

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

דו"ח תקופתי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

תוכן עניינים

- פרק א' - דו"ח תיאור עסקי התאגיד
- פרק ב' - דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד
- פרק ג' - דו"חות כספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017
הצגת נתונים כספיים מתוך הדו"חות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה ליום 31 בדצמבר 2017 ;
- פרק ד' - דו"ח פרטים נוספים על התאגיד
- פרק ה' - דו"ח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

פרק א' - דו"ח תיאור עסקי התאגיד

תוכן העניינים

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

3.....	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	6.1
5.....	תחומי הפעילות של החברה	6.2
7.....	השקעות בהון החברה; ביטול אופציות לא סחירות; עסקאות מהותיות מחוץ לבורסה; תשקיף מדף	6.3
8.....	חלוקת דיבידנדים	6.4

חלק שני - מידע אחר

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

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

21.....	תחום פעילות ארגון קבוצות רכישה	6.7
67.....	תחום הנדל"ן היזמי בישראל	6.8
83.....	תחום השקעה בהד מאסטר	6.9
90.....	תחום השקעה במרינה בהרצליה	6.10
96.....	תחום השקעה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב	6.11
107.....	תחום אחר - החזקה בנכסים מניבים בפרויקט הארבעה בתל אביב	6.12

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

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

חלק ראשון - תיאור התפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1. שם החברה: קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ
2. מס' חברה: 52-003330-9
3. כתובת החברה: רח' מנחם בגין 132, מגדלי עזריאלי 1, קומה 31
4. שנת הדו"ח: 2017
5. תאריך פרסום הדו"ח: 29 במרץ 2018
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 אלקטרודות 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 חגי'

ביום 19 בדצמבר 2010 נכנסו לתוקפן מספר התקשרויות, שכללו את העברת פעילות החברה (שעסקה דאז בעיקר בפעילות בתחום הנדל"ן במזרח אירופה) לנץ בונדיס (2009) בע"מ וביצוע הקצאה פרטית למספר ניצעים, שמכוחה הפכו האחים יצחק ועידו חגי' (להלן: "האחים חגי'") לבעלי השליטה בחברה.
- 6.1.3 פעילותה הנוכחית של החברה

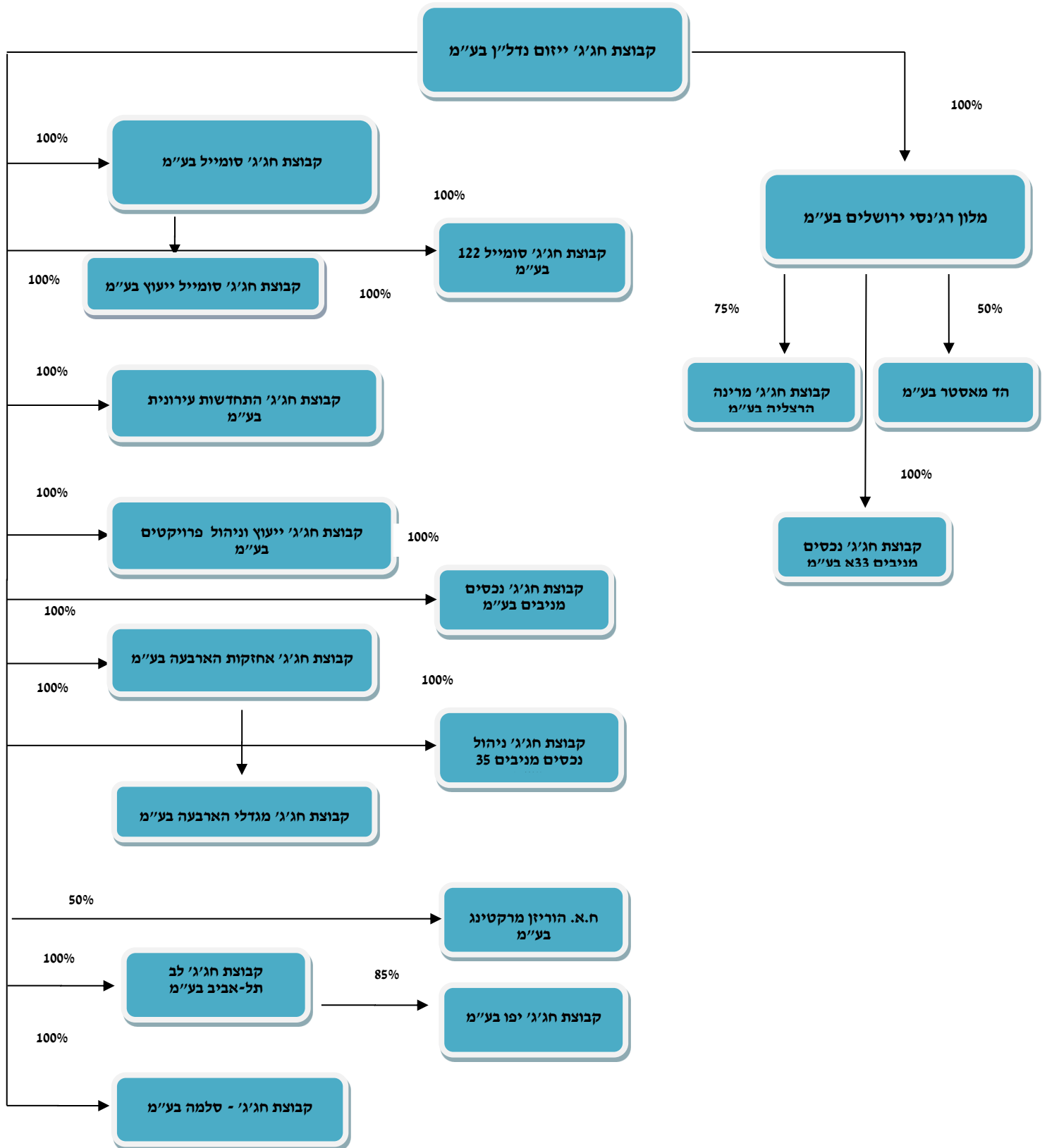
החל מיום 15 בדצמבר 2010, החלה החברה לפעול בתחום הנדל"ן בישראל, לרבות באמצעות חברות בנות ובכללן מלון רגינסי ירושלים בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה, שאגרות החוב (סדרה א') שלה, נסחרות בבורסה (להלן: "רגינסי").

במועד כניסת עסקת רכישת השליטה בחברה על ידי האחים חגי' לתוקף (יום 19 בדצמבר 2010), נכנסה לתוקף התחייבות האחים חגי' (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, שהחלטה לממשה על ידי החברה תתקבל על ידי דירקטוריון החברה וההחלטה שלא לממשה תתקבל על ידי ועדת הביקורת של החברה וזאת בתוך 7 ימי עסקים מהיום שנמסרה על כך הודעה בכתב לחברה. יצוין כי האמור לעיל לא יחול: (א) ביחס לעסקאות בתחום הנדל"ן שיבוצעו על ידי האחים חגי' למטרות פרטיות (לצרכים אישיים ו/או השקעה פרטית, כגון רכישת דירות בודדות וכיו"ב¹); (ב) ביחס לעסקאות בהן יהיה מעורב עו"ד יצחק חגי' מתוקף תפקידו כעורך דין במשרד חגי', בוכניק ויינשטיין ושות'.¹

היה וועדת הביקורת של החברה תקבל החלטה שלא לנצל את זכות הסירוב שהוקנתה לחברה על ידי האחים חגי' כאמור, החברה תפרסם דו"ח מיידי אודות החלטתה זו של ועדת הביקורת, כאשר בדו"ח המיידי האמור תובא תמצית ההחלטה וכן הנימוקים לקבלתה.

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

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



נכון ליום 31 בדצמבר 2017 ולמועד פרסום הדוח, עוסקת החברה, במישרין ובאמצעות חברות בנות, לרבות רגינסי (להלן ביחד: "הקבוצה"), ב-6 תחומי פעילות:

א. ארגון קבוצות רכישה

במסגרת תחום זה, החברה ורגינסי ארגנו עד כה קבוצות רכישה ב-10 פרויקטים בהיקף של כ-650 יחידות דיוור² (מספר אשר עשוי לצמוח לכ-1,530 יחידות דיוור, אם וככל ותאושר תוספת זכויות בפרויקט סומייל, סלמה ובפרויקטים איינשטיין 33א, 36א ו-35 - כמפורט בדו"ח מיידי זה להלן) וכ-80,000 מ"ר שטחי משרדים, בעיקר באזור תל אביב.

כמו כן, במסגרת תחום פעילות זה:

- (1) **פרויקטים ביפו** - (א) רגינסי התקשרה בחודש ינואר 2015 בהסכם סיחור עם צד שלישי, לרכישת זכויותיו בשני הסכמי אופציה לרכישת מקרקעין ביפו, עליהם ניתן להקים, בכפוף להסרת המגבלות והמכשולים הקיימים, פרויקט מגורים, כאשר נכון למועד פרסום הדוח מימשה החברה את שני הסכמי האופציה. (לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.6.2 להלן); (ב) ביום 12 במרץ 2018, התקשרה חברת בת בבעלות מלאה של החברה, בהסכם בעלי מניות עם צד שלישי (להלן: "השותף"), אשר בהתאם לעקרונותיו הקימו השותף (15%) וחברת הבת (85%), חברה ששמה קבוצת חגי' יפו בע"מ (להלן: "חגי' יפו"), אשר עתידה להתקשר עם השותף בהסכם לרכישת (ללא תמורה) אופציה בה מחזיק השותף מכוח הסכם, אשר אם תמומש, תקנה למממשה, אופציה לרכישת זכויות (במסגרת עסקת קומבינציה) במתחם קרקע בשטח של כ-20.5 דונם הסמוך למקרקעין שצוין בס"ק א' לעיל (לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.6.3 להלן).
- (2) **פרויקט בבת ים** - רגינסי התקשרה בחודש ינואר 2015 בהסכם לרכישת 45% מזכויות צדדים שלישיים במקרקעין המצויים בבת ים, שעליו, בכפוף לשינוי התב"ע הקיימת (ככל שתשונה, כשאינן כל וודאות לכך) ובכפוף להשלמת רכישת המקרקעין האמורים על ידי אותם צדדים שלישיים מבעליו הנוכחים (עיריית בת - ים), ניתן יהיה לבנות פרויקט בן 29 קומות, מתוכו 21 קומות למגורים (כ-170 יחידות דיוור) ויתרתן קומות משרדים. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.6.4 להלן.
- (3) **פרויקטים ברחוב איינשטיין בצפון תל אביב** - החברה (לרבות באמצעות רגינסי) הינה בשלבים שונים של ארגון קבוצות רכישה נוספות (בנוסף לפרויקט איינשטיין 33ב', איינשטיין 33א', איינשטיין 35 ואיינשטיין 36א') ב-2 פרויקטים נוספים "במתחם איינשטיין" ברחוב איינשטיין בצפון תל אביב. בפרויקטים במתחם זה, החברה מצטרפת כחברת קבוצה בעיקר ביחס לשטחי המסחר בפרויקט זכויות אלו נכללות ב"תחום השקעה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב" (לפרטים אודותיו ראה להלן). מאידך, הזכויות ליחידות דיוור אותן החברה מסחרת לצדדים שלישיים (או רוכשת בעצמה ולאחר מכן משווקת לצדדים שלישיים) נכללות בתחום קבוצות הרכישה. נכון למועד זה, נכלל בתחום פעילות זה חלקה של החברה בזכויות העתידיות למגורים הצפויות להתקבל בפרויקט איינשטיין 35, 33א' ו-36א' (וזאת בכפוף לשינוי התב"ע הקיימת ביחס למתחמי הפרויקטים).
- (4) **פרויקט סלמה** - בחודש ינואר 2017, השלימה קבוצת חגי' סלמה בע"מ, הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (להלן: "חגי' סלמה"), רכישת מקרקעין הממוקמים ברחוב סלמה בתל אביב, כאשר בהתאם לתב"עות החלות על המקרקעין נכון למועד זה, השימושים המותרים הינם למלאכה ולתעשייה קלה. עם זאת, לאחרונה אושרה להפקדה תב"ע שהינה בסמכות הועדה המקומית, כך שאם זו תאושר במתכונתה הנוכחית (כשאינן וודאות כי התב"ע תאושר במתכונת שהוגשה ו/או ביחס למועד אישורה), תתאפשר הקמת פרויקט שיכלול כ-20,000 מ"ר שטחי מגורים ברוטו (כולל שטחי שירות) שיתפרסו על פני כ-200 יחידות דיוור, כ-1,100 מ"ר ברוטו שטחי מסחר וכ-5,000 מ"ר ברוטו שטחי משרדים. בכפוף לשינוי הייעוד האמור (אשר אין כל וודאות כי יאושר), החברה צופה כי שיווק הפרויקט האמור יחל במהלך שנת 2018. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.6.1 להלן.

² יובהר כי הנתון האמור כולל גם כ-200 יחידות דיוור שתשויכנה לבעלי זכויות קודמות בחלק מקרקעות הפרויקטים.

ב. תחום הייזום

במסגרת תחום זה נכללים נכסי הקבוצה כדלקמן:

- (1) קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ, שהינה חברה נכדה הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה, בשרשור סופי (להלן: "חגי' מגדלי הארבעה"), השלימה את בניית המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה שבתל אביב, הכולל שטחי משרדים, מסחר, חניות ומחסנים, ומשלימה בימים אלו את בניית לובי המגדל.
- (2) פעילות קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ (חברת הבת של החברה) בתחום התמ"א 38 ובתחום הפינוי בינוי.
- (3) החזקת רג'נסי בזכויות בקרקע בטבריה, עליה ניתן לבנות פרויקט למגורים.
- (4) החזקה, באמצעות קבוצת חגי' סומייל 122 בע"מ ובאמצעות קבוצת חגי' סומייל בע"מ, שתיהן חברות פרטיות בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חגי' סומייל 122" ו-"חגי' סומייל", בהתאמה) של זכויות במקרקעין הידועים כחלקה 17 בגוש 6213 הממוקמים במתחם סומייל ברחוב אבן גבירול בת"א, המשקפות כ-9 יחידות תב"ע (לרבות זכויות בניה עתידיות) במגרש 122 לפי תכנית 2988ב' הממוקם במתחם; וכן החזקה של זכויות במקרקעין המשקפות כ-2 יחידות תב"ע (לרבות זכויות בניה עתידיות) במגרש 121 לפי תכנית 2988ב' הממוקם במתחם ו-181 מ"ר מסחר.

ג. תחום השקעה בהד מאסטר

במסגרת תחום זה, רג'נסי מחזיקה במניות המהוות 50% מהונה של הד מאסטר בע"מ (להלן: "הד מאסטר")³, המחזיקה בזכויות למספר נכסים במתחם שד"ל-יבנה בתל אביב (להלן: "מתחם שד"ל") שהעיקרי שבהם הינן זכויות לבניית מגדל במתחם שד"ל, כאשר בהתאם לתב"ע הקיימת עתיד לכלול המגדל האמור (להלן: "מגדל שד"ל") בעיקר שטחי מגורים ואכסון מלונאי או משרדים ושטח נוסף (קטן יחסית) למסחר. יצוין כי נכון למועד זה זכויות הד מאסטר המיועדות למגורים רשומות בספרי הד מאסטר כמלאי ואילו יתרת הזכויות במתחם בהן מחזיקה הד מאסטר רשומות כנדל"ן להשקעה⁴.

הד מאסטר פועלת (באמצעות שינוי תב"ע) לתוספת זכויות משמעותית לפרויקט שד"ל, שכוללת הגדלת רכיב המגורים בפרויקט ושינוי רכיב המשרדים למלונאות, כך שפרויקט שד"ל יכלול שטחי מגורים ומלונאות וכן שטחי מסחר בהיקף קטן. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.9 להלן.

ד. תחום השקעה בפרויקט המרינה בהרצליה

במסגרת תחום זה, מחזיקה קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ (להלן בסעיף זה: "מרינה הרצליה"), אשר רג'נסי נכון למועד זה הינה בעלת כ-75% מהונה, בזכויות החכירה במקרקעין המצויים במרינה בהרצליה, אשר שטחם הכולל הוא כ-10,000 מ"ר, לרבות זכויות בנייה וכ-100 מקומות חנייה בנויים המצויים במרתפי בניין הסמוך למקרקעין האמורים.

עפ"י התב"ע החלה ביחס למקרקעין (שייעודה תיירות ו/או אכסון מלונאי), סה"כ שטחי הבניה במקרקעין בהתאם לזכויות הקיימות הינם כ-10,425 מ"ר (כ-7,525 מ"ר עיקרי) שטחי דירות נופש ושטחים ציבוריים שישמשו את יחידות הנופש, המשקפים כ-100 יחידות נופש בשטח ממוצע של כ-50 מ"ר לכל יחידה.

לפרטים אודות תחום הפעילות והפעולות שמבצעת החברה להגדלת מהותית של הזכויות בפרויקט, כך שבין היתר יתאפשר להקים בית מלון במסגרת הפרויקט, ראה סעיף 6.10 להלן.

ה. תחום השקעה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב

במסגרת תחום פעילות זה, החברה ורג'נסי פועלות בשנים האחרונות על מנת לקנות דריסת רגל משמעותית בשטחי המסחר במתחם הנמצא בצד המערבי של רחוב איינשטיין בצפון תל אביב, וזאת באמצעות קבוצות רכישה שכאמור לעיל אורגנו על ידן בפרויקטים שונים במתחם ושבמסגרתן רכשו החברה ורג'נסי (כתברות בקבוצת הרכישה) את הזכויות לשטחי המסחר בפרויקטים. נכון למועד זה, השלימו החברה ורג'נסי רכישת זכויות בפרויקטים איינשטיין 35, איינשטיין 33ב' (אשר נמצא בבנייה), איינשטיין 33א⁵ ואיינשטיין 36 א'.

³ יתרת הונה של הד מאסטר מוחזק על ידי צמרת צהלה בע"מ (להלן: "צמרת צהלה"), שלמיטב ידיעת החברה, נמצאת בשליטת בני הזוג סבריינה ורפי קלינה.

⁴ יצוין כי בספרי הד מאסטר, הזכויות שהיו בבעלות הד מאסטר קודם לרכישתה ע"י החברה רשומה כנדל"ן להשקעה והזכויות שנרכשו לאחר רכישת הד מאסטר רשומות כמלאי תוך התאמות שנדרשו בהתאם להערכות השמאי. עם זאת, לאור העובדה שנכון למועד זה הכוונה היא שפרויקט שד"ל לא יכלול שטחי משרדים וכן לאור העובדה שנכון למועד זה טרם ברור מה יהיה היקף הזכויות למגורים ומלונאות שישללו בתב"ע החדשה שעל פיה ייבנה הפרויקט, מציגה החברה את כלל הזכויות במתחם, כתחום השקעה בהד מאסטר.

⁵ כמו כן לחברה זכויות בכשליש יחידת דיור בפרויקט איינשטיין 33ב' ובכ-6 יחידות דיור בפרויקט איינשטיין 33א, אותן פועלת החברה למכור והן אינן מהוות חלק מתחום זה.

יובהר כי במסגרת תחום פעילות זה מציגה החברה את החזקותיה הקיימות והצפויות בשטחי המסחר בלבד בפרויקטים (כאשר השטחים המיוחסים לשטחי המגורים מוצגים בתחום פעילות קבוצות הרכישה). יצוין כי החברה נמצאת במו"מ ראשוני עם מספר גופים לבחינת האפשרות למכירת שטחי המסחר במתחם איינשטיין בעסקת תשואה, ואולם אין כל וודאות שמו"מ זה יבשיל לחתימת הסכם מחייב ו/או מה יהיו היקף העסקה (אם וככל שבכלל תיחתם) ו/או תנאיה. לפרטים אודות תחום הפעילות ראה סעיף 6.11 להלן.

1. אחר - החזקה בנכסים מניבים בפרויקט הארבעה בתל אביב

במסגרת תחום זה, נכללות החזקות החברה וחגי' מגדלי הארבעה בזכויות לשטחי המסחר בטרקליני העסקים במגדל הדרומי והצפוני, בהתאמה, של פרויקט הארבעה. יצוין כי עד לתחילת חודש נובמבר 2017, כלל תחום זה גם החזקה של חגי' מגדלי הארבעה בכ-118 חניות בחניון הציבורי בפרויקט הארבעה. עם זאת, בתחילת חודש נובמבר 2017 הושלמה עסקה במסגרתה מכרו החברה וחגי' מגדלי הארבעה את החניות האמורות וכן 6 חניות נוספות שסווגו כמלאי לבעלי השליטה בחברה, כך שנכון למועד זה, לא נותרו לחברה ולחגי' מגדלי הארבעה החזקות בחניות פרויקט הארבעה. לפרטים נוספים אודות התחום ראה סעיף 6.12 להלן.

בנוסף לתחומי הפעילות שתוארו, נכון למועד זה פועלת ח.א. הוריזן 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 ביחס לפעילות החברה.

6.3 השקעות בהון החברה; ביטול אופציות לא סחירות; עסקאות מהותיות מחוץ לבורסה; תשקיף מדף

6.3.1 השקעות בהון החברה

ביום 29 בספטמבר 2016, הנפיקה החברה לציבור 2,711,300 מניות של החברה, המהוות כ-5.4% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה, בתמורה לסך של 10 ש"ח למניה, וזאת על פי דו"ח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 28 בספטמבר 2016. הנפקת המניות בוצעה במקביל להנפקה של 87,514,000 אגרות חוב (סדרה ה') של החברה (ל דרך הרחבת סדרת אגרות החוב הקיימת) אשר הוצעו אף הן על פי דו"ח הצעת המדף האמור.

6.3.2 ביטול אופציות לא סחירות שהוקצו לנושאי משרה

א. ביום 31 באוקטובר 2017 בוטלו 776,521 כתבי אופציה לא סחירים של החברה, אותם הקצתה החברה בחודש דצמבר 2016 לגבי גלית אזולאי (לשעבר סמנכ"ל פיתוח עסקי ומשנה למנכ"ל החברה) וזאת כתוצאה מכך שבמועד זה, בו באה לידי סיום כהונתה של הגבי' אזולאי בחברה, טרם התגבשה זכאותה לכתבי האופציה האמורים.

ב. ביום 26 בנובמבר 2017 בוטלו 776,521 כתבי אופציה לא סחירים של החברה, אותם הקצתה החברה בחודש דצמבר 2016 למר נתן פריד (לשעבר סמנכ"ל בכיר, מנהל עסקים ראשי ומשנה למנכ"ל החברה) וזאת כתוצאה מכך שבמועד זה, בו הודיע מר פריד לחברה על סיום כהונתו הצפוי, טרם התגבשה זכאותו לכתבי האופציה האמורים.

6.3.3 עסקאות מחוץ לבורסה

6.3.3.1 להלן פירוט העסקאות המהותיות שביצעו בעלי ענין במניות החברה מחוץ לבורסה בשנים 2016-2017 וכן לאחר מועד הדוח:

שם בעל העניין	מועד העסקה	כמות המניות שנרכשה (שנמכרה)	סכום העסקה	המחיר למניה
יצחק חגי'	22.02.2018	1,045,215	9,000,000 ש"ח	8.61 ש"ח
עידו חגי'	07.12.2016	(2,250,000)	21,082,500 ש"ח	9.37 ש"ח

6.3.3.2 לפרטים אודות העסקאות במסגרתן רכשו האחים חגי' את השליטה בחברה ולפרטים אודות זכות ההצטרפות שניתנה על ידם לה"ה יגאל ויינשטיין וכן בוכניק, שהינם שותפיו של מר יצחק חגי' במשרד עוה"ד שבראשותו, ראה תקנה 21א' לדו"ח בדבר פרטים נוספים על התאגיד המצורף לדו"ח זה.

6.3.4. תשקיף מדף

ביום 29 במאי 2017, פרסמה החברה תשקיף מדף, הנושא תאריך 30 במאי 2017 (להלן: **"תשקיף המדף"**). תשקיף המדף כולל אפשרות להנפיק מכוחו, על פי דו"חות הצעת מדף, סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין.

6.4. חלוקת דיבידנדים

- 6.4.1. החברה לא ביצעה חלוקה של דיבידנד במהלך השנתיים האחרונות ונכון למועד זה אין לחברה כוונה לחלק דיבידנד. בנוסף, נכון למועד זה, לחברה אין מדיניות חלוקת דיבידנד.
- 6.4.2. נכון ליום 31 בדצמבר 2017, לחברה רווחים ראויים לחלוקה בסך של כ- 144 מיליון ש"ח.
- 6.4.3. נכון למועד זה, המגבלות המוטלות על חלוקת דיבידנד על ידי החברה הינן כדלקמן:

מהות המגבלה	הגורם שבמסגרת ההתקשרות עמו הוטלה המגבלה
<p>החברה תהא רשאית לבצע חלוקה, רק אם: (א) כתוצאה מחלוקה כאמור, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, לא יפחת אל מתחת ל-150 מיליון ש"ח; (ב) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה למאזן לא יפחת מ-15%⁶.</p> <p>בנוסף התחייבה החברה כי: (א) החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה מתוך רווחיה (כהגדרת המונח בחוק החברות) רק אם סכום החלוקה לא יעלה על 40% מרווחיה בכל שנה קלנדרית על פי דין; ו-(ב) הרווחים החשבונאים שמתוכם תבוצע חלוקה על ידי החברה, ככל שתבוצע, לא יכללו רווחי שערך נטו (היינו בניכוי מיסים שנעשתה בגינם הפרשה בדוחות הכספיים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), ככל שהופרשו). רווח לחלוקה שלא חולק בשנה מסוימת ניתן יהיה לחלקו בשנים הבאות וזאת אף אם באותן שנים לא ינבע לחברה רווח מפעילותה. יובהר כי במקרה של מכירת נכס ששוערד, יתווספו רווחי שערך (והשפעת המס בגינם) שנטרלו כאמור לעיל, לרווחים לחלוקה כאמור לעיל; למען הסר ספק, אין באמור בכדי למנוע מהחברה לחלק כדיבידנד רווחי שערך נכסים לאחר פדיון כלל אגרות החוב (סדרה ה') וזאת בכפוף להוראות הדין.</p>	<p>מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה')</p>
<p>החברה תהא רשאית לבצע חלוקה, רק אם: (א) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו לפני למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, בניכוי סכום החלוקה, לא יפחת אל מתחת ל-200 מיליון ש"ח; (ב) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה למאזן⁷ לא יפחת מ-15%; (ג) החברה לא תבצע חלוקה אם סכום החלוקה המצטבר, במועד בו תבקש לבצע חלוקה, יעלה על 40% מהרווחים שנבעו לחברה (בנטרול חלק המיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בגין התקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2015 (אותם היא תהיה רשאית לחלק על פי דין). יובהר כי רווחי והפסדי שערך אשר נרשמו עד ליום 31 בדצמבר 2014 ואשר מומשו לאחר יום 1 בינואר 2015, 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 בדוחות הכספיים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), ככל שהופרשו) שטרם מומשו. יובהר כי במקרה של מכירת נכס ששוערד, 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 בדוחות 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").</p>	<p>מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו')</p>
<p>החברה תהא רשאית לבצע חלוקה, רק אם: (א) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו לפני למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, בניכוי סכום החלוקה, לא יפחת אל מתחת ל-220 מיליון ש"ח; (ב) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה למאזן⁹ לא יפחת מ-17%; (ג) החברה לא תבצע חלוקה אם סכום החלוקה המצטבר, קרי סך כל החלוקות שבוצעו ממועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה ז') בצירוף סכום החלוקה הצפויה, במועד בו תבקש לבצע חלוקה, יעלה על 40% מהרווחים שנבעו לחברה (בנטרול חלק המיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בגין התקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2016. יובהר כי רווחי והפסדי שערך אשר נרשמו עד ליום 31 בדצמבר 2015 ואשר מומשו לאחר יום 1 בינואר 2016, יילקחו בחשבון לעניין סעיף זה; (ד) מגבלת רווחי השערך, כהגדרתה לעיל; (ה) מגבלת סימני האזהרה, כהגדרתה לעיל (בשינויים המחויבים).</p>	<p>מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז')</p>
<p>החברה תהא רשאית לבצע חלוקה, רק אם: (א) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו לפני למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה,</p>	<p>גוף מוסדי עימו</p>

⁶ "מאזן" לעניין זה בלבד - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע החלוקה; **"ההון העצמי המתוקנן של החברה"** - כהגדרתו בסעיף 5.5.1 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, המצורף לדו"ח זה, כאשר הוא כולל את זכויות המיעוט.

⁷ ציון כי בנוסף למגבלות שתפורטנה להלן, והיות וכבטחון לפירעון התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') שעבדה החברה לטובתם את מלוא החזקותיה ברג'ינסי, התחייבה החברה לפעול לכך שכל חלוקה ברג'ינסי תהיה כפופה אף היא למגבלות שהוסכמו.

⁸ **"ההון העצמי המתוקנן של החברה"** - כהגדרתו בסעיף 5.5.2 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, המצורף לדו"ח זה, כאשר הוא כולל את זכויות המיעוט. "מאזן" לעניין זה בלבד - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע החלוקה.

⁹ **"ההון העצמי המתוקנן של החברה"** - כהגדרתו בסעיף 5.5.3 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, המצורף לדו"ח זה, כאשר הוא כולל את זכויות המיעוט. "מאזן" לעניין זה בלבד - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע החלוקה.

<p>בניכוי סכום החלוקה, לא יפחת אל מתחת ל-220 מיליון ש"ח; (ב) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס ההון העצמי המתוקן של החברה¹⁰ למאזן לא יפחת מ-25%; (ג) החברה לא תבצע חלוקה אם סכום החלוקה המצטבר, קרי סך כל החלוקות שבוצעו ממועד העמדת הלוואה (31.12.2017) בצירוף סכום החלוקה הצפויה, יעלה על 40% מהרווחים שנבעו לחברה (בנטרול חלק המיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בגין התקופה שתחילתה במועד העמדת הלוואה. יובהר כי רווחי והפסדי שערך אשר נרשמו עד ליום 31.12.2017 ואשר מומשו לאחר מכן, יילקחו בחשבון לעניין סעיף זה; (ד) מגבלת רווחי השערך, כהגדרתה לעיל; (ה) מגבלת סימני האזהרה, כהגדרתה לעיל (בשינויים המחויבים).</p>	<p>התקשרה הקבוצה בהסכם אשראי</p>
---	--

בכפוף למגבלות שצוינו לעיל ולעמידת החברה במבחנים הקבועים לכך בדין, החברה תהיה רשאית לבצע כל חלוקה על פי שיקול דעתה הבלעדי.

בהינתן המגבלות שצוינו בסעיף 6.4 לעיל, נכון ליום 31 בדצמבר 2017 החברה רשאית לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה בסך של כ-54 מיליון ש"ח.

¹⁰ "ההון העצמי המתוקן של החברה" - פירושו ההון העצמי המאוחד של החברה על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים של האחים חגיג' 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 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, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה".

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 ידה 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 וככל שהחברה ו/או רג'נסי לא תסיימנה עד למועד תחילת בניית הפרויקט הרלבנטי 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 2017

ארגון קבוצות רכישה	נדל"ן יזמי	הד מאסטר(*)	מרינה הרצליה	מסחר אינשטיין באלפי ש"ח	אחר	לא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ	
הכנסות									
הכנסות מחיצוניים	89,583	314	-	-	2,698	-	(314)	435,445	
הכנסות בין מגזרים	-	-	-	-	-	-	-	-	
סך ההכנסות	<u>89,583</u>	<u>314</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,698</u>	<u>-</u>	<u>(314)</u>	<u>435,445</u>	
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה									
עלויות									
עלויות קבועות	-	-	-	-	-	-	-	-	
עלויות משתנות	(82,163)	(64)	(29)	(154)	(1,157)	-	64	(276,065)	
עלויות המהוות הכנסות בתחום פעילות אחר	-	-	-	-	-	-	-	-	
סך הכל עלויות	<u>(82,163)</u>	<u>(64)</u>	<u>(29)</u>	<u>(154)</u>	<u>(1,157)</u>	<u>-</u>	<u>64</u>	<u>(276,065)</u>	
רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים (של החברה *)								159,397	
הפסד מפעולות רגילות המיוחס למיעוט (*)								233	
סך רווח מפעולות רגילות								<u>159,630</u>	
סך נכסים	194,403	49,675	90,097	174,113	44,269	-	(12,586)	1,088,550	
סך התחייבויות	98,793	39,653	64,450	150,003	1,824	-	(39,653)	743,455	

ליום 31 בדצמבר 2016

סה"כ	התאמות למאוחד	לא מיוחס	אחר	מסחר איינשטיין באלפי ש"ח	מרינה הרצליה	הד מאסטר(*)	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה	
196,088	(264)	-	3,369	-	-	264	170,207	22,512	הכנסות
-	-	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות מחיצוניים
196,088	(264)	-	3,369	-	-	264	170,207	22,512	הכנסות בין מגזרים
7,434	624	-	5,585	1,849	-	(624)	-	-	סך ההכנסות
									שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
									עלויות
-	-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות קבועות
(155,539)	9	-	(1,654)	(242)	-	(9)	(140,444)	(13,199)	עלויות משתנות
-	-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות המהוות הכנסות בתחום פעילות אחר
(155,539)	9	-	1,654	(242)	-	(9)	(140,444)	(13,199)	סך הכל עלויות
28,527									רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה (**)
196									רווח מפעולות רגילות המיוחס למיעוט (**)
28,723									סך רווח מפעולות רגילות
958,884	(46,586)	65,256	67,165	60,339	86,692	46,586	310,175	369,257	סך נכסים
728,899	(34,609)	45,020	56,806	11,781	61,494	34,609	147,522	406,276	סך התחייבויות

(* סווג מחדש
 (** בשנים 2016 ו-2015 הוצג הרווח מפעולות רגילות כרווח מגזרי כפי שהוצג בביאור מגזרים בדוחות הכספיים, ולא רווח מפעולות רגילות (רווח תפעולי). הנתונים לעיל כוללים עדכון מספרי השוואה של הרווח מפעולות רגילות.

ליום 31 בדצמבר 2015

סה"כ	התאמות למאוחד	לא מיוחס	אחר	מסחר איינשטיין באלפי ש"ח	מרינה הרצליה	הד מאסטר(*)	נדליין יזמי	ארגון קבוצות רכישה	
262,869	(423)	-	756	-	-	423	164,719	97,394	הכנסות
-	-	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות מחיצוניים
262,869	(423)	-	756	-	-	423	164,719	97,394	הכנסות בין מגזרים
10,758	-	-	12,929	(2,171)	-	(1,636)	-	-	סך ההכנסות
-	-	-	-	-	-	-	-	-	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות
(200,089)	8	-	(462)	-	-	(8)	(135,467)	(64,160)	עלויות קבועות
-	-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות משתנות
(200,089)	8	-	(462)	-	-	(8)	(135,467)	(64,160)	עלויות המהוות הכנסות בתחום פעילות אחר
-	-	-	-	-	-	-	-	-	סך הכל עלויות
57,972									רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה (**)
-									רווח מפעולות רגילות המיוחס למיעוט
57,972									סך רווח מפעולות רגילות
899,527	(46,752)	54,517	50,368	39,585	19,520	46,752	332,506	404,031	סך נכסים
750,794	(32,796)	66,967	73,009	7,521	29,500	32,796	226,181	347,616	סך התחייבויות

(* סווג מחדש
 (** בשנים 2015 ו-2016 הוצג הרווח מפעולות רגילות כרווח מגזרי כפי שהוצג בביאור מגזרים בדוחות הכספיים, ולא רווח מפעולות רגילות (רווח תפעולי). הנתונים לעיל כוללים עדכון מספרי השוואה של הרווח מפעולות רגילות.

להלן פרטים עיקריים אודות הסביבה המאקרו כלכלית בישראל נכון למועד דוח תקופתי זה, אשר להערכת החברה יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או התפתחותה בתחומי הפעילות.

הערכות החברה המפורטות בסעיף זה מבוססות, בין היתר, על מידע פומבי ונתונים שפורסמו, אשר לא אומתו על ידי החברה, באתרי אינטרנט ובסקירות שונות שנעשו במחלקות המחקר בגופים סטטוטוריים ובגופים פיננסיים שונים. יובהר כי חלק מהנתונים וההערכות מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ועלולים שלא להתקיים ו/או להתקיים באופן חלקי ו/או להשתנות באופן מהותי מסיבות שאינן תלויות בחברה ואינן מצויות בשליטתה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע המובא להלן יתממש ויכול להיות שונה אף באופן מהותי מהאמור.

הסביבה המאקרו כלכלית בישראל¹¹

כלכלת ישראל המשיכה לצמוח בשנת 2017, בקצב הנאמד בכ-3%, וזאת, בהמשך לצמיחה המהירה אף יותר שנרשמה בשנת 2016, אשר הושפעה מגורמים חד פעמיים. הצמיחה בכלכלת ישראל נגעה בכל רכיבי התוצר, כאשר לראשונה מזה שנתיים, שב להתרחב ייצוא הסחורות. בנוסף, נמשך זרם ההשקעות הזרות הישירות בישראל בהיקף דומה לשנים האחרונות, כשיתרת ההשקעות הזרות בישראל צפויה לגדול בסכום של 4.22 מיליארדי דולר ארה"ב לסוף שנת 2017.

התפתחות זו נתמכה גם בשיפור משמעותי שחל בכלכלה הגלובלית בשנה החולפת, בעיקר לאור ההתאוששות שנרשמה בקצב התרחבות הסחר העולמי. התפתחות חיובית נוספת שהתרחשה בשנת 2017 היא המעבר ל-"צמיחה מאוזנת" יותר, כאשר גם מדינות הנחשבות לפריפריה בכלכלה האירופאית ומשקים מתעוררים הצטרפו להובלת הצמיחה הגלובלית יחד עם מדינות המערב המובילות (כדוגמת ארה"ב וגרמניה).

כמו כן, במהלך שנת 2017 המשיכה ההתרחבות שחלה בצריכה הפרטית המשקפת את העלייה בסטנדרט הצריכה, ומונעת מהשיפור המתמשך בהכנסה הפנויה של הפרטים (על רקע עליית שכר מהירה ורמות אבטלה נמוכות), זמינות אשראי זול והורדת מסים על תצרוכת. בנוסף, נמשכה המגמה הכללית של חלחול הצמיחה לשכבות החלשות בחברה (תופעה מיוחדת למדינת ישראל בהשוואה למדינות מפותחות אחרות) אשר הביאה לירידה בשיעור אי-השוויון ברוטו ונטו בישראל ולירידה גם בשיעור העוני.

למרות המגמה החיובית עליה מצביעים מרבית נתוני המאקרו בסיומה של 2017, קיימים סיכונים רבים ונותרו אתגרים מבניים רבים למשק הישראלי בטווח הבינוני. ראשית, חשוב לבחון נקודות מפנה אפשריות בכלכלה הגלובלית: החזרה ההדרגתית של האינפלציה לקצב של טרום המשבר עשויה להוביל שינוי מדיניות בבנקים מרכזיים בעולם. בהקשר לכך, המרווחים הנמוכים בשוקי אג"ח מצביעים כי אפשרות זו אינה מתומחרת במלואה והמהלך עשוי להוביל לירידת מחירי נכסים פיננסיים, והרי תיקון בשוק ההון לא נרשם מזה שנים ארוכות. בנוסף, ייתכן והתאוששות בסחר עולמי היא זמנית, במיוחד לאור המשך המגמות המרסנות את הסחר: מדיניות הגנתית; חשש (מצומצם ביחס לעבר) ממשבר החובות בכלכלה הסינית; והתפתחויות סביב הסכמי סחר בעולם.

מתוך סקירה כלכלית שפרסם אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר ביום 31 בדצמבר 2017. לפרטים נוספים ראו: http://mof.gov.il/chiefecon/economyandresearch/doclib/skيراclacalit_31122017.pdf. יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת משרד האוצר להכללת האמור בסקירה, שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

להלן טבלת פרמטרים כלכליים עיקריים של ישראל, בה מתבצעת פעילות החברה :

2015	2016	2017	פרמטרים מאקרו כלכליים: ¹²
299.4	318.74	¹³ 319.0	GDP (במיליארדי דולר ארה"ב)
כ-31.97 אלפי דולר	כ-32.61 אלפי דולר	כ-32.61 אלפי דולר ¹⁴	GDP per capita (PPP)
-3.0%	6.5%	¹⁵ 0.08%	שיעור צמיחה שנתי ב-GDP
0.5%	2.0%	¹⁶ 0%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)
-0.9%	-0.2%	¹⁸ 0.2%	שיעור אינפלציה ¹⁷
2.1%	2.2%	1.8%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ¹⁹
S&P – A+ Moody's – A1 Fitch – A	S&P – A+ Moody's – A1 Fitch – A+	S&P – A+ Moody's – A1 Fitch – A+	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ליום האחרון של השנה ²⁰
1 דולר=3.902 ש"ח 1 אירו=4.2468 ש"ח	1 דולר=3.845 ש"ח 1 אירו=4.0438 ש"ח	1 דולר=3.467 ש"ח 1 אירו=4.1526 ש"ח	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר וליורו ליום האחרון של התקופה ²¹
99.4	98.9	²³ 100.4	מדד המחירים לצרכן (הבסיס = ממוצע 2016) ²²
106.8	108.3	110.8	מדד מחירי תשומה בבניה למגורים (הבסיס = יולי 2011) ²⁴

הנתונים להלן מבוססים על נתוני הבנק העולמי כפי שאלה מופיעים באתר Trading Economics. לפרטים נוספים ראו: <https://tradingeconomics.com/israel/forecast>. יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתר האמור להכללת המידע המובא, שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

תחזית שנתית לשנת 2017.

תחזית שנתית לשנת 2017.

בהתבסס על נתוני התחזית לשנת 2017.

בהתבסס על נתוני התחזית לשנת 2017.

על פי פרסום של בנק ישראל באתר <http://www.boi.org.il>. יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת בנק ישראל להכללת האמור להלן שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

נכון לחודש דצמבר 2017.

על פי פרסום של בנק ישראל באתר <http://www.boi.org.il> בדבר האינדיקטורים הכלכליים בהתייחס לתשואות ברוטו של אגרות חוב ממשלתיות, שקלויות, ל-10 שנים. יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת בנק ישראל להכללת האמור להלן שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור. הנתונים נכון לחודש דצמבר של כל אחת מהשנים.

על פי פרסום החשב הכללי של משרד האוצר (היחידה לניהול החוב הממשלתי) באתר <http://www.ag.mof.gov.il>. יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת משרד האוצר להכללת האמור להלן שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

נתוני שע"ח נלקחו מאתר בנק ישראל בכתובת: <http://www.bankisrael.gov.il>.

נתוני מדד המחירים לצרכן נלקחו מאתר הלשכה מרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: <http://www.cbs.gov.il>. יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה להכללת האמור להלן שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

נכון לחודש נובמבר 2017.

נתוני מדד מחירי תשומה בבניה למגורים, לסלילה וגישור נלקחו מאתר הלשכה מרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: <http://www.cbs.gov.il>. יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה להכללת האמור להלן שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

כמתואר בדו"ח זה להלן, לקבוצה פעילות בתחום הנדל"ן היזמי, לרבות נדל"ן יזמי למגורים וכן בתחום קבוצות הרכישה.

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, ולמדיניותם של כל אלה בניהול שוק הנדל"ן השפעה על יכולתה של החברה להוציא פרויקטים אל הפועל. הלך הרוח הציבורי בקשר עם שוק הנדל"ן בישראל, אשר כלל ביקורות כנגד הממשלה על כך שאיננה עושה די בכדי לעצור את העלייה במחירי הנדל"ן, הביא את ממשלת ישראל לנקוט בשנים האחרונות במדיניות שמטרתה האטת קצב עליית המחירים האמורה, ולצעדים אלו השפעה על פעילות החברה בתחום המגורים כפי שיוסבר להלן.

בנוסף לאמור לעיל, פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי מושפעת גם ממאפייניו כשוק תחרותי, הכולל חברות נדל"ן ציבוריות ופרטיות כאחד הפועלות בישראל, וזאת בנוסף לתחרות הקיימת בתחום הנדל"ן היזמי אל מול תחומים משיקים, כגון שוק הדירות הנמכרות בשוק המשני (דירות יד-שנייה).

מן המקובץ לעיל עולה כי גורמי המפתח, להם עשויה להיות השפעה על רווחיות החברה והיקף פעילותה, הינם אלו אשר בכוחם להביא לשינויים בהיצע ובביקוש בשוק הנדל"ן בישראל. להלן יפורטו הפרמטרים העיקריים המשפיעים על ההיצע והביקוש בשוק הנדל"ן, וכן הצעדים העיקריים הננקטים על ידי הממשלה ומוסדות התכנון והבנייה במטרה להשפיע עליהם:

היצע וביקוש הדירות בפרויקטים לבינוי נדל"ן למגורים

(א) זמינות הקרקעות - לזמינות הקרקעות לבניה למגורים במדינת ישראל השפעה ישירה על מחירי שוק הדיור, ובהתאם השפעה על רווחיות החברה. עליה בזמינות הקרקעות לבניה למגורים תגרור אחריה עליה במספר הפרויקטים שייבנו למגורים. בעקבות כך, יגדל היצע הדירות בשוק אל מול הביקוש להן, דבר שיוביל לירידת מחירי הדירות ולירידה ברווחיות החברה. נכון, כמובן, גם המצב ההפוך.

(ב) שווקים תחליפיים - ליחסי הביקוש וההיצע בשווקים תחליפיים, כגון שוק דירות יד שנייה, השפעה ישירה על הביקוש וההיצע בתחום פעילות החברה.

(ג) כוח אדם לבנייה וחומרי גלם - בכל הנוגע לפעילות היזמית של החברה, לזמינות כוח האדם ו/או חומרי הגלם לבנייה יכולה להיות השפעה על רווחיות החברה, שכן להיקפם 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 בכוח האדם ו/או חומרי הגלם לבנייה עלולים לפגוע ביכולת החברה להוציא פרויקטים אל הפועל, בשני היבטים: האחד, בשל מחסור בעובדים מיומנים ו/או עיכובים באספקת חומרי גלם הנדרשים לצורך הקמת פרויקטים בחברה בהתאם ללוחות הזמנים; השני, בשל התייקרות אפשרית בעלויות הפרויקטים, הנובע מגידול בעלויות העסקת העובדים ו/או עלויות רכישת חומרי הגלם, אשר עלולים להקשות על החברה למצוא מימון מתאים, בשל חשש הגופים הפיננסיים מרווחיות נמוכה של פרויקטים אלו.

(ד) מגבלות המערכת הבנקאית להעמדת מימון - בשנים האחרונות, ממשיך בנק ישראל להטיל מגבלות על נטילת משכנתאות, מתוך מטרה לצנן את היקפן, ובכך לשמור על יציבות המערכת הבנקאית. לצעדים אלו השפעה על יכולתם של רוכשי דירות/חברי קבוצות הרכישה אותם מארגנת החברה לרכוש נכסים, המובילים לירידה בביקוש הדירות הנמכרות בישראל, ובכך הם משפיעים על הכנסות ורווחיות החברה בתחומי פעילותה. צעדים אלו, שננקטו על פני השנים האחרונות, כוללים, בין היתר: הגבלות על שיעורי החוזר החודשי מתוך ההכנסה הפנויה; התייקרות ריבית המשכנתאות בעשרות אחוזים למול ריבית המשכנתאות שנהגה לפני כשנתיים וזאת על אף שלא חל גידול מקביל בריבית בנק ישראל; הגדלת שיעור רזרבות ההון שמקצים הבנקים בגין הלוואות משכנתא מסוימות; הקטנת שיעור המימון המרבי שהבנקים יוכלו להעמיד לרוכשי דירות להשקעה ל-50% משווי הנכס (צעד שיש בו כדי להשפיע באופן מהותי על פעילות החברה שחלק ניכר מלקוחותיה הינם משקיעים הרוכשים דירות לצורכי השקעה ולא לצרכי מגורים); והגבלת חלק ההלוואה לדיור הניתן בריבית משתנה.

(א) **מחיר למשתכן** - בשנים האחרונות נעשים מאמצים גדולים מצד הממשלה להוריד את מחירי הדיור בישראל, וזאת לאור העלייה החדה שחלה בהם בשנים האחרונות, אשר הביאה לכך שידם של אזרחים רבים לרכישת דירה בישראל אינה משגת. התוכנית המשמעותית המיושמת בהקשר זה בשנים האחרונות הינה תוכנית "מחיר למשתכן", במסגרתה מזמינה המדינה יזמים להתחרות במכרז למכירת דירות במחיר הנמוך ביותר לכל מ"ר, בתמורה לסבסוד מהותי של מחיר הקרקע, מתוך מטרה להגדיל את היקף ההיצע ולהוריד את מחיר השוק²⁵ (כאשר המחיר הסופי של הדירות המשווקות במסגרת תוכנית זו אמור לגלם הנחה בת עשרות אחוזים ממחירי השוק של אותן דירות). זאת, בנוסף למטרת התכנית לאפשר למשפחות אשר אין בבעלותן דירה וכן לרוכשים פוטנציאליים נוספים אשר עונים לתנאי הסף של התוכנית לרכוש דירה במחירים ברי השגה²⁶ (כאשר בחודשים האחרונים, הורחבה התוכנית גם למשפרי דור).

בנוסף, במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן" זכאים הזוכים להטבות בנטילת מימון לצורך ביצוע הרכישה (משכנתא), בשיעור אשר יכול לעלות על השיעור המקסימאלי שנקבע לעניין זה על ידי בנק ישראל (75%). אחד מתוצרי הלוואי של התוכנית (במסגרתה שוקו בשנתיים האחרונות עשרות אלפי יחידות דור) הוא שהיא הביאה לכך שרוכשים פוטנציאליים רבים, אשר מקיימים את תנאי הסף להשתתפות בתוכנית, ממתניים להשתתפות בתוכנית האמורה ו/או לפרסום אודות זכיותם בהגרלות בהן השתתפו ו/או לפרסום תוכנית בישובים בהם הם מבקשים להתגורר, ונמנעים מלרכוש דירות בשוק החופשי (לרבות על דרך הצטרפות לקבוצות הרכישה הפועלות בתחום). מגמות אלו הביאו לקיטון בביקושים בערים בהן מתקיימת התוכנית וכפועל יוצא מכך לירידת מחירים באותן ערים ולא זו אף זו - לאור הציפיה כי מחירי הדירות בשוק החופשי כולו יושפעו מהמחירים הנמוכים אותם מציעה התוכנית, נרשמה בשנת 2017 האטה בביצוע עסקאות לרכישת דירות גם באזורי ביקוש בהם קיים היצע נמוך של פרויקטי מחיר למשתכן, וגם בערי ביקוש, דוגמת אלה בהן פועלת החברה (בעיקר תל אביב) בהן כלל לא מופעלת התוכנית.

(ב) **מיסוי** - אמנם נכון למועד זה בוטל "מס ריבוי דירות" שתכליתו הייתה ליתן תמריץ לרוכשי דירות להשקעה אשר בבעלותם מספר דירות למכור את דירותיהם, ואולם העלאת שיעורי מס הרכישה לרוכשי דירות להשקעה, מ-5% לשיעור הנע בין 8%-10% והטלת מס שבח על מכירות דירות שבעבר היו פטורות ממס, בתנאים מסוימים, הביאו אף הם לירידה בביקושים לדירות, בעיקר על ידי משקיעים.

נדמה כי צעדי הממשלה לבלוימת העלייה במחירי הדיור נחלו הצלחה מסוימת. נכון לחודש ינואר 2018, חלה ירידה של כ-0.6% במדד מחירי הדיור בהשוואה לחודש דצמבר 2017, וירידה של כ-1.4% במחירי הדירות החדשות. כמו כן, מהשוואת העסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר 2017 ודצמבר 2017 לעומת החודשים אוקטובר 2017 ונובמבר 2017, עולה כי המחיר הממוצע הכלל ארצי של עסקאות שבוצעו ברבעון הרביעי של שנת 2017 ירד לסך של 1,442.6 אלפי ש"ח לעומת סך של 1,495.1 ש"ח ברבעון השלישי לשנת 2017, נתון המשקף ירידת מחירים של כ-3.5%. עם זאת, יצוין כי מנתונים אלו לא בוצע ניכוי השינויים באיכות הדירות ובסוגן²⁷.

בדומה לרמת המחירים, מגמת הירידה באה לידי ביטוי גם ברמות הביקוש ומס' העסקאות, כאשר בשנת 2017 עמדה הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות שאינן למכירה שהחלה בנייתן) על כ-41,300 יחידות, המשקפת ירידה של כ-17.3% לעומת שנת 2016 (אם כי ירידה זו פסחה על אזור תל אביב, בו בעיקר פועלת החברה), כאשר ב-3 החודשים האחרונים של השנה נרשמה ירידה של כ-5.3% בביקושים בהשוואה ל-3 החודשים שקדמו להם.

25 על פי האמור באתר התכנית, בכתובת: <http://www.dira.gov.il/yazamim/Pages/yazamim.aspx>. יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון להכללת האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

26 על פי האמור באתר התכנית, בכתובת: <http://www.dira.gov.il/odot/Pages/odot.aspx>. יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון להכללת האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

27 הנתונים נלקחו מאתר האינטרנט של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתובת: <http://www.cbs.gov.il/>. יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה להכללת האמור שהינו מידע פומבי המפורסם לציבור.

להלן פרמטרים עיקריים המעידים על התקררות הביקושים²⁸:

2015	2016	2017	פרמטר
31,941	30,319	24,759	מספר דירות מגורים חדשות שנמכרו
51,285	50,023	41,348	ביקוש לדירות חדשות
53,414	53,404	33,030	התחלות בניית דירות

בכל הנוגע לפעילות החברה, כלל הפעולות שתוארו לעיל השפיעו לרעה במידה מסוימת על היקף מכירות החברה בחודשים האחרונים בתחום המגורים, אולם מנגד החברה שיווקה היקף משמעותי של שטחי המשרדים בפרויקט רסיטל. עם זאת, החברה מניחה כי ככל ומגמת צמצום היקף העסקאות המתרחשת בכל השוק תימשך, הדבר ימשיך להשפיע על פעילות החברה בתחום המגורים, וזאת להבדיל מיתר תחומי פעילותה המתרכזים בשטחי משרדים, מסחר ומלונאות.

6.6.3 תחום קבוצות הרכישה

6.6.3.1 כמתואר בדו"ח זה להלן, לקבוצה פעילות בתחום קבוצות הרכישה. הפעילות בתחום זה הפכה בשנים האחרונות לנפוצה, כאשר בשנים 2009-2016, שיעור ממוצע של כעשירית מסך התחלות הבנייה במדינת ישראל נעשה על ידי קבוצות רכישה, כשבשנת 2016 עמד שיעור זה על כ-11.14% בכלל מדינת ישראל, וביעור של כ-33.6% בתל אביב בלבד²⁹.

אלא, שעם השנים, כחלק מהמגמה לצינון מחירי הנדל"ן הגואים, נעשו מספר שינויים רגולטורים שמטרתם ביטול היתרונות המיסויים שהיו טמונים ברכישת נכס באמצעות קבוצת רכישה לעומת רכישה באמצעות קבלן. בנוסף, חלה הכבדה לגבי מימון משקיעים הרוכשים דירות להשקעה ובכלל זה חברי קבוצה בקבוצות רכישה- כאשר הדבר בא לידי ביטוי בין היתר הן בהגדלת דרישת ההון העצמי אותו נדרשים להעמיד חברי קבוצה המוגדרים כמשקיעים (דהיינו מי שמחזיק דירה נוספת בבעלותו), אשר עשוי להגיע עד 50% מעלות הנכס; הן לגבי עלויות האשראי אותו נוטלים חברי קבוצת הרכישה לצורך בניית הפרויקט; והן לגבי תמהיל האשראי אותו יכולים ליטול חברי הקבוצה מהבנקים, אשר עלול לייקר את עלות המימון (עקב הצורך בתשלום עמלת "פרעון מוקדם" בהן יידרש לשאת חבר הקבוצה אשר יבקש לפרוע את האשראי שהועמד לו קודם למועד החזר המקורי).

בנוסף יצוין כי לאור הרגולציה של בנק ישראל ביחס למתן הלוואות לדירור, הן בהתייחס להיקף ההון העצמי הנדרש מכל רוכש והן בהתייחס לאופן בחינת יכולת החזר של הרוכשים, משך הזמן במסגרתו מאושרים חברי קבוצות הינו ארוך מבעבר, דבר המביא להתארכות מועדי סגירת המימון לפרויקטים השונים.

כל אלה, יחד עם יתר הפעולות שבוצעו על ידי משרדי הממשלה השונים במטרה למתן את עליית מחירי הדירות הגואים בתחום הנדל"ן למגורים (ובכלל זאת, העלאת שיעורי מס הרכישה, כפי שתואר לעיל, אשר הביאו להפחתה בכדאיות רכישת דירה להשקעה בהתייחס לחלופות השקעה אחרות), הביאו לקיטון במספר המשקיעים בדירות בכלל, ובקרב חברי קבוצות הרכישה בפרט. מגמה זו החריפה בשנת 2017 כאשר היקף התחלות הבנייה במסגרת קבוצות רכישה עמד על 3,510 דירות בלבד (דירה אחת לכל 7.1 דירות שמכרו קבלנים), לעומת 4,190 דירות בתקופה המקבילה אשתקד (דירה אחת לכל 7.2 דירות שמכרו קבלנים). בבחינה לפי מחוזות, נמצא כי במהלך שנת 2017 החלו במחוז המרכז בבנייתן של כ-1,040 דירות בקבוצות רכישה (דירה אחת לכל 7 דירות שמכרו קבלנים) ובמחוז תל אביב החלה בנייתן של כ-1,170 דירות בקבוצות רכישה (דירה אחת לכל 1.4 דירות שמכרו קבלנים).

6.6.3.2 בנוסף למגמות שתוארו לעיל, בשנתיים האחרונות אירעו בתחום קבוצות הרכישה מספר כשלים (אשר הידוע מביניהם הינו בפרשת ענבל אור וקבוצת החברות של אור סיטי נדל"ן) אשר מחד הביאו לצמצום בכמות המארגנים הפוטנציאליים והתמקדות במארגנים גדולים ומנוסים (דוגמת החברה) ומנגד העלו לכותרות את הצורך בהסדרת הרגולציה בתחום זה. לאחר מספר הצעות חקיקה שהועלו בנושא, פורסמו מסקנות הצוות הבין-משרדי בראשות המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (משפט אזרחי) שמונה לטובת הנושא.

²⁸ הנתונים המופיעים בטבלה נלקחו מאתר האינטרנט של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתובת: http://www.cbs.gov.il/hodaot2018n/04_18_040t1.pdf. יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה להכללת האמור שהינו מידע פומבי המפורסם לציבור.

²⁹ האמור נלקח ממחקר אגף תכנון, מדיניות ואסטרטגיה במשרד המשפטי עבור תזכיר חוק בעניין קבוצות רכישה מיום 10 בדצמבר 2017 (להלן: "מחקר קבוצות הרכישה"), בכתובת: https://www.gov.il/he/departments/news/purchasing_groups. יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת משרד המשפטים להכללת האמור להלן שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

להלן תובאנה, בתמצית, מסקנות והמלצות דוח הצוות הבין-משרדי (כאשר השלב הבא יהיה קיום דיונים בנושא כחלק מהסדרת הצעת החקיקה בנושא, כך שאין כל וודאות כי ההמלצות שתתוארנה להלן אכן תעוגנה בחקיקה):

גודל הקבוצה וחובת הגילוי בשלבי השיווק, הפרסום וההצטרפות לקבוצה

- (א) גודל הקבוצה - בקביעת הסדרים סטטוטוריים ספציפיים לעניין קבוצות רכישה, יש לקבוע קריטריון לגודל הקבוצה. היינו, מהו המספר המינימלי אשר ממנו תיגזר המסקנה שמדובר בקבוצת רכישה, ומשך תחולנה על קבוצת הרכישה הוראות שתיחקנה. יצוין כי בממוצע, מספר יחידות הדיור במרבית הפרויקטים המבוצעים בדרך של קבוצות רכישה נע בטווח של 30-60 יחידות דיור³⁰;
- (ב) חובת גילוי לגבי מהות העסקה וסיכונה - הטלת חובות גילוי ייחודיות על מארגן קבוצות הרכישה אשר יובאו בפני אדם המבקש להצטרף לקבוצת רכישה, ואשר יחולו עוד משלב השיווק והפרסום של פרויקט קבוצת הרכישה, בשילוב הטלת איסור הטעיית הצרכן. המלצת הצוות הבין משרדי הינה לקבוע בתקנות נוסח לטופס גילוי ייעודי אשר יימסר על ידי מארגן קבוצת הרכישה לאדם המבקש להצטרף לקבוצת רכישה, כתנאי הכרחי לחיוב חבר קבוצה כלשהו, ויכלול את תנאי הסכם ההצטרפות, את משמעות העסקה והסבר באשר למשמעות ההצטרפות לקבוצת רכישה;
- (ג) חובת גילוי לגבי אומדן עלויות - מארגן קבוצת הרכישה יידרש להציג בפני אלו המבקשים להצטרף אומדן עלויות לפרויקט, אשר יגובה באישור מקצועי מטעם שמאי מוסמך כי האומדן האמור משקף באופן ריאלי את העלויות הצפויות, תוך מתן הבהרה מפורשת כי מדובר באומדן בלבד, ולא מחיר סופי;
- (ד) הגבלת דמי ההצטרפות - הגבלת דמי ההצטרפות בסכום מקסימלי, אשר ייקבע בחקיקת משנה ויעודכן באופן תקוף על פי בחינה מקצועית;

שלב רכישת הקרקע

- (א) קרקע שאין לגביה תכנון מפורט - איסור שיווק קרקעות במסגרת קבוצות רכישה אשר אין לגביהן תכנון מפורט;
- (ב) הוספה הדרגתית של זכויות בנייה - הגבלת מספר החברים בקבוצת הרכישה המאורגנים לכדי מספר יחידות הדיור אותן ניתן להקים על הקרקע בהתאם לתכנון המפורט הקיים באותה עת, כשהגדלת מספר החברים מעבר לכך, מתוך מטרה להגדיל את זכויות הבנייה, תיעשה בהתקיים שניים אלה: (1) הטלת חובת גילוי על מארגן קבוצת הרכישה כלפי חברי קבוצת הרכישה הנוספים על מספר יחידות הדיור אותן ניתן להקים כאמור, כשחובת גילוי זו תחול החל משלב השיווק ותשולב בטופס הייעודי המתואר לעיל, ותתייחס למצב התכנוני הנוכחי ולדרך הפעולה בה מתכוון מארגן קבוצת הרכישה לנקוט; (2) כספי חברי הקבוצה הנוספים על מספר יחידות הדיור אותן ניתן להקים כאמור ינוהלו בנפרד, ולא ייעשה בהם שימוש עד לשינוי המצב התכנוני המפורט, למעט לשימוש בכספים למטרות מימון הוצאות המימון בביקוח ובאישור הנאמן;

ניהול כספי המשתתפים

- (א) ניהול כספי חברי הקבוצה בחשבון נאמנות - מהרגע בו מועברים כספי הקבוצה למארגן קבוצת הרכישה, אלו יופקדו בחשבון נאמנות, אשר ינוהל על ידי נאמן שהינו גורם בלתי תלוי, ואשר הינו בעל ביטוח אחריות מקצועית. כמו כן, המליץ הצוות הבין-משרדי לקבוע כי לא ניתן יהיה להתנות על הוראות חוק הנאמנות, התשל"ט-1979, וכי ייקבע מנגנון לפיו חברי הקבוצה יהיו רשאים להחליף את הנאמן;
- (ב) רישום זכויות חברי הקבוצה - מתוך מטרה ליצירת בטוחה קניינית להשקעת חברי הקבוצה, המליץ הצוות הבין-משרדי להטיל חובה על מארגן קבוצת הרכישה לרישום זכויות חבריה, לכל הפחות באמצעות רישום הערת אזהרה, וזאת בתוך תקופה קבועה לאחר רכישת הקרקע;

האמור נלקח ממחקר אגף תכנון, מדיניות ואסטרטגיה במשרד המשפטי עבור תזכיר חוק בעניין קבוצות רכישה מיום 10 בדצמבר 2017, בכתובת: https://www.gov.il/he/departments/news/purchasing_groups. יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת משרד המשפטים להכללת האמור להלן שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

אופן התנהלות הקבוצה

- (א) חברי הקבוצה, הנציגות והמארגן - כמענה לבעייתיות הנובעת מכך שעל פי רוב נציגות קבוצת הרכישה מורכבת מהמארגן ואנשיו, הומלץ לקבוע הוראות כדלקמן: (1) איסור חברות המארגן בנציגות קבוצת הרכישה. עם זאת, יצוין חלק מחברי הצוות הבין-משרדי סבר כי קבוצת הרכישה דווקא מעוניינת בניסיונו של המארגן, וכי די בקביעת חובת גילוי באשר לכך שהלה עתיד להיות חבר בנציגות האמורה, תוך קביעת הוראות בדבר אפשרות חברי הקבוצה להחלפת המארגן; (2) הטלת חובת גילוי על המארגן בדבר קשריו, במישרין או בעקיפין, עם נותני השירותים ששירותיהם מוצעים לקבוצה; (3) הטלה מפורשת של חובת נאמנות של הנציגות כלפי קבוצת הרכישה, וכן הטלת חובת הגינות של המארגן כלפי הקבוצה (לרבות קביעת הוראות בדבר ניגוד עניינים, סודיות וכיו"ב); (4) הטלת חובת גילוי על חברי הנציגות בדבר הסכמים בינם ובין המארגן ו/או עניין אישי שיש למי מאלו במארגן; (5) הטלת חובת גילוי על המארגן בדבר תנאי הסכמי השיתוף עם כל אחד מחברי הקבוצה; (6) מסירת פרטי קשר של חברי הקבוצה לחברי הקבוצה האחרים; (7) קביעת מנגנון החלפת הנציגות ו/או המארגן; (ב) שכר טרחת המארגן - המארגן יהא זכאי לשכר טרחה שיוצג בהסכם באופן סופי ומוחלט, וללא תלות בעלויות הפרויקט, וכי שכר טרחתו ישולם לו באופן הדרגתי, בהתאם לאבני דרך שנקבעו מראש; (ג) מודל הפעילות של המארגן - הטלת חובות גילוי על מארגן הקבוצה, החל משלב הפרסום והשיווק, בדבר מועד סיום תפקידו של מארגן הקבוצה, וזאת מתוך מטרה להבהיר לחברי קבוצת הרכישה עד לאיזה שלב ילווה הפרויקט על ידי המארגן; (ד) השתחררות מהקבוצה - המלצת הצוות הבין משרדי בדבר השתחררות חברי הקבוצה מהסכם השיתוף תחולק ל-2 מקרים אפשריים: האחד, במקרים בהם טרם נרכשה הקרקע בחלוף תקופה שתיקבע, יוכל כל אחד מחברי הקבוצה להשתחרר מהסכם השיתוף ללא עלות; השני, במקרים בהם מבקש חבר קבוצה להשתחרר מהסכם השיתוף, כשנעדרת התקדמות בהקמת הפרויקט, שאז ייקבע על ידי רוב מסוים מחברי הקבוצה שיש למכור את הקרקע ולחלק את התמורה בגינה בין חברי הקבוצה;

אכיפה

- (א) אכיפה מנהלית על מארגנים - הצוות הבין-משרדי המליץ לבחון את הסמכת הרשות להגנת הצרכן להפעיל סנקציות מנהליות כדוגמת עיצומים כספיים על מארגני קבוצת רכישה אשר יפרו את ההוראות שתיקבענה. יצוין כי נכון להיום, חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 מחיל סנקציות על הפרת הוראות איסור הטעייה, אשר יכול ותחולנה על מארגני קבוצות רכישה מסוימים, וכי ההמלצה בעניין דנן הינה לקבוע הוראות אכיפה ספציפיות; (ב) סנקציות אזרחיות - יצירת החובות המהותיות במסגרת המלצות הצוות הבין-משרדי, כמפורט לעיל, מובילה למסקנה כי הפרתן תהווה עילת תביעה כנגד מארגן קבוצת הרכישה ו/או נציגות הקבוצה, לרבות באמצעות תרופות הנובעות לנפגעים עקב הפרת החוזה. עם זאת, המלצת הצוות הבין-משרדי הינה כי יש להגביל במקרים מסוימים את ביטול ההסכם על ידי חבר מחברי קבוצת הרכישה, מקום בו הדבר עלול לפגוע בקידום הפרויקט על ידי שאר חברי הקבוצה.

יצוין כי להערכת החברה, חלק מההמלצות המפורטות לעיל, כגון הטלת מגבלות על המארגן, הגבלת שכר טרחתו של מארגן קבוצת הרכישה והגבלת דמי ההצטרפות אשר ישולמו על ידי חברי קבוצת הרכישה, עשויות לגרום לשינוי משמעותי בתחום, ומשכך להשפיע באופן מהותי על ארגון קבוצת הרכישה על ידי החברה, ולהביא לצמצום הפרויקטים בהם תפעל החברה בתחום זה. יצוין כי במקרה זה, מעריכה החברה כי תבחן אופן פעולה חלופי, כיזמית פרויקטים למגורים. מאידך, יתכן שדווקא הסדרה רגולטורית של התחום תקנה וודאות גדולה מזו הקיימת כיום ביחס לתחום וכפועל יוצא מכך יוגדל הביקוש לרכישת דירות בדרך של התארגנות כקבוצה. לעומת זאת, בהתייחס למגבלות האחרות שדוח הצוות הבין-משרדי מבקש להטיל על תחום קבוצת רכישה, לאור גודל קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה, להערכת החברה היא עומדת כבר כיום במרבית הדרישות המפורטות לעיל, ובמקרים הרלבנטיים החברה תבצע את ההתאמות הנדרשות על מנת לעמוד בהוראות החוק בנושא, ככל שתחוקקנה. כך למשל, נכון למועד זה מר יצחק חגי'ג, מבעלי השליטה בחברה, המכהן כדירקטור בחברה, משמש כנאמן במרבית קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה, ולפיכך ככל שחקיקה בנושא תיכנס לתוקף, החברה תפעל למינוי נאמן, חלף מר יצחק חגי'ג, אשר אינו צד קשור לחברה.

תחום המלונאות

היות והחברה (באמצעות חברה בשליטת רגינסי) מתעתדת לבנות על הקרקע במרינה הרצליה (בכפוף לקבלת ההיתרים הנדרשים) מלון דירות והיות ומגדל שד"ל שעתיד להיבנות על ידי הד מאסטר צפוי לכלול אף הוא שטחי מלונאות, יובאו להלן נתונים עיקרים אודות תחום המלונאות בישראל³¹:

2015	2016	³² 2017	
9,946	10,149	8,200	סה"כ פדיון כולל (במיליוני ש"ח)
3,552	3,586	3,200	סה"כ פדיון מתיירים זרים (במיליוני ש"ח)
6,394	6,563	5,000	סה"כ פדיון מתיירים ישראלים (במיליוני ש"ח)
31,700	32,000	40,000	מספר המשרות בתחום המלונאות (ממוצע לחודש)
8,710.9	8,967.1	7,365.8	מספר אורחים (אלפי איש)
50,358	51,428	52,969	מספר חדרים
61.4%	62.4%	³³ 66.7%	שיעורי תפוסה
21,686.2	22,105.5	17,936.9	מספר לינות (אלפי ימים)

כפי שניתן לראות, ישנו גידול בתחום המלונאות בשנים האחרונות ושנת 2017 הייתה שנת שיא בכניסת תיירים לישראל. לאור כך, פועלת הממשלה להגדלת היקף חדרי המלון בישראל.

נתוני ענף שירותי ההארחה נלקחו מאתר הלשכה מרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: <http://www.cbs.gov.il>. יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה להכללת האמור להלן שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.
אלא אם צוין אחרת, הנתונים נכונים לחודשים ינואר-ספטמבר 2017.
נתונים נכונים לשנת 2017.

31

32

33

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'ינסי) כיום לאיתור פרויקטים בתחום הנדליין באזורי ביקוש שונים בתחומי גוש דן והשרון (בעיקר בת"א) ופועלת לשיווקם ובנייתם בדרך של קבוצות 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 לשווקן לחברי הקבוצה, הרווח הנובע לחברה נגזר ממכירת הזכויות בתמורה העולה על עלות רכישתן.

מודל זה, של שיווק בדרך של קבוצות רכישה, מקנה לחברה בעיקר יתרון פיננסי וזאת בשל הצורך בהון עצמי נמוך יחסית (לתחום היזמות) 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.

יצוין כי במתווה הפעילות הנוכחי של החברה, שבו במרבית הפרויקטים היא רוכשת בתחילה את הזכויות במקרקעין (ורק בשלב מאוחר יותר פועלת לשיווקן), לחברה יש סיכון בכך שלא תשווק את מלא הזכויות במקרקעין או שתשווק אותן בקצב נמוך יותר מאשר היא חוזה, כאשר במקרים אלו, בנוסף לעלות רכישת הזכויות במקרקעין, 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.

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 רכישה, 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 בה בתמורה לסכומים מהותיים, ורק לאחר מכן פועלת לשווק את זכויותיה במקרקעי הפרויקט האמור לצדדים שלישיים (שיצטרפו לקבוצת הרכישה שתבנה בעצמה את הפרויקט), דבר שבאופן טבעי יוצר מספר חשיפות לחברה (עד למועד שיווק היחידות לצדדים שלישיים), כפי שתואר לעיל.

ב. במקרים בהם בשל צרכי הפרויקט הרלבנטי, החברה מעמידה לטובת הפרויקט ובשם חברי הקבוצה מימון ביניים (שלעיתים עולה 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).

ג. בחלק מהפרויקטים של החברה כוללים ההסכמים שנחתמים עם חברי הקבוצה תניה, לפיה מחיר היחידה הסופי של חבר הקבוצה לא יעלה על מחיר שנקבע, והיות ובשלב בו נחתמים ההסכמים האמורים טרם ידועות העלויות הבניה הסופיות של היחידה ועלויות נלוות, החברה חשופה לכך שהעלויות האמורות תהיינה בפועל גבוהות מהערכת החברה לגביהן. עם זאת יובהר כי החברה לוקחת סוגיה זו בחשבון, בעת הערכת רווחיה הצפויים מהפרויקט ורישומם בדוחות הכספיים בהתאם לכך.

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

6.7.1.2 שינויים בהיקף הפעילות בתחום

לפרטים בעניין זה ראה סעיף 6.6 לעיל.

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

כמארגנת קבוצת רכישה, לא מוטלות נכון למועד זה על החברה מגבלות מהותיות כלשהן (לפרטים אודות הצוות הבין-משרדי שהוקם בראשות המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, שמטרת הקמתו הייתה לאפשר המשך ראוי של פעילות קבוצת הרכישה מצד אחד והגנה על ציבור המתקשרים באמצעותן מצד שני, ולפרטים אודות הדו"ח שפורסם להערות הציבור על ידי הצוות האמור בחודש דצמבר 2017, לפני ניסוח הצעת חוק ממשלתית בנושא, ראה סעיף 6.6 לעיל).

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 6.8.1.3 להלן.

6.7.1.4 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

החברה מעריכה כי גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום ארגון קבוצת 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 גבוה.
- ג. הון עצמי זמין לצורך ביצוע התקשרויות מהירות בעסקאות אטרקטיביות.
- ד. היכולת לשווק פרויקט בפרק זמן קצר יחסית.
- ה. ניסיון ומוניטין בארגון קבוצת 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 מרוכשים הרוכשים דירות או משרדים, יבחר קהל זה להתקשר עם מארגן קבוצת 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. מחסום כניסה עיקרי נוסף הינו, היכולת לאתר קרקע עליה ניתן להקים פרויקט רווחי (הן למארגן והן לחברי הקבוצה), ולשווקו לרוב בפרקי זמן קצרים. באשר לחסמי יציאה עיקריים בתחום הפעילות, הרי שבהינתן הדין הקיים, אלו קיימים לאור כך שהבנק המממן מתנה את שחרור דמי הסיחור לחברה בתנאים ואבני דרך שונים. כמו כן, בפרויקטים 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 קבוצת הרכישה הינו רכישה מיזמים וקבלנים במישרין ולא בדרך של קבוצת רכישה. היתרון המהותי הטמון במתכונת ההתארגנות של קבוצה הינו עלויות פחותות לרוכש הזכויות.

מאיך, בניגוד למתכונת של רכישה מיזם, החסרונות העיקריים הגלומים במתכונת התקשרות זו הינם שבמרבית המקרים 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 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 לליווי 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 (במקרים בהם הרוכש אינו מוגדר כמשקיע על פי הגדרות בנק ישראל) 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

החברה מתמודדת בתחום מול מספר מארגני קבוצות. הגדולים שבהם הינן חברות כגון ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ, קבוצת ב.ס.ר. ואקרו נדל"ן. כמו כן, קיימים מארגנים הפועלים בהיקף קטן יחסית ואינם מתמודדים בדרך כלל בהיקפי הפרויקטים בהם פועלת החברה או באזור הפעילות של החברה. 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. עם זאת, החברה מעריכה כי היא נמנית על הגורמים המשמעותיים הפועלים בתחום ארגון קבוצות הרכישה באזור תל אביב רבתי.

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

6.7.2.1 נכון למועד פרסום הדוח, היקפי פעילות החברה (במאוחד) בתחום זה הינם כדלקמן:

סוג הנכס	יחידות/מ"ר
יחידות דיור (זכויות קיימות)	כ- 650 יחידות
משרדים (זכויות קיימות)	80,000 מ"ר
יחידות דיור/תעסוקה/מסחר (זכויות עתידיות שיכול ותתווספה לפרויקטים) ³⁴	כ- 880 יחידות, כ- 5,000 מ"ר תעסוקה וכ- 1,100 מ"ר מסחר
יחידות דיור/תעסוקה/מסחר (שתתווספה אם וככל ותושלם רכישת הקרקע בפרויקט בת ים ותאושר התבי"ע הרלבנטית) ³⁵	כ- 170 יחידות וכ- 5,420 מ"ר תעסוקה וכ- 800 מ"ר מסחר

6.7.2.2 נכון למועד הדו"ח, השלימה החברה את גיבוש קבוצות הרכישה ב-10 פרויקטים, כשב-6 פרויקטים (סומייל, רסיטל, נתניה, איינשטיין 33א', איינשטיין 35 ואיינשטיין 33ב') החברה (במאוחד) עצמה מחזיקה כחברת קבוצה בחלק מהדירות (לרבות זכויות עתידיות ליחידות דיור)/שטחי המשרדים והיא פועלת באופן שוטף למוכרם (וזאת בנוסף לזכויות החברה לשטחי המסחר בפרויקטים ברחוב איינשטיין בתל אביב, הנכללים כאמור בתחום נפרד). ביחס ליתר הפרויקטים בתחום הפעילות (פרויקט הארבעה, הגוש הגדול, כוכב צפון ורמת אביב ג'), נכון למועד זה

³⁴ יצוין כי הנתונים לגבי פרויקטים "בשלב תכנון שונים" מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ני"ע, שכן, כפי שיפורט להלן, התממשותם בפועל מותנית באישור התביעות השונות אותן מקדמת החברה בפרויקטים סלמה, איינשטיין 33א, איינשטיין 35 ו-איינשטיין 36 ובאישור תוספת של 50 יחידות דיור בפרויקט סומייל (אישור שהינו בסמכות ועדה מקומית) ואין כל וודאות כי אישורים כאמור אכן יתקבלו. כמו כן, כוללים הנתונים בסעיף זה את יחידות הדיור הצפויות להיבנות בפרויקט יפו המאורגן על ידי רגינסי (כמפורט 6.7.6.2 להלן), אולם אינם כוללים את נתוני פרויקט יפו של החברה שטרם הוחלט אם לממש את האופציה ביחס אליו.

³⁵ יודגש כי אין כל וודאות כי הקרקע בבת ים תירכש על ידי החברה ושותפיה בפרויקט בת ים, והרכישה כאמור מותנית בהתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 6.7.6.4 להלן.

שווקו מלוא היחידות בפרויקטים. כמו כן, נכללת בתחום פעילות זה, בדוחותיה הכספיים של החברה, העלות המיוחסת לשטחי יחידות הדיור הצפויים במגרש איינשטיין 36 א'.

6.7.2.3 להלן יובא עדכון אודות פרויקטים בתחום ארגון קבוצות הרכישה, אשר השייך בהם כבר החל/הושלם, ושהם קיימת יתרת מלאי ו/או יתרת הכנסות לקבל מהותית נכון למועד הדוחות וזאת בהתייחס לזכויות הקיימות בלבד בפרויקטים אלו:

שם הפרויקט	עלות המלאי בספרי החברה ליום 31.12.2017	סה"כ הכנסות נטו (רווח גולמי) להן זכאית החברה ליום חתומים 31.12.2017 בגין חוזים	סה"כ הכנסות נטו (רווח גולמי) שהוכרו בגין חוזים חתומים נכון ליום 31.12.2017	סה"כ הכנסות נטו (רווח גולמי) הוכרו בגין חוזים חתומים נכון ליום 31.12.2017	סה"כ הכנסות נטו (רווח גולמי) אשר שהתקבלו בגין חוזים חתומים נכון ליום 31.12.2017	סה"כ הכנסות נטו (רווח גולמי) להן זכאית החברה ליום חתומים נכון ליום 31.12.2017
סומייל (קרקע)	כ- 142 מיליון ש"ח	כ- 91 מיליון ש"ח	כ- 91 מיליון ש"ח ³⁶	-	כ- 84 מיליון ש"ח	כ- 175 מיליון ש"ח
סומייל (ייעוץ)	-	כ- 70 מיליון ש"ח (מתוכם כ- 46 מיליון ש"ח בהתאם לאבני הדרך שהתקיימו עד כה) ³⁷	-	כ- 46 מיליון ש"ח	כ- 29 מיליון ש"ח	כ- 107 מיליון ש"ח
רסיטל	כ- 56 מיליון ש"ח	כ- 109.6 מיליון ש"ח	כ- 63.2 מיליון ש"ח	כ- 46.4 מיליון ש"ח	כ- 77 מיליון ש"ח	כ- 147 מיליון ש"ח
נתניה	כ- 17 מיליון ש"ח	כ- 16.5 מיליון ש"ח	כ- 16.5 מיליון ש"ח	-	כ- 16.1 מיליון ש"ח	כ- 16.7 מיליון ש"ח
כוכב הצפון, תל אביב	לחברה אין זכויות בפרויקט מלבד זכאותה לקבלת דמי סיחור	כ- 28 מיליון ש"ח	כ- 9.2 מיליון ש"ח	כ- 18.8 מיליון ש"ח	כ- 9.5 מיליון ש"ח	כ- 28 מיליון ש"ח
הגוש הגדול (מבנן 1)	לחברה אין זכויות בפרויקט מלבד זכאותה לקבלת דמי סיחור	כ- 16 מיליון ש"ח	כ- 11 מיליון ש"ח	כ- 5 מיליון ש"ח	כ- 11 מיליון ש"ח	כ- 16 מיליון ש"ח
איינשטיין 33א' (הזכויות לשטחי הדירות בלבד)	כ- 1.6 מיליון ש"ח ³⁸	-	-	-	-	כ- 12 מיליון ש"ח
איינשטיין 35 (קרקע)	כ- 13.5 מיליון ש"ח	כ- 4.6 מיליון ש"ח	כ- 2.2 מיליון ש"ח	כ- 2.4 מיליון ש"ח	כ- 4.1 מיליון ש"ח	כ- 4.6 מיליון ש"ח
איינשטיין 35 (ניחול) ³⁹	-	כ- 6.8 מיליון ש"ח	כ- 5.1 מיליון ש"ח	כ- 1.7 מיליון ש"ח	-	כ- 20 מיליון ש"ח (ראה הי"ש 39)
סה"כ		כ- 319 מיליון ש"ח	כ- 198 מיליון ש"ח	כ- 120 מיליון ש"ח	כ- 230 מיליון ש"ח	כ- 526 מיליון ש"ח

יצוין כי הרווח הגולמי ממכירת הזכויות במקרקעין בפרויקט סומייל אינו זהה לעודף התמורה ממכירת הזכויות במקרקעין על עלות רכישתו, אלא מחושב בהתאם לשווי ההוגן של הזכויות במקרקעין שנמכרו וזאת לעומת עלות הזכויות שנמכרו. חישוב השווי ההוגן ששימש לחישוב הרווח הגולמי שצוין בסעיף זה בוצע בהתאם להערכת שווי המקרקעין שהתקבלה משמאי חיצוני בלתי תלוי, שצורפה לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2017. באשר לרווח הצפוי לחברה מדמי הייעוץ, החברה לא הכירה ברווח מרכיב זה עד כה, שכן בהכנסות אלו מכירה החברה בהתאם למדיניותה הרגילה בקשר להכרה ממתן שירותים מפרויקטים של קבוצות רכישה.

בהתאם להסכמי הייעוץ שנחתמו, דמי הייעוץ אשר קבוצת חגיגי סומייל יעוץ בע"מ (להלן: "סומייל ייעוץ") תהא זכאית להם בגין יחידות שנמכרו (ואשר תשלומם לסומייל ייעוץ יתבצע, ככל שיתבצע, בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם הייעוץ), מותנים בעלות הסופית של היחידות שנמכרו לחברי הקבוצה, כך, שכל עלויות היחידות בפועל תהיינה גבוהות יותר, 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 סומייל יעוץ היא כי לא ינבעו לה דמי ייעוץ כתוצאה מההתקשרויות בהסכמים האמורים. יובהר כי הערכותיה הנוכחיות של החברה באשר לדמי הייעוץ מותנות בהתממשות אומדני העלויות הנמצאים כיום בידי החברה, בהם יכול ויחול שינוי, לרבות שינוי מהותי. בנוסף לכך, הערכותיה הקיימות של החברה ביחס לדמי הייעוץ להם היא עשויה להיות זכאית מכוח זכויות שטרם נמכרו בפרויקט מותנית גם בשמירת מחירי המכירה הקיימים כיום בפרויקט. עוד יובהר כי עיתוי קבלת תקבולי הייעוץ תלוי גם בהסכמות שיושגו בעניין זה עם הבנק שילוה את הפרויקט.

בחודש ינואר 2018 השלימה החברה את רכישת הזכויות בפרויקט איינשטיין 33א' וכפועל יוצא מכך התווסף סך של כ- 13 מיליון ש"ח לעלות מלאי יחידות הדיור בפרויקט, מרביתו בגין הזכויות העתידיות שיכול ותתווספה לפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.2.4.1.4 לדוח זה.

יצוין כי סך דמי הניהול להם הינה זכאית החברה עד להשלמת הפרויקט, בהתאם להסכמים שנחתמו עד כה, הינו כ- 20 מיליון ש"ח, ואולם, נכון למועד זה, התקיימו אבני דרך המזכות את החברה בסך של 6.8 מיליון ש"ח מתוכם בלבד. עם זאת, במידה ותאושר הגדלת זכויות בפרויקט (כשאינו כל ודאות לכך, כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.6 להלן) עשוי סכום זה לגדול לסך של כ- 49 מיליון ש"ח.

(*) בנוסף, אם ויתוספו לפרויקט סומייל כלל הזכויות הנוספות כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.1 לדו"ח זה, ינבע לחברה רווח גולמי נוסף (המורכב מדמי סיחור בגין קרקע ומדמי יעוץ) המוערך בסך של כ-70 מיליון ש"ח (חלק החברה בלבד), וזאת בהתבסס על מחירי המכירה הנוכחיים בפרויקט (בהם עשוי לחול שינוי, כולל קיטון, לרבות שינוי מהותי) וכן כי תממשנה הערכות החברה ביחס לאומדני העלויות בפרויקט (כשאין כל ודאות כי כך יהיה). כן יובהר כי בחישוב הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט סומייל מזכויות שטרם נמכרו נכלל הרווח הצפוי בגין תוספת של 28 דירות, אותה צופה החברה לקבל בפרויקט מכח הקלת שטח, כאשר, להערכת החברה, גם אם בסופו של דבר לא תתקבל ההקלה האמורה, לא צפוי שינוי מהותי ברווח הגולמי הצפוי משיווק יתרת הזכויות שטרם שווקו הפרויקט, שכן ההקלה האמורה מתבססת על חלוקת השטחים הקיימים ע"פ התב"ע בכמות דירות קטנה יותר.

יובהר כי יתרת דמי הארגון/ניהול שנכון למועד זה טרם התקבלה בחברה צפויה להיות משולמת בהתאם להסכמה שתושג עם הבנקים שמעמידים מימון לפרויקטים השונים ובהתאם לאבני הדרך השונות שנקבעו בהסכמי הרכישה השונים (ככל שנקבעו).

יובהר כי "הרווח הגולמי" המוזכר בטבלה הינו, בהתייחס לזכויות אותן סיחרה החברה עד למועד רכישת המקרקעין - דמי הסיחור/הארגון להם זכאית החברה בניכוי עלות סיחור זכויות אלו, ובהתייחס לזכויות אותן רכשה החברה בעצמה בעת גיבוש הקבוצה ומכרה לאחר מכן - הכנסות הנובעות ממכירת זכויות אלו בניכוי העלויות המשויכות לזכויות אלו. כמו כן נכללו בסעיף זה דמי הניהול להם זכאית החברה מבעלי קרקע שיצטרפו לקבוצות הרכישה אותם מארגנת החברה.

יודגש כי הנתונים בטבלה מתייחסים רק לפרויקטים אשר השיווק בהם כבר החל/הושלם, ושבהם קיימת יתרת מלאי ו/או יתרת הכנסות לקבל מהותית נכון למועד הדוחות, וזאת בהתייחס לזכויות הקיימות כיום בפרויקטים אלו, בלבד. קרי, הטבלה שלעיל אינה כוללת רווח הצפוי לנבוע לחברה במסגרת הפרויקטים ביפו, בבת-ים ובסלמה (בהם טרם החל השיווק, כשביחס לפרויקט סלמה טרם אושרה התב"ע לשינוי והגדלת הזכויות ולגבי פרויקט בת ים טרם הושלמה רכישתו, כשאין כל ודאות כי תושלם) וכן רווח הצפוי לנבוע לחברה מהחזקותיה ביחידות דירור עתידיות במתחם איינשטיין, אם וככל ואלו אכן תוקינה לה - עוד לעניין זה ראה 6.7 ו-6.11 להלן).

כן 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 - ההערכות האמורות מתבססות על ניסיונה של החברה ובעיקר תנאי ההתקשרויות בהן התקשרו עד כה חברי קבוצת הרכישה לרכישת זכויות אחרות בפרויקטים אלו וכן על נתונים שונים הנמצאים כיום בידי החברה (בעניין מחירי המכירה הצפויים והעלויות הצפויות לבניית פרויקטים אלו), לרבות דוחות שמאי. 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 תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה) וכן בכך שהעלויות אותן צופה החברה לא ישתנו. 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 ובהשלמת תשלום מלוא הזכויות בקרקע על ידי הרוכשים שכבר התקשרו עם החברה.

ג. התממשות הערכות החברה ביחס לרווח הנוסף הצפוי לחברה מפרויקט סומייל ומפרויקט איינשטיין 35 (דמי ניהול) מותנית בכך כי אכן יתקבלו כלל האישורים הנדרשים לתוספת זכויות בפרויקט סומייל ואיינשטיין 35; כי תתווספה זכויות לפרויקט סומייל בגין פינניים המבוצעים במתחם סומייל (המפורטות בתב"ע) וכן בהתאם להוראת שעה המאפשרת הגדלת זכויות בסמכות ועדה מקומית בלבד (חוק "כחלון"); כי לא יחל שינוי במחירי המכירה אותם צופה החברה לקבל מתוספת זכויות אלו; וכי לא יחול שינוי בשווי הדירות שתשויכנה (ככל שתשויכנה) לבעלי הזכויות הקיימות במקרקעי פרויקט איינשטיין 35. בפועל, יתכן כי לא תאושר תוספת זכויות כאמור או שתאושר תוספת חלקית בלבד, וייתכן כי יחולו שינויים במחירים לפיהם ניתן יהיה לשווק את הזכויות שתתווספה לפרויקטים (אם וככל ותתווספה) – כך שיייתכן כי הערכותיה אלה של החברה לא תממשנה או שיחולו בהן שינויים, לרבות שינויים מהותיים.

ד. בנוסף לאמור לעיל, הערכות החברה ביחס להיקף דמי הייעוץ הצפויים בפרויקט סומייל, מסתמכות בין היתר על מחירי המכירה של הזכויות שטרם נמכרו ע"י החברה, ההסכמים השונים שנחתמו בקשר עם הפינניים בפרויקט (ושעלותם תהיה בהתאם לסכומים המצוינים בהם), הערכת החברה ביחס להיטלי ההשבחה והפיתוח וכן על תנאי השוק המוכרים לחברה לצורך הערכת העלויות הצפויות של פרויקט סומייל. כמו כן, יודגש לעניין זה כי טרם נחתם הסכם הבנייה של פרויקט סומייל. בנוסף היות וחלק מדמי יעוץ וניהול אלו יתקבלו גם מתוך המימון הבנקאי של חברי הקבוצה, אזי אי התקשרות חברי קבוצת הרכישה בהסכמי מימון בפרויקט; אי עמידת חברי קבוצת הרכישה בהסכמי המימון שיחתמו, ככל שיחתמו, בקשר עם הפרויקט (לרבות אי העמדת הון עצמי נדרש) או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מידי שתקבענה בהסכמי המימון

שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו באופן מיידי, יכול וידחו את קבלת דמי הייעוץ על ידי סומייל ייעוץ. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

6.7.2.4. להלן יובאו פרטיהם העיקריים של הפרויקטים בתחום בהם מעורבות החברה ורג'נסי נכון למועד פרסום הדוח ושבהם הושלם הליך השיווק או שהוא נמצא בעיצומו, בחלוקה בין פרויקטים בהם החברה ורג'נסי עצמן נמנות על חברי הקבוצה, לפרויקטים בהם החברה ורג'נסי אינן נמנות על חברי הקבוצה, אלא משמשות כמארגנות הקבוצה בלבד:

6.7.2.4.1 פרויקטים בהם החברה (במאוחד) מהווה חלק מקבוצת הרכישה (בסוגרים תצוין שם החברה שארגנה את הקבוצה):
6.7.2.4.1.1 פרויקט סומייל (חגי' סומייל, שתקרא בטבלה זו להלן גם החברה)

נתונים הקשורים ליחידות שנרכשו על ידי החברה ולשיווק הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)	נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)		תקופת הדיווח:	תיאור הפרויקט	שם הפרויקט ומאפייניו:				
	הנתונים הינם בהתייחס לחלק החברה בפרויקט בתום כל תקופה					תחזית עדכנית של עלויות כוללת לפני מע"מ של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה לא כולל מימון:			
	עלויות שהושקעו בפועל וטרם הושקעו בפועל לסוף התקופה:	עלויות של מע"מ שהושקעו בפועל				עלות בניה	עלות קרקע והיטלים		
כמות יחידות שנמצאות במלאי לתום התקופה	יחידות המלאי בדוחות הכספיים של החברה התקופה	כמות היחידות שנחתמו בגינן חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד פרסום הדוח	סך היחידות שנתרו לשיווק נכון למועד פרסום הדוח	עלויות שטרם הושקעו לא כולל מימון	עלויות שהושקעו במצטבר	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפוייה) לא כולל מימון ⁴⁰	עלויות אחרות	עלות בניה	עלות קרקע והיטלים
נכון ליום 31 בדצמבר 2017 נחתמו 151 הסכמי מכר בגין יחידות דיור והסכם אחד בגין המסחר.	142,000	49	שנת 2017	פרויקט אשר בהתאם לתב"ע הקיימת ניתן יהיה לבנות במסגרתו מגדל מגורים בן 50 קומות לצד מבנה מרקמי בן 6 קומות ובהם סך כולל של כ-200 יחידות דיור וכ-320 מ"ר שטח מסחרי. יצוין כי החברה פועלת להגדלת מספר יחידות דיור לכ-280 יחידות (כשאין כל וודאות כי הדבר יעלה בידה) - 28 יחידות דיור באמצעות הקלות בסמכות הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור בהתאם לתקנת שבס, וכ-50 יחידות כתוספת זכויות יחידות דיור בהתאם לחוק "בחלון" וכפיצוי לפיניים שבוצעו בפרויקט בהתאם למפורט בתב"ע החברה (באמצעות חגי' סומייל) התקשרה בהסכמים רכישת מלוא הזכויות במקרקעי הפרויקט ונכון למועד זה היא פועלת להמשיך לשווק את זכויותיה אלה לצדדים שלישיים, אשר יצטרפו לקבוצת הרכישה של הפרויקט וייבנו את הפרויקט.	שם הפרויקט: פרויקט סומייל				
נכון למועד זה, התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט וממשכיות העבודות פועלת לקבלת היתר בניה לפרויקט.	208,000	68	שנת 2016	דיוור לכ-280 יחידות (כשאין כל וודאות כי הדבר יעלה בידה) - 28 יחידות דיור באמצעות הקלות בתוספת יחידות דיור בהתאם לתקנת שבס, וכ-50 יחידות כתוספת זכויות יחידות דיור בהתאם לחוק "בחלון" וכפיצוי לפיניים שבוצעו בפרויקט בהתאם למפורט בתב"ע החברה (באמצעות חגי' סומייל) התקשרה בהסכמים רכישת מלוא הזכויות במקרקעי הפרויקט ונכון למועד זה היא פועלת להמשיך לשווק את זכויותיה אלה לצדדים שלישיים, אשר יצטרפו לקבוצת הרכישה של הפרויקט וייבנו את הפרויקט.	מיקום הפרויקט: מתחם סומייל, שברחוב אבן גבירול פינת רחוב ארלוזורוב בתל אביב ⁴¹				
ליום 31.12.2016 נחתמו 132 הסכמי מכר				רבעון רביעי 2016	מועד סיום מועד שיווק: טרם נחתם הסכם עם הקבלן לבניית הפרויקט בכללותו. מועד סיום משוער שנת 2023				
				ביעור מגורים	שימושים:				
				נכון למועד זה, כ-75 יחידות דיור (מתוך 228 יחידות דיור, הכוללות 28 יחידות מכוח הקלות שבס), המהוות כ-33% מסך היחידות (כ-10,000 מ"ר).	חלק החברה בפרויקט (בשיעור ובמ"ר) לפי שימושים:				
				התמורה עבור רכישת מלוא הזכויות בקרקע של כ-187.5 מיליון ש"ח כולל ריביות (ובתוספת מע"מ).	תמורה שנקבעה לרכישת זכויות החברה בקרקע:				

⁴⁰ יודגש, כי העלויות מתייחסות לזכויות ליחידות שטרם נחתמו הסכמי מכר לגביהן על ידי חגי' סומייל נכון ליום 31 בדצמבר 2017, ולפיכך עם המשך הליך השיווק בפרויקט תופחתנה העלויות האמורות כן יובהר כי הערכת החברה ביחס למועד השלמה והעלויות שטרם הושקעו, מסתמכות בין היתר על ההסכמים השונים שנחתמו בקשר עם הפיניים בפרויקט; הערכת החברה ביחס להיטלי ההשבחה והפיתוח (המסתמכת בין היתר על סמך שומות שהתקבלו מהועדה המקומית ו/או שמאי מכריע בגין התביעות החלות על המקרקעין ושומות נגדיות ביחס אליהם, ועל תנאי ההתקשרות המקובלים עם קבלנים מבצעים ויועצים בתחום הנדל"ן במהלך השנים האחרונות. עם זאת, יודגש כי הערכה זו מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוססת על האומדנים השונים של החברה לגבי העלויות הצפויות בפרויקט ולכן אינה וודאית, וזאת בשל מספר סיבות: (א) בימים אלה מתנהלים הליכי ערעור לעניין גובה היטלי ההשבחה הסופיים שיחולו על הקרקע (שהינם מהותיים) ולפיכך אלה טרם נקבעו סופית; (ב) נכון למועד זה, טרם הושלמו הפיניים במתחם (לעניין המחלוקות שהתגלו לגבי הפיניים עם אחד מהמחזיקים ראה סעיף ב' להלן) ולכן טרם ידוע מה תהיה עלותם הסופית; (ג) טרם נחתם הסכם הבנייה של הפרויקט וכן טרם נחתמו הסכמים מהותיים נוספים עם יועצים לפרויקט, כך שההערכות הכספיות של החברה לגבי עלויות הפרויקט הינן ראשוניות בלבד; (ד) קיימים תנאים מהותיים לקבלת היתר הבנייה שטרם הושלמו, לרבות עצם הפיניים, אישור רשות העתיקות וכיו"ב, אשר אין וודאות לגבי השלמתם והעלויות הנובעות מהן; (ה) העלויות המפורטות לעיל הינן העלויות הצפויות בהתאם לזכויות הנוכחיות (ובתוספת דירות בהתאם להקלת שבס שאינה מוסיפה זכויות אלא רק יחידות דיור ולפיכך לא צפויה להשפיע באופן משמעותי על היקף העלויות) - קרי, לא נלקחו בחשבון עלויות בגין תוספת זכויות בניה בפרויקט, בהתאם לחוק כחלון וכפיצוי בגין הפיניים, כמפורט בטבלה לעיל.

⁴¹ מגרש בשטח כולל של 3,167 מ"ר הידוע כגוש 6214 חלקות 535, 541 (בחלק), גוש 6213 חלקות 1210 (בחלק), 1223, 1221, 1220, 1218, 1212, 1211, 20, 1231 (בחלק) גוש 6213 חלקות 14 (בחלק), 15, 16 (בחלק), 17 (בחלק), 18 (בחלק), 19 (בחלק), 776 (בחלק), 830 (בחלק). המגרש מורכב מחלקות רשומות ולא רשומות (חלק מהחלקות טרם נרשמו בשל היעדר פרצלציה).

																			בתמורה זו ביחס לזכויות שנתרו בידה נכון למועד זה הינה בסך של כ-82 מיליון ש"ח ⁴²
																			החלק השולם מהתמורה נכון ליום 31 בדצמבר 2017:
																			כל התמורה שולמה
																			יתרת תמורת זכויות החברה שטרם שולמה והמועד הצפוי לתשלומה):

																			שנת 2015
																			ליום 31.12.2015 נחתמו 120 הסכמי מכר.
																			204,000
																			80
																			טרם החלו העבודות
																			116,000
																			172,000
																			288,000
																			21,000
																			139,000
																			128,000

פרטים נוספים אודות הפרויקט

א. **רכישת המקרקעין** - לפרטים אודות מערך ההתקשרויות במסגרתו סוחרו לחגי' סומייל שתי אופציות נפרדות לרכישת זכויות במקרקעין בשטח כולל של 3,167 מ"ר הממוקמים ב"מתחם סומייל" במרכז תל אביב נחתמו על ידי שני הסכמי מכר עם שתי קבוצות המוכרים, אשר נכון למועד זה הושלמו ובמסגרתם שולמה על ידי חגי' סומייל תמורה כוללת בסך של 187.5 מיליון ש"ח בגין מקרקעי פרויקט סומייל, ראה סעיף 1.2.4.7.6 לפרק תיאור עסקי התאגיד לשנת 2015. נכון למועד זה חגי' סומייל רשומה כבעלים של כלל החלקות שנרכשו על ידה. מתחם סומייל ממוקם במרכז העיר תל אביב. המתחם מחולק למתחם דרומי וצפוני, כאשר פרויקט החברה צפוי להיבנות בחלקו הצפוני. למיטב ידיעת החברה, בכל מתחם מתוכננים בעיקר 2 מגדלי מגורים הצפויים להיות בני כ-50 קומות כ"א ו-3 בניינים מרקמים בני עד 8 קומות כ"א. תכנית מתאר מס' 2988, אשר חלה בין היתר על המגרש, אושרה למתן תוקף ביום 15 בינואר 2005. התוכנית האמורה מכפיפה הוצאת היתרים לתכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית - היא תוכנית תא/מק/2988ב', שנכון למועד זה אושרה. זכויות חגי' סומייל בפרויקט כאמור מצויות במגרש 124 על פי התוכנית המפורטת וכאמור לעיל בשלב זה הקבוצה פועלת להגשת בקשה להיתר בניה לפרויקט.

ב. הסכמים עיקריים

הסכם סיחור

בהתאם להסכם הסיחור עליו חתמה החברה עם בעלי האופציות שסוחרו לחברה, יהיו זכאים בעלי האופציות לתמורה הבאה: (א) 24% מכל רווח שינבע מעסקאות הנוגעות למקרקעי פרויקט סומייל לפני מס (כפי שהוגדר בהסכם ובניכוי ריבית, עמלות 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%.

הסכם לפינוי המחזיקים במקרקעין

בהתאם להוראות התב"ע, אחד התנאים להוצאת היתרי בניה לפרויקט הינו הסדרת הפינויים במתחם סומייל צפון, באופן שיבטיח את האפשרות לפיתוח ומתן כל שירותי הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים למתחם סומייל צפון וזאת בכפוף לאישור עיריית תל אביב. שלבי הפינוי נקבעו לכל מתחם תכנון על בסיס סקר פינויים, שהוכן בהנחית ועדה מקומית בהתאם להתקדמות הבניה ועל בסיס הסכם עם העירייה. יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח, מקרקעי הפרויקט (מגרש 124) פנויים למעט מחזיק אחד היושב במתחם (בסמוך למקרקעי הפרויקט) שטרם התפנה ושפינויו הינו תנאי לקבלת היתר בניה למגדל. מחזיק זה חתם על הסכם פינוי ואולם טרם התפנה והחברה פועלת לבצע את הנדרש על מנת לפנותו. תמורת פינוי המחזיקים שפנו שולם סכום מהותי מאוד. עלות הפינויים הכוללת את עלות הפינוי של המחזיק שטרם התפנה (בהתייחס ליחידות הדיוור שבבעלות החברה) כלולה בעלויות המפורטות בטבלה שלעיל. לפרטים אודות הבוררות המתנהלת בנושא זה ראה סייק' ו' להלן.

הסכמי מכר והצטרפות

חגי' סומייל מחתימה את הרוכשים המבקשים להצטרף לקבוצת הרכישה על בקשות הצטרפות לפרויקט ולאחר מכן על הסכמי מכר, כאשר נכון ליום 31 בדצמבר 2017 ולמועד פרסום הדוח, נחתמו כ-152 הסכמי מכר. החותמים על בקשת הצטרפות מתבקשים להפקיד דמי רצינות (העומדים על סך של מאות אלפי שקלים) והם נותנים הסכמתם לכך שנאמן ההסכם יוכל לעשות בהם שימוש לצורך תשלומים בעבור רכישת הקרקע (כפי שאכן נעשה בפועל, ראו לעיל) ו/או חלק הימנו, לרבות תשלום דמי פינוי ו/או היטלי השבחה. היה והחותמים על בקשות הצטרפות לא יחתמו על ההסכמים הנדרשים אשר צוינו לעיל, מועמדותם לרכישת הממכר תבטל והנאמן יהא רשאי לחלט את דמי הרצינות האמורים. כאמור, החברה מצויה בהליכי שיווק יתרת היחידות בפרויקט וצירוף חברי קבוצה נוספים.

42 סכום זה אינו כולל עלויות בגין פינוי המחזיקים הנוכחיים בקרקע והיטלי השבחה ופיתוח (עם זאת, העלויות האמורות נכללות בעלויות הפרויקט המפורטות בטבלה זו).

באשר לרווח הגולמי הצפוי לחברה מ- 152 הסכמי המכר שכבר נחתמו, ראה סעיף 6.7.2.3 לעיל.

הסכמי יעוץ

לפרטים אודות דמי הייעוץ להם עשויה להיות זכאית סומייל ייעוץ מכוח הסכם יעוץ עליו היא חתומה מול רוכשי היחידות בפרויקט ראה ה"ש 37 לעיל. יצוין כי עד כה נמשך על ידי החברה סך של כ-29 מיליון ש"ח על חשבון דמי הייעוץ בפרויקט, מתוך הסך הכולל של כ-46 מיליון ש"ח דמי יעוץ להם זכאית סומייל יעוץ על פי חוזים חתומים (כאשר ככל והעלויות הצפויות יעלו על הערכות החברה בהיקף משמעותי, תידרש החברה להשיב סך זה לרוכשים). יתרת דמי הייעוץ בגין חוזים חתומים שטרם נמשכה על ידי סומייל יעוץ נכון למועד זה, תשועבד למוסד הבנקאי המפורט בס"ק ג' להלן וזאת עד למועד בו ייחתם הסכם קבלן לבניית המגדל. במועד זה, תערך התחשבות לבחינת העלויות הצפויות של הפרויקט (שאת החריגה מהן אמורים להבטיח דמי הייעוץ) ובהתאם להתחשבות זו, ישוחררו לחברה דמי יעוץ נוספים מעבר לדמי הייעוץ שנמשכו על ידה נכון למועד זה.

ג. **מימון** - נכון למועד זה, התקבל אישור עקרוני ממוסד בנקאי בישראל ללווי בניית הפרויקט ובכלל זה היחידות שבעלות חגי' סומייל. עם זאת, לאור רצון הקבוצה לקדם את לוחות הזמנים להקמת הפרויקט בד בבד עם הליכי אישור כלל חברי הקבוצה על ידי המוסד הבנקאי האמור, וכן לצורך תשלום היטלי השבחה, פינוי המחזיקים במקרקעי הפרויקט וביצוע הפירה ודיפון בפרויקט (בתקציב כולל של כ-120 מיליון ש"ח), התקשרה הקבוצה בחודש דצמבר 2016 בהסכם הלוואה עם צד ג' (להלן: "המלווה"), לקבלת הלוואת גישור בתקציב כולל של עד 120 מיליון ש"ח (כאשר חלקה של חגי' סומייל בהלוואה האמורה עומד ליום 31 בדצמבר 2017 על כ-47 מיליון ש"ח), הנושאת ריבית שנתית של 8%, ששולמה מראש. ההלוואה הועמדה לתקופה בת 12 חודשים, ובחודש דצמבר 2017 פרעה החברה סך של כ-10 מיליון ש"ח מתוך חלקה בהלוואה, כאשר באותו מועד הוסכם בין הצדדים על הארכת מועד פרעון ההלוואה, עד לחודש יוני 2018. להבטחת ההלוואה נרשמו לטובת המלווה שעבודים שונים על כלל זכויות חברי הקבוצה בפרויקט, וכן רשמה חגי' סומייל שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת המלווה. בנוסף, החברה שעבדה את החזקותיה בחגי' סומייל לטובת המלווה וכן העמידה ערבות להבטחת התחייבויות חגי' סומייל כלפי המלווה. לפרטים נוספים אודות ההלוואה האמורה ראה סעיף 6.20.8 לדו"ח זה.

שיוק

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017					1/18-עד למועד פרסום דוח זה	פרויקט סומייל
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
								הסכמי מכר שנחתמו בתקופה השוטפת⁴³:
14,887	635	767	1,345	64	-	2,176	-	מגורים (מ"ר)
88	9	9	12	1	-	22	-	מגורים (מספר הסכמי מכר)
-	-	-	-	322	-	322	-	מסחר (מ"ר)
-	-	-	-	1	-	1	-	מסחר (מספר הסכמי מכר)
								הכנסות נטו למ"ר קרקע בחוזים שנחתמו בתקופה:
17,000	17,000	17,000	18,000	17,000	-	17,000	-	תמורת קרקע בלבד (ללא יעוץ) למגורים (ש"ח למ"ר)
-	-	-	-	33	-	33	-	תמורת קרקע בלבד לשטחי המסחר (אלפי ש"ח למ"ר)
								חוזים מצטברים עד לסוף תקופה:
14,559	15,194	15,961	17,306	17,370	17,370	17,370	-	מגורים (מ"ר)
120	129	138	150	151	151	151	-	מגורים (מספר הסכמי מכר)
-	-	-	-	322	322	322	-	מסחר (מ"ר)
-	-	-	-	1	1	1	-	מסחר (מספר הסכמי מכר)

הנתונים לשנים 2015 ו 2016 הופחתו והותאמו לביטולים של מספר מועט של הסכמים שנחתמו בשנים אלו. ביטולים אלו נעשו בהסכמת החברה בין השאר, לאור כך שהחברה העריכה שהיא תוכל לשווק זכויות אלו בתמורות גבוהות יותר.

שיעור השיווק של הפרויקט ליום האחרון של התקופה (%):							
47%	49%	51%	52%	55%	55%	55%	-
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
12,710	12,075	11,308	9,963	9,899	9,899	9,899	-
322	322	322	322	-	-	-	-

ה. כמפורט בדיווח המידי שפרסמה החברה ביום 19 באפריל 2017 (מס' אסמכתא 01-040713-2017), הגורם אשר התחייב לפעול לביצוע הפיננסי הנדרשים במתחם סומייל צפון ומחזיק בעצמו בחלק מהמבנים (להלן: "צד ג'"), לא פינה את המבנים המוחזקים על ידו. המבנים המוחזקים על ידו נמצאים במתחם סומייל צפון אולם אינם נמצאים בתחומי המגרש בו נבנה הפרויקט של החברה. בהתאם להוראות הועדה המקומית פיננסי מבנים אלו הינו נתאי לקבלת היתר בניה מלא לפרויקט. לאור כך, החלו הליכי בוררות כנגד אותו צד ג' שמטרתם אכיפת פיננסי מקרקעי המתחם וקבלת סעד כספי נגדו וזאת בהתאם להוראות הסכם הפיננסי שנחתם עימו בעבר. בעקבות הליכים אלו, הגיש אותו צד ג' תביעה נגדית ביום 18 באפריל 2017 נגד קבוצת הרכישה וכן צירף לתביעה את החברה ואת חגי' סומייל, כתבעות נוספת. חברי קבוצת הרכישה ובהם חגי' סומייל טוענים בכתבי הטענות מטעמם, בין היתר, כי צד ג' הפר את הוראות הסכם הפיננסי, וגורם לעיכוב בעמידה במטלת הפיננסי הנדרשת ע"י הועדה המקומית ולנוקים נוספים. כמו כן, עתרו חברי הקבוצה לקבלת סעד של השלמת מלוא הפיננסי הנדרשים ודרישה לפיצוי כספי בגין הנוזקים אשר נגרמו ממעשיו של צד ג', בסך כולל של כ-150 מיליון ש"ח. בהקשר זה יצוין, כי כנגד צד ג' קיימים מספר פסקי דין חלוטים שניתנו ע"י ערכאות משפטיות המחייבות את צד ג' לפינוי אותם המבנים, ללא כל תמורה. מנגד, צד ג' עותר לקבלת פיצוי כספי מהחברה, חגי' סומייל וחברי קבוצת הרכישה בסך כולל (מעבר לסך של כ-26 מיליון ש"ח ששולמו עד כה) של כ-104 מיליון ש"ח (המשקף סך הגבוה בכ-85 מיליון ש"ח מהסכום אותו היה זכאי לקבל בהתאם להוראות הסכם הפיננסי) בגין פיננסי כל מתחם סומייל, וזאת ללא הצגת כל בסיס עובדתי או משפטי התומך בטענותיו ודורש פיצוי כספי נוסף ככל שיתווספו יחידות דיוור בפרויקט (אשר, בהתאם לתביעתו, אף עשוי להצטבר לסכום מהותי נוסף, וזאת אם וככל ויתקבלו כלל האישורים הנדרשים להגדלת כמות יחידות הדיוור בפרויקט), וזאת כאמור, ללא כל בסיס עובדתי או משפטי לדרישותיו. קבוצת הרכישה והחברה דוחות את הטענות הנטענות בכתבי הטענות של צד ג', ולהערכת החברה נראה כי אין כל בסיס עובדתי וא/או משפטי לטענות צד ג' ולדרישותיו, ולא מן הנמנע כי הנטען ונדרש בכתבי הטענות של צד ג' מיועד ליצור לחץ כנגד תביעתה של קבוצת הרכישה. בהתאם להחלטת הבורר, סדרי הדיון בהליכי הבוררות יעשה באופן שתחילה תידון תביעת הפיננסי שהגישה החברה כלפי אותו צד ג', ולאחר מכן ידונו התביעות הכספיות בין הצדדים. נכון למועד זה, טרם הסתיימו ישיבות ההוכחות בתביעת הפיננסי.

ו. **הערכת הכנסות (באלפי ש"ח)**

סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים תחומים		סה"כ הכנסות שנתקבלו/שצפויות להתקבל בגין חוזים תחומים	
קרקע	ייעוץ	קרקע	ייעוץ
261,082	-	252,281	41,642
2017	עד ליום האחרון של שנת		
2018	שנת	-	41,642
2019	שנת	8,801	-
2020	שנת	-	30,454
2021	שנת	-	-
2022 ואילך	שנת	-	18,023
סה"כ		261,082	90,119

בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה, ההכנסות ממכירת הזכויות במקרקעין מוכרות החל מהרבעון השני של שנת 2017 במועד מכירתן. מנגד, ההכנסות מדמי יעוץ מוכרות בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכמי הייעוץ ובהתאם למועד בו יתקבלו בחברה, בהתאם להסכמות עם הבנק המלווה. יודגש כי בניגוד להכנסות ממכירת הזכויות בקרקע (שמרביתן נמשכות על ידי החברה מיד עם קבלתן) איז דמי הייעוץ שטרם נמשכו על ידי החברה נכון למועד זה, צפויים להתקבל בהתאם לאבני הדרך שנקבעו לעניין זה בהסכמי הייעוץ שנחתמו עם הרוכשים ובהתאם להסכמות עם הבנק המלווה. כן יובהר כי בניגוד להכנסות ממכירת הזכויות בקרקע שגובהן הינו חלוט ומתבסס על ההסכמים שנחתמו, הנתונים לגבי ההכנסות מדמי ייעוץ תלויים בעלותו הסופית של פרויקט סומייל וייתכן כי, על אף האמור לעיל, בסופו של דבר לא תהא זכאית סומייל ליעוץ לדמי ייעוץ כלשהם בפרויקט. הערכות החברה שניתנו בטבלה שלעיל לגבי דמי הייעוץ הצפויים מבוססים על הערכותיה הקיימות של החברה ביחס לעלות הפרויקט הסופית (בהן יכול לחול שינוי מהותי). יודגש כי נתוני ההכנסות שצפויות להיות מוכרות בדוחות החברה וכן נתוני ההכנסות שצפויות להתקבל בגין חוזים תחומים מהווים מידע צופה פני עתיד (כמשמעותו בחוק ניירות ערך) שהתממשותו מותנית בעמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו ובאמור בפסקה שלעיל.

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

שנת 2017	
621,182	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (קרקע ויעוץ)
329,390	עלויות צפויות בגין קרקע ויעוץ
291,792	רווח גולמי צפוי
91,081	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברוו"ה
200,710	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברוו"ה
47%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי (%)
13	מחיר ממוצע למ"ר שטח דירות לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר עבור יחידות שטרם נמכרו

יובהר כי הנתונים שהובאו בטבלה זו לעיל מהווים מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, שהתקיימותם בפועל מותנית הן בעמידת רוכשי הזכויות בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים, הן בכך שתממשנה הערכות החברה ביחס לעלויותיו הצפויות של הפרויקט (כאשר כל גידול בעלויות אלו בפועל יגרע מזכויותיה של החברה לדמי ייעוץ) והן בשמירת מחירי המכירה הקיימים כיום. כן יובהר כי בנתוני הרווח הגולמי ושיעורו הובא בחשבון חלקם של בעלי האופציות (כהגדרתם בס"ק ב' לעיל) ברווחי הפרויקט. יובהר, כי היה ותוגדלנה הזכויות בפרויקט כך שתתאפשר הקמת 50 יחידות דיור נוספות, צפוי הרווח הגולמי האמור לגדול באופן מהותי, כמפורט בסעיף 6.7.2.3 לעיל.

ח. **ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי 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 עלייה של 10%	
36,010	18,005	200,710	18,005	36,010	השפעת שינוי במחירי המכירה של זכויות במקרקעין שטרם נחתמו לגביהן חוזים מחייבים, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
69,173	53,278	129,335	ללא שינוי (*)	ללא שינוי (*)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה על הרווח הגולמי שטרם הוכר

(*) יצוין כי עלייה של עד 10% בעלויות ההקמה אינה צפויה להשפיע על הרווח הגולמי בפרויקט היות והחברה כבר הניחה, בבואה לחשב את הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט, גידול כאמור בעלויות הפרויקט.

ט. **התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי מכלל הפרויקט לבין יתרת העודפים הצפויה למשיכה**

שנת 2017 (נתונים כספיים באלפי ש"ח)	
291,792	רווח גולמי צפוי
20,593	התאמה לעודפים, סה"כ (הלוואת בעלים)
166,593	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
קרקע - במקביל לקצב המכירות	מועד צפוי למשיכת עודפים
יעוץ - בהתאם לאבני הדרך המפורטים בהסכמי הרכישה ובהתאם לתנאי הבנק אשר טרם סוכמו	תנאים מתלים למשיכת עודפים
תמורה בגין קרקע - אין תנאים מתלים	
תמורה בגין יעוץ - טרם נקבעו התנאים עם הבנק	

6.7.2.4.1.2 פרויקט רסיטל (אורגן ע"י רג'נסי, ואשר תקרא בטבלה זו גם החברה)

סטטוס קבלת היתרים נדרשים	נתונים הקשורים ליחידות שנרכשו על ידי החברה ולשיווק הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)				נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)				תקופת הדיווח:	תיאור הפרויקט	שם הפרויקט ומאפייניו:			
	כמות היחידות שנחתמו בגיבן חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד פרסום הדו"ח	יתרת המלאי בדוחות הכספיים של החברה לתום התקופה	כמות יחידות שנמצאות בחברה לתום התקופה	עלויות שטרם הושקעו לא כולל מימון שיעור השלמה כספי / הנדסי	עלויות שהושקעו בפועל ושטרם הושקעו בפועל לסוף התקופה:			תחזית עדכנית של עלויות כוללות לפני מע"מ של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה לא כולל מימון:						
					עלויות שטרם הושקעו לא כולל מימון	עלויות שהושקעו בפועל	שיעור השלמה כספי / הנדסי	עלות בניה			עלויות אחרות	עלות קרקע והיטלים		
בתקופת הדוח התקבל היתר לבנייתן של 10 הקומות הנוספות. הקמת הפרויקט נמצאת בעיצומה בימים אלו. בסביבת הפרויקט קיימות תשתיות נדרשות.	שנת דיווח למועד פרסום הדו"ח	כמות היחידות שנחתמו בגיבן חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד פרסום הדו"ח	יתרת המלאי בדוחות הכספיים של החברה לתום התקופה	כמות יחידות שנמצאות בחברה לתום התקופה	עלויות שטרם הושקעו לא כולל מימון	עלויות שהושקעו בפועל	שיעור השלמה כספי / הנדסי	עלות בניה	עלויות אחרות	עלות קרקע והיטלים	שנת 2017	פרויקט משרדים ומסחר, שעתיד למנות 31 קומות, בשטח כולל של כ-37 אלף מ"ר ברוטו משרדים (בתוספת ל-16 אלף מ"ר מרתפים), כשקומת הקרקע עתידה לכלול גם כ-250 מ"ר שטחי מסחר. על חברי הקבוצה נמנית גם החברה עצמה, אשר עם השלמת הקבוצה רכשה זכויות לכ-2 וחצי קומות (2,500 מ"ר) מתוך 21 הקומות המקוריות בפרויקט וכן כ-250 מ"ר מסחר וכ-150 חניות. כמו כן, יזמה החברה תביעה נוספת אשר שהתווספו לפרויקט; 5- חניות (כ-5% משרדים בפרויקט). (מ"ר) 12,000 (לעיל להלן: "הקומות הנוספות").	שם הפרויקט:	פרויקט רסיטל
											מיקום הפרויקט:	תל אביב ⁴⁴		
											מועד תחילת פרויקט:	יוני 2013		
	מועד סיום משוער בהתאם להסכם קבלן (31 קומות):	מחצית ראשונה 2019	שימושים:	משרדים, מסחר וחניות										
	חלק החברה בפרויקט (בשיעור ובמ"ר), נכון למועד לפי שימושים:	זכויות לכ-5.4 אלפי מ"ר שטחי משרדים (כ-15% משטחי המשרדים בפרויקט) – מ"ר 2.8 אלפי שהתווספו לפרויקט; 5- חניות (כ-5% משרדים בפרויקט). (מ"ר) 12,000 (לעיל להלן: "הקומות הנוספות").	חלק החברה בפרויקט (בשיעור ובמ"ר), נכון למועד לפי שימושים:	זכויות לכ-5.4 אלפי מ"ר שטחי משרדים (כ-15% משטחי המשרדים בפרויקט) – מ"ר 2.8 אלפי שהתווספו לפרויקט; 5- חניות (כ-5% משרדים בפרויקט). (מ"ר) 12,000 (לעיל להלן: "הקומות הנוספות").										
	שנת דיווח למועד פרסום הדו"ח	כמות היחידות שנחתמו בגיבן חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד פרסום הדו"ח	יתרת המלאי בדוחות הכספיים של החברה לתום התקופה	כמות יחידות שנמצאות בחברה לתום התקופה	עלויות שטרם הושקעו לא כולל מימון	עלויות שהושקעו בפועל	שיעור השלמה כספי / הנדסי	עלות בניה	עלויות אחרות	עלות קרקע והיטלים	שנת 2016	פרויקט משרדים ומסחר, שעתיד למנות 31 קומות, בשטח כולל של כ-37 אלף מ"ר ברוטו משרדים (בתוספת ל-16 אלף מ"ר מרתפים), כשקומת הקרקע עתידה לכלול גם כ-250 מ"ר שטחי מסחר. על חברי הקבוצה נמנית גם החברה עצמה, אשר עם השלמת הקבוצה רכשה זכויות לכ-2 וחצי קומות (2,500 מ"ר) מתוך 21 הקומות המקוריות בפרויקט וכן כ-250 מ"ר מסחר וכ-150 חניות. כמו כן, יזמה החברה תביעה נוספת אשר שהתווספו לפרויקט; 5- חניות (כ-5% משרדים בפרויקט). (מ"ר) 12,000 (לעיל להלן: "הקומות הנוספות").	שם הפרויקט:	פרויקט רסיטל
											מועד תחילת פרויקט:	יוני 2013		
											מועד סיום משוער בהתאם להסכם קבלן (31 קומות):	מחצית ראשונה 2019	שימושים:	משרדים, מסחר וחניות
	חלק החברה בפרויקט (בשיעור ובמ"ר), נכון למועד לפי שימושים:	זכויות לכ-5.4 אלפי מ"ר שטחי משרדים (כ-15% משטחי המשרדים בפרויקט) – מ"ר 2.8 אלפי שהתווספו לפרויקט; 5- חניות (כ-5% משרדים בפרויקט). (מ"ר) 12,000 (לעיל להלן: "הקומות הנוספות").	חלק החברה בפרויקט (בשיעור ובמ"ר), נכון למועד לפי שימושים:	זכויות לכ-5.4 אלפי מ"ר שטחי משרדים (כ-15% משטחי המשרדים בפרויקט) – מ"ר 2.8 אלפי שהתווספו לפרויקט; 5- חניות (כ-5% משרדים בפרויקט). (מ"ר) 12,000 (לעיל להלן: "הקומות הנוספות").										
שנת דיווח למועד פרסום הדו"ח	כמות היחידות שנחתמו בגיבן חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד פרסום הדו"ח	יתרת המלאי בדוחות הכספיים של החברה לתום התקופה	כמות יחידות שנמצאות בחברה לתום התקופה	עלויות שטרם הושקעו לא כולל מימון	עלויות שהושקעו בפועל	שיעור השלמה כספי / הנדסי	עלות בניה	עלויות אחרות	עלות קרקע והיטלים	שנת 2015	פרויקט משרדים ומסחר, שעתיד למנות 31 קומות, בשטח כולל של כ-37 אלף מ"ר ברוטו משרדים (בתוספת ל-16 אלף מ"ר מרתפים), כשקומת הקרקע עתידה לכלול גם כ-250 מ"ר שטחי מסחר. על חברי הקבוצה נמנית גם החברה עצמה, אשר עם השלמת הקבוצה רכשה זכויות לכ-2 וחצי קומות (2,500 מ"ר) מתוך 21 הקומות המקוריות בפרויקט וכן כ-250 מ"ר מסחר וכ-150 חניות. כמו כן, יזמה החברה תביעה נוספת אשר שהתווספו לפרויקט; 5- חניות (כ-5% משרדים בפרויקט). (מ"ר) 12,000 (לעיל להלן: "הקומות הנוספות").	שם הפרויקט:	פרויקט רסיטל	
										מועד תחילת פרויקט:	יוני 2013			
										מועד סיום משוער בהתאם להסכם קבלן (31 קומות):	מחצית ראשונה 2019	שימושים:	משרדים, מסחר וחניות	
חלק החברה בפרויקט (בשיעור ובמ"ר), נכון למועד לפי שימושים:	זכויות לכ-5.4 אלפי מ"ר שטחי משרדים (כ-15% משטחי המשרדים בפרויקט) – מ"ר 2.8 אלפי שהתווספו לפרויקט; 5- חניות (כ-5% משרדים בפרויקט). (מ"ר) 12,000 (לעיל להלן: "הקומות הנוספות").	חלק החברה בפרויקט (בשיעור ובמ"ר), נכון למועד לפי שימושים:	זכויות לכ-5.4 אלפי מ"ר שטחי משרדים (כ-15% משטחי המשרדים בפרויקט) – מ"ר 2.8 אלפי שהתווספו לפרויקט; 5- חניות (כ-5% משרדים בפרויקט). (מ"ר) 12,000 (לעיל להלן: "הקומות הנוספות").											

פרויקט רסיטל, תל אביב

⁴⁴ יודגש, כי סכום העלות הכוללת מתייחס לזכויות בהן החזיקה רג'נסי נכון ליום 31 בדצמבר 2017 והוא מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך והוא מתבסס על נתוני דוח שמאי שהוכן לצורך התקשרות חברי הקבוצה עם בנק מממן לפרויקט ועל תנאי התקשרות עם הקבלן המבצע. עם זאת, בנתונים האמורים יכול ויחולו שינויים, לרבות שינויים מהותיים, וזאת אם תיווצרנה בפרויקט עלויות חריגות אשר לא קיבלו ביטוי בהסכם הקבלן.

⁴⁵ "מגרש רסיטל" לפי תב"ע תא/3040 והידוע כגוש 6110, חלקות 379 ו-382 (חלק) בתל אביב. זכויות המוכר רשומות כזכויות חכירה בחלקה 379 עד לשנת 2028 וכן זכאי המוכר להירשם באותה חלקה כחוכר לדורות לתקופה שעד ליום 5 ביולי 2060 מכוח הסכם חכירה מיום 7 באוגוסט 2011 אשר נחתם בין המוכר לבין מנהל מקרקעי ישראל. בנוסף, בחלק מחלקה 382 למוכר זכות להירשם כבעלים וכבעל זכויות חכירה לתקופה שעד ליום 5 באוגוסט 2058, לרבות תקופת אופציה ל-49 שנים נוספות ביחס לחלק משטחי המרתפים המצויים בחלקה האמורה.

סטטוס קבלת היתרים נדרשים	נתונים הקשורים ליחידות שנרכשו על ידי החברה ולשיווק הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)				נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)				תקופת הדיווח:	תיאור הפרויקט	שם הפרויקט ומאפייניו:		
	סך היחידות שנתרו לשיווק נכון למועד פרסום הדו"ח	כמות היחידות שנחתמו בגינן חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד פרסום הדו"ח	יתרת המלאי בדוחות הכספיים של החברה לתום התקופה	כמות יחידות שנמצאות בחברה לתום התקופה	עלויות שהושקעו בפועל ושטרם הושקעו בפועל לסוף התקופה:			תחזית עדכנית של עלויות כוללות לפני מע"מ של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה לא כולל מימון:					
					שיעור השלמה כספי / הנדסי	עלויות שטרם הושקעו לא כולל מימון	עלויות שהושקעו בפועל במצטבר	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה) לא כולל מימון ⁴⁴				עלויות אחרות	עלות בניה
					השלמה כספי ל-31 קומות כ-17%.						ש"ח שהחברה שילמה בגין הזכויות ל-10 הקומות הנוספות שהתווספו לפרויקט בדרך של שינוי התב"ע. לטענתנו, לפרטים אודות הזכויות בהן מחזיקה החברה נכון למועד דוח זה ראה טבלה זו לעיל ולהלן.	החלק ששולם מהתמורה נכון ליום 31 בדצמבר 2017:	יתרת תמורת זכויות החברה שטרם שולמה נכון למועד הדו"ח והמועד הצפוי לתשלומה):

פרטים נוספים אודות הפרויקט

- א. **רכישת המקרקעין** - לפרטים אודות מערך ההתקשרויות במסגרתו ניתנה ומומשה אופציה למקרקעי הפרויקט על ידי קבוצת רכישה שאורגנה על ידי רגינסי ושה נכללת רגינסי עצמה וכן מוכר המקרקעין (שנותר להחזיק בחלק מהותי מהזכויות בפרויקט) ראה סעיף 6.7.2.4.1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2014, אשר פורסם ביום 31 במרץ 2015, מסי' אסמכתא: 2015-01-070735, המובא בדו"ח זה בדרך של הפניה (להלן: "**פרק תיאור עסקי התאגיד לשנת 2014**"). יצוין כי נכון למועד הדו"ח, הושלמה רכישת המקרקעין על ידי חברי הקבוצה. נכון למועד הדו"ח, רשומות הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין על זכויות המוכר בממכר לטובת חברי הקבוצה.
- ב. **הסכמים עיקריים** - חברי קבוצת הרכישה (ובכללם רגינסי) התקשרו בהסכם קבלני להקמת הפרויקט וכן עם ספקים נוספים הנדרשים להקמת הפרויקט (שביניהם נמצאת בעיצומה), ובנוסף התקשרו חברי הקבוצה ביניהם בהסכם שיתוף, אשר נועד להסדיר את בנייתו המשותפת של הפרויקט.
- ג. לפרטים אודות התקשרות מיום 28 ביוני 2017 במסגרתה מכרה רגינסי את כלל זכויותיה בשטחי המסחר בפרויקט (ושטח שירות ואחסנה הצמוד להם) וזכויות המשקפות זכות להקמת משרדים בשטח כ-2,400 מ"ר ברוטו (כ-2 קומות), לרבות חניות הצמודות להם, בתמורה כוללת (בה נכללת גם עלות רכישת הזכויות במקרקעין) בסך של כ-42 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, ראה דו"ח מידי מיום 29 ביוני 2017, מסי' אסמכתא 2017-01-066789, המובא בדו"ח זה בדרך של הפניה וכן תקנה 22 לדו"ח בדבר פרטים נוספים אודות התאגיד המצורף לדו"ח זה.
- ד. **מימון** - לפרטים ראה ס"ק י' להלן.

ה. שיווק (הנתונים שיובאו להלן הינם ביחס לזכויות אותן רכישה החברה כחברת קבוצה ושיווקה בשלב מאוחר יותר)

שנת 2016	שנת 2017					עד למועד פרסום הדוח 1/1/18	פרויקט רסיטל	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
349	1,183	2,897	3,641	1,739	9,460	242	משרדים (מ"ר)	חוזים שנחתמו במהלך התקופה
4	15	6	18	6	45	1	משרדים (מספר הסכמי מכר)	
6	15	46	43	-	104	1	חניות (יחידות)	
4	12	5	16	-	33	1	חניות (מספר הסכמי מכר)	
-	-	-	1,351	-	1,351	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	-	-	1	-	1	-	שטחי מסחר (מספר הסכמי מכר)	
7,909	7,593	7,615	7,169	6,581	7,426	8,263	משרדים (מ"ר) ⁴⁶	הכנסות/ הכנסות נטו למ"ר קרקע מבונה/חניה בחוזים שנחתמו בתקופה
176,750	169,444	170,566	171,953	-	170,978	200,000	הכנסות לחנייה (ליחידה)	
-	-	-	6,210	-	6,210	-	הכנסות נטו למסחר (מ"ר)	
3,530	4,713	7,610	11,251	12,990	12,990	13,232	משרדים (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף תקופה
8	23	29	47	53	53	54	משרדים (מספר הסכמי מכר)	
6	21	67	110	110	110	111	חניות (יחידות)	
4	16	21	37	37	37	38	חניות (מספר הסכמי מכר)	
-	-	-	1,351	1,351	1,351	1,351	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	-	-	1	1	1	1	שטחי מסחר (מספר הסכמי מכר)	
60%	63%	71%	81%	85%	85%	86%	שיעור השיווק של הפרויקט ליום האחרון של התקופה (%)	
13,547	12,364	9,467	7,177	5,438	5,438	5,196	משרדים (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
1,351	1,351	1,351	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	

בחודש דצמבר 2017 התקבל ערר שהגישה רגינסי לגבי גובה ההיטלים בפרויקט. לפיכך, השתנו עלות המלאי ועלות המכר של הזכויות במקרקעין, אשר שוקו בתקופות הקודמות. כתוצאה מכך שונים נתוני הכנסות נטו למ"ר אשר מוצגים בדוחות אלה מנתוני השוואה אשר הוצגו עד לרבעון השלישי השנה.

ז. הערכת הכנסות (באלפי ש"ח)

סה"כ הכנסות נטו שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ הכנסות נטו שנתקבלו/ שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים	
63,202	77,039	עד ליום האחרון של שנת 2017
46,415	32,578	שנת 2018
109,617	109,617	סה"כ

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 בקבלת ליווי בנקאי לקומות הנוספות בפרויקט במועד הנחזה לכך על ידי החברה ובעמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו.

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

שנת 2017	
179,351	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
38,529	עלויות פרויקט צפויות
140,821	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
140,821	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
63,202	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברוו"ה
77,619	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברוו"ה
79%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
5.7	מחיר ממוצע למ"ר שטח משרדים לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר עבור יחידות שטרם נמכרו
170	מחיר ממוצע לחניה לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר עבור חניות שטרם נמכרו

יודגש כי נתוני ההכנסות והעלויות הצפויות בגין הפרויקט, כמו גם נתוני הרווח הגולמי הצפוי בגין הפרויקט ושיעורו, מהווים מידע צופה פני עתיד (כמשמעותו בחוק ניירות ערך), שהתממשותו מותנית בהתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 6.7.2.4.1.7 להלן, בשינויים המחויבים.

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 עלייה של 10%	
3,673	1,836	30,881	1,836	3,673	השפעת שינוי במחירי המכירה של זכויות במקרקעין שטרם נחתמו לגביהן חוזים מחייבים, למי"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למי"ר על הרווח הגולמי שטרם הוכר

י. מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

להלן יובאו פרטי ההלוואה אותה נטלה רגינסי כחברה בעצמה בקבוצת הרכישה של פרויקט רסיטל, ביחס לפרויקט בן 21 קומות (יובהר כי נכון למועד זה הבנק המלווה נמצא בשלב של אישור הרוכשים לצורך מתן מימון לבניית 10 הקומות הנוספות שהתווספו לפרויקט). הנתונים הינם ביחס לחלקה של רגינסי בהלוואה הכוללת:

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2017	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	-
מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	31.12.2016		13,542
מוצג כהלוואות לזמן קצר:			-
מוצג כהלוואות לזמן ארוך:			-
מוסד מלווה:		תאגיד בנקאי בישראל	
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:		27/11/2016	
סה"כ מסגרת		מסגרת אשראי בסך של עד 25,000 אלפי ש"ח עבור רכישת המקרקעין ובניית השטחים של רגינסי בפרויקט.	
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:		11,458 אלפי ש"ח	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:		המימון המועמד לרגינסי בפועל מתוך מסגרת האשראי עבור הזכויות שלה בפרויקט נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים + 2.6%. בנוסף שילמה רגינסי עמלת ליווי חד פעמית בהיקף של כ- 1% מהעלות של חלקה בפרויקט.	
מועדי פירעון קרן וריבית:		ההלוואה הועמדה לרגינסי לתקופה של 3 שנים. המימון יועמד לרגינסי על פני תקופת הפרויקט ובהתאם לצרכי בנייתו, וקרן ההלוואה תפרע בתשלום אחד, בתום תקופת ההלוואה. הריבית משולמת על בסיס חודשי.	
תניות פיננסיות מרכזיות:		-	
תניות מרכזיות אחרות:		באחד או יותר מהמקרים שהוסכמו בין הצדדים לרבות: ביצוע איזה מההפרות שהוגדרו בהסכם על ידי חברי קבוצת הרכישה ששיעור שווי זכויותיהם במצטבר הינו כ-20% משווי הזכויות בפרויקט; חריגה מל"ז לבניה המפורט בדוח האפס (קבלת טופס 4 ואכלוס הפרויקט עד סוף חודש דצמבר 2018) ביותר	

מ-60 ימים ; אי השלמת רישומי זכויות שונים עד סוף שנת 2017 (נכון למועד זה טרם הושלמו רישומי הזכויות והחברה בידיעת הבנק המלווה פועלת להשלמת הרישומים בהקדם); אי רישום שעבוד לטובת המממנים על חלק מהמקרקעין, בתוך פרק זמן שהוסכם עם המממנים מקבלת אישור עיריית תל-אביב לרשום שעבוד זה, וכי ומבלי לגרוע מזכותם של המממנים לחדול לאלתר מהמשך העמדת מימון, יהיו המממנים רשאים לבטל את האישור אשר ניתן על ידם לכל מסגרות ההלוואה של כל הלווים, ולהעמיד את הפרויקט למימוש בהתאם לבטוחות שניתנו להם.	
-	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיוח:
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
הפרויקט אינו מנוהל כחשבון ליווי סגור. מרבית דמי הסיחור בגין מכירת הזכויות ב-21 קומות התקבלו בחברה ויתרתם צפויה להתקבל עם השלמת רישומי הזכויות בפרויקט. אין לחברה מגבלות נוספות על קבלת סכומים נוספים.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:

י. **שעבודים ומגבלות משפטיות**

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד (מאוחד) (ליום 31 בדצמבר 2017) (באלפי ש"ח)
שעבודים	כערובה למילוי כל התחייבויותיהם כלפי המממנים, שעבדו ומשכנו חברי הקבוצה (ובכללם רגינסי) את כלל זכויותיהם הנובעות מהפרויקט ומההסכמים הנלווים לו, לרבות שעבוד המקרקעין וכל מה שיוקם עליהם בשעבודים כלליים ופרטניים ראשוניים בדרגה. יצוין כי, אין ולא תהיה ערבות הדדית בין חברי הקבוצה בכל הנוגע לפירעון האשראי אשר ניתן לכל אחד מהם אולם, אין האמור פוגע בזכותם של המממנים למימוש איזה מהשעבודים הכלליים האמורים גם כלפי חבר קבוצה שאינו מפר, וזאת עקב הפרה מצד מי מחברי הקבוצה המזכה את המממנים במימוש השעבודים. עם זאת, יובהר כי חלקם של חברי הקבוצה שאינם בהפרה בתמורת המימוש לא ישמש לפירעון חוב של חבר קבוצה אחר. בנוסף, שעבדו חברי הקבוצה לטובת המממנים את חשבונות הבנק הקשורים לפרויקט ואת זכויותיהם בהם בשעבודים כלליים ופרטניים ראשוניים בדרגה.	ללא הגבלה בסכום
ערבות	בטוחה נוספת שהועמדה לטובת הבטחת התחייבויות רגינסי כלפי המממנים הינה ערבות, ביחד ולחוד, שהועמדה על ידי ה"ה יצחק חגי' ועידו חגי', שהינם בעלי השליטה בחברה, המכהנים כדירקטור וכדירקטור ומנכ"ל החברה, בהתאמה.	כל ערבות- 13 מיליון ש"ח

היתרים נדרשים סטטוס קבלת	נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (הנתונים הינם בהתייחס לחלק החברה בפרויקט)			נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (הנתונים הינם בהתייחס לחלק החברה בפרויקט)			תקופת הדיווח:	תיאור הפרויקט	שם הפרויקט ומאפייניו:									
	כמות היחידות שנחתמו	מחיר יחידות המלאי	כמות יחידות שנמצאות במלאי	עלויות שהושקעו בפועל וטרם הושקעו בפועל לסוף התקופה:					עלות קרקע והיטלים	עלות בניה	עלויות אחרות	סה"כ כוללת בפרויקט (צפוייה)						
				שיעור השלמה כספי / הנדסי	עלויות שהושקעו	עלויות שטרם הושקעו												
הפרויקט הסתיים, התקבל טופס 4 ומסירת הדירות אשר נמכרו הסתיימה.	כמות היחידות שנחתמו בגינת חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובעד למועד הדו"ח	16,662	3	שיעור השלמה כספי - 100%.	-	16,662	שנת 2017	פרויקט מגורים בין 20 קומות (על עמודים) מעל קומת מסד ומעל קומות מרתפים, ובהם כ-68 יחידות דיור, במתחם "נת 600", המצוי בקו ראשון לים.	על חברי הקבוצה נמנית רג'נסי, אשר רכשה זכויות ל-16 יחידות בפרויקט.	נכון למועד זה רג'נסי פועלת לשיווק יתרת זכויותיה בפרויקט, הכוללות זכויות ל-3 יחידות.	שם הפרויקט:	פרויקט נתניה						
				שיעור השלמה כספי - 94%.	647	19,121					19,768	1,624	6,476	11,668	מיקום הפרויקט:	מתחם נת 600 בנתניה ⁴⁷		
				שיעור השלמה כספי - 95%.	5,602	24,639					30,241	2,821	11,255	16,165	מועד תחילת פרויקט:	פברואר 2014		
	עד ליום 31.12.2015 נמכרו 9 יחידות.	24,639	7	7	שיעור השלמה כספי - 82%.	5,602	24,639				שנת 2015	מועד סיום משוער:	בניית הפרויקט הסתיימה	שימושים:	מגורים			
					שיעור השלמה כספי - 72%.							24,639	7	7	חלק החברה בפרויקט (בשיעור ובמ"ר), נכון למועד הדו"ח, לפי שימושים:	לרג'נסי זכות לכ-3 יחידות דיור, המהוות כ-7% משטחי המגורים בפרויקט	התמורה שנקבעה לרכישת זכויות החברה בקרקע:	19 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ
					חלק החברה ששולם מהתמורה נכון ליום 31 בדצמבר 2016:										כל התמורה בה חבה רג'נסי שולמה	החלק ששולם מהתמורה נכון ליום 31 בדצמבר 2016:	--	
	יתרת תמורת זכויות החברה שטרם שולמה נכון למועד הדו"ח והמועד הצפוי לתשלומה:	--	החברה ששולם הדו"ח והמועד הצפוי לתשלומה:	--														

פרויקט נתניה

⁴⁷ מקרקעי הפרויקט הינם מקרקעין הידועים כגוש 8253 חלקה 226 ברחוב גילה בנתניה, בשטח של 3,100 מ"ר.

פרטים נוספים אודות הפרויקט

- א. **רכישת המקרקעין** - ביום 17 ביוני 2013, חברי קבוצת רכישה, אותם גיבשה רגינסי ושעליהם נמנית רגינסי עצמה, חתמו יחדיו על הסכם מכר עם בעלי המקרקעין. נכון למועד זה, הושלמה רכישת המקרקעין והבעלות הועברה על שם חברי הקבוצה.
- ב. **הסכמים עיקריים** – חברי קבוצת הרכישה (ובכללם רגינסי) התקשרו בהסכם קבלני להקמת הפרויקט וכן עם ספקים נוספים הנדרשים להקמת הפרויקט (שבנייתו הסתיימה), ובנוסף התקשרו חברי הקבוצה ביניהם בהסכם שיתוף, אשר הסדיר את בנייתו המשותפת של הפרויקט.
- ג. **מימון** - חברי קבוצת הרכישה התקשרו בהסכמי מימון עם תאגיד בנקאי בישראל, אשר העמיד לחברי קבוצת הרכישה מימון לצורך השלמת רכישת הזכויות במקרקעין, פיתוחו ובנייתו של הפרויקט. רגינסי עצמה לא נמנתה על הלווים מכוח ההלוואה האמורה (מלוא ההון הנדרש לבניית יחידותיה בפרויקט הועמד על ידי רגינסי מדמי הסיחור שלא שוחררו לה במועד המשיכה הראשונה וממקורותיה העצמיים). נכון למועד זה הלוואת חברי הקבוצה נפרעה במלואה.
- ד. **שיווק**

שנת 2016	שנת 2017					1/1/18 - עד למועד פרסום הדוח	פרויקט נתניה
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
							הסכמי מכר שנחתמו בתקופה השוטפת:
660	--	--	204	-	204	-	יחידות דיור (מ"ר)
3	--	--	1	-	1	-	יחידות דיור (מספר הסכמי מכר)
							הכנסות נטו למ"ר קרקע מבונה בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:
22,106	--	--	22,127	-	22,127	-	יחידות דיור (ש"ח למ"ר)

פרויקט איינשטיין 33א' (מגורים) בצפון תל אביב (אורגן ע"י רג'נסי, ואשר תקרא בטבלה זו גם החברה)

סטטוס קבלת היתרים נדרשים	נתונים הקשורים ליחידות שנרכשו על ידי החברה ולשיווק הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)				נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח ⁴⁸ (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (הנתונים הינם בהתייחס לחלק החברה בזכויות הקיימות לשטחי המגורים בפרויקט)						תקופת הדיווח:	תיאור הפרויקט	שם הפרויקט ומאפייניו:						
	סך היחידות שנתרו לשיווק נכון למועד הדו"ח	כמות היחידות שנחתמו כמות מגורים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד הדו"ח	יתרת המלאי בדוחות הכספיים של החברה	כמות יחידות שנמצאות במלאי לסוף התקופה	עלויות שהושקעו בפועל ושטרם הושקעו בפועל לסוף התקופה:			תחזית עדיכנית של עלויות בלולות של הפרויקט לסוף התקופה לא כולל מימון:					עלות קרקע והיטלים	עלות בניה	עלויות אחרות	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפוייה) ⁴⁹	עלויות שהושקעו בפועל במצטבר	עלויות שטרם הושקעו	שיעור השלמה כספי / הנדסי
					שיעור השלמה כספי / הנדסי	עלויות שטרם הושקעו	עלויות שהושקעו בפועל במצטבר	עלות קרקע והיטלים	עלות בניה	עלויות אחרות									
נכון למועד הדו"ח, טרם התקבל היתר בנייה לפרויקט. קבוצת הרכישה פועלת להגדלת הזכויות בפרויקט ולהוצאת היתר הצפויים להתווסף מכח תב"ע שאושרה להפקדה שהינה בסמכות הועדה המקומית ראה ס"ק ב' להלן.	6 יחידות דוור (בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים, תוגדל כמות היחידות שבעלות החברה הנכדה ל-11 יחידות)	1,611	6 יחידות דוור (בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים, תוגדל כמות היחידות שבעלות החברה הנכדה ל-11 יחידות)	14,514 (יצוין כי הנתונים בשנת 2016 הסתמכו על הערכת החברה לגבי חלוקת העלות בין עלות המסחר לעלות היחידות. הנתונים בשנת 2017 הינם בהתאם לחלוקה שבוצעה בפועל ע"י הערכת שמיא).	13,521	-	28,035	1,570	26,465	טרם החלה הבניה ולכן שיעור השלמה הנדסי וכספי הינו 0.0%.	2017 שנת	על פי התב"ע הקיימת כיום, ניתן להקים על המקרקעין שני בנייני מגורים בני 12 קומות ו-78 יחיד (אשר ככל ויתקבלו האישורים הנדרשים לכך, יוגדלו ל-83 יחיד), וכן שטחי מסחר בהיקף של כ-2,300 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי בהיקף של 1,650 מ"ר) בתוספת 1,650 מ"ר שטחי מרתף הצמודים למסחר וכ-50 חניות.	פרויקט איינשטיין 33א'	שם הפרויקט:					
				29,295	11,902	17,208	2016 שנת	בניין 33א' ברחוב איינשטיין בגוש הגדול, תל אביב ⁵⁰	מיקום הפרויקט:										
				27,725	1,570	29,295	2015 שנת	על חברי הקבוצה שארגנה רגינסי נמנית קבוצת חגיגי נכסים מניבים 33א בע"מ, שהינה חברה בעלות מלאה של רגינסי (להלן: "החברה הנכדה"), אשר מחזיקה בכ-27% מהזכויות במקרקעין, שחלקן המשמעותי הינו מלוא הזכויות הקיימות והעתידיות בשטח המסחרי שיוחזק בשלמותו ובאופן בלעדי על ידי החברה הנכדה (זכויות אלו נכללות בתחום הפעילות המפורט בסעיף 6.11 להלן), ויתרתן (הנכללות בתחום פעילות זה) הינן זכויות קיימות ל-6 יחידות דוור (אשר יכול ותוגדלה ל-11 יחידות דוור) אשר החברה פועלת באופן שוטף לשווקן וכן	לא ידוע	מועד תחילת פרויקט:									
27,725	1,570	29,295	2015 שנת	על חברי הקבוצה שארגנה רגינסי נמנית קבוצת חגיגי נכסים מניבים 33א בע"מ, שהינה חברה בעלות מלאה של רגינסי (להלן: "החברה הנכדה"), אשר מחזיקה בכ-27% מהזכויות במקרקעין, שחלקן המשמעותי הינו מלוא הזכויות הקיימות והעתידיות בשטח המסחרי שיוחזק בשלמותו ובאופן בלעדי על ידי החברה הנכדה (זכויות אלו נכללות בתחום הפעילות המפורט בסעיף 6.11 להלן), ויתרתן (הנכללות בתחום פעילות זה) הינן זכויות קיימות ל-6 יחידות דוור (אשר יכול ותוגדלה ל-11 יחידות דוור) אשר החברה פועלת באופן שוטף לשווקן וכן	לא ידוע	מועד סיום משוער:													
27,725	1,570	29,295	2015 שנת	על חברי הקבוצה שארגנה רגינסי נמנית קבוצת חגיגי נכסים מניבים 33א בע"מ, שהינה חברה בעלות מלאה של רגינסי (להלן: "החברה הנכדה"), אשר מחזיקה בכ-27% מהזכויות במקרקעין, שחלקן המשמעותי הינו מלוא הזכויות הקיימות והעתידיות בשטח המסחרי שיוחזק בשלמותו ובאופן בלעדי על ידי החברה הנכדה (זכויות אלו נכללות בתחום הפעילות המפורט בסעיף 6.11 להלן), ויתרתן (הנכללות בתחום פעילות זה) הינן זכויות קיימות ל-6 יחידות דוור (אשר יכול ותוגדלה ל-11 יחידות דוור) אשר החברה פועלת באופן שוטף לשווקן וכן	לא ידוע	שימושים:													

פרויקט איינשטיין 33א', תל אביב

⁴⁸ יודגש, כי סכומי העלויות המפורטים בטבלה זו הינה רק בהתייחס לזכויותיה הקיימות של החברה הנכדה ביחידות המגורים בפרויקטים (שרכישתן הושלמה בחודש ינואר 2018), כאשר נתוני זכויותיה של החברה לשטחי המסחר והחניות בפרויקט מוצגים במסגרת סעיף 6.11 לדו"ח זה, תחת תחום פעילות "השקעה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב". כן יובהר כי נתוני העלויות אינם כוללים עלויות בהן תידרש החברה לשאת אם וככל ובעקבות שינוי התב"ע (אשר אין כל וודאות כי תשונה) תוקנינה לחברה (באמצעות החברה הנכדה) זכויות נוספות ליחידות דוור בפרויקט.

⁴⁹ יודגש, כי סכום העלות הכוללת מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על ההנחה שהחברה הנכדה תוסיף להחזיק במלוא הזכויות שצוינו ועל הערכותיה הקיימות של החברה ביחס לעלויות הבניה. עם זאת, בנתונים האמורים יכול ויחולו שינויים, לרבות שינויים מהותיים וזאת, בין היתר, שלאור כך שטרם נבחר קבלן לפרויקט.

⁵⁰ מקרקעי הפרויקט הינם מקרקעין הידועים כגוש 6885 חלקה 32 המצויים ברחוב איינשטיין (בניין מסי 33א') בגוש הגדול בתל אביב, בשטח כולל של כ-5,099 מ"ר.

סטטוס קבלת היתרים נדרשים	נתונים הקשורים ליחידות שנרכשו על ידי החברה ולשיווק הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)				נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח* (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (הנתונים הינם בהתייחס לחלק החברה בזכויות הקיימות לשטחי המגורים בפרויקט)								תקופת הדיווח:	תיאור הפרויקט	שם הפרויקט ומאפייניו:			
	סך היחידות שנתרו לשיווק נכון למועד הדו"ח	כמות היחידות שנחתמו בגינן חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד הדו"ח	יתרת המלאי בדוחות הכספיים של החברה	כמות יחידות שנמצאות במלאי לסוף התקופה	עלויות שהושקעו בפועל ושטרם הושקעו בפועל לסוף התקופה:			תחזית עדכנית של עלויות כוללות של הפרויקט לסוף התקופה לא כולל מימון:										
					שיעור השלמה / כספי הנדסי	עלויות שטרם הושקעו	עלויות שהושקעו בפועל במצטבר	סה"כ כוללת בפרויקט (צפויה) ⁴⁹	עלויות אחרות	עלות בניה	עלות קרקע והיטלים							
													החברה הנכדה בזכויות אלו ראה ס"ק ב' להלן.	זכויות עתידיות למגורים, הן מכוח הזכויות הקיימות למגורים והן מכוח זכויותיהם של הרוכשים החדשים, כהגדרתם להלן.	התמורה שנקבעה לרכישת זכויות החברה בגין יחידות הדיוור בקרקע:	כ-14.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.	מהתמורה נכון ליום 31 בדצמבר 2017:	יתרת תמורת זכויות החברה בגין יחידות הדיוור בקרקע שטרם שולמו נכון למועד הדו"ח והמועד הצפוי לתשלומה:

פרטים נוספים אודות הפרויקט

א. רכישת המקרקעין

ביום 15 בדצמבר 2016, זכתה קבוצת הרכישה שארגנה החברה ושעל חבריה נמנית החברה הנכדה בהתמחרות במסגרת מכרז לרכישת זכויות הבעלות במקרקעי הפרויקט וביום 23 בפברואר 2017 אישר בית המשפט השלום בהרצליה את רכישת המקרקעין על ידי חברי הקבוצה (עסקת הרכישה הושלמה בחודש ינואר 2018).

בהתאם למערכת ההסכמים שנחתמה, רגינסי ארגנה קבוצת רכישה המורכבת בעיקר (כ-65%) מבעלי זכויות המחזיקים כיום במקרקעין (לעיל ולהלן: **"בעלי הקרקע המצטרפים"**), אשר הצטרפו לקבוצה כנגד הקצאת זכויות לדירות בפרויקט בהתאם לזכויותיהם היחסיות במקרקעין. בנוסף, שיווקה רגינסי כ-8% מהזכויות הקיימות במקרקעין לרוכשים חדשים (לעיל ולהלן: **"הרוכשים החדשים"**) שצורפו לקבוצה ביחס לזכויות הקיימות בפרויקט בלבד. כמפורט לעיל, החברה הנכדה עצמה רכשה את יתרת הזכויות בפרויקט, קרי, כ-27% מהזכויות במקרקעין, שחלקן המשמעותי הינן מלוא הזכויות הקיימות והעתידיות בשטח המסחרי שיוחזק בשלמותו ובאופן בלעדי על ידי החברה הנכדה (יצוין כי זכויות אלה תהווה חלק מתחום הפעילות המפורט בסעיף 6.11 להלן), ויתרתן זכויות קיימות למגורים (זכויות קיימות ל-6 יחידות דיור אשר רגינסי פועלת לפיצולן ל-11 יחידות דיור ולשווקן לצדדים שלישיים וכן זכויות עתידיות למגורים, הן מכוח הזכויות ל-6 יחידות הדיור שקיימות כיום בבעלות החברה הנכדה והן מכוח הזכויות ששיווקה רגינסי לרוכשים החדשים).

עלות רכישת הזכויות במקרקעין על ידי החברה הנכדה הסתכמה לסך של כ-53 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: **"עלות רכישת הזכויות"**). מתוך הסך האמור, סך של כ-14.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, שולם על ידי החברה הנכדה בגין הזכויות ליחידות הדיור בפרויקט.

ב. הגדלה אפסרית של הזכויות בפרויקט

כמפורט לעיל, על פי התב"ע הקיימת כיום, ניתן להקים על המקרקעין שני בנייני מגורים בני 12 קומות וכ-78 יח"ד (בכפוף לקבלת הקלות מקובלות), וכן שטחי מסחר בהיקף של כ-2,300 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי בהיקף של 1,650 מ"ר) בתוספת 1,650 מ"ר שטחי מרתף הצמודים למסחר וכ-50 חניות (לעניין כוונת החברה לפיצול היחידות שנותרו בבעלותה ולהגדלת היחידות בפרויקט הנוכחי ל-83 יחידות ראה בטבלה לעיל).

עם זאת, ביום 14 במרץ 2018, אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב את הפקדתה של התוכנית שהחברה קידמה (מכוח תוכנית תא 5000), אשר אם ככול ותאושר⁵¹ בנוסח שהופקד (כשאינן כל וודאות לכך), תגדיל באופן מהותי את זכויות הבניה בפרויקט, כך שניתן יהיה להוסיף לפרויקט עד כ-137 יחידות דיור נוספות בהיקף של כ-14,000 מ"ר (סה"כ כ-215 יח"ד בהיקף כולל של כ-26,714 מ"ר ברוטו), והשטח המסחרי יגדל להיקף של כ-2,600 מ"ר עיקרי ושטחי שירות וכן כ-1,800 מ"ר שטחי מסחר בקומת המרתף הראשונה). במקרה כאמור, יהיו זכאים בעלי הקרקע המצטרפים (כהגדרתם לעיל) וכן החברה הנכדה לחלקם היחסי בזכויות שיתוספו לפרויקט, אשר ייקבע בהתאם לשווי היחידות שהוקנו לכל אחד מהצדדים כיום, כגמורות (כאשר שווי היחידות שבבעלות החברה הנכדה יכלול את שווי היחידות שנמכרו לרוכשים החדשים), על פי התוכנית הנוכחית (כאשר להערכת החברה חלקה בזכויות שתתווספה, ככל שתתווספה, יעמוד על כ-40%). יצוין כי בהתאם להסכם השיתוף שנחתם בין הצדדים, החברה תהיה זכאית למלוא שטחי המסחר העתידיים ואת יתרת חלקה בזכויות העתידיות (השלמה לכ-40%, בהתאם להערכה הנוכחית כאמור) תקבל החברה מתוך הזכויות לשטחי יחידות הדיור שתתווספה (ככל שתתווספה) לפרויקט. כמו כן, תהא זכאית החברה לכלל שטחי המסחר בקומת המרתף הראשונה. יצוין כי בדיווח המידי של החברה מיום 15 במרץ 2018 (מס' אסמכתא 024868-01-2018) נכללו, בכל הנוגע לפרויקט איינשטיין 33א', הנתונים שהופיעו בטיזת תקנון התב"ע שהובאה לאישור (שטח מסחרי בהיקף של כ-4,600 מ"ר עיקרי ושטחי שירות וכן כ-3,300 מ"ר שטחי מסחר בקומת המרתף הראשונה), ואולם החלטת הועדה להפקיד את התב"ע כללה נתונים מתוקנים, אשר הובאו בפסקה זו לעיל.

המידע שהובא לעיל ביחס להגדלת הזכויות שייכתן ותבוצע בפרויקט, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על הערכותיה הקיימות של החברה ואולם ההערכות האמורות עלולות להשתנות בפועל, בשל הסיבות הבאות: (א) כאמור לעיל, הסכם השיתוף של הפרויקט כולל מנגנון אשר בהתאם לו צפוי להיקבע חלקם של בעלי הזכויות הקיימות בזכויות שתתווספה לפרויקטים, כאשר נכון למועד זה החלוקה האמורה טרם נקבעה בפועל והנתונים שהובאו לעיל הינם על סמך הערכה ראשונית של החברה בלבד; (ב) על פי הסכם השיתוף, עתידה החברה לקבל את מלוא שטחי המסחר בפרויקט וכן תוספת של זכויות ליחידות דיור, באופן שישקף את מלוא חלקה בזכויות הנוספות כאמור. היות ונכון למועד זה טרם נקבע שוויים של שטחי המסחר ויחידות הדיור שיתוספו לפרויקט, אזי טרם נקבע מה חלקה של החברה בזכויות למגורים שתתווספה; (ג) הפקדת התכנית אינה מהווה אישור סופי לתוספת הזכויות, ולפיכך, תוספת הזכויות שתוארה לעיל כפופה לאישורה הסופי של התוכנית בנוסחה הקיים, לעמידת החברה בכלל התנאים שיידרשו לאישורה הסופי של התוכנית ובקבלת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים לצורך בניית הפרויקט. יודגש כי בהתאם להערכת החברה, גם אם לא תוגדלנה הזכויות בפרויקט, עלות רכישת הזכויות בהם נשאה חברת הבת כאמור לעיל אינה עולה על שווי הזכויות הקיימות אותן רכשה חברת הבת.

ג. **הסכמים עיקריים** - חברי קבוצת הרכישה (ובכללם חברת הבת של רגינסי) התקשרו ביניהם בהסכם שיתוף, אשר נועד להסדיר את בנייתו המשותפת של הפרויקט. כמפורט בס"ק א' לעיל, הסכם השיתוף מסדיר את אופן קביעת חלקם של בעלי הקרקע המצטרפים וכן חברת הבת בזכויות הנוספות, אם וככל שאלו תתווספה לפרויקט (כשאינן כל וודאות לכך). יובהר כי בהתאם להסכם השיתוף, חברת הבת של רגינסי תחזיק בכל מקרה בכלל שטחי המסחר בפרויקט (הן בזכויות הקיימות והן בזכויות נוספות לשטחי המסחר שתוקנינה, ככל שתוקנינה, לפרויקט) ובנוסף יכול ותוקנינה לחברת הבת של רגינסי בעתיד זכויות נוספות ליחידות דיור בפרויקט.

ד. **מימון** - ביום 10 לינואר 2018 שילמה החברה הנכדה את יתרת תמורת הרכישה, אשר מומנה באמצעות הלוואה שהועמדה לה על ידי רגינסי. בנוסף, קבוצת הרכישה (ובכללם החברה הנכדה) צפויה לפעול להתקשרות עם מוסד פיננסי בהסכם ליווי לקבלת מימון לבניית הפרויקט.

ה. שיוק

שנת 2016	שנת 2017				1/1/18 - עד למועד פרסום דו"ח זה	פרויקט איינשטיין 33א'
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
						הסכמי מכר שנחתמו בתקופה השוטפת (למעט זכויות ליח"ד ששייכו לבעלי זכויות קיימים שהצטרפו לקבוצה):
650	--	--	--	--	--	יחידות דיור (מ"ר)
7	--	--	--	--	--	יחידות דיור (מספר הסכמי מכר)
						הכנסות נטו למ"ר קרקע מבונה בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:
14,680	--	--	--	--	--	רקע ליחידות דיור (ש"ח למ"ר)

⁵¹ יובהר כי שינוי התב"ע הינו בסמכות ועדה מקומית.

6.7.2.4.1.5 פרויקט איינשטיין 33' בצפון תל אביב (מגורים) (אורגן ע"י רג'נסי, ואשר תקרא בטבלה זו גם החברה)

סטטוס קבלת היתרים נדרשים	נתונים הקשורים ליחידות שנרכשו על ידי החברה ולשיווק הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)				נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח ⁵² (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (הנתונים הינם בהתייחס לחלק החברה בלבד בדירה בפרויקט)						תקופת הדיווח:	תיאור הפרויקט	שם הפרויקט ומאפייניו:				
	סך היחידות שונותיו לשיווק נכון למועד הדו"ח	כמות היחידות שנחתמו בגינן חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד הדו"ח	יתרת המלאי בדוחות הכספיים של החברה	כמות יחידות שנמצאות במלאי לסוף התקופה	עלויות שהושקעו בפועל ושטרם הושקעו בפועל לסוף התקופה:			תחזית עדכנית של עלויות כוללות של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה לא כולל מימון:					שנת 2017	שנת 2016	שנת 2015	שם הפרויקט:	
					שיעור השלמה כספי / הנדסי	עלויות שטרם הושקעו	עלויות שהושקעו בפועל במצטבר	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה)	עלויות אחרות	עלות בניה							עלות קרקע והיטלים
נכון למועד התקבל הדו"ח, היתר בנייה לפרויקט, ובניית הפרויקט נמצאת בעיצומה.	כך-30% מיחידת דיור אחת (1) בפרויקט.	-	1,319 אלפי ש"ח	כ-30% מזכויות ליחידת דיור	שיעור השלמה כספי -69% שיעור השלמה הנדסי -76%	155	1,319	1,474	-	602	872	שנת 2017	בהתאם לתוכנית החלוקה על מקרקעי הפרויקט, ניתן לבנות בפרויקט 2 בנייני מגורים בני 74 דירות בסה"כ ומרכז מסחרי בשטח של כ-1,300 מ"ר ברוטו (כ-950 מ"ר עיקרי) בקומת שטחים הצמודים למסחר בקומת המרתף, מתחת לקומת המסחר ומעל 3 קומות מרתף.	פרויקט איינשטיין 33'	עם הפרויקט:		
					שיעור השלמה כספי -30% שיעור השלמה הנדסי -40%	564	910	1,474	--	602	872	שנת 2016				בניין 33' ברחוב איינשטיין בגוש הגדול, תל אביב ⁵³	מיקום הפרויקט:
					שיעור השלמה כספי -10% שיעור השלמה הנדסי -14%	679	786	1,465	--	593	872	שנת 2015				מאי 2015	מועד תחילת פרויקט:
			786 אלפי ש"ח	כ-30% מזכויות ליחידת דיור									מחצית השנייה של שנת 2018	מועד סיום משוער:	שימושים:	חלק החברה בפרויקט (בשיעור ובמ"ר), נכון למועד הדו"ח, לפי שימושים:	
														מגורים ומסחר		התמורה שנקבעה לרכישת זכויות החברה בקרקע בגין חלק מדיירת המגורים:	כ-0.9 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

⁵² יודגש, כי סכומי העלויות המפורטים בטבלה זו הינה רק בהתייחס לזכויותיה של רג'נסי ביחידת מגורים בודדת בפרויקט (30% מאותה יחידה). נתוני העלויות של חלקה של רג'נסי בזכויות לשטחי המסחר, הזכויות הצמודות להם והחניות בפרויקט, מובאים במסגרת סעיף 6.11 לדו"ח זה, תחת תחום "השקעה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב".

⁵³ מקרקעי הפרויקט הינם מקרקעין הידועים כגוש 6885 חלקה 33 המצויים ברחוב איינשטיין (בניין מס' 33) בגוש הגדול בתל אביב, בשטח כולל של כ-2,570 מ"ר.

סטטוס קבלת היתרים נדרשים	נתונים הקשורים ליחידות שנרכשו על ידי החברה ולשיווק הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)				נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח ²² (נתונים כספיים באלפי ש"ח)				תקופת הדיווח:	תיאור הפרויקט	שם הפרויקט ומאפייניו:		
	סך היחידות שנתרו לשיווק נכון למועד הדו"ח	כמות היחידות שנחתמו בניגון חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד הדו"ח	יתרת המלאי בדוחות הכספיים של החברה	כמות יחידות שנמצאות במלאי לסוף התקופה	עלויות שהושקעו בפועל וטרם הושקעו בפועל לסוף התקופה:			תחזית עדכנית של עלויות כוללות של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה לא כולל מימון:					
					שיעור השלמה / הנדסי	עלויות שטרם הושקעו	עלויות שהושקעו במצטבר	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה)				עלויות אחרות	עלות בניה
												החלק ששולם מהתמורה נכון ליום 31 בדצמבר 2017:	כל התמורה בה חבה רגינסי שולמה
												--	יתרת תמורת זכויות החברה שטרם שולמה נכון למועד הדו"ח והמועד הצפוי לתשלומה:

פרטים נוספים אודות הפרויקט

- א. **רכישת המקרקעין** - לפרטים אודות האופן בו נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי חברי קבוצת הרכישה ובכללם רגינסי ראה סעיף 6.7.2.4.1.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד לשנת 2014, המובא בדו"ח זה בדרך של הפניה. הזכויות במקרקעין נרשמו על שם חברי הקבוצה (ובהם רגינסי).
- ב. **הסכמים עיקריים** - חברי קבוצת הרכישה (ובכללם רגינסי) התקשרו בהסכם קבלני להקמת הפרויקט וכן עם ספקים נוספים הנדרשים להקמת הפרויקט, ובנוסף התקשרו חברי הקבוצה ביניהם בהסכם שיתוף, אשר נועד להסדיר את בנייתו המשותפת של הפרויקט.
- ג. **דמי סיחור** - בגין ארגון הקבוצה, זכאית רגינסי לדמי ארגון וניהול בסך כולל של כ-10 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), מתוכם התקבלו עד כה דמי ארגון בסך של כ-9 מיליון ש"ח. בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 הוכרו (במצטבר ובשוטף) דמי ארגון וניהול בסך של כ-9.7 מיליון ש"ח.
- ד. **מימון** - ביום 23 בפברואר 2014, נכנסו לתוקף התקשרויות רגינסי, יחד עם יתר חברי קבוצת הרכישה, בהסכמי מימון עם תאגיד בנקאי בישראל (להלן: "הבנק"), אשר, העמיד ויעמיד לחברי קבוצת הרכישה (ובכללם זה רגינסי) מימון לצורך השלמת רכישת הזכויות במקרקעין, פיתוחו ובנייתו של הפרויקט. מסגרת האשראי שהועמדה לרגינסי עומדת על סך של כ-14.4 מיליון ש"ח, כאשר המימון המועמד מכוחה לרגינסי נושא ריבית שנתית בשיעור פריים +1.7%. הריבית משולמת מדי חודש ואילו הקרן עתידה הייתה להיפרע בחודש פברואר 2017. עם זאת, נכון למועד זה נעשתה פניה לבנק על ידי חברי קבוצת הרכישה להארכת מועד הפירעון.

פרויקט איינשטיין 35 (מגורים) בצפון תל אביב (אורגן ע"י חברת בת של החברה)

סטטוס קבלת היתרים נדרשים	נתונים הקשורים ליחידות שנרכשו על ידי החברה ולשיווק הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)				נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח ⁵⁴ (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (הנתונים הינם בהתייחס לחלק החברה בזכויות הקיימות לשטחי המגורים בפרויקט)							תקופת הדיווח:	תיאור הפרויקט	שם הפרויקט ומאפייניו:	
	סך היחידות שנתרו לשיווק נכון למועד הדו"ח	כמות היחידות שנחתמו בליגן חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד הדו"ח	יתרת המלאי בדוחות הכספיים של החברה	כמות יחידות שנמצאות במלאי לסוף התקופה	עלויות שהושקעו בפועל ושטרם הושקעו בפועל לסוף התקופה:			תחזית עדכנית של עלויות כוללות של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה לא כולל מימון:						תקופת הדיווח:	שם הפרויקט ומאפייניו:
					שיעור השלמה כספי / הנדסי	עלויות שטרם הושקעו	עלויות שהושקעו בפועל במצטבר	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה)	עלויות אחרות	עלות בניה	עלות קרקע והיטלים				
קבוצת הרכישה פועלת להגדלת הזכויות בפרויקט ולהוצאת היתר בניה מתאים.	נכון למועד זה, יחידת איך לשיווק.	1	13,545	-	-	13,545	-	-	-	-	-	שנת 2017	פרויקט איינשטיין 35	שם הפרויקט:	פרויקט איינשטיין 35, תל אביב
		-	1,493	יחידה אחת	-	2,000	1,493	כ- 3,500	-	2,000	1,493	שנת 2016	על פי התב"ע הקיימת כיום, ניתן להקים על המרקעין שני בניינים בני 12 קומות ו-107 יח"ד, ובנוסף שטחי מסחר בהיקף של כ- 2,600 מ"ר (1,875 מ"ר עירי) בקומת הקרקע וכ-1,900 מ"ר שטחי מרתף הצמודים למסחר, מעל 4 קומות מרתף או יותר במידת הצורך וכ- 50 חניות והכל על פי התוכנית החלופית ובכפוף לקבלת ההקלות הדרושות על פי דין (לרבות הקלות שבס"כ וכולן).	מיקום הפרויקט: בצפון תל אביב ⁵⁵ ברחוב איינשטיין	
		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	שנת 2015	על חב"י הקבוצה שארגנה קבוצת חגי' ניהול נכסים מניבים 35 בע"מ, שהינה חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חגי' ניהול נכסים מניבים"), נמנית קבוצת חגי' נכסים מניבים בע"מ, שהינה אף היא חברה בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חגי' נכסים מניבים"), אשר מחזיקה בשטחי המסחר הקיימים (כולל שטחי המרתף הצמודים למסחר) וכן כ- 30% מהזכויות העתידיות שיכול ותתווספה בפרויקט, כמפורט	מועד תחילת פרויקט: לא ידוע	
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	שנת 2015	על חב"י הקבוצה שארגנה קבוצת חגי' ניהול נכסים מניבים 35 בע"מ, שהינה חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חגי' נכסים מניבים"), אשר מחזיקה בשטחי המסחר הקיימים (כולל שטחי המרתף הצמודים למסחר) וכן כ- 30% מהזכויות העתידיות שיכול ותתווספה בפרויקט, כמפורט	מועד סיום משוער: לא ידוע		
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	שנת 2015	על חב"י הקבוצה שארגנה קבוצת חגי' ניהול נכסים מניבים 35 בע"מ, שהינה חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חגי' נכסים מניבים"), אשר מחזיקה בשטחי המסחר הקיימים (כולל שטחי המרתף הצמודים למסחר) וכן כ- 30% מהזכויות העתידיות שיכול ותתווספה בפרויקט, כמפורט	שימושים: מגורים ומסחר		
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	שנת 2015	על חב"י הקבוצה שארגנה קבוצת חגי' ניהול נכסים מניבים 35 בע"מ, שהינה חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חגי' נכסים מניבים"), אשר מחזיקה בשטחי המסחר הקיימים (כולל שטחי המרתף הצמודים למסחר) וכן כ- 30% מהזכויות העתידיות שיכול ותתווספה בפרויקט, כמפורט	חלק החברה בפרויקט (בשיעור ובמ"ר) לפי שימושים:		
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	שנת 2015	על חב"י הקבוצה שארגנה קבוצת חגי' ניהול נכסים מניבים 35 בע"מ, שהינה חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חגי' נכסים מניבים"), אשר מחזיקה בשטחי המסחר הקיימים (כולל שטחי המרתף הצמודים למסחר) וכן כ- 30% מהזכויות העתידיות שיכול ותתווספה בפרויקט, כמפורט	התמורה שנקבעה		

⁵⁴ המדובר בעלויות המיוחסות לזכויות העתידיות שיכול ותתווספה לפרויקט. יובהר כי נתוני העלויות של חלקה של החברה בזכויות לשטחי המסחר והחניית בפרויקט, מוצגים במסגרת סעיף 6.11 לדו"ח זה, תחת תחום פעילות "השקעה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב". כן יובהר כי נתוני העלויות אינם כוללים עלויות נוספות בהן תידרש החברה לשאת אם וככל ובעקבות שינוי התב"ע (אשר אין כל וודאות כי תשונה) תוקנה לחברה זכויות נוספות ליחידות דוור בפרויקט.

⁵⁵ 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.

סטטוס קבלת היתרים נדרשים	נתונים הקשורים ליחידות שנרכשו על ידי החברה ולשיווק הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)				נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח ²³ (נתונים כספיים באלפי ש"ח)						תקופת הדיווח:	תיאור הפרויקט	שם הפרויקט ומאפייניו:	
	סך היחידות שנתרו לשיווק נכון למועד הדו"ח	כמות היחידות שנחתמו בלינן חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד הדו"ח	יתרת המלאי בדוחות הכספיים של החברה	כמות יחידות שנמצאות במלאי לסוף התקופה	עלויות שהושקעו בפועל ושטרם הושקעו בפועל לסוף התקופה:			תחזית עדכנית של עלויות כוללות של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה לא כולל מימון:						
					שיעור השלמה כספי / הנדסי	עלויות שטרם הושקעו	עלויות שהושקעו בפועל במצטבר	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה)	עלויות אחרות	עלות בניה			עלות קרקע והיטלים	
												להלן.		לרכישת זכויות החברה בקרקע: מהתמורה (ליום 31.12.17):
													כ-12.5 מיליון ש"ח	

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). ביום 7 בנובמבר 2016 אישר בית המשפט השלום בתל-אביב את ההתקשרות. 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 83 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, כשנכון למועד פרסום הדו"ח, בעקבות מכירת יתרת הזכויות הקיימות ליחידות דיר בפרויקט, מחזיקה חגי' נכסים מניבים ב-19% מהזכויות במקרקעין.

תיאור הפרויקט

כמפורט לעיל, על פי התב"ע הקיימת כיום (ובכפוף לקבלת אישור הועדה המקומית להמרת מחצית משטחי המסחר לשטחי מגורים), ניתן להקים על המקרקעין שני בניינים בני 12 קומות ו-107 יח"ד (מתוכן 25 דירות על פי הקלות כחלון ובס, אשר קבלתן מותנית באישור הועדה המקומית במסגרת אישור היתרי הבניה לפרויקט), ובנוסף שטחי מסחר בהיקף של כ-2,600 מ"ר ברוטו (1,875 מ"ר עיקרי) בקומת הקרקע וכ-1,900 מ"ר שטחי מרתף הצמודים למסחר, מעל 4 קומות מרתף או יותר במידת הצורך ובתוספת 50 חניות (או כמות שונה, ככל שתידרש על ידי הרשויות) והכל על פי התוכניות החלות ובכפוף לקבלת ההקלות הדרושות על פי דין (לרבות הקלות שבס וכחלון).

עם זאת ביום 14 במרץ 2018, אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב את הפקדתה של התוכנית שהחברה קידמה (מכוח תוכנית תא 5000), אשר ככול ותאושר, בנוסח שהופקד (כאשר אין וודאות לכך), תגדיל באופן מהותי את זכויות הבניה בפרויקט, כך שניתן יהיה להוסיף לפרויקט עד כ-193 יחידות נוספות בהיקף של 23,000 מ"ר (סה"כ כ-300 יח"ד בכ-37,367 מ"ר ברוטו של מגורים) והשטח המסחרי יגדל להיקף של כ-4,500 מ"ר שטח עיקרי ושטחי שירות (וכן כ-4,500 מ"ר שטחי מסחר בקומת המרתף הראשונה).

במקרה כאמור, יהיו זכאים בעלי הקרקע המצטרפים (כהגדרתם לעיל) וכן חגי' נכסים מניבים לחלקם היחסי בזכויות שיתוספו לפרויקט, אשר ייקבע בהתאם לשווי הקרקעות שהוקנו לכל אחד מהצדדים (כאשר שווי היחידות שבעלות חגי' נכסים מניבים יכלול את שווי היחידות שנמכרו לחברי הקבוצה הרוכשים) כיום (כאשר להערכת החברה חלקה בזכויות שתתווספה, ככל שתתווספה, יעמוד על כ-30%). יצוין כי בהתאם להסכם השיתוף שנחתם בין הצדדים, החברה תהיה זכאית למלוא שטחי המסחר העתידיים ואת יתרת חלקה בזכויות העתידיות (השלמה לכ-30%, בהתאם להערכה הנוכחית כאמור, כאשר חלקה הסופי יקבע בהתאם למנגנון המפורט להלן) תקבל החברה מתוך הזכויות לשטחי יחידות הדיר שתתווספה (ככל שתתווספה) לפרויקט. כמו כן, תהא זכאית החברה לכלל שטחי המסחר בקומת המרתף הראשונה.

יובהר כי המידע שהובא לעיל ביחס להגדלת הזכויות שייכתן ותבוצע בפרויקט, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על הערכותיה הקיימות של החברה ואולם ההערכות האמורות עלולות להשתנות בפועל, בשל הסיבות הבאות: (א) ראשית, וכפי שפורט לעיל, הסכם השיתוף כולל מנגנון אשר בהתאם לו צפוי להיקבע חלקם של בעלי הזכויות הקיימות (לרבות החברה) בזכויות שתתווספה לפרויקט, כאשר נכון למועד זה החלוקה האמורה טרם נקבעה בפועל והנתונים שהובאו לעיל הינם על סמך הערכה ראשונית של החברה בלבד; (ב) על פי הסכם השיתוף, עתידה החברה לקבל את מלוא שטחי המסחר בפרויקט וכן תוספת (השלמה) של זכויות ליחידות דיר, באופן שישקף את מלוא חלקה בזכויות הנוספות כאמור. היות ונכון למועד זה טרם נקבע שוויים של שטחי המסחר ויחידות הדיר ומה חלקה של החברה בזכויות העתידיות שיתוספו לפרויקט, אזי טרם נקבע מה חלקה של החברה בזכויות למגורים שתתווספה; (ג) הפקדת התכנית אינה מהווה אישור סופי לתוספת הזכויות, ולפיכך, תוספת הזכויות שתוארה לעיל כפופה לאישורה הסופי של התוכנית בנוסחה הקיים, לעמידת קבוצת הרכישה בכלל התנאים שיידרשו לאישורה הסופי של התוכנית ובקבלת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים לצורך בניית הפרויקט.

ב.

הסכמים עיקריים

הסכם מכר

ביום 7 בנובמבר 2016 נחתם הסכם מכר לרכישת הזכויות הנותרות במקרקעין במסגרת המכרז, בין כונס הנכסים שמונה למכירת המקרקעין, חברי הקבוצה הרוכשים וחלק מבעלי קרקע הקיימים (שהשלימו זכויות שנדרשו לרכישת הדירות שנבחרו על ידם) (להלן ביחד: "הרוכשים"). ההסכם האמור הסדיר את רכישת הממכר על ידי הרוכשים בהתאם לסעיף 34 לחוק המכר, התשכ"ח-1968 וזאת בתמורה לסך כולל של כ-110 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, כשחלקה של חגי' נכסים מניבים בתמורה האמורה, הינו כ-91 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. יצוין כי ביום 29 בינואר 2017, הושלם תשלום יתרת התמורה בגין הממכר. נכון למועד זה, רשומות הערות אזהרה על מקרקעי הפרויקט לטובת הרוכשים עד העברת הבעלות על שםם. כן נקבע כי הרוכשים יישאו בהיטלי ההשבחה והיטלי הפיתוח שיחולו בגין תכנית שקיבלה תוקף לאחר מועד סיום ההתמחרות והכרזת הרוכשים כזוכים במכרז.

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, ככל ותתווספה לפרויקט).

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 וכי"ב.

בתמורה לשירותי הניהול, חברת הניהול תהא זכאית לקבל מבעלי הקרקע המצטרפים סך 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 דו"ח ה-0 של הפרויקט, והתאמה לשווי תבוצע עם המכירה בפועל או עם אכלוס הפרויקט לפי שווי דירות דומות בפרויקט

ככל שהתכנית המפורטת העתידית תאושר, תהיה זכאית חברת הניהול, בנוסף לתמורה שצוינה לעיל, לתמורה בשיעור זהה, קרי ל-6% משווי היחידות הנוספות שייחודו לכל משתתף על פי התכנית המפורטת העתידית 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 התכנית המפורטת (ולא מועד הזכייה במכרז).

דמי הניהול הצפויים לחגי' ניהול נכסים מניבים, בהינתן בניית הפרויקט על פי התב"ע הנוכחית (אשר ישולמו על ידי בעלי הקרקע המצטרפים), מוערכים על ידי החברה בסך של כ-20 מיליון ש"ח, ובהנחה כי תוגדלנה הזכויות הקיימות (כשאין כל וודאות לכך), אף עשויים להסתכם בסכום כולל של כ-49 מיליון ש"ח.

לפרטים בדבר הסכומים שהוכרו והתקבלו ע"י החברה נכון למועד זה ראה טבלה בסעיף 6.7.2.3 לעיל.

יצוין כי המידע שהובא לעיל בקשר לדמי הניהול הצפויים של החברה (לרבות במקרה של הגדלת זכויות כאמור), הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על התב"ע שאושרה להפקדה כאמור לעיל. התממשות המידע האמור מותנית בכך כי תתממשנה בפועל הערכות החברה באשר לשוויין של הדירות שתיכללנה בפרויקט; כי יתקיימו כלל אבני הדרך שתוארו לעיל לעניין קבלת דמי הניהול בהינתן התב"ע הנוכחית; וכי יתקבלו כלל האישורים הנדרשים להגדלת הזכויות בפרויקט, בהיקף הנדרש על ידי הקבוצה, כאשר אין כל וודאות כי אלה אכן יתקיימו ו/או יתקבלו.

ג. דמי ניהול - ראה לעיל לעניין דמי ניהול.

ד. מימון - לצורך רכישת זכויותיה של חגי' נכסים מניבים בפרויקט, העמידה לה החברה הלוואת בעלים בסך כולל של כ-114 מיליון ש"ח, הנושאת ריבית שנתית בשיעור 5.1% (הזהה לריבית של אגרות החוב סדרה ז'). כספי הלוואה הועמדו על ידי החברה מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, כאשר זכויותיה של החברה בהלוואה לחגי' נכסים מניבים שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'). לפרטים נוספים, לרבות המגבלות המוטלות על חגי' נכסים מניבים מכוח שטר הנאמנות שנחתם עם נאמן אגרות החוב (סדרה ז') ולרבות האפשרות לפירעון מוקדם כפוי של אגרות החוב (סדרה ז') וזאת במקרה וחגי' נכסים מניבים תמכור זכויותיה בשטחי המסחר בפרויקט, ראה בגוף השטר שצורף לדו"ח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 22 בינואר 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-008997.

ה. שיווק

שנת 2016	שנת 2017				עד 1/1/18 למועד הפרסום דוח זה	<u>פרויקט איינשטיין 35</u>
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
						<u>הסכמי מכר שנחתמו בתקופה השוטפת (למעט זכויות ליח"ד ששויכו לבעלי זכויות קיימים שהצטרפו לקבוצה):</u>
813	--	185	--	--	--	יחידות דיור (מ"ר)
7	--	1	--	--	--	יחידות דיור (מספר הסכמי מכר)
						<u>הכנסות נטו למ"ר קרקע מבונה בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:</u>
14,680	--	18,758	--	--	--	קרקע ליחידות דיור (ש"ח למ"ר)

קבוצת חגי' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ, שהינה חברה בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חגי' ייעוץ"), רכשה בשנת 2013 כ-42% מזכויות הבעלות במגרש בשטח נטו של 4,077 מ"ר הממוקם ברחוב איינשטיין בת"א (גוש 6884, חלקה 48), הקרוי "איינשטיין 36א" (להלן: "המקרקעין"), בתמורה לסך של כ-20.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. במהלך המחצית השנייה של שנת 2017 והרבעון הראשון של שנת 2018, רכשה החברה (מרביתן במסגרת הליך פירוק שיתוף שהתנהל ביחס למקרקעין) זכויות נוספות בשיעור של כ-40% נוספים במתחם איינשטיין 36א, סך של כ-26 מיליון ש"ח שולם עד לתאריך המאזן וסך של כ-8 מיליון ש"ח שולמו לאחר תאריך המאזן. לאחר רכישה זאת מחזיקה החברה בכ-82% מהזכויות בפרויקט זה.

על פי התב"ע הקיימת כיום, ניתן (בכפוף לקבלת ההיתרים המתאימים) להקים על המקרקעין מרכז מסחרי בן 2 קומות בשטח של כ-3,400 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי של 2,452 מ"ר) ו-2,452 מ"ר שטחי מרתף הצמודים למסחר וכ-75 חניות.

עם זאת, ביום 14 במרץ 2018, אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב את הפקדתה של תב"ע מפורטת (מכוח תוכנית המתאר תא 5000), אשר ככול ותאושר, תגדיל באופן מהותי (כאשר אין וודאות לכך) את זכויות הבניה בפרויקט, כך שיהיה ניתן להקים בפרויקט כ-180 יח"ד בכ-22,420 מ"ר ברוטו של מגורים, ושטחי מסחר בהיקף של כ-2,000 מ"ר שטח עיקרי ושטחי שירות וכ-2,000 מ"ר שטחי מרתפים הצמודים למסחר. החברה תחזיק בכ-82% מזכויות אלו.

לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 6.11.6.4 להלן.

יובהר כי המידע שהובא לעיל ביחס להגדלת הזכויות שייטכן ותבוצע בפרויקט, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על הערכותיה הקיימות של החברה ואולם הפקדת התכנית אינה מהווה אישור סופי לתוספת הזכויות, ולפיכך, תוספת הזכויות שתוארה לעיל כצופה לאישורה הסופי של התוכנית בנוסחה הקיים, לעמידת קבוצת הרכישה בכלל התנאים שיידרשו לאישורה הסופי של התוכנית ובקבלת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים לצורך בניית הפרויקט.

כן יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, לרבות הנתונים שהובאו בטבלאות שלעיל הכוללים, בין היתר, תחזיות ואומדנים בדבר שינוי התב"ע בפרויקטים השונים (סומייל, איינשטיין 33א', איינשטיין 36 א' ואיינשטיין 35) ולוחות הזמנים לקבלת היתרים/ שינוי תב"ע ולהתחלת וסיום הבנייה בפרויקטים השונים, העלויות הצפויות בפרויקטים, דמי סיחור/ארגון/ניהול/ייעוץ אותם צפויה החברה (במאחד) לקבל בגין שיווק היחידות בפרויקטים הנ"ל (להלן ביחד: "הפרויקטים") והתמורה לפיה, להערכת החברה, יהיה ניתן לשווק את יתרת זכויותיה בפרויקטים ואת הדירות בפרויקט איינשטיין 35 (עליה מתבסס היקף דמי הניהול אותם תהא זכאית החברה לקבל בפרויקט זה), הינם מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס על ניסיונה של החברה וכן על נתונים שונים הנמצאים כיום בידי החברה, לרבות דוחות שמאי שהוזכרו לעיל וכן, במקרים הרלבנטיים, תנאי ההתקשרויות בהן התקשרו עד כה חברי קבוצת הרכישה והנוגעים לרכישת מקרקעי הפרויקטים ובנייתם. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בהתקשרות חברי קבוצת הרכישה (ובכללם החברה, במאחד) בהסכמי מימון לפרויקטים ובעמידת חברי הקבוצות בתנאי הסכמי המימון האמורים וכן בתנאי התקשרותם עם החברה; בהתקשרות קבוצת הרכישה (ובכלל זה החברה במקרים הרלוונטיים) עם קבלן מבצע וספקים אחרים לביצוע הפרויקטים, בעלויות שנחזו לכך על ידי החברה, המתבססות על תנאי השוק העכשוויים בתחום זה; בגורמים חיצוניים, כגון שינוי התב"עות וקבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך); בעמידת קבוצת הרכישה בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו, לרבות שינוי מהותי); בפינוי מחזיקים בקרקע פרויקט סומייל במועדים הנחזים לכך על ידי החברה ובעלות הנחזה לכך ע"י החברה; בהשלמת מכירת מלוא הזכויות שנותרו והזכויות שיתווספו לחברה בפרויקטים השונים; בגובה היטלי ההשבחה והפיתוח שיחול על מקרקעי פרויקט סומייל; ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה בכלל ובתחום הנדל"ן בישראל בפרט) - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל.

להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשוי להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי בניית הפרויקטים לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון אי אישור שינוי התב"ע כנדרש באופן שיתבקש על ידי החברה; אי עמידת קבוצת הרכישה בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה; עיכוב בהשלמת מכירת זכויות החברה בפרויקטים השונים; עיכוב בפינוי המחזיקים בקרקע בפרויקט סומייל; אי קבלת ההשגה והערר לגבי היטלי השבחה ופיתוח בפרויקט סומייל הגבוהים מהותית מהסכומים

אותם חזתה החברה (אשר עלול להשפיע על דמי הייעוץ להם תהיה זכאית החברה); אי התקשרות חברי קבוצות הרכישה (ובכלל זה החברה) בהסכמי מימון בפרויקטים הרלבנטיים ובכלל זה אי התקשרות חברי קבוצות הרכישה שרכשו את הקומות הנוספות בפרויקט רסיטל (ובכלל זה רג'נסי) בהסכם מימון; אי עמידת חברי קבוצת הרכישה בהסכמי המימון שנחתמו ו/או שיחתמו, ככל שיחתמו, בקשר עם הפרויקטים הרלבנטיים (לרבות אי העמדת הון עצמי נדרש) או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מיידי שתיקבענה בהסכמי המימון שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו באופן מיידי - דבר אשר עלול לעכב את קבלת דמי הסיחור/תמורות קרקע/דמי יעוץ בפרויקטים השונים להם זכאית החברה מחברי קבוצת הרכישה; היקלעות הקבלן המבצע או ספקים מהותיים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקטים לקשיים כלכליים; היקלעות חלק מחברי קבוצות הרכישה לקשיים כלכליים אשר ימנעו מהבנק להמשיך ולהעמיד מימון לפרויקטים וזאת בהתאם לתנאים שנקבעו ו/או יקבעו לכך בהסכמי המימון עם הבנקים; סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה, ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; הרעה בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה, באופן שיביא לקיטון בדמי הסיחור/ארגון/ניהול/תמורות קרקע/דמי יעוץ אותם צופה החברה לקבל בגין היחידות שטרם נמכרו על ידה נכון למועד זה ולקיטון בשווי הדירות בפרויקט איינשטיין 35 שתקטין את דמי הניהול להם תהיה זכאית החברה בפרויקט; תוספת עלויות שתנבע מהצורך לטפל במי תהום בשטח הפרויקטים ואשר תהייה גבוהה מהעלויות המוערכות; ומכך שלא תהא למניעה ביצוע הפרויקטים ולא תהייה פגיעה בזמינותם, לרבות בהיבט של גילוי עתיקות ופינוי מחזיקים בקרקע. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

פרויקט הגוש הגדול (מאורגן על ידי רג'נסי, שתקרא להלן גם החברה)

שנות	סך ההכנסות שהוכרו הכספיים של החברה ליום 31.12.2017 בגין דמי הסיחור (במטבר ובשטרף)	סך התקבולים שהתקבלו בחברה בגין דמי הסיחור	סך דמי הסיחור הצפויים מארגון קבוצת הרכישה	מועד צפוי להעמדת מימון בפועל על ידי בנק מממן לחברי הקבוצה	מועד צפוי לקבלת אישור עקרוני של בנק מממן מימון לחברי הקבוצה	מועד השלמת רכישת המקרקעין על ידי חברי הקבוצה	מספר חברי שחתמו על הסכמי שיווק ושיתוף החל מיום 31.12.14 ועד ליום 31.12.17	יתרת זכויות ליום 31.12.17	סטטוס קבלת היתרים נדרשים	תיאור הפרויקט וסטטוס הקבוצה	שם הפרויקט ומאפייניו:	
											שם הפרויקט:	מיקום הפרויקט:
שנות	החברה פעלה בפרויקט בשיתוף פעולה עם שותף, לפיו הוסכם בין החברה והשותף, ולפיו החברה הסכים בין החברה והשותף, ולפיו המחאה השותף לחברה את כל זכויותיו הקשורות בפרויקט, לרבות כל זכאות עתידית לקבלת כספים מהפרויקט (למעט סכום בהיקף שאינו מהותי אותו כבר קיבל השותף בעבר בגין השיווק בפרויקט), תמורת סך של 4.1 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. בהתאם להסכם כל חבות בגין המקרקעין או הפרויקט תחול על 2 הצדדים בחלקים שווים, למעט אם מדובר בהתחייבות שנטל על עצמו מי מהצדדים בלבד, שאז יישא צד זה בהתחייבות לבדו (למעט כמפורט בהסכם שנחתם). החל מיום חתימת ההסכם החברה תהיה אחראית לגבי פעולות עתידיות שלה לגבי הפרויקט. צד שחויב בגין אירוע אשר הינו באחריות הצד השני, ישופה על ידי הצד החב בו, בהתאם להוראות ההסכם. לטובת הבטחת התחייבויות הצדדים על פי ההסכם, גורם שהינו, למיטב ידיעת החברה, בעל השליטה בשותף, חתם על ערבות להבטחת התחייבות השותף על פי ההסכם. מנגד, נחתמה ערבות דומה, להבטחת התחייבויות החברה, על ידי מר עידו חניג', מבעלי השליטה בחברה בשרשרת סופי, המכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה.	כ-11 מיליון ש"ח	כ-16 מיליון ש"ח	התקבל בחודש מאי 2016.	התקבל בחודש מרס 2014	בחדש אוגוסט 2013 זכו חברי קבוצת הרכישה במנהל מקרקעי ישראל לרכישת יתרת הזכויות במקרקעין. נכון למועד זה שולמה מלוא התמורה בגין המקרקעין.	ארגון הקבוצה הושלם בשנת 2013	אין	התקבל היתר בניה לפרויקט	פרויקט מגורים הכולל 2 בניינים ובהם 57 יחידות דיור. נכון למועד הדו"ח הושלם גיבוש הקבוצה. כלל חברי הקבוצה התקשרו ביניהם בהסכם שיתוף וחתמו על הסכם ביצוע עם קבלן אשר מבצע את העבודות במקרקעין. בנוסף, חברי הקבוצה התקשרו בהסכמי מימון עם תאגיד בנקאי בישראל, אשר העמיד ויעמד לחברי קבוצת הרכישה מימון לצורך פיתוחו ובנייתו של הפרויקט. בסוף חודש דצמבר 2017 הושלמה בנייתם של שלדי המבנים.	פרויקט הגוש הגדול	שם הפרויקט:
											מיקום הפרויקט:	הגוש הגדול, תל אביב ⁵⁶
											שימושים:	מגורים
											סכום האופציה החברה (ככל ששולם):	סך של 1.3 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (מתוכו שילמה רג'נסי מחצית). הסך האמור נחשב כחלק מתמורת הרכישה והושב לרג'נסי ולשותף על ידי חברי קבוצת הרכישה שמימשה את האופציה.
											יתרת סכום האופציה ליום 31 בדצמבר 2017:	--
											מועד פקיעת האופציה:	האופציה (לחלק ממקרקעי הפרויקט) מומשה ביום 23.8.12.
											חלק החברה בזכויות ארגון/שיווק הפרויקט:	100%
											מועד תחילת פרויקט:	2012

פרויקט הגוש הגדול, תל אביב

בחדש ינואר 2018 התקבל סך של 1.8 מיליון ש"ח מתוך יתרת דמי הסיחור המגיעים לחברה. במקרקעי הפרויקט הינם חלקים מחלקה 46 בגוש 6885, אשר ב"גוש הגדול" בתל אביב, בשטח של כ-3,850 מ"ר.

פרויקט כוכב הצפון (חוות גורדון) (מאורגן על ידי רג'נסי, שתקרא להלן גם החברה)

שנות	סך ההכנסות שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017 בגין הפרויקט (במצטבר ובשוטף)	סך התקבולים בחברה בגין הפרויקט	סך התקבולים מהפרויקט	מועד צפוי להעמדת מימון בפועל על ידי בנק מממן לחברי הקבוצה	מועד צפוי לקבלת אישור עקרוני של בנק מממן להעמדת מימון לחברי הקבוצה	מועד השלמת רכישת המקרקעין על ידי חברי הקבוצה	מספר חברי הקבוצה שחתמו על הסכמי שיווק ושיתוף החל מיום 31.12.14 ועד ליום 31.12.17	יתרת זכויות לשיווק ליום 31.12.17	סטטוס קבלת היתרים נדרשים	תיאור הפרויקט וסטטוס הקבוצה	שם הפרויקט ומאפייניו:								
											פרויקט כוכב צפון	שם הפרויקט:							
<p>התכנית החלה על מגרש 101 חלה גם על המקרקעין הסמוכים הידועים כגוש 6648 חלקה 256 הידועים כמגרש 100 על פי התכנית ואשר בעלי הזכויות בו פעלים לתכנון והקמת בניין במתכונת דומה לזה שצפוי להיבנות על ידי חברי הקבוצה אותה מארגנת רג'נסי. בעלי הזכויות במגרש 100 הינם חברי קבוצת רכישה שאורגנה בעבר על ידי האחים חגיגי (בעלי השליטה בחברה) אשר נמנים בעצמם (כמו גם גורמים אחרים להם קשרים עסקיים עם האחים חגיגי) על בעלי הזכויות במגרש 100.</p> <p>לאור כך, ביום 29 באוגוסט 2016 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון רג'נסי, את שיתוף הפעולה שיבוצע בין קבוצת הרכישה המאורגנת על ידי רג'נסי לבין בעלי הזכויות הנ"ל במגרש 100 לצורך תכנון ובניה משותפים של הפרויקטים והכל על מנת לקדם תכנון מהיר של הפרויקטים ולהזויל את עלויות הצדדים.</p> <p>יובהר כי בשל העובדה שחלק מביניית הפרויקט הינה משותפת בין שתי הקבוצות ולאור כך שהבנק המלווה דרש שהקבוצות יאוחזו לקבוצה אחת משותפת, הוחלט על ידי חברי קבוצות הרכישה כי הפרויקט ייבנה כמקשה אחת על ידי שתי קבוצות הרכישה (כך שהן תהוונה צד אחד לכל ההסכמים</p>	כ-9.2 מיליון שח	כ-9.5 מיליון ש"ח	כ-28 מיליון ש"ח	רבעון 1/2018	רבעון 1/2018	שנת 2014	ארגון הקבוצה הושלם בשנת 2014	אין	נכון למועד זה, התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט. בנוסף, התקבלה החלטת ועדה להיתר בנייה מלא לפרויקט זה בתנאים, וחברי הקבוצה פעלו למלא את התנאים הנדרשים על מנת לקבל היתר זה וכעת הוא מצוי בבדיקה סופית טרם העברה לאגרות והיטלים.	פרויקט מגורים בן מגדל אחד שעתיד למנות 83 יחידות דיור על פני 25 קומות.	שם הפרויקט: מיקום הפרויקט: שימושים: סכום האופציה ששולם על ידי החברה (ששולם): יתרת סכום האופציה ליום 31 בדצמבר 2017: מועד פקיעת האופציה: חלק החברה בזכויות ארגון/שיווק הפרויקט: מועד תחילת פרויקט:	פרויקט כוכב צפון	שכונת כוכב הצפון, תל אביב ⁵⁸	מגורים	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	100%	2013

פרויקט כוכב צפון, תל אביב

מקרקעי הפרויקט הינם מקרקעין הידועים כחלקה 261 בגוש 6648 הידועה גם כמגרש מס' 101 על פי תכנית תא2693 בשכונת כוכב הצפון בתל אביב, ומחצית מחלקה 257 הידועה כמגרש 102 על פי התכנית הנ"ל והמיועדת לשפ"פ, בשטח כולל של כ-3,500 מ"ר.

שנות	סך ההכנסות שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017 בגין הפרויקט (במצטבר ובשוטף)	סך ההתקבולים שהתקבלו בחברה בגין הפרויקט	סך ההתקבולים הצפויים מהפרויקט	מועד צפוי להעמדת מימון בפועל על ידי בנק מממן לחברי הקבוצה	מועד צפוי לקבלת אישור עקרוני של בנק מממן להעמדת מימון לחברי הקבוצה	מועד השלמת רכישת המקרקעין על ידי חברי הקבוצה	מספר חברי הקבוצה שחתמו על הסכמי שיווק ושיתוף החל מיום 31.12.14 ועד ליום 31.12.17	יתרת זכויות לשיווק ליום 31.12.17	סטטוס קבלת היתרים נדרשים	תיאור הפרויקט וסטטוס הקבוצה	שם הפרויקט ומאפייניו:			
הנוגעים לפרויקט ובכלל אלה הסכם המימון והסכם הקבלן הראשי). לאור העובדה שלהחלטה כאמור (על אף שלא התקבלה על ידי רגינסי עצמה אלא על ידי נציגות חברי הקבוצה ולדרישת הבנק) עשויה להיות השפעה על רגינסי (שכן דמי הארגון להם זכאית רגינסי צפויים להתקבל מהבנק שעתידי ללוות בפרויקט את הקבוצה "המאוחדת", כך שקבלתם תהא מותנית בעמידת חברי כל הקבוצה המאוחדת, לרבות חברי הקבוצה שאורגנו על ידי האחים חגי, בהתחייבויותיהם מול הבנק המלווה), אישרו חברי ועדת הביקורת והירקטוריון רגינסי ביום 4 במרץ 2018, כי היה ובשל עילה הנוגעת לחברי הקבוצה שאורגנה על ידי האחים חגי, ייגרם רגינסי נזק כלשהו ובכלל זה יעוכבו דמי הארגון להם זכאית רגינסי, ישפו האחים חגי את רגינסי בגין כל נזק כאמור מיד בסמוך למועד בו הנזק האמור הפך לחלוט.														

בניין מגורים שעתיד למנות 9 קומות (על עמודים), ולכלול 28 יחידות דיור וכן קומות גג, הנבנה על מקרקעין המצויים ברמת אביב ג' בתל אביב, בשטח של כ-3,000 מ"ר. ארגון הקבוצה על ידי רגינסי הושלם כבר בשנת 2013, ניתן היתר בניה לפרויקט, חברי הקבוצה (החתומים ביניהם על הסכם שיתוף) התקשרו בהסכם מימון עם בנק מלווה ובניית הפרויקט נמצאת בעיצומה. דמי הסיחור להם זכאית רגינסי (למעט סך של כחצי מיליון ש"ח) בגין ארגון הקבוצה האמורה, בסך כולל של כ-18 מיליון ש"ח, כבר שולמו במלואם לרגינסי והוכרו במלואם בדוחות החברה. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 6.7.2.4.2.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2016, אשר פורסם ביום 29 במרץ 2017, מצורף לדו"ח זה בדרך של הפניה (להלן: "פרק תיאור עסקי התאגיד לשנת 2016").

פרויקט מגורים המונה כ-120 יחידות דיור על פני 24 קומות על עמודים, בתוספת קומת גג, קומת מסד ומרתפים, שנבנה על מקרקעין המצויים בשכונת קריניצי ברמת גן, בשטח של כ-3,400 מ"ר. ארגון הקבוצה על ידי רגינסי הושלם במהלך חודש פברואר 2015, ובחודש פברואר 2017 התקבל טופס 4 לפרויקט. דמי הסיחור להם זכאית רגינסי בגין ארגון הקבוצה האמורה, בסך כולל של כ-29 מיליון ש"ח, כבר שולמו במלואם לרגינסי והוכרו במלואם בדוחות החברה. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 6.7.2.4.2.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד לשנת 2016, המצורף לדו"ח זה בדרך של הפניה.

פרויקט משרדים ומסחר הממוקם ברחוב הארבעה בתל אביב, במתחם בשטח כולל של כ-6,000 מ"ר, עליו נבנים 2 מגדלי משרדים. הדרומי שמביניהם נבנה על ידי קבוצת הרכישה שאורגנה על ידי החברה והצפוני שמביניהם נבנה ביזמות על ידי חגי' מגדלי הארבעה, חברה נכדה של החברה. לפרטים אודות מערך ההתקשרויות במסגרתו מומשה האופציה למקרקעי הפרויקט על ידי חברי קבוצת הרכישה וכן על ידי חגי' מגדלי הארבעה ראה סעיף 6.7.2.4.1.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2015, אשר פורסם ביום 31 במרץ 2016, מס' אסמכתא 2016-01-023169.

בין חברי קבוצת הרכישה וחגי' מגדלי הארבעה נחתם הסכם המעגן את שיתוף הפעולה ביניהם בכל הנוגע להקמת המגדלים.

במסגרת ארגון הקבוצה, שיווקה החברה לחברי קבוצת הרכישה במגדל הדרומי סך כולל של כ-36 קומות משרדים, את שטחי המסחר (ללא שטח הגלריה) בקומת הכניסה במגדל הדרומי וכ-290 חניות. החברה נותרה להחזיק בזכויות לקומת טרקלין העסקים במגדל ובגלריה בקומת הכניסה (והן נכללות בתחום פעילותה המפורט בסעיף 6.12 להלן).

אישור אכלוס למגדל התקבל במהלך הרבעון השני 2017, למעט אישור אכלוס למבואת הכניסה (אטריום) שצפוי להתקבל בחציון השני של 2018. נכון למועד זה, בניית המגדל הסתיימה ובימים אלה מושלמת בניית מבואת הכניסה.

מלוא דמי הסיחור להם זכאית החברה בגין ארגון הקבוצה האמורה, שולמו והוכרו במלואם בדוחות החברה.

מכירת יתרת החניות בתקופת הדוח

נכון למועד פרסום הדו"ח, שווקו (על דרך החכרת משנה) מלוא החניות שהוחזקו על ידי החברה וחגי' מגדלי הארבעה בפרויקט הארבעה, לרבות חניות הנכללות בחניון הציבורי בפרויקט (אשר שויכו, עד למועד מכירתן כאמור, לתחום הנדלין להשקעה של החברה). על רוכשי החניות האמורות נמנה גורם הקשור למר עידו חגי' (מבעלי השליטה בחברה) וכן האחים יצחק ועידו חגי' (בעלי השליטה בחברה) עצמם, שרכשו בתקופת הדו"ח חניות (פרטיות וציבוריות) בהיקפים מהותיים מהחברה וחגי' מגדלי הארבעה (וכן נרכש על ידם הציוד שנדרש לתפעולן של החניות

ומחסן לו מוצמדות החניות). יצוין כי האחים חגי' התחייבו כלפי החברה כי אם הם ימכרו את זכויותיהם בחניות שנרכשו על ידם בתקופת בת שנתיים שסיומה בחודש מרץ 2019, הם יעבירו לחברה את מלוא הרווח שינבע להם ממכירה כאמור, ככל שינבע.

נכון למועד הדוח, החברה קיבלה את מלוא התמורה מהעסקאות האמורות, בסך של כ-74 מיליון ש"ח והכירה במלוא ההכנסה בגין העסקאות לעיל, אשר הניבו לחברה רווח לפני מס של כ-30 מיליון ש"ח.

לפרטים אודות שתי ההתקשרויות האמורות ראה דיווחים מידיים שפרסמה החברה בימים 3 בינואר 2017 (מס' אסמכתא 2017-01-001341), 5 במרץ 2017 (מס' אסמכתא 2017-01-021426), 30 במרץ 2017 (מס' אסמכתא : 2017-01-033384) ו-31 באוגוסט 2017 (מס' אסמכתא 2017-01-077101), הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה.

6.7.3. פילוח הכנסות

לפרטים ראה ביאור 19 לדוחות הכספים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 המצורפים לדו"ח 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 הרלבנטיות, יחולו כלל הזכויות וההתחייבויות מכוח הסכם השיתוף, בהן יישאו יתר חברי קבוצת הרכישה, וזאת ביחס זכויות 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):

א. 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.

ב. 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 חתימה על הסכם השיתוף והכל בהתאם לתנאי המנגנון שנקבע לעניין זה בכל הסכם והסכם.

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: "אחוז ההשתתפות"), כאשר אחוז ההשתתפות יתוקן בהתאם למאפייניה בפועל של כל יחידה, לפי איזון שמאי שיבוצע (ככל שיידרש). 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 תכניות לרשויות. חלוקת היחידות בפועל תיעשה רק לאחר תכנון שיבוצע עם קבלת היתר בניה לפרויקט (לרבות עקב אישור תוספת קומות 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/הנציגות⁵⁹ 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 שיורדה 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 לאחריים, 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.

ז. 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.

ח. חברי הקבוצה מתחייבים לשפות את חברי הנציגות והנאמן, שהינו בד"כ עוה"ד יצחק חגי' (מבעלי השליטה בחברה ודירקטור בחברה)⁶⁰, 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.

ט. 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.

כ. 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 (שיהיו 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 יחידות; ניהול, אחזקה ורישום הבניין כבית 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 שתתווספה לרבות כתוצאה מניוד זכויות, ליחידה מסוימת בפרויקט, שלרוב מוחזקת על ידי החברה או רגינסי והוראות בדבר מנגנון הבוררות שיחול בין הצדדים להסכם.

6.7.5. פרטים נוספים

כל עוד לא תשווקנה החברה ורגינסי את מלוא הזכויות שרכשו בחלק מהפרויקטים אותם הן מארגנות, אזי למעשה הן תפעלנה לבניית אותם פרויקטים, יחד עם יתר חברי הקבוצות הרלבנטיות.

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

⁵⁹ כאשר עומדת לאותו חבר קבוצה, מקום בו לא אושר על ידי הבנק המממן וחלף מכירת זכויותיו כאמור, האפשרות להעמיד מהונו העצמי את כל הסכומים הנדרשים להשלמת חלקו בפרויקט.

⁶⁰ לפרטים אודות קבלת אישור האסיפה הכללית של החברה להתקשרות במסגרתה יעניק משרד עוה"ד שבראשות מר יצחק חגי' לחברה וללקוחותיה שירותים משפטיים ראה להלן.

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 וההקמה⁶¹; ומימוש ומכירה של הזכויות בפרויקט (בין אם עובר לבניה, במהלך שלב הבניה או לאחר השלמתה).

מטבע הדברים, בעלות בזכויות בהיקף משמעותי בפרויקטים דורשת מהחברה/רגינסי השקעות הון מהותיות (עד למועד מכירתן) ובניגוד לפעילותן כמארגנות קבוצה גרידא, הינה יוצרת לחברה/רגינסי חשיפה פיננסית מהותית, שכן היות ומדובר בפרויקטים ארוכי טווח, הרי שבעת בנייתם, קיים חוסר וודאות מובנה באשר להצלחת השכרת ו/או מכירת זכויות החברה/רגינסי בפרויקט באופן שיכסה את כלל עלויות רכישת זכויות החברה/רגינסי במקרקעי הפרויקט ובניית חלקן בפרויקט. חשיפה זו קיימת בתחום פעילות זה בפרויקטים סומייל, סלמה, יפו ובתי ים, בהם החברה רכשה/נמצאת בהליכי רכישה, בתמורה לסך מהותי מאוד, של מלוא (או חלק מהותי, לפי העניין) הזכויות במקרקעי הפרויקטים (כלומר, לא בוצע שיווק מוקדם לחברי קבוצת רכישה) והיא פועלת ותפעל בעתיד לשווקן לצדדים שלישיים שיצטרפו לקבוצת רכישה שתבנה את הפרויקט.

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

ככל שיוותרו בידי החברה/רגינסי זכויות ליחידות דיור או משרדים ומסחר, החברה תהיה חשופה בתקופת המכירה של זכויות אלו להיצע הקיים בשוק. לעניין זה יצוין כי תחום הנדל"ן בישראל מאופיין בתחרות רבה שכן תחום 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. התחרות קיימת בכל שלבי היזמות, הן בשלבים ההתחלתיים של איתור הקרקעות לבניה והן בשלבים המתקדמים של הקמת הפרויקטים ושיווקם והיא באה לידי ביטוי במחיר, תנאי המימון, איכות הבניה וכיו"ב.

בנוסף, קיימת תחרות נוספת - בין פרויקטים (קיימים וחדשים) המצויים בסמיכות גיאוגרפית לפרויקטים אותם תבנה החברה/רגינסי (ככל שתבנה) יחד עם יתר חברי הקבוצה. כמו כן, עשויים חלק מהלקוחות הפוטנציאליים לבחון אפשרויות של רכישת דירה/משרד "יד שניה" ושיפוצה באופן פרטי חלף רכישת דירה/משרד חדשים. לחשיפות נוספות קיימות לחברה כתוצאה מאופן פעילותה ראה סעיף 6.7.1.1 לעיל.

6.7.6. התקשרויות נוספות שבוצעו על ידי החברה בתחום הפעילות

בנוסף לפרויקטים שצוינו בסעיף 6.7.2.4 לעיל, שהליך שיווקם כבר הסתיים או לכל הפחות נמצא בשלבי המתקדמים, נכון למועד זה התקשרה החברה (במאוחד) במספר פרויקטים נוספים המשויכים לתחום הפעילות, בהם טרם החל הליך השיווק:

6.7.6.1 פרויקט סלמה

6.7.6.1.1 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-92 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

בהתאם לתב"עות החלות על המקרקעין נכון למועד זה, השימושים המותרים הינם למלאכה ולתעשייה קלה (נכון למועד זה פועלים במקרקעין בתי מלאכה ומסחר בשטח של כ-5,000 מ"ר בנוי, שההכנסות מהם מסתכמות לסך של כ-2 מיליון ש"ח בשנה. יצוין כי מספר שוכרים נחשבים דיירים מוגנים והחברה פועלת לפינויים קודם להקמת הפרויקט, כשבעלות פינויים יתחלקו מוכרי המקרקעין וחברת הבת, בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים).

עם זאת, לאור אישורה של תוכנית תא 5000, אשר בהתאם לעקרונותיה מאפשרת הגדלת זכויות משמעותית בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב, פעלה החברה לשינוי התב"ע הקיימת וביום 7 במרץ 2018 אישרה הוועדה המקומית את הפקדתה בתנאים של התב"ע שמקדמת החברה. בהתאם לתוכנית המופקדת (ככל שתאושר בנוסחה הקיים), תתאפשר הקמת פרויקט של 4 בניינים, הכוללים כ-215 יחידות דיור (חלק החברה כ-200 יחידות דיור) בשטח כולל של כ-22,000 מ"ר ברוטו (כולל שטחי שירות), מתוכם 2 מגדלי מגורים בני 17 קומות ושני בניינים בני 6 קומות (אחד למגורים ואחד למשרדים, אשר יהיה בהיקף של כ-5,000 מ"ר ברוטו), כולם מעל קומת מסחר בשטח של כ-1,100 מ"ר ברוטו.

יודגש כי הערכת החברה בקשר לזכויות שתיכללנה בפרויקט מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו כפופה להשלמת תהליך אישור התב"ע ע"י הוועדה המקומית, כשמטבע הדברים אין כל וודאות כי התב"ע המופקדת אכן תאושר בנוסחה הקיים ו/או באשר למועד בו תאושר.

⁶¹ להערכת החברה, יקל על הבנק המממן להעמיד אשראי לפרויקט בו לא יהיה גוף אחד (ובכלל זה החברה) בעל זכויות משמעותיות בפרויקט. יצוין כי אין הנחיות בעניין והעניין נתון לשיקול דעת הבנק בהתייחס לכל פרויקט בנפרד.

יצוין כי סמוך למועד אישורה של התביעה (אם וככל ותאושר), תפעל החברה לגבש קבוצת רוכשים אשר תרכוש ממנה את הזכויות במקרקעין ותפעל לבניית הפרויקט, אם כי יובהר כי אין הכרח כי החברה תממש את הפרויקט בדרך זאת ויתכן שתפעל בדרך של עסקה יזמית.

6.7.6.1.2 לצורך תשלום יתרת תמורת הממכר, התקשרה חגי' סלמה ביום 1 בינואר 2017 בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי בישראל (להלן: "הבנק"), אשר העמיד לה הלוואה בסך של 35 מיליון ש"ח, לתקופה של 24 חודשים (קרן הלוואה תשולם בסוף התקופה), אשר נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 2.5%, המשולמת מידי רבעון. מסמכי המימון שנחתמו כוללים מסמכי שעבוד על כלל נכסי חגי' סלמה, לרבות שעבוד זכויותיה במקרקעי הפרויקט ושעבוד שוטף על כלל נכסיה וכן כוללים הגבלות על העברת או הקצאת מניות בחגי' סלמה והגבלות על ביצוע כל תשלום מחגי' סלמה לחברה [לרבות בדרך של דיבידנד, החזר הלוואה (כשלעניין זה יצוין כי נכון למועד פרסום הדו"ח, העמידה החברה הלוואות לחגי' סלמה בהיקף של כ-76 מיליון ש"ח), מתן הלוואה, ערבות, שעבוד וכו']. החברה ערבה לחובות חגי' סלמה כלפי הבנק.

6.7.6.1.3 הסכם לשיתוף פעולה
החברה התקשרה בהסכם עם מספר צדדים שלישיים 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 בהיקף 15% מהרווח⁶² בתוספת מע"מ שינבע לחברה מעסקאות אותן תבצע בקשר עם המקרקעין (להלן: "דמי הניהול"). זכאות היזם כפופה ונחותה לזכויות הבנק אשר ילווה את הפרויקט. דמי הניהול ישולמו ליזם בד בבד עם משיכת רווחים על ידי החברה בהתאם לחלקה, מיד לאחר אישור הבנק המלווה (ככל ויתקבל), לשחרור עודפים בפרויקט, והחברה תפעל לכך שתשלום דמי הניהול ליזם יבוצע לא יאוחר מ-8 חודשים מקבלת טופס 4 לפרויקט.

6.7.6.1.4 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 שבעלות צד ג' תצורף לתביעה של הפרויקט, ובגין כך צד ג' יקבל זכויות בנייה למגורים בפרויקט בהיקף של כ-2,320 מ"ר ברוטו. צד ג' יממן את בניית זכויותיו בפרויקט. חגי' סלמה תעניק לצד ג' שירותי ניהול בנייה בגין בניית זכויותיו בפרויקט, וזאת בתמורה לסך של 8.5% משווי זכויותיו בפרויקט. דמי הניהול ישולמו בשיעורים, בהתאם למנגנון ולשלבי הביצוע הקבועים בהסכם. ההסכם כולל מספר תנאים שבהתקיימות איזה מהם יהיה רשאי צד ג' לבטל את ההסכם, וביניהם, החלטה על דחית התביעה של הפרויקט או אישור התביעה בתוך 5 שנים; במידה והיקף הזכויות שיוקנו לצד ג' בפרויקט יהיה נמוך מ-2,320 מ"ר ברוטו; ככול ולא יינתן צו התחלת עבודה בתוך 10 שנים וכיו"ב. כמו כן, במגרש של צד ג' קיים מבנה לשימור אשר שימורו נדרש כתנאי לטופס 4. במסגרת ההסכם הוסכם כי ככל והחברה תנהל את שימור הבניין אזי היא תהיה זכאית לדמי ניהול של 15% מעלות השימור. כמו כן הוסכם כי ככל וצד ג' לא יבצע את השימור החברה תהא רשאית לבצע את השימור בעצמה ולחייב את צד ג' וזאת על מנת שלא יגרם עיכוב בהשלמת הפרויקט.

⁶² "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 לבד, החזר ההון העצמי (לרבות עלות המימון שלו) שיועמד ע"י החברה, וכל ההוצאות 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 שהיזם זכאי לקבל. יובהר כי דמי הניהול לצדדים ישולמו פרי פאסו, בכפוף לאישורו של הבנק המלווה, ככול ויהיה.

פרטים נוספים על הפרויקט

א. הצגת הפרויקט

פרטים	סעיף
פרויקט סלמה	שם הפרויקט:
גוש 7052 חלקה 57 ברחוב סלמה צפון רבנו חננאל פינת הרא"ש בתל אביב	מיקום הפרויקט:
ראה סעיף 6.7.6.1 לעיל	תיאור קצר של הפרויקט הצפוי:
85% ברווחים וזאת לאור ההסכם לשיתוף פעולה עליו חתמה חגי' סומייל כמפורט בסעיף 6.7.6.1.3 לעיל	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
הקרקע נרכשה על ידי חגי' סומייל, הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה.	מבנה האחזקה בפרויקט:
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרויקט:
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
1.1.2017	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
6,196 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
טרם ידוע	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
להערכת החברה במהלך שנת 2018	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:
טרם ידוע	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:
טרם נחתמו	הסכמים עם קבלני ביצוע:
טרם ידוע	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
בעלות	זכויות משפטיות בקרקע:
לפרטים ראה סעיפים 6.7.6.1.3 ו-6.7.6.1.4 לעיל.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
על המקרקעין ישנם 6 דיירים מוגנים, שהחברה תידרש לפנותם לצורך ביצוע הפרויקט	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:
לפי הערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:
קיימות	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
לפרטים אודות הפינויים אותם תידרש החברה לבצע בשטח הפרויקט ראה סעיף 6.7.6.1.1 לעיל.	נושאים מיוחדים:

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט (סלמה) ליום 31 בדצמבר 2017			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
מלאכה ותעשייה קלה	לי"ר	לי"ר	אין בשלב זה זכויות למגורים
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן (כולל זכויות של מגרש שכן בהיקף של כ-1 דונם)			
סוג מלאי	סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)	סה"כ יחידות	לעניין זה יצוין כי הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב אישרה את הפקדתה בתנאים של התבי"ע שהחברה מקדמת והכוללת את הזכויות המפורטות בטבלה זו עם זאת יודגש כי אין וודאות שהתבי"ע תאושר בנוסח המופקד.
מגורים	22,000 (חלק החברה 20,000 מ"ר)	כ-215 יחידות (חלק החברה- 200 יחידות)	
מסחר	1,100	לי"ר	
תעסוקה (משרדים/מלונאות)	5,000	לי"ר	

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

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
23,000	36,800	93,785	93,785	93,785	93,785	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
893	6,915	6,931	6,993	7,000	7,182	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסיים, ואגרות	
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
1,590	3,126	3,752	4,482	5,235	6,055	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
25,483	46,841	104,468	105,260	106,020	107,022	סה"כ עלות מצטברת	
25,483	46,841	104,468	105,260	106,020	107,022	סה"כ עלות מצטברת בספרים	

6.7.6.2 פרויקט יפו (חלקה 3) (יבוצע באמצעות רג'נסי)

ביום 8 בינואר 2015, התקשרה רג'נסי בהסכם סיחור (להלן: "הסכם הסיחור") עם צד שלישי (להלן: "המסחר"), לרכישת זכויותיו בשני הסכמי אופציה (שיקראו להלן אופציה א' ואופציה ב') סחירים (להלן: "הסכמי האופציה"), עם שני צדדים שלישיים שונים (להלן ביחד: "המוכרים"), לרכישת מקרקעין בשטח כולל של כ-3,175 מ"ר הרשומים כחלקה 3 בגוש 6999 ביפו, בסמוך לשד' ירושלים (להלן: "המקרקעין"), בעלות כוללת העומדת על סך של כ-34.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (הכוללת את תמורות מימוש האופציות שתפורטנה להלן). נכון למועד זה, מצויים על המקרקעין מבנים קבועים בעלי קומה אחת המשתרעים גם מחוץ לגבולות המקרקעין, בשטח כולל של כ-840 מ"ר ומבנים ארעיים בשטח של כ-250 מ"ר, אשר מאוכלסים על ידי דיירים, שלגבי חלקם הגיע המסחר להסכם לגבי פינויים מהמקרקעין ולגבי יתרתם רג'נסי פועלת לפינויים, בין בהסכמה ובין בדרך של הליך משפטי.

מימוש אופציה א'

ביום 21 באפריל 2016 מימשה רג'נסי את אופציה א' והתקשרה עם מרבית בעלי הזכויות נשוא אופציה א' (לפרטים נוספים לעניין זה ראה להלן), ובכלל זה גם עם המסחר אשר רכש חלק מהזכויות בממכר נשוא אופציה א', בהסכם לרכישת זכויות המוכרים במקרקעין, אשר מהווים כ-37% מהמקרקעין וזאת בתמורה לסך של כ-13 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. לפרטים נוספים אודות הסכם המכר ראה ביאור 17 א' 19 לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, המצורפים לדו"ח זה.

מימוש אופציה ב'

ביום 31 בינואר 2017 מימשה רג'נסי את אופציה ב' למול בעלי הזכויות במקרקעי אופציה ב' (להלן: "המוכרים" ו-"הממכר", בהתאמה), אשר מהווים כ-63% מהמקרקעין. במסגרת המימוש האמור, חתמה רג'נסי על הסכם מכר, לפיו התמורה הכוללת שתשולם על ידי רג'נסי בגין זכויות המוכרים בממכר תסתכם לכ-13.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. לפרטים נוספים אודות הסכם המכר ראה ביאור 17 א' 19 לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, המצורפים לדו"ח זה.

ביום 15 בפברואר 2018, התקשרו רג'נסי והמסחר בתוספת להסכם הסיחור (להלן: "התוספת"), במסגרתה הוסכם, כי כנגד פינויו המוחלט של המתחם על ידי המסחר, העלות הכוללת בה תיגדש רג'נסי לשאת עבור מימוש האופציות, רכישת מלוא הזכויות במקרקעין ופינוי כלל המקרקעין ממחזיקים ו/או פולשים, תועלה מסך של 34.5 מיליון ש"ח לסך מקסימאלי וקבוע של 36.8 מיליון ש"ח (להלן: "הסך המקסימאלי")⁶³ ובנוסף תעביר החברה זכויות ב-8 דירות חדשות (כשהן גמורות) שיבנו בפרויקט, כפיצוי עבור פינוי מחזיקים/בעלים במקרקעין, הכוללים חלק מהפולשים המפורטים בס"ק ג' להלן (להלן: "יחידות הפיצוי"). יובהר, כי היה והעלות לחברה תהא גבוהה מהסך המקסימאלי, המסחר יישא בעצמו בכל עלות שתידרש מעבר לסך המקסימאלי.

רג'נסי תעביר למסחר מקדמות על חשבון הסך המקסימאלי, שתורכבה מתשלום סך של 4 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדון) ששולם למסחר במועד חתימת התוספת ומנשיאה במס הרכישה בו אמור לשאת המסחר בגין המקרקעין. ככול ולא ייחתמו הסכמים לפינוי המקרקעין עם כלל בעלי הזכויות ו/או הגורמים המצויים כיום

⁶³ יובהר, למען הסר ספק, כי הסך המקסימאלי כולל את עלויות מימוש אופציה א' ואופציה ב', וכן יצוין כי עד כה שולם על ידי החברה מתוך הסך המקסימאלי סך של כ-20 מיליון ש"ח.

במקרקעין⁶⁴ עד חלוף 4 חודשים ממועד חתימת התוספת (להלן: "ההסכמים" ו-"המועד הקובע", בהתאמה), סכום המקדמות יהפוך להלוואה של החברה למסחר, שתהא בתוקף החל ממועד חתימת התוספת ועד לתום תקופה בת 12 חודשים ממועד חתימת התוספת ותישא ריבית שנתית בשיעור של 8%. בנוסף, במקרה כאמור החברה תוכל לפעול להגיע בעצמה להסכמה עם אותם בעלי זכויות/גורמים, ובמקרה זה העלויות בהן תישאנה החברה בשל הסכמה זו תופחתנה מזכאות המסחר.

מגבלות המשפיעות על יכולת מימוש הפרויקט

- א. נכון למועד זה, אחת מבעלי הזכויות במקרקעי אופציה א' לא חתמה על הסכם המכר עת מימשה רגינסי את אופציה א', ובימים אלה מנהלת רגינסי עמה משא ומתן בנושא. ככל שזה לא יצלח, בכוונת רגינסי להגיש תביעה לפירוק השיתוף במקרקעי אופציה א'. כמו כן, לאחרונה, נרשמה הערת אזהרה על זכויות בהיקף שאינו מהותי של אחד מהמחזיקים של אופציה א' עמם התקשרה רגינסי. רגינסי פועלת להסרת הערת אזהרה זו.
- ב. צד ג' אחר, טוען כי הוא התקשר בעבר עם חלק מבעלי הזכויות במקרקעי אופציה א' ובחלקות סמוכות (להלן ביחד: "בעלי הזכויות") בהסכם לרכישת זכויותיהם במקרקעי אופציה א' ובחלקות הסמוכות, ואף רשם הערות אזהרה לטובתו על זכויותיהם של חלק מבעלי הזכויות (המחזיקים בהיקף שאינו מהותי במקרקעין). בהקשר זה יצוין, כי נכון למועד זה מתנהלת תביעה לביטול ההסכם עימו על ידי חלק מבעלי הזכויות. כן יצוין כי נכון למועד זה רגינסי מנהלת דיונים עם אותו צד ג', ובמקביל, ולאור התביעה שמנהלים בעלי הזכויות כנגד אותו צד ג', רגינסי בוחנת את האפשרות של הגשת תביעה בנושא זה מטעמה.
- ג. נכון למועד זה, קיימים במקרקעין 4 פולשים. עם 2 מהפולשים כבר נחתמו הסכמי פינוי ועם השניים הנוספים מתנהל מו"מ בנושא. בנוסף, קיימת חריגה של מבנה הבנוי בחלקה הסמוכה למקרקעין ומתנהל מו"מ לגבי הסרת חריגה זו. יצוין כי לאור העובדה שנכון למועד זה המקרקעין אינם פנויים מפולשים, טרם שולמה מלוא תמורת המכר של מקרקעי אופציה א'.

יצוין כי עפ"י התב"ע החלה ביחס למקרקעין נכון למועד זה, סה"כ שטחי הבניה במקרקעין הינם בסך של כ-11,712 מ"ר, וניתן יהיה להקים על המקרקעין (בכפוף להסדרת כלל הסוגיות שתוארו לעיל) 2 מבנים, בני כ-15 קומות כ"א, הכוללים כ-96 יחידות דיור. עם זאת, בכוונת רגינסי לפעול לקבלת הקלות מהועדה המקומית לתכנון ובניה להגדלת כמות היחידות במקרקעין לכ-129 יחידות דיור (כשאינן כל וודאות כי ההקלות האמורות תתקבלנה). בנוסף, בכוונת רגינסי לבחון אפשרות להגדלת שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור במקרקעין.

פרטים נוספים על הפרויקט

א. הצגת הפרויקט

פרטים	סעיף
סדרון יפו	שם הפרויקט:
חלקה 3 בגוש 6999 רחוב סדרון 3-1, תל אביב - יפו	מיקום הפרויקט:
2 מבנים, בני כ-15 קומות כ"א, הכוללים כ-96 יחידות דיור (כ-11,700 מ"ר) בכפוף לאמור לעיל לעניין הכוונה להגדיל את הזכויות בפרויקט	תיאור קצר של הפרויקט הצפוי:
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
בכפוף להשלמת מימושי האופציות (הכוללים תמורה כספית והעברת יחידות דיור למפונים) והסדרת כלל המגבלות הנוכחיות, מלוא הזכויות בפרויקט תוחזקנה על ידי רגינסי	מבנה האחזקה בפרויקט:
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרויקט:
תשלומים ע"ח קרקע	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
הסכם המכר מכוח אופציה ב' נחתם ביום 31.01.2017. הסכם המכר מכוח אופציה א' נחתם ביום 21.04.2016. עם זאת, וכפי שצוין לעיל, נכון למועד זה אחת המוכרות מכוח אופציה א' טרם חתמה על ההסכם.	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
כ-3,000 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
טרם ידוע	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
טרם ידוע	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:

⁶⁴ לפירוט לגבי סטטוס ההסכמות עם המחזיקים במקרקעין ראה ס"ק ג' להלן.

מועד סיום שיווק צפוי/בפועל :	טרם ידוע
הסכמים עם קבלני ביצוע:	אין
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):	טרם ידוע
זכויות משפטיות בקרקע:	זכות חוזית לרכישת הבעלות מכוח הסכמי המכר שתוארו לעיל
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	ראו לעיל
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:	ראו לעיל
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:	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:	ראו לעיל במגבלות המשפיעות על מימוש הנכס וכן נושא הפינויים הנדרשים

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט (סהרון יפו), ליום 31 בדצמבר 2017			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
מגורים	11,712	96	
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
סוג מלאי	סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
מגורים	11,712	129	יודגש כי אין כל וודאות לכך שיתקבלו כלל האישורים וההיתרים הנדרשים לשינוי האמור ו/או שהשינוי יבוצע בפועל

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

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017 (שנת הדיווח)				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
-	1,885	14,265	15,638	15,638	16,215	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	53	176	687	689	689	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
-	-	-	-	375	515	עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
-	1,938	14,441	16,325	16,701	17,420	סה"כ עלות מצטברת
-	1,938	14,441	16,325	16,701	17,420	סה"כ עלות מצטברת בספרים

יצוין כי סמוך למועד רכישת המקרקעין תפעל החברה לגבש קבוצת רוכשים אשר תרכוש ממנה את הזכויות במקרקעין ותפעל לבניית הפרויקט, אם כי יובהר כי אין הכרח כי החברה תממש את הפרויקט בדרך זאת ויתכן שתפעל בדרך של עסקה יזמית.

6.7.6.3 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: "הסכם בעלי המניות") עם צד שלישי (להלן: "השותף"), אשר בהתאם לעקרונותיו הקימו השותף (15%) וחברת הבת (85%), חברה ששמה קבוצת חגי' יפו בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט"), שעתידיה להתקשר עם השותף בהסכם לרכישת (ללא תמורה) אופציה בה מחזיק השותף מכוח הסכם (להלן: "הסכם האופציה"), אשר אם תמומש, תקנה למממשה אופציה לרכישת זכויות (במסגרת עסקת קומבינציה) במתחם קרקע העיר יפו, המצויה בשטח של כ-20.5 דונם, הידוע כחלקות 59-60 בגוש 6999 וכחלקה 148 בגוש 7000 וזאת מכוח הסכם נוסף שצורף כנספח להסכם האופציה (להלן: "הסכם האופציה הייחודית"), ו-"המקרקעין", בהתאמה).

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).

להלן פרטים עיקריים אודות המתחם, המקרקעין ומערך ההסכמים שנחתמו:

עפ"י התב"ע החלה נכון למועד זה, סה"כ שטחי הבניה במתחם הינם כ-95,520 מ"ר, וניתן להקים במתחם כ-650 יחידות דיור, שטחי מסחר (2,500 מ"ר עיקרי) ושטחים ציבוריים. בכוונת חברת הפרויקט לפעול לאישור תב"ע חדשה, כך שתאפשר הגדלת משמעותית של כמות יחידות הדיור ושטחי המסחר במתחם (כשאינו כמובן כל וודאות כי התב"ע הקיימת תשונה ו/או כי יתקבלו יתר האישורים הנדרשים לכך). להערכת החברה, שינוי תב"ע כאמור ידרוש את הסכמת רמ"י, כאשר נכון למועד זה מתנהלים מגעים בעניין זה בין הצדדים ובין עיריית תל-אביב יפו, ואף קיימת הסכמה עקרונית ביניהם לקידום התב"ע.

כן יצוין כי כלל השטחים במתחם, כולל מקרקעי רמ"י, תפוסים על ידי מחזיקים (פולשים) מזה שנים רבות ועל מנת לקדם את הפרויקט שיפורט להלן, יידרש להגיע להסכמות על פיננויים (כאשר למיטב ידיעת החברה, השותף חתום על הסכם עם כ-60% מהמחזיקים המסדיר את פיננויים).

עיקרי הסכם האופציה:

על פי הסכם האופציה, ניתנה לשותף על ידי חלק מבעלי הזכויות במקרקעין, המחזיקים למיטב ידיעת החברה בכ-80% מהזכויות במקרקעין ושעליהם נמנה השותף עצמו (להלן: "**בעלי הזכויות**"), אופציה לקבלת אופציה ייחודית לרכישת זכויות בעלי הזכויות במקרקעין, בדרך של עסקת קומבינציה.

עם זאת יצוין כי היות וחלק מבעלי הזכויות התקשרו בעבר עם צד ג' (להלן: "**צד ג'**") בהסכמים לביצוע עסקאות קומבינציה (שלא יצאו אל הפועל) ביחס לזכויותיהם במקרקעין (כשנכון למועד זה מתנהלים הליכים משפטיים לביטול התקשרויות אלה), נקבע, כי תנאי מתלה לכניסת הסכם האופציה לתוקף, הינו ביטול התקשרויות אלה (להלן: "**התנאי המתלה**"). היה והתנאי המתלה יתקיים, ניתן יהיה לממש את האופציה תוך תקופה בת שלושה חודשים ממועד קיום התנאי המתלה.

עיקרי הסכם האופציה הייחודית:

כאמור לעיל, להסכם האופציה מצורף כנספח הסכם האופציה הייחודית אשר ייכנס לתוקפו אם וככל ותמומש האופציה. האופציה הייחודית תהא ניתנת למימוש בתוך 24 חודשים ממועד כניסתו לתוקף של הסכם האופציה הייחודית והיא תקנה למממשה את הזכות לרכוש את מלוא זכויות הבעלות במקרקעין של בעלי הזכויות, כהגדרתם לעיל. בתמורה לכך, בעלי הזכויות יקבלו יחידות דיור בפרויקט (שבחלקן יינתנו לפולשים המחזיקים במקרקעין) וחלק משטחי המסחר בפרויקט [כפי שיפורט להלן במסגרת תיאור הסכם המכר, שצורף כנספח להסכם האופציה הייחודית (להלן: "**הסכם המכר**")].

עיקרי הסכם המכר:

כאמור לעיל, בהתאם להוראות הסכם המכר, בעלי הזכויות ימכרו למממש האופציה הייחודית (להלן: "**הרוכש**") את זכויותיהם במקרקעין, בדרך של עסקת קומבינציה. 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 בכך כי לא יתקיים איזה מהתנאים המפסיקים שלהלן: (1) כי במסגרת התכניות שתקודמנה על ידי הרוכש, לא תאושר הקמתן של לפחות 1,200 יח"ד בתוך 48 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר; (2) לא תוגש תכנית חדשה להגדלת זכויות הבניה במתחם לוועדת התכנון בתוך 9 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר או במקרה בו הועדה המחוזית לא המליצה על הפקדת תכנית חדשה בתוך 24 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר או במקרה בו התכנית החדשה לא נכנסה לתוקף בתוך 8 חודשים ממועד פרסום הפקדתה; (3) היתר הבניה לבניין הראשון בפרויקט לא יתבקש בתוך 6 חודשים ממועד כניסתה של התכנית החדשה לתוקף, או במקרה והרוכש יפעל לקדם את התכנית החדשה אך לא יצליח לעשות כן- בתוך 6 חודשים ממועד קבלת הודעה מאת הרשויות על סירוב לאשר את התכנית החדשה; (4) ככל והחלטת ועדה המאשרת את הבקשה להיתר בניה ראשון בתנאים לא ניתנה בתוך 9 חודשים ממועד הגשת הבקשה או במקרה בו לא יתקבל היתר בניה ראשון בתוך 16 חודשים ממועד הגשת הבקשה; (5) אם לא נחתמו הסכמי פיננו עם פולשים המחזיקים לפחות 80% מהמבנים במתחם בהם מצויים פולשים בתוך 6 חודשים ממועד קבלת היתר בניה ראשון (כאשר יצוין לעניין זה כי נכון למועד זה כבר נחתמו הסכמים עם חלק מהפולשים). יובהר כי זכות הביטול במקרים (1) ו-(5) נתונה לרוכש בלבד. בנוסף, ועל אף האמור בפסקה זו לעיל, זכות הביטול בשל קיומו של תנאי מפסיק כלשהו לא תתאפשר לאחר מסירת ערבויות הביצוע הראשונות בפרויקט.

בתמורה לזכויותיהם במקרקעין, יהיו כלל בעלי הזכויות במקרקעין זכאים לבחור ולייחד לעצמם יחידות דיור במתחם, שמספרן יהווה בין כ-28%-24%⁶⁵ ממספר יחידות הדיור שניתן יהיה לבנות במתחם על פי התוכנית החדשה (ככל שתאושר)⁶⁶ (בהתאם לתמהיל שנקבע בהסכם), כאשר חלק מיחידות הדיור האמורות תועברנה לפולשים

יצוין כי שיעור הדירות שיקבלו בעלי הזכויות כפוף למספר יחידות הדיור שתאושרנה (ככל שתאושרנה) במסגרת התוכנית החדשה, כאשר ככול שמספר יחידות הדיור בתוכנית החדשה יגדל כך יקטן השיעור האמור.

יובהר כי היות וחברת הפרויקט, אם וככל והאופציה הייחודית תמומשה על ידה, צפויה להחזיק רק בחלק מיחידות הדיור במתחם (כשנכון למועד זה לא ברור מה יהיה חלקה של החברה בסך הזכויות שתוקנינה במתחם על פי התוכנית החדשה, ככל שתוקנינה), אזי אפקטיבית השיעור אותו צפויות להיות

המצויים במקרקעין. בנוסף, היה והפריקט יכול שטחים מסחריים, בעלי הזכויות במקרקעין יהיו זכאים לבחור ולייחד לעצמם (בהתאם למנגנון שנקבע לכך בטיוטת הסכם המכר) שטחי מסחר אשר שוויים יהווה כ-28% משווי כלל השטחים המסחריים במתחם⁶⁷.

בנוסף ליחידות הדיוור 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 בנית הפריקט באיזה מהמגרשים הכלולים בפריקט, עד לחתימת כלל (100%) בעלי הזכויות הרלוונטיים לאותו המגרש על הסכם המכר ופינוי כלל הפולשים הרלוונטיים לאותו המגרש.

הוראות הסכם המכר קובעות כי הרוכש יישא על חשבונו בכל עלויות תכנון וביצוע הפריקט (לרבות עלויות היטלי פיתוח קרקע, מס ערך מוסף בגין שירותי הבניה על היחידות ושטחי המסחר שיועברו למחזיקים ולפולשים, והיטלי השבחה – אלו החלים יום ואלו שיחולו), וכן יישא הרוכש במס השבח ובמס רכוש במקרה בו בעלי הזכויות יחויבו בהם בגין מכירת הממכר; במס הכנסה, ככל ויחול, בגין מתן התמורה לפולשים; וכן במס רכישה בגין הדירה הראשונה שיקבל כל פולש, ככול ויחול.

בנוסף, קובעות הוראות הסכם המכר כי החזקה במקרקעין תימסר לרוכש בתוך 90 ימים ממועד הודעת הרוכש על כוונתו להתחיל בביצוע עבודות הבניה, וכי סיום העבודות יהא בתוך 40 חודשים ממועד קבלת היתר בניה או ממועד מסירת החזקה במקרקעין, לפי המאוחר.

עיקרי הסכם בעלי המניות שנחתם בין חברת הבת והשותף:

כמפורט לעיל, חברת הבת והשותף הקימו את חברת הפריקט, אשר תהא הגורם שיממש (ככל שיממש) את האופציה הייחודית. להלן עיקרי הסכם בעלי המניות שנחתם בין הצדדים:

א. חברת הבת תהא הבעלים של 85% מהון המניות של חברת הפריקט ואילו השותף יהא הבעלים של 15% מהון המניות של חברת הפריקט. יובהר כי להבדיל מהמניות בהן תחזיק חברת הבת בחברת הפריקט, המניות של השותף בחברת הפריקט לא תקנינה לו זכות הצבעה בחברת הפריקט, למעט ביחס להחלטות בנושאים מהותיים שנקבעו בהסכם בעלי המניות. בדירקטוריון חברת הפריקט יכהנו נציגי החברה בלבד ומנכ"ל חברת הפריקט ימונה על ידי החברה.

ההחלטה על מימוש האופציה הייחודית תהא בשיקול דעתה הבלעדי של חברת הבת. עד חלוף 6 חודשים טרם המועד האחרון למימוש האופציה הייחודית, על חברת הבת להודיע לשותף האם בכוונתה להביא לכך שחברת הפריקט תממש את האופציה הייחודית. ככול שהתשובה לכך תהא שלילית, השותף יהיה זכאי לרכוש את מניות חברת הפריקט אשר בבעלות חברת הבת בתמורה לסך של 20 מיליון ש"ח, וזאת בכפוף שהשותף יודיע על רצונו לעשות כן בתוך 60 יום מהודעת חברת הבת.

ב. **מימון** - חברת הבת תהא אחראית להעמדת מימון לחברת הפריקט והשותף לא יידרש להעמיד כל מימון לחברת הפריקט (מבלי לגרוע מהתחייבויות השותף, כמפורט להלן). המימון שיועמד על ידי חברת הבת לחברת הפריקט יישא, ככל שמימון כאמור יועמד במישרין על ידי חברת הבת, ריבית בשיעור שנתי מצטבר בשיעור של פריים + 7%. מאידך, חברת הבת תהא רשאית לפעול לכך שהמימון שיידרש לצורך פעילות חברת הפריקט יועמד על ידי גורם פיננסי חיצוני, ובלבד ששיעור הריבית של המימון האמור לא יעלה על פריים + 7% (כאשר היה ושיעור הריבית בפועל יהיה גבוה מהשיעור האמור, תישא חברת הבת בפער הריביות) ושאם הדבר יידרש, ישועבדו לטובת הגוף המממן, בנוסף לזכויות חברת הפריקט בפריקט, גם מלוא מניות חברת הפריקט אשר בבעלות חברת הבת.

ג. **מחויבות השותף** - השותף יפעל, ככול שביכולתו, להחתמת כל יתרת בעלי הזכויות הפרטיים במקרקעין שטרם חתמו על הסכם האופציה ולהחתמת כל הפולשים המצויים במתחם. בנוסף, השותף נטל על עצמו מספר התחייבויות כספיות הנוגעות לפריקט ויישא בעלויות אלה לבדו, המסתכמות למיטב ידיעת החברה בסכום מהותי.

ד. **החזר הוצאות לשותף** - בכפוף להתקיימות התנאים שנקבעו לעניין זה בהסכם בעלי המניות וביניהם: (א) התקיימות התנאי המתלה (כהגדרתו לעיל) ביחס להסכם האופציה; (ב) חתימה של בעלי זכויות המחזיקים בלפחות 80% מהזכויות במקרקעין על הסכמי המכר; (ג) חתימה על הסכמי פינוי עם לפחות 80% מהפולשים המצויים במקרקעין רמ"י; ו- (ד) קבלת הרשאה מרמ"י בקשר לקידום תוכנית ביחס למתחם, חברת הבת תשיב לשותף את ההוצאות אותן הוציא השותף בגין הסכם האופציה, המסתכמות לסך של כ-8.3 מיליון ש"ח,

יחידות הדיוור שתוקנינה לבעלי הזכויות מסך הזכויות הכולל של חברת הפריקט ובעלי הזכויות שיינתנו למקרקעין על פי התוכנית החדשה צפוי להיות גבוה יותר מ-28%. כן יובהר כי: (א) נכון למועד זה הסכם האופציה נחתם על ידי בעלי זכויות המחזיקים בכ-80% מהמקרקעין בלבד, כך שיייתכנו בעתיד שינויים בנתונים שתוארו לעיל. (ב) בעלי הזכויות יהיו רשאים להמיר עד 30 יחידות דיוור בתמורה כספית והכל כפי שמעוגן במסגרת הסכם המכר. ראה הי"ש 67 לעיל, אשר תחול גם לעניין שטחי המסחר, בשינויים המחויבים.

בתוספת מע"מ (וזאת גם אם האופציה ו/או האופציה הייחודית לא תמומשה בסופו של דבר על ידי חברת הפרויקט). הצדדים הסכימו כי ככול ורק חלק מהתנאים המפורטים לעיל יתקיימו, השותף יקבל חלק מסכום זה בכפוף לעמידה בתנאים והתחייבויות המפורטים בהסכם בעלי המניות.

ה. **העמדת שירותי ניהול ושיווק** – החברה תספק שירותי ניהול וארגון ושירותי שיווק לפרויקט, בתמורה לסך אשר עתיד לעמוד על כ-6.5% משווי הפרויקט (כפי שהוגדר במסגרת ההסכם). לעניין זה הוסכם בין הצדדים כי במועד קבלת התשלומים בגין דמי הניהול על ידי חברת הבת, חברת הבת תקבל באותו מועד רק 85% מאותם כספים, והשותף יהיה זכאי לקבל מקדמות על חשבון זכאותו לרווחים בשיעור השווה לסך של 15% מדמי הניהול לו זכאית חברת הבת באותו המועד.

ו. **חלוקת רווחים** – השותף יהיה זכאי לקבל 15% מכלל הרווחים של חברת הפרויקט, למעט ביחס לשטחי המסחר שלגביהם יהיה זכאי השותף ל-12% מהרווחים שינבעו לחברת הפרויקט ממכירת ו/או השכרת שטחי המסחר בפרויקט. לחילופין, ואלא אם הפרויקט יבוצע במסגרת קבוצת רכישה, יוכל השותף לבחור, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לקבל 16% מהרווחים שייקבעו בדוח האפס של הפרויקט ביחס ליחידות הדיור (בנוסף ל-12% מהרווחים שינבעו לחברת הפרויקט ממכירת ו/או השכרת שטחי המסחר), כשבמקרה כאמור יהיה זכאי השותף לרווחים אלו גם אם הפרויקט לא יניב בסופו של דבר לחברת הפרויקט רווחים כלשהם. יתרת הרווחים תחולק לחברת הבת.

בנוסף, השותף יהא רשאי להמיר את הרווחים המיוחסים לו ואשר נוגעים לשטחי המסחר בקבלת זכויות בעלות על 12% (מסוימים) מכלל השטחים המסחריים בפרויקט. לעניין זה יצוין כי גם חברת הבת תהא רשאית להמיר את זכאותה לרווחים משטחי המסחר לבעלות בפועל בשטחי המסחר (בניכוי חלק השותף וחלק בעלי הזכויות, כלומר 60% משטחי המסחר), הכל ברמת מעטפת. חלוקת הבעלות בשטחי המסחר תבוצע בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם בעלי המניות.

ז. **העברת מניות** – עד לאישור התבי"ע החדשה (ככל ותאושר) ולפניו המתחם מהפולשים המצויים בו, בעלי המניות לא יהיו רשאים להעביר את מניותיהם בחברת הפרויקט. לאחר מועד זה, העברת מניות בחברת הפרויקט תהא כפופה למנגנוני זכות סירוב ראשונה וזכות הצטרפות מקובלים והדדיים.

ח. כן מסדיר הסכם בעלי המניות את התמורה בה יידרש לשאת כל אחד מהצדדים היה ובסופו של דבר יקבלו הפולשים כמות יחידות דיור הגדולה מזו המוערכת כיום.

ט. כאמור לעיל, השותף עצמו נמנה על בעלי הזכויות, וזאת מכוח החזקתו בכ-1,400 מ"ר במקרקעין. במסגרת ההסכם, ניתנה לחברת הבת על ידי השותף אופציה לרכוש כ-400 מ"ר מזכויות אלו, בתמורה לסך של כ-2.8 מיליון ש"ח. ככל וחברת הבת תבחר שלא לממש את האופציה, חברת הבת תעמיד לבעלי המניות בשותף הלוואה בסך של 2.8 מיליון ש"ח בריבית שנתית של פריים בתוספת 7% לתקופה של 24 חודשים, וזאת כנגד בטוחות שהוסכמו בין הצדדים.

יודגש, למען הסר ספק, כי אין כל וודאות כי התוכנית החדשה תאושר (ואם תאושר – באיזה היקף זכויות תאושר) ו/או כי תתקבל הסכמת רמ"י לקידומה ו/או כי יתקיים התנאי המתלה (כהגדרתו לעיל) ו/או כי האופציה ו/או האופציה הייחודית תמומשה ו/או כי לא יתקיים איזה מהתנאים המפסיקים שנקבעו בהסכמי המכר (גם אם תמומשה האופציות). מסיבות כאמור, נכון למועד זה לחברה אין כל אומדן ביחס לעלויות הצפויות לה בפרויקט, אם וככל וזה אכן יבוצע בפועל.

6.7.6.4 פרויקט בת ים

ביום 3 בינואר 2016, חתמה רגינסי על הסכם עם צדדים שלישיים (להלן: "השותפים"), במסגרתו תרכוש רגינסי מהשותפים 45% מזכויות השותפים במקרקעין בשטח כולל של 3,169 מ"ר הממוקמים בגוש 7124 חלקה 218 (בשלמות) וחלקים בחלקות 219 ו-216 במתחם הרחובות שפרבר והקוממיות בבתי ים (להלן: "המקרקעין" ו-"הזכויות הנרכשות", בהתאמה).

יצוין כי השותפים זכו במכרז שפורסם על ידי עיריית בת ים לרכישת המקרקעין (להלן: "המכרז" ו-"הבעלים", בהתאמה), בתמורה לסך כולל של כ-59 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. עם זאת, נכון למועד זה טרם הושלמה רכישת הזכויות הנרכשות על ידי השותפים מהעירייה והשלמת ההסכם שנחתם בין הצדדים (להלן: "הסכם המכר") מותנת באישור התבי"ע המפורטת להלן ובקבלת אישור שר הפנים למכירה, כאשר במידה ושר הפנים יסרב לאשר את הסכם המכר השותפים יוכלו לדרוש את החזרת הסכומים ששולמו על ידם עד כה לעיריית בת-ים (המסתכמים לסך של כ-47 מיליון ש"ח), כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן (מאינדך, היה ויתקבל אישור שר הפנים, ישלמו השותפים לעיריית בת ים את יתרת התמורה בגין המקרקעין, בסך של כ-12 מיליון ש"ח וכן יישאו בתשלום מלוא האגרות והיטלי הפיתוח).

יצוין כי נכון למועד זה, טרם ניתן אישור סופי של משרד הפנים כאמור וטרם אושרה התב"ע המפורטת להלן, אשר נכון למועד זה כפופה לאישור הוועדה המחוזית לתכנון ובניה (אשר אין כל וודאות כי יתקבל).

בהתאם להסכם שנחתם בין רגינסי והשותפים, רגינסי תרכוש מהשותפים (רגינסי והשותפים יקראו להלן ביחד: "הצדדים") 45% מזכויותיהם במקרקעין, לרבות זכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות במקרקעין (להלן: "הממכר"). בתמורה לממכר, תשלם רגינסי לשותפים סך של כ-26 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה"), המשקף את עלות רכישת הזכויות האמורות מעיריית בת ים (ככל שתירכשנה), ללא רכיב רווח לשותפים. עד למועד זה שילמה רגינסי לשותפים סך של כ-20.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, ויתרת התמורה, בסך של כ-5.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, תשולם על ידה עם קבלת אישור שר הפנים למכירה (ככל שיתקבל).

בנוסף, העמידה רגינסי לאחד השותפים הלוואה בסך של כ-7 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 5% ותוחזר לחברה מכל תמורה שניתן למשוך מהפרויקט או אף קודם לכן אם בוטל ההסכם בין הבעלים לשותפים, אך לא יאוחר מ-48 חודשים ממועד העמדתה.

יובהר כי בהתאם להוראות ההסכם שנחתם בין הצדדים, החלטה של השותפים והחברה לביטול הסכם המכר בנסיבות בהן לא אישר שר הפנים את הסכם המכר תיעשה במשותף, אולם היה ורק אחד מהצדדים ירצה לבטל את הסכם המכר, הצד המעוניין להיוותר בעסקה ירכוש מהצד המעוניין לצאת מהעסקה את חלקו בהתקשרות, בתמורה לסכומים ששולמו על ידי אותו עד לאותו מועד בצירוף ריבית שסוכמה בין הצדדים.

לפרטים נוספים אודות ההסכמים (לרבות תיאור עקרונות שיתוף הפעולה שהוסכמו בין הצדדים ושבמסגרתם, בין היתר, תהא אמונה החברה על שיווק הפרויקט) ראה ביאור 17 א' 22 לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, המצורפים לדו"ח זה.

יצוין כי בהתאם לתב"עות החלות על המקרקעין נכון למועד זה, השימושים המותרים הינם למבני ציבור. עם זאת, עיריית בת ים מקדמת את תב"ע ב/1/664 על המקרקעין (להלן בסעיף זה: "התב"ע החדשה" או "התוכנית"), אשר אם וככל ותאושר (כשאינן כל וודאות לכך) ניתן יהיה לבנות על בסיסה על המקרקעין פרויקט (להלן: "הפרויקט") בן 29 קומות, מתוכו 21 קומות למגורים (כ-170 יחידות דיור), 4 קומות משרדים, קומת מסחר כפולה, קומת מעבר וקומה טכנית, בשטחים כמפורט להלן: (א) 18,700 מ"ר עיקרי ביעוד למגורים, מתוכם כ-2,040 מ"ר מרפסות, וכ-500 מ"ר המיועד למועדון דיירים; (ב) 5,420 מ"ר ביעוד לתעסוקה ו/או מלונאות; (ג) 800 מ"ר ביעוד למסחר; וכן - (ד) 250 מ"ר ביעוד לצרכי ציבור. יצוין כי נכון למועד זה, המקרקעין פנויים.

עוד יצוין כי סמוך למועד אישורה של התוכנית (אם וככל שתאושר) תבחן החברה לגבש קבוצת רוכשים אשר תרכוש מהצדדים את הזכויות במקרקעין ותפעל לבניית הפרויקט, אם כי יובהר כי אין הכרח כי החברה תממש את הפרויקט בדרך זו.

למען הסר ספק, יובהר כי רכישת מקרקעי הפרויקט על ידי החברה ושותפיה טרם הושלמה נכון למועד הדו"ח ואין כל וודאות כי תושלם.

6.7.6.5 פרויקטים נוספים במתחם איינשטיין

בנוסף לכלל הפרויקטים במתחם איינשטיין שתוארו בסעיף 6.7, החברה מצויה בהליכי ארגון חברי קבוצות רכישה ביחס לשני פרויקטים נוספים במתחם איינשטיין בצפון תל אביב. גם בפרויקטים אלו, פועלת החברה לצרף חלק מבעלי הקרקע הרלוונטית לקבוצות רכישה אותן היא מארגנת ביחס לכל פרויקט וכן לשיווק זכויות לדירות לצדדים שלישיים, אשר תירכשנה מבעלי קרקע קיימים, בתמורה לדמי ניהול/סיחור שישולמו לחברה, כאשר החברה מתעתדת לרכוש את הזכויות לשטחי המסחר בפרויקטים האמורים (הנמצאים בחלק התחתון של הפרויקטים) ולהימנות על חברי הקבוצות. יודגש כי השלמת הפרויקטים הנוספים על ידי החברה או רגינסי מותנת בגיבוש קבוצות בפרויקטים וברכישת הקרקעות על ידי הקבוצות שתאורגנה על ידן, שצפויה להתבצע (ככל שתתבצע) בהליך של פירוק שיתוף, כך שמטבע הדברים אין כל וודאות כי חברי הקבוצות המאורגנות על ידן אכן ירכשו את המקרקעין עליהם עתידים להיבנות הפרויקטים ואין כל וודאות כי פעולות אלו יבשילו לכדי גיבוש קבוצות רכישה על ידן.

6.8. תחום הנדל"ן היזמי בישראל

6.8.1. מידע כללי על תחום הפעילות

6.8.1.1. מבנה תחום הפעילות

ככלל, פעילות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל כוללת מספר שלבים אשר כוללים איתור קרקעות/פרויקטים בתחום התמ"א ובדיקת כדאיות לרכישתן/להשקעה בהם בהתאם לזיהוי אזורי ביקוש; רכישת המקרקעין/התקשרות בהסכמי תמ"א 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 והקמה; 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 בד"כ מהותית (יצוין כי תחום התמ"א מאופיין בכך שההשקעה הנדרשת הינה 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 ליזם), עובדה שיוצרת חוסר וודאות וחשיפה פיננסית משמעותית.

בנוסף, לעיתים, בזמני שפל כלכליים, כדוגמת המשבר הכלכלי האחרון, בנקים מקשיחים את תנאי הענקת האשראי שלהם, כך שנדרש להציג הון עצמי גבוה ומכירות מתקדמות לשם גיוס מימון והוצאת הפרויקטים אל הפועל. נכון למועד פרסום הדוח, נכסי הקבוצה בתחום הפעילות הינם בעיקר בתל אביב ובתחום ההתחדשות העירונית בעיקר במרכז תל אביב ובצפונה (לפרטים אודותיהם ראה להלן).

6.8.1.2. מגמות ושינויים בהיקף הפעילות

לפרטים ראה סעיף 6.6 לעיל.

6.8.1.3. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

להלן יפורטו מגבלות על פי דין או הסדרים חוקיים הנוגעים לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי של הקבוצה ואשר עשויים להשפיע עליה באופן מהותי (לפרטים נוספים אודות הרגולציה בתחום התמ"א, הנכלל בתחום זה, ראה סעיף 6.8.2.2 להלן):

א. הליכי תכנון ובניה - הקמת פרויקט על קרקע תלויה במצב התכנון והרישוי החל על אותה קרקע. 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. בהתאם לתב"ע, היזם פועל מול רשויות התכנון בהכנת התכניות הדרושות לצורך הוצאת היתרי הבניה והכנת 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 (להלן: "חוק המכר").

חוק התכנון והבניה, הינו החוק העיקרי המסדיר את פעולתם של מוסדות התכנון והבניה בישראל, הן ברמה האזורית והן ברמה הארצית, לרבות מוסדות וועדות הערר, הגדרות תכניות המתאר, שימור אתרים, סלילת דרכים, כלל סדרי הרישוי וכיו"ב. בנייה ללא היתר בנייה או אגב סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית בהתאם לסעיפים 203 - 255 לחוק התכנון והבניה.

הפעילות היזמית מחייבת קבלת אישורים והיתרים בהתאם להוראות חוק זה והתקנות שהוצאו מכוחו. 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.

ב. בניית הפרויקטים - הבניה בישראל כפופה למאות תקני בנייה ותווי תקן בקשר עם אופן הבניה, איכות החומרים ובטיחותם. התקנים מפורסמים על ידי מכון התקנים הישראלי, וחלקם מוכרזים כמחייבים רשמית על ידי משרד התעשייה והמסחר ומכון התקנים הישראלי. על מנת לקבל היתר בניה נדרש המבקש להציג הסכמים עם מכוני בדיקה מורשים המפקחים על הבניה. בנוסף, חלות לגבי ביצוע הבניה, הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970, והתקנות אשר הותקנו לפיה.

ג. קבלת אישורי רשויות ופיקוח מצד הרשויות השונות- היזם נדרש לקבל מהרשויות הרלוונטיות אישורים המהווים תנאי לאכלוס שטחים, לרבות אישור ועדה מקומית ואישור כיבוי אש ואישורים הנוגעים לאיכות הסביבה.

ד. חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח- חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז, שטחים ציבוריים וכיו"ב, משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח. להגדלת התעריפים כאמור השפעה שלילית על רווחיות הפרויקטים.

ה. רישוי קבלנים - היזם נדרש להתקשר עם קבלני ביצוע אשר עומדים, על פי הצהרתם, בדרישות חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק רישום קבלנים"). חוק רישום קבלנים קובע כי רק קבלן אשר נרשם בפנקס הקבלנים רשאי לבצע עבודות הנדסה בנאיות. כן קובע החוק מהם התנאים לצורך רישום אדם כקבלן מורשה.

ו. רישיונות עסק - הפעלת שטחים מסחריים וחניונים כפופה לקבלת רישיון עסק בהתאם לחוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968.

ז. חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 - היזם כפוף להוראות לעניין חבות תשלום מס שבח במקרה של מכירת נכסים, ומס רכישה, במקרה של רכישת נכסים.

ח. רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") - מרבית שטחי המקרקעין בישראל מצויים בבעלות מדינת ישראל, קק"ל או רשות הפיתוח, באופן שחלקם מוחכרים בחכירה ארוכת שנים. על קרקעות אלו חלים הסכמים עם רמ"י. חכירה של מקרקעי רמ"י כרוכה לרוב בתשלומים שוטפים או חד פעמיים, לרבות דמי חכירה ודמי היוון, דמי היתר ודמי הסכמה וכן בהתחייבות לפתח את אזור הפרויקט מכוח הסכם פיתוח שנחתם בין הצדדים.

חוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך - 1960 מסדיר את סמכויותיה ותפקידה של רשות מקרקעי ישראל לניהול קרקעות המדינה; שיווק הקרקעות; הקצאת הקרקעות למגוון מטרות שונות; שמירת זכויותיהם של בעלי מקרקעין וכיו"ב.

ט. התקשרות עם רוכשים - בהתקשרויותיה עם רוכשי יחידות הקבוצה כפופה להוראות חקיקה שונות בקשר עם התחייבויותיה לגבי אופי ואיכות הבניה והאחריות הניתנת לה ולליקויים אפשריים שהתגלו, הפירוט הנדרש בהסכמי הרכישה, והבטחת כספם של הרוכשים בהתאם לאחת הדרכים המנויות בחקיקה ובכלל אלה בחוק מכר (דירות), תשל"ג - 1973 וחוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ד-1974.

י. חוקים עיקריים נוספים להם כפופה הפעילות היזמית:

חוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח-1958; חוק המקרקעין, התשכ"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; חוקים שונים הנוגעים לאיכות הסביבה, בין היתר, החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961 והחוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב-1992; חוק העתיקות התשל"ח-1978.

6.8.1.4 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.

6.8.1.5

מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

חסם הכניסה העיקרי כיום הינו הצורך בהון עצמי (למעט בפרויקטי התמ"א בו 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.

6.8.1.6

מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מאופיין בתחרות רבה שכן תחום 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. 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 נכון למועד זה החברה אינו מהותי ביחס להיקפי הפרויקטים בתחום. יצוין כי בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים באזורי ביקוש, קיימת תחרות רבה בענף הבניה בין החברות השונות באיתור מקרקעין באזורי ביקוש ובזכייה במכרזי מקרקעין שונים, לצרכי בניה.

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 חלק רכישת דירה חדשה.

היתרון היחסי של החברה למול מתחריה הינו המוניטין והניסיון הרב אותו צברו בתחום הנדל"ן החברה והאחים חגי', הבא לידי ביטוי ביכולתם להוביל עסקאות מורכבות (הכוללות, בין היתר, עסקאות קומבינציה, עסקאות שביחס אליהן קיימים עררים רבים, עסקאות בהן קיימים פולשים או דיירים בדמי מפתח במקרקעין, עסקאות פיננסי ביוני, ניווד זכויות בניה וכיו"ב) וזאת, בין היתר, לאור יכולת השיווק והניסיון הרב בתכנון פרויקטים ולאור היכרותם הטובה את דיני התכנון ובניסיון רב בעבודה למול ועדות תכנון. כמו כן לחברה נגישות למאגר הלקוחות של קבוצת חגי', המונה כ-5,000 לקוחות.

6.8.1.7

אופי ההתקשרויות עם קבלנים מבצעים

את פעילותה היזמית מבצעת הקבוצה באמצעות קבלנים חיצוניים וספקי שירות נוספים, כאשר ההתקשרויות המהותיות ביותר בהן התקשרו חברות הקבוצה עד כה הינן התקשרויות בהסכמים פאושליים עם קבלן ראשי לבניית הפרויקטים הרלבנטיים.

6.8.1.8

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 וליווי בנקאי, כמקובל. לרוב, ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת מימון בנקאי לפרויקט נע בין 20%-25% (היקף ההון העצמי תלוי בין היתר בהיקף השיווק של החברה קודם לקבלת המימון הבנקאי), 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 ומתן ערבויות על פי חוק מכר לרוכשי דירות, והאשראי מועמד על ידי הבנק המלווה בשיטת "פרויקט סגור", באמצעות חשבון מיוחד לכל פרויקט אליו מועברים תקבולי הפרויקט וממנו משולמות ההוצאות בגינם (לאחר אישור מפקח מטעם הבנק המממן).

בתחום ההתחדשות העירונית נכון למועד זה מממנת התחדשות עירונית את הפרויקטים בתחום פעילותה על ידי הלוואות בעלים המתקבלות מהחברה ומתמורת ממכירת דירות בפרויקטים השונים בתחום זה.

6.8.2. תיאור הפרויקטים/הנכסים של הקבוצה בתחום הפעילות

6.8.2.1. המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה ושטחי מחסנים במגדל הצפוני והדרומי בפרויקט הארבעה

6.8.2.1.1. רכישת הזכויות במקרקעי פרויקט הארבעה

א. ביום 3 במרס 2011 מימשו קבוצת רכישה עליה נמנית החברה (אשר ארגנה את הקבוצה) וחגי' מגדלי הארבעה (להלן ביחד: "הרוכשות") אופציות, אשר חויבו למימוש כמקשה אחת, לרכישת מלוא זכויות החכירה (המהוונות במלואן לתקופה המסתיימת בחודש יוני 2058, עם הארכה אוטומטית של 49 שנים) של צדדים שלישיים (להלן: "המוכרות") במגרש מספר 9 עפ"י תב"ע תא/3000, בשטח כולל של כ-6,000 מ"ר, הידוע כגוש 7101 חלקה 19 והממוקם ברחוב הארבעה בתל אביב, פינת רחוב ארניה (להלן: "המגרש" או "המקרקעין") וכן לרכישת זכויות בניה נוספות, אשר נידו אל המגרש האמור ממגרשים 8.1-8.3 לפי התב"ע (להלן: "זכויות הבניה הנוספות"), בהתאם להסכמי מכר אשר צורפו כנספח להסכמי האופציה.

ב. בעקבות מימוש האופציה כאמור, חתמו הרוכשות על הסכמי מכר עם המוכרות, אשר הושלמו במלואם, וזכויות החכירה נרשמו זה מכבר בלשכת רישום המקרקעין על שם הרוכשות. התמורה הכוללת ששולמה למוכרות מכוח הסכמי המכר והתוספות להם, לרבות בגין הוצאות הפיתוח שהוצאו על ידי המוכרות בקשר עם המקרקעין ובגין עצם קבלת האופציה, הסתכמה לסך של 359,650 אלפי ש"ח, מתוכו סך של 205,210 אלפי ש"ח שולם על ידי החברה ועל ידי חגי' מגדלי הארבעה.

6.8.2.1.2. על מקרקעי פרויקט הארבעה נבנו שני מגדלי משרדים (הכוללים גם שטחי מסחר ושירות, ו-6.5 קומות חניה) – הצפוני, שנבנה על ידי חגי' מגדלי הארבעה, כולל 33 קומות משרדים, והדרומי, שנבנה על ידי קבוצת הרכישה, כולל 36 קומות משרדים (שני המגדלים כוללים גם טרקלין עסקים המתפרש על פני 2 קומות נוספות, ואשר נכלל בתחום הפעילות המפורט בסעיף 6.12 להלן).

בחודש מאי 2017 התקבל אישור אכלוס למגדל המשרדים הצפוני ובחודש יולי 2017 התקבל אישור אכלוס למגדל המשרדים הדרומי (שנבנה על ידי קבוצת הרכישה). אישור אכלוס לשטחי מבואת הכניסה (האטריום) של שני המגדלים עתיד להתקבל בחודשים הקרובים.

6.8.2.1.3. תחום הנדל"ן היזמי כלל את שטחי 33 קומות המשרדים במגדל הצפוני, שטחי המסחר בקומת הקרקע של המגדל הצפוני והגלריה שלה, כ-600 חניות בשני המגדלים וכ-2,300 מ"ר מחסנים, ואולם נכון למועד זה, לאחר שמרבית הזכויות האמורות כבר שוקו על ידי חגי' מגדלי הארבעה והחברה (לרבות זכויותיה של חגי' מגדלי הארבעה בשטחי המסחר במגדל הצפוני, אשר נמכרו בעסקת תשואה), תחום הנדל"ן היזמי כולל את הגלריה ויתרת המחסנים בלבד. לפרטים אודות ההתקשרויות שבוצעו בתקופת הדו"ח ושבמסגרתן מכרו החברה וחגי' מגדלי הארבעה את יתרת ההחזקות שנתרו להם בחינוי פרויקט הארבעה (ובכלל זה כלל החניות שנכללו בתחום פעילות זה) לאחים יצחק ועידו חגי', בעלי השליטה בחברה ולגורם הקשור לעידו חגי', ראה סעיף 6.7.2.4.2.5 לעיל. בנוסף, מוסיפות החברה וחגי' מגדלי הארבעה להחזיק בטרקליני העסקים בשני המגדלים ובגלריה במגדל הדרומי, המשויכים לתחום הפעילות המפורט בסעיף 6.12 להלן.

יצוין כי נכון למועד זה שיחרר הבנק המלווה את הפרויקט לחגי' מגדלי הארבעה את כל ההון העצמי שהועמד על ידה בפרויקט.

6.8.2.1.4. הסכם למתן שירותי ניהול כקבלן משנה שנחתם בין חגי' מגדלי הארבעה לצד ג'

בהתאם להסכם הניהול עליו חתומה חגי' מגדלי הארבעה עם רוכשי היחידות במגדל הצפוני, התחייבה חגי' מגדלי הארבעה להעמיד (בעצמה ו/או באמצעות קבלני משנה) את שירותי הניהול והביצוע הבלעדיים של השירותים במגדל הצפוני, החל ממועד מסירת החזקה ביחידה הראשונה במגדל (להלן: "המועד הקובע") וכלה בתום 36 חודשים מהמועד הקובע. כן נקבע כי חגי' מגדלי הארבעה רשאית להפסיק את מתן השירותים ו/או חלק מהם במתן הודעה מראש של 90 יום לכל בעלי היחידות במגדל. תמורת שירותי הניהול משלמים דיירי המגדל הצפוני לחברת הניהול דמי ניהול בשיעור מקובל.

בהקשר זה יצוין כי ביום 4 בדצמבר 2011 חתמה חגי' מגדלי הארבעה על הסכם עם חברת השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ (להלן: "השתתפויות"), הנמנית על רוכשי היחידות במגדל הצפוני, במסגרתו הוסכם כי השתתפויות תעניק, כקבלן משנה של חגי' מגדלי הארבעה ומבלי שיתקיימו בין הצדדים יחסי עובד-מעביד, שירותי ניהול למגדל הצפוני, בתמורה לעמלה שאינה מהותית לחברה.

6.8.2.1.5. לפרטים אודות הסכמי מימון בהם התקשרה חגי' מגדלי הארבעה עם הבנק המלווה ועם גוף מוסדי (שהעמיד לה הלוואה ששימשה לפירעון אגרות החוב (סדרה ד') של החברה) ראה סעיף 6.20.8 להלן.

6.8.2.2. פעילות התחדשות עירונית

בתחום ההתחדשות העירונית פועלת החברה בתחום תמ"א 1 (חיזוק וחינוך מבנים קיימים וקבלת דירות לשיווק על ידי היזם) ובתחום התמ"א 2 (פינוי והריסת המבנים הקיימים, כאשר הדיירים מקבלים דירות בבניין החדש והיזם מקבל את יתרת הזכויות מכוח התמ"א). נכון למועד זה החברה נמצאת (ביחד עם קריגר, כהגדרתה להלן) בשלב הביצוע של 3 פרויקטים מתוך 20 פרויקטים בתחום תמ"א 1. החברה אינה מגדילה את פעילותה בתחום זה והיא אף בוחנת את מכירת יתרת זכויותיה בפרויקטים בתחום זה, כשנכון למועד זה התקשרה החברה בהסכמים למכירת זכויותיה בחלק מהפרויקטים. ביחס לפעילות בתחום התמ"א 2, החברה מקדמת נכון למועד זה 4 פרויקטים, ובשלב זה טרם ברור אם החברה תפעל בפרויקטים נוספים בתחום זה.

6.8.2.2.1. תמ"א 38 – כללי

לתיאור התחום והרגולציה הנוגעת לו ראה סעיף 6.8.2.2.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2016.

6.8.2.2.2. התקשרות בהסכם שיתוף פעולה עם גורם הפועל בתחום

ביום 6 בדצמבר 2012 התקשרה קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (להלן: "חברת הבת" או "התחדשות עירונית") בהסכם עם קריגר נדל"ן טי אל וי בע"מ (להלן: "קריגר נדל"ן"), ה"ה גל הרשקוביץ ואורן פילטר, שלמיטב ידיעת החברה הינם בעלי השליטה בה ועם חברות אחרות בשליטתם (להלן: "הרשקוביץ ו-פילטר", לפי העניין, וביחד ייקראו: "יחיד קריגר"; קריגר נדל"ן, יחיד קריגר והחברות האחרות בשליטתם ייקראו להלן: "קריגר"; החברה, חברת הבת וקריגר ייקראו להלן: "הצדדים"), העוסקים בפעילות תמ"א 38, שעניינו הסדרת שיתוף פעולה בין הצדדים בנוגע לפעילותם בתחום תמ"א 38 (להלן: "הסכם המסגרת" או "הסכם שיתוף הפעולה", לפי העניין).

לפרטים אודות תנאיו המהותיים של הסכם שיתוף הפעולה שנחתם בין התחדשות עירונית לבין קריגר; תפקידי והתחייבויות הצדדים על פי ההסכם האמור, לרבות התחייבויות להעמיד מימון לחברות הפרויקטים שנבחרו; ודמי השיווק והניהול (לפי העניין) להם זכאים הצדדים להיות זכאים מכוח המיזם המשותף, ראה סעיף 6.8.2.2.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2014, המצורף לדו"ח זה בדרך של הפניה.

נכון למועד פרסום הדוח, העמידה התחדשות עירונית לקריגר נדל"ן הלוואות, בסך קרן של כ-5.4 מיליוני ש"ח (להלן: "ההלוואות") וזאת כנגד בטחונות שהועמדו לה על ידי קריגר. בהתאם להסכמי ההלוואה, ההלוואות האמורות נושאות ריבית בשיעור 12%, צמוד למדד המחירים לצרכן (יתרת ההלוואות עומדת נכון למועד זה על סך של כ-9 מיליון ש"ח). התחדשות עירונית זכאית להורות לקריגר נדל"ן להסב הלוואות שהועמדו לה כהלוואות לחברות הפרויקטים, שכן ההלוואות האמורות נועדו להשיב לקריגר נדל"ן הוצאות שהוצאו עד למועד ההסבה עבור חברות הפרויקטים. ההלוואות האמורות תיפרענה מיד עם היווצר מקור תזרימי בחברות הפרויקטים וזאת בטרם כל החזר אחר למי מהצדדים.

בנוסף, נכון למועד זה, במספר מועט של פרויקטים, העמידה התחדשות עירונית (באמצעות הלוואות שהועמדו לה ע"י החברה) למספר חברות פרויקטים, הלוואות המסתכמות נכון ליום 31 בדצמבר 2017 לסך של כ-27.8 מיליון ש"ח לטובת קידום הפרויקטים. ההלוואות הועמדו בריבית של 12% עד 15% בתוספת הצמדה למדד. לטובת חלק מהלוואות אלו הועמדו בטחונות ע"י חברות הפרויקט להן ניתנו הלוואות ספציפיות אלו וכן ע"י קריגר.

מחלוקות שהתעוררו ביחס לאופן הפעולה המשותף

כפי שפירטה החברה בעבר, בין התחדשות עירונית ובין קריגר התעוררו מחלוקות סביב התנהלות הצדדים במיזם המשותף, אותן העבירו הצדדים לפתרון על ידי בורר. נכון למועד פרסום הדוח, לאור ניסיון הצדדים לפתור את המחלוקות מחוץ למסגרת הבוררות, הושהו הליכי הבוררות והצדדים משתפים פעולה ככל הנדרש לקידום הפרויקטים ומכירתם.

6.8.2.2.3. בחירת פרויקטים על ידי החברה

נכון למועד זה, לחברה ולקריגר כ-20 פרויקטים משותפים (כאשר ב-11 מתוכם בוצעה הקצאת מניות לחברת הבת ואילו ב-9 חברות פרויקטים לא בוצעו הקצאות מניות לחברת הבת ואולם הוחלו עקרונות שיתוף הפעולה בין

הצדדים ביחס לחלקה של קריגר באותן חברות). נכון למועד זה, 3 מהפרויקטים האמורים נמצאים בשלב ביצוע, וביחס ל-5 פרויקטים אחרים, נחתמו הסכמים במסגרתן תמכור החברה את זכויותיה באותם פרויקטים (כשביחס ל-2 מההסכמים האמורים טרם התקיימו התנאים המתלים להתקיימותם). יובהר כי הכנסות החברה והרווח הצפוי לה מ-5 ההתקשרויות האמורות אינו צפוי להיות מהותי.

ביחס ליתרת 12 הפרויקטים, ב-4 פרויקטים הוחתמו כלל (100%) מהדיירים על הסכמים המאפשרים את ביצוע הפרויקט וביתר הפרויקטים הוחתמו דיירים בכמות ושיעור המאפשרים הגשת תביעה למפקחת על רישום המקרקעין לצורך קבלת אישורה לכפות את הפרויקט על הדיירים שלא חתמו. עם זאת, ביחס ל-5 פרויקטים מהפרויקטים האמורים מתנהלים הליכי בוררות עם הדיירים הקיימים לגבי תוקפם של ההסכמים שנחתמו עימם, אשר נכון למועד זה טרם הוכרעה.

6.8.2.2.3.1. תנאי ההסכמים מול הדיירים

חברות הפרויקטים (להלן: "חברת הפרויקט") מתקשרות בהסכמים מול הדיירים של המבנים בהם ניתן לבצע תמ"א 38 (להלן: "הסכמי תמ"א 38"), שעיקריהם כדלקמן (יודגש, כי הסכמי תמ"א 38 שנחתמו אינם זהים בתוכנם ובתנאיהם ולפיכך, על אף האמור לעיל ולהלן, ההסכמות שתוארנה להלן אינן נכללות בכלל הסכמי תמ"א 38 שנחתמו ביחס לפרויקטים שנבחרו ובמקרים מסוימים אף קיימות תניות סותרות להתניות שתפורטנה להלן, אולם יש בתיאור שיובא להלן כדי לשקף את מהות הסכמי תמ"א 38 שנחתמו עד כה בפרויקטים שנבחרו):

עיקרי העסקה

בתמורה למילוי התחייבויות חברת הפרויקט כלפי הדיירים על פי ההסכם (בהתאם להוראות תמ"א 38), יעבירו הדיירים לחברת הפרויקט את זכויות הבנייה הקיימות בפרויקט (מכח הוראות תמ"א 38 ומכוח תכניות בניין עיר החלות על החלקה עליה בנוי הבניין⁶⁸), לבניית קומה/ות נוספות בבניין עם חדרי יציאה על גג הבניין, וכן מעלית, חניות ו/או מחסנים בבניין, ככל הניתן. חברת הפרויקט תישא בכל תשלום שינבע מהוראות הסכם תמ"א 38, למעט הוצאות ו/או תשלומים בגין נזקים שנגרמו ממעשה ו/או מחדל של מי מהדיירים. התחייבות חברת הפרויקט לשאת בעלויות התוכנית, כוללת בין היתר התחייבות לשאת בכל תשלומי הבניה שיידרשו; תשלומי חובה למיניהם; עלויות מפקח בניה מטעם הדיירים (שימונה על ידי הדיירים) ומנהל בניה, בסכומים שנקבעו; והשתתפות בשכר הטרחה של בא כוח הדיירים. ככל שדייר ישלם תשלום החל על חברת הפרויקט, תשפה אותו חברת הפרויקט בגין כך תוך המועד שנקבע, כאשר כל תקופת איחור תחויב בריבית חריגה והפרשי הצמדה כפי שנקבע בהסכמים.

תנאים מתלים ומפסיקים

בין התנאים המתלים והמפסיקים שנקבעו בהסכמי תמ"א 38, כולם או חלקם, לפי העניין, נמנים בין היתר התנאים הבאים:

- א. חתימת שיעור מינימאלי של דיירים מתוך כלל דיירי הנוכחיים של הבניין, כפי שהוסכם במסגרת ההסכם⁶⁹ או לחלופין קבלת החלטה חלוטה של המפקחת על הבתים המשותפים לפיה היא מאשרת את הוראות הסכם תמ"א 38 ואוכפת את ביצועו על הדיירים הסרבנים.
 - ב. הגשת התוכניות הנדרשות לצורך ביצוע הפרויקט והגשת בקשה לקבלת היתרי בניה וכל יתר ההיתרים הנדרשים לפרויקטים בתוך פרקי הזמן שנקבעו, וקבלת היתר בניה במועדים הנקובים ובלבד שהיתר בניה שיתקבל (ככל שיתקבל) כאמור לא יגרע משטח תוספת הבניה לדיירים בשיעור גבוה מזה שהוסכם בין חברות הפרויקטים לדיירים, כאשר גם במקרים כאמור עומדת לחברת הפרויקט במרבית המקרים הזכות לפצות את הדיירים⁷⁰.
 - ג. קבלת מכתבי החרגה מהבנקים למשכנתאות ו/או אישור כל צד שלישי שלטובתו רשומה הערת אזהרה על דירת הבעלים וזאת בתוך פרק הזמן הנקוב בהסכמים.
 - ד. התנאי המפסיק נוגע לאי התקיימות אחד מהתנאים המתלים המנויים בהסכמים. ככל ולא יתקיים אחד מהתנאים המתלים בתוך פרק הזמן שנקבע בהסכמי תמ"א 38, ייחשב הסכם התמ"א כהסכם בטל ומבוטל אלא אם כן החברה הודיעה בכתב לדיירים על הסיבה לעיכוב והנציגות אישרה הארכת המועד.
- כמו כן לדיירי הבניינים עומדת הזכות על פי הסכמי תמ"א 38 שנחתמו, לבטל את ההסכמים וזאת בין היתר בנסיבות של קבלת צו פירוק ו/או כינוס נכסים ו/או הקפאת הליכים כנגד חברת הפרויקט, שלא בוטלו תוך הזמן שנקצב לכך

⁶⁸ כאשר זכויות שאינן מכוח תמ"א 38 תהיינה שייכות בעתיד לכלל דיירי הבניין.
⁶⁹ יצוין, כי במרבית הסכמי תמ"א 1-38 נקבעה הוראה לפיה דרושה הסכמתם של 75% מהדיירים הקיימים, חרף הדרישה לרוב של לפחות 67% מהדיירים הקיימים, בהתאם להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

⁷⁰ לעניין זה יצוין כי פיצוי (לרבות בדרך של שיפור מפרט העבודות) בגין גריעת השטח כאמור יינתן בהתאם למנגנוני ומדרגות הפיצוי השונים שנקבעו לעניין בהסכמים, כאשר במקרה של פיצוי כספי המס בגין פיצוי כאמור יחול על חברת הפרויקט או על הדיירים, לפי העניין וכתלות בתנאי ההסכמים שנחתמו. מאידך, היה ויהיה מדובר בסטייה מהותית מהשטחים/הכמויות שהוטחו לדיירים (כפי שהוגדרו בהסכמי תמ"א 38), תוקנה לדיירים הזכות לבטל את הסכם תמ"א 38.

בהסכמים; במקרה של אי חידוש העבודות על ידי חברת הפרויקט, מקום בו הופסקו, תוך פרק הזמן שנקבע לכך בהסכמי תמ"א 38; במקרה של הפרה יסודית (כהגדרתה בהסכמי תמ"א 38) של ההסכם על ידי חברת הפרויקט, שלא תוקנה תוך פרק הזמן שנקצב לכך בהסכמים; ובמקרה של גריעה מהותית משטח תוספת הבנייה לדיירים בשיעור הגבוה מזה שהוסכם בין החברה לדיירים. כמו כן, בחלק מהסכמי תמ"א 38 קיים תנאי מפסיק, לפיו ככל שיחול שינוי בפטור ממס שבח, חברת הפרויקט רשאית לבטל את ההסכם כאמור.

תנאים למכירת דירות חדשות.

חלק מהסכמי תמ"א 38 מסדירים את התנאים המתייחסים למכירת הדירות החדשות בפרויקט. בהסכמים אלו נקבע כי במקרה בו יילקח ליווי בנקאי למימון הפרויקט, לחברת הפרויקט יהיה שיקול דעת מלא באשר למועד מכירת הדירות החדשות (למעט הדירה האחרונה, שתימכר רק לאחר שתושלמנה העבודות בפרויקט ובכפוף להמצאת כל אישורי המיסים הנדרשים על ידי חברת הפרויקט), וזאת כנגד המצאת ערבויות לרוכשי הדירות החדשות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. כמו כן נקבעו בהסכמים מנגנונים שונים שיאפשרו לחברות הפרויקט ולרוכשי הדירות החדשות לקבל מימון בנקאי לטובת הפרויקט, לרבות התחייבות הדיירים להחרגת הזכויות הנמכרות מהמשכנתאות הקיימות על דירותיהם וכן מתן אפשרות לחברות הפרויקט לרשום הערות אזהרה ושעבודים על היחידה הרישומית החדשה - בכפוף לתנאים ולמועדים שנקבעו לעניין זה בהסכמי תמ"א 38. מאידך, מקום בו לא יועמד ליווי בנקאי לפרויקט, מכירת הדירות החדשות תבוצע בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט (כשבהסכמים נקבעו מנגנונים שמטרתם להבטיח שתמורת מכירת הדירות תשמש בתחילה להשלמת הפרויקט), בהתאם למנגנונים שנקבעו לעניין זה בהסכמי תמ"א 38.

בנוסף לאמור לעיל, יצוין כי מכירת הדירות ורישום הערת אזהרה לטובת הרוכשים החדשים הינם כפופים להתקיימות תנאים כדלקמן: (א) קבלת ההיתרים הנדרשים לפרויקטים; (ב) מסירת הערבויות הנדרשות על פי הסכמי תמ"א 38 לדיירים הקיימים, בלוחות הזמנים שנקבעו לכך, לרבות ערבויות ביצוע שתומצאנה עד למועד תחילת העבודות, בשיעור שנקבע מתוך עלות העבודות ושכומן יפחת עם התקדמות העבודות (הערבויות האמורות תשמשנה עם גמר העבודות לצורך הבטחת התחייבויות חברת הפרויקט למשך תקופת הבדק שנקבעה בין הצדדים) וערבויות שנועדו להבטיח את תשלומי המיסים והיטלים אחרים בגין הפרויקט; (ג) מסירת אישורי הביטוחים שנקבעו לידי נציגות הדיירים.

התחייבות למועדי ביצוע

הסכמי תמ"א 38 כוללים התחייבות של חברת הפרויקט למועד תחילת וסיום העבודות (הן ביחס לעבודות החיזוק והשיפוץ והן ביחס לבניית הדירות החדשות) ושל קבלת טופס 4 לפרויקט וזאת תוך פרקי הזמן שנקבעו לעניין זה בהסכמים, כאשר ככל שהחברה המבצעת (חברת הפרויקט או קריגר נדל"ן, לפי העניין) לא תעמוד במועדים שנקבעו לכך בהסכמים, תשלם החברה המבצעת לדיירים הקיימים פיצוי בגין איחור במסירה בסכומים לא מהותיים שנקבעו בכל הסכם.

תנאים נוספים

חברות הפרויקט נושאות באחריות המלאה כלפי הדיירים לביצוע ולטיב העבודות על ידן (לרבות בתקופת הבדק ובמקרים מסוימים, בכפוף לקבוע בהסכמי תמ"א 38, אף לאחר תקופת הבדק, ובתקופת האחריות הקבועות בחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973), אף אם העסיקו קבלני משנה, לרבות תביעות בכל הקשור להסכם או מכוח פעולתם של הקבלנים והיועצים ששכרו. בנוסף, התחייבו חברות הפרויקט לביצוע תיקוני עבודות (ובכלל זה ביחס למוצרים שיותקנו בפרויקט, בכפוף לקבוע בהסכמים) במועדים שנקבעו לכך בהסכמי תמ"א 38. כמו כן, חברת הפרויקט תישא באחריות בגין כל נזק גוף ו/או רכוש אשר יתהווה תוך כדי ביצוע העבודות ו/או כתוצאה מהן לבניין, לדיירים או לכל צד ג', בגין מעשה או מחדל של חברת הפרויקט. בנוסף, חברות הפרויקט תפצינה את הדיירים בגין כל הוצאה שתיגרם להם בגין עניינים שבאחריותה של חברת הפרויקט כאמור לעיל ו/או בגין הפרת הסכם תמ"א 38, כולל הוצאות משפטיות והכל בהתאם ובכפוף לקבוע בהסכמי תמ"א 38. בנוסף, הסכמי תמ"א 38 כוללים סעיף פיצויים מוסכמים בגין ההפרות שהוגדרו כהפרות יסודיות בהסכמים, בסכומים לא מהותיים ומבלי לגרוע מהאמור לעיל. כן כוללים הסכמי תמ"א 38 הסכמות מהותיות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה ובהן: התחייבויות שונות של חברות הפרויקט לתיקון ליקויים ופגמים בתקופת האחריות והבדק בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 וחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים בפני רעידות אדמה) (הוראת שעה), תשס"ז-2007; סדר העבודה בפרויקטים (כשלעניין זה נקבע בחלק מהסכמי תמ"א 38 שנחתמו כי עבודות הבניה של היחידות החדשות תחלנה רק לאחר השלמת ביצוע עבודות החיזוק והשיפוץ בדירות הקיימות); פיצוי הדיירים בחלק מההסכמים מקום בו ייקבע על ידי שמאי מוסמך כי שווי העבודות שבוצעו עבורם נמוך מהזכויות שהתקבלו מכח תמ"א 38 וזאת בכפוף לאמור בהסכמים; התחייבות חברות הפרויקט לרישום הבית המשותף בתנאים ומועדים שנקבעו לעניין זה בהסכמים;

התחייבות למתן דיור חלופי לחלק מהדיירים בנסיבות בהן זה נדרש; התחייבות ספציפיות שונות לחלק מדיירי הבניינים לרבות התחייבות לפצות אותם בגין נזקים שנגרמו להם עקב בניית הפרויקט וכיו"ב.

6.8.2.2.3.2. הסכמים מול יועצים, נותני שירותים וקבלני משנה

חברות הפרויקט 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 וכיו"ב, לצורך קידום הפרויקטים שבהם התקבל ו/או עתיד להתקבל היתר בניה, ההסכמים האמורים הינם וצפויים להיות, לפי העניין, בתנאי שוק. נכון למועד זה, התקשרו 3 חברות פרויקט בהסכמי קבלן, הנושאים תנאים מקובלים והינם הסכמים פאושליים לבניה עד מפתח.

6.8.2.2.4. פעילות עצמאית בתחום

בנוסף לפעילות המשותפת עם קריגר, וכמפורט לעיל, להתחדשות עירונית פעילות עצמאית בפרויקטים נוספים בתחום התמ"א 38/2, אשר לעצם התממשותם נזקקת החברה להחתמת 80% מדיירי הבניין הרלבנטי (בניגוד ל-67% במקרה של תמ"א 1). במסגרת כך, מקדמת החברה נכון למועד זה 4 פרויקטים שונים בתל אביב ורמת גן. יובהר כי עקרונות הסכמי תמ"א 2 בהם מתקשרת החברה עם הדיירים דומים במהותם לעקרונות הסכמי תמ"א 1 (אשר תוארו לעיל), ואולם הסכמי תמ"א 2 כוללים גם התחייבות למתן ערבות חוק מכר לבעלי הדירות הקיימות בפרויקט בתקופת הבניה בה הם מפנים את הדירות שלהם; והתחייבות לתשלום דמי שכירות והוצאות נלוות לבעלי הדירות הקיימות החל ממועד פינוי הדירות הקיימות ועד למועד מסירת הדירות החדשות, לרבות המצאת ערבות להבטחת נושא זה.

6.8.2.2.5. פינוי בינוי

ביום 14 בדצמבר 2015, אישר דירקטוריון החברה, את התקשרות התחדשות עירונית, חברת הבת של החברה, בהסכם לשיתוף פעולה (להלן: "ההסכם") עם צד ג' (להלן: "השותף"), בפרויקטים בתחום הפינוי-בינוי בשכונת גיורא באור יהודה (להלן: "פרויקט גיורא"), בשכונת עמישב בפתח-תקוה (להלן: "פרויקט עמישב"), ובשכונת רמת-אליהו בראשון-לציון (להלן: "פרויקט רמת-אליהו", וביחד "הפרויקטים"). לפרטים נוספים אודות עיקרי ההתקשרות ראה סעיף 6.8.2.2.5 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2016. יובהר כי נכון למועד זה, לא חלה כל התפתחות בנוגע להתקשרות זו ביחס למידע שניתן בסעיף האמור.

6.8.2.2.6. מינוי מנכ"ל להתחדשות עירונית

ביום 29 במאי 2017, אישרו ועדת הביקורת של החברה ודירקטוריון החברה, כעסקה שאינה חריגה (כהגדרת המונח בחוק החברות), את התקשרות החברה עם מר אלעד חגיג', שהינו בן דודם של האחים יצחק ועידו חגיג', בעלי השליטה בחברה, בהסכם במסגרתו יכהן מר אלעד חגיג' כמנכ"ל התחדשות עירונית. עוד לעניין זה ראה תקנה 22 לדו"ח פרטים נוספים המצורף לדו"ח זה.

6.8.2.3. החזקת זכויות בקרקע לבניה בטבריה על ידי רג'נסי

נכון למועד הדו"ח, רג'נסי הינה הבעלים של יתרת זכויות הבניה הקיימות בקרקע בגוש 15042 חלקה 9 ברחוב אחד העם בטבריה, לבניית 29 יחידות דיור בשטח של 2,630 מ"ר (שטח עיקרי שנותר לניצול- 3,675 מ"ר) (להלן: "יתרת הזכויות בפרויקט בטבריה"). נכון למועד פרסום דוח זה, רג'נסי טרם החליטה כיצד בכוונתה לפעול בנוגע ליתרת זכויותיה בקרקע בטבריה. יתרת המלאי בגין נכס זה בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, הינה בסך של 2,531 אלפי ש"ח.

6.8.2.4. רכישת זכויות במגרש המהווה חלק מתוכנית סמל צפון

ביום 6 במרץ 2014, התקשרה קבוצת חגיג' סומייל 122 בע"מ, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (להלן: "סומייל 122"), בהסכם עם צדדים שלישיים, לרכישת חלק מחלקה 17 בגוש 6213 (33/367 חלקים), המהווה חלק ממגרש 122 לפי תכנית תא/מק/2988 (סמל צפון). הזכויות הנרכשות מעניקות זכות לכ-3 יחידות תב"ע במגרש ע"פ לוח ההקצאות של התב"ע, מתוך 174 יחיד למגורים שניתן לבנות במגרש 122 על פי תכנית 2988ב. על הממכר מצוי בית מגורים, המושכר בשכירות בלתי מוגנת. בתמורה לזכויות הנרכשות, שילמה סומייל 122 סך של כ-3 מיליון ש"ח.

כמו כן, רכשה חגי' סומייל, בתמורה לסך של כ-3.5 מיליון ש"ח, 3.51 יחידות תב"ע נוספות שמימושם צפוי להיות במגרש 122 וזאת מכוח מימוש אופציה שניתנה לה במסגרת הסכם הרכישה של מקרקעי פרויקט סומייל. בנוסף מכוח הסכם המכר מיום 31 ביולי 2013 של חגי' סומייל, קיבלה חגי' סומייל כ-3 יחידות תב"ע נוספות במגרש 122 מכוח הסכם פשרה שנחתם בין עיריית תל-אביב לבין בעלי הזכויות במתחם סומייל צפון.

בנוסף, הגישה חגי' סומייל בחודש ינואר 2015 תביעה בבית המשפט המחוזי בתל אביב כנגד מספר צדדים שלישיים אשר היו ו/או הינם בעלי זכויות במתחם, שעניינה דרישתה של החברה לקבל סעד הצהרתי כי היא זכאית להירשם כבעלים בשטח של כ-86 מ"ר בחלקה 26 במגרש 122 אשר לגישת החברה נכללו בזכויות שנרכשו על ידה מהמוכרים על פי הסכם המכר השני בפרויקט סומייל, ולחילופין סעד של אכיפה בקירוב כי היא זכאית להירשם כבעלת 3 יח"ד במגרש 122 או 123 במתחם ולחילופין סעד כספי.

בנוסף, מחזיקה סומייל 122 בזכויות במקרקעין הידועים כחלקים בחלקות 22, 23, 408, 433, 616, 634, 813, 831, 1222, 1240, 536, ו-540 בגוש 6214 הממוקמים במתחם סומייל ברחוב אבן גבירול בת"א, המשקפות כ-2 יחידות תב"ע (לרבות זכויות בניה עתידיות) במגרש 121 לפי תכנית 2988ב' הממוקם במתחם וזכויות לכ-181 מ"ר מסחר.

6.8.3. פרטים נוספים 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
2015	2016	2017	
באלפי ש"ח			
164,719	170,207	89,583	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
29,252	29,763	7,420	רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (מאוחד)
29,252	29,763	7,420	רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (חלק התאגיד)
331,506	310,176	194,404	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 (פרויקט הארבעה וכן פרויקטי תמ"א בתל אביב)

נתונים כספיים באלפי ש"ח			
2015	2016	2017	
71	92	92	מספר יח"ד/משרדים כולל בפרויקט בהקמה
181,264	112,145	91,866	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקט בהקמה (במונחי עלות)
98,733	109,781	120,330	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקט בהקמה
14	17	3	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת
5	10	9	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקט בהקמה
2	1	2	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדיווח

יודגש, כי ההערכות דלעיל, ביחס לרווח הגולמי הצפוי הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה ומבוססים על כך שיתרת המלאי בפרויקטים תימכר במחירים הצפויים לכך על ידי החברה; שמחירי השכירות של השטחים המסחריים במגדל הצפוני של פרויקט הארבעה יושכרו במחירים אותה צופה החברה; שכלל הרוכשים יעמדו בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו

וייחתמו; שעלויות הפרויקטים לא תחרוגנה מהסך המוערך על ידי החברה; ושהפרויקטים יבוצע בלוח הזמנים החזוי.

להערכת החברה, הגורמים העיקריים העשויים לגרום שהנתונים המובאים לעיל לא יתממשו ו/או יהיו שונים מהמתואר לעיל הינם כדלקמן: בניית הפרויקטים לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון היקלעות הקבלנים המבצעים לקשיים כלכליים כך שלא יעמדו בהתחייבויותיהם בשלמותן ובמועדן; יחול שינוי מהותי בעלויות הפרויקטים כפי שהוערכו ע"י החברה; יחול שינוי לרעה בשוק המסחר והדירות בת"א, באופן שישפיע על מחירי השיווק של יתרת הזכויות ליחידות דיור שנותרו וקצב מכירתן ועל המחירים בהם ניתן יהיה להשכיר את שטחי המסחר בקומת הקרקע במגדל הצפוני; 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 כזימית יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה (לרבות עקב שינויים רגולציה). כל אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ביחס לעלויות הצפויות והרווחיות הצפויה ויתר על כן - אף את התממשות הפרויקטים.

6.8.3.1.5. צבר הכנסות ומקדמות- בגין פרויקט הארבעה ופרויקטי תמ"א בתל אביב

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים		
אלפי ש"ח			
2,940	13,836	רבעון 1	שנת 2018
5,117	13,836	רבעון 2	
16,570	9,689	רבעון 3	
2,289	303	רבעון 4	
615	202		שנת 2019
-	-		שנת 2020
-	-		שנת 2021
-	-		שנת 2022 ואילך
27,531	37,866		סה"כ

יודגש כי ההכרה בהכנסות בהתאם לאמור בטבלה שלעיל וכן נתוני המקדמות אותן צפויה החברה לקבל אינם בשליטת החברה והם כפופים לעמידת רוכשי היחידות השונות בהתחייבויותיהם החוזיות וכן במועד ההכרה בהכנסות בו תכיר החברה בהתאם לתקן 15 המותנה במועד מכירות היחידות ובשיעור הביצוע של כל פרויקט בכל נקודת חתך.

פרויקטים בהקמה

להלן פרטים אודות הפרויקטים של החברה בתחום היזמי שהינם בשלבי הקמה שונים נכון ליום 31 בדצמבר 2017 ו/או במועד הסמוך למועד פרסום הדו"ח (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2017 - נתונים כלליים אודות הפרויקטים																		
שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יחידות	סה"כ מ"ר ממוצע למשרד	שיעור השלמה כספי/הנדסי ליום 31.12.17	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהם הסכמי מכירה מחייבים			סה"כ שטח ומחסנים נמכרו ליום 31.12.17	סה"כ הכנסות צפויות באלפי ש"ח	סה"כ עלויות צפויות באלפי ש"ח	סכום ההון עצמי שהושקע בפרויקט	סה"כ רווח גולמי כולל באלפי ש"ח	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים כוללת בפרויקט הון עצמי שהושקע בפרויקט באלפי ש"ח
									ליום 31.12.16	ליום 31.12.17	סמוך למועד הדוח							
פרויקט הארבעה	רחוב תל-אביב	3.7.2011	08/11	התקבל טופס אכלוס למגדל המשרדים. טופס אכלוס לאטריום צפוי להתקבל במחצית השנייה של 2018	100%	33 קומות משרדים, כ-600 חניות, 2,305 מ"ר מ"ר מחסנים, וכ-800 מ"ר מסחר	484	שיעור השלמה כספי - 96% השיעור הנדסי - 98.1%	39,648 מ"ר משרדים, כ-600 חניות, 370 מ"ר מחסנים וכ-800 מ"ר מסחר	39,397 מ"ר משרדים, כ-600 חניות, 370 מ"ר מחסנים וכ-800 מ"ר מסחר	39,648 מ"ר משרדים, כ-565 חניות, כ-320 מ"ר מחסנים וכ-800 מ"ר מסחר	672,328	562,073	כ-100 מיליון ש"ח	110,255	16%	210,255	

לפרטים אודות הסכם המימון בו התקשרה החברה ביחס למגדל הצפוני בפרויקט הארבעה ראה סעיף 6.20.8 לדו"ח זה.

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2017 - נתונים כלליים אודות הפרויקטים																		
שם הפרויקט	מיקום	מועד קבלת היתר הבניה	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק הקבוצה האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד (כולל שטחי מרפסות)	שיעור השלמה כספי/הנדסי ליום 31.12.17 *	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהם הסכמי מכירה מחייבים			סה"כ שטח נמכרו ליום 31.12.17	סה"כ הכנסות צפויות באלפי ש"ח	סה"כ עלויות צפויות באלפי ש"ח	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט	סה"כ רווח גולמי כולל באלפי ש"ח	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים כוללת בפרויקט הון עצמי שהושקע בפרויקט באלפי ש"ח
									ליום 31.12.16	ליום 31.12.17	סמוך למועד הדוח							
א' צפון ת"א		01/15	07/15	8/18	50.2%	4	141	98%	2	3	3	1	17,877	15,629	32%	1,372	8%	6,441
ב' צפון ת"א		6/15	07/16	3/19	50.2%	8	157	54%	1	2	2	6	35,214	26,511	40%	8,702	25%	19,407
ג' צפון ת"א		12/13	2/16	12/18	-	3	174	82%	2	3	3	-	14,855	14,855	78%	-	0%	11,594

שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.17				יתרת עלויות צפויה שטרם הושקעו ליום 31.12.17	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) (ללא מע"מ			הכנסות מחוזים חתומים נכון ליום 31.12.17		מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזים מחייבים ליום 31.12.17			הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי צפוי
	קרקע, היטלים ופיתוח	בנייה	עלויות מימון שהיונו לפרויקט	אחרות		מיום 1.1.18 עד למועד פרסום הדו"ח	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.17	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.16	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו		עלות של בספרים של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)	מחיר ממוצע למ"ר כולל מרפסת לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור			
									מקדמות שנתקבלו (א)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)						
באלפי ש"ח																
פרויקט הארבעה	207,663	245,134	79,793	13,930	15,554	משרדים - 14,643 חניות - 250,000 רגילות - 250,000 חניות - 375,000 כפולות - 375,000	616,304	34,489	1,909	15,782	19,626	8,000	56,024	8,875	16%	

שם הפרויקט התמ"א	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.17				יתרת עלויות צפויה שטרם הושקעו ליום 31.12.17	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) (ללא מע"מ			הכנסות מחוזים חתומים נכון ליום 31.12.17		מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזים מחייבים ליום 31.12.17			הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי צפוי
	קרקע, היטלים ופיתוח	בנייה	עלויות מימון שהיונו לפרויקט	אחרות		מיום 1.1.18 עד למועד פרסום הדו"ח	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.17	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.16	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו		עלות של בספרים של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)	מחיר ממוצע למ"ר כולל מרפסת לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור			
									מקדמות שנתקבלו (א)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)						
באלפי ש"ח																
א'	1,144	10,236	1,677	1,584	989	-	8,366	693	91	7,250	8,728	33	9,512	122	8%	
ב'	1,132	8,255	1,347	1,347	14,026	24,204	430	5,723	38	29,059	12,282	38	35,214	8,702	25%	
ג'	853	8,664	2,221	1,970	1,146	-	1,193	13,661	-	12,455	-	-	14,855	-	-	

יצוין כי החברה אינה משמשת כקבלן ראשי בפרויקטים, ההתקשרויות עם הקבלנים בוצעו במתווה של הסכם פאושלי, הקבלן נושא באחריות בדק וחווה הקבלן צמוד למדד תשומות הבנייה.

פרויקטים בתכנון

פרויקטים בתכנון נכון ליום 31 בדצמבר 2017 – נתונים כללים אודות הפרויקטים											
שם	מיקום	מועד קבלת היתר הבניה	עלות נוכחית בספרים באלפי ש"ח	מועד תחילת בנייה מתוכנן	מועד סיום בנייה משוער	האם הושג מימון/ליווי בנקאי	חלק הקבוצה האפקטיבי בפרויקט	יח"ד בפרויקט			
								מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
								מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד
ד'י	צפון ת"א	טרם התקבל	805	2/19	8/21	-	100%	104	12	104	12
ה	צפון ת"א	1/17	2,231	1/19	1/21	-	50%	230	6	230	6
ו'	צפון ת"א	8/17	2,478	7/18	7/20	-	50%	114	9	114	9

פרויקטים בתכנון נכון ליום 31 בדצמבר 2017 – נתונים על הכנסות, עלויות והמחירים בפרויקטים באלפי ש"ח																		
שם	קרקע, היטלים ופיתוח	עלויות מימוש שהווננו לפרויקט	תכנון ואחרות	עלויות שהושקעו בפועל עד ליום 31.12.17	סה"כ יתרת עלויות שטרם הושקעו	מחיר המכירה הממוצע למ"ר כולל מרפסת בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) (ללא מע"מ) לשנה שהסתיימה ביום 31.12.17	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) סמוך למועד התשקיף		מחיר המכירה הממוצע למ"ר כולל מרפסת בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) (ללא מע"מ) לשנה שהסתיימה ביום 31.12.17		מספר חוזים מוקדמים חתומים	מחיר ממוצע למ"ר כולל מרפסת לפיו חושב צפי הבלתי מכור (ג)	מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים	מ"ר שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים				
							מספר חוזים מוקדמים חתומים	מחיר ממוצע למ"ר כולל מרפסת לפיו חושב צפי הבלתי מכור (ג)	מחיר ממוצע למ"ר כולל מרפסת לפיו חושב צפי הבלתי מכור (ג)	מחיר ממוצע למ"ר כולל מרפסת לפיו חושב צפי הבלתי מכור (ג)					מחיר ממוצע למ"ר כולל מרפסת לפיו חושב צפי הבלתי מכור (ג)	מחיר ממוצע למ"ר כולל מרפסת לפיו חושב צפי הבלתי מכור (ג)	מחיר ממוצע למ"ר כולל מרפסת לפיו חושב צפי הבלתי מכור (ג)	מחיר ממוצע למ"ר כולל מרפסת לפיו חושב צפי הבלתי מכור (ג)
ד'י	-	-	805	32,375	-	-	-	-	-	-	35	42,564	42,564	24%				
ה	1,770	-	461	16,356	-	-	-	-	-	-	27	27,299	27,299	32%				
ו'	2,185	-	350	20,285	-	-	-	-	-	-	28	28,544	28,544	20%				

יובהר כי ביחס לפרויקט ה' ופרויקט ו', נחתמו הסכמים למכירת הזכויות בהן ונכון למועד זה טרם התקיימו התנאים המתלים לכניסתם לתוקף.

פרויקטים אחרים (שהינם בתחום ההתחדשות העירונית):

שנות	סטטוס תכנוני	זירות מיועדות למכירה	זירות קיימות (ישנות)	צפי העלויות עם הדיירים שטרם חתמו	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על הסכם עד למועד פרסום דו"ח זה	מיקום מקרקעי הפרויקט שנבחר	שיעור ההחזקה בהון ובזכויות ההצבעה בחברת הפרויקט	מספר וסוג הפרויקט
חברת הפרויקט פועלת להחתמת יתר הדיירים על ההסכם.	טרם התקבל היתר בניה. פועלים להארכת החלטת ועדה מקומית שפקעה זה מכבר.	12	48	כ- 100 אלפי ש"ח	כ- 0.8 מיליוני ש"ח	66.67%	87%	צפון ת"א	50.2%	ז'
חברת הפרויקט פועלת להחתמת יתר הדיירים על ההסכם.	טרם התקבל היתר בניה. התקבלה החלטת ועדה בתנאים	5	32	-	-	66.67%	71%	צפון ת"א	49.7%	ח"
חברת הפרויקט פועלת להחתמת יתר הדיירים על ההסכם.	התקבלה החלטת ועדה	6	24	-	-	66.67%	91%	צפון ת"א	49.7%	ט"
	החלו הליכי תכנון.	5	32	-	-	66.67%	66%	צפון ת"א	49.7%	י'
ההסכם חתום על ידי חברת הפרויקט וכ-76% מדיירי הפרויקט. מתקיים מו"מ עם הדיירים לגבי המשך הפרויקט	טרם התקבל היתר בניה. בהליכי רישוי ותכנון לקראת הגשת היתר לוועדה המקומית.	4	17	-	-	66.67%	76%	מרכז ת"א	49.7%	יא'
עשוי הפרויקט להיות במתווה של קבוצת רכישה	הוגשה בקשה להיתר בניה	16	9	כ- 0.8 מיליוני ש"ח	כ- 3.2 מיליוני ש"ח	80%	כ-80%	רמת גן	100%	יב'
	טרם נפתחה בקשה להיתר	20	22	כ- 0.5 מיליוני ש"ח	כ- 4.5 מיליוני ש"ח	80%	כ- 90%	רמת גן	100%	יג'
פועלת החברה להחתמת יתר הדיירים על ההסכם.	טרם נפתחה בקשה להיתר	13	15	כ- 1 מיליון ש"ח	כ- 2.3 מיליוני ש"ח	80%	כ- 90%	מרכז ת"א	100%	יד'

הערכות החברה דלעיל, לרבות הנתונים שהובאו בטבלאות שלעיל הכוללים, בין היתר, צבר הזמנות ומקדמות (כמפורט בסעיף 6.8.3.1.5 לעיל) והפרטים המפורטים בסעיף זה לעיל הכוללים, בין היתר, מועדי תחילת בניית הפרויקטים (בפרויקטים בתכנון), מועדי סיום בנייה, סך ההכנסות והעלויות הצפויות בפרויקטים, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים ויתרת עודפים צפויה בפרויקטים המפורטים לעיל (להלן ביחד: "הפרויקטים"), הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס, בין היתר, על ניסיונה של החברה; על התקשרות בהסכמי מימון לפרויקטים בהם טרם התקשרו בהסכמי מימון או לחלופין על העמדת מימון לפרויקטים אלו ממכירות שבוצעו או יבוצעו ומהון עצמי של החברה; על עלויות שנחזו לכך על ידי החברה, המתבססות על תנאי השוק העכשוויים; על קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה), על עמידת החברה בדרישות הרשויות השונות; על עלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהן שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי) ועל שמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה) - ואין ודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

ניתוחי רגישות לפרויקטים 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			
שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי		
(4%)	750	(2%)	314	1%	122	3%	558	6%	995	א'	פרויקטים בהקמה
16%	5,796	21%	7,249	25%	8,702	29%	10,155	33%	11,608	ב'	
	5,064		6,945		8,824		10,704		12,585	סה"כ	

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה (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			
שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי		
1%	221	1%	172	1%	122	0%	73	0%	24	א'	פרויקטים בהקמה
29%	10,105	27%	9,403	25%	8,702	23%	8,001	21%	7,299	ב'	
1%	115	0%	57	0%	-	0%	(57)	1%	(115)	ג'	
	10,441		9,632		8,824		8,017		7,208	סה"כ	

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה											
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			
שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי		
12%	6,913	14%	7,894	16%	8,875	18%	9,857	19%	10,838	מגדלי הארבעה	פרויקטים בהקמה
	6,913		7,894		8,875		9,857		10,838	סה"כ	

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה											
השפעת ירידה של 10% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 5% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 5% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 10% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		מגדלי הארבעה פרויקטים בהקמה	סה"כ
שיעור ב- %	הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי		
19%	10,431	17%	9,653	16%	8,875	14%	8,098	13%	7,320		
	10,431		9,653		8,875		8,098		7,320		

6.9 תחום השקעה בהד מאסטר

כמפורט לעיל, רגינסי מחזיקה במניות המהוות 50% מהונה של הד מאסטר, המחזיקה בזכויות למספר נכסים במתחם שד"ל, שהעיקרי שבהם הינן זכויות לבניית מגדל במתחם שד"ל. על אף שזכויותיה של הד מאסטר במתחם שד"ל מסווגות בדוחותיה הכספיים של הד מאסטר כמלאי (חלקן) וכנדל"ן להשקעה (יתרתן)⁷¹, הרי שלאור העובדה שנכון למועד זה כוונת החברה היא שפריקט שד"ל לא יכלול שטחי משרדים להשכרה וכן לאור העובדה שנכון למועד זה טרם ברור מה יהיה היקף הזכויות למגורים ומלונאות שיכללו בתב"ע החדשה שעל פיה ייבנה הפרויקט (כמפורט להלן), מציגה החברה את כלל זכויותיה, הישירות והעקיפות במתחם, כתחום פעילות אחד והוא תחום השקעה בהד מאסטר. בנוסף, היות וכאמור אין כוונה כי פרויקט שד"ל יכלול שטחי משרדים להשכרה ועל מנת שהמידע שיובא בסעיף זה להלן ישקף נאמנה את סטטוס פרויקט שד"ל וכוונות החברה לגביו, אזי החברה אינה מציגה את זכויותיה במתחם שד"ל, המסווגות נכון למועד זה כנדל"ן להשקעה, בהתאם ל"הנחיית הגילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" ו/או בהתאם לטיוטת תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה) (תיקון), התשע"ד-2013 שעניינה עיגון ההנחיה האמורה, אשר פורסמו בעבר על ידי רשות ניירות ערך.

6.9.1 החזקה בהד מאסטר ופרטי הפרויקט במתחם שד"ל

6.9.1.1 הד מאסטר מוחזקת בחלקים שווים (50% כל אחד) על ידי רגינסי וצמרת צהלה בע"מ, הנמצאת למיטב ידיעת החברה בשליטת בני הזוג סבריינה ורפי קלינה (להלן: "השותף", וביחד עם רגינסי - "הצדדים"). לפרטים אודות הסכם בעלי המניות בו התקשרו הצדדים ביחס להחזקתם בהד מאסטר ראה סעיף 6.10.1.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2014, המובא בדו"ח זה בדרך של הפניה. בתקופת הדו"ח רגינסי מכרה את אחזקותיה במתחם שד"ל (אשר מקנות 5% מהזכויות במגדל שד"ל, כהגדרתו להלן) להד מאסטר וזאת בתמורה לעלויות והוצאות אחרות בהן נשאה רגינסי בגין זכויות אלו.

6.9.1.2 תיאור הד מאסטר ופרויקט שד"ל - כללי

הד מאסטר עוסקת בהוצאתו לפועל של מגדל במתחם שד"ל.

נכון למועד הדו"ח, מחזיקה הד מאסטר, בזכויות למגדל ובמספר נכסים במתחם שד"ל בתל אביב (אשר את חלקם היא משכירה), שביחס אליהם וביחס למספר חלקות סמוכות להם (אשר מצויות בבעלות צדדים שלישיים) פורסמה ביום 1 בדצמבר 2011 למתן תוקף תוכנית בנין עיר תא/3451 (שד"ל-יבנה) (להלן: "התוכנית")⁷². התוכנית, המבצעת איחוד וחלוקה בחלקות הנכללות בתוכנית ומעניקה לכל בעלי הזכויות בחלקות (ובכללם הד מאסטר) זכויות בניה של עד 14,400 מ"ר (כולל זכויות קיימות) במתחם, מאפשרת גם הקמתו של מגדל חדש בן 29 קומות, בייעוד עירוני מעורב הכולל בין היתר מגורים (28%) משרדים, אכסון מלונאי ומסחר (72%), בשטח שבין הרחובות רוטשילד, שד"ל, יהודה הלוי ויבנה בתל אביב (לעיל ולהלן: "המגדל" או "מגדל שד"ל"), בשטח ברוטו של כ-12,000 מ"ר (מתוכם כ-3,365 מ"ר ברוטו למגורים (כ-2,390 מ"ר עיקר) וכ-8,710 מ"ר ברוטו למשרדים, אכסון מלונאי ומסחר).

נכון למועד הדוח, חלקה של החברה (באמצעות רגינסי) בזכויות הבניה במגדל, עומד על סך של כ-750 מ"ר ברוטו למגורים (כ-22.5% משטחי המגורים המתוכננים) וסך של כ-3,700 מ"ר ברוטו למשרדים, אכסון מלונאי ומסחר (כ-42.5% מהשטחים המתוכננים ליעודים אלו).

כמו כן, מאפשרת התכנית הקמתו של חניון תת קרקעי, בן עד 9 קומות ובשטח כולל של כ-18,250 מ"ר, כשהד מאסטר צפויה להחזיק בכ-85% מהזכויות בו (וזאת בנוסף לחניון הקיים במתחם, בהיקף של כ-3,000 מ"ר, שמלוא הזכויות בו מוחזקות על ידי הד מאסטר).

נכון למועד פרסום הדו"ח, הד מאסטר פועלת, באמצעות שינוי תב"ע (שאושרה ע"י הועדה המקומית להפקדה בוועדה המחוזית ואשר צפויה להידון בוועדה המחוזית בחודשים הקרובים), לתוספת זכויות משמעותית לפרויקט שד"ל, הגדלת רכיב המגורים בפרויקט ושינוי רכיב המשרדים למלונאות, כך שמגדל שד"ל יכלול שטחי מגורים ברוטו (כולל שטחי שירות) בהיקף של כ-16,000 מ"ר, שטחי מסחר ברוטו בהיקף של כ-550 מ"ר ושטחי מלון ברוטו

71 יצוין כי סיווגן של חלק מהזכויות במתחם כנדל"ן להשקעה נעשה עובר לרכישת החזקות החברה בהד מאסטר, ובהתאם לתקינה החשבונאית לא ניתן לשנות סיווג זה (במקרה בו הד מאסטר תבחר לשווק זכויות אלו) עד לשלב פיתוח הקרקע.

72 יובהר כי התוכנית כפופה להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, המסדיר את הקצאת המגרשים במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, תוך שמירה על הערך היחסי שלהם והיחס הפנימי שבינם לבין עצמם. בנוסף, מימוש התוכנית כפוף לזכויות של בעלי חלקות סמוכות, בין היתר, מכוח הוראות הדין, ולקבלת היתרי בניה מרשויות התכנון.

בהיקף של כ-19,300 מ"ר (לעניין חלק החברה בשטחים אלו ראה להלן). יודגש כי היקף שטחים זה מותנה באישור התביעה ע"י הועדה המחוזית שטרם התקבל ואין וודאות כי יתקבל. כן יצוין כי נכון למועד זה החלו עבודות חפירה ודיפון ותליית הבניינים לשימור לכלל הפרויקט ובמקביל מקודמת תביעה כמפורט לעיל.

6.9.1.3. נכון למועד הדו"ח, נכסיה העיקריים של הד מאסטר הינם כדלקמן:

שנות	תיאור הנכס	פרטי הנכס	
	ראה סעיף 6.9.1.2 לעיל.	א. זכויות בנייה במגדל שד"ל.	
	תת חלקה 1 רשומה כחניון תת קרקעי בן 3 קומות, הכולל כ-80 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 הדו"ח, מושכר על ידי הד מאסטר לצד שלישי המפעיל את החניון, כאשר הד מאסטר צפויה להמשיך ולהחזיק בחניון (אשר ייהרס בחלקו ויחובר לחניון התת קרקעי של המגדל) גם בהיתן בניית המגדל. נכון למועד הדו"ח, על פי הסכם השכירות והתוספות לו שנחתמו בין הצדדים, הסכם השכירות הינו בתוקף עד ליום 31.12.2018 והשוכר משלם להד מאסטר דמי שכירות בסך של כ-570 אלף ש"ח בשנה. לתת חלקה 2, המשמשת כמחסן תת קרקעי, מוצמדים שטחים בחצר הבניין ובגג הבניין וכן מוצמדות לה, על פי תקנון הבית המשותף החל על חלקה 5, מלוא זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בחלקה 5, לרבות זכויות בניה עתידיות שיתקבלו בחלקה 5 (שניצולן ייעשה בכפוף לתקנון הבית המשותף ובכפוף לכך שלא תיגרם פגיעה בשטחי בעלי הנכסים האחרים ובשימוש סביר בהם). בתחום שטח חלקה 5 כלול גם חלק מתא שטח 292 עליו עתיד להיבנות מגדל שד"ל, יחד עם חלקה 7 (עליה קיים בניין לשימור, כמפורט להלן, אשר יוותר גם לאחר הקמת המגדל).	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.	3 שטח חלקה 7 הינו 562 מ"ר ועליה בנוי בנין לשימור בן 3 קומות ברחוב שד"ל 8 בתל אביב (להלן: " הבניין לשימור "), בשטח כולל של 651 מ"ר ברוטו (מתוכם 550 מ"ר עיקרי) בייעוד מסחר ומשרדים, אשר כולל 7 משרדים להשכרה, שאינם מושכרים נכון למועד זה.	ג. מלוא הזכויות בחלקה 7 שבגוש 7456.	
	4 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.	
בהתאם לתביעה אותה מקדמת החברה כאמור לעיל, זכויות אלו צפויות להצטרף למגדל שד"ל ולא יבנה בניין בחלקה 10.	5 שטח חלקה 10 הינו 427 מ"ר (מגרש 293) ועליו ניתן לבנות בניין בגובה של עד 5 קומות בתוספת קומת גג בשטח כולל של כ-1,534 מ"ר ברוטו (כ-464 מ"ר מיועדים למגורים וכ-1,070 מ"ר מיועדים לשטחי מסחר ותעסוקה).	ה. מלוא הזכויות בחלקה 10 שבגוש 7456.	

6.9.1.4. הסכם פיתוח; כתב שיפוי

נכון למועד הדו"ח, הד מאסטר חתומה על כתב התחייבות כלפי עיריית תל אביב יפו והועדה המקומית וכן על הסכם פיתוח עם עיריית תל אביב יפו, לפיהם התחייבה הד מאסטר, כיזמית התוכנית, להשתתף במימון משימות הפיתוח ושיפור התשתית העירונית כפי שיידרשו בסביבת הפרויקט עקב אישור התוכנית. חלקה של הד מאסטר בסכום המימון של משימות הפיתוח תלוי בזכויות הבניה שינוצלו בפועל, כאשר נכון למועד זה, החברה מעריכה כי סכום ההשתתפות המקסימאלי לו תידרש הד מאסטר הינו בהיקף שאינו מהותי (וזאת בהיתן התוכניות הקיימות בלבד, אשר יכול ויחול בהן שינוי).

כן יצוין כי כתנאי לתוכנית, חתמה הד מאסטר, כיזם 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 כתנאי להפקדת התוכנית החדשה בוועדה המחוזית, לפיו התחייבה הד מאסטר להקצות בשטח המגדל שטח בשיעור של כ-200 מ"ר עיקרי ו-100 מ"ר שטחי שירות ו-4 חניות, לצורך מבנה ציבור.

6.9.1.5. הסכם לשיתוף פעולה עם בעלי זכויות במתחם שד"ל

נכון למועד זה, קשורה הד מאסטר בהסכם לשיתוף פעולה תכנוני עם בעלי חלקה 9 (שנפטר זה מכבר) לצורך קידום ואישור התוכנית ביחס למתחם שד"ל (להלן: "**הסכם שיתוף פעולה**"). יובהר כי יורשי הבעלים של חלקה 9 צפויים להחזיק (בין במישרין ובין באמצעות חברה בשליטתו) בכ-15% מהזכויות במגדל שד"ל. במסגרת הסכם שיתוף הפעולה, הוסכם כי כל אחד מהצדדים לו יישא בחלקו היחסי בשכר משרד אדריכלים, בשכר יועצים שונים, שמאי מקרקעין ובהוצאות הכרוכות בהכנת מודלים, דגמים, הדמיות ותסקירים וכיוצא בכך. בנוסף, הסכם שיתוף הפעולה מסדיר זכויות בשטחי חניה, נשיאה בהיטלי השבחה, נשיאה בעלויות השימור בגין המבנים שיוותרו על החלקות ונשיאה במטלות ציבוריות הנובעות מהוראות התוכנית. העברת זכויות בחלקות הצדדים כפופה לכך שהנעבר יקבל על עצמו את הוראות הסכם שיתוף הפעולה. על אף האמור, במקרה של מכירת יחידות גמורות (או שאינן גמורות בתנאי שהמוכר התחייב במסגרת הסכם המכר להשלים את בנייתן) שתבצע לאחר אישור התוכנית, מקבל ההעברה לא יידרש לקבל על עצמו את ההתחייבויות הנ"ל.

כן יצוין כי נכון למועד זה, הד מאסטר נמצאת במו"מ עם חלק מיורשיו של אותו גורם על מנת להסדיר את שיתוף הפעולה להקמת המגדל ובנייתו וכן פועלת החברה להגיע להסדרים נוספים עם חלק מיורשיו של אותו גורם על מנת לרכוש מהם את זכויותיהם העתידיות במגדל (ככל שאלו יוקנו להם מכוח התוכנית), כאשר עם חלק מהיורשים האמורים כבר נחתם הסכם בנושא, שעלותו הכוללת לחברה תקבע בהתאם להערכת שמאי שימונה על ידי הצדדים ויקבע את שווי התמורה על פי שווי השוק של הזכויות.

6.9.1.6. מימון

הד מאסטר נטלה הלוואה מתאגיד בנקאי בישראל לצורך מימון פעילותה, אשר יתרתה ליום 31 בדצמבר 2017 הינה בסך של כ-25 מיליון ש"ח. ההלוואה האמורה מתחדשת מעת לעת (נכון למועד זה מועד פרעונה נקבע ליום 18 באפריל 2018) ונושאת ריבית שנתית בשיעור הפריים בתוספת 2.25%, המשולמת מדי חודש. כבטוחות להלוואה רשמה הד מאסטר לטובת התאגיד הבנקאי משכנתאות ושעבודים על נכסיה וזכויותיה במתחם. יצוין כי רגינסי ערבה, ביחד ולחוד עם השותף, להתחייבות הד מאסטר כלפי הבנק - ערבות אשר הינה מוגבלת לסך של עד 30 מיליון ש"ח.

בנוסף, נכון ליום 31 בדצמבר 2017, הועמדו הלוואות בעלים להד מאסטר בסך כולל של כ-36 מיליון ש"ח (חלק החברה, באמצעות רגינסי, כ-19 מיליון ש"ח). מתוך הסך האמור, סך של 6.5 מיליון ש"ח הועמד להד מאסטר (בחלקים שווים על ידי רגינסי והשותף) לצורך רכישת זכויות נוספות במתחם והוא ייפרע קודם לכל הלוואה נוספת שהועמדה על ידי הצדדים להד מאסטר (כשלהלוואת הבעלים שהעמיד השותף לטובת עסקת רכישת הזכויות האמורה תינתן קדימות בהחזר).

הלוואות הבעלים של רגינסי והשותף להד מאסטר נושאות ריבית בשיעור הריבית אותה משלמת הד מאסטר לבנק שהעמיד לה מימון כאמור לעיל.

6.9.2. מבנה תחום הפעילות

לפרטים אודות מבנה תחום הפעילות היזמית ראה סעיף 6.8.1.1 לעיל, בשינויים המחויבים.

בכל הנוגע ל**פעילות המלונאית** אותה מתכננת רגינסי והד מאסטר במסגרת מגדל שד"ל, הרי שענף 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 תכוף 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 העונתי, כאשר מידת השפעת העונתיות משתנה בין אזורי התיירות השונים בישראל. כך, שבעוד

שבכל הנוגע למלונות הנופש (בעיקר באילת) עונות השיא הינן בחודשי הקיץ ובחגים, קרי - הרבעונים השני והשלישי של השנה, בתיירות העסקית ותיירות מקומית, אותה רואה החברה כקהל יעד עיקרי של המלון שיוקם (ככל שיוקם) במגדל שד"ל, השפעת העונתיות ניכרת פחות.

6.9.3. מגמות ושינויים בהיקף הפעילות

לפרטים ראה סעיף 6.6 לעיל.

6.9.4. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים בתחום הפעילות

בכל הנוגע לפעילות יזמית למגורים - לפרטים ראה סעיף 6.8.1.3 לעיל, בשינויים המחויבים.

בכל הנוגע לפעילות המלונאית הצפויה במגדל שד"ל, הרי שפעילות זו 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 הפעלת בית מלון כפופה להוראות חוק נוספות כגון חוק הגנת הצרכן - תשמ"א 1981 (בעיקר בדבר עסקאות מכר מרחוק, ופרט בנוגע בהזמנות טלפוניות ובאמצעות האינטרנט); חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968 (הכולל תנאים למתן רישיונות עסק למלונות, לרבות מתן רישיונות למסעדות, חניונים, בריכות ויתר הפעילויות המבוצעת במסגרת מתן השירותים המלונאיים במלונות); הוראות והנחיות משטרת ישראל; חוק עובדים זרים, תשנ"א - 1991; חוק איסור הפליה במוצרים, בשירותים ובכניסה למקומות בידור ולמקומות ציבוריים, תשס"א-2000 (מטרת החוק זה לקדם את השוויון ולמנוע הפליה בכניסה למקומות ציבוריים ובהספקת מוצרים ושירותים. מלונות ואתרי תיירות מוגדרים כמקום ציבורי לצורך חוק זה); חוק שכר מינימום; וחוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א-1951 (יצוין כי ענף המלונאות מתאים את מכסת השעות לפי ההסכם הקיבוצי שחל עליו).

6.9.5. גורמי הצלחה קריטיים

בכל הנוגע לפעילות יזמית למגורים - לפרטים ראה סעיף 6.8.1.4 לעיל, בשינויים המחויבים.

בכל הנוגע לפעילות המלונאית, גורמי הצלחה הקריטיים בענף המלונאות הינם:

- א. שינויים לטובה בתחושת הביטחון האישי של התיירים הבאים לארץ ואווירת שלום עשויה להביא לשיפור משמעותי בענף התיירות בישראל.
- ב. השקעה, תחזוק ותפעול נאות של בתי המלון, שהינם בעלי חשיבות לשמירת האטרקטיביות של בית המלון.
- ג. מיתוג ובידול של בתי המלון.
- ד. מיתוג של רשת בינלאומית.
- ה. מיקום מתאים ואטרקטיבי של בתי המלון.
- ו. השקעות בעיצוב חיצוני ופנימי של מבנה המלון מחזקות את ייחודו ובידולו של המלון ותורמות למשיכת קהל יעד.
- ז. שיפור מתמיד ברמת מערכות המידע והטכנולוגיה במלונות לשם הגברת השליטה ולמקסום היעילות התפעולית.
- ח. הגברת החשיפה הפרסומית בארץ ובעולם ובכלל זאת תפעול מערך של שימור לקוחות.

6.9.6. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים

בכל הנוגע לפעילות יזמית למגורים - לפרטים ראה סעיף 6.8.1.5 לעיל, בשינויים המחויבים.

בכל הנוגע לפעילות המלונאית, חסמי כניסה עיקריים (נוספים על אלו שצוינו לעיל) הינם:

- א. 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.

ב. מיתוג ומוניטין של בית המלון או הרשת - בענף המלונאות בו פועלות מספר רב של חברות בעלות שם, קיים קושי למתג מלון חדש. חסם היציאה העיקרי בענף המלונאות הינו מימוש הנכסים עצמם, וכן ביטול או סיום הסכמים קיימים.

6.9.7. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

בכל הנוגע לפעילות יזמית למגורים - לפרטים ראה סעיף 6.8.1.6 לעיל, בשינויים המחויבים.

בכל הנוגע לפעילות המלונאית, התחרות בתחום המלונאות, התיירות והנופש מאופיינת במספר רב ומגוון של מתחרים. המתחרים הישירים בפעילות המלונאות הם כלל בתי המלון באזור הרלוונטי, והמתחרים העקיפים הינם "צימרים", חדרי אירוח ונופש וכן בתי מלון במדינות אחרות. כן ניתן להצביע על תחרות בהיבט של מוצרים ותחליפיים עקיפים לתחום המלונאות, התיירות והנופש שמקורם בתחומי תרבות הפנאי.

תחרות סביבתית

קיימת תחרות נוספת - בין פרויקטים (קיימים וחדשים) המצויים בסמיכות גיאוגרפית לפרויקטים המוקמים על ידי הקבוצה.

כך לדוג', בסמיכות לפרויקט שד"ל מצויים מספר בנייני מגורים יוקרתיים אשר יהוו תחרות לשטחי המגורים שיכללו בפרויקט שד"ל ואשר עלולים להוביל לקיטון בביקושים לפרויקט שד"ל ולירידת מחירי המכירה של השטחים בפרויקט. כמו כן, עשויים חלק מהלקוחות הפוטנציאליים לבחון בין אפשרויות של רכישת דירה ושיפוצה באופן פרטי חלף רכישת דירה חדשה.

בכל הנוגע למלון שצפוי להיבנות על ידי הד מאסטר, יצוין כי סמוך למתחם שד"ל מצויים מספר מלונות בוטיק (כגון נורמן ומלון מונטפיורי) וכן מלונות נוספים (כגון NYX ורוטשילד 22). כמו כן, קיימים מספר רב יחסית של מלונות נוספים בת"א שחלקם הגדול מצוי על חוף הים בת"א. בכוונת הד מאסטר להקים במתחם שד"ל מלון ברמה של 3 כוכבים ולפיכך מרבית המלונות בת"א לא אמורים להתחרות במלון שד"ל.

כמו כן, מיקומו המרכזי של מלון שד"ל על רחוב רוטשילד (כשלמעט מלון רוטשילד 22 שאר המלונות אינם נמצאים במיקום זה) ייתן להערכת החברה יתרון למלון זה.

6.9.8. פרטים נוספים אודות זכויות רג'נסי והד מאסטר במתחם שד"ל

להלן יובא מידע נוסף אודות זכויות החברה (באמצעות החזקתה, בשרשור, 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 וזאת לאור האמור לעיל.

א. הצגת הנכסים

פירוט ליום 31 בדצמבר 2017	
א. מגדל שד"ל - כ-42.5% מהזכויות הקיימות למסחר, משרדים ואחסון מלונאי, כ-22.5% מהזכויות הקיימות לשטחי המגורים.	שם הנכסים וחלקה האפקטיבי של החברה בנכסים (בהנחת מכירת חלקה של רג'נסי במגדל להד מאסטר):
ב. 50% מהזכויות בחניון הקיים ו-42.5% בחניות החדשות שיתווספו לחניון;	
ג. 50% מהזכויות בבניין שעתיד לקום בשד"ל 10; ואולם, כאמור לעיל, בהתאם לתביע המקודמת כלל לא ייבנה בנין בחלקה 10 וזכויות הבניה תנוידנה למגדל שד"ל;	
ד. 50% מהנכסים שפורטו בסעיף 6.9.1.3 (ג) ו-(ד) לעיל.	
מתחם שד"ל סמוך לרחוב רוטשילד בתל אביב.	מיקום הנכסים:
ראה סעיף 6.9.1.3 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:
מלבד הד מאסטר, ישנם 2 גורמים נוספים המחזיקים (במישרין ובעקיפין) זכויות למגורים במגדל שד"ל. גורם אחד מחזיק בכ-15% מהזכויות במגדל והגורם השני מחזיק ב-950 מ"ר זכויות למגורים (מתוך הזכויות למגורים הקיימות והעתידיות במגדל) בנוסף יצוין כי בעל הזכויות הנוסף בהד מאסטר הינה צמרת צהלה בע"מ, שהינה, למיטב ידיעת החברה, בשליטת בני הזוג סבריינה ורפי קלינה.	ציון שמות השותפים בנכסים (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות באיזה מהנכסים):

שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	שיטת השווי המאזני.
מועד רכישת הקרקע עליה קיימים/ייבנו הנכסים:	רגינסי השלימה את רכישת הד מאסטר, על הנכסים שהיו קיימים בה באותה עת, ביום 29 בפברואר 2012. הד מאסטר השלימה את העסקה מכוחה קיבלה 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, כמפורט לעיל. ביום 10 במרץ 2013 אישר בית המשפט הסכם לרכישת 5% מהזכויות במגדל שד"ל על ידי רגינסי וביום 19 בספטמבר 2017 מכרה רגינסי את זכויותיה אלו להד מאסטר.
שטח הקרקע עליה קיימים/ייבנו הנכסים:	כ-3,109 מ"ר
מועד התחלת שיווק בפרויקט (צפוי)	לא ידוע
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל	לא ידוע
הסכמים עם קבלני ביצוע	נחתם הסכם חפירה ודיפון עם קבלן ראשי.
מועד התחלת עבודות הקמה - שלב חפירה דיפון ותליית בנינים לשימור:	רבעון רביעי 2015.
מועד סיום עבודות הקמה – שלב חפירה, דיפון ותליית בנינים לשימור (מתוכנן):	סוף רבעון שני 2020
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	בחלקה 5 (תת חלקות 1 ו-2) וחלקה 7 הד מאסטר רשומה כבעלים. בחלקה 8 להד מאסטר זכאות להירשם כבעלים. בחלקה 10 להד מאסטר זכאות להירשם כבעלים. זכויות במגדל (מכח חלקה 5, חלקה 7, חלקה 9 וחלקה 10) – זכאות להירשם כבעלים
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט:	לפרטים ראה סעיף 6.9.1 לעיל
חשיפות מהותיות של החברה 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. בנוסף, הד מאסטר התחייבה לביצוע עבודות פיתוח במתחם ושיפור התשתית העירונית, כפי שיידרשו בסביבת הפרויקט עקב אישור התוכנית (כהגדרתה לעיל) – לפרטים ראה סעיף 6.9.1.4 לעיל.
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	לגבי רכיב נדל"ן להשקעה בוצעה הערכת שווי ולגבי רכיב המלאי, להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים.
תשתיות בקרבת הפרויקט:	הפרויקט הינו במרכז עירוני שקיימות בו כל התשתיות הנדרשות
נושאים מיוחדים:	אין

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני ליום 31 בדצמבר 2017			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)	סוג מלאי
	טרם תוכנן	3,365 (2,390 עיקרי)	שטחים המיועדים למגורים במגדל שד"ל (חלק התאגיד האפקטיבי - 22.5%)
	טרם תוכנן	8,710 (6,186 עיקרי)	שטחים המיועדים למשרדים/אכסון מלונאי במגדל שד"ל (חלק התאגיד האפקטיבי - 42.5%)
		651 (550 עיקרי)	שטחים המיועדים למסחר בשד"ל 8 (חלקה 7) (חלק התאגיד האפקטיבי - 50%)
	טרם תוכנן	612 (512 עיקרי)	שטחים המיועדים למגורים בשד"ל 10 ויבנה 33 (חלקה 10 ו-8) (חלק התאגיד האפקטיבי - 50%)
		1,070 (836 עיקרי)	שטחים המיועדים למשרדים בשד"ל 10 (חלקה 10) (חלק התאגיד האפקטיבי - 50%)
	כ-80	--	חניון קיים במתחם (חלק התאגיד האפקטיבי - 50%)
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן -			
יודגש כי אין כל וודאות לכתב שיתקבלו כלל האישורים וההיתרים הנדרשים לשינוי האמור ו/או שהשינוי יבוצע בפועל. נכון למועד זה, החברה מקדמת תב"ע בסמכות ועדה מקומית	עד 120 יחידות	16,000 (11,770 עיקרי)	שטחים המיועדים למגורים במגדל שד"ל (חלק התאגיד האפקטיבי כ-37%)
	320 חדרי מלון	19,300 (14,180 עיקרי)	שטחים המיועדים למלונאות במגדל שד"ל (חלק התאגיד האפקטיבי - 42.5%)
	טרם תוכנן	148	שטחים המיועדים למסחר ביבנה 33 (חלקה 8) (חלק התאגיד האפקטיבי - 50%)
	-	550	שטחים המיועדים למסחר בשד"ל 8 (חלקה 7) (חלק התאגיד האפקטיבי - 50%)

ג. עלויות שהושקעו בנכסים במתחם שד"ל (נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח):

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017 (שנת הדיווח)				הנתונים מורכבים מחלקה (50%) של החברה בעלויות הד מאסטר עלויות שהושקעו
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
34,121	34,121	34,121	34,121	34,654	34,654	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
3,187	3,187	3,187	3,187	3,187	3,187	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
3,809	5,797	5,971	6,040	6,199	6,406	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
2,739	3,509	3,734	3,932	4,228	4,564	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונט)
(26)	(653)	(814)	(981)	(1,153)	692	סה"כ שיערוך בגין הנכס
43,830	45,961	46,199	46,298	47,115	49,502	סה"כ עלות מצטברת

* 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. כן יובהר כי טרם החל שיווק הפרויקט.

6.10. תחום השקעה במרינה בהרצליה

6.10.1. כללי

6.10.1.1. ביום 31 בדצמבר 2015, מימשה חברת קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ, שכ-75% ממניותיה הרגילות (וכן מנית בכורה⁷³) מוחזקים על ידי רגינסי (ובשרשור, על ידי החברה) (להלן: "מרינה הרצליה" או "חגי' מרינה"), אופציה לרכישת זכויותיהם של צדדים שלישיים⁷⁴ (להלן: "המוכרים") 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 בנין אשר נמצא בחלקה 56 בגוש 6516⁷⁵ (להלן ביחד: "הממכר"), והתקשרה בהסכם מכר עם המוכרים.

ביום 29 בדצמבר 2016, לאחר התקיימות מלוא התנאים שנקבעו לכך בהסכם המכר, הושלמה עסקת רכישת המקרקעין. התמורה ששולמה על ידי מרינה הרצליה למוכרים בגין הממכר (לרבות מכוח תוספת להסכם המכר שנחתמה בין הצדדים בחודש יולי 2016 במסגרתה רכשה מרינה הרצליה כ-30 חניות נוספות, שצורפו ל-70 החניות שרכשה מכוח הסכם המכר המקורי) הסתכמה לסך של כ-80 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. נכון למועד זה, מחזיקה מרינה הרצליה בממכר.

6.10.1.2. 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-100 יחידות נופש בשטח ממוצע של כ-50 מ"ר לכל יחידה), כ-2,900 מ"ר שטחים ציבוריים ושירות שישמשו את יחידות הנופש, וכ-100 חניות.

עם זאת, נכון למועד זה פועלת מרינה הרצליה בהסכמת משרד התיירות והועדה המקומית להגדלת הזכויות בפרויקט (בתכנית שהינה בסמכות של הועדה המקומית), כך שיכללו כ-10,535 מ"ר עיקרי של שטחי יחידות נופש וחדרי מלון רגילים וכ-4,060 מ"ר שטחים ציבוריים ושירות שישמשו אותם וכ-1,100 מ"ר שטחי מסחר וכ-1,400 מ"ר שטחים ציבוריים ושירות שישמשו אותם (להלן: "הגדלת הזכויות בסמכות הועדה המקומית"). יודגש כי אין וודאות כי התוכנית האמורה תאושר ו/או תיכנס לתוקף.

כמו כן, פועלת מרינה הרצליה לשינוי התב"ע בסמכות ועדה מחוזית לצורך הגדלה נוספת של זכויות הבניה במקרקעין (להלן: "הגדלת הזכויות בסמכות הועדה המחוזית"), כשאין כל וודאות כי הדבר יעלה בידה.

יודגש כי הערכת החברה בקשר לאפשרות להגדלת זכויות הבניה בפרויקט המרינה מהווה מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) אשר אין כל וודאות כי יתממש. לעניין זה יצוין כי הגדלת הזכויות בפרויקט, בהתאם לאמור לעיל, כפופה הן לאישור הועדה מקומית של עיריית הרצליה [לעניין הגדלת הזכויות בסמכות הועדה המקומית (במסגרת אישור תב"ע חדשה אשר הינה בסמכות הועדה המקומית, מכוח תיקון 101 לחוק התכנון והבניה)] והן לאישור הועדה המחוזית (ביחס להגדלת הזכויות בסמכות הועדה המחוזית), לפי העניין, והן לאישור משרד התיירות, אשר אין כל וודאות כי יתקבלו.

יצוין כי על פי הוראות הדין החלות על המקרקעין, במסגרת הקמה אפשרית של בית מלון על המקרקעין, ניתן לשווק את יחידות הנופש כדירות נופש אשר בעליהן יוכלו לעשות בהן שימוש בחלק מוגבל של השנה ובמרבית ימי השנה ישמשו דירות הנופש כחלק מחדרי המלון ויעמדו לרשות הציבור הרחב.

6.10.1.3. התפתחויות בפרויקט

א. לפרטים אודות הקצאת מניות המהוות 25% מהונה של מרינה הרצליה לחברה, שלמיטב ידיעת החברה הינה בשליטת האחים ליאור ואחיקם כהן (להם קשרים עסקיים עם האחים יצחק ועידו חגי, שהינה בעלי השליטה בחברה, המכהנים כדירקטור וכדירקטור ומנכ"ל החברה, בהתאמה⁷⁶) (להלן: "חברת כהן"), ולפרטים אודות אישורי מוסדות רגינסי שניתנו להתקשרות האמורה ראה סעיף 6.10.1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד לשנת 2016, המובא בדו"ח זה בדרך של הפניה.

⁷³ המקנה לרגינסי זכאות למשיכת דיבידנד בסך של 25 מיליון ש"ח ממרינה הרצליה, קודם לחלוקת דיבידנדים ו/או החזר הלוואת בעלים לכלל בעלי מניותיה של מרינה הרצליה.

⁷⁴ זכויות המוכרים בחלקות 19 ו-20 הינן זכויות חכירה לדורות לתקופה שעד לחודש יולי 2088.

⁷⁵ הידועות בעבר כמגרשים 5 ו-6 לפי תכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.

⁷⁶ לעניין זה יצוין כי לאור העובדה שהיקף הקשרים העסקיים בין האחים חגי' לאחים כהן וקרוביהם פחת משמעותית מאז המועד בו נקבע לראשונה על ידי מוסדות החברה כי לאחים חגי' עניין אישי בהתקשרויות הקבוצה עם האחים כהן, החברה נמצאת בשלבי בחינה מחדש של נושא עניינם האישי של האחים חגי' בהתקשרויות עם האחים כהן.

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 מניית 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.

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 החלטות בפרויקט. ועדת ההיגוי תתכנס מעת לעת וככול הדרוש ולפחות אחת בחודש. לכל צד יהיה קול בוועדת ההיגוי בהתאם לאחזקות אותו צד במרינה הרצליה.

הוראות תקנון מרינה הרצליה כולל 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; חובת הצטרפות למכירת מניות הנעשית על ידי בעל מניות המחזיק בלפחות 50% מהון מרינה הרצליה וזאת בנסיבות המפורטות בתקנון; 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; החלטות בדירקטוריון מרינה הרצליה תתקבלנה ברוב קולות (כאשר בהתאם למנגנון שנקבע בתקנון מרינה הרצליה, רגינסי היא שתמנה את רוב הדירקטורים במרינה הרצליה.

ב. באשר להקצאה שתוכננה להתבצע למר יגאל צמח (ואשר הייתה אמורה להקנות לו 5% מהונה של מרינה הרצליה), הרי שבהמשך לדיווחים קודמים שנמסרו בעניין זה על ידי החברה, לאור כך שמר צמח לא העמיד למרינה הרצליה את הכספים אותם הוא נדרש היה להעביר בהתאם להתחייבותו כלפי מרינה הרצליה ובהתאם להוראות הסכם ההשקעה, אשר קבע כי הסעד בגין אי תשלום התשלום הראשון על ידי מר צמח למרינה הרצליה יהיה ביטול והשבה, ביום 24 בדצמבר 2017 בוטל הסכם ההשקעה האמור ומניות מרינה הרצליה שהוקצו למר צמח חולטו על ידי מרינה הרצליה. לאור כך שהקצאת מניות צמח נעשתה על חשבון אחזקות רגינסי, אשר דוללה משיעור אחזקה של 75% לשיעור אחזקה של 70%, הועברו המניות המחולטות לבעלות רגינסי, כך שלאחר ביטול הסכם ההשקעה עם צמח חזר שיעור האחזקות במרינה הרצליה לשיעור של 75% בבעלות רגינסי ו-25% בבעלות חברת כהן (שיעורים אלו השתנו באופן זניח לאור ההסכם שנחתם עם מר לאונרדו דיקפרי, כמפורט להלן).

כן יצוין לעניין זה כי ביום 25 ביוני 2017 אישר דירקטוריון רגינסי את התקשרות מרינה הרצליה עם מר יגאל צמח, במסגרתה היה אמור מר צמח לקבל גם אופציות למניות מרינה הרצליה, ואולם לאחרונה הוסכם בין הצדדים, כי מר צמח לא יכהן כמנכ"ל מרינה הרצליה.

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

(1) השותף יסייע לחברת הבת בקידום הפרויקט, שיווק, מיתוג ויצירת קשרים עם גורמים רלוונטיים בינלאומיים (להלן: "**התחייבות השותף**"), ואולם התחייבויות השותף כאמור תבוטלנה בקרות אירוע של העברת שליטה בחברת הבת ו/או במקרקעי הפרויקט.

(2) בתמורה לקיום התחייבות השותף, יהיה זכאי השותף לכ-10% מהרווחים⁷⁷ שיחולקו לבעלי המניות הרגילות של חברת הבת (להלן: "**חלק השותף ברווחי חברת הבת**")⁷⁸ ובלבד שבעת חלוקת רווחים כאמור לבעלי המניות הרגילות, בכפוף לקיום רווחים כאמור, ראשית ישולם על ידי חברת הבת לשותף סך של 2.5 מיליון דולר על חשבון חלק השותף ברווחי חברת הבת, לאחר מכן עד 22.5 מיליון דולר לבעלי המניות של החברה, ולאחר מכן, יתרת הרווחים (ככל שתיוותר) תחולק בין בעלי המניות של חברת הבת והשותף, בהתאם לחלקם היחסי ברווחי חברת הבת.

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

(4) חברת הבת התחייבה כלפי השותף, כי המלון אשר יבנה במסגרת הפרויקט יבנה בהתאם לתקני איכות סביבה מסוג LEED GOLD, וכי היא תפעל לקידום פעילות התומכת באיכות הסביבה ובהפחתת גזי החממה.

ובכלל זה בגין השקעה לא מהותית לחברה בהון מניות חברת הבת בתמורה למניה שתקנה לו שיעור מהרווחים שיחולקו לבעלי המניות הרגילות של החברה. לאחר תשלום בסך של 25 מיליון ש"ח לחברה, בגין מניית הבכורה שהחברה מחזיקה בחברת הבת, ולאחר פרעון כלל הלוואות חברת הבת, לרבות הלוואות הבעלים שיועמדו לחברת הבת על ידי בעלי מניותיה.

(5) ההסכם כולל איסור על פעילות השותף בתחום הנדליין למגורים והמלונאות בישראל, כל עוד ההסכם בתוקף, למעט ביחס לפעילות מסוימת בתחום פתרונות הבניה שאינה מתחרה בחברת הבת. הגבלה זו תבוטל ככול ועד לחלוף 5 שנים מיום חתימת ההסכם השותף לא קיבל מחברת הבת סך של 2.5 מיליון דולר לפחות.

(6) ככול וחברת הבת 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 הבת באותה חברת ניהול.

עוד כולל ההסכם סעיף הפרות יסודיות כמקובל בהסכמים מסוגו, אשר מאפשר לחברת הבת את ביטול ההסכם וביטול תשלום התמורה לשותף, לרבות אם: (א) בעל השליטה בשותף אינו יכול לבצע את התחייבויות השותף; (ב) כנגד בעל השליטה בשותף מוגש כתב אישום בעבירה פלילית שאינה חטא; (ג) בעל השליטה בשותף פושט רגל; (ד) בעל השליטה בשותף אינו מחזיק בכלל המניות של השותף; (ה) בעל השליטה בשותף הפר הפרה יסודית את ההסכם שלא תוקנה בתוך 60 יום מיום ההפרה.

ד. נכון ליום 31 בדצמבר 2017, הלוואות הבעלים של רגינסי למרינה הרצליה (כולל ריבית צבורה), אשר נשאו ריבית שנתית בשיעור של 3%, הסתכמו לסך של 62 מיליון ש"ח.

בחדש ינואר 2018 פרעה מרינה הרצליה את מרבית הלוואות הבעלים שהועמדה לה על ידי רגינסי באמצעות כספי הלוואה בסך של 50 מיליון ש"ח, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 6.25%, אותה נטלה מרינה הרצליה מגוף מוסדי, וזאת מכוח הסכם מימון שנחתם ביום 3 בדצמבר 2017 בין מרינה הרצליה, החברה וחגי' ייעוץ להלן ביחד עם החברה ומרינה הרצליה: "הלוואות" עם הגוף המוסדי (מכוחו גם שעבדה מרינה הרצליה את מלוא זכויותיה במקרקעי הפרויקט לאותו גוף מוסדי, וזאת בנוסף לשעבוד החזקות רגינסי במרינה הרצליה ששועבדו אף הן לטובת אותו גוף מוסדי). לפרטים אודות הסכם המימון האמור ראה סעיף 6.20.7 להלן.

לעניין זה יצוין כי בעת ביצוע ההשקעה של חברת כהן במרינה הרצליה, הוסכם (ועוגן במסגרת תקנון חגי' מרינה), כי חלוקת התשלומים של חגי' מרינה לבעלי מניותיה תבוצע באופן שחגי' מרינה תשלם ראשית סך של 25 מיליון ש"ח לרגינסי (מכוח מניית בכורה בה מחזיקה רגינסי) ולאחר מכן תפרע חגי' מרינה את הלוואות הבעלים שהועמדו לה על ידי בעלי מניותיה, פרו-ראטה לחלקם בהלוואות הכוללות אשר הועמדו לה (להלן: "סדר התשלומים שנקבע").

על מנת לאפשר את פרעון הלוואות הבעלים לרגינסי בלבד, נדרש היה לשנות את סדר התשלומים שנקבע, ולאור כך פנתה רגינסי לחברת כהן וביקשה לקבל את הסכמתה לכך ש: (א) שחגי' מרינה תימנה על הלוואות (כהגדרתן לעיל) ותפרע (באמצעות כספי הלוואה אותה תיטול) את מרבית הלוואות הבעלים שהועמדה לה על ידי רגינסי, מבלי שבמקביל תפרע חגי' מרינה את הלוואה שהועמדה לה על ידי האחים כהן, ומבלי לפגוע ביתר תנאי סדר התשלומים שנקבע; (ב) לצורך הבטחת פרעון חלקה בהלוואה מהגוף המוסדי, חגי' מרינה תשעבד את מלוא זכויותיה במקרקעי פרויקט המרינה לטובת אותה הלוואה.

האחים כהן ניאווה להיעתר לבקשה זו של רגינסי ואולם התנו הסכמתם זו בתנאים הבאים, אשר התקבלו על ידי החברה ורגינסי, לפי הענין:

א. פרעון מוקדם של הלוואה בסך של 10 מיליון ש"ח אותה העמידו בחודש ינואר 2016 האחים כהן לחברה, אשר נפרעה לאחר תאריך המאזן.

ב. נשיאה של רגינסי בפער (3.25%) הקיים בין שיעור הריבית השנתית אותה משלמת חגי' מרינה לבעלי מניותיה בגין הלוואות הבעלים שאלו כאמור מעמידים לה - שהינו 3%, לבין שיעור הריבית אותה נושאת הלוואה שהועמדה ללוואות (ובכללן מרינה הרצליה) - שהינו 6.25%. התחייבותה של רגינסי נכנסה לתוקפה החל מיום 3 בינואר 2018.

6.10.2 מבנה תחום הפעילות

החברה, באמצעות מרינה הרצליה, צפויה לפעול כזימית שטחי מגורים, מסחר והמלונאות (כאשר חלק משטחי המלון הינם יחידות נופש הניתנים למכירה פרטנית וחלק הינו שטחי מלון שלא ניתנים למכירה אלא כמקשה אחת) בפרויקט מרינה הרצליה. ככזו, יחולו ביחס לפעילות החברה כלל ההוראות שתוארו בסעיף 6.9.2 לעיל, בשינויים המחויבים.

6.10.3 מגמות ושינויים בהיקף הפעילות

בכל הנוגע לייזום יחידות המגורים - ראה סעיף 6.9.3 לעיל, בשינויים המחויבים.

לפרטים אודות מגבלות, חקיקה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הייזום ראה סעיף 6.9.4 לעיל, בשינויים המחויבים.

הגבלות רגולטוריות לבניית מלונות בקרבת חוף הים

בעשור האחרון התחוללו שינויים ברמת המודעות ללחצים הסביבתיים הגוברים על חופי הים בישראל, וכן בעקרונות המנחים את מוסדות התכנון בדבר פיתוח הסביבה החופית. מדיניות התכנון החדשה קיבלה ביטוי בשורה של חוקים ובתכניות מתאר. בהיבט תכניות המתאר, בשנת 1983 אושרה תכנית מתאר ארצית 13 (להלן: "תמ"א 13") המפרטת את הוראות התכנון לרצועת חוף הים התיכון; התוכנית אוסרת בניה של 100 מ' מקו המים ומחייבת בהערכת ההשפעה של התכנית על הסביבה טרם אישורה. מאז אושרה תמ"א 13 התווספו לה תכניות המתמקדות באזורים מוטי פיתוח כגון תמ"א 13 (שינוי מס' 4) המסדירה את הבנייה בסביבה החופית במחוז תל אביב. בהיבט החקיקה, בשנת 2004 נחקק חוק שמירת הסביבה החופית⁷⁹. החוק מעגן את הוראות תמ"א 13 לעניין הים התיכון וקובע כי לא תאושר תכנית בתחום הסביבה החופית או חלק ממנה⁸⁰, אלא באישור הוועדה לשמירת הסביבה החופית, אשר סמכויותיה נקבעו בחוק התכנון והבנייה במסגרת תיקון 69 לחוק⁸¹.

בעבר, על פי חוקי התכנון והבנייה ועל פי תמ"א 13, חל איסור על בניית דירות למגורים בשטח המוגדר "כאזור תיירות ונופש", וזאת על מנת לשמר את האופי הציבורי של שטחים הללו. סוגיית בנייתן של דירות מגורים בקרבת חוף הים והשימוש בהן, נידונה בפסיקה במספר פסקי דין. בפסק דין שניתן בשנת 2003⁸² נקבע כי מאחר ועל פי תכנית תמ"א 13 מסווגות קרקעות בקרבת החוף כ"אזור תיירות ונופש", שימוש בקרקע לטובת מגורים, איננו חוקי. בנייתן של דירות נופש בקרקע המסווגת כאזור תיירות מחייבת כי דירות הנופש ישמשו כחלק ממאגר דירות להשכרה מלונאית, קרי על בעלי דירות הנופש לצרפן למאגר דירות להשכרה לאכסון מלונאי על מנת שתעמודנה לרשות הציבור לפרק זמן מינימאלי מדי שנה. בנוסף, על פי פסק דין שניתן בשנת 2006⁸³, השימוש בדירות נופש שנבנו בתחום קרקע המסווגת כאזור תיירות ונופש חייב להיות בעיקרו שימוש ציבורי, לכן יש להעמיד את הדירות לרשות הציבור הרחב בכל דרך שהיא במשך מרבית תקופת השנה ולמעלה ממחצית השנה במצטבר.

עם זאת, בחודש אפריל 2016 נכנס לתוקף פרק החופים בתמ"א 1 (להלן: "פרק החופים"), אשר מסדיר את עקרונות וכללי הפיתוח והשימושים המותרים בחופים בישראל, והלכה למעשה מבטל את ההסדר הקודם לעיל בדבר איסור הבנייה בתמ"א 13⁸⁴. פרק החופים מבחין בין שני סוגי חופים - עירוני ופיתוח, ואוסר על בנייה בתחום ה-100 מטר מקו המים, פרט לשימושים ציבוריים הכרחיים לבאי החוף. המשמעות האופרטיבית לנושא היא שבניגוד לעבר, אז כל בנייה עד 100 מטר מקו המים הייתה אסורה, היום היא מותרת, כאשר מ-100 מטר והלאה הוכנסו הקלות רבות ובוטלו ההגנות שהיו בתכנית המתאר הקיימת כאמור בתמ"א 13 לעיל.

שימוש בדירות שנבנו בקרבת חוף הים

חוזר מנכ"ל משרד התיירות משנת 2006⁸⁵ וחוזר מנכ"ל משרד התיירות משנת 2009⁸⁶ מסדירים את השימוש בדירות נופש שנבנו על מקרקעין שיעודו אזור תיירות ונופש. על פי החוזרים, ככל שבהוראת התב"ע שבתוקף כלולים היעודים או השימושים: "מלון דירות", "דירות נופש", או "אכסון מלונאי מיוחד" (כפי שקיים בקרקע במרינה בהרצליה אותה רכשה חברת הבת של החברה), ניתן להקים אכסון מלונאי שבו תתאפשר מכירה של יחידות אירוח על פי אחת מהאפשרויות הבאות: (1) מכירת כלל יחידות הנופש שינוהל בכל עת ידי חברת ניהול מלונאית - דירות הנופש שימכרו, תועמדנה על ידי בעליהן לחברת הניהול לשימוש מלונאי לתקופה של 9 חודשים בשנה ובעלי הדירות יהיו זכאים להשתמש בדירות הנופש ביתרת הזמן ועד 3 חודשים בשנה; (2) הותרת 51% לפחות מיחידות הנופש

79 נלקח מאתר הכנסת להרחבה ראה: <https://www.knesset.gov.il/mmm/data/pdf/m03190.pdf>

80 תחום של 100 מ' מקו החוף לכיוון היבשה וכן התחום שיימדד מקו החוף לכיוון הים ועד לרחוק מבין לקו עומק מים של 30 מ' בתוך הים או עד למרחק של אחד מייל ימי.

81 חוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965

82 עתמ (ת"א) 2038/98 החברה להגנת הטבע נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, הרצליה תשס"ג (2003).

83 עעמ 2273/03 אי התכלת שותפות כללית נ' החברה להגנת הטבע (2006).

84 המידע האמור נלקח מאתר מינהל התכנון והבנייה שכתובתו: <https://goo.gl/ZfVo4s>. יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת המידע האמור, אשר גלוי ופורסם לציבור.

85 חוזר מנכ"ל משרד התיירות 08/2006 "אכסון מלונאי מיוחד" (14.12.2006)

86 חוזר מנכ"ל משרד התיירות 05/2009 "אכסון מלונאי מיוחד" (25.05.2009) כפי שתוקף בחוזר מנכ"ל משרד התיירות 15/2009 "אכסון מלונאי מיוחד" (31.12.2009)

בבעלות גורם אחד שיציע יחידות אלו לשימוש הציבור כל ימות השנה. דירות הנופש שתיבנינה על יתרת המקרקעין (עד 49%) תועמדנה על ידי הרוכש לשימוש הציבור הרחב באמצעות חברת ניהול מלונאית, למשך מרבית ימות השנה במצטבר (לפחות 6 חודשים ויום).

יצוין כי ניתן למכור רק את יחידות הנופש ולא ניתן למכור (לרבות בדרך של הצמדה ליחידת הנופש, וזאת למעט חלק מחניות אשר ניתן להצמידן ליחידות נופש) את יתר שטחי המלון והם מוגדרים כשטחים ציבוריים/מלונאיים אשר נשארים בבעלות היזם.

6.10.5. גורמי הצלחה קריטיים

ראה סעיף 6.9.5 לעיל לעניין גורמי הצלחה בתחום היזום ובתחום המלונאות.

6.10.6. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים

ראה סעיף 6.9.6 לעיל, בשינויים המחויבים.

6.10.7. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

בחוף הרצליה ישנם מספר מלונות, אשר פועלים בסגמנטים שונים ומשרתים קהלי יעד שונים לרבות הריץ קרלטון, הרודס, דן אכדיה, דניאל, השרון ואחרים. פעילות המלון שעתידי להיבנות על ידי מרינה הרצליה עתידה לשרת אוכלוסיות שונות (אנשי עסקים, תיירים ונופשים ישראלים) וזאת בדומה למלונות הקיימים באזור. בהתייחס לתחרות הנוגעת לשיווק יחידות הנופש, יצוין כי בסמוך לקרקע של חברת מרינה הרצליה קיים מלון ריץ קרלטון, המציע אף הוא יחידות נופש. בכוונת חברת מרינה הרצליה לתכנן את המלון שייבנה על ידה בצורה ייחודית על מנת לבדלו ממלון זה.

6.10.8. פרטים נוספים אודות פרויקט מרינה הרצליה

א. הצגת הפרויקט

פרטים	סעיף
פרויקט המרינה בהרצליה	שם הפרויקט:
המרינה בהרצליה	מיקום הפרויקט:
ראה סעיף 6.10.6 זה לעיל.	תיאור קצר של הפרויקט:
75%. עם זאת יצוין כי חלקה של החברה ברווחים שיחולקו על ידי מרינה הרצליה יהיה נמוך יותר והכל כמפורט בסעיף 6.10.1.3 (ג) לעיל.	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
ההחזקה בפרויקט הינה באמצעות קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ, שכ-75% ממניותיה הרגילות מוחזקות על ידי רגינסי, הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (ובנוסף מחזיקה רגינסי במניית בכורה אחת במרינה הרצליה)	מבנה האחזקה בפרויקט:
חברת פרטית בבעלות האחים אחיקס וליאור כהן, מחזיקה בכ-25% ממניותיה הרגילות של מרינה הרצליה.	ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרויקט:
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
עסקת רכישת המקרקעין הושלמה ביום 29 בדצמבר 2016	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
כ-10,000 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
אין צפי בשלב זה	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
אין צפי בשלב זה	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:
אין צפי בשלב זה	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:
נכון למועד זה, התקשרה מרינה הרצליה בהסכם עם האדריכל הבינלאומי דייוויד רוקוואל.	הסכמים עם יועצים וקבלני ביצוע:
אין צפי בשלב זה	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
הערת אזהרה העברת הבעלות צפויה להתבצע בתקופה הקרובה.	זכויות משפטיות בקרקע:
ראה לעיל.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
אין	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:

אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת :	להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים וזאת בהתבסס על מחירי מכירה של נכסים דומים באזור.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט :	יש
נושאים מיוחדים :	אין

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט מרינה הרצליה ליום 31.12.2017			
מצב תכנוני נוכחי (חלק החברה בזכויות שיפורטו להלן הינו כ- 75%)			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)	סוג מלאי
	100	10,425	יחידות נופש (כולל שטחים ציבוריים ושירות עיליים)
	100		חניות
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן בוועדה המקומית (חלק החברה כ-75%)			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)	סוג מלאי
יודגש כי אין כל וודאות לכך שיתקבלו כלל האישורים וההיתרים הנדרשים לשינוי האמור ו/או שהשינוי יבוצע בפועל	כ-180	14,595	מלון (הכולל 10,535 מ"ר עיקרי שטחי יחידות נופש ושטחי מלון ו-4,060 מ"ר שטחים ציבוריים ושטחי שירות עיליים)
	100		חניות
		2,531	מסחר (כולל שטחים ציבוריים ושירות עיליים)

ג. סך העלויות שהושקעו בפרויקט (חלק החברה 75%) (נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח) :

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017 (שנת הדיווח)				סך העלויות שהושקעו:
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
11,035	64,528	64,528	64,528	64,528	64,528	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
3,310	3,931	3,931	3,931	3,931	3,931	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
15	295	763	763	946	1,153	עלויות מצטברות בגין בניה
-	3,021	3,539	3,615	3,600	3,822	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
14,360	71,775	72,761	72,837	73,005	73,434	סה"כ עלות מצטברת
14,360	71,775	72,761	72,837	73,005	73,434	סה"כ עלות מצטברת בספרים

6.11 תחום השקעה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב

6.11.1 מבנה תחום הפעילות

פרויקט איינשטיין 33א', 33ב' ו-35 (שפרטיהם הובאו בסעיף 6.7 לעיל) וכן פרויקט איינשטיין 36 (שפרטיו יובאו להלן) הינם חלק "ממתחם" איינשטיין הנמצא בצד המערבי של רחוב איינשטיין בצפון תל אביב, בו מבקשות החברה ורג'ינסי לקנות דריסת רגל משמעותית.

במתחם איינשטיין עתידים לקום בשנים הקרובות 8 מתחמי משנה, שיכללו שטחי מסחר בקומת הקרקע ומעליהם מגדלי מגורים, כאשר החברה ורג'ינסי פועלות מזה מספר שנים לארגון קבוצות רכישה שיבנו פרויקטים הכוללים שטחי מגורים ומסחר במתחמי המשנה האמורים. בכלל הפרויקטים האמורים, פעלו ופועלות החברה ורג'ינסי לצרף חלק מבעלי הקרקע הרלוונטית לקבוצות הרכישה אותן הן מארגנות ביחס לכל פרויקט וזאת בהתאם למנגנונים עליהם סיכמה החברה עם אותם בעלי קרקע בכל פרויקט, וכן לשיווק זכויות לדירות לצדדים שלישיים, בתמורה לדמי ניהול/סיחור שישולמו לחברה/לרג'ינסי. מנגד, החברה ורג'ינסי רוכשות ומתעתדות להמשיך ולרכוש את הזכויות לשטחי המסחר בפרויקטים האמורים ולהימנות על חברי הקבוצה, כך שבסופו של דבר, הן תחזקנה (עד להשלמת בנייתם) במרבית שטחי המסחר במתחם איינשטיין (וזאת מבלי לגרוע מהאמור להלן לעניין בחינת אפשרות מכירת החזקות החברה ורג'ינסי בשטחים האמורים, כולן או חלקן).

נכון למועד זה, החברה (במסגרת פרויקט איינשטיין 35 ואיינשטיין 36) ורג'ינסי (במסגרת פרויקט איינשטיין 33א' ואיינשטיין 33ב'), מחזיקות בזכויות ב-4 מתחמי משנה ברחוב איינשטיין, ופועלות לרכישת זכויות ב-2 מתחמי משנה נוספים. בנוסף, לאחים חגי' (בעלי השליטה בחברה) פרויקט נוסף במתחם זה אותו הם רכשו קודם למועד רכישת השליטה בחברה והם מחזיקים בו נכון למועד זה בזכויות למסחר (למיטב ידיעת החברה, נכון למועד זה, הפרויקט אוכלס ולגבי כ-75% מהזכויות למסחר בו התקשרו האחים חגי' בהסכם למכירתן שמושלם בימים אלו.

בניגוד לזכויות ליחידות המגורים, ששיווקן נעשה כאמור על ידי החברה ורג'ינסי במסגרת תחום קבוצות הרכישה שנסקר בסעיף 6.7 לעיל, החברה רואה באחזקה בשטחי המסחר כתחום פעילות נפרד מפעילות ארגון קבוצות רכישה.

יצוין כי החברה ורג'ינסי נמצאות במו"מ ראשוני עם מספר גופים לבחינת האפשרות למכירת שטחי המסחר של שתי החברות במתחם איינשטיין בעסקת תשואה, ואולם אין כל וודאות שמו"מ זה יבשיל לחתימת הסכם מחייב ו/או מה יהיו תנאי העסקה, אם וככל שתיחתם.

6.11.2 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים בתחום הפעילות

אם וככול והחברה (לרבות באמצעות רג'ינסי) תשכיר את שטחי המסחר, תהיה החברה כפופה לחוקי העזר העירוניים של עיריית תל-אביב לעניין הפעלת הנכסים, לחקיקה הנוגעת להתאמת הנכסים והשירות לאנשים עם מוגבלויות, לחוק למניעת העישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, לחוק השכירות והשאלה, 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.

6.11.3 גורמי הצלחה קריטיים

ראה סעיף 6.8.1.4 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 למי"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.

6.11.4 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים

ראה סעיף 6.8.1.5 לעיל, בשינויים המחויבים.

להערכת החברה, חסמי הכניסה לתחום הינם היכולת לרכוש שטחים מסחריים בהיקפים משמעותיים במתחם איינשטיין, אשר נכון למועד זה כמעט ואינם זמינים ונדרש לכך הון עצמי משמעותי.

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

6.11.5 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

מתחם איינשטיין אמור לשרת את הסביבה הראשונית הקרובה, הכוללת את כל החלק הצפון המערבי של העיר תל-אביב⁸⁷, בו מתגוררים כ-60,000 תושבים (כ-14% מאוכלוסיית ת"א). נכון למועד זה, קיימים באזור זה מספר מרכזים שכונתיים קטנים (אשר להערכת החברה אינם נותנים כיום מענה מספק לצרכי השכונות הסמוכות) ושטחי המסחר בקניון רמת אביב, כאשר להערכת החברה, היקף שטחי המסחר (לרבות השטחים העתידיים מכוח תוכנית תא 5000) במתחם איינשטיין צפוי לעמוד על כ-30,000 מ"ר. מתחם איינשטיין יאופיין כמרכז מסחרי פתוח בשדרה רחבה של רחוב איינשטיין בו צפוי להיות תמהיל עסקים שונה בכל מתחם.

בנוסף, נכון למועד זה, קיים במתחם מגרש שהינו בבעלות ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ ומשה שוב ז"ל, לו תב"ע מאושרת לזכויות למסחר ומגורים.

יצוין כי הקמת שטחי מסחר חדשים באזור צפון מערב תל אביב ובאזור צומת גלילות, אשר יתחרו בשטחי המסחר של החברה, עשויה להביא לכך שיחול קיטון במחירי המכירה/ההשכרה של שטחי המסחר בפרויקטים אותם יוזמת החברה במתחם ו/או שזמן השכרתם/מכירתם יתארך. מאידך, בניית שטחי מגורים באזור צפון מערב ת"א בהיקפים משמעותיים (ובכלל זה בשטחי שדה דב אם וככל שיפונה שדה התעופה) עשויה להגדיל את היקף הקונים הפוטנציאליים שמתחם זה עתיד לשרת.

6.11.6 פרטים נוספים אודות הפרויקטים

6.11.6.1 פרטים נוספים אודות פרויקט איינשטיין 33א'

כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.4 לעיל, החברה, באמצעות קבוצת חגי' נכסים מניבים 33א בע"מ, שהינה חברה בבעלות ובשליטה מלאות של רגינסי (ושתקרא להלן: "החברה הנכדה"), נמנית על חברי קבוצת הרכישה בפרויקט זה ומחזיקה נכון למועד זה בזכויות במקרקעין, המקנות לה את מלוא הזכויות בשטחי המסחר על פי התב"ע הקיימת וכן 50 חניות וכן בזכויות ל-6 יחידות דיור (אשר משויכות לתחום קבוצת הרכישה). כפי שפורט לעיל, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים, תוגדל כמות יחידות הדיור שהזכויות בהן תוקנינה לחברה הנכדה ל-11 יחידות דיור (אולם תוספת הדירות לא תקנה לחברה תוספת מ"ר אלא הן תתפרסנה על אותו שטח דירות).

באשר לשטחי המסחר, הרי שעל פי התב"ע הקיימת (ובכפוף לקבלת אישור הועדה המקומית להמרת מחצית משטחי המסחר לשטחי מגורים), ניתן להקים על המקרקעין, בין היתר, שטחי מסחר בהיקף של כ-2,300 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי בהיקף של 1,650 מ"ר) בתוספת של 1,650 מ"ר שטחי מרתף הצמודים למסחר וכ-50 חניות (להלן בסעיף זה: "שטחי המסחר והחניות בפרויקט").

עם זאת, החברה פועלת לקדם תב"ע חדשה (שהפקדתה כבר אושרה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב) שבמסגרתה, אם וככל ותאושר, תוגדלנה הזכויות בפרויקט באופן מהותי - לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.2.4.1.4 לעיל.

⁸⁷ החלק הצפון מערבי כולל בעיקרו את שכונות רמת אביב (לרבות ג' והחדשה), הגוש הגדול, תוכנית ל', כוכב הצפון, צוקי אביב ונווה אביבים ובבלי.

להלן פרטים נוספים אודות זכויות החברה בשטחי המסחר והחניות בפרויקט :

א. הצגת הפרויקט - שטחי המסחר והחניות בפרויקט

פרטים	סעיף
שטחי המסחר והחניות בפרויקט איינשטיין 33א	שם הפרויקט:
רחוב איינשטיין בת"א (גוש 6885, חלקה 32)	מיקום הפרויקט:
ראה סעיף 6.7.2.4.1.4 לעיל במסגרת תחום זה, החברה הנכדה צפויה להחזיק בשטחי מסחר בקומת הכניסה ובקומת המרתף הראשונה וכן שטחי חניות השייכות למסחר. כמפורט לעיל, נכון למועד הדו"ח, חברי קבוצת הרכישה (ובכללם החברה הנכדה) פועלים להגדלת הזכויות בפרויקט ולהוצאת היתר בניה מתאים.	תיאור קצר של הפרויקט:
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
החזקה באמצעות קבוצת חגי' נכסים מניבים 33א' בע"מ, שהינה חברה נכדה בבעלות מלאה (בשרשור) של החברה	מבנה האחזקה בפרויקט:
-	ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרויקט:
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
ינואר 2018	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
5,099 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט כולו:
טרם ידוע	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
טרם ידוע	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:
טרם ידוע	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:
אין	הסכמים עם קבלני ביצוע:
טרם ידוע	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
זכויות בעלות	זכויות משפטיות בקרקע:
לפרטים ראה סעיף 6.7.2.4.1.4 לעיל	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
אין, למעט כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.4 לעיל	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:
להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים וזאת בהתבסס על נתוני שווי מסחר בהתאם להערכת שווי של פרויקט איינשטיין 36 הממוקם אף הוא במתחם זה.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:
תשתיות קיימות	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
-	נושאים מיוחדים:

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט (איינשטיין 33א), ליום 31 בדצמבר 2017			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
	ל.ר.	כ-2,300 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי בהיקף של 1,650 מ"ר) בתוספת 1,650 מ"ר שטחי מרתף הצמודים למסחר	מסחר
	50	ל.ר.	חניות
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)	סוג מלאי
הנתונים הינם בהתאם לתב"ע (שהינה בסמכות הוועדה המקומית) שאושרה להפקדה בתנאים בוועדה המקומית.		כ-2,600 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי בהיקף של 1,842 מ"ר) בתוספת 1,800 מ"ר שטחי מרתף עיקריים הצמודים למסחר	מסחר
	כ-80		חניות

ג. עלויות שהושקעו בשטחי המסחר ובחניות בפרויקט (נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח):

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017 (שנת הדיווח)					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
-	3,623	3,623	3,623	3,623	3,623	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה	
-	-	30	46	70	95	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
-	3,623	3,653	3,669	3,693	3,718	סה"כ עלות מצטברת	
-	3,623	3,653	3,669	3,693	3,718	סה"כ עלות מצטברת בספרים	

6.11.6.2. פרטים נוספים אודות פרויקט איינשטיין 33ב'

כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.5 לעיל, החברה (באמצעות רגינסי) מחזיקה כ-68% משטחי המסחר בפרויקט (שהינם כ-1,300 מ"ר ברוטו - כ-950 מ"ר עיקרי), והזכויות הצמודות להם הכוללות את הזכויות בשטח המרתף בהיקף דומה ושטחי השירות שיוחסו להן ובכ-68% מכלל 50 החניות בפרויקט שיוחסו לשטחי המסחר (להלן ביחד: "שטחי המסחר והחניות בפרויקט"). בנוסף, מחזיקה רגינסי ב-30% מיחידת דיור אחת בפרויקט איינשטיין 33ב', המשויכת לתחום קבוצת הרכישה. להלן פרטים נוספים אודות זכויות החברה בשטחי המסחר והחניות בפרויקט (לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.2.4.1.5 לעיל):

א. הצגת הפרויקט - שטחי המסחר והחניות (כהגדרתם לעיל)

פרטים	סעיף
שטחי המסחר והחניות בפרויקט איינשטיין 33ב'	שם הפרויקט:
רחוב איינשטיין בתל אביב (גוש 6885 חלקה 33)	מיקום הפרויקט:
ראה סעיף 6.7.2.4.1.5 לעיל. רגינסי מחזיקה בשטחי מסחר בקומת הכניסה ושטחי המרתף הצמודים למסחר בקומת המרתף הראשונה וכן בשטחי חניות השייכות למסחר. יצוין כי נכון למועד הדו"ח, התקבל היתר בנייה לפרויקט, ובניית הפרויקט נמצאת בעיצומה.	תיאור קצר של הפרויקט:
כ-68%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
שטחי המסחר והחניות מוחזקים על ידי רגינסי (הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה) ביחד עם שותפים (חלק החברה הוא כ-68%)	מבנה האחזקה בפרויקט:
אין שותף נוסף המחזיק מעל 25% מהזכויות בשטחי המסחר והחניות בפרויקט.	ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרויקט:
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
05.03.2013 (ע"פ הסכם מכר)	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
2,570 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט בכללותו (לרבות שטחי המגורים שמעל שטחי המסחר):
רבעון שלישי לשנת 2018	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
ל.ר	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:
ל.ר	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:
נחתם הסכם קבלן עם אלקטרה בנייה בע"מ	הסכמים עם קבלני ביצוע:
מאי 2015	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
בעלות בקרקע	זכויות משפטיות בקרקע:
בין רגינסי לשותפיה בזכויות לשטחי המסחר והחניות בפרויקט נחתם הסכם שיתוף פעולה, המסדיר את חלוקת שטחי המסחר והחניות.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):

חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:	ראה לעיל
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:	להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים וזאת בהתבסס על נתוני שווי מסחר בהתאם להערכת שווי של פרויקט איינשטיין 36' הממוקם אף הוא במתחם זה.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	נמצא באזור אורבני, בקרבת קניון ותחבורה ציבורית
נושאים מיוחדים:	אין

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט איינשטיין 33' ליום 31.12.2017			
מצב תכנוני נוכחי (חלק החברה בזכויות שיוצגו בטבלה זו - 68%)			
סיווג	סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
מסחר	כ-1,300 (שטח עיקרי בהיקף של 950 עיקרי)		
שטחי מרתף הצמודים למסחר חניות	950		
		50	

ג. סך העלויות שהושקעו ויושקעו בשטחי המסחר ובחניות בפרויקט (חלק החברה הינו 68%) (נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח):

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017 (שנת הדיווח)					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
11,760	11,760	12,699	12,699	12,699	12,699	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
1,076	2,090	680	680	680	680	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
1,562	3,760	7,733	7,948	8,569	9,819	עלויות מצטברות בגין בניה	
1,405	1,695	1,881	2,556	3,030	3,382	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
15,803	19,305	22,994	23,883	24,979	26,580	סה"כ עלות מצטברת	
15,803	19,305	22,944	23,883	24,979	26,580	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
11,737	9,539	5,556	5,351	4,730	3,480	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
3,664	3,374	3,188	2,513	2,039	1,687	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד	
15,401	12,913	8,754	7,864	6,769	5,167	סה"כ אומדן עלות שנותרה להשלמה	
שיעור השלמה כספי 51% / שיעור השלמה הנדסי הינו כ- 46%	שיעור השלמה כספי 60% / שיעור השלמה הנדסי הינו כ- 54%	שיעור השלמה כספי 72% / שיעור השלמה הנדסי הינו כ- 66%	שיעור השלמה כספי 75% / שיעור השלמה הנדסי הינו כ- 68%	שיעור השלמה כספי 79% / שיעור השלמה הנדסי הינו כ- 71%	שיעור השלמה כספי 84% / שיעור השלמה הנדסי הינו כ- 76%	שיעור השלמה כספי/הנדסי	
חציון ראשון 2018	חציון ראשון 2018	חציון שני 2018	חציון שני 2018	חציון שני 2018	חציון שני 2018	מועד השלמת בנייה צפוי	

ד. מימון ספציפי שנלקח לפרויקט (ביחד עם יתר חברי קבוצת הרכישה)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
9,957	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.2017	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
3,657	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :		
5,634	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.2016	
2,522	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :		
תאגיד בנקאי בישראל		מוסד מלווה :	
23/02/14	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה :		
מסגרת אשראי בסך של 14,400 אלפי ש"ח עבור רכישת המקרקעין ובניית השטח המסחרי בפרויקט.		סה"כ מסגרת ⁸⁸ :	
786 אלפי ש"ח		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה :	
המימון המועמד לחברה בפועל מתוך מסגרת האשראי עבור השטח המסחרי נושא ריבית שנתית בשיעור של 1.7% + P.		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית :	
ריבית משולמת מדי חודש. קרן ההלוואה עתידה הייתה להיפרע בחודש פברואר 2017. נכון למועד זה סוכם עם הבנק כי ההלוואה תוארך עד לחודש יולי 2018.		מועדי פירעון קרן וריבית :	
-		תניות פיננסיות מרכזיות :	
במקרה של הפרת ההסכם, על ידי מי מחברי קבוצת הרכישה (ובכללם החברה), באחד או יותר מהמקרים שהוסכמו בין הצדדים ⁸⁹ ומבלי לגרוע מזכותו של הבנק לחדול לאלתר מהמשך העמדת מימון לצד המפר, כל עוד לא תוקנה איזו מההפרות, ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לרשותו של הבנק מכח ההסכם ונספחיו, יהיה הבנק רשאי לבטל את האישור אשר ניתן על ידו למסגרת ההלוואה של הצד המפר וכן להעמיד את ההלוואה שהועמדה לצד המפר לפירעון מיידי.		תניות מרכזיות אחרות :	
כמו כן, באחד או יותר מהמקרים שהוסכמו בין הצדדים לרבות: הפרה או ביטול או שינוי בקשר עם הסכם שיתוף הפעולה בין בעלי הזכויות במקרקעין ו/או כל מסמך ו/או התחייבות בקשר עם הפרויקט ו/או ביצוע עסקה בקשר עם המקרקעין ללא קבלת הסכמת הבנק לכך מראש ובכתב; הפרה של איזו מההתחייבויות של כלל בעלי הזכויות במקרקעין על פי הסכמים שנחתמו ו/או שייחתמו על ידם בקשר עם הפרויקט; ביצוע איזה מההפרות שהוסכמו כאמור, על ידי בעלי זכויות אשר להם יוחדו במצטבר 18 יחידות דיור או שווי זכויותיהם במצטבר עולה על 58.3 מיליון ש"ח; אי השלמת הבניה עד ליום 30.07.2018; ומבלי לגרוע מזכותו של הבנק לחדול לאלתר מהמשך העמדת מימון, יהיה הבנק רשאי לבטל את האישור אשר ניתן על ידו לכל מסגרות ההלוואה של כל הלואים, ולהעמיד את הפרויקט למימוש בהתאם לבטוחות שניתנו לו.		ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח :	
לא		האם מסוג non-recourse [כן/לא] :	
ל"ר		תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים :	

⁸⁸ בנוסף הועמדה הלוואת Back to Back כנגד פיקדון כספי. יתרת ההלוואה ליום 31.12.17 הינה בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית נטו שנעה בין 0.7%-0.5%.

⁸⁹ לרבות: עיקול על זכויותיו של הצד המפר בפרויקט ו/או על כל בטוחה שהעמיד לטובת הבנק בקשר לפרויקט; אי עמידה בתשלומים לבנק במועדים שנקבעו לכך; שינוי תקנון מבלי לקבל את הסכמת הבנק בכתב ומראש; שינוי מרות ו/או שינוי מבנה החברה מבלי לקבל את אישורו של הבנק בכתב ומראש; הפרת התחייבות כלשהי מכח הסכמים שנחתמו.

ה. שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח ע"י השעבוד (מאוחד) (ליום 31 בדצמבר 2017) (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג
שעבוד כללי אחד של כלל הזכויות במקרקעין מוגבל ל-210,000 אלפי ש"ח, ויתר השעבודים הפרטניים של החברה אינם מוגבלים בסכום.	כערובה למילוי כל התחייבויותיהם כלפי הבנק, שעבדו ומשכנו חברי הקבוצה (ובכללם רגינסי) את כלל זכויותיהם הנובעות מהפרויקט ומההסכמים הנלווים לו לרבות שעבוד המקרקעין וכל מה שיוקם עליהם בשעבודים כלליים ראשוניים בדרגה, מוגבלים בסך של כ-210,000 אלפי ש"ח ⁹⁰ . בנוסף, שעבדו חברי הקבוצה לטובת הבנק את חשבון הפרויקט ושעבוד נוסף, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום נרשם על מלוא זכויותיו של כל אחד מחברי הקבוצה (עליהם נמנית החברה) בפרויקט ובחשבון הפרויקט. בטוחה נוספת שהועמדה הינה ערבות, ביחד ולחוד, שהועמדה על ידי ה"ה יצחק חגיגי ועידו יהודה חגיגי, בעלי השליטה בחברה. כמו כן, יומחו תקבולי דמי השכירות שתקבל רגינסי בעתיד בגין השכרת יחידות השטח המסחרי בפרויקט והביטחונות שיועמדו לטובת החברה על ידי השוכרים לטובת החשבון המסחרי שיפתח על שם רגינסי.	שעבודים

6.11.6.3. פרטים נוספים אודות פרויקט איינשטיין 35

כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.6 לעיל, החברה, באמצעות קבוצת חגיגי נכסים מניבים בע"מ, שהינה חברה בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (ושתקרא להלן: "**חברת הבת**"), נמנית על חברי קבוצת הרכישה בפרויקט זה (שאורגן על ידי חברה בת אחרת של החברה) ומחזיקה נכון למועד בזכויות במקרקעין, המקנות לה את מלוא הזכויות בשטחי המסחר על פי התב"ע התבי"ע הקיימת והחניית השייכות להם.

על פי התב"ע הקיימת (ובכפוף לקבלת אישור הועדה המקומית להמרת מחצית משטחי המסחר לשטחי מגורים), ניתן להקים על המקרקעין, בין היתר, שטחי מסחר בהיקף של כ-2,600 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי בהיקף של 1,875 מ"ר) בקומת הקרקע בתוספת כ-1,900 מ"ר שטחי מרתף הצמודים למסחר (מעל 4 קומות מרתף) וכ-50 חניות (או כמות שונה, ככל שתידרש על ידי הרשויות) (להלן בסעיף זה: "**שטחי המסחר והחניית בפרויקט**").

עם זאת, החברה פועלת לקדם תב"ע חדשה (שהפקדתה כבר אושרה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב) שבמסגרתה, אם וככל ותאושר, תוגדלנה הזכויות בפרויקט באופן מהותי – לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.2.4.1.6 לעיל.

להלן פרטים נוספים אודות זכויות החברה בשטחי המסחר והחניית בפרויקט:

א. הצגת הפרויקט - זכויות המסחר והחניית בפרויקט

פרטים	סעיף
שטחי המסחר והחניית בפרויקט איינשטיין 35	שם הפרויקט:
רחוב איינשטיין בת"א (גוש 6884, חלקה 16)	מיקום הפרויקט:
ראה סעיף 6.7.2.4.1.6 לעיל.	תיאור קצר של הפרויקט:
במסגרת תחום זה, חגיגי נכסים מניבים צפויה להחזיק בשטחי מסחר בקומת הכניסה ובקומת המרתף הראשונה וכן בשטחי חניית השייכות למסחר. נכון למועד הדו"ח, קבוצת הרכישה פועלת להגדלת הזכויות בפרויקט ולהוצאת היתר בניה מתאים.	
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
החזקה באמצעות חגיגי נכסים מניבים, שהינה חברה בבעלות ובשליטה מלאות של החברה	מבנה האחזקה בפרויקט:
-	ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרויקט:
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
ינואר 2017	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:

⁹⁰ יצוין כי, אין ולא תהיה ערבות הדדית בין חברי קבוצת הרכישה בכל הנוגע לפירעון האשראי אשר ניתן לכל אחד מהם אולם, אין האמור פוגע בזכותו של הבנק למימוש איזה מהשעבודים הכלליים האמורים ומהבטוחות שניתנו לטובתו, גם כלפי בעל זכויות שאינו מפר, וזאת עקב הפרה מצד בעלי זכויות אחרים במקרקעין המזכה את הבנק במימוש המשכנתא הכללית. עם זאת, יובהר כי כספים שהופקדו על ידי רגינסי לצורך הפרויקט לא ישמשו לפירעון חוב של בעל זכויות אחר.

שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט כולו :	7,300 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):	טרם ידוע
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:	טרם החל
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:	טרם החל
הסכמים עם קבלני ביצוע:	טרם נחתם
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):	טרם ידוע
זכויות משפטיות בקרקע:	בעלות
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	לפרטים ראה סעיף 6.7.2.4.1.6 לעיל
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:	אין, למעט כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.6 לעיל
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:	להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים וזאת בהתבסס על נתוני שווי מסחר בהתאם להערכת שווי של פרויקט איינשטיין 36' הממוקם אף הוא במתחם זה.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	תשתיות קיימות
נושאים מיוחדים:	-

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט (איינשטיין 35), ליום 31.12.2017			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
		2,625	מסחר
		כ-1,875	שטחי מרתף הצמודים למסחר
	75		חניות
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)	סוג מלאי
הנתונים הינם בהתאם לתב"ע (שהינה בסמכות הוועדה המקומית) שאושרה להפקדה בתנאים בוועדה המקומית		כ-4,500 (כולל שטחי שירות וכ-3,200 מ"ר שטח עיקרי)	מסחר
		כ-4,500	שטחי מרתף הצמודים למסחר
	כ-170		חניות

ג. עלויות שהושקעו בשטחי המסחר ובחניות בפרויקט (נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח):

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017 (שנת הדיווח)				עלויות שהושקעו:
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
-	9,331	79,566	79,566	79,566	79,566	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	-	4,735	4,735	4,735	4,735	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
-	-	5	5	31	525	עלויות מצטברות בגין בניה
-	115	951	2,356	3,816	5,523	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
-	9,446	85,257	86,662	88,122	90,079	סה"כ עלות מצטברת
-	9,446	85,257	86,662	88,122	90,079	סה"כ עלות מצטברת בספרים

ד. מימון

חגי' נכסים מניבים מימנה את תשלום מרבית תמורה רכישת זכויותיה במקרקעי הפרויקט באמצעות הלוואות בעלים שהועמדה לה על ידי החברה מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה וכנגד כך שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), בין היתר, את זכויותיה בהחזר ההלוואה האמורה. ההלוואה האמורה נושאת ריבית הזהה לריבית אגרות החוב (סדרה ז'), שהינה, נכון למועד זה, ריבית שנתית בשיעור 5.1% ותנאי פירעונה (קרן וריבית) זהים לתנאי פירעון אגרות החוב (סדרה ז').

לפרטים נוספים, לרבות המגבלות המוטלות על חגי' נכסים מניבים מכוח שטר הנאמנות שנחתם עם נאמן אגרות החוב (סדרה ז') ולרבות האפשרות לפירעון מוקדם כפוי של אגרות החוב (סדרה ז') וזאת במקרה וחגי' נכסים מניבים תמכור את זכויותיה בשטחי המסחר בפרויקט ראה סעיף 5.3 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2017 המצורף לדו"ח זה וכן שטר הנאמנות שצורף לדו"ח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 22 בינואר 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-008997.

6.11.6.4. פרטים נוספים אודות פרויקט אינשטיין 36א'

נכון למועד פרסום הדו"ח, מחזיקה חגי' ייעוץ, כהגדרתה לעיל, בכ-82% מזכויות הבעלות במגרש בשטח נטו של 4,077 מ"ר הממוקם ברחוב אינשטיין בת"א (גוש 6884, חלקה 48), הקרוי "אינשטיין 36א'" (להלן: "המקרקעין"), אותם רכשה בתמורה של כ-60 מיליון ש"ח⁹¹.

על פי התב"ע הקיימת כיום, ניתן (בכפוף לקבלת ההיתרים המתאימים) להקים על המקרקעין מרכז מסחרי בן 2 קומות בשטח של כ-3,400 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי של 2,452 מ"ר) ו-2,452 מ"ר שטחי מרתף הצמודים למסחר וכ-75 חניות.

עם זאת, החברה פועלת לקדם תב"ע חדשה (שהפקדתה כבר אושרה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב) שבמסגרתה, אם וככל ותאושר, תוגדלנה הזכויות בפרויקט באופן מהותי – לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.2.4.1.7 לעיל.

הסכמים עם בעלי הזכויות הנוספים

יצוין כי יתרת 18% מהזכויות במקרקעין מוחזקות על ידי בעלי זכויות נוספים (לעיל ולהלן: "בעלי הזכויות המצטרפים"), המחולקים לשתי קבוצות, כאשר נכון למועד זה חתמה חגי' ייעוץ עם כל אחת מהקבוצות על הסכמי שיתוף פעולה (שתנאיהם אינם זהים) לצורך הקמת פרויקט על המקרקעין, והיא פועלת לחתום על הסכם חדש, לו יהיו צד הן חגי' ייעוץ והן כלל בעלי הזכויות המצטרפים, אשר יחליף את הסכמי שיתוף הפעולה שנחתמו עד כה ואשר נדרש לצורך קידום הפרויקט.

ההסכמים שנחתמו עד כה מסדירים עקרונות לשיתוף הפעולה בין הצדדים בייזום הפרויקט, תכנונו, מימונו, מנגנון הגרלה וחלוקת הזכויות הקיימות בו (כאשר אחד ההסכמים מתבסס על ההנחה כי הקבוצה לא תקים פרויקט על בסיס הזכויות הקיימות אלא תפנה לקידום תוכנית חדשה לתוספת זכויות, לרבות למגורים, לפרויקט ואילו ההסכם האחר נותן מענה בהקשר זה גם למצב הדברים בו הזכויות בפרויקט לא תוגדלנה) והנשיאה בעלויות בנייתו. כן קובע אחד ההסכמים, כי הפרה יסודית של הסכם השיתוף, תגרור חובת תשלום פיצוי מוסכם מהצד המפר ליתר חברי הקבוצה, בסך השווה ל-10% מערך היחידה השלמה שיוחדה לו, כמפורט בנספח החלוקה שהינו נספח להסכם השיתוף, והכל כפי שתוערך עלותה הכוללת ב"דוח 0" שיוצא לפרויקט, וזאת מבלי לגרוע מטענות הקבוצה בדבר הנזקים שנגרמו לה בפועל עקב הפרה יסודית כאמור.

בהתאם להסכמי שיתוף הפעולה שנחתמו, השטח המסחרי בפרויקט לא יחולק בין הצדדים, אלא יוחזק על ידם במשותף (כל צד על פי חלקו היחסי במקרקעין), כאשר כל צד יישא בעלות הקמת שטחי המסחר על פי חלקו היחסי בהם.

הסכם ניהול

בין חגי' ייעוץ לבין חלק מבעלי הקרקע המצטרפים נחתם הסכם ניהול המסדיר את כלל שירותי הייעוץ והניהול האדמיניסטרטיבי שיינתנו על ידי חגי' ייעוץ לאותם חברי קבוצה לצורך הקמת הפרויקט, שתמורתו הכוללת אינה צפויה להיות מהותית לחברה.

להלן פרטים נוספים אודות זכויות החברה בשטחי המסחר והחניות בפרויקט:

לפרטים אודות ההתקשרות במסגרתה נרכשו כ-42% מהזכויות במקרקעין ראה סעיף 6.9.1.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2013, אשר פורסם ביום 31 במרץ 2013, מס' אסמכתא: 2014-01-033537, המובא בדו"ח זה בדרך של הפניה. לפרטים אודות הליך פירוק השיתוף במסגרתו נרכשו יתרת הזכויות ראה דו"ח מיידי מיום 17 באוגוסט 2017, מס' אסמכתא 2017-01-071491.

א. הצגת הפרויקט - זכויות המסחר והחנייות בפרויקט

פרטים	סעיף
שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 36	שם הפרויקט:
רחוב איינשטיין בת"א (גוש 6884, חלקה 48)	מיקום הפרויקט:
ראה סעיף 6.11.6.4 זה לעיל. במסגרת תחום זה, חגיגי ייעוץ צפויה להחזיק בכ-82% מהזכויות בשטחי מסחר בקומת הכניסה ובקומת המרתף הראשונה וכן בכ-82% משטחי חניות השייכות למסחר. נכון למועד הדו"ח, קבוצת הרכישה פועלת להגדלת הזכויות בפרויקט ולהוצאת היתר בניה מתאים.	תיאור קצר של הפרויקט:
82%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
החזקה באמצעות קבוצת חגיגי ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ ("חגיגי ייעוץ") שהינה חברה בבעלות ובשליטה מלאות של החברה	מבנה האחזקה בפרויקט:
--	ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרויקט:
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
מחציתו במהלך השנים 2013-2014 ומחציתו במהלך 2017-2018	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
4,077 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט כולו:
טרם ידוע	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
טרם ידוע	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:
טרם החל	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:
טרם החל	הסכמים עם קבלני ביצוע:
טרם החל	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
חלק בעלות רשומה וחלק זכות להירשם כבעלים	זכויות משפטיות בקרקע:
לפרטים ראה סעיף 6.11.6.4 זה לעיל	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
אין, למעט כמפורט בסעיף 6.11.6.4 זה לעיל	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:
להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים וזאת בהתבסס על השמאות למתחם זה שצורפה לדוח זה.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:
תשתיות קיימות	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
-	נושאים מיוחדים:

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט (איינשטיין 36), ליום 31 בדצמבר 2017			
מצב תכנוני נוכחי (חלק החברה בזכויות אלו הינו כ-82%)			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
מסחר	כ-3,400 מ"ר ברוטו (כ-2,400 מ"ר שטח עיקרי)		
שטחי מרתף הצמודים למסחר	כ-2,400		
חניות		כ-75	
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן ⁹²			
סוג מלאי	סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
מסחר	כ-2,000 מ"ר ברוטו (כ-1,400 מ"ר עיקרי מתוך זה)		הנתונים הינם בהתאם לתב"ע (שהינה בסמכות הועדה המקומית) שאושרה להפקדה בתנאים בוועדה המקומית
שטחי מסחר במרתף הראשונה	2,000	כ-75	
חניות			

בעת הכנת התוכנית החדשה כמפורט לעיל החליטה החברה משיקולים תכנוניים להקטין את שטחי המסחר במתחם ולהגדיל את שטחי המגורים. חלקה של החברה הינו 82% מכל יעוד (מגורים ומסחר). שטחי המגורים צפויים להיות מוצגים (לאחר שיתקבל אישור להגדלה כאמור) בתחום קבוצת הרכישה.

ג. עלויות שהושקעו בשטחי המסחר ובחניות בפרויקט (נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח):

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017 (שנת הדיווח)				עלויות שהושקעו:
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
17,934	17,934	17,934	17,934	17,934	17,934	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
1,606	1,606	1,606	1,606	1,606	1,606	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
5,548	7,494	8,014	8,624	9,202	9,649	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
25,087	27,034	27,554	28,164	28,742	29,189	סה"כ עלות מצטברת
25,087	27,034	27,554	28,164	28,742	29,189	סה"כ עלות מצטברת בספרים

מצב תכנוני כולל לארבעת פרויקטי המסחר במתחם איינשטיין (איינשטיין 33א', 33ב', 35, ו-36א'), ליום 31 בדצמבר 2017			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
		כ-9,625 מ"ר ברוטו (כ-6,400 מ"ר עיקרי מתוך זה)	מסחר
		כ-2,400	שטחי מרתף הצמודים למסחר
	כ-250		חניות
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)	סוג מלאי
יודגש כי אין כל וודאות כי בפרויקט איינשטיין 33 א', 35 ו-36 א' תאושר תוספת הזכויות המפורטת בטבלה זו.		כ-10,400 מ"ר ברוטו (כ-7,392 מ"ר עיקרי מתוך זה)	מסחר
		כ-9,250	שטחי מסחר בקומת המרתף הראשונה
	כ-375		חניות

6.12. אחר - החזקה בנכסים מניבים בפרויקט הארבעה בתל אביב

6.12.1. מבנה תחום הפעילות

בנוסף לתחומי הפעילות שתוארו בסעיפים 6.11-6.7 לעיל, מחזיקות החברה וחגיגי' מגדלי הארבעה (חברה נכדה של החברה), נכון למועד זה, בזכויות לשטחים בטרקליני העסקים במגדל הדרומי והצפוני, בהתאמה, של פרויקט הארבעה, בשטח כולל של כ-2,400 מ"ר (להלן ביחד: "שטחי המסחר בפרויקט הארבעה") ובשטח הגלריה. כמו כן, מחזיקה הד מאסטר בחניון במתחם שד"ל ואולם התקבולים מהשכרת החניות בחניון זה אינם מהותיים לחברה. יצוין כי נכון למועד זה, כבר התקבל טופס 4 למגדלי הארבעה (לחלק הכולל את טרקליני העסקים), ובימים אלו מבוצעות עבודות התאמה בטרקלין ובנוסף מבוצעות עבודות להשלמת לובי הכניסה למגדלי המשרדים. עבודות ההתאמה כוללות את בניית שטח הטרקלין ולובי הכניסה אליו בתכנונו של מעצב הפנים ג'ורג'יו ארמני. בכוונת החברה להתאים את טרקלין העסקים כך שיכלול מסעדה כולל שטח ישיבה למסעדה, שטחי ישיבה שיקבלו שירות מהמסעדה, אולם כנסים ושטחים נוספים.

יצוין כי הזכויות המשפטיות בנכס הינן זכויות חכירה לתקופה המסתיימת בחודש יוני 2058, עם הארכה אוטומטית של 49 שנים נוספות.

6.12.2. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

הפעילות בתחום מושפעת מחקיקה ואילוצים מיוחדים כדלקמן:

- א. 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.
- ב. על פעילות הקבוצה בהשכרת נכסים חל חוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971, שחלק מהוראותיו ניתנות להתניה.
- ג. חקיקה בתחום מיסוי מקרקעין העוסקת, בין היתר, במיסוי התקשרויות בחוזי שכירות ארוכי טווח ובמיסוי רכישה ומימוש נכסי נדל"ן.

6.12.3. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם כדלקמן:

- א. ניסיון וידע נצבר באיתור ורכישת זכויות במקרקעין המיועדים לנדל"ן להשקעה במיקומים אטרקטיביים, באופן שיאפשר השכרתם בתפוסה גבוהה ובתמורה גבוהה למ"ר.
- ב. תמחור אחראי של עלויות הקמת מבנים להשכרה על המקרקעין של נכסי נדל"ן להשקעה ויכולת התקשרות עם קבלני ביצוע מוכחים לצורך הקמתם באופן שיאפשרו מזעור עלויות הקמה ותקופתה.
- ג. איתנות פיננסית שתאפשר השקעת ההון העצמי וקבלת תנאי מימון נוחים לביצוע הפרויקט, באופן שמבנה החוב ועלותו יבטיחו רווחיות נאותה למשכיר.
- ד. השכרת נכסים בחוזים ארוכי טווח לשוכרים בעלי איתנות פיננסית מספיקה וכן הקפדה על קבלת ביטחונות מספקים מהשוכרים ועל הפעלת אמצעי גבייה אפקטיביים.

6.12.4. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

מחסומי הכניסה העיקריים בתחום הפעילות הינם הון עצמי משמעותי לרכישת ו/או להקמת נכסים מניבים ואיתנות פיננסית, המאפשרים השגת מימון לפעילות בתחום בעלויות מימון נמוכות יחסית. כמו כן, קיימת חשיבות רבה לידע, לניסיון בתחום ולמוניטין חיובי בענף, כמו גם נגישות להזדמנויות עסקיות. יחד עם זאת, להערכת החברה, חסמי הכניסה לתחום פעילות הנכסים המניבים בישראל לטווח ארוך הינם נמוכים באופן יחסי, ולפיכך כל גורם המעוניין לפעול בתחום זה יכול לעשות כן בקלות יחסית.

באשר למחסומי היציאה הקיימים בתחום, הרי שמכירת נכסי הנדל"ן בתמורה נאותה כפופה לתנאי היצע וביקוש הקיימים בשוק בכל עת ועת. חסם יציאה עיקרי נוסף הינו תקופת הביצוע של הפרויקט ו/או התחייבויות חוזיות כלפי בעלי זכויות בפרויקט, רשויות ושוכרים.

6.12.5 תחליפים לנכסים בתחום הפעילות

להערכת החברה, טרקלין העסקים הינו נכס ייחודי במהותו שכן הוא מאפשר לבצע פגישות עסקים/כנסים בנכס יוקרתי, תוך הסתמכות על שירותי המסעדה שתפעל במתחם. להערכת החברה, הנכסים התחליפיים לטרקלין העסקים של החברה במגדלי הארבעה הינם שטחים דומים הנמצאים בעיקר בחלק מהמלונות הקיימים באזור תל אביב, "ואולם מיקומו של טרקלין העסקים של החברה מרכזי יותר.

6.12.6 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

התחרות בישראל בתחום הנדל"ן המניב הינה רחבה ביותר ואופייה משתנה בין אזור גיאוגרפי אחד לאחר כתלות בשחקנים הפועלים באותו אזור. למיטב ידיעת החברה, פועלים בתחום הפעילות מספר רב של גורמים, הכוללים בעיקר חברות נדל"ן ציבוריות וחברות נדל"ן פרטיות ועיקר התחרות נסובה סביב מחירי השכירות. נכון למועד זה, חלקה של החברה בתחום הינו זניח. מבין הגורמים החיוביים שעשויים להשפיע על מעמדה התחרותי של הקבוצה ניתן למנות את מיקומם האטרקטיבי של הנכסים וייחודם.

נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה (%)	שיעור השלמה הנדסי בתום שנה (%)	נתונים כספיים				תקופת הדיווח	שם נכס נדל"ן להשקעה ומאפייניו- שטחי המסחר בטרקליני העסקים במגדלי הארבעה			
					נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים			עלות מצטברת בתום שנה, כולל קרקע, בנייה ושונות (מאולד) (באלפי ש"ח)					
הנחות נוספות בבסיס הערכה	מודל הערכה	שם מעריך השווי וניסיון	לא נחתמו הסכמים	שיעור השלמה כספי / 99% שיעור השלמה הנדסי 100%	שווי הוגן בתום שנה (מאולד) (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בתום שנה (מאולד) (באלפי ש"ח)	רווחי שערך שנה (מאולד) (באלפי ש"ח)		43,561	43,561	43,561	שנת 2017	ציון מיקום הנכס
מסחר - דמי שכירות המשקפים טווח מחירים של 200-400 ש"ח למ"ר. הובאו בחשבון 8 התקשרויות לשטחי מסחר באזור תל אביב.	גישת ההשוואה- המבוססת על אומדן שווי שוק של נכס בהתבסס על נתוני ועסקאות הנכסים דומים במקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם, אשר התבצעו סמוך ככל האפשר למועד הקובע, תוך שילוב גישת החילוץ - משווי כבנוי, באמצעות הפחתת מרכיב המע"מ, היזמות ומרכיב עלות הבנייה, לצורך קבלת שווי מ"ר מבונה קרקע, תוך ביצוע התאמות נדרשות לנכס הנדון.	דוד סגל- בעל חברה פרטית לשמאות במקרקעין, בוגר החוג ללימודי תעודה בשמאות מקרקעין, אוני תל אביב ובוגר חבר לשכת המקרקעין בישראל. מנור סגל- בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין, הטכניון (שלוחה בת"א), חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. השמאי הינו בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכות שווי לנכס הנדון והוא הצהיר כי ביצע בעבר הערכות שווי לנכסים דומים ואף לנכסים ששוים גבוה יותר והוא מכין חוות דעת לתשקיפים ודוחות כספים של חברות ציבוריות	לא נחתמו הסכמים	שיעור השלמה כספי / 99% שיעור השלמה הנדסי 100%	43,561	43,561	-	43,561	43,561	43,561	שנת 2017	ציון מיקום הנכס	
מסחר - דמי שכירות המשקפים טווח מחירים של 150-360 ש"ח למ"ר. הובאו בחשבון 5 התקשרויות לשטחי מסחר באזור תל אביב.	גישת ההשוואה בהתייחס למכירות אחרונות שבוצעו בפרויקט למקומות חניה. בהתייחס למקומות חניה	יוסף זרניצקי, בוגר הטכניון בפקולטה להנדסת בניין. שמאי מקרקעין החל משנת 1970. כיהן בעבר כיו"ר אגודת שמאי המקרקעין. משרדו עורך חוות	לא נחתמו הסכמים	שיעור השלמה כספי / 83.85% שיעור השלמה הנדסי 91.8%	37,523	37,523	45	37,523	37,523	37,523	שנת 2016		

<p>בנוסף התקבל היתר שינויים לפיו התווספו בכל מגדל 575 מ"ר עיקרי, חלף שטחים בהיקף הנ"ל שהיו קודם לכן שטחי שירות.</p>	<p>ציבורים נעשה שימוש במקדם הפחתה מאומדן שווי מקום חניה פרטי רגיל.</p>	<p>דעת לנכסים בהיקפי שווי דומים ובהיקפי שווי גבוהים יותר עבור חברות ציבוריות.</p>										
<p>3 עסקאות שנעשו בנושא אומדן הרווחיות באזור תל אביב טווח מחירים 250-300 ש"ח למ"ר.</p>			<p>לא נחתמו הסכמים</p>	<p>שיעור השלמה כספי / 56% שיעור השלמה הנדסי 68.5%</p>	<p>2,205</p>	<p>28,150</p>	<p>28,150</p>	<p>30,104</p>	<p>שנת 2015</p>	<p>ש"ח</p>	<p>ציון מטבע פעילות</p>	
										<p>03.07.2011</p>	<p>מועד רכישת הנכס/ הקרקע עליה נבנה הנכס</p>	
										<p>100% (ההחזקה באמצעות החברה ובאמצעות חגי' מגדלי הארבעה, המחזיקות, כל אחת מהן, בכ- 50% מהזכויות).</p>	<p>חלק החברה בפועל (%)</p>	
										<p>שווי הוגן</p>	<p>שיטת הצגה בדו"ח המאוחד</p>	
										<p>התקבל אישור אכלוס במהלך הרבעון השני של 2017, בימים אלו החלו ביצוע של עבודות התאמה.</p>	<p>מועד סיום בניה משוער</p>	
										<p>כ-2,400 מ"ר (עיקרי ושירות) בשני הטרקלינים (בגובה 2 קומות כ"א), בתוספת גשר.</p>	<p>שטחי נכס מיועדים, לפי שימושים</p>	
										<p>בימים אלו החלו ביצוע של עבודות התאמה. בשלב זה לפי הערכות הראשוניות של החברה נותרו עבודות התאמה בעלות כוללת של 15 ל-20 מיליון ש"ח.</p>	<p>סך כל השקעה צפויה (כולל קרקע, בניה ושונות)</p>	

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

6.13. לקוחות

נכון למועד זה, לקוחות הקבוצה הינם חברי הקבוצות שאורגנו על ידי החברה ורגינסי (עליהם נמנים בחלק מהפרויקטים חלק מבעליהן הנוכחיים של הקרקעות) ולקוחות שרכשו מהחברה זכויות בפרויקט הארבעה (שטחי מסחר, משרדים וחניות) ובפרויקטי התמ"א. לקבוצה אין כל תלות במי מלקוחותיה. כן משכירה החברה חלק מהנכסים שבבעלותה לצדדים שלישיים, בתמורה לדמי שכירות שאינם מהותיים לחברה. יצוין כי על לקוחות קבוצות הרכישה נמנים גם לקוחות חוזרים של האחים חגיגי (שהינם בעלי השליטה בחברה), קרי, לקוחות שרכשו בעבר יחידות במספר פרויקטים פרטיים של האחים חגיגי, שכן החברה נשענת ועושה שימוש, במאגר הלקוחות של האחים חגיגי (הפועלים מזה שנים בתחום הנדל"ן), המונה אלפי לקוחות.

6.14. שיווק

נכון למועד הדו"ח, פעילות השיווק מתבצעת באמצעות מחלקת השיווק והפרסום של הקבוצה תוך הסתייעות לעיתים במשווקים חיצוניים. השיווק מתבצע באמצעות פרסום באמצעי התקשורת השונים, עריכת כנסים, דיור ישיר, פרסום באינטרנט ובשלטי חוצות וכיו"ב.

6.15. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

6.15.1. לפרטים לעניין נכסי החברה המסווגים כנדל"ן להשקעה, כמלאי ורכוש קבוע ראו ביאורים 7,8,9 בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 המצורפים לדוח זה.

6.15.2. החברה פועלת ממשרדים השוכנים בקומה 31 במגדלי עזריאלי בתל אביב, ושטחם הכולל הינו כ-760 מ"ר, ברטו (להלן: "המושכר"). בהתאם להסכמי השכירות שנחתמו עם צד ג', נכון למועד זה תקופת שכירת המושכר הינה בתוקף עד ליום 31 במאי 2019 ודמי השכירות החודשיים הכוללים (דמי שכירות ודמי ניהול) המשולמים על ידי החברה מסתכמים נכון למועד זה בכ-110 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ. יצוין כי נכון למועד זה, מר עידו חגיגי (מבעלי השליטה בחברה) וחברה בשליטתו ערבים לחלק מההתחייבויות על פי הסכם השכירות. בתקופה הקרובה החברה צפויה לעבור למשרדים החדשים במגדלי הארבעה בתל אביב, ששטחם כ-1,250 מ"ר. דמי השכירות החודשיים אותם משלמת החברה בגין השכרת המשרדים החדשים עומדים על סך של כ-150 אלפי ש"ח לחודש, בתוספת מע"מ.

6.16. נכסים לא מוחשיים

לפרטים אודות זכות השימוש שניתנה לחברה בסימן המסחרי "H" הנמצא בבעלות חברה בשליטת מר עידו חגיגי, מבעלי השליטה בחברה, ראה תקנה 22 לדו"ח בדבר פרטים נוספים אודות החברה המצורף לדו"ח זה.

6.17. הון אנושי

6.17.1. דירקטורים

א. ביום 22 בינואר 2017 מונה מר צבי גרינוולד, חבר דירקטוריון החברה (המכהן כיו"ר דירקטוריון רגינסי), כיו"ר דירקטוריון החברה חלף מר יצחק חגיגי, שכהונתו כיו"ר הדירקטוריון הגיעה לידי סיום ביום 25 בנובמבר 2016 (יובהר כי מר יצחק חגיגי נותר לכהן כדירקטור בחברה).

יצוין כי לאור הוראת סעיף 2(א) לכללי לשכת עורכי הדין (דירקטורים בחברה ציבורית), התשמ"ט-1988, שעניינה כהונה של עורך דין כדירקטור בחברה ציבורית לה הוא מעניק שירותים משפטיים, פנה מר יצחק חגיגי לוועדת האתיקה המחוזית של ועד מחוז תל אביב לשכת עורכי הדין (להלן: "ועדת האתיקה"), בבקשה לאשר לו ליתן שירותים משפטיים לחברה, באמצעות משרד חגיגי, בוכניק, ויינשטיין ושות' - עורכי דין (להלן: "משרד עוה"ד"), במקביל לכהונתו כדירקטור בחברה. למשרד עוה"ד ניתן אישור כאמור מאת ועדת האתיקה, שתוקפו

הנוכחי הינו עד ליום 30 במרס 2016 ומשרד עוה"ד הגיש בקשה להארכת מועד זה וממתין להחלטה סופית של ועד מחוז תל אביב לשכת עורכי הדין

ב. ביום 27 בפברואר 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מינויה של הגב' לימור בלדב כדירקטורית חיצונית בחברה וזאת חלף הגב' עירית בן עמי, שכיהנה כדירקטורית חיצונית בחברה עד ליום 26 בפברואר 2017. כן אישרו מוסדות החברה מתן התחייבות לפטור ושיפוי לגב' בלדב (בנוסח זהה לזה שניתן ליתר נושאי המשרה בחברה) ואת הכללתה בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה.

ג. בהתאם להחלטות מוסדותיה של החברה, כל הדירקטורים המכהנים, למעט ה"ה יצחק חגי' ועידו חגי', זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות, עבור כהונתם כדירקטורים בחברה, בגובה הסכומים הקבועים המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית, בהתאמה, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול"). יובהר כי גמול ההשתתפות והגמול השנתי יקבעו, מעת לעת, בהתאם לדרגות ההון העצמי שבה מסווגת החברה, כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות הגמול.

ד. ביום 28 בדצמבר 2017 אישרה האסיפה הכללית השנתית של החברה (לאחר שניתן לכך אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה): (1) מתן כתבי פטור לה"ה יצחק ועידו חגי', המכהנים כדירקטור ודירקטור ומנכ"ל החברה, בנוסח זהה לנוסח שניתן בעבר ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה; (2) חידוש התקשרות להחזר הוצאות למר יצחק חגי', המכהן כדירקטור פעיל בחברה, אשר תאושרנה על ידי ועדת התגמול של החברה, לרבות רטרואקטיבית, כנגד המצאת חשבונות כדון, וזאת בתוקף מיום 1 בינואר 2018. בנוסף, כל עוד לא ישונו תנאיה של ההתקשרות להחזר הוצאות למר יצחק חגי' שאושרה בעבר על ידי רגינסי, אזי רגינסי תשיב למר יצחק חגי' הוצאות כאמור בסכום שלא יעלה על 100 אלפי ש"ח בשנה ואם וככל שההוצאות שהוציא מר יצחק חגי' עבור רגינסי ותאגידים בשליטתה יעלו על הסך האמור, יושבו הוצאות אלו למר יצחק חגי' על ידי החברה עצמה.

בנוסף, אישרה האסיפה האמורה את חידוש כהונתם של כלל חברי דירקטוריון החברה, שאינם דירקטורים חיצוניים.

6.17.2. נושאי משרה

6.17.2.1. בתקופת הדו"ח חלו שינויים במצבת נושאי המשרה של החברה, שהעיקריים מביניהם הינם:

א. מר נתן פריד, שכיהן כמשנה למנכ"ל, סמנכ"ל בכיר ומנהל עסקים הראשי של החברה ורגינסי, סיים את כהונתו ביום 31 בדצמבר 2017. נכון למועד זה, מעניק מר פריד לחברה שירותי ייעוץ בתחום הכספים, המימון ושוק ההון בהיקף של חצי משרה.

ב. הגב' גלית אזולאי, שכיהנה כמשנה למנכ"ל וסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה ורגינסי, סיימה את כהונתה ביום 31 באוקטובר 2017.

ג. מר יהודה עובד (שעד לאותו מועד הועסק כאחראי המשווקים של הקבוצה), מונה כסמנכ"ל שיווק בחברה וזאת החל מיום 1 באוקטובר 2017. לפרטים אודות תנאי כהונתו של מר עובד, אשר הינו בן דודם של האחים חגי', בעלי השליטה בחברה, ראה תקנה 22 לדו"ח בדבר פרטים נוספים אודות החברה, המצורף לדו"ח זה.

יצוין כי תנאי העסקתם של נושאי המשרה בחברה כוללים שכר בסיס ותנאים נלווים מקובלים כגון הפרשות לביטוח מנהלים, קרן השתלמות, רכב ו/או חניה, החזר הוצאות, התחייבות לסודיות ואי תחרות והענקת כתבי פטור ושיפוי.

6.17.2.2. ביום 14 באוגוסט 2016 אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה עם חברה בשליטת מר עידו חגי' (להלן: "חברת עידו" ו-"עידו", בהתאמה), במסגרתה מעניקה חברת עידו לחברה שירותי מנכ"ל באמצעות עידו (המכהן גם כמנכ"ל רגינסי), בהיקף משרה שלא יפחת מ-90% לקבוצה כולה ומ-50% לחברה וכפי הנדרש לתפקיד. ההתקשרות נכנסה לתוקף רטרואקטיבית ליום 1 באוגוסט 2015, שהינו המועד בו באה לידי סיום התקשרות דומה בין הצדדים (כשחרף סיומה, המשיך עידו להעניק משירותיו לחברה) והיא תיוותר בתוקף עד ליום 31 ביולי 2018.

בתמורה להעמדת שירותי הניהול משלמת החברה לחברת עידו תשלום חודשי בסך של 103,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין וצמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2016. בנוסף, זכאית חברת עידו: (א) כל זמן שההתקשרות בתוקף - למענק שנתי בשיעור של 5% מהרווח השנתי לפני מס (כפי שהוגדר במסגרת ההתקשרות) אשר גובהו המקסימאלי נקבע לסך של 4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ; (ב) לאחר שההתקשרות תסתיים - למענק בשיעור של 5% מהרווחים לפני מיסים שינבעו לחברה מפרויקטים מתקדמים (כפי שהוגדרו במסגרת ההתקשרות), אשר לא יוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה בתקופות שתסתיימנה עד למועד סיום כהונתו של עידו בתפקיד המנכ"ל (להלן: "נקודת החתך"), אלא רק בדוחותיה הכספיים של החברה שיפורסמו בגין השנה בה תחול נקודת החתך ובגין 3 השנים שלאחר מכן (להלן: "תקופת ההשתתפות"), וזאת בהתאם למנגנון שהוגדר בהסכם. יצוין כי המענק שישולם לחברת הניהול בתקופת ההשתתפות לא יעלה על 3 מיליון ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ ועל סך כולל של 12 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ לכל תקופת ההשתתפות (הסכומים צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2016).

כמו כן, החברה תשיב לחברת עידו או לעידו, לפי העניין, את מלוא ההוצאות (ללא תקרת הוצאות) אשר יוצאו על ידו מתוקף תפקידו כמנכ"ל, בהתאם למנגנון שעוגן בהתקשרות.

לפרטים מלאים אודות תנאי ההתקשרות עם חברת עידו ראה דו"ח זימון האסיפה הכללית (דוח משלים) שפרסמה החברה ביום 7 באוגוסט 2016, מס' אסמכתא 2016-01-099019.

בנוסף, אישרה האסיפה הכללית באותו מועד מדיניות תגמול מתוקנת בחברה.

6.17.3 אנשי מפתח

לחברה תלות באחים יצחק ועידו חגי' (בעלי השליטה בחברה), המכהנים כדירקטור ודירקטור ומנכ"ל החברה, בהתאמה, והשניים מהווים אנשי מפתח בחברה ובקבוצה כולה.

6.17.4 עובדי הקבוצה

מרבית עובדי הקבוצה, למעט המשווקים, מועסקים (לרבות כנגד חשבונית) כיום בחברה. 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, הרי שאלו מועסקים (לרבות כנגד חשבונית) ברגינסי. המשווקים זכאים לתגמול חודשי קבוע ולעמלת מכירה בקשר עם יחידות אשר הם מעורבים במכירתם, בגובה של 0.3% ממחיר היחידה המשווקת, בהתאם למנגנון הקבוע בהסכמים, אשר במרבית המקרים מקוזזת מהתגמול החודשי הקבוע הניתן להם. במקרים בהם השיווק נעשה עבור החברה ו/או עבור חברת עידו, משלמות החברה ו/או חברת עידו לרגינסי את עמלות השיווק בהתאם לאחוז העמלה לו זכאים המשווקים ששיווקו את היחידות (עד 0.3% מעלות היחידה כאמור) ואלו מועברות למשווקים בניכוי התשלומים ששולמו להם על ידי רגינסי, ככל ששולמו. להלן יובא תרשים המתאר את המבנה הארגוני של החברה נכון למועד דוח זה:



נכון למועד פרסום דוח זה, מעסיקה החברה כ-40 עובדים ונותני שירותים, ואילו חברות הבת של החברה מעסיקות 7 עובדים ונותני שירותים נוספים.

6.17.5. השתתפות חברת עידו בהוצאות החברה

מאז הפכו האחים חגי' לבעלי השליטה בחברה, עיקר פעילותם בתחום הנדל"ן בישראל מרוכזת בחברה (במיוחד) וזאת בהתאם להתחייבותם לרכז את פעילותם בתחום הנדל"ן בישראל במסגרת החברה. עם זאת, לאחים חגי' עדיין נותרה פעילות פרטית מסוימת, שבגינה נדרשת חברת עידו לסיועם של חלק מעובדים החברה. לפיכך, בהתאם לאישור שניתן לכך בעבר על ידי מוסדות החברה, חברת עידו משתתפת החל מיום 1 באוגוסט 2012 וכל זמן שהעובדים האמורים יעניקו משירותיהם גם לחברת עידו, בחלק מהעלויות השוטפות בהן נושאות החברה ו/או רג'נסי, לפרטים נוספים ראה תקנה 22 לדו"ח פרטים נוספים על התאגיד המצורף לדו"ח זה.

6.17.6. העמדת שירותים לרג'נסי

החברה מעניקה לרג'נסי שירותי ניהול הכוללים שירותי מנכ"ל, כספים (לרבות שירותי סמנכ"ל כספים), חשבות, הנדסה וניהול פרויקטים, שירותי משרד וכיו"ב. ביום 24 באוגוסט 2017 אישרו מוסדות רג'נסי את חידוש ההתקשרות האמורה, במסגרת תשתף רג'נסי (עד שיעור השתתפות של 40%) בעלויות בהן נושאת החברה בגין העמדת השירותים האמורים.

6.18. ספקים, יועצים ונותני שירותים

6.18.1. חברות הקבוצה מתקשרות במהלך העסקים הרגיל עם ספקי פרסום שונים, לצורך שיווק כלל הפרויקטים של הקבוצה שנמצאים בהליכי שיווק, כשהוצאות הפרסום בשנים 2015-2017 הסתכמו לסכומים לא מהותיים. בנוסף, חברות הקבוצה, במסגרת התקשרויותיהן בפרויקטים השונים (הן בחברות קבוצה והן כזמיות), הינן צד להתקשרויות רבות עם ספקים ונותני שירותים שונים. ההתקשרויות עם הקבלנים הבונים את הפרויקטים הינן מהותיות לפרויקטים שכן הפסקת עבודתו של קבלן הפרויקט עשויה להשפיע על לוחות הזמנים של הפרויקט ועל עלותו הסופית, אולם לחברה אין תלות במי מספקיה וההסכמים שנחתמו עם הקבלנים בפרויקטים השונים אינם מהותיים לחברה. 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).

6.18.2. התקשרויות בהסכמי שכר טרחה עם משרד חג'ג', בוכניק, וינשטיין ושות' - עורכי דין

משרד עוה"ד חג'ג' בוכניק וינשטיין ושות', הנמצא בראשות מר יצחק חגי' (להלן: "משרד עוה"ד"), מעניק שירותים משפטיים לחברה וללקוחותיה וזאת מכוח התקשרות שנכנסה לתוקפה ביום 19 בדצמבר 2010 ואושרה על ידי האסיפה הכללית ביום 24 באוקטובר 2010.

בגין ליווי פרויקטים יזמיים, זכאי משרד עוה"ד לקבל בגין כל יחידה שתימכר בפרויקט, סך של עד 1.5% מהתמורה החוזית הכוללת (כולל מע"מ), כקבוע בהסכמים שנחתמים בין החברה לבין רוכשי יחידות בפרויקט בתוספת מע"מ ו/או במידה והחברה השכירה יחידות שאז משולם למשרד עוה"ד על ידי שוכרי היחידות שכ"ט בשיעור של חודש שכירות (כולל דמי ניהול ותשלומים נלווים אחרים) בתוספת מע"מ. מאידך, בגין ליווי קבוצות רכישה, משלם כל אחד מיחיד הקבוצה למשרד עוה"ד שכ"ט בגובה של עד 2% מהעלות המשוערת ליחידה (בהתאם לדו"ח אפס שיוצא לפרויקט ואם זה לא קיים - אז ממחירון החברה), בתוספת מע"מ כדין, באופן ובתשלומים כפי שיוסכם בין הצדדים. שכר הטרחה הינו צמוד לעליות מדד המחירים לצרכן.

יצוין כי ביום 14 באוגוסט 2016 אישרה האסיפה הכללית את תיקון תנאי ההתקשרות, באופן שהובהר כי החברה תהיה רשאית אף היא לשלם שכ"ט למשרד עוה"ד וזאת במקרים בהם החברה נמנית על חברי הקבוצה או במקרים בהם לא משולם למשרד עוה"ד שכר הטרחה לו הוא זכאי מרוכשי היחידות, בין מכוח הוראות הדין ובין מכל סיבה אחרת.

בישיבתם מיום 16 ביוני 2016, קבעו חברי ועדת הביקורת של החברה כי לאור משך הזמן הלוקח למשרד עו"ד מלווים לטפל בהשלמת פרויקטים בתחום הנדל"ן, עד להשלמת הליך רישום הזכויות בהם ולאור מורכבות ההליכים השונים הכרוכים בכך, ההתקשרות האמורה עם משרד עוה"ד תבוא לידי סיום ביום 31 בדצמבר 2022. יצוין כי התקשרות דומה אושרה על ידי מוסדות רג'נסי ובכללם האסיפה הכללית של רג'נסי (שאישרה את ההתקשרות ביום 29 בינואר 2013). בישיבתם מיום 21 בנובמבר 2012, אישרו חברי ועדת הביקורת של רג'נסי כי ההתקשרות האמורה עם משרד עוה"ד, תבוא לידי סיום ביום 31 בדצמבר 2020 וזאת מנימוק זהה לזה שניתן על ידי ועדת הביקורת של החברה.

6.19. הון חוזר

להלן הרכב ההון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים (ליום 31 בדצמבר 2017):

הון חוזר לתקופה של 12 חודשים	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
אלפי שקלים חדשים			
646,264	(245,980)	892,244	נכסים שוטפים
(328,935)	288,650	(617,585)	התחייבויות שוטפות
317,329	42,670	274,659	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילות הייזום והבניה עולה על שנה ויכולה להימשך כ-4 שנים (בהשוואה למחזור פעילות של כשנה - שנתיים בתחום ארגון קבוצות הרכישה). התחייבויות החברה (לרבות אגרות חוב ואשראי בנקאי) המיוחסות לפעילות הייזום והבניה מסווגות במאזן החברה בהתאם למחזור התפעולי כאמור לעיל. ההתאמות לתקופה של 12 חודשים כוללים סיווג לזמן ארוך של המלאי והמקדמות מלקוחות בפרויקטים אשר צפויים להסתיים מעבר לשנה לאחר תאריך הדוח וכן סיווג הלוואות ממוסדות פיננסיים ואגרות חוב בהתאם למועדי הפרעון החוזיים שלהם.

6.20. מימון

6.20.1. **להלן פירוט מקורות המימון בפועל של הקבוצה למועד הדוח (כולל ניצול מסגרות אשראי):**

סה"כ למועד הדוח (אלפי ש"ח)	זמן קצר *			זמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) *			פרטי מקור מימון
	שיעור ריבית אפקטיבית %	שיעור ריבית ממוצעת %	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית %	שיעור ריבית ממוצעת %	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	
							הלוואת צדדים קשורים
10,407	6%	6%	10,407	-	-	-	הלוואה מצדדים קשורים
							תאגידי בנקאיים ומוסדות פיננסיים
73,288	2.33%	2.33%	47,839	3.10%	3.10%	25,449	מתאגידי בנקאיים
88,751	12%	12%	48,751	6.25%	6.25%	40,000	ממוסדות פיננסיים ואחרים
159,492	-	-	94,043	-	-	65,449	סה"כ תאגידי בנקאיים ומוסדות פיננסיים
							אגרות חוב
33,051	7.3%	6.55%	33,051	-	-	-	אגרות חוב של רגינסי (סדרה א') (יתרה ליום 31.12.2016)
108,905	6.6%	6%	108,905	-	-	-	אגרות חוב (סדרה ה') (יתרה ליום 31.12.2017)
83,240	7.4%	6%	83,240	-	-	-	אגרות חוב (סדרה ו') (יתרה ליום 31.12.2017)
108,490	5.7%	5.1%	52,659	5.7%	5.1%	55,831	אגרות חוב (סדרה ז') (יתרה ליום 31.12.2017)
333,686	-	-	277,855	-	-	55,831	סה"כ אגרות חוב
503,585	-	-	382,305	-	-	121,280	סה"כ מימון חיצוני
395,158							הון עצמי (ליום 31.12.2017)
898,743							סה"כ מקורות מימון

6.20.2. אגרות חוב

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה שלוש סדרות אגרות חוב - סדרה ה', סדרה ו' וסדרה ז' (שהונפקה בתקופת הדו"ח). לפרטים אודותיהן ולפרטים אודות עמידת החברה ביחסים הפיננסיים שנקבעו בשטרי הנאמנות של אגרות החוב האמורות - ראה סעיפים 5.5.1, 5.5.2 ו-5.5.3 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2017, המצורף לדו"ח זה.

לפרטים אודות סדרת אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה רג'נסי ראה סעיף 6.20.8 לדו"ח זה.

6.20.3. דירוג

לעניין דירוג אגרות החוב ראה סעיף 5.3 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה

6.20.4. פירוט סכומי אשראי שנתקבלו בתקופה שממועד הדוח עד סמוך למועד פרסום הדוח

בתקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2018 וסיומה בסמוך למועד פרסום דו"ח זה, השלימה החברה נטילת הלוואה מגוף מוסדי, כמפורט בסעיף 6.20.7 להלן.

6.20.5. העמדת הלוואת מהותיות לחברות בנות

רג'נסי

החברה ערבה, בערבות מוגבלת בסכום שלא יעלה על 100 מיליון ש"ח והריבית בגינו, להבטחת התחייבויות רג'נסי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של רג'נסי, נאמן אגרות החוב (סדרה א') והבאים מכוחו. נכון למועד פרסום הדוח יתרת הלוואה והריבית בגינה של רג'נסי למחזיקי אגרות החוב הינה בסך של כ-33 מיליון ש"ח. כמו כן העמידה החברה לרג'נסי הלוואת בעלים שיתרה ליום 31 בדצמבר 2017 הינה בסך של כ-113 מיליון ש"ח ואשר צמודה למדד המחירים לצרכן.

העמדת אשראי לחג'ג' סומייל

נכון ליום 31 בדצמבר 2017, יתרת הלוואות החברה לחג'ג' סומייל מסתכמת לסך כולל של כ-21 מיליון ש"ח. ההלוואה צמודה למדד בתוספת 12% לשנה. נכון למועד זה לא נקבע מועד פירעון להלוואה.

חג'ג' סלמה

נכון ליום 31 בדצמבר 2017, יתרת הלוואות החברה לחג'ג' סלמה מסתכמת לסך כולל של כ-76 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של כ-6%. נכון למועד זה לא נקבע מועד פירעון להלוואה. ההלוואות שימשו את חג'ג' סלמה לרכישת זכויותיה במקרקעי פרויקט סלמה.

חג'ג' נכסים מניבים

נכון ליום 31 בדצמבר 2017, יתרת הלוואות החברה לחג'ג' נכסים מניבים מסתכמת לסך כולל של כ-109 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של כ-5.1%. ההלוואה נושאת תנאי פירעון זהים לאלו של אגרות החוב (סדרה ז'). יצוין כי במהלך שנת 2017 נפרע סך של כ-11 מיליון ש"ח וסכום זה שימש לצורך תשלום אגרות החוב (סדרה ז'). ההלוואות שימשו את חג'ג' נכסים מניבים לרכישת זכויותיה במקרקעי פרויקט איינשטיין 35. זכויות החברה מכוח הלוואה משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה. לפרטים נוספים ראה דו"ח הצעת המדף (ושטר הנאמנות שצורף לו) שפרסמה החברה ביום 22 בינואר 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-008997.

חג'ג' יעוץ וניהול פרויקטים

נכון ליום 31 בדצמבר 2017, יתרת הלוואות החברה לחג'ג' יעוץ וניהול פרויקטים מסתכמת לסך כולל של כ-58 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של כ-7.3%. נכון למועד זה לא נקבע מועד פירעון להלוואה. ההלוואות שימשו את חג'ג' יעוץ וניהול פרויקטים לרכישת זכויותיה במקרקעי פרויקט איינשטיין 36א'.

6.20.6 העמדת ערבויות על ידי בעלי השליטה (אשר בתוקף נכון למועד זה)

6.20.6.1 ביום 31 במאי 2015, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000, התקשרות בעסקה שאין בה אלא כדי לזכות את החברה, במסגרתה בעלי השליטה בה, הי"ה יצחק חגי' ויהודה עידו חגי', יהיו רשאים (בין במישרין ובין באמצעות תאגיד בשליטתם) להעמיד לחברה ו/או לתאגידים בשליטתה (להלן בסעיף זה יחד: "הקבוצה"), מעת לעת וללא תמורה, על פי שיקול דעתם הבלעדי, ערבויות ו/או בטוחות מכל מין וסוג שהוא (להלן ביחד: "ערבויות") וזאת לצורך הבטחת התחייבויות אותן ייטול מי מתאגידי הקבוצה במסגרת התקשרויותיו עם צדדים שלישיים.

בהתאם לאמור בסעיף 275(א1) לחוק החברות, אישרו חברי ועדת הביקורת של החברה כי ההתקשרות תהא לתקופה של 6 שנים מיום אישורה, קרי עד ליום 31 במאי 2021, בקובעם כי ההתקשרות לתקופה כאמור סבירה בנסיבות העניין.

למען הסר ספק, יובהר כי החברה לא תוכל לחייב את בעלי השליטה להעמיד לה ו/או למי מחברות הקבוצה ערבויות כאמור והדבר ייעשה על פי שיקול דעתם הבלעדי של בעלי השליטה.

כמו כן אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי:

(א) מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 9 לחוק הערבות, התשכ"ז-1967, במידה ובעלי השליטה יאלצו לשלם סכום כלשהו מכוח הערבויות שתועמדה על ידם, אזי הם ישופו לאלתר על ידי החברה בגין סכום זה.

(ב) במידה ובעלי השליטה יבקשו להשתחרר מהערבויות, מתחייבת החברה לשחררם מהערבויות, ובלבד שההודעה על כך תימסר על ידי בעלי השליטה לחברה לפחות 30 יום מראש.

יצוין, כי בכוונת החברה להביא לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כל התקשרות כאמור, במסגרתה יעמידו בעלי השליטה לחברה ערבויות, ואף לדווח אודותיה בדו"ח מיידי, אולם במקרים כאמור לא תהא כפופה ההתקשרות, בשום מקרה שהוא, לכל אישור נוסף של מוסדות החברה.

כן יצוין כי מוסדות רגינסי אישרו בעבר החלטה דומה ביחס לערבויות שיעמידו החברה ו/או האחים חגי' לטובת הבטחת התחייבויות רגינסי.

6.20.6.2 להלן תפורטנה כלל הערבויות שהועמדו על ידי האחים חגי' לחברה ולתאגידים המוחזקים על ידה, אשר הינן בתוקף נכון למועד פרסום הדו"ח:

שם הערב/ים	התאגיד שלטובת התחייבויותיו ניתנה הערבות	העסקה במסגרתה ניתנה הערבות	שונות
האחים יצחק ועידו חגי'	החברה וחגי' מגדלי הארבעה	העמדת מימון על ידי תאגיד בנקאי בישראל לטובת רכישת חלק החברה וחגי' מגדלי הארבעה במקרקעי פרויקט הארבעה ובנייתם.	לפרטים נוספים אודות הסכמי המימון ראה סעיף 6.20.8 להלן וביאור 17 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 המצורפים לדוח זה.
עידו חגי' וחברה בשליטתו	החברה	התחייבויות החברה על פי הסכמים הנוגעים לשכירת משרדי החברה.	
עידו חגי'	רגינסי	הבטחת התחייבויות רגינסי כלפי שותפה לשעבר בפרויקט הגוש הגדול כמתואר בסעיף 6.7.2.4.2.1 לעיל.	
האחים יצחק ועידו חגי'	רגינסי	התחייבויות על פי הסכם מימון עם תאגיד בנקאי בישראל בו התקשרה רגינסי כחברת קבוצה בפרויקט איינשטיין 33ב' שתואר בסעיף 6.7.2.4.1.5 לעיל.	בנוסף לערבות, רשמה רגינסי שעבודים על זכויותיה בפרויקט לטובת התאגיד הבנקאי.
האחים יצחק ועידו חגי'	רגינסי	התחייבויות על פי הסכם מימון עם תאגיד בנקאי בישראל בו התקשרה רגינסי כחברת קבוצה בפרויקט רסיטל שתואר בסעיף 6.7.2.4.1.2 לעיל.	בנוסף לערבות, נרשמו שעבודים נוספים לטובת המממן, כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.2 לעיל.

ביום 3 בדצמבר 2017, התקשרו החברה, חגי' ייעוץ (שבבעלות מלאה של החברה) ומרינה הרצליה (שכ-75% ממניותיה הרגילות מוחזקות על ידי רגי'נסקי) (להלן ביחד: "**הקבוצה**" או "**הלוות**") בהסכם מימון (ובתוספת לו מיום 6 בדצמבר 2017) עם גוף מוסדי (להלן: "**המממנים**"), במסגרתו העמידו המממנים לקבוצה הלוואה בסך כולל של 120 מיליון ש"ח (להלן: "**ההלוואה**").

סך של 70 מיליון ש"ח מתוך ההלוואה הועמד לחברה ולחגי' ייעוץ, כאשר סך של כ-10 מיליון ש"ח מתוכו שימש את חגי' ייעוץ לצורך רכישת זכויות במקרקעי פרויקט איינשטיין 36 של החברה. יתרת ההלוואה הועמדה למרינה הרצליה, אשר עשתה שימוש במלוא הסכום על מנת לפרוע הלוואת בעלים לרגי'נסקי.

פרעון קרו וריבית

קרן ההלוואה תיפרע בתום 48 חודשים (להלן: "**מועד האחרון לפירעון ההלוואה**") מיום 31 בדצמבר 2017 (להלן: "**המועד הקובע**"). עם חלוף 24 חודשים מהמועד הקובע, הקבוצה תהיה רשאית לפרוע את ההלוואה או חלקה בפרעון מוקדם (ובלבד שאם מדובר בפרעון חלקי, סכום כל פרעון חלקי לא יפחת מסך של 10 מיליון ש"ח והיתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה, ככול ונותרה, לא תפחת לאחר הפירעון החלקי האמור מסך של 30 מיליון ש"ח). ההלוואה תישא ריבית בשיעור שנתי קבוע בשיעור של כ-6.25% (להלן: "**ריבית ההלוואה**") והיא תשולם מדי רבעון. בנוסף, ככל ויתקיים אירוע הפרה שלא תוקן בהתאם למועדים הקבועים בהסכם ו/או שהלוות לא תפרענה במועדי הפירעון שנקבעו איזה מסכומי ההלוואה, תישא ההלוואה, כל עוד הפרה זו לא תוקנה, חלף ריבית ההלוואה, ריבית פיגורים בשיעור שנתי של 10% (להלן: "**ריבית הפיגורים**"), וזאת בהתאם להוראות ההסכם. יובהר כי מרינה הרצליה לא תישא בריבית פיגורים בגין הפרות שאינן קשורות אליה והחברה וחגי' ייעוץ תישאנה במלוא תוספת הריבית (קרי, ההפרש בין ריבית הפיגורים לריבית ההלוואה) בה תידרש לשאת מרינה הרצליה בנסיבות כאמור.

בטוחות שנרשמו לטובת המממנים

להבטחת ההלוואה, נרשמו לטובת המממנים השעבודים הבאים: (א) החברה שעבדה את כל מניות חגי' ייעוץ אשר בבעלותה, ואולם שעבוד זה יוסר מקום בו תבקש החברה לגייס אגרות חוב סחירות, אשר תובטחנה במניות חגי' ייעוץ (וזאת מבלי שהחברה תידרש להעמיד בטוחה חלופית בנסיבות כאמור); (ב) רגי'נסקי שעבדה את כל מניות מרינה הרצליה אשר בבעלותה, ואולם שעבוד זה יוסר מקום בו תבקש רגי'נסקי לגייס אגרות חוב סחירות, אשר תובטחנה במניות מרינה הרצליה אשר ברשותה (וזאת מבלי שרגי'נסקי תידרש להעמיד בטוחה חלופית בנסיבות כאמור); (ג) החברה שעבדה בשעבוד קבוע וראשון בדרגה את זכויותיה הקיימות במקרקעי פרויקט איינשטיין 36, המהוות כ-42% מהזכויות במקרקעי הפרויקט (להלן: "**הזכויות הקיימות במקרקעי פרויקט איינשטיין 36**"); (ד) חגי' ייעוץ שעבדה בשעבוד קבוע ראשון בדרגה את כל הזכויות הקיימות לה כלפי כונס הנכסים שמונה למקרקעי פרויקט איינשטיין 36 ואת כל הזכויות הקיימות לה כלפי 3 בעלי זכויות נוספים במקרקעי פרויקט איינשטיין 36, לרכישת זכויות נוספות בפרויקט איינשטיין 36, ואשר תהווה יחדיו עד 39% מהזכויות במקרקעי פרויקט איינשטיין 36. במקרים בהם מדובר בזכויות חוזיות בלבד, תרשום חגי' ייעוץ הערות אזהרה מתאימות (בדבר התחייבות לרישום משכנתא) לטובת המממנים; (ה) החברה שעבדה בשעבוד קבוע ראשון בדרגה את זכויותיה (לרבות זכויות התאגידים אשר בשליטתה) במקרקעי פרויקט סומייל 122 (להלן: "**הזכויות הקיימות בסומייל 122**"); (ו) החברה שעבדה בשעבוד קבוע ראשון בדרגה את זכויותיה החוזיות במקרקעי פרויקט סומייל 121 (להלן: "**הזכויות החוזיות בסומייל 121**"); (ז) מרינה הרצליה שעבדה בשעבוד קבוע וראשון בדרגה את זכויותיה החוזיות במקרקעי פרויקט המרינה וכן רשמה הערות אזהרה מתאימות (בדבר התחייבות לרישום משכנתא) לטובת המממנים על זכויות אלו.

יובהר כי בין הצדדים הוסכם כי בניגוד לחברה ולחגי' ייעוץ, אשר תיחשבנה כחייבות וערבות כלפי המממנים ביחס לכל סכום ההלוואה, מרינה הרצליה תיחשב חייבת **אך ורק** בקשר לחלקה בהלוואה הכוללת, קרי, בגין קרן בסך של 50 מיליון ש"ח (בצירוף ריבית, ריבית פיגורים, הצמדות, הוצאות וכיו"ב) ובכל מקרה לא תהיה חייבת בגין ההלוואות שהועמדו על ידי המממנים לחברה ו/או לחגי' ייעוץ.

התחייבויות עיקריות

הקבוצה התחייבה בהתחייבויות שונות במסגרת ההסכם, שעיקריהן כדלקמן: **חלוקה** - החברה לא תבצע **חלוקה** אלא בכפוף להתקיימות התנאים שלהלן: (א) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בניכוי סכום החלוקה, לא יפחת מתחת ל-220 מיליון ש"ח; (ב) הן לפני החלוקה והן

לאחריה, יחס ההון העצמי המתוקנן⁹³ של החברה למאזן לא יפחת מ-25%; (ג) החברה לא תבצע חלוקה אם סכום החלוקה המצטבר ממועד העמדת ההלוואה לרבות הסכום הצפוי לחלוקה יעלה על 40% מהרווחים שנבעו לחברה (בנטרול חלק המיעוט) על פי דוחותיה הכספיים של החברה בגין התקופה שתחילתה במועד העמדת ההלוואה. יובהר כי רווחי והפסדי שערך אשר נרשמו עד למועד הקובע (כהגדרתו לעיל) ואשר מומשו לאחר מכן, יילקחו בחשבון לעניין סעיף זה; (ד) הרווחים החשבונאיים שמתוכם תבוצע חלוקה על ידי החברה, ככל שתבוצע, לא יכללו רווחי שערך נטו [היינו בניכוי מיסים שנעשתה בגינם הפרשה בדוחות הכספיים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), ככל שהופרשן] שטרם מומשו. ו-(ה) לא מתקיימים בדוחות 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 ההסכם, והכל בהתאם לאמור בהסכם בעניין זה.

יחסים פיננסיים - החברה התחייבה לשמור על יחסים פיננסיים כדלקמן: (א) ההון העצמי המתוקנן של החברה לא יפחת מסך של 240 מיליון ש"ח; (ב) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) בתוספת הלוואות בעלים לא יפחת מסך של 180 מיליון ש"ח; (ג) יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן לא יפחת מ-20%. ככול וההון העצמי המתוקנן של החברה יפחת מסך של 260 מיליון ש"ח וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים יפחת מסך של 200 מיליון ש"ח או ככול ויחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (ולעניין זה - כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן יפחת מ-22%, תעלה ריבית ההלוואה בשיעור שנתי של 0.5% (ממועד הבדיקה וכל עוד לא תוקנה ההפרה) ואולם תותר העלאת ריבית אחת בגין הפרת התניות האמורות, כולן או חלקן. יצוין כי ככל שיחול האמור בסעיף זה והריבית על ההלוואה תעלה בשיעור של 0.5% כאמור (להלן: "**תוספת הריבית**"), תישאנה החברה וחגיגי ייעוץ בסכום תוספת הריבית בגין מלוא סכום ההלוואה, ומרינה הרצליה לא תידרש לשאת בתוספת הריבית בגין חלקה היחסי בהלוואה. ככול והחברה לא תעמוד באיזה מהיחסים הפיננסיים שפורטו לעיל, החברה (לרבות תאגידים בשליטתה) לא תבצע עסקאות עם בעלי עניין בחברה אשר דורשות את אישורה של האסיפה הכללית, וזאת אלא אם החברה הצהירה כי מיד לאחר ביצוע העסקה הרלבנטית היא תעמוד ביחס הפיננסי הרלבנטי.

לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017, ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) מסתכם לסך של כ-397 מיליון ש"ח, ההון העצמי המאוחד של החברה ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-319 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,089 מיליון ש"ח, כך שיחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן הינו בשיעור של 36%. לאור האמור, עומדת החברה בכלל היחסים הפיננסיים שתוארו.

פרעון הלוואות בעלים - פרעון הלוואות בעלים בחברה יעשה בכפוף לשמירה על היחסים הפיננסיים שפורטו לעיל, לאחר פרעון הלוואות הבעלים.

שעבוד שוטף שלילי - החברה, חגיגי ייעוץ ומרינה הרצליה לא תיצורנה שעבוד שוטף כללי שיחול כמקשה אחת על כלל רכושה של מי מהן, ללא קבלת הסכמת המממנים, ואולם ביחס לחברה עצמה - התחייבו המממנים שלא להתנגד לרישום שעבוד שוטף כללי על נכסיה מקום בו זה יידרש.

לפרטים נוספים, לרבות העילות העיקריות לפירעון מידי שנקבעו (ובכללן אם החברה תבצע חלוקה בניגוד להוראות ההסכם או אם החברה לא תעמוד ביחסים הפיננסיים שתוארו לעיל במשך תקופה בת שני רבעונים רצופים ומעלה), ראה דו"ח מידי מיום 7 בדצמבר 2017, מסי' אסמכתא 2017-01-109705.

⁹³ "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.

6.20.8. להלן טבלה מרכזת של מסגרות האשראי וההלוואות המהותיות של הקבוצה, נכון למועד פרסום הדוח:

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה / מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2017 באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות / פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
חגיגי מגדלי הארבעה	תאגיד בנקאי ישראלי	3 ביולי 2011 לכן בוצע תיקון להתקשרות בחודש ינואר 2016, שעניינו העמדת תוספת מימון שנדרשה לצורך בנית 5 קומות נוספות שהתווספו למגדל הצפוני בפרויקט הארבעה, ולצורך השלמת בנית המגדל הצפוני (כולו)	מסגרת אשראי עד לסך של 75 מיליון ש"ח ומסגרת ערבויות בנקאיות לפי חוק מכר עד לסך של כ-700 מיליון ש"ח אך בכל מקרה סך האובליגו לא יעלה על 700 מיליון ש"ח	נכון ליום 31 בדצמבר 2017, אין יתרת אשראי ויתרת הערבויות עומדת על סך של 150 מיליון ש"ח	נכון ליום 31 בדצמבר 2017, אין יתרת אשראי	ראה בעמודה מימין	שעבוד ראשון בדרגה על מקרקעי המגדל הצפוני של פרויקט הארבעה וכן על זכויות החברה במקרקעי המגדל הדרומי. כמו כן, משועבד פיקדון של התקבולים שהתקבלו מרוכשי המגדל הצפוני, שיתרתו נכון ליום 31 בדצמבר 2017 הייתה בסך של 24 מיליון ש"ח	מסגרת האשראי - פריים + 1.5%. בנוסף לריבית, זכאי הבנק לעמלה שנתית בגין העמדת מסגרת ערבויות חוק מכר (0.5%) כאשר בגין כל ערבות חוק מכר המועמדת בפועל שיעור העמלה השנתית הינו 0.9% - היורדת לשיעור שנתי של 0.4% עם מסירת החזקה ביחידות לרוכשים	--	המלווה יהא רשאי להקפיא את מסגרת האשראי/להעמי לפרעון מיידי/לממש בטחונות/לקבל חזקה במקרקעין ולא יתקבל אישורו בכתב ומראש בטרם יחול שינוי במרות ו/או במקרה של קבלת החלטה בדבר מיזוג	ההסכם כולל עילות לפירעון מיידי ומימוש בטחונות ⁹⁴ .	

94 במקרה של הפרה על ידי חגיגי מגדלי הארבעה באחד או יותר מהמקרים שהוסכמו בין הצדדים בהסכם המימון, אשר לא תוקנה במועדים שנקבעו לכך בהסכם המימון, לרבות במקרים של הפרה, ביטול, שינוי הסכם בניה ו/או הסכם חכירה שנחתם מול מנהל מקרקעי ישראל ו/או כל הסכם ו/או עסקה בקשר עם המקרקעין נשוא הסכם הליווי, ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב; עיקול על זכויותיה ו/או על כל בטוחה שהעמידה חגיגי מגדלי הארבעה לטובת הבנק בקשר עם הפרויקט שלא הוסרו במועדים שנקבעו בהסכם; פשיטת רגל; העברת בעלות ו/או רשות שימוש ו/או זכויות חגיגי מגדלי הארבעה בפרויקט, מבלי לקבל את הסכמת הבנק לכך מראש ובכתב; אי עמידה בתשלומים לבנק במועדים שנקבעו לכך; הפרת התחייבות כלשהיא מכוח הסכמים שנחתמו ו/או יחתמו בקשר עם הפרויקט, שלא תוקנו במועדים הקבועים בהסכם; יצירת שעבוד נוסף לטובת צד שלישי על השעבודים הקיימים או שיוצרו לטובת הבנק ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב; העמדת האשראי שנטלה קבוצת הרכישה הבונה את המגדל הדרומי לפירעון מיידי; שינוי במרות בחגיגי מגדלי הארבעה מבלי שהתקבלה לכך הסכמת הבנק מראש ובכתב; מתן צו פשיטת רגל או צו פירוק או צו קבלת נכסים נגד הערבים לחוב (להלן ביחד: "ההפרות"), ומבלי לגרוע מזכותו של הבנק לחדול לאלתר מהמשך העמדת מימון לחגיגי מגדלי הארבעה כל עוד לא תוקנה איזו מההפרות, ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לרשותו של הבנק מכוח ההסכם ונספחיו, יהיה הבנק רשאי לממש את זכויות חגיגי מגדלי הארבעה על פי הביטחונות שניתנו לו על ידה. זאת לאחר מתן התראה בכתב בת 30 ימים מראש ומתן אפשרות לתיקון ההפרה בתוך פרק הזמן הני"ל ואף ללא התראה אם התקיימו נסיבות מיוחדות המחייבות הפעלת הסמכות באופן מיידי.

התאגיד הלוח	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה / מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2017 באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה / מרות	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	הערות
החברה	מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה	31 ביולי 2014 ביום 29 בספטמבר 2016 הנפיקה החברה, על פי דוח הצעת מדף מיום 28 בספטמבר 2016, 87,514,000 אגרות חוב (סדרה ה') נוספות על דרך הרחבת הקיימת.	124,128	108,905	תשלומי הקרן שנתרו: הקרן עומדת לפירעון בשלושה תשלומים, לא שווים, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2018-2020, באופן שהתשלום הראשון (שישולם ביום 30 ביוני 2018) יהיה בסך השווה לשיעור של 10% מהקרן המקורית של אגרות החוב (סדרה ה') ואילו שני (2) התשלומים האחרונים (שישולמו בימים 30 ביוני 2019 ו-30 ביוני 2020) יהיו, כל אחד מהם, בסך השווה לשיעור של 30% מהקרן המקורית של אגרות החוב (סדרה ה'). הריבית משולמת בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה (עד למועד הפירעון הסופי).	30 ביוני 2020	סדרת אגרות החוב (סדרה ה') אינה מובטחת בשעבודים / בטחונות ⁹⁵	6% קבועה (בכפוף להתאמה ⁹⁶ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.5.1 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2017 המצורף לדו"ח זה. לצורך יציאת כי כמפורט בסעיף האמור החברה עומדת בכל המגבלות החלות עליה, ליום 31 בדצמבר 2017 ולמועד פרסום דוח זה. לפרטים נוספים, ראה סעיף 5.5.1 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2017 המצורף לדו"ח זה.	--	ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חגיגי יחדלו שניהם מלהימנות על בעלי השליטה בחברה (החזקה של לפחות 50% מהון המניות המונפק של החברה, לרבות ביחד עם אחרים) וזאת למעט אם אושר אחרת על ידי אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') בהחלטה מיוחדת.	לפרטים נוספים, ראה סעיף 5.5.1 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2017 המצורף לדו"ח זה.	

⁹⁵ על אף האמור לעיל, במסגרת שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב (סדרה ה'), התחייבה החברה כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של אגרות החוב (סדרה ה') ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), היא לא תיצור שעבוד שוטף כללי שיחול כמקשה אחת על כלל נכסיה לטובת הבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי של החברה כלפי צד שלישי.

⁹⁶ של עד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2017 באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
רג'נסי	מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של רג'נסי	30 בדצמבר 2013 (הסדרה הורחבה ביום 28 בינואר 2014)	100,000	33,051	תשלומי הקרן שנתרו: הקרן עומדת לפירעון בשני תשלומים שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018 עד 2019 (כולל), באופן שהתשלום הראשון יהיה בשיעור של 16.67% מהקרן של אגרות החוב (סדרה א') והתשלום השני יהיה בשיעור של 16.65% מהקרן של אגרות החוב (סדרה א'). הריבית תשולם בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה עד למועד הפירעון הסופי.	31 בדצמבר 2019	(1) אגרות החוב (סדרה א') מובטחת בערבות החברה ⁹⁷ . (2) רג'נסי התחייבה כי עד למועד פרעון אגרות החוב (סדרה א') היא לא תיצור שעבוד שוטף שיחול על כלל נכסיה.	6.55% קבועה (בכפוף להתאמה ⁹⁸ במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה א') מסיבה הקשורה ברג'נסי)	--	ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חגיגי יחדלו (במישרין או בעקיפין) מלהימנות שניהם על בעלי השליטה ברג'נסי, בשרשר סופי (שהוגדרה כהחזקה, לרבות ביחד עם אחרים, של לפחות 45% מהון רג'נסי ובלבד שאין בעל מניות גדול יותר היכול למנות דירקטורים לדירקטוריון רג'נסי) וזאת למעט במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בהחלטה מיוחדת, את השליטה ברג'נסי ⁹⁹ .	במסגרת שטר הנאמנות התחייבה רג'נסי לעמוד ב-3 תניות פיננסיות: (1) ההון העצמי המאוחד של רג'נסי על פי דוחותיה הכספיים, בתוספת הלוואות בעלים שהועמדו ויועמדו לה על ידי החברה, לא יפחת מ- 45 מיליון ש"ח. (2) עד למועד פירעון 30% מקרן אגרות החוב (סדרה א'), יחס ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי (כפי שהוגדר בשטר הנאמנות) (הכולל את זכויות המיעוט) לסך מאזן של רג'נסי, לא יפחת מ-40%; לאחר פירעון 30% מקרן אגרות החוב (סדרה א'), יחס הון למאזן לא יפחת מ-30%. (3) שיעור הרווח הגולמי של רג'נסי על פי דוחותיה הכספיים לא יפחת בתקופת הדוח המצטברת או בתקופת 12 החודשים שקדמו למועד הדוח, לפי העניין, מ-25%. יצוין כי רג'נסי עומדת בכל המגבלות החלות עליה נכון ליום 31 בדצמבר 2017 ולמועד פרסום דוח זה.	

⁹⁷ יצוין כי התחייבויות החברה מכוח הערבות כוללות גם התחייבות לתשלום סכומים נוספים למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של רג'נסי במסגרת פדיון מוקדם (מלא או חלקי), ככל שיבוצע וכן הוצאות ושכר טרחת הנאמן ובאי כוחו כמפורט בתיקון לשטר הנאמנות, לרבות שיפוי הנאמן על ידי רג'נסי והכל בכפוף לאמור בכתב הערבות שצורף כנספח לשטר הנאמנות. הערבות תהיה ניתנת להחלפה בכפוף לאמור בתיקון לשטר הנאמנות.

⁹⁸ של עד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.

⁹⁹ כן הוסכם כי היה והחברה תמכור את מניות השליטה ברג'נסי לאחים חגיגי ואילו האחים חגיגי ימכרו את מניות השליטה בחברה לצד שלישי, אזי אמנם לא תתקיים העילה המפורטת בסעיף זה לעיל אולם במקרה זה, כתנאי למכירת מניות השליטה בחברה על ידי האחים חגיגי, יירשו האחים חגיגי, על פי שיקול דעתם הבלעדי, לנקוט באחת הפעולות המתוארות בשטר הנאמנות (חתימתם על כתב ערבות שנוסחה יהיה זהה לערבות החברה; הפקדת פיקדון כספי; העמדת ערבות בנקאית) אשר תבאנה להחלפת ערבות החברה.

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2017 באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
החברה	מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה	15 ביולי 2015	100,000	83,240	נכון למועד זה, הקרן עומדת לפירעון בארבעה תשלומים שנתיים, לא שוים, שישולמו כדלקמן: שני תשלומים, שכל אחד מהם יהיה בסך השווה לשיעור של 20% מהקרן המקורית של אגרות החוב (סדרה ו'), ישולמו בימים 30 באפריל 2018 ו-30 באפריל 2019; שני תשלומים נוספים, שכל אחד מהם יהיה בסך השווה לשיעור של 22.5% מהקרן המקורית של אגרות החוב (סדרה ו'), ישולמו בימים 30 באפריל 2020 ו-30 באפריל 2021. הריבית תשולם בימים 30 באפריל ו-31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2018 עד 2020, וביום 30 באפריל 2021 (אז ישולם תשלום הריבית האחרון).	30 באפריל 2021	(1) שעבוד קבוע על כל זכויות החברה כלפי מאת ומתוך חשבון הנאמנות בו הופקדה תמורת ההנפקה נטו של אגרות החוב (סדרה ו'), אשר יועדה ושימשה לפירעון חובה של החברה כלפי קרנות המנוף אורינו וכן שעבוד שוטף על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות ו/או וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם. (2) שעבוד קבוע ראשון בדרגה, יחיד, ללא גבלה בסכום על כל החזקותיה של החברה ברג'נסי, המהוות 100% מהון המניות המונפק והנפרע של רג'נסי ומוזכויות ההצבעה בה. (3) בנוסף החברה התחייבה כי עד למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ו') היא לא תיצור שעבוד שוטף חדש שיחול כמקשה אחת על כלל נכסיה.	נכון למועד זה, אגרות החוב (סדרה ו') נושאות ריבית שנתית בשיעור של 6% (בכפוף להתאמה ¹⁰⁰ במקרה של אי עמידה באמות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.5.2 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2017 ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ו') מסיבה הקשורה בחברה)	--	ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חג'י יחדלו (במישרין או בעקיפין) מלהימנות שניהם 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 ו'), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה.	לפרטים אודות דוחותיה הכספיים של רג'נסי ליום 31 בדצמבר 2017, ראה הדו"חות שפורסמו על ידי רג'נסי ביום 5 במרץ 2018 מס' אסמכתא 2018-01-021364. לפרטים נוספים, ראה סעיף 5.5.2 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2017 המצורף לדו"ח זה.	

¹⁰⁰ של עד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה/מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2017 באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות/פיננסיות/התחייבויות אחרות	הערות
החברה	מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה	אגרות החוב (סדרה ז') הונפקו ביום 24 בינואר 2017 על פי דו"ח הצעת מדף מיום 22 בינואר 2017	116,247	108,490	הקרן עומדת לפירעון בחמישה תשלומים, לא שווים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018-2022, שישולמו כדלקמן: שלושה (3) תשלומים, שכל אחד מהם יהיה בסך השווה לשיעור של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ז'), ישולמו בימים 31 בדצמבר 2018, 31 בדצמבר 2019 ו-31 בדצמבר 2020; ושני (2) תשלומים נוספים, שכל אחד מהם יהיה בסך השווה לשיעור של 32.5% מקרן אגרות החוב (סדרה ז'), ישולמו בימים 31 בדצמבר 2021 ו-31 בדצמבר 2022. הריבית משולמת בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017-2022 (כולל).	31 בדצמבר 2022	(א) החברה המחתה לטאמן אגרות החוב (סדרה ז'), בהמתאה בלתי חוזרת על דרך השעבוד, את מלוא זכויותיה מכוח הלוואת הבעלים אשר הועמדה על ידה כהלוואות לחגיג נכסים מניבים לצורך רכישת מקרקעי פרויקט איינשטיין 35. ההמתאה האמורה נרשמה כשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום. (ב) החברה יצרה שעבוד קבוע על כל זכויות החברה כלפי מאת ומתוך חשבון הנאמנות בו הופקדה תמורת ההנפקה נטו של אגרות החוב (סדרה ז'), אשר יועדה ושימשה להעמדת הלוואת החברה לחגיג נכסים מניבים וכן שעבוד שוטף על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות ו/או וכל תמורה שתקבל בגינם לרבות פירותיהם. (ג) החברה התחייבה כי עד למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ז') היא לא תיצור שעבוד שוטף חדש שיחול ללא קבלה מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז').	--	--	ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חגיגי יחדלו (במישרין או בעקיפין) מלהימנות שניהם על בעלי השליטה בחברה, בשרשור 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 ו'), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה	לפרטים ראה סעיף 5.5.3 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2017 המצורף לדו"ח זה. לפרטים נוספים, ראה סעיף 5.5.3 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2017 המצורף לדו"ח זה.	יצוין כי תמורת ההנפקה הועברה במלואה לטובת רכישת הזכויות בפרויקט איינשטיין 35 על ידי חגיגי נכסים מניבים. יובהר כי במקרה בו חגיגי נכסים מניבים תמכור זכויותיה בשטחי המסחר פרויקט איינשטיין 35, תקום לה חובת פרעון מוקדם של ההלוואה שהועמדה לה על ידי החברה ותקום לחברה חובת פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ז').

הערות	התחייבויות / פיננסיות / התחייבויות אחרות	תניית שינוי שליטה / מרות	הצמדה	ריבית שנתית	שעבודים / בטחונות	מועד פירעון אחרון	תשלומים (קרן + ריבית)	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2017 באלפי ש"ח	סכום ההלוואה / מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	מועד ההתקשרות	המלווה	התאגיד הלווה
ראה סעיף 6.20.7 לעיל	ראה סעיף 6.20.7 לעיל	קיימת - אם האחים חגי יחדלו (במישרין או בעקיפין) מלהימנות שניהם על בעלי השליטה בחברה ובחברות הלוות והמשעבדות, שרשור (שהוגדרה כחזקה של לפחות 45.01% מהון החברה, בין במישרין ובין בעקיפין אך שלא באמצעות החזקה עם אחרים)).	--	6.25%	ראה סעיף 6.20.7 לעיל	3.1.2022	ראה סעיף 6.20.7 לעיל	40,000	120,000	3 בדצמבר 2017	גוף מוסדי	החברה, חגי ייעוץ ומרינה הרצליה

6.21. מיסוי

לפירוט ראה ביאור 26 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, המצורפים לדו"ח זה.

6.22. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

- 6.22.1. ככלל, פעילותה של החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים מהותיים, כגון שימוש בחומרים מסוכנים. עם זאת, להיבטים של איכות הסביבה, לרבות הוראות הדין בנושא, השפעה על פעילות הקמת פרויקטים שהחברה מעורבת בהם, בין באופן ישיר כזמית ובין כחברת קבוצה, במספר מישורים עיקריים:
- נטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקט הבניה ומשפיעים על הסביבה, כגון: זיהום, רעש, הסתרת נוף, פגיעה בקרקע, פינוי עפר ופסולת הבניה, טפול במי תהום וכו'. נושאים אלו מוסדרים בדרך כלל במסגרת תכניות בנין עיר, היתרי הבניה הניתנים לפרויקט והוראות מינהל של הרשויות המפקחות. לעיתים דורשת העירייה מהיזם לחתום על כתבי שיפוי להבטחת תשלום נזקים ממפגעים אלו.
 - בכל הפרויקטים של הקבוצה נדרשת הכנת תסקיר סביבתי טרם תחילת הפעילות בפרויקט לצורך הגנה על הפרויקט עצמו ודייריו מפני השפעות והפרעות חיצוניות, כגון: משטר רוחות, רעש ממבני תעשייה וכבישים סואנים, קירבה למתקני אשפה, או חשמל וכו'.
 - מכח הסכמי המימון בהם מתקשרת החברה (במאוחד) וכן לצורך קבלת היתרי הבניה להקמת הפרויקטים, על הפרויקטים לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה, ובכללן עמידה בתקן בניה ירוקה, ומחלקת התברואה של הרשות המקומית, וכן בדרישות חוקי העזר הרלוונטיים. כמו כן עם תום הקמת הפרויקט, כתנאי לקבלת אישור אכלוס מהרשות המקומית, נדרשת החברה להוכיח כי עמדה בכל הדרישות הסביבתיות הנדרשות כנדרש.

6.22.2. מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים

החברה והקבוצות שהחברה חברה בהן נוקטות פעולות שונות למניעת סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה, הן במהלך התכנון והרישוי והן במהלך ההקמה של הפרויקטים השונים. לעניין זה, יצוין כי לגבי פרויקט סומייל, איינשטיין 33א, איינשטיין 35, איינשטיין 36א' ורסיטל קיימות התקשרויות בהסכמים עם חברה המתמחה בייעוץ בנושאים הקשורים לאיכות הסביבה, אשר הכינה בעבור החברה (במאוחד) חו"ד סביבתית בהתאם לדרישת המשרד לאיכות הסביבה.

כמו כן לצורך קיום דרישות הדין וצרכי הפרויקטים השונים בכל הקשור לאיכות הסביבה נעזרת הקבוצה ביועצים חיצוניים מקצועיים בנושאים סביבתיים בתחומים הרלוונטיים (כגון רעש, זיהום אוויר ואטמוספירה- עשן, מכוניות, אוורור, מרתפים, גלאי ועוד).

במסגרת זו ובהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה, מבוצעים סקרים שונים ביחס לפרויקטים, כגון סקר לאפיון זיהום קרקע וגז קרקע, סקר מי תהום, דוח רוחות והצללות, דוח קרינה מגנטית וכיו"ב והבדיקות האמורות לא העלו ממצאים מהותיים מבחינת החברה. בנוסף, חלקן של העלויות הכרוכות ביישום דרישות איכות הסביבה בדרך כלל אינו מהותי לעלות הפרויקט וכלול בהערכות עלויות הפרויקטים שפורטו לעיל, בהתאם להערכת החברה ו/או מפקח דוח האפס.

6.23. הסכמים מהותיים; הסכמי שיתוף פעולה

- להלן תיאור ההסכמים המהותיים בהם קשורה החברה וחברות הבת של החברה נכון למועד הדו"ח:
- ההסכמים וההתקשרויות שנחתמו על ידי החברה ותאגידיה בשליטתה ביחס לפרויקטים הנמנים כל תחום קבוצות הרכישה - לפרטים ראה סעיפים 6.7.2 ו-6.7.6 לעיל.
 - הסכם שיתוף הפעולה בו התקשרה התחדשות עירונית, חברת הבת של החברה, בנוגע לפעילות תמ"א 38 - לפרטים ראה סעיף 6.8.2.2 לעיל.
 - ההסכמים השונים לרבות הסכם שיתוף הפעולה שנחתמו בקשר עם פרויקט שד"ל - לפרטים ראה סעיף 6.9 לעיל.
 - ההסכמים השונים לרבות הסכם שיתוף הפעולה שנחתמו בקשר עם פרויקט המרינה בהרצליה - לפרטים ראה סעיף 6.10 לעיל.
 - כלל הסכמי המימון המהותיים של החברה ואגרות החוב של החברה - לפרטים ראה סעיף 6.20.8 לעיל.

6.24. הליכים משפטיים

לפירוט ראה ביאור 17ג לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, המצורפים לדוח זה.

6.25. יעדים ואסטרטגיה עסקית

ביום 30 בדצמבר 2010 אישר דירקטוריון החברה אסטרטגיה עסקית שעקרונותיה מפורטים להלן:

א. החברה תפעל בעיקר בשוק הנדלי"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 חגיג', מבעלי השליטה בחברה המכהן כדירקטור בחברה ומר עידו חגיג', מבעלי השליטה בחברה המכהן גם כמנכ"ל וכדירקטור בחברה, להם ניסיון ומוניטין רב בתחום הנדלי"ן.

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. גורמי סיכון

6.27.1. להלן פרטים אודות גורמי הסיכון העיקריים של החברה (במאוחד):

- א. סיכוני שוק
לפרטים אודות סיכוני השוק להם חשופה החברה (במאוחד) ראה סעיף 2.2 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2017, המצורף לדו"ח זה.
- ב. תלות בבעלי השליטה
בפעילותה מסתמכת החברה על הידע, הניסיון והמוניטין של האחים יצחק ועידו חגיג', שהינם אנשי מפתח בחברה. במידה והשניים יחדלו מלהיות בעלי שליטה בחברה ו/או יחדלו מלכהן כנושאי משרה בחברה, עלול הדבר לפגוע ביכולת החברה לפתח את פעילותה ולגייס מקורות מימון לפעילותה.
- ג. עמידה בהתניות פיננסיות
חברות הקבוצה הינן צד להסכמי מימון עם בנקים ותאגידי פיננסים שונים, מכוחם עליהן לעמוד בהתניות פיננסיות שונות, שלא כולן הינן בשליטת החברה (כגון המצאת היתרי בניה ו/או רישום זכויות במועדים שנקבעו). אי עמידה בהתניות אלו עלולה להביא להעמדת המימון המהותי שנקח על ידן לפירעון מיידי. הדברים רלוונטיים גם, בשינויים המחויבים, ביחס להתחייבויות החברה ורגינסי מכוח שטרי הנאמנות עליהם חתמו השתיים במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרות ה" ו' ו-ז') של החברה והנפקת אגרות החוב (סדרה א') של רגינסי.

ד. שינויים במיסוי על נדל"ן

מעת לעת נחקקים תיקונים לגובה המס החל על נכסי נדל"ן. הגדלת חבות המס של החברה הנובעת מרכישת ו/או 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 לזימים ו/או לרוכשי דירות המוגדרים כמשקיעים, כגון השינויים שתוארו בסעיף 6.6 לעיל, פוגעים בהיקף הלקוחות הפוטנציאלי של החברה באופן שעלול להאט את קצב המכירות של החברה ובהתאם לפגוע בתוצאותיה הכספיות.

ה. הרעה בענף הנדל"ן בישראל

הרעה/האטה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט עלולה לגרום 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 בהעמדת ליווי בנקאי לחברי הקבוצה), לעכב הליכי מכירה של זכויות אותן רכשה החברה (במאחד) בחלק מהפרויקטים (לרבות פרויקטים בהם טרם החל הליך השיווק כגון סלמה, יפו ובת ים) וכן עלול לעכב את חברות הקבוצה בקידום הפרויקטים היזמיים בהם הן מעורבות נכון למועד זה, לרבות פרויקטי שד"ל ומרינה הרצליה. 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, בירידת מחירי השכירות, בירידה בביקושים לנכסים ובירידה בזמינות למשכנתאות, מגמות, אשר אם תתקיימנה, תפגענה ביעדיה ותוצאותיה העסקיות של החברה (במאחד), לרבות פגיעה מהותית.

ו. סיכוני רכש וחבויות

חברות הקבוצה כבעלות נכסי נדל"ן מבטחות את נכסיה בפוליסות ביטוח עבודות קבלניות ורכוש. במקרה של אירוע ביטוחי, עלולה להיות חשיפה כספית בגובה ההפרש שבין סך הכיסוי הביטוחי לבין היקף הנזק.

ז. 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 תעלנה 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 התמורות בקבוצה 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/עתירות מנהליות שיוגשו כנגד התוכניות הקיימות או עיכוב בדחייתם; אי השלמת פינוי פולשים במקרקעין (כגון במקרה סומייל, יפו וסלמה) 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 ברגולציה החלה על התחום לרבות השתת מיסים חדשים ושינויים כלליים במגמות ובביקושים 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 (למעט בעיקר בפרויקט סומייל, בו ניתן לרוכשי היחידות אומדן עלויות צפוי). כמו כן שיווק יחידות בקבוצות רכישה, שעל חבריהם נמנית החברה, בלוחות זמנים ארוכים מאלו המתוכננים, יביא לכך שהחברה תיאלץ לממן עלויות נכסים אלו עד למכירתם.

ח. חשיפה לסיכונים מקרו-כלכליים בישראל

היות והחברה פועלת בתחום הנדליין בישראל, פעילותה חשופה להשפעות שונות שבהן קצב גידול האוכלוסייה (לרבות עלייה), הצמיחה במשק, שיעורי האבטלה, המצב הביטחוני בישראל ומדיניות הממשלה, בעיקר בנושא שוק והיצע הדיור. מדיניות הממשלה באה לידי ביטוי במספר תחומים כגון: זמינות משכנתאות לדיור, 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 (במאחד) צפויה לכלול החזקת ו/או הפעלת בתי מלון (במרינה הרצליה ובפרויקט שד"ל) 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.

ט. תנודתיות בענף הבנייה

כמפורט בסעיף 6.6 לעיל, 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 (במאחד) בפרויקטים השונים וטרם נמכרו על ידה וכן לפגוע ביכולת החברה לארגן קבוצות רכישה לפרויקטים אותם היא יוזמת או פועלת לזיום וכפועל יוצא מכך לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה.

י. זמינות ומחירי חומרי גלם

שיבוש באספקת חומרי גלם עקב 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. מחירי חומרי גלם כגון בטון ופלדה, חשופים לתנודות קיצוניות, העלולות להשפיע על עלייה בעלויות הבניה (שכן עליה זאת תעלה את מדד תשומות בניה) ובהתאם על רווחיות הפרויקטים.

יא. סיכון תפעולי מול קבלני משנה

אי עמידה של קבלני המשנה עמם מתקשרת חברות הקבוצה (בין כזמניות ובין כחברות בקבוצות רכישה) בלוחות הזמנים שנקבעו להם, הן משום מחסור בזמינות כח אדם לביצוע העבודות והן משום אי עמידה בטיב ואיכות הבניה להם התחייבו כלפי חברות הקבוצה, עלולה להביא לחשיפה של חברות הקבוצה כלפי גורם מממן ו/או רוכשי זכויות בפרויקטים ואף לפגיעה במוניטין שצברה החברה.

יב. 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.

יג. הליכי תכנון ואישור

השלמת הפרויקטים בהם מעורבות חברות הקבוצה כפופה לקבלת היתרי בניה ואישורים אשר מטבעם, אורכים זמן רב ואין כל ודאות כי 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, ויכול ורישומי זכויות על גבי המקרקעין של הפרויקטים השונים יתעכבו, באופן שעלול אף להביא להפרת הסכמי המימון להם חברות הקבוצה הינן צד. בנוסף, בפרויקטים סומייל, סלמה, הפרויקטים במתחם איינשטיין, במרינה הרצליה ובשד"ל החברה (במאחד) פועלת להגדלה משמעותית של

היקף הזכויות בהתייחס לתביעות הנוכחיות. רווחי החברה (במאוחד) יקטנו באופן מהותי מאוד ככל שלא תתקבל תוספת זכויות אלו.

יד. 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.

טו. 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 הרלבנטית ו/או לרכוש את הקרקע הרלבנטית. 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 לקבוצת הרכישה ובכלל זה לחברה.

טז. אי עמידת השותפים בהתחייבויותיהם

במסגרת פועלה כמארגנת קבוצות רכישה, החברה (במאוחד) נמנית בעצמה על חברי קבוצת הרכישה בחלק מהפרויקטים. ככזו, החברה (במאוחד) הינה צד להסכמי שיתוף והסכמים עם בנקים/גופים מממנים. הפרה של הסכם המימון בו החברה (במאוחד) התקשרה (לדוג' - בפרויקט איינשטיין 33ב' וריסל) או תתקשר יחד עם יתר חברי הקבוצה, עם הבנק המממן, על ידי חברי קבוצה שיחזיקו בשיעור עליו הוסכם ואו יוסכם מהזכויות, תחשוף את החברה (במאוחד) 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) וכן ייתכן והבנק לא ישחרר בנסיבות אלו את יתרת דמי הסיחור המגיעים לחברה ואשר אמורים להיות משולמים לה מכספי המימון הבנקאי.

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.

יז. סיכוני רגולציה

הפעולות, ההנחיות ושינויי החקיקה השונים שבוצעו בשנים האחרונות, בפרט בכל הנוגע לסוגיות מיסוי מקרקעין וסוגיות מימון בנקאי לצורכי השקעה בנדל"ן, אשר פורטו בסעיף 6.6 לעיל, עלולות להביא להורדת הביקושים בתחום הנדל"ן בישראל בכלל ולתחום קבוצות הרכישה והנדל"ן היזמי בפרט, באופן שיפגע בפעילות החברה והיקפיה. כמו כן, החברה החלה בפעילות בתחום המלונאות בפרויקט הרצליה והיא פועלת לשינוי התביעה במתחם שד"ל כך שיכלול גם זכויות למלונאות. תחום זה כפוף לרגולציה בתחום זה אשר יכולה להשתנות ולהשפיע על אופי פרויקטים אלו. בנוסף, מקודמות הצעות חקיקה לעניין תחום קבוצות רכישה, שככל שיתקבלו, שחלקן, אם יתקבלו, צפוי להשפיע על פעילות החברה בתחום קבוצות הרכישה, אם כי יתכן, שהסדרת התחום תסייע לעוסקים בתחום קבוצות רכישה כך שהפעילות בתחום זה תגדל. לפירוט נוסף ראה סעיף 6.6.1 לעיל.

סיכונים בפעילות המלונאית

יח. מיתון כלכלי בשוק הישראלי והעולמי

פעילותה המלונאית של החברה תלויה, בין היתר, במצב הכלכלי במשק הישראלי כמו גם העולמי. מצב של מיתון כלכלי בישראל כמו גם בעולם, פוגע קשות בענף המלונאות 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.

י.ט. מצב ביטחוני

ענף התיירות מושפע מהמצב הביטחוני והמצב הגיאופוליטי במדינה. עיקר ההשפעה היא על תיירות נכנסת, ובעיקר על פלח התיירות והנופש אולם גם על תיירות הפנים.

6.27.2. בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם - סיכוני מקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים לקבוצה, אשר דורגו, בהתאם להערכות הנהלת החברה, על פי מידת השפעתם על עסקי הקבוצה בכללותה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה בכללותה			גורם הסיכון
גדולה	בינונית	מועטה	
סיכוני מקרו			
			סיכוני שוק
+			חשיפה לסיכונים מקרו כלכליים בישראל
	+		סיכוני גולציה
סיכונים ענפיים			
	+		שינויים במיסוי על נדל"ן
+			הרעה בענף הנדל"ן בישראל
		+	סיכוני רכש וחבויות
+			סיכוני יזמות
	+		תנודתיות בענף הבנייה
		+	זמינות ומחירי חומרי גלם
	+		סיכון תפעולי מול קבלני משנה
		+	שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים - היטלי פיתוח
	+		הליכי תכנון ואישור
סיכונים מיוחדים לקבוצה			
+			תלות בבעלי השליטה
+			אי עמידת השותפים בהתחייבויותיהם
		+	גילוי עתיקות במקרקעי הקבוצה
		+	אובדן מחיר האופציה
+			עמידה בהתניות פיננסיות

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 מהערכתה של החברה.

פרק ב' - דו"ח הדירקטוריון על מצב עניני החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים" 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 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה (להלן: "דו"ח תיאור עסקי התאגיד");

ב. **תחום נדל"ן יזמי** - לפירוט הפרויקטים בתחום זה ראה סעיף 6.8 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד;

ג. **תחום השקעה בהד מאסטר בע"מ** - לפרטים ראה סעיף 6.9 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד;

ד. **תחום השקעה בפרויקט המרינה בהרצליה** - לפרטים ראה סעיף 6.10 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד;

ה. **תחום השקעה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב** - לפרטים ראה סעיף 6.11 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד;

ו. **אחר – החזקה בנכסים מניבים בפרויקט הארבעה בתל אביב** - לפרטים ראה סעיף 6.12 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד;

1.2. נתונים כספיים

בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים, הסיווג בין נכסים והתחייבויות המיוחסים לפרויקטים היזמים של החברה (שהינם עיקר נכסי והתחייבויות החברה), בין זמן ארוך לזמן קצר, מוצגים בהתאם לתקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילות הייזום והבניה, העולה על שנה ויכולה להימשך כ-4 שנים. לפיכך הנכסים שאמורים להתממש בתוך המחזור התפעולי של החברה והתחייבויות המיוחסות להם מסווגים כנכסים או כהתחייבויות לזמן קצר בהתאמה, תוך התחשבות במועדי הפירעון. בהתאם לכך, התחייבויות החברה (לרבות אגרות חוב ואשראי בנקאי), המיוחסות לפעילות הייזום והבניה, מסווגות במאזן החברה כהתחייבויות לזמן קצר על פי המחזור התפעולי כאמור מלבד התחייבויות, אשר מסווגות לזמן ארוך תוך התחשבות במועדי הפירעון הצפויים בפועל. לעומת זאת המחזור התפעולי של החברה בפעילותיה בתחום פעילות קבוצות הרכישה הינו שנתיים.

1.2.1. מצב כספי

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר		נכסים שוטפים
	2016	2017	
	אלפי ש"ח		
עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע מ:			
<ul style="list-style-type: none"> גידול במלאי בניינים בהקמה בסך של כ-72 מיליון ש"ח, בעיקר בעקבות השלמת רכישת הקרקעות של אינשטיין 35 בסך של כ-74 מיליון ש"ח, מקרקעי פרויקט סלמה בסך של כ-60 מיליון ש"ח, התקדמות בבניה בפרויקט רסיטל בסך של כ-17 מיליון ש"ח, השלמת רכישת הקרקע בגין פרויקט סהרון ביפו בסך של 16 מיליון ש"ח והשקעה בחברות התחדשות עירונית בסך של כ-7 מיליון ש"ח. מנגד, קיטון בפרויקט הארבעה בסך של כ-42 מיליון ש"ח ובגין פרויקט סומייל בסך של כ-66 מיליון ש"ח, אשר נבעו בגין הכרה בהכנסה. 	788,834	892,244	

<ul style="list-style-type: none"> • גידול במקדמות על חשבון זכויות במקרקעין בסך של כ- 13 מיליון ש"ח בעיקר מרכישות של זכויות נוספות באינשטיין 36א' המסווגות כמלאי בסך של כ- 24 מיליון ש"ח ומנגד קיטון באינשטיין 35 בסך של כ- 11 מיליון ש"ח מכוון שבשנת הדוח החברה השלימה את רכישת הקרקע. • קיטון בנכסים מוחזקים למכירה בסך של כ-15 מיליון ש"ח בגין הכרה בהכנסה בעסקת מכירת חניות בפרויקט הארבעה לגורם הקשור לבעל שליטה בחברה. • קיטון בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ- 54 מיליון ש"ח בעיקר בגין פרויקט מגדלי הארבעה, אשר נובע מכך שמרבית הדיירים שילמו את חובם עבור היחידות שרכשו. • גידול בחייבים ויתרות חובה בסך של כ- 33 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר מסיווג של חלק החייבים בגין קרקע בפרויקט סומייל בסך של כ- 54 מיליון ש"ח ומנגד מקיטון במקדמות למס הכנסה בסך של כ-10 מיליון ש"ח וזאת בעקבות הכרה בהכנסה בתקופה מפרוייקט זה במהלך שנת 2017. בנוסף, חל קיטון בסעיף חייבים הנובע מקיטון בחו"ז מע"מ שוטף בסך של כ-7 מיליון ש"ח. • גידול של כ-31 מיליון ש"ח בפקדונות מוגבלים אשר נובע בעיקר מכספים שהתקבלו מרוכשים בפרויקט הארבעה בסך של כ-24 מיליון ש"ח וכספים שהתקבלו בגין פרויקט אינשטיין 35 בסך של כ-6 מיליון ש"ח. 			
<p>השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקרו מ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • גידול בנדל"ן להשקעה בסך של כ-12 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר מגידול בגין השלמת רכישת זכויות בפרויקט אינשטיין 35 בסך של כ-32 מיליון ש"ח, תשלום ראשון עבור רכישה חלק נוסף בקרקע בסך של כ- 2 מיליון ש"ח ומנגד קיטון בסך של כ-26 מיליון ש"ח כתוצאה מהכרה בהכנסה ממכירת חניות בפרוייקט הארבעה לצד קשור ולבעלי השליטה בחברה. • גידול בהשקעה בחברה בשליטה משותפת של 10 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר מרכישת זכויות נוספות במתחם על ידי הד מאסטר מרגינסי בסך של כ- 4 מיליון ש"ח והשקעות בתחום התחדשות העירונית בסך של כ-5 מיליון ש"ח. 	170,050	196,306	נכסים בלתי שוטפים
	958,884	1,088,550	סך הכל נכסים
<p>השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקרו מ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • קיטון באשראי מתאגידי בנקאים בסך של כ- 54 מיליון ש"ח נובע בעיקר מפרעונות הלוואה לבניה בפרויקט הארבעה בסך של כ-39 מיליון ש"ח. • גידול באשראי מתאגידי בנקאיים בגין לקיחת הלוואה בסך של כ-35 מיליון ש"ח בגין פרויקט סלמה. • קיטון בגין אשראי מתאגידי פיננסיים בסך של כ-70 מיליון ש"ח בגין פרעון של הלוואה אותה נטלה החברה מגוף מוסדי עבור פרויקט הארבעה. • גידול בגין הלוואה לפרויקט סומייל בסך של כ-19 מיליון ש"ח. • גידול בחלויות שוטפות בסך של כ-7 מיליון ש"ח אשר נובע מהנפקת אגרות חוב (סדרה ז'), מול פרעון קרן אגרות החוב (סדרה ה') בסך של כ-15 מיליון ש"ח, פרעון קרן אגרות החוב (סדרה ו') בסך של כ-15 מיליון ש"ח, ופרעון אגרות החוב (סדרה א') של רגינסי בסך של כ-17 מיליון ש"ח. • קיטון בסך של כ-42 מיליון ש"ח בסעיף מקדמות מרוכשים והכנסות מראש, נובע בעיקר מקיטון בסך של כ-64 מיליון ש"ח בפרויקט סומייל כתוצאה מהכרה בהכנסה בפרויקט. וגידול של 21 מיליון ש"ח בפרויקט הארבעה. • קיטון בהתחייבויות מוחזקות למכירה בסך של כ- 33 מיליון ש"ח בגין הכרה בהכנסה מעסקה למכירת חניות בפרויקט הארבעה לצד קשור ולבעלי השליטה בחברה. • גידול של כ- 41 מיליון ש"ח בזכאים ויתרות זכות אשר נובע בעיקר מגידול בהתחייבויות למסים שוטפים בסך של כ- 20 מיליון ש"ח. גידול זה נובע בעיקר מפרויקט סומייל בסך של כ- 8 מיליון ש"ח, וגידול בסך של כ- 13 מיליון ש"ח בעיקר מפרויקט רסיטל. בנוסף, גידול בהתחייבות 	698,493	617,585	התחייבויות שוטפות

השנוי בתקופה בהשוואה לדצמבר 2016 נובע מגידול בסך של כ-39 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהנפקת אגרות חוב (סדרה ז') ועליה באשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בגובה של 60 מיליון ש"ח (בעיקר בגין ההלוואה שקיבלה החברה מגוף פיננסי בסך של כ-40 מיליון ש"ח ובנוסף בגין פרויקט רסיטל ואיינשטיין).	30,406	125,870	התחייבויות בלתי שוטפות
השינוי בתקופה נובע מהרווח בתקופה.	204,814	319,046	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
	25,171	26,049	הון מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
	958,884	1,088,550	סך התחייבויות והון

1.2.2 תוצאות הפעילות

לעניין המדיניות החשבונאית של הקבוצה ברישום עיקר ההכנסות מדמי סיחור ראה באור 2טז' לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה לשנת 2017 המצורפים לדו"ח זה.

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2015	2016	2017	
	אלפי ש"ח			
ההכנסות העיקריות בתקופה הינן ממכירת שטחי המסחר, חניות וחלק מהקומות שהתווספו לפרויקט רסיטל ומהכרה בהכנסה מפרוייקט נתניה לעומת התקופה המקבילה אשתקד אשר נבעו בעיקר מהכנסות פרויקט הארבעה.	165,411	173,483	150,513	הכנסות ממכירת והפעלת נכסים, דמי ניהול
ההכנסות בתקופה נובעות בעיקר מהכנסות ממכירת זכויות במקרקעין לחברי קבוצת רכישה בפרוייקט סומייל בסך של כ-261 מיליון ש"ח, ומדמי ניהול בעיקר מפרוייקט איינשטיין 35 והתחדשות עירונית. בתקופה המקבילה נבעו עיקר ההכנסות מדמי סיחור בחברת רגינסי בגין הפרוייקטים השונים בתחום קבוצת רכישה בהתאם להתקדמות מתן השירותים (בעיקר בגין פרויקט רמת אביב ג', נתניה וכוכב הצפון).	97,458	22,605	284,932	הכנסות ממכירת זכויות במקרקעין לחברי קבוצה, מדמי סיחור וניהול
עלות המכר בתקופה ובתקופות קודמות הינן בעיקר בגין עלות המשרדים בפרוייקט הארבעה, רסיטל, דירות בנתניה ובפרוייקט התחדשות עירונית.	(148,764)	(137,088)	(101,905)	עלות ממכירת והפעלת נכסים
עלות ההכנסות מדמי סיחור בתקופת הדוח מיוחסת בעיקר לפרוייקט סומייל. בתקופה המקבילה אשתקד עיקר העלות הינה בגין פרויקט רסיטל.	(44,321)	(12,110)	(170,214)	עלות ההכנסות מדמי סיחור ומכירת זכויות בקרקע
	69,784	46,890	163,326	רווח גולמי
עליית הערך לתקופת הדוח ולשנת 2016 נובעת בעיקר בעקבות עליית שווי החניון הציבורי בפרוייקט הארבעה, כתוצאה מעסקת מכירת החניות.	10,758	7,434	24,235	עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה ורווח ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה
הוצאות מכירה ושיווק בגין פרויקטים של החברה. הקיטון ביחס לשנה קודמת נובע בעיקר מכיוון שבשנה הקודמת היה שיווק מסיבי של פרויקט הטמפלרים.	(7,004)	(6,341)	(3,946)	הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות כוללות הוצאות שכר ונלוות, הוצאות אחזקת משרד, יעוץ מקצועי וכו'. הגידול בתקופת הדוח למול התקופה אשתקד נובע מגידול בבנוס המנכ"ל אשר נגזר מהרווח של החברה וכן מגידול במצבת כוח האדם של החברה.	(15,566)	(19,260)	(24,842)	הוצאות הנהלה וכלליות
הכנסות שנבעו לרגינסי כתוצאה מהכרה ברווח ממכירת אחזקות החברה בפרוייקט שד"ל להד מאסטר ומהכנסות על שלטי פרסום.	-	-	857	הכנסות אחרות
	57,972	28,723	159,630	רווח מפעולות

רגילות			
רווח ממימוש השקעות	738	-	-
הוצאות מימון, נטו	(4,610)	(4,547)	(8,888)
חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברה בשליטה משותפת	1,255	(139)	(649)
הטבת מס (הוצאות מס)	(42,008)	5,353	(12,811)
רווח נקי לשנה	115,005	29,390	35,624
רווח (הפסד) אחר	-	-	-
רווח כולל לשנה	115,005	29,390	35,624
רווח לבעלי המניות של החברה	114,877	29,180	35,624
רווח (הפסד) לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה	128	210	-
רווח בסיסי למניה (ש"ח)	2.29	0.61	0.75

1.2.3. מקורות מימון מהותיים ונזילות

א. יתרות אשראי ממוצעות

הממוצע החודשי של יתרות האשראי בגין אגרות חוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכם בסך של כ-454 מיליון ש"ח.

הממוצע החודשי של יתרות האשראי בגין אגרות חוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתכמו בסך של כ-81 מיליון ש"ח.

יתרות הלקוחות והספקים של החברה אינן מהותיות.

ב. מקורות המימון

לפרטים אודות מקורות המימון החיצוני המשמעותיים של החברה ראה סעיף 6.20.8 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

יצוין כי ביום 24 בינואר 2017 הנפיקה החברה 116,247,000 אגרות חוב (סדרה ז') של החברה. לפרטים ראה סעיף 5.1 להלן.

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2015	2016	2017	
	אלפי ש"ח			
<p>התזרים החיובי לשנת 2017 נובע מירידה בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ- 54 מיליון ש"ח בעיקר מהמשך גביה בפרויקט הארבעה בסך של כ- 55 מיליון ש"ח. בנוסף, קיים גידול בזכאים בסך של כ- 41 מיליון ש"ח בעיקר בגין שותפים בפרויקט סומייל ותמ"א, גידול בהפרשה למס הכנסה וגידול חו"ז מע"מ בכלל חברות הקבוצה, ומנגד קיימת עליה במלאי בניינים בהקמה בסך של כ- 90 מיליון ש"ח, אשר נובעת בעיקר מהשלמת רכישת פרויקט אינשטיין 35 בסך של כ- 74 מיליון ש"ח (החלק המיוחס למלאי. עלות רכישה זו מומנה בעיקר מאגרות החוב (סדרה ז'), בגין השלמת רכישת קרקע של פרויקט סלמה בסך של כ- 60 מיליון ש"ח, ורכישות של זכויות נוספות באינשטיין 36 א' המסווגות מקדמות על חשבון זכויות במקרקעין בסך של כ- 24 מ' ש"ח ומנגד קיטון במלאי סומייל כתוצאה מהכרה בהכנסה בסך של כ- 66 מיליון ש"ח.</p> <p>התזרים השלילי לשנת 2016 נובע מהשלמת רכישת פרויקט מרינה הרצליה שרובו סווג כמלאי.</p> <p>בנוסף שילמה החברה לזכאים לרבות תשלומי מיסים, אשר הקטינו את סעיף הזכאים בכ- 20 מיליון ש"ח.</p> <p>בנוסף החברה הכירה ברווח ממכירות במגדל הצפוני בפרויקט הארבעה. חלק מהתמורה שהתקבלה עד כה מרוכשי היחידות טרם אושרה למשיכה על ידי הבנק המלווה.</p>	78,587	(59,537)	1,432	תזרים מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
<p>התזרים השלילי לשנת 2017 נובע בעיקר מעלייה בפקדונות המוגבלים והמיועדים בעיקר בגין פרויקט סומייל ומרכישת זכויות במקרקעין (חלק המיוחס למסחר) בפרויקט אינשטיין 35 ומנגד תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה כתוצאה מעסקת מכירת החניות לצד ג' ולאחים חגי', בעלי השליטה בחברה.</p> <p>התזרים החיובי לשנת 2016 נובע משינוי בפקדונות מוגבלים ומיועדים בעיקר בפרויקט סומייל בסכום של כ- 51 מיליון ש"ח וזאת אל מול רכישת רכוש קבוע בסך של כ- 10 מיליון ש"ח בעיקר בגין פרויקט בת ים, מהשקעה בסעיף נדל"ן להשקעה בגין חלק המסחר באינשטיין והטרקלין והחניון בפרויקט הארבעה בסך של 16 מיליון ש"ח ומהלוואות שניתנו לרכישת פרויקטים לשותפים בפרויקט בת ים וקרניצי החדשה בסך של 11 מיליון ש"ח. יצויין כי הלוואה של קריניצי נפרעה במהלך שנת 2017.</p>	(23,170)	887	(15,675)	תזרים מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו להשקעה)
<p>התזרים החיובי לשנת 2017 נבע בעיקר מגיוס אגרות חוב (סדרה ז') בסך של כ- 114 מיליון ש"ח, מהלוואה שנלקחה לפרויקט סלמה בסך של 35 מיליון ש"ח, קבלת הלוואה ממוסד פיננסי בסך של כ- 40 מיליון ש"ח, גידול בהלוואה לפרויקט סומייל בסך של כ- 19 מיליון ש"ח והלוואות שנלקחו בגין פרויקטים של חברת רגינסי בסך של כ- 19 מיליון ש"ח.</p> <p>מנגד נפרעו הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בסך של כ- 130 מיליון ש"ח בעיקר בגין אשראי שנלקח בפרויקט הארבעה ובנוסף בוצעו פרעונות אגרות חוב בסך של כ- 70 מיליון ש"ח.</p> <p>בשנת 2016 התזרים החיובי נבע בעיקר מ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הנפקת מניות בתמורה לסך של כ- 26 מיליון ש"ח. • הנפקת אגרות חוב בתמורה לסך של כ- 88 מיליון ש"ח. • מפירעונות קרן אגרות חוב בסך של כ- 143 מיליון ש"ח (סדרה ג' ו-ד' במלואן וחלק מהקרן של סדרות א' ו-ה'). • קבלות הלוואות נטו של כ- 96 מיליון ש"ח (בעיקר הלוואות מייטב ובניה בארבעה אל מול פירעון יתרת הלוואות אוריגו). • קבלת הלוואות מצדדים קשורים בסך של 10 מיליון ש"ח. 	(35,447)	77,449	30,544	תזרים מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו מימון)

בתקנה 10ב(14) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים, הוגדרו סימני אזהרה אשר מחייבים התייחסות התאגיד להם. סימן האזהרה הרלבנטי לעניין החברה הינו היות החברה בעלת תזרים מזומנים שלילי בשנת 2016 ובתשעה חודשים של שנת 2017 אשר הוגדר כתזרים שלילי מתמשך (וזאת למרות שלחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת במחצית הראשונה של שנת 2016 וברבעון השני, השלישי והרביעי וכן מצטבר לתקופה

של 12 חודשים של שנת 2017). יחד עם זאת, דירקטוריון החברה בחן את התזרים החזוי של החברה לשנים הבאות וקבע שאין בתזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת הנ"ל בכך כדי להצביע על קיומן של בעיות נזילות בקבוצה, בין היתר, לאור הנימוקים הבאים:

- א. הכללים החשבונאיים לפיהם מוצג תזרים מפעילות שוטפת כוללים סעיפים אשר התקבול שמימן פעילות זאת מוצג בתזרים מפעילות מימון (כדוגמת גידול במלאי בנינים בהקמה, כאשר התקבול שמימן גידול זה הינו גם אגרות חוב שהונפקו שהינן חלק מתזרים מפעילות מימון).
- ב. לחברה יתרות כספיות ודמי סיחור הצפויים להתקבל מקבוצות הרכישה שאורגנו על ידי החברה (בעיקר פרויקט רסיטל, סומייל, כוכב צפון) ויאורגנו ע"י החברה (בפרויקט סלמה, בת-ים¹ ויפו), שחלקם יתקבלו בהתאם לאבני הדרך שהוסכמו עם הבנקים הממנים.
- ג. לחברה מספר פרויקטים שצפויים להיות משווקים בשנים הבאות כעסקה יזמית (שד"ל ומרינה הרצליה) ויתרות מלאי בפרוייקט נתניה אשר ניתן למימוש בטווח קצר יחסית.

להערכת דירקטוריון החברה, המקורות הנ"ל יספקו לחברה את האמצעים הנזילים לצורך עמידה בהתחייבויותיה.

1.2.4. סיכום של טבלאות מבחני הרגישות

לעניין חשיפות החברה לשינויים בריבית הפריים ובמדד המחירים לצרכן ראה סעיף 2.5 להלן. לעניין ניתוח הרגישות של החברה לסיכונים שוק שונים ראה סעיף 2.2 להלן.

להלן תפורט רגישות החברה לשינויים בריבית הפריים ובמדד המחירים לצרכן, בהתייחס להתחייבויותיה נכון למועד הדוח (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

רווח (הפסד) מירידת המדד		שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2017	רווח (הפסד) מעליית המדד		מכשירים רגישים
ירידה של 10% במדד	ירידה של 5% במדד		עלייה של 5% במדד	עלייה של 10% במדד	
(2,279)	(1,139)	22,787	1,139	2,279	רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

רווח (הפסד) מירידת הפריים		שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2017	רווח (הפסד) מעליית הפריים		מכשירים רגישים
ירידה של 10% בריבית הפריים	ירידה של 5% בריבית הפריים	פריים-1.6%	עלייה של 5% בריבית הפריים	עלייה של 10% בריבית הפריים	
(79)	(39)	50,576	39	79	רגישות לשינויים בריבית הפריים

¹ בהנחה שעסקה זו תיכנס לתוקף (כשנכון למועד זה, כניסתה לתוקף מותנית באישור שר הפנים ושינוי התב"ע הקיימת. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.7.6.4 לדוח תיאור עסקי תאגיד).

חלק ב' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

2. דוח בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

2.1. האחראי על ניהול סיכוני השוק בחברה

ביום 1 בינואר 2018 מונה מר ארתור לשינסקי, המכהן כסמנכ"ל הכספים, כאחראי על סיכוני השוק של החברה והוא פועל תחת פיקוח דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים אודות מר ארתור לשינסקי ראה תקנה 26א לדוח פרטים נוספים על החברה המצורף לדו"ח זה.

2.2. תיאור סיכוני השוק

ריבית הפריים

לחברה חשיפה לשינויים בריבית הפריים בגין המימון הבנקאי אותו נטלה החברה בגין חלק מהפרויקטים כמפורט בדוח תיאור עסקי תאגיד, ופיקדונות שקליים הצמודים לריבית הפריים בחשבונות בבנק של החברה וחלק מחברות הבנות. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 לחברה יש עודף נכסים על התחייבויות בריבית הפריים בסך של כ- 31 מיליון ש"ח.

כמו כן, להד מאסטר הלוואה בסך של כ-25 מיליון ש"ח הצמודה לריבית הפריים (לה ערבה רג'נסי). שינויים בריבית הפריים ישפיעו על עלויות המימון של הד מאסטר.

הצמדה למדד תשומות הבניה

במרבית ההסכמים בפרויקט סומייל עליהם חותמת הקבוצה עם חברי הקבוצה, מחיר רכישת הקרקע של חבר הקבוצה והייעוץ צמודים למדד תשומות הבניה. שינויים במדד תשומות הבניה ישפיעו על התקבולים של החברה מפרויקט זה וכפועל יוצא מכך על תוצאותיה העסקיות של החברה.

בנוסף, קבוצת הרכישה (ובכלל זה החברה) בפרויקט הארבעה וחברת קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ (כ"א בנפרד) התקשרו בהסכם קבלן מבצע בפרויקט שתמורתו צמודה למדד תשומות הבניה. כמו כן קבוצת הרכישה בפרויקט רסיטל, סומייל ואיינשטיין (שעל חבריהן נמנות החברה ורג'נסי) והד מאסטר התקשרו בהסכמי קבלן, כשהסכמים אלו צמודים למדד תשומות הבניה. כמו כן, התשלומים של הרוכשים במגדל הצפוני בחברת מגדלי הארבעה צמודים למדד תשומות הבניה. לפיכך, שינויים במדד תשומות הבניה ישפיעו על עלויות הבניה של הקבוצה, על התקבולים של הקבוצה וכפועל יוצא מכך על תוצאותיה העסקיות של החברה.

סיכונים בתחום היזמי (ובכלל זה בהחזקת נכסים ע"י רג'נסי כתברי קבוצה בקבוצות הרכישה)

הקבוצה פועלת בתחום יזמות הנדל"ן בעיקר לגבי המשרדים של המגדל הצפוני של פרויקט הארבעה (אשר נכון למועד פרסום דוח זה שווקו במלואם), פרויקט שד"ל, פרויקט המרינה בהרצליה, שטחי המסחר בפרויקטים במתחם איינשטיין ובפרויקטי התמ"א. כמו כן, כל עוד החברה נמנית על חברי הקבוצה בפרויקטים בתחום ארגון קבוצות רכישה בהם היא טרם שיווקה את כלל הזכויות במקרקעין היא חשופה לסיכונים בתחום היזמי.

היקף האשראי מהבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים - הפעילות בענף הבניה דורשת מימון רב. לפיכך, שינויים בתחום זה המשפיעים על היקף האשראי הבנקאי לענף הבניה והחמרת דרישות המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות ושיעור ההון העצמי הנדרשים לצורך קבלת אשראי לפרויקטים בתחום זה עלולים להשפיע על פעילות החברה. לפרטים נוספים אודות אשראי החברה מהבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים ראה סעיף 6.20 לפרק תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח זה.

שינוי במחירי הנדל"ן בישראל - תוצאותיה של החברה תלויות, בין היתר, במחירי הנדל"ן בישראל. לפרטים נוספים לשינויים שחלו בשוק הנדל"ן בתקופה האחרונה ראה סעיף 6.6 לפרק תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח זה.

2.3. מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק

החברה מנהלת הגנות חלקיות בגין סיכוני שוק אלו ובכלל זה באמצעות הצמדת פיקדונות החברה לריבית הפריים (בסיס ההצמדה של הלוואות הבנקאיות של החברה) והצמדת חלק (התשלומים המשולמים לאורך תקופת הפרויקט) מתשלומי הרוכשים (שאינם משולמים סמוך למועד חתימת ההסכם) למדד תשומות הבניה (שהינו המדד לו צמודים התשלומים לקבלן). פעולות אלו הינן בהיקף קטן לפעילות החברה ואינן מכסות את מלוא סיכוני הפעילות. לחברה אין החזקה בנגזרים.

החשיפות המשמעותיות לסיכוני שוק נוצרות מעצם ההשקעות והמימושים שמבצעת החברה. כל ההשקעות המשמעותיות מבוצעות בכפוף לאישור הדירקטוריון שמתייחס בהחלטתו בין השאר גם לסיכוני השוק הרלבנטיים. לאור האמור לא נקבע לאחראי על הסיכונים גבול לפתיחת חשיפות חדשות או הקטנת חשיפות קיימות.

2.4. הפיקוח על מדיניות הדירקטוריון ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה

אחת לרבעון דן דירקטוריון החברה בחשיפות של החברה, המפורטות לעיל ובנוסף מנכ"ל החברה והאחראי על סיכוני השוק (סמנכ"ל הכספים) מנהלים דיונים שוטפים לגבי החשיפות ודרכי ניהולן. בשנת הדוח לא חלו שינויים במדיניות ניהול סיכוני השוק.

2.5. דוח בסיסי הצמדה

2.5.1. מאזני הצמדה

מאזן הצמדה ליום 31 בדצמבר 2017 (באלפי ש"ח)

סה"כ	לא כספי	נושא ריבית ללא הצמדה	צמוד למדד ונושא ריבית	ללא הצמדה וללא ריבית	
נכסים					
78,351	-	13,805	-	64,546	מזומנים ושווי מזומנים
8,154	-	8,154	-	-	פיקדונות בנאמנות
60,799	-	53,005	-	7,794	מזומנים מוגבלים ומיועדים
19,028	-	-	-	19,028	לקוחות הכנסות לקבל
64,401	3,793	-	-	60,608	חייבים ויתרות חובה
2,531	2,531	-	-	-	מלאי מקרקעין נטו
7,521	-	7,521	-	-	הלוואה לשותפים
632,152	632,152	-	-	-	מלאי בנינים בהקמה
100,648	100,648	-	-	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
					מקדמות על חשבון זכויות במקרקעין
29,359	29,359	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
15,947	15,947	-	-	-	השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין
1,420	1,420	-	-	-	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
51,689	17,762	19,659	14,268	-	חייבים אחרים
8,519	-	-	8,519	-	מיסים נדחים
8,031	8,031	-	-	-	
1,088,550	811,643	102,144	22,787	151,976	סה"כ נכסים
התחייבויות					
2,218	-	-	-	2,218	ספקים ונותני שירותים
					מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
130,479	130,479	-	-	-	זכאים ויתרות זכות צדדים קשורים
100,036	-	850	-	99,186	הלוואות מתאגידים בנקאיים
10,407	-	10,407	-	-	אגרות חוב
162,039	-	160,779	-	1,260	מיסים נדחים
333,686	-	333,686	-	-	
4,590	4,590	-	-	-	
743,455	135,069	505,722	-	102,664	סה"כ התחייבויות
345,095	676,574	(403,578)	22,787	49,312	יתרה מאזנית, נטו

מאזן הצמדה ליום 31 בדצמבר 2016 (באלפי ש"ח)

סה"כ	לא כספי	נושא ריבית ללא הצמדה	צמוד למדד ונושא ריבית	צמוד למדד וללא ריבית	ללא הצמדה וללא ריבית	
						נכסים
62,050	-	37,704	-	-	24,346	מזומנים ושווי מזומנים
961	-	961	-	-	-	פיקדונות בנאמנות
29,358	-	18,044	-	-	11,314	מזומנים מוגבלים ומיועדים
73,513	-	-	-	-	73,513	לקוחות הכנסות לקבל
31,522	7,748	-	-	7,103	16,671	חייבים ויתרות חובה
2,485	2,485	-	-	-	-	מלאי מקרקעין נטו
7,163	-	7,163	-	-	-	הלוואה לשותפים
560,334	560,334	-	-	-	-	מלאי בנינים בהקמה
88,366	88,366	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
						אופציות לרכישת זכויות במקרקעין
16,126	16,126	-	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
18,062	18,062	-	-	-	-	תשלומים על חשבון השקעה בזכויות במקרקעין
1,420	1,420	-	-	-	-	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני משותפת
41,506	17,041	24,465	-	-	-	חייבים אחרים
5,360	-	-	5,360	-	-	נכסים המוחזקים למכירה
14,970	14,970	-	-	-	-	מיסים נדחים
5,688	5,688	-	-	-	-	
958,844	732,240	88,337	5,360	7,103	125,844	סה"כ נכסים
						התחייבויות
33,430	33,430	-	-	-	-	התחייבות בגין נכסים זמינים למכירה
1,161	-	-	-	-	1,161	ספקים ונותני שירותים
172,071	172,071	-	-	-	-	מקדמות מרוכשים והכנסות זכאים ויתרות זכות
59,102	-	3,183	-	-	55,919	צדדים קשורים
10,481	-	8,499	-	-	1,982	הלוואות מתאגידים בנקיים ומוסדות פיננסיים
156,175	-	156,175	-	-	-	אגרות חוב
288,035	-	288,035	-	-	-	מיסים נדחים
8,444	8,444	-	-	-	-	
728,899	213,945	455,892	-	-	59,062	סה"כ התחייבויות
229,985	518,295	(367,555)	5,360	7,103	66,782	יתרה מאזנית, נטו

2.6 מבחני רגישות (אין שינוי ביחס למאפייני שנה קודמת)

2.6.1 רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן ליום 31 בדצמבר 2017 (באלפי ש"ח):

רווח (הפסד) מירידת המדד		שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2017	רווח (הפסד) מעליית המדד		מכשירים רגישים
ירידה של 10% במדד	ירידה של 5% במדד		עלייה של 5% במדד	עלייה של 10% במדד	
(1,427)	(713)	14,268	713	1,427	השקעות בחברות בשליטה משותפת חייבים ויתרות חובה
(852)	(426)	8,519	426	852	
(2,279)	(1,139)	22,787	1,139	2,279	סה"כ

2.6.2 רגישות לשינויים בריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2017 (באלפי ש"ח):

רווח (הפסד) מירידת הפריים		שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2017	רווח (הפסד) מעליית הפריים		מכשירים רגישים
עלייה של 10% בריבית הפריים	עלייה של 5% בריבית הפריים		עלייה של 5% בריבית הפריים	עלייה של 10% בריבית הפריים	
(22)	(11)	13,805	11	22	מזומנים ושווי מזומנים פיקדונות בנאמנות מזומנים מוגבלים
(13)	(6)	8,154	6	13	
(82)	(41)	52,245	41	82	השקעות בחברות בשליטה משותפת הלוואות
(31)	(15)	19,653	15	31	
69	34	(43,281)	(34)	(69)	
(79)	(39)	50,576	39	79	סה"כ

חלק ג' - היבטי ממשל תאגידי

3. היבטי ממשל תאגידי

3.1. מדיניות תרומות

לחברה אין מדיניות בנושא מתן תרומות. במהלך תקופת הדוח תרמה החברה סך של כ-111 אלפי ש"ח. מתוך סכום זה סך של כ-72.5 אלפי ש"ח ניתנו כתרומה לעמותת הידידים של המרכז הרפואי סוראסקי, כאשר אין לחברה ולמייטב ידיעת החברה, גם אין למי מבעלי השליטה בחברה ו/או חברי דירקטוריון החברה ו/או מנכ"ל החברה ו/או קרוביהם, קשר למרכז האמור.

3.2. 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 בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית הינם מר מנשה ארנון (דח"צ), מר דורון רוזנבלום (דירקטור בלתי תלוי) ומר צבי גרינוולד. לפרטים אודותיהם ראה תקנה 26 לדו"ח פרטים נוספים על החברה המצורף לדוח זה.

3.3. פרטים בדבר דירקטורים בלתי תלויים

החברה טרם אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, כהגדרת המונח בסעיף 1 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"). יצוין כי מלבד הדירקטורים החיצוניים, גם מר דורון רוזנבלום נחשב דירקטור בלתי תלוי.

3.4. גילוי בדבר המבקר הפנימי

שם המבקרת הפנימית: רו"ח דנה גוטסמן-ארליך

תאריך תחילת הכהונה: 01.04.2015

למייטב 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, למעט תפקיד מבקרת פנים ברג'נסי, חברת הבת של החברה.

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 הפנימי הינה שותפה ומנהלת בפירמת רו"ח BDO בקבוצת ביקורת פנימית וניהול סיכונים (RAS).

מנויה של רו"ח גוטסמן-ארליך אושר לאור התרשמותה של ועדת הביקורת מהניסיון והרקע של רו"ח גוטסמן-ארליך ומהתאמתם לפעילות החברה, לרבות לאור הכרותה תפקידה כמבקרת הפנים של רג'נסי.

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. ביום 29 בדצמבר 2016 אישר דירקטוריון החברה בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה את תוכנית הביקורת לשנת 2017 אשר כללה את הנושאים הבאים: דוח ביקורת בנושא ממשל תאגידי וסקר מעילות והונאות. כאשר היקף העבודה לשני הדוחות יחד הוא עד 400 שעות ובשכר של 200 ש"ח לשעה (וזאת בנוסף ל-120 שעות נוספות שאושרו על ידי רג'ניסי, חברת הבת של החברה).

ביום 24 בינואר 2018, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה, את תוכנית הביקורת לשנת 2018, אשר כללה את הנושאים הבאים: אכיפה מנהלית, עסקאות בעלי עניין ומעקב אחרי יישום המלצות המבקר, כאשר היקף העבודה הכולל הוא עד 300 שעות בשכר של 200 ש"ח לשעה.

לדעת הדירקטוריון, היקף השעות שאושרו משקף את רמת ההשקעה הנדרשת ממבקרת הפנים לצורך ביצוע הביקורת הנדרשת עד לתום השנה.

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 והדירקטוריון 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.

ביום 26 ביולי 2017 דן דירקטוריון החברה (לאחר דיון בוועדת הביקורת) בדוחות מבקר הפנים שהומצאו בכתב לחברי ועדת הביקורת והדירקטוריון בחודש מאי 2017, ואשר עסקו בנושא שכר וכ"א ובנושא בקרה על פרויקטים של החברה. ביום 26 באוקטובר 2017, דנה ועדת הביקורת של החברה בדוח מבקר הפנים שהומצא בכתב לחברי ועדת הביקורת והדירקטוריון בחודש אוגוסט 2017, אשר עסק בנושא ממשל תאגידי. ביום 24 בינואר 2018 דן דירקטוריון החברה (לאחר דיון בוועדת הביקורת) בדוח מבקר הפנים שהומצא בכתב לחברי ועדת הביקורת והדירקטוריון ביום 21 בדצמבר 2017 בנושא סקר מעילות והונאות בחברה.

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

סך שעות	שעות שהושקעו בביקורת פנימית בתאגידיים מוחזקים	שעות שהושקעו בביקורת פנימית בחברה בתקופת הדוחות הכספיים
520	120	400

מבקרת הפנים מקבלת שכר של 200 ש"ח לשעה 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 ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970). עסקאות אלו ו/או הליך אישורן לא נבחנו על ידי מבקר הפנים.

הערכת דירקטוריון החברה את פעילות המבקר הפנימי

לדעת דירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים
בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

3.5. פרטים בדבר רואה החשבון המבקר

- שם רואה החשבון המבקר של החברה:
משרד עמית, חלפון רואי חשבון ומשרד קדרון ושות', רואי חשבון.
- להלן נתונים לגבי שכר טרחת רואה החשבון המבקר, והיקף השעות שבוצעו בחברה:

שנת 2016		שנת 2017		סוג השרות	שם המשרד המבקר
באלפי ש"ח	בשעות	באלפי ש"ח	בשעות		
230 ²	3,750	325	3,050	שירותי ביקורת, שירותים קשורים לביקורת ושירותי מס	עמית, חלפון - רואי חשבון וקדרון ושות' רואי חשבון

יצוין כי לא שולם לרואה החשבון המבקר תשלום בגין שירותי מיסים או שירותים אחרים.

בהתאם לסיכום שהושג בענין זה עם רואי החשבון המבקרים, בשנת 2017 שולם לרואי החשבון, עבור ביקורת חברות הקבוצה בתחום התחדשות עירונית, סכום נוסף (מעבר לסכומים שדווחו בעבר על ידי החברה) של 100 אלפי ש"ח לכל שנה עבור שנים 2014 ו- 2015 (התשלום האמור אושר על ידי דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 22 בנובמבר 2017). כן יצוין כי מתוך הסך השנתי המשולם כיום על ידי החברה לרואי החשבון, סך של 100 אלפי ש"ח משולם להם על ידי חברות התמ"א.

- להלן נתונים לגבי שכר טרחת רואה החשבון המבקר, והיקף השעות שבוצעו בחברה המאוחדת רגינסי:

שנת 2016		שנת 2017		סוג השרות	שם המשרד המבקר
באלפי ש"ח	בשעות	באלפי ש"ח	בשעות		
170	1,533	175	1,447	שירותי ביקורת, שירותים קשורים לביקורת ושירותי מס	עמית, חלפון - רואי חשבון וקדרון ושות' רואי חשבון
כחלק מסך עלויות הביקורת	-	-	-	תשקיף	עמית, חלפון - רואי חשבון וקדרון ושות' רואי חשבון

יצוין כי לא שולם לרואה החשבון המבקר של החברה המאוחדת רגינסי תשלום בגין שירותי מיסים או שירותים אחרים.

- 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).

² יצוין כי בשל טעות אנוש, בדוח דירקטוריון לשנת 2016 לא צוין כי דירקטוריון החברה אישר ביום 16 ביוני 2016 את עידכון שכרם השנתי של רואי החשבון מסך של 180 אלפי ש"ח לסך של 230 אלפי ש"ח וזאת החל משנת 2016.

חלק ד' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

4. הערכות שווי ואירועים מהותיים

4.1. הערכות שווי

א. לפרטים אודות הערכת שווי שביצעה החברה ליום 30 ביוני 2017 בפרויקט איינשטיין 35 [אשר בהתאם לעמדה משפטית מספר 105-23, שפורסמה על ידי סגל רשות ניירות ערך (להלן: "עמדת הרשות"), נחשבת כהערכת שווי מהותית] ולפרטים אודות הערכת שווי שבוצעה בפרויקט סומייל (אשר בהתאם לעמדת הרשות נחשבת מהותית מאוד וכפועל יוצא מכך צורפה לדוחות החברה) ראה סעיף 4.2 לדו"ח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017, אשר צורף לדוחות הכספיים של החברה שפורסמו ביום 31 באוגוסט 2017, מס' אסמכתא 01-077176-2017. יצוין כי מאז תאריך התקוף של הערכות השווי (30 ביוני 2017) ועד למועד זה חלפו מעל 90 ימים. עם זאת, לחברה לא ידוע על כל שינויים ואין לה כל אינדיקציה אשר עשויים לשנות את מסקנות הערכת השווי האמורות.

פערים משמעותיים בהערכת שווי שצורפה לדוחות הכספיים בשלוש השנים האחרונות

השינוי בהערכת השווי מיום 30 ביוני 2015 ליום 31 בדצמבר 2017

יצוין כי קיים פער משמעותי בין השווי שניתן לחניות בפרויקט הארבעה, כפי שהוערכו בהערכת שווי שצורפה לדוחות החברה מיום 30 ביוני 2015 ועד ליום 31 בדצמבר 2017, לבין מחיר מכירתן בפועל. כך, בעוד שעל פי הערכת השווי האמורה החניות הציבוריות והחניות הפרטיות הוערכו בסך של 135,000 ש"ח לחניה ובסך של 200,000 ש"ח לחניה, בהתאמה, בפועל, במסגרת ההסכמים למכירת החניות האמורות שבוצעו במהלך שנת 2017 (לבעלי השליטה בחברה ולצד קשור להם), נמכרו החניות הציבוריות והחניות הפרטיות בסך של 250,000 ש"ח לחניה. בנוסף, על פי הערכת השווי האמורה החניות הכפולות הוערכו בסך של 300,000 ש"ח לחניה כפולה ואילו בפועל, במסגרת העסקאות שנעשו, נמכרו החניות האמורות בסך של 375,000 ש"ח לחניה כפולה. סך הפער בין השווי לפיו הוערכו החניות בהערכת השווי האמורה לבין מחיר מכירתן בפועל עמד על כ-30 מיליון ש"ח.

עיקר השינוי בשווי של הנדל"ן להשקעה המיוחס לטרקלין בפרויקט הארבעה מיום 30 ביוני 2015 ועד ליום 31 בדצמבר 2017, המסתכם לסך של כ-15 מיליון ש"ח, נובע בעיקר מגידול בשווי למ"ר שגדל מ-10,000 ש"ח למ"ר לסך של 18,500 ש"ח למ"ר המיועד למשרדים וסך של 28,000 ש"ח למ"ר המיועד למסחר וזאת בהתאם להערכת השווי שבוצעה נכון ליום 30 ביוני 2017, אשר מבוססת על עסקאות באיזור ובעקבות סיום עבודות הבניה וקבלת אישור אכלוס (טופס 4).

4.2. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

ראה באור 17 לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2017, המצורפים לדוח זה וכן כמפורט להלן:

4.2.1. לפרטים בדבר השלמת רכישת המקרקעין בפרויקט סלמה, ראה דיווח מיום 2 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 01-000729-2017).

4.2.2. ביום 2 בינואר 2017, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם להוראות תקנה 51(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות ההקלות"), את התקשרות החברה בהסכם למכירת חניות ומחסן בבניין הדרומי בפרויקט הארבעה, לצד ג', לו קשרים עסקיים עם מר עידו חגיגי, מבעלי השליטה בחברה. לפרטים נוספים לרבות תיקונים שבוצעו בתנאי ההתקשרות ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 3 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 01-01-2017-001341), מיום 5 במרץ 2017 (מס' אסמכתא: 01-01-2017-021426) ומיום 31 באוגוסט 2017 (מס' אסמכתא: 01-077101-2017).

4.2.3. ביום 21 בינואר 2017, מונה מר צבי גרינוולד ליו"ר הדירקטוריון של החברה.

4.2.4. ביום 24 בינואר 2017 הנפיקה החברה לציבור 116,247,000 ע.נ. אגרות חוב (סדרה ז') וזאת על פי דו"ח הצעת מדף מיום 22 בינואר 2017. אגרות החוב דורגו על ידי Standar & Poor's Maalot בדירוג ilBBB+. לפרטים אודות ההנפקה ותנאי אגרות החוב (סדרה ז') ראה סעיף 5.1 להלן.

4.2.5. ביום 27 בפברואר 2017, התקיימה אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה אשר אישרה בין היתר את מינוי הגב' לימור בלדב לתפקיד דח"צ בחברה (חלף הגב' עירית בן עמי). כן אישרה האסיפה הכללית מתן התחייבות לפטור ושיפוי לגב' בלדב וכן את עדכון נוסח ההתחייבות לפטור שניתן ליתר חברי דירקטוריון החברה ונושאי משרה בחברה (שאינם נמנים על בעלי השליטה בחברה, להם אין

נכון למועד זה כתב פטור תקף). לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 27 בפברואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-019848).

4.2.6 ביום 16 במרץ 2017, אישרו חברי ועדת הביקורת (בכובעה כוועדת התגמול של החברה) ודירקטוריון החברה, כעסקה בה יש לאחים יצחק ועידו חגי, בעלי השליטה בחברה (המכהנים גם כדירקטור וכדירקטור ומנכ"ל החברה, בהתאמה) עניין אישי, את העסקתו של מר בניצי סמיט, גיסם של האחים חגי, בתפקיד ניהול והחזקת האתר בפרויקט סלמה של החברה. ביום 26 באוקטובר 2017, אישרו חברי ועדת הביקורת (בכובעה כוועדת התגמול של החברה) ודירקטוריון החברה, תוספת שכר למר סמיט. יובהר כי שתי ההתקשרויות אושרו בהתאם לתקנה ב(4) לתקנות ההקלות. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים מיום 16 במרץ 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-025248) ומיום 26 באוקטובר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-094366).

4.2.7 ביום 29 במרץ 2017, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם להוראות תקנה 1(5) לתקנות ההקלות, את התקשרות החברה בהסכם מותנה עם האחים יצחק ועידו חגי, בעלי השליטה בחברה, במסגרתו תמכורנה החברה וחגי מגדלי הארבעה לבעלי השליטה את יתרת החזקותיהן בחניון פרויקט הארבעה (וכן את הציוד הנדרש להפעלתן ומחסן), בתמורה לסך כולל של כ-37.2 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. לפרטים נוספים, לרבות שינויים ותיקונים שבוצעו בתנאי ההתקשרות, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 31 במרץ 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-033384 ודיווח מיידי מיום 31 באוגוסט 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-077101).

4.2.8 לפרטים בדבר עסקאות מהותיות למכירת זכויות לקבוצת רוכשים בפרויקט רסיטל וסומייל ראה ביאור 17(א)(4) לדוחות הכספיים המאוחד המצורפים לדוח זה וכן דיווחים מיידיים מיום 26 באפריל 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-043176), מיום 26 ביולי 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-077370), מיום 29 ביוני 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-066789) ומיום 26 באוקטובר 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-094369. בהקשר לאמור בדיווחים המיידיים האמורים, יצוין כי למיטב ידיעת החברה, בסופו של דבר לא התקשרה אותה קבוצת רוכשים בהסכם לרכישת שטחי המסחר בפרויקט הצעירים, שעל המחזיקים בו נמנה מר עידו חגי, מבעלי השליטה בחברה, המכהן גם כדירקטור ומנכ"ל החברה.

4.2.9 ביום 29 במאי 2017 פורסם תשקיף מדף (נושא תאריך 30 במאי 2017) על ידי החברה מכוחו תהא החברה רשאית להנפיק ניירות ערך שונים על פי דוחות הצעת המדף שיפורסמו מעת לעת על ידי החברה. לפרטים ראה תשקיף המדף שפורסם ביום 29 במאי 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-055149.

4.2.10 ביום 29 במאי 2017, אישרו ועדת הביקורת של החברה ודירקטוריון החברה, כעסקה שאינה חריגה (כהגדרת המונח בחוק החברות), את התקשרות החברה עם מר אלעד חגי, שהינו בן דודם של האחים יצחק ועידו חגי, בעלי השליטה בחברה, בהסכם למתן שירותי מנכ"ל קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "חברת התמ"א"), החל מיום 1 בינואר 2017 ועד ליום 30 במאי 2017 בהיקף משרה של 90%, והחל מיום 1 ביוני 2017 בהיקף משרה של 100%. תנאי התגמול שישולם למר אלעד חגי כוללים גמול קבוע (כנגד חשבונית) בעלות שנתית כוללת של 640 אלפי ש"ח (הלוקחת בחשבון גם הוצאות רכב) וכן מענק משתנה בשיעור של 5% מהרווח לפני מס (כפי שהוגדר) של חברת התמ"א, ממנו יקוזזו עלויות העסקתו הקבועות של מר אלעד חגי, בניכוי הפסדים מצטברים שקדמו לשנה בה נוצר לחברה רווח אולם אינם כוללים הפסדים שנוצרו עד ליום 31/12/2016, והכל על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים המאוחדים של חברת קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ ואשר לא יעלה בכל מקרה על סך של 1,200 אלפי ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ. בנוסף, אושר ליתן למר אלעד חגי כתבי פטור ושיפוי ואת הכללתו בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה.

4.2.11 ביום 20 ביוני 2017, שחרר הבנק המלווה את פרויקט הארבעה, מתוך רווחי הפרויקט, סך של 38.5 מיליון ש"ח מחשבון ליווי הפרויקט, והחברה עשתה שימוש בסכום זה לצורך פרעון סך זהה, אשר מועד פרעונו חל באותו המועד, בהתאם להוראות הסכם מימון עם גוף מוסדי (להלן: "ההלוואה המוסדית"). ביום 2 באוקטובר 2017, פרעה החברה את יתרת ההלוואה המוסדית בפרעון מוקדם (של כ- 3 חודשים) ללא קנס פרעון מוקדם. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 2 באוקטובר 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-087247.

4.2.12 לפרטים בדבר אישור בית המשפט השלום בתל-אביב את זכיית חברת הבת של החברה במכרז לרכישת חלק מהמקרקעין בפרוייקט איינשטיין 36, ראה דיווח מיידי מיום 17 באוגוסט 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-071491) וביאור 17(א)(14) לדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים לדוח זה.

4.2.13 ביום 2 באוקטובר 2017, אישרה Standar & Poor's Maalot את דירוג אגרות החוב של החברה (ilBBB/stable). לפרטים ראה דיווח מיידי מיום 2 באוקטובר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-087238).

4.2.14 ביום 1 באוקטובר 2017 אושר מינויו של מר יהודה עובד (שהינו בן דודם של האחים יצחק ועידו חגי, בעלי השליטה בחברה), אשר עד לאותו מועד כיהן כאחראי השיווק של רגינסי, כסמנכ"ל השיווק של

החברה. ביום 26 באוקטובר 2017, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כעסקה לא חריגה עם נושא משרה בה יש לבעלי השליטה בחברה ענין אישי, רטרואקטיבית ליום 1 באוקטובר 2017, את תנאי כהונתו של מר עובד, אשר יכללו שכר בעלות כוללת של 50.5 אלף ש"ח לחודש (הכולל בתוכו את כלל ההפרשות הסוציאליות הנדרשות על פי דין), החזר הוצאות (במנגנון המקובל בחברה), מתן התחייבות לפטור ושיפוי לנושאי משרה ואת הכללתו בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה.

4.2.15. ביום 31 באוקטובר 2017 סיימה הגב' גלית אזולאי את תפקידה כסמנכ"ל לפיתוח עסקי ומשנה למנכ"ל החברה (וכן את כהונתה בתפקידים דומים ברגינסי). כפועל יוצא מכך, ובהתאם לתנאי כתבי האופציה שהוקצו לה, פקעו 776,521 כתבי האופציה (לא רשומים למסחר) שהוקצו לה על ידי החברה.

4.2.16. ביום 28 בדצמבר 2017 כונסה אסיפה כללית שנתית של בעלי המניות של החברה ובמסגרתה אושר ליתן מתן התחייבות לפטור לה"ה יצחק חגיג' ועידו חגיג', בעלי השליטה בחברה; החזר הוצאות למר יצחק חגיג' המשמש כדירקטור בחברה; וכן אושר חידוש מינויים של רואי החשבון המבקרים של החברה ושל הדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה (שאינם דירקטורים חיצוניים).

4.2.17. ביום 31 בדצמבר 2017, סיים מר נתן פריד, אשר כיהן כסמנכ"ל בכיר ומנהל עסקים ראשי וכן כמשנה למנכ"ל החברה (וכן כיהן בתפקידים דומים ברגינסי), את תפקידו בחברה ורגינסי. מר פריד סיכם עם החברה ועם קבוצת חגיג' כי הוא יעניק לחברה שירותי ייעוץ בהיקף כולל של חצי משרה, בתחום הכספים ושוק ההון. יצוין כי כתוצאה מסיום כהונתו של מר פריד ביום 31 בדצמבר 2017, ובהתאם לתנאי כתבי האופציה שהוקצו לו, לא התגבשה זכאותו של מר פריד ל- 776,521 כתבי האופציה (לא רשומים למסחר) שהוקצו עבורו ואלה פקעו עם הודעתו לחברה.

4.2.18. ביום 3 בדצמבר 2017, התקשרה החברה, ביחד עם תאגידים בשליטתה (לרבות בשרשור סופי) - קבוצת חגיג' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ וקבוצת חגיג' מרינה הרצליה בע"מ (להלן ביחד: "הקבוצה"), בהסכם מימון (להלן: "ההסכם") עם גוף מוסדי (להלן: "המממנים"), במסגרתו, העמידו המממנים לקבוצה הלוואה בסך כולל של 120 מיליון ש"ח (להלן: "ההלוואה"). ההלוואה הועמדה לתקופה של 48 חודשים. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור שנתי קבוע בשיעור של כ-6.25% והיא תשולם מדי רבעון. ההלוואה מובטחת בבטחונות בהן מחזיקה הקבוצה. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.20.8 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה.

4.2.19. ביום 15 בפברואר 2018 התקשרה רגינסי בתוספת להסכם בקשר לפרויקט יפו של רגינסי, במסגרתה הוסכם כי תוגדל התמורה הכוללת שתשולם על ידי רגינסי לצורך רכישת המקרקעין ופינוי הגורמים המחזיקים כיום במקרקעין. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.6.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה.

4.2.20. ביום 2 במרץ 2018, התקשרה קבוצת חגיג' מרינה הרצליה בע"מ, שכ-75% ממניותיה הרגילות מוחזקות על ידי רגינסי ואשר מחזיקה במקרקעין במרינה בהרצליה עליו מתוכנן להיבנות בעתיד מלון (שיכלול יחידות נופש), במערך הסכמים עם חברה בבעלותו של הכוכב ההוליוודי לאונרדו דיקפרי, במסגרתו עתיד מר דיקפרי להעניק שירותי קידום, שיווק ומיתוג לפרויקט בתמורה לכ-10% מרווחי הפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.10.1.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה.

4.2.21. ביום 7 במרץ 2018 התקבל בחברה פרוטוקול החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב (להלן: "הוועדה"), לפיו הועדה אישרה את הפקדתה של התוכנית אותה קידמה החברה ביחס לפרויקט של החברה ברחוב סלמה (להלן: "התוכנית המופקדת"). בהתאם לתוכנית המופקדת (ככל שתאושר בנוסחה הקיים), ניתן יהיה להקים על המקרקעין 4 בניינים הכוללים כ-215 יחידות דיור (חלק החברה כ-200 יחידות דיור והשאר בניהול החברה), מתוכם 2 מגדלי מגורים בני 17 קומות ושני בנייני בני 6 קומות (אחד למגורים ואחד לתעסוקה), כולם מעל קומת מסחר. זכויות הבנייה הכלולות בתוכנית המופקדת (חלק החברה) הן כ-20,000 מ"ר ברוטו למגורים (כולל שטחי שירות), כ-1,100 מ"ר ברוטו למסחר וכ-5,000 מ"ר ברוטו לתעסוקה (משרדים או מלונאות וכד'). לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.6.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה.

4.2.22. ביום 11 במרץ 2018, התקשרה חברת בת בבעלות מלאה של החברה, בהסכם בעלי מניות עם צד שלישי (להלן: "השותף"), אשר בהתאם לעקרונותיו הקימו השותף (15%) וחברת הבת (85%), חברה ששמה קבוצת חגיג' יפו בע"מ, אשר עתידה להתקשר עם השותף בהסכם לרכישת (ללא תמורה) אופציה בה מחזיק השותף מכוח הסכם, אשר אם תמומש, תקנה למממשה אופציה לרכישת זכויות (במסגרת עסקת קומבינציה) במתחם קרקע העיר יפו, המצויה בשטח של כ-20.5 דונם, הידוע כחלקות 59-60 בגוש 6999 וכחלקה 148 בגוש 7000 וזאת מכוח הסכם נוסף שצורף כנספח להסכם האופציה. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.6.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה.

חלק ה' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

5. מידע נדרש ביחס לאגרות החוב של החברה שהינן במחזור במועד פרסום הדוח

5.1 ריכוז נתוני אגרות החוב

סדרה ה'

אגרות חוב (סדרה ה')	
מועד הנפקה	30.07.2014
מועד הגדלת הסדרה	29.09.2016
שווי נקוב במועד ההנפקה (בש"ח)	45,768,000
שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (בש"ח)	124,128,400
שווי נקוב ליום 31.12.2017 (בש"ח)	108,612,350
האם הסדרה הינה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות	כן
סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה נכון ליום 31.12.2017 (בש"ח)	-
שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2017 (בש"ח)	108,905,203
שווי בבורסה ליום 31.12.2017 (בש"ח)	114,835,838
סוג ושיעור הריבית	6% קבועה (בכפוף להתאמה ² במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ה') מסיבה הקשורה בחברה)
מועדי תשלום הקרן	נכון למועד זה, הקרן עומדת לפירעון בשלושה (3) תשלומים, לא שווים, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2018-2020, באופן שהתשלום הראשון (שישולם ביום 30 ביוני 2018) יהיה בסך השווה לשיעור של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') ואילו שני (2) התשלומים האחרונים (שישולמו בימים 30 ביוני 2019 ו-30 ביוני 2020) יהיו, כל אחד מהם, בסך השווה לשיעור של 30% מקרן אגרות החוב (סדרה ה').
מועדי תשלום הריבית	הריבית משולמת בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה (עד למועד הפירעון הסופי).
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אין
האם ניתנות להמרה	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	<p>החברה תהיה זכאית לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ה') בכל עת, החל מרישומן למסחר, ובלבד שלא יבוצע פדיון מוקדם יותר מפעם אחת בכל רבעון קלנדרלי. נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לתשלום פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור.</p> <p>ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה.</p> <p>לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה ה') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח.</p> <p>הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ה') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ה') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ה') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי³ בתוספת ריבית בשיעור 1.5% לשנה. היוון אגרות החוב (סדרה ה') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ה') העומדות לפדיון מוקדם.</p>
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	ל.ר.

³ של עד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.
⁴ לעניין זה: "תשואת האג"ח הממשלתי" משמעה, ממוצע התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה ימי עסקים, המסתיימת שני ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שלוש סדרות אגרות חוב ממשלתי ושמסך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למסך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה ה') במועד הרלוונטי.

אגרות חוב (סדרה ו')	
מועד הנפקה מקורי	14.07.2015
שווי נקוב במועד הנפקה (ש"ח)	100,000,000
שווי נקוב ליום 31.12.2017 (ש"ח)	85,000,000
האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות	כן
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2017 (בש"ח)	850,000
שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2017 (בש"ח)	83,240,288
שווי בבורסה ליום 31.12.2017 (בש"ח)	91,604,500
סוג ושיעור הריבית	6% קבועה (בכפוף להתאמה ² במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ו') מסיבה הקשורה בחברה)
מועדי תשלום הקרן	נכון למועד זה, הקרן עומדת לפירעון בארבעה (4) תשלומים, לא שווים, ביום 30 באפריל של כל אחת מהשנים 2018-2021, באופן ששני (2) התשלומים הראשונים (שישולמו בימים 30 באפריל 2018 ו- 2019), יהיו, כל אחד מהם, בסך השווה לשיעור של 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ו'), ואילו שני (2) התשלומים האחרונים לימים 30 באפריל 2020 ו-30 באפריל 2021 יהיו, כל אחד מהם, בסך השווה לשיעור של 22.5% מקרן אגרות החוב (סדרה ו').
מועדי תשלום הריבית	הריבית משולמת בימים 30 באפריל ו-30 באוקטובר של כל שנה (עד למועד הפירעון הסופי).
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אין
האם ניתנות להמרה	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	<p>החברה תהיה זכאית לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ו') בכל עת, החל מרישומן למסחר, ובלבד שלא יבוצע פדיון מוקדם יותר מפעם אחת בכל רבעון קלנדרי. נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לתשלום פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור.</p> <p>ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ-5 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-5 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה. לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה ו') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח.</p> <p>הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ו') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדיירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ו') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ו') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתית⁶ בתוספת ריבית בשיעור 1.5% לשנה. היוון אגרות החוב (סדרה ו') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ו') העומדות לפדיון מוקדם, כאשר יילקח בחשבון מלוא סכום הריבית שאמור להיות משולם בתשלום הקרוב.</p>
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	ל.ר.

5 של עד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.
 לעניין זה: "תשואת האג"ח הממשלתית" משמעה, ממוצע התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה ימי עסקים, המסתיימת שני ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שלוש סדרות אגרות חוב ממשלתי שקליות ושמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה ו') במועד הרלוונטי.
 6

סדרה ז'

אגרות חוב (סדרה ז')	
מועד הנפקה מקורי	24.01.2017
שווי נקוב במועד ההנפקה (ש"ח)	116,247,000
שווי נקוב ליום 31.12.2017 (ש"ח)	110,434,650
האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות	כן
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2017 (בש"ח)	-
שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2017 (בש"ח)	108,489,265
שווי בבורסה ליום 31.12.2017 (בש"ח)	114,653,254
סוג ושיעור הריבית	5.1% קבועה (בכפוף להתאמה) במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8.1 לשרט הנאמנות לאג"ח (סדרה ז') - כהגדרתו בסעיף 5.5.3 להלן ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ז') מסיבה הקשורה בחברה).
מועדי תשלום הקרן	נכון למועד זה, הקרן עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים, לא שווים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018-2022, שישולמו כדלקמן: שלושה (3) תשלומים הראשונים, שכל אחד מהם יהיה בסך השווה לשיעור של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ז'), ישולמו בימים 31 בדצמבר 2018, 31 בדצמבר 2019 ו-31 בדצמבר 2020; ושני (2) תשלומים נוספים, שכל אחד מהם יהיה בסך השווה לשיעור של 32.5% מקרן אגרות החוב (סדרה ז'), ישולמו בימים 31 בדצמבר 2021 ו-31 בדצמבר 2022.
מועדי תשלום הריבית	הריבית משולמת בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה (עד למועד הפירעון הסופי).
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אין
האם ניתנות להמרה	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפוייה	<p>החברה תהיה זכאית לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ז') בכל עת, החל מרישומן למסחר, ובלבד שלא יבוצע פדיון מוקדם יותר מפעם אחת בכל רבעון קלנדרלי. נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לתשלום פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור.</p> <p>ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ-5 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-5 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה. לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה ז') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח.</p> <p>הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של אגרות החוב (סדרה ז') העומדות לפדיון מוקדם, אשר ייקבע על-פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ז') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם (להלן: "שווי השוק של יתרת אגרות החוב") מוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור, ובלבד שאם הפדיון המוקדם (החלקי או המלא) יקבע ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי של אגרות החוב (סדרה ז') והפדיון המוקדם יבוצע במועד שנקבע לתשלום כאמור לעיל, הרי שבמקרה זה משווי השוק של יתרת אגרות החוב יופחת הערך התחייבותי של אגרות החוב (סדרה ז') העומדות לתשלום (קרן ו/או ריבית) באותו הרבעון וההפרש יוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור; (2) הערך התחייבותי של אגרות החוב (סדרה ז') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ז') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי⁸ בתוספת ריבית בשיעור 2% לשנה. היוון אגרות החוב (סדרה ז') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ז') העומדות לפדיון מוקדם. במקרה של תשלום ריבית נוספת עקב הפדיון המוקדם, תשלום הריבית הנוספת על הערך הנקוב שנפדה בפדיון המוקדם בלבד.</p> <p>בנוסף, ככל שבתקופת חיי אגרות החוב (סדרה ז'), חברה בת של החברה תתקשר בהסכם (שישתכלל) למכירת זכויותיה בשטחי המסחר (כולן או חלקן) בפרויקט איינשטיין 35 (לרבות בעסקת תשואה) לצד גי' (לעיל ולהלן: "האירוע"), תעמודנה יתרת אגרות החוב (סדרה ז') שבמחזור לפדיון מוקדם מלא, או חלקי (לפי העניין), על ידי החברה וזאת בתוך 30 יום ממועד קבלת תמורת המכירה בגין קרות האירוע והכל בהתאם למנגנון שנקבע לעניין זה בתיקון ותוספת מספר 4 מיום 22 בינואר 2017 לשרט נאמנות שנחתם ביום 29 ביולי 2014, שנחתם בין החברה לבין נאמן אגרות החוב (סדרה ז') ואשר פורסם על ידי החברה ביום 22 בינואר 2017 (להלן "שרט נאמנות אג"ח ז'").</p>
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	ל.ר

של עד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.

לעניין זה: "תשואת האג"ח הממשלתי" משמעה, ממוצע התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה ימי עסקים, המסתיימת שני ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שלוש סדרות אגרות חוב ממשלתי ושמסך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה ז') במועד הרלוונטי.

5.2. פרטים בדבר הנאמנים לתעודות ההתחייבות

אגרות החוב (סדרה ה')

(א) שם חברת הנאמנות -
 (ב) שם האחראי על הסדרה -
 (ג) פרטי ההתקשרות -

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
 יוסי רזניק, רו"ח
 טלפון: 03-6389200
 פקס: 03-6393316
 דוא"ל: yossi@rpn.co.il
 כתובת: יד חרוצים 14, תל אביב

אגרות החוב (סדרה ו') ו-(סדרה ז')

(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

5.3. דירוג אגרות החוב

אג"ח ה'

מעלות	שם החברה המדרגת
ilBBB+ / stable	הדירוג שנקבע לחברה במועד הנפקת הסדרה
ilBBB+	הדירוג שנקבע לאגרות החוב במועד הנפקת הסדרה
ilBBB+	הדירוג שנקבע לאגרות החוב במועד הרחבת הסדרה - חודש ספטמבר 2016
ilBBB+ / stable	הדירוג הקבוע לחברה ליום 31 בדצמבר 2017
ilBBB+	דירוג אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2017
--	דירוגים נוספים שנקבעו לחברה בין מועד הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח (לרבות ציון מועדיהם)
--	דירוגים נוספים שנקבעו לסדרת אגרות החוב בין מועד הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח (לרבות ציון מועדיהם)
	שונות
<p>ביום 22 בדצמבר 2015 פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה מעלות את דירוג אגרות החוב (סדרה ה') על כנו ואולם תחזית הדירוג של החברה שונתה מיציבה לשלילית.</p> <p>ביום 25 בספטמבר 2016 פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה מעלות את דירוג אגרות החוב (סדרה ה') על כנו ואולם תחזית הדירוג של החברה שונתה משלילית ליציבה.</p> <p>ביום 2 באוקטובר 2017 פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה מעלות הן את דירוג אגרות החוב (סדרה ה') והן את תחזית הדירוג של החברה (יציבה) על כנם.</p>	

מעלות	שם החברה המדרגת
ilBBB+ / stable	הדירוג שנקבע למנפיקה במועד הנפקת הסדרה
ilBBB+	הדירוג שנקבע לאגרות החוב במועד הנפקת הסדרה
ilBBB+ / stable	הדירוג הקבוע לחברה ליום 31 בדצמבר 2017
ilBBB+	דירוג אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2017
--	דירוגים נוספים שנקבעו למנפיקה בין מועד הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח (לרבות ציון מועדיהם)
--	דירוגים נוספים שנקבעו לסדרת אגרות החוב בין מועד הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח (לרבות ציון מועדיהם)
ראה סעיף "שונות" בטבלת הדירוג של אגרות החוב (סדרה ה'), החל גם לעניין אגרות החוב (סדרה ו'), בשינויים המחויבים.	שונות

מעלות	שם החברה המדרגת
ilBBB+ / stable	הדירוג שנקבע למנפיקה במועד הנפקת הסדרה
ilBBB+	הדירוג שנקבע לאגרות החוב במועד הנפקת הסדרה
ilBBB+ / stable	הדירוג הקבוע לחברה ליום 31 בדצמבר 2017
ilBBB+	דירוג אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2017
--	דירוגים נוספים שנקבעו לחברה בין מועד הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח (לרבות ציון מועדיהם)
--	דירוגים נוספים שנקבעו לסדרת אגרות החוב בין מועד הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח (לרבות ציון מועדיהם)
ביום 2 באוקטובר 2017 פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה מעלות את הן את דירוג אגרות החוב (סדרה ז') והן את תחזית הדירוג של החברה (יציבה) על כנס.	

לפרטים אודות דו"חות הדירוג שפורסמו על ידי מעלות ל-3 סדרות האמורות ראה דו"חות מיידים שפורסמו על ידי החברה בימים 10 ביולי 2015 (מס' אסמכתא 111510-01-2014), 2 ביוני 2015 (מס' אסמכתא 01-2015-038649), 24 בדצמבר 2015 (מס' אסמכתא 188889-01-2015), 25 בספטמבר 2016 (מס' אסמכתא 01-2016-128641), 25 בספטמבר 2016 (מס' אסמכתא 128788-01-2016), 19 בינואר 2017 (מס' אסמכתא 01-2017-008469) ו-2 באוקטובר 2017 (מס' אסמכתא 087238-01-2017), אשר מובאים בדו"ח זה בדרך של הפניה.

5.4 עמידה בתנאים והתחייבויות לפי שטרי הנאמנות

למיטב ידיעת החברה, ליום 31 בדצמבר 2017 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה'), (סדרה ו') ו-(סדרה ז'), 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.

5.5.1. אגרות החוב (סדרה ה') של החברה

א. היעדר בטוחות, התחייבות לאי רישום שעבוד שוטף כללי חדש

הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') לא הובטחה בשעבוד כלשהו או בכל אופן אחר. עם זאת, החברה התחייבה כי עד למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ה'), היא לא תיצור שעבוד שוטף כללי שיחול כמקשה אחת על כלל נכסיה, לטובת הבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי של החברה כלפי צד שלישי.

יובהר כי החברה תהא רשאית לשעבד את כל נכסיה ו/או חלק מהם, בשעבודים קבועים לרבות יצירת שעבודים שוטפים על נכס ספציפי, אחד או יותר, של החברה בקשר עם יצירת אותם שעבודים קבועים. כן יובהר כי גם החברות הבנות של החברה תהיינה רשאיות לשעבד את רכושן, כולו או מקצתו, בכל שעבוד (לרבות שעבוד שוטף) ובכל דרך שהיא, ללא קבלת הסכמת אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') לכך ומבלי שתידרש העמדת בטוחה כלשהי למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') במקביל ליצירת שעבוד כאמור על ידיהן.

השעבוד שתואר לעיל, לרבות ההסתייגויות שהובאו לעיל, יקרא להלן: **"שעבוד שוטף שלילי"**.

ב. הרחבת סדרה

שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ה') כולל הוראה לפיה הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ה') תבוצע בכפוף לכך שהחברה תעמוד בכל התניות הפיננסיות המתוארות בס"ק ד' להלן, בכפוף לקבלת אישור מראש מחברת הדירוג לפיו הרחבת הסדרה לא תפגע בדירוג אגרות החוב (סדרה ה'), כפי שיהיה באותה עת וככל והסדרה תמנה מעל מאה מיליון אגרות חוב (סדרה ה'), לרבות כתוצאה מההרחבה הנידונה, אזי תנאי נוסף לביצוע הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ה'), הינו שיחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, כשלעניין זה בלבד ההון העצמי המתוקנן כולל את זכויות המיעוט) לסך מאזן, כהגדרתו להלן, לא יפחת מ-20%.

ג. הלוואות בעלים

החברה תהיה רשאית לפרוע מעת לעת את יתרת הלוואות הבעלים שתועמדה לחברה, ככל ותועמדה, בהתאם לתנאיהן, ובלבד שבהינתן פירעון הלוואות הבעלים תוסיף החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות בס"ק ד' להלן.

ד. התניות פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ה') של החברה

במסגרת שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ה') התחייבה החברה בהתחייבויות פיננסיות שונות (הנוגעות לתנאים לביצוע חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות, על ידי החברה; ומגבלות על הרחבת הסדרה כפי שתוארו בס"ק ב' לעיל).

בנוסף, התחייבה החברה כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ה') קיימות במחזור, היא תעמוד בתניות הפיננסיות שלהלן:

פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2017	התניה הפיננסית
לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017, ההון העצמי המאוחד של החברה ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-319 מיליון ש"ח ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-52 מיליון ש"ח, כך שההון העצמי המתוקנן הינו בסך של כ-371 מיליון ש"ח.	ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרת מונח זה להלן) לא יפחת מסך של 140 מיליון ש"ח וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, לא יפחת מסך של 100 מיליון ש"ח; "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 (כהגדרת מונח זה להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרת מונח זה 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" - דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה ו/או תאגידים בשליטת החברה לקבל מחברי

	קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה, על פי הסכמי הצטרפות חתומים ביחס לפרויקטים, בהם הושלמה קבוצת הרכישה (לרבות על ידי החברה עצמה ו/או תאגידים בשליטת החברה) ונרכשו מקרקעי הפרויקט, וזאת למעט דמי סיחור אשר כבר הוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה.
ההון העצמי המאוחד כולל זכויות מיעוט הינו כ- 345 מיליון ש"ח, וההון העצמי המתוקן כולל זכויות מיעוט הינו בסך של כ- 397 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד הינו בסך של כ-1,089 מיליון ש"ח. לאור כך, יחס הון עצמי מתוקן למאזן הינו בשיעור של כ- 36%.	יחס ההון העצמי המתוקן של החברה (כהגדרת מונח זה לעיל, כשלעניין בדיקה זאת בלבד, ועל אף האמור בהגדרה לעיל, ההון העצמי המתוקן כולל את זכויות המיעוט) לסך מאזן, לא יפחת מ-15%. "מאזן" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.
לאור האמור, החברה עומדת נכון ליום 31 בדצמבר 2017 בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל.	

יצוין כי היה והחברה תימצא בהפרה של איזו מהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל בתקופה של שני רבעונים עוקבים, תהווה הפרה כאמור עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ה').

כן יצוין כי שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה ה') יותאם כתוצאה מאי עמידת החברה בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל, באופן שבכל מקרה תוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות לא תעלה על 0.5% ותוספת הריבית השנתית, הן בגין הפחתת דירוג אגרות החוב (סדרה ה') או הפסקתו והן בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות, לא תעלה על 1%.

5.5.2 אגרות החוב (סדרה ו') של החברה

להבטחת מלוא התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') יצרה החברה נאמן אגרות החוב (סדרה ו'), את השעבודים שלהלן, וזאת בהתאם לתיקון ותוספת מס' 3 מיום 13 ביולי 2015, לשטר הנאמנות שנחתם ביום 29 במאי 2014, אשר צורף לדו"ח הצעת המדף של החברה מיום 13 ביולי 2015, מס' אסמכתא 072177-01-2016 (להלן בסעיף זה: "שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ו')").

א. החברה שעבדה לטובת הנאמן, בשעבוד קבוע ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, 380,288,490 מניות רגילות ללא ערך נקוב של רג'נסי, המוחזקות על ידי החברה והמהוות 100% מהון המניות המונפק והנפרע של רג'נסי ומזכויות ההצבעה בה (להלן: "מניות רג'נסי המשועבדות"), לרבות את הזכויות הנלוות למניות רג'נסי המשועבדות, כהגדרתן בשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ו').

יצוין כי היות ורג'נסי הינה תאגיד מדווח (היות ואגרות החוב (סדרה א') שלה נסחרות בבורסה), החברה מפנה את ציבור המשקיעים, לצורך קבלת מידע פומבי אודות רג'נסי ובחינה שוטפת של מצבה הפיננסי, לכלל דיווחיה של רג'נסי ובכללם תשקיפיה, דוחותיה התקופתיים והרבעוניים ודוחותיה המיידיים, המפורסמים באופן שוטף באתר הבורסה www.tase.co.il ובאתר ההפצה של רשות ניירות ערך www.isa.gov.il. כן מבהירה החברה כי כל עוד רג'נסי תהא תאגיד מדווח, החברה לא תפרסם בעצמה מידע כאמור אודות רג'נסי וזה יהיה ניתן לצפייה רק בדיווחים שתפרסם רג'נסי באופן שוטף.

היה ורג'נסי תחדל מלהיות תאגיד מדווח, הדיווחים אודות רג'נסי ופעילותה יהיו בהתאם לאמור בעמדה משפטית מספר 29-103 "ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות", שפורסמה על ידי סגל רשות ניירות ערך ביום 1 בספטמבר 2013 (כפי שעודכנה ביום 1 בנובמבר 2016, וכפי שתעודכן מעת לעת).

כן יצוין כי החברה ערבה למלוא התחייבויות רג'נסי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של רג'נסי.

ב. שעבוד שוטף שלילי

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') לשעבוד שוטף שלילי, כהגדרת המונח לעיל.

ג. החלפת השעבוד

החברה תהיה רשאית להחליף את השעבוד על מניות רג'נסי המשועבדות, בשעבוד שיירשם על חשבון פיקדון ו/או בערבות בנקאית והכל כמפורט בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ו').

ד. הרחבת סדרה

הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ו') תבוצע בכפוף לכך שיתקיימו כל התנאים המפורטים להלן: (1) החברה

תעמוד בכל התניות הפיננסיות המפורטות בס"ק ט' להלן גם לאחר ההרחבה. (2) התקבל אישור מראש מחברת הדירוג שהרחבת הסדרה כאמור לא תפגע בדירוג איגרות החוב (סדרה ו') כפי שיהיה באותה עת (קרי בסמוך לפני הרחבת הסדרה). (3) סך כל אגרות החוב (סדרה ו') שתהיינה במחזור לאחר ביצוע ההרחבה, לא יעלה על 100 מיליון ש"ח ע.נ..

ה. 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 בס"ק ט' להלן.

רגינסי 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 המתוקן של רגינסי (כהגדרתו להלן, אך לא כולל זכויות מיעוט) יהיה לפחות 100 מיליון ש"ח.

ו. עסקאות עם בעלי השליטה

החברה התחייבה כי היא והחברה תחדל מלהיות חברה ציבורית וכל עוד סדרות אגרות החוב (סדרה ו') הינן במחזור, כהגדרתו מונח זה בחוק החברות, הרי שכל זמן שהחברה ו/או רגינסי לא תעמודנה בהתניות הפיננסיות המפורטות בס"ק ט' להלן, החברה לא תהא רשאית לבצע עסקת רכישה או מכירת נכסי נדל"ן עם האחים חגיג', ללא אישורה על ידי אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת. לעניין סעיף זה: **"עסקת מכירת/רכישת נדל"ן"**: עסקת מכירת/רכישת זכויות בנכסי נדל"ן מכל מין וסוג שהוא, שהיקפה, בין במזומן ובין בתמורה אחרת, עולה על סך של 10 מיליון ש"ח.

ז. נזילות

החברה התחייבה כי אמצעיה הנזילים (כפי שהוגדרו בשטר הנאמנות) בתום כל רבעון לא יפחתו מסך השווה לתשלום/תשלומי הריבית שעליה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בתקופה שתחילתה בתום הרבעון וסופה בתום 12 חודשים מתום הרבעון.

ח. מגבלות על העברות כספים

שטר הנאמנות כולל איסור על העברת כספים מרגינסי לחברה, אלא במקרים שהוגדרו בסעיף 6.7 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ו').

ט. התניות פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ו') של החברה.

במסגרת שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ו') התחייבה החברה בהתחייבויות נוספות שונות (כגון מגבלות לביצוע חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות, הן על ידי החברה והן על ידי רגינסי; ומגבלות על הקצאות מניות על ידי רגינסי).

בנוסף, התחייבה החברה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ו') תהיינה קיימות במחזור וכל עוד לא קיימה החברה את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), היא תעמוד בהתניות הפיננסיות שלהלן:

פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2017	התניה הפיננסית
<p>ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 31 בדצמבר 2017, מסתכם לסך של כ- 345 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-52 מיליון ש"ח.</p> <p>לאור כך ההון העצמי המתוקן (כולל זכויות מיעוט) הינו כ-397 מיליון ש"ח, סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-1,089 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-36%. לאור כך עומדת החברה בתניה המפורטת לעיל.</p>	<p>התניות פיננסיות הנוגעות לחברה:</p> <p>יחס ההון העצמי המתוקן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-15%.</p> <p>"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p> <p>"ההון העצמי המתוקן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגיג' ו/או עידו חגיג', במישרין ו/או באמצעות תאגידיים בשליטתם.</p>

	<p>"דמי סיחור" - 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 ו/או תקבולים כאמור אשר כבר הוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה.</p>
<p>ההון העצמי המתוקנן (ללא זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2017 הינו בסך של כ-371 מיליון ש"ח. כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה (ללא זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017, עומד על כ-319 מיליון ש"ח.</p>	<p>ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 140 מיליון ש"ח עד למועד הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו') 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 120 מיליון ש"ח.</p>
	<p align="center">התניות פיננסיות הנוגעות לרג'נסי:</p>
<p>בהתאם לדוחות הכספיים של רג'נסי ליום 31 בדצמבר 2017, ההון העצמי המאוחד של רג'נסי ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-79 מיליון ש"ח והלוואות הבעלים שהעמידה החברה לרג'נסי עומדת על כ-113 מיליון ש"ח (וביחד 192 מיליון ש"ח).</p>	<p>ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרג'נסי, לא יפחתו מסך של 45 מיליון ש"ח.</p>
<p>ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2017, בתוספת הלוואות בעלים מהחברה, הינו בסך של כ-218 מיליון ש"ח ודמי הסיחור שטרם הוכרו ברג'נסי הינם בסך של כ-48 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו בסך של כ-265 מיליון ש"ח. סך המאזן של רג'נסי הינו בסך של כ-325 מיליון ש"ח. בהתאם לכך יחס ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי לסך מאזן רג'נסי הינו בשיעור של כ-82%.</p>	<p>עד למועד פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה שהונפקו, יחס ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי (כהגדרתו להלן) לסך מאזן רג'נסי, כהגדרתו להלן (להלן: "יחס הון למאזן של רג'נסי"), לא יפחת מ-40%; לאחר פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה כאמור לעיל ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו'), יחס הון למאזן של רג'נסי לא יפחת מ-30%. להסרת ספק מובהר, כי לעניין סעיף זה לא תובאנה בחשבון אגרות חוב שיונפקו על ידי החברה במסגרת הרחבות של סדרת אגרות החוב, ככל שתבוצענה.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן 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 הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרג'נסי ובתוספת דמי סיחור רג'נסי (כהגדרתם להלן).</p> <p>"דמי סיחור רג'נסי" - דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון (להלן ביחד בהגדרה זו: "דמי סיחור") אותם זכאית ותהא זכאית רג'נסי לקבל מחברי קבוצות הרכישה, אותן מארגנת רג'נסי ו/או תאגידיה בשליטתה, על פי הסכמי הצטרפות או מכר (לפי העניין) חתומים ביחס לפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט, וזאת למעט דמי סיחור אשר כבר הוכרו בדוחותיה הכספיים של רג'נסי.</p> <p>"מאזן רג'נסי" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של רג'נסי בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של רג'נסי, המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p>
<p>ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי ליום 31 בדצמבר 2017 הינו בסך של כ-265 מיליון ש"ח.</p>	<p>ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח או מסכום המהווה 130% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה (כפי שתהא מעת לעת), לפי הנמוך מביניהם.</p>
<p align="center">לאור האמור, החברה ורג'נסי עומדות נכון ליום 31 בדצמבר 2017 בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל.</p>	

יצוין כי היה ותופר איזו מהתניות הפיננסיות הנוגעות לחברה ולרג'נסי, בתקופה של שני רבעונים עוקבים, תהווה הפרה כאמור עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו').

כן יצוין כי שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה ו') יותאם כתוצאה מאי עמידת החברה ו/או רג'נסי בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל, באופן שבכל מקרה תוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות לא תעלה על 0.5% ותוספת הריבית השנתית, הן בגין הפחתת דירוג אגרות החוב (סדרה ו') או הפסקתו והן בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות, לא תעלה על 1%.

להבטחת מלוא התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') יצרה החברה לטובת נאמן אגרות החוב (סדרה ז'), את השעבודים שלהלן, וזאת בהתאם לתיקון ותוספת מס' 4 מיום 22 בינואר 2015, לשטר הנאמנות שנחתם ביום 29 במאי 2014, אשר צורף לדו"ח הצעת המדף של החברה מיום 22 בינואר 2017, מס' אסמכתא: 008580-01-2017 (להלן בסעיף זה: "שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ז')"):

א. החברה המחתה לנאמן, בהמחאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית, על דרך השעבוד ושעבדה לטובת הנאמן בשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, את מלוא זכויותיה מכוח הלוואת הבעלים אשר הועמדה על ידה לקבוצת חגיגי נכסים מניבים בע"מ, שהינה חברה בת של החברה הנמנית על חברי קבוצת רכישה שעתידה לבנות את פרויקט איינשטיין 35 בצפון תל אביב (לפרטים ראה סעיף 6.11.6.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2017) (להלן: "חברת הבת"). יצוין כי ההלוואה האמורה, שהועמדה על ידי החברה מתוך תמורת ההנפקה, שימשה את חברת הבת לרכישת זכויות לשטחי מסחר (וכן זכויות לשטחי מגורים, בהיקף קטן) בפרויקט וכי תנאי פרעונה דומים לתנאי הפרעון של אגרות החוב (סדרה ז') (להלן בסעיף זה: "הלוואת הבעלים" או "ההלוואה המשועבדת").

יצוין כי נכון למועד פרסום דו"ח זה, יתרת ההלוואה המשועבדת עומדת על סך של כ-109 מיליון ש"ח. יצוין כי בחודש דצמבר 2017 בוצע על ידי החברה פרעון חלקי של כ-5.8 מיליון ש"ח אגרות חוב (סדרה ז'). יצוין כי במהלך שנת 2017 פרעה חברת חגיגי נכסים מניבים סך של כ-11.3 מיליון ש"ח מתוך ההלוואה שהעמידה לה חברת חגיגי ייזום וזאת לצורך תשלומי קרן וריבית של אג"ח ז'.

ב. החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') לשעבוד שוטף שלילי, כהגדרת המונח לעיל.

ג. החלפת השעבוד

החברה תהיה רשאית להחליף את השעבוד על ההלוואה המשועבדת במלוואה בלבד, בשעבוד שיירשם על חשבון פיקדון ו/או בערבות בנקאית והכל כמפורט בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ז').

ד. הרחבת סדרה

הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ז') תבוצע בכפוף לכך שיתקיימו כל התנאים המפורטים להלן: (1) החברה עומדת ותעמוד בכל התניות הפיננסיות המפורטות בס"ק ט' להלן גם לאחר ההרחבה; (2) התקבל אישור מראש מחברת הדירוג שהרחבת הסדרה כאמור לא תגרום לירידה בדירוג איגרות החוב (סדרה ז') כפי שיהיה באותה עת (קרי בסמוך לפני הרחבת הסדרה); (3) סך כל אגרות החוב (סדרה ז') שתהיינה במחזור לאחר ביצוע ההרחבה, לא יעלה על 125 מיליון ש"ח ע.ג.; (4) יתרת ההלוואה המשועבדת, נכון למועד ההרחבה, בתוספת הלוואות בעלים נוספת שתועמד על ידי החברה (ככל שהדבר יידרש לצורך עמידה בתנאי זה) לחברת הבת ו/או לכל תאגיד אחר בשליטת החברה (להלן: "הלוואת בעלים נוספת" או "הבטוחה הנוספת") ואשר תשועבד בשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') במסגרת הרחבת הסדרה, לא תפחתנה מיתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז') שבמחזור, אשר תכלול את אגרות החוב (סדרה ז') הנוספות שתונפקנה במסגרת הרחבת הסדרה, בתוספת הריבית שנצברה נכון לאותו מועד. לפרטים נוספים ראה סעיף 4.1 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ז').

ה. 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 בס"ק ט' להלן.

ו. עסקאות עם בעלי השליטה

כל עוד החברה לא תעמוד באיזו מההתניות הפיננסיות המפורטות בס"ק ט' 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, ללא קבלת אישור מראש, בהחלטה מיוחדת, של מחזיקי אגרות החוב, וזאת אלא אם כן החברה הצהירה כי מיד לאחר ביצוע העסקה תעמוד החברה באותה התניה פיננסית.

ז. מגבלות על העברת כספים

שטר הנאמנות כולל איסור על העברת כספים מחברת הבת לחברה, אלא במקרים שהוגדרו בסעיף 6.9.1 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ז').

ח. התחייבויות ומגבלות נוספות

בנוסף לאמור לעיל, כולל שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ז') התחייבות לפיה כל עוד אגרות החוב (סדרה ז') תהיינה במחזור, תהא חברת הבת רשאית לפעול בתחום הנדל"ן למסחר ומגורים בגוש דן בלבד; מגבלות על ביצוע חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות, הן על ידי החברה והן על ידי חברת הבת (לפרטים ראה סעיפים 5.9 ו-5.10 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ז'); ומגבלות על הקצאות ו/או מכירת מניות על ידי חברת הבת (לפרטים ראה סעיפים 6.9.2 ו-6.9.3 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ז')).

ט. התניות הפיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ז') של החברה

במסגרת שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ז') התחייבה החברה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ז') תהיינה קיימות במחזור וכל עוד לא קיימה החברה את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), היא תעמוד בהתניות הפיננסיות שלהלן:

פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2017	התניה הפיננסית
<p>ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 31 בדצמבר 2017, מסתכם לסך של כ-345 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-52 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקן הינו כאמור בסך של כ-397 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,1089 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-36%.</p>	<p>יחס ההון העצמי המתוקן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-15%.</p> <p>"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין.</p> <p>"ההון העצמי המתוקן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - 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 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, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה.</p>
<p>ההון העצמי המתוקן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2017 הינו בסך של כ-371 מיליון ש"ח. כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017, עומד על כ-319 מיליון ש"ח.</p>	<p>ההון העצמי המתוקן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 160 מיליון ש"ח עד למועד הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ז') 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 140 מיליון ש"ח.</p>
<p>לאור האמור, החברה עומדת נכון ליום 31 בדצמבר 2017 בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל.</p>	

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 ז').

כן יצוין כי שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה ז') יותאם כתוצאה מאי עמידת החברה ו/או רג'נסי בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8.1 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ז'), באופן שבכל מקרה תוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות לא תעלה על 0.5% ותוספת הריבית השנתית, הן בגין הפחתת דירוג אגרות החוב (סדרה ז') או הפסקתו והן בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות, לא תעלה על 1%.

חלק ו' - נתונים אודות תאגידיים שהחזקות החברה בהם ו/או בקשר עימם משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב של החברה:

- א. לפרטים אודות נתוני הכספיים של רג'נסי, שהחזקות החברה בה משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, ראה דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 של רג'נסי, שהינה תאגיד מדווח (כהגדרת המונח בחוק החברות), אשר פורסמו ביום 5 במרץ 2017, מס' אסמכתא 2018-01-021364.
- ב. למידע אודות פרויקט איינשטיין 35, שלטובתו העמידה החברה הלוואת בעלים [מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה] לקבוצת חגי' נכסים מניבים בע"מ, חברה בת של החברה (להלן: "חברת הבת" ו/או "החברה הבת"), אשר שימשה את חברת הבת לרכישת 21% מהזכויות במקרקעי הפרויקט ואשר שועבדה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, ראה סעיף 6.7.2.4.1.6 וסעיף 6.11.6.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה. להלן יובאו תמצית נתוני הכספיים של חברת הבת ליום 31 בדצמבר 2017:

I. דוחות על המצב הכספי של חברת הבת:

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
		<u>נכסים שוטפים</u>
-	5,794	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
19	4,174	חייבים ויתרות חובה
* 10,933		מקדמות על חשבון זכויות במקרקעין
-	73,599	מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
10,952	83,567	
		<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
* -	32,338	נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות בגין נדל"ן להשקעה
-	91	מסים נדחים
-	32,429	
10,952	115,996	
		<u>התחייבויות שוטפות</u>
11,268	109,414	הלוואה מחברת בעלת שליטה
-	2,562	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
-	324	זכאים ויתרות זכות
11,268	112,300	
		<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
-	541	התחייבויות מסים נדחים
-	541	
		<u>הון (גרעון בהון)</u>
-	-	הון מניות (**)
(316)	3,155	יתרת עודפים (הפסדים)
(316)	3,155	סה"כ הון (גרעון בהון)
10,952	115,996	

(*) סווג מחדש

(**) - פחות מ-1 אלפי ש"ח

II. דוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר של חברת הבת :

לעשרה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2016	2017	
אלפי ש"ח		
-	2,851	הכנסות
-	(624)	עלות ההכנסות
-	2,227	רווח גולמי
(212)	2,313	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(9)	(77)	הוצאות מכירה ושיווק
(87)	-	הוצאות הנהלה וכלליות
(308)	4,463	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(8)	(8)	הוצאות מימון
(316)	4,455	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
-	(984)	מסים על הכנסה
(316)	3,471	רווח נקי (הפסד) לתקופה

III. תזרים מזומנים של החברה הבת:

לעשרה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2016	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	אלפי ש"ח
(316)	3,471	<u>תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת:</u> רווח נקי (הפסד) לתקופה
		התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:
		<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:</u>
-	450	שינוי במסים נדחים
-	(2,313)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
246	6,126	ריבית לחברה בעלת שליטה
		<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
(19)	(4,155)	ירידה בחייבים ויתרות חובה
-	2,562	עליה בהכנסות מראש
-	324	עליה בזכאים ויתרות זכות
		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת לפני עלייה במלאי בניינים בהקמה
(89)	6,465	
-	(65,815)	עליה במלאי בניינים בהקמה
		מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
(89)	(59,350)	
		<u>תזרימי מזומנים - מפעילות השקעה:</u>
(10,933)	(26,876)	השקעה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
-	(5,794)	שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים
		מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(10,933)	(32,670)	
		<u>תזרימי מזומנים - מפעילות מימון:</u>
11,022	92,020	קבלת הלוואה מחברה בעלת שליטה
		מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
11,022	92,020	
-	-	שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
-	-	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
-	-	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

IV. דוח על השינויים בהון העצמי:

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
-	-	-	יתרה ליום 1 במרץ 2016
(316)	(316)	-	הפסד לתקופה
(316)	(316)	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
3,471	3,471	-	רווח נקי לשנה
3,155	3,155	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

(*) - פחות מ 1 אלפי ש"ח

29 במרץ, 2018

תאריך אישור הדוחות הכספיים

עידו חגיגי
מנכ"ל

צבי גרינוולד
יו"ר הדירקטוריון

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2017**

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2017

תוכן עניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים - בקרה פנימית על הדיווח הכספי
3	דוח רואי החשבון המבקרים
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8-10	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-80	באורים לדוחות הכספיים

רחוב המסגר 9 תל-אביב
7776
טלפון 03-6370606
פקסימיליה 03-6370600
kidron@kidronepa.co.il

רח' אבא הלל סילבר 16 רמת גן 52506
טל: 03-6123939
פקס 03-6125030
E-mail: office@ahcpa.co.il

דוח רואי החשבון המבוקרים

לבעלי המניות של קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

דבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לסעיף 39 (ג)

בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2017. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה 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 על ידינו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" על תיקוניו (להלן: "תקן ביקורת 104"). 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 - בחינת ירידת ערך והיוון עלויות; (3) בקרות על תהליך נדל"ן להשקעה - בחינת שווי הוגן; (4) בקרות על תהליך הכרה בהכנסה בגין מכירת מלאי בניינים בהקמה (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 104. 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 קוימו 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 שחשבונו 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 2017.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 והדוח שלנו, מיום 29 במרץ, 2018 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

קדרון ושות'
רואי חשבון

עמית, חלפון
רואי חשבון

29 במרץ, 2018

רחוב המסגר 9 תל-אביב
7776
טלפון 03-6370606
פקסימיליה 03-6370600
kidron@kidronepa.co.il

רח' אבא הלל סילבר 16 רמת גן 52506
טל: 03-6123939
פקס 03-6125030
E-mail: office@ahcpa.co.il

דוח רואי החשבון המבקרים

לבעלי המניות של קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן ביחד - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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 מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, והדוח שלנו מיום 29 במרץ, 2018 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

קדרון ושות'
רואי חשבון

עמית, חלפון
רואי חשבון

29 במרץ, 2018

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

זוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		באור	
2016	2017		
אלפי ש"ח			
62,050	78,351	3	נכסים שוטפים
961	8,154		מזומנים ושווי מזומנים
29,358	60,799	4	פיקדונות בנאמנות
73,513	19,028	5	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
31,522	64,401	6	לקוחות והכנסות לקבל
16,126	29,359	8 א'	חייבים ויתרות חובה
560,334	632,152	7 ב'	מקדמות על חשבון זכויות במקרקעין
			מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
773,864	892,244		
14,970	-		נכסים המוחזקים למכירה
88,366	100,648	8 ב'	נכסים בלתי שוטפים
7,163	7,521	17 א' 22	נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות בגין נדל"ן להשקעה
2,485	2,531	7 א'	הלוואה לשותפים
1,420	1,420	10	מלאי מקרקעין, נטו
18,062	15,947	9	השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין
41,506	51,689	11 א'	רכוש קבוע, נטו
5,360	8,519	17 א' 6	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
5,688	8,031	26	חייבים אחרים
			מסים נדחים
170,050	196,306		
958,884	1,088,550		

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		באור	
2016	2017		
אלפי ש"ח			
150,930	96,590	12	התחייבויות שוטפות
271,318	277,855	16	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
1,161	2,218		חלויות שוטפות של אגרות חוב
172,071	130,479	13	ספקים ונותני שירותים
10,481	10,407	17 א' 21	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
59,102	100,036	14	צדדים קשורים
			זכאים ויתרות זכות
665,063	617,585		
33,430	-		התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה
5,245	65,449	15	התחייבויות בלתי שוטפות
16,717	55,831	16	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ואחרים
8,444	4,590	26	אגרות חוב
			התחייבויות מסים נדחים
30,406	125,870		
505	505	18	הון
173,657	173,657		הון מניות
645	-		קרנות הון ופרמיה על מניות
4,324	4,324		תשלום מבוסס מניות
25,683	140,560		קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
			יתרת עודפים
204,814	319,046		סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
25,171	26,049		זכויות שאינן מקנות שליטה
229,985	345,095		סה"כ הון
958,884	1,088,550		

29 במרץ, 2018

ארתור לשינסקי
סמנכ"ל הכספים

עידו חג'ג'
מנכ"ל

צבי גרינוולד
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2015	2016	2017		
	אלפי ש"ח			
262,869	196,088	435,445	19	הכנסות
(193,085)	(149,198)	(272,119)	20	עלות ההכנסות
69,784	46,890	163,326		רווח גולמי
10,758	7,434	24,235	8 ב'	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(7,004)	(6,341)	(3,946)	21	הוצאות מכירה ושיווק
(15,566)	(19,260)	(24,842)	22	הוצאות הנהלה וכלליות
		857	23	הכנסות אחרות, נטו
57,972	28,723	159,630		רווח מפעולות רגילות
-	-	738	24	רווח ממימוש השקעות
57,972	28,723	160,368		רווח לפני מימון
(9,315)	(6,395)	(6,762)	25 א'	הוצאות מימון
427	1,848	2,152	25 ב'	הכנסות מימון
49,084	24,176	155,758		רווח לאחר מימון
(649)	(139)	1,255		חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברה בשליטה משותפת
48,435	24,037	157,013		רווח לפני מסים על ההכנסה
(12,811)	5,353	(42,008)	26	מסים על ההכנסה
35,624	29,390	115,005		רווח נקי לשנה
-	-	-		רווח כולל אחר
35,624	29,390	115,005		רווח נקי וכולל לשנה
35,624	29,180	114,877		<u>רווח נקי וכולל לשנה המיוחס ל:</u>
-	210	128		בעלי המניות של החברה
35,624	29,390	115,005		זכויות שאינן מקנות שליטה
0.75	0.61	2.29	27	<u>רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות</u> <u>הרגילות של החברה (בש"ח):</u>

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלי המניות של החברה								
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	יתרת עודפים (הפסדים)	קרן מעסקאות תאגיד עם בעל שליטה	תשלום מבוסס מניות	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח								
113,109	-	113,109	(39,121)	4,324	-	147,428	478	יתרה ליום 1 בינואר 2015
35,624	-	35,624	35,624	-	-	-	-	רווח נקי וכולל לשנה
148,733	-	148,733	(3,497)	4,324	-	147,428	478	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
26,256	-	26,256	-	-	-	26,229	27	הנפקת הון
645	-	645	-	-	645	-	-	תשלום מבוסס מניות
24,961	24,961	-	-	-	-	-	-	הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה (*)
29,390	210	29,180	29,180	-	-	-	-	רווח ונקי וכולל לשנה
229,985	25,171	204,814	25,683	4,324	645	173,657	505	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
(645)	-	(645)	-	-	(645)	-	-	פקיעת אופציות
750	750	-	-	-	-	-	-	הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה
115,005	128	114,877	114,877	-	-	-	-	רווח נקי וכולל לשנה
345,095	26,049	319,046	140,560	4,324	-	173,657	505	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

(*) הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה, ההלוואה תעמוד לפרעון בהתקיים תנאים מסוימים הכפופים להחלטת החברה המאוחדת. לפרטים נוספים ראה באור 17 א' 21

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח		
35,624	29,390	115,005
234	248	225
10,188	(3,963)	(6,197)
(10,758)	(7,434)	(24,235)
649	139	(1,255)
(383)	(595)	(2,022)
11,475	(91)	6,267
2,703	2,755	1,524
-	645	(645)
-	557	712
-	(164)	(358)
(6,075)	20,394	54,485
(8,463)	(9,102)	(32,879)
566	(580)	1,057
122	(42,109)	(61,842)
18,503	(21,399)	41,236
54,385	(31,309)	91,078
24,202	(28,228)	(89,646)
78,587	(59,537)	1,432

תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת :

רווח נקי לשנה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים
לפעילות שוטפת:

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים :

פחת והפחתות
שינוי במסים נדחים
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
חלק החברה בהפסדי (ברוחי) חברות בשליטה
משותפת
שערוך הלוואות לחבר בשליטה משותפת
שערוך הלוואות לזמן ארוך מבנקים ומוסדות
פיננסיים
שערוך אגרות חוב
תשלום מבוסס מניות
ריבית לצדדים קשורים
ריבית מהלוואה לשותפים

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :

ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל
עליה בחייבים ויתרות חובה
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו מפעילות שוטפת לפני עלייה במלאי
בניינים ותשלומים על חשבון זכויות במקרקעין

ירידה (עלייה) במלאי בניינים ותשלומים על חשבון
זכויות במקרקעין

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
שוטפת

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח		
389	969	-
-	-	2,183
20,297	-	-
4,991	-	-
39,286	25,626	28,336
54	33	36
-	-	1,300

נספח א' - פעולות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה

מיון מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה

מיון נדל"ן להשקעה למלאי

מיון רכוש קבוע למלאי בניינים בהקמה

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

מזומנים ששולמו במשך השנה עבור:
ריבית ששולמה

מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור:
ריבית שהתקבלה

נספח ג' - רווח ממימוש השקעה בחברת בת

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. תחומי הפעילות של החברה הינם ארגון קבוצות רכישה, נדל"ן יזמי, השקעה בהד מאסטר, השקעה במרינה הרצליה, השקעה בשטחי מסחר במתחם איינשטיין בת"א ואחר - החזקה בשטחים מניבים בפרויקט הארבעה.

ב. הגדרות:

- החברה - קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ.
- הקבוצה - החברה והחברות המוחזקות שלה.
- חברות מאוחדות - חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
- 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, ואשר השקעת החברה בהן כלולה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על בסיס השווי המאזני.
- חברות מוחזקות בעלי עניין ובעלי שליטה - חברות מאוחדות, חברות בשליטה משותפת וחברות כלולות. כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
- צדדים קשורים - כהגדרתם ב- IAS24.
- מדד - מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- דולר - דולר של ארה"ב.
- מגדלי הארבעה - קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ.
- אחזקות הארבעה - קבוצת חגי' אחזקות הארבעה בע"מ.
- רג'נסי - מלון רג'נסי ירושלים בע"מ.
- חגי' יעוץ וניהול - קבוצת חגי' יעוץ וניהול פרויקטים בע"מ.
- סומייל - קבוצת חגי' סומייל בע"מ.
- התחדשות עירונית - קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ.

ג. להלן נתוני מדד המחירים לצרכן ושערי החליפין של הדולר של ארה"ב:

שער החליפין של \$1 ארה"ב ש"ח	מדד המחירים לצרכן בנקודות (*)	
3.467	221.35	ליום 31 בדצמבר 2017
3.845	220.68	ליום 31 בדצמבר 2016
3.902	221.13	ליום 31 בדצמבר 2015
שיעור השינוי:		
(9.83)	0.3	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017
(1.46)	(0.20)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016
0.33	(0.99)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015

(*) על פי המדד בגין החודש המסתיים בתאריך המאזן לפי ממוצע 1993 = 100 נקודות.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נגזרים ומכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ונדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה) הנמדד בהתאם לשווי הוגן (ראה סעיף ט' להלן).

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים

דוחות כספיים אלו נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS"). תקנים אלו כוללים:

1. תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).
2. תקני חשבונאות בינלאומיים (IAS).
3. הבהרות לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRIC) ולתקני חשבונאות בינלאומיים (SIC).

כמו כן, הדוחות הכספיים נערכו בהתאם לדרישות הגילוי בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

מדיניות חשבונאית עקבית

המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים יושמה באופן עקבי בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינן ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

מימוש החזקה בחברה בת, ללא איבוד שליטה, מוכר כשינוי בהון. בעת מימוש חברה בת תוך איבוד שליטה, החברה:

- גורעת את הנכסים (לרבות מוניטין) ואת ההתחייבויות של החברה הבת.
- גורעת את היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שאינן מקנות שליטה.
- גורעת את ההתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים שנוקפו להון העצמי.
- מכירה בשווי ההוגן של התמורה שהתקבלה.
- מכירה בשווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה.
- מסווגת מחדש את הרכיבים שהוכרו קודם לכן ברווח (הפסד) כולל אחר, באותו אופן שהיה נדרש אם החברה הבת הייתה מממשת ישירות את הנכסים או ההתחייבויות הקשורים.
- מכירה בהפרש כלשהו שנוצר (עודף או גרעון) כרווח או כהפסד.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

ב. הנחות ואומדנים

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להפעיל שיקול דעת ולהסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן. להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך המאזן ואומדנים קריטיים שחשבו על ידי החברה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשויים לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנת הדיווח הבאה:

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך המאזן כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. 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 הוערך באמצעות גישת החילוץ, גישת ההשוואה (גישת השוק) וגישת מחיר השוק (AS IS) בהתאם לאופי הנכסים המוערכים וכן בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעלי אופי ומיקום דומים לזה המוערך. ראה מידע נוסף בביאור 8.

מלאי בנינים בהקמה

מלאי בנינים 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 7.

הכרה בהכנסה מדמי סיחור

מדיניות החברה 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 וכן הצפי לקבלת מימון בנקאי על ידי חברי הקבוצה. ראה מידע נוסף בביאור 2 ט"ז להלן.

הכרה בהכנסה ממכירת מלאי בנינים בהקמה

מדיניות החברה ביחס להכרה בהכנסות המשולמות לה ביחס בנינים בהקמה, הינה להכיר בהכנסות הנ"ל בהתאם לקצב ההתקדמות. בהתאם לכך החברה נדרשת להפעיל אומדנים לגבי קיום מחויבות ביצוע לגבי חוזי מכירה עם לקוחות, קביעת מחירי העסקאות ומדידת התקדמות ביצוע לתאריך הדוחות הכספיים. לפרטים נוספים ראה ביאור 2 ט"ז.

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 17 ג'.

ג. מטבע הפעילות ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בשקלים חדשים, מטבע הפעילות של החברה, שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ואת עסקאותיה. מטבע הפעילות נקבע בנפרד עבור כל חברה מוחזקת ולפי מטבע זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה המוחזקת.

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 המאזן. הפרשי שער נזקפים לדוח רווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים מתורגמים לשקלים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ ומוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים לשקלים בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

ד. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שזילותן גבוהה, הכוללות פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

ה. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילות הייזום והבניה עולה על שנה ויכולה להימשך כ- 4 שנים, בפעילות ארגון קבוצות רכישה הינה בין שנה לשנתיים. הנכסים והתחייבויות החברה (לרבות אגרות חוב ואשראי בנקאי) המיוחסות לפעילות הייזום, הבניה וקבוצות הרכישה מסווגות במאזן החברה בהתאם למחזור התפעולי כאמור לעיל.

ו. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים בתחולת IAS 39 מוכרים במועד ההכרה הראשונית לפי שווי הוגן ובתוספת עלויות עסקה ישירות, למעט לגבי נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר לגביהם עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בנכסים פיננסיים מבוסס על סיווגם כמפורט להלן:

א. נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

בקבוצה זו נכללים נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר ונכסים פיננסיים אשר יועדו עם ההכרה הראשונית בהם להיות מוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. הקבוצה בוחנת את קיומו של נגזר משובץ והצורך בהפרדתו במועד בו היא הופכת להיות לראשונה צד להתקשרות. הערכה מחדש של הצורך בהפרדת נגזר משובץ נעשית רק כאשר יש שינוי בהתקשרות המשפיע באופן משמעותי על תזרימי המזומנים מההתקשרות. נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו מהחווה המארח, מסווגים כמוחזקים למסחר, למעט אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית. במקרה של מכשיר פיננסי המכיל נגזר משובץ אחד או יותר, המכשיר המשולב בשלמותו מיועד במועד ההכרה הראשונית בלבד כנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

ב. השקעות המוחזקות לפדיון

השקעות המוחזקות לפדיון הינן השקעות המוחזרות בתשלומים קבועים במועדי פדיון קבועים שאותם מתעתדת הקבוצה וביכולתה להחזיק בהן עד לפדיון. לאחר ההכרה הראשונית, השקעות המוחזקות לפדיון נמדדות לפי העלות בניכוי עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

ג. הלוואות וחייבים

הלוואות וחייבים הינן השקעות המוחזרות בתשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאינם נסחרים בשוק פעיל. לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות מוצגות על פי תנאיהן לפי העלות בניכוי עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, ובניכוי הפרשה לירידת ערך. חייבים לזמן קצר מוצגים לפי תנאיהם, בדרך כלל בערכם הנומינלי.

ד. נכסים פיננסיים זמינים למכירה

נכסים פיננסיים זמינים למכירה הינם נכסים פיננסיים (שאינם נגזרים) שיועדו כזמינים למכירה או שאינם מסווגים לאחת משלוש הקבוצות שלעיל. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים פיננסיים זמינים למכירה נמדדים לפי השווי הוגן. רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, למעט בגין ריבית, הפרשי שער המתייחסים למכשירי חוב ודיבידנד ממכשיר הוני, מוכרים ברווח כולל אחר. במועד גריעת ההשקעה או במקרה של ירידת ערך, הרווח (הפסד) כולל אחר מועבר לרווח או הפסד.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

1. מכשירים פיננסיים (המשך)

2. התחייבויות פיננסיות

ההתחייבויות מוכרות לראשונה בשווי הוגן. הלוואות והתחייבויות אחרות הנמדדות בעלות מופחתת מוצגות בניכוי עלויות עסקה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בהתחייבויות פיננסיות מבוסס על סיווגם כמפורט להלן:

א. התחייבויות פיננסיות המוצגות לפי עלות מופחתת

לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות והתחייבויות אחרות, מוצגות על פי תנאיהן לפי העלות בניכוי עלויות עסקה ישירות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

ב. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כוללות התחייבויות פיננסיות המוחזקות למסחר והתחייבויות המיועדות עם ההכרה הראשונית בהן להיות מוצגות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

התחייבויות פיננסיות מסווגות כמוחזקות למסחר אם הן נרכשו לצורכי מכירה בתקופה הקרובה. רווחים או הפסדים בגין התחייבויות המוחזקות למסחר נזקפים לרווח או הפסד. נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו, מסווגים כמוחזקים למסחר אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית.

הקבוצה בוחנת את קיומו של נגזר משובץ והצורך בהפרדתו במועד בו היא הופכת להיות לראשונה צד להתקשרות. הערכה מחדש של הצורך בהפרדת נגזר משובץ נעשית רק כאשר יש שינוי בהתקשרות המשפיע באופן משמעותי על תזרימי המזומנים מההתקשרות.

ניתן לייעד התחייבות במועד ההכרה לראשונה לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, בכפוף לתנאים שנקבעו ב-39 IAS.

3. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל.

הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפגיעתה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

1. מכשירים פיננסיים (המשך)

4. גריעת מכשירים פיננסיים

א. נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע כאשר פקעו הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר החברה העבירה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר נטלה על עצמה מחויבות לשלם את תזרימי המזומנים שהתקבלו במלואם לצד השלישי, ללא עיכוב משמעותי. בנוסף העבירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס, או לא העבירה ואף לא הותירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס אך העבירה את השליטה על הנכס.

עסקת מכירת לקוחות (Factoring) ושוברי אשראי של לקוחות מטופלת כגריעה כאשר מתקיימים התנאים כאמור לעיל.

כאשר החברה העבירה את זכויותיה לקבל תזרימי מזומנים מהנכס ולא העבירה ולא הותירה באופן ממשי את הסיכונים וההטבות הקשורים בנכס ואף לא העבירה את השליטה על הנכס, מוכר נכס חדש בהתאם למידת המעורבות הנמשכת של החברה בנכס. מעורבות נמשכת בדרך של ערבות לנכס המועבר נמדדת לפי הנמוך מבין היתרה המקורית של הנכס בדוחות הכספיים והסכום המירבי של התמורה שהחברה עשויה להידרש לשלם בחזרה.

ב. התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית נגרעת כאשר היא מסולקת, דהיינו ההתחייבות נפרעה, בוטלה או פקעה. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב (הקבוצה) פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

כאשר התחייבות פיננסית קיימת מוחלפת בהתחייבות אחרת כלפי אותו מלווה בתנאים שונים מהותית, או כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, ההחלפה או השינוי מטופלים כגריעה של ההתחייבות המקורית וכהכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד. במידה שהחלפה או השינוי אינם מהותיים, הם מטופלים כשינוי תנאי ההתחייבות המקורית ולא מוכר באותו מועד רווח או הפסד מההחלפה. בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה החברה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

5. ירידת ערך נכסים פיננסיים

הקבוצה בוחנת בכל תאריך דיווח האם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך נכס פיננסי או קבוצה של הנכסים הפיננסיים הבאים:

נכסים פיננסיים המוצגים בעלות המופחתת

מהנכס לאחר מועד ההכרה. סכום ההפסד הנזקף לרווח או הפסד נמדד כהפרש בין יתרת הנכס בדוחות הכספיים לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים (שאינם כוללים הפסדי אשראי עתידיים שטרם התהוו), המהוונים בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של הנכס הפיננסי. אם הנכס הפיננסי נושא ריבית משתנה, ההיוון נעשה בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית הנוכחית. בתקופות עוקבות הפסד מירידת ערך מבוטל כאשר ניתן ליחס באופן אובייקטיבי את השבת ערכו של הנכס לאירוע שהתרחש לאחר ההכרה בהפסד. ביטול כאמור נזקף לרווח או הפסד עד לגובה ההפסד שהוכר.

ז. הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק. חובות לקוחות שחלה ירידה בערכם, ייגרעו במועד בו ייקבע שחובות אלה אינם ניתנים לגבייה.

ח. מלאי בנינים בהקמה

מלאי בנינים בהקמה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. עלות המלאי כוללת עלויות בנייה ישירות מזהות, עלויות עקיפות ועלויות אשראי שהונו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

ט. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה מוגדר כנדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק (על ידי הבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית) לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית (או שניהם) ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות או למכירה במהלך העסקים הרגיל.

בהתאם להוראות IAS40, 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 הוערך באמצעות גישת החילוץ 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 8.

בהתאם ל- IAS 40 המתוקן, גם נדל"ן להשקעה הנמצא בתהליך הקמה או פיתוח לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה יטופל 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.

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:

	%
ריהוט וציוד משרדי	7-15
מחשבים וציוד נלווה	33
שיפורים במושכר	10

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 יג' להלן.

הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע. נכס נגרע מהספרים במועד המכירה או כאשר לא צפויות עוד הטבות כלכליות מהשימוש בנכס. רווח או הפסד מגריעת הנכס (המחושב כהפרש בין התמורה נטו מהגריעה והעלות המופחתת בספרים) נכלל בדוח רווח או הפסד בתקופה בה הנכס נגרע.

יא. היוון עלויות אשראי בגין נכסים כשירים

הקבוצה מהוננת עלויות אשראי הקשורות להשקעה ורכישה 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. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח לא עולה על עלויות האשראי שהתהוו באותה תקופת דיווח. היוון עלויות אשראי מושעה במהלך תקופות ממושכות בהן מופסק פיתוח פעיל של נכסים כשירים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

יב. צירופי עסקים

צירופי עסקים מטופלים בשיטת הרכישה. עלות הרכישה נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שהועברה במועד הרכישה בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת. בכל צירוף עסקים, החברה בוחרת האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת בהתאם לשווי ההוגן במועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של הנרכשת.

עלויות רכישה ישירות נזקפות בעת התהוותן לדוח רווח או הפסד.

בצירוף עסקים המושג בשלבים, זכויות הוניות בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה תוך הכרה בדוח רווח או הפסד משערך ההשקעה הקודמת במועד העלייה לשליטה.

תמורה מותנית מוכרת בשוויה ההוגן במועד הרכישה. תמורה מותנית מסווגת כנכס או כהתחייבות פיננסית בהתאם ל- IAS 39. שינויים עוקבים בשווי ההוגן של התמורה המותנית מוכרים ברווח או הפסד או בדוח על הרווח הכולל האחר. אם התמורה המותנית מסווגת כמכשיר הוני, היא נמדדת לפי שוויה ההוגן במועד הרכישה ללא מדידה עוקבת.

יג. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה ברת-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 מהווים 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.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחורנה הפסד מירידת הערך. ביטול הפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

הקריטריונים הייחודיים להלן מיושמים בבחינת ירידת ערך של הנכסים הספציפיים הבאים:

1. השקעה בחברה כלולה ועסקאות משותפות

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות או בעסקאות משותפות. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראיה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה או לעסקה המשותפת.

2. נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר/עלויות פיתוח שהוונו וטרם הופחתו שיטתית.

הבחינה לירידת ערך נעשית אחת לשנה ליום 31 בדצמבר, או לעתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על סימנים המעידים כי קיימת ירידת ערך.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

הפרשות יד.

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 וכן ניתן לאומדן באופן מהימן.

השקעות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני טו.

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, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

מוניטין בגין רכישת חברה כלולה או עסקה משותפת מוצג כחלק מההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, נמדד לפי העלות ואינו מופחת באופן שיטתי. מוניטין נבחן לצורך בחינת ירידת ערך כחלק מהשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת בכללותה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה או העסקה המשותפת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

במקרה של רכישת חברה כלולה או עסקה משותפת המושגת בשלבים, כאשר ההשקעה הקודמת בחברה הנרכשת טופלה בהתאם להוראות IAS 39, הקבוצה מיישמת את עקרונות IFRS 3 לגבי צירוף עסקים המושג בשלבים. כפועל יוצא, זכויות הונויות בנרכשת שהוחזקו על ידי הקבוצה 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.

בחברה כלולה בה נגרמו הפסדים בסכומים העולים על ההון שלה, הכירה החברה בחלקה בהפסדי החברה הכלולה עד גובה השקעתה בחברה הכלולה בתוספת הפסד העלול להיגרם לה כתוצאה מערבות או תמיכה פיננסית אחרת שניתנו בעבור חברה כלולה זו, עד לגובה הערבות או התמורה הפיננסית האחרת. לצורך כך, ההשקעה כוללת פריטים כספיים לקבל לזמן ארוך (כגון הלוואות שניתנו) אשר אין כוונה לסלקם והם אינם צפויים להיפרע בעתיד הנראה לעין.

שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד ההשפעה המהותית בחברה הכלולה או איבוד השליטה המשותפת בעסקה המשותפת, או סיווגן כהשקעה המוחזקת למכירה.

החברה ממשיכה ליישם את שיטת השווי המאזני גם במקרים בהם השקעה בחברה כלולה הופכת להשקעה בעסקה משותפת, ולהיפך. החברה מיישמת את הוראות IFRS 5 על ההשקעה או חלק מההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת שמסווגת כמוחזקת למכירה. חלק כלשהו שנוותר בהשקעה זו שלא מסווג כמוחזקת למכירה, ממשך להיות מטופל בשיטת השווי המאזני.

במעמד איבוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהיא שנוותרת בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, ומכירה ברווח או הפסד בהפרש שבין התמורה ממימוש ההשקעה בחברה הכלולה או העסקה המשותפת והשווי ההוגן של ההשקעה שנוותרת לבין הערך בספרים של ההשקעה שמומשה במועד זה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

הכרה בהכנסה .זו

סכום ההכנסות ועיתוי ההכרה בהן בדוח על הרווח או הפסד נקבע על פי מודל חמשת השלבים המוצג בהוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (IFRS 15).

התקן מציג מודל בן חמישה שלבים שיחול על הכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות:

- שלב 1 - זיהוי החוזה עם הלקוח, לרבות התייחסות לקיבוץ חוזים וטיפול בשינויים (modifications) בחוזים.
- שלב 2 - זיהוי מספר מחויבויות ביצוע נפרדות (distinct) בחוזה.
- שלב 3 - קביעת מחיר העסקה, לרבות התייחסות לתמורה משתנה, רכיב מימון משמעותי, תמורות שאינן במזומן ותמורה שתשולם ללקוח.
- שלב 4 - הקצאת מחיר העסקה לכל מחויבות ביצוע נפרדת על בסיס מחיר המכירה היחסי הנפרד תוך שימוש במחירים נצפים אם הם זמינים, או באומדנים והערכות.
- שלב 5 - הכרה בהכנסה בעת עמידה במחויבות ביצוע, תוך הבחנה בין קיום מחויבות במועד מסוים לבין קיום מחויבות לאורך זמן.

התקן מיושם לראשונה בדוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2016 למפרע ובאופן מותאם כאשר ההשפעה של התקן על הדוחות הכספיים של החברה עד ליום 1 בינואר 2016 נזקפה ליתרת הפתיחה של העודפים בהון העצמי. ההשפעה של יישום התקן לראשונה הינה בהתייחס לפעילות היזמית של החברה בקשר עם מכירת משרדים, שטחים מסחריים, מחסנים וחניות (מלאי בניינים בהקמה).

על פי התקן החדש מכירה החברה בהכנסה לאורך זמן וזאת בשונה מהמדיניות שיושמה תחת הוראות IAS 18 לפיה הכירה החברה בהכנסה רק במסירת המלאי לידי הקונה.

להלן הוראות ספציפיות בדבר הכרה בהכנסות של החברה הנדרשות להתקיים על מנת להכיר בהכנסה:

הכנסות ממכירת מלאי בניינים בהקמה מוכרות על פני זמן באופן שמשקף בצורה הטובה ביותר את העברת שטחי משרדים, שטחים מסחריים, חניות ומחסנים ללקוח וכל עוד פעולות החברה אינן יוצרות לה נכס בעל שימוש חליפי, וקיימת לה זכות הניתנת לאכיפה לקבלת תשלומים על הפעולות שהסתיימו עד לאותו תאריך.
בנוסף:

1. החברה מכירה בהכנסה ביחס לכל חוזה בנפרד בכפוף לכך כי שעור הסכומים שנתקבלו בחברה נכון לכל תאריך דוח בגין החוזה הינו גבוה מ-15% מסכום סך החוזה.
2. החברה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד.
3. החברה קובעת את העלות המיוחסת לכל חוזה מכר בנפרד וזאת בהתאם לני"ל:
 - א. עלויות קרקע (לרבות אגרות היטלים ומימון קרקע) – עלויות אלו מיוחסות לכל חוזה בהתאם לשווי של היחידה נשוא החוזה ביחס ליחידות האחרות באותו הפרויקט. השווי הני"ל מושפע בעיקר ממיקום היחידה בבניין, ייעוד היחידה ושטח היחידה.
 - ב. עלויות בניה - בהתאם לגודל היחידה ועלות הבניה למ"ר העולה מהסכמים של החברה עם קבלני הביצוע שלה.
4. החברה קובעת את שעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בגין כל חוזה מכר כשעור ההתקדמות של כל הבניין/פרויקט לפי ההקשר וזאת כל עוד לא ניתן לבצע מסירה של הנכס נשוא ההסכם בטרם הסתיימה הבניה של הבניין/פרויקט לפי ההקשר כולו. שעור ההתקדמות נקבע בהתאם ליחס בין עלויות הבניה ששולמו בפועל (למעט תשלומים בגין קרקע ומימון) לבין סך תקציב הפרויקט (לא כולל עלויות קרקע ועלויות מימון).

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

טז. הכרה בהכנסה (המשך)

יישום המדיניות החשבונאית החדשה דורש מהנהלת החברה להפעיל שיקול דעת לגבי הנושאים הבאים:

קיום מחויבות ביצוע

החברה נדרשת להעריך לגבי כל חוזה עם לקוח האם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן אחת (בעת המסירה) על מנת לקבוע את השיטה המתאימה להכיר בהכנסה. החברה מקיימת את מחויבות הביצוע ומכירה בהכנסות לאורך זמן, אם אחד מהקריטריונים הבאים מתקיים:

1. הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי החברה ככל שהחברה היא המבצעת; או,
2. ביצועי החברה יוצרים או משפרים נכס (לדוגמה, עבודה בתהליך) אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או,
3. ביצועי החברה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה ולחברה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

החברה 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 החברה מתקשרת בחוזה למכירת משרדים ושטחי מסחר, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות אלו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן. כאשר לא מתקיימים התנאים האמורים, ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת.

קביעת מחירי העסקה

החברה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, החברה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן. בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, החברה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר", לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה. החברה 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.

מדידת התקדמות הביצוע

החברה מיישמת את שיטת התשומות (input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה 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'), תביעות פוטנציאליות של קבלנים כפי שהוערכו על ידה, וכן עלות של קיום מחויבויות ביצוע חוזיות אחרות ללקוחות. כמו כן, החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

במקרים בהם החברה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, בעת חתימה על החוזה החברה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("catch up"), המשקפת את מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה.

אופן הצגת הכנסות לקבל ומקדמות מלקוחות

כאשר החברה 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, החברה מכירה בהתחייבות חוזית שמקבלת ביטוי כמקדמות מלקוחות (והינה למעשה הכנסה נדחית).

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

טז. הכרה בהכנסה (המשך)

אחריות לבדק

במידה ואחריות, או חלק מאחריות, מספקת ללקוח שירות בנוסף לביטחון שהמוצר עונה על המפרטים שהוסכם עליהם, השירות שהובטח מהווה מחויבות ביצוע נפרדת. לפיכך, ישות תקצה את מחיר העסקה למוצר ולשירות. אם ישות מבטיחה הן אחריות מסוג ביטחון והן אחריות מסוג שירות אך אינה יכולה לטפל בהם באופן סביר בנפרד, הישות תטפל בשני סוגי האחריות יחד כמחויבות ביצוע יחידה.

בעת הערכה אם אחריות מספקת ללקוח שירות בנוסף לביטחון שהמוצר עונה על המפרטים שהוסכם עליהם, החברה מביאה בחשבון גורמים כמו:

1. האם האחריות נדרשת על פי חוק - קיומו של חוק מצביע על כך שהאחריות אינה מחויבות ביצוע, מאחר ודרישות כאלה קיימות בדרך כלל על מנת להגן על לקוחות מהסיכון של רכישת מוצר פגום.
2. אורכה של תקופת כיסוי האחריות - ככל שתקופת הכיסוי ארוכה יותר, כך סביר יותר שהאחריות שהובטחה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת.
3. המהות של המשימות שהחברה מבטיחה לבצע - אם זה נחוץ שהחברה תבצע משימות מוגדרות על מנת לספק את הביטחון שמוצר עונה על המפרטים שהוסכם עליהם, אז סביר שמשימות אלה לא יצרו מחויבות ביצוע נפרדת.

קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה

בקביעת מחיר העסקה, החברה 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 לחברה הטבה משמעותית של מימון של העברת הנכס הנדל"ני. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי.

קיבוצ חוזים

החברה משלבת שני חוזים או יותר שההתקשרות בהם הייתה באותו מועד או במועד סמוך עם אותו לקוח (או צדדים קשורים של הלקוח) ומטפלת בחוזים כחוזה אחד או יותר מהקריטריונים הבאים מתקיימים:

1. נערך משא ומתן על החוזים כחבילה אשר לה מטרה מסחרית יחידה.
2. סכום התמורה שישולם בחוזה אחד תלוי במחיר או בביצוע של החוזה האחר; או,
3. הנכסים הנדל"ניים שהובטחו בחוזים (או נכסי נדל"ן שונים שהובטחו בכל אחד מהחוזים) הם מחויבות ביצוע יחידה.

הכנסות ממתן שירותי ניהול וארגון קבוצות רכישה

המועד להכרה לראשונה בהכנסות ממתן שירותי ניהול וארגון קבוצות רכישה הינו במועד השלמת רכישת מלוא המקרקעין על ידי חברי הקבוצה (קרי, מועד החתימה על הסכם מכר מחייב) ועד למועד השלמת המימון הבנקאי לחברי קבוצת הרכישה בהתאם לשיעור השירותים שהועמדו על ידי החברה, כמפורט להלן.

לאור האמור לעיל, מדיניות ההכרה בהכנסות של החברה מקבוצות הינה כדלקמן:

במועד השלמת רכישת מלוא המקרקעין על ידי חברי הקבוצה, החברה תכיר ב-50% מהיקף דמי הסיחור/הארגון ש"ישוחררו" לה להערכתה על ידי הבנק במועד העמדת המימון הבנקאי לחברי קבוצת הרכישה. ב-25% נוספים מדמי הסיחור/הארגון האמורים תכיר החברה במועד קבלת אישור עקרוני על ידי הבנק להעמדת המימון הבנקאי; וביתרה (25%) הנותרים מדמי הסיחור/הארגון האמורים) תכיר החברה במועד השלמת קבלת הליווי הבנקאי על ידי חברי הקבוצה וזאת בכפוף לכך שאלו ישוחררו לחברה באותו מועד. ביחס לדמי סיחור/ארגון שלא ישוחררו לחברה במועד העמדת המימון הבנקאי לחברי הקבוצה, החברה תכיר בהם בדוחותיה הכספיים רק עם שחרורם לחברה.

על אף האמור לעיל, בפרויקטים בהם החברה תימנה בעצמה על חברי הקבוצה שירכשו את המקרקעין, החברה לא תכיר בהכנסות בהתאם למדיניות שתוארה לעיל וזאת כל היא 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 וכוונות).

יודגש כי בכל מקרה יתקיים דיון בדירקטוריון החברה, טרם שתתקבל ההחלטה להכיר בהכנסות החברה מתחום הפעילות של ארגון קבוצות רכישה, על מנת לוודא, צפי לקבלת ההטבות הכלכליות (דמי הסיחור המתקבלים מתוך המימון הבנקאי) וההכרה תבוצע רק במידה וההערכה של הדירקטוריון תהיה על בסיס מצב הפרויקט לתאריך הדוח על המצב הכספי, וכן המימון הבנקאי צפוי להתקבל במועד השלמת רכישת הקרקע.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

ט. הכרה בהכנסה (המשך)

1. במקרים בהם החברה קיבלה דמי סיחור וארגון (מתוך ההון העצמי שהועמד ע"י חברי הקבוצה, קרי, שלא מתוך המימון הבנקאי) ושולמה מלוא התמורה לבעל הקרקע, תכיר החברה גם בדמי סיחור וארגון אלו (שבכל מקרה לא מוחזרים לחברי הקבוצה) בהתאם להיקף השירותים שנתנו על ידה בכל מועד דוח ובהתאם לאבני הדרך שתוארו לעיל. מאידך, ביחס ליתרת דמי הסיחור/הארגון, שלא התקבלו בחברה במועד השלמת רכישת המקרקעין, יחולו כלל תנאי המדיניות לעיל.
2. 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 לעיל.
 - ב. בגין רכיב הקרקע תכיר החברה בהכנסה במועד בו פוסקת מעורבותה המתמשכת של החברה בחלק בקרקע שנמכר לרוכש, הינו המועד שבו היא אינה שולטת עוד בקבוצת הרכישה.

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 הוגן 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 הוגן 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 הנוקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקייתם 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 חקייתם 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 כדיבדנדנים, מאחר שחלוקת הדיבדנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבדנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

י.ט. רווח (הפסד) למניה

הרווח (הפסד) למניה מחושב לפי מספר המניות הרגילות שבמחזור.

כ. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

1. מכשירים פיננסיים - IFRS 9

בחודש יולי 2014 ה-IASB פרסם את הנוסח המלא והסופי של IFRS 9 - מכשירים פיננסיים, המחליף את IAS 39 - מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה. IFRS 9 (להלן – "התקן") מתמקד בעיקר בסיווג ובמדידה של נכסים פיננסיים והוא חל על כל הנכסים הפיננסיים שבתחולת IAS 39.

התקן קובע כי בעת ההכרה לראשונה כל הנכסים הפיננסיים יימדדו בשווי הוגן. בתקופות עוקבות יש למדוד מכשירי חוב בעלות מופחתת רק אם מתקיימים שני התנאים המצטברים הבאים:

- א. הנכס מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק בנכסים על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מהם.
- ב. על פי התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי, החברה זכאית, במועדים מסוימים, לקבל תזרימי מזומנים המהווים אך ורק תשלומי קרן ותשלומי ריבית על יתרת קרן.
- ג. המדידה העוקבת של כל יתר מכשירי החוב והנכסים הפיננסיים האחרים תהיה על פי שווי הוגן. התקן קובע הבחנה בין מכשירי חוב אשר ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ומכשירי חוב שימדדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

נכסים פיננסיים שהינם מכשירים הוניים יימדדו בתקופות עוקבות בשווי הוגן, וההפרשים ייזקפו לרווח או הפסד או לרווח (הפסד) כולל אחר, על פי בחירת החברה לגבי כל מכשיר ומכשיר. אם מדובר במכשירים הוניים המוחזקים למטרות מסחר, חובה למדוד אותם בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. לעניין גריעה ובנושא התחייבויות פיננסיות קובע התקן את אותן הוראות שנדרשות לפי הוראות IAS 39 לגבי גריעה ולגבי התחייבויות פיננסיות שלא נבחרה לגביהן חלופת השווי הוגן. לפי התקן, סכום השינוי בשווי הוגן של ההתחייבות - שמיחוס לשינויים בסיכון האשראי - ייזקף לרווח כולל אחר. כל יתר השינויים בשווי הוגן ייזקפו לרווח או הפסד.

התקן כולל דרישות חדשות בנוגע לחשבונאות גידור. התקן ייושם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2018. החברה בחנה את ההשפעה האפשרית של התקן ולא צפויה השפעה מהותית.

2. תיקונים ל- IAS 40 נדל"ן להשקעה - העברות של נדל"ן להשקעה

בחודש דצמבר 2016 פרסם ה-IASB תיקונים ל- IAS 40 - נדל"ן להשקעה (להלן - התיקונים). התיקונים מבהירים ומספקים הנחיות יישום להוראות IAS 40 לגבי העברות של נדל"ן להשקעה או נדל"ן להשקעה. עיקרי התיקונים הינם הקביעה כי רשימת האירועים המפורטת בתקן לגבי העברות נדל"ן להשקעה מהוות דוגמאות לראיות לשינוי בשימוש הנדל"ן ואינן מהוות רשימה סגורה. כמו כן, התיקונים מבהירים כי שינוי בכוונת ההנהלה, כשלעצמה, לא מספקת ראיה לשינוי בשימוש.

התיקונים ייושמו למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2018. אימוץ מוקדם אפשרי. התיקונים מאפשרים לבחור ביישום למפרע חלקי, שלפיו התיקונים ייושמו לגבי העברות שהתרחשו החל מתקופת היישום לראשונה ואילך, ולא תידרש הצגה מחדש של מספרי ההשוואה. במקרה זה, תיאומים לערך בספרים של נכסים למועד היישום לראשונה של התיקונים יזקפו ישירות להון.

החברה בחנה את ההשפעה האפשרית של התקן ולא צפויה השפעה מהותית

3. חכירות - IFRS 16

בינואר 2017 פרסם ה-IASB את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 בדבר חכירות (להלן - התקן החדש). בהתאם לתקן החדש, חכירה מוגדרת כחווה, או חלק מחווה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן מוגדרת.

להלן עיקרי התקן החדש:

התקן החדש דורש מחוכרים להכיר בכל החכירות בנכס מול התחייבות בדוח על המצב הכספי (פרט למקרים מסוימים) באופן דומה לטיפול החשבונאי בחכירה מימונית בהתאם לתקן הקיים- IAS 17 חכירות. חוכרים יכירו בהתחייבות בגין תשלומי החכירה ומנגד יכירו בנכס זכות-שימוש. כמו כן, החוכרים יכירו בהוצאות ריבית ובהוצאות פחת בנפרד.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

כ. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

3. חכירות - IFRS 16 (המשך)

תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בריבית אשר מבוססים על ביצוע או שימוש (לדוגמה, אחוז מהפדיון) יוכרו כהוצאה מצד החוכרים או כהכנסה מצד המחכירים במועד היווצרותם. במקרה של שינוי בתשלומי חכירה משתנים הצמודים למדד, על החוכר להעריך מחדש את ההתחייבות בגין החכירה כאשר השפעת השינוי תיזקף לנכס זכות-השימוש. התקן החדש כולל שני חריגים שבהם החוכרים רשאים לטפל בחכירות בהתאם לטיפול החשבונאי הקיים בהתייחס לחכירות תפעוליות וזאת במקרה של חכירות נכסים בעלי ערך כספי נמוך או במקרה של חכירות לתקופה של עד שנה. הטיפול החשבונאי מצד המחכיר נותר ללא שינוי מהותי לעומת התקן הקיים, קרי, סיווג כחכירה מימונית או כחכירה תפעולית.

התקן החדש ייושם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019, או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי, כל עוד IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזיים עם לקוחות, מיושם במקביל. התקן החדש מאפשר לחוכרים לבחור בגישת יישום למפרע מלאה או בגישת יישום למפרע חלקי עם הקלות מסוימות בגין החכירות שיהיו קיימות במועד המעבר, אשר לפיה לא תידרש הצגה מחדש של מספרי ההשוואה. החברה בוחנת את השפעת התקן על הדוחות הכספיים.

4. תיקון IAS28 "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות" - מדידת חברה כלולה בשווי הוגן

התיקון מבהיר כי לגבי השקעה בחברה כלולה או עסקה משותפת שהן קרן הון סיכון, או ישויות כשירות אחרות, האפשרות לבחור בין מדידת ההשקעה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד או בהתאם לשיטת השווי המאזני הינה בחירה אשר נעשית לכל השקעה (investment-by-investment basis) במועד ההכרה הראשוני. התיקון ייושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

הנהלת החברה מעריכה כי ליישום התיקון אין השפעה על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

5. תיקון IAS28 - "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות" - זכויות לזמן ארוך

התיקון מבהיר כי זכויות לזמן ארוך בחברה כלולה או עסקה משותפת, אשר מהוות חלק מההשקעה נטו אך אינן נמדדות בשיטת השווי המאזני (לדוגמה, הלוואות לזמן ארוך אשר לא נקבע להן מועד פירעון ואשר פירעונן לא צפוי בעתיד הנראה לעין), יהיו כפופות להוראות IFRS 9, לרבות מודל ירידת הערך. התיקון ייושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו, לפי הוראות מעבר ספציפיות. יישום מוקדם אפשרי.

הנהלת החברה מעריכה כי ליישום התיקון אין השפעה על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

6. פרסום IFRIC23 - "עמדות מס לא וודאיות"

הפרשנות מבהירה את הוראות ההכרה והמדידה של מסים על הכנסה כאשר קיימת אי ודאות לגבי עמדת רשויות המס. הפרשנות קובעת כי על הישות לקבוע האם עמדות המס הלא ודאיות צריכות להיות מוערכות בנפרד או כחלק מקבוצה של עמדות מס לא ודאיות. כמו כן, על הישות להעריך האם סביר כי רשויות המס יקבלו את הטיפול שבו נקטה החברה, או צפויה לנקוט בו, בקשר עם עמדות המס הלא ודאיות בהנחה כי רשויות המס יבדקו את דיווחי הישות וכל המידע הרלוונטי יהיה בידיהן (סיכון חשיפה 100%). במידה וכן, הישות נדרשת לקבוע את הטיפול החשבונאי בעמדות המס הלא ודאיות באופן עקבי עם עמדת המס שבה היא נקטה או צפויה לנקוט בה. במידה ולא, הישות נדרשת לשקף את השפעת אי הודאות באמצעות שימוש בשיטת התוחלת (expected value) או בשיטת הסכום הסביר ביותר (most likely amount), בהתאם לשיטה שצופה באופן הטוב ביותר את תוצאת אי הוודאות. התיקון ייושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו. ניתן ליישם את התיקון למפרע באופן מלא או ללא תיקון מספרי השוואה כאשר ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה תוכר כתיקון יתרת העודפים ליום 1 בינואר 2019.

הנהלת החברה מעריכה כי ליישום התקן אין השפעה על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
24,346	64,546
37,704	13,805
62,050	78,351

במטבע ישראלי
פיקדונות במטבע ישראלי

באור 4 - פיקדונות מוגבלים ומיועדים

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
12,212	5,647
1,100	680
4,480	9,235
1,028	1,015
10,538	44,222
29,358	60,799

**שיעור ריבית
שנתית (*)**

פריים-1.6%

פריים-1.6%

דמי סיחור בפיקדונות מוגבלים (1)
פיקדון בגין מרתפי פרויקט הארבעה (2)
פיקדונות משועבדים (3)
פיקדון בגין מכירת דירות, משרדים וחניות (2)
פיקדונות אחרים (4)

(*) שיעור ריבית הפריים לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 הינו 1.6%.

(1) דמי סיחור, להם זכאית רגינסי על פי ההסכמים בינה לבין חברי הקבוצות הרכישה בפרויקטים מבנן 1 ונתניה, (בשנת 2016 בגין איינשטיין 33' ונתניה) אשר ישוחררו לרגינסי על ידי הבנקים המלווים את הפרויקטים בהתאם להסכמי המימון.

(2) פיקדונות המשועבדים בגין אשראי שנלקח בעיקר לטובת פרויקט הארבעה המשמשים לצורך השלמת בניית המרתפים.

(3) עיקר הפיקדונות המשועבדים הינם בגין פרויקט איינשטיין 35.

(4) עיקר הפיקדונות אחרים הינם בגין מגדלי הארבעה וסומייל (בשנת 2016 בעיקר בגין סומייל 122)

באור 5 - לקוחות והכנסות לקבל

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
10,506	633
33	491
62,974	17,904
73,513	19,028

לקוחות
המחאות לגביה
הכנסות לקבל

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
6,328	3,793	הוצאות מראש (*)
145	58,822	עודף השתתפות החברה בקבוצת רכישה אותה ארגנה החברה (**)
7,104	-	מוסדות ממשלתיים
9,977	147	מקדמות ששולמו למס הכנסה בגין דירות שנמכרו
2,622	-	אופציות לרכישת קרקע (***)
5,346	1,639	מקדמות לספקים וחייבים אחרים
31,522	64,401	

(*) בעיקר עמלות תיווך ושיווק.

(**) מתייחס בעיקר בגין יתרות חובה בפרויקט סומייל.

(***) במהלך שנת 2017 מימשה החברה את האופציה בפרויקט יפו (חלקה 3), לפרטים נוספים ראה ביאור 17 א' 19 להלן. בנוסף פקעה האופציה לרכישת קרקע בקרית קרניצי רמת גן, לפרטים נוספים ראה באור 17 א' 23 להלן.

באור 7 - מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה

א. מלאי מקרקעין, נטו

חברת הבת רגינסי הינה הבעלים של קרקע בטבריה המיועדת לבניית 29 יחידות דיור. כמו כן, קיימת לרגינסי אפשרות לקבל יחידות נוספות (תוספת של עד 16 יחידות דיור) וזאת בהתאם להקלה בהתאם ל"חוק שבס" אם כי אין ודאות כי הועדה המקומית תאשר זאת ותהיה בכך כדאיות כלכלית. המלאי מסווג בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2017 במסגרת הרכוש הבלתי שוטף.

ב. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
7,269	7,269	עלות קרקע מיועדת לבניה
-	46	עלות בנייה שהוונה למלאי
(1,282)	(1,282)	בניכוי: החלק שנוקף לדוח על הרווח הכולל
(3,502)	(3,502)	הפרשה לירידת ערך
2,485	2,531	

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה (המשך)

ג. מלאי בניינים בהקמה הינו כמפורט להלן:

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
103,651	59,879	הארבעה מגדל צפוני ודרומי (1)
179,226	216,362	קבוצות רכישה בחברת הבת רגינסי (2)
209,685	141,490	סומייל (3)
46,841	107,022	סלמה (4)
17,478	23,904	התחדשות עירונית (5)
-	73,599	איינשטיין 35 (6)
3,453	9,896	סומייל 122
560,334	632,152	

- (1) קומות המשרדים בלבד (ללא קומות הטרקלין המסווגות כנדל"ן להשקעה), גלריית המסחר במגדל הדרומי, כ-2,000 מטר מלאי מחסנים.
- (2) ראה באורים 17 א' 7, 8, 9, 19, 21, 22 להלן.
בנוסף, העמידה רגינסי לאחד השותפים הלוואה בסך של כ-6.9 מיליון ש"ח. הלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 5% ותוחזר לרגינסי מכל תמורה שניתן למשוך מהפרויקט או אף קודם לכן אם בוטל ההסכם בין הבעלים לשותפים, אך לא יאוחר מ-48 חודשים ממועד העמדתה. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 סך ערך הלוואה כולל ריבית הינו כ-7.5 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה באור 17 א' 22.
- (3) ראה באור 17 א' 4 להלן.
- (4) ראה באור 17 א' 16 להלן.
- (5) ראה באור 17 א' 6 להלן.
- (6) ראה באור 17 א' 13 להלן.

ד. לעניין שעבודים - ראה באור 17 ב' להלן.

ה. פרטים נוספים

מלאי הבניינים בהקמה כולל עלויות אשראי שהונו בסך של כ-23,692 אלפי ש"ח וכ-20,455 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016, בהתאמה.

באור 8 א' - מקדמות על חשבון זכויות במקרקעין

היתרה ליום 31 בדצמבר 2017 הינה מקדמות על חשבון זכויות במקרקעין בפרויקט "איינשטיין 33א" בסך של כ-5.3 מיליון ש"ח, ויתרה בסך של כ-24 מיליון ש"ח בגין מקדמות על חשבון זכויות במקרקעין בפרויקט "איינשטיין 36 א". ליום 31 בדצמבר 2016 כוללת יתרה זו מקדמות בגין פרויקט "איינשטיין 35" אשר השלימה החברה את עסקת הרכישה בחודש ינואר 2017.

בפרויקט איינשטיין 33א, רכשה זכויות חברת קבוצת חג'ג' נכסים מניבים 33א בע"מ (להלן: "נכסים מניבים 33א"), שהינה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של רגינסי זכויות בהתמחרות במסגרת מכרז לרכישת זכויות הבעלות במגרש, המכרז פורסם במסגרת הליך פירוק שיתוף שהתנהל ביחס למקרקעין. בפרויקט איינשטיין 36א רכשה קבוצת חג'ג' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ (להלן: "ייעוץ וניהול פרויקטים"), חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, זכויות נוספות בשיעור של כ-40% נוספים במתחם איינשטיין 36א (מרביתן במסגרת הליך פירוק שיתוף שהתנהל ביחס למקרקעין). בפרויקטים אלו מארגנת החברה קבוצת רכישה (בעיקר מבעלי הקרקע הקיימים) הרוכשים את הזכויות לדירות מגורים והחברה נותרת בעלת הזכויות לשטחי המסחר.

לפרטים בדבר רכישת הזכויות בפרויקט איינשטיין 33א - ראה ביאור 17 א' 11 להלן. לפרטים בדבר הזכויות בפרויקט איינשטיין 36א - ראה ביאור 17 א' 14 להלן.

סמוך למועד פרסום דוחותיה הכספיים של החברה התקבלה אינדיקציה ראשונית מהשמאי, על כך כי שווי זכויות החברה בפרויקט איינשטיין 36א עשויות לגדול בצורה משמעותית. לפי אינדיקציה זו על פי הערכת החברה שווי זכויות שלה בפרויקט צפויות להיות בין 140 ל-170 מיליון ש"ח.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 8 ב' - נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות בגין נדל"ן להשקעה

הנדל"ן להשקעה בהקמה כולל זכויות בעלות בחלק ממקרקעין ביעוד למסחר (ולמגורים לגבי פרויקט איינשטיין 36א') ברח' איינשטיין בגוש הגדול בתל אביב (ראה באור 17 א' (14) להלן) וזכויות חכירה לשתי קומות טרקלין בפרויקט הארבעה בתל אביב.

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
59,431	90,080
28,935	10,568
88,366	100,648

רכישות והשקעות
עלייה בשווי ההוגן במצטבר

ב. התנועה:

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
88,081	88,366
7,821	37,019
-	(51,155)
(14,970)	-
-	2,183
7,434	24,235
88,366	100,648

יתרה ליום 1 בינואר
רכישות והשקעות
מימושים
סיווג לקבוצת מימוש (1)
סיווג מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
שינוי בשווי ההוגן

יתרה ליום 31 בדצמבר

(1) לעניין מכירת חניות ראה באור 17 א' (17) להלן.

ג. קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה:

נדל"ן להשקעה בהקמה מוצג על בסיס השווי הוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני, בלתי תלוי בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן מייצג את הסכום ביום ההערכה לפיו יוחלפו הנכסים בין המוכר לקונה בעסקה בתנאי שוק לאחר שהצדדים פעלו בתבונה ובזהירות ללא כפייה ולפי תקני שמאות מקובלים.

בהערכת השווי של הנדל"ן להשקעה בהקמה בפרויקט איינשטיין נעשה שימוש בשיטת ההשוואה. השווי ההוגן נקבע בהתאם לסקר מקיף של עסקאות השוואה הדומים במאפייניהם לנכס הנישום ובגישת החילוץ לגבי עסקאות השוואה של נכסים בנויים. בהערכת השווי של הנדל"ן להשקעה בפרויקט הארבעה נעשה שימוש בגישת ההשוואה ובשיטת החילוץ תוך ההתאמות הנדרשות הנובעות מעלויות שנצטברו למועד הערכת השווי או בניכוי יתרת העלויות להכשרת הנכס, לפי העניין וכפי שמצא לנכון מעריך השווי שיטת (AS IS).

הערכות השווי מסווגות כרמה 3 במסגרת היררכית השווי ההוגן

ד. זכויות בעלות:

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
-	32,338
22,600	24,749
65,766	43,561
88,366	100,648

בבעלות - פרויקט איינשטיין 35
בבעלות - פרויקט איינשטיין 36א'
בחכירה - פרויקט הארבעה (*)

(*) הקבוצה זכאית לזכויות חכירה מהוונת ממינהל מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים עד לשנת 2058 + 49 שנים מתום תקופת החכירה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 8 ב' - נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות בגין נדל"ן להשקעה (המשך)

ה. הנחות משמעותיות ששימשו בהערכות השווי מוצגות להלן:

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
25,000	26,000
140,000	לי"ר
250,000	לי"ר
10,000	6,500-28,000

נדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד בשווי הוגן

שווי למ"ר מבונה מסחר במתחם איינשטיין
שווי בש"ח לחניה ציבורית (בש"ח)
שווי לחניה פרטית (בש"ח)
שווי למ"ר מבונה אקוויולנטי (מסחר/משרדים/מרפסות)
לקומות הטרקלין (בש"ח)

ו. לעניין שעבודים - ראה באור 17 ב'.

באור 9 - רכוש קבוע, נטו

ההרכב והתנועה:

סה"כ	משרדים בהקמה	קרקע	שיפורים במושכר	מחשבים וציוד נלווה	ריהוט וציוד
		המיועדת לשימוש מלונאי(*) אלפי ש"ח			
8,989	-	5,160	314	471	3,044
9,870	277	9,541	6	-	46
(51)	-	-	-	(27)	(24)
18,808	277	14,701	320	444	3,066
(2,183)	-	-	-	-	(2,183)
2,856	2,225	472	-	60	99
(2,502)	(2,502)	-	-	-	-
(71)	-	-	-	-	(71)
16,908	-	15,173	320	504	911
498	-	-	104	250	144
248	-	-	35	110	103
746	-	-	139	360	247
225	-	-	33	84	108
(10)	-	-	-	-	(10)
961	-	-	172	444	345
15,947	-	15,173	148	60	566
18,062	277	14,701	181	84	2,819

עלות -
יתרה ליום 1 בינואר 2016
רכישות והשקעות בשנת החשבון
גריעות בשנת החשבון

יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

סיווג לנדל"ן להשקעה
רכישות והשקעות בשנת החשבון
בניכוי - השתתפות בעלויות **
גריעות בשנת החשבון

יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

פחת שנצבר -

יתרה ליום 1 בינואר 2016
הפרשה בשנת החשבון

יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
הפרשה בשנת החשבון
גריעות בשנת החשבון

יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2017

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2016

(*) לעניין קרקע שנרכשה על ידי רגינסי להקמת מלון במרינה הרצליה ראה ביאור 17 א' 21.
(**) בשנת החשבון קיבלה החברה סך של 2,502 אלפי ש"ח עבור השתתפות בעלויות המשרדים בהקמה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 10 - השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין

רג'נסי התקשרה בהסכם לרכישת זכויות בנייה עתידיות לניוד תמורת סך של כ-1.4 מיליון ש"ח. זכויות אלה ניתנות לניוד לבניינים אחרים בתל אביב בכפוף לאישור הועדה לתכנון ובנייה. רכישת הזכויות נעשה באמצעות צד ג' ("הנאמן") אשר רכש את הזכויות בנאמנות עבור רג'נסי.

באור 11 - השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. כללי

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 שהתאגדה ביום 17 ביולי 1995. נכון למועד הדוחות היא מחזיקה 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 ניהולה השוטף של הד מאסטר יבוצע על ידי רג'נסי, לרבות באמצעות האחים חג'ג', ללא תמורה.

מימון פעילות הד מאסטר יבוצע באמצעות העמדת הלוואות בעלים על ידי הצדדים (פרו-ראטה להחזקותיהם), שתהיינה נחותות להלוואות בנקאיות שנטלה ו/או תיטול הד מאסטר. ככל שמי מהצדדים לא יעמיד את חלקו בהלוואות הבעלים הנדרשות על פי החלטות דירקטוריון הד מאסטר (להלן: "הצד המפר") והצד האחר (להלן: "הצד המקיים") יעמיד חלק זה במקומו, כי אז ידוללו החזקותיו של הצד המפר במניות הד מאסטר, כשכמות המניות שתוקצה לצד המקיים תחושב על פי 90% משווי הד מאסטר לפני תשלום החלק החסר והכל בהתאם למנגנון שנקבע לעניין זה בהסכם בעלי המניות.

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.

כמו כן, בהסכם בעלי המניות הוסכם כי, אם וככל שיתקבל מימון בנקאי לעסקת ישורון (עסקה שהושלמה בשנת 2012 לרכישת זכויות נוספות בפרויקט) העודף על תשלום יתרת התמורה הנדרשת לעסקת ישורון תשמש התמורה העודפת לפרעון הלוואות הבעלים ישורון של השותף ולאחר מכן לפרעון הלוואות בעלים ישורון של החברה בסדר הזה. בנוסף, רג'נסי התחייבה לגרום לכך כי לכל המאוחר מיד לאחר רישום מקרקעי ישורון על שם הד מאסטר ברשם המקרקעין, הד מאסטר תפרע לשותף את יתרת הלוואות ישורון שיעמיד כאמור השותף להד מאסטר, כפי שתהא באותה עת.

רג'נסי התחייבה לשפות את השותף בגין כל סכום שהשותף ישלם בקשר עם חילוט ערבותו להלוואה הבנקאית לעסקת ישורון. למועד הדוח הכספי הועמד על ידי רג'נסי סכום עודף בגין עסקת ישורון בסך של כ- 2.5 מיליון ש"ח.

2. התחדשות עירונית

חברת הבת, קבוצת חג'ג' ההתחדשות העירונית בע"מ התקשרה עם צדדים שלישיים (להלן: "קריג'ר"), לפרטים ראה ביאור 17 א' (6) לדוחות, עבור חלק מהחברות קריג'ר הקצתה 49.8% מהמניות לחברת הבת.

3. פעילות בתחום התינוך

בתחום זה, פועלת חברת בת (להלן: "חברת הבת") אשר בבעלות משותפת של החברה (50%) ושל צד ג' (להלן: "השותף"), בתחום התינוך (מכירה והשכרה) בעיקר ביחס למשרדים ושטחי מסחר, וזאת בעיקר ביחס לפרויקטים של החברה, בעיקר בקשר עם פרויקט הארבעה והפרויקטים במתחם איינשטיין של החברה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 11 - השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ג. הרכב ההשקעה בחברות:

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
19,593	19,593
24,465	33,927
(2,552)	(1,298)
-	(533)
41,506	51,689
7,235	7,235

עלות (*)
הלוואות (**)
חלק בהפסדים שנצברו
רווח שטרם מומש

(*) כולל יתרת עודפי עלות

(**) ליום 31 בדצמבר 2017 יתרת הלוואות בסך של כ-19,653 אלפי ש"ח נושאות ריבית פריים בתוספת 2.25%. לא נקבע מועד פרעון להלוואות אלו. יתרת הלוואות לחברות בסך של כ-14,268 אלפי ש"ח צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 12%-15%.

ג. התנועה בהשקעות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
35,937	41,506
2,589	-
3,119	12,028
(139)	1,255
-	(533)
-	(2,567)
41,506	51,689

יתרה ליום 1 בינואר
השקעה
העמדת הלוואות וריביות שנצברו בגינן, נטו
חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברה בשליטה משותפת
רווח שטרם מומש
מימושים

יתרה ליום 31 בדצמבר

ד. ערבויות:

רג'נסי (ביחד ולחוד עם השותף של רג'נסי בהד מאסטר) ערבה להלוואות מבנק של החברה בשליטה משותפת. בשנת 2014 הוגבלה הערבות בסכום לסך של 30 מיליון ש"ח.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ה. חברות בנות

מידע נוסף בגין חברות מאוחדות מהותיות המוחזקות על ידי החברה

שם החברה המוחזקת	ליום 31 בדצמבר 2017			ליום 31 בדצמבר 2016		
	מניות	מניות	מדינת	מניות	מניות	מדינת
	המקנות	המקנות	התאגדות	המקנות	המקנות	התאגדות
	זכויות	זכויות		זכויות	זכויות	
	הצבעה	הצבעה		הצבעה	הצבעה	
	%			%		
קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל
קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל
מלון רג'נסי ירושלים בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל
קבוצת חג'ג' המרינה הרצליה בע"מ (*)	75%	70%	ישראל	75%	70%	ישראל
קבוצת חג'ג' סומייל בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל
קבוצת חג'ג' התחדשות עירונית בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל
קבוצת חג'ג' נכסים מניבים 33 בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל
קבוצת חג'ג' נכסים מניבים בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל
קבוצת חג'ג' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל
קבוצת חג'ג' סלמה בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל
קבוצת חג'ג' סומייל 122 בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל

(*) חברה מאוחדת של רג'נסי אשר רכשה קרקע להקמת פרויקט מלונאי במתחם המרינה הרצליה (ראה באור 17 א' 21).

להלן תמצית הדוחות הכספיים של חברת מרינה הרצליה:

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
71,991	74,876	נכסים שוטפים
14,701	16,438	נכסים בלתי שוטפים
61,494	64,450	התחייבויות שוטפות
-	-	התחייבויות בלתי שוטפות

תמצית דוחות כספיים של חברת מרינה הרצליה (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח			
-	-	-	הכנסות
-	198	916	רווח לשנה
-	198	916	רווח כולל לשנה
-	(61,435)	(1,228)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
-	(9,541)	(242)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
-	71,009	1,568	תזרימי מזומנים מפעילות מימון

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12 - אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ואחרים

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית שנתית ממוצעת %
2016	2017	
אלפי ש"ח		
9,940	45,326	2.3%
98,010	48,751	12%
42,980	2,513	
150,930	96,590	

מתאגידים בנקאיים
הלוואות ממוסדות וגופים פיננסיים (*) (**)
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

(*) לפרטים נוספים ראה באור 17 א' 5.
(**) לעניין בטחונות, ראה באור 17 ב' 12.

באור 13 - מקדמות מרוכשים והכנסות מראש

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
156,852	93,063
32	-
15,187	37,416
172,071	130,479

מקדמות והכנסות מראש בגין דמי סיחור
שכירות ומקדמות מהכנסות חניון
מקדמות בגין מכירת משרדים, דירות וחניות

באור 14 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
23,024	42,574
3,183	850
-	4,945
3,309	6,388
6,071	9,442
7,761	4,553
734	1,152
8,216	8,599
6,804	18,064
-	3,469
59,102	100,036

התחייבויות בגין מסים שוטפים
הוצאות ריבית לשלם
מוסדות ממשלתיים
בונוס מנכ"ל
הוצאות לשלם אחרות
הוצאות בניה לשלם
עובדים ומוסדות בגין שכר
הפרשה להבטחת מחיר
חלקם של השותפים בפרויקטים (*)
זכאים אחרים

(*) היתרה ליום 31 בדצמבר 2017 הינה בעיקר בגין פרויקט סומייל בסך של כ-16,349 אלפי ש"ח (בשנת 2016 בעיקר בגין התחדשות עירונית) - ראה באור 17 א' (4)

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ואחרים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
48,225	27,962	הלוואות מתאגידים בנקאיים (א)
-	40,000	הלוואות ממוסד פיננסי (ב)
48,225	67,962	בניכוי חלויות שוטפות
(42,980)	(2,513)	
5,245	65,449	הלוואות לזמן ארוך

פרטים נוספים

א. משכנתאות שקיבלה הקבוצה בתור חברה בקבוצות רכישה שונות. ההלוואות מתאגידים בנקאיים צמודות לריבית הפריים בתוספת ריבית בין 1.25%-3%. לעניין בטחונות וערבויות שהועמדו על ידי בעלי שליטה - ראה באור 17 ב'.

ב. במהלך חודש דצמבר 2017, התקשרה החברה ביחד עם תאגידים שבשליטתה (לרבות בשרשור סופי) בהסכם מימון עם גוף מוסדי. במסגרתו העמידו המממנים לקבוצה ההלוואה בסך כולל של 120 מיליון ש"ח. שיעור הריבית השנתית שנקבעה בין הצדדים הינו 6.25% ואינה צמודה. עד לתאריך המאזן התקבל סך של 40 מיליון ש"ח. עד לחודש פברואר 2018, התקבלו מלוא הסכומים בגין ההלוואה. סך של 70 מיליון ש"ח מתוך ההלוואה הועמד לחברה ולחג'ג' ייעוץ, כאשר סך של כ-10 מיליון ש"ח מתוכו שימש את חג'ג' ייעוץ לצורך רכישת זכויות במקרקעי פרויקט איינשטיין 36א' של החברה. יתרת ההלוואה הועמדה למרינה הרצליה, אשר עשתה שימוש במלוא הסכום על מנת לפרוע הלוואת בעלים לרגינסי.

פרעון קרו וריבית

קרן ההלוואה תיפרע בתום 48 חודשים (להלן: "מועד האחרון לפירעון ההלוואה") מיום 31 בדצמבר 2017 (להלן: "המועד הקובע"). עם חלוף 24 חודשים מהמועד הקובע, הקבוצה תהיה רשאית לפרוע את ההלוואה או חלקה בפרעון מוקדם (ובלבד שאם מדובר בפרעון חלקי, סכום כל פרעון חלקי לא יפחת מסך של 10 מיליון ש"ח והיתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה, ככול ונותרה, לא תפחת לאחר הפירעון החלקי האמור מסך של 30 מיליון ש"ח). ההלוואה תישא ריבית בשיעור שנתי קבוע בשיעור של כ-6.25% (להלן: "ריבית ההלוואה") והיא תשולם מדי רבעון. בנוסף, ככל ויתקיים אירוע הפרה שלא תוקן בהתאם למועדים הקבועים בהסכם ו/או שהלוות לא תפרענה במועדי הפירעון שנקבעו איזה מסכומי ההלוואה, תישא ההלוואה, כל עוד הפרה זו לא תוקנה, חלף ריבית ההלוואה, ריבית פיגורים בשיעור שנתי של 10% (להלן: "ריבית הפיגורים"), וזאת בהתאם להוראות ההסכם. יובהר כי מרינה הרצליה לא תישא בריבית פיגורים בגין הפרות שאינן קשורות אליה והחברה וחג'ג' ייעוץ תישאנה במלוא תוספת הריבית (קרי, ההפרש בין ריבית הפיגורים לריבית ההלוואה) בה תידרש לשאת מרינה הרצליה בנסיבות כאמור.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ואחרים (המשך)

בטוחות שנרשמו לטובת המממנים

להבטחת ההלוואה נשוא, נרשמו לטובת המממנים השעבודים הבאים:

(א) החברה שעבדה את כל מניות חג'ג' ייעוץ אשר בבעלותה, ואולם שעבוד זה יוסר מקום בו תבקש החברה לגייס אגרות חוב סחירות, אשר תובטחנה במניות חג'ג' ייעוץ (וזאת מבלי שהחברה תידרש להעמיד בטוחה חלופית בנסיבות כאמור);

(ב) רג'נסי שעבדה את כל מניות מרינה הרצליה אשר בבעלותה, ואולם שעבוד זה יוסר מקום בו תבקש רג'נסי לגייס אגרות חוב סחירות, אשר תובטחנה במניות מרינה הרצליה אשר ברשותה (וזאת מבלי שרג'נסי תידרש להעמיד בטוחה חלופית בנסיבות כאמור);

(ג) החברה שעבדה בשעבוד קבוע וראשון בדרגה את זכויותיה הקיימות במקרקעי פרויקט איינשטיין 36א', המהוות כ-42% מהזכויות במקרקעי הפרויקט (להלן: "הזכויות הקיימות במקרקעי פרויקט איינשטיין 36א'");

(ד) חג'ג' ייעוץ שעבדה בשעבוד קבוע ראשון בדרגה את כל הזכויות הקיימות לה כלפי כונס הנכסים שמונה למקרקעי פרויקט איינשטיין 36א' ואת כל הזכויות הקיימות לה כלפי 3 בעלי זכויות נוספים במקרקעי פרויקט איינשטיין 36א', לרכישת זכויות נוספות בפרויקט איינשטיין 36א', ואשר תהווה יחדיו עד 39% מהזכויות במקרקעי פרויקט איינשטיין 36א'. במקרים בהם מדובר בזכויות חוזיות בלבד, תרשום חג'ג' ייעוץ הערות אזהרה מתאימות (בדבר התחייבות לרישום משכנתא) לטובת המממנים;

(ה) החברה שעבדה בשעבוד קבוע ראשון בדרגה את זכויותיה (לרבות זכויות התאגידים אשר בשליטתה) במקרקעי פרויקט סומייל 122 (להלן: "הזכויות הקיימות בסומייל 122");

(ו) החברה שעבדה בשעבוד קבוע ראשון בדרגה את זכויותיה החוזיות במקרקעי פרויקט סומייל 121 (להלן: "הזכויות החוזיות בסומייל 121");

(ז) מרינה הרצליה שעבדה בשעבוד קבוע וראשון בדרגה את זכויותיה החוזיות במקרקעי פרויקט המרינה הוגש תיק לרישום משכנתא על זכויות מרינה הרצליה (חלקות 19 ו-20 ו-100 חניות בחלקה 56) אך טרם בוצע הרישום לטובת המממנים על זכויות אלו.

יובהר כי בין הצדדים הוסכם כי בניגוד לחברה ולחג'ג' ייעוץ, אשר תיחשבנה כחייבות וערבות כלפי המממנים ביחס לכל סכום; ההלוואה, מרינה הרצליה תיחשב חייבת **אך ורק** בקשר לחלקה בהלוואה הכוללת, קרי, בגין קרן בסך של 50 מיליון ש"ח (בצירוף ריבית, ריבית פיגורים, הצמדות, הוצאות וכיובי) ובכל מקרה לא תהיה חייבת בגין ההלוואות שהועמדו על ידי המממנים לחברה ו/או לחג'ג' ייעוץ.

לעניין עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה סעיף 17 ד' (4).

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16 - אגרות חוב

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
290,788 (2,753)	333,646 40
288,035	333,686
(271,318)	(277,855)
<u>16,717</u>	<u>55,831</u>

אגרות חוב לא צמודות
בניכוי ניכיון והוצאות הנפקה, נטו

בניכוי אגרות חוב המוצגות במסגרת ההתחייבויות השוטפות
(ראה ה' להלן)

פרטים נוספים

א. בחודש דצמבר 2013, הנפיקה חברת מלון רגינסי 84,064,000 אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. אגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 6.55%. אגרות החוב עומדות לפרעון (קרן) באופן כדלקמן: חמישה תשלומים שנתיים שווים שגובהו של כל אחד מהם יהיה בסך השווה ל-16.67% מקרן אגרות החוב ישולמו למחזיקי אגרות החוב על ידי החברה החל מיום 31 בדצמבר 2014 ועד ליום 31 בדצמבר 2018; והיתרה, בסך השווה ל-16.65% מקרן אגרות החוב תשולם למחזיקי אגרות החוב על ידי החברה ביום 31 בדצמבר 2019. הריבית תשולם בשני תשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני ויום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2014 עד וכולל 2019.

בחודש ינואר 2014 הרחיבה רגינסי את סדרת אגרות החוב (סדרה א') בדרך של ביצוע הקצאה פרטית, ל-4 משקיעים מסווגים, של 15,936,000 אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, שלאחר ההנפקה מנתה הסדרה 100,000,000 אגרות חוב (סדרה א'). תנאי אגרות החוב (סדרה א') הנוספות שהונפקו זהים למפורט לעיל.

ביום 1 בינואר 2017 פרעה החברה 16,670,000 אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת המהוות חמישית מאגרות החוב. בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 החברה כללה את היתרה כאמור בגין הפירעון במסגרת החלויות השוטפות כך שנכון לתאריך הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 יתרת הסדרה עומדת על 66,660,000 אגרות חוב (סדרה א').

ביום 31 בדצמבר 2017 פרעה רגינסי 16,670,000 אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת המהוות חמישית מאגרות החוב.

אגרות החוב (סדרה א') של רגינסי מובטחות בערבות של קבוצת חג'ג' (הערבות הינה מוגבלת בסכום כולל שלא יעלה על 100 מיליון ש"ח והריבית בגינה) ומדורגות על ידי חברת הדירוג Standard & Poor's Maalot בדירוג iBBB+.

נכון ליום 31 בדצמבר 2017 רגינסי עומדת באמות מידה פיננסיות בהתאם לשיטת הנאמנות של אגרות החוב.

ב. ביום 29 במאי 2014 פרסמה החברה תשקיף מדף על בסיס הדוחות ליום 31 בדצמבר 2013. על בסיס תשקיף מדף זה הנפיקה החברה ביום 30 ביולי 2014 45,768,000 ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ה') על פי דוח הצעת מדף. שיעור הריבית השנתית של אגרות החוב שנקבע במכרז הינו 6%, שיעור הריבית החצי שנתי הראשונה הינו 2.51%, תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2014.

התמורה נטו שהתקבלה לחברה בגין הקצאת אגרות חוב סדרה ה' שהוקצו לציבור היא: 44,950 אלפי ש"ח ע.ג.

לצורך ההנפקה דורגו אגרות החוב על ידי חברת מעלות Standard & Poor's בדירוג iBBB+.

ביום 28 בספטמבר 2016, פרסמה החברה דוח הצעת מדף מכוח תשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 29 במאי 2014 (נושא תאריך 30 במאי 2014), שתוקפו הוארך עד ליום 29 במאי 2017 (להלן: "דו"ח ההצעה").

במסגרת דוח ההצעה, הציעה החברה לציבור, במסגרת שני מכרזים נפרדים ובלתי תלויים, עד 3,400,000 מניות החברה במחיר של 10 ש"ח למניה ועד 100,000,000 אגרות חוב (סדרה ה'), במחיר השווה ל-104.4% מערך הנקוב, בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה

במכרז המניות נתקבלו 19 בקשות (כולל 16 בקשות ממשקיעים מסווגים) לרכישת 2,711,300 מניות, במחיר של 10 ש"ח למניה. במכרז האג"ח נתקבלו 51 בקשות (כולל 31 בקשות ממשקיעים מסווגים) לרכישת 87,514,000 אגרות חוב (סדרה ה'), במחיר של השווה ל-104.4% מערך הנקוב (קרי, 104.4 ש"ח).

התמורה ברוטו אשר התקבלה בגין הקצאת המניות ואגרות החוב שהונפקו על פי דו"ח ההצעה היא כ-118,478 אלפי ש"ח (נטו - כ-116 מיליון ש"ח).

יתרת אגרות החוב שנוותרו בסדרה נכון ליום 31 בדצמבר 2017 הינה בסך של כ-108,612 אלפי ש"ח ע.ג. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 החברה עומדת באמות מידה פיננסיות בהתאם לשיטת הנאמנות של אגרות החוב.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16 - אגרות חוב (המשך)

- ג. ביום 14 ביולי 2015 הנפיקה החברה 100,000,000 ע.ג. אגרות חוב חדשות (סדרה ו'). אגרות החוב הונפקו במחיר של 94.1% מערך תמורת סך של 94,100,000 ש"ח. אגרות החוב אינן צמודות למדד כלשהו והם יפרעו ב-5 תשלומים שנתיים החל מיום 30 באפריל 2017 כדלקמן: 15% מהקרן יפרע ביום 30 באפריל 2017, 20% מהקרן יפרע ביום 30 באפריל 2018, 20% נוספים יפרעו ביום 30 באפריל 2019, 22.5% יפרעו ב-30 באפריל 2020, ו-22.5% יפרעו ביום 30 באפריל 2021. עד ליום 30 באפריל 2017 תשאנה אגרות החוב שיעור ריבית שנתית של 1.5% (על בסיס 365 ימים בשנה) ואילו החל מיום 1 במאי 2017 יישאו אגרות החוב ריבית שנתית קבועה של 6%. הריבית תשולם במהלך חיי אגרות החוב ב-30 באפריל וב-31 באוקטובר. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ-7,544 אלפי ש"ח, תמורת ההנפקה נטו הינה 92,456 אלפי ש"ח והריבית האפקטיבית הינה כ-7.35%. יעוד תמורת ההנפקה היה פרעון קרן וריבית ההלוואה שנטלה החברה מקרן אוריגו אשר מועד פרעונה חל ביום 5 באפריל 2017. יתרת אגרות החוב שנותרה בסדרה נכון ליום 31 בדצמבר 2017 הינה בסך של כ-85,000 אלפי ש"ח ע.ג. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 החברה עומדת באמות מידה פיננסיות בהתאם לשיטת הנאמנות של אגרות החוב.
- ד. ביום 24 בינואר 2017, הנפיקה החברה 116,247,000 ש"ח ע.ג. חדשות (סידרה ז'). אגרות החוב אינן צמודות למדד או מטבע כלשהו. אגרות החוב תעמודנה לפירעון בשישה תשלומים, לא שווים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017-2022, שישולמו כדלקמן: תשלום הקרן הראשון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 5% מקרן אגרות חוב, ישולם ביום 31 בדצמבר 2017. שלושה תשלומים, שכל אחד מהם יהיה בסך השווה לשיעור של 10% מקרן אגרות החוב, ישולמו בימים 31 בדצמבר 2018, 31 בדצמבר 2019 ו-31 בדצמבר 2020 ושני תשלומים נוספים, של אחד מהם יהיה בסך השווה לשיעור של 32.5% מקרן אגרות החוב, ישולמו בימים 31 בדצמבר 2021 ו-31 בדצמבר 2022. אגרות החוב יישאו ריבית שנתית קבועה של 5.1%, שיעור הריבית הראשונה הינו 2.2%. תשלום הריבית הראשון שולם ביום 30 ביוני 2017. הריבית בגין אגרות החוב תשולם בשני תשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2022 (כולל). הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ-2,453 אלפי ש"ח, תמורת ההנפקה נטו הינה כ-113,794 אלפי ש"ח והריבית האפקטיבית הינה כ-5.71%. יתרת אגרות החוב שנותרה בסדרה נכון ליום 31 בדצמבר 2017 הינה בסך של כ-110,435 אלפי ש"ח ע.ג. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 החברה עומדת באמות מידה פיננסיות בהתאם לשיטת הנאמנות של אגרות החוב.
- ה. אגרות החוב מסווגות בדוח על המצב הכספי בהתאם למחזור התפעולי של החברה ובהתאם לנכסים אותם מממנות אגרות החוב. אגרות חוב אשר מועד פרעונן הינו פחות משנה מסווגות לזמן קצר ללא תלות בנכס אותן הן מממנות.
- ו. אגרות החוב מדורגות על ידי חברת הדירוג מעלות Standard & Poor's בדירוג +/iBBB.
- ז. השווי ההוגן של אגרות החוב והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2016		ליום 31 בדצמבר 2017	
שווי הוגן לפי ערך בספרים מחיר בורסה אלפי ש"ח		שווי הוגן לפי ערך בספרים מחיר בורסה אלפי ש"ח	
302,006	291,218	356,613	334,536

אגרות חוב וריבית לשלם

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות

א. התקשרויות

1. העמדת בטוחות של בעלי השליטה לחברה

ביום 26 בינואר 2012, אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון רגינסי (חברה בת של החברה) התקשרות במסגרתה החברה ו/או בעלי השליטה בה, ה"ה יצחק חגי' ועידו חגי' (להלן ביחד: "בעלי השליטה"), יהיו רשאים (כולם או חלקם, לפי העניין) להעמיד לרגינסי ו/או לתאגידים בשליטתה (להלן ביחד: "הקבוצה"), מעת לעת וללא תמורה, על פי שיקול דעתם הבלעדי ומבלי שבעתיד יידרש לצורך כך אישור נוסף של אורגני רגינסי, ערבויות ו/או בטוחות מכל מין וסוג שהוא (להלן ביחד: "ערבויות") וזאת לצורך הבטחת התחייבויות אותן ייטול מי מתאגדי הקבוצה במסגרת התקשרויותיו עם צדדים שלישיים.

ביום 31 במרץ 2015, אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, התקשרות במסגרתה בעלי השליטה בחברה, האחים חגי' יהיו רשאים (כולם או חלקם, לפי העניין) להעמיד לחברה ו/או לתאגידים בשליטתה (להלן: "הקבוצה"), מעת לעת וללא תמורה, על פי שיקול דעתם הבלעדי ומבלי שבעתיד יידרש לצורך כך אישור נוסף של אורגני החברה (בכפוף להוראות הדין), ערבויות ו/או בטוחות מכל מין וסוג שהוא וזאת לצורך הבטחת התחייבויות אותן ייטול מי מתאגדי הקבוצה במסגרת התקשרויותיו עם צדדים שלישיים.

ביום 6 באוקטובר 2013, אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון רגינסי העמדת ערבות על ידי מר עידו חגי' לצורך הבטחת התחייבות רגינסי כלפי שותפה לשעבר בפרויקט הגוש הגדול.

ביום 13 בנובמבר 2013, אישרו ועדת הבירות ודירקטוריון החברה, העמדת ערבות (ללא תמורה) על ידי האחים חגי' לצורך הבטחת התחייבויות חגי' מגדלי הארבעה, החברה הנכדה של החברה, כלפי תאגיד בנקאי שהעמיד לה מימון לבניית המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה (לרבות ביחס לתוספת להסכם המימון שנחתמה בקשר עם הקומות הנוספות שהתווספו למגדל הצפוני). חלק מהעילות לפירעון מידי של האשראי נבחנות גם למול האחים חגי'. יצוין כי הערבות חלה גם ביחס לתוספת להסכם הליווי שנחתמה ביום 11 בינואר 2016.

ביום 20 בפברואר 2014, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה העמדת ערבות על ידי האחים חגי', ביחד ולחוד, לטובת הבטחת התחייבויות רגינסי כלפי בנק המעמיד לרגינסי מימון בנקאי בקשר עם חלקה בפרויקט איינשטיין 333.

ביום 21 באפריל 2016, ערבות על ידי האחים יצחק ועידו חגי', לטובת הבטחת התחייבויות רגינסי כחברת קבוצת הרכישה בפרויקט רסיטל, כלפי גורם מממן (וכחלק מבטוחות נוספות שהועמדו על ידי רגינסי ויתר חברי קבוצת הרכישה כלפי הגורם המממן). החלטת ועדת הביקורת ודירקטוריון רגינסי נכנסה לתוקפה עם כניסתו לתוקף של הסכם המימון שנחתם עם הגורם המממן ביום 27 בנובמבר 2016. כל אחת מהערבויות מוגבלת לסך של 13 מיליון ש"ח, כאשר יצוין כי יתרת ההלוואה עומדת נכון למועד פרסום הדו"ח על כ- 13.5 מיליון ש"ח.

2. פקיעת אופציות

כתוצאה מסיום כהונתה של גברת גלית אזולאי ביום 31 באוקטובר 2017 כסמנכ"ל פיתוח עסקי ומשנה למנכ"ל החברה, ובהתאם לתנאי כתבי האופציה שהוקצו לה, לא התגבשה זכאותה ל-776,521 כתבי האופציה שהוקצו עבורה ואלה פקעו עם פרישתה.

במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2017 הודיעה החברה כי בשל רצונו להתפנות לענייניו האישיים, הוסכם עם מר נתן פריד, אשר מכהן כסמנכ"ל בכיר ומנהל עסקים ראשי וכן כמשנה למנכ"ל החברה, כי מר פריד יסיים ביום 31 בדצמבר 2017, את תפקידו בחברה. יצוין כי כתוצאה מסיום כהונתו של מר פריד ביום 31 בדצמבר 2017, ובהתאם לתנאי כתבי האופציה שהוקצו לו, לא התגבשה זכאותו של מר פריד ל-776,521 כתבי האופציה שהוקצו עבורו ואלה פקעו עם הודעתו לחברה. כתוצאה מהאמור לעיל רשמה החברה בשנת 2017 רווח של כ-645 אלפי ש"ח בגין פקיעת כתבי אופציה.

3. ביום 26 בנובמבר 2015, אישרה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה מספר התקשרויות כדלקמן:

(א) אישור תיקון תנאי העסקתה כמשווקת בחברה, של בתו של מר יצחק חגי', מבעלי השליטה בחברה, לתקופה של שלוש שנים, תמורת שכר חודשי קבוע בסך של 10,000 ש"ח ברוטו וכן עמלת מכירות בגין מכירת כל יחידה ו/או נכס אשר ימכרו על ידי החברה או חברות קשורות לחברה כתוצאה מעבודתה של עדן בסך השווה ל-0.3% ממחיר הנכס; (ב) התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה קבוצתית ובפוליסות עתידיות והגדלת סכומי הכיסוי והתשלום, וכן הכללת הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בפוליסות האמורות; (ג) מתן התחייבות לשיפוי מתוקנת לכלל חברי דירקטוריון החברה ונושאי המשרה המכהנים בחברה, לרבות ה"ה יצחק חגי' ועידו חגי' והגדלת הסכומים המיוחדים לכל אחד מסוגי האירועים המפורטים בתוספת לכתב השיפוי (עקב הגידול המהותי שחל בהיקפי הפעילות של החברה); (ד) חידוש התקשרות (עד כה ההתקשרות נעשתה עם רגינסי) בהסכם לקבלת שירותים בתפקיד ניהול, ארגון ושיווק פרויקטים וכן שירותים בתחום הליווי הבנקאי מאחותם של האחים יצחק ועידו חגי', והגדלת התמורה החודשית ששולמה לה עד לתום חודש יולי 2015 מסך של 17,000 ש"ח, לסך של 25,000 ש"ח, בתוספת מע"מ; (ו) מינוי מר מנשה ארנון לתקופת כהונה שלישית כדירקטור חיצוני בחברה.

ביום 14 באוגוסט 2016 אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה עם חברה בשליטת מר עידו חגי' (להלן: "חברת עידו" ו-"עידו", בהתאמה), במסגרתה מעניקה חברת עידו לחברה שירותי מנכ"ל באמצעות עידו (המכהן גם כמנכ"ל רגינסי), בהיקף משרה שלא יפחת מ-90% לקבוצה כולה ומ-50% לחברה וכפי הנדרש לתפקיד. ההתקשרות נכנסה לתוקף רטרואקטיבית ליום 1 באוגוסט 2016, שהינו המועד בו באה לידי סיום התקשרות דומה בין הצדדים (כשחרף סיומה, המשיך עידו להעניק משירותיו לחברה) והיא תיוותר בתוקף עד ליום 31 ביולי 2018.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

3. (המשך)

בתמורה להעמדת שירותי הניהול תשלם החברה לחברת עידו תשלום חודשי בסך של 103,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין וצמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2016. בנוסף, תהיה זכאית חברת עידו: (א) כל זמן שההתקשרות בתוקף - למענק שנתי בשיעור של 5% מהרווח השנתי לפני מס (כפי שהוגדר במסגרת ההתקשרות) אשר גובהו המקסימאלי נקבע לסך של 4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ; (ב) לאחר שההתקשרות תסתיים - למענק בשיעור של 5% מהרווחים לפני מסים שינבעו לחברה מפרויקטים מתקדמים (כפי שהוגדרו במסגרת ההתקשרות), אשר לא יוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה בתקופות שתסתיימנה עד למועד סיום כהונתו של עידו בתפקיד המנכ"ל (להלן: "נקודת החתך"), אלא רק בדוחותיה הכספיים של החברה שיפורסמו בגין השנה בה תחול נקודת החתך ובגין 3 השנים שלאחר מכן (להלן: "תקופת ההשתתפות"), וזאת בהתאם למנגנון שהוגדר בהסכם. יצוין כי המענק שישולם לחברת הניהול בתקופת ההשתתפות לא יעלה על 3 מיליון ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ ועל סך כולל של 12 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ לכל תקופת ההשתתפות (הסכומים צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2016).

כמו כן, החברה תשיב לחברת עידו או לעידו, לפי העניין, את מלוא ההוצאות (ללא תקרת הוצאות) אשר יוצאו על ידו מתוקף תפקידו כמנכ"ל, בהתאם למנגנון שעוגן בהתקשרות. ביום 25 באוגוסט 2016 אישרה ועדת תגמול וועדת הביקורת של החברה חלוקת תשלום בונים למר עידו חגי' בגין רווחי שנת 2015 בסך של 1,975 אלפי ש"ח.

ביום 29 במרץ 2017 אישרה ועדת תגמול וועדת הביקורת של החברה חלוקת תשלום בונים למר עידו חגי' בגין רווחי שנת 2016 בסך של 2,031 אלפי ש"ח.

ביום 22 במרץ 2018 אישרה ועדת תגמול וועדת הביקורת של החברה תשלום בונים למר עידו חגי' בגין רווחי שנת 2017 בסך של 4,000 אלפי ש"ח.

בהתאם לעמידה ביעדים שלעיל, נכון ליום 31 בדצמבר 2017 יתרת הבונוס לשלם בספרי החברה הינו בסך 6,388 אלפי ש"ח.

ביום 28 בדצמבר 2017 אישרה האסיפה הכללית השנתית של החברה (לאחר שניתן לכך אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה): (1) מתן כתבי פטור לה"ה יצחק ועידו חגי', המכהנים כדירקטור ודירקטור ומנכ"ל החברה, בנוסח זהה לנוסח שניתן בעבר ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה; (2) חידוש התקשרות להחזר הוצאות למר יצחק חגי', המכהן כדירקטור פעיל בחברה, אשר תאושרנה על ידי ועדת התגמול של החברה, לרבות רטרואקטיבית, כנגד המצאת חשבוניות כדין, וזאת בתוקף מיום 1 בינואר 2018. בנוסף, כל עוד לא ישונו תנאיה של ההתקשרות להחזר הוצאות למר יצחק חגי' שאושרה בעבר על ידי רג'נסי, אזי רג'נסי תשיב למר יצחק חגי' הוצאות כאמור בסכום שלא יעלה על 100 אלפי ש"ח בשנה ואם וככל שההוצאות שהוציא מר יצחק חגי' עבור רג'נסי ותאגידים בשליטתה יעלו על הסך האמור, יושבו הוצאות אלו למר יצחק חגי' על ידי החברה עצמה.

4. סומייל

בחודש דצמבר 2012 התקשרה חגי' סומייל (חברה בת בבעלות מלאה של החברה) במספר הסכמים עם בעלי אופציה שהחזיקו באופציות לרכישת זכויות במקרקעין ב"מתחם סומייל" ברחוב אבן גבירול בת"א (להלן: "מחזיקי האופציה"). במסגרת ההסכמים הסבו מחזיקי האופציה לחגי' סומייל שני הסכמי אופציה לרכישת מקרקעין במתחם סומייל כמפורט להלן. כמו כן, במסגרת ההסכמים עם מחזיקי האופציה זכאים מחזיקי האופציה ל-24% מכל רווח שינבע לחגי' סומייל מהמקרקעין בהתאם לעקרונות שנקבעו בהסכמים. חגי' סומייל שילמה, לבעלי האופציה סך של 4 מיליון ש"ח כתשלום על חשבון הרווח אולם תשלום זה לא יושב לחגי' סומייל בכל מקרה. בשנת 2013 חתמה חגי' סומייל על שני הסכמים לרכישת מלוא הזכויות "במתחם סומייל" תמורת סך של כ-187.5 מיליון ש"ח ובתוספת מע"מ.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים חתמה חגי' סומייל על כ-152 הסכמי מכר עם חברי קבוצת רכישה שהצטרפו לקבוצת הרכישה אותה מארגנת חגי' סומייל לפרויקט זה. יצוין כי כלל הסכמי המכר שנחתמו הינם חלוטים עד למועד אישור הדוחות הכספיים. במהלך שנת 2017 הכירה החברה לראשונה ברווח מהזכויות בפרויקט שמומשו עד כה בסכום של כ-91 מיליון ש"ח (רווח גולמי).

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

4. סומייל (המשך)

נכון למועד דוח זה במקרקעי הפרויקט ממשיכים בימים אלה עבודות חפירה ודיפון. במסגרת ההתחייבויות הקיימות ביחס למקרקעי הפרויקט לצורך קבלת היתר בניה מלא לפרויקט דרוש פינוי של גורם המחזיק במקרקעי המתחם (המחזיק מבנה שלא במקרקעי הפרויקט), ולעניין זה יצוין כי הגורם אשר התחייב לפעול לביצוע הפינויים הנדרשים במתחם סומייל ומחזיק בעצמו באותו המבנה במתחם סומייל (להלן: "צד ג'"), לא פונה את המבנה המוחזק על ידו. לאור כך, החלו בהליכי בוררות כנגד אותו צד ג' שמטרתם אכיפת פינוי מקרקעי המתחם וקבלת סעד כספי נגדו וזאת בהתאם להוראות הסכם הפינויים שנחתם עימו בעבר. בעקבות הליכים אלו, הגיש אותו צד ג' תביעה נגדית ביום 18 באפריל 2017 נגד קבוצת הרכישה וכן צירף לתביעה את החברה ואת חברה הבת, כנתבעות נוספת.

חברי קבוצת הרכישה ובהם חברה הבת טוענים בכתבי הטענות מטעמם, בין היתר, כי צד ג' הפר את הוראות הסכם הפינויים, וגורם לעיכוב בעמידה במטלת הפינויים ולנזקים נוספים. כמו כן, עתרו חברי הקבוצה לקבלת סעד של השלמת מלוא הפינויים הנדרשים ודרישה לפיצוי כספי בגין הנזקים אשר נגרמו ממעשיו של צד ג', בסך כולל של כ-150 מיליון ש"ח. בהקשר זה יצוין, כי כנגד צד ג' קיימים מספר פסקי דין חלוטים שניתנו ע"י ערכאות משפטיות המחייבות את צד ג' לפינוי אותם המבנים, ללא כל תמורה.

מנגד, צד ג' עותר לקבלת פיצוי כספי מהחברה, חברת הבת וחברי קבוצת הרכישה בסך כולל (מעבר לסך של כ-35 מיליון ש"ח ששולמו עד כה) של כ-104 מיליון ש"ח (המשקף סך הגבוה בכ-85 מיליון ש"ח מהסכום אותו היה זכאי לקבל בהתאם להוראות הסכם הפינויים) בגין פינוי כל מתחם סומייל, וזאת ללא הצגת כל בסיס עובדתי או משפטי התומך בטענותיו ודרוש פיצוי כספי נוסף ככל שיתווספו יחידות דיר בפרויקט (אשר, בהתאם לתביעתו, אף עשוי להצטבר לסכום מהותי נוסף, וזאת אם וככל ויתקבלו כלל האישורים הנדרשים להגדלת כמות יחידות הדיר בפרויקט), וזאת כאמור, ללא כל בסיס עובדתי או משפטי לדרישותיו.

קבוצת הרכישה והחברה דוחות את הטענות הנטענות בכתבי הטענות של צד ג', ולהערכת החברה נראה כי אין כל בסיס עובדתי ו/או משפטי לטענות צד ג' ולדרישותיו, ולא מן הנמנע כי הנטען ונדרש בכתבי הטענות של צד ג' מיועד ליצור לחץ כנגד תביעתה של קבוצת הרכישה.

בהתאם להחלטת הבורר, סדרי הדיון בהליכי הבוררות יעשה באופן שתחילה תידון תביעת הפינוי שהגישה החברה כלפי אותו צד ג', ולאחר מכן ידונו התביעות הכספיות בין הצדדים ונכון למועד זה טרם הסתיימו ישיבות ההוכחות בתביעת הפינוי.

ביום 28 ביוני 2017, חתמה חברת הבת עם צדדים שלישיים (להלן: "הרוכשים") על הסכמי המכר, לפיהם תמכור החברה (במאוחד) לרוכשים זכויות במקרקעי פרויקט סומייל, המשקפות זכות להקמת 12 יחידות דיר, לרבות חניות הצמודות להם, בתמורה כוללת (הכוללת תשלום עבור הקרקע ודמי ייעוץ שישולמו לחג'ג' סומייל) בסך של כ-37 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). הרוכשים יממנו על חשבונם את העלויות הנדרשות להקמת היחידות הנרכשות על ידם. בנוסף חתמה החברה ביום 24 באוגוסט 2017, עם צד שלישי אחר (להלן: "הרוכש" ביחד עם הרוכשים "קבוצת הרוכשים"), על הסכם מכר למכירת זכויות במקרקעי פרויקט סומייל, המשקפות זכות להקמת כלל שטחי המסחר בפרויקט (שטחי מסחר בקומת הקרקע ושטחי גלריה ככול שיהיו), וחניות הצמודות להם (להלן: "שטחי המסחר סומייל"). בתמורה כוללת הכוללת תשלום עבור הקרקע ודמי ייעוץ) בסך של כ-13 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). הרווח ממכירות אלה נכלל בתוצאות הפעילות של החברה בדוח זה.

נכון למועד אישור הדוח השלימו הרוכשים תשלום בסך של כ-31 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) בגין יחידות הדיר בסומייל. כ-10% נוספים מהתמורה ישולמו לחברה עם קבלת היתר בניה לפרויקט (אך בכל מקרה לא יאוחר ממועד העמדת ליווי בנקאי), והיתרה עם העמדת ליווי בנקאי לפרויקט. התמורה בגין השטח המסחרי בסומייל, הינה בסך כולל של כ-13 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). 10% שולמה במועד החתימה, 30% שולמו בתוך 45 יום מיום חתימת ההסכם 20% עם קבלת היתר בניה לפרויקט (אך בכל מקרה לא יאוחר ממועד העמדת ליווי בנקאי), והיתרה עם העמדת ליווי בנקאי לפרויקט.

בנוסף לזכויות שנרכשו על ידי הרוכשים מהחברה ומרג'נסי (כמפורט להלן), יצוין כי קבוצת הרוכשים ניהלה משא ומתן אשר לא השתכלל בסופו של דבר לחתימה על הסכם מחייב, לרכישת הזכויות לשטחי המסחר בפרויקט "הצעירים" בתל אביב, שלמיטב ידיעת החברה, כמחצית מהזכויות בהם מוחזקות על ידי מר עידו חג'ג', מבעלי השליטה בחברה אשר מכהן גם כדירקטור ומנכ"ל בחברה וברג'נסי. לאור משא ומתן האמור, נבדק עניינם האישי של האחים חג'ג' בהתקשרויות החברה ורג'נסי עם קבוצת הרוכשים, ובישיבתה מיום 26 ביולי 2017, קבעה ועדת הביקורת של החברה כי לאור הצהרה שמסר בנושא מר עידו חג'ג' ולאור היעדר קשרים אחרים עם קבוצת הרוכשים, עניינם האישי של האחים יצחק ועידו חג'ג' בהתקשרויות שפורטו לעיל הינו זניח ולפיכך די באישור דירקטוריון החברה את ההתקשרויות, אשר התקבל ביום 28 ביוני 2017. יצוין כי החלטה דומה התקבלה באותו מועד גם על ידי ועדת הביקורת של רג'נסי.

על אף ענייני הזניח כאמור, התחייב מר עידו חג'ג' להביא לאישור את עסקת הצעירים (אשר כאמור לעיל לא השתכללה לידי חתימה על הסכם מחייב) לאישור ועדת הביקורת של החברה ורג'נסי. בהתאם, הובאו תנאי עסקת הצעירים בפני חברי ועדת הביקורת של החברה וחברי ועדת הביקורת של רג'נסי על מנת שאלה ייבחנו אם עסקת הצעירים הינה בתנאי שוק, אם לאו. בישיבותיהן מיום 26 באוקטובר 2017, נקבע על ידי ועדת הביקורת של החברה ועל ידי ועדת הביקורת של רג'נסי, כי עסקת הצעירים הינה בתנאי שוק.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

5. הסכם מימון לחג'ג' סומייל

א. עיקרי ההסכם

קבוצת הרכישה (להלן: "הקבוצה") של פרויקט סומייל [אותו מארגנת חברת הבת של החברה קבוצת חג'ג' סומייל בע"מ (להלן: "חברת הבת"), אשר גם נמנית על חברי הקבוצה] קיבלה אישור עקרוני למימון הקמת פרויקט סומייל על ידי מוסד בנקאי בישראל (להלן: "הבנק"), וכי לאור רצון הקבוצה לקדם את לוחות הזמנים להקמת הפרויקט בד בבד עם הליכי אישור כלל חברי הקבוצה על ידי הבנק, ולצורך תשלום היטלי השבחה, פינוי המחזיקים במקרקעי הפרויקט וביצוע חפירה ודיפון בפרויקט (בתקציב כולל של כ-130 מיליון ש"ח), התקשרה הקבוצה ביום 19 בדצמבר 2016 על הסכם הלוואה (להלן: "ההסכם"), שהוראותיו העיקריות, ביחס לחברת הבת, הינן כדלקמן:

1. תנאי הלוואה - המלווה העמיד לחברי הקבוצה הלוואה, שתקופתה ביחס לחברת הבת הינה שנה (להלן: "תקופת הלוואה"), בחודש דצמבר 2017 האריכה החברה את מועד פירעון יתרת הלוואה ב-6 חודשים עד ליוני 2018, קרן הלוואה תפרע בתשלום אחד. הלוואה הכוללת הינה בסך של 89 מיליון ש"ח (להלן: "ההלוואה הכוללת"), כאשר חלקה של חברת הבת בהלוואה הכוללת הינו בסך של כ-57 מיליון ש"ח ונושא ריבית שנתית שאינה צמודה בשיעור 8% (להלן: "ההלוואה"). ששולמה מראש. נכון ליום 31 בדצמבר 2017 יתרת החוב של החברה בהלוואה זו הינה סך של כ-47 מיליון ש"ח.

2. ריבית פיגורים - ככל וייווצר איחור בתשלום סכום מסכומי הלוואה ו/או ככל ויתקיים אירוע המהווה עילה לפירעון מיידי של הלוואה הכוללת בהתאם הוראות ההסכם, תתווסף לסכום הרלוונטי ריבית פיגורים בשיעור 7%, וזאת בהתאם להוראות ההסכם.

3. עמלת ליווי - המלווה זכאי לעמלת ליווי בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח.

4. לא תהיה כל ערבות הדדית בין חברי הקבוצה בנוגע לפירעון חלקו של כל אחד בהלוואה הכוללת.

5. זכאותה של חברת הבת לקבלת תמורת הזכויות במקרקעי פרויקט סומייל שנרכשו הימנה על ידי יתר חברי הקבוצה, ושטרם שולמו לה עד כה, תהא נחותה לזכויות המלווה כלפי אותם חברי קבוצה. אולם אין בכך כדי לגרוע מזכותה של חברת הבת לקבלת יתרות כספים אלו.

6. בטוחות

(א) שעבוד (משכנתא) קבוע מדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט ועל זכויות כל אחד מחברי הקבוצה במרשם הייעודי לו בגין מקרקעי הפרויקט.

(ב) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כלל זכויות כלל חברי הקבוצה במקרקעין ובחשבונות הנאמנות של הפרויקט.

(ג) שעבוד שוטף על כל נכסי חברת הבת להבטחת חובה של חברת הבת.

(ד) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל החזקות החברה בחברת הבת.

(ה) ערבות החברה לחובות חברת הבת על פי ההסכם.

7. חבר קבוצה מפר

ההסכם נוקב בשורה של אירועים (דוג' הליכי פשיטת רגל, הוצל"פ, פגם בתוקף בטוחות, אי תשלום של חלק מסכומי הלוואה) ביחס לכל אחד מחברי הקבוצה, אשר אם התקיימו ולא תוקנו בתוך 60 יום מקבלת הודעה על כך מידי המלווה, יביאו לכך שיראו באותו חבר הקבוצה כ"חבר קבוצה מפר", ובמקרה זה המלווה יוכל לדרוש את החלפת חבר הקבוצה המפר בהתאם להוראות שנקבעו לעניין זה במסגרת ההסכם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

5. הסכם מימון לחג'ג' סומייל (המשך)

א. עיקרי ההסכם (המשך)

8. פירעון מיידי

ההסכם נוקב בשורה של אירועים הנוגעים להתפתחויות שליליות בקשר עם מצבם הכלכלי של חברי קבוצת הרכישה (ובכללם חברת הבת); לעמידתם של חברי הקבוצה בהוראות ההסכם ההלוואה; לפגיעה בבטוחות שהועמדו על ידם לטובת המלווה; ולמצב הפרויקט וקרקע הפרויקט) שבהתקיימם (ובכפוף לתקופות ריפוי שנקבעו בהסכם, כל שנקבעו), יהיה זכאי המלווה להעמיד את ההלוואה הכוללת לפירעון מיידי (בכפוף למנגנון שנקבע לעניין זה בהסכם), לממש את הבטוחות ולקבל את כלל סכומי הריבית וריבית הפיגורים המוקנים לו מכוח ההסכם (ככל שיהיה זכאי לה). בין יתר האירועים האמורים, שמרביתם הינם מקובלים בהסכמי הלוואה, נקבעו גם אירועים כדלקמן:

(א) אם 7 חברי הקבוצה המחזיקים בזכויות בפרויקט או מחברי קבוצה המחזיקים בשווי (קרקע) העולה על 15 מיליון ש"ח (ביחד להלן: "חברי הקבוצה המפרים"), הפרו את ההסכם בהתאם לתנאי ההפרה שהוסכמו בהסכם והחלפתם לא בוצעה בתוך 45 ימים.

(ב) אם לא הושלם בלשכת רישום המקרקעין רישום זכויותיה במקרקעין של חברת הבת וזאת בתוך 9 חודשים ממועד חתימת ההסכם (ובכפוף לאמור בו), בד בבד עם רישום המשכנתא לטובת המלווה על זכויות חברת הבת. יצוין בעניין זה כי רישום הזכויות האמור על שמה של חברת הבת מותנה בתשלום היטלי ההשבחה בגין התב"עות החלות על המקרקעין, ותשלום זה עתיד להשתלם מתוך כספי ההלוואה וההון העצמי שהועמד.

(ג) אם לא התקבל בתוך 45 ימים ממועד תשלום היטלי ההשבחה אישור העיריה והוועדה המקומית לתכנון ובניה לצורך העברת הזכויות במקרקעין על שם חברי הקבוצה בלשכת רישום המקרקעין, ובלבד שנמסרה לאחר המועד כאמור דרישת המלווה 30 ימים מראש ובכתב.

(ד) אם הופר ו/או שונה ו/או בוטל הסכם הרכישה ו/או הסכם השיתוף הקיים בין חברי הקבוצה ו/או ניתנו התחייבויות ביחס למקרקעין ו/או לפרויקט, מעבר לתקציב דו"ח האפס של הפרויקט, אשר יש בהם כדי לפגוע בשווי המקרקעין בסך העולה במצטבר על 15 מיליון ש"ח ביחס לשומת הנוכחית, ללא הסכמת המלווה, ו/או נעשתה עסקה בקשר למקרקעין ללא קבלת הסכמתו של המלווה (להלן ביחד בסעיף זה: "ההפרה"), וההפרה לא תוקנה על ידי חברי הקבוצה בתוך 30 ימים ממועד קבלת הודעה מאת המלווה.

(ה) אם שווי המקרקעין ירד ב- 15% ביחס להערכת שווי שנעשתה לקרקע מחודש יולי 2016.

(ו) אם יידרש הון נוסף לצורך תשלום היטלי ההשבחה והפינויים, מעבר למפורט בהסכם ההלוואה, וזה לא יועמד על ידי חברי הקבוצה, בהתאם להוראות ההסכם, תוך 14 יום.

ב. אישור העמדת ערבות על ידי בעלי השליטה

בקשר עם העמדת הערבות על ידי האחים יצחק ועידו חג'ג', להבטחת התחייבויות החברה הנכדה על פי ההסכם, יצוין כי ביום 19 במאי 2016 אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את העמדת הערבויות כאמור על ידי האחים חג'ג' כעסקה שאין בה אלא כדי לזכות את החברה, וזאת לאור היותה ניתנת על ידי האחים חג'ג' מבלי שמשולמת להם כל תמורה בגין כך.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

6. התחדשות עירונית

בחודש דצמבר 2012 התקשרה התחדשות עירונית בהסכם לשיתוף פעולה עם צדדים שלישיים (להלן: "השותף להסכם" ו/או "קריגר") לפעילות בתחום תמ"א 38. בהסכם שיתוף הפעולה נקבעו עקרונות לשיתוף הפעולה בין הצדדים לגבי פרויקטים בתחום תמ"א 38, תפקידו של כל צד להסכם, מימון הפעילות ועוד. עוד הוסכם כי התחדשות עירונית תוכל לבחור את הפרויקטים בהם תרצה ליטול חלק בתחום זה מתוך הפרויקטים של השותף להסכם תמ"א כאשר בכל פרויקט בו תבחר החברה ידאג השותף להסכם תמ"א להקצות להתחדשות עירונית 50.1% ממניות חברת הפרויקט. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, נבחרו על ידי החברה במסגרת שיתוף הפעולה, מתוך כלל המבנים שאותרו על ידי קריגר, כ-27 פרויקטים (להלן: "הפרויקטים הקיימים"), כאשר להערכת החברה, בפועל רק כ-20 מהם יוצאו לפועל על ידה. נכון ליום 31 בדצמבר 2017, העמידה התחדשות עירונית לקריגר נדל"ן הלוואות, בסך קרן של כ-5.4 מיליוני ש"ח (להלן: "ההלוואות") וזאת כנגד בטחונות שהועמדו לה על ידי קריגר. בהתאם להסכמי ההלוואה, ההלוואות האמורות נושאות ריבית בשיעור 12% וצמודות למדד המחירים לצרכן (יתרת ההלוואות עומדת נכון למועד זה על סך של כ-9 מיליון ש"ח). התחדשות עירונית זכאית להורות לקריגר נדל"ן להסב הלוואות שהועמדו לה כהלוואות לחברות הפרויקטים, שכן ההלוואות האמורות נועדו להשיב לקריגר נדל"ן הוצאות שהוצאו עד למועד ההסבה עבור חברות הפרויקטים. ההלוואות האמורות תיפרענה מיד עם היווצר מקור תזרימי בחברות הפרויקטים וזאת בטרם כל החזר אחר למי מהצדדים.

בנוסף, נכון למועד זה, במספר מועט של פרויקטים, העמידה התחדשות עירונית (באמצעות הלוואות שהועמדו לה ע"י החברה) למספר חברות פרויקטים, הלוואות המסתכמות נכון ליום 31 בדצמבר 2017 לסך של כ-27.8 מיליון ש"ח לטובת קידום הפרויקטים. ההלוואות הועמדו בריבית של 12% עד 15% בתוספת הצמדה למדד. לטובת חלק מהלוואות אלו הועמדו בטחונות ע"י חברות הפרויקט להן ניתנו הלוואות ספציפיות אלו וכן ע"י קריגר. ההלוואות האמורות תיפרענה מיד עם היווצר מקור תזרימי בחברות הפרויקטים וזאת בטרם כל החזר אחר למי מהצדדים. במהלך שנת 2017 החברה התקשרה בהסכמים למכירת מניותיה ב-5 חברות פרויקט, אשר כולם מותנים בהתקיימות תנאים מתלים, במסגרתן תמכור החברה את זכויותיה באותם פרויקטים (כשביחס ל-2 מההסכמים האמורים טרם התקיימו התנאים המתלים להתקיימותם). יובהר כי הכנסות החברה והרווח הצפוי לה מ-5 ההתקשרויות האמורות אינן צפוי להיות מהותי.

7. פרויקט מתחם תכנית נת/600, בנתניה

ביום 17 ביוני 2013 הצטרפה רג'נסי לקבוצת רכישה אשר אורגנה על ידה והחלה בבניית פרויקט מגורים לבניין מגורים בן 68 יחידת דיור (על פני 19 קומות מעל קומת עמודים כפולה). חברי הקבוצה (לרבות רג'נסי) חתמו יחדיו על הסכם מכר עם בעלי המקרקעין וכן חתמו חברי הקבוצה (לרבות רג'נסי) על הסכם שיתוף, אשר נועד להסדיר את בנייתו המשותפת של הפרויקט.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה מחזיקה זכויות ל-3 יחידות. במהלך שנת 2017 התקבל טופס 4 לפרויקט.

8. פרויקט מתחם הגוש הגדול, בתל אביב

רג'נסי אינה נמנית על חברי קבוצת הרכישה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, יתרת דמי הסיחור להם זכאית רג'נסי נכון ליום 31 בדצמבר 2017 בגין פרויקט זה הינם בסך של כ-5 מיליון ש"ח. בחודש ינואר 2018 התקבלה בחברה סך של כ-1.8 מיליון ש"ח מתוך יתרת דמי הסיחור שצוינו לעיל.

9. פרויקט כוכב הצפון

רג'נסי אינה נמנית על חברי קבוצת הרכישה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, יתרת דמי הסיחור להם זכאית רג'נסי בגין פרויקט זה הינם בסך של כ-18.3 מיליון ש"ח.

ביום 29 באוגוסט 2016 וביום 4 במרץ 2018, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון רג'נסי, התקשרות קבוצת הרכישה אותה ארגנה רג'נסי ושבונה את פרויקט כוכב הצפון עם קבוצת רכישה שאורגנה בעבר על ידי האחים חגי' ואשר בונה אף היא פרויקט כוכב הצפון, בהסכמים שונים הנוגעים לבנייתם המשותפת של הפרויקטים (לרבות הסכמי קבלן, הסכם מימון וכו'). יובהר כי בשל העובדה שחלק מבניית הפרויקט הינו משותף בין שתי הקבוצות ולאור כך שהבנק המלווה דרש שהקבוצות יאוחדו לקבוצה אחת משותפת, הוחלט על ידי חברי קבוצות הרכישה שהפרויקט ייבנה כמקשה אחת על ידי שתי הקבוצות (כך שהן תהווה צד אחד לכל ההסכמים הנוגעים לפרויקט ובכלל אלה הסכם המימון והסכם הקבלן הראשי). לאור העובדה שלהחלטה כאמור (על אף שלא התקבלה על ידי רג'נסי עצמה אלא על ידי נציגות חברי הקבוצה ולדרישת הבנק) עשויה להיות השפעה על רג'נסי (שכן דמי הארגון להם זכאית רג'נסי צפויים להתקבל מהבנק שעתיד ללוות בפרויקט את הקבוצה "המאוחדת", כך שקבלתם תהא מותנית בעמידת חברי כל הקבוצה המאוחדת, לרבות חברי הקבוצה שאורגנו על ידי האחים חגי', בהתחייבויותיהם מול הבנק המלווה), אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון רג'נסי ביום 4 במרץ 2018, כי היה ובשל עילה הנוגעת לחברי הקבוצה שאורגנה על ידי האחים חגי', ייגרם לרג'נסי נזק כלשהו ובכלל זה יעוכבו דמי הארגון להם זכאית רג'נסי, ישפו האחים חגי' את רג'נסי בגין כל נזק כאמור מיד בסמוך למועד בו הנזק האמור הפך לחלוט.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. **התקשרויות (המשך)**

10. פרויקט מתחם רסיטל, בתל אביב

חברי קבוצת הרכישה (אשר רגינסי והמוכר נמנים על חבריה) רכשו הזכויות במקרקעי פרויקט רסיטל. חברי קבוצת הרכישה (ובכללם רגינסי) התקשרו בניהם בהסכם שיתוף, אשר נועד להסדיר את בנייתו המשותפת של הפרויקט, אשר כולל נכון למועד זה בניין משרדים בן 21 קומות בשטח כולל של כ-25,000 אלף מ"ר משרדים בתוספת חניות (שצפוי להיות 31 קומות בשטח כולל של כ-37,000 מ"ר), כשקומת הקרקע תכלול גם שטחים למסחר (לעיל ולהלן: "הפרויקט") ובנוסף התקשרו חברי קבוצת הרכישה בהסכם קבלני להקמת הפרויקט וכן עם ספקים נוספים הנדרשים להקמת הפרויקט (שבנייתו נמצאת בעיצומה). יצוין כי חברי הקבוצה חבים ביחד ולחוד כלפי המוכר בכל ההתחייבויות שנקבעו בהסכמי המכר.

ביום 21 באוגוסט 2012, אישר דירקטוריון רגינסי את הצטרפותה של רגינסי כחברת קבוצת הרכישה ואת התקשרותה בהסכם המכר והסכם השיתוף, מכוחם רכשה רגינסי חלק מהזכויות הנרכשות, המשקף את הזכות לדופלקס המצוי בקומות 20+21 בשטח כולל של כ-2,500 מ"ר, כ-250 מ"ר שטחי מסחר וכ-150 חניות (כשנכון למועד זה הזכויות שונתרו בידי רגינסי הינם בסך של כ-2,000 מ"ר משרדים, השטח המסחרי וכ-100 חניות להלן: "זכויות רגינסי"). בנוסף, מחזיקה רגינסי בזכויות ל-10 הקומות הנוספות רגינסי משווקת אותם בימים אלו.

במסגרת הסכם המכר נקבעו הוראות הנוגעות לאופן השלמת העסקה, לרבות בכל הקשור לרישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק שיעמיד מימון לחברי קבוצת הרכישה לצורך תשלום יתרת תמורת הזכויות הנרכשות ועלויות בניית הפרויקט; מנגנוני תשלום ואחריות ביחס לתשלומי המס, אגרות והיטלים אחרים שידרשו בקשר עם העסקה נשוא הסכם המכר; ביצוע כל הפעולות והרישומים הנדרשים לביצוע פרצלציה של המקרקעין ולצורך רישום זכויות המוכר במנהל מקרקעי ישראל ובעירייה והעברת הזכויות הנרכשות לחברי קבוצת הרכישה.

בהסכם השיתוף נקבע כי ממועד מימוש האופציה יהיו חברי קבוצת הרכישה חייבים כלפי המוכר בכל ההתחייבויות שבהסכם המכר, יחד ולחוד. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כל אחד מבין חברי קבוצת הרכישה התחייב לבצע את העברת התשלומים בגין תמורת הזכויות הנרכשות כפי שנקבע בהסכם המכר במועד בו יורה הנאמן להסכם השיתוף.

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 (לרבות עלויות הקמת השטחים התת קרקעיים בפרויקט). 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 בניין המשרדים אשר יבנה במסגרת הפרויקט; והוראות בדבר העברת זכויות ביחידות.

עוד יצוין כי בהתאם להסכם השיתוף, זכויות הבנייה העתידיות ו/או הנוספות בגין הממכר, ככל שיהיו, יוצמדו לחלקים השייכים לרגינסי. בהתאם לכך יזמה רגינסי תביעה חדשה שהוסיפה 10 קומות נוספות שרגינסי משווקת בימים אלו. יצוין כי נכון ליום 31 בדצמבר 2017, מכרה רגינסי כ-9,800 מ"ר (כ-8 קומות) מתוך ה-10 קומות נוספות בהסכמי חלוטים.

בגין סיחור האופציה לחברי הקבוצה, זכאית רגינסי (בגין היחידות ששווקו בהתייחס ל-21 קומות עד למועד אישור הדוחות הכספיים) לדמי סיחור בסך כולל של כ-28 מיליון ש"ח, מתוכם התקבלו ליום 31 בדצמבר 2017 ברגינסי דמי סיחור בסך כולל של כ-25 מיליון ש"ח.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

10. פרויקט מתחם רסיטל, בתל אביב (המשך)

ביום 28 ביוני 2017, חתמה רגינסי עם צדדים שלישיים (להלן: "הרוכשים") על הסכמי מכר למכירת זכויות במקרקעי פרויקט רסיטל, המשקפות זכות להקמת כלל שטחי המסחר בפרויקט ושטח שירות ואחסנה הצמוד להם (להלן: "השטר המסחרי") וזכויות המשקפות זכות להקמת משרדים בשטח של כ-2,400 מ"ר ברוטו (כ-2 קומות), לרבות חניות הצמודות להם (להלן: "המשרדים"), בתמורה כוללת בסך של כ-42 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). הרוכשים יממנו על חשבונם את העלויות הנדרשות להקמת היחידות הנרכשות על ידם. התמורה בגין המשרדים (רכיב הקרקע בלבד), בסך כולל של כ-24 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). כ-60% מסך התמורה התקבלה.

התמורה בגין שטחי המסחרי והחניות, בסך כולל של כ-18 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). 60% מהתמורה שולמה, והיתרה תשולם במועד קבלת ליווי בנקאי.

יצוין כי היות והרוכשים רכשו, בנוסף לזכויות בפרויקט רסיטל, גם זכויות בפרויקט סומייל המאורגן על ידי החברה, שהינה בעלת השליטה ברגינסי, הובאה התקשרות רגינסי עם הרוכשים לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון רגינסי ואלו קבעו כי ההתקשרות עם הרוכשים נעשית בתנאי שוק.

בנוסף לזכויות שנרכשו על ידי הרוכשים מרגינסי ומהחברה, הרוכשים הביעו עניין לרכוש שטחי מסחר בפרויקט "הצעירים" (הנמצא בסמוך לפרויקט רסיטל), אשר כמחצית משטחי המסחר בפרויקט הינם בבעלות (בשרשרת סופי) מר עידו חגי' (המכהן כדירקטור ומנכ"ל רגינסי, כדירקטור ומנכ"ל החברה והינו מבעלי השליטה בחברה ביחד עם אחיו, מר יצחק חגי') (להלן: "הנכס הפרטי").

לאור המו"מ שהתקיים לרכישת הנכס הפרטי, ואשר לא הבשיל לכדי חתימה על הסכם מחייב, ועל מנת להפיג את החשש מ"העברת ערכים" לאחים חגי' כתוצאה מהעסקאות השונות שתבוצענה עם אותם רוכשים, התחייב מר עידו חגי' כלפי החברה ורגינסי, טרם התקשרותם בהסכמים אלו, כי ככול והמו"מ למכירת הנכס הפרטי לרוכשים יבשיל לכדי חתימת הסכם מחייב, אזי טרם חתימה על הסכם מחייב כאמור, יידרש אישורן של ועדת הביקורת של רגינסי ושל ועדת הביקורת של החברה לפיו העסקה לרכישת הנכס הפרטי על ידי הרוכשים נעשתה בתנאי שוק.

ביום 26 ביולי 2017 התכנסה ועדת הביקורת של רגינסי ואישרה כי עניינו של מר עידו חגי' בעסקה למכירת הנכס הפרטי הינו זניח. יצוין כי החלטה דומה התקבלה על ידי ועדת הביקורת של החברה (אשר בחנה את שאלת עניינו האישי של עידו חגי' בהסכמי מכירת הזכויות עליהם חתמה החברה עם קבוצת הרוכשים ביחס לפרויקט "רסיטל" והן בהסכמים עליהם חתמה החברה עם קבוצת הרוכשים למכירת זכויות בפרויקט "סומייל").

כמו כן, לאור כך שחלק מהרוכשים של הזכויות ברסיטל רכשו גם זכויות בסומייל ועדת הביקורת של רגינסי בחנה את העסקאות של רסיטל ושל סומייל ואישרה שהם נעשו בתנאי שוק. לעניין אישור מוסדות החברה ורגינסי את תנאי עסקת הצעירים ראה ביאור 17 א' 4 לעיל.

11. רכישת זכויות ברחוב איינשטיין 33א

ביום 23 בפברואר, 2017 אישר בית המשפט השלום בהרצליה את רכישת המקרקעין הממוקם ברחוב איינשטיין בת"א (גוש 6885, חלקה 32) על ידי הקבוצה, אשר אורגנה על ידי רגינסי ושעל חבריה נמנית חברה בת של רגינסי, מבעלי המקרקעין שאינם קשורים לרגינסי. בינואר 2018 השלימה החברה את רכישת הקרקע בסך של כ-48 מיליון ש"ח. בתוספת מס רכישה בסך של כ-3.2 מיליון ש"ח.

בחודש ינואר 2018 קיבלה החברה שומה להיטל השבחה בגין רכישת זכויותיה הנוספות בפרויקט זה בסך של כ-12 מיליון ש"ח. החברה בוחנת את השומה ותפעל בהליכים המקובלים להגשת ערר על גובהו ומועד תשלום שומה זו.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

12. פרויקט איינשטיין 33ב'

ביום 6 בפברואר 2013 הכריז בית המשפט על קבוצת רכישה שאורגנה על ידי רגינסי ושעל חברה נמנית רגינסי עצמה כזוכה במכרז שפורסם לרכישת מקרקעין הידועים כגוש 6885 חלקה 33 ברחוב איינשטיין (בניין מס' 333) בגוש הגדול בתל אביב, בשטח כולל של כ-2,570 מ"ר, שייעודם הינו בניית מרכז מסחרי ומגדל מגורים. זכויות רגינסי בפרויקט במסגרת הקבוצה הינם זכויות ביחס לכ-68% משטחי המסחר בפרויקט שהינם בהיקף של כ-1,300 מ"ר (כ-950 מ"ר) במרכז המסחרי בפרויקט, 950 מ"ר שטחי מרתפים הצמודים למסחר וכ-50 חניות (להלן: "זכויות השטחים המסחריים הנרכשות על ידי רגינסי") וכן זכויות לכ-30% מיחידת דיור. עלות רכישת הזכויות לשטחים המסחריים שנרכשו על ידי רגינסי בלבד מסתכמת ליום 31.12.2017 בסך של כ-13.3 מיליון ש"ח. בין רגינסי ויתר חברי הקבוצה שהצטרפו עד כה לקבוצת הרכישה נחתם הסכם שיתוף המסדיר את הרכישה המשותפת של הזכויות במקרקעין ובנייתו המשותפת של הפרויקט. רגינסי התקשרה, יחד עם יתר חברי קבוצת הרכישה, בהסכמי מימון עם תאגיד בנקאי בישראל, אשר, העמיד ויעמיד לחברי קבוצת הרכישה מימון לצורך, פיתוחו ובנייתו של הפרויקט.

המימון הכולל שיועמד לרגינסי בגין חלקה בעלויות (לא כולל מע"מ) השלמת רכישת המקרקעין ובניית השטח המסחרי בפרויקט הינו בסך של עד כ-14.4 מיליון ש"ח. כערובה למילוי כל התחייבויותיהם כלפי הבנק, שעבדו ומשכנו חברי הקבוצה (ובכללם רגינסי) את כלל זכויותיהם הנובעות מהפרויקט ומההסכמים הנלווים לו. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, עבודות חפירה ודיפון הסתיימו, התקבל היתר בניה למגדל ועבודות הבניה בעיצומן.

13. רכישת זכויות ברחוב איינשטיין 35

ביום 1 ביוני 2016, זכתה קבוצת רכישה אשר אורגנה על ידי החברה ושעל חברה נמנית חברה בת של החברה (להלן: "הקבוצה" ו-"חברת הבת", בהתאמה), במכרז לרכישת זכויות הבעלות במגרש בשטח נטו של כ-7,300 מ"ר הממוקם ברחוב איינשטיין בת"א (גוש 6884, חלקה 16) (להלן: "המקרקעין"). המכרז פורסם במסגרת הליך פירוק שיתוף שמתנהל ביחס למקרקעין, לאחר התמחרות שבוצעה בין מספר גופים שהשתתפו במכרז.

ביום 7 בנובמבר 2016 אישר בית המשפט השלום בתל-אביב את רכישת המקרקעין על ידי הקבוצה מבעלי מקרקעי הפרויקט שאינם קשורים לחברה (להלן: "המוכרים").

בהתאם למערכת ההסכמים שנחתמה, החברה ארגנה קבוצה המורכבת בעיקר מבעלי זכויות המחזיקים כיום במקרקעין, אשר הצטרפו לקבוצה כנגד קבלת זכות למקרקעי דירות בפרויקט בהתאם לזכויותיהם היחסיות במקרקעי הפרויקט, וכנגד תשלומי דמי ניהול לחברה. בהתאם לאמור הצטרפו בעלים המחזיקים בכ-74% מהזכויות במקרקעי הפרויקט (להלן: "בעלי הקרקע המצטרפים"), באופן שחברת הבת וחברי קבוצה שצרפה החברה לקבוצה (להלן: "הרוכשים"), רוכשים כ-26% מהזכויות במקרקעי הפרויקט, מבעלי מקרקעי הפרויקט הקיימים שלא הצטרפו לקבוצה, כאשר חלק החברה הינו כ-20%, שהינם במהותם מלוא הזכויות הקיימות והעתידיות בשטח המסחרי שיוקם בפרויקט (כשנכון למועד זה היקף הזכויות למסחר הינם כ-2,600 מ"ר, בתוספת כ-1,900 מ"ר שטחי מרתף צמודים למסחר, והקבוצה (ובכלל זה חברת הבת) פועלת להגדלה משמעותית של הזכויות במגרש בהתאם לתוכנית המתאר תא 5000). נכון למועד אישור הדוחות הכספיים הושלמה הרכישה.

ביום 14 במרץ 2018, אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב את הפקדתה של התוכנית שהחברה קידמה (מכוח תוכנית תא 5000), אשר ככול ותאושר, תגדיל באופן מהותי (כאשר אין וודאות לכך) את זכויות הבניה בפרויקט, כך שניתן יהיה להוסיף לפרויקט עד כ-193 יחידות נוספות בהיקף של 23,000 מ"ר (סה"כ כ-300 יח"ד בכ-37,367 מ"ר ברוטו של מגורים), השטח המסחרי יגדל להיקף של כ-4,500 מ"ר שטח עיקרי ושטחי שירות וכ-4,500 מ"ר שטחי מסחר בקומת המרתף הראשונה. אם וככל ויארע האמור (כשאין כל וודאות לכך), יהיו זכאים בעלי הקרקע המצטרפים (כהגדרתם לעיל) וכן חברת הבת לחלקם היחסי בזכויות הנוספות, אשר ייקבע בהתאם לשווי היחידות שהוקנו לכל אחד מהצדדים (כאשר שווי היחידות שבבעלות חג'ג' נכסים מניבים יכלול את שווי היחידות שנמכרו לחברי הקבוצה הרוכשים) כיום (על פי התוכנית הנוכחית) כאשר בהקשר זה ייוחסו לחברת הבת בזכויות העתידיות, מעבר לזכויות המוחזקות על ידה כיום, גם שוויין של היחידות ששווקו לרוכשים החדשים (כהגדרתם לעיל), והכל בהתאם למנגנון שנקבע לעניין זה בין הצדדים.

החברה סיווגה כ-1/3 מהזכויות בחלק המסחר לנדל"ן להשקעה וכ-2/3 למלאי.

להלן יובאו פרטי ההסכמים בהם התקשרה הקבוצה בקשר לקבוצה ולרכישת המקרקעין:

הסכם שיתוף

בין חברת הבת ויתר חברי הקבוצה נחתם הסכם השיתוף המסדיר את הרכישה המשותפת של הזכויות במקרקעין ובנייתו המשותפת של הפרויקט, במסגרתו נקבע, בין היתר, כדלקמן:

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

13. רכישת זכויות ברחוב איינשטיין 35 (המשך)

הסכם ניהול

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 קידום בניית הפרויקט, סיוע בהשגת ליווי בנקאי וכו', וזאת עד לסיום הפרויקט.

בתמורה לשירותי הניהול, ישלמו בעלי הקרקע המצטרפים לחברת הניהול, סך המהווה שישה אחוזים (6%) (בתוספת מע"מ כדין) משווי היחידה/ות (על פי הזכויות הקיימות, וככול שיתקבלו העתידיות) של כל משתתף כשהן גמורות, בתוספת מע"מ כדין, על פני תקופת הפרויקט, בהתאם להתקדמותו, במועדים המפורטים בהסכם הניהול.

14. פרויקט איינשטיין 36'

קבוצת חגי' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ, שהינה חברה בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חגי' ייעוץ"), אשר מחזיקה בכ-42% מזכויות הבעלות במגרש בשטח נטו של 4,077 מ"ר הממוקם ברחוב איינשטיין בת"א (גוש 6884, חלקה 48), הקרוי "איינשטיין 36" (להלן: "המקרקעין"), אותם רכשה בעבר בתמורה לסך של כ-20.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, זכתה ביום 14 בפברואר 2017, בהתמחרות במסגרת מכרז לרכישת כ-40% נוספים במתחם איינשטיין 36. המכרז פורסם במסגרת הליך פירוק שיתוף שמתנהל ביחס למקרקעין. סך של כ-26 מיליון ש"ח שולם עד לתאריך המאזן וסך של כ-8 מיליון ש"ח שולמו לאחר תאריך המאזן. לאחר רכישה זאת מחזיקה החברה בכ-82% מהזכויות בפרויקט זה.

יצוין כי יתרת 18% מהזכויות במקרקעין מוחזקת על ידי 10 בעלי זכויות (להלן: "בעלי הזכויות המצטרפים") אשר בהתאם להסכמה עם חגי' ייעוץ ישתפו פעולה עם חגי' ייעוץ אשר התקשרו בהסכם לשיתוף פעולה עם חגי' ייעוץ, לצורך הקמת פרויקט על המקרקעין כנגד הקצאת זכויות בפרויקט בהתאם לזכויותיהם היחסיות במקרקעין ובהתאם לקביעת שמאי אשר ימונה על ידי חגי' ייעוץ ובעלי הזכויות המצטרפים.

יצוין כי חגי' ייעוץ תפעל להתקשרות חגי' ייעוץ, בעלי הזכויות המצטרפים ובעל הזכויות הנשאר (ככול והמו"מ איתו יבשיל לכדי הסכם מחייב) בהסכם לשיתוף פעולה בקשר להקמת הפרויקט במקרקעין. ביום 14 במרץ 2018, אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב את הפקדתה של התוכנית שהחברה קידמה (מכוח תוכנית תא 5000), אשר ככול ותאושר, תגדיל באופן מהותי (כאשר אין וודאות לכך) את זכויות הבניה בפרויקט, כך שיהיה ניתן להקים בפרויקט כ-180 יח"ד בכ-22,420 מ"ר ברוטו של מגורים, ושטחי מסחר בהיקף של כ-2,000 מ"ר שטח עיקרי ושטחי שירות וכ-2,000 מ"ר שטחי מרתפים הצמודים למסחר. החברה תחזיק בכ-82% מזכויות אלו.

בחודש ינואר 2018 קיבלה החברה שומה להיטל השבחה בגין חלק מרכישת זכויותיה הנוספות בפרויקט זה בסך של כ-36 מיליון ש"ח. החברה בוחנת את השומה ותפעל בהליכים המקובלים להגשת ערר על גובה ומועד תשלום שומה זו.

15. שירותים משפטים עם בעל השליטה

יצוין כי לצורך קבלת שירותים משפטיים בקשר עם הפרויקטים בהם פועלת החברה משרד עוה"ד חגי' בוכניק ויינשטיין ושות', הנמצא בראשות מר יצחק חגי' (להלן: "משרד עוה"ד"), מעניק שירותים משפטיים לחברה וללקוחותיה וזאת מכוח התקשרות שנכנסה לתוקפה ביום 19 בדצמבר 2010 ואושרה על ידי האסיפה הכללית ביום 24 באוקטובר 2010. בגין ליווי פרויקטים יזמיים, זכאי משרד עוה"ד לקבל בגין כל יחידה שתימכר בפרויקט, סך של עד 1.5% מהתמורה החוזית הכוללת (כולל מע"מ), כקבוע בהסכמים שנחתמים בין החברה לבין רוכשי יחידות בפרויקט בתוספת מע"מ ו/או במידה והחברה השכירה יחידות שאז משולם למשרד עוה"ד על ידי שוכרי היחידות שכי"ט בשיעור של חודש שכירות (כולל דמי ניהול ותשלומים נלווים אחרים) בתוספת מע"מ. מאידך, בגין ליווי קבוצות רכישה, משלם כל אחד מיחיד הקבוצה למשרד עוה"ד שכי"ט בגובה של עד 2% מהעלות המשוערת ליחידה (בהתאם לדו"ח אפס שיוצא לפרויקט ואם זה לא קיים - אז ממחירון החברה), בתוספת מע"מ כדין, באופן ובתשלומים כפי שיוסכם בין הצדדים. שכר הטרחה הינו צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן. יצוין כי ביום 14 באוגוסט 2016 אישרה האסיפה הכללית את תיקון תנאי ההתקשרות, באופן שהובהר כי החברה תהיה רשאית אף היא לשלם שכי"ט למשרד עוה"ד וזאת במקרים בהם החברה נמנית על חברי הקבוצה או במקרים בהם לא משולם למשרד עוה"ד שכר הטרחה לו הוא זכאי מרוכשי היחידות, בין מכוח הוראות הדין ובין מכל סיבה אחרת. בישיבתם מיום 16 ביוני 2016, קבעו חברי ועדת הביקורת של החברה כי לאור משך הזמן הלוך למשרד עו"ד מלווים לטפל בהשלמת פרויקטים בתחום הנדל"ן, עד להשלמת הליך רישום הזכויות בהם ולאור מורכבות ההליכים השונים הכרוכים בכך, ההתקשרות האמורה עם משרד עוה"ד תבוא לידי סיום ביום 31 בדצמבר 2022. יצוין כי התקשרות דומה אושרה על ידי מוסדות רגינסי ובכללם האסיפה הכללית של רגינסי (שאישרה את ההתקשרות ביום 29 בינואר 2013). בישיבתם מיום 21 בנובמבר 2012, אישרו חברי ועדת הביקורת של רגינסי כי ההתקשרות האמורה עם משרד עוה"ד, תבוא לידי סיום ביום 31 בדצמבר 2020 וזאת מנימוק זהה לזה שניתן על ידי ועדת הביקורת של החברה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

16. עסקת סלמה

ביום 1 בינואר 2017, הושלמה עסקה במסגרתה רכשה קבוצת חג'ג' סלמה בע"מ, הנמצאת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חג'ג' 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- 92 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. בהתאם לתב"עות החלות על המקרקעין נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, השימושים המותרים הינם למלאכה ולתעשייה קלה (נכון למועד אישור הדוחות הכספיים פועלים במקרקעין בתי מלאכה ומסחר בשטח של כ-5,000 מ"ר בנוי, שההכנסות מהם מסתכמות לסך של כ-2 מיליון ש"ח בשנה. יצוין כי מספר שוכרים נחשבים דיירים מוגנים והחברה תפעל לפינויים קודם להקמת הפרויקט, כשבעלות פינויים יתחלקו מוכרי המקרקעין וחברת הבת, בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים).

עם זאת, לאור אישורה של תוכנית תא 5000, אשר בהתאם לעקרונותיה מאפשרת הגדלת זכויות משמעותית בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב, פועלת החברה לשינוי התב"ע ובהתאם אישרה הועדה המקומית את הפקדתה בתנאים של התב"ע שמקדמת החברה (כשארין וודאות כי התב"ע אכן תשונה בהתאם לתב"ע שאושרה להפקדה ו/או ביחס למועד קבלתה), כך שתתאפשר הקמת פרויקט הכולל 4 בניינים הכוללים כ-215 יחידות דיור (חלק החברה כ-200 יחידות דיור), מתוכם 2 מגדלי מגורים בני 17 קומות ושני בנייני בני 6 קומות (אחד למגורים ואחד לתעסוקה), כולם מעל קומת מסחר, הכוללים זכויות בניה בהיקף של מגורים (כ-22,000 מ"ר ברוטו), כולל שטחי שירות כשחלק החברה הינו כ-20,000 מ"ר), משרדים (כ-5,000 מ"ר ברוטו) ומסחר (כ-1,100 מ"ר ברוטו) על המקרקעין.

החברה התקשרה בהסכם לשיתוף פעולה עם צד ג' שהינו בעלים של חלקה צמודה למקרקעי הפרויקט, עליה קיים בניין לשימור, אשר בהתאם להוראות ההסכם, החלקה שלהם תצורף לתב"ע של הפרויקט, ובגין כך צד ג' יקבל זכויות בנייה למגורים בהיקף של כ-2,320 מ"ר ברוטו [זה בנוסף לשטחים של החברה], אשר ייבנו במסגרת הפרויקט. צד ג' יממן את בניית הזכויות שלו בפרויקט, וחג'ג' סלמה תעניק לצד ג' שירותי ניהול בנייה בגין בניית זכויותיו בפרויקט, בתמורה לסך של 8.5% משווי זכויותיהם. [משווי המכירה בפועל ואם לא מכר משווי הדירות]. דמי הניהול ישולמו בשיעורים, בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם.

ההסכם כולל התחייבויות של החברה שככול ולא תעמוד בהם צד ג' יהיה זכאי לבטל את ההסכם, ובניהם, החלטה על דחית התב"ע או אי אישור התב"ע בתוך 5 שנים, או שהיקף הזכויות של צד ג' יהיה נמוך מ-2,320 מ"ר ברוטו, ככול ולא ניתן צו התחלת עבודה בתוך 10 שנים.

בנוסף, ככל וצד ג' ימסור לחברה את הניהול של שימור הבניין לשימור, החברה תהא זכאית לדמי ניהול בשיעור של 15% מעלויות השימור החל מהנקודה בה ימסרו לנו את הניהול. ההסכם כולל מנגנון לפיו ככול וצד ג' אינו מקדם את שימור הבניין לשימור במועדים הנדרשים, החברה יכולה לבצע את הליך השימור בעצמה..

הסכם לשיתוף פעולה:

חברת הבת 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. זכאות היזם כפופה ונחותה לזכויות הבנק אשר ילווה את הפרויקט. דמי הניהול ישולמו ליזם בד בבד עם משיכת רווחים ע"י חברת הבת בהתאם לחלקה, מיד לאחר אישור הבנק המלווה (ככול ויהיה), לשחרור עודפים בפרויקט והחברת הבת תפעל שתשלום דמי היזום ליזם יהיה בכל מקרה לא יאוחר מ-8 חודשים מקבלת טופס 4 לפרויקט.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. **התקשרויות (המשך)**

17. פרויקט מגדלי הארבעה - מכירת חניון ומחסן

ביום 2 בינואר 2017, התקשרה החברה בהסכם למכירת חניות ומחסן במרתפי הבניין הדרומי בפרויקט מגדלי הארבעה, לצד ג', לו קשרים עסקיים עם מר עידו חג'ג', מבעלי השליטה בחברה (להלן: "הרוכש"). להלן עיקרי ההסכם:

א. הרוכש רכש מהחברה זכות במושע ל- 48 חניות ציבוריות (מתוכן 41 רגילות ו- 7 כפולות), 47 חניות רגילות שאינן ציבוריות (מתוכן 43 רגילות ו- 4 כפולות) ומחסן אחד, בתמורה לסך של כ- 25.2 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "תמורת הממכר"). כ- 7.5% מתמורת הממכר הוחזקה תחילה בחשבון נאמנות אצל באי כוחה של החברה, לצורך הבטחת קבלת אישור מס שבה, במהלך חודש יולי שולם התשלום למס שבה, נתקבל אישור מס שבה בגין ההסכם והתשלום שהיה מוחזק בנאמנות (בגובה 7.5% מהתמורה) הועבר לחברה, כך שנוכח למועד הדוח הכספי קיבלה החברה זה מכבר את מלוא התמורה בגין ההסכם.

ב. החברה אחראית לתשלום מלוא התשלומים הנדרשים להשלמת מרתפי הפרויקט במסגרת קבוצת הרכישה. כל צד להסכם (קרי, החברה או הרוכש, לפי העניין) יוכל למכור רק את כל זכויותיו בחניות הציבוריות ולא חלק מהן, ובנוסף, לכל צד הוקנתה זכות סירוב ראשונה או זכות הצטרפות במקרה בו הצד האחר להסכם ימכור את החניות שברשותו לצד שלישי (לפרטים אודות מכירת יתרת החזקות החברה בחניות בפרויקט לבעלי השליטה, לאחר שניתנה לכך הסכמת הרוכש, ראה ביאור 17 א' (18) להלן).

ג. בחודש מרץ 2017 הודיע הרוכש לחברה על מימוש אופציה אשר ניתנה לו בעסקה מיום 2.1.2017 לרכישת חניות ציבוריות נוספות מאת החברה ובהתאם, ביום 5 באפריל 2017 נחתם בין החברה לבין הרוכש הסכם נוסף, לפיו רכש הרוכש מאת החברה זכות במושע ל- 48 חניות ציבוריות ("רגילות") בתמורה לסך של 250 אלף ש"ח (בתוספת מע"מ) לחניה. יובהר כי לאור המנגנון שנקבע בהסכם שנחתם בין הצדדים ולפיו ניתנה לרוכש האופציה לרכוש חניות ציבוריות נוספות, וזאת בכפוף שסך החניות הציבוריות שהרוכש יחזיק יהיו לא יותר מ- 50% מכלל החניות אשר יכללו במסגרת החניון (בין ציבוריות ובין פרטיות), אזי בפועל מכרה החברה לרוכש 5 חניות נוספות מעבר למספר החניות עליהן דווח במסגרת הדוח המידי שפרסמה החברה בנושא ביום 5 במרץ 2017, והיות ואלו נמכרו במחיר זהה למחיר לחניה לפיו נעשתה העסקה בכללותה (250 אלף ש"ח לחניה רגילה ו- 375 אלף ש"ח לחניה כפולה) אזי התמורה הכוללת ששולמה על ידי הרוכש בגין מימוש האופציה ל- 48 חניות הציבוריות האמורות הסתכמה לסך של כ- 12 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (במקום כ- 11 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, כפי שנכתב בדוח המידי). כאמור לעיל, לאחר מימוש האופציה מכרה החברה לרוכש סה"כ 89 חניות ציבוריות, 43 חניות פרטיות, 11 חניות כפולות ומחסן.

כתוצאה מהעסקאות האמורות, רשמה החברה עד כה רווח בסך של כ- 15 מיליון ש"ח בדוח רווח או הפסד ורווח כולל אחר. כמו כן ראה סעיף ג' להלן לגבי עסקה נוספת של מכירת יתרת החזקות החברה וחג'ג' מגדלי הארבעה בחניות במגדלי הארבעה.

ד. בחודש מאי 2017 התקבל אישור אכלוס למגדל הצפוני ובחודש יולי 2017 התקבל אישור אכלוס למגדל הדרומי בפרויקט הארבעה ונמסרו שטחי המשרדים בפרויקט.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

18. עסקה עם בעלי שליטה

ביום 29 במרץ 2017, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, עסקה מותנית (להלן: "העסקה") עם האחים יצחק ועידו חגי', בעלי השליטה בחברה (להלן: "בעלי השליטה"), במסגרתה תמכורנה החברה וקבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ (להלן: "חגי' מגדלי הארבעה") לבעלי השליטה את יתרת אחזקותיהן בחניון פרויקט הארבעה. ביום 31 באוגוסט 2017, אושר על ידי חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, ביצוע מספר עדכונים בתנאי העסקה. להלן יובאו עיקרי העסקה (להלן: "ההסכם"):

- א. החברה וחגי' מגדלי הארבעה מכרה לבעלי השליטה מחסן אחד וכן 144 חניות ציבוריות (מתוכן 136 רגילות ו-4 כפולות) ו-6 חניות פרטיות (מתוכן 4 רגילות ו-2 כפולות) (יובהר כי מחירה של חניה רגילה הינו 250 אלף ש"ח ואילו מכירה של חניה כפולה הינו 375 אלף ש"ח) (להלן ביחד: "הממכר"), בסך כולל של כ- 37.125 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "תמורת הממכר").
- ב. היות ונכון למועד אישור העסקה זכויות חגי' מגדלי הארבעה בפרויקט הארבעה (לרבות זכויותיה בממכר) שועבדו לבנק המלווה את בניית פרויקט הארבעה (להלן: "הבנק המלווה") ולאור המגבלות אשר היו קיימות על החברה מכוח הסכם הלוואה עם גוף מוסדי שהעמיד הלוואה לחגי' מגדלי הארבעה (להלן: "הגוף המוסדי"), ובהתאם לאישור מוסדות החברה את תיקון תנאי ההסכם, ההסכם נכנס לתוקפו לאחר פרעון ההלוואה שהעמיד הגוף המוסדי וקבלת אישור הבנק המלווה להחרגת הממכר מהשעבודים (להלן ביחד: "התנאי המתלה"). בתקופת הביניים, עד למועד התקיימות התנאי המתלה, תקבולי השכירות שנבעו מהממכר שולמו לחברה ולחגי' מגדלי הארבעה (פרו-ראטה להחזקתן בממכר בהתאם להסכם השותפות).
- ג. על אף העובדה שההסכם נכנס לתוקף רק במועד התקיימות התנאי המתלה, מרבית תמורת הממכר (32 מיליון ש"ח) הועברה כבר על ידי בעלי השליטה, לחברה כהלוואות בעלים (להלן: "הלוואות הבעלים") בסמוך לאישור העסקה על ידי מוסדות החברה, והוסכם כי פרעונה יעשה במועד השלמת מכירת הממכר לבעלי השליטה. הלוואות הבעלים נשאה ריבית (עבור התקופה שתחילתה במועד העמדת הלוואות הבעלים וסיומה במועד פרעונה המלא) המשקפת את שיעור התשואה השנתית שהניב הממכר (אשר כשלעצמה תהא שווה למכפלת התמורה נטו (לאחר הוצאות) שתנבע מהשכרת כלל החניות המושכרות בחניון בתוצאת חלוקה מספר החניות הכלולות בממכר במספר החניות המושכרות בחניון בכל מועד), אך לא יותר משיעור שנתי של 3% והיא תשולם על ידי החברה לבעלי השליטה רק במועד פרעון קרן הלוואות הבעלים. במהלך חודש נובמבר 2017 שולמה יתרת התמורה (כ-5 מיליון ש"ח) על ידי בעלי השליטה לחברה בסמוך להתקיימות התנאי המתלה והושלמה מכירת הממכר לבעלי השליטה. שיעור התשואה השנתית שהניב הממכר הינו כ- 2.13%.
- ד. על מנת להבטיח את תשלום תמורת הממכר על ידי בעלי השליטה לחגי' מגדלי הארבעה, המחזיקים בעלי השליטה את זכותם לקבל מהחברה את קרן הלוואות הבעלים לחגי' מגדלי הארבעה וזאת בהינתן התקיימות התנאי המתלה (כך שקרן הלוואות הבעלים שימשה למעשה כתמורת הממכר).
- ה. היה ובעלי השליטה ימכרו את זכויותיהם בממכר בתקופה בת שנתיים שתימנה החל ממועד אישור העסקה, מלוא הרווח שינבע להם ממכירה כאמור יועבר על ידם לחברה.
- ו. החברה וחגי' מגדלי הארבעה תהיינה אחראיות לתשלום מלוא התשלומים הנדרשים להשלמת מרתפי הפרויקט.
- ז. עם תשלום מלוא התמורה נשוא ההסכמים, בעלי השליטה נכנסו בבעלי החברה וחגי' מגדלי הארבעה לעניין הסכם השותפות הקיים עם הרוכש במכירות הקודמות, הנוגע לתפעול החניון ויתוקן הסכם השותפות הקיים ואחוז אחזקותיו של כל אחד מהצדדים.
- ח. כתוצאה מהעסקה האמורה, רשמה החברה עד כה רווח בסך של כ-15 מיליון ש"ח בדוח רווח או הפסד ורווח כולל אחר.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

19. פרויקט יפן (חלקה 3)

ביום 8 בינואר 2015, התקשרה רגינסי בהסכם סיחור (להלן: "הסכם הסיחור") עם צד שלישי (להלן: "המסחר"), לרכישת זכויותיו בשני הסכמי אופציה (שיקראו להלן אופציה א' ואופציה ב') סחירים (להלן: "הסכמי האופציה"), עם שני צדדים שלישיים שונים (להלן ביחד: "המוכרים"), לרכישת מקרקעין בשטח כולל של כ-3,175 מ"ר הרשומים כחלקה 3 בגוש 6999 ביפו, בסמוך לשד' ירושלים (להלן: "המקרקעין"), בעלות כוללת לרגינסי העומדת על סך של כ-34.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (לאור בקשת המסחר ולפיה חלו עליו עלויות נוספות שנדרשו על מנת להשלים את העסקה דנן, רגינסי והמסחר מנהלים מו"מ בדבר האפשרות להגדיל את העלות הכוללת לרגינסי בהיקף שאינו מהותי לעסקה). נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, מצויים על המקרקעין מבנים קבועים בעלי קומה אחת המשתרעים גם מחוץ לגבולות המקרקעין, בשטח כולל של כ-840 מ"ר ומבנים ארעיים בשטח של כ-250 מ"ר, אשר מאוכלסים על ידי דיירים, שלגבי חלקם הגיע המסחר להסכם לגבי פינויים מהמקרקעין ולגבי יתרתם רגינסי פועלת לפינויים, בין בהסכמה ובין בדרך של הליך משפטי.

מימוש אופציה א'

ביום 21 באפריל 2016 מימשה רגינסי את אופציה א' והתקשרה עם רוב רובם של בעלי הזכויות נשוא אופציה א' (לפרטים נוספים לעניין זה ראה להלן), ובכלל זה גם עם המסחר אשר רכש חלק מהזכויות בממכר נשוא אופציה א' (להלן: "המוכרים") בהסכם לרכישת זכויות המוכרים במקרקעין, אשר מהווים כ-37% מהמקרקעין. עיקרי הסכם המכר הינם כדלקמן:

א. רגינסי תרכוש את הממכר, כשהוא נקי מכל זכות צד ג' ופנוי מכל מחזיק ו/או מבנה ו/או חפץ הקיים בממכר (כשנכון למועד זה חלק מהמוכרים ואחרים גרים במקרקעין וקיימים עיקולים על זכויות המוכרים), בתמורה לסכום של כ-13 מיליון ש"ח כולל מע"מ, כמפורט להלן:

(1) סך של 1 מיליון ש"ח הופקד ביום 21 באפריל 2016 בחשבון נאמנות על שם ב"כ רגינסי והמוכרים.
(2) יתרת התמורה בסך של כ-12 מיליון ש"ח תשולם על ידי רגינסי לחשבון הנאמנות וזאת בכפוף כנגד ובתנאי שיומצאו לרגינסי כלל המסמכים והאישורים עליהם הוסכם במסגרת ההסכם, שעניינם בעיקר רישום הבעלות בממכר על שם המוכרים, כשזכויותיהם נקיות מכל זכות נוגדת; מסירת החזקה בממכר לרגינסי לאחר שהמקרקעין בכללותם פונו מכל אדם ו/או חפץ; ומסירה לרגינסי של כלל שטרי המכר ויתר המסמכים הנדרשים לצורך העברת הזכויות בממכר לרגינסי. יובהר כי בהתאם להוראות ההסכם יהיה ניתן להמיר חלק מהתמורה בדירות בפרויקט, בהתאם לעקרונות אשר נקבעו בהסכם המכר. בנוסף התחייבה רגינסי לשפות חלק מהבעלים בכל חבות שתהיה להם בקשר עם טענות צד ג' שטען כי הוא התקשר בעבר עם חלק מהמוכרים בקשר לזכויות במקרקעין.

ב. מלוא התמורה (לרבות פירותיה) תשוחרר מחשבון הנאמנות לטובת המוכרים (או לטובת תשלום איזה מהתשלומים המפורטים להלן ככל שאלו לא שולמו ע"י המוכרים) עם קיום כל התנאים המפורטים להלן:

(1) פינוי המקרקעין בכללותם מכל אדם וחפץ וגידור המקרקעין כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, לרבות ששטח המעבר מגודר ופנוי מכל אדם וחפץ.

(2) המצאת נסח רישום המעיד על מחיקת העיקול הקיים נכון למועד זה על זכויות המוכרים בממכר.

(3) המצאת אישורי עירייה ומיסים כמקובל בעסקאות מסוג זה.

ג. המוכרים התחייבו בהתחייבויות שונות כלפי החברה במסגרת ההסכם וביניהן לרשום את בעלות החברה על הממכר, חופשיים ופנויים, לא יאוחר מאשר בתוך 9 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר.

ד. המוכרים יישאו בכל המיסים וההיטלים מכל מין וסוג החלים לגבי הממכר בגין התקופה שעד ביצוע מסירת החזקה בממכר לחברה, וממועד המסירה ואילך יחולו תשלומים אלה על החברה. למרות האמור לעיל, לגבי חלק מהמוכרים, החברה תישא בכל חבויות מס שבח ככל ויחולו, בכפוף להתחייבויות אותם מוכרים בהסכם המכר ובנוסף ככל ויחול היטל השבחה בגין תוכנית בניין עיר שתקבל תוקף לאחר מועד חתימת ההסכם, היטל זה יחול על החברה.

איחור בתשלום של רגינסי למוכרים על פי הוראות ההסכם מעבר ל-14 ימים, למעט בשל שביתות וכו', יזכה את המוכרים גם בתשלום ריבית נוספת בתנאים שנקבעו בהסכם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, למוכרים תעמוד גם הזכות לבטל את הסכם המכר בנסיבות אלה. הפרה יסודית של ההסכם תזכה את הצד השני בפיצוי מוסכם בסך של כמיליון ש"ח, בהתאם לתנאי הסכם המכר.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

19. פרויקט יפו (חלקה 3) (המשך)

מימוש אופציה ב'

ביום 31 בינואר 2017 מימשה רגינסי את אופציה ב' למול בעלי הזכויות במקרקעי אופציה ב' (להלן: "המוכרים" ו-"הממכר", בהתאמה), אשר מהווים כ-63% מהמקרקעין. במסגרת המימוש האמור, חתמה רגינסי על הסכם מכר (להלן: "הסכם המכר"), שעיקריו כדלקמן:

א. רגינסי תרכוש את כל הזכויות המוכרים בממכר, לרבות זכויות תביעה לפינוי ו/או סילוק ידם של מחזיקים המתגוררים נכון למועד זה על הממכר (להלן: "המחזיקים או "פולשים").

ב. התמורה הכוללת שתשולם על ידי רגינסי בגין זכויות המוכרים בממכר תסתכם לכ-11.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "תמורת הממכר"), אשר תשולם כדלקמן:

(1) סך של 575 אלפי ש"ח שולם במעמד חתימת הסכם אופציה ב' ;

(2) סך של 5.025 מיליון ש"ח שולם על ידי רגינסי ביום 31 בינואר 2017, מועד חתימת הסכם המכר, סך של 5.9 מיליון ש"ח (להלן: "סכום הנטו"), ישולם על ידי רגינסי לכוונסי הנכסים לא יאוחר מ-45 ימים ממועד חתימת הסכם המכר, וזאת לשם הבטחת תשלומי החובה [מיסים, היטלים וארנונות (להלן: "תשלומי החובה")] בהם על רגינסי לשאת בהתאם להוראות הסכם המכר. ככל ויתברר כי סך תשלומי החובה בהם יהיה על רגינסי לשאת הינו נמוך מהסכום נטו, יועבר למוכרים ההפרש שבין הסכום נטו לסך שישמש לתשלומי החובה בפועל. מאידך, אם יתברר כי סך תשלומי החובה בהם יהיה על רגינסי לשאת הינו גבוה מהסכום נטו, רגינסי תידרש לשאת בהפרש בין הסכומים (כך שבמקרה זה תוגדל למעשה תמורת הממכר).

(3) נכון למועד אישור הדוחות הכספיים שולמה מלוא התמורה בגין מימוש אופציה ב'.

ביום 15 בפברואר 2018, התקשרו רגינסי והמסחר בתוספת להסכם הסיחור (להלן: "התוספת"), במסגרתה הוסכם, כי כנגד פינוי המוחלט של המתחם על ידי המסחר, העלות הכוללת בה תידרש רגינסי לשאת עבור מימוש האופציות, רכישת מלוא הזכויות במקרקעין ופינוי כלל המקרקעין ממחזיקים ו/או פולשים, תועלה מסך של 34.5 מיליון ש"ח לסך מקסימאלי וקבוע של 36.8 מיליון ש"ח (להלן: "הסך המקסימאלי") ובנוסף תעביר רגינסי זכויות ב-8 דירות חדשות (כשהן גמורות) שיבנו בפרויקט, כפיצוי עבור פינוי מחזיקים/בעלים במקרקעין, הכוללים חלק מהפולשים. יובהר, כי היה והעלות לחברה תהא גבוהה מהסך המקסימאלי, המסחר יישא בעצמו בכל עלות שתידרש מעבר לסך המקסימאלי.

רגינסי תעביר למסחר מקדמות על חשבון הסך המקסימאלי, שתורכבה מתשלום סך של 4 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדיו) ששולם למסחר במועד חתימת התוספת ומנשיאה במס הרכישה בו אמור לשאת המסחר בגין המקרקעין. ככול ולא ייחתמו הסכמים לפינוי המקרקעין עם כלל בעלי הזכויות ו/או הגורמים המצויים כיום במקרקעין עד חלוף 4 חודשים ממועד חתימת התוספת (להלן: "ההסכמים" ו-"המועד הקובע", בהתאמה), סכום המקדמות יהפוך להלוואה של רגינסי למסחר, שתהא בתוקף החל ממועד חתימת התוספת ועד לתום תקופה בת 12 חודשים ממועד חתימת התוספת ותישא ריבית שנתית בשיעור של 8%. בנוסף, במקרה כאמור רגינסי תוכל לפעול להגיע בעצמה להסכמה עם אותם בעלי זכויות/גורמים, ובמקרה זה העלויות בהן תישאנה רגינסי בשל הסכמה זו תופחתנה מזכאות המסחר.

20. פרויקט יפו-סהרון

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%), חברה ששמה קבוצת חג'ג' יפו בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט"), שעתידה להתקשר עם השותף בהסכם לרכישת (ללא תמורה) אופציה בה מחזיק השותף מכוח הסכם (להלן: "הסכם האופציה"), אשר אם תמומש, תקנה למממשה אופציה לרכישת זכויות (במסגרת עסקת קומבינציה) במתחם קרקע העיר יפו, המצויה בשטח של כ-20.5 דונם, הידוע כחלקות 59-60 בגוש 6999 וכחלקה 148 בגוש 7000 וזאת מכוח הסכם נוסף שצורף כנספח להסכם האופציה (להלן: "הסכם האופציה הייחודית", ו-"המקרקעין", בהתאמה).

יצוין כי המקרקעין מהווה חלק ממתחם בשטח כולל של 123 דונם, אשר מרביתו (כ-100 דונם) מוחזק על ידי רמי"י (להלן: "המתחם" ו-"מקרקעי רמי"י", בהתאמה).

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

20. פרויקט יפו-סהרון (המשך)

להלן פרטים עיקריים אודות המתחם, המקרקעין ומערך ההסכמים שנחתמו: עפ"י התב"ע החלה נכון למועד זה, סה"כ שטחי הבניה במתחם הינם כ-95,520 מ"ר, וניתן להקים במתחם כ-650 יחידות דיור, שטחי מסחר (2,500 מ"ר עיקרי) ושטחים ציבוריים. בכוונת חברת הפרויקט לפעול לאישור תב"ע חדשה, כך שתאפשר הגדלת משמעותית של כמות יחידות הדיור ושטחי המסחר במתחם (כשאין כמובן כל וודאות כי התב"ע הקיימת תשונה ו/או כי יתקבלו יתר האישורים הנדרשים לכך). להערכת החברה, שינוי תב"ע כאמור ידרוש את הסכמת רמ"י, כאשר נכון למועד זה מתנהלים מגעים בעניין זה בין הצדדים ובין עיריית תל-אביב יפו, ואף קיימת הסכמה עקרונית ביניהם לקידום התב"ע. כן יצוין כי כלל השטחים במתחם, כולל מקרקעי רמ"י, תפוסים על ידי מחזיקים (פולשים) מזה שנים רבות ועל מנת לקדם את הפרויקט שיפורט להלן, יידרש להגיע להסכמות על פינניים (כאשר למיטב ידיעת החברה, השותף חתום על הסכם עם כ-60% מהמחזיקים המסדיר את פינניים).

עיקרי הסכם האופציה:

על פי הסכם האופציה, ניתנה לשותף על ידי חלק מבעלי הזכויות במקרקעין, המחזיקים למיטב ידיעת החברה בכ-80% מהזכויות במקרקעין ושעליהם נמנה השותף עצמו (להלן: "**בעלי הזכויות**"), אופציה לקבלת אופציה ייחודית לרכישת זכויות בעלי הזכויות במקרקעין, בדרך של עסקת קומבינציה. עם זאת יצוין כי היות וחלק מבעלי הזכויות התקשרו בעבר עם צד ג' (להלן: "**צד ג'**") בהסכמים לביצוע עסקאות קומבינציה (שלא יצאו אל הפועל) ביחס לזכויותיהם במקרקעין (כשנכון למועד זה מתנהלים הליכים משפטיים לביטול התקשרויות אלה), נקבע, כי תנאי מתלה לכניסת הסכם האופציה לתוקף, הינו ביטול התקשרויות אלה (להלן: "**התנאי המתלה**"). לא היה והתנאי המתלה יתקיים, ניתן יהיה לממש את האופציה תוך תקופה בת שלושה חודשים ממועד קיום התנאי המתלה.

עיקרי הסכם האופציה הייחודית:

כאמור לעיל, להסכם האופציה מצורף כנספח הסכם האופציה הייחודית אשר ייכנס לתוקפו אם וככל ותמומש האופציה. האופציה הייחודית תהא ניתנת למימוש בתוך 24 חודשים ממועד כניסתו לתוקף של הסכם האופציה הייחודית והיא תקנה למממשה את הזכות לרכוש את מלוא זכויות הבעלות במקרקעין של בעלי הזכויות, כהגדרתם לעיל. בתמורה לכך, בעלי הזכויות יקבלו יחידות דיור בפרויקט (שבחלקן יינתנו לפולשים המחזיקים במקרקעין) וחלק משטחי המסחר בפרויקט [כפי שיפורט להלן במסגרת תיאור הסכם המכר, שצורף כנספח להסכם האופציה הייחודית (להלן: "**הסכם המכר**")].

עיקרי הסכם המכר:

כאמור לעיל, בהתאם להוראות הסכם המכר, בעלי הזכויות ימכרו למממש האופציה הייחודית (להלן: "**הרוכש**") את זכויותיהם במקרקעין, בדרך של עסקת קומבינציה. 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 בכך כי לא יתקיים איזה מהתנאים המפסיקים שלהלן:

- (1) כי במסגרת התכניות שתקודמנה על ידי הרוכש, לא תאושר הקמתן של לפחות 1,200 יח"ד בתוך 48 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר;
- (2) לא תוגש תכנית חדשה להגדלת זכויות הבניה במתחם לוועדת התכנון בתוך 9 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר או במקרה בו הועדה המחוזית לא המליצה על הפקדת תכנית חדשה בתוך 24 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר או במקרה בו התכנית החדשה לא נכנסה לתוקף בתוך 8 חודשים ממועד פרסום הפקדתה;
- (3) היתר הבניה לבניין הראשון בפרויקט לא יתבקש בתוך 6 חודשים ממועד כניסתה של התכנית החדשה לתוקף, או במקרה והרוכש יפעל לקדם את התכנית החדשה אך לא יצליח לעשות כן- בתוך 6 חודשים ממועד קבלת הודעה מאת הרשויות על סירוב לאשר את התכנית החדשה;
- (4) ככל והחלטת ועדה המאשרת את הבקשה להיתר בניה ראשון בתנאים לא ניתנה בתוך 9 חודשים ממועד הגשת הבקשה או במקרה בו לא יתקבל היתר בניה ראשון בתוך 16 חודשים ממועד הגשת הבקשה;
- (5) אם לא נחתמו הסכמי פינני עם פולשים המחזיקים לפחות 80% מהמבנים במתחם בהם מצויים פולשים בתוך 6 חודשים ממועד קבלת היתר בניה ראשון (כאשר יצוין לעניין זה כי נכון למועד זה כבר נחתמו הסכמים עם חלק מהפולשים). יובהר כי זכות הביטול במקרים (1) ו-(5) נתונה לרוכש בלבד. בנוסף, ועל אף האמור בפסקה זו לעיל, זכות הביטול בשל קיומו של תנאי מפסיק כלשהו לא תתאפשר לאחר מסירת ערבויות הביצוע הראשונות בפרויקט.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

20. פרויקט יפו-סהרון (המשך)

בתמורה לזכויותיהם במקרקעין, יהיו כלל בעלי הזכויות במקרקעין זכאים לבחור ולייחד לעצמם יחידות דיור במתחם, שמספרן יהווה בין כ-28%-24 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 בטיטת הסכם המכר) שטחי מסחר אשר שויים 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.

הוראות הסכם המכר קובעות כי הרוכש יישא על חשבונו בכל עלויות תכנון וביצוע הפרויקט (לרבות עלויות היטלי פיתוח קרקע, מס ערך מוסף בגין שירותי הבניה על היחידות ושטחי המסחר שיועברו למחזיקים ולפולשים, והיטלי השבחה – אלו החלים היום ואלו שיחולו), וכן יישא הרוכש במס השבח ובמס רכוש במקרה בו בעלי הזכויות יחויבו בהם בגין מכירת הממכר; במס הכנסה, ככל ויחול, בגין מתן התמורה לפולשים; וכן במס רכישה בגין הדירה הראשונה שיקבל כל פולש, ככול ויחול.

בנוסף, קובעות הוראות הסכם המכר כי החזקה במקרקעין תימסר לרוכש בתוך 90 ימים ממועד הודעת הרוכש על כוונתו להתחיל בביצוע עבודות הבניה, וכי סיום העבודות יהא בתוך 40 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה או ממועד מסירת החזקה במקרקעין, לפי המאוחר.

עיקרי הסכם בעלי המניות שנחתם בין חברת הבת והשותף:

כמפורט לעיל, חברת הבת והשותף הקימו את חברת הפרויקט, אשר תהא הגורם שיממש (ככל שיממש) את האופציה הייחודית. להלן עיקרי הסכם בעלי המניות שנחתם בין הצדדים:

א. חברת הבת תהא הבעלים של 85% מהון המניות של חברת הפרויקט ואילו השותף יהא הבעלים של 15% מהון המניות של חברת הפרויקט. יובהר כי להבדיל מהמניות בהן תחזיק חברת הבת בחברת הפרויקט, המניות של השותף בחברת הפרויקט לא תקנינה לו זכות הצבעה בחברת הפרויקט, למעט ביחס להחלטות בנושאים מהותיים שנקבעו בהסכם בעלי המניות. בדירקטוריון חברת הפרויקט יכהנו נציגי החברה בלבד ומנכ"ל חברת הפרויקט ימונה על ידי החברה.

ההחלטה על מימוש האופציה הייחודית תהא בשיקול דעתה הבלעדי של חברת הבת. עד חלוף 6 חודשים טרם המועד האחרון למימוש האופציה הייחודית, על חברת הבת להודיע לשותף האם בכוונתה להביא לכך שחברת הפרויקט תממש את האופציה הייחודית. ככול שהתשובה לכך תהא שלילית, השותף יהיה זכאי לרכוש את מניות חברת הפרויקט אשר בבעלות חברת הבת בתמורה לסך של 20 מיליון ש"ח, וזאת בכפוף שהשותף יודיע על רצונו לעשות כן בתוך 60 יום מהודעת חברת הבת.

ב. **מימון** - חברת הבת תהא אחראית להעמדת מימון לחברת הפרויקט והשותף לא יידרש להעמיד כל מימון לחברת הפרויקט (מבלי לגרוע מהתחייבויות השותף, כמפורט להלן). המימון שיועמד על ידי חברת הבת לחברת הפרויקט יישא, ככל שמיומן כאמור יועמד במישרין על ידי חברת הבת, ריבית בשיעור שנתי מצטבר בשיעור של פריים + 7%. מאידך, חברת הבת תהא רשאית לפעול לכך שהמימון שיידרש לצורך פעילות חברת הפרויקט יועמד על ידי גורם פיננסי חיצוני, ובלבד ששיעור הריבית של המימון האמור לא יעלה על פריים + 7% (כאשר היה ושיעור הריבית בפועל יהיה גבוה מהשיעור האמור, תישא חברת הבת בפער הריביות) ושם הדבר יידרש, ישועבדו לטובת הגוף המממן, בנוסף לזכויות חברת הפרויקט בפרויקט, גם מלוא מניות חברת הפרויקט אשר בבעלות חברת הבת.

ג. **מחויבות השותף** - השותף יפעל, ככול שביכולתו, להחתמת כל יתרת בעלי הזכויות הפרטיים במקרקעין שטרם חתמו על הסכם האופציה ולהחתמת כל הפולשים המצויים במתחם. בנוסף, השותף נטל על עצמו מספר התחייבויות כספיות הנוגעות לפרויקט ויישא בעלויות אלה לבדו, המסתכמות למיטב ידיעת החברה בסכום מהותי.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

20. פרויקט יפו-סהרון (המשך)

ד. **החזר הוצאות לשותף** - בכפוף להתקיימות התנאים שנקבעו לעניין זה בהסכם בעלי המניות וביניהם: (א) התקיימות התנאי המתלה (כהגדרתו לעיל) ביחס להסכם האופציה; (ב) חתימה של בעלי זכויות המחזיקים בלפחות 80% מהזכויות במקרקעין על הסכמי המכר; (ג) חתימה על הסכמי פינוי עם לפחות 80% מהפולשים המצויים במקרקעי רמ"י; ו-(ד) קבלת הרשאה מרמ"י בקשר לקידום תוכנית ביחס למתחם, חברת הבת תשיב לשותף את ההוצאות אותן הוציא השותף בגין הסכם האופציה, המסתכמות לסך של כ-8.3 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (וזאת גם אם האופציה ו/או האופציה הייחודית לא תמומשנה בסופו של דבר על ידי חברת הפרויקט). הצדדים הסכימו כי ככול ורק חלק מהתנאים המפורטים לעיל יתקיימו, השותף יקבל חלק מסכום זה בכפוף לעמידה בתנאים והתחייבויות המפורטים בהסכם בעלי המניות.

ה. **העמדת שירותי ניהול ושיווק** - החברה תספק שירותי ניהול וארגון ושירותי שיווק לפרויקט, בתמורה לסך אשר עתיד לעמוד על כ-6.5% משווי הפרויקט (כפי שהוגדר במסגרת ההסכם). לעניין זה הוסכם בין הצדדים כי במועד קבלת התשלומים בגין דמי הניהול על ידי חברת הבת, חברת הבת תקבל באותו מועד רק 85% מאותם כספים, והשותף יהיה זכאי לקבל מקדמות על חשבון זכאותו לרווחים בשיעור השווה לסך של 15% מדמי הניהול לו זכאית חברת הבת באותו המועד.

ו. **חלוקת רווחים** - השותף יהיה זכאי לקבל 15% מכלל הרווחים של חברת הפרויקט, למעט ביחס לשטחי המסחר שלגביהם יהיה זכאי השותף ל-12% מהרווחים שינבעו לחברת הפרויקט ממכירת ו/או השכרת שטחי המסחר בפרויקט. לחילופין, ואלא אם הפרויקט יבוצע במסגרת קבוצת רכישה, יוכל השותף לבחור, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לקבל 16% מהרווחים שייקבעו בדוח האפס של הפרויקט ביחס ליחידות הדיר (בנוסף ל-12% מהרווחים שינבעו לחברת הפרויקט ממכירת ו/או השכרת שטחי המסחר), כשבמקרה כאמור יהיה זכאי השותף לרווחים אלו גם אם הפרויקט לא יניב בסופו של דבר לחברת הפרויקט רווחים כלשהם. יתרת הרווחים תחולק לחברת הבת.

בנוסף, השותף יהא רשאי להמיר את הרווחים המיוחסים לו ואשר נוגעים לשטחי המסחר בקבלת זכויות בעלות על 12% (מסוימים) מכלל השטחים המסחריים בפרויקט. לעניין זה יצוין כי גם חברת הבת תהא רשאית להמיר את זכאותה לרווחים משטחי המסחר לבעלות בפועל בשטחי המסחר (בניכוי חלק השותף וחלק בעלי הזכויות, כלומר 60% משטחי המסחר), הכל ברמת מעטפת. חלוקת הבעלות בשטחי המסחר תבוצע בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם בעלי המניות.

ז. **העברת מניות** - עד לאישור התבי"ע החדשה (ככל ותאושר) ולפינוי המתחם מהפולשים המצויים בו, בעלי המניות לא יהיו רשאים להעביר את מניותיהם בחברת הפרויקט. לאחר מועד זה, העברת מניות בחברת הפרויקט תהא כפופה למנגנוני זכות סירוב ראשונה וזכות הצטרפות מקובלים והדדיים.

ח. כן מסדיר הסכם בעלי המניות את התמורה בה יידרש לשאת כל אחד מהצדדים היה ובסופו של דבר יקבלו הפולשים כמות יחידות דיר הגדולה מזו המוערכת כיום.

ט. כאמור לעיל, השותף עצמו נמנה על בעלי הזכויות, וזאת מכוח החזקתו בכ-1,400 מ"ר במקרקעין. במסגרת ההסכם, ניתנה לחברת הבת על ידי השותף אופציה לרכוש כ-400 מ"ר מזכויות אלו, בתמורה לסך של כ-2.8 מיליון ש"ח. ככל וחברת הבת תבחר שלא לממש את האופציה, חברת הבת תעמיד לבעלי המניות בשותף הלוואה בסך של 2.8 מיליון ש"ח בריבית שנתית של פריים בתוספת 7% לתקופה של 24 חודשים, וזאת כנגד בטוחות שהוסכמו בין הצדדים.

יודגש, למען הסר ספק, כי אין כל וודאות כי התוכנית החדשה תאושר (ואם תאושר - באיזה היקף זכויות תאושר) ו/או כי תתקבל הסכמת רמ"י לקידומה ו/או כי יתקיים התנאי המתלה (כהגדרתו לעיל) ו/או כי האופציה ו/או האופציה הייחודית תמומשנה 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.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. **התקשרויות (המשך)**

21. פרויקט המרינה הרצליה

ביום 31 בדצמבר 2015, מימשה חברת קבוצת חג'ג' מרינה הרצליה בע"מ, ש-75% ממניותיה הרגילות (וכן מנית בכורה המקנה לרג'נסי זכאות למשיכת דיבידנד בסך של 25 מיליון ש"ח ממרינה הרצליה, קודם לחלוקת דיבידנדים ו/או החזר הלוואת בעלים לכלל בעלי מניותיה של מרינה הרצליה) מוחזקים על ידי לרג'נסי, אופציה לרכישת זכויותיהם של צדדים שלישיים 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 בנין אשר נמצא בחלקה 56 בגוש 6516, והתקשרה בהסכם מכר עם המוכרים.

ביום 29 בדצמבר 2016, לאחר התקיימות מלוא התנאים שנקבעו לכך בהסכם המכר, הושלמה עסקת רכישת המקרקעין. התמורה ששולמה על ידי מרינה הרצליה למוכרים בגין הממכר (לרבות מכוח תוספת להסכם המכר שנחתמה בין הצדדים בחודש יולי 2016 במסגרתה רכשה מרינה הרצליה כ-30 חניות נוספות, שצורפו ל-70 החניות שרכשה מכוח הסכם המכר המקורי) הסתכמה לסך של כ-80 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. נכון למועד זה, מחזיקה מרינה הרצליה בממכר.

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-100 יחידות נופש בשטח ממוצע של כ-50 מ"ר לכל יחידה), כ-2,900 מ"ר שטחים ציבוריים ושירות שישמשו את יחידות הנופש, וכ-100 חניות.

זכויות המקרקעין מיוחסות לשטחים ציבוריים ושטחי המלון מסווגים בדוחות הכספיים כרכוש קבוע. עם זאת, נכון למועד זה פועלת מרינה הרצליה בהסכמת משרד התיירות והועדה המקומית להגדלת הזכויות בפרויקט. יודגש כי אין וודאות כי התוכנית האמורה תאושר ו/או תיכנס לתוקף.

יצוין כי על פי הוראות הדין החלות על המקרקעין, במסגרת הקמה אפשרית של בית מלון על המקרקעין, ניתן לשווק את יחידות הנופש כדירות נופש אשר בעליהן יוכלו לעשות בהן שימוש בחלק מוגבל של השנה ובמרבית ימי השנה ישמשו דירות הנופש כחלק מחדרי המלון ויעמדו לרשות הציבור הרחב.

עיקרי ההסכמות לשיתוף פעולה עם כהן

בהתאם להסכמות שהושגו עם כהן, בתמורה ל-25% ממניות חברת המרינה הרצליה, כהן העמיד למרינה הרצליה במועד החתימה הלוואה בסך של 25 מיליון ש"ח, בגין חלקו של כהן במניות מרינה הרצליה. בנוסף, הוסכם כי ייקבע בין הצדדים מנגנון שיבטא את ההסכמה עם כהן ולפיה השקעתו בוצעה לפי שווי קרקע של 100 מיליון ש"ח. פרעון הלוואה לכהן כפוף לחלוקה קודמת שתבוצע ראשית על ידי מרינה הרצליה לחברה, כשלעניין זה הוסכם כי רג'נסי תהיה זכאית למשיכת סך של 25 מיליון ש"ח ממרינה הרצליה, בגין מנית הבכורה שמחזיקה רג'נסי במרינה הרצליה, קודם לחלוקת דיבידנדים ו/או החזר הלוואות בעלים לכלל בעלי מניותיה של מרינה הרצליה.

באשר להקצאה שתוכננה להתבצע למר יגאל צמח (ואשר הייתה אמורה להקנות לו 5% מהונה של מרינה הרצליה), לאור כך שמר צמח לא העמיד למרינה הרצליה את הכספים אותם הוא נדרש היה להעביר בהתאם להתחייבותו כלפי מרינה הרצליה ובהתאם להוראות הסכם ההשקעה, אשר קבע כי הסעד בגין אי תשלום התשלום הראשון על ידי מר צמח למרינה הרצליה יהיה ביטול והשבה, ביום 24 בדצמבר 2017 בוטל הסכם ההשקעה האמור ומניות מרינה הרצליה שהוקצו למר צמח חולטו על ידי מרינה הרצליה. לאור כך שהקצאת מניות צמח נעשתה על חשבון אחזקות רג'נסי, אשר דוללה משיעור אחזקה של 75% לשיעור אחזקה של 70%, הועברו המניות המחולטות לבעלות רג'נסי, כך שלאחר ביטול הסכם ההשקעה עם צמח חזר שיעור האחזקות במרינה הרצליה לשיעור של 75% בבעלות רג'נסי ו-25% בבעלות חברת כהן.

כן יצוין לעניין זה כי ביום 25 ביוני 2017 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות מרינה הרצליה עם מר יגאל צמח, במסגרתה היה אמור מר צמח לקבל גם אופציות למניות מרינה הרצליה, ואולם לאחרונה הוסכם בין הצדדים, כי מר צמח לא יכהן כמנכ"ל מרינה הרצליה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2017, הלוואות הבעלים של רג'נסי למרינה הרצליה (כולל ריבית צבורה), אשר נשאו ריבית שנתית בשיעור של 3%, הסתכמו לסך של 62 מיליון ש"ח.

בחודש ינואר 2018 פרעה מרינה הרצליה את מרבית הלוואות הבעלים שהועמדה לה על ידי רג'נסי באמצעות כספי הלוואה בסך של 50 מיליון ש"ח, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 6.25%, אותה נטלה מרינה הרצליה מגוף מוסדי, וזאת מכוח הסכם מימון שנחתם ביום 3 בדצמבר 2017 בין מרינה הרצליה, קבוצת חג'ג' ותאגיד בשליטתה של קבוצת חג'ג' (עם הגוף המוסדי (מכוחו גם שעבדה מרינה הרצליה את מלוא זכויותיה במקרקעי הפרויקט לאותו גוף מוסדי, וזאת בנוסף לשעבוד החזקות רג'נסי במרינה הרצליה ששועבדו אף הן לטובת אותו גוף מוסדי).

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

21. פרויקט המרינה הרצליה (המשך)

על מנת לאפשר את פרעון הלוואת הבעלים רגינסי בלבד, נדרש היה לשנות את סדר התשלומים שנקבע, ולאור כך פנתה רגינסי לחברת כהן וביקשה לקבל את הסכמתה לכך ש: (א) חגיגי מרינה תימנה על הלוות ותפרע (באמצעות כספי ההלוואה אותה תיטול) את מרבית הלוואת הבעלים שהועמדה לה על ידי רגינסי, מבלי שבמקביל תפרע חגיגי מרינה את ההלוואה שהועמדה לה על ידי האחים כהן, ומבלי לפגוע ביתר תנאי סדר התשלומים שנקבע; (ב) לצורך הבטחת פרעון חלקה בהלוואה מהגוף המוסדי, חגיגי מרינה תשעבד את מלוא זכויותיה במקרקעי פרויקט המרינה לטובת אותה הלוואה.

האחים כהן ניאותר להיעתר לבקשה זו של רגינסי ואולם התנו הסכמתם זו בתנאים הבאים, אשר התקבלו על ידי רגינסי וקבוצת חגיגי, לפי העניין:

א. פרעון מוקדם של הלוואה בסך של 10 מיליון ש"ח אותה העמידו בחודש ינואר 2016 האחים כהן לקבוצת חגיגי.
ב. נשיאה של רגינסי בפער (3.25%) הקיים בין שיעור הריבית השנתית אותה משלמת חגיגי מרינה לבעלי מניותיה בגין הלוואות הבעלים שאלו כאמור מעמידים לה - שהינו 3%, לבין שיעור הריבית אותה נושאת ההלוואה שהועמדה ללוות (ובכללן מרינה הרצליה) - שהינו 6.25%. התחייבותה של רגינסי נכנסה לתוקפה החל מיום 03 בינואר 2018.

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 רגינסי, ולאחר מכן, יתרת הרווחים (ככל שתיוותר) תחולק בין בעלי המניות של חברת הנכדה והשותף, בהתאם לחלקם היחסי ברווחי חברת הנכדה.
- 3) ככול 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) ההסכם כולל איסור על פעילות השותף בתחום הנדל"ן למגורים והמלונאות בישראל, כל עוד ההסכם בתוקף, למעט ביחס לפעילות מסוימת בתחום פתרונות הבניה שאינה מתחרה בחברת הנכדה. הגבלה זו תבוטל ככול ועד לחלוף 5 שנים מיום חתימת ההסכם השותף לא קיבל מחברת הנכדה סך של 2.5 מיליון דולר לפחות.
- 5) ככול וחברת הנכדה תנהל את המלון ו/או מלונות אחרים אשר יעשו שימוש במוגן של המלון, השותף יהיה שותף בחברת הניהול של המלון ו/או המלונות הנוספים כאמור, ויהיה זכאי ל-20% מזכויות חברת הנכדה באותה חברת ניהול.

עוד כולל ההסכם סעיף הפרות יסודיות כמקובל בהסכמים מסוגו, אשר מאפשר לחברת הנכדה את ביטול ההסכם וביטול תשלום התמורה לשותף, לרבות אם: (א) בעל השליטה בשותף אינו יכול לבצע את התחייבויות השותף; (ב) כנגד בעל השליטה בשותף מוגש כתב אישום בעבירה פלילית שאינה חטא; (ג) בעל השליטה בשותף פושט רגל; (ד) בעל השליטה בשותף אינו מחזיק בכלל המניות של השותף; (ה) בעל השליטה בשותף הפר הפרה יסודית את ההסכם שלא תוקנה בתוך 60 יום מיום ההפרה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

22. פרויקט בת-ים

ביום 3 בינואר 2016, חתמה רגינסי על הסכם עם צדדים שלישיים (להלן: "השותפים"), במסגרתו תרכוש רגינסי מהשותפים 45% מזכויות השותפים במקרקעין בשטח כולל של 3,169 מ"ר הממוקמים בגוש 7124 חלקה 218 (בשלמות) וחלקים בחלקות 219 ו-216 במתחם הרחובות שפרבר והקוממיות בבת ים (להלן: "המקרקעין" ו-"הזכויות הנרכשות", בהתאמה).

יצוין כי השותפים זכו במכרז שפורסם על ידי עיריית בת ים לרכישת המקרקעין (להלן: "המכרז" ו-"הבעלים", בהתאמה), בתמורה לסך כולל של כ-59 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. עם זאת, נכון למועד זה טרם הושלמה רכישת הזכויות הנרכשות על ידי השותפים מהעירייה והשלמת ההסכם שנחתם בין הצדדים (להלן: "הסכם המכר") מותנית באישור התבי"ע המפורטת להלן ובקבלת אישור שר הפנים למכירה, כאשר במידה ושר הפנים יסרב לאשר את הסכם המכר השותפים יוכלו לדרוש את החזרת הסכומים ששולמו על ידם עד כה לעיריית בת-ים (ורגינסי תקבל את חלקה בהתאם) כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן (מאידיך, היה ויתקבל אישור שר הפנים, ישלמו השותפים לעיריית בת ים את יתרת התמורה בגין המקרקעין (ורגינסי תשלם את חלקה בסכום זה) בסך של כ-12 מיליון ש"ח וכן יישאו בתשלום מלוא האגרות והיטלי הפיתוח).

יצוין כי נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, טרם ניתן אישור סופי של משרד הפנים כאמור וטרם אושרה התבי"ע המפורטת להלן, אשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים כפופה לאישור הוועדה המחוזית לתכנון ובניה (אשר אין כל וודאות כי יתקבל).

להלן יובאו עיקרי ההסכם שנחתם בין רגינסי והשותפים (להלן: "ההסכם"), המסדיר את תנאי רכישת הזכויות הנרכשות על ידי רגינסי מהשותפים:

א. רגינסי תרכוש מהשותפים (רגינסי והשותפים יקראו להלן ביחד: "הצדדים") 45% מזכויותיהם במקרקעין, לרבות זכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות במקרקעין (להלן: "הממכר"). בתמורה לממכר, תשלם רגינסי לשותפים סך של כ-26 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה"), המשקף את עלות רכישת הזכויות האמורות מעיריית בת ים (ככל שתירכשנה), ללא רכיב רווח לשותפים. עד למועד הדוחות הכספיים שילמה רגינסי לשותפים סך של כ-20.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, ויתרת התמורה, בסך של כ-5.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, תשולם על ידה עם קבלת אישור שר הפנים למכירה.

ב. בנוסף, העמידה רגינסי לאחד השותפים (להלן: "שותף 1") הלוואה בסך של כ-7 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 5% ותוחזר לרגינסי מכל תמורה שניתן למשוך מהפרויקט או אף קודם לכן אם בוטל ההסכם בין הבעלים לשותפים, אך לא יאוחר מ-48 חודשים ממועד העמדתה.

ג. רגינסי תישא במס הרכישה בגין רכישת הממכר, וכן בחלקה היחסי (45%) במס הרכישה של השותפים ברכישת המקרקעין על ידם - והצדדים יישאו בתשלום אגרות בניה, היטלי פיתוח בגין המקרקעין והיטלי השבחה שעילתם החל ממועד חתימת ההסכם (ושמעבר לתוכנית) בהתאם לחלקם היחסי.

ד. השותפים המחזיקים לטובת רגינסי את זכותם להשבת כספים מעיריית בת ים במקרה של ביטול הסכם המכר ושעבדו לטובת רגינסי ברשם החברות את זכויותיהם במקרקעין, לרבות זכותם להשבת כספים מעיריית בת ים במקרה של ביטול הסכם המכר. בנוסף בגין העמדת ההלוואה, רשם שותף 1 לטובת רגינסי שעבוד ברשם החברות על זכויותיו במקרקעין והעמיד ערבות אישית של בעל השליטה בו.

ה. בנוסף, התחייבו השותפים לרשום הערת אזהרה לטובתם על זכויות עיריית בת ים במקרקעין בהקדם האפשרי על פי תנאי הסכם המכר ובד בבד לרשום הערת אזהרה בגין ההסכם לטובת רגינסי.

יובהר כי בהתאם להוראות ההסכם שנחתם בין הצדדים, החלטה של השותפים ורגינסי לביטול הסכם המכר בנסיבות בהן לא אישר שר הפנים את הסכם המכר תיעשה במשותף, אולם היה ורק אחד מהצדדים ירצה לבטל את הסכם המכר, הצד המעוניין להיוותר בעסקה ירכוש מהצד המעוניין לצאת מהעסקה את חלקו בהתקשרות, בתמורה לסכומים ששולמו על ידי אותו עד לאותו מועד בצירוף ריבית שסוכמה בין הצדדים.

ה. ההסכם מסדיר את עקרונות שיתוף הפעולה בין הצדדים במסגרת הפרויקט (אם וככל שייצא אל הפועל על ידי הצדדים), כאשר בכלל זה הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. לרגינסי תהיה שליטה על ניהול הפרויקט, לרבות תכנון, שיווק, פרסום, בניה, מימון וכו' ולצורך כך תהיה רשאית להעסיק אנשי מקצוע, יועצים ומנהלים. רגינסי תשווק את הפרויקט, תמורת 1.5%, בתוספת מע"מ, ממחירי המכירה של היחידות.
2. השותפים יפעלו לקידום התוכנית, בתיאום ובהסכמה עם רגינסי.
3. הצדדים יישאו בהכנסות והוצאות הפרויקט, לרבות בהעמדת הון עצמי ו/או ערבויות ו/או בטוחות, בהתאם לחלקם היחסי במקרקעין, בכפוף לאמור בהסכם.
4. 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.
5. לצדדים זכות סירוב ראשונה למכירת חלקם של מי מהצדדים במקרקעין (להסרת הספק זכות הסירוב אינה חלה על שיווק הפרויקט ומכירת היחידות בו על ידי כלל הצדדים).
6. הפיצוי המוסכם בגין הפרה יסודית של ההסכם הינה 10% מהתמורה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

22. פרויקט בת-ים (המשך)

יצוין כי בהתאם לתב"עות החלות על המקרקעין נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, השימושים המותרים הינם למבני ציבור. עם זאת, עיריית בת ים מקדמת את תב"ע בי/664/1 על המקרקעין (להלן בסעיף זה: "התב"ע החדשה" או "התוכנית"), אשר אם וככל ותאושר (כשאין כל וודאות לכך) ניתן יהיה לבנות על בסיסה על המקרקעין פרויקט (להלן: "הפרויקט") בן 29 קומות, מתוכו 21 קומות למגורים (כ-170 יחידות דיור), 4 קומות משרדים, קומת מסחר כפולה, קומת מעבר וקומה טכנית, בשטחים כמפורט להלן: (א) 18,700 מ"ר עיקרי ביעוד למגורים, מתוכם כ-2,040 מ"ר מרפסות, וכ-500 מ"ר המיועד למועדון דיירים; (ב) 5,420 מ"ר ביעוד לתעסוקה ו/או מלונאות; (ג) 800 מ"ר ביעוד למסחר; וכן - (ד) 250 מ"ר ביעוד לצרכי ציבור. יצוין כי נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, המקרקעין פנויים.

עוד יצוין כי סמוך למועד אישורה של התוכנית (אם וככל שתאושר) תבחן רגינסי לגבש קבוצת רוכשים אשר תרכוש מהצדדים את הזכויות במקרקעין ותפעל לבניית הפרויקט, אם כי יובהר כי אין הכרח כי רגינסי תממש את הפרויקט בדרך זו.

למען הסר ספק, יובהר כי רכישת מקרקעי הפרויקט על ידי רגינסי ושותפיה טרם הושלמה נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ואין כל וודאות כי תושלם.

23. אופציה קרניצי

ביום 6 במרץ 2016 התקשרה קבוצת חג'ג' התחדשות עירונית בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חברת הבת"), בהסכם אופציה סחירה (להלן: "הסכם האופציה") עם צד ג' (להלן: "הבעלים"), לרכישת כלל זכויות הבעלים במקרקעין הידועים כמגרשים מס' 117, ו-A117 ו-33.3% ממגרש A115, לפי תכניות בנין עיר מספר רג/1/1004 ו-רג/מק/1/1004 א (להלן: "התכניות"), אשר מהוות חלק מחלקות מס' 5 ו-599 בגוש 6235 במשולש הגדול בקרית קרניצי רמת גן, ואשר שטחם הכולל הוא כ-3,228 מ"ר (להלן: "המקרקעין" או "הממכר"), לרבות זכויות בנייה.

שולם עבור האופציה סך של כ-1.5 מיליון ש"ח, תקופת האופציה תפוג בתאריך 15 בדצמבר 2016. בחודש דצמבר 2016 הגיע החברה להסכמה עם הבעלים על הארכת תקופת האופציה עד ליום 15 במרץ 2017. במהלך שנת 2017 הוחלט על ידי הנהלת החברה שלא לממש את האופציה האמורה. כתוצאה מכך רשמה החברה הפסד בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח.

24. פרעון הלוואה לגוף מוסדי

ביום 2 באוקטובר 2017, פרעה קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה, בפרעון מוקדם (של כ-3 חודשים) ללא קנס פרעון מוקדם את יתרת האשראי (שעמדה על סך של כ-32 מיליון ש"ח) אשר הועמד לה בחודש יוני 2016 על ידי הגוף המוסדי (להלן: "הגוף המממן"). יצוין כי מרבית הסכום שנפרע על ידי החברה הנכדה שולם מתוך עודפי פרויקט הארבעה, וזאת לאחר שניתנה לכך הסכמת הבנק המלווה את הפרויקט. בעקבות פירעון האשראי האמור, הוסרו הבטוחות שניתנו לגוף המממן לטובת הבטחת פירעון האשראי האמור על ידי החברה הנכדה ובכללן ערבות שהועמדה לטובתו על ידי האחים יצחק ועידו חג'ג', בעלי השליטה בחברה.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ב. שעבודים וערבויות

1. כערובה למילוי כל התחייבויותיה של חגי' הארבעה כלפי הבנק שעבדה חגי' הארבעה את כל זכויותיה במקרקעי פרויקט הארבעה בשעבוד שוטף (כללי) ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום ובכלל זה זכויותיה של החברה וחגי' הארבעה בזכויות שרכשה החברה וחגי' הארבעה במסגרת ניווד הזכויות שבצעה לפרויקט הארבעה. בנוסף, שעבדה חגי' הארבעה לטובת הבנק המממן בשעבוד שוטף וקבוע את הזכויות שלה בחשבון הבנק של הפרויקט או כל חשבון אחר או נוסף לפרויקט.
2. סך ערבויות המכר שהועמדו על ידי הבנק המממן לרוכשים במגדל הצפוני הסתכמו נכון ליום 31 בדצמבר 2017 וליום 31 בדצמבר 2016 לכ- 150 מיליון ש"ח ולכ- 516 מיליון ש"ח בהתאמה.
3. רגינסי ערבה ביחד ולחוד עם השותף בהד מאסטר, להבטחת מלוא התחייבויותיה של הד מאסטר כלפי תאגיד בנקאי, אשר העמיד הלוואה וערבות להד מאסטר, שיתרתן למועד אישור הדוחות הכספיים הינה כ- 25 מיליון ש"ח, הערבות מוגבלת לסכום של 30 מיליון ש"ח.
4. שעבוד ומשכון קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות רגינסי במקרקעי פרויקט איינשטיין 33 ב' בקשר עם כספים המופקדים ו/או שיופקדו בחשבון על שם מלון רגינסי ירושלים בע"מ בבנק שנועדו לתשלום לבניית חלק רגינסי בפרויקט איינשטיין 33 ב'.
5. שעבוד ומשכון קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות רגינסי במקרקעי רסיטל, לרבות הזכויות הנובעות מההסכמים הקשורים לפרויקט ולזכויות החברה בחשבונות הבנק הקשורים בפרויקט.
6. כחלק מעסקאות המכר של יחידות בפרויקט סומייל, ניתן לרוכשים שעבוד הזכויות הנמכרות על ידי חגי' סומייל לאותו רוכש.
7. שעבוד של פיקדון כספי בבנק בהיקף שאינו מהותי לטובת ערבויות שהועמדו עבור פרויקטי התמ"א.
8. נכון לתאריך הדוחות הכספיים קיימות ערבויות של בעלי השליטה כמפורט להלן:

א. ערבויות אישיות לטובת הבטחת:

- (1) התחייבויות החברה וחגי' מגדלי הארבעה כלפי מוסד בנקאי, אשר העמיד מימון שימש את החברה וחברת הבת של החברה להשלמת רכישת חלקן במקרקעין, הקמת חלק החברה במגדל הדרומי (חלק החברה בקבוצת הרכישה) והקמת מרתפי המגדל הצפוני (שבבעלות חברת הבת מגדלי הארבעה בע"מ), המצויים ברחוב הארבעה בתל אביב.
- (2) התחייבות החברה על פי הסכם שכירות המשרדים שלה.
- (3) התחייבות רגינסי כלפי שותפה לשעבר בפרויקט הגוש הגדול.
- (4) התחייבות רגינסי על פי הסכם המימון הבנקאי בגין פרויקט איינשטיין 33 ב'.

העמדת הערבויות כאמור על ידי ה"ה יצחק חגי' ועידו חגי' נעשתה מבלי שתיתן להם כל תמורה בגין כך על ידי החברה.

ב. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 9 לחוק הערבות, התשכ"ז-1967, במידה והאחים חגי' יאלצו לשלם סכומים כלשהם מכוח הערבות שלעיל ו/או הבטוחה שלעיל, אזי הם יישופו לאתגר על ידי החברה בגין סכומים אלה ובכלל זה גם בגין הוצאות משפט סבירות שבהן יישאו, אם וככל שיישאו, כתוצאה, במישרין ו/או בעקיפין, מהעמדת הערבות ו/או הבטוחה הנ"ל לטובת החברה.

ג. במידה והאחים חגי' יבקשו להשתחרר מהערבות ו/או הבטוחה, מתחייבת החברה לשחררם מהערבות ו/או הבטוחה, ובלבד שההודעה על כך תימסר על ידי האחים חגי' לחברה לפחות 30 יום מראש.

9. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ראשונה על כל החזקות החברה בחברת מלון רגינסי ירושלים בע"מ על 100% מהונה המונפק של רגינסי ומזכויות ההצבעה בה ולרבות הזכויות הנלוות אליהן לטובת "משמרת חברת שירותי נאמנות" שהינו נאמן אג"ח ו' של החברה.

10. שעבוד לנאמן אגרות החוב אג"ח ז', משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה בסכום כולל של 116,247,000 ש"ח, על מלוא זכויות החברה מכוח הלוואת בעלים אשר הועמדה על ידה לקבוצת חגי' נכסים מניבים, מתוך תמורת הנפקת אג"ח סדרה ז'. לפרטים נוספים ראה ביאור 16 ד'.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ב. שעבודים וערבויות (המשך)

11. המחאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית, על דרך השעבוד ושעבוד בשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, של מלוא זכויותיה של החברה מכוח הלוואת הבעלים אשר הועמדה על ידה לקבוצת חג'ג' נכסים מניבים בע"מ, שהינה חברה בת של החברה הנמנית על חברי קבוצת רכישה שעתידה לבנות את פרויקט איינשטיין 35 בצפון תל אביב (להלן: "חברת הבת").
12. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ראשונה על כל החזקות החברה בחברת חג'ג' סומייל. שעבוד שוטף מדרגה ראשונה על כלל נכסי חג'ג' סומייל. שעבוד כל זכויות חג'ג' סומייל במקרקעי הפרויקט ובכל הקשור אליהם.
13. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאת זכות על דרך שעבוד, ללא הגבלה בסכום, על 100% מהון המניות המונפק והנפרע של קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של החברה, שהינה חברת האם של החברה הנכדה (להלן: "חברת הבת"), לרבות פירותיהן. המחאה על דרך השעבוד ושעבוד קבוע מדרגה ראשונה, על כל זכויות החברה הנכדה, עד לסכום של 100 מיליון ש"ח, בעודפים (כהגדרתם להלן), בכפוף לזכויות הבנק המממן את פרויקט מגדלי הארבעה של החברה (להלן: "הבנק" או "הבנק המלווה"), "העודפים": משמעם כל הכספים שייוותרו בחשבונות הפרויקט, לאחר שסולק כלל האשראי שהועמד על ידי הבנק לטובת בניית המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה.
ככל ותתקבל הסכמת הבנק, החברה הנכדה תיצור לטובת המממנים שעבוד שוטף כללי מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל נכסיה.

ג. התחייבויות משפטיות והתחייבות תלויות

1. בחודש מרץ 2015 הוגש כתב תביעה בבית המשפט המחוזי בתל אביב, כנגד החברה, חברת הבת שלה קבוצת חג'ג' התחדשות עירונית בע"מ וחברות פרויקט של חברת הבת על ידי חברת הבנייה מליבו בסך של 16.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ בגין הסכם בין מליבו לבין שותפי החברה בתחום התמ"א 38, קריגר. הוגשו כתבי הגנה בתיק והחלו תהליכי גילוי מסמכים. לדעת יועציה המשפטיים של החברה, בשלב מקדמי זה, לא ניתן להעריך כראוי את הסיכון בתובענה, יחד עם זאת, בשלב זה, למיטב ידיעת החברה, נראה כי החשיפה הישירה של החברה וחברת הבת שלה, קבוצת חג'ג' התחדשות עירונית אינה גבוהה. החשיפה העקיפה של החברה וחברת הבת שלה הינה מצומצמת עוד יותר שכן הסיכון שהן תמצאנה אחראיות ואילו חברת קריגר לא תמצא אחראית הוא קטן. החשיפה של חברת קריגר וממילא של החברה וחברת הבת יכולה להצטמצם עוד יותר, ככול שיוחלט לקיים את ההסכם שבבסיס התביעה, כולו או חלקו.
2. כנגד החברה הוגשה תביעה 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 בנייה אשר לטענת העובד קשור לחברה. החברה סבורה שאין כל עילה כנגדה מאחר והחברה אינה בעלים בקרקע מושא התביעה, מעולם לא הייתה ואין לה כל קשר להסכם בין בעלי המקרקעין לקבלן שהעסיק את התובע. האירוע נשוא התביעה התרחש בתחילת 2010, טרם הסדר החובות של החברה. בשיחה שהתקיימה עם עו"ד של התובע הובהרו לו טענות החברה והובהר לנו כי הוא ישקול את מחיקת החברה מההליכים וכי הוא מעניק לחברה אורכה להגשת כתב הגנה עד לאחר שהתובע יבדוק את נסיבות התביעה ביחס לחברה. לדעת יועציה המשפטיים של החברה, החשיפה של החברה מתביעה זאת אינה גבוהה.
3. בחודש פברואר 2016, הוגש כנגד החברה וחברת הבת כתב תביעה בבית המשפט המחוזי בלוד בסך של כ-6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, על ידי תובעים אשר טוענים כי החברה וחברת הבת שלה קבוצת חג'ג' סומייל בע"מ, חייבות לו עמלת תיווך בגין פרויקט סומייל. החברה הגישה כתב הגנה. להערכת החברה בהתבסס על עמדת היועצים המשפטיים של החברה, סיכויי התביעה נמוכים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ג. התחייבויות משפטיות והתחייבות תלויות (המשך)

4. בחודש ספטמבר 2016 הוגש כתב תביעה לבית המשפט השלום בירושלים כנגד החברה וחברת הבת של החברה מלון רגינסי ירושלים בע"מ, בגין אירוע נזיקי (בגובה מכסימלי של 2.5 מיליון ש"ח) שנטען שהתרחש טרם רכישת רגינסי כשלד בורסאי. רגינסי הודיע לחברת הביטוח שביטחה אותה באותו מועד. החברה הגישה בקשה לסילוק על הסף בשל העדר עילה. לדעת יועציה המשפטיים של החברה, החשיפה של החברה מתביעה זאת נמוכה (נמוכה מ-50%), ולאור הביטוח הקיים לרגינסי, החשיפה של רגינסי הינה בסבירות גבוהה עד לגובה ההשתתפות העצמית של הפוליסה שעומד על סך של כאלף דולר.
5. כתב תביעה שהוגש בחודש יוני 2017, לבית המשפט המחוזי בתל-אביב כנגד החברה, חברת הבת שלה מגדלי הארבעה, וקבלן הביצוע בפרויקט הארבעה בסך של 4.5 מיליון ש"ח. התובעות טוענות כי קבלן הביצוע עשה שימוש בשטחים הצמודים למקרקעי הפרויקט, ואשר צמודים למקרקעיהן תוך מניעת יכולת השימוש בשטחים אלה, בהם יש להם זיקת הנאה, כי קבלן הביצוע גרם נזק לרכושם, וגרם לירידת ערך של רכושם והשכירות בו. בנוסף טוען הקבלן כי הסדר פשרה שנחתם עם הרשות המקומית ואשר הנתבעות התחייבו לקיימו, לא קיים והופר. כפי שעולה מכתב התביעה, מרבית הטענות של התובעים הינם כנגד קבלן הביצוע, ובנוסף קבלן הביצוע אחראי חוזית לנזקים הנתבעים (כולל בגין הפרות הסדר הפשרה) מכח חוזה הביצוע שנחתם עמו. בנוסף היה ביטוח לעבודות אך חברת הביטוח כפרה באחריותה. הוגשו הודעות צד ג' נגד הקבלן וחברת הביטוח.
6. הודעת צד ג' אשר הוגשה לבית המשפט השלום בקריות ביום 16.6.16, 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.
7. כתב תביעה שהוגש בחודש נובמבר 2017 לבית המשפט המחוזי בלוד כנגד החברה, קבלן הביצוע בפרויקט הארבעה וחברת הביטוח של הקבלן בגין נזקי גוף של עובד שעבד בפרויקט הארבעה, בסכום שאינו ניתן להערכה. לאור אחריות הקבלן כלפי החברה ולאור שהתביעה מופנית כנגד חברת הביטוח, החשיפה של החברה הינה נמוכה מאוד.
8. 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. לאור אחריות הקבלן כלפי החברה ולאור הכיסוי הביטוחי, החשיפה של החברה הינה נמוכה מאוד.
9. ערעור מחודש פברואר 2018 לבית המשפט המחוזי בירושלים על החלטת בית המשפט השלום בירושלים, לדחות תביעה בסך של כ- 2.2 מיליון ש"ח, על ידי התובע אשר טוען כי החברה חייבת לו עמלת תיווך בגין פרויקט סומייל. לדעת יועציה המשפטיים של החברה, החשיפה של החברה מתביעה אינה גבוהה (נמוכה מ-50%).

ד. אמות מידה פיננסיות

1. אג"ת סידרה ה'

א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרת מונח זה להלן) לא יפחת מסך של 140 מיליון ש"ח וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, לא יפחת, עד למועד דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 30 ביוני 2016 (כולל), מסך של 75 מיליון ש"ח והחל ממועד דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 30 ביוני 2016, מסך של 100 מיליון ש"ח;

"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. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרת מונח זה לעיל, כשלעניין בדיקה זאת בלבד, ועל אף האמור בהגדרה לעיל, ההון העצמי המתוקנן כולל את זכויות המיעוט) לסך מאזן, לא יפחת מ-15%.

"מאזן" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.

נכון ליום 31 בדצמבר 2017 עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. **אמות מידה פיננסיות (המשך)**

2. **אג"ח סידרה ו'**

א. **אמות מידה פיננסיות המתייחסות לחברה :**

1. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות מיעוט) 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 (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).

"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגיגי ו/או עידו חגיגי, במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.

"דמי סיחור" - 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 ו/או תקבולים כאמור אשר כבר הוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה.

2. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 140 מיליון ש"ח עד למועד הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו') 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, עד למועד דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 30 ביוני 2016 (כולל), מסך של 100 מיליון ש"ח והחל ממועד דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 30 בספטמבר 2016 ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו'), מסך של 120 מיליון ש"ח.

ב. **אמות מידה פיננסיות המתייחסות לחברת הבת רג'נסי.** (החברה התחייבה לעשות כמיטב יכולתה על מנת שרג'נסי תעמוד בהתניות שלהלן):

1. ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרג'נסי לא יפחת מסך של 45 מיליון ש"ח.

2. עד למועד פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה שתונפק במסגרת דו"ח ההצעה, יחס ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי (כהגדרתו להלן) לסך מאזן רג'נסי, כהגדרתו להלן (להלן: "יחס הון למאזן של רג'נסי"), לא יפחת מ-40%; לאחר פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה כאמור לעיל ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו'), יחס הון למאזן של רג'נסי לא יפחת מ-30%. להסרת ספק מובהר, כי לעניין סעיף זה לא תובאנה בחשבון אגרות חוב שיונפקו על ידי החברה במסגרת הרחבות של סדרת אגרות החוב, ככל שתבוצענה.

"ההון העצמי המתוקנן 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 הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרג'נסי ובתוספת דמי סיחור רג'נסי (כהגדרתם להלן).

"דמי סיחור רג'נסי" - דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון (להלן ביחד בהגדרה זו: "דמי סיחור") אותם זכאית ותהא זכאית רג'נסי לקבל מחברי קבוצות הרכישה, אותן מארגנת רג'נסי ו/או תאגידים בשליטתה, על פי הסכמי הצטרפות או מכר (לפי העניין) חתומים ביחס לפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט, וזאת למעט דמי סיחור אשר כבר הוכרו בדוחותיה הכספיים של רג'נסי.

"מאזן רג'נסי" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של רג'נסי בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של רג'נסי, המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. אמות מידה פיננסיות (המשך)

2. אג"ח סידרה ו' (המשך)

ג. החל מדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016, ההון העצמי המתוקנן של רגינסי לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח או מסכום המהווה 130% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה (כפי שתהא מעת לעת), לפי הנמוך מבניהם.

נכון ליום 31 בדצמבר 2017 עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

3. אג"ח סידרה ז'

א. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) 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 (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 (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. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 160 מיליון ש"ח עד למועד הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ז') 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 140 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2017 עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

4. הלוואה מגוף פיננסי

א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרת מונח זה להלן) לא יפחת מסך של 240 מיליון ש"ח וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים לא יפחת מסך של 180 מיליון ש"ח.

"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים ובתוספת דמי סיחור.

ב. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרת מונח זה לעיל, כשלעניין בדיקה זאת בלבד, ועל אף האמור בהגדרה לעיל, ההון העצמי המתוקנן כולל את זכויות המיעוט) לסך מאזן, לא יפחת מ-20%.

"מאזן" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.

נכון ליום 31 בדצמבר 2017 עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 18 - הון המניות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2016		ליום 31 בדצמבר 2017	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
כמות המניות			
50,215,045	1,000,000,000	50,215,045	1,000,000,000

מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע. נ. כ"א

ב. ניהול ההון בחברה

1. 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 ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות.

באור 19 - הכנסות

א. ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח		
164,655	170,114	145,840
76,433	2,600	261,082
21,025	20,005	23,850
-	-	2,410
756	3,369	2,263
262,869	196,088	435,445

הכנסות ממכירת משרדים, דירות חניות ומחסנים
 הכנסות ממכירת זכויות בקרקע
 הכנסות מדמי סיחור
 הכנסות מדמי ניהול
 הכנסות מחניון

ב. מחיר העסקה שהוקצה ליתרת מחויבויות הביצוע

הטבלה הבאה כוללת את סכום ההכנסה שצפוי להיות מוכר בתקופות עוקבות הקשורה למחויבויות ביצוע שטרם הושלמו (או הושלמו באופן חלקי) במועד הדיווח.

סה"כ	2020 ואילך	2019	2018
אלפי ש"ח			
180,286	13,518	18,024	148,744
38,297	-	202	38,095
218,583	13,518	18,226	186,839

הכנסות מדמי סיחור וארגון קבוצות רכישה
 פרויקטי בניה בישראל

כל התמורה בגין חוזים עם לקוחות נכללת בסכומים המוצגים בטבלה לעיל

ג. שינויים משמעותיים ביתרות נכסי החוזה והתחייבות החוזה במהלך התקופה

התחייבות החוזה 2017
אלפי ש"ח
25,111

הכנסה שהוכרה ושנכללה ביתרת התחייבות חוזה
 בתחילת התקופה

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 20 - עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח		
143,897	135,410	97,669
40,760	1,828	170,214
3,561	10,282	1,491
473	1,678	1,157
-	-	1,588
4,394	-	-
193,085	149,198	272,119

עלות ההכנסות בגין מכירת משרדים, דירות, חניות ומחסנים
 עלות ההכנסות ממכירת זכויות בקרקע
 דמי תיווך
 הוצאות בגין הפעלת חניון
 פקיעת אופציה
 התאמת ערך מלאי

באור 21 - הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח		
6,143	5,177	3,378
861	1,164	568
7,004	6,341	3,946

פרסום וקידום מכירות
 משכורות, נלוות ועמלות משווקים

באור 22 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח		
5,766	7,941	10,031
3,656	4,301	5,236
2,275	1,907	2,423
2,061	2,860	4,840
694	693	766
1,114	1,558	1,546
15,566	19,260	24,842

משכורות ונלוות לשכר
 דמי ניהול והפרשה לבונס
 שכר דירה ואחזקת משרד
 שירותים מקצועיים
 שכר וביטוח דירקטורים
 אחרות

באור 23 - הכנסות אחרות, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח		
-	-	480
-	-	377
-	-	857

הכנסות מפרסום
 אחרות, נטו

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 24 - רווח ממימוש השקעות

בשנת 2017, מימשה התחדשות עירונית שני פרויקטים תמורת כ-4,830 אלפי ש"ח, של חברה מאוחדת וחברה כלולה. בגין מימושים אלו נוצר לחברת התחדשות עירונית רווח בסך של כ-738 אלפי ש"ח.

באור 25 - הכנסות (הוצאות) מימון

א. הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח		
5,527	3,269	3,934
-	481	1,323
15,137	2,537	7,423
4,452	-	-
24,012	20,021	25,208
317	542	246
49,445	26,850	38,134
(40,130)	(20,455)	(31,372)
9,315	6,395	6,762

עמלות בנק ואחרות
מימון בגין צדדים קשורים
ריבית בגין הלוואות
עמלת פירעון מוקדם
עלות אשראי בגין אגרות חוב
ריבית מוסדות

בניכוי עלויות אשראי שהונו למלאי בניינים בהקמה ונדל"ן להשקעה בהקמה

ב. הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח		
387	1,576	2,022
30	253	27
10	19	103
427	1,848	2,152

הכנסות ריבית מחברות בשליטה משותפת
הכנסות ריבית מפיקדונות ואחרים (*)
הכנסות מימון אחרות

(*) בניכוי הכנסות מימון שהונו למלאי בניינים בהקמה ונדל"ן להשקעה בהקמה

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 26 - מסים על ההכנסה

א. חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן. בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2007. התיקון לחוק כולל בין היתר את ביטול התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת יינתן בגין נכסים שנרכשו עד ליום 31 בדצמבר 2007.

ב. שיעורי המס החלים על החברה

להן שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בשנים 2015-2017:

2015 - 26.5%

2016 - 25%

2017 - 24%

ביום 4 בינואר, 2016 אישרה מליאת הכנסת בקריאה שנייה ושלישית את הצעת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 217) (הפחתת שיעור מס חברות), התשע"ו-2016, אשר כוללת הפחתת שיעור מס החברות מ-26.5% ל-25%. בנוסף, ביום 22 בדצמבר 2016 אושר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז - 2017, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות החל מיום 1 בינואר, 2017 לשיעור של 24% והחל מיום 1 בינואר, 2018 לשיעור של 23%.

יתרות המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר, 2016 חושבו לפי שיעור המס הקודם. יתרות המסים הנדחים הנכללות בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2017 מחושבות לפי שיעור המס החדש.

ג. הפסדים מועברים

לחברה אין הפסדים מועברים לשנת המס. לתום שנת המס 2017 נצבר לחברה מאוחדת רגיסי הפסד לצרכי מס בסך של כ- 164 מיליון ש"ח (לתום שנת המס 2016 הפסד לצרכי מס בסך של כ- 196 מיליון ש"ח). החברה יצרה הפרשה מלאה בגין מסים שוטפים. עמדת פקיד השומה הינה כי אין כלל הפסדים להעברה. בחודש נובמבר 2017 התקבלו במשרדי השומה צווים מרשות המיסים בגין שומות מס לשנים 2012-2014 בתחילת חודש ינואר 2018 ערערה החברה לבית המשפט המחוזי על הצווים. הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 כוללים הפרשה מלאה בגין הסכומים במחלוקת עם רשות המיסים. יתרת ההפסדים לצרכי מס ליום 31 בדצמבר 2017 שבגינם לא נוצרו מסים נדחים מסתכמת בסך של כ-166 מיליון ש"ח.

ד. שומות מס

שומות מס סופיות

לחברה שומת מס סופית עד וכולל שנת המס 2014, לחברה המאוחדת רגיסי שומות מס הנחשבת כסופיות עד וכולל שנת המס 2011. החברות המאוחדות אחזקות הארבעה, חג'ג' סומייל, חג'ג' התחדשות עירונית וחג'ג' יעוץ וניהול פרויקטים טרם נישומות על ידי שלטונות המס. לחברה מאוחדת מגדלי הארבעה שומת מס סופית עד וכולל שנת המס 2012.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 26 - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. מסים על ההכנסה שהוכרו בדוח רווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח			
(2,646)	(1,199)	(47,260)	מסים שוטפים
(10,165)	5,243	6,197	מסים נדחים
-	1,309	(945)	מסים בגין שנים קודמות
(12,811)	5,353	(42,008)	מסים על ההכנסה

ו. המס התיאורטי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח			
49,084	24,176	155,758	רווח לפני מסים על ההכנסה
26.5%	25%	24%	ולפני חלק החברה ברווחי חברות בשליטה משותפת, נטו
			שיעור המס
(13,007)	(6,044)	(37,382)	המס התיאורטי
-	8,694	-	יצירת מסים נדחים בגין הפסדים משנים קודמות
-	1,309	(945)	מסים בגין שנים קודמות
(58)	(42)	-	ניצול הפסדים שלא נוצרו בגינם מסים נדחים
(17)	(184)	(88)	הוצאות לא מוכרות
-	-	(1,372)	מסים נדחים בגין הפסדי שנים קודמות
-	866	220	שינוי בשיעורי המס
-	-	(623)	הפרשים זמניים בגינם לא נוצרו מסים נדחים
271	754	(1,818)	הפרשי עיתוי ואחרות
(12,811)	5,353	(42,008)	מסים על ההכנסה בדוח רווח או הפסד

ז. תנועה במסים נדחים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
(6,719)	(2,756)	יתרה לתחילת השנה
3,963	6,197	שינויים במשך השנה
(2,756)	3,441	סה"כ מסים נדחים

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 26 - מסים על ההכנסה (המשך)

ח. הרכב המסים הנדחים :

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
(10,202)	(4,108)
(11,666)	(482)
19,112	8,031
(2,756)	3,441

בגין שערורך נדל"ן להשקעה
 בגין רווחים
 בגין הפסדים

סה"כ מסים נדחים מוצגים ביתרות בלתי שוטפות

ט. הצגת מסים נדחים במאזן :

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
5,688	8,031
(8,444)	(4,590)
(2,756)	3,441

נכסי מסים נדחים
 עתודה למס

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס של 23% (שיעור המס הצפוי לחול בעת המימוש).

באור 27 - רווח למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח		
35,624	29,180	114,877
47,503	48,181	50,215
0.75	0.61	2.29

רווח לפי דוח רווח או הפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה

מספר המניות ששימשו בחישוב הרווח למניה

מספר המניות המשוקלל ששימש לחישוב הרווח למניה (באלפים)

רווח למניה (בשקלים חדשים)

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 28 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות על בעלי עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
10,481	10,407	הלוואה מבעלי עניין (*)
3,309	6,388	הפרשה לבונוס
140	140	הוצאות לשלם

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח			
40	477	1,572	שכר טרחה והחזר הוצאות
2,360	3,225	5,236	דמי ניהול (**)

(*) ראה ביאור התקשרויות 17 (א) (21).

(**) כולל הפרשה לבונוס בשנת 2017 בסך של 4,000 אלפי ש"ח (לשנת 2016 בסך של כ-2,031 אלפי ש"ח ולשנת 2015 בסך של כ-1,810 אלפי ש"ח). לפרטים אודות הסכם הניהול בו התקשרה החברה עם חברה בשליטת מר עידו חגי' (מבעלי השליטה בחברה), ראה באור 17 א' (3) לעיל.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
72	64	81	<u>בעלי עניין שאינם מועסקים בחברה:</u>
			ביטוח דירקטורים (באלפי ש"ח)
622	628	685	שכר דירקטורים (באלפי ש"ח)
8	7	7	מספר מקבלים

ג. לפרטים אודות התקשרות בהסכמי שכר טרחה עם משרד חגי', בוכניק, ויינשטיין עורכי דין, שבראשו עומד מר יצחק חגי', מבעלי השליטה בחברה, ראה באור 17 א' (3).

ד. לעניין העמדת ערבויות לטובת החברה במסגרת התקשרויות של בעלי השליטה הנוכחיים בחברה ראה באור 17 ב' לעיל.

ה. הלוואות לחברות מוחזקות:

במהלך השנה החברה העניקה הלוואה לחברה המוחזקת הד מאסטר בע"מ בסכום של 3,925 אלפי ש"ח (בשנת 2016 - 3,055 אלפי ש"ח). הלוואה זו מיועדת למימון ופעילות חברת הד מאסטר. ההלוואה אינה מובטחת וללא מועד פירעון. ההלוואה הוענקה בתנאי שוק והיא צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור של פריים בתוספת 2.25%.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 28 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

1. ביום 31 במאי 2015, אישרה ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, התקשרות בעסקה שאין בה אלא כדי לזכות את החברה, במסגרתה בעלי השליטה בה, ה"ה יצחק חג'ג' ויהודה עידו חג'ג', יהיו רשאים (בין במישרין ובין באמצעות תאגיד בשליטתם) להעמיד לחברה ו/או לתאגידים בשליטתה (להלן בסעיף זה יחד: "הקבוצה"), מעת לעת וללא תמורה, על פי שיקול דעתם הבלעדי, ערבויות ו/או בטוחות מכל מין וסוג שהוא (להלן ביחד: "ערבויות") וזאת לצורך הבטחת התחייבויות אותן ייטול מי מתאגדי הקבוצה במסגרת התקשרויותיו עם צדדים שלישיים.

לפרטים אודות אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות ההקלות"), התקשרות בהסכם לשיתוף פעולה בקשר עם פרויקט המרינה בהרצליה, עם האחים אחיקם וליאור כהן, אשר למען הזהירות נבחנה בהנחה שמדובר בעסקה שלאחיס חג'ג' יש עניין אישי בה, בעסקה ונקבעה כי היא בתנאי שוק, במהלך העסקים הרגיל של החברה, הינה לטובת החברה ואינה מהווה חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), ראה באור 17 א' 21.

ביום 28 בדצמבר 2017, אישרה האסיפה הכללית מתן התחייבות לפטור לה"ה יצחק חג'ג' ועידו חג'ג' (ההתקשרות הינה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2020), ואישור החזר הוצאות (ללא הגבלה בסכום) למר יצחק חג'ג', אותן יוציא מר יצחק חג'ג' בגין כהונתו כדירקטור בחברה ו/או בגין תרומתו לפיתוח עסקי החברה, אשר תאושרנה על ידי ועדת התגמול של החברה (לרבות רטרואקטיבית) כנגד המצאת חשבוניות כדין (ההתקשרות הינה בתוקף עד ליום 27 בדצמבר 2020).

באור 29 - מגזרי פעילות

הקבוצה הגדירה את יו"ר הדירקטוריון ואת המנכ"ל כמקבלי ההחלטות התפעוליות הראשיים של הקבוצה. יו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל סוקרים את הדיווחים הפנימיים של הקבוצה לשם הערכת ביצועים והקצאת משאבים וקובעים את מגזרי הפעילות בהתבסס על דיווחים אלו.

יו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל 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
- תחום מרינה הרצליה
- תחום הד מאסטר
- שטחי מסחר במתחם איינשטיין בת"א
- אחר

הכנסות והוצאות המגזרים כוללות הכנסות והוצאות הנובעות מהפעילויות התפעוליות של המגזרים (לרבות שיערוך נדל"ן להשקעה) והמיוחסות ישירות למגזרים העסקיים וכן חלק יחסי מהוצאות החברה בגין כל המגזרים שניתן להקצותן למגזרים על בסיס סביר.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 29 - מגזרי פעילות (המשך)
א. דיווח בדבר מגזרי פעילות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017							
סה"כ	התאמות למאוחד	אחר	מסחר איננשטיין	מרינה הרצליה	הד מאסטר(*)	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה
באלפי ש"ח							
435,445	(314)	2,698	-	-	314	89,583	343,164
183,615	(1,592)	25,616	6	(29)	1,592	7,420	150,602
(23,247) (4,610)							
1,255							
157,013 (42,008)							
115,005							
							הכנסות
							תוצאות המגזר
							הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים הוצאות מימון, נטו חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
							רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה
							רווח נקי לשנה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016							
סה"כ	התאמות למאוחד	אחר	מסחר איננשטיין	מרינה הרצליה	הד מאסטר(*)	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה
באלפי ש"ח							
196,088	(264)	3,369	-	-	264	170,207	22,512
47,983	409	(**) 7,300	(**) 1,607	-	(409)	29,762	9,314
(19,260) (4,547)							
(139)							
24,037 5,353							
29,390							
							הכנסות
							תוצאות המגזר
							הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים הוצאות מימון, נטו חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
							רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה
							רווח נקי לשנה

(*) החברה מציגה את הד מאסטר לפי תקן חשבונאות בינלאומי IAS28 כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני.
(**) סווג מחדש

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 29 - מגזרי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015							
סה"כ	התאמות למאוחד	אחר	מסחר איינשטיין	מרינה הרצליה	נדל"ן יזמי	הד מאסטר(*)	ארגון קבוצות רכישה
באלפי ש"ח							
262,869	(423)	756	-	-	164,719	423	97,394
73,538	1,288	13,223 (**)	(2,171) (**)	-	29,252	(1,288)	33,234
(15,566)							
(8,888)							
(649)							
48,435							
(12,811)							
35,624							

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה
משותפת

רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה

רווח נקי לשנה

(*) החברה מציגה את הד מאסטר לפי תקן חשבונאות בינלאומי IAS28 כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאוזני.

(**) סווג מחדש

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 29 - מגזרי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות: (המשך)

נכסים והתחייבויות המגזרים:

ליום 31 בדצמבר 2017

סה"כ	התאמות למאוחד	נכסים והתחייבויות שלא הוקצו	אחר	מסחר איינשטיין באלפי ש"ח	מרינה הרצליה	הד מאסטר(*)	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה	
1,088,550	(12,586)	-	44,269	174,113	90,097	49,675	194,403	548,579	נכסי המגזר
743,455	(39,653)	-	1,824	150,003	64,450	39,653	98,793	428,385	התחייבויות המגזר
19,111	-	-	-	18,480	472	-	159	-	השקעות הוניות

ליום 31 בדצמבר 2016

סה"כ	התאמות למאוחד	נכסים והתחייבויות שלא הוקצו	אחר	מסחר איינשטיין באלפי ש"ח	מרינה הרצליה	הד מאסטר(*)	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה	
958,884	(48,586)	65,256	67,165	60,339	86,692	48,586	310,175	369,257	נכסי המגזר
728,899	(34,609)	45,020	56,806	11,781	61,494	34,609	147,522	406,276	התחייבויות המגזר
30,993	-	-	16,292	-	14,701	-	-	-	השקעות הוניות

(*) החברה מציגה את הד מאסטר לפי תקן חשבונאות בינלאומי IAS28 כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 30 - מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות במאזן לקבוצת המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- IAS39:

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
		נכסים פיננסיים
		מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים מוגבלים ומיועדים ופיקדונות בנאמנות
92,369	147,304	
		הלוואות שניתנו וחייבים
127,713	129,604	
		התחייבויות פיננסיות
		התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת
497,388	608,386	

ב. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, 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. סיכוני 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 חייבים ויתרות חובה. החברה אינה צופה סיכונים אשראי מהותיים בגין יתרות הלקוחות וההכנסות לקבל והחייבים השונים. לרבות סך של כ- 59 מ' ש"ח בגין עודף השתתפות החברה בקבוצת רכישה, זאת בהתבסס על הערכת החברה כי הסכום ייפרע לאחר קבלת ליווי בנקאי ע"י חברי הקבוצה בתקופה הקרובה.

2. סיכוני ריבית ומדד

לחברה יתרות, אשר מופקדות בפקדונות שקליים לא צמודים נושאי ריבית. בנוסף, לחברה אשראי מבנקים עם ריבית משתנה. לפיכך, חשופה החברה לשינויים בשיעור הריבית השקלית, שעלולים להשפיע על התוצאות העסקיות של החברה. בתקופת הדוח, החשיפה לסיכוני ריבית אינה מהותית. כמו כן אגרות החוב שהנפיקה החברה הינן בשקלים צמודים למדד המחירים לצרכן. שינויים במדד המחירים לצרכן עלולים ליצור חשיפה לקבוצה והשפעה לרעה על תוצאות הפעולות, מצבה הכספי ותזרימי המזומנים של החברה.

3. סיכון נזילות

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.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 30 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

3. סיכון נזילות (המשך)

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי תנאיהן בסכומים לא מהוונים (כולל בגין תשלומי ריבית):

ליום 31 בדצמבר 2017

סה"כ תזרים מזומנים צפוי	שנה חמישית ואילך	אלפי ש"ח			ערך בספרים
		3-4 שנים	שנה שנייה	עד שנה	
199,946	-	75,323	46,121	78,501	162,039
382,582	39,706	153,349	108,442	81,085	333,686
2,218	-	-	-	2,218	2,218
11,083	1,524	155	73	9,331	10,407
100,036	88	-	-	99,948	100,036
695,865	41,318	228,827	154,636	271,083	608,386

אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות
פיננסיים
אגרות חוב
ספקים ונותני שירותים
צדדים קשורים
זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר 2016

סה"כ תזרים מזומנים צפוי	שנה חמישית ואילך	אלפי ש"ח			ערך בספרים
		3-4 שנים	שנה שנייה	עד שנה	
160,576	-	1,089	10,173	149,314	156,175
13,180	-	-	-	13,180	13,180
1,161	-	-	-	1,161	1,161
334,189	23,175	164,248	64,920	81,846	288,034
12,265	-	7,123	2,571	2,571	10,481
28,357	-	-	-	28,357	28,357
549,728	23,175	172,460	77,664	276,429	497,388

אשראי מתאגידים בנקאיים
ההתחייבויות המתייחסות לנכסים
המוחזקים למכירה
ספקים ונותני שירותים
אגרות חוב
צדדים קשורים
זכאים ויתרות זכות

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 30 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מידע נוסף לגבי השקעות מהותיות בנכסים פיננסיים

פירוט ההשקעות המהותיות בקבוצות הנכסים הפיננסיים בהתאם ל- IAS39:

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
62,050	78,351	מזומנים ושווי מזומנים
961	8,154	פיקדונות בנאמנות
29,358	60,799	מזומנים מוגבלים ומיועדים
73,513	19,028	לקוחות הכנסות לקבל
22,572	60,608	חייבים ויתרות חובה
7,163	7,521	הלוואה לשותפים
24,465	33,927	הלוואות לחברות בשליטה משותפת
220,082	268,388	

ד. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים בשיעור ריבית הפריים רווח (הפסד) מהשינוי		
ירידה של 5%	עלייה של 5%	
בשיעור הריבית	בשיעור הריבית	
אלפי ש"ח		
(39)	39	2017
(14)	14	2016

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן רווח (הפסד) מהשינוי		
ירידה של 5%	עלייה של 5%	
אלפי ש"ח		
(1,139)	1,139	2017
(623)	623	2016

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

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 30 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. ניהול ההון בחברה

מטרת החברה בניהול ההון העצמי שלה הינה לשמר את יכולת החברה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.

החברה פועלת להשגת תשואה על ההון ברמה המקובלת בענף ובתחום הפעילות בשוקים בהם פועלת החברה. תשואה זו נתונה לשינויים בהתאם לגורמי השוק בענף הפעילות ובסביבה העסקית של החברה. החברה אינה נתונה לדרישות כלשהן באשר להון מינימאלי נדרש או להשגת רמה מסוימת של תשואה על ההון.

באור 31 - גילוי בהתאם ל- IAS1 לסכומים שחזוי שיושבו או יסולקו בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי

מפורט בביאור 2 ה', תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילות הייזום והבניה עולה על שנה ויכולה להימשך כ- 4 שנים, בפעילות ארגון קבוצות רכישה הינה בין שנה לשנתיים. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות 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	
2016	2017
אלפי ש"ח	

		נכסים
517,280	646,264	נכסים שחזוי שיושבו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
441,604	442,286	נכסים שחזוי שיושבו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
958,884	1,088,550	סה"כ נכסים

		התחייבויות
422,770	328,935	התחייבויות שחזוי שיסולקו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
306,129	414,520	התחייבויות שחזוי שיסולקו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
728,899	743,455	סה"כ התחייבויות

באור 32 - שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילויות מימון

1 בינואר 2017	מיון	תזרימי מזומנים מפעילות מימון	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	31 בדצמבר 2017	
150,930	(54,340)	-	-	96,590	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
271,318	(39,114)	44,127	1,524	277,855	חלויות שוטפות של אגרות חוב הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ואחרים אגרות חוב
5,245	67,520	(13,583)	6,267	65,449	
16,717	39,114	-	-	55,831	
444,210	13,180	30,544	7,791	495,725	סה"כ

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

**הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה עצמה**

ליום 31 בדצמבר 2017

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוח מיוחד לפי תקנה 9'ג'

**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 2017 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - "הדוחות המאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים. חברות מוחזקות כהגדרתן בבאור 1'ג' לדוחות המאוחדים.

רחוב המסגר 9 תל-אביב 7776
טלפון 03-6370606
פקסימיליה 03-6370600
kidron@kidroncpa.co.il

רח' אבא הלל סילבר 16 רמת גן 52506
טל: 03-6123939
פקס 03-6125030
office@ahcpa.co.il

לכבוד

בעלי המניות של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ג.א.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים 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 חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן "החברה") לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 ואשר נכללו בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

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 מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים ובמידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישומו 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 ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראת תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קדרון ושות'
רואי חשבון

עמית, חלפון
רואי חשבון

29 במרץ, 2018

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2016	2017		
אלפי ש"ח			
37,456	48,818	ג'	<u>נכסים שוטפים</u>
7,137	2,621	ג'	מזומנים ושווי מזומנים
984	429	ד'	מזומנים מוגבלים ומיועדים
10,563	990	ד'	לקוחות והכנסות לקבל
13,484	10,089		חייבים ויתרות חובה
318,221	447,729	ז'	מלאי בניינים בהקמה
			הלוואות לחברות מוחזקות
387,845	510,676		
14,970	-		<u>נכסים מוחזקים למכירה</u>
29,532	21,982		<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
1,103	764		נדל"ן להשקעה בהקמה
77,533	195,815	ז'	רכוש קבוע, נטו
			נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות
108,168	218,561		
510,983	729,237		

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 המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2016	2017		
אלפי ש"ח			
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
			אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
3,723	3,773	ה'	חלויות שוטפות של אגרות חוב
221,658	244,804	ה'	צדדים קשורים
8,499	9,262	ה'	ספקים ונותני שירותים
821	809	ה'	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
1,770	569		זכאים ויתרות זכות
28,366	19,118	ה'	הלוואות מחברות מוחזקות
-	17,550		
264,837	295,885		
			<u>התחייבויות מוחזקות למכירה</u>
33,430	-		
			<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
			הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
5,244	45,406	ה'	אגרות חוב
242	55,831	ה'	עודף התחייבויות על נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות
-	10,959	ז'	מסים נדחים
2,416	2,110		
7,902	114,306		
			<u>הון</u>
			הון מניות
505	505		קרנות הון ופרמיה על מניות
173,657	173,657		תשלום מבוסס מניות
645	-		קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
4,324	4,324		יתרת עודפים
25,683	140,560		
204,814	319,046		סה"כ הון
510,983	729,237		

29 במרץ, 2018

תאריך אישור הדוחות הכספיים

ארתור לשינסקי
סמנכ"ל הכספים

עידו חג'ג'
מנכ"ל

צבי גרינוולד
יו"ר הדירקטוריון

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 המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2015	2016	2017		
	אלפי ש"ח			
91,170	14,031	19,242		הכנסות מדמי סיחור ודמי ניהול
(54,509)	565	(6,352)		עלות הכנסות
36,661	14,596	12,890		רווח גולמי
7,479	4,211	11,861		עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
(539)	(3,390)	(965)		הוצאות מכירה ושיווק
(9,144)	(11,693)	(12,880)		הוצאות הנהלה וכלליות
34,457	3,724	10,906		רווח מפעולות רגילות
(34,807)	(17,654)	(21,452)		הוצאות מימון
26,282	18,385	20,495	ז	הכנסות מימון מחברות מוחזקות
10	18	59		הכנסות מימון
(8,515)	749	(898)		הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
25,942	4,473	10,008		רווח לאחר הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
16,413	24,223	108,064		חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
42,355	28,696	118,072		רווח לפני מסים על ההכנסה
(6,731)	484	(3,195)		מסים על ההכנסה
35,624	29,180	114,877		רווח נקי לשנה
-	-	-		<u>רווח (הפסד) כולל אחר:</u>
35,624	29,180	114,877		רווח נקי וכולל 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			
2015	2016	2017	
	אלפי ש"ח		
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</u>
35,624	29,180	114,877	רווח נקי לשנה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי
			המזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
			<u>התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:</u>
			פחת והפחתות
190	234	221	שינוי במסים נדחים
5,550	1,101	(306)	תשלום מבוסס מניות
-	645	(645)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
(7,479)	(4,211)	(11,861)	דיבידנד מחברות בנות
-	189	741	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
(16,413)	(24,223)	(108,064)	ריבית והפרשי הצמדה מהלוואות לחברות מוחזקות
(25,395)	(16,565)	(20,495)	ריבית הלוואה מבעלי עניין, נטו
-	556	(40)	שערך הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים
11,509	294	147	שערך אגרות חוב
2,302	2,424	1,268	
			<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
(14,129)	14,168	555	ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל
(1,302)	(8,738)	4,171	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
1,283	(706)	(12)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(704)	22,414	(21,451)	עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
11,542	(14,042)	(9,007)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
			מזומנים מפעילות שוטפת לפני עלייה במלאי בניינים
2,578	2,720	(49,901)	בהקמה
			ירידה במלאי בניינים בהקמה
29,926	1,660	3,395	
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
32,504	4,380	(46,506)	שוטפת

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		
2015	2016	2017
	אלפי ש"ח	
(3,236)	6,451	4,516
(451)	(303)	(159)
(2,949)	(1,750)	(1,619)
-	-	36,000
19,105	69,112	(85,222)
12,469	73,510	(46,484)
-	26,256	-
92,456	88,437	113,795
(44,658)	(143,061)	(36,328)
6,122	1,746	41,885
(96,507)	(31,229)	(15,000)
(10,364)	9,917	-
(52,951)	(47,934)	104,352
(7,978)	29,956	11,362
15,478	7,500	37,456
7,500	37,456	48,818

תזרימי מזומנים - מפעילות השקעה:

ירידה (עליה) במזומנים מוגבלים ומיועדים
רכישת רכוש קבוע
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
קבלת (מתן) הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
השקעה

תזרימי מזומנים - מפעילות מימון:

הנפקת מניות
הנפקת אגרות חוב, נטו
פירעון אגרות חוב
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות
פיננסיים
פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים ומוסדות
פיננסיים
קבלת (החזר) הלוואה מחברה של בעל עניין
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים לשנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
	אלפי ש"ח	
104	419	-
7,627	-	-
4,991	-	-
27,909	15,708	20,315
10	18	36

נספח א' - פעולות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה
מיון נדל"ן להשקעה למלאי
מיון רכוש קבוע למלאי בניינים בהקמה

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

מזומנים ששולמו במשך השנה עבור:

ריבית ששולמה

מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור:

ריבית שהתקבלה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

א. כללי

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם לתקנה 9' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ב. מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ג. יתרת המזומנים ושווי המזומנים המיוחסת לתאגיד עצמו כחברה אם (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

ליום 31 בדצמבר 2016			ליום 31 בדצמבר 2017			
לא צמוד	לא צמוד	לא צמוד	לא צמוד	לא צמוד	לא צמוד	
נושא ריבית	נושא ריבית	נושא ריבית	נושא ריבית	נושא ריבית	נושא ריבית	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
37,456	37,194	262	48,818	1,264	47,554	מזומנים ושווי מזומנים
7,137	3,819	3,318	2,621	2,621	-	מזומנים מוגבלים ומיועדים
<u>44,593</u>	<u>41,013</u>	<u>3,580</u>	<u>51,439</u>	<u>3,885</u>	<u>47,554</u>	

ד. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לתאגיד עצמו כחברה אם (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. פירוט ההשקעות המהותיות בקבוצות הנכסים הפיננסיים בהתאם ל- IAS39 המיוחסים לחברה האם :

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2016	2017
אלפי ש"ח	

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד :

37,456	48,818	מזומנים ושווי מזומנים
7,137	2,621	מזומנים מוגבלים ומיועדים

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת :

984	429	לקוחות והכנסות לקבל
5,549	333	חייבים ויתרות חובה

<u>51,126</u>	<u>52,201</u>
---------------	---------------

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

ד. 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- IAS 39 המיוחסים לחברה האם:

ליום 31 בדצמבר 2017							
עד שנה	משנה עד שנתיים	מ-3 שנים עד 3 שנים	מ-4 שנים עד 4 שנים	מ-5 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ	
אלפי ש"ח							
48,818	-	-	-	-	-	48,818	מזומנים ושווי מזומנים
2,621	-	-	-	-	-	2,621	מזומנים מוגבלים ומיועדים
429	-	-	-	-	-	429	לקוחות והכנסות לקבל
333	-	-	-	-	-	333	חייבים ויתרות חובה
52,201	-	-	-	-	-	52,201	

ליום 31 בדצמבר 2016							
עד שנה	משנה עד שנתיים	מ-3 שנים עד 3 שנים	מ-4 שנים עד 4 שנים	מ-5 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ	
אלפי ש"ח							
37,456	-	-	-	-	-	37,456	מזומנים ושווי מזומנים
7,137	-	-	-	-	-	7,137	מזומנים מוגבלים ומיועדים
984	-	-	-	-	-	984	לקוחות והכנסות לקבל
5,549	-	-	-	-	-	5,549	חייבים ויתרות חובה
51,126	-	-	-	-	-	51,126	

ה. גילוי בדבר התחייבויות הפיננסיות המיוחסות לתאגיד עצמו כחברה אם (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. התחייבויות המיוחסות לחברה האם

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
8,967	49,179	אשראי מתאגידי בנקאיים ומוסדות פיננסיים
221,900	300,635	אגרות חוב
8,499	9,262	צדדים קשורים
821	809	ספקים ונותני שירותים
6,099	19,118	זכאים ויתרות זכות
33,430	-	התחייבות המוחזקות למכירה
279,716	379,003	

2. לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה ראה באור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

ה. 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 מהוונים (כולל תשלומי ריבית):

ליום 31 בדצמבר 2017

סה"כ תזרים מזומנים צפוי	שנה חמישית ואילך	אלפי ש"ח			ערך בספרים	
		3-4 שנים	שנה שנייה	עד שנה		
79,417	-	55,000	7,500	16,917	49,179	אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
346,781	39,706	154,745	89,306	63,024	300,635	אגרות חוב
9,262	-	-	-	9,262	9,262	צדדים קשורים
809	-	-	-	809	809	ספקים ונותני שירותים
19,118	74	-	-	19,044	19,118	זכאים ויתרות זכות
455,387	39,780	209,745	96,806	109,056	379,003	

ליום 31 בדצמבר 2016

סה"כ תזרים מזומנים צפוי	שנה חמישית ואילך	אלפי ש"ח			ערך בספרים	
		3-4 שנים	שנה שנייה	עד שנה		
12,740	-	-	7,839	4,901	8,967	אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
276,797	23,175	164,507	46,067	43,048	221,900	אגרות חוב
9,798	-	4,649	2,515	2,634	8,499	צדדים קשורים
821	-	-	-	821	821	ספקים ונותני שירותים
6,099	-	-	-	6,099	6,099	זכאים ויתרות זכות
33,430	-	-	-	33,430	33,430	התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה
339,685	23,175	169,156	56,421	90,933	279,716	

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

1. גילוי בדבר מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה האם

1. חוקי המס החלים על החברה האם

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן. בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

2. שיעורי המס החלים על החברה האם

להן שיעורי המס החלים על החברה בשנים 2015-2017:

2015 - 26.5%
2016 - 25%
2017 - 24%

ביום 4 בינואר, 2016 אישרה מליאת הכנסת בקריאה שנייה ושלישית את הצעת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 217) (הפחתת שיעור מס חברות), התשע"ו-2016, אשר כוללת הפחתת שיעור מס החברות מ-26.5% ל-25%. בנוסף, ביום 22 בדצמבר 2016 אושר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז - 2017, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות החל מיום 1 בינואר, 2017 לשיעור של 24% והחל מיום 1 בינואר, 2018 לשיעור של 23%.

יתרות המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר, 2016 חושבו לפי שיעור המס הקודם. יתרות המסים הנדחים הנכללות בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2017 מחושבות לפי שיעור המס החדש.

3. שומות מס המיוחסות לחברה האם

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2015.

4. המס התיאורטי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח			
25,942	4,473	10,008	רווח לפני מסים על ההכנסה ולפני חלק החברה ברווחי חברות בנות, נטו שיעור המס
26.5%	25%	24%	
(6,875)	(1,118)	(2,402)	המס התיאורטי
-	1,309	-	מסים שנים קודמות הוצאות לא מוכרות
(4)	(184)	(88)	הכנסות החייבות שיעורי מס שונים
-	-	(734)	שינוי בשיעורי המס הפרשי עיתוי ואחרות
-	199	193	
148	278	(164)	
(6,731)	484	(3,195)	מסים על ההכנסה בדוח רווח או הפסד

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

ז. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

א. יתרות מהותיות עם חברות מוחזקות

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
77,533	184,856
318,221	430,179
395,754	615,035

יתרות בגין חברות מאוחדות

הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות, נטו

סה"כ

ב. עסקאות עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח		
1,387	10,098	12,990
26,282	18,385	20,495

הכנסות דמי ניהול

הכנסות מימון, נטו (*)

(*) מספרי ההשוואה של הכנסות המימון מחברות מוחזקות הוצגו בביאור זה בשונה מנתון רווח והפסד. לפיכך, הותאמו הנתונים בדוח זה בהתאם.

ח. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ואירועים לאחר תאריך המאזן

ראה באור 17 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2017 המצורפים לדוח זה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

פרטים נוספים על התאגיד

כתובת : מנחם בגין 132, תל אביב 67021 (מגדל עזריאלי, בנין עגול, קומה 31)

טלפון : 03 - 6081936

פקסימיליה : 03 - 6952958

כתובת דואר אלקטרוני : office@hagag-group.co.il

מועד הדו"ח : 31 בדצמבר 2017

מועד פרסום הדוח : 29 במרץ 2018

תקנה 10א': תמצית דו"חות על הרווח הכולל לפי רבעונים

סה"כ	רבעון IV	רבעון III אלפי ש"ח	רבעון II	רבעון I	
435,445 (272,119)	30,204 (6,014)	92,210 (50,121)	275,386 (191,691)	37,645 (24,293)	הכנסות עלות המכר
163,326	24,190	42,089	83,695	13,352	רווח גולמי
24,235 (3,946) (24,842) 857	14,021 (637) (4,440) (77)	(1,123) (919) (5,502) 435	6,766 (936) (8,750) 379	4,571 (1,454) (6,030) -	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות אחרות, נטו
159,630	33,057	34,980	81,154	10,439	רווח מפעולות רגילות
738	738	-	-	-	רווח ממימוש השקעות
160,368	33,795	34,980	81,154	10,439	רווח מפעולות אחרות
(6,762) 2,152	(3,178) (402)	(757) 1,319	(1,613) 585	(1,214) 650	הוצאות מימון הכנסות מימון
155,758	30,215	35,542	80,126	9,875	רווח לאחר הוצאות מימון
1,255	780	548	120	(193)	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברה בשליטה משותפת
157,013 (42,008)	30,995 (10,785)	36,090 (9,236)	80,246 (19,244)	9,682 (2,743)	רווח לפני מיסים על הכנסה מיסים על הכנסה
115,005 -	20,210 -	26,854 -	61,002 -	6,939 -	רווח לתקופה רווח (הפסד) כולל אחר
115,005	20,210	26,854	61,002	6,939	רווח נקי כולל לתקופה

תקנה 10ג': שימוש בתמורת ניירות הערך

ביום 24 בינואר 2017 השלימה החברה הנפקה, על פי דוח הצעת מדף מיום 22 בינואר 2017, של 116,247,000 אגרות חוב (סדרה ז'), בתמורה כוללת ברוטו של 116.2 מיליוני ש"ח (סכום נטו של כ- 113.8 מיליוני ש"ח). בהתאם לאמור בסעיף 11.2 לדוח הצעת המדף, מלוא תמורת הנפקת אגרות חוב (סדרה ז') של החברה שימשה את החברה לצורך מתן הלוואת בעלים לחברה בת של החברה, לצורך רכישת זכויות בפרויקט איינשטיין 35 בתל אביב, וכן לטובת תשלומי מס הרכישה בגין רכישת הזכויות האמורות [יצוין כי הלוואת הבעלים שועבדה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז')].

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות קשורות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי

שם החברה	סוג המניה	מספר המניות על ידי החברה	שווי נקוב של מניה	ערכה בדוח הכספי הנפרד של התאריך הדוח (באלפי ש"ח)	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	יתרת הלוואות לחברה בדוח הכספי לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)	תנאי הלוואות	שנות
קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ [מוחזקת על ידי קבוצת חגי' אחזקות הארבעה בע"מ, חברה בת של החברה (להלן: "חגי' אחזקות הארבעה" (חגי' מגדלי הארבעה))	מניה רגילה	1,000	0.01	בספרי חגי' אחזקות הארבעה - 63,867	100% (שיעור ההחזקה של חגי' אחזקות הארבעה)	(17,550)	בשנת 2017 הריבית עמדה על 2.56%	החברה ערבה להתחייבויות חגי' מגדלי הארבעה כלפי בנק שהעמיד לה מימון לבנית המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה.
קבוצת חגי' סומייל בע"מ ("חגי' סומייל") ¹	מניה רגילה	100	0.01	51,446	100%	20,593	ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן בתוספת 12%	החברה ערבה להתחייבויות חגי' סומייל כלפי צד ג' שהעמיד לה מימון
קבוצת חגי' סלמה בע"מ ("חגי' סלמה") ²	מניה רגילה	100	0.01	(2,199)	100%	76,149	ריבית שנתית בשיעור 5.7%, לא צמודה.	החברה ערבה להתחייבויות חגי' סומייל כלפי הבנק שהעמיד לה מימון
קבוצת חגי' נכסים מניבים בע"מ (להלן: "נכסים מניבים")	מניה רגילה	100	0.01	3,154	100%	109,415	ריבית שנתית בשיעור 5.1%, לא צמודה.	-
קבוצת חגי' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ (להלן: "חגי' א36")	מניה רגילה	100	0.01	(8,672)	100%	57,635	ההלוואה נושאת ריבית שנתית לא צמודה בשיעור של 7.3%.	-

¹ יצוין כי חלקה של החברה ברווחי חגי' סומייל נמוך משיעור החזקתה בחגי' סומייל - לפרטים ראה סעיף 6.7.2.4.1.1 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 6.7.6.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה.

שנות	תנאי הלוואות	יתרת הלוואות לחברה בדוח הכספי לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	ערכה בדוח הכספי הנפרד של התאגיד הדוח (באלפי ש"ח)	שווי נקוב של מניה	מספר המניות על ידי החברה	סוג המניה	שם החברה
-	בשנת 2017 הריבית עמדה על 2.56%	47,080	100%	(2,137)	0.01	100	מניה רגילה	קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ ("התחדשות עירונית")
החברה ערבה להתחייבויות רגיסי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של רגיסי	צמוד למדד המחירים לצרכן	112,709	100%	79,794	ללא ערך נקוב	380,288,490	מניה רגילה	מלון רגיסי ירושלים בע"מ (להלן: "רג'נסי")

שם החברה	סוג המניה	מספר המניות על ידי החברה	שווי נקוב של מניה	ערכה בדוח הכספי הנפרד של התאגיד הדוח (באלפי ש"ח)	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	יתרת הלוואות לחברה בדוח הכספי לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)	תנאי הלוואות	שנות
קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ ³ (להלן: "מרינה הרצליה")	מנית בכורה ⁴ ו-מניות רגילות	מנית בכורה אחת ו- 89 מניות רגילות	0.01	(75)	כ-75% (שיעור ההחזקה של רגינסי)	63,243	ההלוואה אותה העמידה רגינסי למרינה הרצליה נושאת ריבית קבועה בשיעור של 3% החל מ-1 לינואר 2017.	יצוין כי בחודש ינואר 2018 פרעה מרינה הרצליה את מרבית הלוואה האמורה, כך שנכון למועד פרסום הדוח, עומדת יתרת הלוואה האמורה על סך של כ-11,000 אלפי ש"ח. כן יצוין כי כמפורט בסעיף 6.10.1.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה, נושאת החברה בפערי הריבית הקיימים בין הריבית אותה משלמת מרינה הרצליה לבעלי מניותיה בגין הלוואות הבעלים שאלו העמידו לה (3% לריבית אותה נושאת ההלוואה שנטלה מרינה הרצליה מגוף פיננסי לצורך הפירעון החלקי של הלוואות הבעלים אשר הועמדה לה על ידי רגינסי (6.25%).
קבוצת חגי' נכסים מניבים 33 בע"מ (מוחזקת על ידי רגינסי) (להלן: "נכסים מניבים 33")	מניה רגילה	100	0.01	ערכה בדוח של רגינסי 5,640	100% (שיעור ההחזקה של רגינסי)	5,516	ההלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור של 6.55%.	-
הד מאסטר בע"מ (מוחזקת על ידי רגינסי) ("הד מאסטר")	מניה רגילה	280	0.01 ש"ח	ערכה בדוח של רגינסי - 17,436	50% (שיעור ההחזקה של רגינסי)	19,653	ההלוואה אותה העמידה רגינסי להד מאסטר נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים + 2.25%. רגינסי התחייבה כי הלוואות הבעלים לא יועמדו לפירעון אלא אם כן תזרים המזומנים של הד מאסטר יאפשר זאת, מבלי לפגוע בהמשך פעילותה השוטפת של הד מאסטר.	רגינסי ערבה (ביחד ולחוד עם בעל המניות הנוסף בהד מאסטר) להתחייבויות הד מאסטר כלפי בנק בישראל, כאשר הערבות מוגבלת בסכום של 30 מיליון ש"ח.

יצוין כי בתנאי הלוואות שהועמדו על ידי החברה לתאגידים בשליטתה לא נקבע מועד פירעון, למעט הלוואות הבעלים שניתנה לחברת נכסים מניבים אשר תישא תנאי פירעון זהים לאלו של אגרות החוב (סדרה ז'), בכפוף לאמור בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז').

³ רגינסי הינה בעלת כ-75% מהון המניות המונפק של קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ. יצוין כי חלקה של רגינסי ברווחי מרינה הרצליה נמוך משיעור החזקה במרינה הרצליה - לפרטים ראה סעיף 6.10.1.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה.

⁴ מנית הבכורה מקנה לחברה זכות לקבל סך של 25 מיליון ש"ח ראשונים ממרינה הרצליה, אשר יקדם לכל חלוקת רווחים ואו חוזר הלוואות לבעלי המניות האחרים.

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 קשורות והכנסות מהן לתאריך הדו"ח (באלפי ש"ח)

שם החברה	רווח (הפסד)	רווח (הפסד) כולל אחר	דיבידנד בשנת הדוח	דיבידנד לאחר תאריך הדוח	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות בשנת הדוח	דמי ניהול לאחר תאריך הדוח	הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה בשנת הדוח	הכנסות (הוצאות) תאריך הדוח
חגי' מגדלי הארבעה	12,498	-	-	-	(512)	(128)	(142)	(36)
חגי' סומייל	62,819	-	-	-	(4,896)	(1,224)	(5,310)	(1,327)
חגי' שלמה	(1,723)	-	-	-	(2,124)	(531)	(3,855)	(964)
נכסים מניבים	3,471	-	-	-	-	-	(6,126)	(1,532)
חגי' 36 א'	(4,082)	-	-	-	(540)	(135)	(2,572)	(643)
התחדשות עירונית	549	-	-	-	(528)	(132)	(1,166)	(292)
רגינסי	33,063	-	-	-	(6,062)	(1,515)	(363)	(90)
מרינה הרצליה ⁵	916	-	-	-	-	-	(1,789)	(447)
נכסים מניבים 33 א'	(122)	-	-	-	-	-	(136)	(34)
הד מאסטר ⁶	1,855	-	-	-	-	-	629	158

תקנה 20: מסחר בבורסה

לפרטים אודות ניירות הערך שהונפקו על ידי החברה בתקופת הדוח ראה תקנה 10 לג' לעיל.

⁵ מרינה הרצליה מוחזקת בשיעור של כ-75% ע"י רגינסי.

⁶ הד מאסטר הינה חברה כלולה ומוחזקת בשיעור של 50% ע"י רגינסי.

א. תגמולים לנושאי משרה בכירה שניתנו בשנת הדיווח והוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה

להלן פרוט התגמולים שניתנו בשנת הדוח, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה לשנת הדוח, לכל אחד מחמשת מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה שניהנו בקבוצה באותה עת (הנתונים אינם כוללים מע"מ, ככל שרלבנטי):

ש"ח (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)						פרטי מקבל התגמולים				
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר - גמול דירקטורים	עמלה	הוצאות החזר	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקות בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
2,158	-	-	-	-	-	1	1,236	-	921	-	30.45% ⁹	היקף מתן שירותי המנכ"ל לחברה אינו פוחת מ-50% וכפי הנדרש לתפקיד ⁸	מנכ"ל החברה (משמש גם כמנכ"ל רגינסי).	יעידו חגי' (באמצעות י.ע.ל. שיווק יחידות קרקע בע"מ, הנמצאת בבעלותו ובשליטתו) ("חברת עידו") ⁷
852	-	-	-	-	-	2	425	-	-	425	-	50%	כיהנה עד ליום 31.10.17 כסמנכ"ל פיתוח עסקי ומשנה למנכ"ל – הן בחברה והן ברגינסי	גלית אזולאי ¹⁰
853	-	-	-	-	-	13	330	-	-	510	-	50%	כיהן עד ליום 31.12.17 כסמנכ"ל בכיר, מנהל עסקים ראשי ומשנה למנכ"ל – הן בחברה והן ברגינסי	נתן פריד ¹¹
584	-	-	-	-	-	9	575	-	-	-	-	100% (בכפוף לאמור בה"ש 15 להלן)	מנכ"ל התחדשות עירונית	אלעד חגי' ¹²
533	-	-	-	-	-	-	-	-	-	533	-	100%	סמנכ"ל שיווק	יהודה עובד ¹³

⁷ לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם עם חברה בשליטת מר עידו חגי' (מבעלי השליטה בחברה המכהן גם כדירקטור בחברה) לקבלת שירותי מנכ"ל באמצעות עידו, ראה סעיף 6.17.2.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד. שירותי הניהול ניתנים בהיקף משרה שלא יפחת מ-90% לקבוצה כולה ומ-50% לחברה וכפי הנדרש לתפקיד. היקף משרה מינימאלי של 50% בלבד לחברה נקבע לאור העובדה שמר עידו חגי' מכהן גם כמנכ"ל רגינסי.

⁸ מר עידו חגי' נחשב כמחזיק במניות החברה יחד עם אחיו, מר יצחק חגי', וביחד מניותיהם בחברה מהוות כ-68.65% מהון החברה ומוזכויות ההצבעה בה.

⁹ הנתונים אודות הגמול ששולם לגבי אזולאי, שניהנה בתפקיד סמנכ"ל פיתוח עסקי ומשנה למנכ"ל – הן בחברה והן ברגינסי עד ליום 31 באוקטובר 2017, כוללים הן את הגמול ששולם לה על ידי החברה והן את הגמול ששולם לה על ידי רגינסי (כל אחת מהחברות נשאה בעלות חודשית של 42.5 אלפי ש"ח בגין ההתקשרות עם הגב' אזולאי). כן יצוין כי עקב סיום כהונתה של הגב' אזולאי בחברה, פקעו כלל כתבי האופציה שהקצתה לה החברה בעבר.

¹⁰ הנתונים אודות הגמול ששולם למר פריד, שכיהן בתפקיד סמנכ"ל בכיר, מנהל עסקים ראשי ומשנה למנכ"ל – הן בחברה והן ברגינסי עד ליום 31 בדצמבר 2017, כוללים הן את הגמול ששולם לו על ידי החברה והן את הגמול ששולם לו על ידי רגינסי. יצוין כי בתמורה לכהונתו בחברה, היה זכאי מר פריד, לשכר חודשי מהחברה שעלותו הכוללת מסתכמת לסך של 42.5 אלף ש"ח. בתמורה לכהונתו בתפקידים המקבילים ברגינסי, היה זכאי מר פריד (באמצעות חברה בשליטתו), לתשלום חודשי מרגינסי בסך של 42.5 אלף ש"ח, בתוספת מע"מ (עם זאת, לאור כך שמר פריד העניק משירותיו לקבוצת הרכישה בפרויקט הארבעה, הופחתה מהתמורה ששולמה לו על ידי רגינסי התמורה ששולמה לו על ידי קבוצת הרכישה, המסתכמת לסך חודשי של כ-15,000 ש"ח). כן יצוין כי עקב סיום כהונתו של מר פריד בחברה, פקעו כלל כתבי האופציה שהקצתה לו החברה בעבר.

¹¹ בתמורה לכהונתו, זכאי מר אלעד חגי' (שהינו בן דודם של האחים חגי') לגמול חודשי קבוע (כנגד חשבונית) שעלותו הכוללת (הלוקחת בחשבון גם הוצאות רכב) מסתכמת לסך של כ-53 אלפי ש"ח. בנוסף, מר אלעד חגי' זכאי להחזיר הוצאות שיוצאו על ידו מתוקף תפקידו בקבוצה, בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם, להחזיר דלק ול-14 ימי חופשה בשנה. בנוסף, זכאי מר אלעד חגי' למענק משתנה בשיעור של 5% מהרווח לפני מס של התחדשות עירונית, ממנו יקוזזו עלויות העסקתו הקבועות, בניכוי הפסדים מצטברים שקדמו לשנה בה נוצר להתחדשות עירונית רווח אולם אינם כוללים הפסדים שנוצרו עד ליום 31/12/2016, והכל על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים המאוחדים של התחדשות עירונית ושלא יעלה בכל מקרה על סך של 1,200 אלפי ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ. יצוין כי החל מיום 1 בינואר 2017 ועד ליום 30 במאי 2017 העניק מר אלעד חגי' את שירותיו בהיקף משרה של 90%, ואילו החל מיום 1 ביוני 2017 הוא מעניק את שירותיו בהיקף משרה מלאה. בנוסף יצוין כי למר אלעד חגי' ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והוא נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה.

¹² בתמורה לכהונתו, החל מיום 1 באוקטובר 2017, זכאי מר יהודה עובד (בן דודם של האחים חגי'), לגמול חודשי (הכולל שכר חודשי, שעות נוספות וקרן השתלמות) שעלותו הכוללת מסתכמת לסך של כ-50 אלפי ש"ח. בנוסף, מר עובד זכאי להחזיר הוצאות שיוצאו על ידו מתוקף תפקידו בקבוצה, בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם, ל-20 ימי חופשה ולזכויות סוציאליות כדן. יצוין עד ליום 1 באוקטובר 2017, כיהן מר עובד כמשווק ברגינסי ובתמורה לכך היה זכאי לשכר חודשי ועמלות שיווק גובה 0.3% משווי היחידות המשוקות.

ב. תגמולים לבעלי ענין שניתנו בשנת הדיווח והוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה

שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקות בהון התאגיד	תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)							תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			
				שכר	מענק	תשלום מבוטס מניות	דמי ניהול	החזר הוצאות	עמלה	אחר - גמול דירקטור	ריבית	דמי שכירות	אחר	
יצחק חגי'	דירקטור	---	נחשב כמחזיק יחד עם אחיו, מר עידו חגי', במניות המהוות כ- 68.65% מהון החברה	--	--	--	--	22	---	---	---	---	---	22

בנוסף, שולם על ידי החברה (לרבות חברות בנות של החברה) בשנת 2017 שכר טרחה בסך של כ-1,111 אלפי ש"ח, והחזר הוצאות בסך של כ-461 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ, למשרד עוה"ד חגי' בוכניק ויינשטיין ושות', הנמצא בראשות מר יצחק חגי' (מבעלי השליטה בחברה, המכהן כדירקטור בחברה) (להלן: "משרד עוה"ד"), המעניק שירותים משפטיים לחברה וללקוחותיה וזאת בהתאם להתקשרות שאושרה על ידי מוסדות החברה ובכללם האסיפה הכללית של החברה (שאישרה את ההתקשרות ביום 14 באוגוסט 2016). לפרטים נוספים ראה סעיף 6.18.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה.

בנוסף לאמור לעיל, יצוין כי גמול הדירקטורים הכולל ששולם על ידי החברה בשנת 2017 לכלל חברי הדירקטוריון שהיו זכאים לגמול כאמור, הסתכם לסך של כ-766 אלפי ש"ח.

ג. לאחר שנת הדיווח ולפני מועד הגשת הדוח, לא שולמו תגמולים לנושאי משרה בקשר עם כהונתם או העסקתם בשנת הדיווח ואשר לא הוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח, למעט מענק חד פעמי ששולם למר נתן פריד בגובה 85 אלף ש"ח.

תקנה 21א: השליטה בתאגיד

בעלי השליטה בחברה הינם האחים יצחק ועידו חגי', המחזיקים (בין במישרין ובין באמצעות חברות בשליטתם) ב-19,180,341 מניות החברה וב-15,288,017 מניות החברה, המהוות כ-38.2% ו-30.45% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה, בהתאמה ואשר נחשבים כמחזיקים יחד במניות החברה מכוח פעולתם בעצה אחת ביחס להחזקתם במניות החברה (להלן ביחד: "בעלי השליטה"). יצוין כי מר יצחק חגי' מכהן כדירקטור בחברה, ומר עידו חגי' מכהן כדירקטור והן כמנכ"ל החברה.

האחים חגי' העניקו במועד רכישת השליטה בחברה על ידם, יום 19 בדצמבר 2010 (להלן: "המועד הקובע") זכות הצטרפות לה"ה יגאל ויינשטיין וחו' בוכניק, שהינם שותפיו של מר יצחק חגי' במשרד עוה"ד (כהגדרתו לעיל) (ואשר רכשו אף הם ממניות החברה במועד הקובע), במסגרתה יהיו רשאים השניים להצטרף (כל אחד על פי החלטתו שלו בלבד) למכירות של מניות החברה שתבוצענה על ידי האחים חגי' מחוץ לבורסה (כשזכות זו תחול רק ביחס למניות החברה שהוחזקו על ידם במועד הקובע וביחס למניות המימוש שנבעו ממימוש כתבי אופציה שהקצתה להם החברה במועד הקובע) וזאת אלא אם המניות תימכרנה על ידי האחים חגי' לתאגיד בשליטת האחים חגי'. מאידך, ביחס למכירת מניות החברה על ידי חגי' בבורסה, לא תהא לויינשטיין ו/או בוכניק זכות הצטרפות וזאת בכפוף לכך שכתוצאה מביצוע מכירה כאמור לא תתבצע העברת שליטה בחברה ובכפוף להוראות סעיף 15 לחוק ניירות ערך.

יצוין כי כל זמן שה"ה ויינשטיין ובוכניק יוסיפו להימנות על השותפים במשרד עוה"ד, החברה תראה בהם, לעניין כל הוראה רלבנטית בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") כמי מטעמם של האחים חגי' ו/או ככאלה שהינם בעלי עניין אישי בהתקשרויות החברה עם האחים חגי', ולהיפך.

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 2017 או במועד מאוחר לסוף שנת 2017 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 בימים 28 ביולי 2010 ו-12 באוקטובר 2010 והאסיפה הכללית ביום 24 באוקטובר 2010.	התקשרות לפיה החברה ו/או לקוחותיה יהיו רשאים להתקשר מעת לעת בהסכמי שכר טרחה עם משרד עוה"ד (כהגדרתו לעיל). ההתקשרות נכנסה לתוקפה ביום 19 בדצמבר 2010. בהחלטתה מיום 14 באוגוסט 2012, קבעה ועדת הביקורת כי לאור משך הזמן הלוך למשרד עו"ד מלווים לטפל בהשלמת פרויקטים בתחום הנדל"ן, עד להשלמת הליך רישום הזכויות בהם, ולאור מורכבות ההליכים השונים הכרוכים בכך, ההתקשרות האמורה עם משרד עוה"ד תבוא לידי סיום ביום 31 בדצמבר 2020.	מר יצחק חגי' הינו השותף הבכיר במשרד עוה"ד שהינו מוטב על פי ההתקשרות האמורה.	ראה דו"ח מיידי מיום 24 באוקטובר 2010, מס' אסמכתא 2010-01-651651.
2	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 1 ביולי 2011 וזאת בהתאם לתקנה 1(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות")	העמדת ערבות, ללא תמורה, על ידי האחים חגי' לטובת הבטחת התחייבויות החברה (כחברת קבוצת הרכישה במגדל הדרומי בפרויקט הארבעה) והתחייבויות חגי' מגדלי הארבעה כלפי הבנק שהעמיד להן מימון לצורך השלמת רכישת חלקן במרקעי פרויקט הארבעה, הקמת חלק החברה במגדל הדרומי והקמת מרתפי המגדל הצפוני. כמו כן אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי: (א) מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 9 לחוק הערבות, התשכ"ז-1967 (להלן: "חוק הערבות"), במידה והאחים חגי' יאלצו לשלם סכומים כלשהם מכוח הערבות שלעיל, אזי הם ישופו לאלתר על ידי החברה בגין סכומים אלה ובכלל זה בגין הוצאות משפט סבירות שבהן ישאו, אם וככל שישאו, כתוצאה, במישרין ו/או בעקיפין, מהעמדת הערבות הנ"ל לטובת החברה; (ב) במידה והאחים חגי' יבקשו להשתחרר מהערבות, מתחייבת החברה לשחררם מהערבות ובלבד שהודעה על כך תימסר על ידי האחים חגי' לחברה לפחות 30 יום מראש.	האחים חגי' הינם צד להתקשרות האמורה.	
3	ועדת ביקורת ודירקטוריון רגינסי ביום 19 בספטמבר 2011 ואסיפה כללית של בעלי המניות של רגינסי ביום 26 באוקטובר 2011	מתן התחייבות לפטור ולשיפוי לדירקטורים ברגינסי עליהם נמנו ה"ה יצחק חגי' ועידו חגי'.	האחים חגי' וקרובם נמנים על המוטבים על פי ההתקשרות האמורה.	ראה דו"ח מיידי שפרסמה רגינסי ביום 23 באוקטובר 2011, מס' אסמכתא 2011-01-304233.
4	ועדת ביקורת ודירקטוריון רגינסי ביום 26 בינואר 2012 בהתאם לתקנה 1(2) לתקנות ההקלות	התקשרות במסגרתה החברה ו/או בעלי השליטה בה, האחים יצחק ועידו חגי', יהיו רשאים (כולם או חלקם, לפי הענין) להעמיד לרגינסי ו/או לתאגידים בשליטתה, מעת לעת וללא תמורה, על פי שיקול דעתם הבלעדי ומבלי שבעתיד יידרש לצורך כך אישור נוסף של אורגני רגינסי (בכפוף להוראות הדין), ערבויות ו/או בטוחות מכל מין וסוג שהוא וזאת לצורך הבטחת התחייבויות אותן ייטול מי מתאגדי הקבוצה במסגרת התקשרויותיו עם צדדים שלישיים.	האחים חגי' הינם צד להתקשרות האמורה.	לפרטים נוספים ראה סעיף 6.20.7.1 לדו"ח תיאור עסקי החברה.

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
		כן יצוין, על אף האמור לעיל, כי אלא אם יקבע אחרת בעתיד על פי דין, בכוונת רגינסי להביא לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון רגינסי כל התקשרות כאמור, במסגרתה יעמידו בעלי השליטה לרגינסי ערבויות, ואף לדווח אודותיה בדו"ח מייד, אולם במקרים כאמור לא תהא כפופה ההתקשרות, בשום מקרה שהוא, לכל אישור נוסף של מוסדות רגינסי.		
5	ועדת ביקורת ודירקטוריון רגינסי ביום 10 ביולי 2012, וזאת בהתאם לסעיפים 1(4) ו-1(5) לתקנות ההקלות	אישור צירופם של האחים ליאור ואחיקם כהן, לקבוצת הרכישה בפרויקט רסיטל אותו מארגנת רגינסי (הנמנית בעצמה על חברי הקבוצה). בנוסף, באותו מועד אישרו חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון של רגינסי, את עצם היות רגינסי, בכובעה כחברת קבוצת הרכישה, צד, יחד עם האחים כהן ויתר חברי קבוצת הרכישה, 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. זאת, בכפוף לכך כי זכויות והתחייבויות רגינסי הנגזרות מהתקשרויות וההסכמים האמורים לא תהיינה שונות באופן מהותי מהתחייבויות וזכויות האחים כהן שתיגזרנה מהתקשרויות והסכמים אלו, בשים לב לחלקם היחסי בפרויקט. עפ"י אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון רגינסי כאמור, בהתאם להוראות תקנה 1(4) לתקנות ההקלות, התקשרות רגינסי בהסכמים כאמור כחברת קבוצת הרכישה לא תהא טעונה אישור נוסף של מוסדות רגינסי.	לאחים כהן היו במועד ההתקשרות קשרים עסקיים מהותיים עם האחים חגיג.	
6	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה בימים 8 ביולי 2012 ו-14 באוגוסט 2012, אסיפה כללית ביום 22 באוגוסט 2012	מערך התקשרויות, אשר הרלבנטיות מביניהן נכון למועד זה כוללות את ההתקשרויות הבאות: א. השתתפות חברה בשליטת מר עידו חגיג (להלן: "חברת עידו") בהוצאות החברה - וזאת לאור העובדה שלאחים חגיג עדיין נותרה פעילות פרטית (בה החלו בטרם הפכו לבעלי השליטה בחברה) שבגינה נדרשת חברת עידו לסיועם של חלק מעובדי החברה ורגינסי לפיכך אושר כי חברת עידו תשתתף החל מיום 1 באוגוסט 2012 וכל זמן שהעובדים האמורים יעניקו משירותיהם גם לחברת עידו, בחלק מהעלויות בהן תישאנה החברה ו/או רגינסי בגין העסקת העובדים האמורים. סך ההשתתפות עומד כיום על 18 אלפי ש"ח לחודש ¹⁴ . בנוסף אושר כי חברת עידו תישא בעלות 50% מעלות העסקתו הכוללת של מנהל קשרי הלקוחות ותישא בעלות המשרדים אשר עובדי חברת עידו משתמשים בהם. סך העלות הכוללת של השתתפות חברת עידו בגין כלל המרכיבים המפורטים לעיל עומדת כיום על כ-30 אלפי ש"ח לחודש. יצוין כי היקף השתתפותה של חברת עידו בהוצאות החברה נבחן אחת לשנה בסמוך לפני אישור דוחותיה הכספיים השנתיים של החברה (או קודם לכן, אם אירע אירוע מיוחד אשר להערכת החברה יכול וישפיע באופן מהותי על שיעור ההשתתפות כאמור).	האחים חגיג וקרובים הינם צד להתקשרויות.	ראה דו"ח מייד מתקן מיום 14 באוגוסט 2012, מס' אסמכתא 2012-01-210627.

14 הסכום האמור הוערך בהתאם להיקף הפעילות הפרטית של האחים חגיג כפי שהייתה במועד האישור (שהיקפיה, למיטב ידיעת החברה, נמוכים) שאינה חלק מפעילות הקבוצה ובהתאם להערכה לגבי המשך היקף הסתייעותם של פעילות זאת של האחים חגיג בעובדים (ובכללם אנשי השיווק) ובתקורות השונות. גובה סכום ההשתתפות האמור נבחן מחדש מדי שנה, בסמוך לפני אישור דוחותיה הכספיים השנתיים של החברה (או קודם לכן, אם אירע אירוע מיוחד אשר להערכת החברה יכול וישפיע באופן מהותי על שיעור ההשתתפות כאמור) על ידי ועדת הביקורת של החברה, אשר תהא רשאית להגדילו עד לסך של 30,000 ש"ח או לחלופין להפחיתו עד לסך חודשי של 6,000 ש"ח, כאשר לעניין זה יבחנו חברי ועדת הביקורת של החברה האם חלו שינויים מהותיים בהיקף הסתייעותה של חברת עידו, בעובדים המועברים ובתקורות השונות. יצוין כי ביום 29 במרץ 2018 דנו חברי ועדת הביקורת (בכובעה גם כוועדת התגמול) בגובה דמי ההשתתפות אותם משלמת חברת עידו לחברה ואישורו להותיר את סכום ההשתתפות הכולל על סך של כ-30 אלף ש"ח בחודש (מתוכם 18 אלף ש"ח בגין ההשתתפות חברת עידו בעלויות בהן נושאות החברה ורגינסי בגין העסקת העובדים).

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
		ב. העמדת ערבות על ידי עידו חגי' לטובת הבטחת התחייבויות החברה על פי הסכם השכירות במסגרתו שוכרת החברה את משרדיה הנוכחיים, מהם היא צפויה לעבור בתקופה הקרובה.		
7	ועדת תגמול של רגינסי ביום 20 בינואר 2013, ועדת ביקורת ודירקטוריון רגינסי בימים 21 בנובמבר 2012 ו-20 בינואר 2013, אסיפה כללית של רגינסי ביום 29 בינואר 2013	<p>מערך התקשרויות, אשר הרלבנטיות מביניהן נכון למועד זה כוללות את ההתקשרויות הבאות:</p> <p>א. העברת אנשי שיווק שהיו מועסקים (לרבות כנגד חשבונית) אצל חברת עידו, להיות מועסקים (לרבות כנגד חשבונית) על ידי רגינסי, רטרואקטיבית ליום 1 באוגוסט 2012, כשעל העובדים האמורים נמנה עד ליום 30 בספטמבר 2017 גם מר יהודה עובד, בן דודם של האחים חגי', אשר העניק משירותיו גם לחברה (עם זאת, ביום 1 באוקטובר 2017 מונה מר עובד כסמנכ"ל השיווק של החברה). במקביל מעניקים העובדים האמורים משירותיהם גם לחברה ולחברת עידו, כשבגין שירותי השיווק המוענקים לה, משלמת חברת עידו עמלות שיווק בשיעור של 0.3% מעלות כל יחידה המשווקת עבורה.</p> <p>ב. התקשרות לפיה רגינסי ו/או לקוחותיה יהיו רשאים להתקשר מעת לעת בהסכמי שכר טרחה עם משרד עוה"ד (כהגדרתו לעיל) שבראשות מר יצחק חגי', בהתאם לאמור בסעיף 1 בטבלה זו לעיל. בישיבתם מיום 21 בנובמבר 2012, אישרו חברי ועדת הביקורת של רגינסי כי ההתקשרות האמורה עם משרד עוה"ד, תבוא לידי סיום ביום 31 בדצמבר 2020 וזאת מנימוק זהה לזה שניתן על ידי ועדת הביקורת של החברה, כמפורט לעיל.</p> <p>ג. החזר הוצאות למר יצחק חגי', חבר דירקטוריון רגינסי, בגין תרומתו לפיתוח העסקי של רגינסי, עד לסך של 100 אלפי ש"ח בשנה. ההוצאות יוחזרו למר יצחק חגי' בכפוף לאישורן על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון רגינסי (לרבות רטרואקטיבית) כנגד המצאת חשבונית כדין.</p>	האחים חגי', חברות בשליטתם וקרוביהם הינם צד להתקשרויות כפי שפורט לעיל.	ראה דו"ח מיידי שפרסמה רגינסי ביום 29 בינואר 2013, מס' אסמכתא 2013-01-024615.
8	ועדת ביקורת ודירקטוריון רגינסי ביום 6 באוקטובר 2013 וזאת בהתאם לתקנה (2) לתקנות ההקלות	אישור העמדת ערבות על ידי מר עידו חגי' לצורך הבטחת התחייבות רגינסי כלפי שותפה לשעבר בפרויקט הגוש הגדול. אישור העמדת הערבות כאמור, ניתן בהמשך לאישור מסגרת להעמדת ערבויות על ידי האחים חגי' לרגינסי, כמתואר בסעיף 4 בטבלה זו לעיל.	מר עידו חגי' הינו צד להתקשרות האמורה.	
9	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 13 בנובמבר 2013 (ההחלטות נכנסו לתוקף ביום 1 בדצמבר 2013) וזאת בהתאם לתקנה (2)1 לתקנות ההקלות	העמדת ערבות (ללא תמורה) על ידי האחים חגי' לצורך הבטחת התחייבויות חגי' מגדלי הארבעה, החברה הנכדה של החברה, כלפי תאגיד בנקאי שהעמיד לה מימון לבנית המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה (לרבות ביחס לתוספת להסכם המימון שנחתמה בקשר עם הקומות הנוספות שהתווספו למגדל הצפוני). חלק מהעילות לפירעון מיידי של האשראי נבחנות גם למול האחים חגי'. יצוין כי הערבות חלה גם ביחס לתוספת להסכם הליווי שנחתמה ביום 11 בינואר 2016.	האחים חגי' הינם צד להתקשרות האמורה.	ראה דו"ח מיידי מיום 2 בדצמבר 2013, מס' אסמכתא 2013-01-211029.
10	ועדת ביקורת ודירקטוריון רגינסי ביום 20 בפברואר 2014 (ההחלטות נכנסה לתוקף ביום 23 בפברואר 2014) וזאת בהתאם לתקנה (2)1 לתקנות ההקלות	אישור העמדת ערבות על ידי האחים חגי', ביחד ולחוד, לטובת הבטחת התחייבויות רגינסי כלפי בנק המעמיד לרגינסי מימון בנקאי בקשר עם חלקה בפרויקט איינשטיין 333. אישור העמדת הערבות כאמור, ניתן בהמשך לאישור מסגרת להעמדת ערבויות על ידי האחים חגי' לרגינסי, כמתואר בסעיף 4 בטבלה זו לעיל.	האחים חגי' הינם צד להתקשרות האמורה.	ראה דו"ח מיידי שפרסמה רגינסי ביום 24 בפברואר 2014, מס' אסמכתא 2014-01-045292.
11	ועדת ביקורת ודירקטוריון	התקשרות בעסקה לפיה יצחק חגי' ועידו חגי', יהיו רשאים (בין במישרין ובין	האחים חגי' הינם צד להתקשרות האמורה.	ראה דוח מיידי מיום 1 ביוני 2015

מס' / האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
<p>החברה ביום 31 במאי 2015, וזאת בהתאם לתקנה 21(2) לתקנות ההקלות</p>	<p>באמצעות תאגיד בשליטתם) להעמיד לחברה ו/או לתאגידים בשליטתה, מעת לעת וללא תמורה, על פי שיקול דעתם הבלעדי, ערבויות ו/או בטוחות מכל מין וסוג שהוא וזאת לצורך הבטחת התחייבויות אותן ייטול מי מתאגיד הקבוצה במסגרת התקשרויותיו עם צדדים שלישיים. תנאי ההתקשרות דומים במאפייניהם להתקשרות המתוארת בסעיף 4 לטבלה זו לעיל.</p> <p>בהתאם לאמור בסעיף 275(א1) לחוק החברות, אישרו חברי ועדת הביקורת של החברה כי ההתקשרות תהא לתקופה של 6 שנים מיום אישורה, קרי עד ליום 31 במאי 2021.</p>		<p>מס' אסמכתא: 036069-01-2015</p>
<p>ועדת הביקורת/התגמול ודירקטוריון החברה ביום 21 באוקטובר 2015 ואסיפה כללית ביום 26 בנובמבר 2015</p>	<p>מערך התקשרויות, אשר הרלבנטיות מביניהן נכון למועד זה כוללות את ההתקשרויות הבאות:</p> <p>א. אישור שינוי תנאי העסקתה כמשווקת של הגב' עדן חגי' (להלן: "עדן"), בתו של מר יצחק חגי', מבעלי השליטה בחברה. ההתקשרות תהא בתוקף עד ליום 31 ביולי 2018 (כשכלל אחד מהצדדים להתקשרות הזכות להביאה לידי סיום בכל עת, בהודעה מוקדמת בת 30 יום מראש). על פי ההתקשרות, יושו תנאי העסקתה של עדן (שהיו בתוקף החל מיום 1 באפריל 2015) לתנאי העסקתם של יתר משווקי החברה, אשר מרביתם זכאים לגמול קבוע, וכן לעמלות מכירה בגין שיווק היחידות הנעשה בסיועם. התמורה לה זכאית עדן, בגין עבודה במשרה מלאה, תהיה כמפורט להלן: שכר חודשי בסך של 10,000 ש"ח ברוטו בתוספת החזר נסיעות כדין (להלן: "המשכורת"), וכן עמלות מכירה בגין מכירת כל יחידה ו/או נכס אשר ימכרו על ידי החברה או חברות קשורות של החברה כתוצאה מעבודתה הישירה והבלעדית של עדן בסך השווה ל-0.3% ממחיר הנכס המשווק, ממנה יקוזזו סכומים שהוסכמו. בכל מקרה הסך המצטבר אשר ישולם על ידי החברה במסגרת ההתקשרות החדשה לעדן, הן כמשכורת והן כעמלת מכירה, לרבות כלל ניכויי ותשלומי החובה הנדרשים על פי דין, לא יעלה על סך של 0.3% ממחיר הנכסים ו/או היחידות ששווקו על ידה.</p> <p>ב. אישור התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותים בתפקיד ניהול, ארגון ושיווק פרויקטים וכן בתחום הליווי הבנקאי מאת אחותם של יצחק חגי' ועידו חגי', בעלי השליטה בחברה (להלן: "כנרת"), רטרואקטיבית מיום 1 באוגוסט 2015 (אז הסתיימה התקשרותה עם רג'נס). ההתקשרות תהא בתוקף עד ליום 31 ביולי 2018 (כשכלל אחד מהצדדים להתקשרות הזכות להביאה לידי סיום בכל עת, בהודעה מוקדמת בת 30 יום מראש). במסגרת ההתקשרות כנרת תעניק לקבוצה, כקבלן עצמאי, שירותי ניהול של פרויקטי נדל"ן, אשר נכון למועד זה מתמקדים בעיקר בתחום הליווי הבנקאי. התמורה לה תהיה זכאית כנרת בגין השירותים שיוענקו על ידה הינה תשלום חודשי בסך של 25 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ, בנוסף לכל ההטבות אשר ניתנות על ידי החברה לנותני השירותים המועסקים על ידי החברה דרך קבע.</p> <p>ג. אישור מתן התחייבות לשיפוי לכלל נושאי המשרה בחברה ובכללם האחים יצחק ועידו חגי', בעלי השליטה, המכהנים כדירקטור וכדירקטור ומנכ"ל החברה, בהתאמה. ההתחייבות לשיפוי האחים חגי' תהא בתוקף עד ליום 31 ביולי 2018.</p> <p>ד. אישור התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (לרבות בפוליסות עתידיות), עד ליום 31 ביולי 2018 והכללת כלל נושאי המשרה בחברה, לרבות האחים חגי', במסגרת הפוליסות האמורות.</p>	<p>האחים חגי' וקרוביהם הינם צד להתקשרויות שתוארו.</p>	<p>לפרטים נוספים אודות ההתקשרויות ראה דו"ח זימון האסיפה הכללית שפורסם על ידי החברה ביום 21 באוקטובר 2015, מס' אסמכתא: 139794-01-2015.</p>

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
13	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 16 במרץ 2016 וזאת בהתאם להוראת תקנה 1(5) לתקנות ההקלות.	התקשרות רגיסי, עם חברה פרטית בבעלות מלאה של האחים אחיקס וליאור כהן (להלן בס"ק זה: "האחים כהן") להם כאמור קשרים עסקיים עם יצחק ועידו חגיגי, בהסכם לשיתוף פעולה שנחתם בין הצדדים מיום 30 בדצמבר 2015, ביחס לרכישת זכויות במקרקעין במרינה בהרצליה, עליה ניתן להקים מבנה מלונאי (להלן: "ההתקשרות"). יצוין כי ועדת הביקורת ודירקטוריון רגיסי אישרו את ההתקשרות ביום 30 בדצמבר 2015. שיתוף הפעולה מתבצע באמצעות קבוצת חגיגי מרינה הרצליה בע"מ, שמימשה אופציה לרכישת המקרקעין האמורים, כאשר כ-75% מהונה מוחזקים על ידי רגיסי וכ-25% מהונה מוחזקים על ידי האחים כהן. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.10.1.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה.	למען הזהירות, ראתה החברה באותה עת את האחים חגיגי כבעלי עניין אישי בהתקשרות החברה עם האחים כהן, וזאת לאור הקשרים העסקיים שקיימים בין הצדדים. יצוין כי החברה בוחנת בימים אלה שינוי עמדתה בנושא.	ראה דו"ח מיידי מיום 17 במרץ 2016, מס' אסמכתא 2016-01-008397.
14	ועדת ביקורת ודירקטוריון רגיסי ביום 21 באפריל 2016 וזאת בהתאם להוראות תקנה 1(2) לתקנות ההקלות	העמדת ערבות על ידי האחים יצחק ועידו חגיגי, לטובת הבטחת התחייבויות רגיסי כחברת קבוצת הרכישה בפרויקט רסיטל, כלפי גורם מממן (וכחלק מבטוחות נוספות שהועמדו על ידי רגיסי ויתר חברי קבוצת הרכישה כלפי הגורם המממן). החלטת ועדת הביקורת ודירקטוריון רגיסי נכנסה לתוקפה עם כניסתו לתוקף של הסכם המימון שנחתם עם הגורם המממן ביום 27 בנובמבר 2016. כל אחת מהערבויות מוגבלת לסך של 13 מיליון ש"ח, כאשר יצוין כי יתרת ההלוואה עומדת נכון למועד פרסום הדו"ח על כ-13.5 מיליון ש"ח.	ה"ה יצחק חגיגי ועידו יהודה חגיגי, בעלי השליטה בחברה, הינם צד להתקשרות המזכה.	
15	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 16 ביוני 2016 והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 14 באוגוסט 2016.	א. חידוש התקשרות החברה בהסכם עם חברת עידו, רטרואקטיבית ליום 1 באוגוסט 2015 ועד ליום 31 ביולי 2018, במסגרתו מעניקה חברת עידו לחברה שירותי מנכ"ל באמצעות מר עידו חגיגי (לפרטים אודות ההתקשרות ראה סעיף 6.17.2.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה). ב. תיקון תנאי ההתקשרות עם משרד עוה"ד (לפרטים ראה סעיף 1 לטבלה זו לעיל), כך שיתאפשר לחברה לשלם שכ"ט למשרד עוה"ד גם במקרים בהם החברה עצמה (או תאגיד בשליטתה) תימנה על יחיד הקבוצות בפרויקטים וכן בגין כל מקרה אחר בו לא ישולם למשרד עוה"ד שכ"ט על ידי רוכשי היחידות (באיזה מתחומי הפעילות של החברה) עצמם, לרבות עקב שינוי הוראות הדין הנהוגות כיום. בהתאם לקביעת ועדת הביקורת מיום 16 ביוני 2016 ההתקשרות האמורה עם משרד עוה"ד, תבוא לידי סיום ביום 31 בדצמבר 2022.	האחים חגיגי (במישרין או באמצעות תאגידים בשליטתם) הינם מוטבים על פי ההתקשרויות האמורות.	ראה דו"ח זימון אסיפה משלים מיום 7 באוגוסט 2016, מס' אסמכתא: 2016-01-099019.
16	ועדת הביקורת בימים 29 בדצמבר 2016 ודירקטוריון החברה ביום 2 בינואר 2017 ואישור ועדת הביקורת ודירקטוריון מיום 31 באוגוסט 2017, וזאת בהתאם לתקנה 1(5) לתקנות ההקלות	אישור התקשרות החברה בהסכם למכירת חניות ומחסן בבניין הדרומי בפרויקט מגדלי הארבעה, בתמורה לסך של כ-37.2 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), לצד ג', לו קשרים עסקיים עם מר עידו חגיגי. חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו, בישיבתם מיום 2 בינואר 2017, כי המדובר בהתקשרות מהותית לחברה, הנעשית בתנאי שוק, במהלך העסקים הרגיל וכי אינה פוגעת בטובת החברה. יצוין כי נכון למועד זה מומשה האופציה שהוקנתה לאותו צד ג' לרכישת חניות נוספות בפרויקט מהחברה.	גורם הקשור עסקית לעידו חגיגי הינו צד להתקשרות האמורה.	ראה דוח מיידי מיום 3 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-001341) ודו"ח מיידי מיום 31 באוגוסט 2017 (מס' אסמכתא 2017-01-077101)
17	ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 16 במרץ 2017 וביום 26 באוקטובר 2017 וזאת בהתאם לתקנה	ועדת הביקורת (בכובעה כוועדת התגמול של החברה) ודירקטוריון החברה אישרו, את העסקתו של מר בנצי סמיט, גיסם של האחים חגיגי, בתפקיד ניהול והחזקת האתר בפרויקט סלמה של החברה וזאת בתמורה לסך ברוטו של 6,500 ש"ח בתוספת חלק המעביד בהטבות ותנאים נלווים המחויבים על פי דין	מר סמיט הינו גיסם של האחים יצחק ועידו חגיגי	

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
	1b(4) לתקנות ההקלות	ובהתאם למקובל בחברה. על פי תנאי ההתקשרות, העסקתו של מר סמיט כאמור תהא למשך תקופה של עד שלוש שנים, וזאת החל מיום 1 במרץ 2017. יצוין כי החל מחודש אוקטובר 2017, ולאחר שניתן לכך אישור ועדת התגמול והדירקטוריון, הועלה שכרו ברוטו של מר סמיט כך שזה מסתכם נכון למועד זה בכ- 8,000 ש"ח לחודש.		
18	ועדת הביקורת והדירקטוריון ביום 29 במרץ 2017, ועדת הביקורת מיום 28 באוגוסט 2017 ועדת הביקורת והדירקטוריון מיום 31 באוגוסט 2017, וזאת בהתאם לתקנה 1(5) לתקנות ההקלות	אישור התקשרות החברה וחגי' מגדלי הארבעה בהסכם למכירת יתרת החניות בהן הן מחזיקות בפרויקט מגדלי הארבעה (וכן מחסן והציוד הנדרש להפעלת החניון), לאחים חגי', בתמורה לסך כולל של כ-37.2 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו, בישיבתם מיום 2 בינואר 2017, כי המדובר בהתקשרות מהותית לחברה, הנעשית בתנאי שוק, במהלך העסקים הרגיל וכי אינה פוגעת בטובת החברה. ביום 31 באוגוסט 2017 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון מספר תיקונים להתקשרות.	האחים חגי' הינם צד להתקשרות האמורה.	ראה דוח מיידי מיום 30 במרץ 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-033384) ודו"ח מיידי מיום 31 באוגוסט 2017 (מס' אסמכתא 2017-01-077101)
19	דירקטוריון מיום 28 ביוני 2017, ועדת הביקורת מיום 26 ביולי 2017 ובאוקטובר 2017	קביעת ועדת הביקורת כי עניינם האישי של האחים חגי' בהתקשרות החברה ורגינסי בהסכמים למכירת זכויותיהן בפרויקט סומייל ובפרויקט רסיטל, בהתאמה, הינו זניח (החשש לעניין אישי התעורר בשל העובדה שחלק מהרוכשים במסגרת 2 העסקאות האמורות ניהלו מו"מ עם מר עידו חגי' לרכישת שטחי המסחר בהם הוא מחזיק בפרויקט הצעירים בתל אביב. קביעה דומה נעשתה על ידי ועדת הביקורת של רגינסי ביום 26 ביולי 2017. בנוסף אושר על ידי ועדת הביקורת של החברה ושל רגינסי ביום 26 באוקטובר 2017, למעלה מן הצורך, כי ההתקשרות במסגרתה ימכרו שטחי המסחר בפרויקט הצעירים לאותם רוכשים (התקשרות אשר בסופו של דבר לא השתכללה לידי חתימת הסכם מחייב), נעשתה בתנאי שוק.	מר עידו חגי' ניהל משא ומתן עם הרוכשים ביחס לנכסיו במקביל למשא ומתן שניהלו החברה ורגינסי עם אותם רוכשים למכירת זכויותיהן בפרויקט סומייל ורסיטל.	לפרטים ראה דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 29 ביוני 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-066789), 26 ביולי 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-077370), ומיום 26 באוקטובר 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-094369.
20	ועדת הביקורת והדירקטוריון החברה ביום 22 בנובמבר 2017 והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 28 בדצמבר 2017.	מתן התחייבות לפטור לה"ה יצחק חגי' ועידו חגי' (ההתקשרות הינה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2020), ואישור החזר הוצאות (ללא הגבלה בסכום) למר יצחק חגי', אותן יוציא מר יצחק חגי' בגין כהונתו כדירקטור בחברה ו/או בגין תרומתו לפיתוח עסקי החברה, אשר תאושרנה על ידי ועדת התגמול של החברה (לרבות רטרואקטיבית) כנגד המצאת חשבוניות כדין (ההתקשרות הינה בתוקף עד ליום 27 בדצמבר 2020).	האחים חגי' הינם מוטבים על פי ההתקשרויות האמורות.	לפרטים ראה דיווח מיידי מיום 22 בנובמבר 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-103330.
עסקאות אחרות				
1	ועדת הביקורת והדירקטוריון החברה ביום 30 במרץ 2011	התקשרות למכירת זכויות החברה בקומת הדולפלקס הממוקמת בקומה ה-27 של המגדל הדרומי בפרויקט הארבעה (להלן: "הזכויות הנמכרות"), ששטחה הכולל הינו כ-1,200 מ"ר (להלן: "הקומה הנמכרת") למשרד עוה"ד (כהגדרתו לעיל) שבראשות מר יצחק חגי'. כן אישרו חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון החברה את הצטרפות משרד עוה"ד לקבוצת הרכישה שבנתה את המגדל הדרומי. העסקה אושרה כעסקה לא חריגה. יובהר כי כל עוד ימנו החברה ומשרד עוה"ד על חברי קבוצת הרכישה, הרי שהחברה ומשרד עוה"ד (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	מר יצחק חגי' הינו השותף הבכיר במשרד עוה"ד שהינו צד להתקשרות האמורה.	

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
		<p>ודירקטוריון החברה אישרו כי כל עוד לא תהיינה זכויות והתחייבויות החברה הנגזרות מהתקשרויות וההסכמים אלו שונות באופן מהותי מהתחייבויות וזכויות משרד עוה"ד שתיגזרנה מהתקשרויות והסכמים אלו, בשים לב לחלקם היחסי בפרויקט, הרי שלא יידרש אישור נוסף של מוסדות החברה להתקשרות החברה בהסכמים כאמור (להלן: "אישור לחברות משותפת בקבוצה").</p>		
2	<p>דירקטוריון רגינסי ביום 12 ביוני 2013 (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של רגינסי לאי היות העסקה חריגה)</p>	<p>צירופם של ה"ה דולב עובד (להלן: "דולב") ולירון שנהר (להלן: "שנהר") לקבוצת הרכישה שרגינסי גיבשה בפרויקט של רגינסי בנתניה, עליה נמנית רגינסי בעצמה. ההתקשרויות אושרו כעסקאות לא חריגות. כמו כן, היות ורגינסי הינה בעצמה נכון למועד זה חברת קבוצה בפרויקט בנתניה, ניתן אישור חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון לחברות משותפת בקבוצה, כמשמעות המונח בסעיף 1 לעיל ובשינויים המחויבים.</p>	<p>מר דולב הינו בן דודם של האחים חגיגי, והגבי שנהר הינה אחותו של חן בוכניק, שותפו של מר יצחק חגיגי במשרד עוה"ד.</p>	

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
3	ועדת הביקורת ודירקטוריון רגינסי ביום 9 בינואר 2014	מכירת זכויות בפרויקט כוכב הצפון שבתל-אביב לגב' ברוניה ויינשטיין וכן צירופה לקבוצת הרכישה הבונה את הפרויקט. העסקה אושרה כעסקה לא חריגה.	הגב' ויינשטיין הינה סבתו של מר יגאל ויינשטיין, שותפו של מר יצחק חגי' במשרד עוה"ד.	
4	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 15 ביוני 2015	צירופה של בת דודתם של יצחק ועידו חגי' (להלן: "הקבוצה") לקבוצת הרכישה שמגבשת החברה (באמצעות חברה בת) אשר עתידה לבנות את פרויקט סומייל בתל אביב. העסקה 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 לחברות משותפת בקבוצה, כמשמעות המונח בסעיף 1 לעיל ובשינויים המחויבים.	עניינם האישי של האחים חגי' בהתקשרות נובע מהיות בת דודתם צד לה	ראה דוח מיידי מיום 16 ביוני 2015 מס' אסמכתא: 2015-01-048933
5	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 16 במרץ 2016, וביום 22 בנובמבר 2017	ביום 16 במרץ 2016 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כעסקה לא חריגה בה יש לבעלי השליטה בחברה עניין אישי, את התקשרות החברה בהסכם הלוואה עם האחים כהן, אשר העמידו לחברה הלוואה בסך של 10 מיליון ש"ח, לתקופה של 4 שנים, בריבית שנתית בשיעור 6%. ביום 22 בנובמבר 2017, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה פרעון מוקדם של ההלוואה האמורה וזאת היות והאחים כהן הציבו את הפירעון המוקדם האמור כתנאי להסכמתם להתקשרות במסגרתה קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ (שכ-75% מהונה מוחזקים על ידי רגינסי וכ-25% מהונה מוחזקים על ידי האחים כהן) נטלה אשראי ועשתה בו שימוש לטובת פרעון הלוואה אותה העמידה לה רגינסי (לפרטים ראה סעיף 6.10.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה).	למען הזהירות, ראתה החברה באותה עת את האחים חגי' כבעלי עניין אישי בהתקשרות החברה עם האחים כהן, וזאת לאור הקשרים העסקיים שקיימים בין הצדדים. יצוין כי החברה בוחנת בימים אלה שינוי עמדתה בנושא.	
6	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 7 באוגוסט 2016	החברה התקשרה בהסכם ניהול עם הגב' חבצלת גמליאל, שהינה בתו של בן זוגה של אמם 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. נוסף, הצטרפה הגב' גמליאל להסכם השיתוף שנחתם בין כלל חברי הקבוצה. ההתקשרויות אושרו כעסקאות לא חריגות בהם יש לאחים חגי' עניין אישי.	עניינם האישי של האחים חגי' בהתקשרות נובע מהיות הגב' גמליאל, בתו של בן זוגה של אמם של האחים חגי', צד לה	
7	ועדת ביקורת ודירקטוריון ביום 14 באוגוסט 2016	אישור העמדת ערבות על ידי האחים חגי', ביחד ולחוד, לטובת הבטחת התחייבויות החברה ויתר חברי הקבוצה כלפי עיריית תל-אביב לתשלום היטלי השבחה בפרויקט סומייל. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה.	האחים חגי' הינם צד להתקשרות האמורה.	
8	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 7 באוגוסט 2016 וביום 15 במרץ 2017	אישור העסקת מר נעים מינור, שהינו בנו של בן דודם של האחים חגי', בעלי השליטה בחברה, במחלקת הטלמיטינג ומחלקת הליווי הבנקאי של החברה. תנאיו של העובד דומים לעובדים אחרים במחלקות אלה והינם בהיקף זניח. ההתקשרות (הן אישורה לראשונה והן אישור שינוייה מחודש מרץ 2017) אושרו כעסקאות לא חריגות.	עניינם האישי של האחים חגי' בהתקשרויות נובע מהיות בן דודם צד להן	
9	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 25 במאי 2017	אישור תנאי כהונתו של מר אלעד חגי' (בן דודם של האחים חגי') כמנכ"ל חברת התחדשות העירונית, החל מיום 1 בינואר 2017 (עד ליום 30 במאי 2017 בהיקף משרה של 90% והחל מאותו מועד בהיקף משרה מלאה), בתנאי תגמול הכוללים גמול קבוע (כנגד חשבונית) בעלות שנתית כוללת של 640 אלפי ש"ח (הלוקחת בחשבון גם הוצאות רכב) וכן מענק משתנה בשיעור של 5% מרווח לפני מס של התחדשות עירונית, ממנו יקוזזו עלויות העסקתו הקבועות, בניכוי הפסדים	עניינם האישי של האחים חגי' בהתקשרויות נובע מהיות מר אלעד חגי', בן דודם, צד להן	

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
		מצטברים שקדמו לשנה בה נוצר להתחדשות עירונית רווח אולם אינם כוללים הפסדים שנוצרו עד ליום 31/12/2016, והכל על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים המאוחדים של החברה ושלא יעלה בכל מקרה על סך של 1,200 אלפי ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ. בנוסף, אושר ליתן למר אלעד חגי' כתבי פטור ושיפוי ואת הכללתו בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה.		
10	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 26 באוקטובר 2017	אישור תנאי כהונתו של מר יהודה עובד (בן דודם של האחים חגי') כסמנכ"ל השיווק של החברה, אשר יכללו שכר בעלות כוללת של 50.5 אלף ש"ח לחודש (הכולל את כלל ההפרשות הסוציאליות הנדרשות על פי דין), החזר הוצאות (במנגנון המקובל בחברה), מתן התחייבות לפטור ושיפוי לנושאי משרה ואת הכללתו בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה. יצוין כי עם מינויו כסמנכ"ל השיווק של החברה, חדל מר עובד לכהן כמנהל שיווק ברגינסי.	מר יהודה עובד, שהינו צד להתקשרות האמורה, הינו בן דודם של האחים חגי'.	
11	ועדת ביקורת ודירקטוריון רגינסי מיום 29 באוגוסט 2016 ומיום 4 במרץ 2018	אישור התקשרות קבוצת הרכישה אותה ארגנה רגינסי ושבונה את פרויקט כוכב הצפון עם קבוצת רכישה שאורגנה בעבר על ידי האחים חגי' ואשר בונה אף היא פרויקט בכוכב הצפון, בהסכמים שונים הנוגעים לבנייתם המשותפת של הפרויקטים (לרבות הסכמי קבלן, הסכם מימון וכו'). יובהר כי בשל העובדה שחלק מבניית הפרויקט הינו משותף בין שתי הקבוצות ולאור כך שהבנק המלווה דרש שהקבוצות יאוחדו לקבוצה אחת משותפת, הוחלט על ידי חברי קבוצות הרכישה שהפרויקט ייבנה כמקשה אחת על ידי שתי הקבוצות (כך שהן תהוונה צד אחד לכל ההסכמים הנוגעים לפרויקט ובכלל אלה הסכם המימון והסכם הקבלן הראשי). לאור העובדה שלהחלטה כאמור (על אף שלא התקבלה על ידי רגינסי עצמה אלא על ידי נציגות חברי הקבוצה ולדרישת הבנק) עשויה להיות השפעה על רגינסי (שכן דמי הארגון להם זכאית רגינסי צפויים להתקבל מהבנק שעתיד ללוות בפרויקט את הקבוצה "המאוחדת", כך שקבלתם תהא מותנית בעמידת חברי כל הקבוצה המאוחדת, לרבות חברי הקבוצה שאורגנו על ידי האחים חגי', בהתחייבויותיהם מול הבנק המלווה), אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון רגינסי ביום 4 במרץ 2018, כי היה ובשל עילה הנוגעת לחברי הקבוצה שאורגנה על ידי האחים חגי', ייגרם לרגינסי נזק כלשהו ובכלל זה יעוכבו דמי הארגון להם זכאית רגינסי, ישפו האחים חגי' את רגינסי בגין כל נזק כאמור מיד בסמוך למועד בו הנזק האמור הפך לחלוט.	האחים חגי' הינם המארגנים של קבוצת הרכישה שתבנה במשותף את פרויקט כוכב הצפון עם הקבוצה שאורגנה על ידי רגינסי והם אף נמנים על בעלי הזכויות בה.	
12	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 24 בינואר 2018	אישור התקשרות במסגרתה תשכור ח.א. הורייזן מרקטינג בע"מ (ש-50% מהונה מוחזקים על ידי החברה) משרדים בצפון תל אביב מחברה בבעלות האחים חגי', אשר ישמשו אותה לפעילותה, וזאת בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של כ- 25 אלפי ש"ח. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה עם בעלי השליטה בחברה.	האחים חגי' הינם צד להתקשרות האמורה.	

תקנה 24:**החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה במועד פרסום הדו"ח**

למיטב ידיעת החברה, החזקות בעלי העניין ונושאי המשרה הבכירה בניירות הערך של החברה, במועד פרסום דוח זה, הינן כדלקמן:

במועד פרסום הדוח			שם בעל המניות
שיעור מזכויות ההון וההצבעה	כמות	שם ני"ע	
38.20%	19,180,341	מניות	יצחק חגי'י
30.45%	15,288,017	מניות	עידו חגי'י
8.15%	4,092,044	מניות	ילין לפידות - ניהול קרנות נאמנות בע"מ
-	5,215,288	אג"ח (סדרה ה)	ילין לפידות - ניהול קרנות נאמנות בע"מ
-	12,005,761	אג"ח (סדרה ו)	ילין לפידות - ניהול קרנות נאמנות בע"מ
-	21,842,913	אג"ח (סדרה ז)	ילין לפידות - ניהול קרנות נאמנות בע"מ

תקנה 24א:**הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים למועד פרסום הדו"ח**

הון רשום - 10,000,000 ש"ח, מורכב מ- 1,000,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת.

הון מונפק - 502,150.45 ש"ח, מורכב מ- 50,215,045 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת.

תקנה 24ב:**מרשם בעלי המניות של החברה**

שם המחזיק	מס. זיהוי/מספר ברשם החברות בישראל/מספר דרכון	כמות המניות
מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ	510422249	50,207,477
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		50,215,045

תקנה 26: חברי דירקטוריון החברה

שם:	יצחק חג'ג'	צבי גרינוולד יו"ר הדירקטוריון	יהודה עידו חג'ג' (מכהן גם כמנכ"ל החברה)	דורון רוזנבלום	מנשה ארנון (דח"צ)	לימור בלדב (דח"צ)
מספר זיהוי:	024464372	000792036	032004301	024850406	007138167	028511285
תאריך לידה:	09/12/1969	18/10/1942	10/10/1974	12/02/1970	17/07/1940	12/03/1971
מען להמצאת כתבי בי-דין:	הארבעה 30, מגדלי הארבעה, דרומי, קומה 33, תל אביב	אליהו ברלין 9 דירה 16 תל אביב	הארבעה 30, מגדלי הארבעה, דרומי, קומה 33, תל אביב	הבשור 92 שוהם 68350	ויינברג 14 השכונה הירוקה כפר סבא	השיטה 17, כפר נטר
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תחילת כהונה:	28/02/2011	12/01/2012	09/12/2010	31/07/2014	30/11/2009 (מונה לתקופה כהונה שלישית, שהחלה ביום 30 בנובמבר 2015)	27/2/2017
חברות בוועדת דירקטוריון:	לא	לא	לא	לא	חבר ועדת הביקורת, יו"ר ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, יו"ר ועדת תגמול	יו"ר ועדת הביקורת, חברה בוועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת תגמול
האם הינו דירקטור בלתי תלוי, דירקטור חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה:	לא	לא	לא	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור חיצוני	דירקטורית חיצונית
האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית (מחו"פ) או בעל כשירות מקצועית:	בעל כשירות מקצועית	בעל מחו"פ	בעל כשירות מקצועית	בעל מחו"פ	בעל מחו"פ	בעלת כשירות מקצועית
הדירקטור הינו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:	לא. עם זאת, משרד עוה"ד שבראשותו מעניק לקבוצה שירותים משפטיים. כמו כן משמש כנאמן של קבוצות הרכישה בפרויקטים שונים של הקבוצה.	לא, עם זאת יצוין כי מכהן כיו"ר דירקטוריון ברג'נסי, חברה פרטית שהינה חברת אג"ח, בבעלות ובשליטה מלאה של החברה	מכהן כמנכ"ל החברה וכמנכ"ל רג'נסי.	לא	לא	לא
השכלה:	בוגר מנהל עסקים במרכז הבינתחומי הרצליה, בוגר משפטים במרכז הבינתחומי בהרצליה ומוסמך במשפטים באוניברסיטת תל אביב.	בוגר כלכלה וסטטיסטיקה באוניברסיטה העברית בירושלים	בוגר מדעי החברה בדגש על ניהול של האוניברסיטה הפתוחה.	מנהל עסקים (התמחות בשיווק ומימון) הקריה האקדמית קריית אונו. חשבונאות, המסלול האקדמי המכללה למנהל	בוגר ראיית חשבון וכלכלה האוניברסיטה העברית בירושלים השלוחה בתל אביב	עו"ד. בוגרת תואר ראשון במשפטים – LLB, המכללה האקדמית נתניה.

שם:	יצחק חגי'	צבי גרינוולד יו"ר הדירקטוריון	יהודה עידו חגי' (מכהן גם כמנכ"ל החברה)	דורון רוזנבלום	מנשה ארנון (דח"צ)	לימור בלדב (דח"צ)
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	עורך דין שותף במשרד חגי', בוכניק, ויינשטיין ושות' ועוסק בייזום קבוצות רכישה ופרויקטים בנדל"ן	יו"ר דירקטוריון רגינסי, חבר ועדת השקעות וועדת אשראי עמיתים במנורה מבטחים ביטוח בע"מ, מתן ייעוץ בנושאי מימון ונדל"ן.	מנכ"ל החברה ורגינסי ועוסק בייזום קבוצות רכישה ופרויקטים בנדל"ן.	שותף ובעלים, עזרא יהודה-רוזנבלום- יעוץ, בקה וניהול סיכונים. לשעבר שותף בשיף, הזנפרץ ושות' - יעוץ בקרה וניהול סיכונים	יעוץ עסקי בספנקריט פלמחים בע"מ, לשעבר דירקטור חיצוני וחבר ועדת הביקורת בחברת גולן מלאכת מחשבת בע"מ, לשעבר דירקטור חיצוני וחבר ועדת הביקורת בחברת סינופסיס בע"מ.	עו"ד עצמאית בתחום המסחרי. קודם לכך שותפה במשרד עורכי רן צייגר בלדב. בעבר מגישה תוכנית ספורט בערוץ הספורט וחברה בוועדת ערר שליד המועצה האזורית חוף השרון בע"מ. נציגת ציבור בהתנדבות במפעל אוצר ים ובחברת אתרים בחוף ת"א חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א.
תאגידים בהם משמש כדירקטור:	רגינסי, הד מאסטר, יהלרומה אחזקות בע"מ, עדן גאיה יזמות בע"מ, קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ, קבוצת חגי' סומייל בע"מ, קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ, רטשילד 84 בע"מ, יצחק חגי' חברת עורכי דין, יצחק חגי' אחזקות בע"מ, קבוצת חגי' אחזקות הארבעה בע"מ, קבוצת חגי' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ, קבוצת חגי' סומייל 122 בע"מ, קבוצת חגי' סומייל ייעוץ בע"מ, קבוצת חגי' סלמה בע"מ, י.ע. חגי' בע"מ, קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ, קבוצת חגי' לב תל-אביב בע"מ, קבוצת חגי' נכסים מניבים בע"מ וקבוצת חגי' נכסים מניבים 35 בע"מ, קבוצת חגי' נכסים מניבים 33 בע"מ, חגי' אירופה דיוולופמנט צ.ש. בע"מ וכן חברות פרטיות בשליטתו (בנפרד ובשליטה משותפת עם אחיו, מר עידו חגי').	רגינסי, צבי גרינוולד ניהול ייעוץ וייזום בע"מ	רגינסי, חגי' מגדלי הארבעה, דירקטור ומנכ"ל בהד מאסטר, עדן גאיה יזמות בע"מ, י.ע.ל. פיקוח ניהול וייזום פרויקטים בע"מ, יעיל שיווק יחידות קרקע בע"מ, קבוצת חגי' ייעוץ וניהול נכסים בע"מ, קבוצת חגי' סומייל בע"מ, קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ, ברגרואין רזינטאל בע"מ, ברגרויאן בנימין בע"מ, צוקי ארסוף בע"מ, עידויס גרופ בע"מ, חגי' כהן השקעות בע"מ, קבוצת חגי' אחזקות הארבעה בע"מ, קבוצת חגי' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ, קבוצת חגי' סומייל 122 בע"מ, קבוצת חגי' סומייל ייעוץ בע"מ, קבוצת חגי' סלמה בע"מ, קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ, קבוצת חגי' לב תל-אביב בע"מ, קבוצת חגי' נכסים מניבים בע"מ וקבוצת חגי' נכסים מניבים 35 בע"מ, קבוצת חגי' נכסים מניבים 33 בע"מ וכן חברות פרטיות בשליטתו (בנפרד ובשליטה משותפת עם אחיו, מר יצחק חגי').	דירקטור באי. אי. אי. ישראל-איגוד מבקרים פנימיים בישראל בע"מ	הכשרת הישוב בע"מ, מבני תעשייה בע"מ, צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ, מנדלסון תשתיות ותעשיות בע"מ, ג. וילי פוד אינטרנשיונל בע"מ	הכשרת הישוב בישראל אלפא בע"מ; קופרליין אמריקאס לימיטד בע"מ; UIRC- GSA(BVI) LIMITED; אביליטי בע"מ
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	כן, אחיו, מר יהודה עידו חגי', מכהן כדירקטור וכמנכ"ל החברה (השניים הינם בעלי השליטה בחברה).	לא	כן, אחיו, מר יצחק חגי', מכהן כדירקטור בחברה (השניים הינם בעלי השליטה בחברה).	לא	לא	לא
האם הינו דירקטור שהחברה רואה כבעל מומחיות חשובונאית ופיננסית, לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות:	לא	כן	לא	כן	כן	לא

תקנה 26א': נושאי משרה בכירה של התאגיד

שם:	דנה גוטסמן-ארליך	ארתור לשינסקי	שאל שלום	יהודה עובד	יוסף בן שלמה
מספר זיהוי:	037575735	317845139	029564366	066747437	066262338
תאריך לידה:	08/08/1975	10/08/1982	08/11/1972	1.10.1984	26/11/1982
תאריך תחילת כהונה:	01/04/2015	29/12/2016	26/07/2017	01.10.2017	26/12/2017
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו:	מבקרת פנים בחברה וברגינסי	סמנכ"ל כספים בחברה וברגינסי.	סמנכ"ל הנדסה	סמנכ"ל שיווק	חשב הקבוצה
האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד:	לא	לא	לא	בן דודם של האחים חגיגי, בעלי השליטה בחברה המכהנים כנושאי משרה בחברה	לא
השכלה:	בוגרת מנהל עסקים המכללה האקדמית ראשל"צ, מוסמכת מנהל ציבורי אוניברסיטת בר אילן	בוגר תואר ראשון במשפטים L.L.B מטעם הקריה האקדמית קריית אונו; בוגר מנהל עסקים וחשבונאות B.A. מטעם המסלול האקדמי המכללה למנהל. רואה חשבון.	B.sc בהנדסה אזרחית משנת 1999, אוניברסיטת יהודה ושומרון באריאל	בוגר תואר ראשון B.A במנהל עסקים במכללה האקדמית נתניה	רו"ח מוסמך. תואר ראשון BA במנהל עסקים בהתמחות בחשבונאות, הקריה האקדמית קריית אונו, קורס דירקטורים לשכת רואי חשבון
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	שותפה ומנהלת בקבוצת ביקורת פנימית וניהול סיכונים (RAS), BDO רו"ח	סמנכ"ל כספים בחברה וברגינסי. משנה לסמנכ"ל כספים ב AFI Development plc - אפ"י פיתוח.	סמנכ"ל הנדסה בחברת עמרם אברהם – חברה פרטית לבנייה. מנהל פרויקטים בכיר בחברת אפריקה ישראל מגורים	שיווק נדל"ן בקבוצה	מבקר ויועץ פיננסי לחברות טכנולוגיה וחברות פרויקטים, סומך חייקין KPMG, חשב ומנהל כספים, פרוטיאה בהר (דיוור מוגן, נדל"ן מניב בבניה)

תקנה 26ב: מורשי חתימה עצמאיים

לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27: רואי החשבון של החברה

משרד עמית, חלפון - רחוב אבא הלל סילבר 16, רמת גן.
משרד קידרון ושות' - רחוב המסגר 9, תל אביב-יפו.

תקנה 29: החלטות אסיפה כללית

1. ביום 27 בפברואר 2017 התקיימה אסיפה כללית **מיוחדת** של החברה אשר אישרה את ההתקשרויות הבאות:
 - א. מינויה של הגב' לימור בלדב לכהן כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופה של שלוש שנים, עד ליום 26 בפברואר 2020.
 - ב. מתן התחייבות לפטור לגב' בלדב וכן שינוי ההתחייבות לפטור שניתנה לכלל חברי דירקטוריון החברה (כך שיהיה זהה לכתב הפטור שניתן לגב' בלדב), באופן שכתב הפטור שברשותם יכלול הוראה לפיה התחייבות החברה על פי כתב הפטור לא תחול ביחס להחלטה או לעסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי. יובהר כי השינוי האמור בוצע גם בכתבי הפטור שהעניקה החברה ליתר נושאי המשרה בחברה.
 - ג. מתן התחייבות לשיפוי לגב' בלדב.
2. ביום 28 בדצמבר 2017 התקיימה אסיפה כללית **שנתית** של החברה אשר אישרה את ההתקשרויות הבאות:
 - א. מתן התחייבות לפטור לה"ה יצחק חגי' ועידו חגי', בעלי השליטה בחברה;
 - ב. החזר הוצאות למר יצחק חגי', המכהן כדירקטור בחברה;
 - ג. דיון בדוח התקופתי של החברה לשנת 2016;
 - ד. אישור מינוי מחדש של משרד עמית, חלפון – רואי חשבון ומשרד קדרון ושות' – רואי חשבון, כרואי החשבון המבקרים המשותפים של החברה וקבלת דיווח על שכרם;
 - ה. אישור מינוים מחדש לתפקיד דירקטור בחברה של ה"ה יצחק חגי', עידו חגי', דורון רוזנבלום (דירקטור בלתי תלוי), צבי גרינוולד.

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 בחברה, ניתנו על ידי החברה כתבי שיפוי (כתבי השיפוי שניתנו לאחים חגי' הינם בתוקף עד ליום 31 ביולי 2018) ובנוסף לכלל חברי הדירקטוריון ונושאי המשרה, ניתנו כתבי פטור שהינם בתוקף, ושבונוסחם חל שינוי- כמפורט בתקנה 29 לעיל (כתבי הפטור שניתנו לאחים חגי' הינם בתוקף עד ליום 27 בדצמבר 2020). כן נכללים כלל חברי הדירקטוריון ונושאי המשרה, בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה קבוצתית בה התקשרה החברה, בגבולות אחריות נוכחיים של 15 מיליון דולר, אשר תוקפה הינו עד ליום 31 ביולי 2018.
לפרטים נוספים (לרבות תנאי השיפוי והביטוח) ראה דו"חות מיידיים שפרסמה החברה ביום 21 באוקטובר 2015 (מס' אסמכתא 139794-01-2015), ביום 29 בנובמבר 2015 (מס' אסמכתא 166497-01-2015), וביום 22 בנובמבר 2017 (מס' אסמכתא : 103330-01-2017).

כן יצוין כי במהלך שנת 2017 אישרו מוסדות החברה את הכללתם של ה"ה שאול שלום (סמנכ"ל הנדסה של החברה), יהודה עובד (סמנכ"ל השיווק של החברה), אלעד חגי' (מנכ"ל התחדשות עירונית) ויוסף בן שלמה (חשב הקבוצה) בפוליסות האמורות.

תפקידו:

שם החותם:

יו"ר הדירקטוריון

צבי גרינוולד

מנכ"ל החברה

עידו חגי'

נחתם ביום 29 במרץ 2018

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), 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. עידו חגי', מנהל כללי;
3. ארתור לשינסקי, סמנכ"ל הכספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות 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, בקרות 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) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (ב) בקרות על תהליך מלאי - בחינת ירידת ערך והיוון עלויות; (ג) בקרות על תהליך נדל"ן להשקעה - בחינת שווי הוגן (ד) בקרות על תהליך הכרה בהכנסה בגין מכירת מלאי בניינים בהקמה.

2. מיפוי ותיעוד הבקרות הקיימות בתאגיד אשר נועדו לתת מענה לסיכונים הדיווח והגילוי, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקרות וניתוח פערי הבקרה הקיימים, תיקון ליקויים בתכנון הבקרה ובחינת קיומן של בקרות מפצות.

3. הערכת אפקטיביות התפקוד של בקרות 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, 2017 הינה אפקטיבית.

1. הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(ד)(1) לתקנות:

הצהרת מנהל כללי

אני, עידו חגיג', מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של קבוצת חגיג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2017 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, 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 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 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 יחד 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, 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, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 29 במרץ 2018

עידו חגיג', מנכ"ל

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(ב)(ד)(2) לתקנות:

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, ארתור לשינסקי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של קבוצת חגי' יזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2017 (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 יחד 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 29 במרץ 2018

ארתור לשינסקי
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.