

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

דו"ח תקופתי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

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 2018

הצגת נתונים כספיים מתוך הדו"חות הכספיים המאוחדים המיוחסים

לחברה עצמה ליום 31 בדצמבר 2018

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

6.1	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	3
6.2	תחומי הפעילות של החברה	5
6.3	עסקאות מהותיות מחוץ לבורסה ; תשקיף מדף	6
6.4	חלוקת דיבידנדים	7

חלק שני - מידע אחר

6.5	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה (באלפי ש"ח)	9
6.6	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	12

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

6.7	תחום פעילות ארגון קבוצות רכישה	18
6.8	תחום הנדל"ן היזמי בישראל	67
6.9	תחום השקעה בהד מאסטר	82
6.10	תחום השקעה במרינה בהרצליה	89
6.11	תחום השקעה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב	95
6.12	תחום אחר	114

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

6.13	לקוחות	119
6.14	שיווק	119
6.15	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	119
6.16	נכסים לא מוחשיים	119
6.17	הון אנושי	119
6.18	ספקים, יועצים ונותני שירותים	121
6.19	הון חוזר	122
6.20	מימון	123
6.21	מיסוי	130
6.22	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	130
6.23	הסכמים מהותיים ; הסכמי שיתוף פעולה	130
6.24	הליכים משפטיים	131
6.25	יעדים ואסטרטגיה עסקית	131
6.26	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	131
6.27	גורמי סיכון	131

חלק ראשון - תיאור התפתחות הכללית של עסקי התאגיד

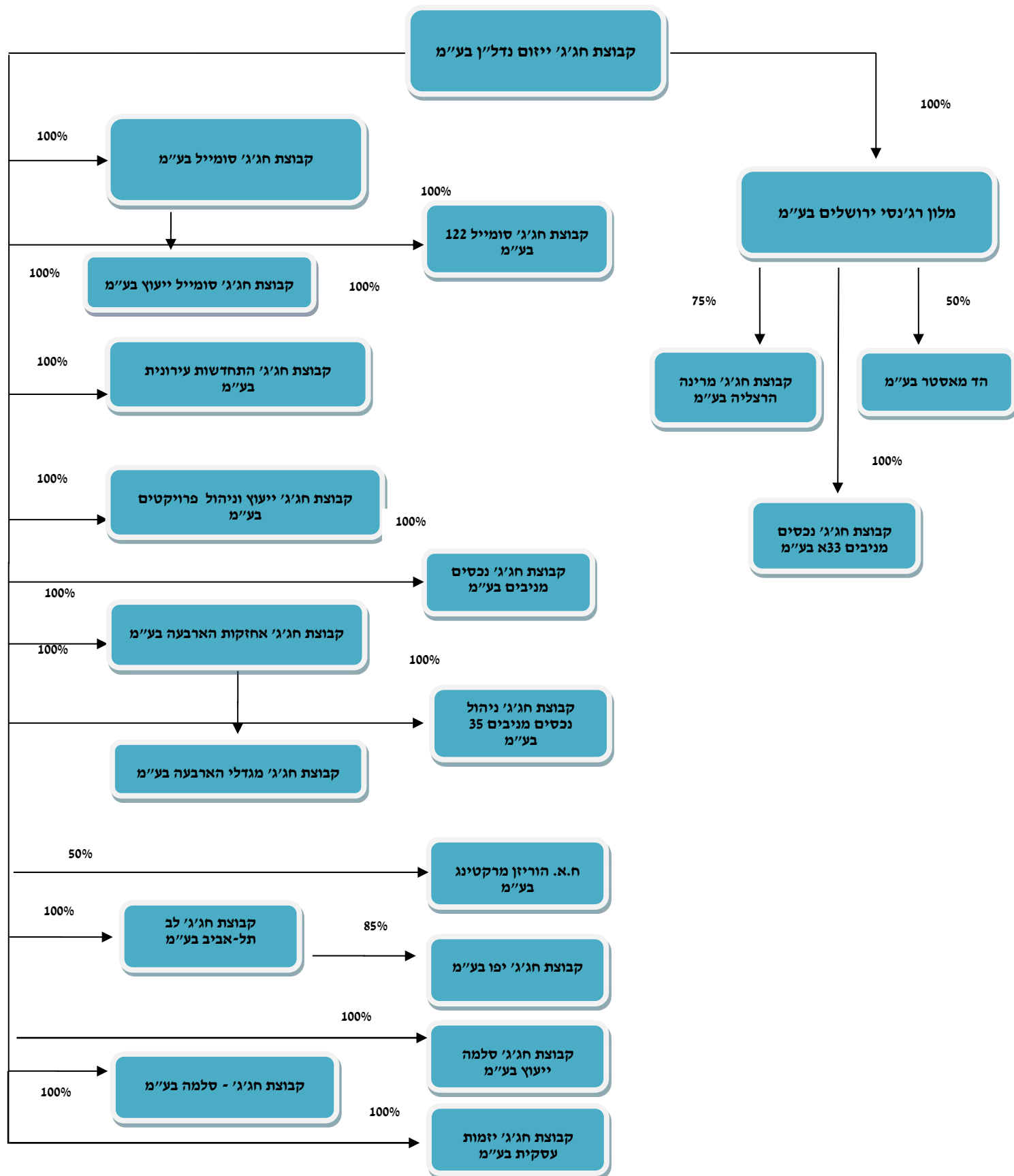
1. שם החברה: קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ
2. מס' חברה: 52-003330-9
3. כתובת החברה: רח' הארבעה 30, תל אביב (מגדל הארבעה הדרומי, קומה 32)
4. שנת הדו"ח: 2018
5. תאריך פרסום הדו"ח: 24 במרץ 2019
6. תיאור עסקי החברה:

6.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

- 6.1.1 שנת התאגדות החברה וצורת ההתאגדות
החברה התאגדה בישראל, לפי פקודת החברות ביום 22 באוקטובר 1950 כחברה פרטית בעירבון מוגבל בשם מפעלי אלקטרוניות זיקה בע"מ. ביום 1 בפברואר 2006 שונה שם החברה לאסיס השקעות בע"מ וביום 26 בינואר 2011 שונה שם החברה לשמה הנוכחי. ביום 6 ביולי 1982 הפכה החברה לחברה ציבורית, כהגדרתה בפקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג - 1983, וביום 15 ביולי 1982 נרשמו מניותיה של החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"). לפיכך, החברה הינה חברה ציבורית כמשמעות מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות").
- 6.1.2 רכישת השליטה בחברה על ידי האחים חג'ג'
ביום 19 בדצמבר 2010 נכנסו לתוקפן מספר התקשרויות, שכללו את העברת פעילות החברה (שעסקה דאז בעיקר בפעילות בתחום הנדל"ן במזרח אירופה) לנץ בונד'ס (2009) בע"מ וביצוע הקצאה פרטית למספר ניצעים, שמכוחה הפכו האחים יצחק ועידו חג'ג' (להלן: "האחים חג'ג'") 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 חג'ג' לתוקף (יום 19 בדצמבר 2010), נכנסה לתוקף התחייבות האחים חג'ג' (לרבות באמצעות תאגידים בשליטתם) לפיה, כל עוד הם יהיו בעלי השליטה בחברה, הם לא ירכשו ו/או ייזמו ו/או יפתחו ו/או ישווקו ו/או יארגנו בישראל, בין במישרין ובין בעקיפין, נכסי נדל"ן/פרויקטים/קבוצות רכישה חדשים, שלא נמנים על נכסי הנדל"ן/פרויקטים/קבוצות רכישה בהם הם היו מעורבים נכון ליום 19 בדצמבר 2010 (להלן: "הפרויקטים החדשים"), אלא בכפוף למתן זכות סירוב ראשונה לחברה לרכישת/ביצוע/ארגון הפרויקטים החדשים, 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 חג'ג' למטרות פרטיות (לצרכים אישיים ו/או השקעה פרטית, כגון רכישת דירות בודדות וכיו"ב¹); (ב) ביחס לעסקאות בהן יהיה מעורב עו"ד יצחק חג'ג' מתוקף תפקידו כעורך דין במשרד חג'ג', בוכניק ויינשטיין ושות'.
היה וועדת הביקורת של החברה תקבל החלטה שלא לנצל את זכות הסירוב שהוקנתה לחברה על ידי האחים חג'ג' 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 פרטניות שתבוצענה על ידי האחים חג'ג' מעת לעת בנכסים בודדים שהיקפם, באופן יחסי, אינו מהותי, כגון דירות מגורים, אשר ישמשו את האחים חג'ג' לצורכי השקעה פרטית ו/או אשר יהיו מיועדים לשימוש האישי.

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



6.2. תחומי הפעילות של החברה

נכון ליום 31 בדצמבר 2018 ולמועד פרסום הדו"ח, עוסקת החברה, במישרין ובאמצעות חברות בנות, לרבות רג'נסי (להלן ביחד: "הקבוצה"), ב-6 תחומי פעילות:

א. ארגון קבוצות רכישה

במסגרת תחום זה, מארגנות החברה ורג'נסי קבוצות רכישה ב-9 פרויקטים שונים למשרדים ומגורים, מתוכם ב-4 פרויקטים הושלם הליך השיווק, כאשר 3 פרויקטים מתוך ה-4 נמצאים בשלבי סיום הבניה². כמו כן, 4 פרויקטים נוספים (שאינם נמנים על 9 הפרויקטים שצוינו) הגיעו לכדי סיום³. לפרטים נוספים, לרבות פרטים אודות פרויקטים חדשים בתחום זה (מעבר ל-9 הפרויקטים שצוינו לעיל) ראה סעיף 6.7 להלן.

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, בשרשרת 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. חגי' מגדלי הארבעה שיווקה את כלל הזכויות במגדל למעט שטחי הטרקלין, המוצגים בתחום "אחר".
 - (2) פעילות קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ (חברת הבת של החברה) בתחום התחדשות העירונית ובתחום הפינוי בינוי.
 - (3) החזקת רג'נסי בזכויות בקרקע בטבריה, עליה ניתן לבנות פרויקט למגורים.
 - (4) החזקה בזכויות בהיקף לא מהותי במתחם סומייל בתל אביב. לפרטים ראה סעיף 6.8 להלן.

ג. תחום השקעה בהד מאסטר

במסגרת תחום זה, רג'נסי מחזיקה במניות המהוות 50% מהונה של הד מאסטר בע"מ (להלן: "הד מאסטר"), 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. 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. לפרטים אודות הפקדת תב"ע חדשה אשר אם תאושר כלשונה ויתקיימו יתר התנאים הנדרשים לכך תביא לכך שמגדל שד"ל יהיה בן 40 קומות ויכלול שטחי מגורים ומלונאות בהיקף מהותי (וכן שטחי מסחר בהיקף לא מהותי) 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-7,525 מ"ר עיקרי שטחי דירות נופש (כ-100 יחידות נופש בשטח ממוצע של כ-50 מ"ר לכל יחידה) ושטחים ציבוריים שישמשו את יחידות הנופש.

² הפרויקטים הנמצאים בשלב סיום הבניה הינם מגדלי הארבעה (מגדל הדרומי), פרויקט כוכב הצפון ופרויקט רמת אביב ג'. הפרויקט שבו הושלם הליך השיווק של הזכויות הקיימות הינו איינשטיין 35.

³ פרויקט איינשטיין 33, פרויקט הגוש הגדול, פרויקט קריניצי ופרויקט נתניה, ואולם לרג'נסי נותרו עוד 3 יחיד לשיווק בפרויקט נתניה.

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 שכוון למועד זה הכוונה היא שפרויקט שד"ל לא יכלול שטחי משרדים וכן לאור העובדה שכוון למועד זה טרם ברור מה יהיה היקף הזכויות למגורים ומלונאות שיכללו בתב"ע החדשה שעל פיה ייבנה הפרויקט, מציגה החברה את כלל זכויותיה במתחם, כתחום השקעה בהד מאסטר.

לפרטים אודות תחום הפעילות והפעולות שמבצעת החברה להגדלת מהותיות 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 (כחברות בקבוצת הרכישה) בעיקר את הזכויות לשטחי המסחר בפרויקטים. נכון למועד זה, השלימו החברה ורג'נסי רכישת זכויות למסחר בפרויקטים איינשטיין 33א', איינשטיין 33ב' (אשר בנייתו כבר הושלמה), איינשטיין 35 ואיינשטיין 36א'.

לפרטים אודות אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב את הפקדתה של תב"ע שהחברה ורג'נסי קידמו (מכוח תוכנית תא 5000), אשר ככול ותאושר (כשאינן כל וודאות לכך), תגדיל באופן מהותי את זכויות הבניה בפרויקטים איינשטיין 33א', איינשטיין 35 ואיינשטיין 36א' ראה סעיף 6.11 להלן. נכון למועד זה, בכוונת החברה להמשיך לפעול להשבת שטחי המסחר במתחם ולהשכירם לאחר השלמת הבניה (מלבד חלק משטחי המסחר במתחם אשר מסווגים כמלאי בדוחות הכספיים, אשר בכוונת החברה לממש).

ו. אחר

במסגרת תחום זה, נכללות:

- א. החזקות החברה וחגי' מגדלי הארבעה בזכויות לשטחי המסחר בטרקליני העסקים במגדל הדרומי והצפוני, בהתאמה, של פרויקט הארבעה.
 - ב. פעילות ח.א. הורייזון מרקטינג בע"מ, הנמצאת בבעלות משותפת של החברה (50%) ושל צד ג' (להלן: "הורייזון"), בתחום התיווך (מכירה והשכרה), בעיקר בכל הנוגע לפרויקטים של החברה ברחוב הארבעה ובמתחם איינשטיין, כאשר נכון למועד זה היקפי פעילותה זניחים ביחס לפעילות החברה.
 - ג. הפעלת חלק משטחי המסחר של הקבוצה ביחד עם שותפים. החברה פועלת להתקשרות עם שוכרים אשר יכולים לתרום לאטרקטיביות הנכס (כדוגמת מותג המסעדות הבינ"ל - Serafina) ובמקרים מסוימים תתקשר בהסכמי שיתוף פעולה עם אותם גורמים, במסגרתם יפעילו הצדדים יחדיו את שטחי המסחר בתחומי פעילות שונים.
- לפרטים ראה סעיף 6.12 להלן.

6.3. עסקאות מהותיות מחוץ לבורסה; תשקיף מדף

6.3.1. עסקאות מחוץ לבורסה

להלן פירוט העסקאות שביצעו בעלי ענין במניות החברה מחוץ לבורסה בשנת 2018 (בשנת 2017 בוצעו עסקאות כאמור בבורסה בלבד) וכן לאחר מועד הדוח:

שם בעל העניין	מועד העסקה	כמות המניות שנרכשה (שנמכרה)	סכום העסקה	המחיר למניה
יצחק חגי'י	22.02.2018	1,045,215	9,000,000 ש"ח	8.61 ש"ח
יצחק חגי'י	05.06.2018	315,500	2,853,697 ש"ח	9.045 ש"ח
עידו חגי'י	05.06.2018	315,500	2,853,697 ש"ח	9.045 ש"ח
יצחק חגי'י	13.06.2018	54,000	502,740 ש"ח	9.31 ש"ח
עידו חגי'י	13.06.2018	54,000	502,740 ש"ח	9.31 ש"ח
יצחק חגי'י	27.06.2018	(82,000)	750,956 ש"ח	9.158 ש"ח
עידו חגי'י	27.06.2018	(170,000)	1,556,860 ש"ח	9.158 ש"ח

6.3.2. 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. החברה פועלת בימים אלה להארכת תוקף תשקיף המדף.

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 2018, לחברה רווחים ראויים לחלוקה בסך של כ- 160 מיליון ש"ח.
- 6.4.3. נכון למועד זה, המגבלות המוטלות על חלוקת דיבידנד על ידי החברה הינן כדלקמן:

הגורם שבמסגרת ההתקשרות עמו הוטלה המגבלה	מהות המגבלה
מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה')	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 האחרונים 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 המתוקן של החברה למאזן לא יפחת מ-15%. 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) שנוטרלו 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.
מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו')	החברה תהא רשאית לבצע חלוקה, רק אם: (א) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו לפני למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, בניכוי סכום החלוקה, לא יפחת אל מתחת ל-200 מיליון ש"ח; (ב) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס ההון העצמי המתוקן 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) שנוטרלו 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 לכמשמעות 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").
מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז')	החברה תהא רשאית לבצע חלוקה, רק אם: (א) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו לפני למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, בניכוי סכום החלוקה, לא יפחת אל מתחת ל-220 מיליון ש"ח; (ב) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס ההון העצמי המתוקן של החברה למאזן⁸ 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).
מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח')	החברה תהא רשאית לבצע חלוקה, רק אם: (א) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו לפני למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, בניכוי סכום החלוקה, לא יפחת אל מתחת ל-270 מיליון ש"ח; (ב) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס ההון העצמי המתוקן של החברה למאזן⁹ לא יפחת מ-28%; (ג) החברה לא תבצע חלוקה אם סכום החלוקה המצטבר, קרי סך כל החלוקות שבוצעו ממועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה ח') 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).

⁵ **"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 המתוקן של החברה"** - כהגדרתו בסעיף 4.5.1 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, המצורף לדו"ח זה, כאשר הוא כולל את זכויות המיעוט.

⁶ יצוין כי בנוסף למגבלות שתפורטנה להלן, והיות וכבטחון לפירעון התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') שעבדה החברה לטובתם את מלוא החזקותיה ברגיסי, התחייבה החברה לפעול לכך שכל חלוקה ברגיסי תהיה כפופה אף היא למגבלות שהוסכמו.

⁷ **"ההון העצמי המתוקן של החברה"** - כהגדרתו בסעיף 4.5.2 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, 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.

⁸ **"ההון העצמי המתוקן של החברה"** - כהגדרתו בסעיף 4.5.3 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, 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 המתוקן של החברה"** - כהגדרתו בסעיף 4.5.4 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, 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.

מהרווחים לאחר מס שנבעו לחברה (בנטרול חלק המיעוט וכולל רווח כולל אחר) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בגין התקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2018. יובהר כי רווחי והפסדי שערך אשר נרשמו עד ליום 31 בדצמבר 2017 ואשר מומשו לאחר יום 1 בינואר 2018, יילקחו בחשבון לעניין סעיף זה; (ד) מגבלת רווחי השערך, כהגדרתה לעיל; (ה) מגבלת סימני האזהרה, כהגדרתה לעיל (בשינויים המחויבים); (ו) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקה, לא מתקיימות איזו מעילות הפירעון המידי המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות; (ז) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקה, החברה אינה מפרה איזו מההתחייבויות המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') בהתאם להוראות שטר הנאמנות.	
החברה תהא רשאית לבצע חלוקה, רק אם: (א) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו לפני למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, בניכוי סכום החלוקה, לא יפחת אל מתחת ל-220 מיליון ש"ח; (ב) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה ¹⁰ למאזן לא יפחת מ-25%; (ג) החברה לא תבצע חלוקה אם סכום החלוקה המצטבר, קרי סך כל החלוקות שבוצעו ממועד העמדת ההלוואה (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 ההלוואה. 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).	גוף מוסדי עימו התקשרה הקבוצה בהסכם אשראי

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 2018 החברה רשאית לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה בסך של כ-95 מיליון ש"ח.

¹⁰ "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - פירושו ההון העצמי המאוחד של החברה על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים של האחים חגי' ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן). "דמי הסיחור" - 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) בפריקטים 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 ידי או על ידי רג'נסי בפרויקטים השונים אותם הן מארגנות עבור קבוצות רכישה כחלק מתחום נדל"ן יזמי, שכן החברה ורג'נסי פועלות ותפעלנה באופן שוטף למכירת הזכויות למגורים במרבית הפרויקטים האמורים שלא כעסקה יזמית בה נמכרת היחידה כגמורה (עם מחיר סופי, מפרט, מועד מסירה מובטח וערבויות בנקאיות לפי חוק מכר), אלא בדרך של מכירת זכויותיהן במקרקעי הפרויקט לצדדים שלישיים, אשר יכנסו בנעלי החברה ורג'נסי ויצטרפו לחברי הקבוצה שאורגנו ויאורגנו על ידי החברה ורג'נסי בפרויקטים האמורים (למעשה, המדובר במעין השלמה מאוחרת של קבוצת הרכישה). יצוין כי גם וכלל שהחברה ו/או רג'נסי לא תסיימנה עד למועד תחילת בניית הפרויקט הרלוונטי את שיווק הזכויות בקבוצות הרכישה שנרכשו על ידן ותיוותרנה חברות קבוצה במועד תחילת בנייתו, חברי הקבוצה כולה (ובכללם החברה ורג'נסי) הם שייזמו את בניית הפרויקטים, והחברה ורג'נסי תוספנה לפעול באופן שוטף לשווק את זכויותיהן בפרויקטים לצדדים שלישיים, על מנת שאלו ייכנסו בנעליהן לעניין הייזום והבנייה המשותפת של הפרויקט (יחד עם יתר חברי הקבוצה) וירכשו בסופו של דבר את הזכויות ליחידת דיור/משרד/חניה/שטח מסחרי.

ליום 31 בדצמבר 2018

קבוצות רכישה	ארגון	נדל"ן יזמי	הד מאסטר(*)	מרינה הרצליה	מסחר איינשטיין	אחר ולא מיוחס	נכסים והתחייבויות שלא הוקצו	התאמות למאוחד	סה"כ
באלפי ש"ח									
143,855	43,087	298	-	-	-	720	-	(398)	187,662
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
143,855	43,087	298	-	-	-	720	-	(398)	187,662
-	-	(453)	-	-	15,988	60,899	-	453	76,887
עלויות									
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(47,930)	(27,985)	(9)	(35)	(80)	-	-	-	9	(76,030)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(47,930)	(27,985)	(9)	(35)	(80)	-	-	-	9	(76,030)
רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה הפסד מפעולות רגילות המיוחס למיעוט									
164,691									
(543)									
164,148									
606,773	127,788	51,161	95,388	234,653	53,440	44,282	(13,229)	1,200,256	
378,653	83,456	41,735	68,002	212,727	11,860	-	(41,735)	754,698	

הכנסות

הכנסות מחיצוניים

הכנסות בין מגזרים

סך ההכנסות

שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה

עלויות

עלויות קבועות

עלויות משתנות

עלויות המהוות הכנסות בתחום

פעילות אחר

סך הכל עלויות

רווח מפעולות רגילות המיוחס

לבעלים של החברה

הפסד מפעולות רגילות המיוחס

למיעוט

סך רווח מפעולות רגילות

סך נכסים

סך התחייבויות

ליום 31 בדצמבר 2017

ס"ה כ	התאמות למאוחד	נכסים והתחייבויות שלא הוקצו	אחר ולא מיוחס	מסחר איינשטיין באלפי ש"ח	מרינה הרצליה	הד מאסטר	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה
435,445	(314)	-	2,698	-	-	314	89,583	343,164
-	-	-	-	-	-	-	-	-
435,445	(314)	-	2,698	-	-	314	89,583	343,164
24,235	(1,342)	-	24,075	160	-	1,342	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
(250,309)	64	-	(1,157)	(154)	(29)	(64)	(73,136) (*)	(175,833)
-	-	-	-	-	-	-	-	-
(250,309)	64	-	(1,157)	(154)	(29)	(64)	(73,136)	(175,833)
(*) 185,489								
(*) 635								
186,124								
1,072,654	(12,586)	-	44,269	174,113	90,097	49,675	(*) 216,127	(*) 510,959
742,758	(39,653)	-	1,824	150,003	64,450	39,653	(*) 98,096	428,385

הכנסות

הכנסות מחיצוניים

הכנסות בין מגזרים

סך ההכנסות

שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה

עלויות

עלויות קבועות

עלויות משתנות

עלויות המהוות הכנסות בתחום

פעילות אחר

סך הכל עלויות

רווח מפעולות רגילות המיוחס

לבעלים של החברה

רווח מפעולות רגילות המיוחס

סך רווח מפעולות רגילות

סך נכסים

סך התחייבויות

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור 2כא' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018 המצורפים לדוח זה.

סה"כ	התאמות למאוחד	נכסים והתחייבויות שלא הוקצו	אחר ולא מיוחס	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
-	-	-	-	-	-	-	-	-
196,088	(264)	-	3,369	-	-	264	170,207	22,512
7,434	624	-	5,585	1,849	-	(624)	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
(131,457)	9	-	(1,654)	(242)	-	(9)	(116,362) (*)	(13,199)
-	-	-	-	-	-	-	-	-
(131,457)	9	-	1,654	(242)	-	(9)	(116,362)	(13,199)
(*) 52,560								
(*) 245								
52,805								
935,784	(46,586)	65,256	67,165	60,339	86,692	46,586	(*) 317,453	(*) 338,879
727,388	(34,609)	45,020	56,806	11,781	61,494	34,609	146,011	406,276

11-7

6.6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

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, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק 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. החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שיצוטטו להלן להכללת האמור בסקירה.

6.6.1 הסביבה המאקרו כלכלית בישראל¹¹

כלכלת ישראל המשיכה לצמוח בשנת 2018 בכ-3.2%, וזאת, בהמשך לצמיחה מהירה אף יותר שנרשמה בשנת 2017. אמנם בשנת 2018 הצריכה הפרטית נחלשה מעט ביחס לשנת 2017, ובנוסף חל קיטון בהיקף ההשקעות (הנובע, בין היתר, מהאטה בענף הבניה בכלל ובירידה בהיקפי הבניה למגורים בפרט), אך מנגד, בשנת 2018 חלה עלייה בהשקעות עקב גידול בהשקעות בתשתיות הגז והמשך צמיחה מתונה ביצוא סחורות מישראל, במקביל לצמיחה מהירה ביצוא שירותים אשר התבססו בעיקרן על מכירות חברות הזנק. שוק העבודה בשנת 2018 התאפיין בשיעור אבטלה נמוך (3.9%), וזאת לצד עליה בשכר במשק, כהמשך לעליה שנרשמה בשכר ב-5 השנים האחרונות.

האינפלציה בשנת 2018 (0.8%) הגיעה קרוב לתחתית טווח היעד שלה (שהינו 1%). בנוסף לכך, לראשונה מאז חודש מרץ 2015, ריבית בנק ישראל עלתה בחודש נובמבר 2018 לשיעור של 0.25%. שנת 2018 התאפיינה בירידה קלה במדדי המניות, למרות שבמרבית השנה נרשמו בשוק ההון בישראל עליות שיערים, בסוף השנה נרשמו ירידות חדות בישראל בדומה לשאר הבורסות העולם. שוק ההון הושפע מהחשש של המשקיעים ממלחמת סחר בין סין לארה"ב ומעליית הריבית בארה"ב.

למרות המגמה החיובית עליה מצביעים מרבית נתוני המאקרו בסיומה של 2018, קיימים סיכונים וישנם אתגרים מבניים למשק הישראלי. ראשית, ישנה נקודת מפנה אפשרית בכלכלה הגלובאלית, מלחמות הסחר, אשר התממשותם תביא להאטה בצמיחה העולמית, מגמה שהחלה ועלולה להתגבר בעתיד. שנית, מיצוי תהליך המדיניות המוניטרית המרחיבה של הבנקים המרכזיים בארה"ב ובאירופה תתבטא בהאטת קצב הצמיחה והופעת סימני האטה באותם שווקים, דבר שעלול להשפיע על הכלכלה הישראלית. שלישית, עומדת על הפרק יציאתה של בריטניה מהאיחוד האירופי, המאיימת לערער את הכלכלה האירופאית. רביעית, בכלכלה המקומית קיימת חוסר וודאות עקב הקדמת הבחירות ואיומים בטחונים שונים אשר עשויים לפגוע בכלכלה הישראלית.

¹¹ מתוך סקירה כלכלית שפורסם על ידי אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר ביום 6 בינואר 2019 כמידע פומבי שפורסם לציבור. הסקירה הכלכלית זמינה באתר: https://mof.gov.il/chiefecon/economyandresearch/doclib/skiracalalit_06012019.pdf

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

2016	2017	2018	פרמטרים מאקרו כלכליים: ¹²
317.75	351.0	350.85	GDP (במיליארדי דולר ארה"ב)
כ-32.61 אלפי דולר	כ-33.67 אלפי דולר	כ-41.4 אלפי דולר ¹³	GDP per capita (PPP)
4.0%	3.5%	3.2%	שיעור צמיחה שנתי ב-GDP ¹⁴
2.0%	1.4% ¹⁵	1.2%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)
-0.2%	0.4% ¹⁷	0.8%	שיעור אינפלציה ¹⁶
2.2%	1.8%	2.15% ¹⁹	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ¹⁸
S&P – A+ Moody's – A1 Fitch – A+	S&P – A+ Moody's – A1 Fitch – A+	S&P – AA-Moody's – A1 Fitch – A+	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ליום האחרון של השנה ²⁰
1 דולר=3.845 ש"ח 1 אירו=4.0438 ש"ח	1 דולר=3.467 ש"ח 1 אירו=4.1526 ש"ח	1 דולר=3.7480 ש"ח 1 אירו=4.2916 ש"ח	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ולירו ליום האחרון של התקופה ²¹
98.9	100.4	101.2	מדד המחירים לצרכן ²²
108.3	110.8	112.7	מדד מחירי תשומה בבניה למגורים (הבסיס = יולי 2011) ²³

6.6.2 תחום הנדל"ן בישראל

כמתואר בדו"ח זה להלן, לקבוצה פעילות בתחום הנדל"ן למגורים ומשרדים, וכן פעילות בתחום המלונאות. משרדי הממשלה אשר אמונים על ניהול מדיניות שוק הנדל"ן (וכפועל יוצא מכך משפיעים על פעילות החברה) כוללים, בין היתר, את משרד האוצר, משרד הבינוי והשיכון ואת רשויות התכנון והבנייה, לרבות המועצה הארצית לתכנון ובנייה וועדות התכנון והבנייה המחוזיות והמקומיות. בנוסף, פעילות החברה מושפעת מכך ששוק הנדל"ן תחרותי ומרובה מתחרים.

ישנם מספר גורמי מפתח אשר בכוחם להביא לשינויים בהיצע ובביקוש בשוק הנדל"ן בישראל וכפועל יוצא מכך להשפיע על היקפי פעילות החברה ורווחיותה, שעיקריהם יפורטו להלן²⁴:

א. **צעדי גורמי ממשל לבלימת העלייה במחירי הנדל"ן** – בעקבות הלך הרוח הציבורי בשנים האחרונות אשר כלל ביקורת כנגד הממשלה בקשר עם עליית מחירי דירות למגורים, נקטה הממשלה בפעולות שונות ואישרה תוכניות שונות, שתכליתן היתה הגדלת היצע הדירות למכירה (עם זאת, בשנים 2017-2018 דווקא חל קיטון במספר היתרי הבנייה והתחלת בנייה בפועל²⁵), מיתון הביקוש לדירות להשקעה והורדת מחירי הדור. במסגרת צעדים אלו, אישרה הממשלה מספר תוכניות אשר העיקרית מביניהם הינה תוכנית "המחיר למשתכן", במסגרתה מזמינה המדינה יזמים להתחרות במכרז למכירת דירות במחיר הנמוך ביותר לכל מ"ר, בתמורה לסבסוד מהותי ובנוסף, הזוכים ב"מחיר למשתכן" (הנקבעים בהגרלה) זכאים לקבלת הטבות בנטילת מימון לצורך ביצוע הרכישה (משכנתא), בשיעור אשר יכול לעלות על השיעור המקסימאלי שנקבע לעניין זה על ידי בנק ישראל.

¹² הנתונים להלן מבוססים על נתוני הבנק העולמי כפי שאלה מופיעים באתר Trading Economics. לפרטים נוספים ראו: <https://tradingeconomics.com/israel/indicators>.

¹³ הנתונים האמורים נלקחו מהלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

¹⁴ הנתונים האמורים נלקחו מתוך סקירה כלכלית לשנת 2018, אשר פורסמה ב-6 לינואר 2019 על ידי אגף הכלכלן הראשי.

¹⁵ הנתונים האמורים נלקחו מהלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

¹⁶ על פי פרסום של בנק ישראל באתר <http://www.boi.org.il>.

¹⁷ הנתונים האמורים נלקחו מהלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

¹⁸ על פי פרסום של בנק ישראל באתר <http://www.boi.org.il> בדבר האינדיקטורים הכלכליים בהתייחס לתשואות ברוטו של אגרות חוב ממשלתיות, שקלויות, 10-15 שנים. הנתונים נכון לחודש דצמבר של כל אחת מהשנים.

¹⁹ נכון לחודש ינואר 2019.

²⁰ על פי פרסום החשב הכללי של משרד האוצר (היחידה לניהול החוב הממשלתי) באתר <http://www.ag.mof.gov.il>.

²¹ נתוני שע"ח נלקחו מאתר בנק ישראל בכתובת: <http://www.bankisrael.gov.il>.

²² נתוני מדד המחירים לצרכן נלקחו מאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: <http://www.cbs.gov.il>.

²³ נתוני מדד מחירי תשומה בבניה למגורים, לסלילה וגישור נלקחו מאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: <http://www.cbs.gov.il>.

²⁴ לפירוט כלל הגורמים המפורטים לעיל, ראה סעיף 6.6.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד שצורף לדוח התקופתי לשנת 2017 אשר פורסם ביום 5 במרץ 2018, מס' אסמכתא: 01-021364-2018 (להלן: "פרק תיאור עסקי התאגיד לשנת 2017").

²⁵ בהתבסס על נתונים שפורסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בירחון הסטטיסטי לישראל, דצמבר 2018, בכתובת: <https://www.cbs.gov.il/he/publications/doclib/2019/yarhon1218/n2.pdf>.

אחד מתוצרי הלוואי של התוכנית (במסגרתה שוקו בשנתיים האחרונות עשרות אלפי יחידות דיור) הוא שהיא הביאה לכך שרוכשים פוטנציאלים רבים, אשר מקיימים את תנאי הסף להשתתפות בתוכנית, ממתינים 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 הציפייה כי מחירי הדירות בשוק החופשי כולו יושפעו מהמחירים הנמוכים אותם מציעה התוכנית, נרשמה בשנתיים האחרונות האטה בביצוע עסקאות לרכישת דירות גם באזורי ביקוש בהם קיים היצע נמוך (אם בכלל) של פרויקטי מחיר למשתכן.

עם זאת בשל כשלים שהתגלו בתוכנית (ובכלל אלה תכנון לקוי, פרק הזמן הארוך שחולף בין מועד הזכייה בהגרלה ועד מועד השלמת הפרויקט וניסיונות לחסוך בעלויות תוך ניצול פרוצדורות שונות במפרט הבנייה המחייב שיצר משרד השיכון), חלה ירידה בתקופה האחרונה בביקוש להשתתף בתוכנית. כך לדוג', בעוד שכמות הזכאים להשתתפות בתוכנית דווקא עלתה בשנה האחרונה, כמות אישורי הזכאות החדשים שהונפקו בשנת 2018 הייתה קטנה בכ-40% משנת 2017.²⁶ בנוסף, זוכים לא מעטים מוותרים על זכיותם, משיקולים שונים.

בנוסף לתוכניות דוגמת המחיר למשתכן ומחיר מטר, פעולות מהותיות נוספות שבוצעו על ידי הממשלה לצינון השוק הינן הגדלת שיעורי מס הרכישה (מ-5% ל-10%-8%) והטלת מס שבח על מכירת דירות שבעבר היו פטורות ממס- פעולות אשר הביאו לירידה בביקושים לדירות, בעיקר על ידי משקיעים.

- ב. **שוקים תחליפיים** - כגון ההיצע הקיים בשוק דירות יד שניה.
- ג. **זמינות כוח אדם וחומרי גלם** - כאשר מחסור בהם עלול להוביל הן לעיכוב בהוצאה לפועל של הפרויקטים ואגב כך להקטנת ההיצעים והן להתייקרות עלות הפרויקטים, אשר עלולה להביא לקושי במציאת מימון לפרויקטים, עקב החשש מרווחיותם הנמוכה. לעניין זה יצוין כי בשנת 2018 התקבלה החלטת ממשלה לפיה יוגדלו היקפי התעסוקה של עובדים פלסטיניים בישראל מאזור יהודה ושומרון ושמכסת העובדים בענף הבנייה למגורים תעלה בסך של עד 7,000 עובדים.²⁷
- ד. **מגבלות המערכת הבנקאית להעמדת מימון** - כאשר בין יתר המגבלות שהוטלו בשנים האחרונות, ניתן למנות הגבלות על שיעור ההחזר החודשי מתוך ההכנסה הפנויה; התייקרות ריבית המשכנתאות; הקטנת שיעור המימון המירבי שהבנקים יוכלו להעמיד לרוכשי דירות להשקעה ל-50% משווי הנכס²⁸ והגבלת חלק ההלוואה לדירור הניתן בריבית משתנה.
- ה. **ריבית בנק ישראל** - בחודש נובמבר 2018 העלה בנק ישראל את הריבית במשק ב-0.15% ל-0.25%. המשך העלאת ריבית בנק ישראל תביא הן להתייקרות עלויות הפרויקטים והן לעליה בריבית המשכנתאות - וכפועל יוצא מכך עלולה להביא לירידה אפשרית בביקושים לרכישת דירות ולהורדת מחירי הדירות.

כלל צעדי הממשלה לבלימת העלייה במחירי הדירור נחלו בשנתיים האחרונות הצלחה מוגבלת. מדד מחירי הדירות, הכולל דירות חדשות ודירות יד שנייה, בהשוואה בין עסקאות שבוצעו במהלך חודשי אוקטובר - נובמבר 2018 לבין תקופה זהה בשנת 2017 הראה ירידה בשיעור של כ-2.3%. מאז הרבעון האחרון של שנת 2016 ישנה ירידה רצופה במספר עסקאות בשוק הנדל"ן והשפל העמיק עד הרבעון השלישי של שנת 2018.

להלן פרמטרים עיקריים המעידים על התקררות מסוימת של השוק²⁹:

<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>פרמטר</u>
29,641	24,242	21,620	מספר דירות מגורים חדשות שנמכרו
49,455	42,633	38,204	ביקוש לדירות חדשות
53,900	46,300	³⁰ 33,008	התחלות בניית דירות

²⁶ בהתבסס על נתונים שפרסם משרד הבינוי והשיכון, בכתובת <http://www.dira.gov.il>.

²⁷ מדיניות הממשלה בנושא העסקת עובדים לא ישראלים ותיקון החלטות ממשלה, למידע נוסף ראה: https://www.gov.il/he/Departments/policies/dec3431_2018

²⁸ צעד שיש בו להשפיע באופן מהותי על פעילות החברה שחלק ניכר מלקוחותיה הינם משקיעים הרוכשים דירות לצורכי השקעה ולא לצורכי מגורים.

²⁹ הנתונים בטבלה נלקחו מאתר האינטרנט של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: <http://www.cbs.gov.il>

³⁰ הנתונים מתייחסים לתקופה של שלושת הרבעונים הראשונים לשנת 2018.

עם זאת, ייתכן והשוק עומד בפני שינוי מגמה³¹:

כך, במהלך חודש דצמבר 2018 נרשם גידול חד במספר העסקאות בשוק הנדל"ן בשיעור של 25% לעומת דצמבר אשתקד ועליה בשיעור של 18% בהשוואה לחודש נובמבר 2018, כאשר הגורמים המרכזיים לכך הינם גידול חד במכירת דירות במסגרת "מחיר למשתכן", גידול חד של 25% במכירת דירות חדשות בשוק החופשי וגידול חריג, של 50% במכירות המשקיעים (בהשוואה לדצמבר 2017).

דוגמא נוספת לשינוי שניתן לראות בתקופה האחרונה (כשאין לדעת אם מדובר בשינוי זמני בלבד, אם לא) הינה בנושא היקף מכירות הקבלנים. כך, על אף שמכירות הקבלנים בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2018 הסתכמו בכ-14.5 אלף דירות בלבד (קיטון בשיעור של 12% בהשוואה לתקופה מקבילה בשנת 2017 והרמה הנמוכה ביותר מאז שנת 2003), סך הדירות החדשות שנמכרו על ידי קבלנים, בחודש דצמבר 2018 בלבד, עמד על 3.8 אלף דירות-שזוהי הרמה הגבוהה ביותר מאז יוני 2015, כאשר מתוך הסך האמור, סך של 2.3 אלף דירות נמכרו ללא סבסוד ממשלתי. כן יצוין, כי בהשוואה לחודש דצמבר 2017, גדלו מכירות הקבלנים, הן בשוק החופשי בלבד, והן בהכללת "מחיר למשתכן", בשיעורים חדים של 25%-ו-32%, בהתאמה.

בנוסף, מדד מחירי דירות, הכולל דירות חדשות ויד שניה מציג כי ישנה עלייה בשיעור של כ-0.2%³² במחירי העסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר - דצמבר 2018 בהשוואה לחודשים אוקטובר - נובמבר 2018. בכל הנוגע לפעילות החברה, התקררות השוק בשנתיים האחרונות לא השפיעה לרעה במידה מהותית על פעילות החברה, וזאת בין השאר מהסיבה כי בשנתיים האחרונות מרבית המאמץ של החברה התמקד בשיווק משרדים. החברה מניחה כי ככל ומגמת הגידול בביקושים, אשר מאפיינת את החודשים האחרונים בשוק הדיור תימשך, הדבר עשוי להשפיע גם על פעילות החברה בתחום המגורים.

6.6.3 תחום קבוצות הרכישה

6.6.3.1

כמתואר בדו"ח זה להלן, לקבוצה פעילות בתחום קבוצות הרכישה. כפי שתואר במסגרת סעיף 6.6.3.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד לשנת 2017, בשנים האחרונות, כחלק מהמגמה לצינון מחירי הדיור הגואים, ננקטו פעולות רבות אשר הביאו לקיטון מהותי בהיקפי הפעילות בתחום, כאשר בכלל אלה ניתן למנות את ביטול היתרונות המיסויים שהיו טמונים ברכישת נכס באמצעות קבוצת רכישה לעומת רכישה באמצעות קבלן; הגדלת דרישות ההון העצמי אותו נדרשים להעמיד חברי קבוצה המוגדרים כמשקיעים; הגדלת עלויות האשראי אותו נוטלים חברי הקבוצה עקב ההתייחסות אליהם כזמנים; שינוי תמהיל האשראי אותו יכולים ליטול חברי הקבוצה, אשר עלול לייקר את עלות המימון; והארכת משך אישורם של חברי הקבוצה על ידי הגורם המממן, באופן 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), ויחד עם הבעיה התדמיתית שנוצרה בתחום עקב קריסת של מספר קבוצות רכישה, הביאו לקיטון במספר המשקיעים בדירות בכלל, ובקרב חברי קבוצות הרכישה בפרט.

כך, בשנת 2018, החלה בנייתן של 2,120 דירות בקבוצות רכישה, ירידה של כ-41.9% בהשוואה לשנת 2017, שבה נבנו 3,650 דירות בקבוצות רכישה. הירידות המשמעותיות ביותר נרשמו במחוז הדרום ובמחוז תל אביב³³.

6.6.3.2

בנוסף לאמור, לאור מספר הכשלים שאירעו כאמור בשנים האחרונות בתחום קבוצות הרכישה, פעלה המדינה לחקיקת חוק שיסדיר את הפעילות במסגרת קבוצות הרכישה. טיוטת חוק בנושא אושרה על ידי ועדת השרים לענייני חקיקה ואולם הליך החקיקה הוקפא בשל הקדמת הבחירות. יצוין כי עיקרי הצעת החוק האמורה, הרלוונטיים לחברה, הינם כדלקמן (יודגש כי אין כל וודאות כי הצעת החוק תקודם בסופו של דבר או כי נוסח החוק הסופי שיאושר בנושא יהא זהה לנוסח הצעת החוק):

גודל הקבוצה וחובת הגילוי בשלבי השיווק, הפרסום וההצטרפות לקבוצה

- א. גודל הקבוצה - בהתאם לאמור בהצעת החוק, החוק יחול רק על קבוצה שמספר חבריה עולה על 10 חברים.
- ב. חובות גילוי לגבי מהות העסקה וסיכונה – על מארגן קבוצות הרכישה תוטלנה חובות גילוי החל משלב השיווק והפרסום של פרויקט קבוצת הרכישה לצורך מניעת הטעייה בנוגע למהותה של קבוצת הרכישה ואופי העסקה שנעשית במסגרתה. על המארגן להבהיר כי אין בהתקשרות במסגרת קבוצת רכישה כל התחייבות של המארגן

³¹ הנתונים שיובאו להלן נלקחו מאתר האינטרנט של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתובת: <http://www.cbs.gov.il>.

³² נכון ליום פרסום דו"ח זה הנתון אינו סופי מאחר שקיימות עסקאות נוספות שבוצעו בתקופה זו וטרם דווחו.

³³ הנתונים נלקחו מאתר האינטרנט של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתובת: <http://www.cbs.gov.il>.

או גורם אחר למסירת דירה, למחיר סופי של דירה או למועד מסירת דירה. הצעת החוק מחייבת את המארגן למסור מסמך גילוי זמן סביר בטרם התקשרות של מבקש בכל הסכם בקשר לקבוצות רכישה (לרבות בקשת הצטרפות/הסכם מארגן), אשר יכלול מידע מהותי הנוגע לעסקה, לרבות מידע על המקרקעין, לוחות זמנים משוערים, פירוט מספר החברים בקבוצה ומספר הדירות שניתן להקים בהתאם לתוכנית החלה על המקרקעין, שיטת חלוקת הדירות בין חברי הקבוצה ופעולות הנעשות להגדלת מספר הדירות (ככל שנעשות) והשפעת פעולות אלה על אומדן העלויות והוראות נוספות כפי שיקבע השר (להלן: **"מסמך הגילוי"**).

ג. **חובת גילוי לגבי אומדן עלויות** - לא ניתן יהיה לבצע כל פעולות שיווק או פרסום בקשר לקבוצה מבלי שקיימת שומת מקרקעין שנערכה בידי שמאי מקרקעין ושהוכנה לגבי המקרקעין המיועדים לרכישה (להלן: **"שומת המקרקעין"**). כמו כן, לא יציג מארגן או יפרסם את הסכום המשקף את אומדן העלויות הצפויות לחבר בקבוצת הרכישה מבלי שהוא מבוסס על שומת המקרקעין וכן על דו"ח עלויות שהוכן על ידי שמאי מקרקעין או מהנדס (להלן: **"דו"ח העלויות"**). בתוך 30 ימים לאחר קבלת החלטה על מתן היתר הבניה על המארגן יהיה למסור דוח עלויות מעודכן שהוכן על ידי שמאי מקרקעין או מהנדס.

ד. **הגבלת דמי ההצטרפות** - דמי ההצטרפות יוגבלו בסכום מקסימלי, אשר ייקבע בחקיקת משנה בהתחשב, בין היתר, בקיומה ואורכה של התקופה בה התחייב המארגן לשמור למבקש את הזכות להצטרף לקבוצה, ובאומדן העלויות בהתאם לדוח העלויות.

שלב רכישת הקרקע

א. **קרקע שאין לגביה תכנון מפורט** - בהתאם להצעת החוק, יחול איסור שיווק קרקעות וארגון קבוצות רכישה כל עוד לא חלה על המקרקעין תוכנית מפורטת שניתן להוציא מכוחה היתר.

ב. **הוספה הדרגתית של זכויות בניה** - תוטל חובת גילוי על מארגן קבוצת הרכישה כלפי חברי קבוצת הרכישה בקשר עם מספר יחידות הדיר אותן ניתן להקים על המקרקעין בהתאם לתוכנית המפורטת כפי שתפורט במסמך הגילוי, אשר יתייחס למצב התכנוני הנוכחי של המקרקעין ולדרך הפעולה בה מתכוון מארגן קבוצת הרכישה לנקוט לשינויה (תוך ציון אי הוודאות הכרוכה בכך). בנוסף, כספי חברי הקבוצה שמיועדים לרכוש יחידות דיר העולות על יחידות הדיר אותן ניתן להקים על פי התוכנית, ינוהלו בחשבון נאמנות נפרד. בנוסף מצוין כי הנאמן לא יאפשר הוצאת כספים מחשבון הנאמנות הנפרד אלא לצורך מימון הפעולות התכנוניות הנדרשות להגדלת מספר יחידות הדיר שניתן להקים על המקרקעין.

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 ללא זיקה אישית או עסקית למארגן, או מי שעלול להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב של ניגוד עניינים בין תפקידו כנאמן לבין עניין אישי שלו או תפקיד אחר שלו, ואשר הינו בעל ביטוח אחריות מקצועית. כמו כן, לא ניתן להתנות על הוראות חוק הנאמנות, התשל"ט-1979. הצעת החוק מתווה מנגנון לפיו חברי הקבוצה יהיו רשאים להחליף את הנאמן בהחלטה של לפחות 50% מבעלי הדירות המיועדות להיבנות במקרקעין.

ב. **רישום זכויות חברי הקבוצה** - על מארגן קבוצת הרכישה תחול חובה לרישום זכויות חבריה במועד מוקדם ככל הניתן בכפוף לקיום חבויות החבר. כמו כן, על המארגן חלה החובה לרשום הערת אזהרה או במקרה שקיימת מניעה לכך רישום משכון, וזאת בתוך 3 ימי עבודה ממועד החתימה על רכישת הקרקע.

אופן התנהלות הקבוצה

א. **חברי הקבוצה, הנציגות והמארגן** - (1) במידה והמארגן מפר את הוראות הסכם הארגון, או שאינו פועל בהתאם לחובותיו על פי החוק (סיוע בקידום ענייני הקבוצה ופעולה בשקידה ובנאמנות וכן מסירה של דו"חות תקופתיים לחברי הקבוצה כל שישה חודשים) רשאים חברי הקבוצה ברוב של לפחות 70% מבעלי הזכויות בדירות המיועדות להיבנות במקרקעין להחליפו. בהקשר זה, ככל והחליטה הקבוצה להחליפו עליה לשלם למארגן את שכר טרחתו היחסי על למועד ההחלפה; (2) המארגן, הנאמן וחברי הנציגות חבים חובת אמון לחברי קבוצת הרכישה; (3) קבוצת הרכישה רשאית להחליף את הנציגות בהחלטה של רוב חברי הקבוצה שהם בעלי הזכויות ב- 50% לפחות מהדירות המיועדות להיבנות במקרקעין; (4) אחת לשישה חודשים על המארגן למסור דין וחשבון המפרט את הפעולות שנעשו ומצב הדברים העדכני ביחס לכל ענייני הקבוצה; (5) ישנה חובת גילוי על המארגן לפרט האם הוא או קרובו חברים בקבוצת הרכישה; (6) לא ישמש כנאמן מי שיש לו זיקה אישית או עסקית למארגן, או מי שעלול להימצא במישרין או בעקיפין במצב של ניגוד עניינים בין תפקידו כנאמן לבין עניין אישי שלו או תפקיד אחר שלו.

- ב. שכר טרחת המארגן - המארגן יהא זכאי לשכר טרחה אשר יוצג בהסכם הארגון כסכום סופי ובלתי תלוי בתשלום שאינו סופי או אינו ידוע במועד כריתת הסכם הארגון. שכר טרחת המארגן ישולם בשיעורים כפי שיקבע השר, לרבות שיעור שכר הטרחה אשר ישולם למארגן רק לאחר סיום הקמת הדירות.
- ג. השתחררות מקבוצת רכישה - במקרים בהם חלפו 3 שנים מיום הצטרפות החבר הראשון לקבוצת הרכישה ולא נחתם הסכם לרכישת מקרקעין על ידי קבוצת הרכישה רשאי כל חבר בקבוצת הרכישה לבטל את התחייבויותיו כלפי המארגן וכלפי הקבוצה. במקרה כאמור, יחולטו דמי ההצטרפות וכן תשלומים יחסיים ששולמו והוצאות תכנוניות. בנוסף, במקרים בהם חלפו 4 שנים מיום רכישת המקרקעין על ידי קבוצת הרכישה ולא ניתן היתר בניה להקמת הדירות, רשאים חברי הקבוצה, בהחלטת רוב של 50% לפחות מבעלי הזכויות בדירות המיועדות להיבנות, למכור את זכויותיהם במקרקעין ולסיים את פעילות קבוצת הרכישה. כספי התמורה יחולקו בהתאם לשיעור התשלומים ששילם כל חבר בקבוצה עד למועד המכירה, בניכוי חלקם היחסי בשכר טרחת המארגן בעבור התקופה שעד למועד הביטול.
- ד. לחלק מהוראות החוק ישנה תחולה רטרואקטיבית - כגון ההוראות העוסקות ברישום זכויות חברי הקבוצה, חובת המארגן והאפשרות להחליפו, מינוי נציגות והאפשרות להחליפה, חובת אמון המארגן, הנאמן וחברי הנציגות וכן האפשרות להשתחרר מקבוצת רכישה.

יצוין כי לאור אופי התנהלות החברה בתחום, גם אם הצעת החוק האמורה תיכנס לתוקף, לא צפוי הדבר להשפיע באופן מהותי על החברה, כאשר במקרים הרלוונטיים החברה תבצע את ההתאמות הנדרשות על מנת לעמוד בהוראות החוק בנושא, ככל שתחוקקנה. כך למשל, נכון למועד זה מר יצחק חגי'ג, מבעלי השליטה בקבוצת חגי'ג, בעלת 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 יהא גורם ללא זיקה אישית או עסקית לחברה.

ענף המלונאות

6.6.4

לאור כך שהחברה (באמצעות חברה בשליטת רג'נסי) עתידה להקים על קרקע בשטח המרינה שבעיר הרצליה (בכפוף לקבלת ההיתרים הנדרשים) מלון דירות, ולאור העובדה שמגדל שד"ל, אשר עתיד להיבנות על ידי הד מאסטר, צפוי לכלול אף הוא שטחי מלונאות, להלן תובא טבלה, ובה נתונים עיקריים אודות תחום המלונאות בישראל³⁴:

2016	2017	2018 ³⁵	
10,149	11,111	*9,000	סה"כ פדיון כולל (במיליוני ש"ח)
3,845	4,508	*3,600	סה"כ פדיון מתיירים זרים (במיליוני ש"ח)
6,303	6,603	*5,400	סה"כ פדיון מתיירים ישראלים (במיליוני ש"ח)
37,000	41,000	41,000	מספר המשרות בתחום המלונאות (ממוצע לחודש)
8,967.1	9,188.8	7,713.6	מספר אורחים (אלפי איש)
51,428	51,400	52,900	מספר חדרים
62.4%	67%	68%	שיעורי תפוסה
22,105	24,215	25,148 ³⁶	מספר לינות (אלפי ימים)

יצוין כי בשנת 2018 נרשם שיעור גבוה במיוחד של 25.1 מיליון לינות במלונות התיירות בארץ (עלייה של 4% לעומת שנת 2017), מתוכם כ-11.6 מיליון הינן לינות של תיירים במלונות התיירות, נתון המסמן עלייה של כ-9% לעומת שנת 2017 אשר הייתה השנה עם מספר לינות התיירים הגבוה ביותר מאז 2008. יתר על כן, עקב הביקוש ההולך וגובר לחדרי מלון (הנובע בין היתר מגידול מהותי בכמות התיירים המבקרת בארץ), במהלך שנת 2018, אושר נוהל סיוע להסבת מבנים ממשרדים למלונאות בתל אביב. היקף הסיוע שיינתן יעמוד על סך של כ-25 מיליון ש"ח באמצעות מתן מענקים מנהליים.

³⁴ נתוני ענף שירותי ההארח נלקחו מאתר הלשכה מרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: <http://www.cbs.gov.il>.

³⁵ הנתונים המסומנים בכוכבית נכונים לתקופה של ינואר - ספטמבר 2018.

³⁶ מבוסס על נתונים ארעיים, פורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: <http://www.cbs.gov.il>, ביום 24 בינואר 2019.

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

6.7. תחום פעילות ארגון קבוצות רכישה

6.7.1 מידע כללי על תחום ארגון קבוצות הרכישה

6.7.1.1 מבנה תחום הפעילות

במסגרת תחום זה, פועלת החברה (במאוחד, לרבות רג'נסי) כיום לאיתור פרויקטים בתחום הנדל"ן באזורי ביקוש שונים בתחומי גוש דן והשרון (בעיקר בת"א) ופועלת לשיווקם ובנייתם בדרך של קבוצת רכישה, כאשר שיקולי החברה באיתור הפרויקטים הינם: התאמת המוצר למיקום הפרויקט, רמות היצע וביקוש באזור, אוכלוסייה באזור, רמת מחירים קיימת באזור ומידת התאמתם לקהל היעד אליו מבקשת לפנות החברה. בנוסף מתבצעת בדיקת היתכנות הפרויקט המוצע מבחינת זכויות על פי תב"ע, היתרים קיימים וכדומה. כמו כן, מתמקדת החברה בהשבחת 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 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 חוזר השקעה ורישום ומשיכת רווחים באופן מהיר יחסית למול פעילות יזמית.

החשיפות המהותיות הנובעות מפעילות החברה בתחום זה נוצרות במקרים הבאים:

א. כאמור לעיל, במרבית הפרויקטים בהם פועלת החברה כיום היא רוכשת את המקרקעין (שלעיתים, במועד רכישתה, אינה "בשלה" לשיווק, כגון במקרים בהם אין תב"ע מאושרת לזכויות אותן צופה החברה לקבל בשלב הסופי, מקרים בהם קיימים פולשים/מחזיקים במקרקעין ועוד), או חלקים במקרקעין, בתמורה לסכומים מהותיים, ורק לאחר מכן פועלת לשווק את זכויותיה במקרקעי הפרויקט האמור לצדדים שלישיים (שיצטרפו לקבוצת הרכישה שתבנה בעצמה את הפרויקט). הדבר יוצר לחברה באופן טבעי חשיפה לכך שלא תשווק את מלוא הזכויות במקרקעין או שתשווק אותן בקצב נמוך יותר מאשר היא חוזה, כאשר במקרים אלו, בנוסף לעלות רכישת הזכויות במקרקעין, 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 בנית היחידות שטרם שווקו על ידה, וזאת עד למועד מכירתן.

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

ג. 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.

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

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

שינויים בהיקף הפעילות בתחום

6.7.1.2 לפרטים בעניין זה ראה סעיף 6.6 לעיל.

מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

6.7.1.3 כמארגנת קבוצות רכישה, לא מוטלות נכון למועד זה על החברה מגבלות מהותיות כלשהן (לפרטים אודות הצעת חוק שפורסמה בחודש דצמבר 2018 ואשר עניינה הטלת מגבלות שונות בתחום ארגון קבוצות רכישה, אשר גם אם תאושר לא צפויה להשפיע על פעילות החברה באופן מהותי, ראה סעיף 6.6.3 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.

גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

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

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

חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

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

תחליפים לפעילות ושינויים החלים בהם

מוצר תחליפי לפעילות בתחום קבוצות הרכישה הינו רכישה מיזמים וקבלנים במישרין ולא בדרך של קבוצות רכישה. היתרון המהותי הטמון במתכונת ההתארגנות של קבוצה הינו עלויות פחותות לרוכש הזכויות. מאידך, בניגוד למתכונת של רכישה מיזם, החסרונות העיקריים הגלומים במתכונת התקשרות 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 ללווי מלא של הפרויקט, כך שקיימת אי וודאות בקרב חברי הקבוצה בהקשר לכך (אם כי יצוין שנכון למועד זה קיימות קרנות חוץ בנקאיות ומוסדות פיננסיים אחרים אשר מעמידים אשראי חוץ בנקאי לקבוצות רכישה כך שמספר חלופות המימון גדל). כמו כן, במרבית המקרים שיעור ההון העצמי אותו נדרש להציג חבר קבוצה כלפי הגורם המממן גבוה משיעור ההון העצמי אותו היה נדרש להציג אותו רוכש לו היה קונה דירה מיזם. ולבסוף, בתקופת הבניה הריבית אותה נושאת ההלוואה שנוטלים חברי הקבוצה מהבנק המלווה גבוהה בדרך כלל מהריבית אותה נושאת ההלוואה אותה נוטלים רוכשי דירות בקנותם דירה מיזם.

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.

פרטים אודות הפרויקטים בהם מעורבת החברה בתחום הפעילות נכון למועד הדוח

נכון למועד הדוח, היקפי פעילות החברה (במאוחד) בתחום זה, שאינם לוקחים בחשבון את נתוני ארבעת הפרויקטים שכבר הסתיימו הינם כדלקמן:

סוג הנכס	יחידות/מ"ר
יחידות דיור (זכויות קיימות)	כ-820 יחידות דיור ³⁷
משרדים, מסחר ותעסוקה/מלונאות (זכויות קיימות)	כ-89,000 מ"ר
יחידות דיור (זכויות עתידיות שיכול ותתווספה לפרויקטים) *	כ-740 יחידות דיור ³⁸

* יודגש כי הנתונים לגבי יחידות דיור שיכול ותווספו לפרויקטים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו בפועל מותנית ב: (1) אישור התב"עות השונות אותן מקדמת החברה בפרויקטים איינשטיין 33א', איינשטיין 35 ואיינשטיין 36א',³⁹ כאשר כמות יחידות הדיור להן תהא זכאית החברה מתוך הזכויות שתתווספה, ככל שתתווספה, כפופה גם לאמור בפסקת המצפ"ע המתוארת בסעיף 6.7.2.4.1.4 לדו"ח זה; (2) אישור תוספת של 50 יחידות דיור בפרויקט סומייל (אישור שהינו בסמכות ועדה מקומית)⁴⁰; (3) כי פרויקט יפו של רג'נסי (לפרטים אודותיו ראה סעיף 6.7.6.1 לדו"ח זה) ייצא לפועל וכן כי התב"ע במסגרת תשונה כך שתאפשר (בהקלה בסמכות הוועדה המקומית) הקמת 72 יחידות דיור נוספות על 96 היחידות שניתן לבנות על פי התב"ע הקיימת. לאור העובדה שאין כל וודאות באשר לקבלת האישורים שצוינו ו/או באשר להתממשות פרויקט יפו של רג'נסי, אין כל וודאות באשר להתממשות הנתונים שהובאו בטבלה שלעיל ביחס לזכויות העתידיות שיכול ותתווספה לפרויקטים שהוזכרו בפסקה זו לעיל ובהתאם, בנתונים האמורים יכול ויחול שינוי, לרבות שינוי מהותי. כן יובהר כי הנתונים האמורים אינם כוללים את נתוני פרויקט יפו (לפרטים ראה סעיף 6.7.6.2 לדו"ח זה) של החברה שטרם הוחלט אם לממש את האופציה ביחס אליו.

³⁷ מתוך הכמות האמורה, סך של כ-140 יחידות דיור שיוכו לבעלי קרקע קיימים שהחברה צירפה לקבוצות הרכישה בפרויקט איינשטיין 33א' ואיינשטיין 35 וכ-20 יחידות שיוכו לבעלי קרקע קיימים בפרויקט סלמה. כמו כן, יובהר כי הנתון המצרפי כולל את חלקה של רג'נסי (45%, שווה ערך ל-77 יחידות) בפרויקט בת ים ולא את כלל הפרויקט, שעתיד למנות כ-190-170 יחידות דיור.

³⁸ מתוך הכמות האמורה בגין הזכויות העתידיות, סך של כ-310 יחידות דיור עתידיות להיות משויכות לבעלי קרקע קיימים שהחברה צירפה לקבוצות הרכישה בפרויקט איינשטיין 33א', איינשטיין 35 ואיינשטיין 36א'.

³⁹ לפרטים ראה סעיפים 6.7.2.4.1.4, 6.7.2.4.1.5 ו-6.7.2.4.1.7 לדו"ח זה.

⁴⁰ לפרטים ראה סעיף 6.7.2.4.1.1 לדו"ח זה.

6.7.2.2. נכון למועד הדו"ח מארגנות החברה ורג'נסי 9 פרויקטים שונים למגורים ומשרדים, מתוכם ב-4 פרויקטים (המגדל הדרומי בפרויקט הארבעה, הזכויות הקיימות באינשטיין 35, כוכב הצפון ורמת אביב ג'), כבר הושלם הליך השיווק והם (למעט אינשטיין 35) גם נמצאים בשלבי סיום הבניה; ב-4 פרויקטים טרם הסתיים הליך השיווק (פרויקט סומייל, סלמה, רסיטל, אינשטיין 33א'). בנוסף, בפרויקט אינשטיין 36א' טרם החל תהליך השיווק כיוון שבמלאי החברה נכון למועד דוח זה קיימות רק זכויות עתידיות בפרויקט זה.

מלבד 9 הפרויקטים האמורים, 4 פרויקטים נוספים (פרויקט אינשטיין 33ב' ופרויקט הגוש הגדול אשר הושלמו בתקופת הדו"ח, פרויקט קריניצי ברמת גן ופרויקט נתניה), הגיעו לכדי סיום ואולם לחברה נותרו עוד 3 יח"ד לשיווק בפרויקט נתניה.

כמו כן, וכמפורט לעיל, נכללים במסגרת תחום זה הפרויקטים המפורטים בסעיפים 6.7.6.1-6.7.6.3 לדו"ח זה.

6.7.2.3. להלן יובא עדכון אודות פרויקטים בתחום ארגון קבוצות הרכישה, אשר השיווק בהם כבר החל/הושלם, ושהם קיימת יתרת מלאי ו/או יתרת הכנסות מהותית לקבל נכון ליום 31 בדצמבר 2018 וזאת בהתייחס לזכויות הקיימות בלבד בפרויקטים אלו (במיליוני ש"ח):

שם הפרויקט	עלות המלאי בספרי החברה ⁴⁵	סה"כ הכנסות נטו (רווח גולמי ⁴²) להן זכאית החברה בגין חוזים חתומים	סה"כ הכנסות נטו (רווח גולמי) שהוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ הכנסות נטו (רווח גולמי) שטרם הוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ הכנסות נטו (רווח גולמי) שהתקבלו בגין חוזים חתומים	סה"כ הכנסות נטו (רווח גולמי) אשר צפויות להתקבל בחברה בגין יתרת הזכויות שטרם נמכרו	סה"כ רווח גולמי צפוי כולל של הפרויקט (יחידות מכורות ולא מכורות)
במיליוני ש"ח (מעוגל)							
סומייל (קרקע)	148	110	43110	-	109	98 (*)	208 ⁴⁴
סומייל (ייעוץ)	-	64 (מתוכם כ-42 מיליון ש"ח בהתאם לאבני הדרך שהתקיימו עד כה) ⁴⁵	23	19	36	36	100
סלמה ⁴⁶	114	-	-	-	-	227	227
רסיטל	26	128	110	18	117	15	143
נתניה	17	17	17	-	17	-	17
כוכב הצפון, תל אביב	⁴⁷ -	28	26	2	26	-	28
איינשטיין 33א' (הזכויות לשטחי הדירות בלבד)	1	5	2	3	3	17	22 ⁴⁸
איינשטיין 35 (הזכויות לשטחי הדירות בלבד)	1	5	2	3	5	-	5
איינשטיין 35 (ניהול) ⁴⁹	--	24 (מתוכם כ-8 מיליון ש"ח בהתאם לאבני הדרך שהתקיימו עד כה)	6	18	-	-	24
סה"כ		381	296	63	284	393	774

(*) בנוסף, אם ויתוספו לפרויקט סומייל כלל הזכויות הנוספות כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.1 לדו"ח זה (כשיודגש כי אין כל וודאות לכך), 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 בהתבסס על הערכותיה הנוכחיות של החברה ביחס לאומדני העלויות בפרויקט (בהן כמובן יכול ויחול שינוי, לרבות שינוי מהותי). 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 שבס, 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.

⁴¹ לא נכללו בנתונים סך של כ-2 מיליון ש"ח וסך של כ-14 מיליון ש"ח בגין זכויות נוספות למגורים אשר יכול ותתוספנה לחברה בפרויקטים איינשטיין 33א' ואיינשטיין 35, בהתאמה.

⁴² "הרווח הגולמי" הינו, בהתייחס לזכויות אותן סיחרה החברה עד למועד רכישת המקרקעין - דמי הסיחור להם זכאית החברה בניכוי עלות סיחור זכויות אלו, ובהתייחס לזכויות אותן רכשה החברה בעצמה בעת גיבוש הקבוצה ומכרה לאחר מכן - הכנסות הנובעות ממכירות זכויות אלו בניכוי העלויות המשויכות לזכויות אלו. כמו כן נכללו בסעיף זה דמי הניהול להם זכאית החברה מבעלי קרקע שיצטרפו לקבוצות.

⁴³ הרווח הגולמי ממכירת הזכויות במקרקעין בפרויקט סומייל אינו זהה לעודף התמורה ממכירת הזכויות במקרקעין על עלות רכישתן, אלא מחושב בהתאם לשווי ההון של הזכויות במקרקעין שנמכרו וזאת לעומת עלות הזכויות שנמכרו. חישוב השווי ההון ששימש לחישוב הרווח הגולמי שצוין בסעיף זה בוצע בהתאם להערכת שווי המקרקעין שהתקבלה משמאי חיצוני בלתי תלוי. באשר לרווח הצפוי לחברה מדמי הייעוץ, החברה החלה להכיר ברווח מרכיב זה בהתאם למדיניותה הרגילה בקשר להכרה ממתן שירותים מפרויקטים של קבוצות רכישה.

⁴⁴ בהתאם לשינוי מדיניות החשבונאית בנוגע להיוון עלויות אשראי עד לתחילת מועד השיווק, כאמור בביאור 2א' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018, המצורפים לדוח זה, הופחתו עלויות המימון אשר הונו למלאי לאחר מועד תחילת השיווק, כך שהרווח הגולמי הצפוי המוצג בטבלה זו גדל.

⁴⁵ בהתאם להסכמי הייעוץ שנחתמו, דמי הייעוץ אשר חברת הבת של החברה, קבוצת חגי' סומייל יעוץ בע"מ (להלן: "חגי' ייעוץ") תהא זכאית להם בגין יחידות שנמכרו (ואשר תשלום חגי' ייעוץ יתבצע, ככל שיתבצע, בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם הייעוץ), מותנים בעלות הסופית של היחידות שנמכרו לחברי הקבוצה, כך, שכלל שלעלויות היחידות בפועל תהיינה גבוהות יותר, יופחתו דמי הייעוץ [נצוין כי כפועל יוצא מהאמור לעיל, ובעקבות חתימת הסכם פשרה הנוגע לפינויים שיש לבצע בפרויקט (אשר דווח על ידי החברה ביום 27 במאי 2018, מס' אסמכתא 042813-01-2018) אשר מגדיל את עלויות הפרויקט, חל קיטון בהערכות החברה ביחס לדמי הייעוץ הצפויים לה מהפרויקט]. 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 חגי' יעוץ היא כי לא ינבעו לה דמי ייעוץ כתוצאה מההתקשרויות בהסכמים האמורים.

⁴⁶ יובהר כי לחברה עשויות לנבוע הכנסות גם מדמי יעוץ מפרויקט סלמה, אך בשלב ראשוני זה ולאור העובדה כי דמי הייעוץ באים גם להבטיח חריגות אפשרויות בעלויות הבניה של הפרויקט לא ניתן בשלב זה לאמוד הכנסות אלו, ככל ויהיו.

⁴⁷ לחברה אין זכויות בפרויקט מלבד זכאותה לקבלת דמי סיחור.

⁴⁸ ההכנסות נטו מתייחסות להכנסות מהזכויות הקיימות במקרקעין ללא תוספת הכנסות אפשריות אם וככל ותתוספנה זכויות נוספות לפרויקט בהתאם לתוכנית שהופקדה. סכום זה עשוי לגדול בעוד כ-70 מיליון ש"ח, אם וככל ותתוספנה זכויות בהתאם לתוכנית שהופקדה. יצוין כי ההכנסות נטו בגין הפרויקט הינן מצפ"ע, שהתקיימותו כפופה לאמור בסעיף 6.7.2.4.1.4 לעיל ולפיכך הוא אינו וודאי.

⁴⁹ סך דמי הניהול להם זכאית החברה עד להשלמת הפרויקט, בהתאם להסכמים שנחתמו עד כה, הינו כ-24 מיליון ש"ח, ואולם, נכון למועד זה, התקיימו אבני דרך המזכות את החברה בסך של 8 מיליון ש"ח מתוכם בלבד. עם זאת, במידה ותאושר הגדלת זכויות בפרויקט, עשוי סכום זה לגדול לסך של כ-67 מיליון ש"ח.

יודגש כי הנתונים בטבלה שלעיל 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 פרויקט יפו של רגינסי ופרויקט בת ים, בהם טרם החל השיווק; הרווח הצפוי במסגרת פרויקט יפו של החברה, אשר אין וודאות ביחס להתממשותו; וכן אינה כוללת רווח הצפוי לנבוע לחברה מהחזקותיה ביחידות דיור עתידיות במתחם איינשטיין, אם וככל ואלו אכן תוקנינה לה.

נכון למועד זה, עיקר מלאי הדירות של החברה הינו יתרת הדירות שנותרו לשיווק בפרויקט סומייל והדירות המשווקות בפרויקט סלמה, ששיווקן רק החל בשלהי שנת 2018. ביחס לקצב השיווק בפרויקט סומייל, יצוין כי הדירות שנותרו הינן דירות יקרות יחסית. שיווק יחידות אלו הינו איטי, כאשר להערכת החברה חלק מהסיבות לכך הינן אקסוגניות לחברה כגון האטה בשוק הדיור בכלל, האטה במכירת דירות יוקרה וקיטון ברכישות של משקיעים. 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).

יודגש, כי כלל המידע שהובא בסעיף זה לעיל מהווה 'מידע צופה פני עתיד', כהגדרתו בחוק 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. הערכות החברה ביחס לרווח הנוסף הצפוי לחברה מפרויקט סומייל ומפרויקט איינשטיין 35 (דמי ניהול) מותנית בתנאים הבאים, שאין כל וודאות ביחס להתממשותם: כי יתקבלו כלל האישורים הנדרשים לתוספת זכויות בפרויקט סומייל ואיינשטיין 35; כי תתווספה זכויות לפרויקט סומייל בגין פינויים 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 (אשר משוויין נגזר היקף דמי הניהול). כך, שאם התנאים שצוינו לא יתקיימו, ייתכן 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 הפינויים 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. כמו כן, אי עמידת חברי קבוצת הרכישה בהסכמי המימון שנחתמו ויחתמו בקשר עם הפרויקט (לרבות אי העמדת הון עצמי נדרש) או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מיידי שנקבעו בהסכמי המימון שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו באופן מיידי, יכול וידחו את קבלת דמי הייעוץ על ידי חג'ג' ייעוץ. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

ה. יובהר כי הערכות החברה שהובאו לעיל ביחס להכנסות שתנבענה הנובעות מהגדלת הזכויות שייתכן ותבוצע בפרויקט איינשטיין 33א' כפופות לעניין הגדלת הזכויות לאמור בפסקת המצפ"ע המתוארת בסעיף 6.7.2.4.1.4 להלן ולעניין גובה ההכנסות לאמור בס"ק א' לעיל.

6.7.2.4. להלן יובאו פרטיהם העיקריים של הפרויקטים בתחום בהם מעורבות החברה ורגינסי נכון למועד הדוח, ושבהם הושלם הליך השיווק או שהוא נמצא בעיצומו, בחלוקה בין פרויקטים בהם החברה ורגינסי עצמן נמנות על חברי הקבוצה, לפרויקטים בהם החברה ורגינסי אינן נמנות על חברי הקבוצה, אלא משמשות כמארגנות הקבוצה בלבד (לתיאור פרויקטים נוספים בתחום הפעילות, בהם טרם החל הליך השיווק, ראה סעיפים 6.7.6.3-6.7.6.1 להלן):

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 (אורגן על ידי חג'ג' סומייל)

תקופת הדיווח:	הפרויקט ומאפייניו:	תיאור הפרויקט	נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (הנתונים הינם בהתייחס לחלק החברה בפרויקט בתום כל תקופה)										נתונים הקשורים ליחידות שנרכשו על ידי החברה ולשיעור הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)				סטטוס קבלת היתרים נדרשים
			תחזית עדכנית של עלויות כוללות לפני מע"מ של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה לא כולל מימון:					עלויות שהושקעו בפועל ושרטם הושקעו בפועל לסוף התקופה:					כמות יחידות שנמצאות במלאי לתום התקופה ⁵⁰	יחידות המלאי יתרת בדוחות הכספיים של החברה לתום התקופה	כמות היחידות שנחתמו בגין חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד פרסום הדוח	סך היחידות שנתרו לשיעור נכון למועד פרסום הדוח	
			עלות קרקע והיטלים	עלות בניה	עלויות אחרות	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה) לא כולל מימון ⁵¹	עלויות שהושקעו בפועל במצטבר	עלויות שטרם הושקעו לא כולל מימון	שיעור השלמה כספי / הנדסי								
שנת 2018	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. החברה פועלת להגדלת מספר יחידות הדיור 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 ויחידות דיור בהתאם לחוק "בחלון" וכפיצוי לפניגיים שבוצעו בפרויקט בהתאם למפורט בתב"ע. החברה (באמצעות חגי'ג' סומייל) התקשרה בהסכמים לרכישת מלוא הזכויות במקרקעי הפרויקט ונכון למועד זה היא פועלת להמשיך לשווק את זכויותיה אלה לצדדים שלישיים, אשר יצטרפו לקבוצת הרכישה של הפרויקט ויבנו את הפרויקט.	125,000	108,000	16,000	249,000	138,000	111,000	שיעור השלמה כספי 5%, שיעור השלמה הנדסי כ-6%	47	148,000	נכון ליום 31 בדצמבר 2018 נחתמו 153 הסכמי מכר בגין יחידות דיור והסכם אחד בגין המסחר. לאחר תקופת הדיווח ועד למועד פרסום הדוח לא נחתמו חוזים נוספים.	75 יחידות דיור (בהתייחס ל-228 יחידות דיור הכוללות 28 יחידות שבס)	נכון למועד זה, התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט וממשיכות העבודות בשטח. הקבוצה פועלת לקבלת היתר בניה לפרויקט.				
שנת 2017		120,000	98,000	16,000	234,000	115,000	119,000	שיעור השלמה כספי 1% / שיעור השלמה הנדסי 2%	49	129,000(*)							

לא כולל 28 יחידות לפי הקלות שבס ככל ויתקבלו.

יודגש, כי העלויות מתייחסות לזכויות ליחידות שטרם נחתמו הסכמי מכר לגביהן על ידי חג'ג' סומייל נכון ליום 31 בדצמבר 2018, ולפיכך עם המשך הליך השיעור בפרויקט תופחתנה העלויות האמורות. כן יובהר כי הערכות החברה ביחס למועד ההשלמה והעלויות שטרם הושקעו, מסתמכות בין היתר על ההסכמים השונים שנחתמו בקשר עם הפיניגים בפרויקט; הערכת החברה ביחס להיטלי ההשבחה והפיתוח (המסתמכת בין היתר על סמך שומות שהתקבלו מהועדה המקומית ו/או שמאי מכריע בגין התב"עויות 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 ערר לעניין גובה היטלי ההשבחה הסופיים שיחולו על הקרקע (שהינם מהותיים) ולפיכך אלה טרם נקבעו סופית; (ב) נכון למועד זה, טרם הושלמו בפועל הפיניגים במתחם 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 הפיניגים, 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 לכ-50 דירות נוספות בפרויקט, בהתאם לחוק כחלון וכפיצוי בגין הפיניגים.

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

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

																		החלק ששולם מהתמורה נכון ליום 31 בדצמבר 2018:	כל התמורה שולמה
																		ייתר תמורת זכויות החברה שטרם שולמה והמועד הצפוי לתשלומה):	---
																		שנת 2016	190,000 (*)
																		68	190,000 (*)
																		67,000	190,000 (*)
																		208,000	190,000 (*)
																		275,000	190,000 (*)
																		19,000	190,000 (*)
																		125,000	190,000 (*)
																		131,000	190,000 (*)

(*) השינוי במלאי בגין שנים קודמות הינו בהתאם לשינוי מדיניות החשבונאית בנוגע להיוון עלויות אשראי, לפרטים נוספים ראה ה"ש 44.

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 ונחתמו על ידה 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 6.7.2.4.1.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד שצורף לדוח התקופתי של החברה 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 (אשר לאחד מהם קשרים עסקיים עם מר יצחק חגי', מבעלי השליטה בחברה), 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 העיריה. 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 בתקופת הדו"ח על הסכם פינוי (לאחר הליכי בוררות שהתנהלו בין הצדדים, אשר הסתיימו בהסכם פשרה במסגרתו הוסכם כי ישולם לאותו גורם סכום כסף נוסף עבור פינויו מהמתחם, שבכ-13% מעלותו ישתתפו גם בעלי האופציות שהוזכרו לעיל וזאת אלא אם יתקיים האירוע הקובע, כהגדרתו בה"ש 54⁵⁴) ואולם בהתאם להוראות הסכם הפינוי טרם הגיע המועד בו הוא נדרש לפנות את המקרקעין. תמורת פינוי המחזיקים שפנו מהמתחם שולם סכום מהותי מאוד. עלות הפינויים הכוללת את עלות הפינוי של המחזיק שטרם התפנה, בהתייחס ליחידות הדיור שבבעלות החברה, כלולה בעלויות המפורטות בטבלה שלעיל.

הסכמי יעוץ

לפרטים אודות דמי הייעוץ להם עשויה להיות זכאית חגי' ייעוץ מכוח הסכם יעוץ עליו היא חתומה מול רוכשי היחידות בפרויקט ראה ה"ש 45 לעיל.

יצוין כי עד כה נמשך על ידי החברה סך של כ-47 מיליון ש"ח על חשבון דמי הייעוץ בפרויקט. סכום זה מבטא את מלוא דמי היעוץ (לאחר הפרשה להבטחת מחיר) להם זכאית החברה על פי חוזים חתומים, כאשר לאחר הפרשה לרווחי השותפים עומד הסכום האמור על סך של כ-36 מיליון ש"ח (ואולם, ככל והעלויות הצפויות יעלו על הערכות החברה בהיקף משמעותי, תיגדש

⁵⁴ יצוין כי הסכם הפרשה כלל גם הסכמות לפיהן ככול והחברה או חברי קבוצה שיאורגנו על ידי החברה יהיו שותפים לייזום הפרויקט במגרש 122 (הסמוך למקרקעי הפרויקט) (לעיל: "האירוע הקובע") ואותו צד ג' יבצע פינויים הדרושים לטובת הוצאת היתר בניה למגרש 122, אותו הגורם יהיה זכאי מהחברה לסכום כסף נוסף שגובהו הוסכם בין הצדדים.

החברה להשיב סך זה לרוכשים). לפרטים אודות שעבוד יתרת דמי הייעוץ ראה ס"ק ג' להלן. תשלום דמי הייעוץ על ידי הרוכשים יעשה בהתאם לאבני דרך שנקבעו בהסכם הייעוץ, כאשר נכון למועד הדוח זכאית החברה ל-65% מסך דמי הייעוץ עבור היחידות שנמכרו. החברה תהיה זכאית ל-20% נוספים עם קבלת היתר בניה לפרויקט ול-15% האחרונים עם השלמת הבניה וקבלת טופס 4.

מימון

בתקופת הדו"ח, חברי הקבוצה (למעט חברי קבוצה בודדים), ובכללם חגי' סומייל, התקשרו בהסכם אשראי עם תאגיד בנקאי (להלן: "המלווה"), במסגרתו העמיד המלווה את המימון הנדרש ליתר חברי הקבוצה על מנת להשלים את רכישת זכויותיהם במקרקעי הפרויקט מחגי' סומייל והחל להעמיד את המימון הנדרש לבניית הפרויקט (לרבות חלקה של חגי' סומייל בפרויקט) (להלן: "ההסכם")⁵⁵, שהוראותיו העיקריות, ביחס לחגי' סומייל, הינן כדלקמן:

תנאי ההלוואה - מסגרת האשראי שתועמד לחגי' סומייל תעמוד על סך של כ-45 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי") ותהיה בתוקף עד ליום 31 באוגוסט 2023 (יצוין כי חגי' סומייל משכה את מלוא מסגרת האשראי ועשתה בה שימוש לצורך פירעון חלקה באשראי שצוין בה"ש 55 ואולם נכון למועד זה פרעה חגי' סומייל את ההלוואה האמורה, כך שעומדת לרשותה מלוא המסגרת לניצול)⁵⁶. ההלוואות אשר תועמדנה מכח מסגרת האשראי תועמדנה לתקופה של 12 חודשים, הן תחודשנה על פי הצורך ותיפרענה באופן מלא וסופי עד ליום 28 בפברואר 2024. ההלוואות שתועמדנה לחגי' סומייל בפועל מתוך מסגרת האשראי תישאנה ריבית בשיעור משתנה שינוע בין פריים+3.1% לבין פריים+5.1% (כתלות במספר היחידות שתחזיק חגי' סומייל בפרויקט, כך שכל שיקטן חלקה בפרויקט יקטן גם שיעור הריבית שתישא ההלוואה), והיא תשולם באופן רבעוני שוטף.

ככל ומסגרת האשראי תגדל ל-140 מיליון ש"ח, סכום ההון העצמי שתעמיד חגי' סומייל בגין מסגרת האשראי שתועמד לה, יעמוד על סך של 49 מיליון ש"ח (אשר יועמד מתוך כספי התמורה להם זכאית חגי' סומייל מחברי קבוצת הרכישה ואולם הסך האמור יקטן בעד 10 מיליון ש"ח עם התקדמות מכירות חגי' סומייל בפרויקט והכל בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים. בנוסף, ככל ומסגרת האשראי תגדל ל-140 מיליון ש"ח, אזי ככול ותחול חריגה מהעלות המוערכת להקמת הפרויקט, תידרש חגי' סומייל להעמיד את חלקה היחסי בחריגה ממקורותיה העצמיים.

כן הוסכם בין הצדדים כי מלוא תמורת המכר (ביחס ל-35 היחידות שימכרו על ידי חגי' סומייל מתוך 75 היחידות שונתרו ברשותה בפרויקט) או 70% הימנה (ביחס ל-40 היחידות הנותרות שיימכרו על ידי חגי' סומייל) ישועבדו לטובת המלווה וישמשו באופן שוטף לפירעון הלוואות חגי' סומייל מהמלווה וכן להבטחת נשיאת חגי' סומייל בעלויות הבניה של היחידות שתיוותרנה בידי חגי' סומייל והכל בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים וזאת עד להעמדת מלוא עלויות הקמת היחידות שיוותרו בידי חגי' סומייל בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם.

דמי הייעוץ - ככל ומסגרת האשראי תועלה ל-140 מיליון ש"ח אזי: (א) ככול ותיווצר (בהתאם למנגנונים הקבועים בהסכם) חריגה בעלות הקמת הפרויקט המוערכת, דמי ייעוץ בסך של כ-47 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) שהתקבלו עד כה על ידי החברה [באמצעות חברת הבת - חגי' ייעוץ], יופקדו על ידי חגי' ייעוץ לטובת מימון עלויות אלו (בהתאם לחריגה שתיווצר); (ב) יתרת דמי הייעוץ להם זכאית ותהא זכאית חגי' ייעוץ, לא יועברו לחגי' ייעוץ אלא ישועבדו לטובת הבטחת התחייבויות חגי' ייעוץ לחברי הקבוצה ולהבטחת האשראי של חגי' סומייל, והם ישוחררו לחברה בכפוף לכך שבאותו מועד: (א) תחזיק חגי' סומייל זכויות ל-60 יח"ד, לכל היותר; (ב) ייחתם הסכם קבלן ראשי; ו-ג) יתקבל היתר בניה מלא לפרויקט, וזאת למעט דמי ייעוץ שהמשך שעבודם לבנק יידרש בשל חריגה מעלות הפרויקט המוערכת. יובהר כי על אף שמסגרת האשראי טרם הועלתה כאמור, כבר שיעבדה החברה סך של כ-30 מיליון ש"ח מתוך דמי הייעוץ לטובת הבנק.

לפרטים נוספים, לרבות העמלות שתשולמנה למלווה, הבטוחות שתועמדנה לטובתו והעילות לפרעון מיידי של ההלוואה, ראה דו"ח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 באוגוסט 2018, מס' אסמכתא 2018-01-073632.

⁵⁵ על אף האמור, נכון ליום 31 בדצמבר 2018, המימון שהועמד לחברי הקבוצה שימש אותם לצורך פירעון המימון שהועמד להם לפני כשנתיים על ידי גורם פיננסי בעיקר לצורך תשלום פינויים והיתרים, לצורך השלמת רכישת זכויותיהם בקרקע מחגי' סומייל, לצורך תשלומי הייעוץ לחגי' ייעוץ, לצורך תשלומים הנדרשים לצורך שלב החפירה ודיפון ולצורך תשלומי אגרות ויועצים שונים. מאידך, האשראי המיועד לבניית הפרויקט יועמד לחברי הקבוצה רק בכפוף להוצאת היתר בניה עד ליום 28 ביוני 2019 ותחילת בניה בתוך 60 יום ממועד הוצאת היתר בניה, ובכפוף לחתימה על הסכם קבלן שאושר על ידי הבנק, ובלבד שגובהו לא יעלה בכל עת על 30% משווי יחידות חגי' סומייל או 50% משווי יחידות חגי' סומייל הרגילות בפרויקט (קרי, יח"ד שאינן פנטהאוזים) או 46% משווי דירה ממוצעת (שווי דירה ממוצעת זה סך שווי הדירות הרגילות במלאי באותה עת (שאינן פנטהאוזים) מחולק בכלל יחידות אלו ומכפול במספר כל יחיד שבעלות חגי' סומייל (כולל פנטהאוזים), לפי הנמוך מביניהם.

⁵⁶ יצוין כי למיטב ידיעת החברה, היקף האשראי הכולל שאושר להעמיד לחגי' סומייל על ידי המלווה עומד על כ-140 מיליון ש"ח ויתרתו, מעבר לסך של כ-45 מיליון ש"ח, מיועדת לבניית חלקה של חגי' סומייל בפרויקט (המתייחס רק ל-75 יחידות בפרויקט), והיא תועמד לחברת הבת רק בכפוף להתקיימות התנאים המתלים המפורטים בסיפא ה"ש קודמת לעיל.

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018					1/1/19 עד למועד פרסום הדוח	פרויקט סומייל	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
635	2,176	-	-	-	165	165	-	מגורים (מ"ר)	חוזים שנחתמו במהלך התקופה
9	22	-	-	-	2	2	-	מגורים (מספר הסכמי מכר)	
-	322	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	1	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מספר הסכמי מכר)	
17,000	17,000	-	-	-	16,707	16,707	-	תמורת קרקע בלבד (ללא יעוץ) למגורים (ש"ח למ"ר)	הכנסות למ"ר קרקע מבונה בחוזים שנחתמו בתקופה
-	33,000	-	-	-	-	-	-	תמורת קרקע בלבד לשטחי המסחר (ש"ח למ"ר)	
15,194	17,370	17,370	17,370	17,370	17,535	17,535	17,535	מגורים (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף תקופה
129	151	151	151	151	153	153	153	מגורים (מספר הסכמי מכר)	
-	322	322	322	322	322	322	322	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	1	1	1	1	1	1	1	שטחי מסחר (מספר הסכמי מכר)	
17,216	17,216	17,216	17,216	17,216	17,211	17,215	17,215	תמורת קרקע בלבד (ללא יעוץ) למגורים (ש"ח למ"ר)	הכנסות ממוצעות למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	33,000	33,000	33,000	33,000	33,000	33,000	33,000	תמורת קרקע בלבד לשטחי המסחר (ש"ח למ"ר)	
49%	55%	55%	55%	55%	56%	56%	56%	שיעור השיווק של הפרויקט ליום האחרון של התקופה (%)	
12,075	9,899	9,899	9,899	9,899	9,734	9,734	9,734	מגורים (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
322	-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
190,000	129,000	146,000	157,000	160,000	148,000	148,000	-	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם הסכמים מחייבים	

סה"כ הכנסות שהתקבלו/שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים		סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים		
קרקע	ייעוץ	קרקע	ייעוץ	
263,793	34,051	263,793	47,436	עד ליום האחרון של שנת 2018
-	-	-	-	שנת 2019
-	26,352	-	26,352	שנת 2020
-	-	-	-	שנת 2021
-	-	-	-	שנת 2022
-	31,832	-	18,447	שנת 2023 ואילך
263,793	92,235	263,793	92,235	סה"כ

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 נמשכת על ידי החברה מיד עם קבלתן) אזי 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, אשר תוארו לעיל. 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 חג'ג' ייעוץ 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 חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד (כמשמעותו בחוק ניירות ערך) שהתממשותו מותנית בעמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו ובאמור בפסקה שלעיל.

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

שנת 2017	שנת 2018	
621,182	616,807	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (קרקע ויעוץ)
329,390	⁵⁷ 309,355	עלויות צפויות בגין קרקע ויעוץ
291,792	307,452	רווח גולמי צפוי
91,081	132,829	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברוו"ה
200,711	174,623	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברוו"ה
47%	50%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי (%)
13	15	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.

⁵⁷ הקיטון בעלויות הצפויות בגין קרקע הינו בהתאם לשינוי מדיניות החשבונאית בנוגע להיוון עלויות אשראי, לפרטים נוספים ראה ה"ש 44.

ז. 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 ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
27,183	13,592	144,221	13,592	(27,183)	השפעת שינוי במחירי המכירה של זכויות במקרקעין שטרם נחתמו לגביהן חוזים מחייבים, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
ללא שינוי (*)	ללא שינוי (*)	174,623	ללא שינוי (*)	54,794	השפעת שינוי בעלויות ההקמה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
				70,689	

(*) 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.

ח. מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

להלן יובאו פרטי ההלוואה אותה נטלה חגי' סומייל בעצמה בקבוצת הרכישה של פרויקט סומייל :

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	31.12.2018	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	-
	31.12.2017	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	-
מוסד מלווה :		תאגיד בנקאי בישראל	
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה :		ביום 14/06/2018 אושרה והועמדה ההלוואה בפועל.	
סה"כ מסגרת		מסגרת אשראי בסך של עד 45,461 אלפי ש"ח.	
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה :		45,461	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית :		ראה סעיף 6.7.2.4.1.1 (ג) לעיל	
מועדי פירעון קרן וריבית :		ראה סעיף 6.7.2.4.1.1 (ג) לעיל	
תניות פיננסיות מרכזיות :		-	
תניות מרכזיות אחרות :		ראה סעיף 6.7.2.4.1.1 (ג) לעיל	
האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח :		לא	
האם מסוג non-recourse [כן/לא] :		לא	
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים :		ראה סעיף 6.7.2.4.1.1 (ג) לעיל	

<u>סוג</u>	<u>פירוט</u>	<u>הסכום המובטח ע"י השעבוד</u> (מאוחד) (ליום 31 בדצמבר 2018) (באלפי ש"ח)
<u>שעבודים</u>	כערובה למילוי התחייבויות כל חברי הקבוצה (לרבות חגי' סומייל) על פי הסכמי ההלוואות כלפי המלווה, יירשמו לטובת המלווה שעבוד כללי ופרטני על זכויות כל אחד מחברי הקבוצה במקרקעי הפרויקט ובחשבון הפרויקט. יצוין כי אין ולא תהיה כל ערבות הדדית בין חברי הקבוצה בנוגע לפרעון חלקו של כל אחד בהלוואה הכוללת אולם, אין האמור פוגע בזכותו של המלווה למימוש איזה מהשעבודים הכלליים המפורטים לעיל גם כלפי חבר קבוצה שאינו מפר, וזאת עקב הפרה מצד מי מחברי הקבוצה המזכה את המלווה במימוש השעבודים. עם זאת, יובהר כי חלקם של חברי הקבוצה שאינם בהפרה בתמורת המימוש לא ישמש לפירעון חוב של חבר קבוצה אחר. בנוסף, להבטחת התחייבות חגי' סומייל כלפי המלווה נרשמו השעבודים הבאים: (א) שעבוד שוטף על כל נכסי חגי' סומייל; (ב) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות חגי' ייעוץ בדמי הייעוץ בפרויקט, לרבות בחשבון הבנק בו מופקדים דמי הייעוץ; (ג) ערבות החברה וחגי' ייעוץ לחובות חגי' סומייל, לרבות זכות קיזוז ועכבון. שעבוד חגי' סומייל את זכויותיה בפרויקט יבטיח גם את התחייבויות חגי' ייעוץ למלווה.	ללא הגבלה בסכום

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

שנת 2018 (נתונים כספיים באלפי ש"ח)	
רווח גולמי צפוי	307,452
התאמה לעודפים	106,252
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	201,200
מועד צפוי למשיכת עודפים	קרקע - במקביל לקצב המכירות יעוץ - בהתאם לאבני הדרך המפורטים בהסכמי הרכישה ובהתאם לתנאים שסוכמו עם הבנק ושתוארו בסעיף 6.7.2.4.1.1(ג) לעיל
תנאים מתלים למשיכת עודפים	תמורה בגין קרקע - אין תנאים מתלים תמורה בגין יעוץ לתנאים שסוכמו עם הבנק ושתוארו בסעיף 6.7.2.4.1.1(ג) לעיל

הפרויקט ומאפייניו:	תיאור הפרויקט	תקופת הדיווח:	נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (הנתונים הינם בהתייחס לחלק החברה בפרויקט)						נתונים הקשורים ליחידות שנרכשו על ידי החברה ולשיווק הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)								
			תחזית עדכנית של עלויות בוללות לפני מע"מ של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה לא כולל מימון:			עלויות שהושקעו בפועל ושרטם הושקעו בפועל לסוף התקופה:			כמות יחידות שנרכשו על ידי החברה ובמצאות במלאי לסוף התקופה	יתרת המלאי בדוחות הכספיים של החברה (כולל הייוון עלויות מימון)	כמות היחידות שנחתמו בגינן חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד פרסום הדו"ח	סך היחידות שנתרו לשיווק נכון למועד פרסום הדו"ח					
			עלות קרקע והיטלים	עלות בניה	עלויות אחרות	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה) לא כולל מימון ⁵⁸	עלויות שהושקעו בפועל במצטבר	עלויות שטרם הושקעו לא כולל מימון					שיעור השלמה כספי / הנדסי				
שם הפרויקט:	פרויקט רסיטל	שנת 2018	כ- 6,565	כ- 23,537	-	כ- 30,102	כ- 26,475	כ- 3,627	כ- 2,304 מ"ר וכ- 5 חניות.	כ- 26,475	נכון ליום 31 בדצמבר 2018 נמכרו 17,758 מ"ר שטחי משרדים ומסחר ו- 110 חניות. לאחר תקופת הדיווח ועד למועד הדו"ח נמכרו 770 מ"ר משרדים.	כ- 1,534 מ"ר משרדים (כ- 1.3 קומות) ו- 5 חניות	הקמת הפרויקט נמצאת בשלבי סיום. בסביבת הפרויקט קיימות תשתיות נדרשות.				
			מיקום הפרויקט:	תל אביב ⁵⁹													
			מועד תחילת פרויקט:	יוני 2013													
		מועד סיום משוער בהתאם להסכם קבלן:	מחצית ראשונה 2019														
		שימושים:	משרדים, מסחר וחניות														
		חלק החברה בפרויקט (בשיעור ובמ"ר), נכון ליום 31.12.2018, לפי שימושים:	זכויות לכ- 2,300 מ"ר שטחי משרדים (כ- 6% משטחי המשרדים בפרויקט) ו- 5 חניות (כ- 5% מהחניות בפרויקט).														
		התמורה שנקבעה לרכישת זכויות החברה בקרקע:	כ- 15.4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. סכום זה אינו כולל היטל השבחה ודמי הסכמה בתוספת תשלומי אגרות בסך כולל של כ- 20 מיליון ש"ח שרג'נסי שילמה בגין הזכויות ל- 10 הקומות הנוספות שהתווספו לפרויקט בדרך של שינוי התב"ע.														
		החלק ששולם מהתמורה נכון ליום 31 בדצמבר 2018:	כל התמורה בה חבה רג'נסי לבעל הקרקע שולמה.														
		שנת 2017	כ- 20,747	כ- 44,541	כ- 1,664	כ- 66,931	כ- 56,421	כ- 19,886	כ- 5,400 מ"ר וכ- 5 חניות.	כ- 56,421				כ- 33,555			
שנת 2016	כ- 68,255		כ- 82,736	כ- 3,170	כ- 154,161	כ- 32,725 ⁶⁰	כ- 121,100	כ- 13,900 מ"ר וכ- 250 מ"ר משרדים	כ- 33,555								
	כ- 68,255		כ- 82,736	כ- 3,170	כ- 154,161	כ- 32,725 ⁶⁰	כ- 121,100	כ- 13,900 מ"ר וכ- 250 מ"ר משרדים	כ- 33,555								

⁵⁸ יודגש, כי סכום העלות הכוללת מתייחס לזכויות בהן החזיקה רג'נסי נכון ליום 31 בדצמבר 2018 (ולפיכך עם המשך הליך השיווק בפרויקט תופחתנה העלויות האמורות) והוא מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המתבסס 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.

⁵⁹ "מגרש רסיטל" לפי תב"ע 3040 והידוע כגוש 6110, חלקות 418 ו- 419 (בחלק) (לשעבר חלקות 379 ו- 382 (בחלק)) בתל אביב. זכויות חברי הקבוצה, ביניהם זכויות רג'נסי, רשומות כזכויות חכירה ב- 2433/2449 חלקים חלקה 418 (לשעבר חלקה 379) עד ליום 5 ביולי 2060 מכוח הסכם חכירה מיום 7 באוגוסט 2011 וכבעלים של 16/2449 החלקים הנותרים בחלקה. בנוסף, בחלק מחלקה 419 (לשעבר חלקה 382) לחברי הקבוצה ביניהם רג'נסי זכות חכירה לתקופה שעד ליום 8 באוגוסט 2058, לרבות תקופת אופציה ל- 49 שנים נוספות ביחס לחלק משטחי המרתפים של הפרויקט המצויים בחלקה האמורה.

⁶⁰ תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור 2כא' בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018 המצורפים לדו"ח זה.

הפרויקט ומאפייניו:	תיאור הפרויקט	תקופת הדיווח:	נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (הנתונים הינם בהתייחס לחלק החברה בפרויקט)								נתונים הקשורים ליחידות שנרכשו על ידי החברה ולשיווק הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)				סטטוס קבלת היתרים נדרשים
			תחזית עדכנית של עלויות כוללות לפני מע"מ של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה לא כולל מימון:				עלויות שהושקעו בפועל ושטרם הושקעו בפועל לסוף התקופה:				כמות יחידות שנרכשו על ידי החברה ונמצאות במלאי (כולל היזון עלויות מימון)	ייתר המלאי בדוחות הכספיים של החברה (כולל היזון עלויות מימון)	כמות היחידות שנחתמו בגין חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד פרסום הדו"ח	סך היחידות שנותרו לשיווק נכון למועד פרסום הדו"ח	
			עלות קרקע והיטלים	עלות בניה	עלויות אחרות	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה) לא כולל מימון ⁵⁸	עלויות שהושקעו בפועל במצטבר	עלויות שטרם הושקעו לא כולל מימון	שיעור השלמה כספי / הנדסי						
ייתר תמורת זכויות החברה שטרם שולמה נכון למועד הדו"ח והמועד הצפוי לתשלומה):	--	לבעלותה 10 קומות משרדים (כ-12,000 מ"ר) (לעיל להלן: "הקומות הנוספות").													

פרטים נוספים אודות הפרויקט

- רכישת המקרקעין** - לפרטים אודות מערך ההתקשרויות במסגרתו ניתנה ומומשה אופציה למקרקעי הפרויקט על ידי קבוצת רכישה שאורגנה על ידי רג'נסי ושבח נכללת רג'נסי 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**").
- הסכמים עיקריים** - חברי קבוצת הרכישה (ובכללם רג'נסי) התקשרו בהסכם קבלני להקמת הפרויקט וכן עם ספקים נוספים הנדרשים להקמת הפרויקט (שבנייתו נמצאת בעיצומה), ובנוסף התקשרו חברי הקבוצה ביניהם בהסכם שיתוף, אשר נועד להסדיר את בנייתו המשותפת של הפרויקט.
- מימון** - חברי הקבוצה (ובכללם אלה רג'נסי) התקשרו בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי בישראל ומוסד פיננסי בישראל, מכוחו הועמד ויועמד לחברי הקבוצה המימון הנדרש לצורך השלמת רכישת המקרקעין ובניית הפרויקט (בהתייחס ל-21 קומות בלבד). לפרטים אודות חלקה של רג'נסי בחלואה האמורה ראה להלן. כן יצוין כי נכון למועד פרסום הדו"ח, התקשרו חברי הקבוצה שרכשו חלק מהקומות הנוספות בהסכם ליווי עם אותו תאגיד בנקאי. יובהר כי רג'נסי, שעודנה מחזיקה בכקומה אחת מתוך הקומות הנוספות, בחרה לממן את בניית חלקה בקומות הנוספות מהונה העצמי.
- הגעה לפשרה עם מוכר הזכויות במקרקעין** - לצורך איזון השטחים הנובעים ממקרקעי הפרויקט אשר נשארו בבעלות מוכר הזכויות של מקרקעי הפרויקט (אשר נמנה על חברי קבוצת הרכישה בפרויקט) (להלן: "**המוכר**"), הגיעו הצדדים בתקופת הדו"ח להסכמה לפיה זכויות המוכר במקרקעי הפרויקט ישקפו גם את הזכויות לקומה הראשונה בפרויקט אשר עד כה יוחסו לבעלות רג'נסי, וכי המוכר לא ישיב לרג'נסי את עלויות הבניה שהשקיעה ותשקיע החברה בבניית קומה זו. לאור האמור לעיל, רשמה החברה ברבעון השני של שנת 2018 בגין אירוע זה הפסד בסך כולל של כ-4 מיליון ש"ח.
- העמדת מימון ביניים** - כמפורט בסעיף 6.7.1.1 לעיל, החברה מעמידה מעת לעת לטובת פיתוחם של הפרויקטים השונים, בשם חברי הקבוצה, מימון ביניים הדרוש לפיתוחו וקידומו של הפרויקט וזאת עד למועד בו ניתן ליווי לפרויקט על ידי תאגיד פיננסי (הימנו בדרך כלל נפרע המימון האמור, בהתאם להסכמות המושגות עם הבנק המלווה לעניין זה). בעניין זה יצוין כי נכון ליום 31 בדצמבר 2018, העמידה רג'נסי לטובת בניית הקומות שהתווספו לפרויקט רסיטל ובשם חברי הקבוצה מימון ביניים בסך של כ-23 מיליון ש"ח, וזאת מעבר לחלקה של רג'נסי בעלויות הבניה של החלק במקרקעין שנרכש על ידה כחברת קבוצה בפרויקט (יובהר כי בעקבות העמדת הליווי לקומות הנוספות, נכון למועד פרסום הדו"ח כבר נפרע סך של כ-15.7 מיליון ש"ח מתוך מימון הביניים האמור).

ו. שיווק (הנתונים שיובאו להלן הינם ביחס לזכויות אותן רכשה רג'נסי כחברת קבוצה ושיווקה בשלב מאוחר יותר)

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018					1/1/19 עד למועד פרסום הדוח	פרויקט רסיטל	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
349	9,460	1,504	862	679	372	3,417	770	משרדים (מ"ר)	חוזים שנחתמו במהלך התקופה
4	45	12	6	5	2	25	6	משרדים (מספר הסכמי מכר)	
6	104	-	-	-	-	-	-	חניות (יחידות)	
4	33	-	-	-	-	-	-	חניות (מספר הסכמי מכר)	
-	1,351	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	1	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מספר הסכמי מכר)	
7,909	7,426	5,392	5,743	6,161	6,642	5,685	5,035	משרדים (מ"ר) ⁶¹	הכנסות/ הכנסות נטו למ"ר קרקע מבונה/חניה בחוזים שנחתמו בתקופה
176,750	170,978	-	-	-	-	-	-	הכנסות לחנייה (ליחידה)	
-	6,210	-	-	-	-	-	-	הכנסות נטו למסחר (מ"ר)	
3,530	12,990	14,494	15,356	16,035	16,407	16,407	17,177	משרדים (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף תקופה
8	53	65	71	76	78	78	84	משרדים (מספר הסכמי מכר)	
6	110	110	110	110	110	110	110	חניות (יחידות)	
4	37	37	37	37	37	37	37	חניות (מספר הסכמי מכר)	
-	1,351	1,351	1,351	1,351	1,351	1,351	1,351	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	1	1	1	1	1	1	1	שטחי מסחר (מספר הסכמי מכר)	
8,092	7,642	7,442	7,123	6,984	6,606	6,606	6,541	הכנסות/ הכנסות נטו ממוצעות למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
60%	85%	89%	92%	93%	94%	94%	96%	שיעור השיווק של הפרויקט ליום האחרון של התקופה (%) ⁶²	
13,547	5,438	3,934	3,072	2,393	2,304	2,304	1,534	משרדים (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
1,351	-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
33,555	56,421	45,859	36,324	32,162	26,475	26,475	17,627	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם הסכמים מחייבים	

⁶¹ יובהר כי חלף מחירי מכירה של המשרדים, מוצגים בטבלה זו הכנסות נטו של זכויות במקרקעין למ"ר משרדים.
⁶² יובהר כי השיעור האמור נגזר מהשיעור שמהווה המ"ר ששווק בפרויקט על ידי החברה מסך השטחים לשיווק בפרויקט (ולא מחלוקת ההכנסות הצפויות מחוזים שנחתמו בסך ההכנסות הצפויות בפרויקט).

ז. הערכת הכנסות נטו (באלפי ש"ח)

סה"כ הכנסות נטו שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ הכנסות נטו שנתקבלו/ שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים	
עד ליום האחרון של שנת 2018	109,728	117,313
שנת 2019	33,153	25,568
סה"כ	142,881	142,881

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 בעמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו וכן בהשלמת אישור של כלל הרוכשים בבנק המלווה.

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

שנת 2018	שנת 2017	
197,838	179,351	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
54,957	38,529	עלויות פרויקט צפויות
142,881	140,821	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
109,728	63,202	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ח
33,153	77,619	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ח
72%	79%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
6.3	5.7	מחיר ממוצע למ"ר מקרקעי משרד לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר עבור יחידות שטרם נמכרו
170	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 6.7.2.3 לעיל, בשינויים המחויבים.

ט. 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 ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
1,773	887	14,518	(887)	(1,773)	השפעת שינוי במחירי המכירה של זכויות במקרקעין שטרם נחתמו לגביהן חוזים מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי שטרם הוכר

י. מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

להלן יובאו פרטי ההלוואה אותה נטלה רג'נסי כחברה בעצמה בקבוצת הרכישה של פרויקט רסיטל, ביחס לפרויקט בן 21 קומות (כמפורט לעיל, רג'נסי לא נטלה מימון חיצוני עבור בניית חלקה ב-10 הקומות הנוספות שהתווספו לפרויקט). הנתונים הינם ביחס לחלקה של רג'נסי בהלוואה הכוללת:

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	31.12.2018	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	13,719
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	1,943
	31.12.2017	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	13,542
מוסד מלווה :			תאגיד בנקאי בישראל
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה :			ביום 27/11/2016 אושרה ההלוואה וביום 31/1/2017 הועמדה ההלוואה בפועל
סה"כ מסגרת			מסגרת אשראי בסך של עד 25,000 אלפי ש"ח עבור רכישת המקרקעין ובניית השטח המסחרי בפרויקט.
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה :			9,338 אלפי ש"ח
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית :			המימון המועמד לרג'נסי בפועל מתוך מסגרת האשראי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים + 2.6%. בנוסף שילמה רג'נסי עמלת ליווי חד פעמית בהיקף של כ- 1% מהעלות של חלקה בפרויקט.
מועדי פירעון קרן וריבית :			ההלוואה הועמדה לרג'נסי לתקופה של 3 שנים מיום 31 בינואר 2017. המימון יועמד לרג'נסי על פני תקופת הפרויקט ובהתאם לצורכי בנייתו, וקרן ההלוואה תפרע בתשלום אחד, בתום תקופת ההלוואה וזאת מלבד סך של כ-1.9 מיליון ש"ח, אשר מועד פירעונו צפוי לחול בשנת 2021. 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 מלוי"ז לבניה המפורט בדוח האפס (קבלת טופס 4 ואכלוס הפרויקט עד סוף חודש יולי 2019) ביותר מ-60 ימים; 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.
האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח :			לא
האם מסוג non-recourse [כן/לא] :			לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים :			אין מגבלות.

<u>סוג</u>	<u>פירוט</u>	<u>הסכום המובטח ע"י השעבוד (מאוחד)</u> (ליום 31 בדצמבר 2018) (באלפי ש"ח)
<u>שעבודים</u>	כערובה למילוי כל התחייבויותיהם כלפי המממנים, שעבדו ומשכנו חברי הקבוצה (ובכללם רג'נסי) את כלל זכויותיהם הנובעות מהפרויקט ומההסכמים הנלווים לו, לרבות שעבוד המקרקעין וכל מה שיוקם עליהם בשעבודים כלליים ופרטניים ראשונים 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 ראשונים בדרגה.	ללא הגבלה בסכום
<u>ערבות</u>	בטוחה נוספת שהועמדה לטובת הבטחת התחייבויות רג'נסי 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

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

<u>שנת 2018 (נתונים כספיים באלפי ש"ח)</u>	
רווח גולמי צפוי	142,881
התאמה לעודפים, סה"כ	93,782
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	49,099
מועד צפוי למשיכת עודפים	קרקע - במקביל לקצב המכירות
תנאים מתלים למשיכת עודפים	תמורה בגין קרקע - אין תנאים מתלים

מסך העודפים הצפויים למשיכה, 26 מיליון ש"ח הינם רווחי הפרויקט שטרם נמשכו וכ- 23 מיליון ש"ח הינם בגין החזר עודף השתתפות החברה בעלויות קבוצת הרכישה.

הפרויקט ומאפייניו:	תיאור הפרויקט	תקופת הדיווח:	נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (הנתונים הינם בהתייחס לחלק החברה בפרויקט)										סטטוס קבלת היתרים נדרשים	
			עלות קרקע והיטלים	עלות בניה	עלויות אחרות	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפוי)	עלויות שהושקעו בפועל ושרם הושקעו בפועל לסוף התקופה :			כמות יחידות שנרכשו על ידי החברה ונמצאות במלאי לסוף התקופה	יתרת המלאי בדוחות הכספיים של החברה	כמות היחידות שנחתמו בגינן חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד פרסום הדו"ח		סך היחידות שנתרו לשיווק נכון למועד פרסום הדו"ח
							עלות קרקע והיטלים	עלות בניה	עלויות אחרות					
שם הפרויקט:	פרויקט נתניה	שנת 2018	8,566	5,609	2,551	16,726	16,726	-	שיעור השלמה כספי והנדסי 100%.	3	16,726	במהלך שנת 2018 לא נמכרו יחידות.	הפרויקט הסתיים, התקבל טופס 4 ומסירת הדירות אשר נמכרו הסתיימה.	
			8,566	5,609	2,487	16,662	16,662	-	שיעור השלמה כספי והנדסי כ-100%.	3	16,662	במהלך שנת 2017 נמכרה יחידה אחת.		
			11,668	6,476	1,624	19,768	19,121	647	שיעור השלמה כספי כ-94% שיעור השלמה הנדסי כ-95%.	4	19,121	במהלך שנת 2016 נמכרו 3 יחידות.		
			פרויקט מגורים בן 20 קומות (על עמודים) מעל קומת מסד ומעל קומות מרתפים, ובהם 68 יחידות דיור, במתחם "נת 600", המצוי בקו ראשון לים.											
מיקום הפרויקט:	מתחם נת 600 בנתניה	שנת 2017	8,566	5,609	2,487	16,662	16,662	-	שיעור השלמה כספי והנדסי כ-100%.	3	16,662	במהלך שנת 2017 נמכרה יחידה אחת.	הפרויקט הסתיים, התקבל טופס 4 ומסירת הדירות אשר נמכרו הסתיימה.	
			8,566	5,609	2,487	16,662	16,662	-	שיעור השלמה כספי והנדסי כ-100%.	3	16,662	במהלך שנת 2017 נמכרה יחידה אחת.		
			11,668	6,476	1,624	19,768	19,121	647	שיעור השלמה כספי כ-94% שיעור השלמה הנדסי כ-95%.	4	19,121	במהלך שנת 2016 נמכרו 3 יחידות.		
			פרויקט מגורים בן 20 קומות (על עמודים) מעל קומת מסד ומעל קומות מרתפים, ובהם 68 יחידות דיור, במתחם "נת 600", המצוי בקו ראשון לים.											
מועד תחילת פרויקט:	פברואר 2014	שנת 2016	11,668	6,476	1,624	19,768	19,121	647	שיעור השלמה כספי כ-94% שיעור השלמה הנדסי כ-95%.	4	19,121	במהלך שנת 2016 נמכרו 3 יחידות.	הפרויקט הסתיים, התקבל טופס 4 ומסירת הדירות אשר נמכרו הסתיימה.	
			11,668	6,476	1,624	19,768	19,121	647	שיעור השלמה כספי כ-94% שיעור השלמה הנדסי כ-95%.	4	19,121	במהלך שנת 2016 נמכרו 3 יחידות.		
			11,668	6,476	1,624	19,768	19,121	647	שיעור השלמה כספי כ-94% שיעור השלמה הנדסי כ-95%.	4	19,121	במהלך שנת 2016 נמכרו 3 יחידות.		
			פרויקט מגורים בן 20 קומות (על עמודים) מעל קומת מסד ומעל קומות מרתפים, ובהם 68 יחידות דיור, במתחם "נת 600", המצוי בקו ראשון לים.											
מועד סיום משוער:	בניית הפרויקט הסתיימה בשנת 2017	שנת 2016	11,668	6,476	1,624	19,768	19,121	647	שיעור השלמה כספי כ-94% שיעור השלמה הנדסי כ-95%.	4	19,121	במהלך שנת 2016 נמכרו 3 יחידות.	הפרויקט הסתיים, התקבל טופס 4 ומסירת הדירות אשר נמכרו הסתיימה.	
			11,668	6,476	1,624	19,768	19,121	647	שיעור השלמה כספי כ-94% שיעור השלמה הנדסי כ-95%.	4	19,121	במהלך שנת 2016 נמכרו 3 יחידות.		
			11,668	6,476	1,624	19,768	19,121	647	שיעור השלמה כספי כ-94% שיעור השלמה הנדסי כ-95%.	4	19,121	במהלך שנת 2016 נמכרו 3 יחידות.		
			פרויקט מגורים בן 20 קומות (על עמודים) מעל קומת מסד ומעל קומות מרתפים, ובהם 68 יחידות דיור, במתחם "נת 600", המצוי בקו ראשון לים.											
שימושים:	לרג'נסי זכות ל-3 יחידות דיור, המהוות כ-7% משטחי המגורים בפרויקט	שנת 2016	11,668	6,476	1,624	19,768	19,121	647	שיעור השלמה כספי כ-94% שיעור השלמה הנדסי כ-95%.	4	19,121	במהלך שנת 2016 נמכרו 3 יחידות.	הפרויקט הסתיים, התקבל טופס 4 ומסירת הדירות אשר נמכרו הסתיימה.	
			11,668	6,476	1,624	19,768	19,121	647	שיעור השלמה כספי כ-94% שיעור השלמה הנדסי כ-95%.	4	19,121	במהלך שנת 2016 נמכרו 3 יחידות.		
			11,668	6,476	1,624	19,768	19,121	647	שיעור השלמה כספי כ-94% שיעור השלמה הנדסי כ-95%.	4	19,121	במהלך שנת 2016 נמכרו 3 יחידות.		
			פרויקט מגורים בן 20 קומות (על עמודים) מעל קומת מסד ומעל קומות מרתפים, ובהם 68 יחידות דיור, במתחם "נת 600", המצוי בקו ראשון לים.											
חלק החברה בפרויקט (בשיעור ובמ"ר), נכון ליום 31.12.2018, לפי שימושים:	התמורה שנקבעה לרכישת זכויות החברה בקרקע:	שנת 2016	11,668	6,476	1,624	19,768	19,121	647	שיעור השלמה כספי כ-94% שיעור השלמה הנדסי כ-95%.	4	19,121	במהלך שנת 2016 נמכרו 3 יחידות.	הפרויקט הסתיים, התקבל טופס 4 ומסירת הדירות אשר נמכרו הסתיימה.	
			11,668	6,476	1,624	19,768	19,121	647	שיעור השלמה כספי כ-94% שיעור השלמה הנדסי כ-95%.	4	19,121	במהלך שנת 2016 נמכרו 3 יחידות.		
			11,668	6,476	1,624	19,768	19,121	647	שיעור השלמה כספי כ-94% שיעור השלמה הנדסי כ-95%.	4	19,121	במהלך שנת 2016 נמכרו 3 יחידות.		
			פרויקט מגורים בן 20 קומות (על עמודים) מעל קומת מסד ומעל קומות מרתפים, ובהם 68 יחידות דיור, במתחם "נת 600", המצוי בקו ראשון לים.											
החלק ששולם מהתמורה נכון ליום 31 בדצמבר 2018:	החברה שטרם שולמה נכון למועד הדו"ח והמועד הצפוי לתשלומה:	שנת 2016	11,668	6,476	1,624	19,768	19,121	647	שיעור השלמה כספי כ-94% שיעור השלמה הנדסי כ-95%.	4	19,121	במהלך שנת 2016 נמכרו 3 יחידות.	הפרויקט הסתיים, התקבל טופס 4 ומסירת הדירות אשר נמכרו הסתיימה.	
			11,668	6,476	1,624	19,768	19,121	647	שיעור השלמה כספי כ-94% שיעור השלמה הנדסי כ-95%.	4	19,121	במהלך שנת 2016 נמכרו 3 יחידות.		
			11,668	6,476	1,624	19,768	19,121	647	שיעור השלמה כספי כ-94% שיעור השלמה הנדסי כ-95%.	4	19,121	במהלך שנת 2016 נמכרו 3 יחידות.		
			פרויקט מגורים בן 20 קומות (על עמודים) מעל קומת מסד ומעל קומות מרתפים, ובהם 68 יחידות דיור, במתחם "נת 600", המצוי בקו ראשון לים.											
יתרת תמורת זכויות החברה שטרם שולמה נכון למועד הדו"ח והמועד הצפוי לתשלומה:	החברה שטרם שולמה נכון למועד הדו"ח והמועד הצפוי לתשלומה:	שנת 2016	11,668	6,476	1,624	19,768	19,121	647	שיעור השלמה כספי כ-94% שיעור השלמה הנדסי כ-95%.	4	19,121	במהלך שנת 2016 נמכרו 3 יחידות.	הפרויקט הסתיים, התקבל טופס 4 ומסירת הדירות אשר נמכרו הסתיימה.	
			11,668	6,476	1,624	19,768	19,121	647	שיעור השלמה כספי כ-94% שיעור השלמה הנדסי כ-95%.	4	19,121	במהלך שנת 2016 נמכרו 3 יחידות.		
			11,668	6,476	1,624	19,768	19,121	647	שיעור השלמה כספי כ-94% שיעור השלמה הנדסי כ-95%.	4	19,121	במהלך שנת 2016 נמכרו 3 יחידות.		
			פרויקט מגורים בן 20 קומות (על עמודים) מעל קומת מסד ומעל קומות מרתפים, ובהם 68 יחידות דיור, במתחם "נת 600", המצוי בקו ראשון לים.											

⁶³ מקרקעי הפרויקט הינם מקרקעין הידועים כגוש 8253 חלקה 226 ברחוב גילה בנתניה, בשטח של 3,100 מ"ר.

הפרויקט ומאפייניו:	תיאור הפרויקט	תקופת הדיווח:	נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח ⁶⁵ (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (הנתונים הינם בהתייחס לחלק החברה בזכויות הקיימות לשטחי המגורים בפרויקט)								נתונים הקשורים ליחידות שנרכשו על ידי החברה ולשיווק הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)				
			תחזית עדכנית של עלויות בוללות של הפרויקט לסוף התקופה לא כולל מימון:				עלויות שהושקעו בפועל ושטרם הושקעו בפועל לסוף התקופה:				כמות יחידות שנמצאות במלאי לסוף התקופה	יתרת המלאי בדוחות הכספיים של החברה	כמות היחידות שנחתמו בגינן חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד הדו"ח	סך היחידות שנותרו לשיווק נכון למועד הדו"ח	סטטוס קבלת היתרים נדרשים
			עלות קרקע והיטלים ⁶⁵	עלות בניה	עלויות אחרות	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה) ⁶⁶	עלויות שהושקעו בפועל במצטבר	עלויות שטרם הושקעו	שיעור השלמה כספי / הנדסי						
שם הפרויקט:	פרויקט איינשטיין 33א'	שנת 2018	873	8,952	-	9,825	873	8,952	0%	9 יחידות דיור ⁶⁷	873 ⁶⁸	9 יחידות דיור	עד ליום 31 בדצמבר 2018 נמכרו 9 יחידות דיור. ממועד הדוח ועד למועד הדיווח לא נמכרו דירות נוספות	נכון למועד הדו"ח, טרם התקבל היתר בניה לפרויקט. קבוצת הרכישה פועלת להגדלת הזכויות בפרויקט ולהוצאת היתר בניה מתאים.	
		שנת 2017	14,514	13,521	-	28,035	1,570	26,465	0%	6 יחידות דיור	1,611				
		שנת 2016	17,208	11,902	-	29,295	1,570	27,725	0%	6 יחידות דיור	1,570				
		שנת 2015	15,123	10,876	-	26,000	1,570	24,430	0%	6 יחידות דיור	1,570				

⁶⁴ יודגש, כי סכומי העלויות המפורטים בטבלה זו הינם רק בהתייחס לזכויותיה הקיימות של החברה הנכדה ביחידות המגורים בפרויקטים (שרכישתן הושלמה בחודש ינואר 2018), כאשר נתוני זכויותיה של החברה 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 בהן תידרש החברה לשאת אם וככל ובעקבות שינוי התב"ע (אשר אין כל וודאות כי תשונה) תוקנינה לחברה (באמצעות החברה הנכדה) זכויות נוספות ליחידות דיור בפרויקט.

⁶⁵ בעקבות השלמת רכישת הקרקע בפרויקט ברבעון הראשון של שנת 2018, ביצעה רג'נסי הערכת שווי לחלק המסחר. בעקבות כך, עודכן פיצול עלות הקרקע המשווגת למגורים ועלות הקרקע המשווגת למסחר. יצוין כי הנתונים בשנת 2017 ניתנו בהתאם לחלוקה שבוצעה בפועל ע"י הערכת שמאי וכי הנתונים בשנת 2016 הסתמכו על הערכת החברה לגבי חלוקת העלות בין עלות המסחר לעלות יחידות הדיור.

⁶⁶ יודגש, כי סכום העלות הכוללת מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, והוא מתייחס לזכויות ליחידות שטרם נחתמו הסכמי מכר לגביהן נכון ליום 31 בדצמבר 2018 (ולפיכך עם המשך השיווק בפרויקט, תופחתנה העלויות האמורות). הסכום האמור מבוסס 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.

⁶⁷ ברבעון השני לשנת 2018, מכרה החברה הנכדה יחידה אחת מתוך הזכויות ל- 6 הדירות שנותרו ברשותה. את יתרת הזכויות ל- 5 יחידות דיור, פיצלה החברה הנכדה ל-10 יחידות דיור קטנות יותר. ברבעון השלישי של שנת 2018 מכרה החברה הנכדה יחידה נוספת, כך שנכון למועד הדוח, נותרו ברשות החברה הנכדה 9 יחידות דיור.

⁶⁸ לא כולל יתרת מלאי בגין זכויות עתידיות, ככל שיתקבלו, בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.

⁶⁹ מקרקעי הפרויקט הינם מקרקעין הידועים כגוש 6885 חלקה 32 המצויים ברחוב איינשטיין (בניין מס' 33א') בגוש הגדול בתל אביב, בשטח כולל של כ-5,099 מ"ר.

הפרויקט ומאפייניו:	תיאור הפרויקט	תקופת הדיווח:	נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח ⁶⁴ (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (הנתונים הינם בהתייחס לחלק החברה בזכויות הקיימות לשטחי המגורים בפרויקט)								סטטוס קבלת היתרים נדרשים		
			תחזית עדכנית של עלויות כוללות של הפרויקט לסוף התקופה לא כולל מימון:				עלויות שהושקעו בפועל ושרם הושקעו בפועל לסוף התקופה:						
			עלות קרקע והיטלים ⁶⁵	עלות בניה	עלויות אחרות	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה) ⁶⁶	עלויות שהושקעו בפועל במצטבר	עלויות שטרם הושקעו	שיעור השלמה כספי / הנדסי	כמות יחידות שנמצאות במלאי לסוף התקופה		יתרת המלאי בדוחות הכספיים של החברה	כמות היחידות שנגחתמו בגינן חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד הדו"ח
	הזכויות בפרויקט וחלקה של החברה הנכדה בזכויות אלו ראה ס"ק ב' להלן.												
	התמורה שנקבעה לרכישת זכויות החברה בגין יחידות הדיוור בקרקע:		כ-3 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ ⁷⁰ (מתוך סכום זה סך של כ-2 מיליון ש"ח מיוחס לזכויות עתידיות בפרויקט).										
	החלק ששולם מהתמורה נכון ליום 31 בדצמבר 2018:		כל התמורה בה חבה החברה הנכדה שולמה										
	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 רגינסי ושעל חברה 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. לפרטים אודות חלק הנוכחי של החברה הנכדה בפרויקט, ראה לעיל. עלות רכישת הזכויות במקרקעין על ידי החברה הנכדה הסתכמה לסך של כ-53 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ⁷⁰. מתוך הסך האמור, סך של כ-3 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, שולם על ידי החברה הנכדה בגין הזכויות ליחידות הדיוור בפרויקט.

ב. הגדלה אפשרית של הזכויות בפרויקט

ביום 14 במרץ 2018, אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב את הפקדתה של התוכנית שהחברה קידמה (מכוח תוכנית תא 5000), אשר אם וככל ותאושר (כשאין כל וודאות לכך, כשלענין זה יצוין כי בחודש מרץ 2019 נדחו ההשגות שהוגשו ביחס לתב"ע, ואולם טרם חלפה התקופה בה ניתן לערער על הדחיה האמורה), תגדיל באופן מהותי את זכויות הבניה בפרויקט, כך שניתן יהיה להוסיף לפרויקט עד כ-132 יחידות דיור נוספות בהיקף של כ-14,000 מ"ר (כך שסה"כ יכלול הפרויקט 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 וכן החברה הנכדה לחלקם היחסי בזכויות שיתווספו 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), כאשר להערכת החברה, חלקה (באמצעות החברה הנכדה) בזכויות שתתווספנה, ככל שתתווספנה, יעמוד על כ-45%. יצוין כי בהתאם להסכם השיתוף שנחתם בין הצדדים, החברה הנכדה תהיה זכאית למלוא שטחי המסחר העתידיים ואת יתרת חלקה בזכויות העתידיות (השלמה לכ-45%, בהתאם להערכה הנוכחית כאמור) תקבל החברה הנכדה מתוך הזכויות לשטחי יחידות הדיוור שתתווספנה (ככל שתתווספנה) לפרויקט. כמו כן, תהא זכאית החברה הנכדה לכלל שטחי המסחר בקומת המרתף הראשונה.

⁷⁰ כאמור בה"ש 65 לעיל, ברבעון הראשון של שנת 2018, ביצעה רגינסי הערכת שווי בגין זכויותיה בשטחי המגורים והמסחר בפרויקט. בעקבות כך, בוצע מיון בין עלות הקרקע שיוחסה למסחר ועלות הקרקע שיוחסה למגורים.

יצוין כי המידע שהובא לעיל בקשר להיקף הזכויות הנוכחיות בפרויקט הינו בהתאם לתב"ע הנוכחית שמיושמה מותנה בקבלת היתר בניה מתאים. בנוסף, 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 ההערכות האמורות עלולות להשתנות בפועל, לרבות באופן מהותי, בשל הסיבות הבאות: (א) כאמור לעיל, הסכם השיתוף של הפרויקט כולל מנגנון אשר בהתאם לו צפוי להיקבע חלקם של בעלי הזכויות הקיימות בזכויות שתתווספנה 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 הנכדה 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 שיתווספו לפרויקט, אזי טרם נקבע מה חלקה של החברה הנכדה בזכויות למגורים שתתווספנה; (ג) הפקדת התכנית אינה מהווה אישור סופי לתוספת הזכויות, ולפיכך, תוספת הזכויות שתוארה לעיל כפופה לאישורה הסופי של התוכנית ובקבלת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים לצורך בניית הפרויקט.

יובהר כי היה והתב"ע שאושרה להפקדה לא תאושר במצבה כפי שהוא, אזי הזכויות שתתאפשרנה מכוח התב"ע הנקודתית שתאושר (ככל שתאושר) ביחס למקרקעי הפרויקט יכול ותיינה שונות באופן מהותי מהזכויות המוערכות כיום על ידי החברה, שעל בסיסה הובאו הנתונים שלעיל ביחס לזכויות העתידיות בפרויקט, ובמקרה זה, יחולו שינויים בהערכות החברה שהובאו לעיל ביחס לזכויות העתידיות בפרויקט, לרבות שינויים מהותיים. יודגש כי בהתאם להערכת החברה, גם אם לא תוגדלנה הזכויות בפרויקט, עלות רכישת הזכויות בהם נשאה החברה הנכדה כאמור לעיל אינה עולה על שווי הזכויות הקיימות אותן רכשה החברה הנכדה.

ג. **הסכמים עיקריים** - חברי קבוצת הרכישה (ובכללם החברה הנכדה) התקשרו ביניהם בהסכם שיתוף, אשר נועד להסדיר את בנייתו המשותפת של הפרויקט. כמפורט לעיל, הסכם השיתוף מסדיר את אופן קביעת חלקם של בעלי הקרקע המצטרפים וכן החברה הנכדה בזכויות הנוספות, אם וככל שאלו תתווספנה לפרויקט (כשאין כל וודאות לכך).

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

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018					עד 1/1/19 למועד פרסום הדוח	פרויקט אינשטיין 33א'	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
650	-	-	141	115	-	256	-	יחידות דיור (מ"ר)	חוזים שנחתמו במהלך התקופה
7	-	-	1	1	-	2	-	יחידות דיור (מספר הסכמי מכר)	
-	-	-	13,927	13,645	-	13,786	-	יחידות דיור (ש"ח למ"ר)	הכנסות נטו למ"ר קרקע מבונה בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
650	650	650	791	906	906	906	906	יחידות דיור (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף תקופה
7	7	7	8	9	9	9	9	יחידות דיור (מספר הסכמי מכר)	
71_	-	-	13,927	13,800	13,800	13,800	13,800		הכנסות נטו למ"ר קרקע במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
1%	1%	1%	1%	18%	27%	27%	27%	שיעור השיווק של הפרויקט ליום האחרון של התקופה (%)	
כ-1,281	כ-1,281	כ-1,281	כ-1,140	כ-1,025	כ-1,025	כ-1,025	כ-1,025	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
6	6	11	10	9	9	9	9	יחידות דיור (מספר הסכמי מכר)	
-	-	959	820	738	738	738	738		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם הסכמים מחייבים (באלפי ש"ח)

71 בשל טעות אנוש, דוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2017 כלל נתוני שיווק אודות שנת 2016 ובהם הוצגה ההכנסה מהפרויקט ולא ההכנסה נטו (בשנת 2017 לא נבעו לחברה הכנסות מהפרויקט). מבדיקה חוזרת עולה שההכנסות נטו למ"ר קרקע שנבעו לחברה במצטבר עד לסוף שנת 2017 היו זניחות.

פרויקט איינשטיין 35 (מגורים) בצפון תל אביב (אורגן על ידי ניהול נכסים מניבים 35)

פרטים נוספים אודות הפרויקט

73 יתרת המלאי מיוחסת כאמור במרביתה לזכויות העתידיות של החברה בפרויקט, ככל שיתקבלו.

42-1

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 ביתר הזכויות במקרקעין (להלן: **"הזכויות הנותרות במקרקעין"**). חגי' נכסים מניבים רכשה את החלק הארי מתוך הזכויות הנותרות במקרקעין (כ-21% מהזכויות במקרקעין), בתמורה לסך כולל של כ-91 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, כשנכון למועד הדו"ח, בעקבות מכירת הזכויות הקיימות ליחידת דיור בפרויקט, מחזיקה חגי' נכסים מניבים ב-19% מהזכויות במקרקעין המשויכות למגזר פעילות של מסחר איינשטיין, כמפורט בסעיף 6.11.6.3 להלן.

תיאור הפרויקט

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 ושבס, 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 שתירש 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 אם וככל ותאושר (כאשר אין וודאות לכך, כשלענין זה יצוין כי בחודש מרץ 2019 נדחו ההשגות שהוגשו ביחס לתב"ע, ואולם טרם חלפה התקופה בה ניתן לערער על הדחיה האמורה), תגדל 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 שיתווספו לפרויקט, אשר ייקבע בהתאם לחלקם היחסי במקרקעין (כאשר המקרקעין שבעלות חגי' נכסים מניבים נחשבים ככוללים גם את המקרקעין שנמכרו לחברי הקבוצה הרוכשים), 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 הדיוור שתתווספה (ככל שתתווספה) לפרויקט. כמו כן, תהא זכאית החברה לכלל שטחי המסחר בקומת המרתף הראשונה.

יצוין כי המידע שהובא לעיל בקשר להיקף הזכויות הנוכחיות בפרויקט הינו בהתאם לתב"ע הנוכחית שמימושה מותנה בקבלת היתר בניה מתאים. בנוסף, המידע שהובא לעיל ביחס להגדלת הזכויות שייתכן ותבוצע בפרויקט, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, הכפוף להתקיימות האמור בסעיף 6.7.2.4.1.4 לעיל, בשינויים המחויבים.

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 (הן בגין שטחי המגורים והן בגין שטחי המסחר), הסתכם לכ-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 שמם. 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 וכיו"ב.

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

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

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

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

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

ה. עם חתימת הסכם עם הקבלן המבצע של פרויקט איינשטיין 35 - 1% משווי היחידות, בתוספת מע"מ;

דמי הניהול ישולמו לחברת הניהול במעמד קבלת הליווי הבנקאי לפרויקט. עוד הוסכם כי שווי היחידות לצורך תשלום דמי הניהול יעשה תחילה על פי שווי היחידות על פי 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 שייוחדו 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 לשווי 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. 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') בתוספת החזר עלויות ההנפקה בסך של 0.5%. כספי ההלוואה 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.

ד. שיווק הפרויקט

מלוא הזכויות הקיימות ליחידת הדיור בפרויקט שווקו במלואן עד לתום שנת 2017.

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, מסחר ותעסוקה/מלונאות בפרויקט)							תקופת הדיווח:	תיאור הפרויקט	הפרויקט ומאפייניו:	
	כמות היחידות שנחתמו בגינן חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד הדו"ח	סך היחידות שונתרו לשיווק הדו"ח	כמות יחידות שנמצאות במלאי לסוף התקופה	יתרת המלאי בדוחות הכספיים של החברה	עלויות שהושקעו בפועל ושרם 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) ⁷⁵	עלויות אחרות	עלות בניה	עלות קרקע והיטלים				
תוכנית העיצוב שהגישה החברה אושרה עקרונית ופרוטוקול לגבי אישורה אמור להתקבל בימים הקרובים. חברה בקשה לקבלת היתר בנייה בתקופה הקרובה	נכון למועד הדו"ח, החברה מחזיקה בזכויות ל-169 יחידות בפרויקט.	נכון ליום 31 בדצמבר 2018 נחתם הסכם מכר יחידת דיור אחת. לאחר מועד הדו"ח ועד למועד פרוסום דו"ח זה נחתמו מכר בגין 31 יחידות.	200	114,000	0%	277,000	102,000	379,000	14,000	181,000	184,000	שנת 2018	פרויקט MOMA, סלמה, תל אביב	שם הפרויקט:	
												שנת 2017	רחוב סלמה, צפון רבנו חננאל פינת הרא"ש, תל אביב ⁷⁶	מיקום הפרויקט:	
													לא ידוע	מועד תחילת פרויקט:	
													לא ידוע	מועד סיום משוער:	
													מגורים, תעסוקה (לרבות מלונאות) ומסחר	שימושים:	
													זכויות ל- 200 יחידות דיור המהוות כ- 99.5% מסך היחידות (כ- 17,560 מ"ר), בנוסף כ- 1,100 מ"ר זכויות למסחר וכ- 5,000 זכויות לתעסוקה/מלונאות	חלק החברה בפרויקט (בשיעור ובמ"ר), נכון ליום 31 בדצמבר 2018 לפי שימושים:	
													94 מיליון ש"ח (כולל ריבית), בתוספת מע"מ	התמורה שנקבעה לרכישת זכויות החברה בקרקע:	
													כל התמורה שולמה	החלק ששולם מהתמורה (ליום 31.12.18):	
													--	יתרת תמורת זכויות שטרם שולמה:	

⁷⁵ יודגש, כי העלויות מתייחסות לזכויות ליחידות שטרם נחתמו הסכמי מכר לגביהן על ידי חג' סלמה נכון ליום 31 בדצמבר 2018, ולפיכך עם המשך הליך השיווק בפרויקט תופחתנה העלויות האמורות. כן יובהר כי הערכות החברה ביחס לעלויות שטרם הושקעו, מסתמכות בין היתר על ההסכמים השונים שנחתמו בקשר עם הפינויים בפרויקט, ועל תנאי ההתקשרות המקובלים עם קבלנים מבצעים ויועצים בתחום הנדל"ן במהלך השנים האחרונות, וכן על הערכת החברה ביחס להיטלי ההשבחה והפיתוח. 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) נכון למועד זה, על אף שנחתמו הסכמים המסדירים את הפינויים מהמקרקעין אשר קיבלו תוקף של פסק דין, טרם הושלמו הפינויים במתחם ולכן טרם ידוע מה תהיה עלותם הסופית; (ב) טרם נקבע גובה היטלי ההשבחה הסופיים שיחולו על הקרקע (שהינם מהותיים), (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 אישור רשות העתיקות וכיו"ב, אשר אין וודאות לגבי השלמתם והעלויות הנובעות מהן;

⁷⁶ מקרקעי הפרויקט הינם מקרקעין הידועים כגוש 7052 חלקה 57, בשטח כולל של כ- 6,196 מ"ר.

א. רכישת המקרקעין

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

תיאור הפרויקט

בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין נכון למועד זה (ואשר אושרה בתקופת הדו"ח), תתאפשר הקמת פרויקט של 4 בניינים, הכוללים כ-225 יחידות דיור (חלק החברה - 201 יחידות דיור והיתר בניהול החברה), מתוכן 10 יחידות דיור מיועדות לדיור בר השגה, בשטח כולל של כ-22,000 מ"ר ברוטו (כולל שטחי שירות). הפרויקט יכלול 2 מגדלי מגורים בני 17 קומות ושני בניינים בני 6 קומות (אחד למגורים ואחד למשרדים או מלונאות, אשר יהיה בהיקף של כ-5,000 מ"ר ברוטו), כולם מעל קומת מסחר בשטח של כ-1,100 מ"ר ברוטו. שיווק הפרויקט, בדרך של גיבוש קבוצת רכישה, החל בחודש דצמבר 2018.

ב. הסכמים עיקריים

הסכם ייעוץ

בהתאם להסכם הייעוץ שנחתמו, דמי הייעוץ אשר חברת הבת של החברה, קבוצת חגי' סלמה יעוץ בע"מ (להלן: "סלמה ייעוץ") תהא זכאית להם בגין כלל היחידות בפרויקט שנמכרו ושטרם נמכרו (ואשר ישולמו לה בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם הייעוץ (25% עם השלמת מלוא תשלום המכר ופינוי המקרקעין, 40% עם התחלת עבודות הפירה ודיפון, 20% עם הוצאת היתר בניה, ו-15% במועד קבלת טופס 4) הינם בסך של 65 מיליון ש"ח כולל מע"מ. הסכם הסופי אותו צפוי לקבל חגי' סלמה יעוץ מותנה בעלות הסופית של היחידות שימכרו לחברי הקבוצה, כך, שכלל שעלויות היחידות בפועל תהיינה גבוהות יותר למול האומדן הראשוני של החברה, יופחתו דמי הייעוץ. עם זאת, היות ובהתאם להסכם הייעוץ סכום הייעוץ בא להבטיח את עלות היחידה של חברי הקבוצה עד לגובה סכום הייעוץ הכולל בלבד, החשיפה המקסימאלית של סלמה יעוץ היא כי לא ינבעו לה דמי ייעוץ כתוצאה מההתקשרויות בהסכמים האמורים.

הסכם שיתוף

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

הסכם לשיתוף פעולה

החברה התקשרה בהסכם עם מספר צדדים שלישיים (שלאחד מהם קשרים עסקיים עם מר יצחק חגי', מבעלי השליטה בחברה), באמצעות חברה בבעלותם (להלן: "היזם"), אשר סייעו להתקשרות החברה בהסכם לרכישת מקרקעי פרויקט סלמה ויהיו פעילים בניהול הפרויקט. היזם יחא זכאי לקבל מהחברה דמי ייזום בהיקף 15% מהרווח⁷⁷ 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.

הסכם שיתוף פעולה וניהול עם בעל זכויות במגרש סמוך

חגי' סלמה התקשרה (בערבות החברה) בהסכם לשיתוף פעולה עם צד ג' (להלן: "צד ג'"), שהינו בעלים של חלקה בשטח של כ-1 דונם הצמודה למקרקעי הפרויקט, אשר עליה קיים בניין לשימור. בהתאם להוראות ההסכם, החלקה שבבעלות צד ג' תצורף לתב"ע של הפרויקט, ובגין כך צד ג' יקבל זכויות בניה למגורים בפרויקט בהיקף של כ-2,320 מ"ר ברוטו. צד ג' יממן את בניית זכויותיו בפרויקט. חגי' סלמה תעניק לצד ג' שירותי ניהול בניה 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 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.

הסכמי פינויים

נכון למועד זה, החברה התקשרה עם כלל השוכרים המוגנים המצויים על המקרקעין, בהסכמים המסדירים את פינויים מהמקרקעין ואשר קיבלו תוקף של פסק דין. במסגרת ההסדרים האמורים, התחייבו אותם גורמים לפנות את המקרקעין בהתאם ללוח הקבוע בכל אחד מההסכמים, אשר בכל מקרה יהיה טרם קבלת היתר בניה לפרויקט.

⁷⁷ "רווח" לעניין זה - כלל ההכנסות מהפרויקט (לא כולל מע"מ), בניכוי הוצאות הפרויקט לרבות ומבלי למעט: עלות רכישת הקרקע, עלות קידום תכנית בניין עיר, היטלי השבחה, תכנון והקמת הפרויקט ושיווקו, מס רכישה בגין רכישת הקרקע בלבד, החזר ההון העצמי (לרבות עלות המימון שלו) שיועמד ע"י החברה, וכל 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.

ג. **מימון**

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, וביום 1 בינואר 2019 חתמו הצדדים על תוספת להסכם. בהתאם למסמכים שנחתמו, ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 2.5%, המשולמת מידי רבעון, ואילו קרן ההלוואה תפרע ביום 31 במרץ 2019 (החברה פועלת להארכת מועד ההלוואה). 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 הדו"ח, העמידה החברה הלוואות לחגי' סלמה בהיקף של כ-86 מיליון ש"ח), מתן הלוואה, ערבות, שעבוד וכו']. החברה ערבה לחובות חגי' סלמה כלפי הבנק.

ד. **שיווק**

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018					עד 1/1/19 למועד פרסום הדוח	פרויקט MOMA סלמה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
-	-	-	-	-	59	59	1,750	יחידות דיור (מ"ר)	חוזים שנחתמו במהלך התקופה
-	-	-	-	-	1	1	31	יחידות דיור (מספר הסכמי מכר)	
-	-	-	-	-	-	-	-	יחידות מסחר (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	-	יחידות מסחר (מספר הסכמי מכר)	
-	-	-	-	-	-	-	-	יחידות תעסוקה (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	-	יחידות תעסוקה (מספר הסכמי מכר)	
-	-	-	-	-	18,931	18,931	18,686	תמורת קרקע בלבד לדיור (ש"ח למ"ר)	הכנסות נטו למ"ר קרקע מבונה בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	-	-	תמורת קרקע בלבד מסחר (ש"ח למ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	-	תמורת קרקע בלבד תעסוקה (ש"ח למ"ר)	
-	-	-	-	-	59	59	1,809	יחידות דיור (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף תקופה
-	-	-	-	-	1	1	32	יחידות דיור (מספר הסכמי מכר)	
-	-	-	-	-	-	-	-	יחידות מסחר (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	-	יחידות מסחר (מספר הסכמי מכר)	
-	-	-	-	-	-	-	-	יחידות תעסוקה (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	-	יחידות תעסוקה (מספר הסכמי מכר)	
-	-	-	-	-	18,931	18,931	18,694	תמורת קרקע בלבד לדיור (ש"ח למ"ר)	הכנסות נטו למ"ר קרקע במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	-	-	תמורת קרקע בלבד מסחר (ש"ח למ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	-	תמורת קרקע בלבד תעסוקה (ש"ח למ"ר)	
-	-	-	-	-	0%	0%	8%	שיעור השיווק של הפרויקט ליום האחרון של התקופה (%)	
-	-	-	-	-	17,560	17,560	15,810	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
-	-	-	-	-	200	200	169	יחידות דיור (מספר הסכמי מכר)	
-	-	-	-	-	1,203	1,203	-	יחידות מסחר (מ"ר)	
-	-	-	-	-	5,006	5,006	-	יחידות תעסוקה (מ"ר)	
-	-	-	-	-	114,000	114,000	-	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם הסכמים מחייבים (באלפי ש"ח)	

6.7.2.4.1.7 פרויקט איינשטיין 36' (מגורים), צפון תל אביב

הפרויקט ומאפייניו:															תיאור הפרויקט	תקופת הדיווח:	נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (הנתונים הינם בהתייחס לחלק החברה בזכויות העתידיות לשטחי המגורים בפרויקט) ⁷⁸										נתונים הקשורים ליחידות שנרכשו על ידי החברה ולשיווק הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)					סטטוס קבלת היתרים נדרשים
עלות קרקע והיטלים				עלויות אחרות				סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפוי)		עלויות שהושקעו בפועל במצטבר			עלויות שטרם הושקעו	השלמה כספי / הנדסי			כמות יחידות שנמצאות במלאי לסוף התקופה	יתרת המלאי בדוחות הכספיים של החברה	כמות היחידות שנחתמו בגינן חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד הדו"ח	סך היחידות שנתרו לשיווק הדו"ח												
				שנת 2018								שנת 2017																קבוצת הרכישה פועלת לשינוי התב"ע ולהגדלת הזכויות בפרויקט ולהוצאת היתר בניה מתאים.				
שם הפרויקט:				פרויקט איינשטיין 36א'																												
מיקום הפרויקט:				בניין 36א' ברחוב איינשטיין בצפון תל אביב ⁸⁰																												
מועד תחילת פרויקט:				לא ידוע																												
מועד סיום משוער:				לא ידוע																												
שימושים:				קבוצת חגי' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ, (להלן: "חגי' ייעוץ וניהול"), שהינה בבעלות מלאה של החברה, מחזיקה ב-82% מהזכויות במגרש, אשר כוללות זכויות עתידיות למגורים, הנכללות בתחום פעילות זה, וזכויות למסחר (עתידיות וקיימות), אשר נכללות בתחום פעילות המפורט בסעיף 6.11 להלן. החברה ויתר בעלי הזכויות בפרויקט פועלים לאישור תב"ע חדשה במסגרתה, ככל ותאושר, יוקנו לכלל הצדדים זכויות למגורים בפרויקט.																												
חלק החברה בפרויקט (בשיעור ובמ"ר) לפי שימושים ליום 31 בדצמבר 2018:																																
התמורה שנקבעה לרכישת זכויות החברה בקרקע:				כל התמורה בה חבה החברה שולמה																												
החלק ששולם מהתמורה (ליום 31.12.18):				--																												
יתרת תמורת זכויות שטרם שולמה:																																

⁷⁸ נכון ליום 31 בדצמבר 2018, טרם אושרו הזכויות העתידיות למגורים בפרויקט. לאור האמור לעיל, טרם ידוע לחברה מה תהינה העלויות הצפויות הכוללות בפרויקט. נתוני העלויות ביחס לזכויות החברה משטחי המסחר בפרויקט אינן מפורטות בטבלה שלעיל, אלא מוצגים במסגרת סעיף 6.11 לדוח זה.

⁷⁹ הסך האמור מורכב מסך של 61.3 מיליון ש"ח, שהינו שווי ההון של זכויות המגורים בפרויקט המסווגות כנדל"ן להשקעה (המהוות כ-42.7% מסך הזכויות למגורים בפרויקט), ומסך של כ-15.6 מיליון ש"ח שהינו עלות יתרת זכויות המגורים בפרויקט המסווגות כמלאי.

⁸⁰ מקרקעי הפרויקט הינם מקרקעין הידועים כגוש 6884 חלקה 48, המצויים ברחוב איינשטיין (בניין 36א') בגוש הגדול בצפון תל אביב, בשטח כולל של כ-4,077 מ"ר.

רכישת המקרקעין

חגי' ייעוץ וניהול, רכשה בשנת 2013 כ-42.7% מזכויות הבעלות בשטח הפרויקט, בתמורה לסך של כ-20.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2018, השלימה חגי' ייעוץ וניהול רכישת זכויות נוספות (מרביתן במסגרת הליך פירוק שיתוף שהתנהל ביחס למקרקעין) בשיעור של כ-39% נוספים במתחם איינשטיין 36א', בתמורה לסך כולל של כ-34 מיליון ש"ח. לאחר רכישה זאת מחזיקה חגי' ייעוץ וניהול בכ-82% מהזכויות בפרויקט זה. כמפורט לעיל, 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 אם וככל ותאושר (כאשר אין וודאות לכך, כשלעניין זה יצוין כי בחודש מרץ 2019 נדחו ההשגות שהוגשו ביחס לתב"ע, ואולם טרם חלפה התקופה בה ניתן לערער על הדחיה האמורה) תביא לכך שניתן יהיה 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 (באמצעות חגי' ייעוץ וניהול) תחזיק בכ-82% מזכויות אלו, ככל ותאושרנה.

בעקבות התוכנית האמורה, שיערכה החברה ברבעון הראשון של שנת 2018 את זכויותיה בפרויקט, המסווגים כנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים, כאשר רווחי השערוך ברוטו הסתכמו לסך של כ-59 מיליון ש"ח.

היה והתוכנית תאושר, תפעל החברה לשווק את הזכויות למגורים שתקבל לצדדים שלישיים שיצטרפו לקבוצת הרכישה. יודגש בשנית כי בהתאם לתב"ע הקיימת, נכון למועד זה אין לחברה זכויות למגורים בפרויקט ואילו תתווספנה רק בכפוף לשינוי התב"ע כאמור.

לפרטים נוספים אודות הפרויקט וההסכמים שנחתמו במסגרתו (לרבות הסכם עם בעלי הזכויות הנוספת וכן הסכם ניהול) ראה סעיף 6.11.6.4 להלן.

א. הערכות שווי

החברה ביצעה הערכת שווי ליום 31 במרץ 2018 לכלל זכויותיה במתחם, הן בגין הזכויות למסחר והן בגין הזכויות למגורים בפרויקט איינשטיין 36א', ולאור היותה מהותית מאוד (בהתאם ל"החלטה 105-23: פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך), היא צורפה לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2018, אשר פורסמו ביום 31 במאי 2018, מסי' אסמכתא 2018-01-045858. להלן עיקריה של הערכת שווי בכל הנוגע לזכויות העתידיות למגורים בפרויקט המסווגות כנדל"ן להשקעה:

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018	
ל"ר	ל"ר	61,321	השווי שנקבע לכ-42.7% משטחי הזכויות למגורים (באלפי ש"ח)
-	-	31 במרץ 2018 יצוין כי מאז תאריך התוקף של הערכת השווי (31 במרץ 2018) 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 האמורה.	תאריך התוקף של הערכת השווי
-	-	סגל דוד ומנור - שמאות מקרקעין בע"מ	זהות מעריך השווי
-	-	בלתי תלוי	האם המעריך בלתי תלוי
-	-	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
-	-	גישת החילוף וההשוואה	מודל הערכת השווי
			ההנחות העיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי:
		ל.ר.	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)
		7,000	סך כל ההשקעה ההונית הנדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (בש"ח למ"ר)
		ל.ר.	שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%) עד סיום הקמת הנכס
		20%	שיעור מרווח יזמי (%)
		7,000	העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי (ש"ח למ"ר)
-	-	⁸² 33,000	מחיר למ"ר לצורך ההערכה (בש"ח)
-	-	24,000-42,000	טווח מחירים למטר רבוע של קרקעות ברות השוואה
-	-	25	מספר הקרקעות ברות השוואה
-	-	להלן נתונים לגבי הקרקעות העיקריות במתחם הגוש הגדול אשר סמוכות למתחם הפרויקט ושנלקחו לצורך ההשוואה: א. דירת מגורים בשטח של כ-100 מ"ר בקומה ראשונה.	גישת ההשוואה תוך שימוש בגישת החילוף ⁸¹ לגבי הקרקעות העיקריות שנלקחו לצורך ההשוואה (אם נוגע לעניין) יצוינו: שם/זיהוי, מיקום ושטח הקרקע

⁸¹ הנכס הנדון מהווה קרקע ריקה. שווי הקרקע הוערך באמצעות גישת ההשוואה תוך שימוש בגישת החילוף.

⁸² בהתאם לנתוני ההשוואה שהוצגו בחוות הדעת, עולה כי מחירי המכירה לשטחי מגורים בצמוד לנכס הנדון הינם בטווח של 24,000-42,000 ש"ח למ"ר בנוי (בשיעור היוון של 7.5%-7.75%) בהתאם לני"ל, בחוות הדעת הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי, ניכוי יזמות של 20% והפחתת עלויות בניה של 7,000 ש"ח למ"ר, מתקבל שווי מ"ר מבונה קרקע של כ-16 אלף ש"ח.

		ב. דירת מגורים בשטח של כ-189 מ"ר בקומת הגג. ג. דירת מגורים בשטח של כ-125 מ"ר בקומה רביעית. ד. דירת מגורים בשטח של כ-158 מ"ר בקומה שישית. ה. דירת מגורים בשטח של כ-125 מ"ר בקומה חמישית. ו. דירת מגורים בשטח של כ-177 מ"ר, דירת גן.		
-	-	ל"ר.	שיעור תשואה (%)	
-	-	-	משתנים מרכזיים אחרים	
		שינוי בשווי	ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח):	
-	-	57,884	2.5	רגישות לשינוי המועד בו תאושר התוכנית מהמועד שנלקח בחשבון בהערכת השווי (בשנים)
-	-	59,589	2	
-	-	61,321	1.5 (המועד שהוערך ע"י השמאי)	
-	-	63,263	1	
-	-	64,968	0.5	

יצוין כי המידע שהובא לעיל בקשר להיקף הזכויות הנוכחיות בפרויקט הינו בהתאם לתב"ע הנוכחית שמיושמה מותנה בקבלת היתר בניה מתאים. בנוסף, המידע שהובא לעיל ביחס להגדלת הזכויות שייכתן ותבוצע בפרויקט, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, הכפוף לאישורה הסופי של התוכנית ולקבלת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים לצורך בניית הפרויקט.

פרויקט שאורגן על ידי רג'נסי ואשר כולל 2 בנייני מגורים בני 74 דירות בסה"כ ומרכז מסחרי⁸³. במסגרת הפרויקט, שיווקה רג'נסי זכויות ליחידות דיור בתמורה לדמי סיחור כוללים בסך של כ-10 מיליון ש"ח, שחלקם המכריע כבר התקבל ברג'נסי. טופס 4 לפרויקט התקבל בחודש דצמבר 2018. נכון למועד הדו"ח, רג'נסי החזיקה בכשליש יחידת דיור בלבד בפרויקט איינשטיין 33', אשר לאחר תאריך הדו"ח, נחתם לגבי הסכם מכר מחייב, ובנוסף רג'נסי מחזיקה בכ-68% משטחי המסחר בפרויקט, המשוכים לתחום "השקעה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב". לפרטים נוספים ובכלל זה הסכם המימון בו התקשרו החברה ויתר חברי הקבוצה עם בנק מלווה ראה סעיף 6.11.6.2 להלן.

הערכות החברה דלעיל, לרבות הנתונים שהובאו בטבלאות שלעיל הכוללים, בין היתר, תחזיות ואומדנים בדבר שינוי התב"ע בפרויקטים השונים ולוחות הזמנים לקבלת היתרים/ שינוי תב"ע ולהתחלת וסיום הבנייה בפרויקטים השונים; העלויות הצפויות בפרויקטים; דמי סיחור/ארגון/ניהול/ייעוץ אותם צפויה החברה (במאוחז) לקבל בגין שיווק היחידות בפרויקטים; 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 הרלוונטיים, תנאי ההתקשרויות בהן התקשרו עד כה חברי קבוצת הרכישה והנוגעים לרכישת מקרקעי הפרויקטים ובנייתם. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בהתקשרויות חברי קבוצת הרכישה (ובכללם החברה, במאוחז) בהסכמי מימון לפרויקטים ובעמידת חברי הקבוצות בתנאי הסכמי המימון האמורים וכן בתנאי התקשרותם עם החברה; בהתקשרויות 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 הרלוונטיים על ידם; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו, לרבות שינוי מהותי); בפינוי מחזיקים במקרקעי פרויקט סומייל ופרויקט סלמה 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 וסלמה; 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 אשר עשויים 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 ו/או בפרויקט סלמה; 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 התקשרויות חברי קבוצת הרכישה (ובכלל זה החברה) בהסכמי מימון בפרויקטים הרלוונטיים; אי עמידת חברי קבוצת הרכישה בהסכמי המימון שנחתמו ו/או שיחתמו, ככל שיחתמו, בקשר עם הפרויקטים הרלוונטיים (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 קבוצת 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 העלולה 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 מניעה לביצוע הפרויקטים ולא תהיה 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.

⁸³ מקרקעי הפרויקט הינם מקרקעין הידועים כגוש 6885 חלקה 33 המצויים ברחוב איינשטיין (בניין מס' 333) בגוש הגדול בתל אביב, בשטח כולל של כ-2,570 מ"ר.

להלן יובאו פרטיהם של פרויקטים נוספים בתחום קבוצות הרכישה, אשר אורגנו על ידי החברה ורג'נסי. היות והחברה ורג'נסי אינן מחזיקות זכויות כלשהן בפרויקטים האמורים והיות והחברה ורג'נסי כבר קיבלו את כל או מרבית דמי הסיחור/הארגון המגיעים להן מהפרויקטים האמורים, יתוארו הפרויקטים האמורים בתמציתיות בלבד:

שם הפרויקט	תיאור הפרויקט	מועד השלמת ארגון הקבוצה	סטטוס הפרויקט	מועד העמדת מימון בפועל על ידי בנק מממן לחברי הקבוצה	סך הכנסות נטו (רווח גולמי) להן היתה החברה זכאית בגין ארגון קבוצת הרכישה	סך הכנסות נטו (רווח גולמי) שהתקבלו בחברה בגין דמי הסיחור נכון ליום 31.12.2018	סך ההכנסות נטו (רווח גולמי) שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2018 בגין דמי הסיחור (במצטבר ובשוטף)	שונות
הגוש בתל אביב	פרויקט מגורים הכולל 2 בניינים ובהם 57 יחידות דיור	שנת 2013	בחודש ספטמבר 2018 התקבל טופס 4 לפרויקט, הדירות נמסרו לרוכשים	המימון התקבל בחודש מאי 2016	15.7 מיליון ש"ח	15.7 מיליון ש"ח	15.7 מיליון ש"ח	
כוכב הצפון בתל אביב	פרויקט מגורים בן מגדל אחד שעתיד למנות 83 יחידות דיור על פני 25 קומות	שנת 2014	התקבל היתר בניה לפרויקט, נחתם הסכם קבלן והעבודות של הפרויקט החלו. מועד סיום בנייה משוער הינו ספטמבר 2021.	המימון התקבל בחודש יוני 2018	כ-28 מיליון ש"ח	כ-26 מיליון ש"ח	כ-26 מיליון ש"ח	1. בחודש ינואר 2019 התקבל סך של כ-1 מיליון ש"ח נוספים מדי הסיחור. יתרת דמי הסיחור אמורים להיות משולמים לרג'נסי במהלך המחצית הראשונה של שנת 2019. 2. רג'נסי חתמה על הסכם ייעוץ עם חלק מחברי הקבוצה (שהיו בעלי זכויות במקרקעי הפרויקט) ומכוחו מעניקה להם רג'נסי שירותי יעוץ בתחומים שונים הנוגעים לבנית הפרויקט. שירותים אלו יועמדו עד לגמר הפרויקט וקבלת טופס 4, אלא אם תתקבל החלטה על ידי חברי הקבוצה להביא את הסכם הייעוץ לידי סיום קודם לכן. 3. 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 פועלים 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 חגי' (בעלי השליטה בחברה) אשר נמנים בעצמם (כמו גם גורמים אחרים להם קשרים עסקיים עם האחים חגי') על בעלי הזכויות במגרש 100. 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

שם הפרויקט	תיאור הפרויקט	מועד השלמת ארגון הקבוצה	סטטוס הפרויקט	מועד העמדת מימון בפועל על ידי בנק מממן לחברי הקבוצה	סך הכנסות נטו (רווח גולמי) להן היתה החברה זכאית בגין ארגון קבוצת הרכישה	סך הכנסות נטו (רווח גולמי) שהתקבלו בחברה בגין דמי הסיחור נכון ליום 31.12.2018	סך ההכנסות נטו (רווח גולמי) שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2018 בגין דמי הסיחור (במצטבר ובשוטף)	שנות
								מהיר של הפרויקטים ולהוזיל את עלויות הצדדים ⁸⁴ .
פרויקט רמת אביב בתל אביב	בניין מגורים שעתיד למנות 9 קומות ולכלול 28 יחידות דיור וכן קומות גג	שנת 2013	בניית הפרויקט נמצאת בעיצומה וצפויה להסתיים ברבעון הרביעי של שנת 2019.	התקבל בחודש דצמבר 2014	כ-17.5 מיליון ש"ח	כ-17 מיליון ש"ח	כ-17 מיליון ש"ח	יתרת התמורה צפויה להתקבל ברגיסי עד לסיום הפרויקט ברבעון הרביעי לשנת 2019.
קריניצי רמת גן	בניין מגורים המונה כ-120 יחידות דיור על פני 24 קומות על עמודים בתוספת קומת גג	שנת 2015	בחודש פברואר 2017 התקבל טופס 4 לפרויקט, הדירות נמסרו לרוכשים	התקבל בחודש ספטמבר 2014	כ-24 מיליון ש"ח	כ-24 מיליון ש"ח	כ-24 מיליון ש"ח	
פרויקט הארבעה	פרויקט משרדים ומסחר בן 36 קומות ברחוב הארבעה בתל אביב. הפרויקט נבנה במתחם בשטח כולל של כ-6,000 מ"ר, עליו נבנו 2 מגדלי משרדים.	שנת 2016	ברבעון השני של שנת 2017 התקבל טופס 4 לפרויקט (למעט למבואת הכניסה, שצפוי להתקבל ב- חציון שני של שנת 2019)	שנת 2011	כ-125 מיליון ש"ח	כ-125 מיליון ש"ח	כ-125 מיליון ש"ח	א. נכון למועד זה, בניית המגדל הסתיימה ובימים אלה מושלמת בניית מבואת הכניסה. ב. 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). ג. בנוסף לארגון קבוצת הרכישה, שווקו על ידי החברה וחגי' מגדלי הארבעה מלוא החניות הנוספות שהוחזקו על ידן בפרויקט, לרבות חניות הנכללות בחניון הציבורי בפרויקט (אשר שויכו, עד למועד מכירתן כאמור, לתחום הנדל"ן להשקעה של החברה). על רוכשי החניות

יובהר כי בשל העובדה שחלק מבניית הפרויקט הינו משותף 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, שחתמו ביניהן על הסכם שיתוף (כך שהן תהוונה צד אחד לכל ההסכמים הנוגעים לפרויקט ובכלל אלה הסכם המימון והסכם הקבלן הראשי). לאור העובדה שלהחלטה כאמור עשויה להיות השפעה על רגיסי (שכן דמי הארגון להם זכאית רגיסי צפויים להתקבל מהבנק המלווה בפרויקט את הקבוצה "המאוחדת", כך שקבלתם מותנית בעמידת חברי כל הקבוצה המאוחדת, לרבות חברי הקבוצה שאורגנו על ידי האחים חגי', בהתחייבותיהם מול הבנק המלווה), אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון רגיסי ביום 4 במרץ 2018, כי היה ובשל עילה הנוגעת לחברי הקבוצה שאורגנה על ידי האחים חגי', ייגרם לחברה נזק כלשהו ובכלל זה יעוכבו דמי הארגון להם זכאית רגיסי, ישפו האחים חגי' את רגיסי בגין כל נזק כאמור מיד בסמוך למועד בו הנוזק האמור הפך לחלוט.

שם הפרויקט	תיאור הפרויקט	מועד השלמת ארגון הקבוצה	סטטוס הפרויקט	מועד העמדת מימון בפועל על ידי בנק מממן לחברי הקבוצה	סך הכנסות נטו (רווח גולמי) להן היתה החברה זכאית בגין ארגון קבוצת הרכישה	סך הכנסות נטו (רווח גולמי) שהתקבלו בחברה בגין דמי הסיחור נכון ליום 31.12.2018	סך ההכנסות נטו (רווח גולמי) שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2018 בגין דמי הסיחור (במצטבר ובשוטף)	שונות
	הדרומי שמביניהם נבנה על ידי קבוצת הרכישה שאורגנה על ידי החברה והצפוני שמביניהם נבנה ביזמות על ידי חגי' מגדלי הארבעה.							האמורות נמנה גורם הקשור למר עידו חגי' (מבעלי השליטה בחברה) וכן האחים יצחק ועידו חגי' (בעלי השליטה בחברה) עצמם, שרכשו 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.

6.7.3. פילוח הכנסות

לפרטים ראה ביאור 22 לדוחות הכספים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 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 ורג'נסי, כל זמן שתהיינה חברות בקבוצות הרכישה הרלוונטיות, יחולו כלל הזכויות וההתחייבויות מכוח הסכם השיתוף, בהן יישאו יתר חברי קבוצת הרכישה, וזאת ביחס זכויות בהן הם מחזיקים בפרויקטים השונים (עד למועד מכירתם).

להלן יובאו עיקרי הסכמי השיתוף שנחתמו על ידי החברה או רג'נסי (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 החתימה 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 כאמור בהתאם להיתר הבניה שיתקבל בפועל (יצוין כי חלק מהסכמי השיתוף קובעים גם מנגנונים לאיזון שווי הקרקע בהתאם לחוות דעת שמאית). כל חבר קבוצה יידרש להעמיד את כל הסכומים הדרושים לתשלום חלקו בעלויות הבניה והנלוות עם התקדמות הבניה ולפי צורכי הפרויקט, כפי שייקבע על ידי הגורמים שנקבעו לכך בהסכם השיתוף (כגון חברת הניהול והפיקוח של הפרויקט ו/או הנציגות/הוועד המפקח של הפרויקט המורכבים מנציגי הקבוצה שנבחרו על ידי האסיפה הכללית של חברי הקבוצה).

ד. חלוקת היחידות שניתן לבנות במסגרת הפרויקט (והשטחים המוצמדים אליהן) נעשית בהתאם לתכנון רעיוני וראשוני של הפרויקט בלבד, מבלי שנערכו ו/או הוגשו תכניות לרשויות. חלוקת היחידות בפועל תיעשה רק לאחר תכנון שיבוצע עם קבלת היתר בניה לפרויקט ועל בסיס התוכניות המאושרות יבוצע איזון שמאי (ככל שיידרש), כמפורט לעיל.

ה. במסגרת הסכם השיתוף מסמיכים חברי הקבוצה את הוועד המפקח/הנציגות לנהל בשם מו"מ ולחתום בשם 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/הנציגות⁸⁵ 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 שתניתן לו.

⁸⁵ 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.

- 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 שייוחד למפר (וזאת מבלי לגרוע מטענות הקבוצה בדבר הנזקים שנגרמו לה בפועל עקב הפרה יסודית כאמור). בנוסף, אי עמידה במועדי תשלומים שונים עלולה אף לגרור את ביטול הרכישה מול השותף המפר, חילוט כל תשלום ששולם על ידו עד לאותו מועד ומכירת חלקו בממכר לאחרים, כקבוע בהסכם השיתוף. כמו כן, שותף שלא ישלם במועד את הסכום אותו התחייב לשלם, ישלם לקבוצה, באמצעות תשלום לחשבון הבנייה, כל סכום שבפיגור, בתוספת ריבית שקלית שנתית בשיעור שנקבע, בגין תקופת הפיגור, וזאת מבלי לפגוע בזכות השותפים למכור את חלקו בממכר.
- כך נקבע בחלק מההסכמים כי אם כתוצאה מהפרתו של הסכם השיתוף על ידי אחד או יותר מחברי הקבוצה, ייווצר מצב זמני בו לא ניתן יהיה לקיים את התחייבויות השותפים כלפי צדדים שלישיים, על פי אחוז ההשתתפות שנקבע לכל אחד מחברי הקבוצה, תהיה הנציגות מוסמכת להגדיל את אחוז ההשתתפות של יתר השותפים, באופן זמני, על בסיס יחסי של כל מקיימי הסכם השיתוף, במטרה להשיג את מלוא הסכומים הדרושים למילוי התחייבויות השותפים כלפי צדדים שלישיים, וזאת עד לתיקון אותה הפרה על יד הצד המפר.
- ז. חברי הקבוצה מתחייבים לשפות את חברי הנציגות והנאמן, שהינו בד"כ עוה"ד יצחק חגי' (מבעלי השליטה בחברה ודירקטור בחברה)⁸⁶, אשר הינו מיופה כוחם של חברי קבוצת הרכישה ונאמנם לצורך ביצוע האמור במסגרת הסכם השיתוף (להלן: "**הנאמן**"), בגין כל סכום שאלו ייאלצו לשלם בגין תביעות ו/או דרישות שתופנינה כלפיהם במסגרת תפקידם, לרבות הוצאות שכר טרחה משפטי. שיפוי זה לא יחול על פעולה שנעשתה בחוסר תום לב ו/או בזדון ו/או בניגוד להוראות הסכם השיתוף.
- ח. עם אכלוס הפרויקט (קבלת טופס 4) והשלמת מלוא התחייבויות חברי הקבוצה כלפי צדדים שלישיים, תסיים הנציגות את כהונתה ובחלק מהפרויקטים נקבע כי היא תוחלף בחברת ניהול שתמונה בהתאם להוראות הסכם השיתוף ושבעלות ההתקשרות עמה יישאו כלל חברי הקבוצה.
- ט. כן מסדיר ההסכם את מנגנון ההקמה, בניית וניהול הפרויקט; מנגנוני פיצוי בגין סטיות בין החלוקה המתוכננת לחלוקה בפועל; מנגנוני קבלת החלטות באסיפה הכללית של המשתתפים ומנגנון כינוסה; הוראות הנוגעות לאופן מינוי הנציגות/הוועד המפקח (שהיו אחראיים בעצה אחת עם חברת הניהול והפיקוח על ניהול כל הדרוש לשם הקמת הפרויקט עבור הקבוצה), סמכויותיו (ובכלל אלה מינוי חברת הניהול והפיקוח ופיקוח עליה, מינוי יועצים ובעלי תפקידים שונים, אישור הוצאות הפרויקט, הנפקת דוחות לחברי הקבוצה, ניהול חשבון הבניה וקבלת החלטות בקשר עם תכנון והקמת הפרויקט) ואופן התנהלותו; התקשרות עם קבלן בניה, הליך הבניה וסיומה ומסירת החזקה יחידות; ניהול, אחזקה ורישום הבניין בבית משותף; הוראות לעניין חלוקת מקומות החניה ומחסנים בין חברי הקבוצה; מגבלות מכירת זכויות בטרם סיום הקמת הפרויקט; הוראות הנוגעות להצמדת חלקים מסוימים במגרש וזכויות בניה, קיימות, ועתידיות, שלא נוצלו ושלא הוצמדו ליחידות ששווקו ליתר חברי הקבוצה וכן זכויות בניה שתתווספנה לרבות כתוצאה מניוד זכויות, ליחידה מסוימת בפרויקט, שלרוב מוחזקת על ידי החברה או רג'נסי והוראות בדבר מנגנון הבוררות שיחול בין הצדדים להסכם.

⁸⁶ לפרטים אודות קבלת אישור האסיפה הכללית של החברה להתקשרות במסגרתה יעניק משרד עוה"ד שבראשות מר יצחק חגי' לחברה וללקוחותיה שירותים משפטיים ראה להלן.

כל עוד לא תשווקנה החברה ורג'נסי את מלוא הזכויות שרכשו בחלק מהפרויקטים אותם הן מארגנות, אזי למעשה הן תפעלנה לבניית אותם פרויקטים, יחד עם יתר חברי הקבוצה הרלוונטיות.

פעילות משותפת זו עם יתר חברי הקבוצה כוללת את רכישת המקרקעין (או במקרה שבו החברה רוכשת בתחילה את המקרקעין, אזי היא תיוותר חברת קבוצה בכל מועד לגבי היחידות שטרם נמכרו על ידה) והשבחתם בדרך של תכנון וקידום פעולות לאישור התכנון אצל הרשויות הרלוונטיות לשם קבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים להקמת הפרויקט במקרקעין; התקשרות עם ספקים ויועצים שונים לביצוע הפרויקט, ובכללם התקשרות עם קבלן בדרך כלל לקבלת שירותי Turn-key במסגרתם מבצע הקבלן את עבודתו כקבלן ראשי בפרויקט, בין לבדו ובין ביחד עם קבלני משנה הכפופים לו, משלב בניית השלד ועד לשלב עבודות הגמר; התקשרות עם גוף מממן למימון הרכישה וההקמה⁸⁷; ומימוש ומכירה של הזכויות בפרויקט (בין אם עובר לבניה, במהלך שלב הבניה או לאחר השלמתה).

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

כמו כן, בזמני משבר כלכלי, בנקים מקשיחים את תנאי הענקת האשראי שלהם, דבר העלול להביא לדרישה להצגת הון עצמי גבוה לשם קבלת המימון לבניית הפרויקטים לחשיפות נוספות הקיימות לחברה כתוצאה מאופן פעילותה ראה סעיף 6.7.1.1 לעיל.

6.7.6 **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 בשלבו המתקדמים, נכון למועד זה התקשרה החברה (במאוחד) במספר פרויקטים נוספים המשויכים לתחום הפעילות, בהם טרם החל הליך השיווק:

6.7.6.1 **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.

מימוש אופציה א'

ביום 21 באפריל 2016 מימשה רג'נסי את אופציה א' והתקשרה עם מרבית בעלי הזכויות נשוא אופציה א', ובכלל זה גם עם המסחר אשר רכש חלק מהזכויות בממכר נשוא אופציה א', בהסכם לרכישת זכויות המוכרים במקרקעין, אשר מהוות כ-37% מהמקרקעין, וזאת בתמורה לסך של כ-13 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. בחודש אוקטובר 2018 הושלמה חתימת כלל בעלי הזכויות נשוא אופציה א' על ההסכם האמור.

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.

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 תידרש רג'נסי לשאת עבור מימוש האופציות,

⁸⁷ 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.

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**")⁸⁸ ובנוסף תעביר רג'נסי 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.

נכון למועד זה, רג'נסי העבירה למסחר מקדמה בסך של כ-25.6 מיליון ש"ח על חשבון הסך המקסימאלי, שהורכבה מתשלום סך של 4 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) 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 ו/או ככל ולא ייחתם תוספת להסכם המכר עם חלק מבעלי הזכויות במקרקעין (המסדירה את חלוקת התמורה בגין פינוי המקרקעין בין תמורה כספית לבין קבלת דירות הפרויקט) עד חלוף 12 חודשים ממועד חתימת התוספת (נכון למועד זה, הצדדים במגעים להארכת המועד האמור) (להלן: "**ההסכמים**" ו-"**המועד הקובע**", בהתאמה), המסחר יחזיר במועד הקובע את סכום המקדמות בתוספת ריבית שנתית בשיעור של 8% ממועד חתימת התוספת. בנוסף, במקרה כאמור רג'נסי תוכל לפעול להגיע בעצמה להסכמה עם אותם בעלי זכויות/גורמים, ובמקרה זה העלויות בהן תישא רג'נסי בשל הסכמה זו תופחתנה מזכאות המסחר. יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח נחתמו ההסכמים עם כלל הפולשים ואולם טרם נחתמה התוספת להסכם המכר כאמור לעיל.

מגבלות המשפיעות על יכולת מימוש הפרויקט

א. כנגד חלק מהמחזיקים באופציה א', החברה והמסחר, הוגשה תביעה על ידי צד ג', במסגרתה טען אותו צד ג' לזכויות במקרקעין. בהתאם להסכם פשרה שנחתם ביום 16 בפברואר 2017 בין אותו צד ג' לחברה ולמסחר, אשר קיבל תוקף של בית משפט המחוזי בתל אביב, הסכימו הצדדים כי תביעת צד ג' נגד אותם מחזיקים באופציה א' תהא כספית בלבד (כך שלא יהא בתביעה האמורה בכדי למנוע את התממשות הפרויקט), וכי כל סכום אשר ייקבע כי צד ג' יהיה זכאי לקבל ישולם על ידי בעלי האופציה א' ו/או המסחר, כך שלאותו צד ג' לא תהא כל טענה כלפי החברה.

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 רג'נסי מנהלת דיונים עם אותו צד ג', ובמקביל, ולאור התביעה שמנהלים בעלי הזכויות כנגד אותו צד ג', רג'נסי בוחנת את האפשרות של הגשת תביעה בנושא זה מטעמה. במקביל, פועלת רג'נסי להסרת הערת אזהרה זו.

ג. נכון למועד זה, קיימים במקרקעין 4 פולשים שנחתמו עמם הסכמי פינוי. 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'.

ד. בשל הליכי פשיטת רגל המתקיימים אחד מהמוכרים שהיו צד לאופציה א', הועלו על ידי המנהל המיוחד בפשיטת הרגל טענות כנגד מכירת זכויותיו של אותו מוכר, ולבקשתו של המנהל המיוחד ניתן על ידי בית משפט צו איסור דיספוזיציה לגבי זכויותיו של אותו המוכר. רג'נסי פועלת להסרת הצו, בהסכמת הכונס.

ה. בשל חובות ארנונה של חלק מהמוכרים לעיריית תל-אביב (שמרביתם אינם קשורים למקרקעין) וחובות ארנונה של חלק מהפולשים, עיריית תל-אביב מעכבת את מתן אישורי העברה של הנכס בטאבו. רג'נסי פועלת להסדרת הנושא למול העירייה.

יצוין כי עפ"י התב"ע החלה ביחס למקרקעין נכון למועד זה, סה"כ שטחי הבניה במקרקעין הינם 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 רג'נסי לפעול לשינוי התב"ע, כך שהפרויקט יכלול כ-168 יחידות דיור בסה"כ (תוספת של 33 יחידות מכוח הקלת שבס ותוספת של 39 יחידות נוספות מכוח שינוי התב"ע), ואולם אין כל וודאות שיתקבלו לכך האישורים הנדרשים על פי דין וכן אין כל וודאות ביחס להתממשות הפרויקט בשל המגבלות המשפיעות על יכולת מימוש הנכס אשר תוארו לעיל.

⁸⁸ יובהר, למען הסר ספק, כי הסך המקסימאלי כולל את עלויות מימוש אופציה א' ואופציה ב'.

פרטים נוספים על הפרויקט

א. הצגת הפרויקט

פרטים	סעיף
סחרון יפו	שם הפרויקט:
חלקה 3 בגוש 6999, רחוב סחרון 1-3, 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% (בכפוף למתן יחידות הפיצוי למפונים, כמפורט לעיל)	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
בכפוף להשלמת מימושי האופציות והסדרת כלל המגבלות הנוכחיות, מלוא הזכויות בפרויקט תוחזקנה על ידי רגינסי, שהינה תאגיד מדווח בבעלות מלאה של החברה.	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. השלמת החתימות על הסכם המכר מכוח אופציה א' בוצעה ביום 15.10.2018.	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:
טרם ידוע	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:
אין	הסכמים עם קבלני ביצוע:
טרם ידוע	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
זכות חוזית לרכישת הבעלות מכוח הסכמי המכר שתוארו לעיל.	זכויות משפטיות בקרקע:
ראו לעיל	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
ראו לעיל	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:
להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים וזאת בהתבסס על מחירים באזור.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:
נמצא באזור אורבני בקרבת קווי תחבורה ציבורית וכבישים.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
ראו לעיל במגבלות המשפיעות על מימוש הנכס וכן נושא הפיננסי הנדרשים.	נושאים מיוחדים:

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט (סחרון יפו), ליום 31 בדצמבר 2018			
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	
מגורים	11,712	168	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 2016	שנת 2017	שנת 2018 (שנת הדיווח)				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
1,885	16,215	20,715	21,956	24,555	25,024	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
53	689	689	689	4,527	4,527	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
-	515	580	1,267	1,273	1,579	עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
1,938	17,420	21,984	23,912	30,355	31,130	סה"כ עלות מצטברת
1,938	17,420	21,984	23,912	30,355	31,130	סה"כ עלות מצטברת בספרים

בכוונת רגינסי לפעול לגבש קבוצת רוכשים אשר תרכוש ממנה את הזכויות במקרקעין ותפעל לבניית הפרויקט, אם כי אין הכרח שהחברה תממש את הפרויקט בדרך זו ויתכן שתפעל בפרויקט כיוזמת.

6.7.6.2

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"), אשר ביום 1 ביולי 2018 התקשרה 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.

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). לענין זה יצוין כי במהלך חודש אוקטובר 2018 התקשרה חברת הפרויקט בהסכם עם אחד הפולשים המסדיר את פיננויו מהמקרקעין, כאשר בהתאם להוראות ההסכם, העמידה חברת הפרויקט לאותו גורם מקדמה בהיקף לא מהותי על חשבון זכאותו העתידית לתמורה עליה סוכם בגין פיננויו.

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.

בנוסף יצוין כי השותף התקשר ביום 25 ביוני 2018 עם בעלי הזכויות בתוספת להסכם האופציה, במסגרתה ניתנה הסכמת בעלי הזכויות לסיחור האופציה מהשותף לחברה הפרויקט, וכן הוסכם במסגרתה כי וככל ויוקצו למחזיקים בחלקה הסמוכה למקרקעין יחידות לצורך פינניים על ידי חברת הפרויקט ו/או מטעמה, עד 7 יחידות תקווצנה מהיחידות שבעלי הזכויות יהיו זכאים להן מכוח הסכם המכר (זאת ככל והאופציה והאופציה הייחודית תמומשנה, הסכם המכר בין הצדדים ייכנס לתוקפו והפרויקט יוקם).

עיקרי הסכם האופציה הייחודית:

כאמור לעיל, להסכם האופציה צורף 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 פינוי 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%⁸⁹ ממספר יחידות הדיור שניתן יהיה לבנות במתחם על פי התוכנית החדשה (ככל שתאושר)⁹⁰ (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 שוויים יהווה כ-28% משווי כלל השטחים המסחריים במתחם⁹¹.

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 בנית 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 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

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 הפרויקט, אשר תהא הגורם שיממש (ככל שיממש) את האופציה הייחודית. להלן עיקרי הסכם בעלי המניות שנחתם בין הצדדים :

א. 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.

⁸⁹ 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.

⁹⁰ 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 להוות יחידות הדיור שתוקנינה לבעלי הזכויות מסך הזכויות הכולל של חברת הפרויקט 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 שיינתנו בעתיד שינויים בנתונים שתוארו לעיל. (ב) בעלי הזכויות יהיו רשאים להמיר עד 30 יחידות דיור בתמורה כספית והכל כפי שמעוגן במסגרת הסכם המכר.

⁹¹ ראה ה"ש קודמת לעיל, אשר תחול גם לעניין שטחי המסחר, בשינויים המחויבים.

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 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 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) ושלא 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.

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 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 התב"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 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 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.

6.7.6.3 פרויקט בת ים

בחודש נובמבר 2018, הושלם הסכם מיום 3 בינואר 2016 (להלן בסעיף זה: **"ההסכם"**) עליו חתמה רג'נסי עם צדדים שלישיים (להלן: **"השותפים"**), ובמסגרתו רכשה רג'נסי 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, בתמורה לסך כולל של כ-59 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, ובהתאם לתנאי ההסכם, השלמתו הייתה כפופה לאישור התבי"ע שתפורט להלן ואישור שר הפנים למכירת המקרקעין לשותפים, אשר התקבלו זה מכבר. יצוין שהחברה השלימה את תשלום חלקה והשותפים צפויים לשלם את יתרת התמורה בחודש אפריל 2019 בהתאם לאישור שניתן לכך על ידי העירייה.

כאמור, בהתאם להסכם, רג'נסי רכשה מהשותפים (רג'נסי והשותפים יקראו להלן ביחד: **"הצדדים"**) 45% מזכויותיהם במקרקעין, לרבות זכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות במקרקעין (להלן: **"הממכר"**). בתמורה לממכר, שילמה רג'נסי סך של כ-26 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: **"התמורה"**), המשקף את עלות רכישת חלקה של רג'נסי בכלל הזכויות בפרויקט (בנוסף, נשאה רג'נסי במס הרכישה בגין הזכויות הנרכשות, הן בגין העסקה במסגרתה רכשה רג'נסי זכויות אלו מהשותפים והן בגין רכישת הזכויות האמורות (עוד טרם נמכרו לרג'נסי) על ידי השותפים מהעירייה.

השותפים המחזיקים לטובת רג'נסי את זכותם להשבת כספים מעיריית בת ים במקרה של ביטול הסכם המכר ושעבדו לטובת רג'נסי ברשם החברות את זכויותיהם במקרקעין, לרבות זכותם להשבת כספים מעיריית בת ים במקרה של ביטול הסכם המכר. 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 רג'נסי.

בנוסף, העמידה רג'נסי לאחד השותפים הלוואה בסך של כ-7 מיליון ש"ח, כשלהבטחת התחייבותה שעבד אותו צד לטובת רג'נסי שעבוד על זכויותיו במקרקעין ובנוסף הועמדה לטובת רג'נסי ערבות על ידי בעל השליטה באותו צד. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 5% ותוחזר לרג'נסי מכל תמורה שניתן למשוך מהפרויקט אך לא יאוחר מ-48 חודשים ממועד העמדתה.

עוד מסדיר ההסכם את עקרונות שיתוף הפעולה בין הצדדים במסגרת הפרויקט, כאשר בכלל זה הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. לרג'נסי תהיה שליטה על ניהול הפרויקט, לרבות תכנון, שיווק, פרסום, בניה, מימון וכו'. רג'נסי תשווק את הפרויקט, תמורת 1.5%, בתוספת מע"מ, ממחירי המכירה של היחידות.
2. השותפים יפעלו לקידום התוכנית, בתיאום ובהסכמה עם רג'נסי.
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.

יצוין כי בהתאם לתב"ע שאושרה, ניתן יהיה לבנות פרויקט בן 29 קומות, מתוכו 21 קומות למגורים (כ-170 יחידות דיור, כמו שעשויה לגדול, בכפוף לקבלת הקלות, ל-187 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. בכוונת רג'נסי לפעול לגיבוש קבוצת רוכשים אשר תרכוש מהצדדים את הזכויות במקרקעין ותפעל לבניית הפרויקט, אם כי יובהר כי אין הכרח שהצדדים יממשו את הפרויקט בדרך זו וייתכן ויפעלו בפרויקט כזממים. יצוין כי החברה ושותפיה פועלים להתקשר בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, כאשר ככול שהתקשרות זאת תצא אל הפועל ישועבדו מקרקעי הפרויקט לטובת הבטחת האשראי.

פרטים נוספים על הפרויקט

א. הצגת הפרויקט

פרטים	סעיף
בת ים	שם הפרויקט :
חלקה 218 בגוש 7124 וחלק מחלקות 216 ו- 219 בגוש 7124 במתחם קוממיות שפרבר בעיר בת ים.	מיקום הפרויקט :
ראה סעיף זה לעיל	תיאור קצר של הפרויקט הצפוי :
45%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט :
45% מהזכויות בפרויקט מוחזקות על ידי רג'נסי, הנמצאת בבעלות מלאה של החברה	מבנה האחזקה בפרויקט :
שא שם ברכה והשקעות בע"מ, שלמיטב ידיעת החברה הינה בבעלות ה"ה אברהם מתן וששון שלום, מחזיקה ב- 25% מהזכויות בפרויקט.	ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרויקט :
מלאי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים :
טרם הושלם.	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט :
כ-3,169 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט :
טרם ידוע	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן) :
טרם ידוע	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל :
טרם ידוע	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל :
אין	הסכמים עם קבלני ביצוע :
מחצית ראשונה של 2020 (מתוכנן)	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן) :
זכות חוזית לרכישת הבעלות.	זכויות משפטיות בקרקע :
ראה סעיף זה לעיל	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר) :
-	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט :
להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים וזאת בהתבסס על מחירים באזור.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת :
נמצא באיזור אורבני בקרבת קווי תחבורה ציבורית וכבישים.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט :
-	נושאים מיוחדים :

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט (בת ים), ליום 31.12.2018 (חלק החברה בזכויות שתפורטנה להלן - 45%)		
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות
מגורים	18,700	170
תעסוקה	5,420	ל"ר
מסחר (עיקרי)	800	ל"ר

ג. עלויות שהושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח) (חלק החברה בעלויות שתפורטנה להלן - 100%)

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
20,735	20,735	20,735	20,735	20,735	26,296	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
3,129	3,129	3,129	3,129	3,129	3,129	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
-	110	110	110	110	110	עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
23,864	23,974	23,974	23,974	23,974	29,535	סה"כ עלות מצטברת
23,864	23,974	23,974	23,974	23,974	29,535	סה"כ עלות מצטברת בספרים

6.7.6.4. 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 לצד 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 וההקמה; ומימוש ומכירה של הפרויקט או שטחים בפרויקט.

תחום יזמות הנדל"ן בישראל מושפע בעיקר מהמבצ 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 התחדשות העירונית 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 ליוזם), 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, חסימה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

הקמת פרויקט תלויה במצב התכנון והרישוי החל על המקרקעין הרלוונטיים. התנאי הראשון לבניה הוא קיומה של תכנית בנין עיר ("תב"ע") תקפה שאושרה על ידי רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט לייעוד המתאים. היזם פועל מול רשויות התכנון לאישור התב"ע הדרושה לצורך הוצאת היתרי הבניה, וכן פועל להכנת תכניות העבודה האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבניה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני הדרוש על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.

יובהר כי הפעילות היזמית מחייבת קבלת אישורים והיתרים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 והתקנות שהוצאו מכוחו. תהליך קבלת האישורים וההיתרים מול הרשויות הרלוונטיות וועדות התכנון נמשך זמן רב, מצריך העסקת בעלי מקצוע שונים (אדריכלים ויועצים בתחום) ולעיתים כרוך בהוצאות רבות. התחייבויות שונות בקשר עם קבלת אישורים והיתרים כאמור, עיכובים או דחיות עשויים לעכב את בניית הפרויקטים.

בשנים האחרונות, לאור המגמה להגדיל את היצע יח"ד, פורסמו הקלות לפיהן הועדה המקומית לתכנון ובניה תהיה רשאית להגדיל את מספר יח"ד בפרויקט מסוים, בין אם הגדלת יח"ד תהיה ללא תוספת זכויות בניה ("הקלת שב"ס") ובין אם תהיה הגדלה של זכויות הבניה ("הקלת כחלון") כמפורט להלן:

(1) הקלת שב"ס - על פי תקנה תכנון ובניה "סטייה ניכרת מתוכנית" (הוראת שעה) ה'תשע"ד-2013, יזם רשאי לבקש מהועדה המקומית לתכנון ובניה הגדלת יחידות המגורים בפרויקט בשיעור העולה על 20% אך לא יותר מ-30% בהתאם לתנאים שנקבעו בהוראת השעה האמורה אשר הינה בתוקף עד חודש דצמבר 2019 (להלן: "הקלת

שב"ס"י). (2) הקלת כחלון - הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תהיה רשאית לאשר בהליך של הקלה תוספת של עד 20% מזכויות הבניה מהשטח הכולל לטובת הוספת יחידות דיור ושטחי שירות הצמודים להן או הנדרשים בשל הוספתן, במגרשים המיועדים לבניה רוויה ברשות עירונית, תוך הגדלת שטח הבנייה הכולל ובמסגרת הליך הרישוי בלבד. התיקון הנ"ל הינו בתוקף עד לחודש דצמבר 2019.

כמו כן, החברה כפופה להוראות תחיקתיות שונות ופיקוח מצד הרשויות השונות, עימן באה החברה במגע. בין היתר חלים על החברה החוקים דלהלן והתקנות שמכוחם: חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958, חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969, חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963, חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972, פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961, פקודת הנזיקין (נוסח חדש), תשכ"ח-1968, פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) תש"ל-1970 וחוקים שונים הנוגעים לאיכות הסביבה, בין היתר, החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961 והחוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), תשנ"ב-1992.

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 לזים, לידע מקצועי ולניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע, פיקוח ושיווק בתחום הייזום ובהתנהלות מול רשויות התכנון מהווה מחסום כניסה לתחום פעילות הנדל"ן היזמי. מחסום היציאה העיקרי הינו יכולת המימוש והמכירה של פרויקטים גמורים או בשלבי הבניה, אשר נגזרת, בין היתר, ממיקומן של הקרקעות, מצבן התכנוני ותנאי הביקוש וההיצע השוררים בשוק. כמו כן, התחייבויות ארוכות טווח, הן חוזיות והן על פי דין (לרבות מכוח חוק המכר), כלפי רוכשים, בעלי הדירות הקיימות (בפרויקטי התמ"א) ורשויות וכן סילוק מוקדם של מסגרות מימון העלול להטיל קנסות שבירה מהותיים, מהווים אף הם מחסומי יציאה משמעותיים.

6.8.1.6 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 ביוזום, 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 פינוי בינוי, 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-6,000 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 הרלוונטיים.

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 בתל אביב

6.8.2.1.1. רכישת הזכויות במקרקעי פרויקט הארבעה

א. ביום 3 במרץ 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 נוידו אל המגרש האמור, 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. בנוסף, מעמידה החברה, באמצעות קבלן משנה, שירותי ניהול לחברי הקבוצה במגדל הצפוני.

6.8.2.1.3. תחום הנדל"ן היזמי כלל את שטחי 33 קומות המשרדים במגדל הצפוני, שטחי המסחר בקומות הקרקע של המגדל הצפוני והגלריה, כ-600 חניות בשני המגדלים וכ-2,300 מ"ר מחסנים, ואולם נכון למועד זה, לאחר שמרבית הזכויות האמורות כבר שווקו על ידי חגי' מגדלי הארבעה והחברה (לרבות זכויותיה של חגי' מגדלי הארבעה בשטחי המסחר במגדל הצפוני והגלריה, אשר נמכרו בעסקת תשואה), תחום הנדל"ן היזמי כולל את יתרת המחסנים בלבד.

בנוסף, מוסיפות החברה וחגי' מגדלי הארבעה להחזיק בטרקליני העסקים בשני המגדלים, המשויכים לתחום הפעילות המפורט בסעיף 6.12 להלן.

יצוין כי נכון למועד זה שיחרר הבנק המלווה לחגי' מגדלי הארבעה את מלוא הפיקדון שהיה משועבד לטובתו וזאת כנגד התחייבות של חגי' מגדלי הארבעה לפיה היא תממן ממקורותיה את יתרת ההוצאות שתידרשנה לצורך השלמת הפרויקט.

6.8.2.2. פעילות התחדשות עירונית

בתחום ההתחדשות העירונית פועלת החברה באזור תל אביב והסביבה בתחום תמ"א 1 (חיזוק וחיידוש 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).

6.8.2.2.1. תמ"א 38 - כללי

לתיאור התחום והרגולציה הנוגעת לו ראה סעיף 6.8.2.2.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד שצורף לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016, אשר פורסמו ביום 30 במרץ 2017, מס' אסמכתא 034746-01-2017 (להלן: "פרק תיאור עסקי התאגיד לשנת 2016").

6.8.2.2.2. התקשרות בהסכם לשיתוף 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, שעניינה 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 לפרק תיאור עסקי התאגיד לשנת 2014, המצורף לדו"ח זה בדרך של הפניה.

נכון למועד הדוח, העמידה התחדשות עירונית לקריגר נדל"ן הלוואות, בסך קרן של כ-5.4 מיליוני ש"ח 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-10 מיליון ש"ח) (להלן: "הלוואות קריגר"). 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. להבטחת הלוואות קריגר נרשמו שעבודים על חלק מזכויות קריגר בפרויקטים, לרבות על מניות בחברות הפרויקט, החזר הלוואות בעלים, זכויות חוזיות וכו'.

בחודש ספטמבר 2018 הומצא לחברה צו כינוס נכסים ליחיד קריגר. יצוין כי במסגרת הליכי הפשי"ר של יחיד קריגר, הגישה חברת הבת תביעת חוב בסכום מהותי, הן כנושה מובטח (לרבות מכח השעבודים שצוינו לעיל) והן כנושה שאינו מובטח. לאור העובדה שבמסגרת שיתוף הפעולה עם קריגר קיימים כיום 6 פרויקטים פעילים בלבד, אשר ניהולם הינו ממילא בסמכות חברת התחדשות עירונית, וכן לאור הבטחות הקיימות לחברה מזכויות קריגר בפרויקטים, אשר ניתנו להבטחת התחייבויות קריגר, לרבות החזר הלוואות קריגר, החברה אינה סבורה כי הליכים אלו עתידים להשפיע על החברה באופן מהותי.

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 2018 לסך של כ-28.8 מיליון ש"ח לטובת קידום הפרויקטים (מתוכם סך של כ-28 מיליון ש"ח בגין הפרויקטים הפעילים). ההלוואות הועמדו בריבית של 12% עד 15% בתוספת הצמדה למדד.

6.8.2.2.3. פרויקטים בתחום הפעילות

בתחילת הפעילות המשותפת, היו לצדדים כ-25 פרויקטים. במהלך השנתיים האחרונות מכרה החברה את זכויותיה ב-3 פרויקטים לצד ג' בתמורה לרווח שאינו מהותי לחברה. ביחס ל-22 הפרויקטים הנותרים, ישנם כיום 6 פרויקטים פעילים ואילו יתר הפרויקטים בוטלו. מתוך 6 הפרויקטים הפעילים, 3 פרויקטים נמצאים בשלבי ביצוע מתקדמים (פרויקטים א'-ג') ובפרויקטים אלו נותרו לשיווק 6 יחידות דיור. לגבי יתרת 3 הפרויקטים הנוספים אותם מבצעת החברה עם קריגר, בגין פרויקט אחד (פרויקט ה'), התקבל היתר בניה והחברה פועלת להתקשרות עם קבלן ביצוע, והשניים הנותרים (פרויקט ו' ופרויקט ז') נמצאים בשלבי תכנון.

בנוסף לפעילות האמורה עם קריגר, התחדשות עירונית פועלת לקבלת היתרי בניה ב-4 פרויקטים בתחום התמ"א 38/2 (פינוי בינוי מקומי), המבוצעים על ידה באופן בלעדי, כאשר אחד מהם צפוי לצאת לשיווק בחודשים הקרובים. כמו כן לחברה הסכם עם צד ג' לעניין פרויקט נוסף בו במידה וצד ג' יוציא לפועל את הפרויקט האמור לעיל תהיה החברה זכאית לסך של 12.5% מהרווחים, כאשר במידה והפרויקט יצא לפועל (כשאינן כל ודאות לכך) צפויים הרווחים האמורים להיות זניחים לחברה.

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 הבניין⁹²), 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 ההסכם⁹³ 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 הדיירים⁹⁴.
 - 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 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 הבניה 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 שתושלמה 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

⁹² כאשר זכויות שאינן מכוח תמ"א 38 תהיינה שייכות בעתיד לכלל דיירי הבניין.

⁹³ 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.

⁹⁴ 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 שהובטחו לדיירים (כפי שהוגדרו בהסכמי תמ"א 38), תוקנה לדיירים הזכות לבטל את ההסכם תמ"א 38.

לקצב התקדמות העבודות בפרויקט (כשבסכמים 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 ושסכומן 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 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 הרלוונטי (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 עם צד ג' בפרויקטים בתחום הפינוי-בינוי בשכונת גיורא באור יהודה, בשכונת עמישב בפתח-תקוה ובשכונת רמת-אליהו בראשון-לציון. נכון למועד הדוחות הכספיים החברה אינה צופה כי הפרויקטים גיורא ורמת-אליהו יצאו לפועל. ביחס לפרויקט עמישב, החברה פועלת לקדם את הפרויקט, ואולם קידומו צפוי להיארך מספר שנים. לפרטים נוספים אודות עיקרי ההתקשרות ראה סעיף 6.8.2.2.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד לשנת 2016.

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 מגרש של 2,630 מ"ר (שטח עיקרי - כ-3,680 מ"ר). בכוונת רג'נסי למכור בעתיד את הקרקע האמורה לצד ג', כאשר נכון למועד זה, רג'נסי פועלת להגדלת הזכויות בפרויקט במטרה להשיא את שווייה של הקרקע.

6.8.2.4. רכישת זכויות במגרש המהווה חלק מתוכנית סמל צפון

ביום 6 במרץ 2014, התקשרה קבוצת חגי' 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 שמימושן צפוי להיות במגרש 122 וזאת מכוח מימוש אופציה שניתנה לה במסגרת הסכם הרכישה של מקרקעי פרויקט סומייל. בנוסף, מכוח הסכם המכר במסגרתו רכשה חגי' סומייל את זכויותיה במתחם, קיבלה חגי' סומייל כ-3 יחידות תב"ע נוספות במגרש 122.

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 יחיד 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, 540 ו-642 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
2016	2017	2018	
באלפי ש"ח			
170,207	89,583	43,087	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
(*)53,844	(*)16,446	15,489	רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (מאוחד)
(*)53,795	(*)16,044	16,005	רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (חלק התאגיד)
(*)317,453	(*)216,127	124,201	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית בנוגע להיוון עלויות אשראי עד לתחילת מועד השידוק, כאמור בביאור 2כא' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018, המצורפים לדוח זה. בהתאם לתקינה, הופחתו עלויות המימון אשר הונו למלאי לאחר מועד תחילת השידוק, כך שהרווח בגין שנים 2016-2017 המוצג בטבלה זו גדל.

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 פרויקטים בתחום התחדשות העירונית בתל אביב)

נתונים כספיים באלפי ש"ח			
2016	2017	2018	
92	92	92	מספר יח"ד/משרדים כולל בפרויקטים בהקמה
112,145	91,866	66,216	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
109,781	120,330	123,677	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה
17	3	3	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
10	9	6	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה נכון ליום 31 בדצמבר 2018
1	2	0	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח

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 ומבוססות על כך שיתרת המלאי בפרויקטים של ההתחדשות העירונית 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 יבוצעו בלוחות הזמנים החזויים.

להערכת החברה, הגורמים העיקריים העשויים לגרום לכך שהנתונים המובאים לעיל לא יתממשו ו/או יהיו שונים מהמתואר לעיל הינם כדלקמן: בניית הפרויקטים 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 השידוק 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 כזמנית יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה (לרבות עקב שינויי 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 ופרויקט התחדשות העירונית בתל אביב

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים		
אלפי ש"ח			
700	-	רבעון 1	שנת 2019
10,503	2,936	רבעון 2	
91	14	רבעון 3	
-	-	רבעון 4	
-	-		שנת 2020
-	-		שנת 2021
-	-		שנת 2022
-	-		שנת 2023 ואילך
11,294	2,950		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 2018 ו/או במועד הסמוך למועד פרסום הדו"ח (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2018 - 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 31.12.18	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהם הסכמי מכירה מחייבים			סה"כ משרדים ומחסנים שטרם נמכרו ליום 31.12.18	סה"כ הכנסות צפויות באלפי ש"ח	סה"כ עלויות צפויות באלפי ש"ח	שיעור הון עצמי מתוך העלות	סה"כ רווח גולמי כולל באלפי ש"ח	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים כוללת בפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט באלפי ש"ח
									ליום 31.12.18	ליום 31.12.17	ליום 31.12.18							
פרויקט הארבעה	רחוב תל-אביב	3.7.2011	08/11	התקבל טופס אכלוס למגדל המשרדים. טופס אכלוס לאטריום צפוי להתקבל במהלך שנת 2019.	100%	33 קומות משרדי 600 ס, כ- 2,305 חניות, מ"ר מחסני 800 וכ- מ"ר מסחר	484	שיעור השלמה כספי - 99% שיעור השלמה הנדסי - 99%	39,648 מ"ר משרדים (33 קומות), 600 כ- חניות, 536 כ- מ"ר מחסנים וכ- 800 מ"ר מסחר	39,397 מ"ר משרדים (כ- 33 קומות), 600 כ- חניות, 370 מ"ר מחסנים וכ- 800 מ"ר מסחר	כ- 1,900 מ"ר מחסנים	672,195	559,043	כ-18%	113,152	17%	213,152 (*)	

(*) נכון למועד הדו"ח, יתרת העודפים שנתר לחברה לקבל הינה כ- 9 מיליון ש"ח.

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2018 - נתונים כלליים אודות הפרויקטים																		
שם	מיקום	מועד קבלת היתר הבניה	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק הקבוצה האפקטיבי בפרויקט (%)	סך יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע יח"ד (כולל שטחי מרפסות)	השלמה כספית / הנדסית ליום 31.12.18 *	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהם הסכמי מכירה מחייבים			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.18	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 בפרויקטים לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט באלפי ש"ח
									ליום 31.12.17	ליום 31.12.18	סמוך למועד הדוח							
א'י	צפון ת"א	01/15	07/15	8/19	50.2%	4	141	99%	3	3	3	1	17,877	17,877	39%	-	0%	6,969
ב'י	צפון ת"א	6/15	07/16	5/19	50.2%	8	157	98%	3	3	2	5	34,573	25,820	72%	10,525	30%	29,124
ג'י	צפון ת"א	12/13	2/16	7/19	- **	3	174	98%	3	3	3	-	14,855	14,855	19%	-	0%	2,815

* שיעור ההשלמה נגזר משיעור ההשלמה הכספי בפרויקט.

** החברה אינה מחזיקה במישרין במניות בחברת פרויקט זו, ואולם מכוח הסכם שיתוף הפעולה של החברה עם קריגר ביחס לחברה זו, אחד משני הדירקטורים המכהנים בחברה זו הינו מטעם החברה ובנוסף מורשה החתימה של חברת הפרויקט הינו מטעם החברה.

שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.18				יתרת עלויות צפויה בפרויקט שטרם הושקעו ליום 31.12.18	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) (ללא מע"מ)			הכנסות מחוזים חתומים נכון ליום 31.12.18		מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזים מחייבים ליום 31.12.18			הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	
	קרקע, היטלים ופיתוח	בנייה	עלויות מימון שהונו לפרויקט	אחרות		מיום 1.1.19 עד למועד פרסום הדו"ח	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.18	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.17	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו		עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור (**)	צפי מהמלאי הבלתי מכור (ג)	מחיר ממוצע למ"ר לפי חשב צפי חשב צפי של המלאי הבלתי מכור					
									מקדמות שהתקבלו (א)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)								
באלפי ש"ח																		
פרויקט הארבעה	207,663	254,143	(*)76,763	14,506	5,969	מחסנים - 8,000	משרדים - 16,166	חניות רגילות - 250,000 חניות כפולות 375,000 - מחסנים - 7,000	656,898	-	-	-	12,749	15,297	8,000	15,297	2,547	17%

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונית בנכס להיוון עלויות אשראי עד לתחילת מועד השיווק, כאמור בביאור 2א' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018, המצורפים לדוח זה. בהתאם לתקינה, הופחתו עלויות המימון אשר הונו למלאי לאחר מועד תחילת השיווק, כך שהרווח הגולמי צפוי המוצג בטבלה זו גדל.

(**) להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים וזאת בהתבסס על מחירי מכירה של נכסים דומים באזור.

שם פרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.18				יתרת עלויות צפויה בפרויקט שטרם הושקעו ליום 31.12.18	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) (ללא מע"מ)			הכנסות מחוזים חתומים נכון ליום 31.12.18			מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזים מחייבים ליום 31.12.18			הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי
	קרקע, היטלים ופיתוח	בנייה	עלויות מימון שהונו לפרויקט ⁹⁵	אחרות		מיום 1.1.19 עד למועד פרסום הדו"ח	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.18	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.17	הכנסות מחוזים שטרם הוכרו		עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור	צפי מהמלאי הבלתי מכור (א)	למ"ר כולל מרפסת לפי חשב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור				
									מקדמות שנתקבלו (א)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)							
באלפי ש"ח																	
א'	1,144	13,340	-	1,180	20	-	-	28,694	9,276	55	91	6,441	8,728	33	8,544	-	0%
ב'	1,366	15,344	-	3,087	2,500	-	30,188	30,939	-	670	8,903	19,798	29,059	38	34,573	10,525	30%
ג'	853	10,746	-	2,276	300	-	-	34,040	12,027	633	2,194	-	-	-	2,827	-	0%

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.

95 בהתאם לאמור בביאור 2א' בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, הופחתו עלויות המימון שהונו לפרויקטים.

פרויקטים בתכנון

פרויקטים בתכנון נכון ליום 31 בדצמבר 2018 - 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	
								יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד
ד'	צפון ת"א	טרם התקבל	885	12/19	12/22	-	100%	12	104	12	104
ה'	צפון ת"א	1/17	2,447	6/19	2/22	-	50%	6	217	6	217

פרויקטים בתכנון נכון ליום 31 בדצמבר 2018 - נתונים על הכנסות, עלויות והמחירים בפרויקטים באלפי ש"ח													
שם	עלויות שהושקעו בפועל עד ליום 31.12.18			סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	מחיר הממוצע למ"ר כולל מרפסת בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (כולל תקופה) (ללא מע"מ) לשנה שהסתיימה ביום 31.12.18	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) סמוך למועד התשקיף		מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)	שיעור רווח גולמי צפוי (%)	
	קרקע, היטלים ופיתוח	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	תכנון ואחרות			מספר חוזים מוקדמים חתומים	מקדמות שנתקבלו (א)	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)	למ"ר כולל מרפסת לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור				
ד'	-	-	885	32,375	-	-	-	42,564	35	10,187	42,564	24%	
ה'	1,770	-	677	27,793	-	-	-	40,513	27	10,272	40,513	25%	

פרויקטים המהווים עתודת קרקע

פרויקטים המהווים עתודת קרקע ליום 31 בדצמבר 2018 - נתונים כלליים על הפרויקטים														
שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח	זכויות בנייה				
			עלות מקורית	עלויות מימון שהוונן לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.18			מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		
										יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	סטטוס הליכי תכנון
זכויות בקרקע בטבריה	רחוב אחד העם, טבריה	שנת 1996	6,009	1,260	337	(4,784)	2,822	100%	שטח המגרש 2,630 מ"ר. שטח עיקרי 3,680 מ"ר.	29	120	35	125	החברה פועלת להגדלת הזכויות בפרויקט ולמכירת הקרקע לאחר מכן
סומייל 122	אבן גבירול תל אביב	שנת 2014	9,541	-	355	-	9,896	100%	כ- 9.142 יחידות תב"ע מתוך 174 יחידות תב"ע בשטח המגרש 2,871 מ"ר.	-	-	-	-	ראה סעיף 6.8.2.4 לדוח זה

פרויקטים אחרים (שהינם בתחום ההתחדשות העירונית) :

מספר וסוג הפרויקט	שיעור ההחזקה בהון ובזכויות ההצבעה בחברת הפרויקט	מיקום מקרקעי הפרויקט שנבחר	שיעור הדיירים שחתמו על הסכם עד למועד פרסום דו"ח זה	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה	צפי העלויות עם הדיירים שטרם חתמו	דירות קיימות (ישנות)	דירות מיועדות למכירה	סטטוס תכנוני	שנות
ו' (תמ"א 1)	49.7%	צפון ת"א	71%	66.67%	-	-	32	5	הוגשה בקשה להיתר בניה.	חברת הפרויקט פועלת להחתמת יתר הדיירים על ההסכם.
ז' (תמ"א 1)	49.7%	צפון ת"א	95%	66.67%	-	-	24	6	התקבלה החלטת ועדה, החברה פועלת בימים אלה להשלמת התנאים להיתר	חברת הפרויקט פועלת להחתמת יתר הדיירים על ההסכם.
ח' (תמ"א 2)	100%	רמת גן	כ-80%	80%	כ-3.2 מיליוני ש"ח	כ-0.8 מיליוני ש"ח	9	16	הוגשה בקשה להיתר בניה.	
ט' (תמ"א 2)	100%	רמת גן	כ-90%	80%	כ-4.5 מיליוני ש"ח	כ-0.5 מיליוני ש"ח	22	20	טרם נפתחה בקשה להיתר.	
י' (תמ"א 2)	100%	מרכז ת"א	100%	80%	כ-2.3 מיליוני ש"ח	כ-1 מיליון ש"ח	15	13	טרם נפתחה בקשה להיתר, החברה פועלת להגשת בקשה בימים אלה.	

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") וכן הגדלת הזכויות אותה מבקשת החברה לבצע בקשר עם הקרקע בטבריה, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס, בין היתר, על ניסיונה 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 שנחזו 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 בהקמה שאינם מהותיים מאוד

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה (נתונים כספיים באלפי ש"ח)											
		השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	
		הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%
פרויקטים בהקמה	א'	846	5%	423	2%	-	0%	423	2%	(846)	(5%)
	ב'	13,025	28%	11,775	34%	10,525	30%	9,275	27%	8,025	23%
	סה"כ	13,871		12,198		10,525		8,852		7,179	

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 ירידה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	
		הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%
פרויקטים בהקמה	א'	(2)	0%	(1)	0%	-	0%	(1)	0%	2	0%
	ב'	10,275	30%	10,400	30%	8,702	30%	10,650	31%	10,775	31%
	ג'	(30)	1%	(15)	0%	-	0%	15	0%	30	0%
	סה"כ	10,243		10,384		10,525		10,666		10,807	

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 ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	
		הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%
פרויקטים בהקמה	מגדלי הארבעה	4,077	24%	3,312	21%	2,547	17%	1,782	12%	1,018	7%
	סה"כ	4,077		3,312		2,547		1,782		1,018	

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה											
		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 ירידה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	
		הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%
פרויקטים בהקמה	מגדלי הארבעה	1,950	13%	2,249	15%	2,547	17%	2,846	19%	3,144	21%
	סה"כ	1,950		2,249		2,547		2,846		3,144	

6.9. תחום השקעה בהד מאסטר

כמפורט לעיל, רג'נסי מחזיקה במניות המהוות 50% מהונה של הד מאסטר, המחזיקה בזכויות למספר נכסים במתחם שד"ל, שהעיקרי שבהם הינן זכויות לבניית מגדל במתחם שד"ל. על אף שזכויותיה של הד מאסטר במתחם שד"ל מסווגות בדוחותיה הכספיים של הד מאסטר כמלאי (חלקן) וכנדל"ן להשקעה (יתרתן)⁹⁶, הרי שלאור העובדה שנוכח למועד זה כוונת החברה היא שפרויקט שד"ל לא יכלול שטחי משרדים להשכרה וכן לאור העובדה שנוכח למועד זה טרם ברור מה יהיה היקף הזכויות למגורים ומלונאות שיכללו בתב"ע החדשה שעל פיה ייבנה הפרויקט, מציגה החברה את כלל זכויותיה, הישירות והעקיפות במתחם, כתחום פעילות אחד והוא תחום השקעה בהד מאסטר.

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 רג'נסי וצמרת צהלה בע"מ, הנמצאת למיטב ידיעת החברה בשליטת בני הזוג סברנה ורפי קלינה (להלן: "השותף", וביחד עם רג'נסי - "הצדדים"). לפרטים אודות הסכם בעלי המניות בו התקשרו הצדדים ביחס להחזקתם בהד מאסטר ראה סעיף 6.10.1.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד לשנת 2014, המובא בדו"ח זה בדרך של הפניה.

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)⁹⁷. 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 עיקרי) וכ-8,710 מ"ר ברוטו למשרדים, אכסון מלונאי ומסחר].

נכון למועד הדוח, חלקה של החברה (כנגזרת מההחזקה בהד מאסטר על ידי רג'נסי) 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 לייעודים 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).

על אף האמור, נכון למועד פרסום הדו"ח, הד מאסטר פועלת, באמצעות שינוי תב"ע, לתוספת זכויות משמעותית לפרויקט שד"ל, הגדלת רכיב המגורים בפרויקט ושינוי רכיב המשרדים למלונאות. בענין זה יצוין כי ביום 12 בספטמבר 2018 קיבלה הד מאסטר את פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ובניה בתל אביב (להלן: "הועדה"), בה אושרה הפקדתה של התוכנית אותה קידמה הד מאסטר (להלן: "התוכנית"). בהתאם לתוכנית (ככל שתאושר בנוסחה הקיים), ניתן יהיה להקים על המקרקעין (מעבר ליתר המבנים הקיימים כיום) מגדל הכולל 40 קומות, בהן כ-16,000 מ"ר שטחי מגורים (כולל שטחי שירות), כ-19,000 מ"ר שטחי מלונאות (כולל שטחי שירות) בלפחות 320 חדרי מלון, ושטחי מסחר בהיקף שאינו מהותי. אם וככל והתוכנית תאושר כלשונה, חלקה של הד מאסטר בזכויות הנ"ל יכלול כ-12,000 מ"ר שטחי מגורים (כולל שטחי שירות), כ-16,500 מ"ר שטחי מלונאות (כולל שטחי שירות) ומרבית שטחי המסחר. **יודגש כי בשלב זה, למרות האמור לעיל, לא ניתן לקבוע באופן מהימן וסופי מהי תוספת הזכויות לה תהא זכאית החברה עבור חלקה היחסי במתחם הנדון.**

⁹⁶ 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.

⁹⁷ 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.

יובהר כי הערכות החברה ביחס לזכויות שתיכללנה בפרויקט וחלקה של הד מאסטר בזכויות אלה מהוות מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) אשר מבוסס על הערכותיה הקיימות של החברה ואולם ההערכות האמורות עלולות להשתנות בפועל, בשל הסיבות הבאות: (א) גם לאחר שתופקד, הפקדת התכנית אינה מהווה את אישורה הסופי, ולפיכך, הזכויות שתוארו בפסקה שלעיל תוקנינה להד מאסטר רק בכפוף לאישורה הסופי של התוכנית בנוסחה הקיים, לעמידת הד מאסטר בכלל התנאים שיידרשו לאישורה הסופי של התוכנית ובקבלת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים לצורך בניית הפרויקט; ו-(ב) היקף הזכויות המדויק של הד מאסטר במגדל ייקבע בהתאם לשמאות איחוד וחלוקה אשר עתידה להיות מאושרת במסגרת אישורה הסופי של התוכנית.

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

פרטי הנכס	תיאור הנכס	שונות
א. זכויות בנייה במגדל שד"ל.	ראה סעיף 6.9.1.2 לעיל.	
ב. מלוא הזכויות בתתי חלקות 1 ו-2 בחלקה 5 בגוש 7456.	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 בהינתן בניית המגדל. נכון למועד הדו"ח, על פי הסכם השכירות והתוספות לו שנחתמו בין הצדדים, הסכם השכירות הינו בתוקף עד ליום 31.12.2019 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 תיגרס 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).	
ג. מלוא הזכויות בחלקה 7 שבגוש 7456.	שטח חלקה 7 הינו 562 מ"ר ועליה 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.	הד מאסטר צפויה להמשיך ולהחזיק בבניין לשימור גם בהינתן בניית מגדל שד"ל. נכון למועד זה נהרס החלק האחורי של הבניין לשימור, לצורך בניית המגדל.
ד. מלוא הזכויות בחלקה 8 שבגוש 7456.	שטח חלקה 8 הינו 363 מ"ר (מגרש 295) ועליה בנין מבנה חד קומתי המיועד לשימור ברחוב יבנה 33 בתל אביב, בשטח כולל של 148 מ"ר עיקרי, בייעוד למסחר, משרדים, בתי קפה ושימושים ציבוריים.	
ה. מלוא הזכויות בחלקה 10 שבגוש 7456.	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).	בהתאם לתב"ע אותה מקדמת החברה כאמור לעיל, זכויות אלו צפויות להצטרף למגדל שד"ל ולא יבנה בניין בחלקה 10.

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 בהינתן 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 הבעלים של חלקה 9 צפוי להחזיק 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

פעילות הד מאסטר ממומנת באמצעות הלוואה אותה נטלה הד מאסטר מתאגיד בנקאי, אשר יתרתה ליום 31 בדצמבר 2018 מסתכמת לסך של כ-25 מיליון ש"ח. ההלוואה האמורה מתחדשת מידי חודש (נכון למועד זה מועד פרעונה נקבע ליום 23 במאי 2019) והיא נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים +1.5% (המשולמת מדי חודש בחודשו) ומובטחת בשעבודים על חלק מנכסי הד מאסטר. יצוין כי החברה והשותף (כהגדרתו בסעיף 6.9.1.1 לעיל) ערבים להתחייבויות הד מאסטר כלפי התאגיד הבנקאי, כאשר הערבות מוגבלת לסך של עד 30 מיליון ש"ח.

בנוסף, במהלך שנת 2018 אושרה על ידי התאגיד הבנקאי מסגרת אשראי עד לסכום כולל של כ-3 מיליון ש"ח, בריבית קבועה של 3.25%. נכון למועד הדו"ח יתרת ההלוואה אינה מהותית.

כמו כן, נכון ליום 31 בדצמבר 2018, הועמדו הלוואות בעלים להד מאסטר בסך כולל של כ-39 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-21 מיליון ש"ח). מתוך הסך האמור, סך של 6.5 מיליון ש"ח הועמד להד מאסטר (בחלקים שווים על ידי החברה 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 החברה והשותף להד מאסטר נושאות ריבית בשיעור פריים +2.25%.

6.9.2.

מבנה תחום הפעילות

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

בכל הנוגע **לפעילות 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 העונתיות, 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 - 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; חוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א-1951 (יצוין כי ענף המלונאות מתאים את מכסת השעות לפי ההסכם הקיבוצי שחל עליו); וחוקים נוספים הנוגעים לנושא הנגשת המלון, בטיחות וגהות וכיו"ב.

6.9.5. גורמי הצלחה קריטיים

בכל הנוגע לפעילות יזמית - 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 - 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.

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, כמו גם השכרות נכסים לטווח קצר ("סאבלטים", למשל באמצעות Airbnb), והמתחרים העקיפים הינם "צימרים", חדרי אירוח ונופש וכן בתי מלון במדינות אחרות. כן ניתן להצביע על תחרות בהיבט של מוצרים תחליפיים עקיפים לתחום המלונאות, התיירות והנופש שמקורם בתחומי תרבות הפנאי, אך תחליפיים אלה נבדלים בטיב, באופי ובאיכות השירות.

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 חלק 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 מונטיפיורי) וכן מלונות נוספים (כגון NYX ורוטשילד 22), ואולם מספר החדרים במלונות אלו הינן קטן ממספר החדרים שאמור לכלול המלון המתוכנן על ידי הד מאסטר, אשר אף צפוי להיות מורכב ממספר קבוצות איכות וגדלים. כמו כן, קיימים מספר רב יחסית של מלונות נוספים בת"א שחלקם הגדול מצוי על חוף הים בת"א ואולם, לאור מיקומו של המלון המתוכנן על ידי הד מאסטר, הוא לא אמור להיות בתחרות ישירה עימם. להערכת החברה, מיקומו המרכזי של מלון שד"ל על רחוב רוטשילד (כשלמעט מלון רוטשילד 22 שאר המלונות אינם נמצאים במיקום זה) יהווה את אחד היתרונות הגדולים של מלון זה.

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 2018	
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:
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 לתב"ע 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 זכויות למגורים במגדל שד"ל. גורם אחד מחזיק בכ-15% מהזכויות במגדל והגורם השני מחזיק ב-950 מ"ר זכויות למגורים. 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 השווי המאזני.	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
רג'נסי השלימה את רכישת הד מאסטר, על הנכסים שהיו קיימים בה באותה עת, ביום 29 בפברואר 2012. הד מאסטר השלימה את העסקה מכוחה קיבלה הזכויות הקיימות במגדל שד"ל בחודש אוקטובר 2012. בחודש דצמבר 2012 התקבלה החלטת בית המשפט לשינוי טבלת אחוז וחלוקה, מכוחה התקבלו זכויות לשטחי מגורים נוספות במתחם. ביום 10 במרץ 2013 אישר בית המשפט הסכם לרכישת 5% מהזכויות במגדל שד"ל על ידי רג'נסי וביום 19 בספטמבר 2017 מכרה רג'נסי את זכויותיה אלו להד מאסטר.	מועד רכישת הקרקע עליה קיימים/ייבנו הנכסים:
כ-3,109 מ"ר	שטח הקרקע עליה קיימים/ייבנו הנכסים:
לא ידוע	מועד התחלת שיווק בפרויקט (צפוי)
לא ידוע	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
נחתם הסכם חפירה ודיפון עם קבלן ראשי בגין חלק מהעבודות. עם השינוי הצפוי בתב"ע החברה מתכוונת להתקשר עם קבלן חדש לביצוע העבודות.	הסכמים עם קבלני ביצוע
רבעון רביעי 2015.	מועד התחלת עבודות הקמה - שלב חפירה דיפון ותליית בנינים לשימור:
אין צפי בשלב זה.	מועד סיום עבודות הקמה - שלב חפירה, דיפון ותליית בנינים לשימור (מתוכנן):
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	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):
לפרטים ראה סעיף 6.9.1 לעיל	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט:
בין התנאים המתלים שידרשו על מנת להוציא היתר בניה לבניית מגדל שד"ל נכלל תנאי הבטחת ביצוע עבודות שימור בחלק מהבנינים 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.	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:
לגבי רכיב נדל"ן להשקעה בוצעה הערכת שווי ולגבי רכיב המלאי, להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים וזאת בהתבסס על מחירים באיזור.	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
הפרויקט הינו במרכז עירוני שקיימות בו כל התשתיות הנדרשות	תשתיות בקרבת הפרויקט:
אין	נושאים מיוחדים:

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני ליום 31 בדצמבר 2018			
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	כ-16,000 (11,770 עיקרי)	שטחים המיועדים למגורים במגדל שד"ל (חלק התאגיד האפקטיבי כ-37%)
	320 חדרי מלון	19,475 (14,230 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. הנתונים משקפים את חלקה (50%) של החברה, בשרשור, בעלויות הד-מאסטר (נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח):

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
34,121	34,654	34,654	34,654	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
5,797	6,406	6,525	6,749	6,891	7,233	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
3,509	4,564	4,832	5,121	5,392	5,679	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
(653)	692	498	297	94	239	סה"כ שיערוך בגין הנכס
45,961	49,502	49,696	50,008	50,218	50,992	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.

6.10. תחום השקעה במרינה בהרצליה

6.10.1. כללי

6.10.1.1. ביום 29 בדצמבר 2016 הושלמה עסקה במסגרתה רכשה קבוצת חג' מרינה הרצליה בע"מ, שכ-75% ממניותיה הרגילות (וכן מניית בכורה⁹⁸) מוחזקים על ידי רגינסי (ובשרשור, על ידי החברה) (להלן: "**מרינה הרצליה**" או "**חברת הבת**"), את זכויותיהם של צדדים שלישיים⁹⁹ (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 6516¹⁰⁰ (להלן ביחד: "**הממכר**"). התמורה ששולמה על ידי מרינה הרצליה למוכרים בגין הממכר הסתכמה לסך של כ-80 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. נכון למועד זה, מחזיקה מרינה הרצליה בממכר.

6.10.1.2. עפ"י התב"ע החלה ביחס למקרקעין (שיעודה תיירות ו/או אכסון מלונאי), 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-10,500 מ"ר עיקרי של שטחי יחידות נופש וחדרי מלון רגילים וכ-4,100 מ"ר שטחים ציבוריים ושירות שישמשו אותם, כ-1,100 מ"ר שטחי מסחר וכ-1,400 מ"ר שטחים ציבוריים ושירות שישמשו אותם וכ-11,000 מ"ר שטח תת קרקעי (להלן: "**הגדלת הזכויות בסמכות הועדה המקומית**"). יודגש כי אין וודאות כי התוכנית האמורה תאושר ו/או תיכנס לתוקף.

כמו כן, מרינה הרצליה בוחנת אפשרות לקידום שינוי 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.

כן יצוין כי בחודש נובמבר 2018, התקבלה בידי מרינה הרצליה המרצת פתיחה שהוגשה בחודש נובמבר 2018 בבית המשפט המחוזי בתל-אביב כנגד החברה והמוכרות של מקרקעי הפרויקט של החברה על ידי דיירי בית הסמוך למקרקעי הפרויקט, בדרישה להצהיר כי החניות של החברה בפרויקט הינן חלק מהרכוש המשותף של התובעים ולמחוק את זכויות החכירה של החברה בחניות. בשלב מקדמי זה יועציה המשפטיים של החברה אינם יכולים להעריך את סיכויי התביעה, ואולם מעיון ראשוני של יועציה המשפטיים של החברה במסמכי התובענה ולאור זכויות החברה מכח הסכם רכישת הנכסים, דעתם כי חשיפת החברה אינה גבוהה.

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

א. לפרטים אודות הקצאת מניות המהוות כ-25% מהונה של מרינה הרצליה לחברה, שלמיטב ידיעת החברה הינה בשליטת האחים ליאור ואחיקם כהן (להם קשרים עסקיים עם האחים יצחק ועידו חג'ג, שהינם בעלי השליטה בחברה, המכהנים כדירקטור וכדירקטור ומנכ"ל החברה, בהתאמה) (להלן: "**חברת כהן**"), ולפרטים אודות

⁹⁸ 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.

⁹⁹ זכויות המוכרים בחלקות 19 ו-20 הינן זכויות חכירה לדורות לתקופה שעד לחודש יולי 2088.

¹⁰⁰ הידועות בעבר כמגרשים 5 ו-6 לפי תכנית בנין עיר החלות על המקרקעין.

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.

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

ב. ביום 2 במרץ 2018, התקשרה מרינה הרצליה 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% מהרווחים¹⁰¹ שיחולקו לבעלי המניות הרגילות של חברת הבת (להלן: "**חלק השותף ברווחי חברת הבת**")¹⁰² 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 רגינסי, 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.

(5) 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 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 במותג של המלון, השותף יהיה שותף בחברת הניהול של המלון ו/או המלונות הנוספים כאמור, ויהיה זכאי ל-20% מזכויות חברת הבת באותה חברת ניהול.

(7) 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

¹⁰¹ ובכלל זה בגין השקעה לא מהותית של השותף בהון מניות חברת הבת בתמורה למניה, אשר לכשתוקצה לו תקנה לו שיעור מהרווחים שיחולקו לבעלי המניות הרגילות של החברה.

¹⁰² לאחר תשלום בסך של 25 מיליון ש"ח לרגינסי, בגין מניית הבכורה שרגינסי מחזיקה בחברת הבת, ולאחר פרעון כלל הלוואות חברת הבת, לרבות הלוואות הבעלים שיועמדו לחברת הבת על ידי בעלי מניותיה.

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.

ג. בחודש ינואר 2018 פרעה מרינה הרצליה את מרבית הלוואות הבעלים שהועמדה לה על ידי רג'נסי עד לאותו מועד, 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 וחג'י ייעוץ (להלן ביחד עם החברה ומרינה הרצליה: "**הלוות**") 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). לפרטים אודות הסכם המימון האמור ראה סעיף 6.20.6 להלן.

לעניין זה יצוין כי בעת ביצוע ההשקעה של חברת כהן במרינה הרצליה, הוסכם (ועוגן במסגרת תקנון מרינה הרצליה), כי חלוקת התשלומים של מרינה הרצליה לבעלי מניותיה תבוצע באופן שמרינה הרצליה תשלם ראשית סך של 25 מיליון ש"ח לרג'נסי (מכוח מניית בכורה בה מחזיקה רג'נסי) ולאחר מכן תפרע מרינה הרצליה 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 לרג'נסי בלבד (כמפורט במובא לס"ק ג' זה), נדרש היה לשנות את סדר התשלומים שנקבע, ולאור כך פנתה רג'נסי לחברת כהן וביקשה לקבל את הסכמתה לכך ש: (א) שמרינה הרצליה תימנה על הלוות (כהגדרתן לעיל) ותפרע (באמצעות כספי ההלוואה אותה תיטול) את מרבית הלוואות הבעלים שהועמדה לה על ידי רג'נסי, מבלי שבמקביל תפרע מרינה הרצליה את ההלוואה שהועמדה לה על ידי האחים כהן, ומבלי לפגוע ביתר תנאי סדר התשלומים שנקבע; (ב) לצורך הבטחת פרעון חלקה בהלוואה מהגוף המוסדי, מרינה הרצליה תשעבד את מלוא זכויותיה במקרקעי פרויקט המרינה לטובת אותה הלוואה. האחים כהן ניאווה להיעתר לבקשה זו של רג'נסי ואולם התנו הסכמתם זו בתנאים הבאים, אשר התקבלו על ידי החברה ורג'נסי, לפי העניין:

א. פרעון מוקדם של הלוואה בסך של 10 מיליון ש"ח אותה העמידו בחודש ינואר 2016 האחים כהן לחברה.
ב. נשיאה של רג'נסי בפער (3.25%) הקיים בין שיעור הריבית השנתית אותה משלמת מרינה הרצליה 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 רג'נסי נכנסה לתוקפה החל מיום 3 בינואר 2018.

כן יצוין כי נכון ליום 31 בדצמבר 2018, יתרת הלוואות האחים כהן והחברה למרינה הרצליה, כולל ריבית, עומדת על 27,700 אלפי ש"ח ו-16,709 אלפי ש"ח, בהתאמה. כאמור לעיל, ההלוואות האמורות נושאות ריבית שנתית בשיעור 3%.

6.10.2 מבנה תחום הפעילות

החברה, באמצעות מרינה הרצליה, צפויה לפעול כזימית לגבי שטחי המסחר והמלונאות (כאשר חלק משטחי המלון הינן יחידות נופש הניתנות 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

לפרטים ראה סעיף 6.6 לעיל.

6.10.4 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים בתחום הפעילות

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

הגבלות רגולטוריות לגבי שימוש/מכירת דירות נופש שנבנו בקרבת חוף הים

חוזר מנכ"ל משרד התיירות משנת 2006¹⁰³ וחוזר מנכ"ל משרד התיירות משנת 2009¹⁰⁴ מסדירים את השימוש

¹⁰³ חוזר מנכ"ל משרד התיירות 08/2006 "אכסון מלונאי מיוחד" (14.12.2006)

¹⁰⁴ חוזר מנכ"ל משרד התיירות 05/2009 "אכסון מלונאי מיוחד" (25.05.2009) כפי שתוקן בחוזר מנכ"ל משרד התיירות 15/2009 "אכסון מלונאי מיוחד" (31.12.2009).

בדירות נופש שנבנו על מקרקעין שייעודו 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), ניתן להקים אכסון מלונאי שבו תתאפשר מכירה של יחידות אירוח על פי אחת מהאפשרויות הבאות: (1) מכירת כלל יחידות הנופש שיונהל בכל עת ידי חברת ניהול מלונאית - כאשר 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 בבעלות גורם אחד שיציע יחידות אלו לשימוש הציבור כל ימות השנה. דירות הנופש שתיבנה 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, הרוס, דן אכדיה, דניאל, השרון ואחרים. פעילות המלון שעתיד 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.

כן יצוין כי על מנת לבדל את המלון שיבנה על ידי מרינה הרצליה מיתר המלונות באזור, התקשרה מרינה הרצליה עם מעצב העל דיוויד רוקוויל (אשר עיצב מלונות של רשת W בעולם וכן את מסעדת נובו) אשר צפוי לעצב את המלון שיוקם על ידה.

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 6.10.3 זה לעיל.	תיאור קצר של הפרויקט:
כ-75%. עם זאת יצוין כי חלקה של החברה ברווחים שיחולקו על ידי מרינה הרצליה יהיה ככל הנראה נמוך יותר (כתלות ברווחי מרינה הרצליה) והכל כמפורט בסעיף 6.10.1.3 (ב) לעיל.	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
ההחזקה בפרויקט הינה באמצעות קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ, שכ-75% ממניותיה הרגילות מוחזקות על ידי רגינסי, הנמצאות בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (ובנוסף מחזיקה רגינסי במניית בכורה אחת במרינה הרצליה)	מבנה האחזקה בפרויקט:
חברת פרטית בבעלות האחים אחיקם 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 דיוויד רוקוויל.	הסכמים עם יועצים וקבלני ביצוע:

מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):	אין צפי בשלב זה
זכויות משפטיות בקרקע:	חכירה לדורות לתקופה שעד חודש יולי 2088
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	ראה לעיל.
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:	אין
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 31.12.2018			
מצב תכנוני נוכחי (חלק החברה בשרשור בזכויות שיפורטו להלן - 75%)			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)	סוג מלאי
	100	10,425	יחידות נופש (כולל שטחים ציבוריים ושירות עיליים)
	100	6,450	מרתפים וחניות
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן בוועדה המקומית (חלק החברה בשרשור בזכויות שיפורטו להלן - 75%)			
יודגש כי אין כל וודאות לכך שיתקבלו כלל האישורים וההיתרים הנדרשים לשינוי האמור ו/או שהשינוי יבוצע בפועל	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)	סוג מלאי
	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)
	כ-200	10,530	מרתפים וחניות
		2,531	מסחר (כולל שטחים ציבוריים ושירות עיליים)

ג. סך העלויות שהושקעו בפרויקט - החלק המיוחס למלאי (חלק החברה, בשרשור, בעלות שתפורטנה להלן - 75%) (נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח)¹⁰⁵:

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018 (שנת הדיווח)				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
64,528	64,528	64,528	64,528	64,528	64,528	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
3,931	3,931	3,931	3,931	4,231	4,231	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
295	1,153	1,192	1,485	1,618	1,981	עלויות מצטברות בגין בניה
3,021	3,822	4,622	5,540	6,366	7,227	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
71,775	73,434	74,273	75,484	76,743	77,967	סה"כ עלות מצטברת
71,775	73,434	74,273	75,484	76,743	77,967	סה"כ עלות מצטברת בספרים

¹⁰⁵ יובהר כי הנתונים שלעיל כוללים רק את חלק המלאי ואינם כוללים את יתר השטחים המסווגים כרכוש קבוע בשיעור של כ-17% מהפרויקט.

6.11. תחום השקעה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב

6.11.1. מבנה תחום הפעילות

שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33א', 33ב', 35 ו-36א' (שפרטיהם הובאו בסעיף 6.7 לעיל) הינם חלק "ממתחם" איינשטיין הנמצא בצד המערבי של רחוב איינשטיין בצפון תל אביב, בו קנו החברה ורג'נסי דריסת רגל משמעותית.

במתחם איינשטיין עתידים לקום בשנים הקרובות 8 מתחמי משנה, שיכללו שטחי מסחר בקומת הקרקע ובקומה אחת מתחת למפלס הקרקע ומעליהם מגדלי מגורים, כאשר החברה ורג'נסי פועלות מזה מספר שנים לארגן קבוצות רכישה שיבנו פרויקטים למסחר ומגורים במתחמי המשנה האמורים. בכלל הפרויקטים האמורים, פעלו ופועלות החברה ורג'נסי לצרף חלק מבעלי הקרקע הרלוונטית לקבוצות הרכישה אותן הן מארגנות ביחס לכל פרויקט וזאת בהתאם למגוונים עליהם סיכמה החברה עם אותם בעלי קרקע בכל פרויקט, וכן לשיווק זכויות לדירות לצדדים שלישיים, בתמורה לדמי ניהול/סיחור שישולמו לחברה/לרג'נסי או בדרך של הקטנת עלות רכישת הזכויות שרוכשת החברה. מנגד, החברה ורג'נסי רוכשות ומתעתדות להמשיך ולרכוש את הזכויות לשטחי המסחר בפרויקטים האמורים ולהימנות על חברי הקבוצה, כך שבסופו של דבר, הן תחזקנה במרבית שטחי המסחר במתחם איינשטיין. נכון למועד זה, החברה (במסגרת פרויקט איינשטיין 35 ואיינשטיין 36א') ורג'נסי (במסגרת פרויקט איינשטיין 33א' ואיינשטיין 33ב'), מחזיקות בזכויות ב-4 מתחמי משנה ברחוב איינשטיין, בהם השלימו השתיים את גיבושן של קבוצות הרכישה והן פועלות 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).

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

נכון למועד זה, בכוונת החברה להמשיך לפעול להשבת שטחי המסחר באיינשטיין 33א', 35 ו-36א' אשר מרביתם מסווגים כנדל"ן להשקעה ולהשכירם אחרי השלמת הבניה. לגבי השטחים המסווגים כמלאי באיינשטיין 33ב' בכוונת החברה לממשם. יובהר כי עד למועד המימוש ובמטרה להשביח את המתחם, תפעל החברה להשכיר את שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33ב'.

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

כמשכירת שטחים מסחריים, החברה ו/או השוכרים ממנה, לפי הענין, כפופים לחוקי העזר העירוניים של עיריית תל-אביב לעניין הפעלת הנכסים, היתרים ורישיונות ניהול עסק, לחקיקה הנוגעת להתאמת הנכסים והשירותים לאנשים עם מוגבלויות, לחוק למניעת העישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, לחוק השכירות 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 למ"ר; קרבת הנכס לריכוז אוכלוסייה גדול והבטחת דרכי הגישה אליו; יצירת תמהיל שוכרים מגוון שייתן מענה מקיף ככול הניתן לקהל הלקוחות הייעודי; יצירת יתרון יחסי למול המרכזים המסחריים הנמצאים בקרבת הנכסים; השכרת נכסים בחוזים ארוכי טווח לשוכרים בעלי איתנות פיננסית מספיקה; וכן הקפדה על קבלת ביטחונות מספקים מהשוכרים ועל הפעלת אמצעי גבייה אפקטיביים במידת הצורך.

6.11.4. 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-אביב¹⁰⁶, 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-35,000 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, אשר יתחרו בשטחי המסחר של החברה, עשויה להביא לכך שיחול קיטון במחירי המכירה/ההשכרה של שטחי המסחר בפרויקטים אותם יוזמת החברה במתחם באופן שיפגע בתוצאותיה של החברה ובאפשרות למכור או להשכיר את השטחים המסחריים בפרויקטים האמורים. 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**"), צפויה להחזיק בכ-24% מהזכויות במקרקעי הפרויקט, שחלקן המשמעותי הינן מלוא הזכויות הקיימות והעתידיות בשטח המסחרי שיוחזק בשלמותו ובאופן בלעדי על ידי החברה הנכדה, כאשר נכון למועד זה, 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-2,300 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי בהיקף של 1,650 מ"ר) בתוספת 1,650 מ"ר שטחי מרתף הצמודים למסחר וכ-50 חניות (להלן בסעיף זה: "**שטחי המסחר והחניות בפרויקט**"). בנוסף, מחזיקה החברה הנכדה בזכויות ליחידות מגורים בפרויקט, המשויכות לתחום קבוצת הרכישה.

לפרטים אודות פרויקט איינשטיין 33א', שרכישה הזכויות בו הושלמה בחודש ינואר 2018, לרבות פרטים אודות חלקה של החברה הנכדה בזכויות העתידיות המשמעותיות שיכול ותתווספנה לפרויקט (כאשר יוזכר כי בהתאם להסכם השיתוף שנחתם בין חברי הקבוצה, החברה תהיה זכאית למלוא שטחי המסחר העתידיים, ככל ואלו יוקנו לפרויקט, כאשר את יתרת חלקה בזכויות העתידיות תקבל החברה מתוך הזכויות לשטחי יחידות הדירה שתתווספנה, ככל שתתווספנה, לפרויקט) ראה סעיף 6.7.2.4.1.4 לעיל. נכון למועד זה, החל תכנון ראשוני של הפרויקט על ידי אדריכל.

הזכויות לשטחי המסחר והחניות מסווגות בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה לאור כוונת החברה להשכירם.

¹⁰⁶ החלק הצפון מערבי כולל בעיקרו את שכונות רמת אביב (לרבות ג' והחדשה), הגוש הגדול, תוכנית ל', כוכב הצפון, צוקי אביב, נווה 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 נכון למועד הדו"ח, קבוצת הרכישה (שעל חברה נמנית החברה הנכדה) פועלת להגדלת הזכויות בפרויקט וכן החלה בתכנון ראשוני עם אדריכל.	תיאור קצר של הפרויקט :
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בשטחי המסחר והחניות :
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 :
11.1.2018	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט :
5,099 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט כולו (לרבות שטחי המגורים שמעל שטחי המסחר) :
טרם ידוע	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן) :
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 :
זכות חוזית להירשם כבעלים, החברה פועלת לקדם את הרישום למול הכנס של המקרקעין	זכויות משפטיות בקרקע :
--	תיאור שימוש ביניים מהותי בקרקע, אם ישנו :
--	האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס :
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 מחירים באזור (בהתאם לגישת החילוץ).	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 2018			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
	ל.ר.	כ-4,000 מ"ר [המורכבים מכ-2,300 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי בהיקף של 1,650 מ"ר) בתוספת 1,650 מ"ר שטחי מסחר בקומת המרתף הראשונה]	מסחר
	50	ל.ר.	חניות
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
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. בחודש מרץ 2019 נדחו ההשגות שהוגשו ביחס לתב"ע, ואולם טרם חלפה התקופה בה ניתן לערער על הדחיה האמורה. ככל ויתקבלו האישורים האמורים, צפויה החברה לשלם היטלי השבחה בגין הזכויות שתתווספנה, שגובהן טרם נקבע.	ל.ר.	כ-4,400 מ"ר [המורכבים מכ-2,600 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי בהיקף של כ-1,850 מ"ר) וכ-1,800 מ"ר שטחי מסחר בקומת המרתף הראשונה]	מסחר
	125	ל.ר.	חניות

ג. נתונים נוספים ועלויות שהושקעו בשטחי המסחר ובחניות בפרויקט (חלק החברה בנתונים - 100%, נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח):

שנת 2018	כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	שנת 2017	שנת 2016	במועד רכישת הקרקע
שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	מקדמות על חשבון זכויות במקרקעין טרם השלמת הרכישה		
								עלות רכישת הקרקע
								עלות למ"ר (ש"ח למ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	-	NOI משימושי ביניים
-	-	-	-	-	15,052	-	-	טווח מחירים (ש"ח למ"ר) בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה ¹⁰⁷
								עלויות שהושקעו (אלפי ש"ח):
49,596	49,596	49,596	49,596	49,596	49,596	3,623	3,623	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
15,052	3,042	3,042	3,042	3,042	3,042	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
-	499	499	499	449	424	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
-	720	656	532	360	95	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
-	53,857	53,793	53,619	53,422	3,718	3,623	3,623	סה"כ עלות מצטברת
-	8,218	8,282	8,407	8,578	-	-	-	שערוך בגין נכס
-	62,075	62,075	62,026	62,000	3,718	3,623	3,623	סה"כ עלות מצטברת בספרים (הצגה בדוח על המצב הכספי) / שווי הוגן לסוף תקופה
-	26	26	26	26	-	-	-	שווי הוגן למ"ר (באלפי ש"ח) ¹⁰⁸
8,218	(64)	(125)	(171)	8,578	-	-	-	רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה

¹⁰⁷ יצוין כי טווח האמור חושב על בסיס ההנחה ששווי של מ"ר מסחר בקומת המרתף הראשונה הינו מחצית ממחיר למ"ר מסחר בקומת הקרקע (מ"ר אקוויולנטי). במהלך השנה נעשתה עסקה בודדת בקרקע.

¹⁰⁸ מ"ר אקוויולנטי כמפורט בהערה לעיל.

ד. הערכות שווי

החברה ביצעה הערכת שווי ליום 31 במרץ 2018 לזכויותיה (המוחזקות על ידי חברה בת - קבוצת חגי' נכסים מניבים 33א' בע"מ) בפרויקט איינשטיין 33א'. להלן עיקריה:

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018	
לי"ר. טרם הושלמה הרכישה	לי"ר. טרם הושלמה הרכישה	62,000	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
-	-	31 במרץ 2018 יצוין כי מאז תאריך התוקף של הערכת השווי (31 במרץ 2018) 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 האמורה.	תאריך התוקף של הערכת השווי
-	-	סגל דוד ומנור - שמאות מקרקעין בע"מ	זהות מעריך השווי
-	-	בלתי תלוי	האם המעריך בלתי תלוי
-	-	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
-	-	גישת החילוץ וההשוואה	מודל הערכת השווי
			ההנחות העיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי:
		ל.ר.	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)
		7,500	סך כל ההשקעה ההונית הנדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (בש"ח למ"ר)
		ל.ר.	שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%) , עד סיום הקמת הנכס
		25%	שיעור מרווח יזמי (%)
		7,500	העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי (ש"ח למ"ר)
-	-	26,000 ¹¹⁰	מחיר למ"ר לצורך ההערכה (בש"ח)
-	-	25,000-27,500	טווח מחירים למטר רבוע של קרקעות ברות השוואה
-	-	8	מספר הקרקעות ברות השוואה
-	-	להלן נתונים לגבי הקרקעות העיקריות במתחם הגוש הגדול אשר סמוכות למתחם הפרויקט ונלקחו לצורך ההשוואה: א. יחידה מסחרית בשטח של כ-114 מ"ר בקומת הקרקע.	גבי הקרקעות העיקריות שנלקחו לצורך ההשוואה (אם נוגע לעניין) יצינו: שם/זיהוי, מיקום ושטח הקרקע

הנכס הנדון מהווה קרקע ריקה. שווי הקרקע הוערך באמצעות גישת ההשוואה תוך שימוש בגישת החילוץ. בהתאם לנתוני ההשוואה שהוצגו בחוות הדעת, עולה כי דמ"ש לשטחי מסחר בצמוד לנכס הנדון - הינם בטווח של 300-380 ש"ח למ"ר בנוי. בהתאם לנ"ל, בחוות הדעת הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי של 45,000-50,000 ש"ח למ"ר (בשיעור היוון של 7.5%-7.5%). לאחר הפחתה לגודל ומיקום (על ציר לוי אשכול), ניכוי יזמות של 25% והפחתת עלויות בניה של 7,500 ש"ח למ"ר, מתקבל שווי מ"ר מבונה קרקע של כ-26 אלף ש"ח.

		ב. יחידה מסחרית בשטח של כ-300 מ"ר בקומת הקרקע ג. יחידה מסחרית בשטח של כ-400 מ"ר בקומת הקרקע		
-	-	ל"ר כיוון שמדובר בקרקע ריקה ולא נעשה שימוש בגישת היוון ההכנסות.	שיעור תשואה (%)	
-	-	-	משתנים מרכזיים אחרים	
		<u>שינוי בשווי</u>	ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח):	
-	-	59,000	2.5	רגישות לשינוי המועד בו תאושר התוכנית ביחס למועד שהוערך על ידי השמאי (בשנים)
-	-	61,000	2	
-	-	62,000	1.5 (המועד שהוערך ע"י השמאי)	
-	-	64,000	1	
-	-	66,000	0.5	

פרויקט איינשטיין 33ב' ברחוב איינשטיין בגוש הגדול, תל אביב, נבנה על ידי חברי קבוצת הרכישה שאורגנו על ידי רגינסי ובכללם רגינסי עצמה. הפרויקט, שהושלם בחודש דצמבר 2018 (אם כי החברה ושותפיה עדיין מבצעים התאמות בשטחי המסחר), כולל 2 בנייני מגורים בני 74 דירות בסה"כ ומרכז מסחרי בשטח של כ-1,300 מ"ר ברוטו (כ-950 מ"ר עיקרי) בקומת הקרקע וכ-950 מ"ר שטחים הצמודים למסחר בקומה הממוקמת מתחת לקומת המסחר ומעל 3 קומות מרתף. נכון למועד זה, רגינסי מחזיקה כ-68% משטחי המסחר בפרויקט ובכ-68% מכלל 50 החניות בפרויקט שיוחסו לשטחי המסחר (להלן ביחד: **"שטחי המסחר והחניות בפרויקט"**). בניית הפרויקט נעשתה בליווי תאגיד בנקאי בישראל. נכון ליום 31 בדצמבר 2018, יתרת האשראי עומדת על סך של כ-13 מיליון ש"ח.

הזכויות לשטחי המסחר והחניות בפרויקט מסווגות בדוחותיה הכספיים של החברה כמלאי לאור כוונת רגינסי למכור את זכויותיה אלו, כאשר עד למועד מכירתן יפעלו רגינסי ושותפיה להשכיר את שטחי המסחר שבפרויקט.

להלן פרטים נוספים אודות זכויות רגינסי בשטחי המסחר והחניות בפרויקט (לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 6.7.2.4.1.8 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 6.7.2.4.1.8 לעיל.	תיאור קצר של הפרויקט:
יצוין כי נכון למועד הדו"ח, התקבל טופס 4 לפרויקט.	חלק התאגיד האפקטיבי בשטחי המסחר והחניות בפרויקט:
כ-68%	מבנה האחזקה בפרויקט:
שטחי המסחר והחניות מוחזקים על ידי רגינסי (הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה) ביחד עם שותפים (חלק החברה הוא כ-68%)	ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרויקט:
אין שותף נוסף המחזיק מעל 25% מהזכויות בשטחי המסחר והחניות בפרויקט.	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
איחוד מלא	מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט:
5.3.2013 (ע"פ הסכם מכר)	שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט בכללותו (לרבות שטחי המגורים שמעל שטחי המסחר):
2,570 מ"ר	מועד התחלת עבודות הקמה:
מאי 2015	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
הושלם	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:
רגינסי החלה ברבעון רביעי 2018 לפעול לשיווק שטחי המסחר בפרויקט	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:
אין צפי בשלב זה	הסכמים עם קבלני ביצוע:
הבניה הסתיימה (למעט גמרים)	זכויות משפטיות בקרקע:
בעלות בקרקע	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
--	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:
תנודתיות במחירי המכירה של שטחי המסחר באזור להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים וזאת בהתבסס על מחירי מכירה דומים באזור (בהתאם לגישת החילוץ).	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:
נמצא באזור אורבני, בקרבת קניון ותחבורה ציבורית	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
אין	נושאים מיוחדים:

ב. נתוני עלויות לגבי שטחי המסחר והחניות בפרויקט (חלק החברה בלבד, שהינו כ-68%) (נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח):

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018				כל התקופה
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
עלויות שהושקעו:						
11,760	12,699	12,699	12,699	12,699	12,699	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
2,090	680	680	680	680	680	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
3,760	9,819	10,947	11,521	11,891	12,334	עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) (*)
17,610	23,198	24,326	24,900	25,270	25,713	סה"כ עלות מצטברת
17,610	23,198	24,326	24,900	25,270	25,713	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
9,539	3,480	2,400	1,300	2,191	1,489 ¹¹¹	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) (*)
9,539	3,480	2,400	1,300	2,191	1,489	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
שיעור השלמה כספי 60%, שיעור השלמה הנדסי כ-54%	שיעור השלמה כספי 84%, שיעור השלמה הנדסי כ-76%	שיעור השלמה כספי והנדסי כ-88%	שיעור השלמה כספי 95%, שיעור השלמה הנדסי כ-93%	שיעור השלמה כספי 92%, שיעור השלמה הנדסי כ-95%	שיעור השלמה כספי 92%, שיעור השלמה הנדסי כ-99%	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)
חציון שני 2018	חציון שני 2018	חציון שני 2018	חציון שני 2018	רבעון רביעי 2018	הושלם למעט גמרים	מועד השלמה צפוי

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור 2 כא' בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018 המצורפים לדו"ח זה.

¹¹¹ אומדני החברה ביחס ליתרת העלויות להשלמה הנובעות משינוי תכנוני שבוצע בשטחי המסחר, שעניינו הגדלת מספר היחידות אותן יהיה ניתן להשכיר בפרויקט.

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

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
11,371	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.2018	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
1,821	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :		
9,957	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.2017	
3,657	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:	
1,282 אלפי ש"ח		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה :	
המימון המועמד לחברה בפועל מתוך מסגרת האשראי עבור השטח המסחרי נושא ריבית שנתית בשיעור של $P + 1.7\%$.		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית :	
ריבית משולמת מדי חודש. נכון למועד זה סוכם עם הבנק כי ההלוואה תוארך ותפרע לא לפני חודש ינואר 2020.		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 ¹¹² 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 ששווי 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 הלווים, ולהעמיד את הפרויקט למימוש בהתאם לבטוחות שניתנו לו.		ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח :	
-		האם מסוג non-recourse [כן/לא] :	
לא		תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים :	
ל"ר			

¹¹² 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.

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד (מאוחד) (ליום 31 בדצמבר 2018) (באלפי ש"ח)
שעבודים	כערובה למילוי כל התחייבויותיהם כלפי הבנק, שעבדו ומשכנו חברי הקבוצה (ובכללם רג'נסי) 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 ¹¹³ . 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 חגי' ועידו יהודה חגי', בעלי השליטה בחברה. כמו כן, יומחו תקבולי דמי השכירות שתקבל רג'נסי בעתיד בגין השכרת יחידות השטח המסחרי בפרויקט והביטחונות שיועמדו לטובת החברה על ידי השוכרים לטובת החשבון המסחרי שיפתח על שם רג'נסי.	שעבוד כללי אחד של כלל הזכויות במקרקעין מוגבל ל-210,000 אלפי ש"ח, ויתר השעבודים הפרטניים של החברה אינם מוגבלים בסכום.

ה. השכרות שטחי מסחר

נכון למועד זה התקשרו רג'נסי ושותפיה בפרויקט איינשטיין 33' (להלן: "**המשכירים**") במספר הסכמי שכירות להשכרת נכסים בשטח כולל של כ-690 מ"ר, לתקופות של בין 3 ל-5 שנים (עם אופציה להארכה לתקופה נוספת), אשר דמי השכירות השנתיים שצפויים לנבוע מהם מסתכמים לסך של כ-2.2 מיליון ש"ח (חלק רג'נסי כ-1.5 מיליון ש"ח). בנוסף, ביום 27 בינואר 2019 אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון רג'נסי, כעסקאות לא חריגות, שתי התקשרויות נפרדות, במסגרתן ישכירו המשכירים שטחי מסחר לחברות, שעל בעלי מניותיהן נמנית, בשרשור, גם החברה, וזאת לצורך התקשרויות להפעלת מסעדה וחדר כושר (לפרטים אודות שתי ההתקשרויות האמורות ראה סעיף 6.12 להלן).

6.11.6.3 פרטים נוספים אודות פרויקט איינשטיין 35

כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.5 לעיל, החברה, באמצעות קבוצת חגי' 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 ב-19% מהזכויות במקרקעין, שחלקן המשמעותי הינו מלוא הזכויות הקיימות והעתידיות בשטחי המסחר בפרויקט. 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-75 חניות (או כמות שונה, ככל שתידרש על ידי הרשויות) (להלן בסעיף זה: "**שטחי המסחר והחניות בפרויקט**"). לפרטים אודות פרויקט איינשטיין 35, לרבות פרטים אודות חלקה של חברת הבת בזכויות העתידיות המשמעותיות שיכול ותתווספנה לפרויקט אם תאושר התוכנית אותה קידמה החברה (כאשר יוזכר כי בהתאם להסכם השיתוף שנחתם בין חברי הקבוצה, החברה תהיה זכאית למלוא שטחי המסחר העתידיים, ככל ואלו יוקנו לפרויקט, כאשר את יתרת חלקה בזכויות העתידיות תקבל החברה מתוך הזכויות לשטחי יחידות הדירור שתתווספנה, ככל שתתווספנה, לפרויקט) ראה סעיף 6.7.2.4.1.5 לעיל. נכון למועד זה, החל תכנון ראשוני של הפרויקט על ידי אדריכל. הזכויות לשטחי המסחר והחניות בפרויקט מסווגות בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה לאור כוונת החברה להשכירם. להלן פרטים נוספים אודות זכויות החברה בשטחי המסחר והחניות בפרויקט:

¹¹³ 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 ומהבטחות 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 רג'נסי לצורך הפרויקט לא ישמשו לפירעון חוב של בעל זכויות אחר.

א. הצגת הפרויקט - זכויות המסחר והחניות בפרויקט

פרטים	סעיף
שטחי המסחר והחניות בפרויקט איינשטיין 35	שם הפרויקט :
רחוב איינשטיין בת"א (גוש 6884, חלקה 16)	מיקום הפרויקט :
ראה סעיף 6.7.2.4.1.5 לעיל. נכון למועד הדו"ח, קבוצת הרכישה (שעל חברה נמנית חברת הבת) פועלת להגדלת הזכויות בפרויקט וכן החלה בתכנון ראשוני עם אדריכל.	תיאור קצר של הפרויקט :
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בשטחי המסחר והחניות :
החזקה באמצעות קבוצת חגי' נכסים מניבים בע"מ, 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 :
7,300 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט כולו (לרבות שטחי המגורים שמעל שטחי המסחר) :
טרם ידוע	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן) :
טרם ידוע	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן) :
טרם ידוע	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל :
טרם ידוע	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל :
טרם נחתם	הסכמים עם קבלני ביצוע :
זכות חוזית להירשם כבעלים	זכויות משפטיות בקרקע :
--	תיאור שימוש ביניים מהותי בקרקע, אם ישנו :
--	האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס :
לפרטים ראה סעיף 6.7.2.4.1.5 לעיל	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר) :
אין, למעט כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.5 לעיל	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט :
להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים וזאת בהתבסס על מחירים באזור (בהתאם לגישת החילוץ).	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת :
תשתיות קיימות	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט :
-	נושאים מיוחדים :

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט (איינשטיין 35), ליום 31.12.2018			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
	ל.ר.	כ-4,500 מ"ר [המורכבים מ-2,625 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי בהיקף של 1,875 מ"ר) בתוספת 1,875 מ"ר שטחי מסחר בקומת המרתף הראשונה]	מסחר
	75	ל.ר.	חניות
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
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 ואו שהשינוי יבוצע בפועל. בחודש מרץ 2019 נדחו ההשגות שהוגשו ביחס לתבי"ע, ואולם טרם חלפה התקופה בה ניתן לערער על הדחיה האמורה. ככל ויתקבלו האישורים האמורים, צפויה החברה לשלם היטלי השבחה בגין הזכויות שתתווספנה, שגובהן טרם נקבע.	ל.ר.	כ-9,000 מ"ר [המורכבים מכ-4,500 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי בהיקף של 3,200 מ"ר) בתוספת 4,500 מ"ר שטחי מסחר בקומת המרתף הראשונה]	מסחר
	כ-170	ל.ר.	חניות

ג. נתונים נוספים ועלויות שהושקעו בשטחי המסחר ובחניות בפרויקט (חלק החברה בנתונים - 100%, נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח):

שנת 2018	כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	שנת 2017	שנת 2016	במועד רכישת הקרקע
מודל הצגה בדוחות כספיים								
2/3 מהזכויות בפרויקט מוצגות לפי העלות בסעיף המלאי וכ-1/3 מהזכויות בפרויקט מוצגות כשווי הוגן בסעיף הנדלי"ן להשקעה ¹¹⁴								
מקדמות על חשבון זכויות במקרקעין טרם השלמת הרכישה								
עלות רכישת הקרקע								
עלות למ"ר (ש"ח למ"ר)								
NOI משימושי ביניים								
טווח מחירים (ש"ח למ"ר) בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה ¹¹⁵								
עלויות שהושקעו (אלפי ש"ח):								
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה								
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות								
עלויות מצטברות בגין בניה								
עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)								
סה"כ עלות מצטברת								
שערוך בגין נכס (רק בגין החלק המיוחס לנדלי"ן להשקעה)								
סה"כ עלות מצטברת בספרים (הצגה בדוח על המצב הכספי) / שווי הוגן לסוף תקופה								
שווי הוגן למ"ר (באלפי ש"ח) ¹¹⁶								
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (בגין החלק המיוחס לנדלי"ן להשקעה)								

¹¹⁴ החלוקה בין חלק המיוחס למלאי וחלק המיוחס לנדל"ן להשקעה נעשתה בהתאם לכללי החשבונאות במועד השלמת רכישת זכויות בפרויקט וזאת בהתאם לכוונות וצפי של הנהלת החברה דאז.

¹¹⁵ יצוין כי טווח האמור חושב על בסיס ההנחה ששווי של מ"ר מסחר בקומת המרתף הראשונה הינו מחצית ממחיר למ"ר מסחר בקומת הקרקע (מ"ר אקוויולנטי). במהלך השנה נעשתה עסקה בודדת בקרקע.

¹¹⁶ מ"ר אקוויולנטי כמפורט בהערת שוליים הקודמת.

ד. מימון

חגיג' נכסים מניבים מימנה את תשלום מרבית תמורת רכישת זכויותיה בפרויקט 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 הזזה לריבית אגרות החוב (סדרה ז'), שהינה, נכון למועד זה, ריבית שנתית בשיעור 5.1% ותנאי פירעונה (קרך וריבית) זהים לתנאי פירעון אגרות החוב (סדרה ז').

לפרטים נוספים, לרבות המגבלות המוטלות על חגיג' נכסים מניבים מכוח שטר הנאמנות שנחתם עם נאמן אגרות החוב (סדרה ז') ולרבות האפשרות לפירעון מוקדם כפוי של אגרות החוב (סדרה ז') וזאת במקרה וחגיג' נכסים מניבים תמכור את זכויותיה בשטחי המסחר בפרויקט ראה סעיף 4.1 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2018 המצורף לדו"ח זה וכן שטר הנאמנות שצורף לדו"ח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 22 בינואר 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-008997.

ה. הערכות שווי

החברה ביצעה הערכת שווי ליום 31 במרץ 2018 לזכויותיה בפרויקט איינשטיין 35 אשר כשליש מהן מסווגות כנדל"ן להשקעה. להלן עיקריה:

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018	
ל"ר. טרם הושלמה הרכישה	31,960	38,133	השווי שנקבע (באלפי ש"ח) רק בגין החלק המיוחס לנדל"ן להשקעה
-	30 ביוני 2017	31 במרץ 2018 יצוין כי מאז תאריך התוקף של הערכת השווי (31 במרץ 2018) 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 האמורה.	תאריך התוקף של הערכת השווי
-	סגל דוד ומנור - שמאות מקרקעין בע"מ	סגל דוד ומנור - שמאות מקרקעין בע"מ	זהות מעריך השווי
-	בלתי תלוי	בלתי תלוי	האם המעריך בלתי תלוי
-	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
-	גישת החילוץ וההשוואה	גישת החילוץ וההשוואה	מודל הערכת השווי
			ההנחות העיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי:
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)
-	7,500	7,500	סך כל ההשקעה ההונית הנדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (בש"ח למ"ר)
-	ל.ר.	ל.ר.	שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%), עד סיום הקמת הנכס
-	25%	25%	שיעור מרווח יזמי (%)
-	7,500	7,500	העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי (ש"ח למ"ר)

גישת ההשוואה תוך שימוש בגישת החילוץ¹¹⁷

¹¹⁷ הנכס הנדון מהווה קרקע ריקה. שווי הקרקע הוערך באמצעות גישת ההשוואה תוך שימוש בגישת החילוץ.

-	25,000 ¹¹⁹	26,000 ¹¹⁸	מחיר למ"ר לצורך ההערכה (בש"ח)	
-	25,000-27,500	25,000-27,500	טווח מחירים למטר רבוע של קרקעות ברות השוואה	
-	5	8	מספר הקרקעות ברות השוואה	
-	להלן נתונים לגבי הקרקעות העיקריות במתחם הגוש הגדול אשר סמוכות למתחם הפרויקט ושנלקחו לצורך ההשוואה: א. יחידה מסחרית בשטח של כ-85 מ"ר בקומת הקרקע. ב. יחידה מסחרית בשטח של כ-82 מ"ר בקומת הקרקע, בתוספת של כ-29 מ"ר במרתף. ג. יחידה מסחרית בשטח של כ-45 מ"ר בקומת הקרקע בתוספת של כ-45 מ"ר במרתף.	להלן נתונים לגבי הקרקעות העיקריות במתחם הגוש הגדול אשר סמוכות למתחם הפרויקט ושנלקחו לצורך ההשוואה: א. יחידה מסחרית בשטח של כ-114 מ"ר בקומת הקרקע. ב. יחידה מסחרית בשטח של כ-300 מ"ר בקומת הקרקע. ג. יחידה מסחרית בשטח של כ-400 מ"ר בקומת הקרקע.	לגבי הקרקעות העיקריות שנלקחו לצורך ההשוואה (אם נוגע לעניין) יצוינו: שם/זיהוי, מיקום ושטח הקרקע	
	ל"ר כיוון שמדובר בקרקע ריקה ולא נעשה שימוש בגישת היוון ההכנסות.		שיעור תשואה (%)	
-	-	-	משתנים מרכזיים אחרים	
		שינוי בשווי	ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח):	
-	-	36,000	2.5	רגישות לשינוי המועד בו תאושר התוכנית ביחס למועד שהוערך על ידי השמאי (בשנים)
-	-	37,000	2	
-	-	38,133	1.5 (המועד שהוערך ע"י השמאי)	
-	-	39,133	1	
-	-	40,333	0.5	

בהתאם לנתוני ההשוואה שהוצגו בחוות הדעת, עולה כי דמ"ש לשטחי מסחר בצמוד לנכס הנדון - הינם בטווח של 300-380 ש"ח למ"ר בנוי. בהתאם לני"ל, בחוות הדעת הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי של 45,000-50,000 ש"ח למ"ר (בשיעור היוון של 7.5%-7.75%). לאחר הפחתה לגודל ומיקום (על ציר לוי אשכול), ניכוי יזמות של 25% והפחתת עלויות בניה של 7,500 ש"ח למ"ר, מתקבל שווי מ"ר מבונה קרקע של כ-26 אלף ש"ח.

נתוני ההשוואה שהוצגו בחוות הדעת, זהים לאמור בה"ש הקודמת והונו בשיעור היוון של 7.5%-8%. לאחר ההתאמות כאמור, מתקבל שווי מ"ר מבונה קרקע של כ-25 אלף ש"ח.

118

119

כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.7 לעיל, נכון למועד הדו"ח, מחזיקה חגי' ייעוץ, כהגדרתה לעיל, בכ-82% מזכויות הבעלות במגרש בשטח נטו של 4,077 מ"ר הממוקם ברחוב איינשטיין בת"א (גוש 6884, חלקה 48), הקרוי "איינשטיין 36א'".

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 (להלן בסעיף זה: "שטחי המסחר והחניות בפרויקט").

עם זאת, ביום 14 במרץ 2018, אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב את הפקדתה של תב"ע מפורטת (מכוח תוכנית המתאר תא 5000), ובחודש מרץ נדחו ההשגות על התב"ע, אשר ככול ולאחר תם תקופת הגשת עררים, 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 (באמצעות חגי' ייעוץ) תחזיק בכ-82% מזכויות אלו, ככל ותאושרנה. בעקבות כך שיערכה החברה את זכויותיה בפרויקט, המסווגים כנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים, כאשר רווח השערוך ברוטו הנכלל בספרים בתקופת הדוח (רבעון הראשון לשנת 2018) הסתכם לסך של כ-59 מיליון ש"ח.

נכון למועד זה, החל תכנון ראשוני של הפרויקט על ידי אדריכל. הזכויות לשטחי המסחר והחניות מסווגות בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה לאור כוונת החברה להשכירם.

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 :

א. הצגת הפרויקט - זכויות המסחר והחניות בפרויקט

פרטים	סעיף
שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 36א'	שם הפרויקט:
רחוב איינשטיין בת"א (גוש 6884, חלקה 48)	מיקום הפרויקט:
ראה סעיף 6.11.6.4 זה לעיל. נכון למועד הדו"ח, קבוצת הרכישה (שעל חברה נמנית חגי' ייעוץ) פועלת להגדלת הזכויות בפרויקט וכן החלה בתכנון ראשוני עם אדריכל.	תיאור קצר של הפרויקט:
82%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
החזקה באמצעות חגי' 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:
42.7% מהקרקע נרכשו בשנת 2013, ואילו ברבעון הראשון של שנת 2018 הושלמה רכישת כ-39% נוספים מהקרקע.	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
4,077 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט כולו:
טרם ידוע	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
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:
חלק בעלות רשומה וחלק זכות להירשם כבעלים	זכויות משפטיות בקרקע:
--	תיאור שימוש ביניים מהותי בקרקע, אם ישנו:
--	האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס:
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 מחירים באזור (בהתאם לגישת החילוץ).	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:
תשתיות קיימות	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
-	נושאים מיוחדים:

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט (איינשטיין 36א'), ליום 31 בדצמבר 2018			
מצב תכנוני נוכחי (חלק החברה בזכויות אלו הינו 82%)			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
מסחר	כ-5,800 מ"ר (המורכבים מכ-3,400 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי בהיקף של 2,400 מ"ר) בתוספת 2,400 מ"ר שטחי מסחר בקומות המרתף הראשונה)	ל.ר.	
חניות	ל.ר.	כ-75	
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן ¹²⁰			
סוג מלאי	סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)	סה"כ יחידות	
מסחר	כ-4,000 מ"ר ברוטו (המורכבים מכ-2,000 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי בהיקף של 1,400 מ"ר) בתוספת 2,000 מ"ר שטחי מסחר בקומות המרתף הראשונה)		יודגש כי אין כל וודאות לכך שיתקבלו כלל האישורים וההיתרים הנדרשים לשינוי האמור ו/או שהשינוי יבוצע בפועל. בחודש מרץ 2019 נדחו ההשגות שהוגשו ביחס לתב"ע, ואולם טרם חלפה התקופה בה ניתן לערער על הדחיה האמורה.
חניות		כ-75	ככל ויתקבלו האישורים האמורים, צפויה החברה לשלם היטלי השבחה בגין הזכויות שתתווספנה, שגובהן טרם נקבע.

¹²⁰ 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. נתונים נוספים ועלויות שהושקעו בשטחי המסחר ובחניות בפרויקט (חלק החברה בנתונים - 100%, נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח):

במועד רכישת הקרע ¹²¹	שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018					
			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
	שווי הוגן	שווי הוגן ¹²²	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	מודל הצגה בדוחות כספיים
31,514								עלות רכישת הקרקע
12,670								עלות למ"ר (ש"ח למ"ר) ¹²³
-	-	-	-	-	-	-	-	NOI משימושי ביניים
	-	-	15,096	-	-	-	-	טווח מחירים (ש"ח למ"ר) בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה ¹²⁴
								עלויות שהושקעו (אלפי ש"ח):
17,934	17,934 ¹²⁵	31,514	31,514	31,514	31,514	31,514	31,514	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
1,606	1,606	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
-	-	1,103	1,181	1,181	1,181	1,181	1,181	עלויות מצטברות בגין בניה
7,494	9,649	7,228	7,860	8,528	9,935	9,935	9,935	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
27,034	29,189	41,968	42,678	43,346	44,753	44,753	44,753	סה"כ עלות מצטברת
(4,434)	(6,589)	(1,074)	(1,678)	(2,340)	(3,782)	(3,782)	(3,782)	שערוך בגין נכס
22,600	22,600	40,894	41,000	41,006	40,971	40,971	40,971	סה"כ עלות מצטברת בספרים (הצגה בדוח על המצב הכספי) / שווי הוגן לסוף תקופה
25	25	26	26	26	26	26	26	שווי הוגן למ"ר (באלפי ש"ח) ¹²⁶
1,849	2,155	761	604	662	1,442	2,807	2,807	רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה

(*) במהלך הרבעון הראשון לשנת 2018, אושרה התוכנית להפקדה כאמור בתחילת הסעיף לעיל, כאשר בהתאם לתוכנית הוקטנו זכויות לשטחי מסחר בתמורה לזכויות למגורים בפרויקט.

¹²¹ במועד השלמת הרכישה הנוספת של הקרקע לשיעור של 82%, קרי רבעון הראשון לשנת 2018.
¹²² כולל יתרת מקדמות על חשבון זכויות במקרקעין טרם השלמת הרכישה בגין הרכישה הנוספת של כ-39% במקרקעין.
¹²³ עלות למ"ר לממוצע העלויות הקרקע המיוחסות למסחר, בגין רכישות חלקים בשיעור של כ-42.7% שהיו בשנת 2013 וכן רכישת נוספת בשיעור של כ-39.3% במקרקעין שהושלמה בשנת 2018.
¹²⁴ יצוין כי טווח האמור חושב על בסיס ההנחה ששווי של מ"ר מסחר בקומת המרתף הראשונה הינו מחצית ממחיר למ"ר מסחר בקומת הקרקע (מ"ר אקוויולנטי). במהלך השנה נעשתה עסקה בודדת בקרקע.
¹²⁵ היתרה אינה כוללת סך של 2,149 אלפי ש"ח אשר שולם במהלך הרבעון השלישי לשנת 2017, המהווה מקדמות על חשבון זכויות נוספות אשר סווגו בדו"חות הכספיים כנדל"ן להשקעה, אשר שויכו במהלך הרבעון הראשון לשנת 2018 לזכויות למסחר, בעקבות השלמת רכישת הקרקע.
¹²⁶ מ"ר אקוויולנטי כמפורט בהערת שוליים 125 בעמוד זה.

ד. הערכות שווי

החברה ביצעה הערכת שווי ליום 31 במרץ לכלל זכויותיה בפרויקט איינשטיין 36א', הן בגין הזכויות למסחר והן בגין הזכויות למגורים, ולאור היותה מהותית מאוד בהתאם ל"החלטה 105-23: פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, היא צורפה לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2018, אשר פורסמו ביום 31 במאי 2018, מס' אסמכתא 2018-01-045858. להלן עיקרי הערכת השווי בכל הנוגע לזכויות לשטחי המסחר בפרויקט המסווגות כנדל"ן להשקעה:

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018		
22,600 (כ-42.7% מהזכויות לשטחי מסחר בפרויקט)	22,600 (כ-42.7% מהזכויות לשטחי מסחר בפרויקט)	40,894 (כ-82% מהזכויות לשטחי מסחר בפרויקט)	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
31 בדצמבר 2016	31 בדצמבר 2017	31 במרץ 2018 יצוין כי מאז תאריך התוקף של הערכת השווי (31 במרץ 2018) 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 האמורה.	תאריך התוקף של הערכת השווי	
סגל דוד ומנור - שמאות מקרקעין בע"מ			זהות מעריך השווי	
בלתי תלוי			האם המעריך בלתי תלוי	
כן			האם קיים הסכם שיפוי?	
גישת החילוף וההשוואה			מודל הערכת השווי	
			ההנחות העיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי:	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)	גישת ההשוואה תוך שימוש בגישת החילוף ¹²⁷
7,500	7,500	7,500	סך כל ההשקעה ההונית הנדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (בש"ח למ"ר)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שיעור הייוון לצורך הייוון עלויות הקמה (%)	
25%	25%	25%	שיעור מרווח יזמי (%)	
7,500	7,500	7,500	העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי (ש"ח למ"ר)	
¹³⁰ 25,000	¹²⁹ 25,000	¹²⁸ 26,000	מחיר למ"ר לצורך ההערכה (בש"ח)	
25,000-27,500	25,000-27,500	25,000-27,500	טווח מחירים למטר רבוע של קרקעות ברות השוואה	

¹²⁷ הנכס הנדון מהווה קרקע ריקה. שווי הקרקע הוערך באמצעות גישת ההשוואה תוך שימוש בגישת החילוף.
¹²⁸ בהתאם לנתוני ההשוואה שהוצגו בחוות הדעת, עולה כי דמ"ש לשטחי מסחר בצמוד לנכס הנדון - הינם בטווח של 300-380 ש"ח למ"ר בנוי. בהתאם לנ"ל, בחוות הדעת הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי של 45,000 ש"ח למ"ר (בשיעור הייוון של 7.5%-7.75%). לאחר הפחתה לגודל ומיקום (על ציר לוי אשכול), ניכוי יזמות של 25% והפחתת עלויות בניה של 7,500 ש"ח למ"ר, מתקבל שווי מ"ר מבונה קרקע של כ-26 אלף ש"ח.

¹²⁹ נתוני ההשוואה שהוצגו בחוות הדעת, זהים לאמור בה"ש הקודמת והונו בשיעור הייוון של 7.5%-8%. לאחר ההתאמות כאמור, מתקבל שווי מ"ר מבונה קרקע של כ-25 אלף ש"ח.
¹³⁰ נתוני ההשוואה שהוצגו בחוות הדעת, זהים לאמור בה"ש הקודמת והונו בשיעור הייוון של 7.5%-8%. לאחר ההתאמות כאמור, מתקבל שווי מ"ר מבונה קרקע של כ-25 אלף ש"ח.

מספר הקרקעות ברות השוואה	8	5	5
לגבי הקרקעות העיקריות שנלקחו לצורך ההשוואה (אם נוגע לעניין) יצוינו: שם/זיהוי, מיקום ושטח הקרקע	להלן נתונים לגבי הקרקעות העיקריות במתחם הגוש הגדול אשר סמוכות למתחם הפרויקט ושנלקחו לצורך ההשוואה : א. יחידה מסחרית בשטח של כ- 114 מ"ר בקומת הקרקע. ב. יחידה מסחרית בשטח של כ- 300 מ"ר בקומת הקרקע ג. יחידה מסחרית בשטח של כ- 400 מ"ר בקומת הקרקע	להלן נתונים לגבי הקרקעות העיקריות במתחם הגוש הגדול אשר סמוכות למתחם הפרויקט ושנלקחו לצורך ההשוואה : ד. יחידה מסחרית בשטח של כ- 85 מ"ר בקומת הקרקע. ה. יחידה מסחרית בשטח של כ- 82 מ"ר בקומת הקרקע, ו. יחידה מסחרית בשטח של כ- 45 מ"ר בקומת הקרקע ז. יחידה מסחרית בשטח של כ- 45 מ"ר בקומת הקרקע	להלן נתונים לגבי הקרקעות העיקריות במתחם הגוש הגדול אשר סמוכות למתחם הפרויקט ושנלקחו לצורך ההשוואה : א. יחידה מסחרית בשטח של כ- 85 מ"ר בקומת הקרקע. ב. יחידה מסחרית בשטח של כ- 82 מ"ר בקומת הקרקע, ג. יחידה מסחרית בשטח של כ- 45 מ"ר בקומת הקרקע ד. יחידה מסחרית בשטח של כ- 45 מ"ר בקומת הקרקע
שיעור תשואה (%)	ל"ר כיוון שמדובר בקרקע ריקה ולא נעשה שימוש בגישת היוון ההכנסות.		
משתנים מרכזיים אחרים	-	-	-
ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח):	שינוי בשווי		
רגישות לשינוי המועד בו תאושר התוכנית ביחס למועד שהוערך על ידי השמאי (בשנים)	2.5	38,602	-
	2	39,739	-
	1.5 (המועד שהוערך ע"י השמאי)	40,894	-
	1	42,189	-
	0.5	43,326	-

6.12.1. תיאור הפעילויות הנוספות

בנוסף ל-5 תחומי הפעילות שנסקרו לעיל, לחברה פעילויות נוספות שנכון למועד זה נמצאות בראשיתן ו/או שהיקפן זניח, שיתוארו בקצרה להלן:

6.12.1.1 פעילות תיווך

במסגרת פעילותה זו, פועלת החברה, החל מחודש ינואר 2017, באמצעות ח.א. הורייזן מרקטינג בע"מ, הנמצאת בבעלות משותפת של החברה (50%) ושל צד ג' (להלן: "הורייזן" ו-"השותף", בהתאמה), בתחום התיווך (מכירה והשכרה), בעיקר של נכסים הנכללים פרויקטים של החברה ברחוב הארבעה ובמתחם איינשטיין. הפעילות סינרגטית לפעילות הייזום של החברה וכפופה להוראות הדין הרלוונטיות ובכללן חוק המתווכים במקרקעין, תשנ"ו-1996. השותף מעניק להורייזן שירותי מנכ"ל בתמורה לסכום לא מהותי. בשנת 2018, הכנסות הורייזן מפעילותה הסתכמו לסך של כ-3.5 מיליון ש"ח וחלק החברה ברווחי הפעילות הסתכם לסך של כ-1 מיליון ש"ח.

6.12.1.2 הפעלת חלק משטחי המסחר של החברה

כחלק מפעילות הפיתוח והמיתוג של שטחי המסחר בהם מחזיקה החברה בפרויקטים השונים אותם היא יזמה/ארגנה, החברה פועלת להפעלת חלק מהשטחים בעצמה ו/או באמצעות שיתופי פעולה עם גורמים, להם ערך מוסף ויכולת לתרום לאטרקטיביות הנכסים. במסגרת הפעילות האמורה, אישרו מוסדות החברה את ביצוע ההתקשרויות הבאות:

6.12.1.2.1 מסעדת סרפינה

א. ביום 27 בינואר 2019 אישרו חברי ועדת הביקורת דירקטוריון החברה, את התקשרות החברה, ביחד עם מר עופר שבתאי, שהינו צד הקשור עסקית למר צחי חגי', מבעלי השליטה בחברה (להלן: "הצד הקשור")¹³¹, בהסכם לרכישה משותפת מחברה אמריקאית ששמה FV Franchising USA Inc. (להלן: "בעלת הזיכיון") של זיכיון להקמת והפעלת מסעדות עלית בישראל, המבוססות על המטבח האיטלקי, תחת שם המותג "סרפינה" (SERAFINA), שהינו סימן מסחר רשום המצוי בבעלות בעלת הזיכיון (להלן: "הסכם הזיכיון"). למיטב ידיעת החברה, בעלת הזיכיון הוקמה בשנת 1995, והסניף הראשון שנפתח על ידה הוקם בעיר ניו-יורק בארה"ב. בעלת הזיכיון מפעילה בעצמה וכן מוכרת זיכיונות להפעלת מסעדות בעלות קונספט ומאפיינים ייחודיים של המותג "סרפינה", המוכרות מזון איכותי ומגוון על בסיס המטבח האיטלקי. למיטב ידיעת החברה, לבעלת הזיכיון סניפים ברחבי העולם, ובין היתר כ-15 סניפים ברחבי ארה"ב (מתוכם 11 סניפים בניו יורק), וכן סניפים בפורטו ריקו, ברזיל, יפן, דובאי ועוד. הסכם הזיכיון עם בעלת הזיכיון נחתם על ידי חברת מסעדת אס.אר.אף ישראל בע"מ (להלן: "חברת הזיכיון"), בה מחזיקים חברה בבעלות מלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "חברת הבת"), מחד והצד הקשור, מאידך, בחלקים שווים (כל צד 50%).

ב. הסכם הזיכיון מעניק באופן בלעדי לחברת הזיכיון את הזכות להפעלת מסעדות ושימוש במותג "סרפינה" בישראל, למשך תקופה בת 10 שנים, עם אופציית הארכה ל-5 שנים נוספות (בכפוף לזכויות הצדדים להביא בכל עת להפסקתו המוקדמת של ההסכם, בנסיבות שנקבעו בהסכם, כאשר בין יתר הנסיבות האמורות נקבע כי לחברת הזיכיון זכות לבטל את ההסכם מכל סיבה שהיא ע"י מתן הודעה מראש בכתב, 120 ימים מראש). התמורה שתשולם לבעלת הזיכיון על ידי חברת הזיכיון מורכבת מתשלומים חד פעמיים (שישולמו עבור 3 המסעדות הראשונות בלבד, ככל שתוקמנה) וכן משיעור מסוים מההכנסות המסעדות (כפי שהוגדרו שתוקמנה, כאשר התמורות האמורות אינן צפויות להיות מהותיות לחברה).

ג. הסכם הזיכיון מסדיר סוגיות מקובלות בהסכמים מסוג זה, ובכלל זה, איסור על חברת הזיכיון להעביר את הזיכיון אלא בהסכמת בעלת הזיכיון וזאת בכפוף להוראות הסכם הזיכיון; כלל החומרים והשירותים שבעלת הזיכיון תספק לחברת הזיכיון אשר נדרשים לצורך הכשרתן, ניהולן והפעלתן של המסעדות; התחייבויות שונות של חברת הזיכיון הנוגעות לשיווק ופרסום המסעדה; התחייבות לשמירת סודיות;

¹³¹ בישיבתה מיום 27 בינואר 2019, אישרה ועדת הביקורת של החברה כי עניינו האישי של מר יצחק חגי' בהתקשרות הינו זניח, וזאת לאור הצהרה בכתב שהוגשה לחברה על ידי מר יצחק חגי' ולפיה היקף התקשרותו הפרטית עם הצד הקשור מהווה פחות מ-2% מהיקף נכסיו של מר יצחק חגי' ומהיקף נכסיו בנטרול הלוואות שניטלו על ידו.

והתחייבות לאי תחרות במסגרתה חברת הזיכיון והמנהלים מטעמה מתחייבים שלא לעסוק בכל אופרציה הדומה לקונספט של מסעדת סרפינה במשך תקופה בת 24 חודשים לאחר סיום ההסכם.

ד. בהתאם להסכם ייסוד חברת הזיכיון שנחתם בין חברת הבת לצד הקשור, כל צד ימנה דירקטור אחד לדירקטוריון חברת הזיכיון, כאשר מקום בו לא תושג הכרעה בישיבת הדירקטוריון, ימונה לדירקטוריון חברת הזיכיון דירקטור שלישי שסייע בקבלת ההחלטות. בנוסף הוסכם, כי ככל והצדדים יידרשו להעמיד מימון לחברה המשותפת, יועמד המימון האמור על ידי הצדדים פרו-ראטה לשיעור החזקתם בהון חברת הזיכיון¹³². כמו כן, בהתאם להסכם האמור, לא תותר מכירת מניות חברת הזיכיון (למעט העברה לנעבר מורשה) אלא בכפוף להוראות הסכם ייסוד חברת הזיכיון, הכולל מנגנונים מקובלים כגון BRING-ALONG (שיוכל להיות מופעל רק על ידי בעל מניות המחזיק ב-75% מהון המניות של חברת הייסוד) ומנגנון היפרדות (BMBY).

ה. המסעדה הראשונה שתפתח מכוח הזיכיון האמור עתידה לקום בשטחי מסחר הנכללים בפרויקט איינשטיין 333ב', ואשר נמצאים בבעלות משותפת של רג'נסי, חברת הבת של החברה (המחזיקה בכ-68% מהנכס) ושני שותפים נוספים המחזיקים ביתרת (כ-32%) הזכויות בנכס (להלן: "**שותפי רג'נסי**").

המסעדה האמורה תוקם על ידי חברה ייעודית בהקמה (להלן: "**סרפינה ת"א**") אשר עם הקמתה תחזיק על ידי חברת הזיכיון (68%), אחד משותפי רג'נסי וגורם נוסף (להלן: "**בעלי המניות השותפים**"). לצורך תחילת פעילותה, בעלי המניות בסרפינה ת"א יעמידו לה הלוואות בעלים בסך של כ-7 מיליון ש"ח, פרו-ראטה לחלקם בהון סרפינה ת"א (להלן: "**ההלוואות הראשוניות**"). סך של 1.875 מיליון ש"ח מתוך ההלוואות הראשוניות ישולם על ידי הצדדים מיד לאחר חתימת ההסכם, בהתאם לשיעור אחזקותיהם היחסי בסרפינה ת"א. בנוסף, חברת הזיכיון תעמיד לשני בעלי המניות השותפים הלוואה (להלן: "**הלוואת ההון העצמי**") בסך השווה לחלקם ביתרת ההלוואות הראשוניות, באמצעות העברת סכום זה לסרפינה ת"א בהתאם למועדים בו תידרש סרפינה ת"א לשלם סכומים אלו לספקים השונים. הלוואה זו תישא ריבית בשיעור שנתי של 8%, ותוחזר מיד עם קבלת כספי מימון שיועמד לשותפי רג'נסי בגין מתחם המסחר מגוף בנקאי או מוסד פיננסי ו/או מכספי שכירויות שיועברו להם בגין מתחם המסחר בו ממוקם הנכס, המוקדם מביניהם. לצורך כך, יחתמו שותפי רג'נסי על כתב המחאה בדרך של שעבוד של כלל זכויותיהם לקבלת כספים מהנכס באינשטיין 333ב', לרבות מכח הסכם מימון כאמור ולרבות מכוח הסכמי שכירות, לטובת חברת הזיכיון. ההלוואות הראשוניות תשמשנה את סרפינה ת"א בין היתר לצורך תשלום דמי הזיכיון החד פעמיים לבעלת הזיכיון.

לצורך פעילותה, סרפינה ת"א תשכור מרג'נסי ושותפי רג'נסי פרו-ראטה להחזקותיהם בשטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 333ב' כ-880 מ"ר (שמרביתם הינם שטחי מרתף). תמורת השכירות ברמת מעטפת תשלם סרפינה ת"א למשכירים דמי שכירות חודשיים בסך של כ-165 אלף ש"ח לחודש הצמודים למדד המחירים לצרכן או 6% מהמחזור, לפני מע"מ, הגבוה מביניהם (ואולם בתקופת ההרצה של הנכס, כפי שהוסכמה בין הצדדים, לא ישולמו דמי שכירות על ידי סרפינה ת"א). הסכם השכירות הינו לתקופה בת 5 שנים עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 5 שנים. סרפינה ת"א תעמיד לטובת המשכירות ערבות בנקאית לתקופה שהוסכמה בין הצדדים.

ו. בנוסף, לצורך פעילותה, סרפינה ת"א תתקשר עם צד שלישי אשר ינהל בפועל את כלל אופרציית ההקמה והתפעול של המסעדה הראשונה (להלן: "**מנהל המסעדה**"), כאשר סרפינה ת"א צפויה להקצות למנהל המסעדה ממניותיה, חלקן כנגד שירותיו לחברה (בנוסף לתמורה כספית לה הלה יהיה זכאי) וחלקן כנגד הלוואות בעלים שהלה יעמיד לסרפינה ת"א (באופן שאם תבוצענה כלל ההקצאות אשר נידונו על ידי הצדדים, יביא הדבר לכך שחברת הזיכיון תחזיק כ-51% מהונה של סרפינה ת"א) והכל בהתאם לתנאים שיוסכמו בין הצדדים.

ז. בין בעלי המניות של סרפינה ת"א ייחתם הסכם מייסדים, שעתידי לכלול בין היתר את ההוראות הבאות:

1. ככל וצד יידרש להעמיד לסרפינה ת"א הלוואות בעלים נוספות על ההלוואות הראשוניות (כהגדרתן לעיל) ולא עשה כן (להלן: "**הצד הנמנע**"), יהיו רשאים הצדדים האחרים להעמיד את אותן הלוואות בעלים במקום של הצד הנמנע, ובמקרה זה תעמודנה בפניהם חלופת הלוואות בעלים או חלופת השקעה בהון (כהגדרתן בה"ש 132, ובשינויים המחויבים), לפי שיקול דעתם הבלעדי.

132 כאשר היה ומי מהצדדים (להלן: "**הצד הראשון**") לא יעמיד את חלקו במימון האמור (להלן: "**החלק שחסר**"), יהיה רשאי הצד האחר להעמיד את החלק החסר ובמקרה זה יהיה זכאי הצד האחר לריבית בגין החלק החסר בשיעור חודשי של 1.5% (אם החלק החסר יועמד על ידו לחברת הזיכיון כהלוואות בעלים) (להלן: "**חלופת הלוואות בעלים**"). או לחלופין, לפי שיקול דעת הצד שהעמיד את החלק החסר, יהיה זכאי הצד האחר לדלל את החזקותיו של הצד הראשון (אם החלק החסר יועמד על ידו כהשקעה בהון חברת הזיכיון) (להלן: "**חלופת השקעה בהון**"). כאשר השיעור בהון שתהווה המניות שתוקצנה לצד האחר במקרה של בחירה בחלופת ההשקעה בהון יהא זהה לשיעור המתקבל מתוצאת חלוקת החלק החסר כשהוא מוכפל ב-1.5 בסך כל ההשקעות שהושקעו בחברה על ידי כל הצדדים בצירוף החלק החסר.

2. צד לא יהא רשאי למכור ולהעביר בכל דרך שהיא לצד שלישי ו/או לבעל מניות אחר בסרפינה ת"א את החזקותיו בסרפינה ת"א, למעט לנעבר מורשה (כפי שהוגדר בהסכם), אלא בכפוף לקבלת אישורה של חברת הזיכיון. בנוסף, כל העברת מניות כאמור תהא כפופה להוראות הסכם המייסדים הכוללות לענין זה זכות סירוב ראשונה והזכות לכפות מכירה BRING-ALONG (שיכולה להיות מופעלת רק על ידי בעלי מניות המחזיקים ב-60% מהון סרפינה ת"א).
3. החלטות בנושאים הקבועים בהסכם, ובהם מכירת פעילות החברה או נכסיה, מיזוג או ארגון מחדש של החברה ונכסיה, קביעה או שינוי של תקציב, שינוי בהון המניות של החברה, שינוי זכויות החתימה בחברה וכיו"ב יתקבלו ברוב של מעל 70% מקולות בעלי המניות או הדירקטורים ובלבד שכל עוד בעלי המניות השותפים מחזיקים ביחד לפחות 25%, ההחלטה תאושר על ידי אחד מבעלי המניות השותפים (ככל ומדובר באסיפה) או הדירקטור שמונה מטעמו (ככל ומדובר בדירקטוריון), לפי המקרה.

6.12.1.2.2 פעילות חדר כושר

ביום 27 בינואר 2019, אישרו חברי דירקטוריון החברה את התקשרות חברה בת של החברה עם גורם הקשור עסקית לה"ה יצחק חגי' ועידו חגי'¹³³ (להלן: "**הצד הקשור**") ועם שני צדדים שלישיים נוספים, בהסכם מייסדים להקמת חברה ייעודית (להלן: "**החברה הייעודית**") אשר תקים, תפעיל ותנהל פעילות חדר כושר, תחת השם "אורבן פיט בייס".

לצורך פעילות והפעלת חדר הכושר, תשכור החברה הייעודית מרגינסי ושותפי רגינסי שטח של כ-230 מ"ר המצוי במפלס התת הקרקעי בפרויקט איינשטיין 33 ב' בתמורה לדמי חודשיים בסך כולל של כ-40 אלפי ש"ח, צמוד מדד. הסכם השכירות הינו לתקופה בת 5 שנים עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 5 שנים. החברה הייעודית תעמיד לטובת המשכירות ערבות בנקאית לתקופה שהוסכמה בין הצדדים. בנוסף, לצורך פעילותה תתקשר החברה הייעודית בהסכמים לקבלת שירותי מנהל מקצועי (שיינתנו על ידי אחד מבעלי המניות) ומנהל תפעולי (אשר ייבחר על ידי החברה).

נכון למועד זה, הצדדים במגעים לחתימת הסכם המייסדים שישדיר את מערך הזכויות ביניהם. היקף השקעת החברה במיזם צפוי להיות זניח.

6.12.1.2.3 הפעלת טרקלין עסקים בלאונג' הארבעה

קבוצת חגי' יזמות עסקית בע"מ (להלן: "**חגי' יזמות עסקית**"), שהינה חברה בת של החברה, הקימה חברה ייעודית בשם קבוצת חגי' טרקלין עסקים בע"מ (להלן: "**חגי' טרקלין**") אשר תפעיל מתחם קולינארי הכולל מסעדה, אולם כנסים ואירועים, בר קפה ו/או ספא אורבני שיתפרסו על מלוא שטח הלאונג' הממוקם בקומה 14 במגדלי הארבעה בתל אביב (להלן: "**המתחם**"), בעלות השקעה מוערכת של 15-20 מיליון ש"ח. הנכס עצמו יושכר על ידי חגי' טרקלין מהחברה ומחגי' מגדלי הארבעה ומרביתו יעוצב בשיתוף משרדו של המעצב ג'ורג'ו ארמאני.

בין חגי' טרקלין, חגי' יזמות עסקית וחברת ניטן תאי בע"מ, אשר הינה הבעלים של מסעדת ניטן תאי ברחוב הארבעה בתל אביב ולמיטב ידיעת החברה נמצאת בבעלות של משפחת הורוביץ (להלן: "**ניטן תאי**"), צפוי להיחתם הסכם בקרוב, במסגרתו צפויה ניטן תאי להעניק לחגי' טרקלין שירותי הקמה, ניהול והפעלה של המתחם, בין היתר באמצעות השף שבתאי, כאשר בתמורה לשירותים אלו, תהיה זכאית ניטן תאי לתמורה הונית או כספית, על פי שיקול דעתה.

העמדת המימון הנדרש להקמת המתחם, הפעלתו ותפעולו, תהא באחריותה הבלעדית של חגי' טרקלין, כאשר הסכומים הנדרשים לפתיחת המתחם יועמדו לחגי' טרקלין על ידי החברה כהלוואות בעלים ו/או באמצעות מימון בנקאי שתיטול חגי' טרקלין מעת לעת, בהתאם לצרכי התזרים שלה, על פי החלטת דירקטוריון חגי' טרקלין.

כן יצוין כי לצורך הקמת המתחם תמנה חגי' טרקלין מנהל אשר יפעל בשיתוף פעולה עם ניטן תאי לצורך יישומה והוצאתה לפועל של התוכנית העסקית. בנוסף, צפויה חגי' טרקלין להתקשר עם קבוצת קבוצת Art & Lounge המתמחה בהקמת מתחמים ייחודיים כדוגמת המתחם, וזו תעבוד בשיתוף פעולה עם ניטן תאי והמנהל לצורך הקמת וניהול המתחם.

כלל הפעילויות שתוארו לעיל תבוצענה בשטחי המסחר בפרויקטים ברחוב איינשטיין ובפרויקט הארבעה. לפרטים אודות שטחי המסחר ברחוב איינשטיין ראה סעיף 6.11 לעיל. באשר לטרקלין העסקים בפרויקט הארבעה, יצוין כי הטרקלין מוחזק על ידי החברה וחגי' מגדלי הארבעה (חברה נכדה של החברה) ונכון למועד זה מבוצעות בו עבודות

¹³³ בישיבתה מיום 27 בינואר 2019, אישרה ועדת הביקורת של החברה כי עניינם האישי של האחים חגי' בהתקשרות הינו זניח, וזאת לאור הצהרות בכתב שהוגשו לחברה על ידי האחים חגי' ולפיהן היקף התקשרותם הפרטית עם הגורם הקשור מהווה פחות מ-2% מהיקף נכסיהם ומהיקף נכסיהם בנטרול הלוואות שניטלו על ידם.

התאמה, אשר כוללות את בניית שטח הטרקלין ולובי הכניסה אליו בתכנונו של מעצב הפנים ג'ורג'יו ארמני. בכוונת החברה להתאים את טרקלין העסקים כך שיתאים לשימושים שתוארו בסעיף 6.12.1.2.3 לעיל. יצוין כי הזכויות המשפטיות בנכס הינן זכויות חכירה לתקופה המסתיימת בחודש יוני 2058, עם הארכה אוטומטית של 49 שנים נוספות. לפרטים נוספות אודות שטחי המסחר בפרויקט הארבעה ראה להלן:

נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה (%)	שיעור השלמה כספי/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 (מאוחד) (באלפי ש"ח)				
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל הערכה	שם מעריך השווי וניסיון	לא נחתמו הסכמים	שיעור השלמה כספי 99.5% / שיעור השלמה הנדסי 100%	7,898	52,833	52,833	52,833	שנת 2018	גוש 7101 חלקה 19 המצוי בפינת רחוב הארבעה וארניה, תל אביב	ציון מיקום הנכס	
			לא נחתמו הסכמים	שיעור השלמה כספי 99% / שיעור השלמה הנדסי 100%	-	43,561	43,561	43,561	שנת 2017	ש"ח	ציון מטבע פעילות	
			לא נחתמו הסכמים	שיעור השלמה כספי 83.85% / שיעור השלמה הנדסי 91.8%	45	37,523	37,523	37,523	שנת 2016	3.7.2011	מועד רכישת הנכס/הקרקע עליה נבנה הנכס	
100% (ההחזקה באמצעות החברה ובאמצעות חגי' מגדלי הארבעה, המחזיקות, כל אחת מהן, בכ-50% מהזכויות).												חלק החברה בפועל (%)
שווי הוגן												שיטת הצגה בדו"ח המאוחד
התקבל אישור אכלוס במהלך הרבעון השני של 2017, מבוצעות עבודות התאמה.												מועד סיום בניה משוער
כ-2,400 מ"ר (עיקרי ושירות) בשני הטרקלינים (בגובה 2 קומות כ"א), בתוספת גשר.												שטחי נכס מיועדים, לפי שימושים
בשלב זה לפי הערכות הראשוניות של החברה נותרו עבודות התאמה בעלות כוללת של 15 ל-20 מיליון ש"ח.												סך כל השקעה צפויה (כולל קרקע, בנייה ושונות)

* בהתאם לנתוני ההשוואה שהוצגו בחוות הדעת, עולה כי דמ"ש לשטחי מסחר בצמוד לנכס הנדון - הינם בטווח של 150-350 ש"ח למ"ר בניו, דמ"ש הראויים למסחר עם גובה תקרה כפולה בקומת הטרקלין הינם בגבולות 180 ש"ח למ"ר. בהתאם לנ"ל, בחוות הדעת הובא בחשבון שווי מ"ר בניו של 28,000 ש"ח למ"ר (בשיעור היוון של 7.5%).

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

6.13. לקוחות

נכון למועד זה, לקוחות הקבוצה הינם חברי הקבוצות שאורגנו על ידי החברה ורג'ינסי (עליהם נמנים בחלק מהפרויקטים חלק מבעליהן הנוכחיים של הקרקעות) ולקוחות שרכשו מהחברה זכויות בפרויקט הארבעה (שטחי מסחר, משרדים וחניות) ובפרויקטים בתחום התחדשות העירונית. 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 חגי' (שהינם בעלי השליטה בחברה), קרי, לקוחות שרכשו בעבר יחידות במספר פרויקטים פרטיים של האחים חגי', שכן החברה נשענת ועושה שימוש, במאגר הלקוחות של האחים חגי' (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, דיוור ישיר, פרסום באינטרנט ובשלטי חוצות וכיו"ב. יצוין כי עד סוף חודש נובמבר 2018 הועסקו משווקי הקבוצה על ידי רג'ינסי, אולם החל מיום 1 בדצמבר 2018, הועברו משווקי רג'ינסי להיות מועסקים (לרבות בדרך של חשבונית) על ידי החברה.

6.15. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

6.15.1. לפרטים לעניין נכסי החברה המסווגים כנדל"ן להשקעה, כמלאי ורכוש קבוע ראו ביאורים 9, 10 ו-13 בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018 המצורפים לדוח זה.

6.15.2. החברה פועלת ממשרדים הממוקמים בקומה 32 במגדל הארבעה הדרומי בתל אביב, ושטחם הכולל הינו כ-1,250 מ"ר, ברוטו. בהתאם להסכמי השכירות שנחתמו עם צד ג', תקופת שכירת המושכר תהא בתוקף עד לחודש נובמבר 2022 כאשר קיימת אופציה בחוזה להארכת תקופת השכירות בעוד כ-5 שנים. דמי השכירות החודשיים המשולמים על ידי החברה בגין שכירת המושכר, אשר כולל משרדים כפי שתוארו לעיל, 2 מחסנים ו-7 חניות, מסתכמים נכון למועד זה בכ-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 חגי', 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 4 באוקטובר 2018 אישרה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה את מינויו של מר צפרייר הולצבלט כדירקטור חיצוני בחברה בתוקף מיום 30 בנובמבר 2018, וזאת חלף מר מנשה ארנון, שסיים כהונתו ביום 29 בנובמבר 2018. כן אישרו מוסדות החברה מתן התחייבות לפטור ושיפוי למר הולצבלט (בנוסח זהה לזה שניתן ליתר נושאי המשרה בחברה) ואת הכללתו בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה.

ב. 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.

ג. ביום 4 באוקטובר 2018 אישרה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה את חידוש כהונתם של כלל חברי דירקטוריון החברה, שאינם דירקטורים חיצוניים.

6.17.2. נושאי משרה

6.17.2.1. 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 24 באוקטובר 2018, אישרה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה (לאחר שניתן לכך אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את חידוש התקשרות בהסכם ניהול עם חברה בשליטת מר עידו חגיג, מבעלי השליטה בחברה, המכהן גם כדירקטור בחברה (להלן: "**חברת עידו**" ו-"**עידו**"), בהתאמה) לצורך קבלת שירותי מנכ"ל על ידי עידו, בהיקף משרה שלא יפחת מ-50% (ו-90% לקבוצה כולה, כשלעניין זה יצוין כי עידו משמש גם כמנכ"ל רגינסי) וכפי הנדרש לתפקיד. ההתקשרות אושרה רטרואקטיבית החל מיום 1 באוגוסט 2018 (אז הסתיימה התקשרות דומה עם חברת עידו, כאשר עידו הוסיף להעמיד לחברה שירותי מנכ"ל גם לאחר מועד פקיעת ההתקשרות הקודמת) ועד ליום 31 ביולי 2021.

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 2018. בנוסף, תהיה זכאית חברת עידו: (א) כל זמן שההתקשרות בתוקף - למענק שנתי בשיעור של 4% מהרווח השנתי של החברה לצורך המענק (כפי שהוגדר במסגרת ההתקשרות), אשר גובהו המקסימאלי נקבע לסך של 1.85 מיליון ש"ח (למעט ביחס לשנת 2018), בתוספת מע"מ, כאשר הוסף להתקשרות תנאי סף לתשלום המענק, שלא היה קיים בהתקשרות הקודמת, והוא קיומו של רווח לפני מיסים בדוחותיה הכספיים של החברה שעל בסיסם מחושב המענק המשקף תשואה של 6.5% על ההון העצמי של החברה (בנטרול זכויות מיעוט) (להלן: "**תנאי הסף**") ; (ב) לאחר שההתקשרות תסתיים - למענק בשיעור של 4% מ"הרווח" לפני מיסים (כפי שהוגדר במסגרת ההתקשרות) שינבע לחברה מפרויקטים מתקדמים (כפי שהוגדרו במסגרת ההתקשרות), כפי שיעלה מדוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים השנתיים של החברה שיפורסמו בגין השנה בה תסתיים ההתקשרות החדשה ובגין 3 השנים שלאחר מכן (להלן: "**תקופת ההשתתפות**"), בתוספת מע"מ כדין, וזאת בהתאם למנגנון שהוגדר בהסכם. יצוין כי המענק שישולם לחברת עידו בתקופת ההשתתפות לא יעלה על 1.85 מיליון ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ ועל סך כולל של 7.4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ לכל תקופת ההשתתפות (הסכומים צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2018) ותשלומם יהיה כפוף להתקיימות תנאי הסף.

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 אודות זימון אסיפה נמשכת) שפרסמה החברה ביום 16 באוקטובר 2018, מס' אסמכתא 2018-01-097041.

6.17.3. אנשי מפתח

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

6.17.4. עובדי הקבוצה

תנאי ההעסקה של עובדי החברה כוללים שכר בסיס, ככל ורלוונטי שכר בגין שעות נוספות ותנאים נלווים מקובלים אשר משתנים מעובד לעובד, תשלום הוצאות רכב, תשלום הוצאות טלפון, זכויות סוציאליות, קרן השתלמות וכו'. חלקם של העובדים עובדים על בסיס שכר שעתי וחלקם על בסיס שכר חודשי. הסכמי העבודה כוללים מתן זכויות סוציאליות המוגדרות בחוק, עם הטבות ספציפיות לחלק מהעובדים, התחייבות לשמירה על סודיות וכיו"ב.

באשר למשווקים, הרי שכאמור לעיל, החל מחודש נובמבר 2018 החלו המשווקים להיות מועסקים בחברה (במקום ברגינסי). תנאי העסקתם כוללים תגמול חודשי קבוע וזכאות לעמלת מכירה בקשר עם יחידות אשר הם מעורבים במכירתם, בגובה של עד 0.3% ממחיר היחידה המשווקת, אשר מקוזזת מהתגמול החודשי הקבוע הניתן להם.

במקרים בהם השיווק נעשה עבור רג'נסי ו/או עבור חברת עידו, משלמות רג'נסי ו/או חברת עידו לחברה את עלויות 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 החברה, 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 3 עובדים ונותני שירותים נוספים.

6.17.5. השתתפות חברת עידו בהוצאות החברה

מאז הפכו האחים חג'י 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 חג'י 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. מדיניות תגמול

ביום 14 באוגוסט 2016 אישרה האסיפה הכללית מדיניות תגמול מתוקנת בחברה. נוסח המדיניות, שהינה בתוקף עד ליום 13 באוגוסט 2019, צורף לדו"ח המייד של החברה מיום 16 ביוני 2016, מס' אסמכתא: 2016-01-052044.

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.

בנוסף, חברות הקבוצה, במסגרת התקשרויותיהן בפרויקטים השונים (הן כחברות 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 משטח הסופי והבנוי של הפרויקט או מעלותו (ללא רכיב קרקע).

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

משרד עוה"ד חג'י, בוכניק, ויינשטיין ושות', הנמצא בראשות מר יצחק חג'י (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), קבוע 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 המשווערת 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 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 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.

6.19. הון חוזר

להלן הרכב ההון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים (ליום 31 בדצמבר 2018):

הון חוזר לתקופה של 12 חודשים	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
אלפי שקלים חדשים			
601,153	(251,726)	852,879	נכסים שוטפים
(324,115)	226,235	(550,350)	התחייבויות שוטפות
277,038	(25,491)	302,529	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים, הסיווג בין נכסים והתחייבויות המיוחסים לפרויקטים היזמיים 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 וההתחייבויות 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.

6.20. מימון

6.20.1. להלן פירוט מקורות המימון בפועל של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2018:

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
1,179	3%	3%	1,179	-	-	-	הלוואה מצדדים קשורים
							תאגידיים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
71,927	2.14%	2.14%	63,084	2.78%	2.78%	8,843	מתאגידיים בנקאיים
121,260	6.1%	6.1%	51,930	6.25%	6.25%	69,330	ממוסדות פיננסיים ואחרים
193,187			115,014			78,173	סה"כ תאגידיים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
							אגרות חוב
16,558	7.3%	6.6%	16,558	-	-	-	אגרות חוב של רג'נסי (סדרה א')
93,245	6%	6%	93,245	-	-	-	אגרות חוב (סדרה ה')
64,000	7.4%	6%	64,000	-	-	-	אגרות חוב (סדרה ו')
97,354	5.7%	5.1%	68,720	5.7%	5.1%	28,634	אגרות חוב (סדרה ז')
79,056	-	-	-	6.9%	5%	79,056	אגרות חוב (סדרה ח')
350,213	-	-	242,523	-	-	107,690	סה"כ אגרות חוב
544,579	-	-	358,716	-	-	185,863	סה"כ מימון חיצוני
442,602							הון עצמי (ליום 31.12.2018)
987,181							סה"כ מקורות מימון

6.20.2. אגרות חוב

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה ארבע סדרות אגרות חוב - סדרות ה'-ח' (סדרה ח' הונפקה בתקופת הדו"ח). לפרטים אודותיהן ולפרטים אודות עמידת החברה ביחסים הפיננסיים שנקבעו בשטרי הנאמנות של אגרות החוב האמורות - ראה סעיפים 4.5.1-4.5.4 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2018, המצורף לדו"ח זה. בנוסף, לרג'נסי סדרת אגרות חוב אחת, סדרה א', שיתרת הערך הנקוב שלה עומדת נכון למועד זה על 16,650 אלפי ש"ח. הסדרה האמורה עתידה להיפרע במלואה בתום שנת 2019.

6.20.3. דירוג

לעניין דירוג אגרות החוב ראה סעיף 4.3 לדו"ח הדירקטוריון המצורף לדוח זה.

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

בתקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2019 וסיומה בסמוך למועד פרסום דו"ח זה לא הועמד אשראי נוסף מהותי לחברה.

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

6.20.5.1 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, ה"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 מתאגיד 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.

6.20.5.2 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.	
האחים יצחק ועידו חגי'	רגינסי	התחייבויות על פי הסכם מימון עם תאגיד בנקאי בישראל בו התקשרה רגינסי כחברת קבוצה בפרויקט איינשטיין 33ב' שתואר בסעיף 6.11.6.2 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.

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

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי, ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2018 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 הסדרה הקיימת.	124,128	93,096	תשלומי הקרן שנותרו: הקרן עומדת לפירעון בשני (2) תשלומים שווים, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2019- 2020, אשר כל אחד מהם יהא 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 ¹³⁴	6% קבועה (בכפוף להתאמה ¹³⁵ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.1 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2018 המצורף לדו"ח זה ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת אגרות החוב (סדרה ה') מסיבה הקשורה בחברה).	--	ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מידי אם האחים חגי' 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 ראה סעיף 4.5.1 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2018 המצורף לדו"ח זה. נוספים, ראה סעיף 4.5.1 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2018 המצורף לדו"ח זה.	

¹³⁴ 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.

¹³⁵ של עד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2018 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	65,650	נכון למועד זה, הקרן עומדת לפירעון בשלושה תשלומים שנתיים, לא שווים, שישולמו כדלקמן: תשלום אחד, בסך השווה לשיעור של 20% מהקרן המקורית של אגרות החוב (סדרה ו'), ישולם ביום 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 2019 עד 2020, וביום 30 באפריל 2021 (אז ישולם תשלום הריבית האחרון).	30 באפריל 2021	(1) שעבוד שוטף על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות שנפתח לטובת המחזיקים ו/או וכל תמורה שתקבל בגינם לרבות פירותיהם. (2) שעבוד קבוע ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום על כל החזקותיה של החברה ברגיסי, המהוות 100% מהון המניות המונפק והנפרע של רגיסי ומזכויות 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 ¹³⁶ במקרה של אי עמידה באמות הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.2 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2018 המצורף לדו"ח זה 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 חגי' 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 4.5.2 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2018 המצורף לדו"ח זה. יצוין כי כמפורט בסעיף האמור, החברה עומדת בכל המגבלות החלות עליה, ליום 31 בדצמבר 2018 ולמועד פרסום דוח זה. לפרטים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנד ראה סעיף 6.4.3 לעיל.	לפרטים אודות דוחותיה הכספיים של רגיסי ליום 31 בדצמבר 2018, ראה הדו"חות שפורסמו על ידי רגיסי ביום 17 בפברואר 2019, מס' אסמכתא 2019-01-014026. לפרטים נוספים, ראה סעיף 4.5.2 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2018 המצורף לדו"ח זה.

¹³⁶ של עד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2018 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	98,810	נכון למועד זה, הקרן עומדת לפירעון בארבעה תשלומים, לא שווים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019-2022, שישולמו כדלקמן: שני (2) תשלומים, שכל אחד מהם יהיה בסך השווה לשיעור של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ז'), ישולמו בימים 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 2019- 2022 (כולל).	31 בדצמבר 2022	(א) החברה המחתה לנאמן אגרות החוב (סדרה ז'), בהמתאה בלתי חוזרת על דרך השעבוד, את מלוא זכויותיה מכוח הלוואת הבעלים אשר הועמדה על ידה כהלוואות לחגי' 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 שנפתח לטובת המחזיקים 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 כמוקשה אחת על כלל רכושה ללא קבלה מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז').	5.1% קבועה, בכפוף להתאמה ¹³⁷ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.3 לדו"ח של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, המצורף לדו"ח זה ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ז') מסיבה הקשורה בחברה	--	ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חגי' 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 ז'), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה	לפרטים ראה סעיף 4.5.3 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2018 המצורף לדו"ח זה. לפרטים ראה סעיף 4.5.3 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2018 המצורף לדו"ח זה.	יצוין כי תמורת ההנפקה הועברה במלואה לטובת רכישת הזכויות בפרויקט איינשטיין 35 על ידי חגי' נכסים מניבים. יובהר כי במקרה בו חגי' 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'). לפרטים נוספים, ראה סעיף 4.5.3 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2018 המצורף לדו"ח זה.

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2018 באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
החברה, חגי' ייעוץ ומרינה הרצליה	גוף מוסדי	3 בדצמבר 2017 (תוספת להסכם נחתמה ביום 6 בדצמבר 2017)	120,000	120,000	קרן הלוואה תיפרע בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2021. ¹³⁸ הריבית משולמת מדי רבעון.	31.12.2021	לטובת נרשמו שונים ¹³⁹ . החברה, חגי' ייעוץ ומרינה הרצליה לא תיצורנה שעבוד שוטף כללי שיחול כמקשה אחת על כלל רכושה של מי מהן, ללא קבלת הסכמת הממנים, ואולם ביחס לחברה עצמה – התחייבו הממנים שלא להתנגד לרישום שעבוד שוטף כללי על נכסיה מקום בו זה יידרש.	6.25%	--	ניתן יהיה להעמיד את ההלוואה לפירעון מייד אם חגי' יצחק וגי' ויהודה עידו חגי' יחדלו שניהם מלהימנות על בעלי השליטה בחברה (שהוגדרה כהחזקה של לפחות 45.01% מהון החברה)	החברה התחייבה לשמור על יחסים פיננסיים כדלקמן: (א) ההון העצמי המתוקן של החברה (כהגדרתו בה"ש 10 לעיל) 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 המתוקן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן לא יפחת מ- 20% ¹⁴⁰ . ככול וההון העצמי המתוקן 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 המתוקן 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. ככול והחברה לא תעמוד באיזה מהיחסים הפיננסיים שפורטו לעיל, החברה לא תבצע עסקאות עם בעלי עניין בחברה אשר דורשות את אישורה של האסיפה הכללית, וזאת אלא אם החברה הצהירה כי מיד לאחר ביצוע העסקה הרלוונטית היא תעמוד ביחס הפיננסי הרלוונטי. לפרטים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנד ראה סעיף 6.4.3 לעיל.	פרעון הלוואות בעלים בחברה יעשה בכפוף לשמירה על היחסים הפיננסיים שפורטו לעיל, לאחר פרעון הלוואות הבעלים. לפרטים נוספים, לרבות העילות העיקריות לפירעון מייד ראה דו"ח מייד מיום 7 בדצמבר 2017, מס' אסמכתא 2017-01-109705.

עם זאת, עם חלוף 24 חודשים ממועד העמדת ההלוואה, 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).

(א) החברה שעבדה את כל מניות חגי' יעוץ 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) רגינסי שעבדה את כל מניות מרינה הרצליה אשר בבעלותה, ואולם שעבוד זה יוסר מקום בו תבקש רגינסי לגייס אגרות חוב סחירות, אשר תובטחנה במניות מרינה הרצליה אשר ברשותה (וזאת מבלי שרגינסי 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) חגי' 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 יחידיו עד 39% מהזכויות במקרקעי פרויקט איינשטיין 36א'. במקרים בהם מדובר בזכויות חוזיות בלבד, תרשום חגי' ייעוץ הערות אזהרה מתאימות (בדבר התחייבות לרישום משכנתא) לטובת הממנים; (ה) החברה שעבדה בשעבוד קבוע ראשון בדרגה את זכויותיה (לרבות זכויות התאגידים אשר בשליטתה) במקרקעי פרויקט סומייל 122; (ו) החברה שעבדה בשעבוד קבוע ראשון בדרגה את זכויותיה החוזיות במקרקעי פרויקט סומייל 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 הממנים על זכויות אלו. יובהר כי השעבודים המפורטים בס"ק (ב) ו(ז) מבטיחים רק את התחייבויות מרינה הרצליה על פי הסכם ההלוואה.

לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018, ההון העצמי המתוקן של החברה (כולל זכויות מיעוט) מסתכם לסך של כ-476 מיליון ש"ח, ההון העצמי המאוחד של החברה ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-421 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,200 מיליון ש"ח, כך שיחס ההון העצמי המתוקן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן הינו בשיעור של 40%. לאור האמור, עומדת החברה בכלל היחסים הפיננסיים שתוארו.

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2018 באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שליטה / מרות שינוי	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
החברה	מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') של החברה	אגרות החוב (סדרה ח') הונפקו ביום 13 באוגוסט 2018 על פי דו"ח הצעת מדף מיום 9 באוגוסט 2018. אגרות החוב הונפקו בניכיון של 5%.	84,343	84,343	הקרן עומדת לפירעון בשלושה תשלומים, לא שווים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020, 2022 ו- 2023, שישולמו כדלקמן: תשלום הקרן הראשון, אשר יהא בסך השווה לשיעור של 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ח'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2020; תשלום הקרן השני, אשר יהא בסך השווה לשיעור של 45% מקרן אגרות החוב (סדרה ח'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2022; תשלום הקרן הראשון, אשר יהא בסך השווה לשיעור של 35% מקרן אגרות החוב (סדרה ח'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2023. תשלומי הריבית שנתו יישולמו בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019-2023 (כולל).	31 בדצמבר 2023	אגרות החוב (סדרה ח') אינן מובטחות בשעבודים/ בטחונות ¹⁴¹	5%, בכפוף להתאמה ¹⁴² במקרה של אי עמידה באמות המיידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.4 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, במישרין ובין בעקיפין אך שלא באמצעות החזקה עם אחרים) וזאת למעט במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה.	--	ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חגי' יחדלו (במישרין או בעקיפין) מלהימנות 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 ח'), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה.	לפרטים ראה סעיף 4.5.4 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2018 המצורף לדו"ח זה. יצוין כי כמפורט בסעיף האמור, החברה עומדת בכל המגבלות החלות עליה, ליום 31 בדצמבר 2018 ולמועד פרסום דוח זה. לפרטים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנד ראה סעיף 6.4.3 לעיל.	לפרטים נוספים, ראה סעיף 4.5.4 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2018 המצורף לדו"ח זה.

¹⁴¹ על אף האמור לעיל, במסגרת שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב (סדרה ח'), התחייבה החברה כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של אגרות החוב (סדרה ח') ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), היא לא תיצור שעבוד שוטף כללי שיחול כמקשה אחת על כלל נכסיה לטובת הבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי של החברה כלפי צד שלישי, ללא קבלת מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') שהתקבלה בהחלטה מיוחדת.

¹⁴² של עד 1.5% נוסף במונחי הריבית השנתית.

6.21. מיסוי

לפירוט ראה ביאור 28 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, 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 כיזמית ובין כחברת קבוצה, במספר מישורים עיקריים:

א. 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 בניה עיר, היתרי הבניה הניתנים לפרויקט והוראות מינהל של הרשויות המפקחות. לעיתים דורשת העירייה מהיזם לחתום על כתבי שיפוי להבטחת תשלום נזקים ממפגעים אלו.

ב. בחלק מהמקרים נדרשת הכנת תסקיר סביבתי טרם תחילת הפעילות בפרויקט לצורך הגנה על הפרויקט עצמו ודייריו מפני השפעות והפרעות חיצוניות, כגון: משטר רוחות, רעש ממבני תעשיה וכבישים סואנים, קירבה למתקני אשפה, או חשמל וכו'.

ג. 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 הפרויקטים סומייל, סלמה, 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.

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:

א. ההסכמים וההתקשרויות שנחתמו על ידי החברה ותאגידים בשליטתה ביחס לפרויקטים הנמנים כל תחום קבוצות הרכישה - לפרטים ראה סעיפים 6.7.2 ו-6.7.6 לעיל.

ב. הסכם שיתוף הפעולה בו התקשרה התחדשות עירונית, חברת הבת של החברה, בנוגע לפעילות תמ"א 38 - לפרטים ראה סעיף 6.8.2.2 לעיל.

ג. ההסכמים השונים לרבות הסכם שיתוף הפעולה שנחתמו בקשר עם פרויקט שד"ל - לפרטים ראה סעיף 6.9 לעיל.

ד. ההסכמים השונים לרבות הסכם שיתוף הפעולה שנחתמו בקשר עם פרויקט המרינה בהרצליה - לפרטים ראה סעיף 6.10 לעיל.

ה. כלל הסכמי המימון המהותיים של החברה ואגרות החוב של החברה - לפרטים ראה סעיף 6.20.6 לעיל.

6.24. הליכים משפטיים

לפירוט ראה ביאור 20 ג' לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, 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 הנדל"ן בישראל, ללא מגבלה כלשהי.

ב. החברה תפעל לאיתור הזדמנויות עסקיות להשקעה בנכסים וקרקעות בעלי פוטנציאל השבחה בעיקר באזורי ביקוש במרכז הארץ ובמיקומים אשר צפויים להניב תשואה עודפת.

ג. למימוש מטרותיה מתכוונת החברה להשתמש בהון האנושי העומד לרשותה, הכולל את מר יצחק חגי'ג', מבעלי השליטה בחברה המכהן כדירקטור בחברה ומר עידו חגי'ג', מבעלי השליטה בחברה המכהן גם כמנכ"ל וכדירקטור בחברה, להם ניסיון ומוניטין רב בתחום הנדל"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. תלות בבעלי השליטה

בפעילותה מסתמכת החברה על הידע, הניסיון והמוניטין של האחים יצחק ועידו חגי'ג', 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.

ב. עמידה בהתניות פיננסיות

חברות הקבוצה הינן צד להסכמי מימון עם בנקים ותאגידים פיננסיים 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 ורגיסי מכוח שטרי הנאמנות עליהם חתמו השתיים במסגרת הנפקת אגרות השוב שלהן.

ג. 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 ליוזמים ו/או לרוכשי דירות המוגדרים כמשקיעים פוגעים בהיקף הלקוחות הפוטנציאלי של החברה באופן שעלול להאט את קצב המכירות של החברה ובהתאם לפגוע בתוצאותיה הכספיות.

ד. הרעה בענף הנדל"ן בישראל

הרעה/האטה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט עלולה לגרור קושי בגיוס הון ממקורות בנקאיים ואחרים (לרבות שוק ההון) וכן להחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות, סכום ההון העצמי הנדרשים לפרויקטים חדשים וכן להחמרת הדרישות ביחס להיקף מכירות מוקדמות כתנאי להעמדת הליווי הבנקאי בפרויקטים יזמיים. כמו כן, החמרות רגולטוריות ואחרות של בנק ישראל על הבנקים בישראל לעניין העמדת מימון לחברי קבוצות רכישה ו/או רוכשי יחידות המוגדרים כמשקיעים (שחלקן כבר נכנסו לתוקף) עלולות להשפיע על היכולת של חברי קבוצות רכישה שארגנה החברה לקבל מימון בנקאי לפרויקטים אלו ובהתאם להשלים את המימון הנדרש להקמת הפרויקטים אותם ארגנה החברה.

כפועל יוצא מכך, עלול הדבר לעכב קבלת דמי סיחור להם תהא זכאית החברה (במאחד) כתוצאה מארגון קבוצות רכישה (שכן קבלתם מותנית, במרבית המקרים ובאופן מעשי, בהעמדת ליווי בנקאי לחברי הקבוצה), לעכב הליכי מכירה של זכויות אותן רכשה החברה (במאחד) בחלק מהפרויקטים (לרבות פרויקטים בהם טרם החל הליך השיווק כגון יפו, בת ים וזכויות למגורים במתחם איינשטיין) 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.

ה. 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.

ו. סיכוני יזמות

הפעילות היזמית בה מעורבות חברות הקבוצה כרוכה, מטבע הדברים, בסיכונים רבים שהעיקריים שבהם נובעים מכך שהפרויקטים אותם יוזמות חברות הקבוצה לא יוקמו בסופו של דבר ו/או לא יושלמו במועד שתוכנן ו/או ששיווקם לא יעלה יפה ו/או שעלויות הקמתם לא תעלה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של הקבוצה ו/או שהתמורה שתתקבל ממכירתם או השכרתם לא תעלה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של הקבוצה. אי הקמתו של כל נכס או דחיה במועד השלמתו (אשר יביאו בין השאר להארכת מועד קבלת התמורה וכפועל יוצא מכך להגדלת הוצאות המימון בפרויקט ויתכן שאף לתשלום קנסות פיגורים לרוכשים) יכולים להתרחש מסיבות שונות ובכללן אי קבלת היתרי בניה מתאימים, לרבות במועד החזוי לכך על ידי הקבוצה; אי השלמת כל התנאים הנדרשים בהסכמי התמ"א לצורך כניסת הסכמי הדיירים לתוקף ותחילת בניית פרויקטי התמ"א; אי קבלת תוספות זכויות הבניה אותם פועלת החברה לקבל בפרויקטים השונים או עיכוב בקבלתם; עיכובים במועד השלמת הבניה ע"י הקבלן המבצע ובהתאם לכך עיכובים במסירת הנכסים ע"י החברה לרוכשים שלה; אי קבלת מימון מתאים ובמועד לרכישת הנכס או בנייתו; קבלת עררים/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 השתתפות מיסים חדשים ושינויים כלליים במגמות וביקושים לנדל"ן. בנוסף, במסגרת גורם הסיכון היזמי קיימת חשיפה לעליה במחירי התשומות שלא ניתן יהיה לגלמה במחירי המכירה.

יצוין כי האמור לעיל חל, בשינויים המחויבים, גם ביחס לתחום ארגון קבוצות הרכישה, שכן סטייה מהותית מעלויות ההקמה החזויות של פרויקט, כמו גם דחיית מועד השלמת הפרויקט, מהסיבות שתוארו לעיל, עלולים לפגוע במוניטין הקבוצה כמארגנת קבוצות רכישה [עם זאת יובהר כי החברה בדרך כלל אינה מתחייבת כלפי לקוחות קבוצת הרכישה למחיר יחידה סופי (למעט בעיקר בפרויקט סומייל וסלמה בהם ניתן לרוכשי היחידות אומדן עלויות צפויות). 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.

ז. חשיפה לסיכונים מקרו-כלכליים בישראל

היות והחברה פועלת בתחום הנדלי"ן בישראל, פעילותה חשופה להשפעות שונות שבהן קצב גידול האוכלוסייה (לרבות עלייה), הצמיחה במשק, שיעורי האבטלה, המצב הביטחוני בישראל ומדיניות הממשלה, 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 (במיוחד) צפויה לכלול החזקת ו/או הפעלת בתי מלון (במדינה 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.

ח. 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 (במיוחד) בפרויקטים השונים וטרם נמכרו על ידה וכן לפגוע ביכולת החברה לארגן קבוצות רכישה לפרויקטים אותם היא יוזמת או פועלת ליזום וכפועל יוצא מכך לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה.

ט. 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.

י. סיכון תפעולי מול קבלני משנה

אי עמידה של קבלני המשנה עמם מתקשרת חברות הקבוצה (בין כיזמיות ובין כתברות בקבוצות רכישה) בלוחות הזמנים שנקבעו להם, הן משום מחסור בזמינות כח אדם לבצוע 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.

יא. 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.

יב. 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, הפרויקטים במתחם איינשטיין, במדינה הרצליה ובשד"ל החברה (במיוחד) יקטנו באופן מהותי מאוד ככל שלא תתקבל תוספת זכויות אלו.

יג. 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.

יד. חשיפות הנוגעות לפעילות כמארגנת קבוצות רכישה

בפעילותה בתחום ארגון קבוצות הרכישה, חשופה הקבוצה לאובדן דמי השינוק והפרסום שהוצאו על ידה וזאת במידה ולא יעלה בידי הקבוצה להשלים גיבושה של קבוצת הרכישה הרלוונטית ו/או לרכוש את הקרקע הרלוונטית. בנוסף, במקרים בהם החברה רוכשת קודם לכן את המקרקעין ולאחר מכן מוכרת את הזכויות לחברי הקבוצה, החברה חשופה לשינויים בענף הנדל"ן כך שיקשה עליה למכור את היחידות כאמור ובמקרים בהם עשויה החברה להיוותר בעלת מספר רב של יחידות, כאשר הדבר עלול להקשות על קבלת מימון בנקאי לקבוצת הרכישה ובכלל זה לחברה.

טו. 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', רסיטל או סומייל) 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.

טז. 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 התב"ע 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 יתקבל, 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 לעיל.

יז. סיכוני סייבר

החברה נסמכת על שרתים ומערכות מידע בפעילותה. תקלות במערכות מידע וכשלים באבטחת המידע, לרבות על ידי פריצה למערכות המחשוב של החברה עלולים לגרום לשיבוש, פגיעה ואף אובדן של המידע ובתפועל השוטף של המערכות התומכות בפעילות העסקית, ולעלויות גבוהות בגין שיקום מערכות המידע. בנוסף, פגיעה מכוונת במערכות המידע של החברה עלולה לגרום לזליגת מידע לגורמים לא מורשים, לפגיעה בשלמות המידע ואף לפגיעה בפעילות העסקית. החברה פועלת למניעת כשלים במערכות המידע, בין היתר, באמצעות מנגנוני גיבוי ואבטחה, מנגנונים למניעת כשלים במערך המחשוב, ביקורת ותמיכה של נותני שירותים בתחום ולהעלאת רמת אבטחת המידע לרבות ברמת העובד

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

המוסד) ומביא לצמצום תקציבי הרווחה המתועלים לתיירות. בנוסף, משבר כלכלי מצמצם נסיעות עסקים בתפקיד לישראל של לקוחות או ספקים המגיעים מחו"ל ומתארחים בישראל.

יט. 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 - סיכונים 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			
גדולה	בינונית	מועטה	גורם הסיכון
סיכונים מקרו			
+			חשיפה לסיכונים מקרו כלכליים בישראל
	+		סיכונים רגולציה
		+	סיכונים סייבר
	+		מיתון כלכלי בשוק הישראלי והעולמי – תחום המלונאות
	+		מצב בטחוני – תחום המלונאות
סיכונים ענפיים			
	+		שינויים במיסוי על נדל"ן
+			הרעה בענף הנדל"ן בישראל
		+	סיכונים רכש וחביונות
+			סיכונים 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 חברי הקבוצה 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 מהערכותיה של החברה, לרבות שוני מהותי.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018, 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 - הכולל הפעלת שטחי מסחר שבבעלות הקבוצה וכן פעילות תיווך** - לפרטים ראה סעיף 6.12 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

1.2. נתונים כספיים

בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים, הסיווג בין נכסים והתחייבויות המיוחסים לפרויקטים היזמיים 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 וההתחייבויות 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.

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר		
	2017	2018	
	אלפי ש"ח		
עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע מ: • קיטון במזומנים ושווי מזומנים בסך 10 מיליון ש"ח. • קיטון של כ-3 מיליון ש"ח בפקדונות מוגבלים ומיועדים. • קיטון בחייבים ויתרות חובה בסך של כ- 22 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מהחזר העלויות שהתקבלו מקבוצות הרכישה בפרויקטים סומייל ורסיטל עם פתיחת הליווי הבנקאי. • גידול של כ-8 מיליון ש"ח כתוצאה ממיון הלוואה שניתנה לשותפים בפרויקט בת ים מזמן ארוך לזמן קצר, מאחר ומועד פירעון ההלוואה צפוי לחול במהלך השנתיים הקרובות. • קיטון במקדמות על חשבון זכויות במקרקעין בעיקר בגין השלמת רכישת זכויות במקרקעין בפרויקט איינשטיין 33א' ואיינשטיין 36א' אשר חלקו מוין לסעיף נדל"ן להשקעה בנכסים בלתי שוטפים בסך של כ- 19 מיליון ש"ח. • גידול במלאי בניינים בהקמה בסך של כ-36 מיליון ש"ח, נובע בעיקרו מ: א. גידול בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח בגין פרויקט מרינה, כתוצאה מתשלומים שבוצעו לצורך התקדמות הפרויקט והיוון עלויות מימון. ב. גידול בעלויות פרויקט בת ים בסך של כ-5.5 מיליון ש"ח בעקבות תשלום בגין רכישת הזכויות במקרקעין. ג. גידול במלאי בסך של כ-13.7 מיליון ש"ח, כתוצאה מתשלומים עבור רכישת הקרקע בפרויקט יפו סהרון (חלקה 3) (בתוכם גם תשלומים למפונים) ועלויות נוספות ששימשו לפיתוח הפרויקט. ד. קיטון במלאי של פרויקט רסיטל בסך של כ-30 מיליון ש"ח, כתוצאה מהכרה בהכנסה ומגרעת יתרות המלאי כתוצאה מכך. ה. קיטון במלאי של פרויקט מגדלי הארבעה בסך של כ-17 מיליון ש"ח, כתוצאה מהכרה בהכנסה ומגרעת יתרות המלאי כתוצאה מכך. ו. גידול במלאי של פרויקט סומייל בסך של כ-20 מיליון ש"ח, כתוצאה מעלויות הבניה בגין היחידות שטרם נמכרו. ז. גידול במלאי של פרויקט איינשטיין 36א' בסך של כ-15.6 מיליון ש"ח, בעקבות השלמת הרכישה של המתחם. ח. גידול במלאי בפרויקט סלמה בסך 7 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהיוון עלויות בפרויקט. ט. גידול במלאי בתחום התחדשות העירונית בסך של כ-6 מיליון ש"ח בעיקר בעקבות השקעות בבניית הפרויקטים ומנגד הכרה בהוצאות. י. היוון עלויות מימון בגין פרויקט איינשטיין 35 בסך כ-4 מיליון ש"ח. - יא. השלמת הרכישה בפרויקט איינשטיין 33א' בסך של כ-3 מיליון ש"ח.	872,525 (*)	852,879	נכסים שוטפים
השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקרו מ: • גידול בנדל"ן להשקעה בסך של כ-155 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר מ: א. גידול כתוצאה מפרויקט איינשטיין 36א' בסך של כ-77.5 מיליון ש"ח בעקבות השלמת הרכישה של המתחם ושערוך הזכויות בו. ב. גידול מפרויקט איינשטיין 33א' בסך של כ-62 מיליון ש"ח בגין השלמת רכישת הקרקע ושערוך הזכויות.	200,129 (*)	347,377	נכסים בלתי שוטפים

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר		
	2017	2018	
	אלפי ש"ח		
• קיטון של כ-8 מיליון ש"ח ביתרת הלוואה שניתנה לשותפים בפרויקט בת ים, כתוצאה ממיון הלוואה שניתנה לשותפים מזמן ארוך לזמן קצר, מאחר ומועד פירעון ההלוואה צפוי לחול במהלך השנתיים הקרובות. • קיטון בהשקעה בחברות בשליטה משותפת בסך של 5 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר מהחזר הלוואות לפרויקטים בהתחדשות העירונית ומנגד חיוב ריבית בגין.	1,072,654	1,200,256	סך הנכסים
השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקר מ: • גידול באשראי מתאגידים בנקאים בסך של כ- 18 מיליון ש"ח נובע בעיקר מ: א. קבלת הלוואה מגוף פיננסי בסך 120 מיליון ש"ח, אשר כ-41 מיליון ש"ח מתוכה סווגו לזמן קצר. ב. קיטון בסך של כ-47 מיליון ש"ח כתוצאה מפירעון הלוואה בפרויקט סומייל. ג. מיון אשראי מזמן ארוך לזמן קצר בגין חלויות השוטפות של ההלוואות מבנקים ואגרות החוב של הקבוצה בהתאם להתקדמות מועדי הפירעון של התחייבויות אלו. • קיטון בסך של כ-74 מיליון ש"ח בסעיף מקדמות מרוכשים והכנסות מראש, נובע בעיקר מהכרה בהכנסה מפרויקטים של החברה כתוצאה מהתקדמותם. • גידול בסך של כ- 34 מיליון ש"ח בזכאים ויתרות זכות אשר נובע בעיקר מגידול ברווח בחלקם של שותפים בפרויקטים שונים של הקבוצה. • קיטון בהתחייבות לצדדים קשורים כתוצאה מפירעון הלוואה בסך של כ-9 מיליון ש"ח.	617,585	550,350	התחייבויות שוטפות
השינוי בתקופה בהשוואה לדצמבר 2017 נובע בעיקרו מ: א. קבלת הלוואה ממוסד פיננסי בסך של 120 מיליון ש"ח, אשר 80 מיליון ש"ח מתוכה סווגו לזמן ארוך. ב. פרעון אגרות חוב בסך של כ-64 מיליון ש"ח ומנגד גידול כנגד הנפקת אגרות חוב סדרה ח' בסך כ-79 מיליון ש"ח. ג. מיון אשראי מזמן ארוך לזמן קצר בגין חלויות השוטפות של ההלוואות מבנקים ואגרות החוב של הקבוצה בהתאם להתקדמות מועדי הפירעון של התחייבויות אלו. ד. גידול במיסים הנדחים בסך של כ- 15 מיליון ש"ח בעיקר בגין רווחי שערוך.	125,173 (*)	204,348	התחייבויות בלתי שוטפות
השינוי בתקופה נובע מהרווח בתקופה.	304,665 (*)	420,871	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
	25,231 (*)	24,687	הון מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
	1,072,654	1,200,256	סך הכל התחייבויות והון

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור 2כא' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018 המצורפים לדוח זה.

לעניין המדיניות החשבונאית של הקבוצה ברישום עיקר ההכנסות מדמי סיחור ראה ביאור 2טז' לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה לשנת 2018 המצורפים לדו"ח זה.

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2016	2017	2018	
	אלפי ש"ח			
ההכנסות בתקופה נובעות בעיקר ממכירת זכויות במקרקעין למשרדים בפרויקט רסיטל ומהכרה בהכנסה בפרויקט הארבעה, דמי ייעוץ בפרויקט סומייל וכן הכנסות ממכירת זכויות במקרקעין למגורים בפרויקט איינשטיין 33א'.	196,088	435,445	187,662	הכנסות
בנוסף, ההכנסות נובעות גם כתוצאה מהכרה בדמי סיחור בגין התקדמות הפרויקטים ובפרט הגוש הגדול, כוכב הצפון ורסיטל.				
בתקופה המקבילה נבעו עיקר ההכנסות ממכירת זכויות במקרקעין לשטחי המסחר, חניות ומשרדים בפרויקט רסיטל, מהכרה בהכנסה ממכירת יחידות דיור בפרויקט נתניה, מהכנסות ממכירת זכויות במקרקעין לחברי קבוצת רכישה בפרויקט סומייל ומדמי ניהול בעיקר מפרויקט איינשטיין 35 והתחדשות עירונית.				
עלות המכר בתקופה נובעת בעיקר בגין עלות המשרדים בפרויקט הארבעה, רסיטל, וכן הכרה בהוצאות באופן יחסי לקצב ההכרה בהכנסה מדמי סיחור.	(125,116) (*)	(246,363) (*)	(72,543)	עלות ההכנסות
בתקופה המקבילה עלות המכר נבעה בעיקר מעלות המשרדים בפרויקטים הארבעה, רסיטל, נתניה והתחדשות עירונית.				
עלות ההכנסות מדמי סיחור בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה מיוחסת בעיקר לפרוייקט סומייל.				
	70,972	189,082	115,119	רווח גולמי
עליית הערך בתקופה נובעת בעיקר מרווחי שערות בפרויקט איינשטיין 36א' בסך של כ-57 מיליון ש"ח, איינשטיין 33א' בסך של כ-8.5 מיליון ש"ח ואיינשטיין 35 בסך של כ-4 מיליון ש"ח וכן עליית ערך הטרקלין בפרויקט מגדלי הארבעה בסך של כ-8 מיליון ש"ח.	7,434	24,235	76,887	עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה ורווח ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה
עליית הערך בשנת 2017 נבעה בעיקר בעקבות עליית שווי החניון הציבורי בפרויקט הארבעה, כתוצאה מעסקת מכירת החניות.				
הוצאות המהוות פרסום ושיווק הפרויקטים.	(6,341)	(3,946)	(3,487)	הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות כוללות הוצאות שכר ונלוות, הוצאות אחזקת משרד, יעוץ מקצועי וכו'.	(19,260)	(24,842)	(25,175)	הוצאות הנהלה וכלליות
עיקר ההכנסות האחרות נובעות מהכנסות פרסום ומימוש השקעות בפרויקטי ההתחדשות העירונית.	-	1,595	804	הכנסות אחרות
	52,805	186,124	164,148	רווח מפעולות רגילות
הוצאות המימון, נטו בתקופה ובתקופה אשתקד, נובעות בעיקר בגין ריבית הלוואות ואגרות החוב של הקבוצה.				
עיקר השינוי בין השנים נובע מהיוון עלויות המימון לנכסים.	(26,347) (*)	(22,046) (*)	(11,009)	הוצאות מימון, נטו
הכנסות המימון גדלו בתקופת הדוח, בעיקר בגין הכרה בהכנסות מימון מהלוואות שניתנו לחברות הפרויקט בקבוצת ההתחדשות העירונית בהתאם לכללי החשבונאות.				
הסעיף מורכב מחלק החברה מרווחי (הפסדי) הד מאסטר ומנגד מחלק החברה ברווחי חברת הורייזן, אשר עוסקת בתיווך עסקאות יד שניה בעיקר בפרויקטים של החברה (החברה מחזיקה ב-50% מהזכויות בה).	(139)	1,255	(232)	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
הוצאות המיסים נובעות מהפרשה למס בגין רווחי החברה לתקופה השוטפת ועדכון מיסים נדחים בגין רווחי שיערוך.	3,836 (*)	(43,938) (*)	(38,018)	מיסים על ההכנסה

הכנסות המס בשנת 2016 הינן תוצאה של הסכם שומות לשנים 2010-2014 עם רשות המיסים ולפיו התווספה עלות לפרויקט הארבעה שהחברה תהיה רשאית לקזז כנגד הרווחים אשר היו צפויים לה.				
	30,155	121,395	114,889	רווח נקי לשנה
	-	-	-	רווח (הפסד) אחר
	30,155	121,395	114,889	רווח כולל לשנה
	(*) 30,299	(*) 121,731	116,206	רווח לבעלי המניות של החברה
חלק ברווח בזכויות שאינן מקנות שליטה משקפות זכויות של שותפי החברה בפרוייקט מרינה הרצליה ובחברות העוסקות בתחום התחדשות העירונית.	(*) (144)	(*) (336)	(1,317)	רווח (הפסד) לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
	(*) 0.63	(*) 2.42	2.31	רווח בסיסי למניה (ש"ח)

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור 2'כא' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018 המצורפים לדוח זה.

החשיפות כפי שהן משתקפות מהמידע הכלול בדוחות :

לחברה חשיפה לשינויים בריבית הפריים בגין המימון הבנקאי אותו נטלה החברה מתאגיד פיננסי בגין פרויקטים איינשטיין 33ב', רסיטל, סלמה וטרקלין עסקים במגדלי הארבעה. כמו כן, לחברה חשיפה כתוצאה מהלוואה שנטלה הד מאסטר מהבנק הצמודה לריבית הפריים (לה ערבה החברה).

החברה לא נקטה בפעולות חיסוי בגין סיכוני השוק האמורים.

א. יתרות אשראי ממוצעות

הממוצע החודשי של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכם בסך של כ-400 מיליון ש"ח.

הממוצע החודשי של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתכמו בסך של כ-174 מיליון ש"ח.

יתרות הלקוחות והספקים של החברה אינן מהותיות.

ב. מקורות המימון

לפרטים אודות מקורות המימון החיצוני המשמעותיים של החברה ראה סעיף 6.20.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

ג. תזרימי מזומנים

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2016	2017	2018	
	אלפי ש"ח			
התזרים החיובי לשנת 2018 נובע מ : • רווח לשנה בסך של כ-115 מיליון ש"ח. - ומנגד : • גידול בשווי הוגן בסך של כ-77 מיליון ש"ח מול השינוי בהתחייבויות בגין מיסים נדחים בסך 14 מיליון ש"ח כתוצאה משערוך נכסי נדל"ן להשקעה בפרויקטים איינשטיין 33א', איינשטיין 35, איינשטיין 36א' והטרקלין במגדלי הארבעה. • ירידה בחייבים ויתרות חובה בסך של כ-22 מיליון ש"ח הנובעת בעיקרה מהחזר עלויות הבניה מקבוצת רכישה. • ירידה במקדמות מרוכשים והכנסות מראש בסך של כ-74 מיליון ש"ח. • עליה בזכאים ויתרות זכות בסך של כ-33 מיליון ש"ח אשר נובעת בעיקר מייחוס רווחים שהוכרו לשותפים בפרויקטים של החברה. • עליה במלאי בניינים בסך של כ-32 מיליון ש"ח. התזרים החיובי לשנת 2017 נובע מ : • רווח לשנת 2017 בסך 121 מיליון ש"ח. • ירידה בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-54 מיליון ש"ח, בעיקר מהמשך גביה בפרויקט הארבעה בסך של כ-55 מיליון ש"ח. • עליה בחייבים ויתרות חובה בסך של כ-33 מיליון ש"ח נובעת בעיקרה כתוצאה מסיווג של חלק החייבים בגין מקרקעין בפרויקט סומייל בסך של כ-54 מיליון ש"ח ומנגד מקיטון במקדמות למס הכנסה בסך של כ-10 מיליון ש"ח כתוצאה מהכרה בהכנסה בפרויקט. • ירידה במקדמות מרוכשים והכנסות מראש בסך של כ-62	(59,537)	1,432	1,180	תזרים מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

מיליון ש"ח נובעת בעיקר מקיטון בפרויקט סומייל כתוצאה מהכרה בהכנסה בפרויקט.				
- גידול בזכאים ויתרות זכות בסך של כ-41 מיליון ש"ח, בעיקר בגין שותפים בפרויקט סומייל והתחדשות עירונית, גידול בהפרשה למס הכנסה וגידול בהתחייבות לתשלום מע"מ בכל חברות הקבוצה. - עליה במלאי בניינים בהקמה בסך של כ-98 מיליון ש"ח, אשר נבעה בעיקר מהשלמת רכישת פרויקט איינשטיין 35, השלמת רכישת קרקע בפרויקט סלמה ורכישת זכויות נוספות בפרויקט איינשטיין 36, שסווגו כמקדמות על חשבון זכויות במקרקעין. יחד עם זאת, חל קיטון במלאי סומייל כתוצאה מהכרה בהכנסה.				
התזרים השלילי לשנת 2018 נובע בעיקר כתוצאה מהשלמת רכישת זכויות במקרקעין בפרויקט איינשטיין 33 ואיינשטיין 36. התזרים השלילי לשנת 2017 נובע בעיקר מעלייה בפדיונות המוגבלים והמיועדים בעיקר בגין פרויקט סומייל ומרכישת זכויות במקרקעין (חלק המיוחס למסחר) בפרויקט אינשטיין 35 ומנגד תמורה מממוש נדל"ן להשקעה כתוצאה מעסקת מכירת החניות לצד ג' ולאחים חגיג', בעלי השליטה בחברה.	887	(15,675)	(51,531)	תזרים מזומנים שנבעו מפעילות (ששימוש לפעילות) השקעה
התזרים החיובי לשנת 2018 נובע בעיקר מגיוס אגרות חוב (סדרה ח') בסך של כ-79 מיליון ש"ח, מפירעון אגרות חוב בסך 64 מיליון ש"ח, מקבלת הלוואה ממוסד פיננסי בסך של כ-120 מיליון ש"ח ומפירעון הלוואות בסך 95 מיליון ש"ח. 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 רג'נסי בסך של כ-19 מיליון ש"ח. מנגד נפרעו הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בסך של כ-140 מיליון ש"ח בעיקר בגין אשראי שנלקח בפרויקט הארבעה ובנוסף בוצעו פרעונות אגרות חוב בסך של כ-70 מיליון ש"ח.	77,449	30,544	40,727	תזרים מזומנים שנבעו מפעילות מימון

בתקנה 10ב(14) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים, הוגדרו סימני אזהרה אשר מחייבים התייחסות התאגיד להם. סימן האזהרה הרלוונטי לעניין החברה הינו היות החברה בעלת תזרים מזומנים שלילי בדוחות הכספיים הנפרדים של החברה בשנים 2017 ו-2018, אשר הוגדר כתזרים שלילי מתמשך (וזאת למרות שבדוחות הכספיים הנפרדים של החברה ברבעון הרביעי לשנת 2018 תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, וכן בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת לכל אחת מהשנים 2017 ו-2018). 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:

- לחברה (בסולו) הלוואות בעלים בהיקפים מהותיים מאוד לחברות בנות, אשר מוחזקות על ידה בשיעור הגבוה מ-51%, הניתנות לפרעון לפי דרישת החברה. לחלק מהחברות הבנות, כמו החברות המארגנות את פרויקטים רסיטל, MOMA (סלמה), נתניה, סומייל, איינשטיין ופרויקטים בתחום התחדשות עירונית, זכאות (כולל זכאות עתידית) לדמי סיחור בסכומים מהותיים, כאשר נכון למועד זה, לא מוטלות על מרביתן מגבלות אשר עלולות למנוע את פרעון ההלוואות שניתנו להן על ידי החברה.
- בנוסף לפרעון הלוואות כאמור, החברה (בסולו) מקבלת דמי ניהול מחברות הבנות לכיסוי ההוצאות השוטפות שלה.

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

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

2. היבטי ממשל תאגידי

2.1. מדיניות תרומות

לחברה אין מדיניות בנושא מתן תרומות. במהלך תקופת הדוח תרמה החברה סך של כ-63 אלפי ש"ח.

2.2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

ביום 29 במרץ 2012, דן דירקטוריון החברה במספר המזערי הראוי של דירקטורים בחברה (ובכלל אלה הדח"צים) בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, וקבע כי המספר הראוי שיאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות ובמטלות המוטלות עליו בהתאם לדין, הינו שני דירקטורים וזאת בהתחשב באופן הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בהכנת הדוחות הכספיים ובהתחשב בהיקף פעילות החברה בשלב זה, אופי פעילותה ומורכבותה.

חברי הדירקטוריון, אותם רואה דירקטוריון החברה כדירקטורים בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית הינם מר צפריר הולצבלט (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.

2.3. 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.

2.4. גילוי בדבר המבקר הפנימי

שם המבקרת הפנימית: רו"ח דנה גוטסמן-ארליך

תאריך תחילת הכהונה: 01.04.2015

למיטב ידיעת החברה: (1) המבקרת הפנימית עומדת בכל התנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1999 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית"); (2) המבקרת הפנימית עומדת בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית; (3) המבקרת הפנימית אינה מחזיקה בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה; (4) למבקרת הפנימית אין קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים מכל סוג שהוא עם החברה או עם גוף קשור אליה והיא לא ממלאת כל תפקיד נוסף בחברה, 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 הפנימית 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 מתפקידה 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.

תכנית הביקורת לשנת 2018

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 (וזאת בנוסף ל-200 שעות נוספות שאושרו על ידי רגינסי, חברת הבת של החברה).

ביום 24 בינואר 2018 דן דירקטוריון החברה (לאחר דיון בוועדת הביקורת) בדוח מבקר הפנים שהומצא ביום 21 בדצמבר 2017 בכתב לחברי ועדת הביקורת והדירקטוריון בנושא סקר מעילות והונאות בחברה.

ביום 22 בנובמבר 2018 דן דירקטוריון החברה (לאחר דיון בוועדת הביקורת) בדוח מבקר הפנים שהומצא ביום 21 באוקטובר 2018 בכתב לחברי ועדת הביקורת והדירקטוריון בנושא מעקב אחרי יישום המלצות מבקרת הפנים.

ביום 24 במרץ 2019 דן דירקטוריון החברה (לאחר דיון בוועדת הביקורת) בדוח מבקר הפנים שהומצא ביום 6 בפברואר 2019 בכתב לחברי ועדת הביקורת והדירקטוריון בנושא אכיפה מנהלית ובדוח מבקר הפנים שהומצא ביום 10 במרץ 2019 בכתב לחברי ועדת הביקורת והדירקטוריון בנושא עסקאות בעלי עניין.

תכנית הביקורת לשנת 2019

ביום 26 בנובמבר 2018, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה, את תוכנית הביקורת לשנת 2019, אשר כללה את הנושאים הבאים: שיווק ומכירות, כספים ופרויקט נדל"ן של החברה, 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 ודירקטוריון החברה; גודל החברה, המבנה הארגוני שלה, מהות פעולותיה העסקיות והיקפם; והתחשבות בעסקאות ואירועים מיוחדים, מורכבים ומהותיים בהיקפם אשר אירעו בחברה. יצוין כי תוכנית העבודה מותירה בידי מבקרת הפנים שיקול דעת לסטות ממנה.

עריכת הביקורת

כפי שנמסר לחברה על ידי מבקרת הפנים, עבודת הביקורת הפנימית נערכת על פי תקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פנימית, כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית, הנחיות מקצועיות ותדריכים כפי שאושרו ופורסמו ע"י לשכת המבקרים הפנימיים. להערכת דירקטוריון החברה, בהתבסס על דברי מבקרת הפנים, כאמור לעיל, עבודת הביקורת הפנימית נערכת בהתאם לתקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פנימית.

גישה למידע

למבקרת הפנים ניתן חופש פעולה בביצוע הביקורת ובהפעלת שיקול דעתה וכן ניתנת לה ולמי מטעמה גישה מתמדת ובלתי אמצעית לכל מערכות המידע של החברה, לרבות גישה לנתונים הכספיים של החברה, בהתאם לסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.

היקף העסקה בתקופת הדוח ותגמול

שעות שהושקעו בביקורת פנימית בחברה בתקופת הדוחות הכספיים	שעות שהושקעו בביקורת פנימית בתאגידים מוחזקים	סה"כ שעות
300	200	500

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.

בתקופת הדוח בוצעו על ידי החברה עסקאות מהותיות (כהגדרתן בסעיף 5(ו) לתוספת הרביעית לתקנות הדוחות). 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.

2.5. 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 2017		שנת 2018		סוג השרות	שם המשרד המבקר
בשעות	באלפי ש"ח	בשעות	באלפי ש"ח		
3,050	325	3,180	325	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.

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

שנת 2017		שנת 2018		סוג השרות	שם המשרד המבקר
בשעות	באלפי ש"ח	בשעות	באלפי ש"ח		
1,447	175	1,220	175	שירותי ביקורת, שירותים קשורים לביקורת ושירותי מס	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).

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

3.1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

הכנת הדוחות הכספיים, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, דורשת עריכת אומדנים המשפיעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים. האומדנים החשבונאיים הקריטיים בהכנת הדוחות הכספיים הינם הכרה בהכנסות וכן הערכות שווי לצורך הצגת נדל"ן להשקעה בהקמה לפי שווי הוגן. לפרטים ראה באור 2ב' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, המצורפים לדוח זה.

3.2. הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד

א. החברה ביצעה הערכת שווי ליום 31 במרץ 2018 לזכויותיה (המוחזקות על ידי חברת הבת - קבוצת חגי' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ) בפרויקט איינשטיין 36א'. בהתאם ל"החלטה 105-23: פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך (להלן: "**החלטת הרשות**"), נחשבה הערכת השווי האמורה כמהותית מאוד והיא צורפה לדו"חותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2018, אשר פורסמו ביום 31 במאי 2018, מס' אסמכתא 2018-01-045858 (להלן: "**דו"חות 2018**"). לפרטים אודות עיקריה ראה סעיף 6.11.6.4 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה. יצוין כי מאז תאריך התוקף של הערכת השווי (31 במרץ 2018) 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 האמורה.

ב. רג'נסי ביצעה הערכת שווי ליום 31 במרץ 2018 לזכויותיה (המוחזקות על ידי חברת נכסים מניבים 33א' בע"מ) בפרויקט איינשטיין 33א' (אשר בהתאם לעמדת הרשות נחשבה כהערכת שווי מהותית עבור החברה). לפרטים אודות עיקריה ראה סעיף 6.11.6.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה. יצוין כי מאז תאריך התוקף של הערכת השווי (31 במרץ 2018) 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 האמורה.

ג. החברה ביצעה הערכת שווי ליום 30 ביוני 2018 לזכויותיה בטרקלין העסקים במגדלי הארבעה בתל אביב (אשר בהתאם להחלטת הרשות נחשבת כהערכת שווי מהותית עבור החברה). לפרטים אודות עיקרי הערכת השווי האמורה ראה סעיף 3.2.2 לדו"ח הדיסקטוריון שצורף לדו"חותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2018, אשר פורסמו ביום 30 באוגוסט 2018, מס' אסמכתא 2018-01-083052. יצוין כי מאז תאריך התוקף של הערכת השווי (30 ביוני 2018) 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 האמורה.

3.3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

ראה באורים 9 ו-20 לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2018, המצורפים לדוח זה וכן כמפורט להלן:

3.3.1. ביום 15 בפברואר 2018 התקשרה רג'נסי בתוספת להסכם בקשר לפרויקט יפו של רג'נסי, במסגרתה הוסכם כי תוגדל התמורה הכוללת שתשולם על ידי רג'נסי לצורך רכישת המקרקעין ופינוי הגורמים המחזיקים כיום במקרקעין. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.6.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

3.3.2. ביום 2 במרץ 2018, התקשרה מרינה הרצליה במערך הסכמים עם חברה בבעלותו של הכוכב ההוליוודי לאונרדו דיקפרי, במסגרתו עתיד מר דיקפרי להעניק שירותי קידום, שיווק ומיתוג לפרויקט המרינה בתמורה לכ-10% מרווחי הפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.10.1.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

3.3.3. ביום 7 במרץ 2018 התקבל בחברה פרוטוקול החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב (להלן: "**הועדה**"), לפיו הועדה אישרה את הפקדתה של התוכנית אותה קידמה החברה ביחס לפרויקט של החברה ברחוב סלמה (להלן: "**התוכנית**"), ביום 6 בנובמבר 2018 אושרה התוכנית לפרסום, ובמהלך חודש דצמבר 2018 נכנסה התוכנית לתוקף. בהתאם לתוכנית, תתאפשר הקמת פרויקט שיכלול 4 בניינים הכוללים כ-225 יחידות דיור (חלק החברה כ-201 יחידות דיור והיתר בניהול החברה), 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 (תעסוקה), כולם מעל קומת מסחר בשטח של כ-1,100 מ"ר ברוטו. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.2.4.1.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

3.3.4. 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, אשר התקשרה ביום 1 ביולי 2018 עם השותף בהסכם לרכישת (ללא תמורה) אופציה בה החזיק 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 וחלקה 148 בגוש 7000 וזאת מכוח הסכם נוסף שצורף כנספח להסכם האופציה. לפרטים נוספים, לרבות פרטים אודות המתחם, עיקרי הסכם האופציה, עיקרי הסכם המכר שייכנס לתוקף אם תמומש האופציה ועיקרי הסכם בעלי המניות שנחתם בין הצדדים, ראה סעיף 6.7.6.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

3.3.5 ביום 14 במרץ 2018, אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב (להלן: "הועדה"), את הפקדתה של התוכנית (להלן: "התוכנית") אותה קידמו החברה ורג'נסי בקשר למתחמי איינשטיין 35 ו-36א' (בהם פועלת החברה) ולמתחם 33א' (בו פועלת חברת רג'נסי) ובחודש מרץ 2019, דחתה הועדה את ההתנגדויות שהוגשו בקשר לתוכנית. לפרטים נוספים ראה סעיפים 6.7.2 ו-6.11 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

3.3.6 לפרטים אודות אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון של רג'נסי מיום 4 במרץ 2018 של התקשרות, במסגרתה התחייבו האחים יצחק ועידו חגי' (בעלי השליטה בחברה) לשפות את רג'נסי בנסיבות מסוימות הנוגעות לבנייתו המשותפת של פרויקט כוכב הצפון המאורגן על ידי רג'נסי יחד עם פרויקט פרטי שאורגן על ידי האחים חגי', ראה סעיף 6.7.2.4.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

3.3.7 לפרטים אודות הסכם פשרה שנחתם בין החברה, חברה בת של החברה וצד ג' בקשר עם הליכי הפינוי בפרויקט סומייל ראה דיווח מיידי מיום 27 במאי 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-042813.

3.3.8 ביום 27 במאי 2018 הומצא לחברה כתב טענות בהליכי המרצת פתיחה אשר הוגש בבית המשפט המחוזי בתל אביב כנגד החברה, חברת יעיל שיווק יחידות קרקע בע"מ (להלן: "יעיל"), חברה בבעלות מלאה של מר עידו חגי' (מבעלי השליטה בחברה, המכהן כמנכ"ל ודירקטור בחברה), וחברת אורקס השקעות ויזמות בע"מ¹ (להלן ביחד: "המשיבים"), על ידי חברי קבוצה בפרויקט "הצעירים" בתל אביב (להלן: "המבקשים"), אשר יעיל אמונה על ארגונו. בהמרצת הפתיחה, מבקשים המבקשים סעד הצהרתי, לפיו המשיבים שיווקו ומכרו למבקשים דירות ספציפיות בפרויקט "הצעירים" וכן התחייבו לנהל את הפרויקט עד השלמתו, כך שבמהות המשיבים, ביחד ולחוד, הינם בגדר מוכרי דירות, כהגדרת המונח בחוק המכר (דירות). כן טוענים המבקשים, כי הוצגו בפניהם במהלך השנים האחרונות מצגים שונים, בכתב ובעל פה, לפיהם פרויקט הצעירים שייך לכלל המשיבים (לרבות החברה). בנוסף, הגישו המבקשים בקשה לפיצול סעדים, אשר אם תתקבל, תאפשר להם פרוצדורלית להגיש בעתיד תביעות כספיות ו/או אחרות הנוגעות לטענותיהם, כנגד המשיבים. החברה דוחה את הטענות הנטענות בהמרצת הפתיחה. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, סיכויי התביעה כנגד החברה נמוכים. יודגש כי ללא קשר לשאלת אופי וסוג הפרויקט, לחברה לא היה מעולם כל קשר לפרויקט הצעירים, היא אינה צד לאיזו מההתקשרויות הנוגעות אליו, ואין לה כל זכות ו/או התחייבות הנוגעות אליו.

3.3.9 ביום 30 במאי 2018, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי החברה תוכל לשכור חניות לעובדי החברה, בחניון מגדלי הארבעה, אשר בעלי השליטה בחברה, ה"ה יצחק ועידו חגי', הינם מבעליו. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה עם בעלי השליטה בחברה.

3.3.10 ביום 13 ביוני 2018, אשררה חברת הדירוג מעלות את דירוג החברה וסדרות אגרות החוב המדורגות של החברה, שהינו ilBBB+. לפרטים נוספים ראה דיווח של החברה מיום 14 ביוני 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-051456, המובא בדו"ח זה בדרך של הפניה.

3.3.11 ביום 14 ביוני 2018, התקשרה חגי' סומייל בהסכם הלוואה עם בנק, אשר בהתאם לתנאיו העמיד הבנק לחגי' סומייל הלוואה בסך של כ-45.5 מיליון ש"ח. לפרטים ראה סעיף 6.7.2.4.1.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

3.3.12 ביום 13 באוגוסט 2018 הנפיקה החברה לציבור 84,343,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') וזאת על פי דו"ח הצעת מדף מיום 9 באוגוסט 2018. אגרות החוב (סדרה ח') הונפקו במחיר של 0.95 ש"ח לכל אגרת חוב בת 1 ש"ח ע.ג. והן נושאות ריבית קבועה שנתית, לא צמודה, בשיעור 5%. אגרות החוב (סדרה ח') דורגו על ידי Standard & Poor's Maalot בדירוג ilBBB+. התמורה ברוטו בגין הקצאת כל אגרות החוב (סדרה ח') שהוצעו לציבור על פי דו"ח הצעת המדף הסתכמה ב-80,125,850 ש"ח. לפרטים אודות ההנפקה ותנאי אגרות החוב (סדרה ח') ראה דו"ח הצעת מדף מיום 9 באוגוסט 2018

¹ חברה שבעלי השליטה בה הינם האחים ליאור ואחיקם כהן, שהינם שותפים עסקיים של האחים יצחק ועידו חגי', בעלי השליטה בחברה.

(מס' אסמכתא: 2018-01-075453), לו צורף שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ח') (להלן: "שטר הנאמנות לאג'ח (סדרה ח')").

3.3.13. ביום 9 באוגוסט 2018 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות 1א1, 1ב1(א) (5) ו-1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקות עם בעלי ענין), התש"ס-2000, את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה קבוצתית ובפוליסות עתידיות וכן הכללת הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בפוליסות האמורות. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 9 באוגוסט 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-075450.

3.3.14. בין החברה לרוכש באחד הפרויקטים של החברה נתגלעו מחלוקות בנוגע להסכם רכישת נכס, ולאחר שהחברה דרשה מהרוכש תשלומים בגין איחורים של הרוכש בביצוע התשלומים הנדרשים ממנו, דרש הרוכש פיצוי בגין איחורים לכאורה במועד מסירת חזקת הנכס. לשם יישוב המחלוקות, הסכימו הצדדים לפנות להליך גישור בו כל צד דורש מהצד השני סך של כ-20 מיליון ש"ח. לעמדת החברה, ולאור יעוץ שקיבלה מיועציה המשפטיים, לחברה טענות טובות כלפי טענות הרוכש. בנוסף, החברה חתמה הסכם עם הקבלן המבצע של הפרויקט לשאת בפיצוי בגין איחורים במסירת היחידות אותם תצטרך לשלם החברה ללקוחות שלה. התחייבות זו של הקבלן מגובה גם בביטחונות שונים.

3.3.15. ביום 12 בספטמבר 2018 קיבלה הד מאסטר את פרוטוקול ישיבת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה בתל אביב, בה אושרה הפקדתה של התוכנית אותה קידמה הד מאסטר. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.9.1.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

3.3.16. ביום 4 באוקטובר 2018, אישרה Standard & Poor's Maalot את דירוג החברה (ilBBB/stable). לפרטים ראה דיווח מיידי מיום 4 באוקטובר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-15-088378).

3.3.17. ביום 17 באוקטובר 2018, התקבל בידי רגינסי אישור משרד הפנים למכירת הזכויות במקרקעי פרויקט בת ים לשותפיה של רגינסי וזאת לאחר שהתב"ע החדשה לפרויקט אושרה זה מכבר. לאור כך, נכנס ההסכם במסגרתו רכשה רגינסי חלק מהזכויות במקרקעי הפרויקט לתוקף ורגינסי השלימה את תשלום יתרת התמורה בגין חלקה כאמור.

3.3.18. ביום 4 באוקטובר 2018 וביום 24 באוקטובר 2018, אישרה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה (לאחר שניתן לכך אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) בין השאר את ההתקשרויות הבאות:

א. חידוש התקשרות בהסכם ניהול עם חברה בשליטת מר עידו חגי'ג, מבעלי השליטה בחברה, המכהן גם כדירקטור בחברה (להלן: "**חברת עידו**" ו-"**עידו**"), בהתאמה) לצורך קבלת שירותי מנכ"ל על ידי עידו, בהיקף משרה שלא יפחת מ-50% (ו-90% לקבוצה כולה, כשלעניין זה יצוין כי עידו משמש גם כמנכ"ל רגינסי) וכפי הנדרש לתפקיד. ההתקשרות אושרה רטרואקטיבית החל מיום 1 באוגוסט 2018 [אז הסתיימה התקשרות דומה עם חברת עידו (להלן: "**ההתקשרות הקודמת**"), כאשר עידו הוסיף להעמיד לחברה שירותי מנכ"ל גם לאחר מועד פקיעת ההתקשרות הקודמת] ועד ליום 31 ביולי 2021.

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 2018. בנוסף, תהיה זכאית חברת עידו: (א) **כל זמן שההתקשרות בתוקף** - למענק שנתי בשיעור של 4% (במקום 5% על פי תנאי ההתקשרות הקודמת) מהרווח השנתי של החברה לצורך המענק (כפי שהוגדר במסגרת ההתקשרות), אשר גובהו המקסימאלי נקבע לסך של 1.85 מיליון ש"ח (למעט ביחס לשנת 2018), בתוספת מע"מ (חלף תקרה בסך של 4 מיליון ש"ח על פי תנאי ההתקשרות הקודמת), כאשר נוסף להתקשרות תנאי סף לתשלום המענק, שלא היה קיים בהתקשרות הקודמת, והוא קיומו של רווח לפני מיסים בדוחותיה הכספיים של החברה שעל בסיסם מחושב המענק המשקף תשואה של 6.5% על ההון העצמי של החברה (בנטרול זכויות מיעוט) (להלן: "**תנאי הסף**"); (ב) **לאחר שההתקשרות תסתיים** - למענק בשיעור של 4% (במקום 5% על פי תנאי ההתקשרות הקודמת) מ"הרווח" לפני מיסים (כפי שהוגדר במסגרת ההתקשרות) שינבע לחברה מפרויקטים מתקדמים (כפי שהוגדרו במסגרת ההתקשרות), כפי שיעלה מדוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים השנתיים של החברה שיפורסמו בגין השנה בה תסתיים ההתקשרות החדשה ובגין 3 השנים שלאחר מכן (להלן: "**תקופת ההשתתפות**"), בתוספת מע"מ כדין, וזאת בהתאם למנגנון שהוגדר בהסכם. יצוין כי המענק שישולם לחברת עידו בתקופת ההשתתפות לא יעלה על 1.85 מיליון ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ (חלף תקרה בסך של 3 מיליון ש"ח על פי תנאי ההתקשרות הקודמת) ועל סך כולל של 7.4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ לכל תקופת ההשתתפות (הסכומים צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2018) ותשלומי יהיה כפוף להתקיימות תנאי הסף.

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.

ב. מתן התחייבות לשיפוי לה"ה יצחק חגי' ועידו חגי', בעלי השליטה בחברה, בנוסח זהה לזה שניתן ליתר חברי הדירקטוריון ונושאי המשרה בחברה, וזאת רטרואקטיבית החל מיום 1 באוגוסט 2018 ועד ליום 31 ביולי 2021;

ג. חידוש התקשרות לקבלת שירותים בתפקיד מנהלת פרויקטים (בעיקר בתחום הליווי הבנקאי) מהגב' כנרת סמיט, אחותם של האחים יצחק ועידו חגי', בתמורה לסך חודשי של כ-25 אלף ש"ח בתוספת מע"מ לחודש (כן תהא זכאית כנרת לחניה ויתר ההטבות הניתנות על ידי החברה לנותני השירותים המועסקים על ידי החברה דרך קבע) וזאת רטרואקטיבית החל מיום 1 באוגוסט 2018 ועד ליום 31 ביולי 2021.

ד. מינוי מר צפירי הולצבלט כדירקטור חיצוני בחברה (חלף מר מנשה ארנון, אשר כהונתו כדירקטור חיצוני בחברה הסתיימה ביום 29 בנובמבר 2018), וזאת לתקופת כהונה בת שלוש שנים אשר תימנה החל מיום 30 בנובמבר 2018. כן אושר על ידי אורגני החברה הרלוונטיים מתן התחייבות לפטור ושיפוי למר הולצבלט וכן הכללתו בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה. בגין כהונתו כדירקטור חיצוני, יהיה זכאי מר הולצבלט לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה הסכומים הקבועים המפורטים בתוספת השניה ובתוספת השלישית, בהתאמה, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 וזאת בהתאם לדרגת ההון העצמי של החברה, כפי שתהא מעת לעת.

ה. חידוש כהונתם של חברי הדירקטוריון (שאינם דח"צים).

ו. מינויים מחדש של רואי החשבון המבקרים של החברה (משרד עמית חלפון ומשרד קדרון ושות').

לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים מיום 29 באוגוסט 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-082449, ומיום 16 באוקטובר 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-097041.

3.3.19. ביום 14 במרץ 2019, החליט בית המשפט המחוזי בתל אביב על מחיקת בקשה לגילוי ולעיון במסמכים לפי סעיף 198א לחוק החברות, אשר הוגשה כנגד החברה, על ידי באי כוחו של צד ג' אשר טוען כי הינו בעל מניות של החברה ואשר ביסודה היתה הטענה לפיה החברה הציגה בתשקיפה ובדוחותיה הכספיים כי במסגרת היעדים והאסטרטגיה העסקית של החברה "החברה תפעל בעיקר בשוק הנדל"ן בישראל"- קרי, היעדים והאסטרטגיה של החברה כוללים פעילות אפשרית גם בתחום הנדל"ן מחוץ לישראל, ולפיכך פעילותם הפרטית (היינו שלא במסגרת החברה) של האחים חגי', בעלי השליטה, בחו"ל מהווה ניצול הזדמנות עסקית של החברה והפרה של חובות האמונים שלהם כלפי החברה מכוח סעיף 254 לחוק החברות וכן מהווה הפרה של חובת ההגיונות של בעלי השליטה מכח סעיפים 192 ו-193 לחוק החברות. בנוסף טען המבקש כי קיים חשש ממשי כי נושאי המשרה האחרים בחברה ידעו על פעילות בעלי השליטה בחו"ל ונמנעו במפגיע מלנקוט צעדים מתחייבים לצורך בירור העובדות כהווייתן והבאתן לדיון בחברה. לבסוף טען המבקש כי קיימת אפשרות סבירה כי יש מקום להגיש תובענה נגזרת כנגד נושאי משרה ובעלי תפקידים בחברה. במסגרתו החלטתו כאמור, קבע בית המשפט, כי לאור דברי המבקש והסכמתו לכך שלאחר תגובת החברה ולאור העולה ממנה, יש לברר את הטענות במסגרת בקשה לאישור תביעה נגזרת (שנכון למועד זה טרם הוגשה) ולא במסגרת בקשה לגילוי מסמכים. לאור כך הורה בית המשפט על המחיקה של הבקשה לגילוי מסמכים. יצוין כי בכל מקרה עמדת החברה הינה כי הטענות שצוינו לעיל הינן חסרות כל בסיס.

3.3.20. בחודש נובמבר 2018, התקבלה בידי מרינה הרצליה המרצת פתיחה שהוגשה בבית המשפט המחוזי בתל-אביב, כנגד החברה והמוכרות של מקרקעי פרויקט המרינה. המרצת הפתיחה הוגשה על ידי דיירי בית הסמוך למקרקעי הפרויקט, בדרישה להצהיר כי החניות של החברה בפרויקט הינן חלק מהרכוש המשותף של התובעים ובבקשה למחוק את זכויות החכירה של החברה בחניות. בשלב מקדמי זה יועציה המשפטית של החברה אינם יכולים להעריך את סיכויי התביעה, ואולם מעיון ראשוני של יועציה המשפטית של החברה במסמכי התובענה ולאור זכויות החברה מכח הסכם רכישת הנכסים, דעתם כי חשיפת החברה אינה גבוהה.

חלק ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

4. מידע נדרש ביחס לאגרות החוב של החברה שהינן במחזור במועד פרסום הדוח
 4.1. ריכוז נתוני אגרות החוב

סדרה 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 31.12.2018 (בש"ח)	93,096,300
האם הסדרה הינה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות	כן
סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה נכון ליום 31.12.2018 (בש"ח)	-
שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2018 (בש"ח)	93,245,357
שווי בבורסה ליום 31.12.2018 (בש"ח)	92,221,000
סוג ושיעור הריבית	6% קבועה (בכפוף להתאמה ² במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.1(ד) 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 בשני (2) תשלומים שווים, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2019-2020, כאשר כל אחד מהתשלומים יהיה 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	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. 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. לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה ה') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח. 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 ההתחייבתי 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.
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	ל.ר.

² של עד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.
³ 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 ושמשיח חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה ה') במועד הרלוונטי.

סדרה ו'

אגרות חוב (סדרה ו')	
מועד הנפקה מקורי	14.07.2015
שווי נקוב במועד ההנפקה (ש"ח)	100,000,000
שווי נקוב ליום 31.12.2018 (ש"ח)	65,000,000
האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות	כן
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2018 (בש"ח)	650,000
שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2018 (בש"ח)	64,000,355
שווי בבורסה ליום 31.12.2018 (בש"ח)	64,344,000
סוג ושיעור הריבית	6% קבועה (בכפוף להתאמה ⁴ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.2(ט) 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 בשלושה (3) תשלומים, לא שווים, ביום 30 באפריל של כל אחת מהשנים 2019-2021, באופן שהתשלום הראשון (שישולם ביום 30 באפריל 2019), יהיה 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	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. 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. 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 הדירקטוריון 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 הממשלתית⁵ 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.
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	ל.ר.

⁴ של עד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.

⁵ 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 ממשלתיות שקליות ושמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה ו') במועד הרלוונטי.

אגרות חוב (סדרה ז')	
מועד הנפקה מקורי	24.01.2017
שווי נקוב במועד ההנפקה (ש"ח)	116,247,000
שווי נקוב ליום 31.12.2018 (ש"ח)	98,809,950
האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות	כן
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2018 (בש"ח)	-
שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2018 (בש"ח)	97,353,570
שווי בבורסה ליום 31.12.2018 (בש"ח)	87,150,000
סוג ושיעור הריבית	5.1% קבועה (בכפוף להתאמה ⁶ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8.1 לשטר הנאמנות אג"ח ז' (כהגדרת המונח 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 בארבעה (4) תשלומים, לא שווים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019-2022, שישולמו כדלקמן: שני (2) תשלומים הראשונים, שכל אחד מהם יהיה בסך השווה לשיעור של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ז'), ישולמו בימים 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 כפויה	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 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. 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. 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 התחייבתי של אגרות החוב (סדרה ז') העומדות לתשלום (קרן ו/או ריבית) באותו הרבעון וההפרש יוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור; (2) הערך התחייבתי 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 הממשלתי⁷ 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, תשולם הריבית הנוספת על הערך הנקוב שנפדה בפדיון המוקדם בלבד. בנוסף, ככל שבתקופת חיי אגרות החוב (סדרה ז'), חברה בת של החברה תתקשר בהסכם (שישכלל) למכירת זכויותיה בשטחי המסחר (כולן או חלקן) בפרויקט איינשטיין 35 (לרבות בעסקת תשואה) לצד ג' (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 לשטר 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 "שטר נאמנות אג"ח ז'").
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.

סדרה ח'

אגרות חוב (סדרה ח')	
מועד הנפקה מקורי	13.08.2018
שווי נקוב במועד ההנפקה (ש"ח)	84,343,000
שווי נקוב ליום 31.12.2018 (ש"ח)	84,343,000
האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות	כן
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2018 (בש"ח)	-
שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2018 (בש"ח)	79,056,177
שווי בבורסה ליום 31.12.2018 (בש"ח)	74,703,000
סוג ושיעור הריבית	5% קבועה (בכפוף להתאמה ⁸ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.6.1 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ח') ואו במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ח') מסיבה הקשורה בחברה).
מועדי תשלום הקרן	הקרן עומדת לפירעון בשלושה (3) תשלומים, לא שווים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023-2020, שישולמו כדלקמן: התשלום הראשון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ח'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2020; התשלום השני, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 45% מקרן אגרות החוב (סדרה ח'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2022; והתשלום האחרון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 35% מקרן אגרות החוב (סדרה ח'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2023.
מועדי תשלום הריבית	התשלום הראשון של ריבית אגרות החוב (סדרה ח') שולם ביום 31 בדצמבר 2018. יתר תשלומי הריבית ישולמו בשני תשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 עד 2023 (כולל), כאשר תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2023.
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אין
האם ניתנות להמרה	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	החברה תהיה זכאית לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ח') 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. ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ-3 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-3 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה. לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה ח') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ח') 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 ח') והפדיון המוקדם יבוצע במועד שנקבע לתשלום כאמור לעיל, הרי שבמקרה זה משווי השוק של יתרת אגרות החוב יופחת הערך התחייבותי של אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לתשלום (קרן ו/או ריבית) באותו הרבעון וההפרש יוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם, דהיינו קרן בתוספת ריבית (שנצברה וטרם שולמה) בגין אגרות החוב שנפדות בפדיון מוקדם כאמור, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהווה לפי תשואת האג"ח הממשלתי⁹ בתוספת ריבית בשיעור 1.5% לשנה. היוון אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם. במקרה של תשלום ריבית נוספת עקב הפדיון המוקדם, תשולם הריבית הנוספת על הערך הנקוב שנפדה בפדיון המוקדם בלבד.
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	ל.ר.

⁸ של עד 1.5% נוסף במונחי הריבית השנתית.

⁹ 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 שתי סדרות אגרות חוב ממשלתיות של ממשלת ישראל לא צמודות מדד, בעלות ריבית בשיעור קבוע שהינן בעלות המח"מ הקרוב ביותר למח"מ יתרת הערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור במועד הרלוונטי, היינו סדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הגבוה למח"מ יתרת הערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור במועד הרלוונטי וסדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הנמוך למח"מ יתרת הערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור במועד הרלוונטי, ואשר שקלולן יסקף את מח"מ יתרת הערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור במועד הרלוונטי.

אגרות החוב (סדרה ה')

- | | |
|--|--------------------------|
| רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ | (א) שם חברת הנאמנות - |
| יוסי רזניק, רו"ח | (ב) שם האחראי על הסדרה - |
| טלפון : 03-6389200 | (ג) פרטי ההתקשרות - |
| פקס : 03-6393316 | |
| דוא"ל : yossi@rpn.co.il | |
| כתובת : יד חרוצים 14, תל אביב | |

אגרות החוב (סדרה ו'), (סדרה ז') ו-(סדרה ח')

- | | |
|--|--------------------------|
| משמרת חברה לשירותי נאמנויות בע"מ | (א) שם חברת הנאמנות - |
| רמי סבטי, רו"ח | (ב) שם האחראי על הסדרה - |
| טלפון : 03-6386868 | (ג) פרטי ההתקשרות - |
| פקס : 03-6374344 | |
| דוא"ל : RamiS@mtrust.co.il | |
| כתובת : דרך מנחם בגין 46-48, תל אביב | |

אג'ח ה'

שם החברה המדרגת	מעלות
הדירוג שנקבע לחברה במועד הנפקת הסדרה	ilBBB+ / stable
הדירוג שנקבע לאגרות החוב במועד הנפקת הסדרה	ilBBB+
הדירוג שנקבע לאגרות החוב במועד הרחבת הסדרה - חודש ספטמבר 2016	ilBBB+
הדירוג הקבוע לחברה ליום 31 בדצמבר 2018	ilBBB+ / stable
דירוג אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2018	ilBBB+
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	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 מציבה לשלילית. 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 לציבה. 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 כנס. ביום 13 ביוני 2018, פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה מעלות הן את דירוג אגרות החוב (סדרה ה') והן את תחזית הדירוג של החברה (יציבה) על כנס. ביום 4 באוקטובר 2018, פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה מעלות הן את דירוג אגרות החוב (סדרה ה') והן את תחזית הדירוג של החברה (יציבה) על כנס.

שם החברה המדרגת	מעלות
הדירוג שנקבע למנפיקה במועד הנפקת הסדרה	ilBBB+ / stable
הדירוג שנקבע לאגרות החוב במועד הנפקת הסדרה	ilBBB+
הדירוג הקבוע לחברה ליום 31 בדצמבר 2018	ilBBB+ / stable
דירוג אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2018	ilBBB+
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)	--
שונות	ראה סעיף "שונות" בטבלת הדירוג של אגרות החוב (סדרה ה'), החל גם לעניין אגרות החוב (סדרה ו'), בשינויים המחויבים.

שם החברה המדרגת	מעלות
הדירוג שנקבע למנפיקה במועד הנפקת הסדרה	ilBBB+ / stable
הדירוג שנקבע לאגרות החוב במועד הנפקת הסדרה	ilBBB+
הדירוג הקבוע לחברה ליום 31 בדצמבר 2018	ilBBB+ / stable
דירוג אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2018	ilBBB+
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	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 כנם. ביום 13 ביוני 2018, פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה מעלות הן את דירוג אגרות החוב (סדרה ז') והן את תחזית הדירוג של החברה (יציבה) על כנם. ביום 4 באוקטובר 2018, פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה מעלות הן את דירוג אגרות החוב (סדרה ז') והן את תחזית הדירוג של החברה (יציבה) על כנם.

שם החברה המדרגת	מעלות
הדירוג שנקבע למנפיקה במועד הנפקת הסדרה	ilBBB+ / stable
הדירוג שנקבע לאגרות החוב במועד הנפקת הסדרה	ilBBB+
הדירוג הקבוע לחברה ליום 31 בדצמבר 2018	ilBBB+ / stable
דירוג אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2018	ilBBB+
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	ביום 4 באוקטובר 2018, פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה מעלות הן את דירוג אגרות החוב (סדרה ח') והן את תחזית הדירוג של החברה (יציבה) על כנם.

לפרטים אודות דו"חות הדירוג שפורסמו על ידי מעלות ל-4 סדרות האמורות ראה דו"חות מיידיים שפורסמו על ידי החברה בימים 10 ביולי 2015 (מס' אסמכתא 2014-01-111510), 2 ביוני 2015 (מס' אסמכתא 2015-01-038649), 24 בדצמבר 2015 (מס' אסמכתא 2015-01-188889), 25 בספטמבר 2016 (מס' אסמכתא 2016-01-128641), 25 בספטמבר 2016 (מס' אסמכתא 2016-01-128788), 19 בינואר 2017 (מס' אסמכתא 2017-01-008469), 2 באוקטובר 2017 (מס' אסמכתא 2017-01-087238), 14 ביוני 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-051456), 26 ביוני 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-056385) ו-4 באוקטובר 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-092394), אשר מובאים בדו"ח זה בדרך של הפניה.

4.4. עמידה בתנאים והתחייבויות לפי שטרי הנאמנות

למיטב ידיעת החברה, ליום 31 בדצמבר 2018 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה'), (סדרה ו'), (סדרה ז'), ו-(סדרה ח'), לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמנים בדבר אי עמידתה בתנאי שטרי הנאמנות בקשר עם העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

4.5. שעבודים וביטחונות; התחייבויות ואמות מידה פיננסיות

4.5.1. אגרות החוב (סדרה 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 100 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 שבהיתן 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:

התניה הפיננסית	פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2018
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;	לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018, ההון העצמי המאוחד של החברה ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-421 מיליון ש"ח ודמי סיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-30 מיליון ש"ח, כך שההון העצמי המתוקנן הינו בסך של כ-451 מיליון ש"ח.
"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במשרין 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 קבוצת 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.	
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%.	ההון העצמי המאוחד כולל זכויות מיעוט הינו כ-446 מיליון ש"ח, וההון העצמי המתוקנן כולל זכויות מיעוט הינו בסך של כ-476 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד הינו בסך של כ-1,200 מיליון ש"ח. לאור כך, יחס הון עצמי מתוקנן למאזן הינו בשיעור של כ-40%.
"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 2018 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%.

בחודש יולי 2018 בוצע על ידי החברה פרעון חלקי של כ-15.5 מיליון ש"ח אגרות חוב (סדרה ה').

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 2016-01-072177 (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 המידיים, 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.

רג'נסי 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 רג'נסי (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 רג'נסי לא תעמודנה בהתניות הפיננסיות המפורטות בס"ק ט' להלן, החברה לא תהא רשאית לבצע עסקת רכישת או מכירת נכסי נדל"ן עם האחים חג'י, ללא אישורה על ידי אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת. לעניין סעיף זה: "עסקת מכירת/רכישת נדל"ן": עסקה 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 מרג'נסי 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 רג'נסי; ומגבלות על הקצאות מניות על ידי רג'נסי).

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:

התניה הפיננסית	פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2018
התניות פיננסיות הנוגעות לחברה:	
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 חגי'ג' ו/או עידו חגי'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 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 ו/או תקבולים כאמור אשר כבר הוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה.	ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 31 בדצמבר 2018, מסתכם לסך של כ- 446 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ- 30 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן (כולל זכויות מיעוט) הינו כ- 476 מיליון ש"ח, סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ- 1,200 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ- 40%. לאור כך עומדת החברה בתניה המפורטת לעיל.
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.	ההון העצמי המתוקנן (ללא זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2018 הינו בסך של כ- 451 מיליון ש"ח. כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה (ללא זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018, עומד על כ- 421 מיליון ש"ח.
התניות פיננסיות הנוגעות לרג'נסי:	
ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרג'נסי, לא יפחתו מסך של 45 מיליון ש"ח.	בהתאם לדוחות הכספיים של רג'נסי ליום 31 בדצמבר 2018, ההון העצמי המאוחד של רג'נסי ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ- 125 מיליון ש"ח והלוואות הבעלים שהעמידה החברה לרג'נסי עומדת על כ- 114 מיליון ש"ח (וביחד 239 מיליון ש"ח).
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	ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2018, בתוספת הלוואות בעלים מהחברה, הינו בסך של כ- 266 מיליון ש"ח ודמי הסיחור שטרם הוכרו ברג'נסי הינם בסך של כ-

26 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו בסך של כ-292 מיליון ש"ח. סך המאזן של רג'נסי הינו בסך של כ-402 מיליון ש"ח. בהתאם לכך יחס ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי לסך מאזן רג'נסי הינו בשיעור של כ-73%.	(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.
ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי ליום 31 בדצמבר 2018 הינו בסך של כ-292 מיליון ש"ח.	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.
לאור האמור, החברה ורג'נסי עומדות נכון ליום 31 בדצמבר 2018 בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל.	

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%.

בחודש אפריל 2018 בוצע על ידי החברה פרעון חלקי של כ-20 מיליון ש"ח אגרות חוב (סדרה ו').

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 המחיתה 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 חגי' 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 2018) (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 במהלך שנת 2018 פרעה חברת הבת סך של כ-2.8 מיליון ש"ח מתוך ההלוואה שהעמידה לה החברה וזאת לצורך תשלומי קרן וריבית של אגרות החוב (סדרה ז'). לאחר תאריך הדוחות הכספיים פרעה חברת הבת סך נוסף של כ-1.5 מיליון ש"ח מתוך הלוואה זו וזאת לצורך תשלומי ריבית של אגרות החוב (סדרה ז'). לאחר הפרעונות האמורים ונכון למועד פרסום דו"ח זה, יתרת ההלוואה המשועבדת עומדת על סך של כ-113 מיליון ש"ח ואילו יתרת אגרות החוב (סדרה ז') שבמחזור עומדת על סך של 98,809,950 אגרות חוב (סדרה 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 במלואה 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 6.2 ו-6.9.3 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ז')].

ט. התניות פיננסיות 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:

התניה הפיננסית	פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2018
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 חגי' ו/או עידו חגי', 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.	ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 31 בדצמבר 2018, מסתכם לסך של כ-446 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-30 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-476 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,200 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-40%.
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.	ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2018 הינו בסך של כ-451 מיליון ש"ח. כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018, עומד על כ-421 מיליון ש"ח.
לאור האמור, החברה עומדת נכון ליום 31 בדצמבר 2018 בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל.	

יצוין כי היה ותופר איזו מההתניות הפיננסיות הנוגעות לחברה, בתקופה של שני רבעונים עוקבים ומעלה בלבד, תהווה הפרה כאמור עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז').

כן יצוין כי שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה ז') יותאם כתוצאה מאי עמידת החברה 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%.

בחודש דצמבר 2018 בוצע על ידי החברה פרעון חלקי של כ-11.6 מיליון ש"ח אגרות חוב (סדרה ז').

א. היעדר בטוחות, התחייבות לאי רישום שעבוד שוטף כללי חדש

הנפקת אגרות החוב (סדרה ח') לא הובטחה בשעבוד כלשהו או בכל אופן אחר. עם זאת, החברה התחייבה החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') לשעבוד שוטף שלילי, כהגדרת המונח לעיל.

ב. הרחבת סדרה

הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ח') תבוצע בכפוף לכך שיתקיימו כל התנאים המפורטים להלן: (1) החברה עומדת ותעמוד בכל התניות הפיננסיות המפורטות בס"ק ו' להלן גם לאחר ההרחבה, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן התניות פיננסיות; (2) התקבל אישור מראש מחברת הדירוג שהרחבת הסדרה כאמור לא תגרום לירידה בדירוג איגרות החוב (סדרה ח') כפי שיהיה באותה עת (קרי בסמוך לפני הרחבת הסדרה); (3) סך כל אגרות החוב (סדרה ח') שתהיינה במחזור לאחר ביצוע ההרחבה, לא יעלה על 220 מיליון ש"ח ע.נ.; (4) לא מתקיימת, בהתאם להוראות שטר הנאמנות (סדרה ח') עילת פירעון מיידי בטרם ובעקבות ההרחבה; (5) החברה אינה בהפרה של איזה מההוראות המהותיות של שטר הנאמנות (סדרה ח'). לפרטים נוספים ראה סעיף 4.2 לשטר הנאמנות לאג"ח ח'.

ג. הלוואות בעלים

החברה תהיה רשאית לפרוע מעת לעת את יתרת הלוואות הבעלים שתועמדה לחברה על ידי בעלי השליטה בה, ככל ותועמדה, ובלבד שבהינתן פירעון הלוואות הבעלים, תוסיף החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 5.7.1(א) ו-(ב) לשטר הנאמנות לאג"ח ח'. בנוסף, ככל והחברה תיחשב "תאגיד מדווח בקשיים" (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) כל עוד תיחשב ככזו, האחים חגי' לא יהיו זכאים לפירעון התחייבויות הלוואות בעלים כלפיהם, גם בפירוק, אלא לאחר שהחברה פרעה במלואן את התחייבויותיה כלפי כלל מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), וזאת אלא אם הוחלט אחרת על ידי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') בהחלטה שתתקבל בהחלטה מיוחדת.

ד. עסקאות עם בעלי השליטה

כל עוד החברה לא תעמוד באיזו מההתניות הפיננסיות המפורטות בס"ק ו' 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 רגילה, של מחזיקי אגרות החוב, וזאת אלא אם כן החברה תמציא לנאמן אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, לפיו העסקה הנידונה מביאה לכך שהחברה תעמוד החברה באותה התניה פיננסית. לאחר ביצועה בהתניות הפיננסיות בהן לא עמדה ערב העסקה.

ה. התחייבויות ומגבלות נוספות

בנוסף לאמור לעיל, כולל שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ח'), מגבלות על ביצוע חלוקה על ידי החברה (לפרטים ראה סעיף 5.7 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ח')).

ו. התניות פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ח') של החברה

במסגרת שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ח') התחייבה החברה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ח') תהיינה קיימות במחזור וכל עוד לא קיימה החברה את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), היא תעמוד בהתניות הפיננסיות שלהלן:

התניה הפיננסית	פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2018
יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-22%.	ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 31 בדצמבר 2018, מסתכם לסך של כ-446 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-30 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-476 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,200 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-40%.
"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 המאוחדים 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 חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.	

	"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה.
ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 240 מיליון ש"ח עד למועד הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ח').	ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2018 הינו בסך של כ-451 מיליון ש"ח. כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018, עומד על כ-421 מיליון ש"ח.
ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), לא יפחתו מסך של 200 מיליון ש"ח.	ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), לא יפחתו מסך של 200 מיליון ש"ח.
לאור האמור, החברה עומדת נכון ליום 31 בדצמבר 2018 בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל.	

יצוין כי היה ותופר איזו מההתניות הפיננסיות הנוגעות לחברה, בתקופה של שני רבעונים עוקבים, תהווה הפרה כאמור עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח'), וזאת כל עוד החברה אינה עומדת באותה התניה פיננסית.

כן יצוין כי שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה ח') יותאם כתוצאה מאי עמידת החברה בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.6.1 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ח'), באופן שבכל מקרה תוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות לא תעלה על 1% ותוספת הריבית השנתית, הן בגין הפחתת דירוג אגרות החוב (סדרה ח') או הפסקתו והן בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות, לא תעלה על 1.5%.

חלק ו' - נתונים אודות תאגידים שהחזקות החברה בהם ו/או בקשר עימם משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב של החברה:

א. לפרטים אודות נתוני הכספים של רגינסי, שהחזקות החברה בה משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, ראה דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018 של רגינסי, שהינה תאגיד מדווח (כהגדרת המונח בחוק החברות), אשר פורסמו ביום 17 בפברואר 2019, מסי' אסמכתא 2019-01-014026.

ב. למידע אודות פרויקט אינשטיין 35, שלטובתו העמידה החברה הלוואת בעלים [מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה] לחברת הבת (כהגדרה בסעיף 4.5.3(א) לעיל), אשר שימשה את חברת הבת לרכישת 21% מהזכויות במקרקעי הפרויקט ואשר שועבדה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, ראה סעיף 6.7.2.4.1.5 וסעיף 6.11.6.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה. להלן יובאו תמצית נתוני הכספים של חברת הבת ליום 31 בדצמבר 2018:

I. דוחות על המצב הכספי של חברת הבת:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
5,794	1,953
4,174	4,223
73,599	78,000
83,567	84,176
32,338	38,145
91	-
32,429	38,145
115,996	122,321
109,414	112,579
2,562	2,995
324	-
112,300	115,574
541	1,171
541	1,171
-	-
3,155	5,576
3,155	5,576
115,996	122,321

נכסים שוטפים

פיקדונות מוגבלים ומיועדים
חייבים ויתרות חובה
מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה

נכסים בלתי שוטפים

נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות בגין נדל"ן להשקעה
מסים נדחים

התחייבויות שוטפות

הלוואה מחברת בעלת שליטה
מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות בלתי שוטפות

התחייבויות מסים נדחים

הון

הון מניות (*)
יתרת עודפים

סה"כ הון

(*) - פחות מ-1 אלפי ש"ח

II. דוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר של חברת הבת :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
		הכנסות
2,851	144	עלות ההכנסות
(624)	(28)	
2,227	116	רווח גולמי
2,313	4,017	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(77)	-	הוצאות מכירה ושיווק
-	(901)	הוצאות הנהלה וכלליות
4,463	3,232	רווח מפעולות רגילות
(8)	(80)	הוצאות מימון
4,455	3,152	רווח לפני מסים על הכנסה
(984)	(731)	מסים על הכנסה
3,471	2,421	רווח נקי לשנה

III. תזרים מזומנים של החברה הבת :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת :

רווח נקי לשנה

2,421 3,471

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים
לפעילות שוטפת :

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים :

שינוי במסים נדחים

721 450
(4,017) (2,313)

שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
ריבית לחברה בעלת שליטה

6,160 6,126

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :

ירידה בחייבים ויתרות חובה

(49) (4,155)

עליה בהכנסות מראש

433 2,562

עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

(324) 324

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני עלייה במלאי
בניינים בהקמה

5,345 6,465

עליה במלאי בניינים בהקמה

(4,401) (65,815)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

944 (59,350)

תזרימי מזומנים - מפעילות השקעה :

שינוי בפקדונות מוגבלים ומיועדים

3,841 (5,794)
(1,790) (26,876)

השקעה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה

2,051 (32,670)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים - מפעילות מימון :

קבלת (פרעון) הלואה מחברה בעלת שליטה, נטו

(2,995) 92,020

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

(2,995) 92,020

שינוי במזומנים ושווי מזומנים לשנה

- -

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה

- -

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה

- -

IV. דוח על השינויים בהון העצמי:

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
(316)	(316)	-	יתרה ליום 1 בינואר 2017
3,471	3,471	-	רווח נקי וכולל לשנה
3,155	3,155	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
2,421	2,421	-	רווח נקי וכולל לשנה
5,576	5,576	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

(*) - פחות מ 1 אלפי ש"ח

עידו חגי'ג' מנכ"ל	צבי גרינוולד יו"ר הדירקטוריון	24 במרץ, 2019 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------	----------------------------------	---

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2018

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2018

תוכן עניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים - בקרה פנימית על דיווח כספי
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
11-86	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

רחוב המסגר 9, תל-אביב 67776
טלפון: 03-6370606
פקסימיליה: 03-6370600
kidron@kidroncpa.co.il

רח' אריאל שרון 4, גבעתיים 5320047
טל: 03-6123939
פקס: 03-6125030
E-mail: office@ahcpa.co.il

דוח רואי החשבון המבוקרים

לבעלי המניות של קבוצת חג' ייזום נדל"ן בע"מ

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לסעיף 9ב (ג)

בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של קבוצת חג' ייזום נדל"ן בע"מ והחברות הבנות שלה (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2018. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו 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 ולבצעה במטרה לוות 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 שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2018.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 והדוח שלנו, מיום 24 במרץ, 2019 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

קדרון ושות'
רואי חשבון

עמית, חלפון
רואי חשבון

24 במרץ, 2019

רחוב המסגר 9, תל-אביב
67776
טלפון: 03-6370606
פקסימיליה: 03-6370600
kidron@kidroncpa.co.il

רח' אריאל שרון 4, גבעתיים 5320047
טל: 03-6123939
פקס: 03-6125030
E-mail: office@ahcpa.co.il

דוח רואי החשבון המבקרים

לבעלי המניות של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ והחברות הבנות שלה (להלן ביחד - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה 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 ולבצעה 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 והנהלה 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 2018 ו-2017 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"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 2018, והדוח שלנו מיום 24 במרץ, 2019 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

קדרון ושות'
רואי חשבון

עמית, חלפון
רואי חשבון

24 במרץ, 2019

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2017	2018		
אלפי ש"ח		ביאור	
78,351	68,727	3	נכסים שוטפים
8,154	7,952	4	מזומנים ושווי מזומנים
60,799	57,407	5	פקדונות בנאמנות
19,028	19,975	6	פקדונות מוגבלים ומיועדים
64,401	42,216	7	לקוחות והכנסות לקבל
-	7,897	8	חייבים ויתרות חובה
29,359	-	9א'	הלוואה לשותפים
(*) 612,433	648,705	9ב'	מקדמות על חשבון זכויות במקרקעין
מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה			
872,525	852,879		
100,648	255,359	10	נכסים בלתי שוטפים
7,521	-	8	נדל"ן להשקעה בהקמה
2,531	2,822	11	הלוואה לשותפים
1,420	1,420	12	מלאי מקרקעין, נטו
15,947	19,167	13	השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין
51,689	46,614	14	רכוש קבוע, נטו
8,519	9,350	15	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(*) 11,854	12,645	28	חייבים אחרים
מסים נדחים			
200,129	347,377		
1,072,654	1,200,256		

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית, לפרטים נוספים ראה ביאור 2כא'.

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		ביאור	
2017	2018		
אלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות			
96,590	115,014	16	אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
277,855	242,523	19	חלויות שוטפות של אגרות חוב
2,218	1,508		ספקים ונותני שירותים
130,479	56,243	17	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
100,036	133,883	18	זכאים ויתרות זכות
10,407	1,179	30	צדדים קשורים
617,585	550,350		
התחייבויות בלתי שוטפות			
65,449	78,173	16	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
55,831	107,690	19	אגרות חוב
(*) 3,893	18,485	28	התחייבויות מסים נדחים
125,173	204,348		
הון			
505	505	21	הון מניות
173,657	173,657		קרנות הון ופרמיה על מניות
4,324	4,324		קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
(*) 126,179	242,385		יתרת עודפים
304,665	420,871		סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(*) 25,231	24,687		זכויות שאינן מקנות שליטה
329,896	445,558		סה"כ הון
1,072,654	1,200,256		

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית, לפרטים נוספים ראה ביאור 2 כא'.

24 במרץ, 2019			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	צבי גרינוולד	עידו חג'ג'	ארתור לשינסקי
	יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל	סמנכ"ל הכספים

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			
2016	2017	2018	ביאור
	אלפי ש"ח		
196,088	435,445	187,662	22
(*) (125,116)	(*) (246,363)	(72,543)	23
70,972	189,082	115,119	
7,434	24,235	76,887	10
(6,341)	(3,946)	(3,487)	24
(19,260)	(24,842)	(25,175)	25
-	1,595	804	26
52,805	186,124	164,148	
(*) (28,195)	(*) (24,198)	(15,751)	27א'
1,848	2,152	4,742	27ב'
26,458	164,078	153,139	
(139)	1,255	(232)	
26,319	165,333	152,907	
(*) 3,836	(*) (43,938)	(38,018)	28
30,155	121,395	114,889	
-	-	-	
30,155	121,395	114,889	
(*) 30,299	(*) 121,731	116,206	
(*) (144)	(*) (336)	(1,317)	
30,155	121,395	114,889	
(*) 0.63	(*) 2.42	2.31	29

רווח נקי (הפסד) כולל לשנה המיוחס ל:

בעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות

הרגילות של החברה (בש"ח):

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית, לפרטים נוספים ראה ביאור 2כא'.

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

הון מניות	קרנות הון ופרמיה על מניות	תשלום מבוסס מניות	קרן מעסקאות תאגיד עם בעל שליטה	יתרת עודפים (הפסדים)	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה (**)	סה"כ הון
אלפי ש"ח							
478	147,428	-	4,324	(3,497)	148,733	-	148,733
-	-	-	-	(22,354)	(22,354)	-	(22,354)
478	147,428	-	4,324	(25,851)	126,379	-	126,379
27	26,229	-	-	-	26,256	-	26,256
-	-	645	-	-	645	-	645
-	-	-	-	-	-	24,961	24,961
-	-	-	-	30,299 (*)	30,299	(144) (*)	30,155
505	173,657	645	4,324	4,448	183,579	24,817	208,396
-	-	(645)	-	-	(645)	-	(645)
-	-	-	-	-	-	750	750
-	-	-	-	121,731 (*)	121,731	(336) (*)	121,395
505	173,657	-	4,324	126,179	304,665	25,231	329,896
-	-	-	-	-	-	773	773
-	-	-	-	116,206	116,206	(1,317)	114,889
505	173,657	-	4,324	242,385	420,871	24,687	445,558

יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
השפעה מצטברת כתוצאה משינוי
מדיניות חשבונאית (*)

יתרה ליום 1 בינואר 2016

הנפקת הון
תשלום מבוסס מניות
תנועה בהלוואות מזכויות שאינן
מקנות שליטה
רווח ונקי (הפסד) כולל לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

פקיעת אופציות
תנועה בהלוואה מזכויות שאינן
מקנות שליטה
רווח נקי (הפסד) כולל לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

תנועה בהלוואה מזכויות שאינן
מקנות שליטה
רווח נקי (הפסד) כולל לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית, לפרטים נוספים ראה ביאור 2כא'.

(**) יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה כוללת הלוואה אשר תעמוד לפרעון בהתקיים תנאים מסוימים הכפופים להחלטת החברה המאוחדת. לפרטים נוספים ראה ביאור 14ה' 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

2016	2017	2018
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת :

114,889 **(*) 121,395** **(*) 30,155**

רווח נקי לשנה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים
לפעילות שוטפת :

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים :

789 **225** **248**
13,801 **(*) (4,267)** **(*) (2,446)**
(76,887) **(24,235)** **(7,434)**
232 **(1,255)** **139**
(3,349) **(2,022)** **(595)**
1,982 **6,267** **(91)**
1,720 **1,524** **2,755**
- **(645)** **645**
834 **712** **557**
(1,017) **(358)** **(164)**

פחת והפחתות
שינוי במסים נדחים
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני
שערוך הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני
שערוך הלוואות לזמן ארוך מבנקים ומוסדות
פיננסיים
שערוך אגרות חוב
תשלום מבוסס מניות
ריבית לצדדים קשורים
ריבית מהלוואה לשותפים

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :

(947) **54,485** **20,394**
22,185 **(32,879)** **(9,102)**
(710) **1,057** **(580)**
(74,236) **(61,842)** **(42,109)**
33,410 **41,236** **(21,399)**

ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
ירידה במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
שוטפת לפני שינוי במלאי בניינים ותשלומים על
חשבון זכויות במקרקעין

32,696 **99,398** **(29,027)**

עליה במלאי בניינים ותשלומים על חשבון זכויות
במקרקעין

(31,516) **(*) (97,966)** **(*) (30,510)**

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
שוטפת

1,180 **1,432** **(59,537)**

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית, לפרטים נוספים ראה ביאור 2כא'.

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		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
248	(7,193)	202
51,497	(31,441)	3,392
(9,819)	(631)	(4,009)
(6,852)	(33,870)	(59,118)
-	66,125	-
-	3,003	1,400
-	1,300	-
(2,588)	-	-
(2,525)	(9,809)	6,792
(11,499)	-	-
(16,126)	-	-
(1,449)	(3,159)	(190)
887	(15,675)	(51,531)
26,256	-	-
88,437	113,795	78,618
(143,061)	(69,668)	(63,811)
235,491	126,186	129,346
(139,591)	(139,769)	(94,569)
9,917	-	(8,857)
77,449	30,544	40,727
18,799	16,301	(9,624)
43,251	62,050	78,351
62,050	78,351	68,727

תזרימי מזומנים - מפעילות השקעה :

מימוש (השקעה) פקדונות בנאמנות
שינוי בפקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
רכישת רכוש קבוע
השקעה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש השקעות בחברה כלולה
תמורה ממימוש השקעה בחברה בת - נספח ג'
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
החזר (מתן) הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני
מתן הלוואות לשותפים ואחרים
מקדמות על חשבון זכויות במקרקעין
עליה בחייבים אחרים לזמן ארוך, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
השקעה

תזרימי מזומנים - מפעילות מימון :

הנפקת מניות
הנפקת אגרות חוב
פירעון אגרות חוב
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות
פיננסיים
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות
פיננסיים
קבלת (פירעון) הלוואות מבעלי עניין וצדדים קשורים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים לשנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

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

2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
969	-	-
-	2,183	-
-	-	10,653
-	-	18,706

נספח א' - פעולות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה

מיון מרכוש קבוע בנדל"ן להשקעה

מיון ממוקדמות על חשבון זכויות במקרקעין למלאי

מיון ממוקדמות על חשבון זכויות במקרקעין לנדל"ן להשקעה

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

מזומנים ששולמו במשך השנה עבור ריבית :

מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור ריבית :

נספח ג' - רווח ממימוש השקעה בחברת בת

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. תחומי הפעילות של החברה הינם ארגון קבוצות רכישה, נדל"ן יזמי, השקעה בהד מאסטר, השקעה במרינה הרצליה, השקעה בשטחי מסחר במתחם איינשטיין בתל אביב ואחר. לעניין מגזרי הפעילות של הקבוצה ראה באור 31.

ב. הגדרות:

החברה -	קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ.
הקבוצה -	החברה והחברות המוחזקות שלה.
חברות מאוחדות -	חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב- IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
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 -	חברות מאוחדות, חברות בשליטה משותפת וחברות כלולות.
בעלי עניין ובעלי שליטה -	כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
צדדים קשורים -	כהגדרתם ב- IAS 24.
מדד -	מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
דולר -	דולר של ארה"ב.
מגדלי הארבעה -	קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ.
אחזקות הארבעה -	קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ.
רגינסי -	מלון רגינסי ירושלים בע"מ.
חג'ג' יעוץ וניהול -	קבוצת חג'ג' יעוץ וניהול פרויקטים בע"מ.
סומייל -	קבוצת חג'ג' סומייל בע"מ.
התחדשות עירונית -	קבוצת חג'ג' 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 (*)	
3.748	224.00	ליום 31 בדצמבר 2018
3.467	221.35	ליום 31 בדצמבר 2017
3.845	220.68	ליום 31 בדצמבר 2016
שיעור השינוי:		
8.10	1.20	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018
(9.83)	0.30	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017
(1.46)	(0.20)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016

(*) על פי המדד הידוע בחודש המסתיים בתאריך המאזן לפי ממוצע 1993 = 100 נקודות.

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 (ראה גם סעיפים ו' ו-ז' כא' להלן).

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.

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 וגישת ההשוואה (גישת השוק) בהתאם לאופי הנכסים המוערכים וכן בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעלי אופי ומיקום דומים לזה המוערך. ראה מידע נוסף בביאור 10.

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 9.

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 בסעיף טז' להלן.

הכרה בהכנסה ממכירת מלאי בנינים בהקמה

מדיניות החברה ביחס להכרה בהכנסות המשולמות לה ביחס לבנינים 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 בסעיף טז' להלן.

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 20ג'.

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

ג. מטבע הפעילות ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בשקלים חדשים, מטבע הפעילות של החברה ושל החברות המוחזקות שלה, שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה הן פועלות ואת עסקאותיהן. 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.

ד. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות 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 מיידיית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

ה. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה 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 בדוח על המצב הכספי בהתאם למשך המחזור התפעולי כאמור לעיל.

ו. מכשירים פיננסיים

עד ליום 31 בדצמבר 2017 יישמה הקבוצה את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 39 "מכשירים פיננסיים". החל מיום 1 בינואר, 2018 מיישמת הקבוצה את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9 - "מכשירים פיננסיים". ליישום התקן החדש לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים, לרבות לגבי הסיווג וההצגה של המכשירים הפיננסיים.

המדיניות החשבונאית שמיושמת החל מיום 1 בינואר, 2018 בגין מכשירים פיננסיים הינה כדלקמן:

(1) נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר החברה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר.

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה על פי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויין ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידיית לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

1. מכשירים פיננסיים (המשך)

(2) סיווג נכסים פיננסיים:

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של החברה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים. וכן;
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים מועדים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

כל יתר הנכסים הפיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

(3) נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהי.

שיטת הריבית האפקטיבית הינה שיטה המשמשת לחישוב העלות המופחתת של מכשיר חוב ולהקצאה ולהכרה בהכנסת הריבית ברווח או הפסד על פני התקופה הרלוונטית. החישוב מבוצע על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי, למעט:

- עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו, החל ממועד ההכרה לראשונה, החברה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי המותאם לסיכון אשראי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי.
- עבור נכסים פיננסיים שאינם נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו אך לאחר מכן הפכו לנכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, החברה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי (בניכוי הפרשה להפסדי אשראי חוזיים) בתקופות דיווח עוקבות. אם בתקופות דיווח עוקבות סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי משתפר כך שהנכס הפיננסי אינו פגום עוד עקב סיכון אשראי, החברה תחשב את הכנסות הריבית בתקופות דיווח עוקבות על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו.

(4) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נמדדים בשווי הוגן בסוף כל תקופת דיווח. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, מוכר ברווח או הפסד בתקופה בה התרחש השינוי.

(5) ירידת ערך נכסים פיננסיים:

לגבי לקוחות ויתרות חייבים, הפסדי האשראי הצפויים בגין נכסים פיננסיים אלה נאמדים בהתבסס על נסיון העבר של החברה לגבי הפסדי אשראי ומותאמת לגורמים שהם ספציפיים ללווה, תנאים כלכליים כלליים והערכה הן של המגמה השוטפת של התנאים והן של המגמה החזויה של התנאים במועד הדיווח לרבות ערך הזמן של הכסף לפי הצורך. לגבי כל יתר המכשירים הפיננסיים, החברה מכירה בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החוזיים לאורך כל חיי המכשיר כאשר חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה. אם לעומת זאת, סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בו לראשונה, החברה מודדת את ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון ב-12 החודשים הקרובים. הבחינה האם להכיר בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החוזיים לכל אורך חיי המכשיר מבוססת על הסיכון לכשל ממועד ההכרה לראשונה ולא רק כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך במועד הדיווח או כשהכשל התרחש בפועל.

הפסדי האשראי החוזיים לכל אורך חיי המכשיר הינם הפסדי האשראי החוזיים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים

עד ליום 31 בדצמבר 2017, בחינה של ירידת ערך וקביעת ההפרשה נעשתה רק בהתקיים סימנים לירידת ערך. השפעת היישום לראשונה של IFRS 9 כאמור לעיל לא הייתה מהותית.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

ו. מכשירים פיננסיים (המשך)

(6) גריעה של נכסים פיננסיים:

החברה גורעת נכס פיננסי רק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי.

בעת גריעת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, ההפרש בין הערך בספרים של הנכס ובין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד.

(7) התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי החברה:

א. סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני:

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי החברה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

ב. מכשירים הוניים:

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי החברה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי החברה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו.

ג. התחייבויות פיננסיות:

ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה מוצגות ונמדדות בעלות מופחתת.

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

התחייבויות אלה מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני תקופת האשראי הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה בספרים, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

גריעה של התחייבויות פיננסיות:

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת, מבוטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה בין התמורה ששולמה מוכר ברווח או הפסד.

ז. הפרשה לחובות מסופקים

מדיניות חשבונאית אשר יושמה עד ליום 31 בדצמבר 2017 - 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. לעניין המדיניות החשבונאית המיושמת החל מיום 1 בינואר 2018, ראה סעיף ו' לעיל.

ח. מלאי בנינים בהקמה

מלאי בנינים בהקמה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. עלות המלאי כוללת עלויות בנייה ישירות מזוהות, עלויות עקיפות ועלויות אשראי שהונו (ראה גם סעיף כא' להלן). שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

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 IAS 40, נדל"ן להשקעה יוצג על פי שיטת העלות או שיטת השווי ההוגן. החברה בחרה להציג את הנדל"ן להשקעה לפי שיטת השווי ההוגן. בהתאם להוראות התקן ההפרשים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לדוחות רווח או הפסד.

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מבוסס על הערכות של מערכי 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 10.

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:

%	
7-15	ריהוט וציוד משרדי
33	מחשבים וציוד נלווה
10	שיפורים במושכר

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של הנכסים, לפי הקצר שבהם.

ערך השייר ואורך החיים השימושיים של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולחבא. 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 מהוות עלויות אשראי הקשורות להשקעה והקמה של נכסים כשירים (מלאי בניינים בהקמה, נדל"ן להשקעה בהקמה ורכוש קבוע). היוון עלויות האשראי מתחיל כאשר מתחילות הפעולות להכנת הנכס הכשיר ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו. 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.

לעניין התאמה בגין יישום למפרע של שינוי מדיניות חשבונאית בהתאם לעדכון הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי לגבי היוון עלויות אשראי בקשר עם פעולות הקמה ומכירה של נכסים שההכרה בהכנסה בגינם נעשית לאורך זמן (נעם) העברת השליטה ללקוח מתקיימת לאורך זמן), ראה סעיף כא' להלן.

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 בוחנת 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 הונות 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-IFRS 9. 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 בר-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 לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד 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.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

יג. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים (המשך)

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 ראייה 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 שהונו 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.

יד. הפרשות

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגין צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות. הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך הפנקסני של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בערך הזמן ייזקפו לרווח או הפסד. כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (virtually certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדן באופן מהימן.

טו. השקעות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני

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, והוא נמדד לפי העלות ואינו מופחת באופן שיטתי. מוניטין נבחן לצורך בחינת ירידת ערך כחלק מההשקעה 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.

טו. השקעות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

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 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.

הקבוצה ממשיכה ליישם את שיטת השווי המאזני גם במקרים בהם השקעה בחברה כלולה הופכת להשקעה בעסקה משותפת, ולהיפך. הקבוצה 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 כמוחזק למכירה, ממשיך להיות מטופל בשיטת השווי המאזני.

טז. הכרה בהכנסה

סכום ההכנסות ועיתוי ההכרה בהן בדוח על הרווח או הפסד נקבע על פי מודל חמשת השלבים המוצג בהוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (IFRS15).

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 באימוץ מוקדם 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.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

טז. הכרה בהכנסה (המשך)

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 כשיעור 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).

יישום המדיניות החשבונאית 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 חוזי 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.

טז. הכרה בהכנסה (המשך)

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).

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.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

טז. הכרה בהכנסה (המשך)

קיבוץ 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 כחווה יחיד אם אחד או יותר מהקריטריונים הבאים מתקיימים:

1. נערך משא ומתן על החוזים כחבילה אשר לה מטרה מסחרית יחידה.
2. סכום התמורה שישולם בחווה אחד תלוי במחיר או בביצוע של החווה האחר; או,
3. הנכסים הנדל"ניים שהובטחו בחוזים (או נכסי נדל"ן שונים שהובטחו בכל אחד מהחוזים) הם מחויבות ביצוע יחידה.

הכנסות מממתן שירותי ניהול וארגון קבוצות רכישה

המועד להכרה לראשונה בהכנסות מממתן 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 וחניות).

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.

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) שירותי ארגון קבוצת רכישה החברה תכיר בהכנסה כדלהלן:

א. בגין רכיב שירותי 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, דהיינו, 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 ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי 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 הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים, הפרשים זמניים בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים. המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבדנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

יט. רווח (הפסד) למניה

הרווח (הפסד) למניה מחושב לפי ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות שבמחזור.

כ. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

1. חכירות - IFRS 16

התקן החדש מבטל את IAS 17 "חכירות" והפרשנויות הנלוות לו, וקובע את הכללים להכרה, מדידה, הצגה וגילוי של חכירות ביחס לשני הצדדים לעסקה, דהיינו הלקוח ('חוכר') והספק ('מחכיר'). התקן אינו משנה את הטיפול החשבונאי הקיים כיום בספרי המחכיר. התקן החדש מבטל את ההבחנה הקיימת כיום לגבי חוכר, בין חכירות מימוניות לחכירות תפעוליות וקובע מודל חשבונאי אחיד ביחס לכל סוגי החכירות. בהתאם למודל החדש, בגין כל נכס חכור, החוכר נדרש מחד להכיר בנכס בגין זכות השימוש ומאידך בהתחייבות פיננסית בגין דמי החכירה. הוראות ההכרה בנכס והתחייבות כאמור לא יחולו לגבי נכסים החכורים לתקופה של עד 12 חודשים בלבד וכן ביחס לחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך (דוגמת, מחשבים אישיים). לאור זאת, חכירות בקבוצה המטופלות כיום כחכירות תפעוליות, תוכרנה בעת יישום התקן כנכסים וכהתחייבויות בדוח על המצב הכספי של הקבוצה.

התקן ייכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו. החברה החליטה לבחור בגישת יישום למפרע חלקי עם הקלות מסוימות בגין החכירות שהיו קיימות במועד המעבר, אשר לפיה לא תידרש הצגה מחדש של מספרי ההשוואה. החברה בחנה את ההשפעה האפשרית של התקן ולהערכתה לא צפויה השפעה מהותית.

2. תיקון IAS 23 "עלויות אשראיי": (בדבר אשראי ספציפי שהפך לאשראי כללי)

התיקון מבהיר כי אשראי שהתקבל במיוחד כדי להשיג נכס כשיר, וקיים גם לאחר שהנכס הכשיר מוכן לשימוש המיועד או למכירתו, יהפוך לחלק מהכספים שהישות לווה באופן כללי לצורך היוון עלויות אשראי לנכסים כשירים אחרים. התיקון ייושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו, באופן של "מכאן ולהבא". יישום מוקדם אפשרי.

הנהלת החברה מעריכה כי ליישום התיקון אין השפעה על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

3. תיקון IAS 28 - "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 פירעוןן 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.

הנהלת החברה מעריכה כי ליישום התיקון אין השפעה על דוחותיה הכספיים של הקבוצה. הנהלת החברה בחנה את השפעת הוראות IFRS 9 בנוגע להלוואה שניתנה על ידי לחברה כלולה, ומצאה כי לא קיים סיכון אשראי בנוגע להלוואה זו וההלוואה בספרים אינה עומדת בסכום הגבוה מההלוואה שניתנת בריבית שוק, לכן לא קיימת ירידת ערך.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

כ. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

4. פרסום IFRIC 23 - "עמדות מס לא ודאיות"

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 בידהן (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 הודאות. 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 התיקון אין השפעה על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

5. IFRS 3 - צירופי עסקים

באוקטובר 2018, פרסם ה-IASB תיקון להגדרת "עסק" בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 צירופי עסקים (להלן - התיקון). מטרת התיקון הינה לסייע לחברות בקביעה האם עסקת רכישה תסופל כצירוף עסקים או כעסקת רכישה של נכסים.

התיקון כולל:

1. הבהרה לכך שעל מנת להיחשב "עסק", מערכת של פעילויות ונכסים אשר נרכשו יכללו לכל הפחות תשומה ותהליך מהותי אשר יחדיו תורמים באופן משמעותי ביכולת לייצר תפוקות.
2. השמטת ההתייחסות להערכה האם משתתף שוק יכול להמשיך בהפעלת עסק נרכש באמצעות החלפה של תשומות ותהליכים.
3. הנחיות נוספות ודוגמאות אשר יסייעו לחברות להעריך האם תהליכים שנרכשו הינם מהותיים.
4. שינוי הגדרת "תפוקה" ו-"עסק" כך שהגדרות יהיו ממוקדות ומצומצמות יותר.
5. מבחן אופציונלי לפיו חברה יכולה לקבוע שאין מדובר ברכישת עסק, ללא צורך בבחינות נוספות.

התיקון ייושם עבור צירופי עסקים ועסקאות רכישת נכסים אשר מועד הרכישה חל החל מהתקופה השנתית המתחילה ביום 1 בינואר 2020 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

כא. התאמה בגין יישום למפרע של שינוי מדיניות חשבונאית

בהתאם לעדכון הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC) לגבי היוון עלויות אשראי בקשר עם נכסים בגינם העברת השליטה ללקוח מתקיימת לאורך זמן, שינתה הקבוצה את מדיניותה החשבונאית בדבר היוון עלויות אשראי, כך שעלויות האשראי יהוונו לנכס עד למועד בו הנכס כשיר למכירה. שינוי המדיניות נעשה בדרך של יישום למפרע.

להלן השפעת ההתאמה למפרע בגין שינוי המדיניות החשבונאית על סעיפי הדוח על המצב הכספי :

ליום 1 בינואר 2016			ליום 31 בדצמבר 2016			ליום 31 בדצמבר 2017			
כמדווח	השפעת	כפי שדווח	כמדווח	השפעת	כפי שדווח	כמדווח	השפעת	כפי שדווח	
בדוחות	ההתאמה	בעבר	בדוחות	ההתאמה	בעבר	בדוחות	ההתאמה	בעבר	
כספיים	למפרע	אלה	כספיים	למפרע	אלה	כספיים	למפרע	אלה	
אלה	אלפי ש"ח		אלה	אלפי ש"ח		אלה	אלפי ש"ח		
501,785	(30,321)	532,106	532,295	(28,039)	560,334	612,433	(19,719)	632,152	מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
13,388	2,732	10,656	10,627	4,939	5,688	11,854	3,823	8,031	נכסי מסים נדחים
12,140	(5,235)	17,375	6,933	(1,511)	8,444	3,893	(697)	4,590	התחייבויות מסים נדחים
126,379	(22,354)	148,733	183,579	(21,235)	204,814	304,665	(14,381)	319,046	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	-	-	24,817	(354)	25,171	25,231	(818)	26,049	זכויות שאינן מקנות שליטה

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

כא. התאמה בגין יישום למפרע של שינוי מדיניות חשבונאית (המשך)

להלן השפעת ההתאמה למפרע בגין שינוי המדיניות החשבונאית על סעיפי הרווח או הפסד :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017			
כמדוח בדוחות כספיים אלה	השפעת ההתאמה למפרע אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר	כמדוח בדוחות כספיים אלה	השפעת ההתאמה למפרע אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר	
(125,116)	24,082	(149,198)	(246,363)	25,756	(272,119)	עלות ההכנסות
70,972	24,082	46,890	189,082	25,756	163,326	רווח גולמי
(28,195)	(21,800)	(6,395)	(24,198)	(17,436)	(6,762)	הוצאות מימון
26,319	2,282	24,037	165,333	8,320	157,013	רווח לפני מסים על ההכנסה
3,836	(1,517)	5,353	(43,938)	(1,930)	(42,008)	מסים על ההכנסה
30,155	765	29,390	121,395	6,390	115,005	רווח נקי וכולל לשנה
30,299	1,119	29,180	121,731	6,854	114,877	רווח נקי וכולל לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה
(144)	(354)	210	(336)	(464)	128	הפסד כולל לשנה המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
0.63	0.02	0.61	2.42	0.13	2.29	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח)

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
64,546	66,435
-	53
13,805	2,239
78,351	68,727

במטבע ישראלי
במטבע חוץ
פקדונות במטבע ישראלי

ביאור 4 - פקדונות בנאמנות

לרג'נסי פקדונות בנאמנות בסכום של 7,952 אלפי ש"ח בעיקר בגין פרויקט רסיטל (בשנת 2017 - בגין פרויקט רסיטל והגוש הגדול).

ביאור 5 - פקדונות מוגבלים ומיועדים

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
9,915	7,485
50,884	49,922
60,799	57,407

פקדונות משועבדים (1)
פקדונות בגין זכויות רוכשים (2)

- (1) עיקר הפקדונות המשועבדים הינם בגין פרויקטים MOMA (סלמה), איינשטיין 35 וכן בגין ערבויות שהעמידה החברה לעיריית תל אביב בגין פרויקט הארבעה (בשנת 2017 בעיקר בגין פרויקט איינשטיין 35).
- (2) בעיקר פקדונות בגין סומייל ייעוץ ומגדלי הארבעה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 6 - לקוחות והכנסות לקבל

ליום 31 בדצמבר		לקוחות המחאות לגביה הכנסות לקבל
2017	2018	
אלפי ש"ח		
633	4,025	
491	10	
17,904	15,940	
19,028	19,975	

ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		הוצאות מראש עודף השתתפות החברה בקבוצת רכישה אותה ארגנה החברה(*) מוסדות ממשלתיים מקדמות לספקים וחייבים אחרים
2017	2018	
אלפי ש"ח		
3,793	388	
58,822	28,627	
147	690	
1,639	12,511	
64,401	42,216	

(*) היתרה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 הינה בעיקר בגין פרויקט רסיטל וסומייל, בהתאמה.

ביאור 8 - הלוואה לשותפים

רג'נסי העמידה לאחד השותפים בפרויקט בת ים [ראה ביאור 9(7) להלן] הלוואה בסך של כ-6.9 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 (מועד זה חל בחודש פברואר 2020). בשנת הדוח מוינה ההלוואה לזמן קצר.

ביאור 9 - מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה ומקדמות בגין זכויות במקרקעין

א. מקדמות על חשבון זכויות במקרקעין

היתרה ליום 31 בדצמבר 2017 כללה 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". בפרויקט איינשטיין 33א, רכשה חברת קבוצת חג'ג' נכסים מניבים 33א בע"מ (להלן: "נכסים מניבים 33א"), שהינה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של רג'נסי, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018, זכויות בהתמחרות במסגרת מכרז לרכישת זכויות הבעלות במגרש, המכרז פורסם במסגרת הליך פירוק שיתוף שהתנהל ביחס למקרקעין. בפרויקט איינשטיין 36א השלימה קבוצת חג'ג' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ (להלן: "ייעוץ וניהול פרויקטים" ו/או "חג'ג' ייעוץ"), חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, ברבעון הראשון לשנת 2018 את רכישת זכויות נוספות בשיעור של כ-39% 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 10ד(1) להלן. לפרטים בדבר הזכויות בפרויקט איינשטיין 36א - ראה ביאור 10ד(3) להלן.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה ומקדמות בגין זכויות במקרקעין (המשך)

ב. מלאי בניינים בהקמה הינו כמפורט להלן:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
127,626 (*)	151,571	סומייל (1)
107,022	113,491	סלמה (2)
73,434	77,967	מרינה הרצליה (3)
57,223 (*)	39,977	הארבעה מגדל צפוני ודרומי (4)
17,420	31,130	יפו סהרון (חלקה 3) (5)
56,422	26,475	רסיטל (6)
23,974	29,535	בת ים (7)
-	3,036	איינשטיין 33א' (8)
25,996 (*)	27,054	איינשטיין 33ב' (9)
73,798 (*)	78,000	איינשטיין 35 (10)
-	15,156	איינשטיין 36א' (11)
23,028 (*)	28,696	התחדשות עירונית (12)
9,828	9,828	סומייל 122 (13)
16,662	16,789	נתניה ואחרים (14)
612,433	648,705	

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור 2כא'.

(1) סומייל - החברה (באמצעות חג'ג' סומייל) התקשרה בהסכמים לרכישת מלוא הזכויות במקרקעי הפרויקט ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים היא פועלת להמשיך לשווק את זכויותיה אלה לצדדים שלישיים, אשר יצטרפו לקבוצת הרכישה של הפרויקט וייבנו את הפרויקט. בהתאם לתב"ע הקיימת, על המקרקעין ניתן יהיה לבנות 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. חלק החברה בפרויקט נכון ליום 31 בדצמבר 2018 הינו 75 יחידות דיור (מתוך 228 יחידות דיור, הכוללות 28 יחידות מכוח הקלות שבס). החברה פועלת להגדלת מספר יחידות הדיור לכ-280 יחידות (כשאין כל וודאות כי הדבר יעלה בידה). לפרטים נוספים ראה ביאור 20א' (4) להלן.

נכון למועד הדוחות הכספיים חתמה חג'ג' סומייל על כ-154 הסכמי מכר עם חברי קבוצת רכישה שהצטרפו לקבוצת הרכישה אותה מארגנת חג'ג' סומייל לפרויקט זה. יצוין כי כלל הסכמי המכר שנחתמו הינם חלוטים עד למועד אישור הדוחות הכספיים. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים במקרקעי הפרויקט ממשיכים עבודות חפירה ודיפון.

(2) 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-94 מיליון ש"ח (כולל ריבית), בתוספת מע"מ. על פי התב"ע הקיימת כיום, ניתן להקים על המקרקעין פרויקט שיכלול 2 מגדלי מגורים בני 17 קומות ושני בניינים בני 6 קומות (אחד למגורים ואחד למשרדים/מלונאות, אשר יהיה בהיקף של כ-5,000 מ"ר ברוטו), כולם מעל קומת מסחר בשטח של כ-1,100 מ"ר ברוטו. נכון ליום 31 בדצמבר 2018 לחברה זכויות ל-200 יחידות דיור, כ-17,560 מ"ר (מתוך 201 יחידות דיור). בנוסף, לחברה כ-1,100 מ"ר זכויות למסחר וכ-5,000 זכויות לתעסוקה/מלונאות. בחודש דצמבר 2018 החלה החברה בשיווק זכויותיה הפרויקט.

(3) מרינה הרצליה - זכויות 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. 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 ושירותים שישמשו את יחידות הנופש, וכ-100 חניות. זכויות המקרקעין המיוחסות לשטחים ציבוריים ושטחי המלון מסווגים בדוחות הכספיים כרכוש קבוע. 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.

ביאור 9 - מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה ומקדמות בגין זכויות במקרקעין (המשך)

ב. מלאי בניינים בהקמה הינו כמפורט להלן (המשך)

- (4) הארבעה מגדל צפוני ודרומי - חלק המסחר והגלריה במגדל הארבעה הצפוני וגלריה במגדל הדרומי, וכן כ-1,900 מ"ר מחסנים.
- (5) יפו סהרון (חלקה 3) - ביום 8 בינואר 2015, התקשרה החברה בהסכם סיחור (להלן: "הסכם הסיחור") עם צד שלישי (להלן: "המסחר"), לרכישת זכויותיו בשני הסכמי אופציה עם שני צדדים שלישיים שונים, לרכישת מקרקעין בשטח כולל של כ-3,175 מ"ר הרשומים כחלקה 3 בגוש 6999 ביפו, בסמוך לשד' ירושלים (להלן: "המקרקעין"), בעלות כוללת לחברה העומדת על סך של כ-34.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.
- ביום 15 בפברואר 2018, התקשרו החברה והמסחר בתוספת להסכם הסיחור (להלן: "התוספת"), במסגרתה הוסכם, כי כנגד פינוי המוחלט של המקרקעין על ידי המסחר, העלות הכוללת בה תידרש החברה 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 החברה זכויות ב-8 דירות חדשות (כשהן גמורות) שיבנו בפרויקט, כפיצוי עבור פינוי מחזיקים/בעלים במקרקעין. יובהר, כי היה והעלות לחברה תהא גבוהה מהסך המקסימאלי, המסחר יישא בעצמו בכל עלות שתידרש מעבר לסך המקסימאלי. נכון ליום 31 בדצמבר 2018, טרם התמלאו התנאים המתלים בגין מחויבות לדירות אלו. סך תשלומי החברה מתוך הסך המקסימאלי כאמור לעיל ליום 31 בדצמבר 2018 הסתכמו ל-25.4 אלפי ש"ח. יצוין כי עד למועד פרסום הדוח החברה חתמה על הסכמי פינויים עם כלל הפולשים במקרקעין.
- (6) רסיטל - זכויות החברה בקבוצת רכישה שאורגנה על ידי החברה בפרויקט רסיטל בתל אביב. חברי קבוצת הרכישה התקשרו בהסכם קבלני להקמת הפרויקט (בניין משרדים ושטחי מסחר) וכן עם ספקים נוספים הנדרשים להקמת הפרויקט (שבנייתו נמצאת בעיצומה). נכון ליום 31 בדצמבר 2018 המלאי מתייחס לזכויות שנותרו בידי החברה (טרם שוקו) הכוללות כ-2,300 מ"ר משרדים, ו-5 חניות.
- (7) בת ים - בחודש נובמבר 2018, השלימה החברה את תשלום חלקה מכח הסכם מיום 3 בינואר 2016 (להלן בסעיף זה: "ההסכם"), עליו חתמה רגינסי עם צדדים שלישיים (להלן: "השותפים"), ובמסגרתו רכשה 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), לרבות זכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות במקרקעין (להלן: "הממכר"). בהתאם לתב"ע שאושרה, ניתן יהיה לבנות פרויקט בן 29 קומות, מתוכו 21 קומות למגורים (כ-170 יחידות דיור, שעשויות לגדול, בכפוף לקבלת הקלות, ל-187 יחידות דיור), 4 קומות משרדים, קומת מסחר כפולה, קומת מעבר וקומה טכנית. יצוין כי השותפים זכו במכרז שפורסם על ידי עיריית בת ים לרכישת המקרקעין, בתמורה לסך כולל של כ-59 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בהתאם לתנאי ההסכם, השלמתו הייתה כפופה באישור התב"ע ובאישור שר הפנים למכירת המקרקעין לשותפים, אשר התקבלו זה מכבר. בתמורה לממכר, שילמה רגינסי לשותפים סך של כ-26 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, המשקף באופן יחסי את עלות רכישת הזכויות האמורות מעיריית בת ים. ההשקעה בפרויקט מטופלת בדוחות הכספיים כפעילות משותפת. לעניין הלואה בסך של כ-7 מיליון ש"ח שהעמידה רגינסי לאחד השותפים בפרויקט, ראה ביאור 8 לעיל.
- (8) איינשטיין 33א' - זכויות ליחידות דיור במסגרת קבוצת רכישה אותה אירגנה החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 10ד' (1) להלן. בהתאם לשומה מכרעת בגין היטלי השבחה שקיבלה החברה, סכום השומה עומד על כ-14 מיליון ש"ח, בגין חלק החברה, אשר בהתאם לחוק חיובו יחול רק במועד המימוש או במועד אישור התוכנית המפורטת.
- (9) איינשטיין 33ב' - החברה הינה הבעלים של כ-68% משטחי המסחר בבניין אשר מצוי במקרקעין הידועים כגוש 6885 חלקה 33 ברחוב איינשטיין (בניין מס' 33ב') בגוש הגדול בתל אביב, שהינם בהיקף של כ-1,300 מ"ר (כ-950 מ"ר עיקרי במפלס הרחוב), 950 מ"ר שטחי מרתפים הצמודים למסחר וכ-50 חניות (להלן: "זכויות החברה") וכן זכויות לכשליש דירה בבניין.
- (10) איינשטיין 35 - 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. החברה מחזיקה כ-19% מהזכויות הקיימות במקרקעין (וכ-30% מהזכויות העתידיות במקרקעין, ככל ותתווספנה לפרויקט). יתרת המלאי הינה בגין הזכויות העתידיות למגורים, ככל שיתקבלו וכן 2/3 מהזכויות הקיימות והעתידיות לשטחי המסחר בפרויקט. לפרטים נוספים לגבי הסכם שירותי ניהול לבעלי הזכויות למגורים בפרויקט, ראה ביאור 20א' (7) להלן.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה ומקדמות בגין זכויות במקרקעין (המשך)

ב. מלאי בניינים בהקמה הינו כמפורט להלן (המשך)

(11) איינשטיין 36א' - מקרקעי הפרויקט הינם מקרקעין הידועים כגוש 6884 חלקה 48, המצויים ברחוב איינשטיין (בניין 36א') בגוש הגדול בצפון תל אביב, בשטח כולל של כ-4,077 מ"ר. קבוצת חג'ג' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ, שהינה בבעלות מלאה של החברה, מחזיקה ב-82% מהזכויות במגרש, למגורים ולמסחר. יתרת המלאי בגין הפרויקט הינו בגין כ-39% מהזכויות העתידיות למגורים בפרויקט. לעניין יתרת הזכויות העתידיות למגורים, ככל ויהיו, ראה בביאור 10ד' (3) להלן.

(12) התחדשות עירונית - בתחום ההתחדשות העירונית פועלת החברה בתחום תמ"א 1 (חיזוק וחיזוק 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 צדדים שלישיים להלן: "קריגור") בשלב הביצוע של 3 פרויקטים מתוך 6 פרויקטים שנותרו 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.

(13) סומייל 122 - ביום 6 במרץ 2014, התקשרה קבוצת חג'ג' 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/2988ב (סמל צפון). הזכויות הנרכשות מעניקות זכות לכ-3 יחידות תב"ע, מתוך 174 יחיד למגורים שניתן לבנות במגרש 122. על המגרש מצוי בית מגורים, המושכר בשכירות בלתי מוגנת. בתמורה לזכויות הנרכשות, שילמה סומייל 122 סך של כ-3 מיליון ש"ח. כמו כן, רכשה חג'ג' סומייל, בתמורה לסך של כ-3.5 מיליון ש"ח, 3.51 יחידות תב"ע נוספות שמיושן 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 חג'ג' סומייל, קיבלה חג'ג' סומייל כ-3 יחידות תב"ע נוספות במגרש 122 מכוח הסכם פשרה שנחתם בין עיריית תל-אביב לבין בעלי הזכויות במתחם סומייל צפון. בנוסף, מחזיקה סומייל 122 בזכויות במקרקעין הידועים כחלקים בחלקות 22, 23, 408, 433, 616, 634, 813, 831, 1222, 1240, 536, 540 ו-642 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.

(14) נתניה ואחרים - נכון ליום 31 בדצמבר 2018 החברה מחזיקה ב-3 יחידות דיור בפרויקט נתניה שבנייתן הושלמה (בניין הדירות נבנה באמצעות קבוצת רכישה אותה ארגנה החברה).

לפרטים נוספים לגבי הפרויקטים ראה ביאור 20א'.

ג. פרטים נוספים

עלויות אשראי שהונו למלאי הבניינים בהקמה לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 הינו בסך של כ-16,491 אלפי ש"ח וכ-6,256 אלפי ש"ח, בהתאמה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה בהקמה

הנדל"ן להשקעה בהקמה כולל זכויות בעלות בחלק ממקרקעין ביעוד למסחר (ולמגורים לגבי פרויקט איינשטיין 36א') ברח' איינשטיין בגוש הגדול בתל אביב וזכויות חכירה לשתי קומות טרקלין בפרויקט הארבעה בתל אביב.

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
90,080	169,959
10,568	85,400
100,648	255,359

רכישות והשקעות
עלייה בשווי ההון במצטבר

ב. התנועה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
88,366	100,648
37,019	77,824
(51,155)	-
2,183	-
24,235	76,887
100,648	255,359

יתרה ליום 1 בינואר
רכישות והשקעות
מימושים
סיווג מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
שינוי בשווי ההון

יתרה ליום 31 בדצמבר

ג. קביעת השווי ההון של הנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה:

נדל"ן להשקעה בהקמה מוצג על בסיס השווי הון 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 ההון 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 בפרויקטים של איינשטיין נעשה שימוש בשיטת ההשוואה. השווי ההון 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 היררכיית השווי ההון.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ד. זכויות בעלות:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
-	62,075	בבעלות - פרויקט איינשטיין 33א' (1)
32,338	38,145	בבעלות - פרויקט איינשטיין 35 (2)
24,749	102,306	בבעלות - פרויקט איינשטיין 36א' (3)
43,561	52,833	בחכירה - טרקלין עסקים בפרויקט הארבעה (4)
100,648	255,359	

- (1) ביום 23 בפברואר, 2018 אישר בית המשפט השלום בהרצליה את רכישת המקרקעין הממוקם ברחוב איינשטיין בת"א (גוש 6885, חלקה 32) על ידי הקבוצה, אשר אורגנה על ידי החברה ושעל חבריה נמנית חברה בת של החברה, מבעלי המקרקעין שאינם קשורים לחברה. בינואר 2018 השלימה החברה את רכישת הקרקע בסך של כ-53 מיליון ש"ח בתוספת מס רכישה בסך של כ-3.2 מיליון ש"ח. במועד השלמת העסקה, סיווגה החברה בדוחותיה הכספיים כ-94% מסך העלות לחלק המיוחס למסחר ומוצג כנדל"ן להשקעה.
- ביום 14 במרץ 2018, אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב, את הפקדתה של התוכנית אותה קידמה החברה. בעקבות זה, רשמה החברה במהלך הרבעון הראשון לשנת 2018 רווח משערך חלקה בפרויקט 33א', המסווג כנדל"ן להשקעה בסך של כ-8.5 מיליון ש"ח, זאת בהתאם לאומדן החברה ביחס לזכויות נוספות שצפויות להתווסף בפרויקט.
- (2) היתרה הינה בגין שליש מהזכויות הקיימות והעתידיות לשטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 35 המוחזק על ידי חברת קבוצת חג'ג' נכסים מניבים בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 9ב' (10) לעיל.
- (3) כאמור בביאור 9ב' (11) לעיל, קבוצת חג'ג' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ (להלן: "חברת הבת"), חברת הבת בבעלות מלאה של החברה, מחזיקה בכ-82% מהזכויות בפרויקט איינשטיין 36א' (רכישתן של כ-39% מהזכויות הושלמה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018 (להלן: "הרכישה הנוספת"). החזקות החברה קודם להשלמת הרכישה הנוספת (החזקה של כ-42.7% מהזכויות במקרקעין) (להלן: "ההחזקה הקודמת"), סווגו ע"י החברה כנדל"ן להשקעה. לצורך כך, ביצעה החברה הערכת שווי ליום 31 במרץ 2018 לכלל זכויותיה (כ-82%) של חברת הבת של החברה בפרויקט, הן אלו המיועדות למסחר והן אלו המיועדות למגורים. הערכת השווי שימשה הן כבסיס לפיצול של הזכויות הנוספות במקרקעין אשר נרכשו ברכישה הנוספת, והן לצורך חישוב השווי ההוגן של זכויות ההחזקה הקודמת שסווגה כאמור כנדל"ן להשקעה. כפועל יוצא מהערכת השווי האמורה, רשמה החברה במהלך הרבעון הראשון לשנת 2018, גידול בשווי הזכויות שתוארו לעיל, המסווגות כנדל"ן להשקעה, בסך של כ-59.5 מיליון ש"ח.
- (4) טרקליני העסקים בקומות 14 ו-15, במגדל הדרומי והצפוני, במגדלי הארבעה בתל אביב בשטח כולל של כ-2,400 מ"ר בכוונת החברה להתאים את טרקלין העסקים כך שיכלול מסעדה כולל שטח ישיבה למסעדה, שטחי ישיבה שיקבלו שירות מהמסעדה, אולם כנסים ושטחים נוספים. הזכויות המשפטיות בנכס הינן זכויות חכירה לתקופה המסתיימת בחודש יוני 2058, עם הארכה אוטומטית של 49 שנים נוספות.

ה. הנחות משמעותיות ששימשו בהערכות השווי מוצגות להלן:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
26,000	26,000	נדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד בשווי הוגן
ל"ר	16,000	שווי למ"ר מבונה מסחר במתחם איינשטיין
		שווי למ"ר מבונה מגורים במתחם איינשטיין
6,500-28,000	7,000-28,000	שווי למ"ר מבונה אקוויולנטי (מסחר/משרדים/מרפסות)
		לקומות הטרקלין (בש"ח)

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ו. ניתוחי רגישות לנכסי הנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה:

(1) להלן ניתוחי הרגישות למחיר מ"ר לנכסי הנדל"ן להשקעה בהקמה:

ליום 31 בדצמבר 2018				
עליה של 5%	שווי הוגן אלפי ש"ח	ירידה של 5%		
65,179	62,075	58,971	פרויקט איינשטיין 33א'	
40,052	38,145	36,238	פרויקט איינשטיין 35	
107,421	102,306	97,191	פרויקט איינשטיין 36א'	
55,475	52,833	50,191	טרקלין עסקים בפרויקט הארבעה	
268,127	255,359	242,591		

(2) להלן ניתוחי הרגישות לנכסי הנדל"ן להשקעה בהקמה במתחם איינשטיין וההנחות העיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי:

ליום 31 בדצמבר 2018				
איינשטיין 33א'	איינשטיין 35	מסחר אלפי ש"ח	איינשטיין 36א'	איינשטיין 36א' מגורים
7,500	7,500	7,500	7,500	7,000
25%	25%	25%	25%	20%
ההנחות העיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי				
סך כל ההשקעה ההונית הנדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (בש"ח למ"ר)				
שיעור מרווח יזמי (%)				
2.5	2	1.5	1	0.5
59,075	61,075	62,075	64,075	66,075
36,000	37,000	38,145	39,145	40,333
38,679	39,816	40,971	42,266	43,403
57,898	59,603	61,335	63,277	64,982
רגישות לשינוי המועד בו תאושר התוכנית ביחס למועד שהוערך על ידי השמאי (בשנים)				
המועד שהוערך ע"י השמאי				

(*) יצוין כי מאז תאריך התוקף של הערכת השווי (31 במרץ 2018) ועד למועד זה חלפו מעל 90 ימים. עם זאת, לחברה לא ידוע על כל שינויים ואין לה כל אינדיקציה אשר עשויים לשנות את מסקנות הערכות השווי האמורות.

ז. לעניין שעבודים - ראה ביאור 20ב'.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - מלאי מקרקעין, נטו

א. מלאי מקרקעין, נטו

חברת הבת רג'נסי הינה הבעלים של קרקע בטבריה המיועדת לבניית 29 יחידות דיור. כמו כן, קיימת לרג'נסי אפשרות לקבל יחידות נוספות 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 2018 במסגרת הרכוש הבלתי שוטף.

ב. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
7,269	7,269	עלות קרקע מיועדת לבניה (*)
46	337	עלות בניה שהוונה למלאי
(1,282)	(1,282)	בניכוי: החלק שנזקף לדוח על הרווח הכולל
(3,502)	(3,502)	הפרשה לירידת ערך
2,531	2,822	

(*) כולל עלויות שהונו.

ביאור 12 - 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.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - רכוש קבוע, נטו

ההרכב והתנועה :

		קרקע		מחשבים	
סח"כ	משרדים בהקמה	לשימוש מלונאי(*)	שיפורים במושכר	וציוד נלווה	ריהוט וציוד
אלפי ש"ח					
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
4,009	-	1,003	2,348	162	496
(1,267)	-	-	(320)	(402)	(545)
19,650	-	16,176	2,348	264	862
746	-	-	139	360	247
225	-	-	33	84	108
(10)	-	-	-	-	(10)
961	-	-	172	444	345
313	-	-	171	68	74
(791)	-	-	(180)	(402)	(209)
483	-	-	163	110	210
19,167	-	16,176	2,185	154	652
15,947	-	15,173	148	60	566

עלות -	
יתרה ליום 1 בינואר 2017	
סיווג לנדליין להשקעה	
רכישות והשקעות בשנת החשבון	
בניכוי - השתתפות בעלויות**	
גריעות בשנת החשבון	
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	
רכישות והשקעות בשנת החשבון	
גריעות בשנת החשבון	
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	
פחת שנצבר -	
יתרה ליום 1 בינואר 2017	
הפרשה בשנת החשבון	
גריעות בשנת החשבון	
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	
הפרשה בשנת החשבון	
גריעות בשנת החשבון	
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2018	
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2017	

(*) לעניין קרקע שנרכשה על ידי רגינסי להקמת מלון במרינה הרצליה ראה ביאור 9 ב'3).

(**) בשנת 2017 קיבלה החברה סך של 2,502 אלפי ש"ח עבור השתתפות בעלויות המשרדים בהקמה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - השקעה בחברות מוחזקות

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.

2. התחדשות עירונית

חברת הבת, קבוצת חג'ג' ההתחדשות העירונית בע"מ התקשרה עם צדדים שלישיים (להלן: "קריג'ר"), לפרטים ראה ביאור 9ב' (12) וביאור 20א' (5) לדוחות, עבור חלק מהחברות קריג'ר הקצתה כ-49.8% מהמניות לחברת הבת.

3. פעילות בתחום התיאור

בתחום זה, פועלת חברת בת (להלן: "חברת הבת") אשר בבעלות משותפת של החברה (50%) ושל צד ג' (להלן: "השותף"), בתחום התיאור (מכירה והשכרה) בעיקר ביחס למשרדים ושטחי מסחר, וזאת בעיקר ביחס לפרויקטים של החברה, בעיקר בקשר עם פרויקט הארבעה והפרויקטים במתחם איינשטיין של החברה.

ב. הרכב ההשקעה בחברות:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
19,593	19,593	עלות (*)
33,927	29,153	הלוואות (**)
(1,298)	(1,599)	חלק בהפסדים שנצברו
(533)	(533)	רווח שטרם מומש
51,689	46,614	
7,235	7,235	(*) כולל יתרת עודפי עלות

(**) ליום 31 בדצמבר 2018 יתרת ההלוואות בסך של כ-20,931 אלפי ש"ח נושאות ריבית פריים בתוספת 2.25%. לא נקבע מועד פרעון להלוואות אלו. יתרת ההלוואות בסך של כ-5,758 אלפי ש"ח צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 12%-15%.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ג. התנועה בהשקעות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2017	2018	
אלפי ש"ח		
41,506	51,689	יתרה ליום 1 בינואר
12,028	(3,443)	העמדת הלוואות וריביות שנצברו בגין, נטו
		חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי
1,255	(232)	שיטת השווי המאזני
(2,567)	(1,400)	מימושים
(533)	-	רווח שטרם מומש
51,689	46,614	יתרה ליום 31 בדצמבר

ד. ערבויות:

רג'נסי (ביחד ולחוד עם השותף של רג'נסי בהד מאסטר) ערבה להלוואות מבנק של חברה בשליטה משותפת. בשנת 2014 הוגבלה הערבות בסכום לסך של 30 מיליון ש"ח.

ה. חברות בנות

מידע נוסף בגין חברות מאוחדות מהותיות המוחזקות על ידי החברה

ליום 31 בדצמבר 2017			ליום 31 בדצמבר 2018			<u>שם החברה המוחזקת</u>
מדינת התאגדות	מניות המקנות זכויות בעלות	מניות המקנות זכויות הצבעה	מדינת התאגדות	מניות המקנות זכויות בעלות	מניות המקנות זכויות הצבעה	
	%	%		%	%	
ישראל	100%	100%	ישראל	100%	100%	קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ
ישראל	100%	100%	ישראל	100%	100%	מלון רג'נסי ירושלים בע"מ
ישראל	75%	75%	ישראל	75%	75%	קבוצת חג'ג' מרינה הרצליה בע"מ
ישראל	100%	100%	ישראל	100%	100%	קבוצת חג'ג' סומייל בע"מ
ישראל	100%	100%	ישראל	100%	100%	קבוצת חג'ג' סומייל ייעוץ בע"מ
ישראל	100%	100%	ישראל	100%	100%	קבוצת חג'ג' התחדשות עירונית בע"מ
ישראל	100%	100%	ישראל	100%	100%	קבוצת חג'ג' נכסים מניבים 33א בע"מ
ישראל	100%	100%	ישראל	100%	100%	קבוצת חג'ג' נכסים מניבים בע"מ
ישראל	100%	100%	ישראל	100%	100%	קבוצת חג'ג' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ
ישראל	100%	100%	ישראל	100%	100%	קבוצת חג'ג' סלמה בע"מ

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ה. חברות בנות (המשך)

מידע כספי תמציתי נוסף של חברת מרינה הרצליה אשר הזכויות שאינן מקנות שליטה בה הינן מהותיות:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
74,876	78,320	נכסים שוטפים
16,438	17,233	נכסים בלתי שוטפים
(64,450)	(59,411)	התחייבויות שוטפות
-	(8,591)	התחייבויות בלתי שוטפות
(25,725)	(26,780)	זכויות שאינן מקנות שליטה (*)

(*) כולל הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 25 מיליון ש"ח. פרעון ההלוואה למלווה כפוף לחלוקה קודמת שתבוצע ראשית על ידי מרינה הרצליה לחברה, כשלעניין זה הוסכם כי החברה תהיה זכאית למשיכת סך של 25 מיליון ש"ח ממרינה הרצליה, בגין מניית הבכורה שמחזיקה החברה במרינה הרצליה, קודם לחלוקות דיבידנדים ו/או החזר הלוואות בעלים לכלל בעלי מניותיה של מרינה הרצליה.

תמצית הדוחות על הרווח או הפסד של חברת מרינה הרצליה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
-	-	-	הכנסות
198	198	(86)	רווח (הפסד) לשנה
198	916	(86)	רווח נקי (הפסד) כולל לשנה
59	(84)	282	רווח (הפסד) מיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ה. חברות בנות (המשך)

תמצית הדוחות על תזרימי המזומנים של חברת מרינה הרצליה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
(61,435)	(1,228)	(2,303)	תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
(9,541)	(242)	(771)	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
71,009	1,568	3,031	תזרימי מזומנים מפעילות מימון

ביאור 15 - חייבים אחרים

התחדשות עירונית העמידה הלוואות לשותפיה בפרויקטי התחדשות עירונית (להלן "קריגר"), 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, אשר נכון ליום 31 בדצמבר עומדות על סך של כ-10 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. להבטחת הלוואות קריגר נרשמו שעבודים על חלק מזכויות קריגר בפרויקטים, לרבות על מניות בחברות הפרויקט, החזר הלוואות בעלים, זכויות חוזיות וכו'.

בחודש ספטמבר 2018 הומצא לחברה צו כינוס נכסים ליחיד קריגר. יצוין כי במסגרת הליכי הפש"ר של יחיד קריגר, הגישה חברת הבת תביעת חוב בסכום מהותי, הן כנושה מובטח (לרבות מכח השעבודים שצוינו לעיל) והן כנושה שאינו מובטח. בשלב זה, לאור העובדה שבמסגרת שיתוף הפעולה עם קריגר קיימים כיום 6 פרויקטים פעילים בלבד, אשר ניהולם הינו ממילא בסמכות חברת הבת של החברה- קבוצת חג'ג' התחדשות עירונית בע"מ, וכן לאור הבטחות הקיימות לחברה מזכויות קריגר בפרויקטים, אשר ניתנו להבטחת התחייבויות קריגר, לרבות החזר הלוואות קריגר, ובהתאם לחוות הדעת של היועצים המשפטיים, החברה אינה סבורה כי הליכים אלו עתידים להשפיע על החברה באופן מהותי.

ביאור 16 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים

א. ההרכב לזמן קצר:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2017	2018	שנתית ממוצעת	
אלפי ש"ח		%	
		פריים בתוספת	
45,326	35,362	2.6%-1.25%	מתאגידים בנקאיים (*)
48,751	1,260		הלוואות ממוסדות וגופים פיננסיים ואחרים
2,513	27,722		חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	50,670		חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ממוסד פיננסי
96,590	115,014		

(*) לפרטים נוספים ובטחונות, ראה סעיף ג' להלן.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים (המשך)

ב. ההרכב לזמן ארוך:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית	שנתית ממוצעת	%	
2017	2018				
אלפי ש"ח					
		פריים בתוספת			
27,962	36,565	2.6%-1.25%			הלוואות מתאגידים בנקאיים (ראה ג'1) להלן)
40,000	120,000	6.25%			הלוואות ממוסד פיננסי (ראה ג'2) להלן)
67,962	156,565				
(2,513)	(78,392)				בניכוי חלויות שוטפות
65,449	78,173				

ג. פרטים נוספים:

- (1) משכנתאות שקיבלה הקבוצה בתור חברה בקבוצות רכישה שונות. ההלוואות מתאגידים בנקאיים צמודות לריבית הפריים בתוספת ריבית בין 1.25%-2.6%. לעניין בטחונות וערבויות שהועמדו על ידי בעלי שליטה - ראה ביאור 20ב'.
- (2) במהלך חודש דצמבר 2017, התקשרה החברה ביחד עם תאגידים שבשליטתה (לרבות בשרשור סופי) בהסכם מימון עם גוף מוסדי. במסגרתו העמידו המממנים לקבוצה הלוואה בסך כולל של 120 מיליון ש"ח. קרן ההלוואה תיפרע בתום 48 חודשים (להלן: "מועד האחרון לפירעון ההלוואה") מיום 31 בדצמבר 2018 (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 נושאת ריבית בשיעור שנתי קבוע בשיעור של כ-6.25% (להלן: "ריבית ההלוואה") המשולמת 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.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים (המשך)

ג. פרטים נוספים (המשך)

בטוחות שנרשמו לטובת המממנים

להבטחת ההלוואה, 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 וכיו"ב) ובכל מקרה לא תהיה חייבת בגין ההלוואות שהועמדו על ידי המממנים לחברה ו/או לחג'ג' ייעוץ.

לעניין עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה סעיף 20ד'(5).

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - מקדמות מרוכשים והכנסות מראש

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
93,063	51,742	מקדמות והכנסות מראש בגין דמי סיחור
37,416	4,332	מקדמות בגין מכירת משרדים, דירות וחניות
-	169	אחרים
130,479	56,243	

ביאור 18 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
42,574	57,998	התחייבויות בגין מסים שוטפים
850	650	הוצאות ריבית לשלם
4,945	16,863	מוסדות ממשלתיים
6,388	5,314	בנוס מנכ"ל
1,152	1,056	עובדים ומוסדות בגין שכר
8,599	6,351	הפרשה להבטחת מחיר ובניה לרוכשי זכויות בקבוצות רכישה
18,064	23,924	חלקם של השותפים ברווחי פרויקטים (*)
9,442	19,977	הוצאות לשלם אחרות
4,553	-	הוצאות בניה לשלם
3,469	1,750	זכאים אחרים
100,036	133,883	

(*) היתרה ליום 31 בדצמבר 2018 הינה בעיקר בגין פרויקט סומייל בסך של כ-22,633 אלפי ש"ח - ראה ביאור 20א(4).

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - אגרות חוב

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
333,646	352,612
40	(2,399)
333,686	350,213
(277,855)	(242,523)
55,831	107,690

אגרות חוב לא צמודות
בניכוי ניכיון והוצאות הנפקה, נטו

בניכוי אגרות חוב המוצגות במסגרת ההתחייבויות השוטפות
(ראה ו' 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 (קרו) 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 וביום 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.

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 בגינן).

יתרת אגרות החוב שנותרה בסדרה נכון ליום 31 בדצמבר 2018 הינה בסך של כ-16,650 אלפי ש"ח ע.ג. נכון ליום 31 בדצמבר 2018 רגינסי עומדת באמות המידה הפיננסיות בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - אגרות חוב (המשך)

- 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.נ של אגרות חוב (סדרה ה') על פי דוח הצעת מדף. שיעור הריבית השנתית של אגרות החוב שנקבע במקור הינו 6%.
- התמורה נטו שהתקבלה לחברה בגין הקצאת אגרות חוב סדרה ה' שהוקצו לציבור היא: 44,950 אלפי ש"ח ע.נ.
- 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 שנותרה בסדרה נכון ליום 31 בדצמבר 2018 הינה בסך של כ-93,096 אלפי ש"ח ע.נ.
- נכון ליום 31 בדצמבר 2018 החברה עומדת באמות מידה פיננסיות בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב.
- ג. ביום 14 ביולי 2015 הנפיקה החברה 100,000,000 ע.נ 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 עומדים לפרעון ב-5 תשלומים שנתיים החל מיום 30 באפריל 2017 כדלקמן:
- 15% מהקרן נפרע ביום 30 באפריל 2017, 20% מהקרן נפרע 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 נשאו אגרות החוב שיעור ריבית שנתי של 1.5% (על בסיס 365 ימים בשנה) ואילו החל מיום 1 במאי 2017 נושאות אגרות החוב ריבית שנתי קבועה של 6%. הריבית משולמת במהלך חי 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%.
- יתרת אגרות החוב שנותרה בסדרה נכון ליום 31 בדצמבר 2018 הינה בסך של כ-65,000 אלפי ש"ח ע.נ.
- נכון ליום 31 בדצמבר 2018 החברה עומדת באמות מידה פיננסיות בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב.
- ד. ביום 24 בינואר 2017, הנפיקה החברה 116,247,000 ש"ח ע.נ. חדשות (סדרה 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, בשיעור של 5% מקרן אגרות חוב, שולם ביום 31 בדצמבר 2017. שלושה תשלומים, שכל אחד מהם בשיעור של 10% מקרן אגרות החוב, ישולמו בימים 31 בדצמבר 2018, 31 בדצמבר 2019 ו-31 בדצמבר 2020 ושני תשלומים נוספים, שכל אחד מהם יהיה בשיעור של 32.5% מקרן אגרות החוב, ישולמו בימים 31 בדצמבר 2021 ו-31 בדצמבר 2022. אגרות החוב נושאות ריבית שנתי קבועה של 5.1%. 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 2018 הינה בסך של כ-98,810 אלפי ש"ח ע.נ.
- נכון ליום 31 בדצמבר 2018 החברה עומדת באמות מידה פיננסיות בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - אגרות חוב (המשך)

ה. ביום 13 באוגוסט 2018, הנפיקה החברה לציבור 84,343 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') וזאת על פי הצעת מדף מיום 29 במאי 2017. אגרות החוב הונפקו בניכיון של 5%, תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ-80 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית נקובה בשיעור שנתי של 5% (ריבית אפקטיבית בשיעור של כ-6.9%).

קרן אגרות החוב תעמוד לפירעון בשלושה תשלומים, לא שווים לפי הפירוט כדלקמן: התשלום הראשון בשיעור של 20% מקרן אגרות חוב ישולם ביום 31 בדצמבר 2020, התשלום השני בשיעור של 45% מקרן אגרות חוב ישולם ביום 31 בדצמבר 2022 והתשלום השלישי בשיעור של 35% מקרן אגרות חוב 31 בדצמבר 2023. תשלום הראשון של ריבית אגרות החוב שולם ביום 31 בדצמבר 2018.

יתרת אגרות החוב שנותרה בסדרה נכון ליום 31 בדצמבר 2018 הינה בסך של כ-84,343 אלפי ש"ח ע.ג.

נכון ליום 31 בדצמבר 2018 החברה עומדת באמות מידה פיננסיות בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב.

ו. אגרות החוב מסווגות בדוח על המצב הכספי בהתאם למחזור התפעולי של החברה ובהתאם לנכסים אותם מממנות אגרות החוב. אגרות חוב אשר מועד פרעון הינו פחות משנה מסווגות לזמן קצר ללא תלות בנכס אותן הן מממנות.

ז. למועד אישור הדוחות הכספיים, אגרות החוב מדורגות על ידי חברת הדירוג מעלות Standard & Poor's בדירוג stable ilBBB+/.

ח. השווי ההוגן של אגרות החוב והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2017		ליום 31 בדצמבר 2018	
שווי הוגן לפי		שווי הוגן לפי	
ערך בספרים	מחיר בורסה	ערך בספרים	מחיר בורסה
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
356,613	334,536	334,985	350,863

אגרות חוב וריבית לשלם

א. התקשרויות

1. התקשרויות במסגרת קבוצות רכישה

במסגרת פעילות ארגון קבוצות רכישה בחלק מהפרויקטים החברה נוהגת להצטרף כחברה לקבוצת הרכישה המאורגנת על ידה. במקרים אלה החברה מתקשרת בהסכמי שיתוף אשר נועדו להסדיר את זכויותיהם וחובותיהם של חברי הקבוצה, לרבות אופן בנייתו המשותפת של הפרויקט.

בהסכם השיתוף נקבע כי חברי קבוצת הרכישה חייבים כלפי המוכר בכל ההתחייבויות שבהסכם המכר, יחד ולחוד. הצדדים להסכם השיתוף (כל אחד לפי חלקו בפרויקט בהתאם לאחוז השתתפות שלו שנקבע בהתאם לשטח היחידה) יישאו בכל עלויות הקמת הפרויקט, באופן יחסי, בהתאם לחלקו של כל משתתף בעלויות הבנייה ועלויות נלוות נוספות להקמת הפרויקט. כל משתתף יעמיד את הסכומים הדרושים לתשלום חלקו כאמור עם התקדמות התכנון ו/או הבנייה ולפי צורכי הפרויקט, כפי שייקבע על ידי חברת הניהול והפיקוח ההנדסי של הפרויקט והנציגות אשר תבחר מקרב הצדדים להסכם השיתוף.

במסגרת הסכם השיתוף נקבעו, בין היתר, סמכויותיה של הנציגות אשר תרכז את סמכויות הניהול והפיקוח של הפרויקט עבור המשתתפים; מנגנוני קבלת החלטות משותפות בנציגות ובאסיפה הכללית של המשתתפים; אופן התקשרויות עם קבלן הביצוע של הפרויקט ויועצים נוספים אשר יעמידו שירותים לצורך הקמת הפרויקט ואופן ההתקשרות עימם; אופן ניהול ואחזקת הבניין אשר יבנה במסגרת הפרויקט; והוראות בדבר העברת זכויות ביחידות.

2. התקשרויות עם בעלי השליטה בחברה

ביום 26 בינואר 2012, אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון רג'נסי (חברה בת של החברה) התקשרות במסגרתה החברה ו/או בעלי השליטה בה, ה"ה יצחק חג'ג' ועידו חג'ג' (להלן ביחד: "בעלי השליטה"), יהיו רשאים (כולם או חלקם, לפי העניין) להעמיד לרג'נסי 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 רג'נסי, 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 במאי 2015, אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, התקשרות במסגרתה בעלי השליטה בחברה, האחים חג'ג' 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 20 בפברואר 2014, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון רג'נסי העמדת ערבות על ידי האחים חג'ג', ביחד ולחוד, לטובת הבטחת התחייבויות רג'נסי כלפי בנק המעמיד לרג'נסי מימון בנקאי בקשר עם חלקה בפרויקט איינשטיין 33ב, כאשר יצוין כי יתרת ההלוואה עומדת נכון למועד הדו"ח על כ- 13 מיליון ש"ח.

ביום 21 באפריל 2016, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון רג'נסי העמדת ערבות על ידי האחים יצחק ועידו חג'ג', לטובת הבטחת התחייבויות רג'נסי כחברת קבוצת הרכישה בפרויקט רס"טל, כלפי גורם מממן (וכחלק מבטוחות נוספות שהועמדו על ידי רג'נסי ויתר חברי קבוצת הרכישה כלפי הגורם המממן). החלטת ועדת הביקורת ודירקטוריון רג'נסי 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 הדוחות הכספיים על כ- 15.6 מיליון ש"ח.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

2. התקשרויות עם בעלי השליטה בחברה (המשך)

ביום 30 במאי 2018 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה התקשרות במסגרתה תוכל החברה לשכור חניות לעובדי החברה, בחניון מגדלי הארבעה, אשר בעלי השליטה החברה, ה"ה יצחק ועידו חג'ג', הינם מבעליו. ההתקשרות סווגה כהתקשרות לא חריגה עם בעלי השליטה.

ביום 9 באוגוסט 2018 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה קבוצתית ובפוליסות עתידיות, עד ליום 31 ביולי 2021 וכן הכללת הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים (לרבות האחים חג'ג') בפוליסות האמורות.

ביום 24 באוקטובר 2018, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שניתן לכך אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את חידוש התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברה בשליטת מר עידו חג'ג', מבעלי השליטה בחברה, המכהן גם כדירקטור בחברה (להלן: "חברת עידו" ו-"עידו", בהתאמה) לצורך קבלת שירותי מנכ"ל על ידי עידו, בהיקף משרה שלא יפחת מ-50% (ו-90% לקבוצה כולה, כשלעניין זה יצוין כי עידו משמש גם כמנכ"ל רג'נסי) וכפי הנדרש לתפקיד. ההתקשרות אושרה רטרואקטיבית החל מיום 1 באוגוסט 2018 (אז הסתיימה התקשרות דומה עם חברת עידו, כאשר עידו הוסיף להעמיד לחברה שירותי מנכ"ל גם לאחר מועד פקיעת ההתקשרות הקודמת) ועד ליום 31 ביולי 2021.

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 2018. בנוסף, תהיה זכאית חברת עידו:

(א) כל זמן שההתקשרות בתוקף - למענק שנתי בשיעור של 4% (במקום 5%, על פי ההתקשרות הקודמת) מהרווח השנתי לפני מס (כפי שהוגדר במסגרת ההתקשרות) אשר גובהו המקסימאלי נקבע לסך של 1.85 מיליון ש"ח (למעט ביחס לשנת 2018, בה תיערך התחשבות יחסית בהתאם להסכם הקודם עם בעל השליטה בגין חלקה הראשון של השנה בה ההסכם הקודם היה בתוקף), בתוספת מע"מ (במקום 4 מיליון ש"ח, על פי ההתקשרות הקודמת), כאשר נוסף להתקשרות תנאי סף שלא היה קיים בהתקשרות הקודמת שהוא קיומו של רווח לפני מיסים בדוחותיה הכספיים של החברה שעל בסיסם מחושב המענק המשקף תשואה של 6.5% על ההון העצמי של החברה (בנטרול זכויות מיעוט);

(ב) לאחר שההתקשרות תסתיים - למענק בשיעור של 4% 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 1.85 מיליון ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ ועל סך כולל של 7.4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ לכל תקופת ההשתתפות (הסכומים צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2018).

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 29 במרץ 2017 אישרה ועדת תגמול וועדת הביקורת של החברה חלוקת תשלום בונוס למר עידו חג'ג' בגין רווחי שנת 2016 בסך של 2,031 אלפי ש"ח. ביום 22 במרץ 2018 אישרה ועדת תגמול וועדת הביקורת של החברה תשלום בונוס למר עידו חג'ג' בגין רווחי שנת 2017 בסך של 4,000 אלפי ש"ח.

בהתאם לעמידה ביעדים שלעיל, נכון ליום 31 בדצמבר 2018 יתרת הבונוס לשלם בספרי החברה עבור השנה ורווחי שנים קודמות אשר טרם מומשו עומדת על סך 5,314 אלפי ש"ח.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. **התקשרויות** (המשך)

3. **שירותים משפטיים עם בעל השליטה**

לצורך קבלת שירותים משפטיים בקשר עם הפרויקטים בהם פועלת החברה משרד עוה"ד חג'ג' בוכניק ויינשטיין ושות', הנמצא בראשות מר יצחק חג'ג' (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 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 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 עוה"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

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

4. סומייל

בהתאם להוראות התב"ע, אחד התנאים להוצאת היתרי בניה לפרויקט הינו הסדרת הפיננסיים 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 פיננסי, שהוכן בהנחית ועדה מקומית בהתאם להתקדמות הבניה ועל בסיס הסכם עם העיריה. יצוין כי נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, 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 בתקופת הדוח על הסכם פינוי (לאחר הליכי בוררות שהתנהלו בין הצדדים, אשר הסתיימו בהסכם פשרה במסגרתו הוסכם כי ישולם לאותו גורם סכום כסף נוסף עבור פינויו מהמתחם) ואולם בהתאם להוראות הסכם הפינוי טרם הגיע המועד בו הוא נדרש לפנות את המקרקעין.

א. הסכם דמי ייעוץ בפרויקט סומייל

בהתאם להסכמי הייעוץ שנחתמו, דמי הייעוץ אשר חברת הבת של החברה, קבוצת חג'ג' סומייל יעוץ בע"מ (להלן: "חג'ג' ייעוץ") תהא זכאית להם בגין כלל היחידות בפרויקט שנמכרו (ואשר תשלומם לסומייל ייעוץ יתבצע, ככל שיתבצע, בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם הייעוץ), מותנים בעלות הסופית של היחידות שנמכרו לחברי הקבוצה, כך, שכלל שעלויות 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.

ב. הסכם מימון לחג'ג' סומייל

עיקרי ההסכם

ביום 14 ביוני 2018, התקשרה חג'ג' סומייל בהסכם הלוואה עם הבנק, אשר בהתאם לתנאיו העמיד הבנק לחג'ג' סומייל הלוואה בסך של כ-45.5 מיליון ש"ח (להלן: "ההלוואה"), לתקופה שלא תאחר מיום 28 לפברואר 2024. חג'ג' סומייל עשתה שימוש בכספי ההלוואה לצורך פרעון הלוואת הגישור אשר לקחה ביחד עם חברי קבוצת הרכישה בפרויקט. הלוואה זו נפרעה עד ליום 31 בדצמבר 2018. ריבית ההלוואה תיקבע בהתאם למספר היחידות אשר יישארו בחזקת חג'ג' סומייל ותשתנה בין פריים + 3.1% לפריים + 5.1%.

שעבודים

כערובה למילוי התחייבויות כל חברי הקבוצה (לרבות חג'ג' סומייל) על פי הסכמי ההלוואות כלפי המלווה, יירשמו לטובת המלווה שעבוד כללי ופרטני על זכויות כל אחד מחברי הקבוצה במקרקעי הפרויקט ובחשבון הפרויקט. יצוין כי אין ולא תהיה כל ערבות הדדית בין חברי הקבוצה בנוגע לפרעון חלקו של כל אחד בהלוואה הכוללת אולם, אין האמור פוגע בזכותו של המלווה למימוש איזה מהשעבודים הכלליים המפורטים לעיל גם כלפי חבר קבוצה שאינו מפר, וזאת עקב הפרה מצד מי מחברי הקבוצה המזכה את המלווה במימוש השעבודים. עם זאת, יובהר כי חלקם של חברי הקבוצה שאינם בהפרה בתמורת המימוש לא ישמש לפירעון חוב של חבר קבוצה אחר. בנוסף, להבטחת התחייבות חג'ג' סומייל כלפי המלווה נרשמו השעבודים הבאים: (א) שעבוד שוטף על כל נכסי חג'ג' סומייל; (ב) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות חג'ג' ייעוץ בדמי הייעוץ בפרויקט, לרבות בחשבון הבנק בו מופקדים דמי הייעוץ; (ג) ערבות החברה וחג'ג' ייעוץ לחובות חג'ג' סומייל, לרבות זכות קיזוז ועכבון. שעבוד חג'ג' סומייל את זכויותיה בפרויקט יבטיח גם את התחייבויות חג'ג' ייעוץ למלווה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

5. התחדשות עירונית

בחדש 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, להתחדשות עירונית ולקריגר שיתוף פעולה ביחס ל-6 פרויקטים פעילים בלבד בתחום תמ"א 1, מתוך כ-22 פרויקטים משותפים שביחס אליהם החלה הפעילות המשותפת בין הצדדים, כאשר לגבי יתר 16 הפרויקטים החברה צופה כי אינם יצאו לפועל. בפרויקטים אלו, העמידה התחדשות עירונית (באמצעות הלוואות שהועמדו לה ע"י החברה) למספר חברות פרויקטים, הלוואות המסתכמות נכון ליום 31 בדצמבר 2018 לסך של כ-40 מיליון ש"ח (כולל ריבית והצמדה) לטובת קידום הפרויקטים. ההלוואות הועמדו בריבית של 12% עד 15% בתוספת הצמדה למדד.

לפרטים נוספים אודות הלוואות שהועמדו לשותפי החברה בפרויקטי התחדשות עירונית, ראה ביאור 15 לעיל.

במהלך השנים 2017 ו-2018 התחדשות עירונית התקשרה בהסכמים למכירת מניותיה ב-3 חברות פרויקט, במסגרתן מכרה התחדשות עירונית את זכויותיה באותם פרויקטים. הכנסות החברה והרווח מ-3 ההתקשרויות האמורות אינו מהותי.

6. פרויקט מתחם רסיטל, בתל אביב

לצורך איזון השטחים הנובעים ממקרקעי פרויקט אשר נשארו בבעלות מוכר הזכויות של מקרקעי הפרויקט (אשר נמנה על חברי קבוצת הרכישה בפרויקט) (להלן: "המוכר"), הגיעו הצדדים להסכמה לפיה זכויות המוכר במקרקעי הפרויקט ישקפו גם את הזכויות לקומה הראשונה בפרויקט אשר עד כה יוחסו לבעלות החברה, וכי המוכר לא ישיב לחברה את עלויות הבניה שהשקיעה ותשקיע החברה בבניית קומה זו. לאור האמור לעיל, רשמה החברה ברבעון השני של שנת 2018 הוצאות בסך כולל של כ-4 מיליון ש"ח.

7. הסכם ניהול פרויקט מגורים איינשטיין 35

בין חברת בת של החברה (להלן: "חברת הניהול") ובעלי הקרקע המצטרפים נחתם הסכם ניהול המפרט את שירותי הניהול שיינתנו על ידי חברת הניהול לצורך הקמת הפרויקט, לרבות 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.

8. פרויקט איינשטיין 36

נכון ליום 31 בדצמבר 2018, החברה מחזיקה ב-82% מהזכויות במגרש. יצוין כי יתרת 18% מהזכויות במקרקעין מוחזקת על ידי בעלי זכויות נוספים (להלן: "בעלי הזכויות המצטרפים"), המחולקים לשתי קבוצות, כאשר נכון למועד זה חתמה חג'ג' 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 חג'ג' 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 והנשיאה בעלויות בנייתו.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

8. פרויקט איינשטיין 36א' (המשך)

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.

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

9. עסקת סלמה

בחודש נובמבר 2018, אושרה לפרסום התוכנית אותה קידמה החברה ביחס לפרויקט של החברה ברחוב סלמה (להלן: "התוכנית"). בהתאם לתוכנית, תתאפשר הקמת פרויקט שיכלול 4 בניינים הכוללים כ-225 יחידות דיור (חלק החברה כ-201 יחידות דיור והיתר בניהול החברה), אשר מתוכם 10 יחידות דיור מיועדות לדיור בר השגה, 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 תעסוקה ומלונאות), כולם מעל קומת מסחר בשטח של כ-1,100 מ"ר ברוטו. עד למועד פרסום הדוח החברה התקשרה עם כלל השוכרים המוגנים המצויים על המקרקעין, בהסכמים המסדירים את פינויים מהמקרקעין ואשר קיבלו תוקף של פסק דין.

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 שכולול ולא תעמוד בהם צד ג' יהיה זכאי לבטל את ההסכם, וביניהם, 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 לה 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 וחברת 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

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

10. 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 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 (כשאינן 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 קיימות 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). לעניין זה יצוין כי במהלך חודש אוקטובר 2018 התקשרה חברת הפרויקט בהסכם עם אחד הפולשים המסדיר את פיננוי מהמקרקעין, כאשר בהתאם להוראות ההסכם, העמידה חברת הפרויקט לאותו גורם מקדמה בהיקף לא מהותי על חשבון זכאותו העתידית לתמורה עליה סוכם בגין פיננוי.

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. בנוסף יצוין כי השותף התקשר ביום 25 ביוני 2018 עם בעלי הזכויות בתוספת להסכם האופציה, במסגרתה ניתנה הסכמת בעלי הזכויות לסיחור האופציה מהשותף לחברה הפרויקט, וכן הוסכם במסגרתה כי וככל ויוקצו למחזיקים בחלקה הסמוכה למקרקעין יחידות לצורך פינניים על ידי חברת הפרויקט ו/או מטעמה, עד 7 יחידות תקוזנה מהיחידות שבעלי הזכויות יהיו זכאים להן מכוח הסכם המכר (זאת ככל והאופציה והאופציה הייחודית תמומשה, הסכם המכר בין הצדדים ייכנס לתוקפו והפרויקט יוקם).

עיקרי הסכם האופציה הייחודית:

כאמור לעיל, להסכם האופציה צורף 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")].

א. התקשרויות (המשך)

10. פרויקט יפו-סהרונ (המשך)

עיקרי הסכם המכר:

כאמור לעיל, בהתאם להוראות הסכם המכר, בעלי הזכויות ימכרו לממש 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 ראשון בתוך 16 חודשים ממועד הגשת הבקשה;
- (5) אם לא נחתמו הסכמי פינוי 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% 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;

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.

א. התקשרויות (המשך)

10. פרויקט יפו-סהרון (המשך)

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 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 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.

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 פינני 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 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.

א. התקשרויות (המשך)

10. פרויקט יפו-סהרון (המשך)

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 התב"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 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 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.

ביום 1 ביולי 2018, התקשרה חברת הפרויקט בהסכם לרכישת האופציה (ללא תמורה) בה מחזיק השותף מכוח הסכם האופציה, אשר אם תמומש, תקנה למממשה אופציה ייחודית לרכישת זכויות (במסגרת עסקת קומבינציה) במתחם קרקע בתל אביב-יפו, בשטח של כ-20.5 דונם, הידוע כחלקות 59-60 בגוש 6999 וכחלקה 148 בגוש 7000.

א. התקשרויות (המשך)

11. פרויקט המרינה הרצליה

ביום 2 במרץ 2018, התקשרה מרינה הרצליה (להלן: "**חברת נכדה**") בהסכם לשיתוף פעולה במערך הסכמים (להלן: **ביחד**: "**ההסכם**") עם שותף (להלן: "**השותף**"), שתנאיהם העיקריים הינם כדלקמן:

- (1) השותף יסייע לחברת הנכדה בקידום הפרויקט, שיווק, מיתוג ויצירת קשרים עם גורמים רלוונטיים בינלאומיים (להלן: "**התחייבות השותף**"), ואולם התחייבויות השותף כאמור תבוטלנה בקרות אירוע של העברת שליטה בחברת הנכדה ו/או במקרקעי הפרויקט.
- (2) בתמורה לקיום התחייבות השותף, יהיה זכאי השותף לכ-10% מהרווחים שיחולקו לבעלי המניות הרגילות של חברת הנכדה (להלן: "**חלק השותף ברווחי חברת הנכדה**") ובלבד שבעת חלוקת רווחים כאמור לבעלי המניות הרגילות, בכפוף לקיום רווחים כאמור, ראשית ישולם על ידי חברת הנכדה לשותף סך של 2.5 מיליון דולר על חשבון חלק השותף ברווחי חברת הנכדה, לאחר מכן עד 22.5 מיליון דולר לבעלי המניות של רג'נסי, ולאחר מכן, יתרת הרווחים (ככל שתיוותר) תחולק בין בעלי המניות של חברת הנכדה והשותף, בהתאם לחלקם היחסי ברווחי חברת הנכדה.
- (3) 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 במותג 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

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ב. שעבודים וערבויות

1. יתרת ערבויות המכר שהועמדו על ידי הבנק המממן לרוכשים במגדל הצפוני הסתכמו נכון ליום 31 בדצמבר 2018 וליום 31 בדצמבר 2017 לכ-7 מיליון ש"ח, אשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, בוטלו ערבויות אלו, ולכ-150 מיליון ש"ח, בהתאמה.
2. 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-26 מיליון ש"ח, הערבות מוגבלת לסכום של 30 מיליון ש"ח.
3. שעבוד ומשכון קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות רגינסי במקרקעי פרויקט איינשטיין 33ב' בקשר עם כספים המופקדים ו/או שיופקדו בחשבון על שם מלון רגינסי ירושלים בע"מ בבנק שנועדו לתשלום לבניית חלק רגינסי בפרויקט איינשטיין 33ב'.
4. שעבוד ומשכון קבוע מדרגה ראשונה לטובת בנק על כל זכויות רגינסי במקרקעי רסיטל, לרבות הזכויות הנובעות מההסכמים הקשורים לפרויקט ולזכויות החברה בחשבונות הבנק הקשורים בפרויקט.
5. כחלק מעסקאות המכר של יחידות בפרויקט סומייל, ניתן לרוכשים שעבוד הזכויות הנמכרות על ידי חג'ג' סומייל לאותו רוכש.
6. שעבוד של פקדון כספי בבנק בהיקף שאינו מהותי לטובת ערבויות שהועמדו עבור פרויקטי התחדשות עירונית.
7. נכון לתאריך הדוחות הכספיים קיימות ערבויות של בעלי השליטה כמפורט להלן:

א. ערבויות אישיות לטובת הבטחת:

- (1) התחייבות החברה וחג'ג' מגדלי הארבעה כלפי מוסד בנקאי, אשר העמיד מימון ששימש 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. נכון ליום 31 בדצמבר 2018, הערבויות עמדו על סך של כ-8 מיליון ש"ח. לאחר תאריך הדוחות הכספיים, הוגשה בקשה להסרת ערבות המכר, שהינה כ-7 מיליון ש"ח.
- (2) התחייבות רגינסי על פי הסכם המימון הבנקאי בגין פרויקט איינשטיין 33ב'.

העמדת הערבויות כאמור על ידי ה"ה יצחק חג'ג' ועידו חג'ג' נעשתה מבלי שתינתן להם כל תמורה בגין כך על ידי החברה.

- ב. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 9 לחוק הערבות, התשכ"ז-1967, במידה והאחים חג'ג' יאלצו לשלם סכומים כלשהם מכוח הערבות שלעיל ו/או הבטוחה שלעיל, אזי הם ישופו לאלתר 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 חג'ג' יבקשו להשתחרר מהערבות ו/או הבטוחה, מתחייבת החברה לשחררם מהערבות ו/או הבטוחה, ובלבד שההודעה על כך תימסר על ידי האחים חג'ג' לחברה לפחות 30 יום מראש.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ב. **שעבודים וערבויות** (המשך)

8. 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.

9. 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 חג'ג' נכסים מניבים, מתוך תמורת הנפקת אג"ח סדרה ז'. לפרטים נוספים ראה ביאור 19ד'.

10. 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").

11. 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.

ג. התחייבויות משפטיות והתחייבויות 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. להערכת החברה ולדעת 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 אחריות ואילו חברת קריגר לא תמצא אחריות 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. להערכת החברה ולדעת 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 ולדעת יועציה המשפטיים של החברה, בהתבסס על עמדת היועצים המשפטיים של החברה, סיכויי התביעה נמוכים.
4. 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 קוים 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. להערכת החברה ולדעת יועציה המשפטיים של החברה, חשיפת החברה מתביעה זאת נמוכה.
5. 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. להערכת החברה ולדעת יועציה המשפטיים של החברה, חשיפת החברה מתביעה זאת נמוכה.

ג. התחייבויות משפטיות והתחייבויות תלויות (המשך)

6. 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. להערכת החברה ולדעת יועציה המשפטיים של החברה, לאור אחריות הקבלן כלפי החברה ולאור שהתביעה מופנית כנגד חברת הביטוח, החשיפה של החברה הינה נמוכה מאוד.

7. הודעת צד ג' אשר הוגשה לבית המשפט השלום בקריות בשנת 2018, בקשר לתביעה נזיקית בסכום שאינו ניתן להערכה (אך בכל מקרה עד 2.5 מיליון ש"ח, גובה הסמכות של בית המשפט השלום בו הוגשה התביעה) בגין נזק נטען שנגרם לעובד לשעבר של קבלן בזמן שעבד בפרויקט של החברה. הודעת צד ג' הוגשה נגד החברה, הקבלן המבצע וחברת הביטוח. להערכת החברה ולדעת יועציה המשפטיים של החברה, לאור אחריות הקבלן כלפי החברה ולאור הכיסוי הביטוחי, החשיפה של החברה הינה נמוכה מאוד.

8. בין החברה לרוכש באחד הפרויקטים של החברה נתגלו מחלוקות בנוגע להסכם רכישת נכס, ולאחר שהחברה דרשה מהרוכש תשלומים בגין איחורים של הרוכש בביצוע התשלומים הנדרשים ממנו דרש הרוכש פיצוי בגין איחורים לכאורה במועד מסירת חזקת הנכס. לשם יישוב המחלוקות, הסכימו הצדדים לפנות להליך גישור בו כל צד דורש מהצד השני סך של כ-20 מיליון ש"ח. לעמדת החברה, ולאור יעוץ שקיבלה מיועציה המשפטית, לחברה טענות טובות כלפי טענות הרוכש. בנוסף, החברה חתמה הסכם עם הקבלן המבצע של הפרויקט לשאת בפיצוי בגין איחורים במסירת היחידות אותם תצטרך לשלם החברה ללקוחות שלה. התחייבות זאת של הקבלן מגובה גם בביטחונות שונים. לאור כך, להערכת החברה חשיפת החברה מתביעה זו, ככל שתהיה, אינה מהותית.

9. בחודש נובמבר 2018, התקבלה בידי מרינה הרצליה (להלן: "החברה") המרצת פתיחה שהוגשה בחודש נובמבר 2018 בבית המשפט המחוזי בתל-אביב כנגד החברה והמוכרות של מקרקעי הפרויקט של החברה על ידי דיירי בית הסמוך למקרקעי הפרויקט, בדרישה להצהיר כי החניות של החברה בפרויקט הינן חלק מהרכוש המשותף של התובעים ולמחוק את זכויות החכירה של החברה בחניות. בשלב מקדמי זה יועציה המשפטית של החברה אינם יכולים להעריך את סיכויי התביעה, ואולם מעיון ראשוני של יועציה המשפטית של החברה במסמכי התובענה ולאור זכויות החברה מכח הסכם רכישת הנכסים, להערכת החברה ולדעת יועציה המשפטית של החברה, חשיפת החברה אינה גבוהה.

10. ביום 27 במאי 2018 הומצא לחברה כתב טענות בהליכי המרצת פתיחה (להלן: "המרצת הפתיחה"), אשר הוגש בבית המשפט המחוזי בתל-אביב, כנגד החברה, חברת יעיל שיווק יחידות קרקע בע"מ (להלן: "יעיל"), חברה בבעלות מלאה של מר עידו חגי' (מבעלי השליטה בחברה, המכהן כמנכ"ל ודירקטור בחברה), וחברת אורקס השקעות ויזמות בע"מ (להלן ביחד: "המשיבים"), על ידי חברי קבוצה בפרויקט "הצעירים" בתל אביב (להלן: "המבקשים"), אשר יעיל אמונה על ארגונו. בהמרצת הפתיחה, מבקשים המבקשים סעד הצהרתי, לפיו המשיבים שיווקו ומכרו למבקשים דירות ספציפיות בפרויקט "הצעירים" וכן התחייבו לנהל את הפרויקט עד השלמתו, כך שבמהות המשיבים, ביחד ולחוד, הינם בגדר מוכרי דירות, כהגדרת המונח בחוק המכר (דירות). כן טוענים המבקשים, כי הוצגו בפניהם במהלך השנים האחרונות מצגים שונים, בכתב ובעל פה, לפיהם פרויקט הצעירים שייך לכלל המשיבים (לרבות החברה). בנוסף, הגישו המבקשים בקשה לפיצול סעדים, אשר אם תתקבל, תאפשר להם פרוצדורלית להגיש בעתיד תביעות כספיות ו/או אחרות הנוגעות לטענותיהם, כנגד המשיבים. החברה דוחה את הטענות הנטענות בהמרצת הפתיחה. להערכת החברה ולדעת יועציה המשפטית של החברה, ולנוכח חולשת הטענות כלפי החברה הציבורית, סיכויי התביעה נגדה הינם נמוכים. יודגש כי ללא קשר לשאלת אופי וסוג הפרויקט, לחברה לא היה מעולם כל קשר לפרויקט הצעירים, היא אינה צד לאיזו מההתקשרויות הנוגעות אליו, ואין לה כל זכות ו/או התחייבות הנוגעות אליו.

ד. אמות מידה פיננסיות

1. אגרות חוב סדרה 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 או הסקורים של החברה ליום 30 ביוני 2016 (כולל), מסך של 75 מיליון ש"ח והחל ממועד דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים 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 2018 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. **אמות מידה פיננסיות** (המשך)

2. **אגרות חוב סדרה 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 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 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 הסקורים של החברה ליום 30 ביוני 2016 (כולל), מסך של 100 מיליון ש"ח והחל ממועד דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים של החברה ליום 30 בספטמבר 2016 ועד למועד הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו'), מסך של 120 מיליון ש"ח.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. **אמות מידה פיננסיות** (המשך)

2. **אגרות חוב סדרה ו'** (המשך)

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.

ג. החל מדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016, 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.

נכון ליום 31 בדצמבר 2018 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

ד. **אמות מידה פיננסיות** (המשך)

1. אגרות חוב סדרה 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 2018 עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. **אמות מידה פיננסיות (המשך)**

2. אגרות חוב סדרה ח'

א. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-22%.

"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 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.

ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 240 מיליון ש"ח עד למועד הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ח') וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), לא יפחתו מסך של 200 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2018 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

3. 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 2018 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - הון המניות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2017		ליום 31 בדצמבר 2018	
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. ניחול ההון בחברה

1. מדיניות הקבוצה הינה לשמר את יכולת הקבוצה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.
2. לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור המוצרים והשירותים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילות העסקית של הקבוצה.
3. לשמור על דירוג אשראי גבוה יחסית ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות.

ביאור 22 - הכנסות

א. ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
172,714	406,922	123,004
20,005	23,850	58,818
-	2,410	3,537
-	-	2,303
3,369	2,263	-
196,088	435,445	187,662

הכנסות ממכירת זכויות משרדים, דירות חניות ומחסנים
הכנסות מדמי סיחור
הכנסות מדמי ניהול
הכנסות מהשכרה ואחרות
הכנסות מחניון

ב. מחיר העסקה שהוקצה ליתרת מחויבויות הביצוע

סכום ההכנסה שצפוי להיות מוכר בתקופות עוקבות הקשורה למחויבויות ביצוע שטרם הושלמו (או הושלמו באופן חלקי) נכון ליום 31 בדצמבר 2018 מסתכם לסך של 72,264 אלפי ש"ח.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 23 - עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
113,156 (*)	242,127 (*)	62,205	עלות ההכנסות ממכירת זכויות למשרדים, דירות, חניות ומחסנים
-	-	10,036	עלות ההכנסות מדמי סיחור
10,282	1,491	302	דמי תיווך
1,678	1,157	-	הוצאות בגין הפעלת חניון
-	1,588	-	פקיעת אופציה
125,116	246,363	72,543	

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור 2 כא'.

ביאור 24 - הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
5,177	3,378	2,679	פרסום וקידום מכירות
1,164	568	808	משכורות, נלוות ועמלות משווקים
6,341	3,946	3,487	

ביאור 25 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
7,941	10,031	10,707	משכורות ונלוות לשכר
4,301	5,236	4,162	דמי ניהול והפרשה לבונוס
1,907	2,423	3,831	שכר דירה ואחזקת משרד
2,860	4,840	3,756	שירותים מקצועיים
693	766	865	שכר וביטוח דירקטורים
1,558	1,546	1,854	אחרות
19,260	24,842	25,175	

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - הכנסות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
-	738	261	רווח ממימוש השקעות, נטו (*)
-	480	480	הכנסות מפרסום
-	377	63	אחרות, נטו
-	1,595	804	

(*) בשנת 2018, מימשה התחדשות עירונית פרויקט תמורת סך של כ-1,400 אלפי ש"ח בגין חברה כלולה וכן סגרה פרויקט נוסף. בשנת 2017, מימשה התחדשות עירונית שני פרויקטים תמורת סך של 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.

ביאור 27 - הכנסות (הוצאות) מימון

א. הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
3,269	3,934	730	עמלות בנק ואחרות
481	1,323	953	מימון בגין צדדים קשורים
6,685	7,423	13,675	ריבית בגין הלוואות
20,021	25,208	21,493	עלות אשראי בגין אגרות חוב
542	246	-	ריבית מוסדות
30,998	38,134	36,851	
(2,803) (*)	(13,936) (*)	(21,100)	בניכוי עלויות אשראי שהוונו למלאי בניינים בהקמה ונדל"ן להשקעה בהקמה
28,195	24,198	15,751	

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור 2 כא'.

ב. הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
1,576	2,022	4,366	הכנסות ריבית מחברות בשליטה משותפת וצדדים קשורים
253	27	353	הכנסות ריבית מפקדונות, ממוסדות ואחרים
19	103	23	הכנסות מימון אחרות
1,848	2,152	4,742	

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - 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 2016-2018 :

2016 - 25%

2017 - 24%

2018 ואילך - 23%

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%.

ג. הפסדים מועברים

לחברה אין הפסדים מועברים ליום 31 בדצמבר 2018. לתום שנת המס 2018 נצבר לחברה מאוחדת רג'נסי הפסד לצרכי מס בסך של כ-85 מיליון ש"ח (לתום שנת המס 2017 הפסד לצרכי מס בסך של כ-164 מיליון ש"ח). 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 2018 כוללים הפרשה מלאה בגין הסכומים במחלוקת עם רשות המיסים. יתרת ההפסדים לצרכי מס ליום 31 בדצמבר 2018 שבגינם לא נוצרו מסים נדחים מסתכמת בסך של כ-88 מיליון ש"ח.

ד. שומות מס

שומות מס סופיות

לחברה שומת מס סופית עד וכולל שנת המס 2014, לחברה המאוחדת רג'נסי 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 נישומו על ידי שלטונות המס. לחברה מאוחדת מגדלי הארבעה שומת מס סופית עד וכולל שנת המס 2012.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. מסים על ההכנסה שהוכרו בדוח רווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
(1,199)	(47,260)	(21,843)	מסים שוטפים
2,446 (*)	4,267 (*)	(13,801)	מסים נדחים
2,589	(945)	(2,374)	מסים בגין שנים קודמות
3,836	(43,938)	(38,018)	מסים על ההכנסה

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור 2 כא'.

ו. המס התיאורטי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
26,458 (*)	164,078 (*)	153,139	רווח לפני מסים על ההכנסה
25%	24%	23%	ולפני חלק החברה ברווחי חברות בשליטה משותפת, נטו
(6,615)	(39,379)	(35,222)	שיעור המס
(184)	(88)	(60)	המס התיאורטי
1,309	(945)	(2,374)	הוצאות לא מוכרות
8,694	-	-	מסים בגין שנים קודמות
(42)	-	-	יצירת מסים נדחים בגין הפסדים משנים קודמות
-	(1,372)	-	ניצול הפסדים שלא נוצרו בגינם מסים נדחים
866	220	-	מסים נדחים בגין הפסדי שנים קודמות
-	(623)	-	שינוי בשיעורי המס
(192)	(1,751)	(362)	הפרשים זמניים בגינם לא נוצרו מסים נדחים
(*) 3,836	(*) (43,938)	(38,018)	הפרשי עיתוי ואחרות
			מסים על ההכנסה בדוח רווח או הפסד

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור 2 כא'.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - מסים על ההכנסה (המשך)

ז. תנועה במסים נדחים :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
3,694 (*)	7,961
4,267 (*)	(13,801)
7,961	(5,840)

יתרה לתחילת השנה

שינויים במשך השנה

סה"כ מסים נדחים

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור 2כא'.

ח. הרכב המסים הנדחים :

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
(4,108)	(20,511)
(482)	(281)
12,551 (*)	14,848
-	104
7,961	(5,840)

בגין שערך נדל"ן להשקעה

בגין הפרשי עיתוי

בגין הפסדים

בגין הטבות לעובדים

סה"כ מסים נדחים מוצגים ביתרות בלתי שוטפות

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור 2כא'.

ט. הצגת מסים נדחים במאזן :

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
11,854	12,645
(3,893)	(18,485)
7,961	(5,840)

נכסי מסים נדחים

עתודה למס

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור 2כא'.

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס של 23% (שיעור המס הצפוי לחול בעת המימוש).

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - רווח למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
30,299	121,731	116,206
(*)	(*)	
48,181	50,215	50,215
0.63	2.42	2.31
(*)	(*)	

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)

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור 2 כא'.

ביאור 30 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות בעלי עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
10,407	1,179
6,388	5,314
140	-

הלוואה מבעלי עניין

הפרשה לבונוס

הוצאות לשלם

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
477	1,572	1,492
3,225	5,236	4,181

שכר טרחה והחזר הוצאות

דמי ניהול (*)

(*) כולל הפרשה לבונוס בשנת 2018 בסך של 2,926 אלפי ש"ח (לשנת 2017 בסך של כ-4,000 אלפי ש"ח ולשנת 2016 בסך של כ-2,031 אלפי ש"ח) והטבות נלוות. לפרטים אודות הסכם הניהול בו התקשרה החברה עם חברה בשליטת מר עידו חגי' (מבעלי השליטה בחברה), ראה ביאור 20 א' (2) לעיל.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 30 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
64	81	98
628	685	767
7	7	8

בעלי עניין שאינם מועסקים בחברה:

ביטוח דירקטורים (באלפי ש"ח)

שכר דירקטורים (באלפי ש"ח)

מספר מקבלים

ג. לפרטים אודות התקשרות בהסכמי שכר טרחה עם משרד חג'ג', בוכניק, ויינשטיין עורכי דין, שבראשו עומד מר יצחק חג'ג', מבעלי השליטה בחברה, ראה ביאור 20א(3).

ד. לעניין העמדת ערבויות לטובת החברה במסגרת התקשרויות של בעלי השליטה הנוכחיים בחברה ראה ביאור 20ב' לעיל.

ה. 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.

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).

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 31 - 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

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 31 - מגזרי פעילות

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018							
ארגון קבוצות רכישה	נדל"ן יזמי	הד מאסטר(*)	מרינה הרצליה	מסחר איינשטיין	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ
באלפי ש"ח							
הכנסות	43,087	298	-	-	720	(298)	187,662
תוצאות המגזר	15,102	(164)	(35)	15,908	61,619	164	188,519
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים							(24,371)
הוצאות מימון, נטו							(11,009)
חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת							(232)
רווח לפני מסים על ההכנסה							152,907
מסים על ההכנסה							(38,018)
רווח נקי לשנה							114,889

(*) החברה מציגה את הד מאסטר לפי תקן חשבונאות בינלאומי IAS 28 כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 31 - מגזרי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017							
ארגון קבוצות רכישה	נדל"ן יזמי	הד מאסטר(**)	מרינה הרצליה	מסחר איינשטיין	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ
באלפי ש"ח							
הכנסות	343,164	89,583	314	-	2,698	(314)	435,445
תוצאות המגזר	(*) 167,332	(*) 16,446	1,592	(29)	25,616	(1,592)	(*) 209,371
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים הוצאות מימון, נטו חלק החברה ברווחי חברה בשליטה משותפת							(23,247) (*) (22,046)
							1,255
רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה							165,333 (*) (43,938)
רווח נקי לשנה							121,395

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור 2 כא'.

(**) החברה מציגה את הד מאסטר לפי תקן חשבונאות בינלאומי IAS 28 כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 31 - מגזרי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016							
ארגון קבוצות רכישה	נדל"ן יזמי	הד מאסטר(**)	מרינה הרצליה	מסחר איינשטיין	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ
באלפי ש"ח							
הכנסות	22,512	170,207	264	-	-	(264)	196,088
תוצאות המגזר	9,314	(*) 53,844	(409)	-	1,607	409	(*) 72,065
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים							(19,260)
הוצאות מימון, נטו							(*) (26,347)
חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה							
משותפת							(139)
רווח לפני מסים על ההכנסה							26,319
מסים על ההכנסה							(*) 3,836
רווח נקי לשנה							30,155

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור 2 כא'.

(**) החברה מציגה את הד מאסטר לפי תקן חשבונאות בינלאומי IAS 28 כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 31 - מגזרי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות: (המשך)

נכסים והתחייבויות המגזרים:

ליום 31 בדצמבר 2018

ארגון קבוצות רכישה	נדל"ן יזמי	הד מאסטר(**)	מרינה הרצליה	מסחר איינשטיין באלפי ש"ח	אחר ולא מיוחס	נכסים והתחייבויות שלא הוקצו	התאמות למאוחד	סה"כ	
606,773	127,788	51,161	95,388	234,653	53,440	44,282	(13,229)	1,200,256	נכסי המגזר
378,653	83,456	41,735	68,002	212,727	11,860	-	(41,735)	754,698	התחייבויות המגזר
-	3,006	1,403	1,026	57,531	1,587	-	(1,403)	63,150	השקעות הוניות

ליום 31 בדצמבר 2017

ארגון קבוצות רכישה	נדל"ן יזמי	הד מאסטר(**)	מרינה הרצליה	מסחר איינשטיין באלפי ש"ח	אחר	נכסים והתחייבויות שלא הוקצו	התאמות למאוחד	סה"כ	
513,490 (*)	213,596 (*)	49,675	90,097	174,113	44,269	-	(12,586)	1,072,654	נכסי המגזר
410,693 (*)	115,788 (*)	39,653	64,450	150,003	1,824	-	(39,653)	742,758	התחייבויות המגזר
-	159	-	472	18,480	-	-	-	19,111	השקעות הוניות

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור 2 כא'.

(**) החברה מציגה את הד מאסטר לפי תקן חשבונאות בינלאומי IAS 28 כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 32 - מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות במאזן לקבוצת המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- IFRS 9:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות בנאמנות ומזומנים מוגבלים ומיועדים	134,086	147,304
לקוחות והכנסות לקבל, חייבים והלוואות שניתנו	108,203	129,604

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת	679,970	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 בפיקוח הדירקטוריון.

1. סיכונים אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שייגרם לקבוצה באם צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות. סיכון האשראי של החברה נובע בעיקר מיתרת לקוחות והכנסות לקבל, חייבים ויתרות חובה והלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני. החברה אינה צופה סיכונים אשראי מהותיים בגין יתרות אלה, לרבות סך של כ- 29 מיליון ש"ח בגין עודף השתתפות החברה בקבוצת רכישה, זאת בהתבסס על הערכת החברה כי הסכום ייפרע לאחר השלמת הסכמי ליווי בנקאי ע"י חברי הקבוצה בתקופה הקרובה.

2. סיכונים 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 לסיכונים ריבית אינה מהותית.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 32 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

3. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהחברה לא תוכל לעמוד במחויבויותיה הפיננסיות בהגיע מועד תשלומן. גישת החברה לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד. החברה פועלת על מנת לאפשר קיומן של רמות מספקות של אמצעים נזילים לתשלום הוצאות התפעול הצפויות ושל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם.

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי תנאיהן בסכומים לא מהווים (כולל בגין תשלומי ריבית):

ליום 31 בדצמבר 2018

סה"כ תזרים מזומנים צפוי	שנה חמישית ואילך	3-4 שנים	שנה שנייה	עד שנה	ערך בספרים	
אלפי ש"ח						
220,757	1,146	134,260	72,667	12,684	193,187	אשראי מתאגידים בנקאיים
402,516	30,992	149,226	109,638	112,660	350,213	ומוסדות פיננסיים
1,508	-	-	-	1,508	1,508	אגרות חוב
133,883	156	-	-	133,727	133,883	ספקים ונותני שירותים
1,367	1,219	77	36	35	1,179	זכאים ויתרות זכות
						צדדים קשורים
760,031	33,513	283,563	182,341	260,614	679,970	

ליום 31 בדצמבר 2017

סה"כ תזרים מזומנים צפוי	שנה חמישית ואילך	3-4 שנים	שנה שנייה	עד שנה	ערך בספרים	
אלפי ש"ח						
199,946	-	75,323	46,121	78,501	162,039	אשראי מתאגידים בנקאיים
382,582	39,706	153,349	108,442	81,085	333,686	ומוסדות פיננסיים
2,218	-	-	-	2,218	2,218	אגרות חוב
11,083	1,524	155	73	9,331	10,407	ספקים ונותני שירותים
100,036	88	-	-	99,948	100,036	צדדים קשורים
						זכאים ויתרות זכות
695,865	41,318	228,827	154,636	271,083	608,386	

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 32 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים במזד המחירים לצרכן		מבחן רגישות לשינויים בשיעור ריבית הפריים		
רווח (הפסד) מהשינוי		רווח (הפסד) מהשינוי		
עלייה של 5%	ירידה של 5%	עלייה של 5%	ירידה של 5%	
		אלפי ש"ח		
872	(872)	20	(20)	2018
1,139	(1,139)	39	(39)	2017

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.

ד. 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 בשווקים 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.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 33 - גילוי בהתאם ל-IAS 1 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 והתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של החברה. להלן גילוי בקשר לנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ולנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי.

ליום 31 בדצמבר

2017	2018
אלפי ש"ח	

נכסים

נכסים שחזוי שיושבו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר

מועד הדוח על המצב הכספי

626,545 (*)

601,153

נכסים שחזוי שיושבו לאחר 12 חודשים לאחר מועד

446,109 (*)

599,103

הדוח על המצב הכספי

1,072,654

1,200,256

סה"כ נכסים

התחייבויות

התחייבויות שחזוי שיסולקו לכל היותר לפני 12 חודשים

לאחר מועד הדוח על המצב הכספי

328,935

324,115

התחייבויות שחזוי שיסולקו לאחר 12 חודשים לאחר

413,823 (*)

430,583

מועד הדוח על המצב הכספי

742,758

754,698

סה"כ התחייבויות

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור 2 כא'.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 34 - שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילויות מימון

1 בינואר 2018	סיווגים	תזרימי מזומנים מפעילות מימון	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	31 בדצמבר 2018	
96,590	18,424	-	-	115,014	אשראי לזמן קצר מתאגידים
277,855	(51,859)	14,807	1,720	242,523	בנקאיים ומוסדות פיננסיים
65,449	(24,035)	34,777	1,982	78,173	חלויות שוטפות של אגרות חוב
55,831	51,859	-	-	107,690	הלוואות מתאגידים בנקאיים
					ומוסדות פיננסיים
					אגרות חוב
495,725	(5,611)	49,584	3,702	543,400	סה"כ

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

**הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה עצמה**

ליום 31 בדצמבר 2018

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 2018 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 בביאור 2 לדוחות המאוחדים. חברות מוחזקות כהגדרתן בביאור 1ב' לדוחות המאוחדים.

רחוב המסגר 9, תל-אביב 67776
טלפון: 03-6370606
פקסימיליה: 03-6370600
kidron@kidroncpa.co.il

רח' אריאל שרון 4, גבעתיים 5320047
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 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 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 ולבצעה 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 שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, 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

24 במרץ, 2019

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2017	2018		
אלפי ש"ח			
48,818	43,549	ד'	<u>נכסים שוטפים</u> מזומנים ושווי מזומנים
2,621	3,018	ד'	פקדונות מוגבלים ומיועדים
429	164	ה'	לקוחות והכנסות לקבל
990	446	ה'	חייבים ויתרות חובה
10,089	9,930		מלאי בניינים בהקמה
447,729	533,340	ח'	הלוואות לחברות מוחזקות
510,676	590,447		
21,982	26,394		<u>נכסים בלתי שוטפים</u> נדל"ן להשקעה בהקמה
764	2,991		רכוש קבוע, נטו
(*) 181,434	253,904	ח'	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחדים לחברות מוחזקות
204,180	283,289		
714,856	873,736		

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור ג'.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2017	2018		
אלפי ש"ח			
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
3,773	12,512	ו'	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
244,804	225,965	ו'	חלויות שוטפות של אגרות חוב
809	302	ו'	ספקים ונותני שירותים
569	-		מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
19,118	29,496	ו'	זכאים ויתרות זכות
9,262	-	ו'	צדדים קשורים
17,550	-	ח'	הלוואות מחברות מוחזקות
295,885	268,275		
<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>			
45,406	65,689	ו'	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
55,831	107,690	ו'	אגרות חוב
10,959	8,381	ח'	עודף התחייבויות על נכסים המיוחדים לחברות מוחזקות
2,110	2,830		התחייבויות מסים נדחים
114,306	184,590		
<u>הון</u>			
505	505		הון מניות
173,657	173,657		קרנות הון ופרמיה על מניות
4,324	4,324		קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
(*) 126,179	242,385		יתרת עודפים
304,665	420,871		סה"כ הון
714,856	873,736		

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור ג'.

24 במרץ, 2019			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	צבי גרינוולד	עידו חג'ג'	ארתור לשינסקי
	יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל	סמנכ"ל הכספים

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2016	2017	2018		
	אלפי ש"ח			
14,031	19,242	17,957		הכנסות מדמי סיחור ודמי ניהול
565	(6,352)	3,907		עלות ההכנסות
14,596	12,890	21,864		רווח גולמי
4,211	11,861	3,518		עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
(3,390)	(965)	(868)		הוצאות מכירה ושיווק
(11,693)	(12,880)	(14,799)		הוצאות הנהלה וכלליות
3,724	10,906	9,715		רווח מפעולות רגילות
(17,654)	(21,452)	(23,825)		הוצאות מימון
18,385	20,495	23,271	ח'	הכנסות מימון מחברות מוחזקות
18	59	90		הכנסות מימון
749	(898)	(464)		הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
4,473	10,008	9,251		רווח לאחר הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(*) 25,342	(*) 114,918	110,746		חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
29,815	124,926	119,997		רווח לפני מסים על ההכנסה
484	(3,195)	(3,791)		מסים על ההכנסה
30,299	121,731	116,206		רווח נקי לשנה
-	-	-		<u>רווח כולל אחר:</u>
30,299	121,731	116,206		רווח נקי וכולל לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור ג'.

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			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
<u>תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות :</u>			
30,299 (*)	121,731 (*)	116,206	רווח נקי לשנה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי
			המזומנים מפעילויות שוטפות של החברה :
<u>התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה :</u>			
234	221	779	פחת והפחתות
1,101	(306)	720	שינוי במסים נדחים
645	(645)	-	תשלום מבוסס מניות
(4,211)	(11,861)	(3,518)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
189	741	-	דיבידנד מחברות בנות
(25,342) (*)	(114,918) (*)	(110,746)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
(16,565)	(20,495)	(23,271)	ריבית והפרשי הצמדה מהלוואות לחברות מוחזקות
556	(40)	61	ריבית הלוואה מבעלי עניין, נטו
294	147	-	שערך הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים
2,424	1,268	1,343	שערך אגרות חוב
<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :</u>			
14,168	555	265	ירידה בלקוחות והכנסות לקבל
(8,738)	4,171	544	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(706)	(12)	(507)	ירידה בספקים ונותני שירותים
22,414	(21,451)	(569)	עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
(14,042)	(9,007)	10,112	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו לפעילויות) שוטפות לפני שינוי</u>			
2,720	(49,901)	(8,581)	במלאי בניינים בהקמה
<u>ירידה במלאי בניינים בהקמה</u>			
1,660	3,395	159	
<u>מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו לפעילויות) שוטפות</u>			
4,380	(46,506)	(8,422)	

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור ג'.

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

2016	2017	2018
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים - מפעילויות השקעה :

6,451	4,516	(397)	ירידה (עליה) בפקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
(303)	(159)	(3,006)	רכישת רכוש קבוע
(1,750)	(1,619)	(894)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
-	36,000	-	תמורה מממוש נדל"ן להשקעה
69,112	(85,222)	(44,192)	קבלת (מתן) הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות, נטו
73,510	(46,484)	(48,489)	מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו לפעילויות) השקעה

תזרימי מזומנים - מפעילויות מימון :

26,256	-	-	הנפקת מניות
88,437	113,795	78,618	הנפקת אגרות חוב
(143,061)	(36,328)	(47,141)	פירעון אגרות חוב
1,746	41,885	30,000	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
(31,229)	(15,000)	(978)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
9,917	-	(8,857)	קבלת (פירעון) הלוואות מבעלי עניין
(47,934)	104,352	51,642	מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו לפעילויות) מימון
29,956	11,362	(5,269)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים לשנה
7,500	37,456	48,818	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
37,456	48,818	43,549	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2016	2017	2018
	אלפי ש"ח	

נספח א' - פעולות שלא במזומן

-	-	35,700	דיבידנד מחברת בת
419	-	-	השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

15,708	20,315	22,852	מזומנים ששולמו במשך השנה עבור ריבית :
18	36	-	מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור ריבית :

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 9ג' 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. התאמה בגין יישום למפרע של שינוי מדיניות חשבונאית

בהתאם לעדכון הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי לגבי היוון עלויות אשראי בקשר עם נכסים בגינם העברת השליטה ללקוח מתקיימת לאורך זמן, שינתה הקבוצה את מדיניותה החשבונאית בדבר היוון עלויות אשראי, כך שעלויות האשראי יהוונו לנכס עד למועד בו הנכס כשיר למכירה. בהתאם להוראות הוועדה, המדיניות החשבונאית החדשה עדיפה, מכיוון שהיוון עלויות אשראי עד למועד בו הנכס כשיר למכירה (המועד בו ניתן לשווק את הנכס לראשונה) משקף בצורה נאותה יותר את הנכסים ואת הרווחיות הגולמית ועלויות המימון. שינוי המדיניות נעשה בדרך של יישום למפרע.

להלן השפעת ההתאמה למפרע בגין שינוי המדיניות החשבונאית על סעיפי הדוח על המצב הכספי:

ליום 1 בינואר 2016			ליום 31 בדצמבר 2016			ליום 31 בדצמבר 2017		
כמדווח	השפעת		כמדווח	השפעת		כמדווח	השפעת	
בדוחות	ההתאמה	כפי שדווח	בדוחות	ההתאמה	כפי שדווח	בדוחות	ההתאמה	כפי שדווח
כספיים	למפרע	בעבר	כספיים	למפרע	בעבר	כספיים	למפרע	בעבר
אלה	אלפי ש"ח		אלה	אלפי ש"ח		אלה	אלפי ש"ח	
33,396	(22,354)	55,750	56,298	(21,235)	77,533	181,434	(14,381)	195,815
126,379	(22,354)	148,733	183,579	(21,235)	204,814	304,665	(14,381)	319,046

נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות

הון

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

ג. התאמה בגין יישום למפרע של שינוי מדיניות חשבונאית (המשך)

להלן השפעת ההתאמה למפרע בגין שינוי המדיניות החשבונאית על סעיפי הרווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017		
כמדווח	השפעת	כפי שדווח	כמדווח	השפעת	כפי שדווח
בדוחות	ההתאמה	בעבר	בדוחות	ההתאמה	בעבר
כספיים	למפרע		כספיים	למפרע	
אלה	אלפי ש"ח		אלה	אלפי ש"ח	
25,342	1,119	24,223	114,918	6,854	108,064
30,299	1,119	29,180	121,731	6,854	114,877

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו

רווח נקי וכולל לשנה

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

ד. יתרת המזומנים ושווי המזומנים המיוחסת לתאגיד עצמו כחברה אם (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

ליום 31 בדצמבר 2017			ליום 31 בדצמבר 2018			
סה"כ	לא צמוד נושא ריבית אלפי ש"ח	לא צמוד	סה"כ	לא צמוד נושא ריבית אלפי ש"ח	לא צמוד	
48,818	1,264	47,554	43,549	1,710	41,839	מזומנים ושווי מזומנים
2,621	2,621	-	3,018	3,018	-	מזומנים מוגבלים ומיועדים
<u>51,439</u>	<u>3,885</u>	<u>47,554</u>	<u>46,567</u>	<u>4,728</u>	<u>41,839</u>	

ה. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לתאגיד עצמו כחברה אם (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. פירוט ההשקעות המהותיות בקבוצות הנכסים הפיננסיים בהתאם ל- IFRS 9 המיוחסים לחברה האם :

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
48,818	43,549	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד :
2,621	3,018	מזומנים ושווי מזומנים
		מזומנים מוגבלים ומיועדים
429	164	נכסים פיננסיים בעלות מופחתת :
333	111	לקוחות והכנסות לקבל
		חייבים ויתרות חובה
52,201	46,842	

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

ה. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לתאגיד עצמו כחברה אם (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

2. מועדי המימוש החזויים של ההשקעות המהותיות לפי קבוצת המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- IFRS 9 המיוחסים לחברה האם :

ליום 31 בדצמבר 2018						
עד שנה	משנה עד	עד 3 שנים	עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-5 שנים עד 5 שנים	סה"כ
אלפי ש"ח						
43,549	-	-	-	-	-	43,549
3,018	-	-	-	-	-	3,018
164	-	-	-	-	-	164
111	-	-	-	-	-	111
46,842	-	-	-	-	-	46,842

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות מוגבלים ומיועדים
לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר 2017						
עד שנה	משנה עד	עד 3 שנים	עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-5 שנים עד 5 שנים	סה"כ
אלפי ש"ח						
48,818	-	-	-	-	-	48,818
2,621	-	-	-	-	-	2,621
429	-	-	-	-	-	429
333	-	-	-	-	-	333
52,201	-	-	-	-	-	52,201

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות מוגבלים ומיועדים
לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה

ו. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לתאגיד עצמו כחברה אם (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. התחייבויות המיוחסות לחברה האם

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
49,179	78,201	אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
300,635	333,655	אגרות חוב
9,262	-	צדדים קשורים
809	302	ספקים ונותני שירותים
19,118	29,496	זכאים ויתרות זכות
379,003	441,654	

2. לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה ראה ביאור 19 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 מהווים (כולל תשלומי ריבית):

ליום 31 בדצמבר 2018

סה"כ תזרים מזומנים צפוי	שנה חמישית ואילך	שנה שנייה 3-4 שנים	עד שנה	ערך בספרים	
אלפי ש"ח					
91,795	1,146	77,166	6,572	6,911	78,201
384,775	30,992	149,226	109,638	94,919	333,655
-	-	-	-	-	-
302	-	-	-	302	302
29,496	132	-	-	29,364	29,496
506,368	32,270	226,392	116,210	131,496	441,654

אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות
פיננסיים
אגרות חוב
צדדים קשורים
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר 2017

סה"כ תזרים מזומנים צפוי	שנה חמישית ואילך	שנה שנייה 3-4 שנים	עד שנה	ערך בספרים	
אלפי ש"ח					
79,417	-	55,000	7,500	16,917	49,179
346,781	39,706	154,745	89,306	63,024	300,635
9,262	-	-	-	9,262	9,262
809	-	-	-	809	809
19,118	74	-	-	19,044	19,118
455,387	39,780	209,745	96,806	109,056	379,003

אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות
פיננסיים
אגרות חוב
צדדים קשורים
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

מידע נוסף

ו. 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 2016-2018 :

2016 - 25%

2017 - 24%

2018 - 23%

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, 2018 מחושבות לפי שיעור המס החדש.

3. שומות מס המיוחסות לחברה האם

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2014.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

ז. גילוי בדבר מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה האם (המשך)

4. המס התיאורטי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
4,473	10,008	9,251
25%	24%	23%
(1,118)	(2,402)	(2,128)
1,309	-	(1,328)
(184)	(88)	(60)
-	(734)	-
199	193	-
278	(164)	(275)
484	(3,195)	(3,791)

רווח לפני מסים על ההכנסה
ולפני חלק החברה ברווחי חברות בנות, נטו
שיעור המס

המס התיאורטי

מסים שנים קודמות
הוצאות לא מוכרות
הכנסות החייבות שיעורי מס שונים
שינוי בשיעורי המס
הפרשי עיתוי ואחרות

מסים על ההכנסה בדוח רווח או הפסד

ח. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

א. יתרות מהותיות עם חברות מוחזקות

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
(*) 170,475	253,904
430,179	533,340
600,654	787,244

יתרות בגין חברות מאוחדות

הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות, נטו

סה"כ

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור ג'.

ב. עסקאות עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
10,098	12,990	15,990
18,385	20,495	23,271

הכנסות דמי ניהול

הכנסות מימון, נטו

ט. לפרטים נוספים ראה ביאור 20' וביאור 9' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018 המצורפים לדוח זה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

פרטים נוספים על התאגיד

כתובת: רח' הארבעה 30, תל אביב 6473926 (מגדלי הארבעה, בנין דרומי, קומה 32)

טלפון: 03 - 6081936

פקסימיליה: 03 - 6952958

כתובת דואר אלקטרוני: office@hagag-group.co.il

מועד הדו"ח: 31 בדצמבר 2018

מועד פרסום הדוח: 24 במרץ 2019

תקנה 8ב: הערכות שווי

לפרטים ראה סעיף 3.2 לדו"ח הדירקטוריון המצורף לדו"ח זה.

תקנה 10א': תמצית דו"חות על הרווח הכולל לפי רבעונים

סה"כ	רבעון IV	רבעון III אלפי ש"ח	רבעון II	רבעון I	
187,662 (72,543)	49,583 (18,057)	33,403 (*) (14,007)	44,101 (*) (14,337)	60,575 (*) (26,142)	הכנסות עלות המכר
115,119	31,526	19,396	29,764	34,433	רווח גולמי
76,887 (3,487) (25,175) 804	(1,410) (163) (4,133) -	(1,397) (1,671) (4,879) 120	6,425 (814) (6,370) 801	73,269 (839) (9,793) (117)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות אחרות, נטו
164,148	25,820	11,569	29,806	96,953	רווח מפעולות רגילות
(15,751) 4,742	(3,554) 3,073	(*) (4,322) 299	(*) (3,988) 782	(*) (3,887) 588	הוצאות מימון הכנסות מימון
153,139 (232)	25,339 439	7,546 (182)	26,600 (111)	93,654 (378)	רווח לאחר מימון חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברה בשליטה משותפת
152,907 (38,018)	25,778 (9,188)	7,364 (*) (2,286)	26,489 (*) (5,006)	93,276 (*) (21,538)	רווח לפני מסים על הכנסה מסים על הכנסה
114,889 -	16,590 -	5,078 -	21,483 -	71,738 -	רווח נקי לתקופה רווח כולל אחר
114,889	16,590	5,078	21,483	71,738	רווח נקי וכולל לתקופה

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים, ראה ביאור 2כא' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018 המצורפים לדוח זה.

תקנה 10ג': שימוש בתמורת ניירות הערך

ביום 13 באוגוסט 2018 השלימה החברה הנפקה, על פי דוח הצעת מדף מיום 9 באוגוסט 2018 (להלן: "דו"ח הצעת המדף"), של 84,343,000 אגרות חוב (סדרה ח'), בתמורה כוללת ברוטו של 80,125,850 ש"ח (סכום נטו של כ-78,825,000 ש"ח). בהתאם לאמור בסעיף 11.2 לדו"ח הצעת המדף, תמורת ההנפקה נטו של אגרות חוב (סדרה ח') של החברה תשמש את החברה לפעילותה, לרבות התקשרות בעסקאות חדשות, ככל שתהיינה, כפי שיקבע מעת לעת על ידי הנהלת החברה, כאשר נכון למועד זה, סך של כ-5.5 מיליון ש"ח שימש להשלמת הרכישה של פרויקט בת ים וסך של כ-38.5 מיליון ש"ח שימש לפרעון חלקי של קרן וריבית אגרות חוב נוספות של החברה.

כל זמן שלא נעשה בה שימוש, תמורת ההנפקה או יתרתה תושקע "בהשקעות מותרות" [כהגדרת מונח זה בסעיף 17 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ח')] אשר צורך לדו"ח הצעת המדף] וזאת על פי שיקול דעתה של החברה.

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 לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	יתרת הלוואות לחברה בדוח הכספי לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)	תנאי ההלוואות	שונות
קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ (להלן: "חגי' מגדלי הארבעה") [מוחזקות על ידי קבוצת חגי' אחזקות הארבעה בע"מ, חברה בת של החברה (להלן: "חגי' אחזקות הארבעה")]	מניה רגילה	1,000	0.01	בספרי חגי' אחזקות הארבעה - 36,459	100% (שיעור ההחזקה של חגי' אחזקות הארבעה)	4,418	בשנת 2018, נשאה היתרה ריבית שנתית קבועה, לא צמודה, בשיעור של 2.61% בהתאם לשיעור הריבית על פי סעיף 3 לפקודת מס הכנסה.	החברה ערבה להתחייבויות חגי' מגדלי הארבעה כלפי בנק שהעמיד לה מימון לבניית המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה.
קבוצת חגי' סומייל בע"מ (להלן: "חגי' סומייל") ¹	מניה רגילה	100	0.01	51,907	100%	60,200	ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן בתוספת 12% לשנה.	החברה ערבה להתחייבויות חגי' סומייל כלפי צד ג' שהעמיד לה מימון.
קבוצת חגי' סלמה בע"מ (להלן: "חגי' סלמה") ²	מניה רגילה	100	0.01	(4,385)	100%	85,867	ריבית שנתית קבועה בשיעור 6%, לא צמודה.	החברה ערבה להתחייבויות חגי' סלמה כלפי הבנק שהעמיד לה מימון.
קבוצת חגי' נכסים מניבים בע"מ (להלן: "נכסים מניבים")	מניה רגילה	100	0.01	5,576	100%	112,579	ריבית שנתית קבועה בשיעור 5.1%, לא צמודה (הזהה לריבית של אגרות החוב סדרה ז') בתוספת עמלת עלויות ההנפקה בסך של 0.5%.	-

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 6.7.2.4.1.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה.

שם החברה	סוג המניה	מספר המניות על ידי החברה	שווי נקוב של מניה	ערכה בדוח הכספי הנפרד של התאגיד לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	יתרת הלוואות לחברה בדוח הכספי לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)	תנאי הלוואות	שונות
קבוצת חגי' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ (להלן: "ייעוץ וניהול פרויקטים")	מניה רגילה	100	0.01	33,824	100%	72,493	ריבית שנתית קבועה לא צמודה בשיעור של 6.25%.	-
קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "התחדשות עירונית")	מניה רגילה	100	0.01	(818)	100%	49,463	בשנת 2018, נשאה היתרה ריבית שנתית קבועה, לא צמודה, בשיעור של 2.61%, בהתאם לשיעור הריבית על פי סעיף 3 לפקודת מס הכנסה	-
מלון רגינסי ירושלים בע"מ (להלן: "רג'נסי")	מניה רגילה	380,288,490	ללא ערך נקוב	125,148	100%	113,696	בשנת 2018, נשאה היתרה הפרשי הצמדה בלבד.	החברה ערבה להתחייבויות רגינסי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של רגינסי

יצוין כי בתנאי הלוואות שהועמדו על ידי החברה לתאגידים בשליטתה לא נקבע מועד פירעון, למעט הלוואת הבעלים שניתנה לחברת נכסים מניבים אשר תישא תנאי פירעון זהים לאלו של אגרות החוב (סדרה ז'), בכפוף לאמור בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז').

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 מהותיות 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 מחברה קשורה בשנת הדוח	הכנסות (הוצאות) ריבית לאחר תאריך הדוח
חגי' מגדלי הארבעה	8,551	-	35,700	-	930	208	(41)	(10)
חגי' סומייל	9,450	-	-	-	4,656	1,164	4,460	1,115
חגי' סומייל 122	(1,197)	-	-	-	276	69	951	238
חגי' סלמה	(1,859)	-	-	-	3,168	792	4,663	1,166
נכסים מניבים	2,420	-	-	-	-	-	6,160	1,540
ניהול נכסים מניבים 35	(2,109)	-	-	-	3,360	840	220	55
ייעוץ וניהול פרויקטים	42,836	-	-	-	2,796	699	4,136	1,034
התחדשות עירונית	(1,174)	-	-	-	804	201	1,210	302
רגינסי	48,253	-	-	-	³ 7,376	1,844	1,392	758

תקנה 20: מסחר בבורסה

לפרטים אודות ניירות הערך שהונפקו על ידי החברה בתקופת הדוח ונרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ראה תקנה 10 ג' לעיל.

³ כולל 387 אלפי ש"ח ששולמו לחברה על-ידי הד מאסטר, המוחזקת בשיעור של 50% על-ידי רגינסי, כחלק מההתקשרות בין החברות.

א. תגמולים לנושאי משרה בכירה שניתנו בשנת הדיווח והוכרו בדוחותיהם 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 שכינהו בקבוצה באותה עת (הנתונים אינם כוללים מע"מ, ככל שרלוונטי):

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)							תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)		
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקות בהון התאגיד	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	החזר הוצאות	עמלה	אחר - גמול דירקטורים	ריבית	דמי שכירות	אחר
עידו חגי' (באמצעות י.ע.י.ל. שיווק יחידות קרקע בע"מ, הנמצאת בבעלותו ובשליטתו) (להלן: "חברת עידו") ⁴	מנכ"ל החברה (משמש גם כמנכ"ל רגנסי).	היקף מתן שירותי המנכ"ל לחברה אינו פוחת מ-50% וכפי הנדרש לתפקיד ⁵	31.18% ⁶	-	2,926	-	1,236	-	-	-	-	-	19
שאול שלום ⁷	סמנכ"ל הנדסה	100%	-	860	-	-	-	1	-	-	-	-	137
ארתור לשינסקי ⁸	סמנכ"ל כספים	100%	-	705	-	-	-	3	-	-	-	-	81
אלעד חגי' ⁹	מנכ"ל התחדשות עירונית	100%	-	-	-	-	600	1	-	-	-	-	91
יהודה עובד ¹⁰	סמנכ"ל שיווק	100%	-	525	-	-	-	-	-	-	-	-	-

⁴ 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 17.2.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

⁵ 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 רגנסי.

⁶ מר עידו חגי' נחשב כמחזיק במניות החברה יחד עם אחיו, מר יצחק חגי' ויחד עם עדן גאיה יזמות בע"מ הנמצאת בבעלות האחים חגי', וביחד מניותיהם בחברה מהוות כ-70% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה.

⁷ בתמורה לכהונתו, זכאי מר שאול שלום, לגמול חודשי (הכולל שכר, הפרשות סוציאליות, קרן השתלמות, רכב, דמי החזקת רכב, טלפון וחניה) שעלותו הכוללת מסתכמת נכון למועד הדוח לסך של כ-83 אלף ש"ח. בנוסף, מר שלום זכאי להחזרי הוצאות שיוצאו על ידו מתוקף תפקידו בקבוצה (בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם) ול-21 ימי חופשה בשנה. בנוסף יצוין כי למר שלום ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והוא נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה.

⁸ בתמורה לכהונתו, זכאי מר ארתור לשינסקי, לגמול חודשי (הכולל שכר, הפרשות סוציאליות, קרן השתלמות, רכב, דמי החזקת רכב וחניה) שעלותו הכוללת הסתכמה נכון למועד הדוח לסך של כ-65.5 אלף ש"ח (יצוין כי החל מיום 1 בינואר 2019, ולאחר שניתן לכך אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, הועלתה העלות האמורה לסך של כ-71 אלף ש"ח). בנוסף, מר לשינסקי זכאי להחזרי הוצאות שיוצאו על ידו מתוקף תפקידו בקבוצה (בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם) ול-20 ימי חופשה בשנה. בנוסף יצוין כי למר לשינסקי ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והוא נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה.

⁹ בתמורה לכהונתו, זכאי מר אלעד חגי' (שהינו בן דודם של האחים חגי') לגמול חודשי קבוע (כנגד חשבונות) שעלותו הכוללת (הלוקחת בחשבון גם עלות לסינג לרכב, חניה והוצאות דלק) מסתכמת נכון למועד זה לסך של כ-57.5 אלפי ש"ח. בנוסף, מר אלעד חגי' זכאי להחזרי הוצאות שיוצאו על ידו מתוקף תפקידו בקבוצה (בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם) 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, כאשר המענק האמור לא יעלה בכל מקרה על סך של 1,200 אלפי ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ. בנוסף יצוין כי למר אלעד חגי' ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והוא נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה.

¹⁰ בתמורה לכהונתו, החל מיום 1 באוקטובר 2017, זכאי מר יהודה עובד (בן דודם של האחים חגי'), לגמול חודשי (הכולל שכר, קרן השתלמות וזכויות סוציאליות) שעלותו הכוללת מסתכמת לסך של כ-44 אלפי ש"ח. בנוסף, מר עובד זכאי להחזרי הוצאות שיוצאו על ידו מתוקף תפקידו בקבוצה (בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם) ול-20 ימי חופשה בשנה. בנוסף יצוין כי למר עובד ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והוא נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה.

ב. תגמולים לבעלי ענין שניתנו בשנת הדיווח והוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה

בשנת 2018, שולם על ידי החברה (לרבות חברות בנות של החברה) שכר טרחה בסך של כ-1,279 אלפי ש"ח, והחזר הוצאות בסך של כ-213 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 6.18.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה.

בנוסף לאמור לעיל, יצוין כי גמול הדירקטורים הכולל ששולם על ידי החברה בשנת 2018 לכלל חברי הדירקטוריון שהיו זכאים לגמול כאמור, הסתכם לסך של כ-865 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.

תקנה 21א: השליטה בתאגיד

האחים יצחק ועידו חגי', הנחשבים כמחזיקים יחד (בין במישרין, בין באמצעות חברות בשליטתם, ובין באמצעות עדן-גאיה יזמות בע"מ, הנמצאת בשליטתם המשותפת), מכוח פעולתם בעצה אחת ביחס להחזקותיהם בחברה, בסך כולל של 39,345,680 מניות החברה, המהוות כ-70% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה¹¹, הינם בעלי השליטה בחברה (להלן ביחד: **"בעלי השליטה"**). יצוין כי מר יצחק חגי' מכהן כדירקטור בחברה, ומר עידו חגי' מכהן הן כדירקטור והן כמנכ"ל החברה.

האחים חגי' העניקו במועד רכישת השליטה בחברה על ידם, יום 19 בדצמבר 2010 (להלן: **"המועד הקובע"**) זכות הצטרפות למר יגאל ויינשטיין (וכן למר חן בוכניק, אולם הלה כבר מכר את כל מניותיו בחברה) שהינו שותפו של מר יצחק חגי' במשרד עוה"ד (כהגדרתו לעיל) (ואשר רכש אף הוא ממניות החברה במועד הקובע), במסגרתה יהיה רשאי מר ויינשטיין להצטרף למכירות של מניות החברה שתבוצענה על ידי האחים חגי' מחוץ לבורסה (כשזכות זו תחול רק ביחס למניות החברה שהוחזקו על ידו במועד הקובע וביחס למניות המימוש שנבעו ממימוש כתבי אופציה שהקצתה לו 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 למר ויינשטיין 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 שמר ויינשטיין יוסיף להימנות על השותפים במשרד עוה"ד, החברה תראה בו, לעניין כל הוראה רלוונטית בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: **"חוק החברות"**) כמי מטעם של האחים חגי' ו/או כמי שהינו בעל עניין אישי בהתקשרויות החברה עם האחים חגי', ולהיפך.

¹¹ 19,467,841 מניות מוחזקות על ידי מר יצחק חגי', במישרין ובאמצעות חברות בשליטתו; 15,657,517 מניות מוחזקות על ידי מר עידו חגי', במישרין ובאמצעות חברות בשליטתו; ו-23,718 מניות מוחזקות על ידי עדן-גאיה יזמות בע"מ.

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 2018 או במועד מאוחר לסוף שנת 2018 ועד למועד פרסום דו"ח זה או שהן עדיין בתוקף במועד דו"ח זה:

מס'	האורגנים שאישור 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 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 2020. לפרטים אודות תיקון תנאי ההתקשרות ראה ס"ק 13 לטבלה זו.	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 במקרקעי פרויקט הארבעה, הקמת חלק החברה במגדל הדרומי והקמת מרתפי המגדל הצפוני. כמו כן אישור חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי: (א) מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 9 לחוק הערבות, התשכ"ז-1967, במידה והאחים חגי' יאלצו לשלם סכומים כלשהם מכוח הערבות שלעיל, אזי הם ישופו לאתגר על ידי החברה בגין סכומים אלה ובכלל זה בגין הוצאות משפט סבירות שבהן יישאו, אם וככל שיישאו, כתוצאה, במישרין ו/או בעקיפין, מהעמדת הערבות הנ"ל לטובת החברה; (ב) במידה והאחים חגי' יבקשו להשתחרר מהערבות, מתחייבת החברה לשחררם מהערבות ובלבד שההודעה על כך תימסר על ידי האחים חגי' לחברה לפחות 30 יום מראש.	האחים חגי' הינם צד להתקשרות המזכה 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 העניין) 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 המזכה האמורה.	
5	ועדת ביקורת ודירקטוריון רגינסי ביום 10 ביולי 2012, וזאת בהתאם	אישור צירופם של האחים ליאור ואחיקם כהן, לקבוצת הרכישה בפרויקט רסיטל אותו מארגנת רגינסי (הנמנית בעצמה על חברי הקבוצה).	לאחים כהן היו במועד ההתקשרות קשרים עסקיים מהותיים עם האחים חגי'.	

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
	לסעיפים 1(4) ו-1(5) לתקנות ההקלות			
6	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה בימים 8 ביולי 2012 ו-14 באוגוסט 2012, אסיפה כללית ביום 22 באוגוסט 2012	מערך התקשרויות, אשר הרלוונטיות מביניהן נכון למועד זה כוללות את השתתפות חברת עידו בהוצאות החברה, וזאת לאור העובדה שלאחים חגי' עדיין נותרה פעילות פרטית (בה החלו בטרם הפכו לבעלי השליטה בחברה) שבגינה נדרשת חברת עידו לסיועם של חלק מעובדי החברה ורג'נסי. 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 רג'נסי בגין העסקת העובדים האמורים. סך ההשתתפות עומד כיום על 18 אלפי ש"ח לחודש ¹² . 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).	חברה בשליטת עידו חגי' הינה צד להתקשרות.	ראה דו"ח מיידי מתקן מיום 14 באוגוסט 2012, מס' אסמכתא 2012-01-210627.
7	ועדת תגמול של רג'נסי ביום 20 בינואר 2013, ועדת ביקורת ודירקטוריון רג'נסי בימים 21 בנובמבר 2012 ו-20 בינואר 2013, אסיפה כללית של רג'נסי ביום 29 בינואר 2013	מערך התקשרויות, אשר הרלוונטיות מביניהן נכון למועד זה כוללות את ההתקשרויות הבאות: א. העברת אנשי שיווק שהיו מועסקים (לרבות כנגד חשבונית) אצל חברת עידו, להיות מועסקים (לרבות כנגד חשבונית) על ידי רג'נסי, רטרואקטיבית ליום 1 באוגוסט 2012 (יצוין כי החל מחודש נובמבר 2018 מועסקים משווקי הקבוצה על ידי החברה). במקביל מעניקים העובדים האמורים משירותיהם גם לחברת עידו, כשבגין שירותי השיווק המוענקים לה, משלמת חברת עידו עמלות שיווק בשיעור של 0.3% מעלות כל יחידה המשווקת עבורה. ב. התקשרות לפיה רג'נסי 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 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, כמפורט לעיל. ג. החזר הוצאות למר יצחק חגי', חבר דירקטוריון רג'נסי, בגין תרומתו לפיתוח העסקי של רג'נסי, עד לסך של 100 אלפי ש"ח בשנה. ההוצאות יוחזרו למר יצחק חגי' בכפוף לאישורן על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון רג'נסי (לרבות רטרואקטיבית) כנגד המצאת חשבוניות כדין.	האחים חגי', חברות בשליטתם וקרוביהם הינם צד להתקשרויות כפי שפורט לעיל.	ראה דו"ח מיידי שפרסמה רג'נסי ביום 29 בינואר 2013, מס' אסמכתא 2013-01-024615.
8	ועדת ביקורת ודירקטוריון	העמדת ערבות (ללא תמורה) על ידי האחים חגי' לצורך הבטחת התחייבויות חגי'	האחים חגי' הינם צד להתקשרות המזכה	ראה דו"ח מיידי מיום 2 בדצמבר

הסכום האמור הוערך בהתאם להיקף הפעילות הפרטית של האחים חגי' כפי שהייתה במועד האישור ובהתאם להערכה לגבי המשך היקף הסתייעותם של פעילות זאת של האחים חגי' 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 24 במרץ 2019 דנו חברי ועדת הביקורת (בכובעה גם כוועדת התגמול) בגובה דמי ההשתתפות אותם משלמת חברת עידו לחברה ואישורו להגדיל את סכום ההשתתפות לסך של 19 אלף ש"ח בחודש וזאת בנוסף לסך של 11 אלף ש"ח בגין נשיאה ב-50% מעלות העסקתה הכוללת של מנהלת קשרי לקוחות, וסך של כ-5 אלפי ש"ח בגין נשיאה של יעיל בחלק מהוצאות המשרד בשיעור השווה לשיעור אותו מהווה סך השטח במשרדי החברה. כן שולם על ידי יעיל לחברה, באופן חד פעמי, בגין שימוש במשרדי החברה שנעשה על ידי עובדי יעיל בפרק זמן של כ-10 חודשים, סך נוסף, של כ-38 אלף ש"ח.

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
	החברה ביום 13 בנובמבר 2013 (ההחלטות נכנסו לתוקף ביום 1 בדצמבר 2013) וזאת בהתאם לתקנה 21(2) לתקנות ההקלות	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 מיידי של האשראי נבחנות גם למול האחים חגי'. יצוין כי הערבות חלה גם ביחס לתוספת להסכם הליווי שנחתמה ביום 11 בינואר 2016.	האמורה.	2013, מס' אסמכתא 2013-01-211029.
9	ועדת ביקורת ודירקטוריון רגינסי ביום 20 בפברואר 2014 (ההחלטות נכנסה לתוקף ביום 23 בפברואר 2014) וזאת בהתאם לתקנה 21(2) 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 33ב. 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 המזכה האמורה.	ראה דו"ח מיידי שפרסמה רגינסי ביום 24 בפברואר 2014, מס' אסמכתא 2014-01-045292.
10	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 31 במאי 2015, וזאת בהתאם לתקנה 21(2) לתקנות ההקלות	התקשרות בעסקה לפיה יצחק חגי' ועידו חגי', יהיו רשאים (בין במישרין ובין 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. בהתאם לאמור בסעיף 275(1א) לחוק החברות, אישרו חברי ועדת הביקורת של החברה כי ההתקשרות תהא לתקופה של 6 שנים מיום אישורה, קרי עד ליום 31 במאי 2021.	האחים חגי' הינם צד להתקשרות המזכה האמורה.	ראה דוח מיידי מיום 1 ביוני 2015 מס' אסמכתא: 2015-01-036069
11	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 16 במרץ 2016 וזאת בהתאם להוראת תקנה 51(5) לתקנות ההקלות.	התקשרות רגינסי, עם חברה פרטית בבעלות מלאה של האחים אחיקס וליאור כהן (להלן בס"ק זה: " האחים כהן ") להם כאמור קשרים עסקיים עם יצחק ועידו חגי', 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 רגינסי אישרו את ההתקשרות ביום 30 בדצמבר 2015. שיתוף הפעולה מתבצע באמצעות קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ, שמימשה אופציה לרכישת המקרקעין האמורים, כאשר כ-75% מהונה מוחזקים על ידי רגינסי 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 חגי' כבעלי עניין אישי בהתקשרות החברה עם האחים כהן, וזאת על אף שקשריהם העסקיים עם האחים כהן התמעטו ביחס להיקף הקשרים בין הצדדים במועד בו ראתה החברה לראשונה באחים חגי' כבעלי עניין אישי בהתקשרות החברה עם האחים כהן.	ראה דו"ח מיידי מיום 17 במרץ 2016, מס' אסמכתא 2016-01-008397.
12	ועדת ביקורת ודירקטוריון רגינסי ביום 21 באפריל 2016 וזאת בהתאם להוראות תקנה 21(2) לתקנות ההקלות	העמדת 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-12.4 מיליון ש"ח.	ה"ה יצחק חגי' ועידו יהודה חגי', בעלי השליטה בחברה, הינם צד להתקשרות המזכה האמורה.	

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
13	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 16 ביוני 2016 והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 14 באוגוסט 2016	מערך התקשרויות, אשר הרלוונטיות מביניהן נכון למועד זה הינה 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 ידי 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 שהיו נהוגות במועד ההחלטה. בהתאם לקביעת ועדת הביקורת מיום 16 ביוני 2016 ההתקשרות האמורה עם משרד עוה"ד, תבוא לידי סיום ביום 31 בדצמבר 2022.	מר יצחק חגי' הינו השותף הראשי במשרד עוה"ד, אשר הינו מוטב על פי ההתקשרות האמורה.	ראה דו"ח זימון אסיפה משלים מיום 7 באוגוסט 2016, מס' אסמכתא: 2016-01-099019.
14	ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 16 במרץ 2017 וביום 26 באוקטובר 2017 וזאת בהתאם לתקנה 1(4) לתקנות ההקלות	ועדת הביקורת (בכובעה כוועדת התגמול של החברה) ודירקטוריון החברה אישרו, את העסקתו של מר בנצי סמיט, גיסם של האחים חגי', 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 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.	מר סמיט הינו גיסם של האחים יצחק ועידו חגי'	
15	ועדת הביקורת ודירקטוריון 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 27 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 חשבונות כדן (ההתקשרות הינה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2020).	האחים חגי' הינם מוטבים על פי ההתקשרויות האמורות.	לפרטים ראה דיווח מידי מיום 22 בנובמבר 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-103330.
16	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 30 במאי 2018	התקשרות במסגרתה תוכל החברה לשכור חניות לעובדי החברה, בחניון מגדלי הארבעה, אשר בעלי השליטה החברה, ה"ה יצחק ועידו חגי', הינם מבעליו. ההתקשרות סווגה כהתקשרות לא חריגה עם בעלי השליטה.	האחים חגי' הינם צד להתקשרות האמורה.	
17	ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 9 באוגוסט 2018	התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה קבוצתית ובפוליסות עתידיות, עד ליום 31 ביולי 2021 וכן הכללת הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים (לרבות האחים חגי') בפוליסות האמורות.	האחים חגי' נמנים על המוטבים על פי ההתקשרויות האמורות.	לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 9 באוגוסט 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-075450
18	ועדת הביקורת/התגמול ודירקטוריון החברה ביום 24 ביוני 2018, אסיפה כללית ביום 4 באוקטובר 2018 ואסיפת המשך ביום 24 באוקטובר 2018	מערך התקשרויות, אשר הרלוונטיות מביניהן נכון למועד זה כוללות את ההתקשרויות הבאות: א. חידוש התקשרות בהסכם ניהול עם חברה בשליטת מר עידו חגי', מבעלי השליטה בחברה, המכהן גם כדירקטור בחברה (להלן: " חברת עידו " ו-" עידו "), בהתאמה) לצורך קבלת שירותי מנכ"ל על ידי עידו, בהיקף משרה שלא יפחת מ-50% (ו-90% לקבוצה כולה, כשלעניין זה יצוין כי עידו משמש גם כמנכ"ל רג'נסי) וכפי הנדרש לתפקיד. ההתקשרות אושרה רטרואקטיבית החל מיום 1 באוגוסט 2018 [אז הסתיימה התקשרות דומה עם חברת עידו (להלן: " ההתקשרות הקודמת ")], כאשר עידו הוסיף להעמיד לחברה שירותי מנכ"ל גם לאחר מועד פקיעת ההתקשרות הקודמת] ועד ליום 31 ביולי 2021. בתמורה להעמדת שירותי הניהול תשלם החברה לחברת עידו תשלום חודשי בסך של 103,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדן וצמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2018 (התמורה כוללת דמי שימוש בסימן המסחרי "H" הנמצא בבעלות חברה בשליטת מר עידו חגי'). בנוסף, תהיה זכאית חברת עידו: (א) כל זמן שההתקשרות בתוקף - למענק שנתי בשיעור של 4% מהרווח השנתי של החברה לצורך המענק (כפי שהוגדר במסגרת ההתקשרות), אשר	האחים חגי' וקרוביהם הינם צד להתקשרות האמורה.	לפרטים נוספים ראה דיווחים מידי מיום 29 באוגוסט 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-082449, ומיום 16 באוקטובר 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-097041

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
		גובהו המקסימאלי נקבע לסך של 1.85 מיליון ש"ח (למעט ביחס לשנת 2018), בתוספת מע"מ, כאשר הוסף להתקשרות תנאי סף לתשלום המענק, שלא היה קיים בהתקשרות הקודמת, והוא קיומו של רווח לפני מיסים בדוחותיה הכספיים של החברה שעל בסיסם מחושב המענק המשקף תשואה של 6.5% על ההון העצמי של החברה (בנטרול זכויות מיעוט) (להלן: "תנאי הסף") ; (ב) לאחר שההתקשרות תסתיים - למענק בשיעור של 4% מ"הרווח" לפני מיסים (כפי שהוגדר במסגרת ההתקשרות) שינבע לחברה מפרויקטים מתקדמים (כפי שהוגדרו במסגרת ההתקשרות), כפי שיעלה מדוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים השנתיים של החברה שיפורסמו בגין השנה בה תסתיים ההתקשרות החדשה ובגין 3 השנים שלאחר מכן (להלן: "תקופת ההשתתפות"), בתוספת מע"מ כדין, וזאת בהתאם למנגנון שהוגדר בהסכם. יצוין כי המענק שישולם לחברת עידו בתקופת ההשתתפות לא יעלה על 1.85 מיליון ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ ועל סך כולל של 7.4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ לכל תקופת ההשתתפות (הסכומים צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2018) ותשלומו יהיה כפוף להתקיימות תנאי הסף. 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. ב. מתן התחייבות לשיפוי לה"ה יצחק חגי' ועידו חגי', בעלי השליטה בחברה, אשר תהא בתוקף רטרואקטיבית החל מיום 1 באוגוסט 2018 ועד ליום 31 ביולי 2021 ; ג. חידוש התקשרות לקבלת שירותים בתפקיד מנהלת פרויקטים (בעיקר בתחום הליווי הבנקאי) מהגב' כנרת סמיט, אחותם של האחים יצחק ועידו חגי', בתמורה לסך חודשי של כ-25 אלף ש"ח בתוספת מע"מ לחודש, לחניה במשרדי החברה ולכל ההטבות אשר ניתנות על ידי החברה לנותני השירותים המועסקים על ידי החברה דרך קבע, וזאת רטרואקטיבית החל מיום 1 באוגוסט 2018 ועד ליום 31 ביולי 2021 (כשלכל אחד מהצדדים להתקשרות הזכות להביאה לידי סיום בכל עת, בהודעה מוקדמת בת 30 יום מראש).		

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה והיות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
עסקאות אחרות				
1	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.	
2	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 15 ביוני 2015	צירופה של בת דודתם של יצחק ועידו חגי' 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 לכך, שכל עוד ימנו החברה והקרובה על חברי קבוצת הרכישה, הרי שהחברה והקרובה (כמו גם יתר חברי קבוצת הרכישה) צפויים לחתום ולהיות צד להתקשרויות והסכמים שונים (לרבות הסכמים עם ספקים ונותני שירותים, הסכמים עם רשויות וכיו"ב) הנוגעים לפרויקט, שהתחייבויות, זכויות, הוצאות, הכנסות, תשלומים וחובים מסוגים שונים בצדם. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו כי כל עוד לא תהיינה זכויות והתחייבויות החברה הנגזרות מהתקשרויות וההסכמים אלו שונות באופן מהותי מהתחייבויות וזכויות הקרובה שתגורנה מהתקשרויות והסכמים אלו, בשים לב לחלקם היחסי בפרויקט, הרי שלא יידרש אישור נוסף של מוסדות החברה להתקשרות החברה בהסכמים כאמור.	עניינם האישי של האחים חגי' בהתקשרות נובע מהיות בת דודתם צד לה	ראה דוח מידי מיום 16 ביוני 2015 מס' אסמכתא : -01-2015 048933
3	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 ענין אישי, את התקשרות החברה בהסכם הלואה עם האחים כהן, אשר העמידו לחברה הלואה 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 הלואה אותה העמידה לה רגינסי (לפרטים ראה סעיף 6.10.1.3 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.	
4	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, כשיעור 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 בהן 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	
5	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.	
6	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 7 באוגוסט 2016, ביום 15 במרץ 2017 וביום 27	אישור העסקת מר נעים מינור, שהינו בנו של בן דודם של האחים חגי', בעלי השליטה בחברה, כמשווק בחברה (לאחר שבעבר עבד במחלקת הטלמיטינג ומחלקת הליווי הבנקאי של החברה). תנאיו של העובד דומים למשווקים אחרים בחברה - אשר זכאים לגמול קבוע וכן עמלות מכירה בגין מכירת כל	עניינם האישי של האחים חגי' בהתקשרויות נובע מהיות בן דודם צד להן	

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
	בינואר 2019	יחידה ו/או נכס אשר ימכרו על ידי החברה או חברות קשורות של החברה כתוצאה מעבודתם הישירה והבלעדית של אותו המשווק בסך השווה ל-0.3% ממחיר הנכס המשווק, ממנה יקוזזו הסכומים ששולמו לאותו המשווק בגין עלות השכר הקבוע. ההתקשרות (הן אישורה לראשונה והן עדכונה מחודש ינואר 2019) אושרו כעסקאות לא חריגות.		
7	ועדת 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). תנאי התגמול שלו מתוארים בה"ש 9 לעיל.	עניינם האישי של האחים חגי' בהתקשרויות נובע מהיות מר אלעד חגי', בן דודם, צד להן	
8	ועדת 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.	מר יהודה עובד, שהינו צד להתקשרות האמורה, הינו בן דודם של האחים חגי'.	
9	ועדת 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 תהווה 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.	
10	ועדת ודירקטוריון החברה ביום 24 בינואר 2018	אישור התקשרות במסגרתה תשכור ח.א. הורייזן מרקטינג בע"מ (ש-50% מהונה מוחזקים על ידי החברה ואשר עוסקת בתחום התיווך) 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. יצוין כי נכון למועד זה, ההתקשרות כבר אינה בתוקף.	חברה בשליטת האחים חגי' הינה 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	
38.77%	19,467,841	מניות	יצחק חגי'י
31.18%	15,657,517	מניות	עידו חגי'י
0.05%	23,718	מניות	עדן-גאיה יזמות בע"מ*
8.36%	4,196,604	מניות	ילין לפידות - ניהול קרנות נאמנות בע"מ
-	4,470,246	אג"ח (סדרה ה)	ילין לפידות - ניהול קרנות נאמנות בע"מ
-	8,809,895	אג"ח (סדרה ו)	ילין לפידות - ניהול קרנות נאמנות בע"מ
-	19,530,819	אג"ח (סדרה ז)	ילין לפידות - ניהול קרנות נאמנות בע"מ
	19,418,000	אג"ח (סדרה ח)	ילין לפידות - ניהול קרנות נאמנות בע"מ

* חברה שליטתה משותפת של יצחק חגי'י ועידו חגי'י, כ"א 50%, באמצעות חברות בבעלותם.

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	צפריר הולצבלט (דח"צ)	לימור בלדב (דח"צ)
מספר זיהוי:	024464372	000792036	032004301	024850406	056755051	028511285
תאריך לידה:	09/12/1969	18/10/1942	10/10/1974	12/02/1970	9/11/1960	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	לוי אשכול 14 גבעת שמואל	השיטה 17, כפר נטר
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תחילת כהונה:	28/02/2011	12/01/2012	09/12/2010	31/07/2014	30/11/2018	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	לא	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 בפריקטים 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 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	רוה"ח, בוגר חשבונאות וכלכלה אוניברסיטת בר אילן	עו"ד. בוגרת תואר ראשון במשפטים – LLB, המכללה האקדמית נתניה.
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	עורך דין שותף במשרד חג'ג', בוכניק, ויינשטיין ושות' ועוסק בייזום קבוצות רכישה ופריקטים בנדל"ן, עיסוק בפעילות נדל"ן בחו"ל	יו"ר דירקטוריון רג'נסי, חבר ועדת השקעות ועדת אשראי עמיתים במנורה מבטחים ביטוח בע"מ, מתן ייעוץ בנושאי מימון ונדל"ן.	מנכ"ל החברה ורג'נסי ועוסק בייזום קבוצות רכישה ופריקטים בנדל"ן, עיסוק בפעילות נדל"ן בחו"ל	שותף ובעלים, עזרא יהודה-רוזנבלום- יעוץ, בקרה וניהול סיכונים. לשעבר שותף בשיף, הזנפרץ ושות' - יעוץ בקרה וניהול סיכונים	דירקטור בחברות שונות	עו"ד עצמאית בתחום המסחרי. קודם לכך שותפה במשרד עורכי רן צינור 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.

שם:	יצחק חגי'ר	צבי גרינוולד יו"ר הדירקטוריון	יהודה עידו חגי'ר (מכהן גם כמנכ"ל החברה)	דורון רוזנבלום	צפריר הולצבלט (דח"צ)	לימור בלדב (דח"צ)
תאגידים בהם משמש כדירקטור:	רג'נסי, הד מאסטר, יהלרומה אחזקות בע"מ, עדן גאיה יזמות בע"מ, קבוצת חגי'ר מגדלי הארבעה בע"מ, קבוצת חגי'ר סומייל בע"מ, קבוצת חגי'ר התחדשות עירונית בע"מ, רטשילד 84 בע"מ, יצחק חגי'ר חברת עורכי דין, יצחק חגי'ר אחזקות בע"מ, קבוצת חגי'ר אחזקות הארבעה בע"מ, קבוצת חגי'ר ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ, קבוצת חגי'ר סומייל 122 בע"מ, קבוצת חגי'ר סומייל ייעוץ בע"מ, קבוצת חגי'ר סלמה בע"מ, קבוצת חגי'ר סלמה ייעוץ בע"מ, י.ע. חגי'ר בע"מ, קבוצת חגי'ר מרינה הרצליה בע"מ, קבוצת חגי'ר לב תל-אביב בע"מ, קבוצת חגי'ר נכסים מניבים בע"מ וקבוצת חגי'ר נכסים מניבים 35א בע"מ, קבוצת חגי'ר נכסים מניבים 33א בע"מ, קבוצת חגי'ר יפו בע"מ, חגי'ר אירופה דיוולופמנט צ.ש. בע"מ וכן חברות פרטיות בשליטתו (בנפרד ובשליטה משותפת עם אחיו, מר עידו חגי'ר).	רג'נסי, צבי גרינוולד ניהול ייעוץ ויזום בע"מ	רג'נסי, חגי'ר מגדלי הארבעה, דירקטור ומנכ"ל בהד מאסטר, עדן גאיה יזמות בע"מ, י.ע.ל. פיקוח ניהול ויזום פרויקטים בע"מ, יעיל שיווק יחידות קרקע בע"מ, קבוצת חגי'ר ייעוץ וניהול נכסים בע"מ, קבוצת חגי'ר סומייל בע"מ, קבוצת חגי'ר התחדשות עירונית בע"מ, ברגרואין רזידנטאל בע"מ, ברגוריאן בנימין בע"מ, צוקי ארסוף בע"מ, עידויס גרופ בע"מ, חגי'ר כהן השקעות בע"מ, קבוצת חגי'ר אחזקות הארבעה בע"מ, קבוצת חגי'ר ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ, קבוצת חגי'ר סומייל 122 בע"מ, קבוצת חגי'ר סומייל ייעוץ בע"מ, קבוצת חגי'ר סלמה בע"מ, קבוצת חגי'ר סלמה בע"מ, קבוצת חגי'ר מרינה הרצליה בע"מ, קבוצת חגי'ר לב תל-אביב בע"מ, קבוצת חגי'ר נכסים מניבים בע"מ וקבוצת חגי'ר נכסים מניבים 35א בע"מ, קבוצת חגי'ר נכסים מניבים 33א בע"מ, קבוצת חגי'ר יפו בע"מ וכן חברות פרטיות בשליטתו (בנפרד ובשליטה משותפת עם אחיו, מר יצחק חגי'ר).	אי. אי. ישראל-איגוד מבקרים פנימיים בישראל בע"מ	ש. שלמה ביטוח חברה לביטוח בע"מ, צפריר הולצבלט שרותי ניהול ויעוץ בע"מ, הכשרת הישוב בישראל 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'ר, מכהן כדירקטור וכמנכ"ל החברה (השניים הינם בעלי השליטה בחברה).	לא	כן, אחיו, מר יצחק חגי'ר, מכהן כדירקטור בחברה (השניים הינם בעלי השליטה בחברה).	לא	לא	לא
האם הינו דירקטור שהחברה רואה כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות:	לא	כן	לא	כן	כן	לא

תקנה 26א': נושאי משרה בכירה של התאגיד

שם:	דנה גוטסמן-ארליך	ארתור לשינסקי	שאול 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 וברג'נסי	סמנכ"ל כספים בחברה וברג'נסי ואחראי על סיכוני השוק של החברה.	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	רואה חשבון, בוגר תואר ראשון במשפטים L.L.B מטעם הקריה האקדמית קריית אונו; בוגר מנהל עסקים וחשבונאות B.A. מטעם המסלול האקדמי המכללה למנהל.	B.sc בהנדסה אזרחית משנת 1999, אוניברסיטת יהודה ושומרון באריאל	בוגר תואר ראשון B.A במנהל עסקים במכללה האקדמית נתניה	רואה חשבון. בוגר 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 וברג'נסי. 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	חשב הקבוצה. מבקר ויועץ פיננסי לחברות טכנולוגיה וחברות פרויקטים, סומך חייקין KPMG. חשב ומנהל כספים, פרוטיאה בהר (דיור 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 אריאל שרון 4, גבעתיים.
משרד קדרון ושות' - רחוב המסגר 9, תל אביב-יפו.

תקנה 29: החלטות אסיפה כללית

ביום 4 באוקטובר 2018 התקיימה אסיפה כללית שנתית של החברה וביום 24 באוקטובר 2018 התקיימה אסיפת המשך, בהן אושרו ההתקשרויות הבאות:

א. חידוש התקשרות בהסכם ניהול עם חברה בשליטת מר עידו חגיג', מבעלי השליטה בחברה, המכהן גם כדירקטור בחברה, לצורך קבלת שירותי מנכ"ל על ידי עידו. לפרטים נוספים ראה תקנה 22 לעיל;

ב. מתן התחייבות לשיפוי לה"ה יצחק חגיג' ועידו חגיג', בעלי השליטה בחברה;

ג. חידוש התקשרות לקבלת שירותים בתפקיד מנהלת פרויקטים (בעיקר בתחום הליווי הבנקאי) מהגב' כנרת סמיט, אחותם של האחים יצחק ועידו חגיג';

ד. מינוי מר צפירי הולצבלט כדירקטור חיצוני בחברה.

ה. מתן התחייבות לפטור ושיפוי למר הולצבלט;

ו. חידוש כהונתם של חברי הדירקטוריון (שאינם דח"צים);

ז. מינויים מחדש של רואי החשבון המבקרים של החברה (משרד עמית חלפון ומשרד קדרון ושות').

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 חגיג' הינם בתוקף עד ליום 31 ביולי 2021) ובנוסף לכלל חברי הדירקטוריון ונושאי המשרה, ניתנו כתבי פטור שהינם בתוקף (כתבי הפטור שניתנו לאחים חגיג' 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 2019.

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), ביום 22 בנובמבר 2017 (מס' אסמכתא 103330-01-2017), ביום 9 באוגוסט 2018, מס' אסמכתא: 075450-01-2018 וביום 29 באוגוסט 2018, מס' אסמכתא 082449-01-2018.

שם החותם:

תפקידו:

צבי גרינוולד

יו"ר הדירקטוריון

עידו חגיג'

מנכ"ל החברה

נחתם ביום 24 במרץ 2019

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 בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידע סבירה של בטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהתאגיד מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות המנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלו.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

1. מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים אשר התאגיד רואה אותם כמהותיים לדיווח הכספי. רכיבי הבקרה הפנימית שזוהו הינם: (א) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (ב) בקורות על תהליך מלאי - בחינת ירידת ערך והיוון עלויות; (ג) בקורות על תהליך נדל"ן להשקעה - בחינת שווי הוגן (ד) בקורות על תהליך הכרה בהכנסה בגין מכירת מלאי בניינים בהקמה.

2. מיפוי ותיעוד הבקורות הקיימות בתאגיד אשר נועדו לתת מענה לסיכונים הדיווח והגילוי, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקורות וניתוח פערי הבקרה הקיימים, תיקון ליקויים בתכנון הבקרה ובחינת קיומן של בקורות מפצות.

3. הערכת אפקטיביות התפקוד של בקורות המפתח.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר, 2018 הינה אפקטיבית.

1. הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1) לתקנות:

הצהרת מנהל כללי

אני, עידו חגי'ג', מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של קבוצת חגי'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2018 (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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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: 24 במרץ, 2019

עידו חגי'ג', 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(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' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2018 (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 מתייחס 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 לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך 24 במרץ, 2019

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.