)	7.2%	-	
שיעור תשואה מותאם (%) (*)	7.6%	-	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	31	19	
יחס דמי השכירות (כולל דמי ניהול) לסך כל הפדיון ⁴¹ (%) (*)	14%	-	

* המתחם נפתח בחודש נובמבר 2023, כאשר תחילת תקבולי שכ"ד החלו רק בשנת 2024. לפיכך, היות ולא התקבלו דמי שכירות מהותיים בשנת 2023, החברה אינה כוללת נתונים אודות דמי שכירות ממוצעים למ"ר, שיעור תשואה בפועל ומתואם, NOI ומתואם ויחס דמי שכירות מפדיון בגין שנת 2023.

** הפער בין ה-NOI לשנת 2024 ל-NOI המותאם נובע מכך שבשנת 2024 טרם התקבלו דמי שכירות מלאים לכל השנה היות והנכס היה מצוי בתהליכי אכלוס, במסגרתם ניתנו תקופות גרייס לשוכרים לצורך ביצוע עבודות התאמה במושכר. בנוסף הנכס טרם אוכלס במלאו.

*** נכון למועד הדוח, חתומים כ-88% וכ-4% בטיטות לקראת חתימה

⁴⁰ בשנת 2024 נחתם ההסכם עם הסופר כאמור בסעיף 1.4 להלן.

⁴¹ יובהר, כי הנתון הינו למיטב ידיעת החברה ומתבסס על מידע שהתקבל מאת השוכרים או מטעמים ומשום כך, אין ביכולתה של החברה לוודא ו/או לאמת את נכונותו של המידע.

7.9.8.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%		
אלפי ש"ח		הכנסות
31.12.2023*	31.12.2024	
500	6,844	מדמי שכירות קבועים
-	101	מדמי שכירות משתנים
-	1,937	מדמי ניהול
-	1,384	הכנסות מצובר ו/או ממערכת פוטו וולטאית וחשמל
-	20	אחרות
500	10,286	סך כל הכנסות:
		עלויות:
365	2,587	הוצאות אחזקת ותפעול
365	2,587	סה"כ עלויות:
135	7,699	רווח (הפסד):
135	7,699	:NOI

* המתחם נפתח בחודש נובמבר 2023 לפיכך, הנתונים בשנת 2023 מתייחסים רק לתקופה שממועד פתיחת הנכס ועד לתום השנה.

7.9.8.4. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים					נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
2029	2028	2027	2026	2025	
אלפי ש"ח					
2,196	5,694	6,282	9,015	8,916	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)*
2,196	5,694	6,282	9,015	8,916	סה"כ

* כאמור לעיל המתחם נפתח בחודש נובמבר 2023, שנת ההפעלה הראשונה אינה מייצגת ולכן לא ניתן להעריך בשלב זה את ההכנסות המשתנות הצפויות בשנת 2024 היוו ההכנסות המשתנות כ-2% מכלל ההכנסות.

7.9.8.5. שוכר עיקרי

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס	האם הוא שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר (%)	נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס 100%
ציון מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציה להארכה (בשנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותנה (בשנים)					
-	ערבות בנקאית בגובה 3 חודשים + שטר חוב	הצמדה למדד הידוע ביום חתימת החוזה	5	10. נותרו עוד 9 שנים עד לתום תקופת השכירות הראשונה	סופרמרקט	לא	כן	17%	שוכר א'
-	שטר חוב	הצמדה למדד הידוע ביום חתימת	5+5+5	5. נותרו עוד כ-4 שנים עד לתום תקופת השכירות הראשונה	פארם	לא	כן	7%	שוכר ב'

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס	האם הוא שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר (%)	נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס 100%
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציה להארכה (בשנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנוותרת (בשנים)					
		החוזה							

7.9.8.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

נכון למועד הדוח, אין השבחות ושינויים מהותיים מתוכננים.

7.9.8.7. מימון ספציפי

ביום 31 בדצמבר 2023 נטלה החברה, באמצעות רני צים מרכזים מסחריים טייבה שותפות מוגבלת, הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-53,000 אלפי ש"ח לתקופה של 12 חודשים, היינו עד ליום 1 בינואר 2025, כאשר נכון למועד הדוח, ההלוואה הוארכה ב-3 חודשים נוספים עד ליום 1 באפריל 2025 באותם התנאים. קרן ההלוואה תיפרע כדלקמן: (א) 3 תשלומים שווים כל 3 חודשים, בסך של כ-662.5 אלפי ש"ח כ"א החל מיום 1 באפריל 2024 ועד ליום 1 באוקטובר 2024; ו-(ב) היתרה בתשלום אחד בסך של כ-51,012 אלפי ש"ח ביום 1 באפריל 2025. קרן ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח 1.3% אשר משולמת ב-4 תשלומים כל 3 חודשים החל מיום 1 באפריל 2024 ועד ליום 1 באפריל 2025.

ביום 18 באפריל 2024 נטלה החברה הלוואה נוספת בסך של 2,080 אלפי ש"ח עד ליום 1 בינואר 2025, כאשר נכון למועד הדוח, ההלוואה הוארכה ב-3 חודשים נוספים עד ליום 1 באפריל 2025 באותם תנאים. קרן ההלוואה תיפרע בתשלום אחד ביום 1 באפריל 2025. קרן ההלוואה נושאת ריבית בשיעור של פריים בתוספת מרווח 1.3%.

יובהר, כי חלק מיעוד תמורת ההנפקה נשוא הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') הינה לצורך פירעון ההלוואה האמור להלן כנגד שעבוד הזכויות בנכס לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד').

פירוט		תיאור ההלוואה הראשונה	
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	53,093
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
	31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	53,000
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
שווי הוגן ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח):		53,093	
תאריך נטילת הלוואה מקורי:		18.1.2024 , 31.12.2023	
גובה הלוואה מקורי (באלפי ש"ח):		55,080	
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2024 (%):		כ-7.48%	
מועדי פרעון קרן וריבית:		כמפורט בתיאור לעיל. יתרת קרן ההלוואה תיפרע בתום תקופת ההלוואה.	
תניות פיננסיות מרכזיות:		אין	
תניות מרכזיות אחרות (לרבות עזיבת שוכרים, שווי הנכס וכו'):		אין	
ציון האם החברה עומדת בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח:		ל.ר	
האם מסוג non-recourse (כן/לא):		לא	
(לעניין זה, "non-recourse" – מימון ללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה)			

7.9.8.8. שעבודים ומגבלות משפטיות בנכס

קיימת הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה לטובת רני צים מרכזים מסחריים טייבה שותפות מוגבלת ולטובת בנק הפועלים.

הסכום המובטח בשעבוד (אלפי ש"ח)	סוג	
ללא הגבלה בסכום	- משכון כל זכויות השותפות על פי הסכם שכירות מול בעלי הקרקע. - משכון כל הזכויות על פי הסכמי שכירות משנה הקיימים המפורטים בשרט המשכון ו/או העתידיים, - משכון הזכויות בחשבון הבנק של השותפות אצל התאגיד המממן	שעבודים
100,000,000 ש"ח	ערבות של רני צים מרכזי קניות בע"מ לטובת התאגיד הפיננסי	ערבות

* כאמור לעיל, חלק מתמורת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה ד') תשמש לפירעון המימון שניטל מהתאגיד הבנקאי בגין הנכס וזאת כנגד ביטול השעבודים שנוצרו לטובת התאגיד הבנקאי ויצירת שעובדים לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב בקשר עם הזכויות בנכס כאמור בנספח א' לדוח הדירקטוריון להלן.

7.9.8.9. פרטים אודות הערכת השווי

2022	2023	31.12.2024	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 100%	
54,000	87,000	104,600	השווי (ההוגן) שנקבע (באלפי ש"ח):	
דוד ומנור סגל			זהות מעריך השווי:	
בעלי ניסיון של שנים בתחום שמאות המקרקעין והערכות השווי בתחום המרכזים המסחריים בפרט.			ניסיונו של מעריך השווי:	
דוד סגל – שמאי מקרקעין מוסמך - בוגר הקורס לשמאות מקרקעין וניהול עסקים.			השכלתו של מעריך השווי:	
מנור סגל – שמאי מקרקעין מוסמך. בוגר תואר ראשון בכלכלה וניהול, האוניברסיטה הפתוחה (2013) (מצטיין נשיא)				
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?	
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?	
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	תאריך תוקף הערכת השווי:	
היוון הכנסות ראויות בשילוב גישת חילוף	היוון הכנסות ראויות בשילוב גישת חילוף	שיטת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי (גישת השוואה/הכנסה/עלות/אחר):	
8,235	8,021	8,152	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר)*	אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים
-	80%	88%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	
85	85	88	דמי שכירות שנתיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (לאחר התייבבות הנכס)	
8,502	8,705	9,784	תזרימי מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (אלפי ש"ח)	

2022	2023	31.12.2024	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 100%	
-	-	-	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה העל הקיים (באלפי ש"ח)	
-	-	-	משתנים מרכזים אחרים	
שכ"ד – 7.25% ;	שכ"ד – 6.75% ; שכ"ד שטחים פנויים – 7.0% ; תוספת פדיון – 9%	שכ"ד – 6.75% ; שכ"ד שטחים פנויים – 7.0% ; חשמל – 8.5% ; תוספת פדיון – 9%	הנחות בבסיס הערכת השווי :	
ניתוחי רגישות לשווי (אלפי ש"ח)				
(2,000)	(3,200)	(3,900)	עליה של 0.25%	שיעור היוון
2,200	3,500	4,200	ירידה של 0.25%	
(3,900)	(6,200)	(7,500)	עליה של 0.5%	
4,500	7,300	8,700	ירידה של 0.5%	
2,700	4,400	5,200	עליה של 5%	דמי שכירות
(2,700)	(4,300)	(5,200)	ירידה של 5%	

*יובהר כי לצורך הערכת השווי נלקח בחשבון שטח משווק ולא השטח הבנוי (ברוטו) המופיע בטבלה בסעיף

7.9.9. מרכז מסחרי "seven" טירה

במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') של החברה מיום 10 במרץ 2025, התחייבה החברה ליצור, לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, בין היתר, שעבודים על זכויות החברה בפרויקט להלן וזאת במסגרת הביטחונות שניתנו לטובתו במסגרת הנפקת אגרות החוב מסדרה זו. לפרטים נוספים ראו סעיף זה להלן.

רקע:

ביום 28 בנובמבר 2018, התקשרה החברה בהסכם שכירות, באמצעות רני צים מרכזים מסחריים טירה, שותפות מוגבלת (לשעבר רקע מידאס טירה מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת) ("השותפות"), אשר החברה מחזיקה בהון השותפות בשיעור של 100%, בעקיפין באמצעות רני צים גלובל מרכזים מסחריים טירה בע"מ, בהסכם שכירות בקשר עם ייזום והקמה של מרכז מסחרי הבנוי כ-"פאוור סנטר" בשטח כולל של כ-4,683 מ"ר שטחי מסחר (שיווק) ו-5,120 מ"ר סה"כ שטח בנוי, במבנה מסחרי דו קומתי ו-2 מבנים מסחריים חד קומתיים; בגג המבנה קיימת מערכת פוטו-וולטאית. בהתאם להסכם, תקופת השכירות תעמוד על 24 שנים ו-11 חודשים מיום אישור היתר הבניה ("תקופת השכירות הראשונה"). בסיום תקופת השכירות הראשונה, יעמדו בפני בעלי הזכויות במקרקעין ("המשכיר") האפשרויות הבאות: (א) לדרוש מהשותפות החזרת המושכר למשכיר במצבו באותו מועד וזאת כנגד תשלום מהמשכיר לשותפות של סכום השווה לשווי הנכס שייקבע על ידי שמאי מוסכם שייקבע את שווי המרכז המסחרי ללא מרכיב המקרקעין והפעילות העסקית כ"עסק חיי" או (ב) מתן זכות לשותפות לשכור את המושכר לתקופה נוספת של 12 שנים נוספות וחודש ימים ("תקופת השכירות הנוספת"), שתחל בתום תקופת השכירות ותהיה בתנאים דומים להסכם. הודעה על מי מהחלופות תינתן על ידי המשכיר לשותפות לפחות שלוש שנים (3) לפני תום תקופת השכירות בהודעה בכתב. לא תימסר הודעה כאמור, ייחשב המשכיר כמי שבחר בחלופה השנייה. בחודש מרץ 2022 נפתח המרכז המסחרי. החל מחודש נובמבר 2021 ועד לתום תקופת השכירות הראשונה, דמי השכירות החודשיים שמשלמת השותפות לבעלים של המקרקעין על פי ההסכם עומדים על סך של 84,000 ₪, צמוד למדד המחירים לצרכן ומשולמים אחת לרבעון. נכון ליום 31.12.2024 התפוסה במרכז המסחרי הינה בשיעור של כ-93%.

7.9.9.1. הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2024	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
מרכז מסחרי "seven" טירה.	שם הנכס:
דרום מערב העיר טירה. גוש 7777 חלק מחלקה 37 מגרשים 1-37/6 ו-11/37.	מיקום הנכס:
5,120 מ"ר מסחר (ברוטו).	שטח הנכס (בנוי):
הנכס מוחזק בשיעור של 100% על ידי רני צים מרכזים מסחריים טירה שותפות מוגבלת (לשעבר רקע מידאס טירה מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת) המוחזקת במלואה, בעקיפין על ידי החברה, באמצעות רני צים גלובל מרכזים מסחריים טירה בע"מ.	מבנה האחזקה בנכס:
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:
-	ציון שמות השותפים לנכס:
ביום 28 בנובמבר 2018 התקשרה השותפות בהסכם שכירות בקשר עם ייזום והקמה של המרכז המסחרי זכות שכירות כמפורט ברקע לעיל.	תאריך רכישת הנכס:
רשומה הערת אזהרה לטובת השותפות בגין זכויותיה על פי הסכם השכירות	פירוט זכויות משפטיות (בעלות, חכירה וכד'):
אין	מצב רישום זכויות משפטיות:
אין	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:
איחוד	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצ"ב):
	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד מלא/שווי מאזני/שווי הוגן/פעילות משותפת):

7.9.9.2. נתונים עיקריים בדבר הנכס

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100% ^(י)		ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים			בתאריך רכישת הנכס / התקשרות בהסכם שכירות בקשר עם ייזום והקמה של המרכז המסחרי
		2022 ⁴²	2023	2024	
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)		62,380	55,934	59,224	עלות ההקמה (באלפי ש"ח) 36,480
ערך בספרים בסוף התקופה (אלפי ש"ח)		62,380	55,934	59,224	מועד הרכישה ביום 28 בנובמבר 2018 התקשרה בהסכם שכירות בקשר עם ייזום והקמה של המרכז המסחרי
רווחי (הפסדי) שערך (אלפי ש"ח)		5,081	(7,605)	1,868	
שיעור תפוסה ממוצע (%)		79%	94%	93%	
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)		3,570	4,247	4,354	
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)		4,985	7,474	7,863	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)		116	89	98	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (לחודש בש"ח) לא כולל שכירות חניות		66	122	86	
NOI (אלפי ש"ח)		3,498	5,302	5,858	
NOI מותאם (אלפי ש"ח)*		4,428	5,680	6,298	
שיעור תשואה בפועל (%)		435.2%	9.5%	9.9%	
שיעור תשואה מותאם (%)		7.1%	10.1%	10.6%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח		17	20	23	
יחס דמי השכירות (כולל דמי ניהול) לסך כל הפדיון ⁴⁴ (%)		19%	10%	14%	

* בשנת 2024 ביצעה החברה מהלך של טיוב שוכרים בנכס, אשר השפיע על ה-NOI בשנה זו, בין היתר בשל מתן גרייס לצורך ביצוע עבודות התאמה במושכר ושכ"ד מדורג.

⁴² החל מחודש מרץ 2022 ועד ליום 31.12.2022.
⁴³ בגין התקופה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2022 ובגין התקופה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2024 ביצעה החברה תיקון של שיעור התשואה בפועל על פני שנה שלמה.
⁴⁴ יובהר, כי הנתון הינו למיטב ידיעת החברה ומתבסס על מידע שהתקבל מאת השוכרים או מטעמים ומשום כך, אין ביכולתה של החברה לוודא ו/או לאמת את נכונותו של המידע.

ליום 31 בדצמבר לשנים			נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
2022 ⁴⁵	2023	2024	
באלפי ש"ח			
הכנסות:			
2,649	4,698	4,746	מדמי שכירות קבועים
198	352	306	מדמי שכירות משתנים
1,180	1,189	1,450	מדמי ניהול
902	1,018	1,319	הכנסות ממערכת פוטו וולטאית וחשמל
2	217	42	אחרות
4,985	7,478	7,863	סך כל הכנסות:
עלויות:			
200	486	283	הוצאות נטו בגין ניהול
1,487	1,690	1,613	הוצאות אחזקת ותפעול
-	-	-	פחת (אם נרשם)
-	-	110	הוצאות אחרות
1,687	2,176	2,006	סה"כ עלויות:
3,498	5,302	5,858	רווח (הפסד):
3,498	5,302	5,858	:NOI

7.9.9.4. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות⁴⁶

ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים					נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
2029	2028	2027	2026	2025	
(אלפי ש"ח)					
3,257	7,439	7,574	7,459	6,739	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)*
3,257	7,439	7,574	7,459	6,739	סה"כ

* בשלוש השנים האחרונות (2022-2024) היחס בין דמי השכירות המשתנים לבין דמי השכירות הקבועים ודמי הניהול עמד על כ-5%-6%.

7.9.9.5. שוכר עיקרי

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס	האם הוא שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%)	נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס 100%
ציון מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציה להארכה (בשנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרת (בחודשים)					
-	שט"ח	הצמדה למדד	5+5+5+3	60. נותרו עוד כ-27 חודשים עד לתום תקופת השכירות הראשונה	פארם	לא	כן	12%	שוכר א'

7.9.9.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

נכון למועד הדוח, אין השבחות ושינויים מהותיים מתוכננים.

⁴⁵ החל מחודש מרץ 2022 ועד ליום 31.12.2022.

⁴⁶ הכנסות שכ"ד בסיס וניהול בלבד.

(א) ביום 23 במרץ 2023 נטלה רני צים מרכזים מסחריים טירה שותפות מוגבלת הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-29,500 אלפי ש"ח לתקופה של 3 שנים, היינו עד ליום 31 במרץ 2026. קרן ההלוואה תיפרע ב-12 תשלומים רבעוניים כדלקמן: (א) 11 תשלומים רבעוניים שווים, החל מיום 30 ביוני 2023 ועד ליום 31 בדצמבר 2025 (כולל) בסך של כ-368 אלפי ש"ח אחד; ו-(ב) והיתרה בתשלום אחד בסך של כ-25,443 אלפי ש"ח ביום 31 במרץ 2026. קרן ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 7.15% אשר משולמים ב-12 תשלומים רבעוניים החל מיום 30 ביוני 2023.

(ב) ביום 21 במרץ 2024 נטלה רני צים מרכזים מסחריים טירה שותפות מוגבלת הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-3,500 אלפי ש"ח לתקופה של 4 שנים, היינו עד ליום 21 במרץ 2028. קרן ההלוואה תיפרע ב-48 תשלומים חודשיים החל מיום 21 באפריל 2024 בסך של כ-73 אלפי ש"ח כל אחד. קרן ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 7.2% אשר משולמת, ב-48 תשלומים חודשיים.

(ג) ביום 31 בדצמבר 2024 נטלה רני צים מרכזים מסחריים טירה שותפות מוגבלת הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-7,700 אלפי ש"ח לתקופה של 12 חודשים, היינו עד ליום 31 בדצמבר 2025. קרן ההלוואה והריבית בגינה תיפרע בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2025. קרן ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 7.15%.

יובהר, כי חלק מיעוד תמורת ההנפקה נשוא הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') הינה לצורך פירעון ההלוואה האמור להלן כנגד שעבוד הזכויות בנכס לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד').

פירוט		תיאור ההלוואה הראשונה
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר: 7,700
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך: 29,763
	31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר: 8,610
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך: 26,919
שווי הוגן ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח):		37,463
תאריך נטילת הלוואה מקורי:		כמפורט לעיל
גובה הלוואה מקורי (באלפי ש"ח):		כמפורט לעיל
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2024 (%):		כ-7.34%
מועדי פרעון קרן וריבית:		כמפורט לעיל
תניות פיננסיות מרכזיות:		אין
תניות מרכזיות אחרות (לרבות עזיבת שוכרים, שווי הנכס וכו'):		אין
ציון האם החברה עומדת בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח:		ל.ר
האם מסוג non-recourse (כן/לא):		לא
(לעניין זה, "non-recourse" – מימון ללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה)		

7.9.9.8. שעבודים ומגבלות משפטיות בנכס

הסכום המובטח (אלפי ש"ח)	סוג
ללא הגבלה בסכום	שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות השותפות בפרויקט, לרבות בקשר עם ההסכמים מול בעלי הקרקע והסכמי שכירות מול שוכרים בנכס כפי שיתעדכנו וכן כל התקבולים ההכנסות והפירות שיתקבלו בקשר לנכס לרבות מכוח פוליסות ביטוח.
	שעבודים

* כאמור לעיל, חלק מתמורת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה ד') תשמש לפירעון המימון שניטל מהתאגיד הבנקאי בגין הנכס וזאת כנגד ביטול השעבודים שנוצרו לטובת התאגיד הבנקאי ויצירת שעבודים לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב בקשר עם הזכויות בנכס כאמור בנספח א' לדוח הדירקטוריון להלן.

31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 100%
61,500	55,900	59,100	השווי (ההוגן) שנקבע (באלפי ש"ח):
רלי טרייסטמן אגמי			זהות מעריך השווי:
במסגרת עבודתה, ביצעה מגוון רחב של הערכות שווי.			ניסיונו של מעריך השווי:
משפטנית ושמאית מקרקעין, מוסמכת - בוגרת התוכנית ללימוד שמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת לימודי החוץ של הטכניון.			השכלתו של מעריך השווי:
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
לא	לא	לא	האם קיים הסכם שיפוי?
30.9.2022	30.9.2023	30.9.2024	תאריך תוקף הערכת השווי:
שיטת היוון הכנסות	שיטת היוון הכנסות	שיטת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי (גישת השוואה/הכנסה/עלות/אחר):
4,998	4,586	4,683	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר)*
100%	93%	93%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
6,012	5,679	6,035	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (אלפי ש"ח)
שכ"ד – 7.00% ; שכ"ד עוגנים – 6.5% ; שכ"ד שטחים פנויים – 7.00% ; חשמל – 8.5%	שכ"ד – 7.25% ; שכ"ד עוגנים – 6.75% ; שכ"ד שטחים פנויים – 7.25% ; חשמל – 8.5%	שכ"ד – 7.25% ; שכ"ד עוגנים – 6.75% ; שכ"ד שטחים פנויים – 7.25% ; חשמל – 8.5%	הנחות בבסיס הערכת השווי ושיעור היוון שנלקח בחשבון:
ניתוחי רגישות לשווי (אלפי ש"ח)			
(1,700)	(1,400)	(1,500)	עליה של 0.25%
1,700	1,600	1,500	ירידה של 0.25%
(3,200)	(2,800)	3,200	עליה של 0.5%
3,500	3,100	(3,000)	ירידה של 0.5%
3,500	3,200	3,000	עליה של 5%
(3,500)	(3,200)	(3,100)	ירידה של 5%

*יובהר כי לצורך הערכת השווי נלקח בחשבון שטח משווק ולא השטח הבנוי (ברוטו) המופיע בטבלה בסעיף 7.9.9.1 לעיל.

8. תחום נדל"ן יזמי

8.1. מידע כללי על תחום הנדל"ן היזמי

נכון למועד הדוח, תחום פעילות הנדל"ן היזמי כולל פרויקט בכפר קאסם וכן את פרויקט LOGIX המהווה חלק מפרויקט כפר סבא והמתייחס לשטחים המיועדים למכירה בשטח כולל של כ-36,000 מ"ר ברוטו שטחי לוגיסטיקה לשיווק ואשר סווגו נכון ליום 31 בדצמבר 2024 למלאי כמפורט להלן.

נכון למועד הדוח, במסגרת תוכניות החברה למימוש האסטרטגיה של מכירת רוב נכסי החברה בתחום פעילות זה, מכרה בשנת הדוח את החזקותיה בחברת מגידו ייזום (ראו סעיף 1.2.1 לעיל). כמו כן, ביום 9 בינואר 2025 התקשרה חברה בשליטת החברה (ס"ק זה: "המוכרת") עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה בהסכם למכירת מלוא זכויות החכירה של המוכרת במקרקעין בפארדיס הידועים כגוש חלקה 11289/14 וגוש חלקה 11288/140, בשטח של כ-2,988 מ"ר וכ-3,120 מ"ר, בהתאמה בייעוד של מגורים ומסחר בבנייה רוויה וזאת בתמורה לסך של כ-13.8 מיליון ש"ח. לפרטים ראו ביאור 31 בדוחות הכספים להלן.

8.2. האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות

עיקר פעילות הקבוצה בתחום פעילות זה הינו ייזום ובניה למגורים בחברה הערבית וכן שטחי לוגיסטיקה למכירה במסגרת פרויקט LOGIX.

8.3. אופי ההתקשרות עם קבלנים מבצעים

החברה מתקשרת עם קבלני חיצוניים לצורך ביצוע הפרויקטים אשר החברה ו/או חברות בשליטתה יוזמות וזאת בדרך של מכרז קבלנים והתקשרות בהסכם פאושלי לביצוע הפרויקט. בשנים האחרונות, נקלעו מספר קבלני ביצוע בישראל לקשיים כלכליים, כאשר למצבם הכלכלי של קבלני ביצוע כאמור השפעה ישירה על תחום הנדל"ן, הן בהיבט של עלויות הבניה והן בעמידה בלוחות הזמנים לביצוע הפרויקט. יצוין כי הקבלנים נבחרים על ידי החברה לכל פרויקט בנפרד, על פי כישוריהם וניסיונם, וכן לאחר בחינה של איתנותם הכלכלית, וכי נכון למועד הדוח לחברה אין תלות במי מקבלני הביצוע החיצוניים.

8.4. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

8.4.1. ענף הבניה בכלל, ותחום הבניה למגורים בפרט, מושפעים, בין היתר, מגורמים ייחודיים התלויים במדיניות הממשלה, לרבות היקף הבניה הציבורית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבעלות רמ"י, עידוד ותמרוץ ממשלתיים לרוכשי דירות באזורים שונים בארץ, וקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים על ידי הגורמים השלטוניים המוסמכים.

8.4.2. בשנים האחרונות, גוברת מעורבות הממשלה בשוק הנדל"ן המתבטאת בפרסום של מכרזים לקרקעות של רמ"י במסלול "מחיר למשתכן" / "מחיר מטר"ה", פרסום של מכרזים לשכירות ארוכת טווח ע"י החברה הממשלתית "דירה להשכיר" וכי'. למועד הדוח, אין בידי החברה להעריך כיצד ואם בכלל מעורבות זו תשפיע על פעילותה.

8.4.3. על ענף הבניה חלים חוקים, תקנות והוראות דין שונים המסדירים את פעילותו וכוללים, בין היתר, חוקי תכנון ובניה, חוקים החלים על מערכת היחסים החוזית בין הקבלן לרוכשי דירות, לרבות מנגנונים להבטחת כספי רוכשי הדירות, אחריות לאיכות הבניה ועמידה בתקנים רלוונטיים.

8.4.4. היקף הפיקוח והמעורבות הרבה שיש לגורמים שלטוניים בתחום הפעילות, כמתואר לעיל, ואופן התנהלותם (לרבות חוסר התיאום השורר ביניהם לעתים) מגדילים את מורכבות הוצאתם לפועל של פרויקטים וכן את עלותם, כך שבפועל טווח הזמנים הנדרש לייזוםם וביצועם של פרויקטים מתארך, ובמספר לא מבוטל של מקרים, עלול להגיע לכדי מספר שנים.

8.4.5. בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, על הקבוצה למסור לממונה במשרד הבינוי והשיכון דיווח על כל מכירת דירה, לרבות פרטים בדבר המכירה והבטחות שניתנו לרוכש. בהתאם

לתיקון שחל בחוק האמור שנכנס לתוקף בשנת 2012, ככל שהחברה לא מוסרת דיווח זה ו/או שהדיווח נמסר באיחור, ניתן להטיל על החברה עיצום כספי בהתאם לקבוע בחוק האמור. ביום 30 ביוני 2022 פורסם ברשומות תיקון מספר 9 לחוק המכר דירות אשר תחולתו החל מיום 7 ביולי 2022, אשר קבע שינוי במתווה הפיזיו בשל איחור במסירת דירות וכן שינוי במתווה ההצמדה למדד (סעיף ג' 5 לחוק). תיקון שיטת ההצמדה למדד שהייתה פתוחה למשא ומתן בין החברה לרוכשים למעשה הוגבלה כך שנקבע שתשלום עד לסך של 20% ממחיר הדירה לא יוצמד למדד בכלל ואילו לגבי יתרת 80% ממחיר הדירה ניתן יהיה להצמיד רק מחצית ממנה למדד. ההגבלה כאמור עלולה לפגוע ביכולתה של הקבוצה להגן על עצמה מעליית מחירי התשומות הקשורות לעלויות של הקמת הדירות והחברה בוחנת את השפעתה.

8.5. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

הקצב החודשי של עליית מחירי הדירות במהלך המחצית התמתן לעומת המחצית הקודמת. מחירי הדירות חזרו לעלות במדד ספטמבר-אוקטובר 2024 שעלה בשיעור של 0.5%, וזאת לאחר שני מדדים אפסיים. בשנת 2024, עליית מחירי הדירות הסתכמה בשיעור של 6.7% ומניתוח של חטיבת המחקר של בנק ישראל, עולה כי עליית מחירי דירות יד שניה היא שהובילה את עליית מחירי הדירות בשנה האחרונה, בעוד שניכרה התאוששות של כמות העסקאות בדירות מהשפל אליו הגיעה עם פרוץ המלחמה, והיא מצויה מעט מתחת למגמתה. בהתאם לאמור, חלה עלייה בהיקף המשכנתאות, תוך עלייה בריבית במרבית המסלול. כמו כן, סעיף הדיור במדד המחירים לצרכן, המבטא את עלויות שכר הדירה, עלה בקצב מתון יחסית במהלך המחצית הנסקרת, אך קצב עלייתו השנתי קפץ בנובמבר 2024 (משיעור של 2.9% לשיעור של 4.0%), בעיקר בשל השפעת קצה, ובהשוואה של קצב עלייתו בשלושת החודשים האחרונים לעלייתו בחצי השנה האחרונה, ניכרה בו התייצבות⁴⁷.

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר-דצמבר 2024 לעומת אוקטובר-נובמבר 2024, נמצא כי מחירי הדירות החדשות עלו ב-0.4% ובהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה האמורה לעומת התקופה המקבילה אשתקד, קרי נובמבר-דצמבר 2024 לעומת נובמבר-דצמבר 2023 נמצא כי מחירי הדירות בסה"כ עלו ב-7.3%, בעוד שמחירי הדירות החדשות עלו ב-0.7%⁴⁸. בחודש דצמבר 2024 נרכשו 11,261 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי - הרמה הגבוהה ביותר במספר העסקאות מאז חודש מרץ 2022, זאת בעיקר על רקע רמה גבוהה של רכישת דירות חדשות, טרם העלאת שיעור המע"מ בחודש ינואר 2025. בהשוואה לחודש דצמבר 2023, מדובר בגידול בשיעור של 85%, כאשר גם בהשוואה לחודש דצמבר 2022 מדובר בגידול חד בשיעור של 58% ושיעור גידול דומה נרשם גם בהשוואה לנתוני חודש נובמבר 2024⁴⁹. בהתאם לנתוני הלמ"ס, מדד מחירי הדירות החדשות הכולל דירות חדשות ויד שניה מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר 2024-דצמבר 2024, לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים אוקטובר 2024-נובמבר 2024, בניכוי עסקאות מחיר למשתכן, עלה ב-0.4%⁵⁰.

בשנת 2024 נמכרו כ-101,040 דירות, המהווה עלייה בשיעור של 40.8% לעומת שנת 2023 וירידה בשיעור של 6.4% לעומת שנת 2022⁵¹.

בחודש דצמבר 2024 נרכשו 11,261 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי, כאשר זו הרמה הגבוהה ביותר במספר

⁴⁷ אתר בנק ישראל, "דוח המדיניות המוניטרית – המחצית השנייה של 2024", אשר פורסם ביום 20 בינואר 2025 :

⁴⁸ אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "שינוי במחירי שוק הדירות – ינואר 2025", <https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/monetary-policy-reports/>

אשר פורסם ביום 14 בפברואר 2025 :

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2025/051/10_25_051b.pdf

⁴⁹ אתר משרד האוצר, אגף הכלכלן הראשי, "סקירת ענף הנדל"ן למגורים – דצמבר 2023", אשר פורסם ביום 12 בפברואר 2025 : https://www.gov.il/BlobFolder/reports/review-real-estate-122024-main/he/reviews-and-publishes_review-real-estate-122024.pdf

⁵⁰ לסטטיסטיקה, "שינוי במחירי שוק הדירות – ינואר 2025", אשר פורסם ביום 14 בפברואר 2025 : <https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/Pages/2025/%D7%A9%D7%99%D7%A0%D7%95%D7%99-%D7%91%D7%9E%D7%97%D7%99%D7%A8%D7%99-%D7%A9%D7%95%D7%A7-%D7%94%D7%93%D7%99%D7%A8%D7%95%D7%AA-%D7%99%D7%A0%D7%95%D7%90%D7%A8-2025.aspx2024>

⁵¹ אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "דירות בעסקאות נדל"ן – סיכום שנת 2024", אשר פורסם ביום 13 בפברואר 2025 : https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2025/047/04_25_047b.pdf

העסקאות מאז חודש מרץ 2022 (החודש שלאחר החל בנק ישראל להעלות את הריבית במשק). הרמה הגבוהה במספר העסקאות בולטת בשוק הדירות החדשות, כאשר סביר להניח כי זו הושפעה במידה רבה מהקדמת עסקאות טרם העלאת שיעור המע"מ בחודש ינואר 2025⁵². כמו כן, בהשוואה לחודש דצמבר 2023, שעמד עדיין בצל פרוץ המלחמה, נרשם גידול בשיעור של 85% במספר העסקאות, לעומת גידול של 58% בהשוואה לחודש דצמבר 2022.

בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי, עמד סך העסקאות בשוק החופשי בחודש דצמבר 2024 על 9,872, הגבוה ב-52% בהשוואה לחודש דצמבר 2023, וגידול בשיעור של 47% בהשוואה לחודש דצמבר 2022. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 79%⁵³.

בהשוואה רב שנתית של מספר העסקאות בשוק החופשי בחודשי דצמבר מאז 2002, נמצא כי חודש דצמבר 2024 מדורג במקום התשיעי בדירוג זה, דרוג גבוה משמעותית בהשוואה לחודשים הקודמים, זאת כפי שצוין על רקע רמה גבוהה במיוחד של רכישת דירות חדשות בשוק החופשי (ובכלל, דהיינו גם בהכללת המכירות בסבסוד ממשלתי), אשר הייתה הגבוהה ביותר שנרשמה בחודשי דצמבר מאז. מנגד, בדירות יד שניה, חרף הגידול המשמעותי שנרשם במספר העסקאות גם בפלח שוק זה, עדיין מדובר בדרוג נמוך יחסית של חודש דצמבר 2024 בהשוואה היסטורית זו⁵⁴.

נוסף על האמור, רכישות דירה ראשונה בשוק החופשי בשנת 2024 הסתכמו ב-45,640 דירות חדשות, עלייה בשיעור של 65.1% בהשוואה לשנת 2023 ועלייה בשיעור של 17.2% בהשוואה לשנת 2022, רכישת דירות יד שניה עמדה בשנתה 2024 על 55,400 דירות, עלייה בשיעור של 25.5% בהשוואה לשנת 2023 וירידה בשיעור של 19.8% בשנת 2022⁵⁵.

8.6. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

- מיקומם של המקרקעין- פרויקטים לבניה בעיקר באזורי ביקוש ולאחר בדיקה מקדמית של אנשי מקצוע.
- איתנות פיננסית.
- ידע ומוניטין בתחום הקמת מבנים הכוללים מערך בניה יעיל וידע נרחב בהיבטי תכנון ובניה.
- קידום מכירות ופעולות פרסום ושיווק.

8.7. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים בהם

מחסומי כניסה

בתחום היזום והקמת פרויקטים למגורים קיימים מספר חסמים בלתי פורמאליים ובכללם, הון עצמי ואיתנות פיננסית המאפשרים את מימון הפעולות בתחום בעלויות נמוכות יחסית. כמו כן קיימת חשיבות לידע, ניסיון בתחום, מוניטין חיובי בענף ועתודות קרקע זמינות ומתוכננות באזורים בעלי ביקוש גבוה ליחידות דיור.

מחסומי יציאה

- משך הביצוע בפרויקטים השונים משתרע על פני מספר שנים.

⁵² אתר משרד האוצר, אגף הכלכלן הראשי, "סקירת ענף הנדל"ן למגורים – דצמבר 2024", אשר פורסם ביום 12 בפברואר 2025 : https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/review-real-estate-122024/he/reviews-and-publishes_review-real-estate-122024.pdf

⁵³ אתר משרד האוצר, אגף הכלכלן הראשי, "סקירת ענף הנדל"ן למגורים – דצמבר 2024", אשר פורסם ביום 12 בפברואר 2025 : https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/review-real-estate-122024/he/reviews-and-publishes_review-real-estate-122024.pdf

⁵⁴ אתר משרד האוצר, אגף הכלכלן הראשי, "סקירת ענף הנדל"ן למגורים – דצמבר 2024", אשר פורסם ביום 12 בפברואר 2025 : https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/review-real-estate-122024/he/reviews-and-publishes_review-real-estate-122024.pdf

⁵⁵ אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "דירות בעסקאות נדל"ן – סיכום שנת 2024", אשר פורסם ביום 13 בפברואר 2025 : https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2025/047/04_25_047b.pdf

- אחריות לרוכשי דירות על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 הכוללת אחריות בתקופת הבדק ובתקופת האחריות.

8.8. מוצרים תחליפים למוצרי תחום הפעילות

להערכת החברה, דירות יד שנייה ו/או שטחי לוגיסטיקה בפרויקטים סמוכים לפרויקטים של החברה מהווים בעיקר מוצרים חלופיים למוצרי תחום הפעילות.

תיאור על פי הצעת חוק נדל"ן יזמי

ביום 14 ביולי 2021, נוכח הידע שהצטבר בחברה בכל הקשור לייזום, בניה והקמה של פרויקטים בחברה הערבית וקשרים רחבים שצברה החברה בחברה הערבית, אישר דירקטוריון החברה את כניסת החברה לתחום פעילות נוסף - ייזום, הקמה ובנייה רוויה למגורים בחברה הערבית, אשר מבוצע, באמצעות חברה ייעודית שהוקמה לצורך לכך. הפעילות כאמור כוללת, בין היתר, ייזום והקמת יחידות דיור בבנייה רוויה על קרקע פרטית, לרבות באמצעות עסקאות קומבינציה, השתתפות במכרזי רשות מקרקעי ישראל ומשרד השיכון והבינוי ועוד.

מודגש, כי נכון למועד הדוח, תחום פעילות הבנייה למגורים בחברה הערבית אינו מהותי ביחס לכלל פעילות החברה וכולל למועד פרסום הדוח רק את הפרויקט בכפר קאסם, ואין וודאות ביחס להיקף ההשקעה הנדרש בתחום הפעילות ו/או בדבר הצלחת החברה בתחום הפעילות, והדבר עשוי להשתנות, בין היתר, בשל גורמים שאינם תלויים בחברה, ובהתאם, מהסיבות המפורטות לעיל ולהלן, בראיית החברה תחום הפעילות כאמור אינו מהווה מגזר בר דיווח.

בהקשר זה יצוין, כי ביום 27 ביולי 2021 התקשרה החברה בהסכם מייסדים עם חברה פרטית בבעלותו המלאה של איימן סייף ("איימן סייף") וחברה פרטית בבעלותו המלאה של מר איתי שליין ("שליין"), צדדים שלישיים בלתי קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה, בהסכם להקמת חברת בת – רני צים בנייה רוויה בחברה הערבית בע"מ ("החברה הבת"), אשר 86% מהונה המונפק והנפרע מוחזק על ידי החברה, 4% מהונה המונפק והנפרע מוחזק על ידי איימן סייף, אשר מכהן בתפקיד יו"ר הדירקטוריון של החברה הבת, ו- 10% מהונה המונפק והנפרע מוחזק על ידי שליין, המכהן בתפקיד המנהל הכללי של החברה הבת ("הסכם המייסדים"). הסכם המייסדים כולל הוראות מקובלות בהסכמים מסוגו, לרבות הוראות בדבר הרכב דירקטוריון חברת הבת, מנגנוני קבלת החלטות בחברת הבת, מימון החברה הבת, חלוקת דיבידנדים, זכויות הצעה ראשונה, ואופציית Call למר שליין (או למי מטעמו) לרכישת אחזקותיו (10%) בחברה הבת, בתמורה לתשלום בסך השווה ל- 10% מהשווי של מניות החברה הבת, כפי שיוערך על ידי רו"ח חיצוני מוסמך, שיבחר על ידי הצדדים בהסכמה ("האופציה"). האופציה כאמור תהיה ניתנת למימוש על-ידי מר שליין לא לפני 24 חודשים ממועד הקמת החברה הבת ולמשך 48 חודשים מהמועד האמור.

נכון למועד הדוח ולמועד פרסומו, החברה הבת אינה מעסיקה עובדים, בהמשך לאסטרטגיה של החברה למימוש נכסיה בתחום זה נחתמה בחודש ינואר 2025 תוספת להסכם, אשר מסדירה את יחסי הצדדים בקשר למימוש הקרקעות שנרכשו בכפר קאסם ופרדיס.

להלן יובא תיאור, אשר הינו (בחלקו), בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי בנוסחה העדכני שפורסמה בחודש פברואר 2016 ע"י רשות ניירות ערך ("הצעת חוק נדל"ן יזמי").

8.9. תמצית התוצאות

פרמטר			לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים		
			2022	2023	2024
			(באלפי ש"ח)		
הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)			-	-	-
רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (מאוחד)			(1,827)	(953)	(2,517)
רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (חלק התאגיד)			(1,827)	(953)	(2,165)
סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)			85,220	128,564	75,074

8.10. להלן פרטים אודות פרויקטים של החברה וחברות בשליטתה, ליום 31 בדצמבר 2024, שטרם החל ביצועם:

מועד סיום צפוי לבנייה	לאחר תאריך המאזן ועד בסמוך למועד הדוח		ליום 31 בדצמבר 2024				שיעור רווח גולמי צפוי מהעלויות	רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח) (*)	מספר יח"ד לבנייה	הכנסות צפויות (באלפי ש"ח)	הפרויקט [נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי הינו 100%]
	ערך כספי למלאי הנמכר	יח"ד מכורות לאחר תאריך המאזן ועד בסמוך למועד הדוח	ערך כספי למלאי הנמכר	מספר יח"ד שנמכרו מיום 1 בינואר 2024	מספר יח"ד במלאי	יח"ד מכורות					
2026	-	-	-	0	175	0	14%	29	175	255	כפר קאסם
2026	-	-	-	0	175	0	14%	29	175	255	סה"כ

(*) הרווח הגולמי חושב בהתאם לתחשיבים שביצעה החברה.

ביום 9 בינואר 2025 התקשרה חברה בשליטת החברה (ס"ק זה: "המוכרת") עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה בהסכם למכירת מלוא זכויות החכירה של המוכרת במקרקעין בפרדיס הידועים כגוש חלקה 11289/14 וגוש חלקה 11288/14, בשטח של כ-2,988 מ"ר וכ-3,120 מ"ר, בהתאמה ביעוד של מגורים ומסחר בבנייה רוויה וזאת בתמורה לסך של כ-13.8 מיליון ש"ח. לפרטים ראו ביאור 31 בדוחות הכספים להלן

8.11.1. פרויקט LOGIX

יצוין כי הגילוי בטבלה זו להלן הינו בעיקר ביחס לפרויקט LOGIX המהווה חלק מפרויקט כפר סבא כאמור בסעיף 7.7.1 לעיל והמתייחס לשטחים המיועדים למכירה בשטח כולל של כ- 36,000 מ"ר ברוטו שטחי לוגיסטיקה לשיווק ואשר סווגו נכון ליום 31 בדצמבר 2024 למלאי.

יחד עם זאת, הגילוי בסעיף (א) לעניין הצגת הפרויקט מתייחס להצגת הפרויקט בכללותו לרבות ביחס לשטחים המסווגים כנדל"ן להשקעה

א. הצגת הפרויקט

סעיף	נתונים ליום 31.12.2024
שם הפרויקט:	LOGIX
מיקום הפרויקט:	פארק עסקים כפר סבא (אזור התעשייה המזרחי החדש) מגרשים 71-72 (B200), 61, 62, 60 (A200) עפ"י תב"ע כס/50/1/א בגוש 7332 חלקות: 51, 52, 43, 44 ו-45 עפ"י תב"ע כס/1/50 ד (להלן יחדיו: "המגרשים").
תיאור קצר של הפרויקט:	נכון למועד הדוח, הקבוצה מקדמת הקמת פרויקט במקרקעין שיכלול שטחי מסחר, לוגיסטיקה ואחסנה אלקטרונית בהיקף בניה כולל של כ-64,500 מ"ר ("הפרויקט") וזאת מכח תב"ע כס/50/1/ד שקיבלה תוקף בסמוך לפרסום הדוח. השטחים להשכרה כוללים כ- 16,300 מ"ר ברוטו שטח לשיווק למסחר, כ- 36,000 מ"ר לוגיסטיקה (מסווגו כמלאי למכירה), כ- 12,500 מ"ר אחסנה אלקטרונית, כ- 1,300 מ"ר מחסנים בתת קרקע
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	למועד הדוח - למעט זכות לתמורה נוספת, כמפורט בה"ש ⁵⁶ . החברה הינה בעלת מחצית מהזכויות בנכס. קרדן ישראל בע"מ יחד עם גבע כפר סבא שותפות מוגבלת מחזיקים ב-50% מהזכויות בפרויקטים כמפורט להלן.
מבנה האחזקה בפרויקט:	רני צים השרון נכסים ויזמות בע"מ ("צים השרון"), חברה פרטית בבעלות החברה, הינה בעלת זכויות חכירה בחלק החברה בפרויקט.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי):	עסקה משותפת
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	בין השנים 2010 עד 2015
שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	כ- 24 דונם (ובנוסף כ-22 דונם חניון)
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):	2022
מועד סיום עבודות הקמה (צפוי):	2025
מועד התחלת שיווק הפרויקט (בפועל):	2023
מועד סיום שיווק הפרויקט (צפוי):	2025
הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף)	שובל נחשון בע"מ עימו התקשרה העסקה המשותפת בהסכם

⁵⁶ ביום 17 בספטמבר 2013 התקשרה החברה עם צד שלישי בלתי קשור לחברה ולבעל השליטה ואשר היה ממייסדי צים השרון ("המייסד"), בהסכם לרכישת כל החזקותיו של המייסד (37.5%) של צים השרון, כשהן נקיות וחופשיות מכל חוב ו/או התחייבות כלשהי, באופן שלאחר הרכישה האמורה הדסים א.ב. בניה ופיתוח בע"מ (חברה בבעלותה המליאה של החברה) והחברה הינן בעלות המניות בצים השרון בשיעורים של 37.5% ו-62.5%, בהתאמה ("הסכם הרכישה" ו"הממכר", לפי העניין). באותו מועד צים השרון הייתה בעלת הזכויות במגרשים 62 ו-25 בחלקו וכן בחלקים בלתי מסוימים בשפ"פ במגרשים 72 ו-71 בכפר סבא (להלן יחדיו: "מקרקעי כפר סבא"). בתמורה לממכר, המייסד היה זכאי לסך של 4,008 אלפי ש"ח (אשר שולמה לו במלואה). ובנוסף, בכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם הרכישה, זכאי המייסד לתשלומים נוספים, ביניהם תמורה בסך השווה ל- 37.5% מהתמורה (נטו מהוצאות וכקבוע בהסכם הרכישה) שתקבל בצים השרון בגין נכסים נוספים שאינם מהותיים לחברה (בעיקר, זכויות פוטנציאליות, אשר טרם התגבשו ו/או שהתגבשו, נכון למועד חתימת הסכם הרכישה, הנובעים ממקרקעין סמוכים למקרקעי כפר סבא ובכלל זה בזכויות הנוגעות להפקעות שיבוצעו על ידי הרשויות ותמורתם תושב לצים השרון בעתיד (ככל שתושב)) ("התמורה הנוספת"). החברה כללה בדוחותיה הכספיים הפרשה לתמורה הנוספת למייסד ביחס לנכסים שמומשו ו/או הופקעו עד וכולל ליום 31.12.2023.

סעיף	נתונים ליום 31.12.2024
ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות):	ביצוע פאושלי.
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	לגבי מגרשים 60 ו 62 ונחתמו הסכמי חכירה מהוונים עד 2060 ולגבי מגרש 61 נחתם הסכם חכירה עד 2072
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):	ראו סעיף 7.7.1 לעיל
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי) ⁵⁷ :	-
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	-
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב):	בהתאם להסכמי החכירה, קיימת התחייבות כלפי רמ"י, בין היתר, כדלקמן: א. לשלם לרמ"י תשלומים נוספים משווי כל תוספת בנייה אשר יבקשו לבנות על המקרקעין נשוא העסקה, לרבות בגין הקלות, שינוי תכנית, הענקת זכויות בנייה נוספות, כאשר הסכום לתשלום ייקבע על-ידי השמאי הממשלתי בשומה; ב. תנאי למתן פיצוי בקרקע על-פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל - מתן התחייבות בדבר הסדרת היטלי השבחה ו/או תשלומי פיתוח ואישור הסוכנות היהודית; ג. לפצות ו/או לשפות את רמ"י בגין כל תביעה ו/או דרישה של טוען לזכויות שאינו נמנה ברשימת בעלי הזכויות במסגרת הסכם פשרה לביצוע החלוקה בזכויות המקרקעין האמורים ואשר נחתם במסגרת הליך משפטי; ד. ככל והחוכרת תבקש להסב את שטחי השירות במרתף למטרת אחסנה/חוות שרתים או כל מטרה אחרת, יהא עליה לשלם לרשות דמי היתר בהתאם לכללים שיהיו נהוגים בעת הגשת הבקשה וכי לא יינתן זיכוי כלשהו בגין החניות;

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2024		
מצב תכנוני נוכחי [נתונים לפי 100%. חלק החברה בפרויקט 50%]		
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר) (ברוטו)	סה"כ יחידות
שטחי מסחר המיועדים למכירה. לפירט זכויות הפרויקט ראו סעיף (א) לעיל	36,000	48

57 על מקרקעי הפרויקט הושתו לאורך השנים חיובים שונים בגין היטל השבחה. לפרטים בדבר ההליכים המשפטיים מול הועדה המקומית לתכנון ובנייה כבר סבא בנוגע לשומות היטלי השבחה שהוצאו על ידה בקשר עם המקרקעין בפרויקט כבר סבא והסכם הפשרה שנחתם בין הצדדים לאחר תאריך הדוח ראו בביאור 20 לדוחות הכספיים המאוחדים להלן. כמו כן, בתקופת הדוח שילמה החברה סך של כ- 32 מיליון ₪ בגין היטלי השבחה על הפרויקט הנ"ל לגביהם קיבלה החברה החזר חלקי (בסך של כ-22.5 מיליון ₪ בתוספת מע"מ) מרמ"י.

ג. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024				חלק הקבוצה – 50% החל מיום 13 בינואר 2022, חלקה של הקבוצה בנכס – 50%
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
(במאוחד) (נתונים כספיים במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח)						
עלויות שהושקעו:						
32,203	80,747	80,747	80,747	80,747	80,747	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ⁵⁸
-	1,619	1,920	2,140	2,327	2,517	עלויות מצטברות בגין אגרות, תכנון ואחרות
-	46,657	57,369	75,250	81,884	84,572	עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
32,203	129,023	140,036	158,137	164,958	167,836	סה"כ עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:						
3,678	2,059	2,630	2,330	2,149	1,967	עלויות בגין אגרות, תכנון ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
95,830	49,173	27,423	16,711	10,093	10,604	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
99,508	51,232	40,481	38,081	24,483	12,571	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
-	49%	60%	78%	85%	88%	שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע)
9/2025						מועד השלמת בנייה צפוי

ד. שיווק הפרויקט

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024					[נתונים לפי 100%. חלק החברה בפרויקט 50%] מתייחס לחלק המלאי בפרויקט
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	-	-	-	1,662	2,809	4,471	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח):							
-	12.9	12.6	14.2	-	-	-	אלפי ש"ח למטר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
-	4,471	6,362	7,582	-	-	7,582	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח):							
-	14	6	5	-	-	25	יחידות דיור
שיעור השיווק של הפרויקט:							
-	415,000	415,000	415,000	418,000	418,000	421,858	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	57,657	81,526	98,955	98,955	98,955	95,955	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
-	13.9%	19.6%	23.3%	23.3%	23.3%	23.3%	שיעור השיווק ליום האחרון בכל תקופה
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
-	27,437	25,546	24,326	24,326	24,326	24,326	שטחי מסחר (מ"ר)
	184,855	197,172	202,236	182,030	224,407	224,407	סה"כ עלות מצטברת (יתרת)

⁵⁸ עלות הקרקע בתוספת אגרות והיטלי פיתוח שהחברה נושאת בהם לבד בהתאם להסכם המכר עם קרדן ישראל וגבע נדלן.

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024					[נתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט 50%] מתייחס לחלק המלאי בפרויקט
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
							מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי ש"ח)
נחתמו חוזים בגין 5 יחידות בשטח כולל של כ- 1,562 מ"ר.							מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח: כמות / מ"ר
כ- 13.5 אלפי ש"ח למטר							מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (באלפי ש"ח ללא מע"מ)

ה. רווחיות גולמית

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			נתונים לפי 100% חלק הקבוצה – (50%) החל מיום 13 בינואר 2022, חלקה של הקבוצה בנכס – 50%. מתייחס לחלק המלאי בפרויקט
שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	
207,500	207,500	210,929	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
158,435	180,277	180,406	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)
49,065	27,223	30,523	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	-	4,361	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)
49,065	27,223	26,162	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)
כ- 23.7%	כ- 13%	כ- 14.5%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט
כ- 13,167 ₪ למטר	כ- 13,167 ₪ למטר	כ- 13,167 ₪ למטר	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (שטחים מסחריים)

ו. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
18,041	9,020	30,523	(9,020)	(18,041)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(21,093)	(10,546)		10,546	21,093	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

ז. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

נכון ליום 31.12.24 טרם נחתם הסכם ליווי עם הבנק המלווה את הפרויקט. נכון ליום המאזן קיימת הלוואה של כ- 247 מיליון ש"ח מתאגיד בנקאי (במונחים של 100% מהפרויקט, חלקה החברה הינו 50% כאמור לעיל). לפרטים בדבר

קבלת מכתב וויבר מתאגיד בנקאי לעמידה ביחס לעמידה באבן דרך לעניין היקף המכירות בפרויקט הלוגיסטי שנקבעה כחלק מהסכם הליווי לחודש אוקטובר 2024 ראו ביאור ג' בדוחות הכספיים להלן.

תיאור ההלוואה			
123,500	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2024	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
66,950	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2023	
29,881	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
בנק הפועלים		מוסד מלווה:	
הלוואות לשיעורין החל משנת 2021		תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:	
כ- 123.5 מיליון ₪		סה"כ מסגרת אשראי כספי (באלפי ש"ח):	
-		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח):	
פריים + 0.9%		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):	
הלוואות מתחדשות לזמן קצר		מועדי פרעון קרן וריבית:	
מכירות מוקדמות, הון עצמי מינימלי של כ- 90 מיליון ₪, קבלת היתר בניה.		תניות פיננסיות מרכזיות:	
קיימים אבני דרך לקצב מכירות		תניות מרכזיות אחרות (לרבות קצב מכירות וכדומה):	
לא		ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח: (כן/לא)	
לא		האם מסוג non-recourse (כן/לא):	
לא		תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	
כמפורט בטבלה בס"ק (ט) להלן.		בטחונות:	

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח (אלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
לא מוגבל בסכום	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת תאגיד בנקאי, ללא הגבלת סכום, כל זכויות החוכרים בחלקות 25 ו-41 וכן שעבודים על זכויות החוכרים ברמ"י בקשר לחלקות 43-45 ו-51-52 ובנוסף שעבוד קבוע, בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת תאגיד בנקאי א', על כל הזכויות בפרויקט בכפר סבא.	דרגה ראשונה	שעבודים
מוגבל לסכום של 35 מיליון ש"ח	שעבוד קבוע מדרגה שניה מוגבל לסכום של 35 מיליון ש"ח בקשר למקרקעין הידועים כגוש 7332 חלקות 25,41,43,44,45,51 ו-52 בכפר סבא ושעבודים על זכויות החברה בפרויקט בכפר סבא לטובת קרדן ישראל בע"מ וגבע כפר סבא להבטחת המערכת ההסכמית בין הצדדים.	דרגה שניה	
-	איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד.		אחר

ט. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (באלפי ש"ח), במונחי 100% מהפרויקט

(באלפי ש"ח)	הנתונים מתייחסים ל-100% חלקה של החברה בפרויקט – 50%
30,523	רווח גולמי חשבונאי צפוי (באלפי ש"ח)
-	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)

הנתונים מתייחסים ל-100% חלקה של החברה בפרויקט – 50%	(באלפי ש"ח)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט:	30,523
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח	109,805
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	140,328
החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי	(123,750)
התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	16,578
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח	16,578
מועד צפוי למשיכת עודפים:	2025 Q4
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	בהתאם להערכת הנהלת החברה כי תעמוד בתנאים שיבקש הבנק המלווה ערב השחרור המשתנים מפרויקט לפרויקט

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועד סיום מתוכנן בפרויקט, מועד סיום מתוכנן לשיווק הפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, בשים לב למצב בו מצוי הפרויקט כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק השטחים ללוגיסטיקה בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמנינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמנינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 23 להלן.

חלק רביעי - פעילות החברה בכללותה

9. תחרות

9.1. שוק הנדל"ן המניב בישראל מתאפיין, נכון למועד דוח זה, בהיצע גדול של מרכזי מסחר. מתחריה של הקבוצה הינם תאגידים וגופים פרטיים המחזיקים בשטחי מסחר להשכרה באזורים הסמוכים למרכזים המסחריים של הקבוצה ובחלק מהמקרים גם קניונים המציעים חלופה לשוכרים מסוימים, כפי שיפורט להלן.

9.2. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, מתחריה העיקריים של הקבוצה באזורים בהם היא פועלת הינם כדלקמן: בערד- קניון ערד וישפרו סנטר ערד; בבית שאן – ישפרו סנטר בית שאן, קניון בנימין ומרכז רסקו שק"ם; בנתיבות – גלובוס סנטר, GT סנטר, ומתחם פריז; במעלות- קניון נהריה; בנוף הגליל- רד דיזיין וגני תקווה- קניון קריית אונו, סביונים, הקניון הגדול פ"ת, קניונית "ים המלח", קניונית "עין התכלת", קניונית "פטרה"-ביחס למקרקעי כפר סבא, טירה וטייבה, נכון למועד דוח זה, פועלים באזור וסביבתו מספר מרכזים מסחריים, שהעיקריים שבהם הינם: קניון ערים, מתחם G, קניון "שונים" בהוד השרון, מגה אור-רמי לוי, מתחם אושילנד כפר סבא וגלובוס סיטי.

9.3. בתחום הייזום והבנייה למגורים, הקבוצה חשופה לתחרות היבטים עיקריים כדלהלן:

9.3.1. בשיווק ומכירת הדירות- בשוק הנדל"ן לבניה למגורים פועלות מספר רב של חברות בהיקפי פעילות שונים על כן שוק זה מקיים פעילות בהיקפים גדולים מאד. החברה מעריכה את חלקה של הקבוצה בשוק הנדל"ן לבניה למגורים כחלק זניח מכלל שוק זה. שוק הנדל"ן לבניה למגורים מתאפיין בשנים האחרונות בתחרות קשה עקב ריבוי יזמים הפועלים בשוק זה. לחברה קיימת תחרות מקומית במקומות בהן היא פועלת.

9.3.2. איתור ורכישת קרקעות באזורי ביקוש- בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים באזורי ביקוש, קיימת תחרות רבה בענף הבניה בין הקבלנים השונים באיתור מקרקעין באזורי ביקוש ובזכייה במכרזים השונים.

9.4. התמודדות עם התחרות

החברה פועלת להתמודדות עם התחרות האזורית באמצעות מיצובם של המרכזים כמרכזים מסחריים בעלי תמהיל מגוון המציע מוצרי צריכה במחירים זולים יחסית למרכזים מסחריים, קניונים, או שטחי מסחר אחרים באזורים הסמוכים. בנוסף, רוב המרכזים המסחריים של הקבוצה נגישים לעורקי תחבורה עיקריים ומרובי תנועה, הם מציעים חניה בשפע וללא תמורה⁵⁹, דבר המגביר את משיכת קהל המבקרים למרכזים המסחריים של הקבוצה לעומת מרכזי קניות אחרים באזורים הסמוכים, ונקודות יציאה וכניסה נוחות. עלות הבניה ועלות התחזוקה השוטפת של מרכזי קניות פתוחים, דוגמת המרכזים המסחריים של הקבוצה, נמוכה מעלות הבניה והתחזוקה השוטפת של קניונים ועל כן במרכזי קניות פתוחים מתאפשרת השכרת שטחים גדולים וגביית דמי שכירות ודמי ניהול מהשוכרים הנמוכים מאלו המקובלים בקניונים.

בנוסף, נוכח ריבוי שטחי המסחר, וכחלק מהתמודדות החברה בתחרות, נוקטת החברה במספר פעולות, ביניהן, הרחבת רשת המרכזים המסחריים במגזר הלא יהודי; ניצול זכויות מיטבי במרכזים קיימים; שמירה על שכ"ד כלכלי תוך התחשבות בין היתר בעומס שכ"ד, דמי ניהול ועוד.

10. רכוש קבוע, משרדים ומתקנים

10.1. מערכות פוטו-וולטאי

למועד הדוח, הקבוצה מפעילה מערכות פוטו וולטאיות, אשר הקימה על גגות מרבית מהמרכזים המסחריים, אשר בבעלות הקבוצה (מעלות, בית שאן, ערד, נתיבות, אום אל פאחס, כפר סבא, טייבה, טירה וירכא) בהשקעה כוללת של כ- 16 מיליון ש"ח (כ-15 מיליון ש"ח חלק החברה). החברה מצויה בהליכי הקמה של 2 מערכות פוטו וולטאיות נוספות רהט ובטמרה. בנוסף, חוברה מערכת פוטו וולטאי קרקעית בהיקף של 1.2 מגה-וואט DC בשטח סמוך למרכז המסחרי

⁵⁹ בגני תקוה החברה החלה בגביית דמי חנייה לאחר שעתיים ראשונות, בקניון ים המלח החברה החלה בגביית דמי חנייה מהשעה הראשונה ובמרכז במעלות החברה והעירייה הגיעו להסדר של פיקוח חניה עירוני

המצוי בבעלותה בבית שאן והמשתרע על כ-7 דונם. נכון למועד הדוח, קיבלה הקבוצה רישיונות לייצור חשמל ממערכות פוטו וולטאיות בכל המרכזים המסחריים כאמור והקבוצה התקשרה עם חברת חשמל לישראל בע"מ בהסכמי מונה נטו או הסדרה תעריפית, כך שייצור החשמל משמש לאספקת חשמל למרכזים המסחריים או קבלת תעריף מחברת חשמל. בנוסף, לחברה בת בבעלות מלאה של החברה ניתן רישיון כספק חשמל וירטואלי. בהתאם לרישיון רשאית החברה לרכוש חשמל ולמכור אותו לצרכני החשמל כגון במרכזים המסחריים שלה (כגון בעלי חנויות, עמדות טעינת רכבים וכו'). היקף הכנסותיה (נטו) השנתיות של הקבוצה (חלק החברה) ממכירת חשמל לשוכרים הנובעות מהפערים בין תעריף מתח נמוך שמחייבים את השוכר לבין תעריף מתח גבוה מוזל המשולם בגין רכישת החשמל והכנסות מייצור חשמל עצמי באמצעות מערכות הפוטו וולטאי, לשנים 2023 ו-2024, נאמד בכ- 4.2 מיליון ש"ח ובכ- 5.5 מיליון ש"ח (בהתאמה) בשנה, מסך זה כ- מיליון ש"ח וכ-4.8 מיליון ש"ח (בהתאמה) חלק החברה.

(א) נכון למועד הדוח ולמועד פרסומו, החברה שוכרת את משרדיה, הממוקמים ברחוב אחד העם בתל אביב, בשטח של כ- 1,300 מ"ר וחניות הצמודות לשטחי המשרדים מצד שלישי בלתי קשור לחברה ו/או לבעלת השליטה בה (בס"ק זה: **"המשכיר"**) בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של כ-140 אלפי ש"ח בצירוף מע"מ. בנוסף, החברה שוכרת מספר חניות עם חברת פסגות קבוצה לפיננסים והשקעות בע"מ (**"פסגות"**) שלמיטב ידיעת החברה הינה נכון למועד חתימת הדוח, מר רני צים, שהינו בעל השליטה בחברה (באמצעות החזקה של חברות בבעלותו) מחזיק כ-10% ממניות פסגות. התשלום בגין החניות הנ"ל נעשה "גב אל גב" לתשלום בו נושאת פסגות לבעלת החניות. לפרטים נוספים ראו בתקנה 22 לפרק ד' בדוחות הכספיים.

(ב) יתרת הרכוש הקבוע של החברה אינו מהותית ועומדת נכון ליום 31 בדצמבר 2024 על סך 5,686 אלפי ש"ח.

11. הון אנושי

11.1. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, מעסיקה הקבוצה 57 עובדים ונותני שירותים, לעומת 67 ליום 31 בדצמבר 2023 ולעומת 53 ליום 31 בדצמבר 2022. עיקר ההון האנושי, נכון למועד הדוח ולמועד פרסומו, מיוחס לפעילות הנדל"ן ההשקעה.

11.2. להלן פרטים אודות מצבת העובדים של החברה בתקופות המדווחות וסמוך למועד הדוח:

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
5	14	7	הנהלה ומטה
12	14	11	מחלקת כספים
6	6	5	מחלקת שיווק וניהול נכסים
6	5	6	מחלקת פיתוח והנדסה
24	28	28	מנהלי ועובדי המרכזים המסחריים
53	67	57	סה"כ

11.3. בנוסף לאמור בטבלה לעיל, הקבוצה מעסיקה, נכון למועד הדוח, באמצעות חברות המספקות שירותי אבטחה וניקיון, עובדים המספקים שירותים כאמור למרכזים המסחריים בהיקף כספי לא מהותי.

11.4. הסכמי העסקה ודיני העבודה החלים על עובדי החברה וחברות בשליטתה

11.4.1. עובדי החברה וחברות בשליטתה, מועסקים, בדרך כלל, באמצעות הסכמי עבודה אישיים ובכפוף לאמור להלן, לא חלות עליהם הוראות הסכמים קיבוציים כלליים או מיוחדים, למעט מכוח צווי הרחבה כלליים החלים על כלל עובדי המשק, וביניהם צווי הרחבה לעניין דמי הבראה, הוצאות נסיעה, ותשלום פנסיה. שכרם של העובדים נקבע בהתאם לתפקידם והיקף העסקתם. חלק מהעובדים זכאים, בנוסף לתנאים המפורטים לעיל ביחס לשאר העובדים,

לביטוח מנהלים, קרן השתלמות, רכב והחזר בגין טלפון סלולארי. הסכמי העבודה כאמור הינם, בדרך כלל, לתקופה בלתי קצובה כאשר כל צד רשאי להפסיק את ההסכם בהודעה מראש כקבוע בהסכם.

11.4.2. במסגרת העסקת העובדים, כפופות חברות הקבוצה לחוקי מגן שונים שהעיקריים שבהם, חוק הגנת השכר התשי"ח-1958; חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987; חוק פיצויי פיטורים, התשכ"ג-1963; חוק שעות עבודה ומנוחה, התשי"א-1951; חוק חופשה שנתית התשי"א-1951; חוק דמי מחלה, התשל"ו-1976; חוק הודעה לעובד (תנאי עבודה), הסכמים קיבוציים וצווי הרחבה.

בנוסף, ביחס לעובדים המועסקים באמצעות חברות המספקות למרכזים המסחריים שירותי אבטחה וניקיון, כפופות חברות הקבוצה לחיקוקים נוספים כגון חוק העסקת עובדים על-ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו-1996, החוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011. ("חוק העסקת עובדים") ו-"חוק להגברת האכיפה".

להערכת החברה, לחוק העסקת עובדים ולחוק להגברת האכיפה אין השלכות מהותיות על עסקיה.

11.5. הטבות לאחר סיום העסקה

לחלק מעובדי הקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת של פיצויי פיטורים, בהתאם להוראות סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963, שלפיהן הקבוצה משלמת באופן קבוע לחברות הביטוח וקרנות הפנסיה תשלומים בגין רכיב פיצויים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית לשלם תשלומים נוספים בגין עדכוני שכר של העובדים, ככל שעודכנו. ביחס ליתר העובדים, מפרישה החברה לחברות ביטוח או לקרנות פנסיה, בהתאם להוראות הדין וצווי ההרחבה הכלליים.

11.6. תלות באנשי מפתח

נכון למועד הדוח, לחברה אין תלות מהותית בעובד מסוים.

11.7. אימונים והדרכה

כחלק מתוכנית העבודה שלה, החברה שולחת מעת לעת את עובדיה הבכירים (בתחומים הרלוונטיים לעיסוקיהם בקבוצה, כגון מנהלי מתחמים, אנשי שיווק, רואי חשבון וכיו"ב) לכנסים וימי עיון. הוצאות החברה בגין השתתפויות העובדים בכנסים וימי העיון כאמור הינן בסכומים שאינם מהותיים.

11.8. נושאי משרה בכירה ועובדי הנהלה

בחברה ובחברות הבנות מועסקים נושאי משרה ועובדים בכירים נוספים בהסכמי העסקה אישיים, ואשר לגביהם לא חלות הוראות הסכמים קיבוציים כלליים או מיוחדים, למעט מכוח צווי הרחבה כלליים, החלים על כלל עובדי המשק, ככל שהעובדים האמורים לא קיבלו הטבות העדיפות על פני ההוראות הקבועות בצווי ההרחבה האמורים.

לפירוט בדבר תנאי העסקתם של נושאי משרה בחברה כנדרש בהתאם לתקנות נ"ע (דוחות תקופתיים ומיידים) תש"ל 1970 ולרבות מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה, ראו תקנות 21 ו-22 בפרק ד' פרטים נוספים על התאגיד להלן.

11.9. תכנית תגמול הונית

לפרטים בדבר הקצאות של ניירות הערך של החברה (מניות החברה ואופציות (לא סחירות)) לעובדים ונושאי משרה, ראו תקנה 21, בפרק ד' פרטים נוספים על התאגיד להלן.

12. קבלני משנה, חומרי גלם וספקים

12.1. ככלל, הקבוצה מנהלת את הפרויקטים בהקמה בליווי יועצים ונותני שירותים כדוגמת אדריכלים, מתכננים, מתאמים, מודדים, מפקחים ויועצים (לענייני חשמל, מים, כבישים, מיזוג אוויר וכיו"ב), שמאים, אנשי שיווק ומכירות, עורכי דין ועוד.

12.2. לצורך ביצוע העבודות בפרויקטים בהקמה ו/או ביצוע עבודות של השבחה במרכזים המסחריים הקיימים, מתקשרת הקבוצה בהסכמים עם קבלנים ראשיים ("הקבלנים"). הקבלנים כאמור נבחרים על ידי הקבוצה על פי הליכים

תחרותיים (מעין מכרזים), אליהם פונה הקבוצה, כאשר התמחור בהליכים אלו נעשה על בסיס פאושלי או על בסיס כתבי כמויות, וזאת בהתאם לאופיו ומהותו של כל פרויקט. על פי רוב, התמורה בהתקשרויות קבלניות בהיקפים כספיים גבוהים צמודה למדד תשומות הבניה.

12.3. להבטחת חיובי הקבלנים מקבלת הקבוצה, לרוב, ערבויות ביצוע/טיב או עכבונות בשיעור של כ-5% מהיקף הפרויקטים/העבודות. למועד דוח זה, נמסרו לחברות הקבוצה ערבויות ביצוע/טיב ופקדונות כספיים בהיקף כספי של כ- 13.5 מיליון ש"ח. כמו כן, בחלק מההתקשרויות עם קבלנים קיימים סעיפי קנסות בגין אי עמידה בלוחות זמנים להם התחייב הקבלן ו/או במקרים בהם נגרמו נזקים לחברה

13. הון חוזר

13.1. אשראי לקוחות - בהתאם לתנאי הסכמי השכירות והניהול בהם התקשרה הקבוצה עם לקוחותיה, דמי השכירות המינימאליים ודמי ניהול ואחזקה, משולמים חודש עד שלושה חודשים מראש. בתום כל חודש קלנדארי או בתום כל רבעון (לפי העניין) עורכת החברה התחשבנות בגין דמי שכירות כאחוזים מהפדיון שהתקבל במהלך החודש או הרבעון (לפי העניין) (בסעיף זה: "**דמי שכירות הנוספים**") וגובה את דמי שכירות הנוספים (ככל שהיו).

יצוין כי נכון למועד הדוח קיימים בקבוצה מספר הסכמים, בהיקף לא מהותי לפיהם דמי השכירות משולמים לקבוצה כאחוזים מהפדיון בלבד.

13.2. אשראי ספקים - בהתאם להתקשרויות הקבוצה עם ספקיה, התשלומים לקבלנים המבצעים את עבודות הבניה והפיתוח של המרכזים המסחריים הינם, לרוב, בטווח של כ-60-30 ימים מביצוע העבודה על-פי אבני דרך, הנקבעות בהתאם להתקדמות בניית כל פרויקט רלוונטי, כפי שנקבע על ידי מפקח מקצועי ומאושר על ידי מחלקת הבינוי בחברה ובכפוף להוראות הסכם המימון הרלוונטי. התשלומים לחברות המספקות למרכזי המסחר שירותי ניקיון ואבטחה הינם בתנאי תשלום שוטף +60 ימים.

13.3. הגרעון בהון החוזר של החברה ליום 31.12.2024 וליום 31.12.2023 הסתכם לסך של 522 מיליון ש"ח וכ-259 מיליון ש"ח בהתאמה.

13.4. להלן פרטים אודות השינוי בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שנים עשר חודשים:

סך שינוי	התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.12.2024	
(באלפי ש"ח)			
360,780	-	360,780	נכסים שוטפים
883,185	-	883,185	התחייבויות שוטפות
(522,405)	-	(522,405)	עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות

ככלל, במקרה של גרעון בהון החוזר נוקטת החברה, מעת לעת, בפעולות להקטנת הגרעון בהון החוזר, בין היתר, בדרך של שינוי תמהיל החוב, היינו החלפת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים לחוב בפריסה לזמן ארוך או לחילופין באמצעות גיוס מקורות מימון, בין אם בדרך של הנפקת מניות ובין אם בדרך של גיוס אגרות חוב מהציבור.

דרכי הפעולה של החברה להקטנת הגרעון בהון החוזר, המפורטות לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד, אשר עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, החלטות של תאגידים פיננסיים ואחרים בדבר שינוי מדיניות מתן האשראי לחברות בתחום פעילותה של הקבוצה, תנאי שוק שישררו במשק, ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 23 להלן.

14. השקעות

בתקופת הדוח החברה לא ביצעה השקעות מהותיות שאינן בתחום פעילותה.

15. מימון

15.1. כללי

למועד הדוח, הקבוצה מממנת את פעילויותיה באמצעות הון עצמי, אשראי בנקאי, ואגרות החוב.

15.2. שיעורי הריבית הממוצעת על הלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי, תוך אבחנה בין מקורות אשראי בנקאיים למקורות אשראי לא בנקאיים:

ליום 31 בדצמבר					
2023		2024			
% ריבית ממוצעת	סכום אלפי ש"ח	% ריבית ממוצעת	סכום אלפי ש"ח		
				זמן ארוך:	מקורות בנקאיים
3.28	87,732	3.28	139,919	צמוד מדד	
7.25	453,345	7.25	342,856	ריבית משתנה	
				זמן קצר וחלויות שוטפות:	
3.28	2,268	3.28	4,543	צמוד מדד	
7.06	447,468	7.06	546,438	ריבית משתנה	
-	226,865	-	-	ערבויות לצדדים שלישיים (א)	
				זמן ארוך:	מקורות בנקאיים חוץ
1.08	292,000	1.08	317,816	אגרות חוב (סדרה ב') – צמוד מדד (ב)	
0.94	420,000	0.94	438,118	אגרות חוב (סדרה ג') – צמוד מדד (ג)	
1,929,678					סה"כ

(א) לרבות חלק החברה בערבויות חברות כלולות.

(ב) אגרות החוב (סדרה ב') של החברה שהונפקו, לראשונה, על פי דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 18 בינואר 2021. למידע נוסף, ראו סעיף 15.6 להלן ונספח א' לדוח דירקטוריון.

(ג) אגרות החוב (סדרה ג') של החברה שהונפקו, לראשונה, על פי דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 28 בדצמבר 2021. למידע נוסף, ראו סעיף 15.6 להלן ונספח א' לדוח דירקטוריון.

(ד) שיעורי הריבית של אגרות החוב, כפופים להתאמות בשל אי עמידה בתניות פיננסיות או בשל שינוי בדירוג אגרות החוב.

15.3. מגבלות החלות על הקבוצה בקבלת אשראי ואמות מידה פיננסיות

15.3.1. בחלק מהסכמי המימון אשר חברות הקבוצה צד להן, נדרשת החברה. הלווה, להתחייב בהתחייבויות פיננסיות שונות ובהתחייבויות נוספות, שאי עמידה בהן, מהווה, בחלק מהמקרים, עילה להעמדה לפירעון מיידי על ידי המלווה, בתנאים המנויים בהסכמי המימון וכמקובל בהסכמים מסוג זה.

15.3.2. מכוח הוראות שטרי הנאמנות לאגרות החוב, נדרשת החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות, אשר אי עמידה בהן, בתנאים הקבועים בשטרי הנאמנות, קמה למחזיקי סדרת אגרות החוב הרלוונטית עילה להעמדתן לפרעון מיידי והתאמה של שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב הרלוונטיות.

15.3.3. לבחינת עמידת החברה באמות מידה פיננסיות של אשראי בר דיווח נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ראו סעיף 3.4 בדוח הדירקטוריון הנכלל בפרק ב' לדוח זה.

15.4. ערבויות

לפרטים ראו ביאור 20 ג' בדוחות הכספיים של החברה.

15.5. פרטים בדבר מסגרות האשראי לזמן קצר של החברה וחברות מאוחדות, מתאגידים בנקאיים ויתרות האשראי המנוצלות סמוך למועד הדוח וליום 31 בדצמבר, 2024

ניצול מסגרות אשראי		מסגרת אשראי ליום 31.12.2024	מסגרת אשראי סמוך למועד פרסום הדוח	
ליום 31 בדצמבר 2024	סמוך למועד פרסום הדוח			
אלפי ש"ח				
6,500	6,500	6,500	9,500	
321,500	359,500	321,500	427,750	חברות בקבוצה (בגין פרויקטים בהקמה)

15.6. לפרטים אודות אגרות החוב שהנפיקה החברה ראו נספח א' בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024 להלן.

16. מיסוי

לפרטים אודות דיני המס החלים בישראל, שומות מס ועניינים נוספים הנוגעים לתחום המס, ראו ביאור 23 לדוחות הכספיים.

17. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

17.1. סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על החברה - ככלל, פעילותה של החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים, כגון שימוש בחומרים מסוכנים או פליטות מסוכנות. עם זאת, על מנת לקבל היתרי בניה להקמת הפרויקטים של החברה, על החברה לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ומחלקת התברואה של הרשות המקומית, וכן בדרישות החקיקה וחוקי העזר הרלוונטיים. כך גם מחויבת החברה במהלך הקמתם של הפרויקטים לעמוד בדרישות החוק והרשויות בכל הקשור לפינוי העפר ופסולת הבניה. לבסוף, עם תום ההקמה, לצורך קבלת אישור אכלוס מהרשות המקומית, נדרשת החברה להוכיח כי עמדה בכל הדרישות הסביבתיות. בעת רכישה של נכס חדש, עורכת החברה בדיקות סביבתיות מקדימות, ככל שניתן, לצורך היערכות הולמת לבעיות אפשריות.

17.2. השלכות מהותיות של הוראות הדין על הקבוצה

הקבוצה, מעצם החזקתה בנכסי נדל"ן, עלולה להימצא אחראית על פי הוראות הדין הנוגעות לאיכות הסביבה הקיימות. בהקשר לכך, כפופה החברה לדרישות הדין בתחומים שונים, לרבות בתחומים הקשורים באיכות הסביבה (מטרדים, זיהום תת קרקעי ועילי, פסולת רעילה וכיוב') ועליה לשאת בעלויות הכרוכות בעמידה בהן, ובכלל זה עלולה לשאת בקנסות ופיצויים בגין מפגעים כאמור), אשר עלותם עלולה להיות גבוהה ואף לעלות על ערכו של הנכס או ערכם המצטבר של נכסי הקבוצה.

יודגש, כי חלק מהוראות אלו בדבר איכות הסביבה הינן הוראות המטילות אחריות מוחלטת על מחזיקים/בעלים של נכסים (קרי, לא נדרשת כי יהיו אחראיים או שידעו על קיומם על-מנת שתתגבש אחריותם בגין מפגעים אלו). אי-פינוי המפגעים עלול להשפיע לרעה על יכולתה של הקבוצה למכור, להשכיר או לשעבד נכסים בהם מצויים מפגעים אלו ואף לגרור להליכים משפטיים.

ביחס למרכזים המסחריים אותם מקימה הקבוצה, כחלק מתהליך קבלת היתר בניה לפרויקטים אלו ולעיתים אף כחלק מאישור תב"ע חדשה, עשוי המשרד לאיכות הסביבה לדרוש ביצועם של תנאים מיוחדים הנקבעים בהתאם לנסיבות כל היתר או תב"ע ובכלל זה, לדרוש ביצועו של סקר קרקע ו/או סקר זיהום מים לאיתור מזהמים (חומרים מסוכנים) ושיקום הקרקע במידת הצורך ובמקרה כזה קבלת ההיתר מותנית בביצוע הסקר ובתוצאותיו. בהקשר זה יצוין, כי בהתאם להסכמי הפיתוח ביחס למקרקעי כפר סבא, נקבע כי טרם הוצאת היתר בניה בתחום התכנית תוגש תכנית שיקום למזבלה העירונית בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ואישורה, ואשר תכלול לוחות זמנים לביצוע השיקום בפועל. נכון למועד פרסום הדוח ניתנו היתרי בנייה לחברה ללא דרישה לביצוע עבודות שיקום במזבלה.

יצוין, כי לשינויים עתידיים בהוראות הדין הנוגעות לאיכות הסביבה החלות על הקבוצה, עלולה להיות השפעה על מצבה התפעולי ו/או הפיננסי של הקבוצה.

בנוסף לאמור לעיל, תקני הבניה הקיימים כיום מכילים אלמנטים רבים הקשורים לאיכות הסביבה.

17.3. אירועים או עניינים בעלי השפעה מהותית על הקבוצה

להערכת החברה ולמיטב ידיעתה, נכון למועד הדוח ולמועד פרסומו, לא קיימים מפגעים סביבתיים שעלולים להשפיע באופן מהותי לרעה על מצבה הפיננסי של הקבוצה, ולא קיימים נגד הקבוצה הליכים ו/או תביעות ו/או דרישות כלשהם הקשורים לאיכות הסביבה.

17.4. הליכים משפטיים או מנהליים מהותיים

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ולמועד פרסומו, לא מתקיימים כנגד הקבוצה הליכים משפטיים או מנהליים מהותיים הקשורים לאיכות הסביבה.

17.5. מדיניות הקבוצה בניהול סיכונים סביבתיים

החברה מקיימת ישיבות הנהלה מעת לעת במסגרת מנגנוני הבקרה הפנימית של החברה, אשר במסגרתן נבחנים על ידי הנהלת החברה, גורמי הסיכון הפוטנציאליים, ומתקבלות החלטות, אד הוק, על דרך הטיפול בסיכונים אלו.

ניהול סיכונים סביבתיים - החברה נעזרת ביועצים בתחום איכות הסביבה, שמלווים את הפרויקטים בייזום החל משלב התכנון, דרך שלבי ההקמה של הפרויקט, השינוק וניהול הנכס.

במסגרת ההיתרים להקמת פרויקטים החברה נדרשת לעמוד בתנאים סביבתיים שונים הקשורים לאיכות הסביבה כגון רעש, זיהום, פגיעה בקרקע ועוד. העלויות הכרוכות בפעולות אלה אינן מהותיות לחברה והיא עומדת בדרישות אלה. בנוסף נוקטת החברה פעולות שונות לצמצום הפגיעה בסביבה ולפעולות מיחזור בקרב עובדיה ופרויקטיים שלה. החברה בונה את המבנים בכפוף להוראות המחלקות לאיכות הסביבה הרלוונטיות בכל רשות בה בונה החברה ובהתאם לדין.

נכון למועד זה, החברה סבורה כי לנכסיה אין סיכונים סביבתיים שיש להם או עלולה להיות להם השפעה מהותית על החברה. החברה מקפידה, בפרויקטים אותם היא מבצעת להכין תסקירי השפעה על הסביבה המהווים חלק מפעילות מערכת התכנון והבניה ומטרתם לשלב היבטים סביבתיים בהליך קבלת ההחלטות במוסדות התכנון והבניה. עריכת התסקיר מבוצעת על ידי החברה היוזמת בהתאם לדרישת הרשויות כאמור. ככלל וככל שהדבר נדרש, החברה נוהגת לשכור שירותי יועץ לאיכות סביבה לכל פרויקט, המבצע ומגבש דוח סביבתי בנושאים הרלוונטיים בקשר עם הפרויקט. החברה מכירה בחשיבות הקריטית של זיהוי, הערכה וניהול סיכונים סביבה ואקלים מהותיים, ככל וקיימים, כחלק מתהליך ניהול הסיכונים הכולל של החברה. למועד הדוח החברה אינה צד להליך משפטי או מינהלי מהותי הקשור עם איכות הסביבה, אשר החברה או נושא משרה בכירה בה צד לו. כמו כן, להערכת החברה, למועד הדוח לא קיים אירוע או עניין הקשור בפעילות בחברה ואשר גרם או צפוי לגרום לפגיעה בסביבה ובשל כך היה לו או צפויה להיות לו השפעה או השלכה מהותית על החברה.

17.6. עלויות סביבתיות החלות על הקבוצה

עד למועד פרסום דוח זה, ההוצאות הכספיות של הקבוצה בקשר עם ענייני איכות הסביבה כאמור לעיל, אינן מהותיות. ההערכות בדבר העלויות הסביבתיות הצפויות במהלך התקופה שממועד פרסום דוח זה ועד תום שנת 2025, הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של החברה. הערכה זו עלולה שלא להתממש, כולה או חלקה, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, ויכול שתושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש, אשר אינם בשליטתה של הקבוצה, בין היתר, כתוצאה מהחלטות רשויות המורשות בדיון, לרבות החלטות בית המשפט, ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23 להלן.

18. מגבלות חקיקה ופיקוח על תחום פעילות הקבוצה

פעילותה של הקבוצה בתחום פעילות הנדל"ן המניב כפופה לדינים - הן בדרך של חקיקה והן בדרך של תקנה, אשר עיקריהם מפורטים להלן.

18.1. חקיקה בתכנון ובניה

פעילות הקבוצה בתחום הנכסים המניבים, ובכלל זה פעילות הייזום, התכנון והפיתוח של קרקעות, מחייבת קבלת אישורים והיתרים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ("חוק התכנון והבניה"). חוק התכנון והבניה והתקנות אשר הותקנו מכוחו, עוסק בהוראות ובתקנות הקשורות לייעודי בניה, זכויות בניה, קבלת היתרים וברישי בניה. יש לציין בהקשר לחוק זה את התוספת השלישית לחוק העוסקת בהיטלי השבחה הנובעים ממימוש זכויות בניה. היטל השבחה הינו מס המשולם על פי חוק התכנון והבניה, בגין השבחה במקרקעין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול עקב שינוי בייעוד המקרקעין או בזכויות הבניה בנכס. היטל השבחה הינו בשיעור של 50% מעליית שווי השוק של הקרקע שמקורה בשינוי יעוד. המועד לתשלום ההיטל הוא במימוש הזכות – בעת קבלת היתר לבניה או לשימוש בהם או בעת מכירתם, בתמורה או ללא תמורה. בנוסף לאמור לעיל, עשוי בעל מקרקעין לחוב באחריות פלילית לפי חוק זה, בשל עבירה הנעברת על ידי מי משוכרי הנכסים שבבעלותו.

בנוסף, על פי הקבוע בחוק התכנון והבניה, הסנקציה הצפויה בגין שימוש חורג ללא היתר הינה קנס כספי או מאסר של שנתיים.

18.2. הסכמי השכירות

הקבוצה כפופה להוראותיו הקוגנטיות של חוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971, המסדיר את מערכת היחסים בין השוכר למשכיר, לרבות הוראות הנוגעות לשכירות משנה, חוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973 וחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970.

כלל חוזי השכירות בקבוצה הינם חוזי שכירות בלתי מוגנים אשר חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התשל"ב - 1972 אינו חל עליהם.

18.3. חוק המקרקעין

הקבוצה כפופה לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 והתקנות שהותקנו מכוחו בכל הנוגע לזכויות במקרקעין, רישומן והשיתוף בהן עם צדדים שלישיים.

18.4. הסכמי חכירה/הסכמי פיתוח

חלק מקרקעות הנדל"ן אשר לקבוצה זכויות בהן, נמצאות בבעלותה של מדינת ישראל באמצעות רמ"י והן מוחכרות לקבוצה בחוזי חכירה ארוכי טווח. בשל עובדה זו, חלות על זכויות החכירה של הקבוצה במקרקעין כאמור הוראות חוק מנהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, הוראות הקשורות לשינויי ייעוד וניצול זכויות בקרקע, כמקובל בחוזי חכירה של רמ"י וכן החלטות רמ"י ו/או מועצת רמ"י. אי לכך, הקבוצה נושאת ועשויה לשאת בתשלומים שונים למנהל כגון דמי היתר, דמי הסכמה, דמי חכירה והיוון.

18.5. מיסוי

הקבוצה כפופה להוראות החקיקה בנושא מיסוי מקרקעין כגון, מס רכישה, מס מכירה, מס שבח, בהוראות המס הכרוכות בחכירה לתקופות העולות על 25 שנים וכן בכל מקרה בו תתעתד הקבוצה לרכוש ו/או למכור נכסי נדל"ן ו/או בכל מקרה של עסקה באיגוד מקרקעין.

18.6. רישוי עסקים והוראות הרשויות המוניציפאליות

פעילות הקבוצה כפופה לחוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 ולתקנות שהותקנו מכוחו, בכל הנוגע להפעלת שטחים מסחריים, הכפופה לקבלת רישיון עסק בהתאם לחוק האמור והתקנות מכוחו. בהקשר זה יצוין, כי מרכזים מסחריים, הבנויים כמרכזי מסחר פתוחים, אינם טעונים קבלת רישיון עסק. נכון למועד הדוח, לצים אורבן מעלות – קיים רישיון עסק (קבוע) בכפוף לתיקון ליקויים של כיבוי אש אשר יתוקנו בתקופה הקרובה; צים אורבן נוף הגליל – החברה בהליכי חידוש הרישוי; ים המלח – קיים רישיון עסק לקניון, כשנכון למועד הדוח, הקניון מצוי בשיפוץ כשבסיומו, החברה תפעל לקבלת רישיון עסק מעודכן.

בנוסף, הקבוצה כפופה במסגרת פעילותה היזמית להוראות הרשויות המוניציפאליות ובין היתר, בקבלת אישורי גמר עבודה לכל עבודת בנייה ו/או שיפוץ מהותית אשר תבצע וכן בקבלת אישור מרשויות כיבוי האש ופיקוד העורף.

18.7. חוקי הנגשה במרכזים מסחריים

המרכזים המסחריים של הקבוצה כפופים לדינים הקשורים לנגישות בעלי מוגבלויות למקומות ציבוריים ולאזורים מסחריים (שהעונש לאי עמידה בהם הוא קנס ו/או חשיפה לתביעה נזיקית נגד המרכז המסחרי).

18.8. רשות העתיקות

בבניה באתרים שהוכרזו כאתרי עתיקות, עשויה הקבוצה לפעול בכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 ועל כן ייתכן ולהוראות השפעה על תצורת הבניה ודרך ביצוע עבודות הבניה אשר תבצע הקבוצה.

בהקשר זה יש לציין כי, המתחם בחלקו בו שוכן אגם מונפורט, הוכרז כאתר עתיקות. בנוסף, המקרקעין עליו נבנה המרכז המסחרי בבית שאן, הוכרז כאתר עתיקות. לאור כך יתכן והחברה תידרש לתאם את העבודות בשטחי המגרשים המפורטים לעיל עם רשות העתיקות. בנוסף, החברה עשויה לשאת, ככל שיידרש, בעלויות מפקח מטעם רשות העתיקות ובמידת הצורך גם בחפירות בדיקה ו/או הצלה, בהתאם להוראות כל דין ובהיקפים שיקבעו על ידי רשות העתיקות. להערכת החברה, העלויות, ככל שתידרש להן, אינן מהותיות.

18.9. ייצור חשמל

בהפקת הכנסות מייצור חשמל עצמי, כפופות חברות הקבוצה לרגולציה של משרד האנרגיה והתשתיות. למיטב ידיעת החברה נכון למועד הדוח ולמועד פרסומו, היא עומדת במגבלות החקיקה המפורטות בסעיף 18 זה לעיל. פעילותה של הקבוצה בתחום הייזום והבנייה למגורים כפופה לדינים - הן בדרך של חקיקה והן בדרך של תקינה, אשר עיקריהם מפורטים להלן.

18.10. הליכי תכנון ובניה - הקמת פרויקט תלויה במצב התכנון והרישוי החל על מקרקעי אותו הפרויקט. התנאי הראשון לבניה הוא קיומה של תכנית בנין עיר ("תב"ע") תקפה שאושרה על ידי רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט ליעדים המתאימים.

18.11. הקבוצה פועלת מול רשויות התכנון בהכנת התכניות הדרושות לצורך הוצאת היתרי הבניה ותכניות העבודה האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבניה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני הדרוש על פי הוראות חוק המכר (דירות).

18.12. בניית הפרויקטים - בנוסף להוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, כפופה הבנייה בישראל למאות תקני בנייה ותווי תקן בקשר עם אופן הבניה, איכות החומרים וביטחונם. התקנים מפורסמים על ידי מכון התקנים הישראלי,

וחלקם מוכרזים כמחייבים רשמית על ידי משרד התעשייה והמסחר. במסגרת ההליך לקבלת היתר בניה נדרשת החברה להציג הסכמים עם מכוני בדיקה מורשים המפקחים על הבניה. החברה מקפידה לקיים את הוראות התקינה המחמירים ביותר כולל תקנים אשר טרם הוכרזו כרשמיים על ידי משרד התעשייה והמסחר.

בנוסף, חלות לגבי ביצוע הבניה הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970 והתקנות אשר הותקנו לפיה.

18.13. התקשרות עם רוכשים - בהתקשרויותיה עם רוכשי הדירות כפופה הקבוצה להוראות חקיקה שונות בקשר עם התחייבויותיה לגבי אופי ואיכות הבניה והאחריות הניתנת לה וללקויים אפשריים שהתגלו, הפירוט הנדרש בהסכמי הרכישה, והבטחת כספם של הרוכשים בהתאם באחת הדרכים המנויות בחקיקה.

19. הסכמים מהותיים

להלן רשימת ההסכמים המהותיים, לרבות הסכמים שלא במהלך העסקים הרגיל, אשר הקבוצה הינה צד להם, נכון למועד הדוח:

19.1. הסכמי מימון עם תאגידים בנקאיים מממנים. לפרטים, ראו סעיף 15 לעיל.

19.2. שטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב), אגרות החוב (סדרה ג') ואגרות חוב (סדרה ד'). לפרטים, ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון להלן.

19.3. הסכמי שכירות עם בעלי הזכויות במקרקעין במגזר הלא יהודי (לפרטים, ראו סעיף 7.6.2 לעיל).

19.4. מערך הסכמים, הכוללים הסכם רכישת זכויות בשטח המסחרי בפרויקט בבקעת אונו וכן הסכם למכירת 50% מזכויות החברה במרכז המסחרי במעלות, שעיקריהם מפורטים בסעיף 7.6.4 לעיל.

19.5. מערך הסכמים, הכוללים הסכם מכר למכירת 50% מזכויותיהן של החברה וצים השרון בפרויקט בהקמה כפר סבא והסכם עסקה משותפת, שעיקריהם מפורטים בסעיף 7.7.1 לעיל.

19.6. הסכם שיתוף עם ריט 1 בגין ובקשר למרכז מסחרי – צים אורבן גני תקווה:

הסכם בין החברה לבין ריט 1, מכוחו הוקמה חברה ייעודית תחת השם רני צים ניהול גני תקווה בע"מ (בס"ק זה: **"חברת הניהול"**), אשר ייעודה מתן שירותי ניהול לצים אורבן גני תקווה (בס"ק זה: **"הנכס"**), לרבות הפעלתו ושיווקו (להשכרה) כנכס מניב וכל הכרוך בכך ו/או לכל מטרה אחרת, בכפוף לכך שמטרה אחרת שכזו תוסכם, מראש ובכתב ובהחלטה שתתקבל פה אחד ע"י שני הצדדים, והכל בכפוף להוראות הסכם השיתוף האמור. בהתאם להסכם השיתוף, החלטות יתקבלו ברוב של זכויות ההצבעה של חברי המנהלת הנוכחים בשיבה. בתמורה לשירותי הניהול תהא חברת הניהול זכאית לקבל מהעסקה המשותפת החל ממועד ההשלמה, שכר ניהול בתנאים ובסכומים המפורטים בהסכם. בנוסף, בגין 5 שנות ההפעלה הראשונות (**"תקופת ההפעלה הראשונית"**) התחייבה החברה ליעדי NOI, אשר בגין עמידה ביעדים גבוהים יותר ישולם לה מענק ובגין אי-עמידה ביעדים ישולם קנס. גובה התשלומים האמורים, במצטבר, מוגבל לסך כולל של 7.5 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה; במקרה בו סכום התאמת התמורה (כהגדרתו בהסכם המכר) עלה על 15 מיליון ש"ח (בתוספת הפרשי הצמדה), תוארך תקופת ההפעלה הראשונית ל-3 שנים נוספות לאחר תום תקופת ההפעלה הראשונית, גובה התשלומים האמורים לא יעלה, במצטבר, על סך של 12 מיליון (בתוספת הפרשי הצמדה), כאשר יעד ה- NOI ביחס לכל אחת משנים אלו יהיה 14.26 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה. הסכם השיתוף כאמור כולל גם, הוראות לעניין העברת זכויות /או התחייבויותיו של צד כלשהו על פי הסכם השיתוף ו/או בנכס ו/או בעסקה המשותפת, כולן או חלקן לצד ג', ובכלל זה זכות סירוב ראשונה, זכות הצטרפות למכירה, מנגנון הפרדות ועוד.

בתאריך 13 בינואר 2025 התקבלה בחברה הודעה מריט 1 לפיה, ריט 1 שומרת על זכותה להפסיק את שירותי הניהול הניתנים ידי חברת הניהול והחלפתה בחברת ניהול מטעם ריט 1 וזאת על רקע דיווחים בדבר שינוי שליטה צפוי בחברה, באופן בו רני צים יחדל בין היתר להיות בעל השליטה, לבד, בחברת הניהול כהגדרתה בהסכמים שנחתמו בין הצדדים. החברה דחתה את טענת ריט 1, לאור העובדה שרני צים נותר בעל שליטה בחברה, וכן שממילא החברה לא חדלה להיות בעל שליטה בחברת הניהול. למען הסר ספק, מובהר כי הכנסות בגין דמי הניהול להם זכאית בגין שירותי הניהול

לחברת הניהול הינם בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

20. הליכים משפטיים מהותיים

לפרטים ראו ביאור 10ג' לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

21. יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה נוהגת לבחון את תוכניותיה העסקיות מעת לעת ולעדכן את יעדיה בהתאם להתפתחויות בתחום פעילותה.

בתחום הנדל"ן המניב

21.1. למועד דוח זה, יעדי החברה הינם להרחיב את פעילותה העסקית ולהשקיע ברכישת נכסים מניבים ו/או ברכישת/השכרת קרקעות לצורך הקמה של נכסים מניבים בעיקר מהסוג הקיים אצלה בהתאם להיצע הנכסים המניבים בשוק ובהתחשב בשיעור התשואה שניתן להשיג מרכישתם, בין בעצמה ובין ביחד עם שותפים צדדים שלישיים, הן בחברה הערבית והן בישובים יהודיים, לרבות בדרך של השקעה בתאגידים קיימים העוסקים בהקמה של נכסים מניבים בעיקר מהסוג הקיים אצלה, ואשר, בין היתר, יתחשבו בתנאים הבאים:

(א) אפשרות להשכחת הנכסים אם דרך שינוי ייעוד ו/או הוספת זכויות בנייה, לרבות עירוב שימושים ו/או שיווק וניהול טובים יותר.

(ב) מיקום הנכסים המניבים יהיה אטרקטיבי ותחרותי לעומת נכסים מניבים אחרים.

(ג) נכסים ושוכרים בעלי איתנות פיננסית.

(ד) נכסים עם פוטנציאל השבחה.

21.2. ביצוע פעולות ייזום כנגד השכרה מוקדמת לשוכרי עוגן ו/או אינדיקציות חזקות לביקוש.

21.3. הגדלת ה NOI בנכסים המניבים הקיימים ואלו שיירכשו על ידה, בין היתר, על ידי טיוב תמהיל השוכרים וביצועיהם, הגדלת שיעורי תפוסה, הענקת שירותים מגוונים לשוכרים, כגון שירותי ניהול, בין במישרין על ידה ובין באמצעות חברות המתמחות באספקת שירותים, ועל ידי כך להגדיל את האטרקטיביות של הנכסים המניבים בעיני השוכרים ובעיני שוכרים פוטנציאליים.

21.4. שמירה על רמת מינוף שמרנית לצד צמיחה בריאה.

21.5. ניצול מיטבי של זכויות הבנייה במרכזים המסחריים הקיימים וייזום על קרקעות בבעלות החברה.

21.6. שמירה על שכ"ד כלכלי תוך התחשבות בין היתר בעומס שכ"ד ודמי ניהול ביחס לפדיון.

21.7. ניצול ערוצי הכנסות נוספים וסינרגטיים לפעילות המרכזים המסחריים כגון ייצור חשמל באמצעות פאנלים סולאריים, מכירת חשמל, בצובר לשוכרים והקמת עמדות טעינה לרכבים חשמלים.

בתחום הייזום והבנייה למגורים

לאור מצב השוק בישראל (הבטחוני והכלכלי), ובכלל זה העלייה במדד המחירים לצרכן ובריבית בנק ישראל, שהביאו לעלייה בהוצאות המימון של החברה, ובשים לב להשקעות הנוספות הנדרשות מהחברה בתחום פעילות זה, בשנה החולפת החברה יישמה את האסטרטגיה של מימוש מרבית אחזקותיה בתחום הייזום והבנייה למגורים, תוך שהיא ממשיכה להתמקד בתחום פעילות הנדל"ן המניב בישראל.

המידע שלעיל מהווה תיאור האסטרטגיה הנוכחית של החברה בהתבסס על הערכת החברה לגבי התפתחותה הכלכלית והעסקית. מידע זה כולל מידע הצופה פני עתיד לפיכך, החברה אינה מעריכה את יכולת המימוש של אסטרטגיה זו. השגת היעדים והאסטרטגיה של החברה, אינם ודאיים ואינם בשליטתה של החברה ועשויים שלא להתממש, בין היתר, בשל תלותם בגורמים חיצוניים או בשל התממשותם של גורמי הסיכון המפורטים להלן בסעיף 23 להלן. החברה תהא רשאית לסטות

מהמדיניות המתוארת לעיל על-פי החלטות דירקטוריון החברה, כפי שיתקבלו מעת לעת.

22. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

תוכניות הקבוצה לשנה הקרובה כוללות, בין היתר :

- 22.1. המשך פיתוח פעילות ייזום הנכסים המניבים בישראל תוך כדי התמקדות בפרויקטים הקיימים של החברה.
 - 22.2. כמו כן, הקבוצה מתעתדת להמשיך ולבחון הזדמנויות להשקעה בתחום הנדל"ן המניב בישראל, הקמת מתחמי מסחר ברחבי הארץ, לרבות בחברה הערבית, וזאת, בנוסף על הנכסים אותם היא מחזיקה כיום, וזאת בשים לב להתפתחויות בשוק הנדל"ן המניב בישראל ולהתפתחויות בתחום הקמעונאות.
 - 22.3. לבחון השקעות שונות בישראל ובכלל זאת, ייזום, הקמה וניהול פרויקטים לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת וגז טבעי, והמשך פיתוח ערוצי הכנסות נוספים כגון טעינת רכבים חשמליים ואגירת אנרגיה (לא כולל אגירה תרמית) , וזאת במקביל ליציאה מפעילות האנרגיה בחו"ל, והתמקדות בפעילות אנרגיה בישראל כאמור לעיל.
- ההערכות בדבר ההתפתחות בשנה הקרובה כמפורט לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של הקבוצה. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 23 להלן.**

23. גורמי סיכון

להערכת החברה, לגורמים הבאים עלולים להיות השפעה מהותית על נכסיה והתחייבויותיה של הקבוצה ועל תוצאות פעילותה ו/או על יכולתה של הקבוצה לעמוד בהתחייבויותיה :

23.1. סיכונים מאקרו

- א. **מצב כלכלי** – האטה כלכלית במשק הישראלי ובשוק הנדל"ן בישראל, עלולה לגרום לירידה בביקוש לשטחים להשכרה, ירידת ערך בשווי הנכסים של הקבוצה, שיעורי תפוסה במרכזים המסחריים, רווחיות הקבוצה, ותוצאות פעילותה.
- ב. **מצב ביטחוני** – המשק הישראלי בכלל ובפעילות המרכזים המסחריים, מושפעים מהמצב הביטחוני והמדיני בישראל לכך עשויה להיות השפעה על עסקי התאגיד ככל ותחול התדרדרות משמעותית וארוכת טווח. לפרטים אודות השפעות מלחמת חרבות ברזל ראו סעיף 6.1 לעיל. אין ביכולת החברה לאמוד ולהעריך השפעה עתידית, ככל שתהיה, של המצב ביטחוני באזורנו, על ענף הנדל"ן ועל פעילות החברה בפרט.
- ג. **גיוס אשראי בנקאי ועליית שיעורי הריבית במשק** – הקבוצה מממנת את פעילותה, בין היתר, באמצעות אשראי בנקאי ואגרות חוב. במקרה שיחול שינוי באפשרות גיוס האשראי ממקורות אלו, לרבות שינוי מדיניות מתן האשראי לחברות בתחומי פעילותה של הקבוצה, עלול הדבר להשפיע על פעילות הקבוצה והיקפה. כמו כן, עליה בריבית צפויה להגדיל את הוצאות המימון של הקבוצה ולגרום להסטה של השקעה מנדל"ן לנכסים פיננסיים, וכתוצאה מכך יושפעו לרעה עסקי הקבוצה. לפרטים נוספים אודות השפעות שינויים בשיעור הריבית במשק ראו סעיף 6.2 לעיל.
- ד. **עליה בקצב האינפלציה** – הקבוצה מממנת את פעילויותיה, בין היתר, באמצעות אשראי בנקאי ואגרות חוב צמודים למדד המחירים לצרכן. במקרה שתחול אינפלציה הדבר יגדיל את הוצאות המימון של הקבוצה. מנגד, חוזי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן כך שבמקרה של אינפלציה ההכנסות משכר הדירה יעלו כנגד הוצאות המימון כאמור. לפרטים נוספים אודות השפעות האינפלציה ראו סעיף 6.3 לעיל.

23.2. סיכונים ענפיים

- א. **עודפי היצע של שטחי השכרה ותחרות** – ירידה מהותית בקצב הצמיחה במשק הישראלי וגידול מהותי בעודפי ההיצע של השטחים המיועדים להשכרה עלולים להשפיע לרעה על הכנסות הקבוצה, שווי נכסיה ותוצאותיה

העסקיות.

- ב. **עודפי ביקוש של נכסים מניבים או קרקעות לרכישה** - קיומם של עודפי ביקוש לשטחים מניבים או קרקעות לרכישה באזורים מסוימים עלולים לגרום לעליית מחירים ובהתאם להשפיע על פעילות הפיתוח של הקבוצה, והקטנת שיעור התשואה על הנכסים.
- ג. **איתנות פיננסית של שוכרים** - החמרה במצב הכלכלי, ובכלל זה האטה בענף הקמעונאות, עלולה להביא לפגיעה באיתנות הפיננסית של שוכרים, לירידה בדמי השכירות ובכך להשפיע באופן שלילי על פעילות הקבוצה, שווי נכסיה ותוצאותיה העסקיות, ובכלל זה גידול בהפרשות לחובות מסופקים.
- ד. **התייקרות של עלויות בנייה** - התייקרות תשומות הבנייה עלולה להשפיע לרעה על מחירי התקשרויות הקבוצה עם ספקים וקבלני משנה עימם עובדת הקבוצה בפרויקטים אותם היא מקימה ו/או מרחיבה.
- ה. **שינויי חקיקה ותקינה** - שינויים קיצוניים בהיתרים, בתקנים, במגבלות ובפיקוח הממשלתי או שינויים קיצוניים בהחלטות רשות מקרקעי ישראל עלולים להשפיע מהותית על התוצאות העסקיות של הקבוצה ועל שווי נכסיה.
- ו. **מסחר מקוון באינטרנט** - התחזקות המסחר המקוון כאמור עלולה להביא לירידה בביקוש לשטחים להשכרה ו/או אי חידוש הסכמי שכירות קיימים וכפועל יוצא מכך לירידה בשיעורי התפוסה בנכסיה של הקבוצה, לירידה בהכנסות מדמי שכירות ובשווי הנכסים.
- ז. **חשיפה לענף הקמעונאות** - תוצאותיה העסקיות של הקבוצה עלולות להיות מושפעות ממצב ענף הקמעונאות בישראל, אשר להערכת החברה, הגורמים אשר עלולים להשפיע עליו לרעה הינם כדלקמן: [א] הרעה במצב הכלכלי; [ב] הרעה באיתנות הפיננסית של חברות קמעונאיות; [ג] היצע עודף או ירידה בביקושים לשטחי מסחר; [ד] חיזוק המגמה של מסחר מקוון באינטרנט.
- ח. **ירידת שווי נכסיה של הקבוצה** - ירידת שווי נכסי הקבוצה, כתוצאה מקיטון דמי שכירות, עלייה בשיעור ההיוון וכו' עלולה להביא לפגיעה בתוצאות הכספיות של החברה עקב הצורך בביצוע הפרשות לירידת ערך בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים.
- ט. **הליכי תכנון ורישוי** - תוכניות הקבוצה לפיתוח המקרקעין שבבעלות ובטיפול חברות הקבוצה, תלויות בהליכי רישוי ותכנון, אשר מטבעם אורכים זמן ניכר ואין ודאות באישור רשויות התכנון לתוכניות כאמור.
- י. **מגבלות מימון** - ענף הבניה חשוף להשפעות הנובעות מקיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף וכן בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים בפרויקטים חדשים. השפעות אלו ממותנות במקצת עם התפתחותו של שוק מימון לא בנקאי. במהלך השנים האחרונות, הוחמרו הקריטריונים לקבלת אשראי והתנאים לקבל ליווי בנקאי שמקשים על פיתוח ויזום פרויקטים חדשים.
- יא. **סיכוני סייבר** – במסגרת פעילותה של הקבוצה קיימים בקבוצה נתונים שונים לרבות נתוני שוכרים. החברה מסתייעת במערכות מידע שונות לניהול ותיעוד במאגריה השונים (כדוגמת שוכרים, ספקים ונותני שירותים, גבייה וכיו"ב). הקבוצה פועלת באמצעות יועצים מקצועיים להגנה מפני מתקפות סייבר ולקיום יכולת התאוששות מהירה במקרה של תקיפה.

23.3. סיכונים מיוחדים לחברה

- א. **אי חידוש הסכמי החכירה ו/או הסכמי שכירות עם צדדים השלישיים עימם התקשרה הקבוצה בקשר עם השכרה של זכויות במקרקעין** - בחלק מהסכמי החכירה תקופת החכירה של הזכויות במקרקעין נקבעו ל- 49 שנים ללא זכות להארכה של תקופת חכירה נוספות (בעניין זה, ראו מרכז מסחרי מעלות). בנוסף, המרכז המסחרי בנתיבות נבנה בחלקו על מקרקעין בשכירות משנה לתקופה המסתיימת ביום 14.3.2036 והנכסים במגזר הלא-יהודי אף הם על פי הסכמי שכירות לתקופות קצובות. אי חידוש הסכמי החכירה (או אי הארכת תקופות

החכירה) ו/או אי חידוש הסכמי שכירות (או הארכתם) עלולים להשפיע מהותית על התוצאות העסקיות של הקבוצה ועל נכסיה (לרבות שוים).

ב. **הגבלות בהסכמי פיתוח וחכירה** - בחלק מהסכמי הפיתוח, נקבעו הגבלות לגבי השלמת תקופת הפיתוח של המקרקעין. במקרה בו לא יעלה בידיה של החברה לעמוד במועדים הקבועים בהסכמי הפיתוח להשלמת הבנייה ולהאריך את תקופת הפיתוח, חשופה החברה לתשלומים נוספים שיהיה עליה לשלם לרמ"י.

ג. **מיקום הנכסים לרבות שיעורי צמיחה באזורי פעילותה של הקבוצה** - למועד הדוח חלק מנכסיה של הקבוצה ממוקמים באזורי הפריפריה ובמגזר הלא יהודי, ועל כן הם חשופים למיתון כלכלי, ו/או לשיעורי צמיחה נמוכים, המשפיעים על היקף הביקושים לשטחי השכרה ועלולים לפגוע בתוצאותיה של החברה ושווי נכסיה.

בטבלה להלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם - סיכוני מקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים לחברה, אשר דורגו על פי השפעתם על עסקי החברה - השפעה גדולה, בינונית וקטנה, בהתאם להערכות הנהלת החברה, ככל שבידי החברה להעריך השפעה כאמור :

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה				
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה		
		X	מצב כלכלי	סיכוני מאקרו
	X		מצב בטחוני	
		X	גיוס אשראי בנקאי ועלית שיעורי הריבית במשק	
X			עלייה בקצב האינפלציה	
	X		עודפי היצע של שטחי השכרה ותחרות	סיכונים ענפיים
X			עודפי ביקוש של נכסים מניבים או קרקעות לרכישה	
	X		איתנות פיננסית של שוכרים	
		X	התייקרות של עלויות בנייה	
	X		שינויי חקיקה ותקינה	
X			מסחר מקוון באינטרנט	
	X		חשיפה לענף הקמעונאות	
	X		ירידת שווי נכסי הקבוצה	
		X	הליכי רישוי ותכנון	
		X	מגבלות מימון	
	X		סיכוני סייבר	סיכונים מיוחדים לחברה
	X		אי חידוש הסכמי החכירה ו/או הסכמי שכירות עם צדדים השלישיים עימם התקשרה הקבוצה בקשר עם השכרה של זכויות במקרקעין	
	X		הגבלות בהסכמי פיתוח וחכירה	
	X		מיקום הנכסים לרבות שיעורי צמיחה באזורי פעילותה של הקבוצה	

נספח ב'

Adi Naor
Real Estate Appraiser

Oren Katz
Real Estate Appraiser & Economist

Michael Axelrod
Real Estate Appraiser & Economist

Avidan Cohen
Real Estate Appraiser & Economist

Dan Reginiano
Real Estate Appraiser

Omri Naor
Real Estate Appraiser

עדי נאור
שמאי מקרקעין

אורן כץ
שמאי מקרקעין וכלכלן

מיכאל אקסלרוד
שמאי מקרקעין וכלכלן

אבידן כהן
שמאי מקרקעין וכלכלן

דן רג'ניאנו
שמאי מקרקעין

עמרי נאור
שמאי מקרקעין

תאריך: 23.03.2025

סימוכין: 12475

לכבוד

י.ה.ו חג'ג' בע"מ

א. הלל גד בע"מ

א.ג.כ.,

שומת מקרקעין מקיפה

קרקע לתעסוקה ומסחר

חלקים ב' מתחם לודוויפול'

גוש 6981 חלקות וח' 15-18, 26, 27, 30, 31, 36, 37, 39-42, 102

מגרשים 1-5 עפ"י תכנית תא/4010

שכונת לודוויפול, ת"א

1. **מבוא: מטרת השומה, פרטי המזמין והשומאי**

1.1. כללי:

נתבקשנו להעריך את שווי זכויות חברת **קבוצת חג'י יזום נדל"ן בע"מ** בנכס הנדון וזאת לצורך דיווח לרשות ני"ע במסגרת הדו"ח הכספי של החברה ליום **31.12.2024**.

1.2. שווי הזכויות בנכס עפ"י שומה זו אמור לבטא התמורה הסבירה במקרה של קונה ומוכר מרצון, בתנאי השוק הקיימים כיום, כאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חזקה ונקי מכל חוב ושעבוד, או זכויות צד ג' כלשהן.

1.3. השומה נערכה בהתאם לעקרונות תקן חשבונאי בינלאומי מס' IAS 40 ובתקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין¹, לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS). נמסר לנו ע"י החברה כי הנכס מוגדר על ידה כ"נדל"ן להשקעה" עפ"י כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS), תקן בינלאומי IFRS 13.

1.4. הגדרת שווי הוגן עפ"י הגדרתו בתקן IFRS 13: "המחיר שניתן לקבל עבור מכירת נכס או לשלם עבור העברת התחייבות בעסקה מסודרת בין המשתתפים בשוק במועד המדידה".

1.5. חו"ד מתבססת על השימוש המיטבי בנכס (highest best use) כפי שנדרש בתקן IFRS 13.

1.6. **פרטי הזמנת השומה:**

מזמין השומה:	חברת קבוצת חג'י יזום נדל"ן בע"מ, באמצעות גב' שירה אשר תמאם - משנה למנכ"ל קבוצת חג'י.
מועד ההתקשרות:	פברואר 2025.
הנסיבות:	דו"חות כספיים ליום 31.12.2024 .
התניות לגבי שכ"ט:	שכ"ט השמאי אינו מותנה בתוצאות השומה.
שיפוי:	התקבל כתב שיפוי ממזמין חוות הדעת המוגבל לשיפוי המותר לפי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.
יחסי תלות:	מזמין חו"ד אינו מהווה לקוח מהותי עבור משרדינו ואין בין מזמין השומה לבין משרד השמאות יחסי תלות כל שהם.

¹ חוות הדעת נערכה בהתאם לתקן מס' 17.1 בדבר פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית, אשר אושר ע"י הועדה לתקינה שמאית ביום 6.10.2010.

1.7. מטרת השומה:

דיווח לרני"ע במסגרת הדו"ח הכספי של חברת קבוצת חגי' יזום נדל"ן בע"מ.

1.8. פרטי השמאי

עדי נאור:

שמאי מקרקעין מוסמך משנת 1991 (רישיון מס' 270).
בוגר לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (1990).
בוגר במדע המדינה (B.A. מורחב), אוניברסיטת תל אביב.
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
חבר האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל.
ניסיון מקצועי: עוסק בשמאות מקרקעין מזה למעלה מ-20 שנה, שמאי מוסמך לעריכת שומות בטוחה
לאשראי בכל הבנקים המסחריים בישראל.
הנני מציין ומאשר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות, התשנ"ט – 1999, ולא
בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

מיכאל אקסלרוד:

שמאי מקרקעין מוסמך בהתאם לחוק שמאי מקרקעין תשכ"ב – 1962 (תעודת רישום מס' 1585).
לימודים לתואר ראשון (L.L.B.) במשפטים, במכללת קרית אונו.
בוגר החוג לשמאות וניהול מקרקעין (Dip), המכללה למינהל תל אביב.
בעל תואר ראשון (B.A.) בכלכלה וניהול, במסלול האקדמי של המכללה למינהל.
הרינו נותנים הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות כספיים של חברת קבוצת חגי' יזום נדל"ן בע"מ
וכן תפורסם לציבור, במערכת המגנ"א, ככל והחברה תידרש לכך מכל סיבה שהיא.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה הינו 31.12.2024.

3. ביקור בנכס

מועד הביקור בנכס ובסביבה נערך ביום 04.03.2025 ע"י מיכאל אקסלרוד – שמאי מקרקעין.

4. כללי – פרטי הנכס

גוש	:	6981.
חלקות וח"ח	:	15-18, 26, 27, 30, 31, 36, 37, 39-42, 102.
מגרשים ²	:	1. 2. 3. 4. 5.
שטח מגרש ³	:	3,265 מ"ר. 1,006 מ"ר. 2,682 מ"ר. 2,980 מ"ר. 782 מ"ר.
סה"כ שטח קרקע ⁴	:	12,486 מ"ר.
חלק הנישום	:	נשוא חו"ד מהווה 95.2% חלקים עפ"י הסכם שיתוף ב- 78.33% חלקים במתחם.
מהות הנכס	:	חלקים במתחם חטיבת קרקע בשטח כולל של כ- 12,486 מ"ר ביעוד מסחר תעסוקה ותעבורה, הידועה כ"מתחם לודוויפול". נכון למועד הביקור בנכס במתחם בנויים מס' מבנים המיועדים להריסה.
זכויות בנכס	:	בעלות פרטית במושע - רשומה בספרי המקרקעין.
זיהוי הנכס	:	פורטל גיאוגרפי לאומי, מע' GIS של עיריית ת"א, תשריטי תב"ע וביקור בנכס.
כתובת	:	שכונת לודוויפול, דרום ת"א.

² עפ"י תכנית תא/4010 משנת 2016.

³ עפ"י תכנית תא/4010 משנת 2016.

⁴ שטח לפני הפקעות, עפ"י מסמך מדיניות משנת 2022.

5. תיאור הסביבה והנכס

5.1. תיאור הסביבה

הנכס הנישום ממוקם בשכונת לודוויפול, בחלק הדרום מזרחי של העיר ת"א. מתחם לודוויפול מהווה שכונה בדרום תל אביב הממוקמת בין שכונת שפירא לשכונת התקווה, צפונית לדרך קיבוץ גלויות בסמוך לגדות נחל איילון. השכונה כוללת שני רחובות היוצרים מעין משולש עם דרך חיל השריון. הבינוי בשכונה כולל מבני מגורים בני 1-3 קומות מבניה ותיקה. זמן קצר לאחר הקמת השכונה, ב-1958, אושרה תוכנית בניין עיר שאסרה על כל בנייה נוספת במתחם. ב-1978 הוקם בסמוך לה מחלף קיבוץ גלויות, שחיבר את דרך קיבוץ גלויות עם כביש 1. במהלך הקמת נתיבי איילון בשנות ה-80 וה-90 נהרסו חלק מבתי המתחם לשם הקמתו של גשר חיל השריון, שמהווה את המשכם של נתיבי איילון דרומה, לכיוון חולון. כתוצאה מהקמת הגשר נתחמה השכונה בין שלושה כבישים ראשיים - מצפון וממזרח כביש 1 ומסליל הרכבת, ממערב נתיבי איילון ודרך חיל השריון ומדרום דרך קיבוץ גלויות. הגישה למתחם לכלי רכב מתבצעת מרחוב חיל השריון. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, תאורת רחוב וכיוצא ב. בצומת הרח' קיבוץ גלויות וחיל השריון מתוכננת תחנת מטרו (קו M1) כאשר מתוכנן חיבור באמצעות מנהרה להולכי רגל למתחם.

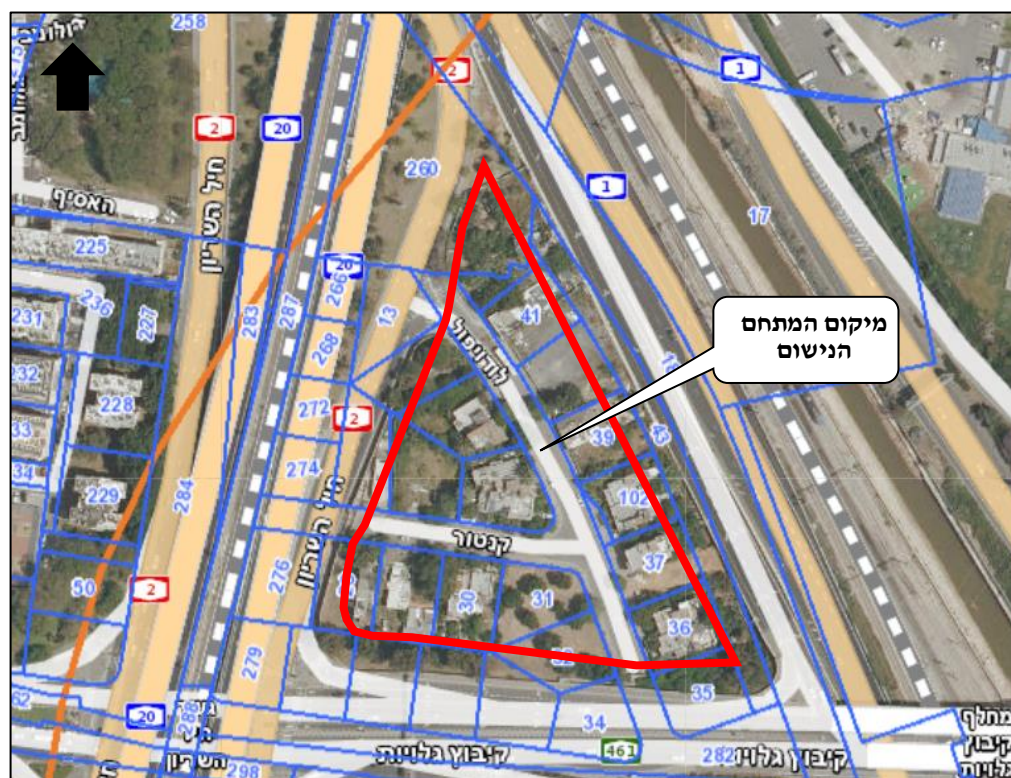
תרשים סביבה:



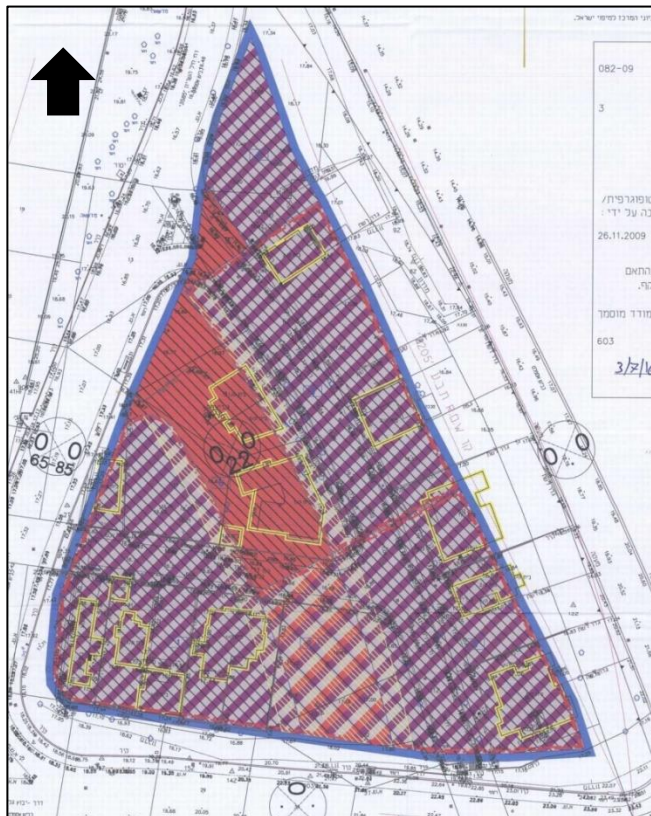
5.2. תיאור הנכס

כאמור, הנכס הנישום מהווה 95.2% חלקים עפ"י הסכם שיתוף ב- 78.33% חלקים במתחם חטיבת קרקע בשטח של כ- 12,486 מ"ר (לפני הפקעות) ביעוד מסחר תעסוקה ותעבורה, הידוע כ"מתחם לודוויגפול". עפ"י מסמך מדיניות למרחב מע"ר דרום (תא/מק/9103), שטח המתחם לחישוב זכויות לאחר הפקעות הינו כ- 7,863 מ"ר. נכון למועד הביקור בנכס במתחם בנויים מס' מבנים המיועדים להריסה, כאשר חלק מהמבנים פונו וחלקם מושכרים בשכירות חופשית. המתחם ממוקם ע"ג חלקות וח"ח 15-18,26,27,30,31,36,37,39-42,102 בגוש 6981 ומהווה את מגרשים 1-5 עפ"י תכנית תא/4010.

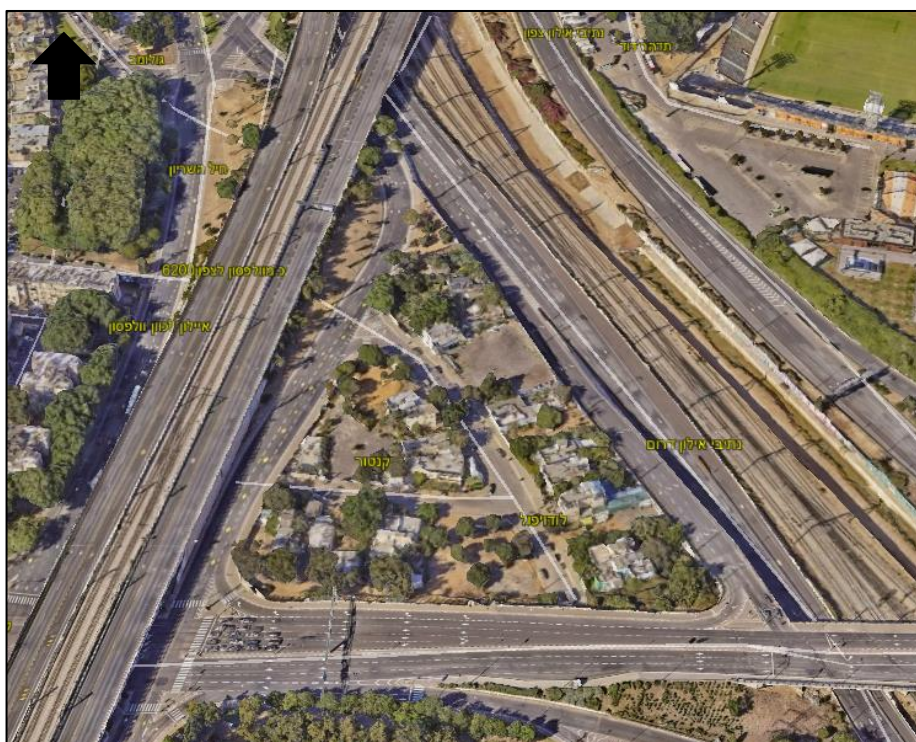
תשריט המתחם והחלקות (עפ"י אתר govmap):



תשריט המגרשים עפ"י תכנית תא/4010:



תצ"א של המתחם (מתוך מערכת 3d-simplex-smart):



להלן מס' תמונות להמחשה מיום הביקור בנכס:



6. המצב המשפטי – זכויות במקרקעין

6.1. פירוט נסחי רישום מקרקעין, העתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 26.02.2025

גוש	חלקה	שטח רישום במ"ר	בעלויות	חלק בנכס	משכנתאות	הערות
6981	15	782	א.הלל. גד בע"מ	בשלמות	לטובת בנק לאומי ללא הגבלת סכום	
	16	793	א.הלל. גד בע"מ	בשלמות	לטובת בנק לאומי ללא הגבלת סכום	צו הריסה לטובת בית המשפט העירוני ת"א-יפו
	17	768	א.הלל. גד בע"מ	בשלמות	לטובת בנק לאומי ללא הגבלת סכום	
	18	780	חברת נתיבי איילון בע"מ	550/780		
			א.הלל. גד בע"מ	23/78	לטובת בנק לאומי ללא הגבלת סכום	
	26	751	חברת נתיבי איילון בע"מ	493/1502		
			חברת נתיבי איילון בע"מ	258/751		
			א.הלל. גד בע"מ	493/1502	לטובת בנק לאומי ללא הגבלת סכום	הערה לפי סעי' 16 לטובת מס רכישה ת"א
	27	751	א.הלל. גד בע"מ	בשלמות	לטובת בנק לאומי ללא הגבלת סכום	צו הריסה לטובת בית המשפט העירוני ת"א-יפו
						הערה לפי סעי' 16 לטובת מס רכישה ת"א
	30	751	א.הלל. גד בע"מ	בשלמות	לטובת בנק לאומי ללא הגבלת סכום	
	31	751	נכסי אילת ואילן לוי בע"מ	בשלמות	רשומה משכנתא ע"ש א.הלל. גד בע"מ לטובת בנק לאומי	הערת אזהרה סעי' 126 ע"ש י ה ו חגי' בע"מ לטובת בנק לאומי
	36	752	א.הלל. גד בע"מ	בשלמות	לטובת בנק לאומי ללא הגבלת סכום	
	37	750	א.הלל. גד בע"מ	670838/750000	לטובת בנק לאומי ללא הגבלת סכום	הערה לפי סעי' 16 בגין חוב מס רכישה
			נכסי אילת ואילן לוי בע"מ	79162/750000		הערה לפי סעי' 16 בגין חוב מס רכישה
	39	751	א.הלל. גד בע"מ	בשלמות	לטובת בנק לאומי ללא הגבלת סכום	צו הריסה לטובת בית המשפט העירוני ת"א-יפו
	40	752	נכסי אילת ואילן לוי בע"מ	1/40	רשומה משכנתא ע"ש א.הלל. גד בע"מ לטובת בנק לאומי	
			א.הלל. גד בע"מ	39/40	לטובת בנק לאומי ללא הגבלת סכום	הערה לפי סעי' 16 לטובת מס רכישה ת"א
	41	751	א.הלל. גד בע"מ	בשלמות	לטובת בנק לאומי ללא הגבלת סכום	הערה לפי סעי' 16 לטובת מס רכישה ת"א
	42	273	א.הלל. גד בע"מ	בשלמות	לטובת בנק לאומי ללא הגבלת סכום	
	102	683	א.הלל. גד בע"מ	בשלמות	לטובת בנק לאומי ללא הגבלת סכום	צו הריסה לטובת בית המשפט העירוני ת"א-יפו

6.2. רקע משפטי

- במתחם שבנדון היו בעבר מעל 100 מחזיקים, חלקם בעלים רשומים, חלקם יורשים שאינם רשומים ומס' פולשים⁵.
- חב' א. הלל גד בע"מ התקשרה עם רוב בעלי הזכויות הפרטיים בהסכמי מכר, הסכמי אופציה והסכמי פינוי.
- חב' י.ה.ו. חגי' בע"מ מחזיקה ב- 50.1% ממניות חברת א.הלל גד בע"מ.
- כיום הבעלות במתחם מתחלקת כדלקמן:
נכסי אילת ואילן לוי בע"מ, חב' י.ה.ו. חגי' בע"מ, א.הלל גד בע"מ ("החברות") - כ- 62%.
נתיבי איילון בע"מ ומדינת ישראל ועיריית תל אביב - כ- 38%.
- ביום 27.06.2022 נחתם הסכם שותפות בין חב' נכסי אילת ואילן לוי בע"מ, חב' י.ה.ו. חגי' בע"מ וחב' א.הלל גד בע"מ. חלקה היחסי של כל חברה בעסקה המשותפת הינו כדלקמן:
חב' נכסי אילת ואילן לוי בע"מ - 4.7969%
חב' י.ה.ו. חגי' בע"מ - 4.8161%
חב' א.הלל גד בע"מ - 90.387%
- להלן חישוב החלק היחסי הנישום בקרקע מתוך כלל שטח המתחם:

שטח במ"ר	תיאור
12,465	סה"כ שטח קרקע כלולה בתכנית תא/4010
-1,785	קרקע ביעוד לדרך עפ"י תכנית תא/4010
10,680	מתקבל שטח קרקע הנכלל בשטח לאיחוד וחלוקה
1,893	שטח עיריית ת"א ונתיבי איילון
422	קרקע מדינה - דרך (לפי מקדם 0.4)
8,365	סה"כ מתקבל שטח אקו'
78.33%	מהווה חלק הבעלים במתחם

הבהרות:

- עפ"י תשריט מדידה משנת 2018 שהוצג בפנינו, סך השטח הכלול בתכנית תא/4010 הינו כ- 12,465 מ"ר (לעומת 12,500 מ"ר המצוין במסמכי התכנית).
- החלק המשוויד לקרקע מדינה - דרך, מגלם את תרומת השווי של מרכיב הדרך לזכויות. יש לציין כי עמדת החברה היא שיש להביא בחשבון מקדם נמוך יותר.

⁵ יובהר כי הפולשים ממוקמים בשטחים בבעלות עיריית ת"א ונתיבי איילון ולא בשטחים שבעלות מזמין חו"ד.

6.3. אישור מהיועצים המשפטיים של הפרויקט



חג'ג', בוכניק, ויינשטיין ושות' משרד עורכי דין ונוטריונים
Hagag, Buchnik, Weinstein & Co. Law Offices & Notaries

Chen Buchnik Adv. LL.M.
Igal Weinstein Adv. BA (BUS)
Nadav Avramovich Adv. LL.M.
Alia Diab Adv. & Notary, LL.M., B.M.L.E. (ECON)
Tamir Rath Adv. LL.M. (Hamburg)
Ortal Peer Adv.
Shiran Michael Adv.
Ayala Ben-Yair Adv.
Avraham Pitusi Adv.
Dana Kanizo Adv.
Aurelie Abihssira
Tal Zigdon Adv.

* European Master in Law & Economics

מגדלי הארבעה (מגדל צפוני) קומה 21
רח' הארבעה 28, תל-אביב, 6473925
Ha'Arba'a Towers (Northern Tower) 21st floor
28 Ha'Arba'a St., Tel-Aviv 6473925, Israel
טל: 6081733 (3) + 972 פקס: 6081732 (3) + 972
דוא"ל: office@hbw-law.com
אתר: www.hbw-law.com

חנ בוכניק, עו"ד
יגאל ויינשטיין, עו"ד
נדב אברמוביץ, עו"ד
עלא דיאב, עו"ד ונוטריון
תמיר רט, עו"ד
אורטל פאר, עו"ד
שירן מיכאל, עו"ד
איילה בן-יאיר, עו"ד
אברהם פיטוסי, עו"ד
דנה קניזו, עו"ד
אוראלי אביחצירה
טל זיגדון, עו"ד

27/02/2025

Chen B.
Igal W.
Nadav A.
Alia D.
Tamir R.
Ortal P.
Shiran M.
Ayala B.
Avraham P.
Dana K.
Aurelie A.
Tal Z.
Europe

לכבוד
עומרי נאור – שמאי מקרקעין
בדוא"ל: omri@adinaor.com

א.נ.,

הנדון: מתחם לדוויפול

Chen B.
Igal W.
Nadav A.
Alia D.
Tamir R.
Ortal P.
Shiran M.
Ayala B.
Avraham P.
Dana K.
Aurelie A.
Tal Z.
Europe

כיועצים המשפטיים של הפרויקט שבנדון, הרינו לאשר כי הבעלויות הפרטיות במתחם הינן כמפורט בטבלה המצורפת למכתבנו.

כמו כן, הרינו לאשר, כי אין ל- א.ה.ל. ג.ד בע"מ התחייבויות לצדדים שלישיים ביחס לפרויקט (למעט יועצים ומתכננים עימם התקשרה החברה) ואין לחברה חובות לרשויות מיסוי מקרקעין ו/או לוועדה המקומית.

בכבוד רב,
חג'ג', בוכניק, ויינשטיין ושות'
משרד עורכי דין ונוטריונים
נדב אברמוביץ, עו"ד

להלן הטבלה שצורפה לאישור הנ"ל:

גוש	חלקה	שם הבעלים הרשום	החלק בבעלות	הערות
6981	15	א. הלל. גד בע"מ	1 / 1	
	16	א. הלל. גד בע"מ	1 / 1	
	17	א. הלל. גד בע"מ	1 / 1	
	18	א. הלל. גד בע"מ	493 / 1502	בהתאם להסכמים בהם רכשה נתיבי איילון את הקרקע ותשריטים -
		חברת נתיבי איילון בע"מ	1009 / 1502	להערכת החברה כלל השטח שבבעלותה הינו בתוך שטח התכנית
	26	א. הלל. גד בע"מ	230 / 780	בהתאם להסכמים בהם רכשה נתיבי איילון את הקרקע ותשריטים -
		חברת נתיבי איילון בע"מ	550 / 780	להערכת החברה כלל השטח שבבעלותה הינו בתוך שטח התכנית
	27	א. הלל. גד בע"מ	1 / 1	
	30	א. הלל. גד בע"מ	1 / 1	
	31	נכסי אילת ואילן לוי בע"מ	4921 / 10000	
		י.ה.ו. חגי' בע"מ	5079 / 10000	טרם נרשמה בעלות בטאבו ע"ש י.ה.ו. חגי'
	36	א. הלל. גד בע"מ	1 / 1	
	37	א. הלל. גד בע"מ	670838 / 750000	בהתאם להסכם השותפות, כלל השטח שבבעלות החברה הינו בתוך
		נכסי אילת ואילן לוי בע"מ	79162 / 750000	שטח התכנית
	39	א. הלל. גד בע"מ	1 / 1	
	40	א. הלל. גד בע"מ	39 / 40	
		נכסי אילת ואילן לוי בע"מ	1 / 40	
	41	א. הלל. גד בע"מ	1 / 1	
	42	א. הלל. גד בע"מ	1 / 1	
	102	א. הלל. גד בע"מ	1 / 1	

6.4. הסכם שותפות מיום 27.06.2022

הוצג בפנינו הסכם שותפות מיום 27.06.2022 בין: נכסי אילת ואילן לוי ("אילן לוי"), לבין: י.ה.ו. חגי' בע"מ ("חגי'"), א. הלל גד בע"מ ("החברה"), ולהלן עיקריו:

- החברה התקשרה עם רוב בעלי הזכויות הפרטיים בהסכמי מכר, הסכמי אופציה והסכמי פינוי.
- החברה הינה חברה יעודית שהוקמה על מנת לרכוש זכויות במקרקעין, ליזום תכנית חדשה, אשר תוסיף שימושים ביחס למקרקעין ותגדיל את זכויות הבניה המוקנות במטרה להקים פרויקט בעירוב שימושים.
- אילן לוי הינו בעל מלוא זכויות הבעלות והזכאי להירשם כבעלים של חלק מהמקרקעין הידוע כחלקה 31 בשלמות ו- 1/40 מחלקה 40 בגוש 6981.
- חגי' הינה בעלת מניות בחברה באופן שהיא מחזיקה ב- 50.1% מההון המונפק והנפרע של החברה.
- הוסכם בין הצדדים כי יחברו לעסקה משותפת על מנת לקדם את הפרויקט תוך שהחברה תתכן, תנהל, תקדם ותקים את הפרויקט.
- חגי' ירכשו 50.1% מהזכויות של אילן במקרקעין בחלקה 31 בלבד תמורת סך של- 12,500,000 ₪ + מע"מ.
- לאחר השלמת הרכישה יוותר לאילן בעלות של 4.7969% אחוזים מהזכויות של הבעלים הפרטיים במתחם ותהיה לו הזכות להשתתף ברכישות של קרקעות צמודות עפ"י חלקו היחסי במתחם.
- חלקה היחסי של כל חברה בעסקה המשותפת הינו כדלקמן:

חב' נכסי אילת ואילן לוי בע"מ	-	4.7969%
חב' י.ה.ו. חגי' בע"מ	-	4.8161%
חב' א.הלל גד בע"מ	-	90.387%
- ממועד השלמת עסקת המכר יישאו הצדדים בכל תשלום הדרוש לקידם התכנית החדשה לפי חלקו של כל אחד מהם במתחם. על אף האמור לעיל אילן לוי לא יישא בכל תשלום אלא אם נתן הסכמתו מראש ובכתב.
- אילן לוי יהיה זכאי בחלקו היחסי מכל הכנסה שתצמח במקרקעין בתקופה שעד תחילת הבניה.
- ככל שהחברה ו/או חגי' תרכוש זכויות מרשות מקרקעי ישראל ו/או עירייה ו/או נתיבי איילון, אילן לוי יהיה זכאי לרכוש את החברה באותם תנאים עפ"י חלקו היחסי.
- ככל שהחברה ו/או חגי' תרכוש את הזכויות בחלקה 43 בגוש 6981, תהיה לאילן לוי הזכות לרכוש מהחברה חלק יחסי עפ"י חלקו היחסי.
- מעבר לאמור, אילן לא ירכוש כל זכות נוספת מבעלי הקרקע במקרקעין בידועים כחלקות/חלקי חלקות 13-18, 25-37, 39-43, 102, 103, 260, 282 בחלקה 18 בגוש 6980.
- אף אחד מהצדדים לא יהיה רשאי להמחות ו/או להסב את זכויותיו ו/או את התחייבויותיו עפ"י מסמך זה ו/או ההסכם המפורט במשירין ו/או בעקיפין.

6.5. הסכמי שכירות במתחם

- נכון להיום המתחם שבנדון מושכר ברובו למס' שוכרים.
- הוצגו בפנינו כלל הסכמי השכירות בנכס לרבות כרטסת הכנסות מחודש ינואר 2025 ופירוט ההכנסות המתקבלות. סה"כ דמ"ש המתקבלים הינם כ- 109,825 ₪.

7. המצב התכנוני ורישוי

7.1. תכניות בנין עיר רלוונטיות תקפות

מס' תכנית	י.פ.	תאריך מתן תוקף	תיאור/מהות
מ'	2829	24.06.1982	קביעת זכויות והוראות בניה
ע'	3275	28.11.1985	תכנית מתאר למרתפים
מ'1	3810	01.11.1990	ביטול סעי' 32 בתכנית מ'
ג'	4208	21.04.1994	בניה על גגות בתים
ע'1	5167	18.03.2003	מרתפים - שינוי לתכנית ע'
4010	7320	05.08.2016	מתחם לדוויפול
5000	7407	22.12.2016	תכנית כוללנית ת"א יפו
תא/מק/9103		18.05.2022	מסמך מדיניות למרחב מע"ר דרום

תכנית תא/4010 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 7320 מיום 05.08.2016

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת שמכוחה לא ניתן להוציא היתר בניה.

מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה:

1. שינוי יעוד הקרקע משטח לתכנון בעתיד לשטח ביעוד תעסוקה ומסחר ושטח לדרך.
2. קביעת הוראות לתוספת זכויות ולבינוי.
3. קביעת הוראות לביצוע התכנית.
4. קביעת תנאים למימוש התכנית.

שימושים - אזור תעסוקה ומסחר:

מעל פני הקרקע - משרדים ומסחר. יותרו שימושי תרבות ופנאי, אולמות שמחה, מועדוני בילוי ודיסקוטקים, פאבים, מסעדות וכיו"צ.

מתחת לפני הקרקע - לפי תכנית מתאר מקומית ע'1 כולל מתקנים לרחיצת רכב ומתקנים הנדרשים להפעלת החניון.

מסחר - יותרו שטחי מסחר (עיקריים) בהיקף של 12,500 מ"ר בהתאם לטבלת הזכויות.

חניה - עפ"י התקן בעת מתן היתר בניה כאשר כולה תהיה בתת הקרקע.

עפ"י נספח התחבורה מתוכננים 945 מקומות חניה תת קרקעיים. לפחות 60% מהחניות לא יוצמדו וינהלו כחניון ציבורי.

תנאים להוצאת היתר בניה:

- איחוד וחלוקה - תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה שתחול על שטח

התכנית כולו. השטחים הציבוריים יופרשו במסגרת תכנית איחוד וחלוקה.

- אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח.

טבלת זכויות והוראות בניה:

יעד	שימוש	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים										אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
				מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל מפלס לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי						אחורי				
				עיקרי	שורות	עיקרי	שורות																
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	1	3265.4	31,800	5,400	0	12,400	49,600				(1)	91.50	24	4	0	0	0					
		3	2682.4																				
		4	2979.8	13,700	2,300	0	5,400	21,400				(1)	77.50	20	4-5	0	0	0					
		5	782.1	3,600	610			5,460				(1)											
	מסחר	1	3265.4	6,440	1,700	0	12,400	20,540				(1)	16.00	3	4	0	0	0					
		3	2682.4																				
מסחר ותעסוקה ותעבורה	מסחר	4	2979.8	3,480	870	0	5,400	9,750				(1)	16.00	3	4-5	0	0	0					
		5	782.1	900	215	0		2,375				(1)											
			2	1006.0	1,680	330			2,810				(1)	16.00	3	4	0	0	0				
		דרד		6	1784.8	0	0	0	0	0													

הערות לטבלה:

(א) מעל פני הקרקע תותר תכנית עד 78% משטח המגרש, כמפורט בסעיף 5. מתחת לפני הקרקע תותר תכנית ע"פ תכנית ע" 1 מרתפים.
(ב) תותר העברת זכויות בניה בין תאי שטח 1-3 במסגרת אותו שימוש ובמגבלות קווי הבניין והגובה לפי תכנית זו.

הבהרה:

כאמור, עפ"י תשריט מדידה משנת 2018 שהוצג בפנינו, סך השטח הכלול בתכנית תא/4010 הינו כ- 12,465 מ"ר (לעומת 12,500 מ"ר המצוין במסמכי התכנית).

תכנית מתאר תא/5000 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016

תכנית מתאר כוללת לעיר ת"א, הקובעת את המגמות ואופן ההתפתחות של העיר, ומאפשרת לוועדה המקומית לתו"ב ת"א לאשר תכניות בנין עיר נקודתיות/מפורטות (אשר ניתן יהיה להוציא היתרי בניה מכוחן) על בסיס הוראות תכנית המתאר בלהבד וללא צורך באישור הועדה המחוזית. תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילת תכנית זו, תעמוד בתוקפה. תכנית שתאושר מכח תכנית מתאר זו תבטל כל תכנית מתאר מקומית או מפורטת קודמת. הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה לשימושים סחירים מעבר להיקף שטחים לשימושים סחירים המותר בתכניות קודמות, או משימוש שאינו למגורים לשימוש למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה/פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות, שתיקבענה ככל שתידרשנה כתוצאה מתוספת שטחי הבניה והשימושים המבוקשים בתכנית. מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו ע"י הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת. החלקה שבנדון מסווגת כחלק מאזור תכנון 803 ביעוד אזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך להסעת המונים.

שימושים:

ניתן לקבוע בתכנית עתידית במסגרת יעוד קרקע לתעסוקה את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם:

מקבץ שימושים ראשיים – מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים.

מקבץ שימושים נוספים – מגורים וכן מסחר 2 ו/או תעסוקה 2 ובלבד ששימושים אלה יותרו מתחת

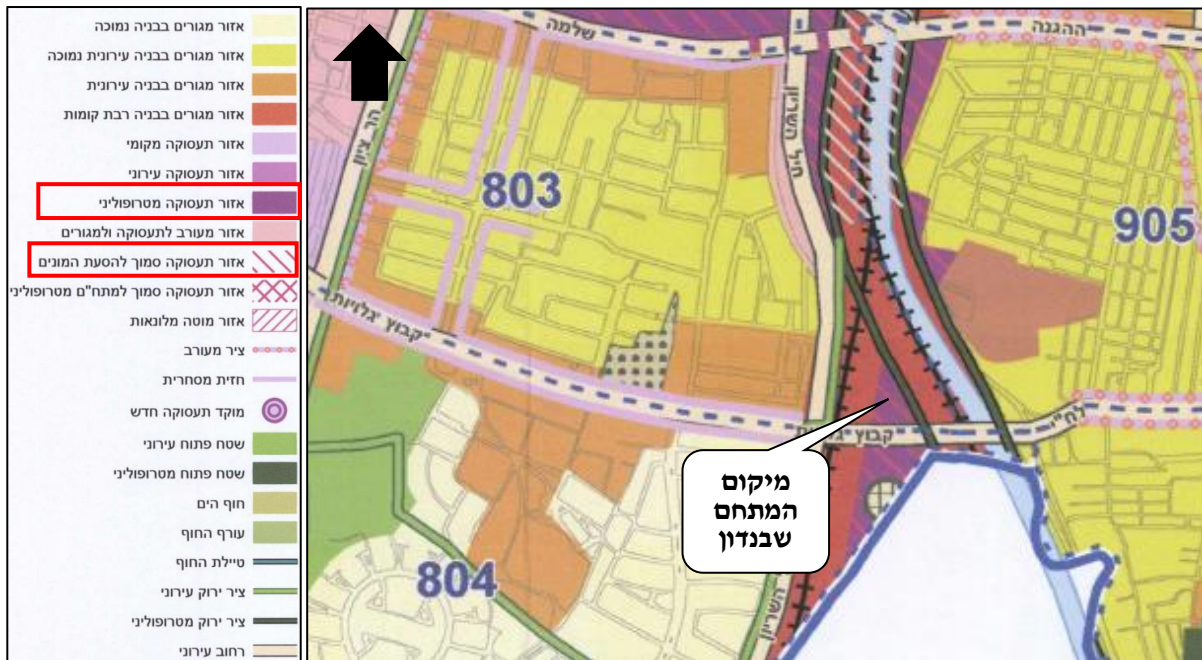
למפלס הכניסה הקובעת או מעל מפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.

בכל מגרש שיעודו מאפשר שימושים סחירים תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

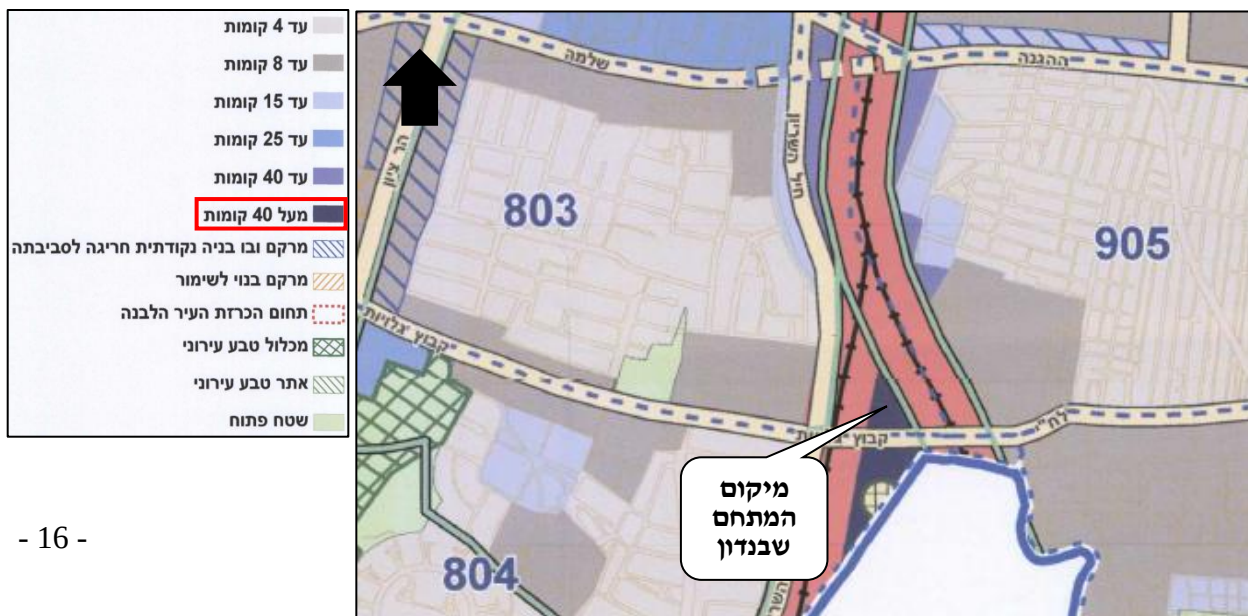
תמצית הוראות הבינוי:

רח"ק בסיס	:	4.2
רח"ק מירבי	:	12.8
מס' קומות	:	מעל 40 קומות.
תכסית	:	לא תעלה על 60% משטח המגרש.

תשריט התכנית:



תשריט נספח עיצוב עירוני:



תקן חניה

בהתאם למסמך מדיניות תקן החניה העירונית המאושרת והחלטות ועדה קודמות בעניין תכנית תא/מק/9072 - תקנון חניה 2016 בתחום העיר מיום 12.02.2020, החליטה ועדת המשנה לתו"ב לאשר בין היתר כדלקמן:

מסחר:

המלצה להתאמת הוראות התקן לתל אביב יפו:			
#	שימוש הקרקע	אזור א' ³	אזורים ב' ו-ג'
2.1	חנויות מכל הסוגים עד 2,000 מ"ר, כולל חזית מסחרית (במצטבר)	1 מקום חניה לכל 50 מ"ר	1 מקום חניה לכל 50 מ"ר
2.2	עבור תוספת שטח מסחר כללי מ- 2,000 מ"ר עד 10,000 מ"ר	1 מקום חניה לכל 100 מ"ר	1 מקום חניה לכל 50 מ"ר
2.3	עבור תוספת שטח מסחר כללי מעל 10,000 מ"ר	1 מקום חניה לכל 150 מ"ר	1 מקום חניה לכל 100 מ"ר
2.4	מסחר שכונתי	1 מקום חניה לכל 50 מ"ר	

תעשייה עתירת ידע, תעשייה ומלאכה ואחסנה:

המלצה להתאמת הוראות התקן לתל אביב יפו:				
	אזור א'	אזור ב'	אזור ג'	
3.1	משרדים, תעשייה עתירת ידע, תעשייה ומלאכה	1 מקום חניה לכל 120 מ"ר	1 מקום חניה לכל 60 מ"ר ⁴	
4.1		(בהתייחס לרכבת ישראל ולקו האדום)	(בהתייחס לרכבת ישראל ולקו האדום)	
4.5	אחסנה	1 מקום חניה לכל 300 מ"ר		

הבהרה:

הנכס הנישום מסווג באזור א'.

תא/מק/9103 - מסמך מדיניות למרחב מע"ר דרום

המסמך נערך ביום 18.05.2022 בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000 ומטרתו לאפשר קידום תכניות מפורטות בסמכות הועדה המקומית לתו"ב.

המתחם שבנדון מהווה את מתחם "רב בלוק 111" בשטח ברוטו של כ- 12,486 מ"ר בחלוקה לתת מתחם A ותת מתחם B.

עיקרי עקרונות התכנון במתחם:

- קידום תכנית מפורטת לרב בלוק שלם.
- קידום תכנית מפורטת למתחם פיתוח שלם.
- כל תכנית מפורטת תכיל מגוון טיפוסי בינוי לתעסוקה וחללי תעסוקה. בכל תכנית תיקבענה חזיתות מסחריות.
- מלונאות – היקף ומאפייני המלונאות יקבעו במסגרת התכנון המפורט.
- מגורים – במתחם שבנדון לא יותרו שימושי מגורים.
- בכל תכנית יוקצו שטחים למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים הנדרשים לפי פרוגרמה שתיערך ע"י היחידה לתכנון.
- שטחים ציבוריים בנויים ייקבעו בכל רב בלוק בהתאם להנחיות העירוניות לעניין זה והיקפם ייקבע בהתאם לפרוגרמה לצרכי ציבור.
- לאור המיקום והגיאומטריה הייחודית של המתחם הנדון, תתאפשר גמישות בהיקפי הבנייה והגבהים וזאת בתנאי שיתר הנחיות והמלצות המסמך בעיקרן נושא השלד הציבורי והחיבור דרומה תשמרנה בהתאמה לעדכון תכנית המתאר (תא/5500).
- תקן החניה יהיה עד תקן אפס ובכל מקרה יבחן בכל תוכנית בנפרד ויובא במסגרתה כהמלצה מפורטת לועדה. בכל מקרה התקן לא יעלה על מדיניות הועדה לתקני חניה בתוכניות.

זכויות בניה והפקעות עפ"י מסמך המדיניות:

אפשרויות ההפקעה המוצגות בתרחיש הינן מינימליות, מחייבות בדיקה פרוגרמטית ביחס להרחבת המגרשים הציבוריים ותוספת שטחים ציבוריים בנויים ומבוססת על הנחיות המדיניות לרבי הבלוק השונים.

תרחיש להערכת זכויות בניה ושיעורי הפקעה									
סול	מספר רב הבלוק	שטח רב הבלוק	שטח - ציבור (ק"מ)	הפקעה (מוצע)	הפקעה %	שטח סחיר (מוצע)	בנייה ברוטו ע"ק*	הערות	
1	101A	7124	0	596	2163	30	63501		
2	101B	11018	0	367	1507	14	121741		
3	102	24526	1651	2204	7139	29	222554		
4	103A	7554	0	583	1490	20	77619		
5	103B	5055	0	455	905	18	53120		
6	104A	9365	2254	262	2555	27	72678		
7	104B	7714	1088	270	1191	15	68774		
8	105A	1686	0	0	0	0	16076	עפ"י תא/4532	
9	105B	2435	0	0	0	0	31168	עפ"י תא/4080	
10	105C	2542	0	367	761	30	22797		
11	105D	3321	0	195	996	30	29760		
12	106	3094	0	0	281	9	36006	תוכנית החרש-לה גרדיה תא/4086	
13	107A	10857	2435	0	3213	30	97843		
14	107B	108	0	0	0	0	0	מתח"ם ההגנה	
15	108	6576	1250	256	1719	26	57331		
16	109	5412	0	767	1169	22	50880		
17	110	5860	0	962	1006	17	41677		
18	111A	6626	2019	0	2019	30	58970		
19	111B	9107	0	910	2755	30	81306		
20	112A	7850	1728	547	2275	29	71360		
21	112B	0	0	0	0	0	1275161	סה"כ	

בניה ברוטו ע"ק - זכויות הבניה עפ"י רח"ק 12.8 (לפי תא/5000) במגרשים סחירים (לאחר הפקעה עפ"י המפורט להלן) למטר רב בלוק 105B/105A

אפשרויות ההפקעה המוצגות בתרחיש הינן מינימליות, מחייבות בדיקה פרוגרמטית ביחס להרחבת המגרשים הציבוריים ותוספת שטחים ציבוריים בנויים ומבוססת על הנחיות המדיניות לרבי הבלוק השונים.

תכנית תא/5500 (טרם אושרה) המהווה עדכון לתכנית המתאר תא/5000

ביום 26.02.2025 הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה תל אביב החליטה להפקיד את תוכנית תא/5500 היא תוכנית מתאר מקומית לעיר תל אביב-יפו, המהווה עדכון לתוכנית המתאר הקודמת, תא/5000. מטרת התוכנית היא להתאים את התכנון העירוני לצרכים העכשוויים והעתידיים של העיר, תוך התמקדות בהתחדשות עירונית, הגדלת היצע הדיור ושיפור המרחב הציבורי. המתחם שבנדון מסווג כתא שטח 908' באזור מרחב תכנון עם הוראות מיוחדות. להלן השינויים הרלוונטים מתכנית 5000/ תא לנכס הנישום, עפ"י הוראות התכנית מחודש יוני 2023 :

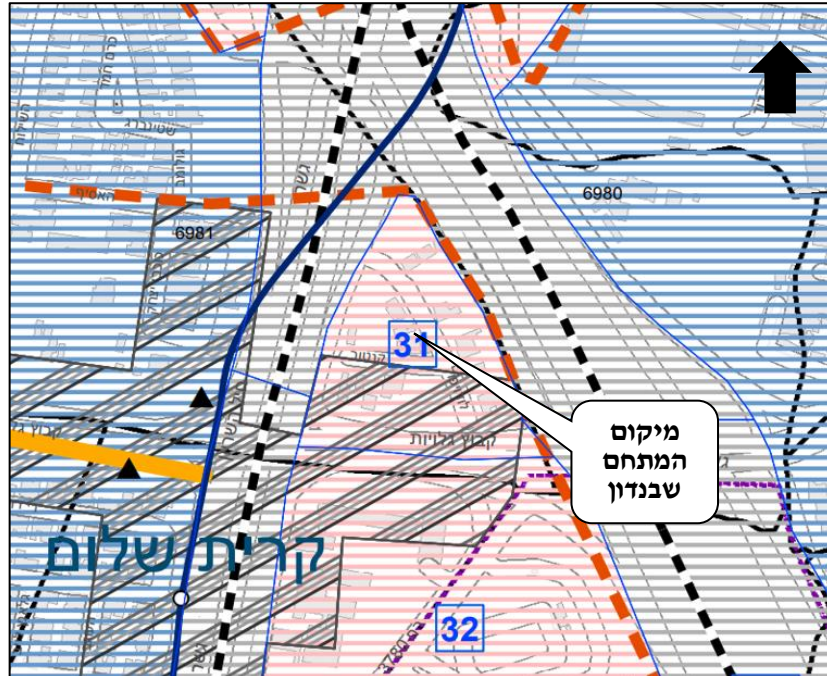
- רח"ק מירבי - ללא הגבלה.
- לא יותרו מגורים למיניהם.
- יתאפשרו השימושים הבאים : מסוף לוגיסטיקה עירוני, מוקד ציבורי חדש, מסוף תחבורה ציבורית. בהתאם למסמך החלטות הוועדה בעניין התכנית מיום 26.02.2025, נקבע במתחם שבנדון כדלקמן :
- באזור תכנון 908 א' ייקבעו 2 מדרגות גודל מגרש לעניין הרח"ק :
- 1. בעבור מגרשים בגודל של 2-3 דונם הרח"ק המירבי יהיה 20.
- 2. בעבור מגרשים הגדולים מ- 3 דונם הרח"ק המירבי יהיה 35.

תמא 70 - פורסמה להפקדה ביום 26.11.2022

ביום 31.12.2024 הומלצה לממשלה לאישור בתנאים.

תמ"א 70 - תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב מהווה תהליך משלים לקידום תכניות לקווי המטרו המהוות נדבך מרכזי במערכת הסעת המונים במטרופולין תל אביב. מרחב ההשפעה של התחנה הינו האזור הסובב את התחנה שבו קיימת השפעה על הבחירה באמצעי תחבורה וכפועל יוצא מכך השפעה על תכנון רשת הרחובות, המרחב הציבורי וקביעת היקפי הבינוי. המרחב מחולק לשלושה תחומים עיקריים : מרחב הליבה – המרחב הציבורי המיידי הסמוך לתחנה טבעת ראשונה – המרחב הקרוב סביב תחנת המטרו במרחק של כ- 300 מ' ממרכז תחנה. הטבעת הראשונה מכילה בתוכה את מרחב הליבה, טבעת שניה – המרחב שבין הטבעת הראשונה לבין גבול התכנית. התמ"א קובעת הוראות והנחיות ייחודיות לכל אחד מתחומים אלה, בדגש על עוצמות מינימום נדרשות גבוהות יותר בטבעת הראשונה לעומת השנייה, וכן הנחיות בנושאי איכות שונים, כגון אופי המרחב הציבורי ורשת הרחובות הסמוכים לתחנה, תוך מתן דגש לנגישות מרבית של תנועות רכות, עירוב שימושים המשלב מסחר, תעסוקה, מגורים ושטחי ציבור מבונים אשר ישרתו את באי התחנה וסביבתה. המרחב הציבורי הסמוך לכניסות לתחנה, במעטפת המיידית הצמודה לתחנה, סומן בתכנית כ"מרחב הליבה". הוא מכוון לעידוד פעילות עירונית ענפה בדגש על מרחב הולכי הרגל. התכנית מכוונת ליצירת מרחב ליבה פעיל ונגיש, מקבל את פני הבאים לתחנת המטרו, מספק מרחב לשהייה, שירות והתמצאות לכלל המשתמשים. הסימון בתשריט תוחם מרחבים הסמוכים לכניסות לתחנה, בתחום של עד כ- 100 מ', וכולל כניסות לעוגנים ציבוריים משמעותיים, צירים ירוקים ורחובות עירוניים ראשיים. בממשק עם אמצעי תחבורה ציבורית נוספים מגיע סימון מרחב הליבה למרחק של עד כ- 200 מ' מהכניסה לתחנה.

להלן מיקום הנכס הנישום (בתחום מרחב ההשפעה) ע"ג תשריט התכנית:



המתחם שבנדון מסווג כתא שטח 31 באזור פיתוח בתחום מרחב הליבה והטבעת הראשונה. הבנייה והפיתוח באזור פיתוח במרחב תחנה, יהיו לפי תכנית מפורטת שתוכן למתחם הפיתוח בשלמותו.

להלן חלק רלוונטי מתוך טבלת הרח"ק המינמלי:

מס' תחנה*	רשות מקומית	שם תחנה	יעוד	מס' מתחם	רח"ק מינימלי	אפיון מרחבי	תמהיל
			מוטה מטר	31	9		ללא הנחיה פרטנית
			אזור פיתוח	32	9		מוטה תעסוקה: עד 15% מגורים

תקן חניה לשימושי מגורים תעסוקה ומסחר ומדד נגישות לתחנות המטרו:

בתחנת "קריית שלום" מדד הנגישות הינו 5.

תקן חניה - שלב סופי								
מדד נגישות 1+2			מדד נגישות 3			מדד נגישות 4+5		
מסחר	תעסוקה	מגורים	מסחר	תעסוקה	מגורים	מסחר	תעסוקה	מגורים
1:150	1:360	0.6	1:200	1:480	0.5	1:250	1:600	0.3
1:100	1:240	0.8	1:150	1:360	0.6	1:200	1:480	0.5

תקן חניה - שלב ביניים			
מדד נגישות 1+2		מדד נגישות 3	מדד נגישות 4+5
מגורים		מגורים	מגורים
1		0.8	0.6
1		1	0.8

1. בתכנון המצוינות במרחק שאינו עולה על 300 מ' מנתיב תחבורה ציבורית קיים או כזה המצוי בביצוע, שתדירות האוטובוסים הקיימת או המתוכננת בו, בהתאמה, עולה על 40 נסיעות לשעה לכיוון במשך 3 שעות לפחות ביום, יחול על תחנות המדורגות במדד נגישות* 1 ו-2, תקן החניה הקבוע לתחנות המדורגות במדד נגישות 3.

2. בעת חישוב מספר מקומות חניה הנדרשים לכל שימוש קרקע, יעוגל כל חלק של מקום חניה כלפי מעלה ליחידה השלמה הקרובה של מקומות חניה.

*מדד נגישות: דרוג כל תחנות המתע"ן באזור המטרופולין, על בסיס מספר תחנות המתע"ן שאליהן ניתן יהיה להגיע מכל תחנה במהלך 30 דקות. המדד אינו עוסק בכמות הנוסעים או בשימושי הקרקע.

"חוק המטרו":

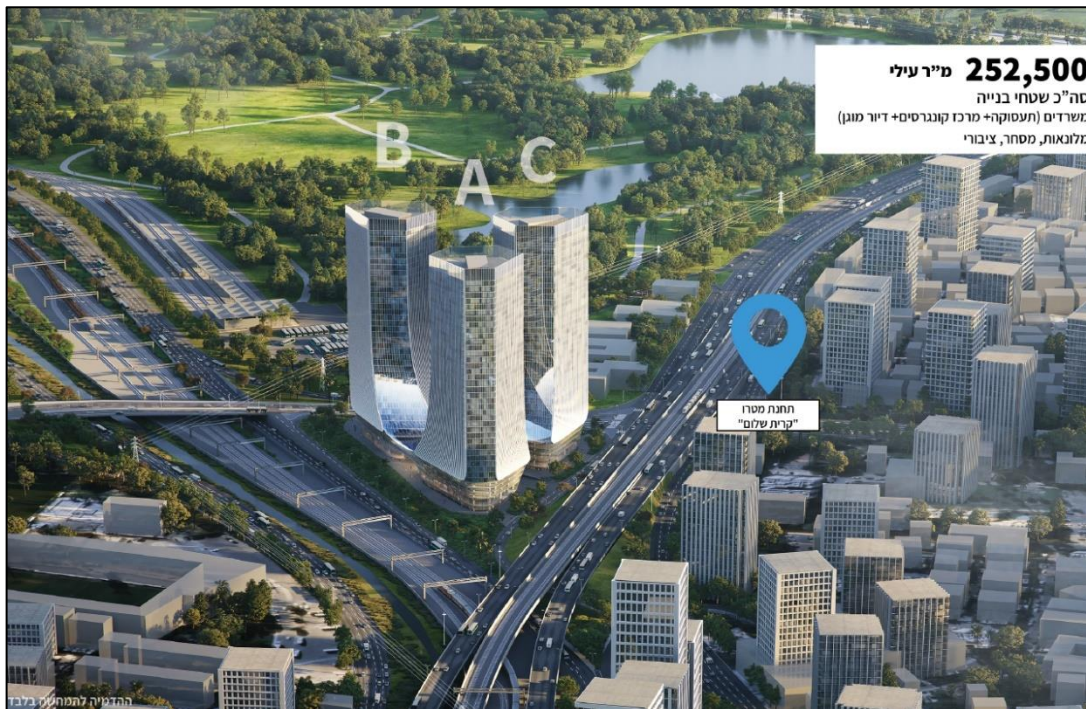
במסגרת חוק ההסדרים, "חוק המטרו" קבע כי בעל מקרקעין המצויים ב"מתחם ההשפעה" לפי תמ"א 70 ואשר הושבחו עקב תכנית משביחה (יחול על תכנית משביחה שתופקד החל מיום 01.01.2023), ישלם מס בשיעור כולל של 72% מגובה ההשבחה - היטל השבחה מופחת בשיעור של 40% מההשבחה ישלם לוועדה המקומית ולצדו ישולם למדינה "מס השבחת מטרו" בשיעור של 32% מההשבחה.

ביום 24.07.2024 נקבע כי ליזמים אשר יגישו את תכנית הבקשה להיתר בניה עד ליום 31.12.2030 יופחת גובה היטל ההשבחה ל- 60% בלבד.

תכנית נקודתית - בשלבי תכנון:

החברה מתכננת תכנית בנין עיר נקודתית חדשה למתחם, ע"ב עקרונות תכנית תא/5500 ותמ"א 70 שטרם אושרו. הוצגו בפנינו עיקרי הוראות התכנון המוצע מחודש ינואר 2025 :
סה"כ כ- 252,500 מ"ר ברוטו עילי בשימושי מסחר ותעסוקה (לרבות מרכז קונגרסים ודיור מוגן), מלונאות ושטחי ציבור לרבות מסוף תחבורה, בשלושה מגדלים בני כ- 45 קומות.

הדמיות הפרויקט המוצע:



7.2. סיכום המצב התכנוני

זכויות בניה מאושרות עפ"י תכנית תא/4010 ותכנית ע"1:

סה"כ שטח למסחר	-	15,625 מ"ר ברוטו.
סה"כ שטח למשרדים	-	57,410 מ"ר ברוטו.
סה"כ שטח לשימושים נלווים	-	7,081 מ"ר ברוטו.

זכויות בניה מאושרות עפ"י מסמך המדיניות ותכנית תא/5000, בכפוף להכנת תכנית מפורטת:

רח"ק מקס'	-	12.8.
סה"כ שטח מבונה ⁶	-	100,646 מ"ר ברוטו.
מהנ"ל שטח למסחר	-	9,436 מ"ר ברוטו.
שטח למשרדים	-	88,711 מ"ר ברוטו.
שטח למבני ציבור	-	2,500 מ"ר ברוטו.
סה"כ שטח לשימושים נלווים	-	5,447 מ"ר ברוטו.

זכויות בניה פטנציאליות עפ"י תכנית תא/5500, בכפוף להכנת תכנית מפורטת:

סה"כ שטח מבונה ⁷	-	252,500 מ"ר ברוטו.
מהנ"ל שטח למסחר	-	9,436 מ"ר ברוטו.
שטח למשרדים	-	240,064 מ"ר ברוטו.
שטח למבני ציבור	-	3,000 מ"ר ברוטו.
סה"כ שטח לשימושים נלווים	-	5,447 מ"ר ברוטו.

⁶ לפי שטח מגרש בהתאם למסמך המדיניות של- 7,863 מ"ר.
⁷ עפ"י סך זכויות הבניה שמקדמת החברה (מהווה רח"ק של כ- 32 כאשר הרח"ק המקסי' הינו 35).

8. עקרונות, שיקולים וגישות השומה

בבואנו לקבוע את ערך הזכויות בנכס הנישום, הובאו בחשבון מכלול הגורמים והשיקולים כדלקמן:

8.1 מיקום הנכס והסביבה:

הנכס הנישום ממוקם בשכונת לודוויפול, בחלק הדרום מזרחי של העיר ת"א. מתחם לודוויפול מהווה שכונה בדרום תל אביב הממוקמת בין שכונת שפירא לשכונת התקווה, צפונית לדרך קיבוץ גלויות בסמוך לגדות נחל איילון. השכונה כוללת שני רחובות היוצרים מעין משולש עם דרך חיל השריון. הבינוי בשכונה כוללת מבני מגורים בני 1-3 קומות מבניה ותיקה. ב-1978 הוקם בסמוך לה מחלף קיבוץ גלויות, שחיבר את דרך קיבוץ גלויות עם כביש 1. במהלך הקמת נתיבי איילון בשנות ה-80 וה-90 נהרסו חלק מבתי המתחם לשם הקמתו של גשר חיל השריון, שמהווה את המשכם של נתיבי איילון דרומה, לכיוון חולון. כתוצאה מהקמת הגשר נכלאה השכונה בין שלושה כבישים ראשיים - מצפון וממזרח כביש 1 ומסלית הרכבת, ממערב נתיבי איילון ומדרום דרך קיבוץ גלויות. הגישה למתחם לכלי רכב מתבצעת מרחוב חיל השריון.

8.2 מהות הנכס:

הנכס הנישום מהווה 95.2% חלקים עפ"י הסכם שיתוף ב- 78.33% חלקים במתחם חטיבת קרקע בשטח של כ- 12,486 מ"ר (לפני הפקעות) ביעוד מסחר תעסוקה ותעבורה, הידוע כ"מתחם לודוויפול". עפ"י מסמך מדיניות למרחב מע"ר דרום (תא/מק/9103), שטח המתחם לחישוב זכויות לאחר הפקעות הינו כ- 7,863 מ"ר. נכון למועד הביקור בנכס במתחם בנויים מס' מבנים המיועדים להריסה, כאשר חלק מהמבנים פגועים וחלקם מושכרים בשכירות חופשית. המתחם ממוקם ע"ג חלקות וח"ח 42,102,39,37,36,31,30,27,26,18-15 בגוש 6981 ומהווה את מגרשים 1-5 עפ"י תכנית תא/4010.

8.3 המצב המשפטי:

- כיום הבעלות במתחם מתחלקת כדלקמן:
 - נכסי אילת ואילן לוי בע"מ, חב' י.ה.ו חג'י בע"מ, א.הלל גד בע"מ - כ- 62%.
 - נתיבי איילון בע"מ ומדינת ישראל - כ- 38%.
 - חב' י.ה.ו חג'י בע"מ מחזיקה ב- 50.1% ממניות חברת א.הלל גד בע"מ.
 - ביום 27.06.2022 נחתם הסכם שותפות בין חב' נכסי אילת ואילן לוי בע"מ, חב' י.ה.ו חג'י בע"מ וחב' א.הלל גד בע"מ. חלקה היחסי של כל חברה בעסקה המשותפת הינו כדלקמן:
- | | | |
|------------------------------|---|---------|
| חב' נכסי אילת ואילן לוי בע"מ | - | 4.7969% |
| חב' י.ה.ו חג'י בע"מ | - | 4.8161% |
| חב' א.הלל גד בע"מ | - | 90.387% |

8.4. הסכמי שכירות בנכס:

נכון להיום המתחם שבנדון מושכר ברובו למס' שוכרים.
הוצגו בפנינו כלל הסכמי השכירות בנכס לרבות כרססת הכנסות מחודש ינואר 2025 ופירוט ההכנסות המתקבלות. סה"כ דמי"ש המתקבלים הינם כ- 109,825 ₪.

8.5. המצב התכנוני:

במתחם שבנדון חלות תכניות בנין עיר המפורטות בסעי' 7.1.
זכויות הבניה שהובאו בחשבון בחו"ד הינם בהתאם למסמך המדיניות המאושר (תא/מק/9103) המביא בחשבון את זכויות הבניה מכוח תכנית תא/4010 ואת פוטנציאל הזכויות מכוח תכנית המתאר תא/5000. פוטנציאל זכויות הבניה מכוח תכנית תא/5500 הובאו בחשבון כערך שומתי נפרד.
במסגרת חוות דעת זו, ניתן ביטוי גם לפוטנציאל התכנוני הקיים במסגרת תכנית 5500 היות והתכנית אושרה להפקדה ומגלמת בתוכה תוספת משמעותית של זכויות. בהתחשב בעובדה שהחברה החלה תכנון התואם את עקרונות תכנית 5500 (אשר טרם עברה הליך של התנגדויות) מרכיב זכויות הבניה נלקח בחשבון כערך שומתי נפרד, תוך התחשבות בפוטנציאל המימוש שלהן בהתאם לתוכנית החלה על המקרקעין.
שווי הזכויות הנוספות חושב בנפרד משווי הזכויות בקרקע, וזאת במטרה לשקף באופן מדויק את תרומתן הכלכלית לנכס ואת ערכן הריאלי בשוק החופשי.

8.6. היטל השבחה:

בגין תכנית תא/4010 שולם היטל השבחה (בחלקו ע"י הקונים ובחלקו ע"י המוכרים).
במסגרת תחשיב השווי המתבסס על הוראות תכנית מתאר כוללת תא/5000 ופוטנציאל תוספת הזכויות מכוח תכנית תא/5500, מכיוון שהנכס כלול בתחום 'מרחב ההשפעה', הופחתה (כחלק בלתי נפרד מהתחשיב) חשיפה לאומדן צפי היטל השבחה בשיעור כולל 60% בהתאם לחוק המטרו.
למען הסר ספק, הנושא יקבע אך ורק ע"י הועדה המקומית לתו"ב ו/או בגמר מיצוי ההליכים כקבוע בחוק.

8.7. זיהום קרקע:

מבדיקה שערכנו באתר המפות הממשלתי govmap (אזורי בדיקות קרקע לתכנון ובניה, קרקעות מזוהמות, סטטוס מעקב מקורות זיהום מי תהום) ובאתר המשרד להגנת הסביבה המציג מתחמים מזוהמים/חשודים בזיהום, אין אזכור/דיווחים לזיהום קרקע בנכס הנישום. לא זיהינו חיצונית מפגעים גלויים לעין. לא קיבלנו אישור לגבי אי המצאות זיהום בקרקע ולא ביצענו בדיקות פרטניות שהן. אין באמור לעיל משום אישור שלנו לכך שהקרקע אינה מזוהמת ומובהר כי אין לנו את הידע המספק להתייחס לנושא. השומה נערכה תחת הנחה כי הקרקע איננה מזוהמת.

8.8. גישות השומה המקובלות הינן כדלקמן:

גישת ההשוואה: אומדן שווי השוק של הנכס הנישום תוך הסתמכות על עסקאות שנעשו בנכסים דומים לו במיקומם, אופיים, רמת סיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם ושהתבצעו סמוך ככל האפשר לתאריך הקובע וזאת בכפוף להתאמות מתבקשות.

גישת היוון הכנסות: אומדן ערך הנכס בהתבסס על היוון ההכנסות הצפויות להתקבל ממנו לאורך תקופת השימוש בו. פעולת ההיוון נעשית בשער היוון ששיעורו נקבע על-פי אופי הנכס, רמת הסיכון בו וכן גורמים נוספים העשויים להשפיע על הכנסות שיתקבלו מהנכס לאורך תקופת החיים הכלכליים שלו.

גישת השווי הפיזי: אומדן שווי הנכס בהתבסס על אומדן העלות הצפויה בהקמת נכס חדש הדומה לנכס הנישום. בגישה זו שווי הנכס הינו הסיכום של שווי הקרקע הנקבע בהתאם לשווייה בשוק בתוספת עלויות ההקמה של נכס חדש הדומה לנכס הנישום, כולל תכנון, רישוי, מימון ורווח יזמי, ובניכוי פחת על כל סוגיו.

נעזרנו בגישת ההשוואה, הן לערכי קרקע והן לערכי נכסים בנויים, כמו גם בשיטת "החילוץ", לקביעת ערכי/שווי מ"ר מבונה.

8.9. הובאו בחשבון מחירי מקרקעין בסביבה הקרובה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

8.10. הערכים אינם כוללים מע"מ.

8.11. חוות הדעת נערכה לנכס כחופשי מכל חוב, עיקול, שיעבוד ו/או זכויות צד ג' כלשהן.

8.12. שוק המקרקעין

החל מחודש אפריל 2022, שוק המקרקעין חווה שינויים והתאמות בשגרת הפעילות העסקית. בנק ישראל העלה בעקביות ובחדות את שיעור הריבית, בד בבד עם עליית מחירים משמעותית בשוק (אינפלציה). בתאריך 07.10.2023 החל אירוע ביטחוני שהפך למלחמה - מלחמת "חרבות ברזל" שפרצה עם התקיפה האכזרית של ארגוני הטרור מעזה.

בהתאם לעדכון האחרון של התחזית המקרו-כלכלית של בנק ישראל מינואר 2025, חלו מספר שינויים בתחזיות הכלכליות:

צמיחה כלכלית - בשנת 2024, התוצר צמח בשיעור של 0.6%, מעט מעל התחזית הקודמת של 0.5%. בשנת 2025, הצמיחה צפויה להגיע ל-4.0%, עלייה מהתחזית הקודמת של 3.8%.

אינפלציה - שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים המסתיימים ברבעון הרביעי של 2025 צפוי לעמוד על 2.6%, ירידה מהתחזית הקודמת של 3.2%. בשנת 2025, האינפלציה צפויה להתמתן ל-2.3%.

ריבית - הריבית ברבעון הרביעי של 2025 צפויה לעמוד על 4.0%-4.25%, נמוך מהתחזית הקודמת של 4.5%. התחזיות מצביעות על התאוששות מסוימת ב-2025, עם צמיחה צפויה של 3.8% ותוואי ריבית של 4.5% ברבעון השלישי של 2025. עם זאת, הסיכונים נותרים גבוהים בשל האי-ודאות הגיאופוליטית והשלכות המלחמה המתמשכות.

במהלך הרבעון ה- 3 של שנת 2024 חברת מודיס הורידה את דרוג האשראי של מדינת ישראל בשתי רמות, באופן חריג, ל-Baa1 והותירה את האופק שלילי. ההחלטה נובעת מעליה משמעותית בסיכון הגיאופוליטי, וכן תמכו בהורדה גם פגיעה באיכות המוסדות והממשל של ישראל, והרעה במצב הפיסקאלי.

ההשפעות של מלחמת "חרבות ברזל" מורגשות במגוון תחומים בכלכלה ובחברה הישראלית, וההתמודדות עם ההשלכות תדרוש מאמצים משמעותיים בשנים הקרובות.

המלחמה גרמה לשיבושים משמעותיים בפעילות הכלכלית, במיוחד בענף הבנייה, בשל מחסור בעובדים והגבלות ביטחוניות. ההשלכות כוללות ירידה בהשקעות, פגיעה ביצוא, ועלייה באינפלציה. המצב הגיאופוליטי המורכב מוסיף לאי-הוודאות הכלכלית, ומדגיש את הצורך במעקב מתמיד ועדכון התחזיות בהתאם להתפתחויות בשטח.

בענף הבנייה ניכרת במיוחד פגיעה בהיצע העבודה בשל הגבלות משמעותיות על כניסת עובדים פלסטינאים מיהודה ושומרון והפסקה מוחלטת של העסקת עובדים מעזה. נוסף על הירידה בהיצע העבודה, באזורי הלחימה ובאזורים מאוימים נפגע כושר הייצור בשל השיבושים בפעילות הסדירה וביכולת לעבוד. הפגיעה באזור הדרום אמנם מצטמצמת לאור חזרה הדרגתית של התושבים, אולם פינוי התושבים בצפון וההפרעות לפעילות התרחבו, והם צפויים להמשיך להקשות על חזרת הפעילות לשגרה.

בצד הביקוש, בענף הבנייה צפויה בטווח התחזית עלייה בביקוש, בין היתר בשל הצורך בשיקום מבנים שנפגעו במלחמה. עלייה זו צפויה להתבטא בגידול בעלויות הבניה עד שיימצא מענה למחסור בעובדים.

לאור מגבלות ההיצע בשוק העבודה. צמצום מספר המשרתים במילואים ב-2025 יקל את מגבלות ההיצע בשוק העבודה ויתמוך בחזרת היקף התעסוקה אל עבר המגמה. כתוצאה מהשינויים הדרמטיים הכוללים בין היתר, שינויים בריבית, הורדת הדירוג, המצב גיאופוליטי והשפעת המצב המלחמתי הצטמצמו משמעותית היקף העסקאות בענף הנדל"ן בישראל. יחד עם זאת, השפעת העלאת הריבית על תזרים ההכנסות של מבני מסחר/תעסוקה/קניונים/מרכזים מסחריים מתמתנת אל מול הגידול בהכנסות דמ"ש כתוצאה מהצמדת דמ"ש למדד. חשוב להדגיש, כי ייתכן והמשך העלאת ו/או אי תחילת מגמה/צפי להורדת שיעורי הריבית תגרום להמשך צינון השוק (מיעוט עסקאות) היות והמימון ליזמים יהפוך ל"נטל משמעותי" במרכיב העלויות ובנוסף צד השוכרים ומשתמשי הקצה חווה שינויים מהותיים בעלויות ולכן יתכן ותהא האטה בזרם הביקושים. **בהתחשב בכלל האמור לעיל לעניין מצב שוק המקרקעין, תחשיבנו נערך על הצד הזהיר.**

9. מסד נתונים

עסקאות מכר, דווחו במש"ח, שאותרו לשטחי משרדים בנויים ברמת מעטפת:

לא אותרו על ידינו עסקאות מכר רלוונטיות שבוצעו בסביבה הקרובה של הנכס מהשנים 2023-2025. להלן עסקאות המכר שעלה בידינו לאתר:

עסקת "פרויקט ויתניה":

עפ"י דיווח של חב' ויתניה מיום 29.11.2022, התקשרה החברה ביחד עם חב' נכסי ד.מ.ר בע"מ בהסכם למכירת שטחי משרדים בהיקף כולל של כ- 5,900 מ"ר ברוטו ברמת מעטפת (כולל שטחי מרפסות) ו- 18 מקומות חניה בשלב ג' של פרויקט ויתניה ת"א ברחוב לה גוארדיה (גוי"ח 6977/282). התמורה עמדה על סך של כ- 144 מ' ₪ + מע"מ. מניתוח העסקה מתקבל שווי למ"ר משרדים ברמת מעטפת בגבולות של - 23,800 ₪/מ"ר בנוי⁸.

עסקת "מגדל אלדו":

בהתאם לדיווח חב' מניבים קרו הריט החדשה בע"מ מיום 31.10.2022, חתמה החברה על הסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות בשטחי משרדים בהיקף של עד כ- 12 א' מ"ר, שטחי מסחר בהיקף של כ- 300 מ"ר ו- 67 מקומות חניה המשויכים לשטחי המסחר והמשרדים שיכללו במסגרת הקמתו של מגדל לשימושים משולבים של משרדים, מגורים, מסחר ומלונאות. שיוקם על ידי המוכר על מקרקעין המצויים בפינת הרחובות לבנדה וראש פינה (חלקות 76-73 בגוש 6977). התמורה בעסקה עמדה על סך של כ- 297.3 מ' ₪. הקמת מלוא שטחי המשרדים המפורטים לעיל מותנה באישור תוכנית חדשה. (ככל ששטחי המשרדים יהיו קטנים יותר מהאמור - תבוצע התאמה לתמורה). מניתוח העסקה מתקבל שווי מ"ר משרדים ברמת מעטפת בגבולות של - 22,500 ₪/מ"ר בנוי⁹.

עסקאות מכר במגדל אלקטרה הממוקם ברח' הרכבת 58:

תאריך	קומה	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
03.07.2023	2	34	877,500 ₪	25,809 ₪
09.11.2022	2	36	910,000 ₪	25,278 ₪
23.10.2022	6	88	2,655,900 ₪	30,181 ₪
20.09.2022	22	287	6,780,375 ₪	23,625 ₪

⁸ לצורך נטרול החניות הובא בחשבון שווי למקום חניה בסך של - 200 א' ₪/חניה.
⁹ לצורך נטרול החניות ושטחי המסחר הובא בחשבון שווי למקום חניה בסך של - 200 א' ₪/חניה ושווי למ"ר מסחר של כ- 45 א' ₪/מ"ר.

עסקאות מכר מגדל "סקיי טאור" ברח' המסגר 30 :

תאריך	קומה	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
20.11.2024	18	150	3,600,000 ₪	24,000 ₪
04.07.2024	19	173	5,674,500 ₪	32,801 ₪
23.05.2024	12	140	3,210,000 ₪	22,929 ₪
04.04.2024	12	101	3,300,000 ₪	32,673 ₪
04.12.2023	3	198	6,100,000 ₪	30,808 ₪
06.06.2023	12	145	4,500,000 ₪	31,034 ₪

נתון נוסף לשווי מ"ר בנוי :

עפ"י נספח לטבלת הקצאה שנערך ביום 18.06.2024 לתכנית תא/מק/4985 "מרחב ריב"ל קרסוי" (חלקות שונות בגוש 6976) קבע השמאי שווי למ"ר בנוי לתעסוקה בגבולות סך של 23,000 ₪/מ"ר בנוי למשרדים ברמת מעטפת.

עסקאות מכר לקרקעות ביעוד משרדים :

ניתוח עסקת אופצית רכישה מחודש 8/2024 שנערכה במתחם ברח' התחייה בת"א (עפ"י מידע פנימי במשרדינו) :

מחיר	112,000,000 ₪
חשיפה לפינוי	339,758 ₪
דחיה אל מול היוון דמ"ש בתק' ביניים - מתקזז בסדרי גודל	- ₪
סה"כ אומדן מחיר עסקה ברוטו	112,339,758 ₪
חלק נמכר	100%
זכויות בניה	
תעסוקה ברוטו - מ"ר	16,997
מסחר לשיווק - מ"ר	1,015
מקדם אקו' מסחר	1.5
שטח אקו' - מ"ר	18,520
משתקף מחיר למ"ר מבונה אקו'	6,066 ₪

עסקת ישראל קנדה - אפי קפיטל :

בתאריך 03.04.2022 התקשרה חב' ישראל - קנדה עם חב' אפי קפיטל שובל בהסכם למכירת זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כחלקות 198, 215 ו-221 בגוש 6977 תמורת סך כולל של כ- 486 מיליון ₪, להקמת פרויקט בעירוב שימושים של מגורים, משרדים, מסחר ומלונאות בשטח עילי כולל כ- 37,000 מ"ר ברוטו עילי. מניתוח העסקה מתקבל ערך קרקע למשרדים בגבולות של כ- 10,000 ₪/מ"ר מבונה.

נתוני דמ"ש מגדל "ויתניה" ברח' החרש 20:

- עפ"י חו"ד שנערכה לדוחות הכספיים של חב' ויתניה למועד קובע 30.09.2023, פורטו דמ"ש המתקבלים כלדקמן:

- שטחים של כ- 17,200 מ"ר ברוטו הממוקמים באמצע המגדל, מושכרים בתמורה לדמ"ש חודשיים בסך של כ- 122 ₪ בממוצע ברמת מעטפת.
- שטחים של כ- 9,200 מ"ר ברוטו הממוקמים בחלק העליון של המגדל, מושכרים בתמורה לדמ"ש חודשיים בסך של כ- 144 ₪ בממוצע ברמת גמר מלא.
- שטחים של כ- 4,000 מ"ר ברוטו הממוקמים בחלק התחתון של המגדל, מושכרים בתמורה לדמ"ש חודשיים בסך של כ- 100 ₪ בממוצע ברמת מעטפת.

- נתוני ביקוש:

קומה	שטח במ"ר	דמ"ש למ"ר	דמ"ש לחניה	רמת גמר
11	1,321	115 ₪	1,000 ₪	גבוהה
לא צוין	1,400	120 ₪	1,000 ₪	גבוהה

מחקרי שוק לשנת 2024 של רשתות נדל"ן מובילות המציגים דמי שכירות ממוצעים לשטחי משרדים

בחלוקה לאזורים שונים ולסוגי בניינים/מגדלים בכלל רחבי העיר תל אביב:

רשת "נתמ"י":

סקר מגדלי משרדים Class A בתל אביב								
בסקר זה נבדקו 61 מגדלי Class A ב-7 אזורים מרכזיים בתל אביב המהווים מדגם מייצג לכלל אזורי המשרדים הממוקמים במרחב העירוני באזור. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 2,175,667 מ"ר.								
סיכום נתוני הסקר								
אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2023	שיעור אכלוס חציון ראשון 2024	מחיר למ"ר חציון שני 2023 (₪/מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2024 (₪/מ"ר)	דמי ניהול (₪/מ"ר)	חניה (₪)
רמת החייל	14	261,856	91.70%	89.49%	77.50	75.14	20.21	890.71
ציר מ. בגין	16	753,330	97.72%	97.44%	145.00	137.69	21.38	1184.38
סיטי	5	104,204	76.01%	75.24%	151.00	144.00	22.50	1140.00
יגאל אלון	6	336,150	99.27%	99.27%	138.33	125.17	17.17	1050.00
בית המשפט	7	126,668	97.63%	97.45%	123.33	118.33	22.83	1200.00
יצחק שדה, חסן ערפה	4	194,000	97.94%	97.60%	130.00	122.50	16.00	1400.00
בורסה	9	399,459	97.30%	97.42%	111.67	103.89	18.78	977.78
סה"כ/ממוצע	61	2,175,667	96.13%	95.72%	125.26	118.10	19.84	1120.41

רשת "סטטוס יועצי נדל"ן":

משרדים להשכרה סוג הבניין ורמת המשרד			משרדים למכירה סוג הבניין ורמת המשרד			עיר ואזור
ישן	חדש (10 שנים)	פרימיום ומגדלים חדשים	ישן	חדש עד 10 שנים	פרימיום ומגדלים חדשים	
להשכרה CLASS C	להשכרה CLASS B	להשכרה CLASS A	למכירה CLASS C	למכירה CLASS B	למכירה CLASS A	
55-60	70-85	95-130	12000-14000	15000-18000	22000-28000	ת"א - איילון מזרח
45-55	65-80	95-130	12000-14000	15000-18000	20000-25000	ת"א - איילון מערב
70-80	95-115	125-135	13000-17000	18000-24000	25000-28000	ת"א - סיטי והבנקים
60-70	80-90	100-120	12000-14500	15000-18000	22000-26000	ת"א - סיטי החדש
70-80	90-100	100-120	12000-14000	18000-22000	25000-33000	ת"א - מנחם בגין צומת מעריב ומרכז ת"א
80-90	100-110	115-130	18000-23000	20000-24000	25000-30000	ת"א - בית משפט
50-60	70-80	80-90	12000-14000	15000-18000	18000-20000	ת"א - רמת החייל (שכונות צפוניות)
55-70	75-80	90-100	13000-16000	15000-18000	20000-23000	ת"א - מערב והים

חילוץ וקביעת שווי מ"ר מבונה:

חילוץ שווי מ"ר מבונה ברוטו לתעסוקה		
אומדן שווי למ"ר ברוטו בנוי בממוצע		19,000 ₪
בניכוי מרכיב יזמות	1.15	16,522 ₪
בניכוי עלות הקמה למ"ר ברוטו	-9000	7,522 ₪
מתקבל במעוגל		7,500 ₪
שווי מ"ר מבונה למסחר		
אומדן שווי למ"ר מבונה לתעסוקה בממוצע		7,500 ₪
מקדם אקו' למסחר, בהתחשב במאפייני הסביבה	1.7	12,750 ₪
מתקבל במעוגל		13,000 ₪

סיכום ערכי השווי:

לא אותרו על ידינו מס' רב של עסקאות קרקע בסביבת הנכס הנדון. בהתחשב בכלל הנתונים המוצגים לעיל הכוללים עסקאות קרקע שנערכו במהלך השנים 2022-2024, ובכפוף לגישת החילוץ מנתוני מכירה/השכרה, ניתן לקבוע כי שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון הינו בגבולות הסך של - 7,250 ₪/מ"ר קרקע מבונה ביעוד לתעסוקה. - 31 -

10. תחשיב לאומדן ערך הנכס

זכויות הבניה שהובאו בחשבון בחו"ד הינם בהתאם למסמך המדיניות המאושר המביא בחשבון את זכויות הבניה מכוח תכנית תא/4010 ואת פוטנציאל הזכויות מכוח תכנית המתאר תא/5000. פוטנציאל זכויות הבניה מכוח תכנית תא/5500 הובאו בחשבון כערך שומתי נפרד.

להלן פורגמה תכנונית על בסיסה יערך חישוב שווי הנכס:

שטח במ"ר	תיאור
7,863	שטח קרקע עפ"י מסמך המדיניות
12.8	רח"ק
100,646	מתקבל סה"כ שטח ברוטו עילי במ"ר
88,711	מהני"ל לתעסוקה
9,436	למסחר (*)
2,500	שטח ציבורי
5,447	שימושים נלווים בתת הקרקע עפ"י ע"1
סה"כ שטח לתיחשוב	
88,711	משרדים
9,436	מסחר
5,447	שימושים נלווים בתת הקרקע עפ"י ע"1
945	חניות
(*) שטח עפ"י תכנית מותרת (60%) ב- 2 קומות	

חישוב החלק היחסי הנישום בקרקע מתוך כלל שטח המתחם:

שטח במ"ר	תיאור
12,465	סה"כ שטח קרקע כלולה בתכנית תא/4010
-1,785	קרקע ביעוד לדרך עפ"י תכנית תא/4010
10,680	מתקבל שטח קרקע הנכלל בשטח לאיחוד וחלוקה
1,893	שטח עיריית ת"א ונתיבי איילון
422	קרקע מדינה - דרך (לפי מקדם 0.4)
8,365	סה"כ מתקבל שטח אקו'
78.33%	מהווה חלק הבעלים במתחם

תחשיב שווי הנכס:

תיאור	שטח במ"ר/כמות חניות	שווי מ"ר מבונה/קרקע לחניה	סה"כ
משרדים	88,711	7,250 ₪	643,153,300 ₪
מסחר עילי	9,436	13,000 ₪	122,662,800 ₪
שימושים נלווים בתת הקרקע	5,447	7,800 ₪	42,485,040 ₪
חניות	945	60,000 ₪	56,700,000 ₪
עלות הקמת מבני ציבור	2,500	9,000 ₪	22,500,000 ₪
תועלות ציבוריות			25,000,000 ₪
סה"כ שווי כזמין			817,501,140 ₪
הפחתה הכוללת דחיה וסיכון עד לאישור התב"ע, מושע והיטל השבחה			200,000,000 ₪
סה"כ שווי המתחם בשלמות			617,501,140 ₪
חלק החברות במתחם	78.33%		483,674,535 ₪
הכנסות בתקופת בנייה			3,458,586 ₪
מתקבל			487,133,121 ₪
חלק נשוא חו"ד	95.2%		463,750,732 ₪
הוצאות נוספות שהוצגו בפנינו להשבחת הנכס			618,320 ₪
ובמעוגל			464,000,000 ₪

הערות:

- חישוב התועלות הובא בחשבון בכפוף לשטח שהופקע המהווה בגבולות של- 10% משווי המתחם.
- הוצאות נוספות להשבחת הנכס כוללות בין היתר הוצאות בגין אדריכל ויועצים שונים.

הפחתות שבוצעו בתחשיב:

- עלויות הקמת מבני ציבור.
- עלויות תועלות ציבוריות.
- מקדם סיכון ודחיה עד לאישור התכנית.
- הפחתה למושע.
- היטל השבחה צפוי.

11. ערך שומתי נפרד – פוטנציאל הזכויות מכוח תב"ע תא/5500

תכנית תא/5500 מאפשרת במגרשים מעל 3 דונם - רח"ק של עד 35. בהתחשב בעובדה שהתכנית הומלצה להפקדה, ניתן לאמוד את הפוטנציאל התכנוני הגבוה שקיים בתכנית היות והתכנית מגדילה מהותית את זכויות הבניה הניתנות לניצול. בהתאם לאומדן החברה הרח"ק הצפוי לחישוב הינו כ- 32, זאת כמובן בהתחשב במיקום המתחם ובאפשרויות החיבור עם הפתרונות התחבורתיים (תחנת המטרו) ועוד. בהתחשב במטרת חוות הדעת ולמען הזהירות, ערכנו חישוב לגבי הפוטנציאל התכנוני מתוקף התכנית כאשר הובאן בחשבון סך הזכויות עפ"י התכנית שמקדמת החברה (שהינו כ- 32, נמוך מהרח"ק המקסימלי).

להלן פורגמה תכנונית על בסיסה יערך החישוב:

שטח במ"ר	תיאור
7,863	שטח קרקע עפ"י מסמך המדיניות
32.11	רח"ק
252,500	מתקבל סה"כ שטח ברוטו עילי במ"ר
240,064	מהנ"ל לתעסוקה
9,436	למסחר (*)
3,000	שטח ציבורי
5,447	שימושים נלווים בתת הקרקע עפ"י ע"1
סה"כ שטח לתיחשוב	
240,064	משרדים
9,436	מסחר
5,447	שימושים נלווים בתת הקרקע עפ"י ע"1
945	חניות
(*) שטח עפ"י תכנית מותרת (60%) ב- 2 קומות	

תחשיב תוספת השווי (פוטנציאל תכנוני):

שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ	תיאור
151,354	7,250 ₪	1,097,313,600 ₪	משרדים
500	9,000 ₪-	4,500,000 ₪-	תוספת עלות הקמת מבני ציבור
		1,092,813,600 ₪	סה"כ שווי כזמין
		977,000,000 ₪-	הפחתות צפויות ודחיה
		115,813,600 ₪	סה"כ שווי המתחם בשלמות
	78.33%	90,714,147 ₪	חלק החברות במתחם
	95.2%	86,359,868 ₪	חלק נשוא חו"ד
		86,000,000 ₪	ובמעוגל

12. שומות קודמות שנערכו לנכס (3 שנים אחרונות)

- בתאריך 17.09.2024 נערכה חוות דעת ע"י משרד השמאים גרינברג אולפינר ושות' למטרת בטוחה לאשראי שהופנתה לבנק לאומי למועד קובע 31.12.2023, הנכס (77.38% חלקים במתחם) הוערך בשווי של- 529,400,000 ₪ בחלופה א' למטרת בטוחה בנקאית עפ"י תקן 19 כאשר חלק נשוא חו"ד (95.2% חלקים מתוך 77.38% חלקים במתחם) מהווה מהנ"ל שווי של - 504,000,000 ₪, ובשווי של- 552,000,000 ₪ בחלופה ב' למטרת אומדן שווי שוק, כאשר חלק נשוא חו"ד (95.2% חלקים מתוך 77.38% חלקים במתחם) מהווה מהנ"ל שווי של - 525,500,000 ₪.

- בתאריך 26.03.2024 נערכה חוות דעת ע"י משרד השמאים גרינברג אולפינר ושות' למטרת דיווח בדוחות הכספיים למועד קובע 31.12.2023, הנכס (77.38% חלקים במתחם) הוערך בשווי של - 551,982,000 ₪ כאשר חלק נשוא חו"ד (95.2% חלקים מתוך 77.38% חלקים במתחם) הוערך בשווי של - 525,500,000 ₪.

הבהרה:

הפער בין שווי הנכס בחו"ד הקודמת שנערכה לדוחות הכספיים למועד 31.12.2023 לבין השווי בחו"ד הנוכחית (למועד 31.12.2024) הינו כ- 5%.

הפער נובע בעיקרו מאישור הפקדה של תכנית 5500, המעניקה זכויות נוספות מעבר לתכנית 5000 אשר חושבו כערך שומתי נפרד. כאמור הובאו בחשבון מקדם הפחתה וסיכון גבוה יותר בשל הנ"ל.

13. השומה

לאור האמור לעיל, בשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הריני מעריך את שווי השוק של הנכס למועד הקובע 31.12.2024, בשוק החופשי בהנחה של קונה מרצון ממוכר ברצון, וכאשר הנכס נקי מכל חוב, שעבוד או זכויות צד ג', בגבולות הסך של – 464,000,000 ₪ (ארבע מאות שישים וארבעה מיליון ₪).
ערך שומתי נפרד, בגבולות הסך של – 86,000,000 ₪ (שמונים ושישה מיליון ₪).

סה"כ שווי שוק + ערך שומתי נפרד – 550,000,000 ₪ (חמש מאות חמישים מיליון ₪).

הערות:

- הסכומים שלעיל אינם כוללים מע"מ.
- חוות הדעת מיועדת למזמינה בלבד, נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור מאת הח"מ.
- בחוות הדעת לא הובאו בחשבון זכויות צד ג' שאינן רשומות בלשכת רישום המקרקעין או לא נמסר עליהן מידע למעריך ע"י מזמין חוות הדעת.

14. מיסים ותשלומי חובה

מכירת הזכויות בנכס עשויה לחייב בתשלום מיסים, היטלים ו/או חיובים שונים לרשויות ממשלתיות ו/או עירוניות וכן הוצאות מכירה.

הריני מצהיר בזאת כי שומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעותיי המקצועיות, וכי אין לי ענין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה. הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

באנו על החתום,



מיכאל אקסלרוד
שמאי מקרקעין



עדי נאור
שמאי מקרקעין

נספח ג'

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

הקצאת עלות רכישה – רני צים מרכזי קניות בע"מ

ליום 8 בדצמבר 2024



קבוצת חג'ג'

HAGAG GROUP

שלום רב,

בחוות דעת זאת, התייחסנו למידע צופה פני עתיד, שנמסר לנו, כאמור, על-ידי מזמינת העבודה. מידע צופה פני עתיד הינו מידע בלתי ודאי לגבי העתיד, המבוסס על מידע קיים למועד הערכה, וכולל הערכות של ההנהלה או כוונתיה נכון למועד ההערכה. אם הערכות אלה של ההנהלה לא תממשנה, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה, ככל שנעשה בו שימוש בחוות הדעת.

חוות דעת כלכלית אינה מדע מדויק, והיא אמורה לשקף בצורה סבירה והוגנת מצב נכון בזמן מסוים, על בסיס נתונים ידועים, הנחות יסוד שנקבעו ותחזיות שנאמדו. שינויים במשתנים העיקריים ו/או במידע, עשויים לשנות את הבסיס להנחות היסוד ובהתאם את המסקנות. החישובים בעבודה זו בוצעו באמצעות גיליון אלקטרוני, ולפיכך יתכנו הפרשי עיגול.

הרינו לציין כי אין לנו עניין אישי בחברה וכי הננו בלתי תלויים בחברה או באחת מחברות הקבוצה כמשמעותו של מונח זה בחוק רואי חשבון תשט"ו - 1955 ובתקנות שהותקנו על-פיו, לרבות תקנות רואי חשבון (ניגוד עניינים ופגיעה באי תלות כתוצאה מעיסוק אחר) תשס"ח - 2008, בתקני ביקורת ובכללי ההתנהגות המקצועית של לשכת רואי החשבון בישראל. כמו כן חוות דעתנו עומדת בתנאים ובקריטריונים של הערכת שווי בלתי תלויה בהתאם לתקנות ניירות ערך והנחיות רשות ניירות ערך, לרבות החלטת רשות ניירות ערך (בנושא אי תלות) לפי סעיף 9ב לחוק ניירות ערך תשכ"ח - 1968. עוד נציין כי לא נקבעו התניות לקבלת שכר הטרחה בקשר עם תוצאות חוות דעת זו.

בהתאם להסכם ההתקשרות, באם נחויב לשלם סכום כלשהו לצד שלישי בקשר עם ביצוע השירותים המפורטים בהסכם ההתקשרות בהליך משפטי או בהליך מחייב אחר, מתחייבת מזמינת העבודה, לשפותנו בגין כל סכום כאמור שישולם על ידינו, מעבר לסכום השווה לפי שלושה משכר טרחתנו ובלבד שניתנה למזמינת העבודה אפשרות להתגונן, והכל למעט מקרים של רשלנות או זדון של BDO שאז לא יחול שיפוי או פיצוי כלשהו.

נתבקשנו על-ידי קבוצת חג'ל ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "מזמינת העבודה" ו/או "חג'ל") לבצע הקצאת עלות רכישה (PPA) בגין רכישת כ-9% ממניות רני צים מרכזי קניות בע"מ (להלן: "רני צים" ו/או "החברה" ו/או "החברה הנרכשת"), אשר הביאו את חג'ל להחזקה בשיעור של כ-15.35% מהונה המונפק של החברה הנרכשת ולהשפעה מהותית בה, זאת במסגרת יישום תקן דיווח כספי בינלאומי 3 בדבר צירופי עסקים (להלן: "IFRS 3") ותקן חשבונאות בינלאומי 28 בדבר השקעות בחברות כלולות (להלן: "IAS28"). הקצאת עלות הרכישה תבוצע למועד העלייה להשפעה מהותית - 08.12.2024 (להלן: "מועד הקלוזינג" ו/או "מועד השלמת העסקה").

ממצאינו יישמו את מזמינת העבודה, הנהלתה ומבקריה, למטרות דיווח פיננסי במסגרת עקרונות החשבונאות והדיווח הכספי המקובלים בישראל והנדרשים על פי כל דין לרבות בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 3, "צירופי עסקים" (להלן: "IFRS 3").

ההתקשרות בין BDO זיו האפט ייעוץ וניהול בע"מ (להלן: "BDO") לבין מזמינת העבודה אושרה ונחתמה על ידי מר נאור סמוזיק, סמנכ"ל כספים, ביום 28 בינואר 2025.

לצורך ביצוע העבודה, הנחנו והסתמכנו על דיוק, שלמות ועדכניות המידע שהתקבל ממזמינת העבודה ומגורמים שונים הקשורים בפעילות החברה. אין לנו סיבה להניח שהנתונים עליהם התבססנו אינם מדויקים, שלמים או הוגנים, ולא ערכנו בחינה עצמאית של מידע זה למעט בחינת סבירותו. ההסתמכות על מידע זה אינה מהווה אימות או אישור לנכונותו. לא בוצעו במסגרת העבודה בדיקות נאותות כלשהן ואין היא מתיימרת לכלול את המידע, הבדיקות והמבחנים או כל מידע אחר הכלולים בבדיקת נאותות.

מקורות מידע

לצורך עבודתנו התבססנו על נתונים ומסמכים, כמפורט להלן:

- דוחות כספיים מאוחדים ומאזני הרכבה של רני צים ליום 31 בדצמבר, 2024;
- חוות דעת No-Change בקשר עם השווי ההוגן של נכסי נדל"ן של החברה מיום ה- 8 לדצמבר 2024 ועד 31 בדצמבר 2024.
- נתונים נוספים, אשר נמסרו לנו בכתב ובעל-פה על-ידי הנהלת החברה;
- מידע גלוי לציבור;
- דיונים ושיחות עם אנשי מפתח:
 - מר נאור סמוזיק, סמנכ"ל כספים, חג'ג';
 - מר משה גרוסי, חשב, חג'ג';
 - מר ירין לוי, עוזר חשב, חג'ג';
 - מר שגיא פוגלר, סמנכ"ל כספים, רני צים;
 - מר ישראל לביא, חשב, רני צים.

הסכמה מראש של מעריך השווי לצירוף ההערכה

ידוע לנו ואנו מסכימים כי העבודה תשמש ו/או תיכלל בדוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2024 של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ, לרבות ככל שהדוחות כאמור יכללו במסגרת תשקיפי מדף או דוחות הצעת מדף שיפורסמו על ידה, לרבות בדרכ של הפנייה, וכן בכל דיווח מידי לפי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ותקנותיו אשר על פי הוראות הדין פז תידרשנה במסגרתו לצרף את העבודה הכלכלית. אין לעשות שימוש אחר בחוות דעת זו למעט האמור לעיל, ובכלל זה, לפרסמה או לצטטה במלואה או חלקים ממנה, ואין להעבירה לצד ג' כלשהו, ללא קבלת אישורנו המפורש בכתב ומראש.

פרטים אודות מעריך השווי ומומחיותו

BDO Consulting and Management Ltd - נוסדה על ידי השותפים של משרד רואי חשבון BDO. BDO יעוץ וניהול היא חלק מרשת BDO הבינלאומית, המספקת מגוון רחב של שירותים עסקיים הנדרשים לעסקים לאומיים ובינלאומיים בכל מגזר. לחברתנו ניסיון רב בתחומים הבאים: הערכות שווי עסקים, בדיקות נאותות פיננסיות ומיסויית, הערכות שווי מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים, ניתוחים כספיים, בניית תוכניות עסקיות, ייעוץ מימון פרויקטים PFI/PPP, מיזוגים ורכישות, בנקאות השקעות ועוד.

הצוות המוביל

מר מוטי דטלקרמר, רו"ח, שותף, מנהל מחלקת ה- Corporate Finance

מוטי הינו בעל תואר ראשון בכלכלה ובמדעי המחשב ובעל תואר MBA מאוניברסיטת בר אילן. מוטי הינו בעל ניסיון של למעלה מ-17 שנים בייעוץ עסקי לחברות ולמשרדים ממשלתיים. במסגרת תפקידו הנוכחי בחברת הייעוץ מוטי שותף המנהל עשרות כלכלנים ורו"ח בצוותים העוסקים בהערכות שווי, PPA, תוכניות עסקיות, בדיקות נאותות, בחינה לירידת ערך, הערכת מכשירים פיננסיים ועוד. במסגרת עבודתו היה מעורב מוטי בביצוע מגוון רחב של הערכות שווי, תוכניות עסקיות, תכנונים אסטרטגיים ובדיקות נאותות במגזרי פעילות מגוונים כדוגמת: תקשורת, מדיה, טכנולוגיה, תעשייה מסורתית, מזון, נדל"ן, ציוד רפואי ופיננסיים. טרם עבודתו ב-BDO מוטי ניהל את המחלקה הכלכלית בחברת "תבור כלכלה ופיננסיים". בעבר מוטי הרצה בטכניון ובאוניברסיטת תל אביב במסגרת החוג לחשבונאות וכן באוניברסיטה העברית בירושלים.

מר שגיב מזרחי, רו"ח, שותף, מנהל צוות במחלקת ה- Corporate Finance

העבודה בוצעה על ידי צוות בראשות רו"ח שגיב מזרחי, שותף ומנהל צוות במחלקת ה- Corporate Finance. שגיב הינו בעל תואר ראשון במתמטיקה שימושית מאוניברסיטת בר אילן ובעל תואר שני במנהל עסקים (MBA) בהצטיינות עם התמחות בניהול פיננסי מאוניברסיטת תל אביב. שגיב בעל ניסיון של למעלה מ-10 שנים בתחומי הייעוץ הכלכלי והעסקי, הערכות שווי חברות ומכשירים פיננסיים ועבודות כלכליות-חשבונאיות מסוגים שונים בהתאם לכללי התקינה החשבונאית הבינלאומית (IFRS) והאמריקאית (US GAAP). בעבר שגיב הרצה באוניברסיטת בר אילן בחשבונאות והערכות שווי.

תמצית ממצאים

בהתבסס על עבודתנו והממצאים המפורטים בה, להלן תמצית הקצאת עלות הרכישה של רני צים מרכזי קניות בע"מ:

08/12/2024		
אלפי ש"ח	100%	15.35%
תמורה במזומן (9%)	-	39,052
שווי החזקות קודמות (6.35%)	-	39,415
עלויות עסקה	-	350
סה"כ תמורה	513,567	78,817
הון עצמי	779,109	119,570
הפרש מקורי	(265,542)	(40,753)
ייחוס התמורה		
אגרות חוב	54,292	8,332
התחייבות בגין חכירה	27,185	4,172
נכס זכות שימוש	256	39
עתודה למס	(18,799)	(2,885)
מוניטין P.N	(328,477)	(50,411)



בכבוד רב,

BDO זיו האפט ייעוץ וניהול בע"מ

רו"ח שגיב מזרחי, שותף

30 במרץ, 2025

תוכן עניינים

1	תיאור החברה הרוכשת
3	תיאור החברה הנרכשת
5	תיאור העסקה
7	ניתוח דוחות כספיים
15	מתודולוגיה
21	ממצאים
25	נספחים

פרק 1

תיאור החברה הרוכשת

תיאור החברה הרוכשת

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ¹

חג'ג' התאגדה בישראל כחברה פרטית ביום 22 באוקטובר, 1950 בשם מפעלי אלקטרודות זיקה בע"מ. ביום 15 ביולי 1982 נרשמו מניותיה של החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ביום 19 בדצמבר, 2010 נכנסו לתוקף מספר התקשרויות, שמכוחן הפכו האחים יצחק ועידו חג'ג' לבעלי השליטה בחברה וביום 26 בינואר, 2011 שונה שם החברה לשמה הנוכחי.

קבוצת חג'ג', יחד עם חברות הבנות שלה, עוסקת ב-6 תחומי פעילות כדלקמן:

- **ארגון קבוצות רכישה** - במסגרת תחום זה, מארגנות החברה ומלון רג'נסי ירושלים בע"מ (להלן: "רג'נסי"), חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה, קבוצות רכישה במספר פרויקטים שונים למגורים, מסחר ומלונאות.
- **תחום הייזום** - במסגרת תחום זה, החברה מחזיקה, בין במישרין ובין באמצעות חברות מאוחדות/כלולות, בזכויות במספר פרויקטים המצויים רובם ככולם בת"א, הינם מהותיים בהיקפם, ואשר נמצאים בשלבי פיתוח או הקמה שונים, וכן פועלת החברה במסגרת תחום זה בתחום ההתחדשות העירונית והפינוי-בינוי בגוש דן והשרון.
- **שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות** - במסגרת תחום פעילות זה, החברה משתפת פעולה עם חברת סלינה אופרציה ישראל בע"מ (להלן: "סלינה") בקשר עם פעילות מלונאית אותה מפתחת סלינה בישראל, וזאת הן בדרך של רכישת נכסים על ידי החברה, התאמתם לפעילות מלונאית והשכרתם לסלינה, והן בדרך של מימון התאמות נכסים שנשכרו על ידי סלינה כך שיתאימו לפעילות מלונאית.
- **תחום המלונאות** - הד מאסטר בע"מ, ש-50% מזכויותיה מוחזקות על ידי רג'נסי (להלן: "הד מאסטר"), מחזיקה במלוא הזכויות לבניית מגדל במתחם שד"ל. עוד במסגרת תחום זה, מחזיקה קבוצת חג'ג' מרינה הרצליה בע"מ (להלן: "מרינה הרצליה"), אשר רג'נסי הינה בעלת כ-75% מהונה, בזכויות החכירה במקרקעין המצויים במרינה בהרצליה.

- **שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח** - במסגרת תחום זה, פועלת החברה יחד עם שותפים להקמת פרויקט במתחם לודוויפול בתל אביב, עליו חלה תכנית המייעדת שטח זה כשטח בייעוד תעסוקה ומסחר. עוד במסגרת תחום פעילות זה, החברה ורג'נסי ארגנו קבוצות רכישה שרכשו זכויות בפרויקטים שונים המצויים במתחם איינשטיין בצפון תל אביב, כאשר במסגרתן רכשו החברה ורג'נסי (כחברות בקבוצת הרכישה) בעיקר את הזכויות לשטחי המסחר בפרויקטים.
- **אחר** - במסגרת תחום זה, פועלת החברה להשכחת נכסי המסחר שלה באמצעות הכנסת פעילות מסחרית (בדרך כלל עם שותפים בעלי מומחיות) דוג' הפעלת מסעדות, אולמות כנסים, חללי עבודה וכו'. בנוסף, במסגרת תחום זה פועלת החברה, באמצעות ח.א. הורייזן מרקטינג בע"מ, הנמצאת בבעלות משותפת של החברה (50%) ושל צד ג', בתחום התיווך (מכירה והשכרה) בעיקר בכל הנוגע לפרויקטים של החברה ברחוב הארבעה ובמתחם איינשטיין.

פרק 2

תיאור החברה הנרכשת

תיאור החברה הנרכשת

רני צים מרכזי קניות בע"מ²

חברת רני צים מרכזי קניות בע"מ התאגדה בנובמבר 2009 כחברה פרטית והחל ממרץ 2018 הפכה לציבורית בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

החברה פועלת בשני תחומי פעילות בתחום הנדל"ן:

- ייזום, פיתוח, הקמה וניהול של פרויקטים מסחריים בישראל ובחברה הערבית (להלן: "תחום הנדל"ן להשקעה").

במסגרת תחום הנדל"ן להשקעה, צים מרכזי קניות הינה בעלת זכויות (מלאות או חלקיות) בנכסי נדל"ן:

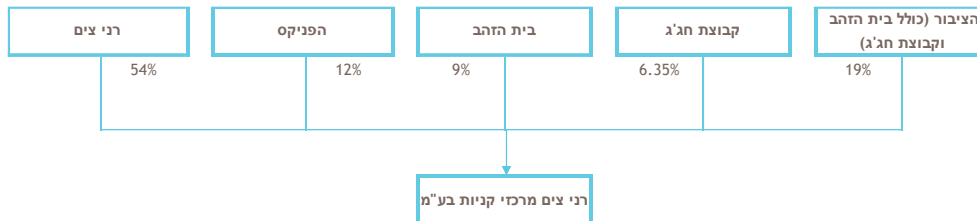
- שניים עשר מרכזי מסחר ביישובים מעלות, בית שאן, ערד, ים המלח, נתיבות, גני תקווה, כפר סבא, נוף הגליל, אום אל פאחם, ירכא, טייבה וטירה.
- פרויקטים בהקמה וזכויות במקרקעין במספר מקומות.
- קרקעות/מיזמים הממוקמים במספר יישובים בחברה הערבית בישראל.
- חברת רני צים בנגב בע"מ המחזיקה בזכויות במקרקעין בנגב.

- ייזום, בניה והקמה של פרויקטים לדיור בישראל, לרבות פרויקטים בחברה הערבית, הכולל, בין היתר, ייזום והקמת יחידות דיור בבנייה רוויה, לרבות באמצעות עסקאות קומבינציה, השתתפות במכרזים של רשות מקרקעי ישראל ומשרד השיכון והבינוי ופרויקטים במסגרת התחדשות עירונית (להלן: "תחום הייזום והבנייה למגורים").

במסגרת תחום הייזום והבנייה למגורים, צים מרכזי קניות מחזיקה בעזרת חברות בנות:

- זכויות חכירה לבניית 36 יח"ד ושטחי מסחר בשני מתחים בבניה רוויה בפארדיס.
- זכויות חכירה לדורות ב-5 מגרשים צמודים לבנייה רוויה ושטחי מסחר בכפר קאסם, אשר נרכשו מרמ"י במסגרת מסלול "דיור במחיר מטר".

להלן מבנה הבעלות של החברה הנרכשת, רגע לפני מועד השלמת העסקה:



*לפני העסקה, חג'ג' החזיקה ב- 9,228,587 מניות של החברה הנרכשת שהיו כ-6.35% מהונה (שלא בדילול מלא).

פרק 3

תיאור העסקה

תיאור העסקה

הסכם הרכישה³

ביום ה-8 בדצמבר, 2024, רכשה חג'ג', באמצעות חברת בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, 13,086,012 מניות של רני צים מרכזי קניות בע"מ, המהוות כ-9% מהונה (שלא בדילול מלא) מחברת בית הזהב בע"מ, וזאת בתמורה לסך של כ-2.984 ש"ח למניה ובתמורה כוללת של כ-39.052 מיליון ש"ח.

לפני הרכישה, החזיקה חג'ג' ב-9,228,587 מניות של החברה הנרכשת המהווים כ-6.35% מהונה (שלא בדילול מלא), כך שלאחר הרכישה מחזיקה חג'ג' 22,314,599 מניות של החברה הנרכשת, המהוות כ-15.35% מהונה (שלא בדילול מלא).

פרק 4

ניתוח דוחות כספיים

ניתוח דוחות כספיים

דוחות רווח והפסד

להלן דוחות רווח והפסד של החברה, הערוכים לפי תקינה בינלאומית (IFRS), לשנים 2022-2024:

אלפי ש"ח	2024	2023	2022
הכנסות	182,459	113,406	95,713
% שיעור שינוי	60.9%	18.5%	
עלות הפעלה	(76,198)	(29,040)	(27,113)
רווח גולמי	106,261	84,366	68,600
% רווח	58%	74%	72%
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	179,880	149,488	95,691
הוצאות מכירה ושיווק	(7,272)	(8,607)	(6,744)
הוצאות הנהלה וכלליות	(34,220)	(29,896)	(28,524)
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	4,200	9,370	23,582
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	(36,248)	(4,525)	1,862
רווח תפעולי	212,601	200,196	154,467
% רווח תפעולי	117%	177%	161%
הכנסות מימון	3,955	5,671	4,700
הוצאות מימון	(119,423)	(94,059)	(65,206)
רווח לפני מיסים על הכנסה	97,133	111,808	93,961
מיסים על הכנסה	(22,248)	(24,900)	(13,947)
רווח נקי	74,885	86,908	80,014

ניתוח דוחות כספיים

מאזן

להלן המאזן המאוחד של החברה, ערוך לפי תקינה בינלאומית (IFRS), לימים 31 בדצמבר 2022-2024 (באלפי ש"ח):

אלפי ש"ח	ביאור	31.12.22	31.12.23	31.12.24
התחייבויות שוטפות				
10	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	124,178	481,886	739,144
11	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב	16,830	31,262	36,468
	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	13,883	17,970	26,097
12	זכאים ויתרות זכות	69,804	80,240	66,520
9	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה	5,214	5,563	6,623
	התחייבויות המיוחסות לנכס מוחזק למכירה	-	-	8,333
	סה"כ התחייבויות שוטפות	229,909	616,921	883,185
התחייבויות לא שוטפות				
10	אשראי מתאגידים בנקאיים	433,954	508,927	294,613
11	אגרות חוב	683,094	729,183	790,494
	תמורה נדחית בגין רכישת מניות	36,731	-	-
9	התחייבות בגין חכירה	72,330	92,612	80,675
	התחייבויות אחרות	11,022	47,543	6,059
	מסים נדחים	122,848	143,505	167,063
	סה"כ התחייבויות לא שוטפות	1,359,979	1,521,770	1,338,904
	סה"כ הון מיוחס לבעלי מניות החברה	637,681	730,612	798,409
	זכויות שאינן מקנות שליטה	(256)	(318)	10,567
	סה"כ הון	637,425	730,294	808,976
	סה"כ התחייבויות והון עצמי	2,227,313	2,868,985	3,031,065

אלפי ש"ח	ביאור	31.12.22	31.12.23	31.12.24
נכסים שוטפים				
	מזומנים ושווי מזומנים	94,751	40,174	38,681
	השקעות לזמן קצר	42,456	21,731	5,706
	לקוחות	15,363	10,079	8,867
1	חייבים ויתרות חובה	41,018	21,892	62,117
2	מלאי קרקעות, בניינים, דירות למכירה ולוגיסטיקה	117,399	256,161	224,407
3	נכסים לא שוטפים מוחזקים למכירה	6,000	7,545	21,002
	סה"כ נכסים שוטפים	316,987	357,582	360,780
נכסים לא שוטפים				
	השקעות בישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו	175,481	202,378	102,278
4	נדל"ן להשקעה	1,192,326	1,618,202	1,582,920
5	נדל"ן להשקעה בתכנון והקמה	461,113	521,328	766,487
6	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	29,124	69,444	119,698
7	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	21,012	59,216	56,972
8	הלוואות לבעלי קרקע	18,748	28,940	28,876
	מסים נדחים	1,854	1,855	3,165
	רכוש קבוע, נטו	3,908	4,740	5,686
9	נכס זכות שימוש, נטו	6,760	5,300	4,203
	סה"כ נכסים לא שוטפים	1,910,326	2,511,403	2,670,285
	סה"כ נכסים	2,227,313	2,868,985	3,031,065

ניתוח דוחות כספיים

ניתוח מאזן

ביאור 1 – חייבים ויתרות חובה

להלן הרכב סעיף חייבים ויתרות חובה לזמן קצר, ליום 31 בדצמבר 2024, באלפי ש"ח:

אלפי ש"ח	31.12.24
מוסדות	2,339
הכנסות לקבל	41,279
הוצאות מראש	7,106
הלוואות עובדים	259
הלוואות לשותפים	472
צדדים קשורים	5,506
אחרים	5,156
סה"כ חייבים ויתרות חובה	62,117

הכנסות לקבל מיוחס להכרה בהכנסה בפרויקט כפר סבא, כפי שיורחב בהמשך.

ביאור 2 – מלאי קרקעות, בניינים, דירות למכירה ולוגיסטיקה

נכון ליום 31 בדצמבר, 2024, יתרת מלאי קרקעות, בניינים, דירות למכירה ולוגיסטיקה מורכבת מיתרה בגין פרויקט כפר קאסם בגובה של כ-61 מיליוני ש"ח ומיתרה בגין פרויקט לוגיסטיקה כפר סבא (פרויקט משותף עם קרדן וגבע) בגובה של כ-163 מיליוני ש"ח.

פרויקט כפר קאסם - ביום 3 במאי 2022 זכתה חברת בת של החברה במכרז פומבי במסלול "דיור במחיר מטר" לרכישת זכויות חכירה ב-5 מגרשים צמודים לבניה רוויה ושטחי מסחר במתחם 6399 בכפר קאסם. בהתאם לתנאי המכרז ניתן לבנות על המגרשים 154 יחידות דיור (ככל שיאושרו הקלות כ-175 יחידות דיור) מתוכם 65% יחידות דיור במחיר מטר ו-1,500 מ"ר שטחי מסחר מלווי רחוב.

הפרויקט צפוי להשתרע על שטח כולל של כ-7,900 מ"ר ויהווה חלק משכונת ההרחבה החדשה של המועצה המקומית לכיוון מזרח. החברה מימנה את רכישת הקרקע ופיתוחה מהון עצמי ובאמצעות אשראי ממוסד פיננסי. בהתאם לדיווחי החברה, החברה נמצאת במו"מ למכירת הפרויקט.

פרויקט כפר סבא - החברה מחזיקה בפרויקט כ-50% (החזקה ישירה של 12.5% ועוד החזקה דרך חברת בת בבעלות מלאה צים השרון של 37.5%). בחודש דצמבר 2022 ביצעה החברה שינוי יעוד בחלקים מפרויקט כפר סבא כך ששטחי לוגיסטיקה בהיקף של כ-36,539 מ"ר סווגו למלאי אשר בכוונת החברה למכור במהלך העסקים השוטף. בחודש ינואר 2024, הושלמה קבלת כל ההיתרים הנדרשים לכלל היחידות הלוגיסטיות. החברה נמצאת בשלבים מתקדמים של בניית הפרויקט עם שיעור השלמה של כ-88% נכון למועד הדוחות הכספיים. החברה מכירה בהכנסות על בסיס IFRS15, ונכון למועד הדוחות, החברה הכירה בהכנסות לקבל של כ-41.3 מלש"ח המסווג בירת החייבים כאמור לעיל.

ביאור 3 – נכסים לא שוטפים מוחזקים למכירה

נכון ליום 31 בדצמבר, 2024, רוב היתרה (כ-13.8 מיליוני ש"ח) משויכת לפרויקט פארדיס אשר נמכר בינואר 2024 תמורת כ-13.8 מיליוני ש"ח והיתר בגין פרויקט בבולגריה בתחום האנרגיה המתחדשת – תחום אשר הדירקטוריון אישר את הפסקת פיתוחו ויציאה ממנו ביולי 2023.

ניתוח דוחות כספיים

ניתוח מאזן (המשך)

ביאור 4 – השקעות בישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו

יתרת ההשקעה מורכבת מהלוואות לחברות קשורות ומחברות כלולות בהן מחזיקה החברה:

אלפי ש"ח	שיעור החזקה ל- 31.12.24	31.12.24
צ.ע.ד.י.ם בנגב בע"מ	50%	39,623
ריט מדף 6 בע"מ	55%	48,799
רני צים פרי מגדים בע"מ	55%	1,996
סרברז שותפות מוגבלת	50%	10,149
אחר		1,711
סה"כ השקעה בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		102,278

צ.ע.ד.י.ם בנגב בע"מ

התאגדה ביום 10 במרץ, 2005 כחברה פרטית מוגבלת במניות, העוסקת בייזום, הקמה וניהול של המרכז המסחרי צים אורבן נתיבות.

ריט מדף 6 בע"מ

ביום 30 בינואר 2022, התקשרו החברה וריט 1 בע"מ, באמצעות חברה בשליטה משותפת ריט מדף 6 בע"מ (להלן: "ריט מדף 6") בהסכם לרכישת קרקע, בתחום המועצה המקומית גני-תקווה (המהווה כ-93% מהזכויות בקרקע), בשטח כולל של כ-12,500 מ"ר לטובת הקמה של מרכז מסחרי ומשרדים בהיקף של כ-25,000 מ"ר (מתוכם כ-20,000 מ"ר מסחר וכ-5,000 מ"ר משרדים). הרכישה בוצעה בתמורה לסך כולל של כ-124.5 מיליון ש"ח. בחודש נובמבר 2022 התקשרה ריט מדף 6 בהסכם לרכישה נוספת של 4.85% מהזכויות במקרקעין בתמורה לסך של 9.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

סרברז שותפות מוגבלת

ביום 28 במרס 2023, התקשרו החברה, קרדן ישראל בע"מ וגבע כפר סבא שותפות מוגבלת באמצעות העסקה המשותפת בהסכם להקמת שותפות מוגבלת סרברז לצורך ניהול והשכרת שטחים בחוות השרתים בפרייקט כפר סבא, חוות השרתים נמצאת בשלבי הקמה, על שטח של כ-12,500 מ"ר וכ-3,500 מ"ר שטחי שירות ובקיבולת מקסימלית של כ-10 מגה IT.

ביאור 5 – נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בתכנון והקמה (נמדד בשווי הוגן)

החברה, לרבות באמצעות עסקאות משותפות המוצגות בשיטת השווי המאזני, בעלת זכויות במספר פרויקטים:

מרכזי מסחר פועלים, המסווגים כנדל"ן להשקעה וממוקמים בערים: בית שאן, ערד, מעלות, נתיבות (חברה המטופלת לפי שיטת השווי מאזני, הזכויות בבעלות צעדים בנגב - חלק החברה 50%), אום אל פחם, ירכא, נוף הגליל, גני תקווה, ים המלח, טייבה (שלב א'), טירה (שלב ב') וכפר סבא בשטח כולל להשכרה של כ-113,000 מ"ר (חלק החברה). על פרויקטים אלו החברה מפעילה תשעה מרכזי מסחר פתוחים (Power Center) ושלושה מרכזים מסחריים סגורים.

פרויקטים הנמצאים בשלבים שונים של תכנון ו/או הקמה ומסווגים כנדל"ן להשקעה בתכנון והקמה הממוקמים בכפר סבא, בטירה, ברהט, בטמרה, אום אל פאחם (שלב ב'), ראש העין, גני תקווה, דליית אל כרמל ובקעת אונו.

ניתוח דוחות כספיים

ניתוח מאזן (המשך)

להלן הרכב יתרת נדל"ן להשקעה, בחלוקה לפרויקטים, ליום 31 בדצמבר, 2024, באלפי ש"ח:

אלפי ש"ח	31.12.24
מעלות	130,150
בית שאן	187,082
ערד	163,911
גני תקווה	139,550
כפר סבא אושר עד	13,212
מגרש 59	13,617
עסקה משותפת כפר סבא	5,481
צים השרון	49,354
רקע הר	201,291
רקע מידאס	262,198
טירה	83,084
טייבה	135,586
שותפות מניבים	198,403
נדל"ן להשקעה	1,582,920

להלן הרכב יתרת נדל"ן להשקעה בתכנון והקמה, בחלוקה לפרויקטים, ליום 31 בדצמבר, 2024, באלפי ש"ח:

אלפי ש"ח	31.12.24
כפ"ס 60	27,243
אגם מונפורט	28,350
ראש העין	117,100
עסקה משותפת כפר סבא	11,859
צים השרון	117,304
רקע הר	22,634
רקע מידאס	19,710
טירה	654
רהט	130,825
טמרה	97,787
רני צים בנגב	193,022
נדל"ן להשקעה בתכנון והקמה	766,487

ניתוח דוחות כספיים

ניתוח מאזן (המשך)

ביאור 6 – מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה

בחודש ספטמבר 2021, התקשרה החברה עם משכנות גשם הארץ בע"מ (להלן: "משכנות גשם") במערך הסכמים לרכישת 50.01% מזכויות משכנות גשם בחלק המסחרי של פרויקט רחב היקף בבקעת אונו (הכולל גם יחידות דיור ומשרדים) סך הכל כ-17,377 מ"ר ברוטו שטחי שיווק למסחר וכן חניות שיוצמדו לחלק המסחרי תמורת סך של כ-132.5 מיליון ש"ח צמודים לעלייה במדד תשומות הבנייה למשרדים ולמסחר ובצרוף מע"מ, בשיעורים, בתנאים ובמועדים המפורטים בהסכם. התמורה הסופית כפופה למנגנון התאמת התמורה שתחושב לפי נגזרת של NOI שנתי של המרכז המסחרי במועד שיחול בין 24-36 חודשים ממועד קבלת טופס האכלוס, לפי שיעור היוון של 8% ובקיזוז המקדמה והשקעות שניתנו ו/או יינתנו לשוכרים במרכז המסחרי, ואולם בכל מקרה לא תפחת מסכום המקדמה.

בנוסף, הוענקה לחברה, ללא תמורה, אופציה לרכישת 20% נוספים מהזכויות במרכז המסחרי (באופן שתהיה בעלת 70.01% מהזכויות בו), וזאת החל מחלוף 36 חודשים ממועד קבלת היתר בניה למרכז המסחרי ולחלופין החל ממועד קבלת טופס 4 למרכז המסחרי, לפי המועד המאוחר מבניהם, ועד 60 חודשים לאחר מועד זה (להלן בסעיף זה: "האופציה" ו-"הזכויות הנוספות", לפי העניין). בתמורה לזכויות הנוספות (ככל שתמומש האופציה), תשלם החברה למוכרת תמורה נוספת בגין, שתחושב לפי נגזרת של NOI שנתי של המרכז המסחרי במועד מימוש האופציה, לפי שיעור של 7.5% ובקיזוז השקעות שניתנו ו/או יינתנו לשוכרים במרכז המסחרי.

החברה צופה כי השלמת הבנייה תסתיים במחצית השנייה של שנת 2025, בכפוף לאיחורים המותרים על פי הסכם המכר. בחודש נובמבר 2021, התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי לטובת מימון של עד 75% מעסקת הרכישה. מתוך מסגרת האשראי כאמור קיבלה החברה סך של כ-60 מיליון ש"ח. להבטחת ההלוואה שיעבדה החברה את זכויותיה בנכס.

ביום 20 באוגוסט 2024, בהמשך להסכם העקרונות שנחתם בין הצדדים, התקשרה החברה עם משכנות גשם בהסכם לרכישת 20% נוספים מהזכויות במרכז המסחרי באופן שהחברה תהיה בעלת 70.01% מהזכויות בו (להלן: "הזכויות הנוספות"). בגין הזכויות הנוספות, תשלם החברה למשכנות גשם תמורה שתחושב לפי נגזרת של NOI שנתי של המרכז המסחרי, לפי שיעור היוון של 8%, בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם בין הצדדים. כמו כן הוסכם כי החברה תשלם למשכנות גשם מקדמה בסך של כ-65 מיליון ש"ח על חשבון התמורה בהתאם לעקרונות שהוסכמו בין הצדדים ביחס לתשלום המקדמה שעיקרם תשלום בסך של 18,500 ש"ח בגין כל 1 מ"ר של שטחים לשיווק כשהיא מוכפלת בשיעור הזכויות הנרכשות (20%) בתוספת מע"מ וצמוד למדד (להלן: "מקדמת התמורה"). מקדמת התמורה תשולם על ידי החברה במספר תשלומים, לפי קצב התקדמות הבנייה ובכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם הרכישה. יצוין כי החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי אשר העמיד לחברה מימון במסגרת העסקה המקורית במסגרתה רכשה החברה 50.01%, וזאת לצורך מימון תשלום מקדמת התמורה כאמור לעיל.

ביאור 7 – חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

להלן הרכב סעיף חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך, ליום 31 בדצמבר 2024, באלפי ש"ח:

אלפי ש"ח		31.12.24
פיקדון בגין ריבית אגרות חוב	10,419	
נגזרים פיננסיים	802	
הוצאות מראש	535	
תמורה מותנית בגין מכירת 50% מעלות	3,000	
הלוואה לשותפים	3,888	
אחר *	38,328	
סה"כ חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך		56,972

* יתרה בסך של כ-37 מיליון ש"ח נובעת מתשלום אגרות לרמ"י בקשר עם פרויקט כפר סבא אשר הוגשה בגין תביעה לביהמ"ש המחוזי.

ניתוח דוחות כספיים

ניתוח מאזן (המשך)

ביאור 8 – הלוואות לבעלי קרקע

במסגרת ההסכם התחייבה השותפות כלפי בעלי המקרקעין להעמיד להם הלוואות אשר יוחזרו מדמי השכירות אשר עתידים להשתלם לבעלי המקרקעין בתקופת השכירות. על פי רוב מדובר בהלוואות אשר העניקה החברה כלפי בעלי מקרקעין במגזר הערבי (אאפ, טירה, טיבה, טמרה ורהט) יתרה הלוואות אלו מוצגת בקיזוז מהתחייבות בגין חכירה. בהתאם להנהלת החברה, ההלוואות האמורות ניטלו גב-אל-גב מול הלוואות בנקאיות שהחברה נטלה, ואשר בעלי הקרקע סיפקו את הקרקע כבטחונות ישירות מול הבנקים האמורים. נכון למועד הערכת השווי, הריביות שמשלמת החברה לבנקים בגין ההלוואות זהות בקירוב להלוואות הנגבות מבעלי הקרקע.

ביאור 9 – נכס זכות שימוש, והתחייבויות בגין חכירה

לחברה הסכמי חכירה הכוללים חכירות של מבנה, אשר משמש לצורך קיום הפעילות השוטפת של החברה. בחודש אוגוסט 2022 התקשרה החברה בהסכם לחכירת משרדים עבור מטה החברה לתקופה של 5 שנים ללא אופציית הארכה ו/או ביטול. יש לציין כי נכס זכות שימוש המיוחס לנדל"ן יושב תחת הנדל"ן להשקעה ואילו נכס זכות שימוש הנ"ל הינו בגין משרדי החברה בלבד.

ביאור 10 – אשראי מתאגידים בנקאיים והלוואות לזמן ארוך

היתרה לזמן קצר כוללת אשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-546 מיליוני ש"ח וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-193 מיליון ש"ח. היתרה לזמן קצר כוללת בין היתר מסגרות אשראי מתחדשות בגין פרויקט כפר סבא. ההלוואות לזמן ארוך, בסך של כ-295 מיליון ש"ח מתחלקות להלוואות צמודות הנושאות ריבית של פריים + 0.8%-2.2% וההלוואות צמודות הנושאות ריבית של כ- 2.9%-3.6%.

בהתאם להנהלת החברה ערך ההלוואות מייצג בקירוב את שוויין ההוגן.

ביאור 11 – אגרות חוב

נכון ל-31.12.24, לחברה שתי סדרות של אגרות חוב ב' ו-ג' צמודות למדד עם ריבית נקובה של 1.08% ו-0.94%, בהתאמה.

רוב התמורה מאגרות החוב שימשה את החברה לפירעון התחייבויותיה כלפי תאגידים בנקאיים, כנגד הסרת השעבודים על הנכסים המשועבדים, והפירות הנובעים מהם, לרבות תגמולי ביטוח ושעבוד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב.

ביאור 12 – זכאים ויתרות זכות

להלן הרכב סעיף זכאים ויתרות זכות, ליום 31 בדצמבר 2024, באלפי ש"ח:

אלפי ש"ח	31.12.24
עובדים	1,561
מוסדות	19,457
הכנסות מראש	2,094
ריבית לשלם	7,853
הוצאות לשלם	23,985
צדדים קשורים	1,496
זכאים ויתרות זכות אחרות	10,074
סה"כ זכאים ויתרות זכות	66,520

פרק 5 מתודולוגיה

בהתאם להוראות החשבונאות - תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 3 "צירוף עסקים" (להלן: "IFRS 3"), במקרים בהם חברה רוכשת חברה אחרת עליה לבצע תהליך הקריו "הקצאת עלות רכישה" - PPA (Purchase Price allocation). התקן חל על עסקה או אירוע אחר שמקיימים את ההגדרה של "צירוף עסקים", כלומר על החברה או הפעילות הנרכשת לעמוד בהגדרת עסק. כמו כן, רכישה של השקעה בחברה כלולה מטופלת גם היא בהתאם לעקרונות המנחים של תקן זה.

התהליך הינו הקצאת ההפרש שבין עלות הרכישה לבין ההון העצמי הנרכש. בהתאם לכללי ה-IFRS יש להקצות את ההפרש האמור לעיל לנכסים בלתי מוחשיים שנרכשו ואינם מופיעים בדוחותיה הכספיים של החברה הנרכשת וכן להפרשים בין נכסים והתחייבויות המופיעים בדוחותיה הכספיים של החברה הנרכשת אולם אינם עומדים על שווים ההוגן נכון למועד הרכישה. נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו ואינם מופיעים בדוחותיה הכספיים של החברה הנרכשת הינם נכסים בלתי מוחשיים אשר נוצרו בישות ועל כן רק לאחר רכישתם ניתן להכיר בהם בדוחות הכספיים, כדוגמת מוניטין ונכסים לא מוחשיים אחרים, ביניהם נכסים הקשורים ללקוחות, שיווק, טכנולוגיה, או מבוססים על חוזים.

זיהוי הרוכש

בהתאם להוראות IFRS 3 "בכל צירוף עסקים, אחת מהישויות המשתלבות תזוהה כרוכש". הרוכש הינו הישות שמשיגה שליטה על הנרכש.

יש להשתמש בהנחיות בתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים" ("להלן: IFRS 10") כדי לזהות את הרוכש - הישות שמשיגה שליטה על ישות אחרת, בהתאם להגדרת שליטה בתקן זה. בהתאם להוראות IFRS 10, משקיע שולט בישות מושקעת כאשר הוא חשוף, או בעל זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותו בישות המושקעת ויש לו את היכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כוח ההשפעה שלו על הישות המושקעת.

אם אירע צירוף עסקים, אבל יישום ההנחיות המופיעות ב IFRS 10 אינו מצביע בבירור איזה ישות מהישויות המשתלבות היא הרוכש, יש להביא בחשבון את הגורמים המפורטים ב IFRS 3 לצורך קבלת החלטה זו.

זיהוי הרוכש (המשך)

בצירוף עסקים המבוצע באמצעות העברת מזומנים ו/או נכסים אחרים ו/או באמצעות התהוותן של התחייבויות, הרוכש הוא בדרך כלל הישות שמעבירה את המזומנים ו/או הנכסים האחרים ו/או שמתהוות לה ההתחייבויות. בצירוף עסקים המבוצע באמצעות החלפה של זכויות הונות, הרוכש הוא בדרך כלל הישות שמנפיקה את הזכויות ההונות שלה. על אף האמור לעיל, לעיתים תהליך זיהוי הרוכש מורכב יותר ולכן יש לבחון סוגיה זו לעומק.

קביעת מועד הרכישה

בהתאם להוראות IFRS 3 "הרוכש יזהה את מועד הרכישה, שהוא המועד בו הוא משיג שליטה על הנרכש". בהתאם לתקן, בדרך כלל, המועד בו הרוכש משיג שליטה על הנרכש הוא המועד שבו הרוכש מעביר משפטית את התמורה, רוכש משפטית את הנכסים של הנרכש ונוטל משפטית את ההתחייבויות של הנרכש (מועד הסגירה). אולם במקרים מסוימים עשוי הרוכש להשיג שליטה במועד מוקדם יותר או מאוחר יותר ממועד הסגירה. לדוגמה, מועד הרכישה קודם למועד הסגירה אם הסכם בכתב קובע שהרוכש משיג שליטה על הנרכש במועד שקודם למועד הסגירה. רוכש יביא בחשבון את כל העובדות והנסיבות הרלוונטיות לצורך זיהוי מועד הרכישה.

קביעת תמורת הרכישה

במסגרת המודל המוצע ב IFRS 3 יש להפריד את התמורה בצירוף העסקים ל 3 רכיבים מרכזיים:

הרכיב הראשון הינו התמורה ששילם הרוכש בגין המניות. סכום זה כולל תמורה במזומן, העברת נכסים לנרכש (לרבות נכסים הוניים) או לחלופין לבעלי המניות הקודמים בו, לקיחת חוב של הנרכש או בעלי מניותיו או ויתור של חוב שנתן הרוכש לנרכש או לבעליו הקודמים. כמו כן סכום זה כולל רכיבים נוספים לרבות תמורה מותנית או החזר תמורה.

קביעת תמורת הרכישה (המשך)

הרכיב השני בתמורה הינו השווי ההוגן של הזכויות ההוניות של הרוכש בנרכש ביום צירוף העסקים. במצב בו החזיק הרוכש במניות הנרכש לפני יום צירוף העסקים ובתנאי שלא שלט בנרכש (השפעה מהותית, איחוד יחסי והחזקה לא מהותית נדרשות לטיפול בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9), נדרש הרוכש לשערך את אחזקותיו בנרכש לשווי ההוגן במועד צירוף העסקים.

הרכיב השלישי הינו חלקן של זכויות שאינן מקנות שליטה (להלן: "זשמי"ש" או "מיעוט") בנרכש. בהתאם להוראות IFRS 3 רכיב זה יכול להימדד בשתי חלופות: (1) שווי הוגן או (2) חלקו היחסי בנכסים ובהתחייבויות המזוהים נטו. יש לציין כי חלופות אלו ניתנות לבחירה על ידי הרוכש בכל צירוף עסקים בנפרד. זכות בחירה זו מתאפשרת לחברה רק לגבי הרכיבים ההוניים הנחותים ביותר ואילו הרכיבים האחרים של המיעוט (כתבי אופציה שמחזיק המיעוט, מניות בכורה ועוד) חייבים להימדד בשווי הוגן.

קביעה מה מהווה חלק מעסקת צירוף העסקים

יתכן שבין הרוכש לבין הנרכש היו קיימים יחסים קודמים או הסדר אחר לפני שהחל המשא ומתן על צירוף העסקים, או יתכן שבמהלך המשא ומתן הם נכנסו להסדר שהוא נפרד מצירוף העסקים. בכל אחד מהמצבים, יזהה הרוכש סכומים כלשהם שאינם חלק ממה שהרוכש והנרכש (או בעליו הקודמים) החליפו בצירוף העסקים, כלומר סכומים שאינם חלק מעסקת הרכישה. בעת יישום שיטת הרכישה יכיר הרוכש רק בתמורה שהועברה עבור הנרכש, בנכסים שנרכשו ובהתחייבויות שניטלו בעסקת הרכישה. סביר שעסקה שהתקשרות בה נעשתה על ידי הרוכש או על ידי הישות המשולבת, בשמם או בעיקר לטובתם, ולא בעיקר לטובת הנרכש (או בעליו הקודמים) לפני הצירוף, תהיה עסקה נפרדת.

עלויות הקשורות לרכישה

עלויות הקשורות לרכישה הן עלויות שמתהוות לרוכש כדי לבצע צירוף עסקים. עלויות אלה כוללות עמלות שונות: מתווכים, יעוץ, משפטיות, חשבונאיות, עלויות הערכת שווי ועמלות אחרות בגין שירותים מקצועיים או שירותי ייעוץ, וכן עלויות שונות: הנהלה כללית, החזקת מחלקת רכישות פנימית, רישום והנפקת ניירות ערך המהווים חוב וניירות ערך הוניים. הרוכש יטפל לרוב בעלויות הקשורות לרכישה כהוצאות בתקופות שבהן העלויות מתהוות והשירותים מתקבלים.

הכרה בנכסים והתחייבויות הניתנים לזיהוי במהלך הרכישה

עיקרון ההכרה

בהתאם להוראות IFRS 3 "ממועד הרכישה, הרוכש יכיר, בנפרד מהמוניטין, בנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו, בהתחייבויות שניטלו ובזכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה בנרכש". הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו והתחייבויות שניטלו חייבים לקיים במועד הרכישה את ההגדרות של נכסים והתחייבויות במסגרת המושגית להכנת דוחות כספיים ולהצגתם, כדי שהם יהיו כשירים להכרה כחלק מיישום שיטת הרכישה.

עיקרון המדידה

בהתאם להוראות IFRS 3 "הרוכש ימדוד את הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ואת ההתחייבויות שניטלו בשוויים ההוגן למועד הרכישה". כעיקרון על הרוכש למדוד את הנכסים שנרכשו ואת ההתחייבויות שניטלו לפי שווי הוגן (בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 13 "מדית שווי הוגן" (להלן: "IFRS 13").

חריגים לעקרונות ההכרה או המדידה

חריגים לעיקרון ההכרה – ישנם מספר חריגים לעיקרון ההכרה ב IFRS 3, כאשר העיקריים שבהם הינם: (1) התחייבויות תלויות אשר יוכרו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 37 (2) יתרות הקשורות למיסים על הכנסה יוכרו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 12 "מיסים על הכנסה"; (3) התחייבויות (או נכסים) המתייחסים להסדרי הטבות עובד של הנרכש יוכרו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 19 "הטבות עובד".

חריגים לעיקרון המדידה – ישנם מספר חריגים לעיקרון המדידה ב IFRS 3, כאשר העיקריים שבהם הינם: (1) יתרות הקשורות למיסים על הכנסה וכן השפעות מס על הפרשים זמניים יימדדו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 12 "מיסים על הכנסה"; (2) התחייבויות (או נכסים) המתייחסים להסדרי הטבות עובד של הנרכש יימדדו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 19 "הטבות עובד"; (3) מדידה הקשורה לעסקאות תשלום מבוסס מניות תבצע בהתאם להוראות בתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 2 "תשלום מבוסס מניות".

מתודולוגיה

נכסים הניתנים לזיהוי

הנכסים הניתנים לזיהוי מתחלקים לנכסים מוחשיים ונכסים בלתי מוחשיים.

נכסים מוחשיים הינם נכסים אשר מופיעים במאזני החברה, נכסים אלו צריכים להימדד בשווי הוגן. במידה והנכסים במאזני החברה אינם מופיעים בשווי הוגן, יש לשערך ולהעמידם על שווים הוגן.

כחלק מתהליך הקצאת מחיר הרכישה, על החברה הרוכשת לזהות את כל הנכסים וההתחייבויות הקיימים בישות הנרכשת, וזאת אף אם נכסים אלה לא נרשמו בדוחותיה הכספיים של החברה הנרכשת. נכס בלתי מוחשי הוא ניתן לזיהוי אם הוא מקיים את קריטריון יכולת הפרדה או את הקריטריון החוזי משפטי.

הקריטריון החוזי משפטי

נכס בלתי מוחשי יוכר כנכס בנפרד מהמוניטין אם הוא נובע מזכויות חוזיות או משפטיות, זאת ללא קשר אם זכויות אלה ניתנות להעברה או להפרדה מהישות הנרכשת או מזכויות והתחייבויות אחרות.

קריטריון יכולת הפרדה

במידה והנכס הבלתי מוחשי אינו נובע מזכויות חוזיות או משפטיות, ניתן יהיה להכירו כנכס בנפרד מהמוניטין רק במקרה והוא ניתן להפרדה או לחלוקה מהישות הנרכשת וכן ניתן למכירה, העברה, השכרה או החלפה בנפרד או כחלק מעסקה. המשמעות של קריטריון יכולת הפרדה היא שניתן להפריד נכס בלתי מוחשי או לפצל אותו מהנכס ולמכור אותו, להעביר אותו, להעניק רישיון לשימוש בו, להשכיר אותו או להחליפו בנפרד או יחד עם חוזה קשור.

להלן דוגמאות לנכסים בלתי מוחשיים הניתנים לזיהוי במסגרת הקצאת עלות רכישה:

נכסים בלתי מוחשיים הקשורים לשיווק כגון: סימנים מסחריים, שמות מסחריים, סימני שירות, סימנים קולקטיביים, סימני אישור, שמות דומיין והסכמי אי תחרות;

נכסים בלתי מוחשיים הקשורים ללקוחות כגון: רשימת לקוחות, צבר הזמנות, חוזים עם לקוחות וקשרי לקוחות לא חוזיים;

נכסים בלתי מוחשיים הקשורים לאומנות;

נכסים בלתי מוחשיים מבוססי חוזים כגון: רישוי מוצרים ותמלוגים, הסכמי זיכיון וזכויות שימוש; וכן

נכסים בלתי מוחשיים הקשורים לטכנולוגיה כגון: טכנולוגית ליבה, טכנולוגיה בתהליכי מחקר ופיתוח וידע נרכש.

קביעת אורך חיים שימושיים

המדידה העוקבת של הנכסים הבלתי מוחשיים המזוהים תיקבע בהתאם לאורך החיים השימושיים של כל נכס, אשר נקבע במועד הרכישה. אורך חיים שימושיים הינו פרק הזמן שלאורכו הנכס חזוי להיות זמין לשימוש על ידי החברה או מספר יחידות תפוקה או יחידות דומות, אשר חזויות לנבוע לחברה מהנכס.

גורמים רבים נלקחים בחשבון בקביעת אורך החיים השימושיים של נכס בלתי מוחשי, כולל השימוש החזוי בנכס על ידי הישות, מחזור חיים טיפוסי של הנכס ומידע זמין לציבור לגבי אומדנים של אורך חיים שימושיים של נכסים דומים שנעשה בהם שימוש דומה, התיישנות טכנית, התיישנות טכנולוגית, או התיישנות מסחרית, רמת היציאה הנדרשת לתחזוקה על מנת להשיג את ההטבות הכלכליות העתידיות החזויות מהנכס ויכולת הישות וכוונתה להגיע לרמה זו, תקופת השליטה בנכס ומגבלות משפטיות ועוד.

מתודולוגיה

הטיפול ברכישת חברה כלולה

בעת רכישת חברה כלולה, תקן חשבונאות בינלאומי IAS 28 (השקעות בחברות כלולות) מפנה לעקרונות שבבסיס הנהלים לטיפול החשבונאי ברכישה של חברה בת. על כן, הקצאת עלות הרכישה של חברה כלולה תתבצע בדומה לעקרונות הטיפול החשבונאי המפורטים לעיל. בהתאם לכך, ההון הנרכש הינו החלק היחסי בהון בהתאם לשיעור האחזקה הנרכש. קביעת עודפי העלות בגין הנכסים המזוהים וכן בגין המוניטין, גם היא תתבצע בהתאם לחלק הנרכש בחברה הכלולה.

גישות להערכת שווי

בקביעת השווי ההוגן של כל אחד מהנכסים הבלתי מוחשיים יש להתחשב בגורמים הספציפיים לכל נכס כולל: (א) התועלת הכלכלית למשתתף שוק; (ב) אורך החיים הכלכלי; וכן (ג) רמת הסיכון היחסי.

הנכסים הבלתי מוחשיים יוערכו על בסיס השווי ההוגן שלהם בהתאם להוראות IFRS 13, אשר דורש למדוד שווי הוגן מנקודת מבט של "משתתף שוק", כלומר, תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת המחרת הנכס, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם, ולא מנקודת מבטו של הרוכש הספציפי.

בחישוב השווי ההוגן של הנכסים הבלתי מוחשיים נלקחו בחשבון הגורמים הבאים:

1. המאפיינים, השימושים ואורך החיים של הנכסים הבלתי מוחשיים;
2. תזרים ההכנסות או החיסכון בהוצאות המיוחסים לנכסים הבלתי מוחשיים;
3. קצב ההתיישנות הפונקציונלית או הכלכלית של כל אחד מן הנכסים הבלתי מוחשיים;
4. הסיכון היחסי ואי הוודאות הכרוכים בהשקעה בנכסים הבלתי מוחשיים.

קיימות שלוש גישות להערכת שווי של נכסים בלתי מוחשיים:

1. גישת ההכנסות (Income Approach);
2. גישת השוק (Market Approach);
3. גישת העלות (Cost Approach).

גישת ההכנסות (Income Approach)

על-פי גישת ההכנסות שוויו של הנכס נגזר מערכם הנוכחי של זרמי המזומנים, אשר צפויים לנבוע ממנו, ולאורך יתרת חייו הכלכליים. ביישום גישה זו יש לאמוד תחילה את זרמי המזומנים, אשר צפוי הנכס לייצר בעתיד. לאחר מכן, יש להביא את זרמי המזומנים העתידיים לערכים נוכחיים על-ידי היוגם למועד הערכת השווי. היוגן זרמי המזומנים העתידיים נעשה תוך שימוש במחיר הון, המשקף את הסיכון הגלום בהפקת רוחנים מהנכס ומבטא את התשואה אשר משקיע היה מצפה לקבל מנכס דומה.

להלן שיטות עיקריות להערכת שווי נכסים בלתי מוחשיים תחת גישת ההכנסות (Income Approach):

שיטת ה- **Multi-Period Excess Earning Method – MPEEM** – הנחת היסוד של שיטה זו היא שהערך של הנכס הבלתי מוחשי שווה לערך הנוכחי של תזרימי מזומנים הנקיים המיוחסים לנכס בניכוי התשואה ההוגנת על כל הנכסים הדרושים (הנכסים התורמים) לצורך מימוש תזרימי מזומנים אלו. התשואה ההוגנת על הנכסים התורמים תהיה מבוססת על השווי ההוגן של נכסים אלו. העיקרון מאחורי התשלום בגין הנכס התורם הוא שלכל נכס מוערכים "דמי שכירות" או "דמי חכירה" היפותטיים, כאשר לכל נכס מחושבת תשואה הוגנת התואמת את אופיו ובהתחשב בסיכונים הדרושים בהחזקתו. לפיכך, כל תזרימי המזומנים נטו אשר נותרו לאחר חיובים אלה מיוחסים לנכס הבלתי מוחשי. נכסים תורמים אלה כוללים הן נכסים מוחשיים כגון הון חוזר ורכוש קבוע והן נכסים בלתי מוחשיים כגון מותגים, הסכמים, חוזים וכוח אדם מיומן. שיטה זו משמשת לרוב להערכת שווי נכסים בלתי מוחשיים מהותיים בעלי זיקה הדוקה לפעילות החברה.

מתודולוגיה

גישות להערכת שווי (המשך)

גישת ההכנסות (Income Approach) (המשך)

שיטת ה- Relief from Royalty - RFR ("שיטת הפטור מתמלוגים") – שיטה זו מבוססת על העיקרון לפיו במקרה בו לחברה אין בעלות על הנכס הבלתי מוחשי המוערך, עליה לשלם תמלוגים כלשהם לבעלי הנכס הבלתי מוחשי בתמורה לזכות להשתמש בנכס בלתי מוחשי זה. באמצעות הבעלות או רכישת הנכס הבלתי מוחשי המוערך, נמנעת החברה מתשלום תמלוגים אלו. שווי של הנכס הבלתי מוחשי יתקבל על ידי היוון תשלומי "התמלוגים הראויים" אשר נחסכו מהחברה. שיטה זו משמשת בעיקר להערכת שוויים של נכסים בלתי מוחשיים הרשומים באופן משפטי על שם החברה כגון: מותגים, סימני מסחר, שמות אתרי אינטרנט, מאגרי מידע, פטנטים וכיו"ב.

שיטת ה- With and Without – יישום נוסף של גישת ההכנסות (Income Approach) להערכת השווי של נכסים בלתי מוחשיים מבוצע באמצעות שיטת "With and Without". שיטה זו מעריכה את שווי הנכס הבלתי מוחשי על ידי כימות ההשפעה על תזרימי המזומנים לפי שימוש בשני תרחישים שונים, כאשר הפער ביניהם משקף שווי של הנכס הבלתי מוחשי:

תרחיש 1 - With: מייצג את תזרימי המזומנים של הפעילות הנרכשת הכוללת את כל נכסי הפעילות לרבות הנכס הבלתי מוחשי המוערך (Base Case).

תרחיש 2 - Without: מייצג את תזרימי המזומנים של הפעילות הנרכשת הכוללת את כל נכסי הפעילות למעט אותו הנכס.

TAB (Tax Amortization Benefit) – הוספת ה-TAB לשווי הנכס הבלתי מוחשי תבצע בעת שימוש בגישת ההכנסות בלבד. הינו השווי ההוגן של הטבת הפחתות המס, מתייחסת לערך הנוכחי של חסכון עתידי במס הכנסה כתוצאה מהניכוי לצורכי מס שנובע מהפחתת הנכס הבלתי מוחשי. שוויים ההוגן של הנכסים הבלתי מוחשיים, שהינם ברי פחת לצורך מס, יכלול את שווי הטבת המס הגלומה ברכישתם. כלכלית, רכיב זה יכלול גם בעסקת רכישת נכסים בלתי מוחשיים המבוצעת בדרך של רכישת מניות, אשר אינה מאפשרת בפועל את הפחתת הנכסים לצורך מס. על מנת לכלול את הטבת המס הגלומה ברכישת הנכסים יש להוסיף את שווי הטבת המס המהווה לשווי הנכסים ברי הפחת לצורך מס.

גישת השוק (Market Approach)

גישת השוק מבוססת על השוואה של מחירים בפועל, לפיהם בוצעו עסקאות מכר של נכסים דומים, המוצעים למכירה, וזאת בתנאי שעסקה כזו בוצעה בתוך פרק זמן סביר לפני ביצוע ההערכה. על-מנת להשוות את הנכס הבלתי מוחשי לעסקאות של נכסים דומים יש למצוא עסקאות דומות מבחינת תחום הפעילות, מאפיינים תפעוליים, מידת הסחירות ונתונים פיננסיים. לאחר מכן יש לבצע התאמות אשר ישקפו את ההבדלים שבין הנכס המוערך לבין הנכס בר השוואה. בעת בחינת העסקאות הדומות יש לקחת בחשבון את המניעים השונים של הקונים והמוכרים, התנאים הפיננסיים, גודל, מיקום, מאפיינים פיזיים וכלכליים וכיו"ב.

גישת העלות (Cost Approach)

גישת העלות מנסה לאמוד את שווי הנכס בהתבסס על העלות הצפויה לשחזר או להחליף את הנכס בנכס אחר בעל מאפיינים דומים. ההנחה העומדת בבסיס גישה זו הנה שמשקיע סביר לא ישלם תמורת נכס יותר מהסכום בו יכול היה להחליף את הנכס. לאחר מכן, נערכות התאמות הבאות לשקף את ירידת הערך של הנכס כתוצאה מפחת פיזי וכן התיישנות הנכס.

פרק 6 ממצאים

ממצאים

ממצאים

הטבלה להלן מציגה את ייחוס התמורה למועד הרכישה (אלפי ש"ח):

08/12/2024			
אלפי ש"ח	100%	15.35%	ביאור
תמורה במזומן (9%)	-	39,052	1
שווי החזקות קודמות (6.35%)	-	39,415	2
עלויות עסקה	-	350	3
סה"כ תמורה	513,567	78,817	
הון עצמי	779,109	119,570	4
הפרש מקורי	(265,542)	(40,753)	
ייחוס התמורה			
אגרות חוב	54,292	8,332	5
התחייבות בגין חכירה	27,185	4,172	6
נכס זכות שימוש	256	39	7
עתודה למס	(18,799)	(2,885)	8
מוניטין P.N	(328,477)	(50,411)	9

(1) תמורה במזומן – כאמור, ביום ה-8 בדצמבר, 2024, רכשה חג'ג', באמצעות חברת בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, 13,086,012 מניות של רני צים מרכזי קניות בע"מ, המהוות כ-9% מהונה (שלא בדילול מלא) מחברת בית הזהב בע"מ, וזאת בתמורה לסך של כ-2.984 ש"ח למניה ובתמורה כוללת של כ-39,052 אלפי ש"ח.

(2) שווי החזקות קודמות - לפני רכישת 9% הנוספים, החזיקה חג'ג' ב-9,228,587 מניות של החברה הנרכשת המהווים כ-6.35% מהונה (שלא בדילול מלא). נכון ליום הקלוזינג שער הנעילה של מניית רני צים עמד על כ-4.27 ש"ח, מה שמקנה להחזקותיה הקודמות של חג'ג' בחברת רני צים, שווי של כ-39,415 אלפי ש"ח למועד זה.

(3) עלויות עסקה – לפי הנהלת החברה, במסגרת העסקה נוצרו לחברה עלויות עסקה בסך של 350 אלפי ש"ח. בהתאם להנהלת החברה, הוצאות אלו הונו לתמורת הרכישה.

(4) הון עצמי – ליום 31 בדצמבר 2024 ההון שמיוחס לבעלי המניות בחברת רני צים עמד על כ-798,409 אלפי ש"ח. מהון זה בוצע נוכה שווי אופציות שהוענקו לעובדי החברה (אשר נאמד לפי תקן IFRS2) כך שההון העצמי המתואם עומד על כ-779,109 אלפי ש"ח, כדלקמן:

אלפי ש"ח	31.12.24
הון עצמי בספרים	798,409
שווי אופציות לעובדים לפי IFRS2	(19,300)
הון עצמי מתואם	779,109

(*) להרחבה ראו נספח א'

(5) אגרות חוב - כאמור לעיל, ליום הקלוזינג לחברה שתי סדרות אגרות חוב הנסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב. ליום 31 בדצמבר, 2024 אגרות אלו נסחרות בכ-775 מיליוני ש"ח בעוד הערך בספרים של אגרות אלו נאמד בכ-830 מיליוני ש"ח. בהתאם לכך להלן ההפרש המקורי בגינם:

אלפי ש"ח	31.12.24
ערך בספרים	(829,613)
שווי הוגן	(775,321)
הפרש מקורי	54,292

ממצאים

ממצאים (המשך)

(6) התחייבות בגין חכירה – לחברה מספר חכירות אשר הוכרו בגין התחייבויות בספרים. רובן נרשמו כנגד נדל"ן להשקעה (אשר נמדד בשווי הוגן) ונכס המטה בסולו נרשם כנגד נכסי זכות שימוש. במסגרת הקצאת עלות הרכישה, העמדנו את ההתחייבויות האמורות בשווי הוגן בהתאם להוראות IFRS16. לטובת חישוב הערך הנוכחי של ההתחייבויות נעשה שימוש בריבית תוספתית הוגנת שקלית נומינלית אשר נקבעה בהתאם למח"מ הרלוונטי ובהתאם לממוצע של דירוגים a3 ו-baa1. a3 הינו דירוג האשראי של אג"ח ב' של החברה הכולל בטוחה מסוג משכנתא ראשונה על מספר נכסים, ואילו דירוג baa1 מייצג את דירוג האג"ח ג' של החברה ללא בטוחה כלל. מאחר ונכסי זכות השימוש הינם עם בטוחה בדמות זכות השימוש, שהינה בטוחה חלשה עם יחס LTV של 100%, עשינו שימוש בממוצע בין הדירוגים האמורים. בהתאם לכך להלן הפרש המקורי:

אלפי ש"ח	31.12.24
ערך בספרים	(86,590)
שווי הוגן	(59,405)
הפרש מקורי	27,185

(**) להרחבה ראו נספח ב'.

(7) נכס זכות שימוש – בהתאם לתקן IFRS3, במועד הרכישה יש להתאים את נכסי זכות השימוש כך שיעמדו בגובה ההתחייבות בגין חכירה. הפרש מקורי בסך של כ-256 אלפי ש"ח מייצג את ההפרש בין נכס זכות השימוש במאזן, המשויך לחוזה שכירות המטה בסולו, לבין הערך בנוכחי של ההתחייבות בגין חכירה בנכס זה, נכון ליום ה-31 בדצמבר, 2024:

אלפי ש"ח	31.12.24
ערך בספרים	4,203
שווי הוגן	4,459
הפרש מקורי	256

(8) עתודה למס – מההפרשים המקוריים שזוהו הוכרה עתודה למס אשר חושבה בהתאם לגובה ההפרש המקורי כפול שיעור מס של 23%.

(9) מוניטין – הינו ההפרש בין תמורת העסקה ובין השווי ההוגן של הנכסים המוחשיים והבלתי מוחשיים המזוהים, והסתכם לסך שלילי של כ-50,411 אלפי ש"ח.

ממצאים

היבטים נוספים

כמו כן, לחברה פריטים נוספים במאזן אשר לאחר בחינתם הגענו למסקנה כי ערכם בספרים מייצג בצורה מהימנה את שווי ההוגן, כדלקמן:

1. **נכס זמין למכירה** - מדובר בפרויקט שנמכר במהלך ינואר 2025 בסכום הנקוב במאזן, כך שההפרש בין השווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה לבין כפי שמוצג במאזן הינו זניח.
2. **מלאי בגין פרויקט כפר סבא** - מבחינה שביצענו לעניין המכירות הצפויות והעלויות הצפויות להשלמת הפרויקט, ותחשיב הערך הנוכחי, מצאנו כי שווי הפרויקט נכון למועד הערכת השווי זהה בקירוב לערכו בספרים.
3. **מלאי בגין פרויקט כפר-קאסם** - בהתאם להנהלת החברה, לחברה אין שמאות עדכנית בגין הפרויקט, ואין לה דוח אפס/דוח ליווי או דוח כלכלי אחר, אשר ניתן בעזרתו לחשב את שווי הפרויקט. יחד עם זאת, הנהלת החברה נמצאת במו"מ (שטרם הבשיל) למכור את הנכס האמור, ובהתאם להנהלה, השווי המדובר הינו זהה בקירוב לערכו בספרים.
4. **הלוואות מבנקים** - בהתאם להנהלת החברה, הערך בספרים של ההלוואות מייצג בקירוב את שווי ההוגן, וזאת בהתחשב בין היתר במח"מ הקצר של הלוואות והעובדה שמדובר בהלוואות בריבית משתנה.
5. **השקעה בכלולה** - מבחינת החברות הכלולות של החברה, עולה כי עיקר הערך יושב בחברות כלולות אשר בהן הנכס העיקרי הינו "נדלן להשקעה" אשר נמדד באופן תדיר בשווי הוגן. לאור האמור, גם הערך בספרים של ההשקעה בכלולה מהווה קירוב לשווי ההוגן שלה.
6. **הלוואות לבעלי קרקע** - מדובר על הלוואות שעתידות להיפרע בהתאם לקצב קבלת דמי השכירות, באופן רציף עד לשנת 2029, במח"מ של כשנתיים. פער הריביות בין הריביות הנגבות מבעלי הקרקע לבין הריביות ההוגנות להלוואות מסוג זה, הינה זניחה. לאור האמור, הגענו למסקנה שהערך בספרים של ההלוואות האמורות מייצג נאמנה גם את שווי ההוגן.

פרק 7 נספחים

נספחים

נספח א'- שווי אופציות לעובדים

לאורך השנים החברה העניקה אופציית לעובדים. בהתאם ל-IFRS3, ובהתאם ל-IFRS2, נדרש להעריך את שווי האופציות למועד הקלוזינג, ולמדוד את החלק היחסי של השווי האמור לפי המדידה היחסית של תקופת שירות, קרי לפי זמן ההבשלה שעבר ביחס לכל מנה, ממועד הענקת ועד למועד הקלוזינג, ביחס לזמן ההבשלה הכולל.

נכון למועד הקלוזינג, ישנם כ-14.2 מיליון אופציות שהוענקו וטרם פקעו.

שווי האופציות

לצורך הערכת השווי של האופציות בוצע חישוב לפי מודל בלאק אנד שולס. להלן הפרמטרים ששימשו לטובת התחשיב:

- מחיר נכס הבסיס הינו 4.27 ש"ח, בהתאם לשער נעילה של המניה במועד הקלוזינג.
- תקופה לפירעון של 3.50 שנים (בהתאם לממוצע משוקלל של התקופה שנותרה לפקיעה).
- תנודתיות של 47.32% שנקבעה באמצעות תנודתיות מניית החברה לתקופה של 3.50 שנים אחורה (מקור: Capital IQ).
- ריבית חסרת סיכון למח"מ 3.5 שנים בשיעור של כ-4.21% (מרווח הוגן, נומינלי).
- מחיר מימוש של 3.99 ש"ח, בהתאם למחיר המימוש הממוצע משוקלל של האופציות.

בהתאם, לאחר שקלול תקופת ההבשלה, כמות האופציות נאמדת בכ-10.9 מיליון ושווי אופציה בודדת נאמד בכ-1.77 ש"ח. סך שווי האופציות לעובדים נאמד על כ-19.3 מיליון ש"ח.

הענקה	מועד הענקת	תקופת הבשלה (שנים)	אופציות שהוענקו	שיעור ההבשלה	אופציות לאחר שקלול תקופת ההבשלה
1	21/10/2020	4	2,200,000	100%	2,200,000
2	16/03/2021	3	168,847	100%	168,847
3	29/09/2021	3	401,409	100%	401,409
4	06/03/2024	4	2,500,000	21%	513,347
5	16/04/2019	4	4,955,459	100%	4,955,459
6	31/01/2021	3	570,256	100%	570,256
7	24/04/2022	5	400,000	54%	215,115
8	21/10/2020	4	115,000	100%	115,000
9	21/10/2020	4	642,000	100%	642,000
10	06/03/2024	4	500,000	47%	236,034
11	16/04/2019	4	127,773	100%	127,773
12	06/03/2024	4	400,000	47%	188,827
13	06/03/2024	4	200,000	47%	94,414
14	06/03/2024	4	71,282	47%	33,650
15	06/03/2024	4	400,000	47%	188,827
16	06/03/2024	4	250,000	47%	118,017
17	06/03/2024	4	100,000	47%	47,207
18	06/03/2024	4	100,000	47%	47,207
19	06/03/2024	4	100,000	47%	47,207
סך אופציות			14,202,026		10,910,595
שווי אופציה בודדת (ש"ח)					1.77
שווי אופציות לעובדים (ש"ח)					19,299,618

נספחים

נספח ב - שווי התחייבות בגין חכירה

נכון ליום הקלזינג, לחברה 5 חכירות שונות, שהערכנו את שווי ההתחייבויות בגין. כאמור, הריבית ההוגנת אשר נעשה בה שימוש, נלקחה בהתאם לממוצע דירוגי אג"ח ב' ואג"ח ג' של החברה (baa1-ו a3, בהתאמה) ולמח"מ הרלוונטי לכל התחייבות. להלן תמצית חישוב השווי ההוגן של התחייבות בגין חכירה בגין הפרויקטים השונים נכון ליום 31 בדצמבר, 2024, באלפי ש"ח:

אלפי ש"ח	בית פסגות	מידאס	טירה	טייבה	טמרה	סה"כ
תדירות התשלומים	חודשיים	שנתיים	רבעוניים	רבעוניים	רבעוניים	
סכום התשלום המוצמד נכון ל-31.12.24	150,619	979,439	290,665	346,030	245,103	
יתרת תשלומים	32	44	132	136	93	
ריבית שנתית הוגנת	6.0%	7.7%	7.6%	7.6%	7.2%	
שווי הוגן התחייבות חכירה	4,459	12,241	14,351	17,166	11,187	59,405