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

דו"ח תקופתי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

<u>תוכן עניינים</u>

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 2020

הצגת נתונים כספיים מתוך הדו"חות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה ליום 31 בדצמבר 2020

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 ותאור התפתחות עסקיה 3
6.2 תחומי הפעילות של החברה 5
6.3 עסקאות מהותיות מחוץ לבורסה ; תשקיף מדף 10
6.4 חלוקת דיבידנדים 10

חלק שני - מידע אחר

6.5 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה (באלפי ש"ח) 13
6.6 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה 16

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

6.7 תחום פעילות ארגון קבוצות רכישה 22
6.8 תחום הנדל"ן היזמי בישראל 57
6.9 תחום השקעה בהד מאסטר 76
6.10 תחום השקעה במרינה בהרצליה 82
6.11 תחום השקעה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב 87
6.12 תחום אחר 97

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

6.13 לקוחות 101
6.14 שיווק 101
6.15 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים 101
6.16 נכסים לא מוחשיים 101
6.17 הון אנושי 101
6.18 ספקים, יועצים ונותני שירותים 103
6.19 הון חוזר 104
6.20 מימון 105
6.21 מיסוי 113
6.22 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם 113
6.23 הסכמים מהותיים ; הסכמי שיתוף פעולה 114
6.24 הליכים משפטיים 114
6.25 התקשרויות מהותיות לאחר מועד הדוח 114
6.26 יעדים ואסטרטגיה עסקית 116
6.27 צפי להתפתחות בשנה הקרובה 116
6.28 גורמי סיכון 116

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: 2020
5. תאריך פרסום הדו"ח: 21 במרץ 2021
6. תיאור עסקי החברה:

6.1. <u>פעילות החברה ותאור התפתחות עסקיה</u>

6.1.1. <u>שנת התאגדות החברה וצורת ההתאגדות</u>

החברה התאגדה בישראל, לפי פקודת החברות ביום 22 באוקטובר 1950 כחברה פרטית בעירבון מוגבל בשם מפעלי אלקטרודות זיקה בע"מ. ביום 1 בפברואר 2006 שונה שם החברה לאסים 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. <u>רכישת השליטה בחברה על ידי האחים חג'ג'</u>

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

6.1.3. <u>פעילותה הנוכחית של החברה</u>

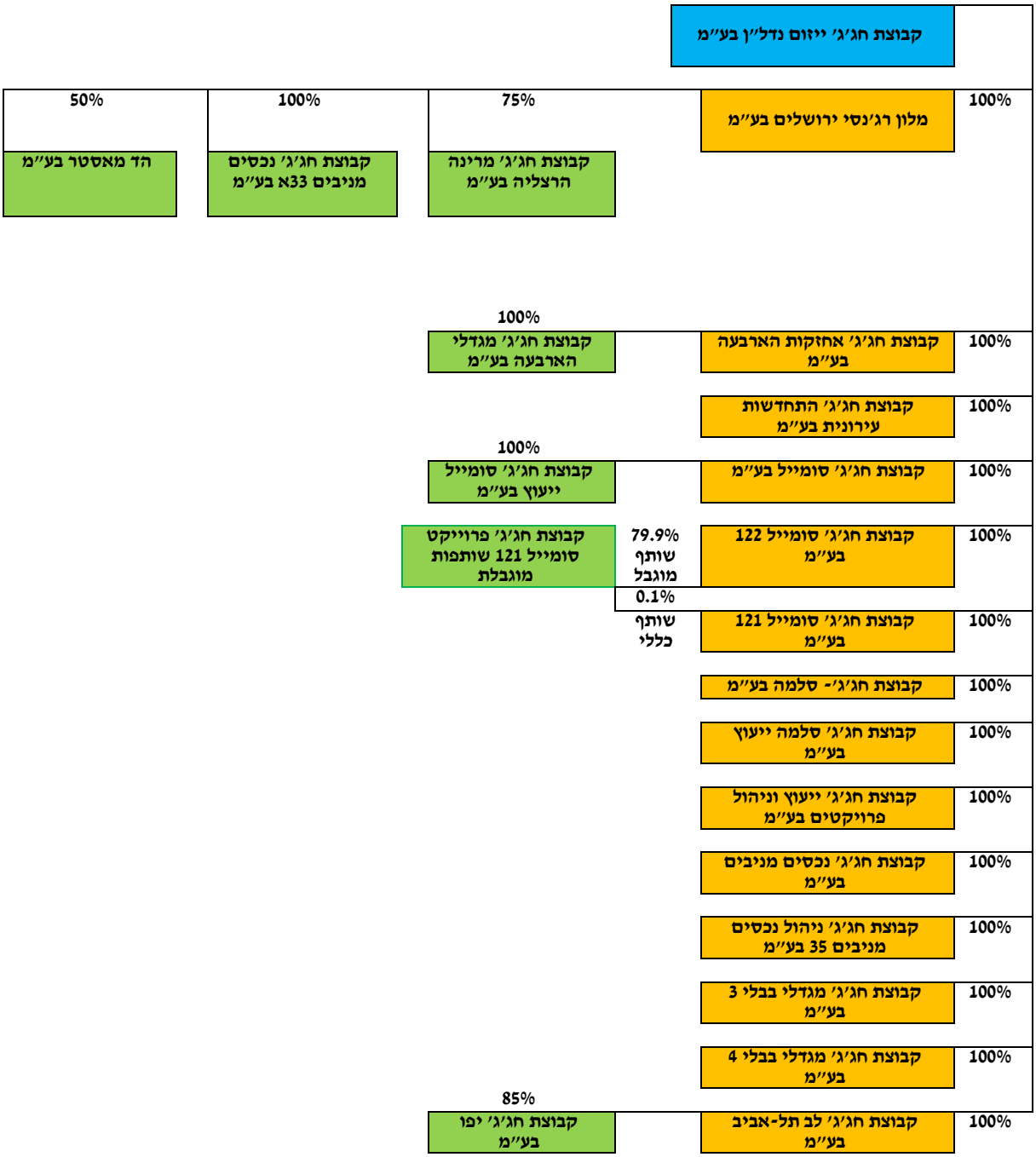
החל מיום 15 בדצמבר 2010, החלה החברה לפעול בתחום הנדל"ן בישראל, לרבות באמצעות חברות בנות ובכללן מלון רג'נסי ירושלים בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה, שעד ליום 8 בדצמבר 2019 היתה חברת אגרות חוב (להלן: "**רג'נסי**").

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, שההחלטה 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"ב[1]); (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 לשימושם האישי.

6.1.4.להלן תרשים מבנה ההחזקות הפעילות המהותיות של הקבוצה, נכון למועד פרסום הדו"ח:



6.2. תחומי הפעילות של החברה

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 ולמועד פרסום הדו"ח, עוסקת החברה, במישרין ובאמצעות חברות בנות (להלן ביחד: "**הקבוצה**"), ב-6 תחומי פעילות:

א. ארגון קבוצות רכישה

במסגרת תחום זה, מארגנות החברה ורג'נסי קבוצות רכישה ב-7 פרויקטים שונים למגורים, משרדים ומלונאות. לפרטים נוספים, ראה סעיף 6.7 להלן.

ב. תחום הייזום

במסגרת תחום זה נכללים נכון למועד הדו"ח נכסי הקבוצה כדלקמן:

(1) החזקה בזכויות הבעלות (שטרם נרשמו) במגרש 3 בשטח של כ-6,280 מ"ר, בשכונת בבלי בתל אביב, עליו ניתן לבנות פרויקט מגורים של 190-250 יחידות דיור.

(2) פעילות קבוצת חג'ג' התחדשות עירונית בע"מ (חברת הבת של החברה) בתחום התחדשות העירונית ובתחום הפינוי בינוי.

(3) פרויקט יפו (חלקה 3) שיבוצע על ידי רג'נסי (חברת הבת של החברה).

(4) החזקה במחסנים בפרויקט מגדלי הארבעה אותו יזמו קבוצת רכישה בראשות החברה (אשר בנתה את המגדל הדרומי) וקבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ, שהינה חברה נכדה הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה, בשרשור סופי, אשר בנתה את המגדל הצפוני (להלן: "**חג'ג' מגדלי הארבעה**"). כן יצוין כי בעקבות שינוי שבוצע לאחר מועד הדוח בתנאי עסקה שנחתמה בעבר למכירת שטחי המסחר במגדל הצפוני והגלריה במגדל הצפוני, בסופו של דבר חג'ג' מגדלי הארבעה לא תמכור לרוכש את שטחי הגלריה במגדל הצפוני ואלו יתווספו, החל מהרבעון הראשון לשנת 2021, לתחום "אחר". יצוין כי למועד פרסום הדו"ח, החברה וחג'ג' מגדלי הארבעה שיווקו את כלל הזכויות במגדל הדרומי והצפוני, למעט שטחי מחסנים, גלריה במגדל הצפוני כאמור, וגלריה במגדל הדרומי ושטחי הטרקלין, המוצגים בתחום "אחר".

בנוסף, בתקופת הדו"ח החזיקה בזכויות בהיקף לא מהותי במגרש 122 המוקם במתחם סומייל בתל אביב, ואולם אלו נמכרו על ידה במסגרת הליך פירוק השיתוף שהתנהל ביחס למגרש זה. לפרטים ראה סעיף 6.8 להלן.

לפרטים אודות נכסים נוספים בשכונת בבלי ובמתחם סומייל שצפויים להירכש על ידי החברה מכוח הליכים בהם זכתה החברה לאחר מועד הדו"ח ראה סעיף 6.25 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 שאושרה בשנת 2019, עתיד לכלול המגדל האמור (להלן: "**מגדל שד"ל**"), שימנה כ-40 קומות, בעיקר שטחי מגורים ומלונאות (וכן שטחי מסחר בהיקף לא מהותי). לפרטים ראה סעיף 6.9 להלן.

ד. תחום השקעה בפרויקט המרינה בהרצליה

במסגרת תחום זה, מחזיקה קבוצת חג'ג' 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 שטחים ציבוריים שישמשו את יחידות הנופש וכ-100 חניות. עם זאת, ביום 26 במאי 2019 אישרה הועדה המקומית בהרצליה את הפקדת התוכנית אותה קידמה מרינה הרצליה בכפוף לעמידה בתנאים, אשר צפויה להביא להגדלת הזכויות בפרויקט. לפרטים נוספים, לרבות לעניין עמדת ראש הוועדה המחוזית לתכנון ובניה כי התוכנית אינה תואמת את תמ"א 12/1 ראו סעיף 6.10.1.2 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 הזכויות בו נמכרו על ידי רג'נסי ושותפיה לפרויקט בחודש פברואר 2020), איינשטיין 35 ואיינשטיין 36א' (אשר החברה חתמה על הסכם למכירת זכויותיה בו בחודש ינואר 2021).
לפרטים אודות אישור תב"ע חדשה שקודמה על ידי החברה ורג'נסי (מכוח תוכנית תא/5000), אשר הביאה לגידול מהותי בזכויות הבניה בפרויקטים איינשטיין 33א', איינשטיין 35 ואיינשטיין 36א', ראה סעיף 6.11 להלן.

ו. אחר

במסגרת תחום זה, פועלת החברה להשבחת נכסי המסחר שלה באמצעות הכנסת פעילות מסחרית (בדרך כלל עם שותפים בעלי מומחיות) דוג' הפעלת מסעדות, אולמות כנסים, חדרי כושר וכו'.
בנוסף, במסגרת תחום זה פועלת החברה, באמצעות ח.א. הורייזן מרקטינג בע"מ, הנמצאת בבעלות משותפת של החברה (50%) ושל צד ג' (להלן: "**הורייזן**"), בתחום התיווך (מכירה והשכרה), בעיקר בכל הנוגע לפרויקטים של החברה ברחוב הארבעה ובמתחם איינשטיין, כאשר נכון למועד זה היקפי פעילותה זניחים.
לפרטים נוספים ראה סעיף 6.12 להלן.

להלן יובא עדכון אודות פרויקטים מהותיים לחברה בכלל תחומי פעילותה נכון ליום 31 בדצמבר 2020:

שם הפרויקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר[2]			היקף זכויות נוספות צפויות שטרם אושרו (חלק החברה) במ"ר	יתרה בספרים (במיליוני ש"ח) לפי סיווגן בדוחות			הפנייה לסעיף רלוונטי בדוח תיאור עסקי התאגיד	רווח גולמי צפוי במיליוני ש"ח מזכויות ששווגו כמלאי/ רכוש קבוע		רווחי שערוך במיליוני ש"ח שהוכרו בדוחותיה של החברה עד ליום 31 בדצמבר 2020 מזכויות ששווגו כנדל"ן להשקעה	אומדן רווח מזכויות שטרם אושרו
			מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע		מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע		הוכר	טרם הוכר		
שד"ל[3] [4]	מגורים	השקעה בחד מאסטר	2,684	3,416	-	-	15	41	-	6.9	-	לאור השלב הראשוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט.	21	-
	מלונאות		1,394	6,806	-	-	3	27	-				14	
	מסחר		31	318	-	-	2	10	-				5	
מרינה הרצליה[5]	יחידות נופש ומלונאות	מרינה הרצליה	8,653	-	[6]1,772	4,170	84	-	17	6.10	-	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט.	-	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט מזכויות נוספות פוטנציאליות.
	מסחר		-	-	-	2,531	-	-	-					
איינשטיין 33א'	מסחר	שטחי המסחר במתחם איינשטיין	-	4,400	-	-	-	71	-	6.11.6.1		-	13	-
	מגורים	קבוצת רכישה	[7]1,025	-	-	-	3	-	-	6.7.2.3.1.2 ו-6.7.2.3	2	[8]20	-	-

[2] וזאת למעט ביחס לפרויקט מרינה בו מחזיקה החברה בשרשור כ-75% ואעפ"כ כוללת הטבלה התייחסות למלוא הזכויות בפרויקט וזאת לאור העובדה שהחברה מאחדת בדוחותיה הכספיים את נתוני הפרויקט במלואם.
[3] כלל הנתונים אודות פרויקט שד"ל מוצגים בדוחותיה הכספיים של החברה כנתון בודד תחת סעיף: "השקעה בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני", וזאת לאור העובדה כי החברה מחזיקה בחברת הד מאסטר בשיעור של 50%.
[4] לעניין זכויות נוספות שנרכשו בפרויקט שד"ל לאחר תקופת הדוח, ראה סעיף 6.9.1.5 להלן.
[5] הנתונים אודות היקף הזכויות הקיימות בפרויקט ותוספת הזכויות הצפויה לא כוללים שטחי מרתפים וחניות.
[6] כולל שטחי שירות הנלווים למלון.
[7] מדובר בזכויות ל-8 יחידות דיור שהיו קיימות לחברה בפרויקט טרם אישור התב"ע מחודש ינואר 2020 וטרם שווקו. יודגש כי הנתון האמור אינו כולל זכויות למגורים נוספות בפרויקט אשר תתווספנה לחברה כתוצאה מאישור התב"ע ואשר היקפן המדויק יקבע בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 6.7.2.3.1.2(ב) לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.
[8] מדובר ברווח שצפוי להערכת החברה משיווק זכויות שהיו קיימות לחברה טרם אישור התב"ע, וטרם שווקו, בסך של כ-17 מיליון ש"ח, ומרווח נוסף בסך של כ-3 מיליון ש"ח ממכירת זכויות כאמור שכבר בוצעה. יודגש כי הרווח האמור אינו לוקח בחשבון רווח שצפוי לחברה משיווק זכויות למגורים שתתווספנה לחברה בפרויקט כתוצאה מאישור התב"ע בחודש ינואר 2020, שכן כאמור לעיל בשלב זה אין ביכולת החברה להעריך את היקף הזכויות האמורות ו/או את הרווח שינבע לה ממכירתן.

שם הפרויקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר[2]			היקף זכויות נוספות צפויות שטרם אושרו (חלק החברה) במ"ר	יתרה בספרים (במיליוני ש"ח) לפי סיווגן בדוחות			הפנייה לסעיף רלוונטי בדוח תיאור עסקי התאגיד	רווח גולמי צפוי במיליוני ש"ח מזכויות שסווגו כמלאי/ רכוש קבוע		רווחי שערוך במיליוני ש"ח שהוכרו בדוחותיה של החברה עד ליום 31 בדצמבר 2020 מזכויות שסווגו כנדל"ן להשקעה	אומדן רווח מזכויות שטרם אושרו
			מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע		מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע		הוכר	טרם הוכר		
איינשטיין 35	מסחר	שטחי המסחר במתחם איינשטיין	6,000	3,000	-	-	68	42	-	6.11.6.2	-	לאור השלב הראשוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט.	6.8	-
	מגורים	קבוצת רכישה	[9]	-	-	-	15	-	-	6.7.2.3.1.3	2	[10]3	-	-
	דמי ניהול		ל.ר	ל.ר	ל.ר	-	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ו-6.7.2.3	16	[11]48	-	-
איינשטיין 36א'[12]	מסחר	שטחי המסחר במתחם איינשטיין	-	3,280	-	-	-	55	-	6.11.6.3		- [13]	2.3	-
	מגורים	קבוצת רכישה	8,815	9,569	-	-	17	72	-	6.7.2.3.1.5	-	- [13]	62.2	-
בת- ים	מגורים	קבוצות רכישה[14]	8,200	-	-	החברה פועלת להגדלת הזכויות. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.6.2 להלן	32	-	-	6.7.6.2	-	- [15]	-	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט מזכויות נוספות פוטנציאליות.
	מסחר		360	-	-									
	משרדים		2,500	-	-									
בבלי	מגורים	יזמי	24,740	-	-	4,772	212	-	-	6.8.2.1 ו-6.8.3.3.1	-	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט.	-	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט מזכויות נוספות פוטנציאליות.
יפו- סהרון	מגורים	יזמי	14,400	-	-	1,475	37	-	-	6.8.3.3.2 ו-6.8.2.3	-	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט.	-	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט מזכויות נוספות פוטנציאליות.

[9] נכון למועד זה, כבר שווקו על ידי החברה מלוא הזכויות שהיו קיימות לה בפרויקט טרם אישור התב"ע מחודש ינואר 2020. ביחס לזכויות למגורים שהתווספו לחברה בפרויקט לאחר אישור התב"ע, נכון למועד זה לא ידוע מה יהיה היקפן המדויק והוא ייקבע בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 6.7.2.3.1.3(ב) לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

[10] מדובר ברווח ממכירת זכויות שכבר בוצעה והחברה טרם הכירה בו. יודגש כי הרווח האמור אינו לוקח בחשבון רווח שצפוי לחברה משיווק זכויות למגורים שתתווספנה לחברה בפרויקט כתוצאה מאישור התב"ע בחודש ינואר 2020, שכן כאמור לעיל בשלב זה אין ביכולת החברה להעריך את היקף הזכויות האמורות ו/או את הרווח שינבע לה ממכירתן.

[11] מתוך סכום זה זכאית החברה לסכום של כ-5 מיליון ש"ח על פי אבני הדרך המפורטים בסעיף 6.7.2.3.1.3(ג) לדוח תיאור עסקי התאגיד.

[12] כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.5 להלן, לאחר יום 31 בדצמבר 2020 התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה בפרויקט.

[13] ביום 28 בינואר 2021, התקשרה קבוצת חג'ג' ייעוץ וניהול פרויקטים בהסכם למכירת מלוא זכויותיה בפרויקט איינשטיין 36א' (הן הזכויות למגורים והן הזכויות למסחר). החברה צופה כי הרווח לפני מס שינבע לחברה כתוצאה מהעסקה יהיה מהותי, ורווח זה ייגזר מהתמורה בהפחתת היטל השבחה שעל החברה לשלם (בסכום מהותי אף הוא).

[14] כמפורט בסעיף 6.76.2 להלן, לאחר יום 31 בדצמבר 2020 התקשרה החברה בהסכם מותנה למכירת זכויות המגורים וחלק מהמסחר בפרויקט. יובהר כי ככל וההסכם האמור יושלם, ייתכן כי שיווק המשרדים בפרויקט יבוצע במתכונת של פרויקט יזמי.

[15] החברה צופה כי הרווח לפני מס שינבע לרג'נסי כתוצאה מהעסקה שתוארה בה"יש 14 לעיל, לאחר תשלום היטל השבחה, יהיה בסך של כ-22 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.6.2 להלן. לגבי הזכויות שטרם מומשו, אין ביכולת החברה להעריך בשלב זה את הרווח הגולמי הצפוי לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט. יודגש כי הערכת החברה ביחס לרווח הצפוי ממכירת זכויות רג'נסי בפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותו מותנית בכך שהעסקה שתוארה לעיל אכן תיכנס לתוקפה ובנוסף שתתקיימנה הערכות החברה ביחס להיטלים הסופיים (לרבות היטלי השבחה) שיוטלו על החברה בגין העסקה ולקבלת הזכויות מכוח הקלות שבס.

שם הפרויקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר[2]			היקף זכויות נוספות צפויות שטרם אושרו (חלק החברה) במ"ר	יתרה בספרים (במיליוני ש"ח) לפי סיווגן בדוחות			הפנייה לסעיף רלוונטי בדוח תיאור עסקי התאגיד	רווח גולמי צפוי במיליוני ש"ח מזכויות שסווגו כמלאי/ רכוש קבוע		רווחי שערוך במיליוני ש"ח שהוכרו בדוחותיה של החברה עד ליום 31 בדצמבר 2020 מזכויות שסווגו כנדל"ן להשקעה	אומדן רווח מזכויות שטרם אושרו
			מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע		מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע		הוכר	טרם הוכר		
סלמה(*)	מגורים	קבוצות רכישה/ יזמי	12,324	-	-	-	[16]110	-	-	6.7.2.3.1.4 ו-6.7.2.3	42	[17]158	-	-
	מסחר		1,036	-	-						-	[18]22		
	מלונאות		[19]	-	-						-	[19]21		
	דמי ניהול		ל.ר				ל.ר				1	5		
	דמי ייעוץ										-	לחברה אין יכולת בשלב ראשוני זה לאמוד את גובהם או עצם קבלתם של דמי הייעוץ. דמי הייעוץ תלויים בעלותו הסופית של הפרויקט ובהמשך תוקפו של הסכם הייעוץ ויתכן כי בסופו של דבר לא תהא זכאית החברה לדמי ייעוץ כלשהם בפרויקט.		
סומייל[20]	מגורים	קבוצות רכישה	8,121	-	-	6,150	132	-	-	6.7.2.3.1.1 ו-6.7.2.3	[21]124	85	-	החברה צופה כי ככל ותתווספנה לפרויקט זכויות לכ-45 יחידות דיור נוספות, יגבע לה רווח גולמי נוסף של כ-70 מיליון ש"ח בגין מכירת הזכויות הנ"ל(**)
	דמי ייעוץ[22]		ל.ר			ל.ר	ל.ר				36	[23]66	-	-

(*) הרווח הגולמי ביחס לפרויקט סלמה הינו לאחר הפרשה עתידית בגין חלק השותפים ברווח. לעניין מעבר חלק מהפרויקט לתחום הנדל"ן היזמי וחלוקת הרווחיות שתנבע לחברה בין תחום הקבוצות ובין תחום הנדל"ן היזמי ראה סעיף 6.7.2.3.1.4 להלן.

---

16 סך של 23 מיליון ש"ח מתוך יתרת המלאי הכוללת מיוחס לשטחי מגורים, מסחר ומלונאות שנמכרו וטרם נגרעו ממלאי החברה בספרים (כאשר נכון למועד הדו"ח, התקבל על ידי החברה סך של כ-5 מיליון ש"ח מתוך הסכום האמור).

17 מתוכו סך של כ-8 מיליון ש"ח בגין יחידות שנמכרו והחברה טרם הכירה בו כהכנסה בדוחותיה הכספיים.

18 מתוכו סך של כ-2 מיליון ש"ח בגין שטחי מסחר שנמכרו והחברה טרם הכירה בו כהכנסה בדוחותיה הכספיים.

19 נכון ליום 31 בדצמבר 2020 מכרה החברה שטחי מלונאות בהיקף של כ-5,000 מ"ר. הרווח הגולמי מהעסקה הנ"ל הינו כ-21 מיליון ש"ח אך החברה טרם הכירה ברווח זה בדוחותיה הכספיים.

20 לפרטים אודות שינוי מתווה אפשרי בפרויקט והשפעתו על הרווח הצפוי לחברה ראה סעיף 6.7.2.3.1.1(ב) לדו"ח זה.

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

22 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 יחידות שנמכרו (ואשר תשלומם לחג'ג' ייעוץ יתבצע, ככל שיתבצע, בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם הייעוץ), מותנים בעלות הסופית של היחידות שנמכרו לחברי הקבוצה (כולל הערכה של עלות בנייתן), כך, שככל 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. יובהר כי הערכותיה הנוכחיות של החברה באשר לדמי הייעוץ מותנות בהתממשות אומדני העלויות הנמצאים כיום בידי החברה, בהם יכול ויחול שינוי, לרבות שינוי מהותי. בנוסף לכך, הערכותיה הקיימות של החברה ביחס לדמי הייעוץ להם היא עשויה להיות זכאית מכוח זכויות שטרם נמכרו בפרויקט מותנית גם בשמירת מחירי המכירה הקיימים כיום בפרויקט ולכך שהסכם הייעוץ לא יבוטל ואולם גם במצב זה החברה מעריכה שלא תהיה לכך השפעה מהותית על הרווח של החברה בפרויקט (וזאת ככל ותתקבל הצעת החברה לתיקון הסכם הייעוץ באופן שתואר בסעיף 6.7.2.3.1.1 להלן). לפרטים אודות אפשרות העברת הפרויקט ממתווה של קבוצת רכישה למתווה יזמי ואופן השפעת שינוי כאמור על דמי הייעוץ להם זכאית החברה בגין יחידות מכורות ולא מכורות ראה סעיף 6.7.2.3.1.1(ב) להלן.

23 מתוכם סכום של כ-33 מיליון ש"ח בגין יחידות שנמכרו, כאשר על פי אבני הדרך שהתקיימו עד כה זכאית החברה מתוכם לסכום של כ-9 מיליון ש"ח. עוד לעניין דמי הייעוץ הצפויים לחברה בפרויקט סומייל – ראה ס"ק ה' להלן.

(**) 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). יובהר כי בחישוב הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט סומייל מזכויות קיימות, נכלל הרווח הצפוי בגין תוספת של 28 דירות (שכן הזכויות בגינן כבר נכללות בתב"ע המאושרת) אך לא נכלל הרווח הצפוי ממכירת 45 יחידות נוספות בפרויקט (שהזכויות בגינן תתקבלנה, ככל שתתקבלנה, מכוח הקלות כחלון, שנכון למועד זה טרם התקבלו), כאשר נכון למועד זה, התקבלה החלטת ועדה להוספת כלל 73 היחידות האמורות, בתנאים. כן יצוין כי להערכת החברה, גם במידה ויחול מעבר למתווה יזמי בפרויקט כמתואר בסעיף 6.7.2.3.1.1(ב) להלן, לא צפוי שינוי מהותי ברווחי החברה בגין הפרויקט.

יודגש, כי כלל המידע שהובא בסעיף זה לעיל מהווה 'מידע צופה פני עתיד' [כהגדרת המונח 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 (לרבות זכויות שטרם התווספו לפרויקטים) - 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 דו"חות שמאי; כי לא יחול שינוי במחירי המכירה אותם צופה החברה לקבל, לרבות מתוספת זכויות אלו (ובמידה ופרויקט סומייל יעבור למתווה יזמי וכן ביחס ליחידות בפרויקט סלמה אשר תשווקנה במתווה של פרויקט יזמי - כי מחירי המכירה יהיו גבוהים מאלה שנלקחו בחשבון במתווה הקבוצה); וכי לא יחול שינוי בשווי הדירות שתשויכנה (ככל שתשויכנה) לבעלי הזכויות הקיימות במקרקעי פרויקט איינשטיין 35 (אשר משוויין נגזר היקף דמי הניהול). 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 (בעיקר בכל הנוגע לפרויקטים היזמיים של החברה). בנוסף, מותנים הנתונים האמורים באישורי כל התב"עות הנדרשות וקבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים להגדלת הזכויות ובניית הפרויקטים במועדים הנחזים לכך על ידי החברה, בהתקשרות בהסכמי הליווי הרלבנטיים ועמידת כלל הצדדים להם בהוראותיהם, בהשלמת מכירת הזכויות בפועל ובכך שלא יחולו עיכובים בבניית הפרויקטים כך שתתממשנה הערכות החברה ביחס למשך הזמן הצפוי לבנית הפרויקטים השונים. 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.

ג. הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות הנוספות בפרויקט מרינה הרצליה, כפופות לאישור התוכנית אותה מקדמת החברה בועדה המקומית לתכנון ובניה בהרצליה (כאשר ייתכן כי תידרש לכך גם הסכמת הועדה המחוזית לתכנון ובניה), ולפיכך ייתכן כי יחול שינוי בהיקף הזכויות הנוספות, לרבות שינוי מהותי.

ד. הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות הנוספות בפרויקט יפו (חלקה 3), בפרויקט בת ים ובפרויקט בבלי 3, כפופות לאישור היתר הבניה (הכולל הקלות) על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה (הכולל הקלות), ובכפוף שלא יוגשו התנגדויות בנושא, ולפיכך ייתכן כי יחול שינוי בהיקף הזכויות הנוספות בפרויקטים אלו, לרבות שינוי מהותי.

ה. 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, תנאי השוק המוכרים לחברה לצורך הערכת העלויות הצפויות של פרויקט סומייל ובכך שהסכם הייעוץ לא יבוטל וככול וכן יבוטל – באשר לאופן בו ישפיע הדבר על דמי הייעוץ המגיעים לחברה ואחריותה בגין חריגות בפרויקט (יובהר כי ככול והמתווה של הפרויקט יהפוך למתווה יזמי, יבוטלו הסכמי הייעוץ וחלף כך רווחי החברה בפרויקט יהיו כפופים לאמור בסעיף זה להלן). כמו כן, אי הגעה להסכמות עם הבנק ביחס לתנאי האשראי במסגרת שינוי המתווה ליזמי או אי עמידת חברי קבוצת הרכישה בהסכמי המימון שנחתמו ויחתמו, בקשר עם הפרויקט או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מיידי שנקבעו בהסכמי המימון (לענין התקיימות עילות כאמור בהסכמי האשראי הקיימים עם הבנק המלווה, והמגעים המתנהלים עם הבנק בענין זה, ראה סעיף 6.7.2.3.1.1 להלן) שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו לחברי הקבוצה באופן מיידי, יכול וידחו את קבלת דמי הייעוץ על ידי חג'ג' סומייל ייעוץ. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

יודגש כי היה ופרויקט סומייל יעבור למתווה יזמי, דמי הייעוץ להם זכאית החברה מחברי קבוצה קיימים יהוו חלק מהסכומים אותם יידרשו לשלם חברי הקבוצה לחברה, כאשר רווחיות הפרויקט כולו תהא כפופה להתממשות הערכות החברה ביחס להכנסות החברה בגין הזכויות שטרם נמכרו על ידי החברה עד כה ולגידול בעלויות הפרויקט, לרבות בשל עיכובים בהשלמת הפרויקט, חריגות בניה, עלויות מימון, עליה במדד תשומות הבניה וכו'.

6.3. <u>השקעות בהון; עסקאות מהותיות מחוץ לבורסה; תשקיף מדף</u>

6.3.1. <u>השקעות בהון</u>

להלן פרטים אודות השקעות בהון החברה שבוצעו החל מיום 1 בינואר 2019:

אופן ההקצאה	זהות המשקיעים / הניצעים	מועד ההקצאה	סוג ניירות הערך שהוקצו	כמות ניירות הערך שהוקצו	התמורה ברוטו שהתקבלה (באלפי ש"ח)
הקצאה פרטית (ההקצאה כללה גם הקצאת 1,570,000 אופציות לא סחירות הניתנות למימוש למניות החברה)	משקיעים מסווגים בשליטת י.ד. מור השקעות בע"מ, חברה ציבורית שהינה בעלת ענין בחברה (להלן: "**מור**").	11.11.2019	מניות	1,570,000	סך ברוטו של 17,254,300 ש"ח המשקף תמורה ברוטו בסך של 10.99 ש"ח למניה.
מימוש אופציות לא סחירות.	משקיעים מסווגים בשליטת מור	30.11.2020	מניות	219,000	2,728,740 ש"ח, המשקפת סך של 12.46 ש"ח עבור כל מניה. יובהר כי יתרת 1,351,000 כתבי האופציה שהוקצו למשקיעים האמורים פקעו ביום 30.11.20.

6.3.2. <u>עסקאות מחוץ לבורסה</u>

בשנים 2019-2020, למעט הקצאת מניות החברה למור, שהינה בעלת ענין בחברה (כמפורט בסעיף 6.3.1 לעיל), לא בוצעו על ידי בעלי ענין בחברה עסקאות במניות החברה <u>מחוץ לבורסה</u>.

6.3.3. <u>תשקיף מדף</u>

ביום 27 במאי 2020, פרסמה החברה תשקיף מדף, הנושא תאריך 28 במאי 2020 (להלן: "**תשקיף המדף**"). תשקיף המדף כולל אפשרות להנפיק מכוחו, על פי דו"חות הצעת מדף, סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין.

6.3.4. <u>עשית שוק במניות החברה</u>

ביום 31 בינואר 2021 התקשרה החברה בהסכם עם חברת מיטב דש טרייד בע"מ (להלן: "**מיטב**"), לפיו תשמש מיטב כעושת שוק במניות החברה. ההסכם נכנס לתוקפו ביום 2 בפברואר 2021 וזאת לאחר שהתקבל אישור הבורסה לעשית שוק במניות החברה על ידי מיטב.

6.3.5. <u>הנפקת אגרות חוב להמרה</u>

ביום 1 בפברואר 2021 הנפיקה החברה 166,536,000 אגרות חוב (סדרה י'), הניתנות להמרה למניות החברה בכל יום בו מתקיים מסחר בבורסה ועד ליום 21 בדצמבר 2024, באופן המפורט להלן (יובהר כי יחסי ההמרה המקוריים הותאמו בעקבות חלוקת הדיבידנד המתוארת בסעיף 6.4.1 להלן): (1) עד ליום 31 בדצמבר 2022, כל 21.01401 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה למניה רגילה אחת של החברה; ו-(2) החל מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 21 בדצמבר 2024, אך למעט בין הימים 21 ביוני 2023 עד 30 ביוני 2023, כל 24.86165 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה למניה אחת של החברה, והכל בכפוף להתאמות כאמור בסעיף 7.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף שבתוספת הראשונה לשטר הנאמנות, אשר צורף לדוחות הצעת המדף של החברה מיום 28 בינואר 2021, מס' אסמכתא 2021-01-012609.

6.4. <u>חלוקת דיבידנדים</u>

6.4.1. החברה לא ביצעה חלוקה של דיבידנד במהלך השנתיים האחרונות, למעט חלוקת דיבידנד שבוצעה ביום 8 במרץ 2021, בסך של כ-0.23 אגורות למניה. בנוסף, נכון למועד זה, לחברה אין מדיניות חלוקת דיבידנד.

בנוסף, מכוח תוכנית רכישת מניות ואגרות חוב בהיקף כולל של עד 50 מיליון ש"ח (מתוכם 4.5 מיליון ש"ח עבור רכישת מניות) שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 16 במרץ 2020, רכשה החברה ביום 21 ביוני 2020 בבורסה 501,226 מניות החברה (במחיר משוקלל של 8.978 למניה). יובהר כי בהתאם להוראות חוק החברות, אין המניות האמורות מקנות לחברה זכויות בהון ו/או בהצבעה. כן יצוין כי מכוח התוכנית האמורה נרכשו על ידי חברה בת של החברה אגרות חוב מסדרות שונות של החברה, בהיקף כולל של כ-700 אלפי ש"ח.

6.4.2. נכון ליום 31 בדצמבר 2020, לחברה רווחים ראויים לחלוקה (בכפוף לאמור להלן) בסך של כ-355 מיליון ש"ח (ובנטרול הדיבידנד שחולק ביום 8 במרץ 2021 ובהתעלם מתוצאות הרבעון הראשון לשנת 2021 – כ-343 מיליון ש"ח).

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

הגורם שבמסגרת ההתקשרות עמו הוטלה המגבלה	מהות המגבלה
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 המתוקנן של החברה למאזן לא יפחת מ-17%[24]; (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 שערוך אשר נרשמו עד ליום 31 בדצמבר 2015 ואשר מומשו לאחר יום 1 בינואר 2016, יילקחו בחשבון לעניין סעיף זה; (ד) מגבלת רווחי השערוך, 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 המתוקנן של החברה למאזן לא יפחת מ-28%[25]; (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 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 שערוך אשר נרשמו עד ליום 31 בדצמבר 2017 ואשר מומשו לאחר יום 1 בינואר 2018, יילקחו בחשבון לעניין סעיף זה; (ד) מגבלת רווחי השערוך, כהגדרתה לעיל; (ה) מגבלת סימני האזהרה, כהגדרתה לעיל (בשינויים המחויבים); (ו) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקה, לא מתקיימת איזו מעילות הפירעון המיידי 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.
מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט')	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-345 מיליון ש"ח; (ב) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה למאזן לא יפחת מ-30%[26]; (ג) החברה לא תבצע חלוקה אם סכום החלוקה המצטבר, קרי סך כל החלוקות שבוצעו ממועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה ט') בצירוף סכום החלוקה הצפויה, במועד בו תבקש לבצע חלוקה, יעלה על 40% מהרווחים לאחר מס שנבעו לחברה (בנטרול חלק המיעוט וכולל רווח כולל אחר) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בגין התקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2019. יובהר כי רווחי והפסדי שערוך אשר נרשמו עד ליום 31 בדצמבר 2018 ואשר מומשו לאחר יום 1 בינואר 2019, יילקחו בחשבון לעניין סעיף זה; (ד) מגבלת רווחי השערוך, כהגדרתה לעיל; (ה) מגבלת סימני האזהרה, כהגדרתה לעיל (בשינויים המחויבים); (ו) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקה, לא מתקיימת איזו מעילות הפירעון המיידי המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות; (ז) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקה, החברה אינה מפרה איזו מההתחייבויות המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') בהתאם להוראות שטר הנאמנות.
מחזיקי אגרות החוב (סדרה י')	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-385 מיליון ש"ח; (ב) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה למאזן לא יפחת מ-30%[27]; (ג) החברה לא תבצע חלוקה אם סכום החלוקה המצטבר, קרי סך כל החלוקות שבוצעו ממועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה י') בצירוף סכום החלוקה הצפויה, במועד בו תבקש לבצע חלוקה, יעלה על 40% מהרווחים לאחר מס שנבעו לחברה (בנטרול חלק המיעוט וכולל רווח כולל אחר) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בגין התקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2019. יובהר כי רווחי והפסדי שערוך אשר נרשמו עד ליום 31 בדצמבר 2018 ואשר מומשו לאחר יום 1 בינואר 2019, יילקחו בחשבון לעניין סעיף זה; (ד) מגבלת רווחי השערוך, כהגדרתה לעיל; (ה) מגבלת סימני האזהרה, כהגדרתה לעיל (בשינויים המחויבים); (ו) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקה, לא מתקיימת איזו מעילות הפירעון המיידי המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות; (ז) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקה, החברה אינה מפרה איזו מההתחייבויות המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') בהתאם להוראות שטר הנאמנות; (ח) אין בחלוקה בכדי לפגוע ביכולת הפירעון של החברה את אגרות החוב (סדרה י').
גוף מוסדי עימו התקשרה הקבוצה בהסכם אשראי	החברה תהא רשאית לבצע חלוקה, רק אם: (א) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים האחרונים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו לפני למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, בניכוי סכום החלוקה, לא יפחת אל מתחת ל-375 מיליון ש"ח; (ב) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס ההון העצמי המתוקנן של

[24] "**ההון העצמי המתוקנן של החברה**"- כהגדרתו בסעיף 4.5.1 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, 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.

[25] "**ההון העצמי המתוקנן של החברה**"- כהגדרתו בסעיף 4.5.2 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, 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.

[26] "**ההון העצמי המתוקנן של החברה**"- כהגדרתו בסעיף 4.5.3 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, 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 לפני מועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע החלוקה.

[27] "**ההון העצמי המתוקנן של החברה**"- כהגדרתו בסעיף 4.5.4 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, 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 לפני מועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע החלוקה.

	החברה[28] למאזן לא יפחת מ-32.5% ; (ג) החברה לא תבצע חלוקה אם סכום החלוקה המצטבר, קרי סך כל החלוקות שבוצעו ממועד העמדת ההלוואה (09.09.2020) בצירוף סכום החלוקה הצפויה, יעלה על 40% מהרווחים שנבעו לחברה (בנטרול חלק המיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בגין התקופה שתחילתה במועד העמדת ההלוואה. יובהר כי רווחי והפסדי שערוך אשר נרשמו עד ליום 30.09.2020 ואשר מומשו לאחר מכן, יילקחו בחשבון לעניין סעיף זה; (ד) מגבלת רווחי השערוך, כהגדרתה לעיל; (ה) מגבלת סימני האזהרה, כהגדרתה לעיל (בשינויים המחויבים).

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 למועד פרסום הדו"ח, לחברה אין יכולת לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה.

28 "**ההון העצמי המתוקנן של החברה**"- פירושו ההון העצמי המאוחד של החברה על פי דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים של האחים חג'ג' 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) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי הענין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של החברה.

חלק שני - מידע אחר

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

החברה אינה רואה בזכויות למגורים הנרכשות מעת לעת על ידה או על ידי רג'נסי בפרויקטים השונים אותם הן מארגנות עבור קבוצות רכישה כחלק מתחום נדל"ן יזמי, שכן החברה ורג'נסי פועלות ותפעלנה באופן שוטף למכירת הזכויות למגורים במרבית הפרויקטים האמורים שלא כעסקה יזמית בה נמכרת היחידה כגמורה (עם מחיר סופי, מפרט, מועד מסירה מובטח וערבויות בנקאיות לפי חוק מכר), אלא בדרך של מכירת זכויותיהן במקרקעי הפרויקט לצדדים שלישיים, אשר יכנסו בנעלי החברה ורג'נסי ויצטרפו לחברי הקבוצה שאורגנו ויאורגנו על ידי החברה ורג'נסי בפרויקטים האמורים (למעשה, המדובר במעין השלמה מאוחרת של קבוצת הרכישה). יצוין כי גם וככל שהחברה ו/או רג'נסי לא תסיימנה עד למועד תחילת בניית הפרויקט 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 2020

	ארגון קבוצות רכישה	נדל"ן יזמי	הד מאסטר	מרינה הרצליה	מסחר איינשטיין	אחר	נכסים והתחייבויות שלא הוקצו	התאמות למאוחד	סה"כ
	באלפי ש"ח								
הכנסות									
הכנסות מחיצוניים	109,033	35,193	315	-	61,429	4,876	-	(315)	210,531
הכנסות בין מגזרים	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סך ההכנסות	109,033	35,193	315	-	61,429	4,876	-	(315)	210,531
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	1,684	-	1,601	-	1,860	-	-	(1,601)	3,544
עלויות									
עלויות קבועות	-	-	-	-	-	-	-	-	-
עלויות משתנות	(44,765)	(25,369)	(9)	-	(29,386)	(4,927)	-	9	(104,447)
עלויות המהוות הכנסות בתחום פעילות אחר	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סך הכל עלויות	(44,765)	(25,369)	(9)	-	(29,386)	(4,927)	-	9	(104,447)
רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה									90,229
רווח מפעולות רגילות המיוחס למיעוט									833
סך רווח מפעולות רגילות									91,062
סך נכסים	552,331	407,906	100,797	102,898	256,052	87,098	88,498	(29,615)	1,565,965
סך התחייבויות	354,020	393,793	60,235	43,109	191,919	4,390	-	(60,235)	987,231

ליום 31 בדצמבר 2019

	ארגון קבוצות רכישה	נדל"ן יזמי	הד מאסטר	מרינה הרצליה	מסחר איינשטיין	אחר	נכסים והתחייבויות שלא הוקצו	התאמות למאוחד	סה"כ
	באלפי ש"ח								
הכנסות									
הכנסות מחיצוניים	**91,869**	**32,683**	**319**	**-**	**755**	**458**	**-**	**(319)**	**125,765**
הכנסות בין מגזרים	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
סך ההכנסות	**91,869**	**32,683**	**319**	**-**	**755**	**458**	**-**	**(319)**	**125,765**
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	**7,259**	**-**	**38,331**	**-**	**10,128**	**2,439**	**-**	**(38,331)**	**19,826**
עלויות									
עלויות קבועות	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
עלויות משתנות	**(52,390)**	**(22,682)**	**(10)**	**-**	**(117)**	**(820)**	**-**	**10**	**(76,009)**
עלויות המהוות הכנסות בתחום פעילות אחר	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
סך הכל עלויות	**(52,390)**	**(22,682)**	**(10)**	**-**	**(117)**	**(820)**	**-**	**10**	**(76,009)**
רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה									**72,779**
רווח מפעולות רגילות המיוחס למיעוט									**2,859**
סך רווח מפעולות רגילות									**75,638**
סך נכסים	**547,698**	**166,986**	**93,787**	**99,508**	**255,169**	**78,397**	**85,398**	**(24,731)**	**1,302,212**
סך התחייבויות	**392,175**	**64,374**	**54,734**	**69,641**	**224,950**	**27,456**	**-**	**(54,734)**	**778,596**

ליום 31 בדצמבר 2018

	ארגון קבוצות רכישה	נדל"ן יזמי	הד מאסטר	מרינה הרצליה	מסחר איינשטיין	אחר	נכסים והתחייבויות שלא הוקצו	התאמות למאוחד	סה"כ
	באלפי ש"ח								
הכנסות									
הכנסות מחיצוניים	143,855	43,087	298	-	-	720	-	(298)	187,662
הכנסות בין מגזרים	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סך ההכנסות	143,855	43,087	298	-	-	720	-	(298)	187,662
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	-	-	(453)	-	15,988	60,899	-	453	76,887
עלויות									
עלויות קבועות	-	-	-	-	-	-	-	-	-
עלויות משתנות	(47,930)	(27,985)	(9)	(35)	(80)	-	-	9	(76,030)
עלויות המהוות הכנסות בתחום פעילות אחר	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סך הכל עלויות	(47,930)	(27,985)	(9)	(35)	(80)	-	-	9	(76,030)
רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה									164,459
הפסד מפעולות רגילות המיוחס למיעוט									(543)
סך רווח מפעולות רגילות									163,916
סך נכסים	606,773	127,788	51,161	95,388	234,653	53,440	44,282	(13,229)	1,200,256
סך התחייבויות	378,653	83,456	41,735	68,002	212,727	11,860	-	(41,735)	754,698

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.

משבר הקורונה[29]

בחודש דצמבר 2019, התפרצה בסין מגפת נגיף הקורונה (Covid19), אשר הוגדרה כבר בחודש מרץ 2020 על ידי ארגון הבריאות העולמי כפנדמיה (מגפה עולמית), לאור התפשטות הנגיף ללמעלה ממחצית ממדינות העולם. קובעי המדיניות במדינות העולם נאלצו לנקוט בצעדים חסרי תקדים על מנת למגר את המגיפה, ובכלל זאת לפעול לבידוד אזרחים ולקבוע תקנות וכללים מחמירים למניעת או להגבלת אינטראקציות בינאישיות, העלולות להגביר את ההדבקה, לרבות ביטול מרבית הטיסות המגיעות או יוצאות לאותן מדינות בהן נקבעו המגבלות האמורות. הופעת הווריאנטים החדשים בעולם דוגמת הווריאנט הבריטי, הדרום אפריקאי והברזילאי מציבים בפני מדינות העולם אתגרים וסיכונים משמעותיים בשל העובדה שהם נמצאו כיותר מדבקים[30].

בישראל, בצד היערכות החירום בבתי החולים השונים, בראשית המגיפה, נקבעה חובת כניסה לבידוד ל-14 ימים לכל השבים מחו"ל, הוטלו מגבלות על התכנסויות של מעל 10 אנשים באופן שהביא לביטול אירועי ספורט, תרבות ואחרים, הוטלו מגבלות על כניסת תושבי השטחים המועסקים במדינה וכניסת זרים, התחבורה הציבורית צומצמה, בוטלו כלל הלימודים בבתי הספר והגנים ונסגרו כלל מקומות הבילוי והפנאי. בנוסף, מקומות עבודה בשירות הציבורי עברו לעבודה במתכונת חירום באופן שרק מקומות עבודה חיוניים הורשו להמשיך בתעסוקה ומקומות עבודה פרטיים הונחו לאפשר לעובדים לעבוד מהבית ו/או להוציא עובדים לחל"ת באופן שתותר עבודה רק ל-30% מהעובדים במקום העבודה והכל לצורך עצירת התפשטות המגיפה.

להגבלות המתוארת היתה השפעה כלכלית ניכרת שבלטה במהלך הסגר הראשון, והובילה לגל ירידות בבורסות בשווקים העולמיים, לרבות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב, שמקורם באי הוודאות באשר למשך הזמן בו ניתן יהיה למגר את המגיפה ובהאטה המהותית שאחזה בענפי המשק השונים ואף השבתת ענפים דוגמת ענפי התיירות, הפנאי והבילוי, התעופה והאנרגיה (עקב הירידה בצריכת האנרגיה העולמית).

למשבר בשוק האנרגיה אף תרמה מלחמת מחירי הנפט בה פצחו סעודיה ורוסיה, אשר הביאה לירידה בת עשרות אחוזים במחירי הנפט והגז בעולם, וכפועל יוצא מכך המשבר העולמי העמיק והירידות בשווקים אף הוחרפו.

המשבר האמור הביא לגל של ניסיונות של הממשלות השונות לתמוך בשווקים, כאשר ממשלת ישראל הודיעה על מספר תוכניות תמיכה בהיקף של יותר מכ-100 מיליארד שקל, סכום המהווה כ-7% מהתל"ג. בין התוכניות שננקטו- מענקים לעצמאים ולעסקים קטנים, קרן הלוואות בערבות המדינה לעסקים גדולים, מענקי סיוע לשימור עובדים ולהחזרת עובדים למעגל העבודה, הארכת דמי האבטלה לנמצאים בחל"ת עד יוני 2021, מענק סיוע לאזרחים, ופטור ממס על משיכת כספים מקרנות השתלמות. כמו כן, בדצמבר 2020 הודיע האוצר כי הזכאות לדמי אבטלה לא תבוטל ביוני 2021, אלא כאשר האבטלה במשק תרד מתחת ל-7.5%.

עם הירידה במספר החולים החדשים במחצית השנייה של אפריל 2020, החלה הסרה של המגבלות ופתיחה מחודשת של העסקים, אך בעקבות גידול נוסף בממדי התחלואה בתחילת חודש ספטמבר 2020, הוטל סגר שני בתקופת חגי תשרי. היציאה מהסגר השני היתה הדרגתית יותר מזו שאפיינה את הסגר הראשון, כאשר ענפים מסוימים כגון ענפי המסעדנות, התיירות והתרבות כלל לא שבו לפעילות מלאה. בסוף דצמבר 2020 נכנסה מדינת ישראל לסגר שלישי אשר אופיין בהגבלות פחותות.

במקביל, בחודש דצמבר 2020, אישר משרד הבריאות בעקבות אישור ה-FDA את החיסון של חברת פייזר וישראל החלה במבצע נרחב לחיסון כלל האוכלוסייה. נכון למועד זה, ישראל מובילה בעולם את מבצע החיסונים כאשר שיעור ניכר מהאזרחים כבר התחסן. המשק שנסגר נפתח מחדש בחודש פברואר 2021 בזכות ההיענות הגבוה של אזרחי

---

[29] מתוך "סקירה כלכלית סיכום שנת 2020 ותחזית ל-2021" שפורסמה באגף הכלכלן הראשי של משרד האוצר כמידע פומבי ציבור הסקירה זמינה באתר: https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/periodic-review-17012021/he/weekly_economic_review_periodic-review-17012021.pdf

[30] מתוך "וירוס הקורונה מציג וריאנטים המשנים את "כללי המשחק" העולמיים; יש להכיר בכך, ולפעול בהתאם" שפורסמה באתר משרד הבריאות כמידע פומבי ציבור הסקירה זמינה באתר: https://www.gov.il/BlobFolder/reports/research-report-n216-coronavirus-variants/he/research-report_research-report-n216-coronavirus-variants.pdf

ישראל למבצע החיסונים. ממשלת ישראל הכריזה על מדיניות התו הירוק לפיה יזכו אזרחים בעלי תעודת מתחסן או תעודת מחלים לשורת הטבות שיובילו לפתיחת המשק, הנעת הכלכלה וחזרה לשגרה דוגמת פתיחת חדרי הכושר, פתיחת מרכזי הקניות ואירועי התרבות. לאור האמור ניכר שיפור משמעותי במדדי הכלכלה העולמיים ובפרט במדדי הכלכלה המקומית, אשר התבטא בפגיעה מצומצמת בתוצר המקומי, ביחס למדינות העולם.

בשלב זה, בשל הופעת הוריאנטים החדשים וחרף מבצע החיסונים הנרחב, לא ניתן לקבוע מועד בו תיבלם המגיפה ואין באפשרות החברה לאמוד את ההשלכות האפשריות של המשבר על פעילותה ואולם החברה מעריכה כי יתרות המזומנים שברשותה, איתנותה הפיננסית, ומצב נכסיה, עשויים לסייע לה בטווח הקצר להתמודד עם ההשפעה האפשרית של המשבר.

עם זאת, המשך ו/או התגברות התפשטות נגיף הקורונה בשל הופעת הוריאנטים החדשים, הגעתם לישראל והתפתחות וריאנט מקומי וכן המשך ו/או הרחבת המגבלות על תנועה והתקהלות בישראל ובעולם בכלל, עלולים, מטבע הדברים, להוביל להשפעה שלילית מהותית על הכלכלה העולמית בכלל ועל הכלכלה בישראל (ובכלל זאת על פעילות החברה) בפרט, ובכלל זה על התוצר המקומי, שיעורי האבטלה, שערי המט"ח והגרעון הממשלתי.

נכון למועד פרסום הדו"ח, החברה פועלת במתכונת של שגרה מלאה, ומקדמת את השיווק של הפרויקטים באמצעות ישיבות עם לקוחות פוטנציאליים במשרדי החברה. כמו כן, החברה השיבה לפעילות את העובדים בתחום המסעדנות וחדר הכושר. כן יצוין כי לאורך כל החודשים האחרונים המשיכה החברה בפעילותה השוטפת. באף אחד מן הפרויקטים בהם פועלת החברה לא הופסקו הליכי התכנון, הבניה והפיתוח בשל מגפת הקורונה וקצב התקדמות הפרויקטים בפן התכנוני נותר ללא שינוי ביחס לפעילות החברה טרם פרוץ משבר הקורונה.

לאור האמור, יודגש כי כלל המידע שיובא במסגרת דו"ח זה, לרבות המידע אודות משך הפרויקטים הצפוי, עלותם, ההכנסות והרווחיות הצפויה מהם, בכלל תחומי פעילותה השונים של החברה, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר הינו כפוף, בנוסף להסתייגויות המפורטות בכל פסקאות המצפ"ע שתפורטנה בדו"ח זה להלן, להשפעות מגפת הקורונה על תחומי פעילותה השונים של החברה. המשך ו/או התגברות התפשטות נגיף הקורונה עלולים להביא להתארכות זמן קבלת ההיתרים הנדרשים לחברה בפעילותה (וזאת עקב העובדה שמשרדי הממשלה והעיריות השונים עובדים במתכונת חירום); להתארכות זמן בניית הפרויקטים והתייקרות עלות בנייתם (בשל מחסור בחומרי הגלם וכוח האדם – בד"כ עובדים מהשטחים - הנדרשים לבניית הפרויקטים השונים); להתארכות הליכי המכירה (עקב פגיעה בביקושים) וירידת מחירי המכירה (וזאת עקב הירידה בנכסי הרוכשים, הן בשל הפגיעה בכלכלה הריאלית והן בשל הירידות בשווקים); לאפשרות החברה לגייס חוב ו/או הון הנדרש לפעילותה (לחברה תשקיף מדף בתוקף); לפגיעה בתנאי האשראים אותם תיטול החברה (לבדה או יחד עם שותפיה בפרויקטים השונים) עקב עליית ברמת הסיכון במשק; ולפגיעה בחוסנם הפיננסי של הקבלנים ויתר נותני השירותים המעניקים משירותיהם לחברה.

6.6.1 <u>הסביבה המאקרו כלכלית בישראל</u>[31]

תחום הנדל"ן בישראל מושפע ממגוון פרמטרים הנוגעים למצב המאקרו כלכלי העולמי ובישראל, לרבות שיעור הצמיחה במשק, הריבית, שערי החליפין, שכר העבודה ושיעורי האבטלה. בענין זה יצוין כי:

א. ריבית בנק ישראל נמצאת בשפל ועומדת על 0.1% בהשוואה ל- 0.25% בתקופה המקבילה אשתקד. מגמה זו דומה למגמה הכלל עולמית ועל רקע האינפלציה השלילית בשיעור של (0.7%) מינוס 0.7% בשנת 2020. הריבית הנמוכה תורמת לעלייה ברווחיות החברות, בעיקר חברות הנדל"ן והבנקים, ולגיוסים ערים בשוקי המניות ואיגרות החוב.

ב. מדינת ישראל הגיעה למשבר הקורונה בראשית שנת 2020 במצב כלכלי טוב יחסית, כאשר בשנת 2019 צמחה הכלכלה הישראלית בקצב של 3.4%. מאידך, בשל משבר הקורונה והנסיגה החדה בצריכה הפרטית שחלה בעקבותיו, התוצר המקומי גולמי בשנת 2020 התכווץ ב-2.4% - הירידה הגבוה ביותר שנמדדה בחשבונות הלאומיים מאז 1950. עם זאת, הירידה המתוארת בתוצר המקומי גולמי, מתונה ביחס להערכות מוקדמות ובהשוואה לזו העולמית.

ג. במישור הבינלאומי בוצעו הורדות ריבית לצד הרחבות מוניטריות כמותיות ע"י בנקים מרכזיים בעולם, ביניהם הפד בארה"ב שהוריד את הריבית פעמיים בחודש מרץ 2020 בשיעור כולל של 1.5% לרמה של 0.25%-0% והודיע על רכישת אג"ח ממשלתי ואג"ח חברות (לראשונה בתולדותיה) בהיקף של עד כ-750 מיליארד דולר ושל אג"ח ממשלתיות ומוניציפליות בהיקף של עד 500 מיליארד דולר ועל מתן אשראי מוזל לכ- 15 בנקים מרכזיים בעולם. הבנק המרכזי באירופה הודיע כי הוא שוקל להוריד את הריבית מ-0% למינוס 0.1% ונקט באמצעים תומכים נוספים ביניהם רכישות אג"ח ממשלתי, כאשר סך תוכנית הסיוע מגיע לכ-1.9 טריליון יורו והתוכנית הוארכה עד מרץ 2022.

ד. במהלך שנת 2020 חלו מספר התפתחויות מאקרו שליליות שעיקריהן יובאו להלן:

[31] מתוך "הסקירה השנתית – 2019" שפורסמה באתר הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ כמידע פומבי לציבור. הסקירה זמינה באתר: https://info.tase.co.il/Heb/Lists/gen_res/0133_annual_review/2019_annualreview_heb_accessible.pdf

1. הדולר והאירו נחלשו - היחלשות המשפיעה באופן שלילי על הכנסות חברות המייצאות לארה"ב ולאירופה. יצוין כי החלשות הדולר הושפעה ממדיניות הדפסת הכסף של הפד האמריקאי לצורך מימון תוכנית הסיוע הממשלתית בסך של 3 טריליון דולר (כ-16% מהתוצר) כך ששער הדולר ביחס לשקל הגיע לרמה של 3.21 ב-20 לדצמבר 2020 - הנמוך ביותר מזה 24 שנה.
2. העלייה בגירעון הממשלתי הוחרפה עקב אי הקמת ממשלה חדשה ותוכניות תמיכה רחבות היקף כך שהגירעון השנתי הגיעה בשנת 2020 לכ-13% לעומת 3.7% בשנת 2019.
3. המדד המשולב לבחינת מצב המשק שהתאפיין בעלייה בעשר השנים האחרונות החל לרדת במרץ 2020 ובאפריל ירד בכ-2.5% - הירידה החדה ביותר שנרשמה זה יותר מ-20 שנה.
4. במישור הבינלאומי: כלכלני הבנק העולמי צופים נסיגה כלכלית עולמית של כ-5% - הירידה החדה ביותר מאז מלחמת העולם.

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

פרמטרים מאקרו כלכליים: [32]	2020	2019	2018
GDP (במיליארדי ש"ח)	1,310	1,343	1,298
שיעור צמיחה שנתי ב-GDP	-2.4%	3.5%	3.4%
שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)	-4.1%	1.6%	1.4%
שיעור אינפלציה	-0.7%	0.6%	1.1%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ליום האחרון של השנה[33]	S&P – AA- Moody's – A1 Fitch – A+	S&P – AA- Moody's – A1 Fitch – A+	S&P – AA- Moody's – A1 Fitch – A+
שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר וליורו ליום האחרון של התקופה[34]	1 דולר=3.215ש"ח 1 אירו=3.9441 ש"ח	1 דולר=3.4620 ש"ח 1 אירו=3.8361 ש"ח	1 דולר=3.7480ש"ח 1 אירו=4.2916 ש"ח
מדד המחירים לצרכן (הבסיס = ממוצע 2018)	100.1	100.8	100.2
מדד מחירי תשומה בבניה למגורים (הבסיס = יולי 2011)	115.1	114.5	113.3

6.6.2 המצב הביטחוני והמדיני בישראל

למצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה ישירה על ענף הנדל"ן. החמרה במצב הבטחוני עלולה לגרום, מעבר לירידה בביקושים, גם לפגיעה בזמינות כח עבודה אצל קבלני הביצוע ובשל כך להתייקרות עלויות העבודה ובהתאם לעליה בעלויות ביצוע הפרוייקטים.

6.6.3 שינויי בשער מטבע חוץ

לשינויים בשערי מטבע חוץ, בעיקר למטבעות האירו והדולר, השלכה על ענף הנדל"ן וזאת, בין היתר, עקב השפעתם הישירה על מחירי חומרי גלם מיובאים וכן על הביקושים לדירות בקרב תושבי חוץ ששינוי בכוח הקניה (שער החליפין מול הש"ח) משפיע ישירות על היכולת שלהם לרכוש דירה בישראל. בשנת 2020 התחזק השקל מול הדולר בכ-3.5% ומול היורו בכ-1.8%[35].

6.6.4 המערכת הבנקאית[36]

א. התפרצות נגיף הקורונה, הובילה לפגיעה ניכרת בפעילות הכלכלית תוך זמן קצר יחסית. הזעזועים שפקדו את השווקים התבטאו בעלייה חדה בתשואות האג"ח וירידה במחירי המניות, לצד גידול באשראי העסקי, עקב ניצול חד של מסגרות האשראי, בעיקר בקרב העסקים הגדולים מה שהוביל לשחיקת יחסי ההון של הבנקים. בנק ישראל והפיקוח על הבנקים נקטו צעדים רבים וחשובים על מנת לנסות ולהקטין את הפגיעה בציבור, וסייעו לבנקים הישראלים באמצעות כלים רגולטורים שונים להמשיך ולתמוך בצמיחת המשק הישראלי ולמזער כמה שניתן את הפגיעה בלקוחות. צעדי הפיקוח השונים שננקטו בעקבות לקחי המשבר הגלובלי ב-2008 שכללו אימוץ של אמות מידה בין-לאומיות מתקדמות, נקיטת צעדים מיקרו ומקרו יציבותיים משלימים שהביאו לשיפור איכות ההון הכשיר והיקפו, ביזור תיק האשראי, צמצום החשיפה ללווים גדולים ולקבוצות לווים גדולות ודרישה לצבירה של

[32] אלא אם יצוין אחרת, הנתונים להלן מבוססים על נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתובת: http://www.cbs.gov.il
[33] מתוך "הסקירה השנתית – 2020" שפורסמה באתר הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ כמידע פומבי לציבור. הסקירה זמינה באתר https://info.tase.co.il/Heb/Statistics/StatRes/2020/Stat_141_Research_2020_12_379662.pdf
[34] נתוני שע"ח נלקחו מאתר בנק ישראל בכתובת: http://www.bankisrael.gov.il.
[35] הנתונים נלקחו מתוך מאתר האינטרנט של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתובת http://www.cbs.gov.il
[36] הנתונים נלקחו מאתר בנק ישראל בכתובת: http://www.bankisrael.gov.il

כרית הון אנטי-מחזורית מגזרית בגין החשיפה לשוק הדיור, הביאו לכך שערב משבר הקורונה, היקף ההון של הבנקים ואיכותו הציבו את הבנקים בנקודת פתיחה טובה להתמודדות עם המשבר.

ב. העלייה ברמת הביקושים בשנים האחרונות לדירות מגורים בישראל (אשר הביאה לעליות במחירן), יחד עם שיעורי ריבית נמוכים ברמה היסטורית (שגררו כמות גדולה יותר של רוכשים וברמות מינוף גבוהות יותר), הביאה לכך שבשנים האחרונות נרשמו ביקושי שיא למשכנתאות והמערכת הבנקאית הפכה חשופה באופן מהותי לסיכון מרכזי שנעוץ באפשרות שמחירי הדיור ירדו בחדות. לאור כך, בנק ישראל, מזה מספר שנים, קובע הוראות בנקאיות שמטרתן להפחית את מאפייני הסיכון של המשכנתאות, כאשר בין היתר נקבעו הגבלות על שיעורי המימון; הגבלות על שיעורי החזר מהכנסה ומגבלות על משקל רכיב הריבית המשתנה (אשר בוטלו לאחרונה). למגבלות האמורות השפעה על יכולתם של רוכשי דירות לרכוש נכסים, באופן אשר עלול לגרום לירידה בביקוש לדירות בישראל, ובכך להשפיע על רווחיות החברה. על אף האמור, מסתמן כי שנת 2019 שברה שיא בהיקפי המשכנתאות שנלקחו, כאשר הביקוש האמור למשכנתאות נבע מחשש מפני עליה נוספת במחירי הדירות, שיעורי הריבית הנמוכים להלוואות, תשואה נמוכה בחלופות ההשקעה והבשלת פרויקטים רבים של מחיר למשתכן בכל רחבי הארץ. בשנת 2020, עם פרוץ משבר הקורונה חלה ירידה משמעותית בהיקף המשכנתאות, אך החל מחודש מאי נצפתה התאוששות וחלה מגמת עלייה, כך שבחודש דצמבר 2020 היקף המשכנתאות עמד על 8.27 מיליארד ש"ח - הסכום הגבוה ביותר שנצפה מאוגוסט 2015. האמור הושפע משיעורי ריבית נמוכים לצד מדיניות הפיקוח על הבנקים אשר אפשרו להעמיד הלוואות לכל מטרה במשכון דירת מגורים בשיעור מימון עד 70%, חלף 50% בשגרה, הבשלת זכויות בהגרלות מחיר למשתכן שהובילו לעליית חלקן של הלוואות אלו, הירידה במדרגות מס הרכישה וביטול מגבלת הפריים במשכנתאות. גם נתון האשראי לדירות להשקעה הגיע למיליארד שקל בדצמבר 2020, הסכום הגבוה ביותר מאוגוסט 2015. היקף האשראי למשקיעים בדירות זינק בעקבות ביטול הכבדות המס של המשקיעים ביולי 2020 לצד צמצום האטרקטיביות של השקעה בנדל"ן בחו"ל.

ג. הידוק הרגולציה בכל הנוגע למתן אשראי בנקאי לא פסח גם על הצד השני למשוואה- שהינו היזמים (דוג' החברה) הנדרשים לליווי בנקאי בפרויקטים אותם הם יוזמים. גם במקרה זה, הגידול המתמשך בחשיפה של הבנקים לאשראי לדיור ולאשראי לענף הבינוי והנדל"ן, המהווה גורם סיכון למערכת הבנקאית, הביא להתערבות רגולטורית מוגברת בתחום, כאשר בין היתר מוכרות דרישות בנק ישראל מהבנקים להגדלת הלימות ההון. דרישות כאמור גורמות להקשחת התנאים להעמדת מימון כאמור, כאשר בין היתר הדבר גורם להרעה בתנאי המימון ולהארכת הליכי הליווי הבנקאי בפרויקטים בענף. הקשחה זו אף מתגברת בתקופות של האטה כלכלית, באופן אשר עלול להקשות על השגת מימון בענף הנדל"ן והבניה. הפיקוח על הבנקים, נקט במספר פעולות שיעודדו את המערכת הבנקאית להמשיך ולהעמיד אשראי לציבור ולתמוך בפעילות המשק על אף הפסדי האשראי הצפויים, ביניהם העלאת הרף העליון של אפשרות מתן האשראי לענף הנדל"ן והתשתיות, מכ-24% לכ-26%.

6.6.5 <u>שיעורי הריבית במשק</u>

לשיעור הריבית במשק השפעה משמעותית על ענף הבנייה לאור השפעתה על ריבית המשכנתאות וכפועל יוצא מכך על כלל הביקושים לדירות בשוק. בנוסף, לחברה חשיפה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל ובשיעור הריבית המקובלת בבנקים המרכזיים בישראל, המשפיעים, בין היתר, על מחירי האשראי למימון הפעילות. החל מחודש אוקטובר 2011, חלה ירידה הדרגתית בשיעור ריבית בנק ישראל, משיעור של 3.25% לשיא נמוך של 0.1%, כאשר בחודש נובמבר 2018 בנק ישראל העלה את הריבית לשיעור של 0.25% ומאז הספיק להחזיר אותה לשיעור של 0.1%.

6.6.6 <u>מדד תשומות הבניה</u>

חלק מהתחייבויות החברה כלפי מבצעי העבודות עבורה צמודות למדד תשומות הבנייה. על מנת לצמצם חשיפה לשינויים במדד, מרבית הכנסותיה של החברה צמודות למדד תשומות הבנייה. יצוין כי בשנת 2020 עלה מדד תשומות הבניה ב-0.5% בעוד שבשנת 2019 עלה מדד תשומות הבניה ב-1.1%[37].

6.6.7 <u>תחום הנדל"ן היזמי בישראל</u>

כמתואר בדו"ח זה להלן, לקבוצה, בין היתר, פעילות בתחום הנדל"ן היזמי וייזום וניהול קבוצות רכישה.
משרדי הממשלה אשר אמונים על מדיניות שוק הנדל"ן למגורים כוללים את משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון, בנוסף לרשויות התכנון והבנייה כגון, המועצה הארצית לתכנון ובנייה וועדות התכנון והבנייה המחוזיות והמקומיות. למדיניות המשרדים האמורים השפעה עמוקה על שוק הנדל"ן בכלל ועל הביקוש לדירות בפרט, המתבטאת בהיקף הבנייה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב אישור הליכי התכנון, הבנייה והרישוי של פרויקטים, מדיניות סובסידיות, מדיניות מיסוי ועוד.

[37] הנתונים המופיעים בטבלה נלקחו מאתר האינטרנט של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתובת: http://www.cbs.gov.il/hodaot2018n/04_18_040t1.pdf

בנוסף, למדיניות האמורה השפעה על מחירי הדירות באופן שעליה בזמינות הקרקעות לבניה תגרור אחריה עליה במספר הפרויקטים למגורים וכפועל יוצא מכך להגדלת היצע הדירות אל מול הביקוש להן – דבר שיוביל לירידת מחירי הדירות ולפגיעה ברווחיות החברה (כאשר ירידה בזמינות הקרקעות לבניה תביא לתוצאה ההפוכה).
בשנים האחרונות, כתגובה להלך הרוח הציבורי בקשר עם שוק הנדל"ן בישראל, אשר כלל ביקורות כנגד הממשלה על כך שאיננה עושה די בכדי לעצור את העלייה במחירי הנדל"ן ואשר הביאה לכך שידם של אזרחים רבים לרכישת דירה בישראל אינה משגת, גברה מעורבות הממשלה בשוק הנדל"ן למגורים, אשר באה לידי ביטוי באמצעות הגדלת היצע הקרקעות על ידי קיצור התהליכים הבירוקראטיים הנדרשים, פרסום מכרזים לשכירות ארוכת טווח על-ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר", פרסום תוכנית "מחיר מטרה" ופרסום מכרזים לקרקעות של רשות מקרקעי ישראל במסלול "מחיר למשתכן".
בנוסף לתוכניות האמורות, ננקטו על ידי המדינה צעדים נוספים לצינון שוק הנדל"ן, כאשר בין היתר הוטל מס שבח על מכירות דירות שבעבר היו פטורות ממס, בתנאים מסוימים והועלו שיעורי מס הרכישה לרוכשי דירות להשקעה החל משנת 2015 מ-5% לשיעור הנע בין 8%-10%. עם זאת, בשנת 2020 הוקטנו שיעורי מס הרכישה והם שבו לטווח של 5%-10%.
כלל צעדי הממשלה לבלימת העלייה במחירי הדיור נחלו הצלחה מוגבלת, שכן הגורמים שהניעו את עליית המחירים בשנים האחרונות (דוג' שיעור הריבית הנמוכה, היעדר חלופות השקעה, מחסור היסטורי במלאי יחידות דיור, העלייה בשכר הריאלי, הצפי של הציבור להמשך עליית המחירים ושינויים דמוגרפיים) לא השתנו. אמנם בשנים 2017 ו-2018 נרשמה האטה קלה במספר הדירות נמכרות ובמחירן, אולם בשנת 2019 כבר ניתן היה לראות גידול של כ- 11% בהיקף הדירות הנמכרות (חדשות ויד שניה) לעומת שנת 2018. בנוסף, על אף משבר הקורונה, ב-12 החודשים מדצמבר 2019 עד נובמבר 2020 נמכרו 38,800 דירות - עלייה של 21.3% בהשוואה ל-12 החודשים קודם לכן (דצמבר 2018 עד נובמבר 2019), שבהן נמכרו קצת פחות מ-32 אלף דירות. כמו כן, מכירות הקבלנים בחודש דצמבר 2020 הגיעו לרמת שיא של 4,500 דירות (כולל מחיר למשתכן) - הרמה הגבוהה ביותר במכירות אלו לפחות בעשרים השנים האחרונות. כמו כן, מלאי הדירות שנותרו למכירה עמד על 38,460 בסוף נובמבר 2020 לעומת 40,240 בסוף אוקטובר 2020. כל אלה מלמדים על העליות בביקושים לדירות.

6.6.8 <u>שווקים תחליפיים</u>
ליחסי הביקוש וההיצע בשווקים תחליפיים, כגון שוק דירות יד שנייה, השפעה ישירה על הביקוש וההיצע בתחום הנדל"ן למגורים. כך למשל, עליה בהיצע דירות יד שנייה למכירה תגדיל את סך הדירות המוצעות למכירה בשוק, דבר אשר יוביל לירידת מחירים בכל השוק (ולהיפך). גם שוק השכירות מהווה מוצר תחליפי לשוק יחידות הדיור למכירה. משכך יש במחירי השכירות ובשינויים בהם בכדי להשפיע על הביקושים לרכישת יחידות דיור, הן מצד רוכשי דירות לשימוש עצמי והן מצד משקיעים שדמי השכירות מהווים את התשואה על השקעתם. יצוין לענין זה כי טרם התפתח בישראל שוק שכירות משוכלל והנושא מקודם בדרכים שונות כגון מכרזי דיור להשכרה והצעת חוק "שכירות הוגנת", מה שמביא גיוון לשוק השכירות ע"י תמרוץ חברות עסקיות בכניסה לשוק זה.

6.6.9 <u>כוח אדם לבנייה וחומרי גלם</u>
לזמינות כוח האדם ו/או חומרי הגלם לבנייה השפעה על רווחיות החברה, שכן להיקפם השפעה על קצב ביצוע הפרויקטים והקמת מבנים למגורים המובילים להגדלה או הקטנה, לפי העניין, של היצע הדירות בשוק, דבר שעלול להוביל לשינויים במגמת עליית המחירים בשוק. כמו כן, מחסור משמעותי בכוח האדם ו/או חומרי הגלם לבנייה עלולים לפגוע ביכולת החברה להוציא פרויקטים אל הפועל, בשני היבטים : האחד, בשל מחסור בעובדים מיומנים ו/או עיכובים באספקת חומרי גלם הנדרשים לצורך הקמת פרויקטים בחברה בהתאם ללוחות הזמנים; השני, בשל התייקרות אפשרית בעלויות הפרויקטים, הנובע מגידול בעלויות העסקת העובדים ו/או עלויות רכישת חומרי הגלם, אשר עלולים להקשות על החברה למצוא מימון מתאים, בשל חשש הגופים הפיננסיים, מהם נוהגת החברה ליטול אשראי לצורך הקמתם, מרווחיות נמוכה.

6.6.10 <u>תחום קבוצות הרכישה</u>

6.6.10.1 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 כיזמים ; 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 קריסות של מספר קבוצות רכישה, הביאו לקיטון במספר המשקיעים בדירות בכלל, ובקרב חברי קבוצות הרכישה בפרט.

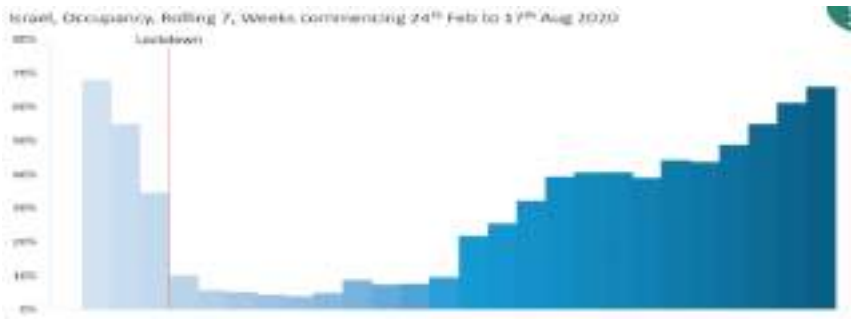
6.6.10.2 בנוסף לאמור, לאור מספר הכשלים שאירעו כאמור בשנים האחרונות בתחום קבוצות הרכישה, פעלה המדינה לחקיקת חוק שיסדיר את הפעילות במסגרת קבוצות הרכישה. טיוטת חוק בנושא אושרה על ידי ועדת השרים לענייני חקיקה ואולם הליך החקיקה הוקפא בשל הליכי הבחירות. עיקרי הצעת החוק האמורה פורטו במסגרת סעיף 6.6.3.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2018, אשר צורף לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2018, שפורסם ביום 25 במרץ 2019, מס' אסמכתא 2019-01-025825, ואשר מובא בדו"ח זה בדרך של הפניה. יודגש כי אין כל וודאות כי הצעת החוק תקודם בסופו של דבר או כי נוסח החוק הסופי שיאושר בנושא יהא זהה לנוסח הצעת החוק. כן 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 חג'ג', מבעלי השליטה בקבוצת חג'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 חג'ג', אשר יהא גורם ללא זיקה אישית או עסקית לחברה.

6.6.11 <u>ענף המלונאות</u>

ענף המלונאות בעולם נהנה בשנת 2019 משנת שיא אשר התבססה על עלייה בתיירות הכלל עולמית. חרף התחזיות לשנת 2020 ועקב משבר הקורונה הוטלו מגבלות שונות הכוללות, מניעת התקהלויות, הגבלות על תעופה אזרחית, הגבלות על כניסת תיירים ואף סגירת השמיים בישראל. ההגבלות הובילו לירידה חדה בפעילות ענף המלונאות ולסגירתו הלכה למעשה לתקופות ארוכות ותכופות במהלך השנה כך שבשנת 2020 נכנסו לישראל כ-850,000 אלף תיירים לעומת 4.5 מיליון תיירים בשנת 2019 – ירידה של 81.3%[38].

כתוצאה מפתיחת ההגבלות המתוארות לצד סגירת הגבולות ומתווה האיים הירוקים[39] התפתחה תיירות פנים ענפה אשר היטיבה עם חלק מאזורי פעילות המלונות כגון - אילת, ים המלח ואזורים בצפון, כך שנרשמה עליה מרשימה בתפוסה ובמחיר הממוצע לחדר כמתואר בתרשים (התרשים מתייחס ל-66% חדרים פעילים בתקופה שהם 49% מהמלונות) בעוד שמלונות אשר נהנים מתיירות עסקית לא רשמו עלייה בתפוסה[40].

<u>עליה בתפוסה</u>



עם תחילת מבצע החיסונים, משרד התיירות נערך עם תוכנית עבודה שתותאם לעידן הקורונה להחזרת התיירים במחצית הראשונה של שנת 2021. בהתאם להערכות STR וסקירות הקיימות בתחום, נדמה שכבר בשנת 2023 תוצאותיו הכלכליות של הענף יחזרו לרמות שחלו בשנת 2019.

---

[38] ראה דוח "סיכום שנת 2020 בתיירות" של משרד התיירות הזמין בכתובת: https://www.gov.il/he/departments/news/2020-tourism

[39] מתווה לפיו תותר כניסה לעיירות נופש דוגמת אילת או ים המלח עם הצגת בדיקת קורונה שלילית, תעודת מחלים או תעודת מתחסן.

[40] ראה Midroog "השפעת התפשטות נגיף הקורונה על ענף הנדל"ן- דוח מיוחד" מחודש נובמבר 2020 הזמין בכתובת: https://www.midroog.co.il/PublicInformation/Articles

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

6.7. תחום פעילות ארגון קבוצות רכישה

6.7.1. מידע כללי על תחום ארגון קבוצות הרכישה

6.7.1.1. מבנה תחום הפעילות

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

החשיפות המהותיות הנובעות מפעילות החברה בתחום זה נוצרות במקרים הבאים:

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

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

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

6.7.1.2. <u>שינויים בהיקף הפעילות בתחום</u>

לפרטים בעניין זה ראה סעיף 6.6 לעיל.

6.7.1.3. <u>מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות</u>

כמארגנת קבוצות רכישה, לא מוטלות נכון למועד זה על החברה מגבלות מהותיות כלשהן. עם זאת, כל זמן שהחברה נמנית על חברי הקבוצה בחלק מהפרויקטים אותם מארגנת החברה, יחולו עליה (כמו גם על יתר חברי הקבוצה) מרבית המגבלות המפורטות בסעיף 6.8.1.3 להלן.

<u>נייר עמדה מטעם הממונה על חוק המכר</u>

ביום 26 לאוגוסט 2019 הופץ נייר עמדה של הממונה על חוק המכר (להלן: "**נייר העמדה**" ו-"**הממונה**", בהתאמה), הנוגע לשאלת החלת אכיפת חוק המכר על עסקאות שאורגנו בדרך של קבוצות רכישה. ככלל, מארגני קבוצות רכישה (החברה משמשת בחלק מעסקאותיה כמארגן קבוצת רכישה), אינם כפופים להוראות חוק המכר (ובהתאם, אינם נדרשים לספק בטוחות לחברי הקבוצה ו/או לעמוד בשאר החובות הקבועים בחוק המכר) ואולם בהתאם להוראות נייר העמדה, הרחיב הממונה את המבחנים להבחנה בין מארגן ליזם (כמשמעות מונח זה בחוק המכר - על כל המשתמע מכך), אשר נקבעים לאור מערכת היחסים המשפטית שבין כלל הצדדים לפרויקט במסגרתם נבחנים, בין היתר, מידת שליטתו בפרויקט של הגורם המארגן אל מול חברי הקבוצה ושאלת הגורם הנושא בסיכונים הכלכליים של הפרויקט. נייר העמדה מציין רשימה לא סגורה של נושאים אשר יילקחו בחשבון במסגרת הבחינה האמורה, כאשר כל מקרה ייבחן לגופו, על פי כלל מאפייניו ובהתאם למהות הדברים כפי שעוצבו במסגרת אותה עסקה.

היות ונייר העמדה אינו קובע מבחנים חד משמעיים אלא איזונים נקודתיים בין שיקולים שונים, בשלב זה אין ביכולת החברה לקבוע מה תהיה מידת השפעת נייר עמדה זה על אופי פעילותה העתידית של החברה בתחום ארגון קבוצות רכישה, ואולם להערכת החברה, גם אם בשל המגבלות שיחולו תבחר החברה לבצע פרויקטים במתווה יזמי ולא קבוצות רכישה, לא תהא לכך השפעה מהותית על החברה ורווחיותה מפרויקטים אלו [על אף האמור יובהר, כי במקרה של פרויקטים במתווה יזמי, קצב התקבולים הצפוי מרוכשי הזכויות צפוי להיות איטי יותר מהקצב החזוי במתכונת של ארגון קבוצת רכישה, וזאת לאור הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. בנוסף, כיזמית, ההכרה בהכנסות הפרויקטים וכפועל יוצא מכך גם ברווחי הפרויקטים, תהיה בקצב איטי יותר שכן ההכרה על פי המדיניות החשבונאית של החברה, ביחס לפעילותה היזמית, הינה בהתאם לקצב המכירות והביצוע]. לעניין מעבר פרויקט סומייל ופרויקט סלמה (MOMA) של החברה למתווה יזמי (אשר המעבר אליו ממתווה קבוצה נעשה בתיאום מול הממונה) ראה סעיף 6.7.2.3.1.1 וסעיף 6.7.2.3.1.4, בהתאמה.

יובהר כי הערכתה זו של החברה מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על הערכות החברה לפיהן במקרה והחברה תבצע פרויקטים במתווה יזמי, אזי מחד אמנם עלויות הפרויקט יוגדלו בגין הבצ"מ, המימון ושכ"ט עו"ד בהם תידרש לשאת החברה כיזמית, כמקובל בעסקאות מסוג זה אולם מנגד במקרה כאמור, יועלו מחירי המכירה בפרויקטים באופן שיפצה על ההוצאות הנוספות כאמור. הערכותיה אלו של החברה מבוססות על כך שמחד, ההוצאות בגין הבצ"מ והמימון יהיו כפי שהחברה מעריכה נכון למועד זה ומאידך לא יחול קיטון במחירי המכירה של היחידות בפרויקטים השונים ביחס להערכת מחירן כיום.

6.7.1.4. <u>גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות</u>

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

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

6.7.1.5. <u>חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם</u>

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 הממומן ביטחון גבוה יותר באשר לשאלת השלמת הפרויקט ולפיכך מסייעת בהתקשרות חברי הקבוצה עם בנק ממומן 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 הממומן מתנה את שחרור דמי הסיחור לחברה בתנאים ואבני דרך שונים. כמו כן, בפרויקטים בהם החברה הינה חברת קבוצה ורוכשת זכויות ליחידות שונות, מימוש זכויות אלו מחייב את החברה למכור זכויות אלו ולצרף חברי קבוצה לקבוצת הרכישה. מימוש הזכויות מותנה בתנאי השוק ובאיתורם של רוכשים לזכויות אלו.

6.7.1.6. <u>תחליפים לפעילות ושינויים החלים בהם</u>

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 לליווי מלא של הפרויקט, כך שקיימת אי וודאות בקרב חברי הקבוצה בהקשר לכך (אם כי יצוין שנכון למועד זה קיימות קרנות חוץ בנקאיות ומוסדות פיננסיים אחרים אשר מעמידים אשראי חוץ בנקאי לקבוצות רכישה כך שמספר חלופות המימון גדל).

כמו כן, במרבית המקרים שיעור ההון העצמי אותו נדרש להציג חבר קבוצה כלפי הגורם הממומן גבוה משיעור ההון העצמי אותו היה נדרש להציג אותו רוכש לו היה קונה דירה מיזם.

ולבסוף, בתקופת הבניה הריבית אותה נושאת ההלוואה שנוטלים חברי הקבוצה מהבנק המלווה גבוהה בדרך כלל מהריבית אותה נושאת ההלוואה אותה נוטלים רוכשי דירות בקנותם דירה מיזם.

6.7.1.7. <u>מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו</u>

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 חג'ג' בתחום זה. כמו כן, החברה חשופה לתחרות מצד יזמים וקבלנים המשווקים שטחי מגורים, משרדים ומסחר בסמיכות למיקום הפרויקטים בהם פועלת החברה. בידי החברה אין נתונים אודות חלקה בתחום זה. עם זאת, החברה מעריכה כי היא נמנית על הגורמים המשמעותיים הפועלים בתחום ארגון קבוצות הרכישה באזור תל אביב רבתי.

6.7.2. **<u>פרטים אודות הפרויקטים בהם מעורבת החברה בתחום הפעילות נכון למועד הדוח</u>**

6.7.2.1. נכון למועד הדוח, החברה ורג'נסי מארגנות 7 פרויקטים שונים למגורים, מסחר ומלונאות, שפרטיהם יובאו להלן:

שם הפרויקט	סטטוס שיווק	סטטוס בנייה
כוכב הצפון	הושלם	בבנייה
רמת אביב ג'	הושלם	שלבי סיום בנייה
סלמה	בשיווק	בבנייה
סומייל	בשיווק	בבנייה
איינשטיין 35	הושלם הליך השיווק עבור הזכויות הראשוניות שהיו לחברה. טרם החל השיווק של הזכויות שהתווספו לחברה במסגרת אישור התב"ע.	טרם החלה הבנייה
איינשטיין 33א'	שלבי שיווק סופיים עבור הזכויות הראשוניות שהיו לחברה. טרם החל שיווק של הזכויות שהתווספו לחברה במסגרת אישור התב"ע.	טרם החלה הבנייה
איינשטיין 36א'	טרם החל שיווק של הזכויות שהתווספו לחברה במסגרת אישור התב"ע.	טרם החלה הבנייה

6.7.2.2. מלבד 7 הפרויקטים האמורים, פרויקט בת ים הינו פרויקט נוסף שנכון למועד הדוח היה מיועד להתבצע כולו במסגרת תחום קבוצות הרכישה, ואולם נכון למועד זה החברה חתמה על הסכם מותנה למכירת זכויות המגורים בפרויקט (שצפוי לכלול 187-170 יחידות דיור) וחלק משטחי המסחר בפרויקט. ככל וההסכם האמור יושלם, ייתכן כי שיווק המשרדים בפרויקט יבוצע במתכונת של פרויקט יזמי. לפרטים נוספים ראה 6.7.6.2 להלן. בנוסף, בפרויקט נתניה נותרו לחברה עוד 2 יח"ד לשיווק.

6.7.2.3. להלן יובאו פרטיהם העיקריים של הפרויקטים בתחום בהם מעורבת החברה נכון למועד הדוח, ושבהם הושלם הליך השיווק או שהוא נמצא בעיצומו, בחלוקה בין פרויקטים בהם החברה עצמה נמנית על חברי הקבוצה; פרויקטים בהם החברה אינה נמנות על חברי הקבוצה, אלא משמשת כמארגנת הקבוצה בלבד; ופרויקטים בהם התקבל טופס אכלוס ולחברה קיימת יתרת מלאי לא מהותית (לתיאור פרויקטים נוספים בתחום הפעילות, בהם טרם החל הליך השיווק, ראה סעיפים 6.7.6.1-6.7.6.3 להלן):

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

6.7.2.3.1.1 פרויקט סומייל (אורגן על ידי חג'ג' סומייל)

יובהר כי כלל הנתונים המפורטים בפסקאות לעיל מתייחסים לפרויקט בהיקף של כ-228 יחידות (כולל הקלות שבס), ולכן היה ותוגדלנה הזכויות בפרויקט עם קבלת היתר בניה סופי, כך שתתאפשר הקמת 45 יחידות דיור נוספות, צפויים הנתונים להשתנות ולהשפיע על הכנסות/ עלויות והרווח הגולמי מהפרויקט. לפרטים אודות השפעת קבלת הזכויות הנ"ל על הרווח הגולמי ראה סעיף 6.2 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 בתום כל תקופה)							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:							
				עלות קרקע והיטלים	עלות בניה	עלויות אחרות	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה) לא כולל מימון [42]	עלויות שהושקעו בפועל במצטבר	עלויות שטרם הושקעו לא כולל מימון	שיעור השלמה כספי / הנדסי	כמות יחידות שנמצאות במלאי לתום התקופה [41]	יתרת המלאי בדוחות הכספיים של החברה לתום התקופה	כמות היחידות שנחתמו בגינן חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד פרסום הדוח	סך היחידות שנותרו לשיווק נכון למועד פרסום הדוח	
שם הפרויקט:	**פרויקט סומייל**	פרויקט אשר בכפוף להשלמת התנאים הנדרשים בהחלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה אשר אישרה הוצאת היתר בניה בתנאים, ניתן יהיה לבנות במסגרתו מגדל מגורים בן כ-49 קומות לצד מבנה מרקמי בן 6 קומות מגורים מעל קומת מסחר, ובהם סך כולל של כ-273 יחידות דיור וכ-320 מ"ר שטח מסחרי. החברה [באמצעות קבוצת חג'ג' סומייל בע"מ (להלן: "**חג'ג' סומייל**")] פועלת להשלמת התנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה לפרויקט. לפרטים אודות כוונת החברה לשנות את מתווה הפרויקט ליזמי ראה להלן.	**שנת 2020**	103,000	119,000	15,000	237,000	132,000	105,000	שיעור השלמה כספי כ-14%, שיעור השלמה הנדסי כ-14%	59	132,000	נכון ליום 31 בדצמבר 2020 נחתמו הסכמי מכר למכירת 169 יחידות דיור (מתוך סך של כ-228 יחידות דיור) והסכם אחד למכירת שטחי המסחר. לאחר תקופת הדיווח לא נחתמו הסכמי מכר נוספים.	59 יחידות דיור בהתייחס ל-228 יחידות דיור הכוללות 28 יחידות שבס) . עם קבלת היתר הבנייה והשלמת התנאים יתווספו לחברה לשיווק כ-45 יחידות נוספות.	נכון למועד זה, התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט והתקבלה החלטת ועדה לקבלת היתר בניה בתנאים וממשיכות העבודות בשטח. הקבוצה פועלת להשלמת התנאים הנדרשים לקבלת היתר בניה לפרויקט.
מיקום הפרויקט:	מתחם סומייל, שברחוב אבן גבירול פינת רחוב ארלוזורוב בתל אביב[43]														
מועד תחילת פרויקט:	רבעון רביעי 2016														
מועד סיום משוער:	2025														
שימושים:	בעיקר מגורים														
חלק החברה בפרויקט (בשיעור ובמ"ר) לפי שימושים נכון ליום 31 בדצמבר 2020:	59 יחידות דיור (מתוך 228 יחידות דיור, הכוללות 28 יחידות מכוח הקלות שבס), המהוות כ26% מסך היחידות (כ-8,000 מ"ר). בנוסף, ככל ויושלמו התנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בנייה														
			שנת 2019	103,000	119,000	15,000	237,000	132,000	105,000	שיעור השלמה כספי כ-13%, שיעור השלמה הנדסי כ-14%	63	141,000			

---

41 כולל 28 יחידות לפי הקלות שבס, שנכון למועד זה טרם התקבלו.

42 יודגש, כי העלויות מתייחסות למתווה קבוצת הרכישה ולזכויות ליחידות שטרם נחתמו הסכמי מכר לגביהן על ידי חג'ג' סומייל נכון ליום 31 בדצמבר 2020, ולפיכך עם המשך הליך השיווק בפרויקט תופחתנה העלויות האמורות (יודגש כי העלויות אינן משקפות את העלויות הצפויות במקרה של שינוי המתווה ליזמי,כמפורט להלן). כן יובהר כי הערכות החברה ביחס למועד ההשלמה והעלויות שטרם הושקעו (במתווה של קבוצת רכישה), מסתמכות בין היתר על ניסיון החברה ועל ההסכמים השונים שנחתמו בקשר עם הפינויים בפרויקט ועם היועצים השונים (לרבות הסכם קבלן) ; על הערכת החברה ביחס להיטלי ההשבחה והפיתוח (המסתמכת בין היתר על סמך שומות שהתקבלו מהועדה המקומית ו/או שמאי מכריע בגין התב"עות החלות על המקרקעין ושומות נגדיות ביחס אליהם והחלטות שניתנו, לרבות החלטות ביניים בועדות הערר) ; ועל הערכות החברה ביחס למועד קבלת היתר הבניה בפרויקט וביחס למשך הזמן בו ייבנה הפרויקט. עם זאת, יודגש כי הערכה זו מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, שאינו וודאי, 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 הפינויים במתחם ולכן טרם ידוע מה תהיה עלותם הסופית ; (ג) קיימים תנאים מהותיים לקבלת היתר הבנייה שטרם הושלמו, לרבות השלמת כלל הפינויים, אשר אין וודאות לגבי השלמתם והעלויות הנובעות מהם ; (ד) כמפורט לעיל, העלויות המפורטות לעיל אינן לוקחות בחשבון תוספת זכויות שניתנה במסגרת החלטת הועדה לכ-45 דירות נוספות בפרויקט ; (ה) יכול ויחולו עיכובים בהליך ביצוע הפרויקט וזאת בין היתר בשל המחלוקות שהתעוררו למול חברי הקבוצה ו/או בשל הצורך לחתום על הסכם מימון מתוקן בקשר עם הפרויקט (לפרטים ראה להלן) ו/או בשל מניעה לביצוע הפרויקט ו/או בשל עיכוב במועד קבלת היתר הבניה בגינו ו/או בשל פגיעה בזמינותו לרבות בשל היעדר זמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם בפרויקט ו/או כתוצאה מאי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בהתחייבויות שנלקחו על ידם, במלואן ובמועדן ו/או בשל אי עמידת חברי הקבוצה בתנאי הסכם המימון שנחתם עימם ו/או בשל טענות חלק מחברי נציגות הקבוצה ו/או מכל סיבה אחרת, וזאת מבלי לקחת בחשבון עיכוב בפרויקט עקב מעברו למתווה יזמי. כן יודגש כי ככל ויכנס לתוקף המתווה היזמי, צפוי לחול גידול בעלויות הפרויקט בעיקר לאור כך שהחברה תעניק שירותי בניה לחברי הקבוצה כנגד הכנסות בגין שירותים אלו, לעומת מתווה של קבוצה, שבו חברי הקבוצה משלמים באופן ישיר את העלויות בגין היחידות שלהם. בנוסף, במתווה יזמי יתהוו לחברה הוצאות בגין מתן ערבויות חוק מכר שאינן נכללות במסגרת קבוצת רכישה. לפיכך, ייתכן ויחול שינוי מהותי בהערכותיה אלו של החברה באשר למועד השלמת הפרויקט ולעלויותיו, לרבות שינוי מהותי.

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

	יתווספו לחברה כ- 45 יחידות נוספות (כ- 6,150 מ"ר)														
התמורה שנקבעה לרכישת זכויות החברה בקרקע:	התמורה עבור רכישת מלוא הזכויות בקרקע הסתכמה בסך של סך של כ-187.5 מיליון ש"ח כולל ריביות (ובתוספת מע"מ)[44].														
החלק ששולם מהתמורה נכון ליום 31 בדצמבר 2020:	כל התמורה שולמה														
יתרת תמורת זכויות החברה שטרם שולמה והמועד הצפוי לתשלומה):	---	**שנת 2018**	125,000	108,000	16,000	249,000	138,000	111,000	שיעור השלמה כספי 5%, שיעור השלמה הנדסי כ- 6%	75	148,000				

פרטים נוספים אודות הפרויקט

א. **רכישת המקרקעין** – מקרקעי הפרויקט נרכשו על ידי חג'ג' סומייל בשנת 2015, מכוח מימוש אופציות שהוסבו לה. נכון למועד זה חג'ג' 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 חג'ג' סומייל בפרויקט כאמור מצויות במגרש 124 על פי התוכנית המפורטת.

ב. **הסכמים עיקריים**

הסכם סיחור

בהתאם להסכם הסיחור עליו חתמה החברה עם בעלי האופציות שסוחרו לחברה (אשר לאחד מהם קשרים עסקיים עם מר יצחק חג'ג', 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 חג'ג' סומייל לבעלי האופציות סך של 4 מיליון ש"ח כתשלום על חשבון הרווח האמור, אולם תשלום זה לא יושב לחג'ג' סומייל בכל מקרה. כל תשלום על חשבון חלקם של בעלי האופציות ברווח ישוחרר לידם מיד ובאופן יחסי לכל שחרור של חג'ג' סומייל, בכפוף לאישור הבנק המלווה; (ב) חג'ג' 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, חג'ג' סומייל תהא זכאית לקבל בגין כל הון שיושקע על ידה בפרויקט, ריבית בהתאם למפורט בהסכם אולם בכל מקרה לא יותר מהצמדה למדד בתוספת ריבית שנתית בשיעור של 12%.

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 עירית תל אביב. שלבי הפינוי נקבעו לכל מתחם תכנון על בסיס סקר פינויים, שהוכן בהנחית ועדה מקומית בהתאם להתקדמות הבניה ועל בסיס כתב התחייבות שנחתם מול העירייה. יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח, מקרקעי הפרויקט (מגרש 124) פנויים בהתאם לאמור בכתב ההתחייבות אם כי אחד המפונים מחזיק עדיין בשטחים נוספים במתחם והעירייה טענה בעבר כי החברה נדרשת לפנותו גם משטחים אלה ואולם בהתאם להוראות הסכם הפינוי טרם הגיע המועד בו הוא נדרש לפנות את המקרקעין. תמורת פינוי המחזיקים שפונו 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.

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

הסכמי יעוץ

לפרטים אודות דמי הייעוץ להם עשויה להיות זכאית חג'ג' ייעוץ מכוח הסכם יעוץ עליו היא חתומה מול רוכשי היחידות בפרויקט ראה ה"ש 22 לעיל.

יצוין כי נכון ליום 31 בדצמבר 2020 זכאית החברה לדמי ייעוץ בסך של כ-95 מיליון ש"ח בגין חוזים שנחתמו עד לאותו מועד, כאשר מסכום זה נמשך על ידי החברה סך של כ-47 מיליון ש"ח (חלק החברה בסך האמור, בנטרול חלקם של בעלי האופציות, הינו כ-36 מיליון ש"ח), כאשר יתרת הסכום בסך של כ-48 מיליון ש"ח (אשר מתוכה התקבל עד כה סך של כ-31 מיליון ש"ח) ישועבדו ויוחזקו על ידי הבנק המלווה לצורך הבטחת חריגה בעלויות הבניה בפרויקט. יודגש, כי ככל ועלויות הפרויקט יעלו על הערכות החברה בהיקף משמעותי, תידרש החברה להשיב את הסכום שהתקבל עד כה כדמי ייעוץ, כולו או חלקו, לפי הענין. לפרטים אודות שעבוד יתרת דמי הייעוץ, ראה ס"ק ג' להלן. כן יובהר כי הסך האמור של 95 מיליון ש"ח מהווה 65% מסך דמי הייעוץ להם זכאית החברה (בכפוף לאמור לעיל) עבור היחידות שנמכרו. בהתאם למתווה המתואר לעיל, החברה תהיה זכאית ל-20% נוספים עם קבלת היתר בניה לפרויקט ול-15% האחרונים עם השלמת הבניה וקבלת טופס 4. יובהר כי לאור שינוי המתווה הצפוי בפרויקט ולאור השינויים הצפויים במסגרת הסכמי האשראי בפרויקט, צפויים מועדי התשלום כאמור להשתנות.

יצוין כי בחודש אוקטובר 2019, התקבל בחברה מכתב מאת הממונה על חוק המכר, בו הוא מציין כי בעקבות תלונה שהתקבלה אצלו בקשר עם פרויקט סומייל[45], ביצע הממונה בדיקה (שאינה הליך מנהלי) באשר לשאלת היות פרויקט סומייל פרויקט יזמי, אם לאו, אשר בעקבותיה הוא ממליץ לחג'ג' יעוץ דרכים לתיקון הליקויים שהתגלו על ידו, שהינם קביעת מנגנון ריאלי אשר יאפשר לחברי קבוצת הרכישה, אם יחפצו בכך, להחליף את חג'ג' ייעוץ כיועץ המלווה של הפרויקט ובנוסף מינוי עו"ד חיצוני אשר יפעל כעו"ד נוסף למימוש האינטרסים של חברי קבוצת הרכישה. כן ציין הממונה בפנייתו כי ככול וליקויים אלה לא יתוקנו ייתכן והוא יבחר לפתוח בהליך מנהלי כנגד חג'ג' ייעוץ לבירור התלונה.

בעקבות פניית הממונה כאמור, חג'ג' ייעוץ החליטה ליישם את המלצות הממונה, באופן הנותן לעמדתה מענה לליקויים האמורים, תוך מתן האפשרות לביטול הסכם הייעוץ על ידי חברי הקבוצה, וזאת בהחלטה שתתקבל על ידם ברוב של 65% מבעלי הזכויות (שאינם חג'ג' סומייל), בכפוף לשמירת זכויותיה של חג'ג' סומייל לדמי הייעוץ המגיעים לה בהתאם להוראות הסכם הייעוץ וכן בכפוף לביטול השימוש בדמי הייעוץ לצורך הבטחת עלויות הפרויקט (וזאת בניגוד ללשון ההסכם הקיים). להערכת החברה, במידה והפרויקט ישאר במתווה קבוצת רכישה ותאומץ הצעתה זו לשינוי תנאי הסכם הייעוץ, אזי גם אם חברי הקבוצה יעשו שימוש בזכות שתוענק להם (ככל שתוענק להם) לביטול הסכם הייעוץ, לא צפויה להיות לכך השפעה מהותית על הרווחיות הצפויה של החברה מפרויקט סומייל (יובהר כי קביעתה זו של החברה מבוססת על ההנחה כי ביטול הסכם הייעוץ בנסיבות כאמור ייעשה יחד עם ביטול מחויבות החברה להבטיח חריגות בפרויקט באמצעות דמי הייעוץ, כשאין כל וודאות כי זה יהיה מצב הדברים). בכל הנוגע למינוי עו"ד חיצוני, אשר יפעל כעו"ד נוסף למימוש האינטרסים של חברי קבוצת הרכישה בפרויקט, נקבע כי שכר טרחתו ישולם על ידי חג'ג' סומייל. עלותו של העו"ד החיצוני אינה מהותית נכון לשלב זה.

שינוי מתווה הפרויקט

לאור מחלוקות שהתעוררו בין החברה לחלק מחברי נציגות קבוצת הרכישה בפרויקט (שנסובו בעיקר סביב סוגיית הגדלת היקף הפרויקט מפרויקט בן 237 יחידות לפרויקט הכולל 273 יחידות), אשר הביאו את חברי הנציגות לפעול למשיכת הבקשה לקבלת היתר בניה בפרויקט ולהחלפת נאמן הפרויקט (שהינו עו"ד יצחק חג'ג', מבעלי השליטה בחברה) וחברת הפיקוח בפרויקט (שהינה צד ג'), ואשר הביאו לכך שהקבוצה קיבלה מכתב התראה מהבנק המלווה את הפרויקט ולפיו המחלוקות האמורות הביאו להפרת הסכם ההלוואה שנחתם עימו (בין היתר, לאור אי קבלת היתר בניה לבניית מרתפי הפרויקט עד ליום 31 במרץ 2020), פעלו הצדדים להגיע להסכמות אשר יאפשרו המשך בניה משותפת של הפרויקט תחת הסכם הליווי הקיים. במסגרת כך, ביום 11 ביוני 2020, התקשרה החברה, באמצעות תאגידים בשליטתה, עם חברי נציגות קבוצת הרכישה בפרויקט, במזכר הבנות מחייב ומותנה, לו צורף הסכם מפורט, אשר יחתם עם כל אחד מחברי הקבוצה בפרויקט סומייל, כנספח (להלן ביחד: "**מזכר ההבנות**"), אשר בהתאם להוראותיו, בכפוף לתנאים המתלים המפורטים להלן, יובא לאישור האסיפה הכללית של חברי הקבוצה מתווה, לפיו ימנו חברי הקבוצה הקיימים מכאן ואילך את החברה לנהל עבורם את הפרויקט עד סופו וליתן להם שירותי בניה להשלמת הפרויקט[46]. בהתאם לכך, ניהול הפרויקט והאחריות בגינו יהיו של החברה בלבד, ללא כל התערבות מצד חברי הקבוצה. החברה היא שתתקשר עם כלל הקבלנים והספקים הנדרשים לבניית הפרויקט והיא תשפה את חברי הקבוצה בגין כל תביעה שתופנה כלפיהם בקשר לענייני הפרויקט.

כניסתו לתוקף של המתווה היתה כפופה למספר תנאים מתלים, כשנכון למועד זה, התנאי האחרון שטרם התקיים הינו אישור המתווה על ידי האסיפה הכללית של חברי הקבוצה ברוב של 75% (לא כולל זכויות ההצבעה של החברה); יצוין כי יתר התנאים המתלים שנקבעו התקיימו נכון למועד זה, כאשר בכלל זה, התקבל אישור הממונה על חוק המכר למתווה החדש; החברה הגיעה להסכמות עקרוניות עם הבנק המלווה את הפרויקט בקשר עם שינוי המתווה; והתקבלה החלטת ועדה בתנאים להוצאת היתר בניה, אשר בהתאם לה ניתן יהיה להקים פרויקט שיכלול מגדל מגורים בן כ-49 קומות לצד מבנה מרקמי בן 6 קומות מגורים מעל קומת מסחר, ובהם סך כולל של כ-273 יחידות דיור וכ-320 מ"ר שטח מסחרי. יובהר כי אישור המתווה יועלה לאישור האסיפה רק לאחר שהצדדים יגיעו להסכמות עם הבנק באשר לפרטי שינוי המתווה.

ככל ושינוי המתווה יבוצע (ככל שיבוצע) בדרך שתוארה לעיל, השלמת הפרויקט על ידי החברה תבוצע כמפורט להלן: (א) השלמת הפרויקט תבוצע על ידי החברה, ללא כל מעורבות ו/או התערבות של מי מחברי הקבוצה; (ב) תהליך היתר הבנייה יימשך בהתאם להחלטת הועדה להיתר בתנאים כפי שהתקבלה בחודש אוקטובר 2020. (ג) הסכום אותו ישלם כל חבר קבוצה לחברה בגין יחידת הדיור לה הוא זכאי יהיה בהתאם לעלותה הסופית של יחידת הדיור האמורה (כולל דמי יעוץ), כפי שהוערכה עת התקשר לראשונה עם החברה, כשהיא צמודה למדד. הסכום האמור ישולם לחברה בשני תשלומים, הראשון בתוך 33 חודשים ממועד מזכר ההבנות והשני טרם המסירה, כאשר להבטחת התשלומים יקבל כל חבר קבוצה, בין היתר, ערבויות חוק מכר בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (לרבות בגין תשלומים שכבר שולמו לחברה על ידי חברי הקבוצה); (ד) מסירת הדירות תבוצע על ידי הקבלן שבחרה הקבוצה, לא יאוחר מחלוף 52 חודשים ממועד קבלת היתר בניה לפרויקט (בתוספת חודשי איחור שהוסכמו), ואולם איחור הקבלן של עד 6 חודשים לא יחייב את החברה בתשלום פיצויים. לאחר חלוף תקופה זו, חברי הקבוצה יהיו זכאים לפיצוי כספי בהתאם לחוק המכר (דירות), וזאת בכפוף לאמור להלן.

---

45 ואשר הוגשה אליו בעקבות עמדת הממונה שפורסמה לאחרונה באשר למקרים בהם יאכפו הוראות חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "**חוק המכר**") על עסקאות שאורגנו בדרך של קבוצות רכישה – לפרטים ראה סעיף 6.7.1.3 לעיל.

46 ואילו יתרת הדירות בפרויקט תימכרנה כעסקה יזמית רגילה.

במקרה של ביטול מזכר ההבנות כדין, החברה לא תפיק את היתר הבניה ללא הסכמת הנציגות או קבלת החלטה שיפוטית המאפשרת הפקת היתר הבניה ועניין זה נקבע כהפרה יסודית של ההסכם המחייב פיצוי מוסכם. מנגד, הפרת מי מחברי הקבוצה את הוראות ס"ק (א) לעיל או איחור בתשלום התמורה יזכה את החברה לפיצוי מאותו חבר קבוצה בסכום השווה ל-15% משווי דירתו, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לחברה בנושא.
ההסכם כולל סעיפים מקובלים בדבר סנקציות להפרת ההסכמים וכן לתשלום פיצויים מוסכמים על ידי שני הצדדים וכן מסדיר כי במקרה של איחור העולה על 18 חודשים במועד המסירה שלעיל, לרבות כל תקופות הדחייה המותרות על פי ההסכם המפורט, יהיה רשאי חבר הקבוצה לבטל את ההסכם, ולהיות זכאי לפיצוי המוסכם כאמור והכל מבלי לגרוע מכל סעד אחר לו הוא זכאי.
יצוין כי להערכתה הראשונית בלבד של החברה, לא צפוי שינוי המתווה להשפיע באופן מהותי על הרווח הגולמי שצפוי לחברה מהפרויקט ואולם מועד ההכרה ברווח האמור וכן מועדי קבלת תזרים חופשי מהפרויקט עשויים להיות מושפעים, לרבות באופן מהותי, משינוי המתווה האמור. יודגש כי המידע האמור מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך אשר התממשותו כפופה לכך שעלויות הפרויקט (כולל העלויות שישותו על החברה כתוצאה משינוי המתווה ובראשן עלויות המימון בהן תידרש לשאת החברה) ומחירי המכירה של יתרת היחידות שנותרו לשיווק בפרויקט (אשר תשווקנה כעסקה יזמית) יהיו בהתאם להערכותיה הנוכחיות של החברה, כאשר אין כל וודאות כי כך יהיה.

<u>התקשרות בהסכם בניה</u>
לפרטים אודות התקשרות בהסכם קבלן בפרויקט זה ראה סעיף 6.18.1 לדו"ח זה.

ג. **<u>מימון</u>**
לפרטים אודות הסכם המימון בו התקשרו חברי הקבוצה, ובכללם חג'ג' סומייל, עם הבנק המלווה את הפרויקט, ראה סעיף 6.7.2.4.1.1ג לדוח תיאור עסקי התאגיד של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 שפורסם ביום 16 במרץ 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-022072). יצוין כי מכוח ההסכם האמור, מסגרת האשראי המותנית (שטרם נוצלה) של חג'ג סומייל מכוח הסכם המימון עומדת על סך מקסימאלי של כ-115 מיליון ש"ח, ועל אף העובדה שהתנאים להעמדתה טרם התקיימו, החברה כבר שעבדה לטובת הבנק תמורות הסכמי מכר ודמי ייעוץ בהיקף כולל של כ-31 מיליון ש"ח. יודגש כי נכון למועד זה, הועמד אשראי לחברי הקבוצה לטובת רכישת הקרקע והוצאות נוספות ואולם לא התקיימו התנאים שבהתקיימותם הותנתה העמדת האשראי לטובת בנית הפרויקט ובנוסף, וכפי שתואר לעיל, נשלח על ידי הבנק מכתב אודות הפרהתתנאי ההסכם שנחתם עימו. נכון למועד הדו"ח, הצדדים נמצאים במגעים שוטפים עם הבנק לעניין קביעת תנאים חדשים להסכם המימון, כאשר נכון למועד זה קיימת הסכמה עם הבנק שהבנק לא יעמיד את האשראי שהועמד עד כה לחברי הקבוצה לפרעון מיידי חרף אי העמידה בהסכם האשראי שנחתם עימו.
יצוין כי כערובה למילוי התחייבויות כל חברי הקבוצה (לרבות חג'ג' סומייל) על פי הסכמי ההלוואות הקיימים כלפי המלווה, נרשמו לטובת המלווה שעבוד כללי ופרטני על זכויות כל אחד מחברי הקבוצה במקרקעי הפרויקט ובחשבון הפרויקט. 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.

ד. **<u>שיווק</u>**

<u>פרויקט סומייל</u>		**1/1/21- עד למועד פרסום הדוח**	**שנת 2020**					**שנת 2019**	**שנת 2018**
			כל התקופה	**רבעון 4**	**רבעון 3**	**רבעון 2**	**רבעון 1**		
חוזים שנחתמו במהלך התקופה	מגורים (מ"ר)	-	562	-	-	-	562	1,051	165
	מגורים (מספר הסכמי מכר)	-	4	-	-	-	4	12	2
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-	-	-	-
	שטחי מסחר (מספר הסכמי מכר)	-	-	-	-	-	-	-	-
הכנסות למ"ר קרקע מבונה בחוזים שנחתמו בתקופה	תמורת קרקע בלבד (ללא יעוץ) למגורים (ש"ח למ"ר)(*)	-	15,402	-	-	-	15,402	13,511	14,279
	תמורת קרקע בלבד לשטחי המסחר (ש"ח למ"ר)	-	-	-	-	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף תקופה	מגורים (מ"ר)	19,148	19,148	19,148	19,148	19,148	19,148	18,586	17,535
	מגורים (מספר הסכמי מכר)	169	169	169	169	169	169	165	153

	שטחי מסחר (מ״ר)	322	322	322	322	322	322	322	322
	שטחי מסחר (מספר הסכמי מכר)	1	1	1	1	1	1	1	1
הכנסות ממוצעות למ״ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	תמורת קרקע בלבד (ללא יעוץ) למגורים (ש״ח למ״ר)	14,665	14,665	14,665	14,665	14,665	14,665	14,642	14,713
	תמורת קרקע בלבד לשטחי המסחר (ש״ח למ״ר)	28,205	28,205	28,205	28,205	28,205	28,205	28,205	28,205
שיעור השיווק של הפרויקט ליום האחרון של התקופה (%)		62%	62%	62%	62%	62%	62%	59%	59%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	מגורים (מ״ר)	8,121	8,121	8,121	8,121	8,121	8,121	8,683	9,734
	שטחי מסחר (מ״ר)	-	-	-	-	-	-	-	-
סה״כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם הסכמים מחייבים		132,000	132,000	132,000	132,000	132,000	132,000	141,000	148,000

ה. **<u>הערכת הכנסות ורוח צפוי מהפרויקט</u>**

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים הפרויקט מתנהל במתווה של קבוצת רכישה. יחד עם זאת, כאמור בסעיף קטן ב׳ לעיל, החברה, יחד עם קבוצת הרכישה והבנק המלווה, פועלים לשינוי מתווה הפרויקט לפרויקט יזמי. נכון ליום 31 בדצמבר 2020, סך ההכנסות להן זכאית החברה בגין חוזים חתומים בפרויקט זה הינו כ-290,162 אלפי ש״ח בגין קרקע (מתוכו הוכר סך של כ-290,162 אלפי ש״ח והתקבל סך 263,793 אלפי ש״ח) ו-100,098 אלפי ש״ח בגין דמי ייעוץ (בניכוי הפחתה לחריגות) (מתוך סכום זה הוכר סך של כ-42,772 אלפי ש״ח והתקבל סך 47,436 אלפי ש״ח). ביחס לחוזים שנחתמו במסגרת קבוצת הרכישה, 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 התקבלו בחברה, בהתאם להסכמות עם הבנק המלווה. מנגד, ככל ויאושר שינוי המתווה, ההכרה בהכנסות מחוזים שייחתמו בעתיד תבוצע בהתאם לתקן IFRS15. באשר להכנסות מחוזים חתומים שטרם נתקבלו, הרי שלאור האמור בס״ק ב׳ לעיל לענין שינוי המתווה הצפוי בפרויקט, נכון למועד זה אין ביכולת החברה להעריך את מועד קבלתם.

לאור השלב בו מצוי הפרויקט ושינוי המתווה המתהווה בו, נכון למועד זה אין ביכולת החברה ליתן נתונים אודות ההכנסות והעלויות הכוללות הצפויות בפרויקט, הרווח הגולמי הצפוי בו ו/או נתוני רגישות ביחס אליו. עם זאת, החברה צופה, כי הרווחיות הכוללת הצפויה בפרויקט, בהינתן מתווה של קבוצות רכישה, שהינה בסך של כ- 311 מיליון ש״ח (בגין 228 יחידות) לא תשתנה באופן מהותי, גם אם שינוי המתווה ייכנס לתוקף ויתר הזכויות שטרם שווקו ישווקו במסגרת המתווה היזמי (ואולם מועד ההכרה ברווח האמור וכן מועדי קבלת תזרים חופשי מהפרויקט עשויים להיות מושפעים, לרבות באופן מהותי, משינוי המתווה האמור).

יצוין כי הערכת החברה ביחס לרווח הצפוי לנבוע לה מפרוקיט סומייל ככל וזה יישאר במתווה קבוצת רכישה מהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, שהתקיימותו בפועל מותנית באמור בסעיף 6.2 לדו״ח זה. כן יובהר, כי היה ותוגדלנה הזכויות בפרויקט כך שתתאפשר הקמת 45 יחידות דיור נוספות, צפוי הרווח הגולמי האמור לגדול באופן מהותי, כמפורט בסעיף 6.2 לדו״ח זה.

עוד יובהר כי הערכת החברה לעיל, לפיה גם אם הפרויקט יעבור למתווה יזמי הרווח הכולל של החברה מהפרויקט לא ישתנה באופן מהותי, מהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו כפופה לכך שעלויות הפרויקט (כולל העלויות שישותו על החברה כתוצאה משינוי המתווה ובראשן עלויות המימון בהן תידרש לשאת החברה) ומחירי המכירה של יתרת היחידות שנותרו לשיווק בפרויקט (אשר תשווקנה כעסקה יזמית) יהיו בהתאם להערכותיה הנוכחיות של החברה, וכי לא יחולו עיכובים בבנית הפרויקט, כאשר אין כל וודאות כי כך יהיה.

6.7.2.3.1.2 פרויקט איינשטיין 33א' (מגורים) בצפון תל אביב (אורגן על ידי רג'נסי)

הפרויקט ומאפייניו:		תיאור הפרויקט	תקופת הדיווח:	נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח[47] (נתונים כספיים באלפי ש"ח)								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 של הפרויקט לסוף התקופה לא כולל מימון:				עלויות שהושקעו בפועל ושטרם הושקעו בפועל לסוף התקופה:								
				עלות קרקע והיטלים	עלות בניה	עלויות אחרות	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה)	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 שנחתמו בגינן חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד הדו"ח	סך היחידות שנותרו לשיווק נכון למועד הדו"ח	
שם הפרויקט:	פרויקט איינשטיין 33א'	לאור אישור תב"ע חדשה לפרויקט ובכפוף לקבלת היתרי הבניה הנדרשים, על המקרקעין ניתן להקים שני בנייני מגורים בני 14 קומות ומגדל נוסף בן 30 קומות המכילים סך כולל של 215 יח"ד וכן שטחי מסחר בקומת הקרקע בהיקף של כ-2,580 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי בהיקף של 1,843 מ"ר) בתוספת 1,800 מ"ר שטחי מרתף הצמודים למסחר וכ- 75 חניות. על חברי הקבוצה נמנית קבוצת חג'ג' נכסים מניבים 33א בע"מ, שהינה חברה בבעלות מלאה של רג'נסי (להלן: "**החברה הנכדה**"), אשר מחזיקה בכ-25% מהזכויות במקרקעין, המקנים לה הן את מלוא הזכויות לשטחי המסחר והן זכויות לשטחי מגורים בפרויקט.	שנת 2020	-	-	-	-	3,185	-	0%	8 יחידות דיור ביחס לזכויות שהיו קיימות לחברה טרם אישור התב"ע וכן חלקה בזכויות למגורים שהתווספו במסגרת אישור התב"ע	3,185	נכון ליום 31 בדצמבר 2020 נמכרו 9 יחידות דיור. החל ממועד הדוח ועד למועד פרסום הדוח לא נמכרו דירות נוספות. ביחס לזכויות למגורים שהתווספו לפרויקט עקב שינוי התב"ע - טרם החל שיווקן.	ביחס לזכויות שהיו קיימות לחברה ערב אישור התב"ע - 8 יחידות דיור. ביחס לזכויות שהתווספו לחברה לאחר אישור התב"ע – ראה ס"ק ב' להלן.	נכון למועד זה, הקבוצה פועלת להוצאת היתר בנייה.
מיקום הפרויקט:	בניין 33א' ברחוב איינשטיין בגוש הגדול, תל אביב[49]															
מועד תחילת פרויקט:	2021[50]		שנת 2019	-	-	-	-	3,138	-	0%	8 יחידות דיור ביחס לזכויות שהיו קיימות לחברה טרם אישור התב"ע וכן חלקה בזכויות למגורים שהתווספו במסגרת אישור התב"ע[48]	3,138				
מועד סיום משוער:	2026															
שימושים:	מגורים ומסחר															
חלק החברה בפרויקט (בשיעור ובמ"ר), נכון ליום 31.12.2020, לפי שימושים:	כ-25% בקרקע המשקפים את מלוא הזכויות הקיימות בשטח המסחרי שיוחזק בשלמותו ובאופן בלעדי על ידי החברה הנכדה (זכויות אלו נכללות בתחום הפעילות המפורט בסעיף 6.11 להלן), וכן זכויות קיימות (בהיקף כולל של 1,025 מ"ר) ל-8 יחידות		שנת 2018	-	-	-	-	3,064	-	0%	9 יחידות דיור	3,064				

[47] יובהר כי נתוני העלויות מתייחסים רק לזכויות למגורים בהם מחזיקה החברה הנכדה בפרויקט לאחר אישור התב"ע (כאשר נתוני זכויותיה של החברה הנכדה בשטחי המסחר והחניות בפרויקט מוצגים במסגרת סעיף 6.11 לדו"ח זה, תחת תחום פעילות "השקעה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב"). כן יובהר כי לאור העובדה שבשלב זה לא ידוע לחברה מהו היקף הזכויות הסופי למגורים שיוקנה לחברה הנכדה בעקבות אישור התב"ע ולאור העובדה שטרם נחתמו הסכמים עם הבנק המלווה ועם הקבלן המבצע ויתר יועצי הפרויקט, אין באפשרות החברה להעריך את תחזית העלויות הכוללות של החברה בפרויקט.

[48] במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2019, הוחלט לאור אילוצים תכנוניים כי דירה אחת איננה ניתנת לפיצול, כך שנכון ליום 31 בדצמבר 2019 נותרו בחברה 8 יחידות דיור לשיווק מתוך הזכויות שהיו קיימות לה טרם אישור התב"ע.

[49] 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.

[50] יובהר כי הערכות החברה ביחס למועד תחילת הפרויקט ומועד סיום הפרויקט מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המתבסס על הערכות החברה ביחס למועד בו תגיע החברה הנכדה להסכמות עם חברי הקבוצה ביחס לאופן חלוקת הזכויות בפרויקט בין הצדדים; על הערכות החברה ביחס למועדי קבלת היתרי הבניה בפרויקט (לרבות היתר חפירה ודיפון) וביחס למועדים בהם תתקשר הקבוצה בהסכם ליווי והסכם קבלן בפרויקט ועל הערכות החברה ביחס למשך זמן בניית הפרויקט . ככל והערכותיה אלו של החברה לא תתממשנה במועדן ו/או ככל ויחול עיכוב בבנית הפרויקט וזאת בין היתר בשל מניעה לביצוע הפרויקט ו/או בשל עיכוב במועד קבלת היתר הבניה בגינו ו/או בשל פגיעה בזמינותו (לרבות בהיבט של גילוי עתיקות) ו/או בשל זמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם בפרויקט ו/או כתוצאה מאי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בהתחייבויות שנלקחו על ידם, במלואן ובמועדן ו/או בשל אי עמידת חברי הקבוצה בתנאי הסכם הממון שייחתם עימם ו/או מכל סיבה אחרת, ייתכן ויחול שינוי מהותי בהערכותיה אלו של החברה באשר למועדי תחילת וסיום הפרויקט, לרבות שינוי מהותי.

הפרויקט ומאפייניו:		תיאור הפרויקט	תקופת הדיווח:	נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח[47] (נתונים כספיים באלפי ש"ח)								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 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	
				עלות קרקע והיטלים	עלות בניה	עלויות אחרות	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה)	עלויות שהושקעו בפועל במצטבר	עלויות שטרם הושקעו	שיעור השלמה כספי / הנדסי						
	דיור (הנכללות בתחום זה) אשר החברה פועלת באופן שוטף לשווקן. בהתאם לתב"ע החדשה שאושרה, צפויה החברה הנכדה לקבל זכויות נוספות למגורים בפרויקט כפי שיפורט להלן.															
התמורה שנקבעה לרכישת זכויות החברה בגין יחידות הדיור בקרקע:	כ-3 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ															
החלק ששולם מהתמורה נכון ליום 31 בדצמבר 2020:	כל התמורה בה חבה החברה הנכדה שולמה															
יתרת תמורת זכויות החברה בגין יחידות הדיור 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 רג'נסי ושעל חבריה נמנית החברה הנכדה בהתמחרות במסגרת מכרז לרכישת זכויות הבעלות במקרקעי הפרויקט וביום 23 בפברואר 2017 אישר בית המשפט השלום בהרצליה את רכישת המקרקעין על ידי חברי הקבוצה (עסקת הרכישה הושלמה בחודש ינואר 2018). בהתאם למערכת ההסכמים שנחתמה, רג'נסי 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 רג'נסי כ-8% מהזכויות הקיימות במקרקעין לרוכשים חדשים (לעיל ולהלן: "**הרוכשים החדשים**") שצורפו לקבוצה ביחס לזכויות הקיימות בפרויקט בלבד. לפרטים אודות חלקה הנוכחי של החברה הנכדה בפרויקט, ראה להלן.

עלות רכישת הזכויות במקרקעין על ידי החברה הנכדה הסתכמה לסך של כ-53 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "**עלות רכישת הזכויות**"). מתוך הסך האמור, סך של כ-3 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, שולם על ידי החברה הנכדה בגין הזכויות ליחידות הדיור בפרויקט, שנכון למועד זה טרם נרשמו על שמה.

ב. **שינוי התב"ע בפרויקט**

ביום 31 בינואר 2020 נכנסה לתוקף התוכנית שהחברה קידמה (מכוח תוכנית תא/ 5000) במתחם, אשר הביאה לגידול זכויות הבניה בפרויקט, כך שסה"כ יכלול הפרויקט כ-215 יח"ד בהיקף כולל של כ-26,714 מ"ר ברוטו ושטח מסחרי בהיקף של כ-2,600 מ"ר ברוטו במפלס הרחוב (שכולל כ- 1,850 מ"ר עיקרי) וכן כ-1,800 מ"ר עיקרי שטחי מסחר בקומת המרתף הראשונה. חלקם היחסי של בעלי הקרקע המצטרפים ושל החברה הנכדה בזכויות שהתווספו לפרויקט, ייקבע בהתאם לשווי היחידות בהם החזיקו הצדדים ערב אישור התב"ע כגמורות (כאשר שווי היחידות שבבעלות החברה הנכדה כולל את שווי היחידות שנמכרו לרוכשים החדשים), כאשר להערכת החברה, חלקה (באמצעות החברה הנכדה) בזכויות 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 הדיור שהתווספו לפרויקט. כמו כן, תהא זכאית החברה הנכדה לכלל שטחי המסחר בקומת המרתף הראשונה.

יצוין כי המידע שהובא לעיל ביחס לחלקה של החברה בזכויות למגורים שהתווספו לפרויקט 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, לרבות החברה הנכדה, בזכויות שהתווספו לפרויקט, כאשר נכון למועד זה החלוקה האמורה טרם נקבעה בפועל והנתונים שהובאו לעיל הינם על סמך הערכה ראשונית של החברה בלבד; (ב) אי קבלת ההיתרים הדרושים לבנית הפרויקט.

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 שהתווספו לחברה בעקבות אישור התב"ע.

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

ה. **שיווק הפרויקט** - נכון ליום 31 בדצמבר 2020 נותרו לחברה 8 יחידות לשיווק מכוח הזכויות שהיו קיימות טרם אישור התב"ע (במהלך שנת 2020 לא שווקו דירות כלשהן). באשר לזכויות שהתווספו לאחר אישור התב"ע, החברה טרם החלה בשיווקן, שכן אין ביכולת החברה לקבוע בשלב זה מה יהיה חלקה הצפוי של החברה הנכדה בזכויות למגורים שהתווספו לפרויקט.

ו. **אישור עיריית ת"א לתכנית עיצוב** - ביום 1 באפריל 2020, התקבל אישור עיריית תל-אביב לתוכנית העיצוב האדריכלית לפרויקט (ולפרויקטים נוספים בהם מחזיקה החברה ברחוב איינשטיין בצפון תל אביב - איינשטיין 35 ו-36א'), שהינו תנאי מרכזי להוצאת היתר בנייה לפרויקט. בנוסף, בתקופה הקרובה מתעתדת הקבוצה להגיש בקשה להיתר חפירה ודיפון.

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

הפרויקט ומאפייניו:		תיאור הפרויקט	תקופת הדיווח:	נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)[51]								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 של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה לא כולל מימון:				עלויות שהושקעו בפועל ושטרם הושקעו בפועל לסוף התקופה:								
				עלות קרקע והיטלים	עלות בניה	עלויות אחרות	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה)	עלויות שהושקעו ו בפועל במצטבר	עלויות שטרם הושקעו	שיעור 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 שנותרו לשיווק נכון למועד הדו"ח	
שם הפרויקט:	פרויקט איינשטיין 35	לאור אישור תב"ע חדשה ובכפוף לקבלת היתרי הבניה הנדרשים, ניתן להקים על המקרקעין שני בנייני מגורים בני 14 קומות ומגדל נוסף בן 30 קומות הכוללים סך כולל של 300 יח"ד וכן שטחי מסחר בקומת הקרקע בהיקף של 4,505 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי בהיקף של 3,218 מ"ר) בתוספת כ-4,500 מ"ר שטחי מרתף הצמודים למסחר וכ-155 חניות. על חברי הקבוצה שארגנה קבוצת חג'ג' ניהול נכסים מניבים 35 בע"מ, שהינה חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "**חג'ג' ניהול נכסים מניבים**"), נמנית קבוצת חג'ג' נכסים מניבים בע"מ, שהינה אף היא חברה בבעלות מלאה של החברה (להלן: "**חג'ג' נכסים מניבים**"), אשר מחזיקה בכ-19% מהזכויות במקרקעין, המקנים לה הן את מלוא הזכויות לשטחי המסחר והן זכויות לשטחי מגורים בפרויקט.	**שנת 2020**	-	-	-	-	15,319	-	0%	כל הזכויות למגורים שהיו קיימות ערב אישור התב"ע שווקו	[52]15,319	נכון למועד זה לחברה לא נותרו זכויות קיימות לשיווק. ביחס לזכויות למגורים שהתווספו לפרויקט עקב שינוי התב"ע - טרם החל שיווקן.	ראה עמודה מימין.	נכון למועד זה, הקבוצה פועלת להוצאת היתר בנייה לפרויקט.
מיקום הפרויקט:	בניין 35 ברחוב איינשטיין בצפון תל אביב[53]															
מועד תחילת פרויקט:	[54]2021		**שנת 2019**	-	-	-	-	15,237	-	0%	כל הזכויות למגורים שהיו קיימות ערב אישור התב"ע שווקו	15,237[52]				
מועד סיום משוער:	2026															
שימושים:	מגורים ומסחר															
חלק החברה בפרויקט (בשיעור ובמ"ר), נכון ליום 31.12.20, לפי שימושים:	כ-19% בקרקע המשקפים את מלוא הזכויות הקיימות בשטח המסחרי שיוחזק בשלמותו ובאופן בלעדי על ידי חג'ג' נכסים מניבים (זכויות אלו נכללות בתחום הפעילות המפורט בסעיף 6.11 להלן). בהתאם לתב"ע החדשה שאושרה, צפויה חג'ג' נכסים מניבים לקבל זכויות נוספות למגורים בפרויקט כפי שיפורט להלן.		**שנת 2018**	-	-	-	-	14,325	-	0%	-	14,325				
התמורה שנקבעה לרכישת זכויות החברה בקרקע:	כ-12.5 מיליון ש"ח (חלק מגורים בלבד)															

---

[51] יובהר כי נתוני העלויות מתייחסים רק לזכויות למגורים בהם מחזיקה חג'ג' נכסים מניבים בפרויקט לאחר אישור התב"ע (כאשר נתוני זכויותיה של חג'ג' נכסים מניבים בשטחי המסחר והחניות בפרויקט מוצגים במסגרת סעיף 6.11 לדו"ח זה, תחת תחום פעילות "השקעה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב"). כן יובהר כי לאור העובדה שבשלב זה לא ידוע לחברה מהו היקף הזכויות הסופי למגורים שיוקנה לחג'ג' נכסים מניבים בעקבות אישור התב"ע ולאור העובדה שטרם נחתמו הסכמים עם הבנק המלווה ועם הקבלן המבצע ויתר יועצי הפרויקט, אין באפשרות החברה להעריך את תחזית העלויות הכוללות של החברה בפרויקט. כן יצוין כי נתוני העלויות כוללים יתרת מלאי לא מהותית בגין זכויות שכבר נמכרו אשר טרם נגרעה במלואה בספרים.

[52] יתרת המלאי מיוחסת כאמור במרביתה לזכויות שהתווספו לחברה עם כניסת התב"ע החדשה לתוקף.

[53] 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.

[54] יובהר כי הערכות החברה ביחס למועד תחילת הפרויקט ומועד סיום הפרויקט מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המתבסס על הערכות החברה ביחס למועד בו תגיע חג'ג' ניהול נכסים מניבים להסכמות עם חברי הקבוצה ביחס לאופן חלוקת הזכויות בפרויקט בין הצדדים; על הערכות החברה ביחס למועדי קבלת היתרי הבניה בפרויקט (לרבות היתר חפירה ודיפון), וביחס למועדים בהם תתקשר הקבוצה בהסכם ליווי והסכם קבלן בפרויקט, ועל הערכות החברה ביחס למשך זמן בנית הפרויקט. ככל והערכותיה אלו של החברה לא תתממשנה במועדן ו/או ככל ויחול עיכוב בבנית הפרויקט וזאת בין היתר בשל מניעה לביצוע הפרויקט ו/או בשל עיכוב במועד קבלת היתר הבניה בגינו ו/או בשל פגיעה בזמינותו (לרבות בהיבט של גילוי עתיקות) ו/או בשל זמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם בפרויקט ו/או כתוצאה מאי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בהתחייבויות שנלקחו על ידם, במלואן ובמועדן ו/או בשל אי עמידת חברי הקבוצה בתנאי הסכם המימון שייחתם עימם ו/או מכל סיבה אחרת, ייתכן ויחול שינוי מהותי בהערכותיה אלו של החברה באשר למועד תחילת וסיום הפרויקט, לרבות שינוי מהותי.

הפרויקט ומאפייניו:		תיאור הפרויקט	תקופת הדיווח:	נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח) [51]								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 של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) 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	
				עלות קרקע והיטלים	עלות בניה	עלויות אחרות	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה)	עלויות שהושקעו בפועל במצטבר	עלויות שטרם הושקעו	שיעור השלמה כספי / הנדסי						
החלק ששולם מהתמורה (ליום 31.12.20):	כל התמורה בה חבה החברה שולמה															
יתרת תמורת זכויות שטרם שולמה:	--															

פרטים נוספים אודות הפרויקט

א. **רכישת המקרקעין**

ביום 1 ביוני 2016, זכתה קבוצת רכישה, אשר אורגנה על ידי חג"ג' ניהול נכסים מניבים (כהגדרתה לעיל), ושעל חבריה נמנית חג"ג' נכסים מניבים (כהגדרתה לעיל) במכרז לרכישת זכויות הבעלות במקרקעי הפרויקט (להלן: "**המכרז**" ו-"**המקרקעין**", בהתאמה). בהתאם למערכת ההסכמים שנחתמה, קבוצת הרכישה מורכבת מ: (א) חברי קבוצה שמחזיקים נכון למועד זה כ-77% מזכויות הבעלות במקרקעין (להלן: "**בעלי הקרקע המצטרפים**"), אשר הצטרפו לקבוצה כנגד קבלת זכות למקרקעי דירות בפרויקט בהתאם לזכויותיהם היחסיות במקרקעין, וכנגד תשלום דמי ניהול לחג"ג' ניהול נכסים מניבים; (ב) חג"ג' נכסים מניבים וחברי קבוצה נוספים (צדדים שלישיים) (להלן: "**חברי הקבוצה הרוכשים**"), שצורפו לקבוצה ואשר מחזיקים ביתרת הזכויות במקרקעין (להלן: "**הזכויות הנותרות במקרקעין**"). חג"ג' 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 חג"ג' נכסים מניבים ב-19% מהזכויות במקרקעין.

ב. **שינוי התב"ע בפרויקט**

ביום 31 בינואר 2020 נכנסה לתוקף התוכנית שהחברה קידמה (מכוח תוכנית תא/5000) במתחם, אשר הביאה לגידול זכויות הבניה בפרויקט, כך שסה"כ יכלול הפרויקט כ-300 יח"ד בהיקף כולל של כ-37,367 מ"ר ברוטו וכן שטח מסחרי בהיקף של כ-4,500 מ"ר ברוטו במפלס הרחוב (שכולל כ-3,220 מ"ר עיקרי) וכ-4,500 מ"ר עיקרי שטחי מסחר בקומת המרתף הראשונה. חלקם היחסי של בעלי הקרקע המצטרפים ושל חג"ג' נכסים מניבים בזכויות שהתווספו לפרויקט, ייקבע בהתאם לחלקם היחסי במקרקעין (כאשר המקרקעין שבבעלות חג"ג' נכסים מניבים נחשבים ככוללים גם את המקרקעין שנמכרו לחברי הקבוצה הרוכשים), כאשר להערכת החברה, חלקה במקרקעין (באמצעות חג"ג' נכסים מניבים) בזכויות שתתווספנה יעמוד על כ-30%. יצוין כי בהתאם להסכם השיתוף שנחתם בין הצדדים, חג"ג' נכסים מניבים תהיה זכאית למלוא שטחי המסחר העתידיים ואת יתרת חלקה בזכויות העתידיות (השלמה לכ-30%, בהתאם להערכה הנוכחית כאמור) תקבל חג"ג' נכסים מניבים מתוך הזכויות לשטחי יחידות הדיור שהתווספו לפרויקט. כמו כן, תהא זכאית חג"ג' נכסים מניבים לכלל שטחי המסחר בקומת המרתף הראשונה.

יצוין כי המידע שהובא לעיל ביחס לחלקה של החברה בזכויות למגורים שהתווספו לפרויקט 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, לרבות חג"ג' נכסים מניבים, בזכויות שהתווספו לפרויקט, כאשר נכון למועד זה החלוקה האמורה טרם נקבעה בפועל והנתונים שהובאו לעיל הינם על סמך הערכה ראשונית של החברה בלבד; (ב) אי קבלת ההיתרים הדרושים לבנית הפרויקט.

ג. **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 חג"ג' נכסים מניבים בתמורה האמורה (הן בגין שטחי המגורים והן בגין שטחי המסחר), הסתכם לכ-91 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. ביום 29 בינואר 2017, הושלם תשלום יתרת התמורה בגין הממכר.

הסכם שיתוף

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

הסכם ניהול

בין חג'ג' 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 ללייווי 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 הלייווי 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.

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

דמי הניהול הכוללים הצפויים לחג'ג' ניהול נכסים מניבים, אשר ישולמו על ידי בעלי הקרקע המצטרפים, מוערכים על ידי החברה בסך של כ-64 מיליון ש"ח.

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

יצוין כי המידע שהובא לעיל בקשר לדמי הניהול הצפויים של החברה, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו מותנית בכך כי יתקבלו כלל ההיתרים הנדרשים לבנית הפרויקט; כי תתממשנה בפועל הערכות החברה באשר לשווין של הדירות שתיכללנה בפרויקט; וכי יתקיימו כלל אבני הדרך שתוארו לעיל לעניין קבלת דמי הניהול.

ד. **מימון**

לצורך רכישת זכויותיה של חג'ג' נכסים מניבים בפרויקט, העמידה לה החברה הלוואת בעלים בסך כולל של כ-114 מיליון ש"ח (כאשר לסכום זה התווספה עמלת העמדת הלוואה בסך של כ-2.4 מיליון ש"ח המהווה את גילום עלויות ההנפקה), הנושאת ריבית שנתית בשיעור 5.1%. כספי ההלוואה הועמדו על ידי החברה מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, כאשר זכויותיה של החברה בהלוואה לחג'ג' נכסים מניבים שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') (להלן: "**ההלוואה המשועבדת**"). כן יצוין כי ביום 4 באוגוסט 2019 ביצעה החברה הרחבה של סדרת אגרות החוב (סדרה ז') ותמורתה, בסך של כ- 20 מיליון ש"ח (לרבות הוצאות ההנפקה) הועמדו על ידי החברה כהלוואה לחג'ג' נכסים מניבים על דרך הגדלתה של ההלוואה המשועבדת. יתרתה של ההלוואה המשועבדת עומדת נכון ליום 31 בדצמבר 2020 ונכון למועד פרסום הדו"ח על סך של כ-125 מיליון ש"ח וכ-126 מיליון ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים, לרבות המגבלות המוטלות על חג'ג' נכסים מניבים מכוח שטר הנאמנות שנחתם עם נאמן אגרות החוב (סדרה ז') ולרבות האפשרות לפירעון מוקדם כפוי של אגרות החוב (סדרה ז') וזאת במקרה וחג'ג' נכסים מניבים תמכור זכויותיה בשטחי המסחר בפרויקט, ראה בגוף השטר שצורף לדו"ח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 22 בינואר 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-008997.

ה. **שיווק הפרויקט**

ביחס לזכויות שהיו קיימות לחברה טרם אישור התב"ע, נכון ליום 31 בדצמבר 2020 לא נותרו לחברה יחידות לשיווק. עבור הזכויות שהתווספו לחברה לאחר אישור התב"ע, טרם החל שיווקן שכן אין ביכולת החברה לקבוע בשלב זה מה יהיה חלקה הצפוי של חג'ג' נכסים מניבים בזכויות למגורים שהתווספו לפרויקט.

ו. **אישור עיריית ת"א לתכנית עיצוב** - ביום 1 באפריל 2020, התקבל אישור עיריית תל-אביב לתוכנית העיצוב האדריכלית לפרויקט (ולפרויקטים נוספים בהם מחזיקה החברה ברחוב איינשטיין בצפון תל אביב - איינשטיין 33א' ו-36א'), שהינו תנאי מרכזי להוצאת היתר בנייה לפרויקט. בנוסף, בתקופה הקרובה מתעתדת הקבוצה להגיש בקשה להיתר חפירה ודיפון.

6.7.2.3.1.4 <u>פרויקט MOMA, סלמה (אורגן על ידי חג'ג' סלמה)</u>

ביום 27 בדצמבר 2020 אושר על ידי חברי קבוצת הרכישה של הפרויקט שינוי מתווה בפרויקט, ולפיו קבוצת הרכישה תמשיך בהקמת הפרויקט ביחס לחלקים שבבעלותה ואילו יתרת הזכויות בפרויקט (כ-50% מהפרויקט) תשווק על ידי חג'ג' סלמה (כהגדרתה להלן) במתווה יזמי מלא כמקובל (לרבות על דרך של הנפקת ערבויות חוק מכר לקונים). יצוין כי הנתונים שיובאו בטבלה שלהלן מתייחסים הן לפעילות החברה בכובעה כמארגנת קבוצת רכישה בפרויקט והן לפעילות החברה בכובעה כיזם בפרויקט:

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 הקיימות לשטחי המגורים, מסחר ותעסוקה/מלונאות 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 <u>כוללות</u> של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה לא כולל מימון:				עלויות שהושקעו בפועל ושטרם הושקעו בפועל לסוף התקופה:								
				עלות קרקע והיטלים	עלות בניה	עלויות אחרות	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה)[55]	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 שנחתמו בגינן חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד הדו"ח	סך היחידות שנותרו לשיווק נכון למועד הדו"ח	
שם הפרויקט:	פרויקט MOMA, סלמה, תל אביב	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. על חברי הקבוצה נמנית חברת הבת של החברה- קבוצת חג'ג' סלמה בע"מ (להלן: "**חג'ג' סלמה**"), אשר רכשה את מלוא הזכויות במקרקעי הפרויקט והחלה בחודש דצמבר 2018 בשיווק זכויותיה בפרויקט לצדדים שלישיים, אשר הצטרפו לקבוצת הרכישה של הפרויקט. כמפורט במבוא לסעיף זה, בחודש דצמבר 2020 הוחלט על שינוי מתווה הפרויקט כך שייתרת הזכויות שטרם	**שנת 2020**	144,548	148,045	20,713	313,306	79,579	233,727	שיעור השלמה כספי כ-6.4%. שיעור השלמה הנדסי כ- 8%.	118	110,000	נכון ליום 31 בדצמבר 2020 נחתמו הסכמי מכר בגין 83 יחידות. ממועד הדוח ועד למועד פרסום דוח זה נחתמו הסכמי מכר בגין 11 יחידות, כאשר כולם נחתמו תחת מתווה הקבוצה וזאת לאור העובדה שהבקשות הצטרפות בגין היחידות הנ"ל נחתמו טרם אישור המתווה.	נכון למועד פרסום דוח זה, החברה מחזיקה בזכויות ל-107 יחידות בפרויקט.	בחודש יולי 2020 התקבלה החלטת ועדה למתן היתר בניה תנאים.
מיקום הפרויקט:	רחוב סלמה, צפון רבנו חננאל פינת הרא"ש, תל אביב[56]															
מועד תחילת פרויקט:	רבעון רביעי 2019		**שנת 2019**	173,000	145,000	9,000	327,000	77,000	250,000	שיעור השלמה כספי כ-2%. שיעור השלמה הנדסי 0%.	139	122,000				
מועד סיום משוער:	2024															
שימושים:	מגורים, תעסוקה (לרבות מלונאות) ומסחר															
חלק החברה בפרויקט (בשיעור ובמ"ר), נכון ליום 31 בדצמבר 2020 לפי שימושים:	זכויות ל- 118 יחידות דיור המהוות כ- 52% מסך היחידות בפרויקט (כ-12,324 מ"ר), מתוכן 10 יחידות מיועדות לדיור בר השגה[57]. בנוסף, כ-1,036 מ"ר זכויות למסחר.		**שנת 2018**	184,000	181,000	14,000	379,000	102,000	277,000	0%	200	114,000				
התמורה שנקבעה לרכישת זכויות החברה בקרקע:	94 מיליון ש"ח (כולל ריבית), בתוספת מע"מ															

[55] יודגש, כי העלויות ליום 31 בדצמבר 2020 הינן ביחס ליחידות החברה אשר עתידות להיות משווקות במסגרת מתווה היזמות, וזאת בעוד שהנתונים הנ"ל נכון ליום 31 בדצמבר 2019 ו-31 בדצמבר 2018 הינן ביחס ליחידות שהיו קיימות במלאי נכון לאותו מועד ואותן תכננה החברה נכון לאותו מועד לשווק במסגרת של קבוצה. כן יובהר כי הערכות החברה ביחס למועד ההשלמה הצפוי והעלויות שטרם הושקעו, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המתבסס על ניסיונה של החברה, דו"חות שמאי ותנאי ההתקשרות עם הקבלן הראשי עימו נחתם הסכם בחודש מרץ 2020, ועל הערכות החברה ביחס להיטלי ההשבחה והפיתוח הצפויים בפרויקט, המועדים הנחזים על ידי החברה לקבלת ההיתרים הנדרשים לביצוע הפרויקט ומשך זמן בניית הפרויקט. עם זאת יודגש כי התממשות הערכות אלו של החברה תלויה במידה רבה באי היקלעות הקבלן המבצע או ספקים מהותיים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקטים לקשיים כלכליים; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצוע הפרויקט (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך); בעמידת קבוצת הרכישה וכן החברה (בכובעה כיזם) בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלוונטיים על ידם; בהתקשרות חברי קבוצות הרכישה והחברה (בכובעה כיזם) בהסכמי מימון בקשר עם ליווי הפרויקט, במועד ובתנאים הנחזים לכך על ידי החברה ובעמידת חברי הקבוצה והחברה (בכובעה כיזם) בתנאי הסכמי המימון האמורים; בכך שלא תהא מניעה לביצוע הפרויקט ולא תהיה פגיעה בזמינותו, לרבות בהיבט של גילוי עתיקות ו/או בשל זמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם ו/או כתוצאה מאי עמידת הקבלנים המבצעים בהתחייבויות שנלקחו על ידם, במלואן ובמועדן; ובגובה היטלי ההשבחה והפיתוח הסופיים שיחולו על מקרקעי הפרויקט, שהינם מהותיים (לענין היטל ההשבחה, יצוין כי בחודש נובמבר 2019 התקבל שומת היטל השבחה וכי בעקבות השגה שהוגשה, התקבלה שומה מכרעת באופן שחלקה הצפוי של החברה, בהינתן מספר היחידות בהן היא מחזיקה נכון למועד הדוח, הופחת מ-83 מיליון ש"ח ל-74 מיליון ש"ח, וכי החברה הגישה ערר בקשר עם שומה זו לועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה).

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

[57] כל דירה צפויה להיות מושכרת לתקופה כוללת שלא תפחת מ-20 שנה החל מהשכרתה בפועל, כמפורט בהסכם בין הצדדים ובחוק התכנון והבניה. לאחר תום 20 שנה כאמור תהא חג'ג' סלמה רשאית למכור את הדירה בשוק החופשי. יוסף כי חג'ג' סלמה התחייבה כי במשך תקופת 20 השנים לא תעביר את זכויותיה בדירות אלה, אלא כמקשה אחת ולנעבר אחד, אשר יקבל מראש ובכתב את אישור העירייה.

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 הקיימות לשטחי המגורים, מסחר ותעסוקה/מלונאות 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 של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה לא כולל מימון:				עלויות שהושקעו בפועל ושטרם הושקעו בפועל לסוף התקופה:								
				עלות קרקע והיטלים	עלות בניה	עלויות אחרות	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה) [55]	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 שנחתמו בגינן חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד הדו"ח	סך היחידות שנותרו לשיווק נכון למועד הדו"ח	
החלק ששולם מהתמורה (ליום 31.12.20):	כל התמורה שולמה	שווקו תשווקנה במתווה יזמי מלא.													
יתרת תמורת זכויות שטרם שולמה:	--														

פרטים נוספים אודות הפרויקט

א. רכישת המקרקעין

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 הראי"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, 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. עם זאת, כאמור, לעיל, בחודש דצמבר 2020 הוחלט על שינוי המתווה בפרויקט, לפיו הקבוצה תמשיך בהקמת הפרויקט ביחס לחלקים שבבעלותה ואילו יתרת הזכויות בפרויקט (כ-50%) תשווק על ידי חג'ג' סלמה, במתווה יזמי כאמור. בין הצדדים הוסכם כי תוקם מנהלת משותפת של הקבוצה ושל חג'ג' סלמה אשר תקבל במשותף את ההחלטות הרלבנטיות ביחס להקמת הפרויקט. בנוסף, בהתאם למתווה שאושר על ידי חברי הקבוצה, קצב ביצוע התשלומים על ידי חברי קבוצת הרכישה יוותר כפי שהיה, והם ישלמו את חלקם בעלויות ביצוע הפרויקט בהתאם לקצב התקדמות הבנייה ובהתאם לחלקם בפרויקט. כמו כן הוסכם כי לא תהיה ערבות הדדית בין חברי קבוצת הרכישה לבין החברה חג'ג' סלמה. במקרה של אי הסכמה בין הצדדים בכל נושא הנדסי ו/או ביחס לבניה, יובא הדבר להחלטת המפקח ההנדסי של הפרויקט, ואילו במקרה של אי הסכמה בין הצדדים בכל עניין משפטי תובא המחלוקת בפני בורר.
יצוין כי להערכתה הראשונית בלבד של החברה, לא צפוי שינוי המתווה להשפיע באופן מהותי על הרווח שצפוי לחברה מהפרויקט ואולם להערכת החברה, שינוי מתווה הפרויקט יאיץ את קצב שיווק היחידות שנותרו לשיווק בפרויקט. עם זאת, מועד ההכרה ברווח האמור המיוחס ליתרת הדירות שימכרו במתווה יזמי יושפע באופן מהותי משינוי מתווה המכירה והוא יוכר בדרך המקובלת בעסקאות יזמיות ובהתאם לתקנים החשבונאיים ומדיניות החברה. יודגש כי המידע האמור ביחס לקצב השיווק הצפוי בפרויקט לאחר שינוי המתווה והרווח הצפוי בפרויקט, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו כפופה לכך שעלויות הפרויקט, קצב השיווק ומחירי המכירה של יתרת היחידות שנותרו לשיווק בפרויקט (אשר תשווקנה כעסקה יזמית), יהיו בהתאם להערכותיה הנוכחיות של החברה, כאשר אין כל וודאות כי כך יהיה, לרבות כתוצאה מתנאי השוק המשתנים.

ב. הסכמים עיקריים

הסכם ייעוץ

דמי הייעוץ אשר חברת הבת של החברה, קבוצת חג'ג' סלמה יעוץ בע"מ (להלן: "**סלמה ייעוץ**" או "**חג'ג' ייעוץ**") תהא זכאית להם בגין שיווק היחידות בפרויקט במתווה קבוצת רכישה, צפויים להסתכם בסך של כ-30 מיליון ש"ח כולל מע"מ, כאשר נכון ליום 31 בדצמבר 2020, בהינתן הסכמי המכר שכבר נחתמו, סך דמי הייעוץ מסתכמים בכ- 26 מיליון ש"ח.
דמי הייעוץ ישולמו לסלמה ייעוץ (ככל שיושלמו לה) בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם הייעוץ של הפרויקט (25% עם השלמת מלוא תשלום המכר ופינוי המקרקעין, 40% עם התחלת עבודות חפירה ודיפון, 20% עם הוצאת היתר בניה, ו-15% במועד קבלת טופס 4). עם זאת יצוין כי על אף שהתקיימו כבר אבני דרך המקנים לסלמה ייעוץ זכות ל-65% מדמי הייעוץ מכוח הסכמי המכר שכבר נחתמו, אלו טרם שולמו לה והם צפויים להיות משולמים לסלמה ייעוץ (ככל ותקום זכאותה לכך, בהתאם לאמור להלן) במסגרת הסכם הליווי בו יתקשרו חברי הקבוצה במסגרת פרויקט.
יודגש כי על אף האמור לעיל, הסכום הסופי אותו צפויה לקבל סלמה יעוץ כדמי יעוץ מותנה בעלות הבניה הסופית של היחידות ששווקו במסגרת קבוצת הרכישה, כך, שככל שעלויות היחידות האמורות בפועל תהיינה גבוהות יותר למול האומדן הראשוני של החברה, יופחתו דמי הייעוץ (כך לדוג', היה ולא תתקבל השגת חג'ג' סלמה ביחס לשומת היטל ההשבחה שהתקבלה לפרויקט, לא ינבעו לסלמה מרבית 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 ייעוץ היא כי לא ינבעו לה דמי ייעוץ כתוצאה מההתקשרויות בהסכמים האמורים.

כן יצוין כי בהתאם להוראות הסכם הייעוץ, חברי קבוצת הרכישה יכולים להביא לסיום את הסכם הייעוץ בהחלטה ברוב של 65% מחברי הקבוצה, בכפוף לתשלום מלוא הסכום אותו זכאית סלמה ייעוץ לקבל עד לאותו המועד ובגין השלב הבא שנקבע בהסכם.

יובהר כי הנתונים בדבר דמי הייעוץ להם תהא (ככל ותהא) זכאית סלמה ייעוץ בגין שיווק היחידות בפרויקט במתווה קבוצת רכישה, אשר הובאו לעיל, מהווים מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, שהתממשותו בפועל מותנית בקבלת כלל ההיתרים הנדרשים לבנית הפרויקט; בעמידת רוכשי הזכויות בהתחייבויותיהם; בהתקיימות כלל אבני הדרך שתוארו לעיל; בשאלת המשך תוקפו של הסכם הייעוץ; וכן בכך שלא יחולו חריגות אפשריות בעלויות הבנייה של הפרויקט, לרבות כתוצאה מגובה היטלי ההשבחה הסופיים שייקבעו. שינוי באיזה מהערכות החברה כאמור יביא לשינוי בנתוני דמי הייעוץ שהובאו לעיל, לרבות שינוי מהותי, כאשר ייתכן כי על אף האמור לעיל, בסופו של דבר לא תהא זכאית סלמה ייעוץ לדמי ייעוץ כלשהם בפרויקט.

<u>הסכם שיתוף</u>

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

<u>הסכם לשיתוף פעולה</u>

החברה התקשרה בהסכם עם מספר צדדים שלישיים (שלאחד מהם קשרים עסקיים עם מר יצחק חג'ג', מבעלי השליטה בחברה), באמצעות חברה בבעלותם (להלן: "**היזם**"), אשר סייעו להתקשרות החברה בהסכם לרכישת מקרקעי פרויקט סלמה ויהיו פעילים בניהול הפרויקט. היזם יהא זכאי לקבל מהחברה דמי ייזום בהיקף 15% מהרווח[58] בתוספת מע"מ שינבע לחברה מעסקאות אותן תבצע בקשר עם המקרקעין (להלן: "**דמי הניהול**"). זכאות היזם כפופה ונחותה לזכויות הגורם המממן אשר ילווה את הפרויקט. דמי הניהול ישולמו ליזם בד בבד עם משיכת רווחים על ידי החברה בהתאם לחלקה, מיד לאחר אישור הגורם המממן (ככל ויתקבל), לשחרור עודפים בפרויקט, והחברה תפעל לכך שתשלום דמי הניהול ליזם יבוצע לא יאוחר מ-8 חודשים מקבלת טופס 4 לפרויקט.

<u>הסכם שיתוף פעולה וניהול עם בעל זכויות במגרש סמוך</u>

חג'ג' 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 בנייה למגורים בפרויקט בהיקף של כ-2,320 מ"ר ברוטו. צד ג' יממן את בניית זכויותיו בפרויקט. חג'ג' סלמה תעניק לצד ג' שירותי ניהול בנייה בגין בניית זכויותיו בפרויקט, וזאת בתמורה לסך של 8.5% משווי זכויותיו בפרויקט. דמי הניהול ישולמו בשיעורים, בהתאם למנגנון ולשלבי הביצוע הקבועים בהסכם. ההסכם כולל מספר תנאים שבהתקיימות איזה מהם יהיה רשאי צד ג' לבטל את ההסכם, וביניהם 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.

<u>הסכמי פינויים</u>

יצוין כי נכון למועד הדוח ומועד פרסום דוח זה, המקרקעין ריקים מכל אדם (לאחר שהושלם פינוי כלל השוכרים אשר היו מצויים במקרקעין), בוצעה הריסת מבנים לפי היתר הריסה, וכן החלו עבודות חפירה ודיפון בהתאם להיתר חפירה ודיפון.

<u>הסכם קבלן</u>

לפרטים אודות התקשרות בהסכם קבלן בפרויקט זה ראה סעיף 6.18.1 לדו"ח זה.

ג. **<u>מימון</u>**

בחודש ספטמבר 2019 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ט') בהיקף של 100 מיליון ש"ח ע.נ., שתמורתן בסך של 100 מיליון ש"ח (לרבות כלל ההוצאות והעמלות בהן נשאה החברה בגין ההנפקה האמורה) הועמדה כהלוואת בעלים לחג'ג' סלמה (וזאת לצורך בין היתר פרעון הלוואה מבנק), הנושאת ריבית שנתית בשיעור 3%. להבטחת התחייבויות החברה מכוח אגרות החוב האמורות שיעבדה החברה את זכויותיה להחזר ההלוואה האמורה. לפרטים נוספים, לרבות המגבלות המוטלות על חג'ג' סלמה מכוח שטר הנאמנות שנחתם עם נאמן אגרות החוב (סדרה ט'), ראה בגוף השטר שצורף לדו"ח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 25 בספטמבר 2019, מס' אסמכתא: 2019-01-082941.

נכון למועד פרסום הדו"ח, הגיעה חג'ג' סלמה להסכמה עם גוף פיננסי (להלן: "**המלווה**"), ולפיה, בכפוף להשלמת בדיקת נאותות על ידי המלווה וחתימת הסכם מחייב בין הצדדים שיאושר על ידי מוסדותיהם הרלבנטיים (להלן: "**התנאים המקדמיים**"), ובכפוף לאמור להלן, יעמיד המלווה לחג'ג' סלמה את המימון הנדרש לחלקה בפרויקט, הכולל סך של כ-415 מיליון ש"ח בגין ערבויות חוק מכר וכן מסגרת אשראי כספית של עד לסך של 200 מיליון ש"ח. אשראי שימשך מתוך מסגרת האשראי יישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4%-5% ובנוסף תידרש חג'ג' סלמה לשלם למלווה עמלות ליווי ועמלות הקצאת ערבויות חוק מכר, בשיעורים מקובלים.

---

58 "**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.

יצוין כי סך של 100 מיליון ש״ח מתוך האשראי האמור יועמד לחג׳ג׳ סלמה מיד בסמוך לאחר התקיימות התנאים המקדמיים וזאת לצורך תשלום היטל השבחה, אגרות בניה וחלק מעלויות בניית המרתפים, ואילו יתרת האשראי תועמד לחג׳ג׳ סלמה בכפוף להתקיימותם התנאים שהוסכמו, וביניהם, בן היתר, קבלת היתר בניה לפרויקט, עמידה בהיקפי מכירה מינימאליים וכניסה לתוקף של הסכמי המימון בהם יתקשרו חברי הקבוצה עם מלווה אחר.
כן הושגו נכון למועד זה הסכמות שונות בין הצדדים ביחס לשחרור חלק מעודפי הפרויקט בתנאים שנקבעו, לגבי הביטחונות שיועמדו (לרבות ערבות החברה) וביחס לתקופת האשראי (שצפויה לעמוד על כ-42 חודשים). יתר התנאים יעוגנו בהסכם המחייב שייחתם (ככל שייחתם) בין הצדדים, אשר כאמור לעיל יהיו כפופים לאישור מוסדות הצדדים ובהם אישור ועדת האשראי של המלווה.

ד. **שיווק**

כלל הנתונים בטבלה הנ״ל מתייחסים לשיווק שהחברה ביצעה בכובעה כמארגנת קבוצת הרכישה, שכן נכון למועד פרסום דו״ח זה טרם נחתמו הסכמי מכר במתווה יזמי.

פרויקט MOMA סלמה		1/1/21- עד למועד פרסום הדוח	שנת 2020					שנת 2019	שנת 2018
			כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו במהלך התקופה	יחידות דיור (מ״ר)	756	1,489	47	283	242	917	3,746	59
	יחידות דיור (מספר הסכמי מכר)	11	21	1	4	3	13	61	1
	שטחי מסחר (מ״ר)	-	-	-	-	-	-	167	-
	שטחי מסחר (מספר הסכמי מכר)	-	-	-	-	-	-	1	-
	שטחי מלונאות (מ״ר)	-	-	-	-	-	-	5,006	-
	שטחי מלונאות (מספר הסכמי מכר)	-	-	-	-	-	-	1	-
הכנסות נטו למ״ר קרקע מבונה בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	תמורת קרקע בלבד לדיור (ש״ח למ״ר)	15,714	15,406	21,348	14,854	14,259	15,572	16,060	16,180
	תמורת קרקע בלבד מסחר (ש״ח למ״ר)	-	-	-	-	-	-	21,448	-
	תמורת קרקע בלבד תעסוקה מלונאות (ש״ח למ״ר)	-	-	-	-	-	-	7,238	-
חוזים מצטברים עד לסוף תקופה	יחידות דיור (מ״ר)	6,050	5,294	5,294	5,247	4,964	4,722	3,805	59
	יחידות דיור (מספר הסכמי מכר)	94	83	83	82	78	75	62	1
	שטחי מסחר (מ״ר)	167	167	167	167	167	167	167	-
	שטחי מסחר (מספר הסכמי מכר)	1	1	1	1	1	1	1	-
	שטחי מלונאות (מ״ר)	5,006	5,006	5,006	5,006	5,006	5,006	5,006	-
	שטחי מלונאות (מספר הסכמי מכר)	1	1	1	1	1	1	1	-
הכנסות נטו למ״ר קרקע במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	תמורת קרקע בלבד לדיור (ש״ח למ״ר)	15,856	15,877	15,877	15,828	15,883	15,967	16,062	16,180
	תמורת קרקע בלבד מלונאות (ש״ח למ״ר)	7,238	7,238	7,238	7,238	7,238	7,238	7,238	-
	תמורת קרקע בלבד מסחר (ש״ח למ״ר)	21,448	21,448	21,448	21,448	21,448	21,448	21,448	-
שיעור השיווק של הפרויקט ליום האחרון של התקופה (%)		36%	33%	33%	32%	31%	30%	27%	0%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור (מ״ר)	11,569	12,325	12,325	12,372	12,655	12,897	13,814	17,560
	יחידות דיור (מספר הסכמי מכר)	107	118	118	119	123	126	139	200
	יחידות מסחר (מ״ר)	1,036	1,036	1,036	1,036	1,036	1,036	1,036	1,203
	יחידות מלונאות (מ״ר)	-	-	-	-	-	-	-	5,006
סה״כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם הסכמים מחייבים (באלפי ש״ח)		ל.ר.	110,000	110,000	136,000	131,000	123,000	122,000	114,000

לאחר מועד הדו״חות הכספיים ועד למועד פרסומם חתמה קבוצת חג׳ג׳ סלמה בע״מ (להלן: ״**חג׳ג׳ סלמה**״) (בכובעה כיזם) על 9 הסכמי הצטרפות.

הסכם מכר מהותי

ביום 18 באפריל 2019 התקשרה חג'ג' סלמה בהסכם עם צד ג' (להלן: "**הרוכש**") למכירת אחד הבניינים (בשלמותו) הנכללים בפרויקט, אשר צפוי לכלול 5 קומות מלונאות, קומת מגורים (בקומה העליונה) ושטחי מלונאות ומסחר בקומת הקרקע (להלן: "**הממכר**"). בתמורה לממכר, ישלם הרוכש לחג'ג' סלמה סך של כ-51 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה (להלן: "**התמורה**"), כאשר מרבית התמורה תשולם לחג'ג' סלמה רק עם השלמת הפרויקט. ההסכם קובע כי באחריות הרוכש לעשות את כל הפעולות הנדרשות (למעט העמדת ערבויות בנקאיות) לצורך קבלת ליווי בנקאי להקמת הבניין הנרכש במסגרת וכחלק מהליווי הבנקאי של יתר חברי קבוצת הרכישה בפרויקט, לרבות המצאת כל בטוחה נדרשת ולרבות המצאת ערבויות אישיות על ידי בעלי המניות של הרוכש ו/או כל חברה שבשליטת (בשרשור סופי) הרוכש. ההסכם קובע מנגנון חלופי (שיחול היה ולא יעלה בידי הרוכש לקבל את המימון בעצמו) אשר בהתאם לו חג'ג' סלמה תעמיד ערבויות שתאפשרנה את העמדת המימון הבנקאי לרוכש או תיטול בעצמה את המימון הנדרש לרוכש לבניית הפרויקט ואילו הרוכש יישא באופן שוטף בכלל העלויות שייגרמו לחג'ג' סלמה בגין העמדת מימון כאמור, לרבות תשלומי ריבית, וכן תשלומי קרן, אם תשלומם יידרש באופן שוטף, ובנוסף ישלם הרוכש לחג'ג' סלמה במקרה זה סכום נוסף שייגזר מגובה ההלוואה (ושאינו מהותי) והכל בהתאם למנגנון שסוכם על ידי הצדדים.

בכפוף לעמידת הרוכש בהתחייבויותיו על פי ההסכם, לרבות תשלום יתרת התמורה ובכפוף להשלמת בניית הבניין הנרכש, הרווח הצפוי של חג'ג' סלמה מההסכם המפורט לעיל צפוי לעמוד על כ-30 מיליון ש"ח, ואולם סכום זה אינו סופי ויכול להשתנות. הסך האמור אינו כולל דמי ייעוץ שיידרש הרוכש לשלם לחג'ג' סלמה בגין ייעוץ לפרויקט, אשר גובהם הסופי ייקבע בהתאם לעלויותיו הסופיות של הפרויקט ואשר ישולמו על ידי הרוכש, ככל שישולמו, בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם הייעוץ (אך בכל מקרה לא לפני הסדרת המימון הבנקאי לפרויקט).

יצוין כי הרוכש הצטרף לחברי קבוצת הרכישה שתבנה את הפרויקט וככזה הוא יחוב בכלל חובות חברי הקבוצה לגבי נשיאה ביתרת העלויות של הפרויקט ובכלל זה בהיטל השבחה שיחול על הפרויקט. לפרטים נוספים אודות ההסכם, לרבות לוחות הזמנים לתשלום והבטוחות שהועמדו על ידי הצדדים לטובת ההסכם ראה דו"ח מיידי מיום 18 באפריל 2019, מס' אסמכתא 2019-01-039031.

ה. **הערכת הכנסות (באלפי ש"ח)**

הנתונים בטבלה הנ"ל מתייחסים להכנסות בגין חוזים חתומים נכון ליום 31 בדצמבר 2020 (יובהר כי כל החוזים האמורים נחתמו טרם שינוי המתווה בפרויקט):

	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים	**סה"כ הכנסות שהתקבלו/שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים**
	קרקע (ללא רכיב הייעוץ)	**קרקע (ללא רכיב הייעוץ)**
עד ליום האחרון של שנת 2020	72,611	53,702
שנת 2021	6,435	24,230
שנת 2022	21,142	-
שנת 2023	17,117	-
שנת 2024 ואילך	6,572	45,945
סה"כ	123,877	123,877

בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה ולאור שינוי המתווה, ביחס לזכויות שמכרה החברה כמארגנת קבוצת רכישה ולגביהן היא אינה שומרת על מעורבות ניהולית נמשכת - הכירה החברה בהכנסות במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2020.

כמו כן, ההכנסות מדמי יעוץ להן זכאית סלמה ייעוץ על פי אבני הדרך בהסכם כמפורט לעיל, טרם הוכרו אף הם בספרי החברה לאור העובדה כי לחברה אין וודאות לגבי גובהם או וודאותם של דמי הייעוץ שכן הם תלויים בעלותו הסופית של הפרויקט ובהמשך תוקפו של הסכם הייעוץ, וייתכן כי, על אף האמור לעיל, בסופו של דבר לא תהא זכאית סלמה ייעוץ לדמי ייעוץ כלשהם בפרויקט. לכן, בשלב זה ולאור העובדה כי דמי הייעוץ באים גם להבטיח חריגות אפשריות בעלויות הבנייה של הפרויקט, לא ניתן בשלב זה לאמוד הכנסות אלה ככל ויהיו.

יודגש כי נתוני ההכנסות שצפויות להיות מוכרות בדוחות החברה וכן נתוני ההכנסות שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד (כמשמעותו בחוק ניירות ערך) שהתממשותו מותנית בכך שהמעורבות הניהולית הנמשכת של חג'ג' סלמה בפרויקט תיפסק עד לתום שנת 2024 ביחס לכלל ההסכמים החתומים; שמועדי קבלת ההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקט ושקצב בניית הפרויקט ייעשו בהתאם להערכות החברה; בעמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו; באמור בפסקה שלעיל ובהסכמות שיושגו לענין זה עם הגוף הפיננסי שיעמיד לחברה את הליווי בפרויקט.

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

מפעילות החברה כמארגנת קבוצת הרכישה בפרויקט

	שנת 2020 (קבוצת רכישה)
הכנסות צפויות בגין הפרויקט (קרקע)	142,427
עלויות צפויות בגין קרקע	58,389
רווח גולמי צפוי	84,038
מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברוו"ה	43,495
מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברוו"ה	40,543
שיעור רווח גולמי כולל צפוי (%)	59%
מחיר ממוצע למ"ר שטח דירות לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר עבור יחידות שטרם נמכרו	-

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

מפעילות החברה כיזמית בפרויקט

	שנת 2020 (מתווה יזמי)
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	515,743
עלויות פרויקט צפויות	351,110
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	164,633
מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברוו"ה	-
מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברוו"ה	164,633
שיעור רווח גולמי כולל צפוי (%)	32%
מחיר ממוצע למ"ר שטח דירות לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר עבור יחידות שטרם נמכרו	38

יובהר כי הנתונים שהובאו בטבלה זו מתייחסים להכנסות, מחיר ממוצע למ"ר, לעלויות ולרווח הגולמי הצפוי לנבוע לחברה ממכירת הזכויות והם מהווים מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, שהתממשותו בפועל מותנית בעמידת רוכשי הזכויות בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים, בשמירת מחירי המכירה הקיימים כיום (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה) וכן בכך שתתממשנה הערכות החברה ביחס לעלויות הצפויות של הפרויקט. כן יובהר כי בנתוני הרווח הגולמי ושיעורו הובא בחשבון חלקם של השותפים (כהגדרתם בס"ק ב' לעיל) ברווחי הפרויקט.

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%
השפעת שינוי במחירי המכירה של זכויות במקרקעין שטרם נחתמו לגביהן חוזים מחייבים, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר (רלוונטי רק לדירות שישווקו במסגרת המתווה היזמי)	35,000	18,000	164,633	(18,000)	(35,000)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה על הרווח הגולמי שטרם הוכר (ביחס לרווח גולמי שטרם הוכר במתווה היזמי)	24,000	12,000	164,633	(12,000)	(24,000)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה על הרווח הגולמי שטרם הוכר[59] (ביחס לרווח גולמי שטרם הוכר במתווה קבוצות רכישה)	-	-	40,543	-	-

ח. **התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי מכלל הפרויקט לבין יתרת העודפים הצפויים למשיכה**

שנת 2020 (נתונים כספיים באלפי ש"ח)	
רווח גולמי צפוי	249,000
התאמה לעודפים	51,000
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	300,000
מועד צפוי למשיכת עודפים	**מועדים במסגרת ארגון קבוצות רכישה:** עד למועד התקשרות בהסכם ליווי: קרקע- בהתאם לתנאי הסכם המכר. ייעוץ- הנתונים אינם כוללים דמי יעוץ לאור העובדה כי לחברה אין וודאות לגבי גובהם או וודאותם של דמי הייעוץ. החל ממועד התקשרות בהסכם ליווי - בהתאם להסכמות שיושגו עם הבנק שילווה את חברי הקבוצה והגוף הפיננסי שילווה את החברה. **מועדים במסגרת מתווה יזמי:** בהתאם להתקדמות הפרויקט ובהתאם להסכמות שיושגו עם הגוף הפיננסי המלווה.
תנאים מתלים למשיכת עודפים	נכון למועד זה אין תנאים מתלים מהותיים. החל ממועד ההתקשרות בהסכם ליווי - בהתאם לתנאים עליהם יסוכם עם הגוף הפיננסי שילווה את החברה בפרויקט, כאשר תנאים כאמור צפויים לכלול עמידה ביעדי מכירות.

[59] שינוי בעלויות הבניה לא ישפיעו על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר שכן הרווח המדובר הינו רווח ממכירת זכויות בקרקע וגידול בעלויות הפרויקט ישפיע רק על סך דמי הייעוץ להם תהיה זכאית סלמה ייעוץ.

6.7.2.3.1.5 פרויקט איינשטיין 36א' (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 לשטחי המגורים בפרויקט) [60]								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 של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) 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	
				עלות קרקע והיטלים	עלות בניה	עלויות אחרות	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה)	עלויות שהושקעו בפועל במצטבר	עלויות שטרם הושקעו	שיעור השלמה כספי / הנדסי						
שם הפרויקט:	פרויקט איינשטיין 36א'	לאור אישור התב"ע החדשה ובכפוף לקבלת היתרי הבניה הנדרשים, ניתן להקים על המקרקעין, 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 וכ-70 חניות. על חברי הקבוצה נמנית חג'ג' ייעוץ וניהול, אשר מחזיקה בכ-82% מכלל הזכויות בפרויקט. **כמפורט להלן, לאחר מועד הדו"ח התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה בפרויקט.**	**שנת 2020**	-	-	-	-	26,106	-	-	-	[61]88,262	טרם החל שיווק	148 (טרם החל שיווק)	נכון למועד זה, הקבוצה פועלת להוצאת היתר בנייה לפרויקט.
מיקום הפרויקט:	בניין 36א' ברחוב איינשטיין בצפון תל אביב[62]		**שנת 2019**	-	-	-	-	25,500	-	-	-	85,973				
מועד תחילת פרויקט:	[63]2021		**שנת 2018**	-	-	-	-	23,719	-	-	-	76,933				
מועד סיום משוער:	2026															
שימושים:	מגורים ומסחר															
חלק החברה בפרויקט (בשיעור ובמ"ר) נכון ליום 31 בדצמבר 2020, לפי שימושים:	נכון ליום 31 בדצמבר 2020, קבוצת חג'ג' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ, (להלן: "**חג'ג' ייעוץ וניהול**"), שהינה בבעלות מלאה של החברה, מחזיקה בזכויות ל-148 יחידות מגורים המהוות כ-82% מסך היחידות הפרויקט (כ-18,384 מ"ר) ובנוסף מחזיקה חג'ג' ייעוץ וניהול בזכויות ל-כ-3,300 שטחי מסחר, אשר נכללות בתחום פעילות המפורט בסעיף 6.11 להלן.														
התמורה שנקבעה לרכישת זכויות החברה בקרקע:	כ-18 מיליון ש"ח (חלק המגורים בלבד)															
החלק ששולם מהתמורה (ליום 31.12.20):	כל התמורה בה חבה החברה שולמה															
יתרת תמורת זכויות שטרם שולמה:	--															

60 יובהר כי נתוני העלויות מתייחסים רק לזכויות למגורים בהם מחזיקה חג'ג' ייעוץ וניהול בפרויקט לאחר אישור התב"ע (כאשר נתוני זכויותיה של חג'ג' ייעוץ וניהול בשטחי המסחר והחניות בפרויקט מוצגים במסגרת סעיף 6.11 לדו"ח זה, תחת תחום פעילות "השקעה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב"). כן יובהר כי לאור העובדה שבשלב זה טרם החל שיווק הפרויקט וטרם נחתמו הסכמים עם הבנק המלווה ועם הקבלן המבצע ויתר יועצי הפרויקט, אין באפשרות החברה להעריך את תחזית העלויות הכוללות של החברה בפרויקט.

61 הסך האמור מורכב מסך של 71.6 מיליון ש"ח, שהינו שווין ההוגן של זכויות המגורים בפרויקט המסווגות כנדל"ן להשקעה (המהוות כ-42.7% מסך הזכויות למגורים בפרויקט), ומסך של כ-16.7 מיליון ש"ח שהינו עלות יתרת זכויות המגורים בפרויקט המסווגות כמלאי.

62 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.

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

פרטים נוספים אודות הפרויקט

א. רכישת המקרקעין

חג'ג' 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 חג'ג' 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 זו מחזיקה חג'ג' ייעוץ וניהול בכ-82% מהזכויות בפרויקט זה.

ב. שינוי התב"ע בפרויקט

ביום 31 בינואר 2020 נכנסה לתוקף התוכנית שהחברה קידמה (מכוח תוכנית תא/5000) במתחם, אשר הביאה לשינוי זכויות הבניה בפרויקט, כך שעל פי התב"ע החדשה, ניתן לבנות בפרויקט, בכפוף לקבלת ההיתרים המתאימים, 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 וכ-70 חניות. חג'ג' ייעוץ וניהול מחזיקה ב-82% מהזכויות האמורות.

ג. הערכות שווי

החברה ביצעה הערכת שווי ליום 31 במרץ 2020 לכלל זכויותיה בפרויקט, הן בגין הזכויות למסחר והן בגין הזכויות למגורים בפרויקט איינשטיין 36א'. בהתאם להחלטה 23-105: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, הערכת השווי האמורה סווגה כהערכת שווי מהותית. לפרטים אודות עיקריה ראה סעיף 3.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2020, אשר פורסמו ביום 15 ביוני 2020, מס' אסמכתא 2020-01-053806.

ד. התקשרות בהסכם למכירת זכויות החברה בפרויקט

ביום 28 בינואר 2021, התקשרה חג'ג' ייעוץ וניהול בהסכם למכירת מלוא זכויותיה בפרויקט איינשטיין 36א' (הן הזכויות למגורים והן הזכויות למסחר) לשני צדדים שלישיים (להלן ביחד: "**הרוכש**"), וזאת בתמורה לסך של כ-261.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "**התמורה**"), אשר ישולם על ידי הרוכש לחג'ג' ייעוץ וניהול במועדים שלהלן: (א) סך של 16.3 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, שולם זה מכבר; (ב) סך של 43.3 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, ישולם עד ליום 20 באפריל 2021 ובלבד שתוכנית העיצוב של הפרויקט תיכנס לתוקף; ו-(ג) יתרת התמורה, בסך כ-202 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "**יתרת התמורה**"), תשולם לחג'ג' ייעוץ וניהול עד ליום 20 באוקטובר 2021, כנגד מסירת החזקה בממכר לרוכש. בנוסף הרוכש ישיב לחג'ג' ייעוץ וניהול את הסכומים ששילמה ליועציה בפרויקט, המסתכמים לסכום לא מהותי.
ההסכם כולל תנאי מפסיק, ולפיו במקרה ולא תתקבל בתוך 60 ימים (שניתן להארכה ב-30 ימים נוספים על ידי מי מהצדדים) חתימת הועדה המקומית לתכנון ובניה על תוכנית העיצוב של מקרקעי הפרויקט, אשר נמצאת בשלב חתימות בוועדה המקומית, ההסכם יבוטל (למעט אם הרוכש הודיע לחברת הבת על ויתורו על תנאי מפסיק זה) ובמקרה זה יושב לרוכש התשלום הראשון של התמורה ששולם על ידו. ביום 18 במרץ 2021 התקבלה החתימה האמורה.
חלוקת חיובי המס בין הצדדים תיעשה בין הצדדים בהתאם למקובל, כאשר בכלל זה חג'ג' ייעוץ וניהול תחוב בהיטל השבחה בגין תוכניות שאושרו עד למועד חתימת ההסכם ואילו הרוכש יישא בהיטל כאמור שיוטל בגין תוכניות שיאושרו לאחר מועד חתימת ההסכם. הפרה יסודית של הסכם המכר על ידי צד להסכם אשר לא תוקנה בתוך המועדים הקבועים בהסכם המכר תזכה את הצד השני בקבלת פיצוי מוסכם בסך 10% מהתמורה, מבלי לגרוע מיתר התרופות שתעמודנה לצדדים בגין ההפרה על פי דין.
יצוין כי ערך הזכויות הנמכרות בדוחות החברה הינו כ-143 מיליון ש"ח, כך שהחברה צופה כי הרווח לפני מס שינבע לחברה כתוצאה מהעסקה יהיה מהותי. עם זאת יודגש כי הערכת החברה ביחס לרווח הצפוי ממכירת זכויות החברה בפרויקט איינשטיין 36א' הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו מותנית בכך שהעסקה שתוארה לעיל תבוצע במלואה ובנוסף שתתקיימנה הערכות החברה ביחס להיטלים הסופיים (לרבות היטלי השבחה) שיוטלו על החברה בגין העסקה, אשר גובהם נכון למועד דוח זה אינו ידוע וסכומם צפוי להסתכם לסכום מהותי.

כן יובהר כי בנוסף לתמורה הנ"ל בגין הממכר, בגין יתרת החלקים במקרקעין שאינם הממכר, ושלגביהם נתנה החברה שירותי ייעוץ וניהול לקידום תכנון הפרויקט וביצוע הפרויקט, לרבות בגין קידום אישור תוכנית בניין העיר ההתקשרות עם יועצי התכנון, וקידום אישור תוכנית העיצוב של הפרויקט, קיבלה החברה סך של 27 מיליון ש"ח כמפורט בסעיף 6.11.6.3 להלן.

ה. **אישור עיריית ת"א לתכנית עיצוב** - ביום 1 באפריל 2020, התקבל אישור עיריית תל-אביב לתוכנית העיצוב האדריכלית לפרויקט (ולפרויקטים נוספים בהם מחזיקה החברה ברחוב איינשטיין בצפון תל אביב - איינשטיין 33א' ו-35), שהינו תנאי מרכזי להוצאת היתר בנייה לפרויקט. בנוסף, בתקופה הקרובה מתעתדת הקבוצה להגיש בקשה להיתר חפירה ודיפון.

ו. **מימון** – לפרטים אודות התקשרות חג'ג' ייעוץ וניהול בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, במסגרתו הועמדה לה הלוואה בהיקף של כ-112 מיליון ש"ח (אשר תמורתה שימשה אותה על מנת לפרוע הלוואה של כ-80 מיליון ש"ח לחברה ויתרתה הועמדה כהלוואה לחברה על ידי חג'ג' ייעוץ וניהול), ראה סעיף 6.20.6 לדו"ח זה. יובהר כי החברה ערבה להתחייבויותיה של חג'ג' ייעוץ וניהול מכוח הלוואה זו ובנוסף שועבדו לטובת התאגיד הבנקאי מלוא זכויות חג'ג' ייעוץ וניהול בפרויקט. יצוין כי ההלוואה האמורה צפויה להיפרע מכספי תמורת העסקה למכירת הזכויות בפרויקט.

6.7.2.3.2 <u>פרויקטים בהם החברה אינה מהווה נכון למועד הדו"ח חלק מקבוצת הרכישה ומשמשת כמארגנת הקבוצה בלבד:</u>

להלן יובאו פרטיהם של פרויקטים נוספים בתחום קבוצות הרכישה, אשר מאורגנים 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 31.12.2020	סך ההכנסות נטו (רווח גולמי) שהוכרו בדוחות החברה ליום 31.12.2020 בגין דמי הסיחור (במצטבר ובשוטף)	שונות
כוכב הצפון בתל אביב	פרויקט מגורים שעתיד למנות 83 יחידות דיור על פני 25 קומות	שנת 2014	בניית הפרויקט נמצאת בעיצומה וצפויה להסתיים בחודש ספטמבר 2021.	התקבל בחודש יוני 2018	כ-28 מיליון ש"ח	כ-27 מיליון ש"ח	כ-27 מיליון ש"ח	1. 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. 2. הבניין נבנה במשותף עם בניין סמוך, שבנייתו מבוצעת על ידי קבוצת רכישה שאורגנה על ידי האחים חג'ג', בעלי השליטה בחברה, אשר נמנים בעצמם על חברי קבוצת הרכישה באותו בניין סמוך. ביום 29 באוגוסט 2016 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון רג'נסי, את שיתוף הפעולה שיבוצע בין שתי קבוצות הרכישה לצורך תכנון ובניה משותפים של הפרויקטים והכל על מנת לקדם תכנון מהיר של הפרויקטים ולהוזיל את עלויות הצדדים[64].
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 במחצית הראשונה של 2021.	התקבל בחודש דצמבר 2014	כ-17 מיליון ש"ח	כ-17 מיליון ש"ח	כ-17 מיליון ש"ח	

[64] יובהר כי בשל העובדה שבניית הפרויקט הינה משותפת בין שתי הקבוצות ולאור כך שהבנק המלווה דרש שהקבוצות יאוחדו 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 רג'נסי (שכן דמי הארגון להם זכאית רג'נסי צפויים להתקבל מהבנק המלווה בפרויקט את הקבוצה "המאוחדת", כך שקבלתם מותנית בעמידת חברי כל הקבוצה המאוחדת, לרבות חברי הקבוצה שאורגנו על ידי האחים חג'ג', בהתחייבויותיהם מול הבנק המלווה), אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון רג'נסי ביום 4 במרץ 2018, כי היה ובשל עילה הנוגעת לחברי הקבוצה שאורגנה על ידי האחים חג'ג', ייגרם לחברה נזק כלשהו ובכלל זה יעוכבו דמי הארגון להם זכאית רג'נסי, ישפו האחים חג'ג' את רג'נסי בגין כל נזק כאמור מיד בסמוך למועד בו הנזק האמור הפך לחלוט.

6.7.2.3.3 פרויקטים שהסתיימו נכון למועד הדו"ח ולחברה קיימת בהם יתרת מלאי לא מהותית:

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31 בדצמבר 2020 - נתונים כללים (נתונים כספיים במיליוני ש"ח)																		
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע על ידי חברי הקבוצה	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד סיום הבנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	מ"ר משרדים / יח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2020	עלות המלאי המיוחסת למשרדים / יח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2020	שיעור הון עצמי מתוך העלות (%)	מ"ר ממוצע למשרדים /ליחידות שנותרו במלאי	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות:					הכנסות צפויות מיחידות במלאי	רווח גולמי צפוי מיחידות במלאי	שיעור רווח גולמי צפוי על יחידות במלאי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
										מתום התקופה עד סמוך למועד הדוח	רבעון 4 לשנת 2020	רבעון 3 לשנת 2020	רבעון 2 לשנת 2020	רבעון 1 לשנת 2020				
פרויקט נתניה - פרויקט מגורים	נתניה	יוני 2013	פברואר 2014	אפריל 2017	כ- 5%	2	10	100%	250 מ"ר בתוספת 90 מ"ר מרפסות בממוצע	-	-	-	-	-	10 (חושב על סמך מחיר של כ-18,800 ש"ח למטר משוקלל, ללא מע"מ)	-	-	10

6.7.3. **<u>פילוח הכנסות</u>**

לפרטים ראה ביאור 22 לדוחות הכספים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 המצורפים לדו"ח זה.

6.7.4. **<u>עיקרי הסכמי השיתוף הנחתמים במסגרת תחום פעילות זה</u>**

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 לזכויות בהן הם מחזיקים בפרויקטים השונים (עד למועד מכירתן).

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 בשמם מו"מ ולחתום בשמם על הסכם ליווי עם בנק, אשר יעמיד מימון לחברי הקבוצה בקשר עם הפרויקט (להלן: "**הבנק הממומן**"). כן מצהירים חברי הקבוצה כי הם יעמידו לטובת הבנק הממומן את כל הבטוחות והמסמכים שיידרשו לצורך העמדת מימון כאמור וכן כל הון עצמי שיידרש על ידי הבנק הממומן. יצוין כי אישור כל אחד מחברי הקבוצה על ידי הבנק הממומן בכל שלב של חיי הפרויקט נקבע כתנאי יסודי בהסכם. עוד נקבע במרבית הסכמי השיתוף כי חבר קבוצה שלא יאושר על ידי הבנק הממומן יחויב למכור זכויותיו במקרקעין בתוך זמן קצר, ובמידה ולא עשה כן יימכרו זכויותיו על ידי הוועד המפקח/הנציגות[65] והכל בהתאם להוראות הסכם השיתוף.

עוד קובע הסכם השיתוף כי מעבר לשעבוד חלקו של כל חבר קבוצה במקרקעין לטובת הבנק הממומן לטובת הבטחת מלוא חובות הקבוצה (כשגם חברי קבוצה שלא ייטלו אשראי מהבנק הממומן יחויבו לשעבד את חלקם במקרקעין לטובת אותו בנק) ואפשרות הבנק בנסיבות מסוימות למימש 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 שתינתן לו.

ו. ההסכם קובע את הסנקציות שתוטלנה על חבר קבוצה שלא ישלם סכום כלשהו הנדרש להקמת הפרויקט במועדו ובכללן חובת תשלום פיצוי מוסכם ליתר חברי הקבוצה, אשר עשוי להגיע עד כדי שיעור מהותי מערך היחידה השלמה שיוחדה למפר (וזאת מבלי לגרוע מטענות הקבוצה בדבר הנזקים שנגרמו לה בפועל עקב הפרה יסודית כאמור). בנוסף, אי עמידה במועדי תשלומים שונים עלולה אף לגרור את ביטול הרכישה מול השותף המפר, חילוט כל תשלום ששולם על ידו עד לאותו מועד ומכירת חלקו בממכר לאחרים, כקבוע בהסכם השיתוף. כמו כן, שותף שלא ישלם במועד את הסכום אותו התחייב לשלם, ישלם לקבוצה, באמצעות תשלום לחשבון הבנייה,

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

כל סכום שבפיגור, בתוספת ריבית שקלית שנתית בשיעור שנקבע, בגין תקופת הפיגור, וזאת מבלי לפגוע בזכות השותפים למכור את חלקו בממכר.
כן נקבע בחלק מההסכמים כי אם כתוצאה מהפרתו של הסכם השיתוף על ידי אחד או יותר מחברי הקבוצה, ייווצר מצב זמני בו לא ניתן יהיה לקיים את התחייבויות השותפים כלפי צדדים שלישיים, על פי אחוז ההשתתפות שנקבע לכל אחד מחברי הקבוצה, תהיה הנציגות מוסמכת להגדיל את אחוז ההשתתפות של יתר השותפים, באופן זמני, על בסיס יחסי של כל מקיימי הסכם השיתוף, במטרה להשיג את מלוא הסכומים הדרושים למילוי התחייבויות השותפים כלפי צדדים שלישיים, וזאת עד לתיקון אותה הפרה על יד הצד המפר.

ז. חברי הקבוצה מתחייבים לשפות את חברי הנציגות והנאמן, שהינו בד"כ עוה"ד יצחק חג'ג' (מבעלי השליטה בחברה ודירקטור בחברה)[66], 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 (שיהיו אחראיים בעצה אחת עם חברת הניהול והפיקוח על ניהול כל הדרוש לשם הקמת הפרויקט עבור הקבוצה), סמכויותיו (ובכלל אלה מינוי חברת הניהול והפיקוח ופיקוח עליה, מינוי יועצים ובעלי תפקידים שונים, אישור הוצאות הפרויקט, הנפקת דוחות לחברי הקבוצה, ניהול חשבון הבניה וקבלת החלטות בקשר עם תכנון והקמת הפרויקט) ואופן התנהלותו; התקשרות עם קבלן בניה, הליך הבניה וסיומה ומסירת החזקה יחידות; ניהול, אחזקה ורישום הבניין כבית משותף; הוראות לעניין חלוקת מקומות החניה ומחסנים בין חברי הקבוצה; מגבלות מכירת זכויות בטרם סיום הקמת הפרויקט; הוראות הנוגעות להצמדת חלקים מסוימים במגרש וזכויות בניה, 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.

6.7.5. **<u>פרטים נוספים</u>**

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

[66] לפרטים אודות קבלת אישור האסיפה הכללית של החברה להתקשרות במסגרתה יעניק משרד עוה"ד שבראשות מר יצחק חג'ג' לחברה וללקוחותיה שירותים משפטיים ראה להלן.

6.7.6. **<u>התקשרויות נוספות שבוצעו על ידי החברה בתחום הפעילות</u>**

בנוסף לפרויקטים שצוינו בסעיף 6.7.2.3 לעיל, שהליך שיווקם כבר הסתיים או לכל הפחות נמצא בשלביו המתקדמים, נכון למועד זה התקשרה החברה (במאוחד) במספר פרויקטים נוספים המשויכים לתחום הפעילות, בהם טרם החל הליך השיווק:

6.7.6.1. **<u>פרויקט יפו (המתחם הגדול)</u>**

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**"), אשר ביום 1 ביולי 2018 התקשרה עם השותף בהסכם לרכישת (ללא תמורה) אופציה בה מחזיק השותף מכוח הסכם (להלן: "**הסכם האופציה**")[67], אשר אם תמומש, תקנה לממשה אופציה לרכישת כ-80% מהזכויות (במסגרת עסקת קומבינציה) במתחם קרקע בעיר יפו שגודלה 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).

<u>להלן פרטים עיקריים אודות המתחם, המקרקעין ומערך ההסכמים שנחתמו</u>:

עפ"י התב"ע החלה נכון למועד זה, סה"כ שטחי הבניה במתחם כולו הינם כ-95,520 מ"ר, וניתן להקים במתחם כולו (הן בקרקע אשר ביחס אליה יש לחברה אופציה והן בקרקעות האחרות המרכיבות את המתחם, לרבות הקרקע המיוחסת לפרויקט יפו (חלקה 3) של רג'נסי – לפרטים אודותיה ראה סעיף 6.8.2.3 להלן) כ-650 יחידות דיור, שטחי מסחר (2,500 מ"ר עיקרי) ושטחים ציבוריים. בכוונת חברת הפרויקט לפעול לאישור תב"ע חדשה במתחם כולו, כך שתתאפשר הגדלה משמעותית של כמות יחידות הדיור ושטחי המסחר במתחם (כשאין כמובן כל וודאות כי התב"ע הקיימת תשונה ו/או כי יתקבלו יתר האישורים הנדרשים לכך).

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 פינויים. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד זה, השותף חתום על הסכם עם כ-60% מהמחזיקים המסדיר את פינויים ואילו חברת הפרויקט חתמה בעצמה על הסכמים עם כ-10% מהמחזיקים המסדירים את פינויים מהמקרקעין ומצויה במו"מ עם פולשים נוספים.

<u>עיקרי הסכם האופציה</u>:

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 לרכישת זכויות מקרקעין וקומבינציה (שלא יצאו אל הפועל) ביחס לזכויותיהם במקרקעין (וחלקות סמוכות וביניהן הקרקע נשוא הפרויקט המתואר בסעיף 6.8.2.3 להלן) (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 לחברת הפרויקט, וכן הוסכם במסגרתה כי וככל ויוקצו למחזיקים בחלקה הסמוכה למקרקעין (בה אמורה להקים רג'נסי את פרויקט יפו שלה – לפרטים ראה סעיף 6.8.2.3 להלן) יחידות לצורך פינויים על ידי חברת הפרויקט ו/או מטעמה, עד 7 יחידות תקוזזנה מהיחידות שבעלי הזכויות יהיו זכאים להן מכוח הסכם המכר (זאת ככל והאופציה והאופציה הייחודית תמומשנה, הסכם המכר בין הצדדים ייכנס לתוקפו והפרויקט יוקם).

<u>עיקרי הסכם האופציה הייחודית</u>:

כאמור לעיל, להסכם האופציה צורף כנספח הסכם האופציה הייחודית אשר ייכנס לתוקפו אם וככל ותמומש האופציה. האופציה הייחודית תהא ניתנת למימוש בתוך 30 חודשים ממועד כניסתו לתוקף של הסכם האופציה הייחודית והיא תקנה לממשה 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

---

[67] יצוין כי בחודש יוני 2020 התקשרה חברת הפרויקט בתוספת להסכם האופציה עם בעלי הזכויות, וזאת לאור כינוס נכסים שהחלה רשות מיסוי מקרקעין על מקרקעי המתחם בשל חוב של בעלי הזכויות. בהתאם להוראות התוספת, חברת הפרויקט תשלם את מלוא חוב בעלי הזכויות למס רכוש אשר עומד על סך של כ-6 מיליון ש"ח, וזאת בכפוף לרישום משכון והתחייבות לרישום משכנתא על זכויותיהם בקרקע. יצוין כי כחלק מהתקשרות זו ניאותו בעלי הזכויות לבצע מספר שינויים בהסכם האופציה הייחודית ובהסכם המכר (תיאורם של אלה, אשר יובא להלן, כולל כבר את השינויים האמורים).

משטחי המסחר בפרויקט [כפי שיפורט להלן במסגרת תיאור הסכם המכר, שצורף כנספח להסכם האופציה הייחודית (להלן: "**הסכם המכר**")]. ככול ויחולו על בעלי הזכויות תשלומי מס שבח ו/או מס רכישה ו/או מע"מ, תשלומים אלה ישולמו על ידי הרוכש. מימוש האופציה יכול להיעשות בדרך של קבוצת רכישה.

<u>עיקרי הסכם המכר</u>:

כאמור לעיל, בהתאם להוראות הסכם המכר, בעלי הזכויות ימכרו לממשמ 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 התוכניות שתקודמנה על ידי הרוכש, לא תאושר הקמתן של לפחות 1,200 יח"ד בתוך 66 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר; (2) לא תוגש תכנית חדשה להגדלת זכויות הבניה במתחם לוועדת התכנון בתוך 45 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר או במקרה בו הועדה המחוזית לא המליצה על הפקדת תכנית חדשה בתוך 60 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר או במקרה בו התוכנית החדשה לא נכנסה לתוקף בתוך 44 חודשים ממועד פרסום הפקדתה; (3) היתר הבניה לבניין הראשון בפרויקט לא יתבקש בתוך 9 חודשים ממועד כניסתה של התוכנית החדשה לתוקף, או במקרה והרוכש יפעל לקדם את התוכנית החדשה אך לא יצליח לעשות כן- בתוך 9 חודשים ממועד קבלת הודעה מאת הרשויות על סירוב לאשר את התוכנית החדשה; (4) ככל והחלטת ועדה המאשרת את הבקשה להיתר בניה ראשון בתנאים לא ניתנה בתוך 12 חודשים ממועד הגשת הבקשה או במקרה בו לא יתקבל היתר בניה ראשון בתוך 22 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-24%-28%[68] ממספר יחידות הדיור שניתן יהיה לבנות במתחם על פי התוכנית החדשה (ככל שתאושר)[69] (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 בטיוטת הסכם המכר) שטחי מסחר אשר שוויים יהווה כ-28% משווי כלל השטחים המסחריים במתחם[70].

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. על אף האמור, לרוכש האפשרות לממש את מערך ההסכמים על בסיס התוכניות הקיימות כיום (ללא הגדלת זכויות), בכפוף לכך שבעלי הזכויות יקבלו 246 יחידות דיור ובמקרה זה הרוכש לא יידרש לשאת בסך של 13.7 מיליון ש"ח לצורך פינוי הפולשים.

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 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.

---

68 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.

69 יובהר כי היות וחברת הפרויקט, אם וככל והאופציה הייחודית תמומשנה 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 שייתכנו בעתיד שינויים בנתונים שתוארו לעיל. (ב) בעלי הזכויות יהיו רשאים להמיר עד 30 יחידות דיור בתמורה כספית והכל כפי שמעוגן במסגרת הסכם המכר.

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

<u>עיקרי הסכם בעלי המניות שנחתם בין חברת הבת והשותף</u>:

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.
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) ושאם 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 יתר 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 התב"ע החדשה תאושר (ואם תאושר- באיזה היקף זכויות תאושר) ו/או כי תתקבל הסכמת הצדדים המחזיקים בקרקע, לרבות רמ"י, לקידומה ו/או כי 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.

6.7.6.2. **<u>פרויקט בת ים</u>**

בחודש נובמבר 2018, הושלם הסכם מיום 3 בינואר 2016 (להלן בסעיף זה: "**ההסכם**") עליו חתמה רג'נסי עם צדדים שלישיים (להלן: "**השותפים**" וביחד עם רג'נסי: "**הצדדים**"), ובמסגרתו רכשה רג'נסי 45% מזכויות השותפים במקרקעין בשטח כולל של 3,169 מ"ר הממוקמים במתחם הרחובות שפרבר והקוממיות בבת ים (להלן בסעיף זה: "**המקרקעין**" ו-"**הזכויות הנרכשות**", בהתאמה).
בתמורה לזכויות הנרכשות שילמה רג'נסי לשותפים 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 מעירית בת ים. בעקבות תשלום מלוא התמורה לעיריית בת ים על ידי רג'נסי והשותפים, נרשמה בחודש אפריל 2019 הערת אזהרה לטובת השותפים על מלוא הזכויות של עיריית בת ים בפרויקט וכן נרשמה הערת אזהרה לטובת רג'נסי על מלוא הזכויות של השותפים בפרויקט. העברת הזכויות תושלם לאחר תשלום היטלי פיתוח והשבחה.
עוד הסדיר 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 לבנות בפרויקט שני בניינים הכוללים כל אחד 29 קומות, מתוכם 21 קומות למגורים (170 יחידות דיור ובכפוף לקבלת הקלות עד כ-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. ביום 29 במרץ 2020 הוחלט להאריך את תוקף התב"ע בפרויקט בת ים שהייתה אמורה לפוג בחודש אוגוסט 2020, כך שתהיה בתוקף עד לחודש אוגוסט 2022.
עם זאת, הצדדים פועלים להוצאת היתר בניה, בכפוף להקלות שבס, כך שהפרויקט יכלול שני בניינים - הראשון בן 33 קומות מעל קומת קרקע, אשר יכלול 187 (כולל הקלות שבס) יחידות דיור וכ-250 מ"ר שטחי מסחר בקומת הקרקע (ללא שטחי משרדים) (להלן: "**בנין המגורים**"), והשני בן 6 קומות, מתוכן 5 קומות משרדים, בשטח של כ-5,400 מ"ר עיקרי וכ-500 מ"ר מסחר בקומת הקרקע (להלן: "**בנין המשרדים**"). במקביל, פועלים הצדדים לאישור תב"ע שתוסיף זכויות נוספות לפרויקט, לרבות בדרך של שינוי סיווגן של הזכויות הקיימות. יודגש כי נכון למועד זה, אין כל וודאות כי יתקבלו ההקלות שתוארו ו/או כי יתקבל היתר הבניה לפרויקט ו/או שתאושר התב"ע החדשה לפרויקט.

הלוואה לשותפים

במסגרת ההסכם שתואר לעיל, העמידה רג'נסי לשותפים הלוואות כוללות בסך של כ-15.7 מיליון ש"ח, אשר מרביתן נפרעו עד למועד זה. יתרת ההלוואות האמורות עומדת נכון למועד זה על כ-1.5 מיליון ש"ח, והיא נושאת ריבית שנתית בשיעור של 5%. ההלוואה האמורה צפויה להיפרע על ידי השותף לו הועמדה עד סוף שנת 2021, אלא אם ימכרו זכויותיו של אותו שותף בפרויקט שאז הוא יידרש לפרוע מיידית את ההלוואה האמורה.

העמדת הלוואה לרג'נסי ולשותפים

ביום 18 באפריל 2019, התקשרו רג'נסי והשותפים בשני הסכמי מימון נפרדים עם תאגיד בנקאי, במסגרתם העמיד הבנק לרג'נסי הלוואה בסך כולל של 27 מיליון ש"ח (לה ערבה החברה), ואילו לשותפים הועמדה על ידי הבנק הלוואה בסך כולל של 33 מיליון ש"ח, לה ערבות רג'נסי והחברה (להלן ביחד: "**האשראי הכולל**"). האשראי הכולל הועמד לצדדים לתקופה בת 12 חודשים ונשאה ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 1.5% (להלן: "**ריבית ההלוואה**") אשר תשולם מידי רבעון[71]. להבטחת האשראי הכולל הועמדו לטובת הבנק הבטוחות הבאות (להלן: "**שעבודי הבנק**"): (א) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ושעבוד שוטף על כל זכויות רג'נסי והשותפים במקרקעין ובפרויקט שיבנה עליהם, לרבות הסכמים למכירת זכויותיהם במקרקעין; (ב) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ושעבוד שוטף על זכויות רג'נסי והשותפים בחשבון הפרויקט; (ג) ערבות כ"א מבין רג'נסי והשותפים להבטחת התחייבויות הצד האחר כלפי הבנק מכח האשראי הכולל. יובהר כי הערבות האמורה תהא בתוקף עד למועד קבלת היתר בניה לפרויקט; (ד) ערבות החברה וערבות בעלי השליטה בשותפים, לאשראי הכולל. יובהר כי ערבות החברה להבטחת התחייבויות השותפים (וערבות בעלי השליטה בשותפים להבטחת התחייבות רג'נסי) מכוח האשראי הכולל תהא אף היא בתוקף עד למועד קבלת היתר בניה לפרויקט בלבד. יצוין כי שעבודי הבנק מבטיחים את האשראי הכולל ואילו חלקו במקרקעין ובפרויקט של כל אחד מרג'נסי והשותפים מבטיח את כלל התחייבויותיו כלפי הבנק (ולא רק מכוח האשראי הכולל). עם זאת, יובהר למען הסר ספק, כי רג'נסי והחברה אינן ערבות לחובות השותפים כלפי הבנק אשר אינם נוגעים לחלקם של השותפים באשראי הכולל. היה ואיזה מהאשראים המרכיבים את האשראי הכולל יועמד לפירעון מיידי על ידי הבנק, ומי מהצדדים שביחס אליו התקיימה העילה לפירעון מיידי (להלן: "**הצד המפר**") לא יפרע את האשראי שהועמד לו על ידי הבנק, אזי תעמוד לבנק האפשרות להעמיד את האשראי הכולל כולו לפירעון מיידי ואולם, בטרם ייעשה זאת, יפנה הבנק לכלל הצדדים האחרים (להלן: "**הצדדים האחרים**"), ויאפשר להם לפרוע את יתרת החוב של הצד המפר וזאת כנגד המחאת שעבודי הבנק המפורטים בסעיפים (א) ו-(ב) לעיל על זכויות הצד המפר לטובת מי מהצדדים האחרים שפרע את יתרת חובו של הצד המפר כלפי הבנק (כאשר במקרה זה יחדל חלקו של הצד המפר במקרקעין ובפרויקט להבטיח את יתר התחייבויותיו של הצד המפר כלפי הבנק) והכל בהתאם למנגנון שנקבע לענין זה בהסכם. בהתאם להסכם שנחתם בין רג'נסי והשותפים, נקבע לענין זה כי במקרה בו הצדדים האחרים (כהגדרתם לעיל) יתבקשו לפרוע את חלקו של הצד המפר כלפי הבנק, הצד המפר ישפה את הצדדים האחרים בגין כך (כאשר בעלי השליטה בצדדים ערבים להתחייבותם זו של הצדדים), ואם שיפוי כאמור לא ישולם על ידי הצד המפר בתוך 21 ימים, ידללו הצדדים האחרים את חלקו של הצד המפר במקרקעין, בהתאם למנגנון שנקבע לענין זה בין הצדדים (הכולל הפחתה בשווי ההוגן של המקרקעין לענין חישוב הדילול). מאידך, היה והצדדים האחרים לא יפרעו את חלקו של הצד המפר כלפי הבנק, יועמד האשראי הכולל (לו ערבים כאמור כלל הצדדים) לפירעון מיידי.

ביום 6 במאי 2020 נכנסה לתוקפה הסכמת הבנק להארכת מועד פרעונן של ההלוואות האמורות, בשנה נוספת, עד ליום 17 באפריל 2021. כן הוסכם בין הצדדים כי החל מיום 18 באפריל 2020, תישאנה ההלוואות ריבית שנתית בשיעור של פריים + 2%, אשר תשולם מידי רבעון.

הסכם למכירת חלק מזכויות הצדדים בפרויקט

ביום 17 בפברואר 2021, התקשרו רג'נסי והשותפים עם הרוכש, בהסכם (להלן: "**ההסכם**"), במסגרתו ירכוש הרוכש מרג'נסי והשותפים את זכויותיהם בבניין המגורים, זכויות לשטחי ציבור בהיקף של עד 500 מ"ר ו-216 חניות תת קרקעיות, וזאת בתמורה לסך כולל של 117 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "**התמורה**"), כאשר חלקה של רג'נסי בתמורה האמורה מסתכם לכ-52.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.

התמורה תשולם על ידי הרוכש במועדים שלהלן: (א) סך של 25 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, שולם זה מכבר; (ב) יתרת התמורה, בסך 92 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן (וזאת רק עד לחלוף 8 חודשים ממועד החתימה על ההסכם), תשולם עד כ-30 ימים ממועד קבלת שוברי תשלום אגרות והיטלים (לרבות היטל השבחה בגין ההקלה) שתשלומם נדרש לצורך קבלת היתר בניה להקמת הממכר במלואו, וזאת בכפוף להמצאת אישורים נוספים הקבועים בהסכם וכנגד מסירת החזקה המשפטית בממכר.

יצוין כי במקרה בו לא תתקבל הקלת שבס לפרויקט המגורים (שעניינה תוספת של 17 דירות ו-5 קומות לבניין המגורים), במלואה ו/או בחלקה, תערך התאמה (כלפי מטה) של סכום התמורה על ידי שמאי מקרקעין. מאידך,

[71] כן נוקבים ההסכמים בריבית פיגורים בשיעור המירבי המקובל בבנק שתושת על הצדדים היה ואלו יפרו את ההסכמים שנחתמו עימם.

במקרה בו סך התקבולים של הרוכש ממכירת יחידות הדיור שייבנו בממכר יעלה על סכום שסוכם בין הצדדים, הרוכש ישלם לרג'נסי והשותפים תמורה כוללת נוספת בסך של 3 מיליון ש"ח (חלק רג'נסי-45%), בתוספת מע"מ כדין. ההסכם כולל תנאי מפסיק, ולפיו במקרה ולא יתקבלו שוברי האגרות וההיטלים עד ליום 1 באוגוסט 2022, או לחילופין, ככול ותוקפה של התוכנית הקיימת למגרש תוארך כדין (מעבר ליום 1 באוגוסט 2022), עד ליום 1 בפברואר 2024 (אך לא יאוחר מ-90 יום קודם לתום תוקף התוכנית) אזי, למעט אם הנושא הוסדר בתוך תקופה נוספת של 90 יום, לרוכש תהא הזכות לביטול ההסכם והשבת התמורה ששילם עד לאותו מועד, בתוספת פיצוי מוסכם בשיעור 5% מסכום התמורה, בתוספת מע"מ.

הפרה יסודית של ההסכם על ידי צד להסכם אשר לא תוקנה בתוך המועדים הקבועים בהסכם תזכה את הצד השני בקבלת פיצוי מוסכם בסך 5% מהתמורה, מבלי לגרוע מיתר התרופות שתעמודנה לצדדים בגין ההפרה על פי דין. בנוסף, איחור של הרוכש בביצוע תשלומי ההסכם מעבר ל-14 ימים, יחייב את הרוכש בתוספת ריבית פיגורים על אותו התשלום בשיעור של 1.5% לחודש.

יצוין כי רג'נסי רכשה את זכויותיה במקרקעי הפרויקט בתמורה לסך של כ-26 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. לאור האמור, החברה צופה כי הרווח לפני מס שינבע לרג'נסי כתוצאה מהעסקה דלעיל, לאחר תשלום היטל השבחה, יהיה בסך של כ-22 מיליון ש"ח. יודגש כי הערכת החברה ביחס לרווח הצפוי ממכירת זכויות רג'נסי בפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותו מותנית בכך שהעסקה שתוארה לעיל אכן תיכנס לתוקפה ובנוסף שתתקיימנה הערכות החברה ביחס להיטלים הסופיים (לרבות היטלי השבחה) שיוטלו על החברה בגין העסקה ולקבלת הזכויות מכוח הקלות שבס, כמפורט לעיל.

לאור העובדה שרג'נסי ושותפיה יוסיפו להחזיק בזכויות לבניין המשרדים פרויקט גם אם וככל והעסקה דלעיל תיכנס לתוקף, רג'נסי, השותפים והרוכש התקשרו בהסכם שיתוף המסדיר בין היתר את יחסי הצדדים במקרקעי הפרויקט והקמת הפרויקט בכללותו. בנוסף, ההסכם כולל מנגנון ולפיו היה ורג'נסי והשותפים יידרשו להקים שטחי ציבור בחלקם הנותר בפרויקט, אזי, בנסיבות עליהן סוכם בין הצדדים, הרוכש יידרש לשאת בחלק מהעלות האמורה, בסכום שאינו מהותי.

<u>פרטים נוספים על הפרויקט</u>

א. <u>הצגת הפרויקט</u>

סעיף	פרטים
שם הפרויקט:	בת ים
מיקום הפרויקט:	חלקה 218 בגוש 7124 וחלק מחלקות 216 ו-219 בגוש 7124 במתחם קוממיות שפרבר בעיר בת ים.
תיאור קצר של הפרויקט הצפוי:	ראה סעיף זה לעיל
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	45%
מבנה האחזקה בפרויקט:	45% מהזכויות בפרויקט מוחזקות על ידי רג'נסי, הנמצאת בבעלות מלאה של החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרויקט:	שא שם ברכה והשקעות בע"מ, שלמיטב ידיעת החברה הינה בבעלות ה"ה אברהם מתן וששון שלום, מחזיקה ב- 25% מהזכויות בפרויקט.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	מלאי
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	הקרקע נרכשה בחודש דצמבר 2015, אישור שר הפנים לעסקה ניתן בחודש נובמבר 2018.
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ-3,169 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):	טרם ידוע
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:	טרם ידוע
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:	טרם ידוע
הסכמים עם קבלני ביצוע:	אין
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):	2021
זכויות משפטיות בקרקע:	זכות חוזית לרכישת הבעלות. העברת זכויות הבעלות תבוצע לאחר תשלום אגרות הפיתוח בעת קבלת היתר הבניה.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	ראה סעיף זה לעיל
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:	-

אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:	בהתבסס על עסקת מכירת שטחי המגורים בפרויקט, כאמור לעיל, לחברה צפוי רווח ממכירת שטחי המגורים. לפיכך, להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	נמצא באזור אורבני בקרבת קווי תחבורה ציבורית וכבישים.
נושאים מיוחדים:	-

ב. <u>מצב תכנוני</u>

מצב תכנוני לפרויקט (בת ים), ליום 31.12.2020 (חלק החברה בזכויות שתפורטנה להלן - 45%)		
מצב תכנוני נוכחי		
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר)**	**סה"כ יחידות**
מגורים	18,700	170
תעסוקה	5,420	ל"ר
מסחר (עיקרי)	800	ל"ר
מצב תכנוני עתידי		
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר)**	**סה"כ יחידות**
מגורים	18,700	187
תעסוקה	לא ניתן להעריך בשלב זה (לפרטים נוספים ראה לעיל)	ל"ר
מסחר (עיקרי)	800	ל"ר

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

	שנת 2020				**שנת 2019**	**שנת 2018**
	כל התקופה	**רבעון 3**	**רבעון 2**	**רבעון 1**		
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	26,296	26,296	26,296	26,296	26,296	26,296
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	3,129	3,129	3,129	3,129	3,129	3,129
עלויות מצטברות בגין בניה	1,193	1,029	835	735	700	110
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	1,564	1,320	1,075	838	620	-
סה"כ עלות מצטברת	32,182	31,774	31,335	30,998	30,745	29,535
סה"כ עלות מצטברת בספרים	32,182	31,774	31,335	30,998	30,745	29,535

6.7.6.3. <u>**פרויקטים נוספים במתחם איינשטיין**</u>

בנוסף לכלל הפרויקטים במתחם איינשטיין שתוארו בסעיף 6.7 לעיל, החברה מצויה בהליכי ארגון חברי קבוצות רכישה ביחס לשני פרויקטים נוספים במתחם איינשטיין בצפון תל אביב. גם בפרויקטים אלו, פועלת החברה לצרף חלק מבעלי הקרקע הרלוונטית לקבוצות רכישה אותן היא מארגנת ביחס לכל פרויקט וכן לשיווק זכויות לדירות לצדדים שלישיים, אשר תירכשנה מבעלי קרקע קיימים, בתמורה לדמי ניהול/סיחור שישולמו לחברה, כאשר החברה מתעתדת לרכוש את הזכויות לשטחי המסחר בפרויקטים האמורים ולהימנות על חברי הקבוצות. יודגש כי השלמת הפרויקטים הנוספים על ידי החברה או רג'נסי 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

6.8.1.1.1 ככלל, פעילות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל כוללת מספר שלבים אשר כוללים איתור קרקעות/פרויקטים, לרבות 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 ממון למימון הרכישה וההקמה; ומימוש ומכירה של הפרויקט או שטחים בפרויקט.

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

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

החשיפה הפיננסית הגבוהה נובעת בעיקרה משתי סיבות עיקריות:

א. מדובר בתחום שהינו עתיר הון - כלומר, ההשקעה הראשונית הנדרשת הינה בד"כ מהותית (יצוין כי תחום ההתחדשות 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 ליזם), עובדה שיוצרת חוסר וודאות וחשיפה פיננסית משמעותית.

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

6.8.1.1.2 **פעילות התמ"א**

כחלק מפעילותה בתחום הנדל"ן היזמי למגורים, פועלת החברה בתחום תמ"א 1 (שהינו חיזוק וחידוש מבנים קיימים וקבלת דירות לשיווק על ידי היזם) ובתחום התמ"א 2 (שהינו פינוי והריסת המבנים הקיימים, כאשר הדיירים מקבלים דירות בבניין החדש והיזם מקבל את יתרת הזכויות מכוח התמ"א).

תמ"א 38- כללי

ביום 18 במאי 2005 נכנסה לתוקף תכנית מתאר ארצית 38 (לעיל ולהלן: "**תמ"א 38**") שנועדה לעודד חיזוקם של מבנים קיימים אשר נבנו קודם ליום 1 בינואר 1980 שלא בהתאם לתקן 413 וזאת על מנת לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה. תמ"א 38 קובעת הוראות למתן היתרי בניה לצורך חיזוק המבנים בלבד, בין באמצעות חיזוק המבנה הקיים ובין באמצעות הריסתו ובנייתו מחדש תוך הוספת דירות לדירות הקיימות. על מנת לאפשר את החיזוק, מתירה תמ"א 38 תוספת זכויות בנייה אשר ברובן מוקנות ליזם כתמריץ אשר מממן את חיזוק המבנים וכן חריגה מקווי בניה ומגובה המותרים ע"פ התוכנית המאושרת החלה על המקום. היזמים הפועלים בתחום זה מקבלים מהדיירים הקיימים את הזכויות ליחידות המגורים הנוספות במבנה מכוח תמ"א 38 ותב"עות נוספות ובתמורה נושאים היזמים בכלל עלויות הבנייה לדיירים וזאת בהתאם להסכמים השונים הנחתמים עם הדיירים הקיימים, שעקרונותיהם (בהתאם לסיווגם כתמ"א 1 או תמ"א 2) במרבית המקרים דומים.

הפרויקטים בתחום זה מחולקים ל-2 סוגים עיקריים:

תמ"א 1 :

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

תמ"א 2:

במסגרת זו נהרס המבנה הקיים ובמקומו מוקם מבנה חדש בתוספת יחידות דיור אותן מקבל היזם, כאשר הדיירים הקיימים מקבלים את הזכויות שהיו להם קודם לכן בתוספת מסוימת לכל דירה, בהתאם להסכמים שנחתמים עימם, ובכפוף לקבלת היתר בנייה, כאשר בעלות בניית דירותיהם נושא היזם.

החל מיום כניסת תמ"א 38 לתוקף ועד למועד הדוח, בוצעו בתמ"א 38 ארבעה תיקונים כאשר שניים מהם נועדו להרחיב את התמריצים המוענקים ליזמים על מנת להניע חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה כאמור:

- ביום 10 במרץ 2010, נכנס לתוקפו תיקון מס' 2 לתמ"א 38, אשר מטרתו סגירתה של קומה מפולשת בנוסף לבניית קומה נוספת או אגף נוסף וכן מתן אפשרות להריסת בניין והקמת בניין חדש במקומו לפי זכויות בניה המוענקות מכוח תמ"א 38 ותכניות החלות במקום (להלן: "**תיקון 38/2**"). התיקון האמור נועד להתמודד עם מקרים רבים בהם המבנים הקיימים אינם ניתנים לחיזוק כך שיעמדו בתקן הישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה. היתרון של בנית פרויקט עפ"י תמ"א 38/2 נעוץ בכך שהתוכנית האמורה מקלה על דיירים שאינם מוכנים לגור בתנאים לא נוחים בבניין שנעשים בו שיפוצים כבדים לאורך זמן באופן שבו במקום לשפץ בניין קיים, הדיירים מפונים, הבניין נהרס ותחתיו מוקם בניין חדש. בנוסף, תמ"א 38/2 מאפשר מימוש תמ"א 38 באזורים בהם לא קיימת הצדקה כלכלית לביצוע חיזוק במסגרת תמ"א 38/1. ולבסוף, מקובל בקרב אנשי המקצוע כי ביחס לתנאים המחמירים שמציב תקן 413, הריסה ובניית מבנה חדש עדיפה על פני חיזוקו של מבנה קיים.
- ביום 20 במאי 2012, אישרה ועדת השרים לענייני פנים ושירותים את תיקון מס' 3 לתמ"א 38 (תמ"א 3/38) (להלן: "**תיקון 3**"), אשר מטרתו הרחבת סל הפתרונות התכנוניים לעידוד חיזוק מבנים. כחלק מהפתרונות שאושרו, הוחלט על מתן תוספת זכויות בנייה בהיקף של 2.5 קומות ליזמים, המהווה תוספת של קומה אחת לקומות אותן ניתן היה לבנות על פי תמ"א 38 ערב תיקון 3. עם זאת, תכנית הרובעים 3 ו-4 (אושרו בשנת 2018) של עירית תל אביב, קובעות מגבלות נוספות ולפיהן באזורים מסויימים תותר בניית בניינים חדשים בני 6 ו-7 קומות בלבד בתוספת גג ובאזורים אחרים תוספת של עד 2 קומות וגג בלבד.
- ביום 25 בנובמבר 2011 פורסם ברשומות תיקון 47 לחוק מע"מ במסגרתו תוכל החברה הבונה את הבנין מכח זכויות התמ"א, לדרוש את מלוא תשומות הבניה המשולמות על ידה, לרבות עלויות הבניה בגין חלק הדיירים הקיימים ולא רק לגבי הזכויות החדשות (כפי שהיה עד התיקון) וזאת בכפוף לתקרות הקבועות בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 ובכפוף לכך שהפטור ממס שבח בו משתמש הדייר הקיים בגין מכירת זכויותיו בבנין, הינו הפטור במסגרת סעיפים 49לג ו-49לג1 לחוק מיסוי מקרקעין במסגרת ההוראות הכלליות בחוק מיסוי מקרקעין הדנים בהיבטי המס החלים בפרויקט תמ"א 38.
- ביום 21 בנובמבר 2016 אישרה ועדת השרים לענייני תכנון, בניה מקרקעין ודיור את החלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה את תיקון 3 א' לתמ"א 38, שנועד להסדיר את אופן חישוב זכויות הבניה בפרויקטים מסוג תמ"א 38. בנוסף לאמור לעיל, תיקון זה בא לעודד ביצועם של פרויקטים מסוג הריסה ובניה מחדש וזאת על ידי הגדלת סל זכויות הבניה בפרויקטים מסוג זה באופן כזה שזכויות הבניה מכוח תמ"א 38 מתווספות לזכויות הבניה מכוח תכניות החלות במגרש עליו מצוי הבניין.
- בחודש אפריל 2017 נכנס לתוקפו תיקון 115 לחוק התכנון והבניה הקובע בין היתר כי מעתה יוכלו הרשויות המקומיות לגבות היטל השבחה של 25% בפרויקטים מסוג תמ"א 38 על זכויות שניתנו ליזם מעבר ל- 2.5 קומות שהוענקו לו במסגרת תמ"א 3. תיקון זה יחול רק על פרויקטים שלגביהם טרם הוגשה בקשה להיתר עד ליום 22.03.2017 ויכנס לתוקפו עם פרסומו ברשומות.

הסכמת הדיירים

בהתאם לתיקון לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 אשר נכנס לתוקף בחודש יוני, 2012, לאחר שנקבע על ידי מהנדס כי הבניין הקיים אינו עומד בדרישות התקן הישראלי, נדרש לקבל את הסכמת הדיירים לפרויקט תמ"א, כאשר הרוב הנדרש לצורך ביצוע הפרויקט הינו רוב מוחלט של כל הדיירים (100%). עם זאת, המפקח על המקרקעין רשאי לאשר את ביצוע הפרויקט, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, על-פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם 67% מהדירות בבית המשותף ו-67% מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם (במקרה של תמ"א 38/1) או 80% מהדירות בבית המשותף ו-80% מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם (במקרה של תמ"א 38/2), ובלבד שניתנה לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו. בהחלטה כאמור על המפקח לשקול, בין השאר, את הנסיבות המיוחדות שבהריסת דירתו של בעל דירה המתנגד לביצוע העבודה והשלכותיהן.

פקיעת תוקף תמ"א 38

בהתאם להחלטת מינהל התכנון מחודש נובמבר 2019, הוחלט לסיים את תוקפה של תמ"א 38 בתאריך 1 באוקטובר 2022, כאשר במהלך השנים הקרובות תגובש מדיניות ו/או מתווה חדש להתחדשות עירונית. נימוקי ההחלטה התבססו על נתונים לפיהם התמ"א במתכונתה הנוכחית לא משיגה את מטרתה המרכזית – חיזוק מבנים מפני רעידות

אדמה, ואף מבחינה תכנונית אין היא עומדת בייעודה – היא מאפשרת מתן היתר למגורים בלבד, ללא מתן מענה לתשתיות ולצורכי הציבור. כמו כן, צוין הכשל במתן היתר נקודתי לבניין בודד, ללא ראייה תכנונית ברמת המתחם, אשר עלול לסכל התחדשות עירונית במתחם כולו. על כן, המועצה הארצית לתכנון ובניה קבעה את שינוי המתווה הקיים למתווה המקדם חיזוק מבנים והתחדשות עירונית שייעשה באמצעות תוכניות מפורטות שתחולנה על כלל מרחב התכנון המקומי. למרות האמור לעיל, הוראות התמ"א ימשיכו לחול תקופה נוספת של 5 שנים (עד ליום 18 במאי 2025), ובלבד שהתקיימו כל התנאים הבאים:

א. הוועדה המקומית הנוגעת בדבר, קיבלה החלטה עד ליום 1 במאי 2022, לפיה היא מעוניינת כי הוראות התמ"א ימשיכו לחול בתחום מרחב התכנון שלה עד ליום 18 במאי 2025.

ב. הוועדה המקומית הנוגעת בדבר, הכינה תכנית מיתאר כוללת להתחדשות עירונית (כהגדרתה בסעיף 64(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965), או תכנית מיתאר להתחדשות עירונית החלה על חלק משמעותי בישוב או על שכונה שלמה, או תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א, החלה על כל מרחב התכנון או על מתחם כאמור, והתכנית הוגשה למוסד התכנון המוסמך לאשרה עד ליום 1 במאי 2022 (הוגשה תכנית כאמור על חלק ממרחב תכנון, ימשיכו לחול הוראות התמ"א, רק בתחום שטח התכנית שהוגשה).

6.8.1.2. <u>מגמות ושינויים בהיקף הפעילות</u>

לפרטים ראה סעיף 6.6 לעיל.

6.8.1.3. <u>מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות</u>

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

תהליך קבלת האישורים וההיתרים מול הרשויות הרלוונטיות וועדות התכנון נמשך זמן רב, מצריך העסקת בעלי מקצוע שונים (אדריכלים ויועצים בתחום) ולעתים כרוך בהוצאות רבות. התחייבויות שונות בקשר עם קבלת אישורים והיתרים כאמור, עיכובים או דחיות עשויים לעכב את בניית הפרויקטים.

בשנים האחרונות, לאור המגמה להגדיל את היצע יחה"ד (מתוך כוונה להוריד את מחירן הגואה), פורסמו הוראות שעה (**הקלת שבס והקלת כחלון**) לפיהן הועדה המקומית לתכנון ובניה תהיה רשאית להגדיל את מספר יחה"ד בפרויקט מסוים, בין אם הגדלת יחה"ד תהיה ללא תוספת זכויות בניה ובין אם תהיה הגדלה של זכויות הבניה. שתי הוראות השעה פקעו ביום 30 ביוני 2020 ואולם נקבע כי הוועדות המקומיות תהיינה רשאיות בבקשות להקלות כאמור אם אלו הוגשו לפני יום 30 ביוני 2020.

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

בפעילותה כיזמית נדל"ן למגורים, החברה כפופה להוראות תחיקתיות שונות ופיקוח מצד הרשויות השונות, עימן באה החברה במגע. בין היתר חלים על החברה החוקים דלהלן והתקנות שמכוחם: חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958, חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969, חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963, חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 וחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, 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. <u>גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות</u>

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

להתאימם לצרכי השיווק המשתנים ולשווקם ולמוכרם בתנאים רווחיים ; (7) קבלת היתרים ואישורים לפרויקטים במועדים ובהיקפים שיאפשרו כדאיות כלכלית.

6.8.1.5. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

חסם הכניסה העיקרי כיזם הינו הצורך בהון עצמי (למעט בפרויקטי התמ"א בו בדרך כלל בגלל היקפי הפרויקטים הצורך בהון עצמי קטן יותר), איתנות פיננסית ונגישות למקורות מימון חיצוניים המאפשרים פעילות בעלויות מימון נמוכות ובתנאים נוחים. כמו כן, הצורך במוניטין שנצבר ליזם, לידע מקצועי ולניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע, פיקוח ושיווק בתחום הייזום ובהתנהלות מול רשויות התכנון מהווה מחסום כניסה לתחום פעילות הנדל"ן היזמי.
מחסום היציאה העיקרי הינו יכולת המימוש והמכירה של פרויקטים גמורים או בשלבי הבניה, אשר נגזרת, בין היתר, ממיקומן של הקרקעות, מצבן התכנוני ותנאי הביקוש וההיצע השוררים בשוק. כמו כן, התחייבויות ארוכות טווח, הן חוזיות והן על פי דין (לרבות מכוח חוק המכר), כלפי רוכשים, בעלי הדירות הקיימות (בפרויקטי התמ"א) ורשויות וכן סילוק מוקדם של מסגרות מימון העלול להטיל קנסות שבירה מהותיים, 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, הן לאור כך שמספר הקרקעות למגורים בישראל ובעיקר במרכז הארץ מוגבל והן לאור כך שתחום זה רווי בגופים רבים, הכוללים אנשים פרטיים, חברות נדל"ן ציבוריות, חברות נדל"ן פרטיות וקבוצות רכישה, העוסקים ביזום, איתור, תכנון והקמה של נכסי נדל"ן, בהיקפים שונים ובמתווים שונים. בשנים האחרונות, עקב הגאות במחירי יחידות הדיור, בעיקר באזורי ביקוש, אף חלה החרפה בתחרות האמורה.
התחרות קיימת בכל שלבי היזמות, הן בשלבים ההתחלתיים של איתור הקרקעות לבניה והן בשלבים המתקדמים של הקמת הפרויקטים ושיווקם ואשר באה לידי ביטוי במחיר, בתנאי המימון, באיכות הבניה וכיו"ב. היקף הפרויקטים בהם מעורבת, נכון למועד זה, החברה אינו מהותי ביחס להיקפי הפרויקטים בתחום.
קיימת תחרות נוספת - בין פרויקטים (קיימים וחדשים) המצויים בסמיכות גיאוגרפית לפרויקטים המוקמים על ידי הקבוצה. כמו כן, עשויים חלק מהלקוחות הפוטנציאליים לבחון בין אפשרויות של רכישת דירה/משרד "יד שניה" ושיפוצה באופן פרטי חלף רכישת דירה חדשה.
היתרון היחסי של החברה למול מתחריה הינו המוניטין והניסיון הרב אותו צברו בתחום הנדל"ן החברה והאחים חג'ג', 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, ניוד 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 חג'ג', המונה אלפי לקוחות.

6.8.1.7. סוגי פרויקטים בהם מתקשרת החברה וסוגי שימושים במלאי

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

6.8.1.8. 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.

6.8.1.9. מדיניות רכישת נכסים ומימון פרויקטים

מדיניות רכישת נכסים של החברה הינה איתור נכסים במיקומים מרכזיים ובערים המרכזיות, תוך מתן העדפה לנכסים עם פוטנציאל השבחה. מימון הפרויקטים מתבצע מהון עצמי, ליווי בנקאי ומוסדות פיננסיים אחרים, כמקובל. לרוב, ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת מימון בנקאי לפרויקט נע בין 20%-30% (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 הממן).

6.8.2. **<u>תיאור הפרויקטים/הנכסים של הקבוצה בתחום הפעילות</u>**

6.8.2.1. **<u>פרויקט בבלי 3</u>**

ביום 3 במאי 2020 התקשרה חברת בת בבעלות מלאה של החברה – קבוצת חג'ג' מגדלי בבלי 3 בע"מ (להלן: "**חג'ג' בבלי 3**"), בשני הסכמים עם צדדים שלישיים (להלן: "**המוכרות**") לרכישת מגרש ששטחו הינו 6,281 מ"ר בשכונת בבלי בתל-אביב (להלן: "**מגרש 3**" או "**הממכר**"). למיטב ידיעת החברה, נכון למועד זה, ניתן לבנות במסגרת הפרויקט שייבנה על מגרש 3 כ-190 יחידות דיור (בהיקף כולל של 24,740 מ"ר שטח עיקרי) במגדל בן 44 קומות מעל קומת כניסה (להלן: "**הזכויות הקיימות**"), כאשר בכפוף לאישורן של הקלות שכבר הוגשו על ידי המוכרות להגדלת הזכויות במגרש על פי הקלות שבס וכחלון (כשיובהר כי אין כל וודאות כי אלו יאושרו), ניתן יהיה להקים במסגרת הפרויקט האמור כ-60 יחידות דיור נוספות (להלן: "**הזכויות הנוספות**") וסך כולל של כ-250 יחידות דיור (בהיקף כולל של עד כ-29,512 מ"ר שטח עיקרי).

התמורה בגין רכישת מגרש 3, עמדה על סך של 190 מיליון ש"ח (כמיליון ש"ח בגין כל יחידה מתוך הזכויות הקיימות), בתוספת מע"מ, כאשר החברה התחייבה לשלם חצי מיליון ש"ח נוספים (בתוספת מע"מ) עבור כל יחידה בגין הזכויות הנוספות (גם אם לא תנצלן בפועל) (להלן: "**התמורה הנוספת**"), כאשר לצורך זה יחידת דיור תחושב לפי שטח עיקרי של 130 מ"ר.

ביום 3 בספטמבר 2020, לאחר התקיימות מלוא התנאים שנקבעו בהסכם לרכישת המגרש, הושלמה עסקת רכישת המגרש. עם השלמתה, :

1. נכנסה חג'ג' בבלי 3 בנעלי המוכרות לענין זכרון דברים מיום 26 בנובמבר 1987 על תוספותיו ונספחיו שנחתם בין המוכרות ולבין דיור ב.פ. בע"מ (להלן: "**דיור**") שלטובתה רשומה משכנתא שנייה על הממכר, לרבות מכח תוספת למזכר ההבנות שחג'ג' בבלי 3 חתמה עם דיור ביום 20 באוגוסט 2020. זיכרון הדברים האמור הינו למעשה הסכם קומבינציית תמורות, ומכוחו תידרש חג'ג' בבלי 3 לשלם בעתיד לדיור את התמורות הבאות:
   א. 26% מתמורות מכירת 162 יח"ד (לא כולל מע"מ).
   ב. 45% מהרווח הצפוי ממכירת 28 יח"ד המכונות בזיכרון הדברים כ-"יחידות האופציונליות" וממכירת הזכויות הנוספות (ככול ותוקנינה), כאשר הזכאות כאמור תומר לחלק מתקבולי המכירות שיתקבלו בגין יחידות אלו.

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

יצוין כי בהתאם להוראות זיכרון הדברים, ככל שיוחלט שלא תמומש תוספת זכויות כאמור, תהיה דיור רשאית לפנות לבורר שייקבע למי מהצדדים (או לשניהם – ובאילו חלקים) תהא שייכת תוספת הזכויות.

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

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

ב. דיור והמוכרות תישאנה בהיטלי ההשבחה בגין היחידות הקיימות (לרבות היחידות האופציונליות). מאידך, באשר להיטלי ההשבחה בגין הזכויות העתידיות – החברה והמוכרות עתידות לשאת, בחלקים שווים (המוערכים בכ-27.5% כ"א) מסך היטלי ההשבחה שיוטלו בגין הזכויות העתידיות, כאשר ביתרת ההיטלים (45%) תישא דיור.

ג. חשבון הפרויקט ישועבד לטובת דיור בשעבוד שני בדרגה (עד למועד בו תקבל את מלוא החלק המגיע לה מתקבולי/רווחי הפרויקט) ובלבד שדיור תסכים כי לא תפעל למימוש אלא בתיאום ובהסכמת הבנק המלווה (לו יירשם שעבוד ראשון בדרגה על חשבון הפרויקט).

ד. לבקשת החברה דיור תבטל ו/או תתקן את המשכנתא הרשומה לטובתה על הממכר, וזאת בכפוף לכך שדיור קיבלה את מלוא חלקה בתקבולי המכירות בגין הממכר או לחלופין קיבלה מחג'ג' בבלי 3 ערבות ביצוע בנקאית אוטונומית, בסכום השווה להערכת התמורה המגיעה והצפויה לדיור בגין מכירת יחידות בממכר, ואשר תהא צמודה למדד. יובהר, כי במסגרת קבלת מימון להקמת הפרויקט במגרש ולצורך רישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הגורם המממן, תידרש חג'ג' בבלי 3 להעמיד ערבות זו לטובת דיור.

ה. כן מסדיר זיכרון הדברים את אופן ההתחשבנות בין הצדדים בפרויקט; מנגנונים שונים שנועדו להבטיח את זכויות דיור בפרויקט; התחייבויות שונות של חג'ג' בבלי 3 למול דיור ביחס לאופן בניית הפרויקטים (שעלות בנייתם והאחריות בגינם תחול במלואה על חג'ג' בבלי 3 ו/או הקבלן המבצע, לפי הענין, למעט תשלומים שהוטלו על דיור בזיכרון הדברים); התחייבות להתקשר בביטוחים הנדרשים בקשר עם הפרויקט (כשגם דיור תימנה על מוטבי הפוליסות); אחריות חג'ג' בבלי 3 בקשר עם החזקת הממכר ובניית הפרויקט (כאשר חג'ג' בבלי 3 תהא אחראית כלפי דיור לכל נזק שייגרם לה ואשר נוגע לפעולות ו/או מחדלים של חג'ג' בבלי 3 בקשר עם ההחזקה בממכר ובניית הפרויקט); זכות דיור למנות מפקח לפרויקט מטעמה; והתחייבויות שיפוי הדדיות בגין אי קיום ההתחייבויות על פי זיכרון הדברים.

ו. חג'ג' בבלי 3 התחייבה כי, בכפוף לעיכובים שמקורם בהתנגדויות, עררים וכו', קבלת היתר בניה לפרויקט בבלי תעשה לא יאוחר מיום 1 ביולי 2023, ועבודות הבניה במגרש יחלו לא יאוחר מהמוקדם מבין יום 1

באוקטובר 2023 או בתוך 3 חודשים ממועד הוצאת היתר הבניה בפועל. היה וחג'ג' בבלי 3 לא תעמוד בהתחייבותה זו, תהא רשאית דיור לפעול לצורך מימוש המשכנתא הרשומה על שמה על המקרקעין.

ז. לחג'ג' בבלי 3 תהא זכות סירוב ראשונה ביחס לרכישת זכויות דיור מכוח הסכם הקומבינציה, בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם.

ח. חג'ג' בבלי 3 לא תקדם שינוי ו/או תיקון לתב"ע הקיימת בלא הסכמת דיור.

2. תיכנס חג'ג' בבלי 3 בנעלי המוכרות בהסכמים עם יועצים שונים שנשכרו לתכנון וביצוע הפרויקט, בסכומים מקובלים, אשר עלות ההתקשרות עימם כפי שהצטברה עד כה, בה תידרש לשאת חג'ג' בבלי 3, מסתכמת לכ-2 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

יובהר כי בנוסף להסכמים שתוארו לעיל, היות ובהתאם לתוכניות הקיימות, למגרש 3 ולמגרש 4 מרתפים אשר בהם חניות, מחסנים, מערכות ומתקנים משותפים וכן קיימים שטחים נוספים אשר משרתים את שני המגרשים, חתמה חג'ג' בבלי 3 ביום 30 באפריל 2020 על הסכם עם רוכשת מגרש 4, במסגרתו הוסכם, בין היתר, כי הצדדים יפעלו לצורך קבלת מימון משותף לשלב רכישת הקרקע בפרויקט ולצורך בניה משותפת של שטחי המרתפים והשטחים המשותפים בפרויקט (באמצעות רוכשת מגרש 4, שהינה חברה קבלנית) והכל בתנאים שנקבעו בהסכם האמור (כאשר היה ולא תתאפשר בניה משותפת, תיעשה בניית שני הפרויקטים בנפרד). נכון למועד זה, פועלת החברה להוצאת היתר בניה בפרויקט.

כן יצוין כי במסגרת פשרה שהושגה ביחס להסרת התנגדויות שהועלו לפרויקט, שילמה החברה במרוצת החודשים האחרונים לצדדים שלישיים סכומים שאינם מהותיים במונחי עלות הפרויקט.

6.8.2.2. **<u>פרויקטים בתחום התמ"א</u>**

6.8.2.2.1. בתחום התמ"א 38/1 ו-38/2 פועלת החברה נכון למועד זה, באמצעות קבוצת חג'ג' התחדשות עירונית בע"מ, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (להלן: "**חברת הבת**" או "**התחדשות עירונית**"), באזור תל אביב והסביבה.

6.8.2.2.2. <u>סטטוס שיתוף פעולה עם גורם הפועל בתחום וכן הליכים משפטיים המתנהלים מול אותו גורם</u>

ביום 6 בדצמבר 2012 התקשרה התחדשות עירונית בהסכם עם קריגר נדל"ן טי אל וי בע"מ (להלן: "**קריגר נדל"ן**") ועם בעלות השליטה בה, שהינן גל הרשקוביץ בע"מ ואורן פילטר בע"מ (להלן ביחד: "**בעלות השליטה בקריגר**") ועם בעלי השליטה בהן, ה"ה גל הרשקוביץ ואורן פילטר (להלן: "**הרשקוביץ**" ו-"**פילטר**", לפי העניין, וביחד ייקראו: "**יחידי קריגר**"; קריגר נדל"ן, יחידי קריגר ובעלות השליטה בקריגר ייקראו להלן ביחד: "**קריגר**"), העוסקים בפעילות תמ"א 38, שעניינו הסדרת שיתוף פעולה בין הצדדים בנוגע לפעילותם בתחום תמ"א 38 (להלן: "**הסכם שיתוף הפעולה**").

נכון למועד הדוח, העמידה התחדשות עירונית לקריגר נדל"ן ולבעלות השליטה בקריגר מכוח הוראות הסכם שיתוף הפעולה, 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 (נכון ליום 31 בדצמבר 2020 יתרת ההלוואות לקריגר עומדת על סך של כ-9.8 מיליון ש"ח) (להלן: "**הלוואות קריגר**"). להבטחת הלוואות קריגר נרשמו שעבודים/ משכונות על זכויות/החזקות קריגר בחלק מחברות הפרויקטים המשותפים עם החברה, לרבות על זכויות קריגר להחזר הלוואות בעלים מאותן חברות פרויקטים[72].

בנוסף, העמידה התחדשות עירונית הלוואות במישרין לחברות הפרויקטים המשותפים עם קריגר (להלן: "**הלוואות לפרויקטים המשותפים**"), אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2020 מסתכמות בסך של כ-8.7 מיליון ש"ח (נכון למועד פרסום הדוח יתרתן של ההלוואות לפרויקטים המשותפים הינה כ-7.9 מיליון ש"ח). ההלוואות האמורות תיפרענה עם היווצר מקור תזרימי באותן חברות.

בחודש ספטמבר 2018 נקלעו יחידי קריגר להליכי פשיטת רגל ומונה להם מנהל מיוחד מטעם בית המשפט, ובחודש דצמבר 2018 נקלעה קריגר נדל"ן להליכי חדלות פירעון. נכון למועד זה מפקח המנהל המיוחד מכוח תפקידו ובחסות בית המשפט על יחידי קריגר וקריגר נדל"ן. במסגרת ההליכים האמורים, הגישה התחדשות עירונית תביעת חוב בסכום של כ- 118 מיליון ש"ח כנגד קריגר הן כנושה מובטח והן כנושה בלתי מובטח וזאת הן בגין נזקים שנגרמו להתחדשות עירונית כגון אובדן רווחים ומוניטין, הן בגין ההלוואות שהועמדו על ידי התחדשות עירונית לקריגר ולבעלות השליטה בקריגר, והן בגין הלוואות שנדרשה התחדשות עירונית להעמיד למימון הפרויקטים המשותפים חלף קריגר.

ביום 13 בנובמבר 2019 התקיים דיון בבית המשפט המחוזי בת"א בתיק הפש"ר של יחידי קריגר בו סוכם אל מול המנהל המיוחד כי המניות של בעלות השליטה בקריגר בפרויקט ברלינר יועברו לידי התחדשות עירונית, כנגד הפקדה

---

72 יצוין כי להערכת החברה, חלקה של קריגר בתזרים המזומנים העתידי הצפוי שינבע מהפרויקטים המשותפים יהא נמוך מסך הלוואות קריגר, ולפיכך, ולאור מצבה הכלכלי של קריגר (שיתואר להלן), בשל עקרונות חשבונאיים מקובלים יצרה החברה בדוחותיה הכספיים לשנת 2020 ירידת ערך בסכום של כ-0.6 מיליון ש"ח ביחס להלוואות קריגר (שהתווספה להפרשות קודמות בגין ירידת ערך בסכום של כ- 2.2 מיליון ש"ח), כך שיתרת ההלוואות האמורות מסתכמת בדוחותיה הכספיים של החברה בסך של כ-7 מיליון ש"ח.

בנאמנות בסך של 0.7 מיליון ש"ח[73] אצל המנהל המיוחד (כך שהתחדשות עירונית הפכה בחודש דצמבר 2019 לבעלת 100% מהזכויות בפרויקט זה). כן הוסכם כי התחדשות עירונית תנהל הליכי גישור אל מול המנהל המיוחד בפני שופט בדימוס וזאת על מנת שהלה יכריע בכלל המחלוקות שבין הצדדים לרבות בתביעת החוב של החברה ובקשר ליתר הפרויקטים המשותפים של הצדדים. הצדדים צפויים להיוועד בנושא בתקופה הקרובה.

6.8.2.2.3. <u>פרויקטים בתחום הפעילות</u>

<u>תמ"א 38/1</u>
נכון למועד זה, בתחום התמ"א 38/1 נותרו לחברה 3 פרויקטים פעילים שבוצעו מכוח הפעילות המשותפת עם קריגר: א. פרויקט ברלינר- המצוי בשלבי הקמה, בו מחזיקה התחדשות עירונית כאמור במלוא הזכויות. ב. פרויקט שי עגנון (בו מחזיקה התחדשות עירונית בכ-50.2% מהזכויות) – בו התקבל טופס אכלוס בחודש יולי 2019 ונותרה יח"ד אחת לשיווק. ג. פרויקט הסבוראים (בו מחזיקה התחדשות עירונית בכ-49.8% מהזכויות) - אשר מצוי בשלבי תכנון מתקדמים. הפעילות בתחום הנ"ל של הפרויקטים המשותפים מנוהלת באופן בלעדי על ידי התחדשות עירונית ונציגיה. על פי הצורך, התחדשות עירונית מעמידה הלוואות לחברות הפרויקט הייעודית לטובת תשלום לספקים והתקדמות בפרויקטים. לפרטים נוספים אודות פרויקטים אלו, ראה סעיף 6.8.3.2 להלן.
יובהר כי להערכתה הנוכחית של החברה, בהינתן הערכותיה לגבי עלויות בניית הפרויקטים בתחום התמ"א וההכנסות הצפויות מהם, הרווחים בפעילות התמ"א 38/1 לא צפויים להיות מהותיים לחברה.

<u>תמ"א 38/2</u>
בתחום תמ"א 38/2 החברה פועלת באופן עצמאי (קרי, שלא במסגרת פעילותה עם קריגר) לקידומם של 2 פרויקטים (פרויקט הזוהר ופרויקט אפשטיין), שמלוא הזכויות בהם הינם בבעלותה. לפרטים נוספים אודות פרויקטים אלו ראה סעיף 6.8.3.2 להלן.

6.8.2.2.4. <u>תנאי ההסכמים מול הדיירים</u>
לתיאור עיקרי ההסכמים בהם התקשרו חברות הפרויקטים עם דיירי הבניינים ראה סעיף 6.8.2.2.3.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד לשנת 2018. יובהר כי עקרונות הסכמי תמ"א 38/2 בהם מתקשרת החברה עם הדיירים דומים במהותם לעקרונות הסכמי תמ"א 38/1, ואולם הסכמי תמ"א 38/2 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.

6.8.2.3. <u>**פרויקט יפו (חלקה 3) (יבוצע באמצעות רג'נסי)**</u>
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 בעיר יפו, עליו מצויים 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 (להלן: "**המקרקעין**"), בעלות כוללת העומדת על סך של כ-34.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (הכוללת את תמורות מימוש האופציות שתפורטנה להלן).
במהלך השנים 2017 ו-2018 מימשה החברה את אופציה א' ואופציה ב' וחתמה על הסכמי מכר עם בעלי הזכויות במקרקעין. נכון למועד פרסום הדוח, השלימה רג'נסי את רישום זכויות הבעלות ביחס לכ-63% מהמקרקעין (מלוא הזכויות מכח אופציה ב'), והשלמת רישום הבעלות על יתרת המקרקעין תעשה לאחר פינוי המקרקעין ותשלום מלוא התמורה.
ביום 15 בפברואר 2018, התקשרו רג'נסי והמסחר בתוספת להסכם הסיחור, במסגרתה הוסכם, כי כנגד פינויו המוחלט של המתחם על ידי המסחר, העלות הכוללת בה תידרש רג'נסי לשאת עבור מימוש האופציות, רכישת מלוא הזכויות במקרקעין ופינוי כלל המקרקעין ממחזיקים ו/או פולשים, תועלה מסך של 34.5 מיליון ש"ח לסך מקסימאלי וקבוע של 36.8 מיליון ש"ח (להלן: "**הסך המקסימאלי**")[74] 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 ב' להלן (להלן: "**יחידות הפיצוי**"). יובהר, כי היה והעלות לחברה תהא גבוהה מהסך המקסימאלי, המסחר יישא בעצמו בכל עלות שתידרש מעבר לסך המקסימאלי.

---

[73] אשר לעת עתה יופקד בנאמנות וזאת לאור בקשת התחדשות עירונית ולפיה התמורה האמורה לא צריכה להיות משולמת על ידה במזומן אלא על דרך קיזוז חובה של קריגר כלפיה.

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2020, רג'נסי העבירה למסחר מקדמה בסך של כ-28 מיליון ש"ח על חשבון הסך המקסימאלי. ככל ולא תיחתם תוספת להסכם המכר עם חלק מבעלי הזכויות במקרקעין (המסדירה את חלוקת התמורה בגין פינוי המקרקעין בין תמורה כספית לבין קבלת דירות הפרויקט) עד למועד קבלת החלטה בדבר התנאים הנדרשים לקבלת היתר בניה בפרויקט (להלן: "**ההסכמים**" ו-"**המועד הקובע**", בהתאמה), המסחר יחזיר לרג'נסי 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. יובהר כי, נכון למועד זה, פועלת החברה להחתים את כלל בעלי הזכויות על התוספת להסכם המכר.

<u>מגבלות המשפיעות על יכולת מימוש הפרויקט</u>

א. צד ג' טוען כי הוא התקשר בעבר עם חלק מבעלי הזכויות במקרקעי אופציה א' ובחלקות סמוכות (וביניהן הקרקע נשוא הפרויקט המתואר בסעיף 6.7.6.1 לעיל) (להלן ביחד: "**בעלי הזכויות**") בהסכם לרכישת זכויותיהם וקומבינציה במקרקעי אופציה א' ובחלקות הסמוכות, ואף רשם הערות אזהרה לטובתו על זכויותיהם של חלק מבעלי הזכויות (המחזיקים בהיקף שאינו מהותי במקרקעין). בחודש יולי 2019 התקבל פסק דין חלקי של בית המשפט המחוזי בתל אביב, הקובע כי שניים (המאוחרים בזמן) מבין שלושת ההסכמים שנחתמו בין אותו צד ג' לבין חלק מבעלי המקרקעין הינם בטלים, ואילו ביחס להסכם השלישי (הראשון בזמן) שנחתם בין אותם צדדים, יוסיפו להתנהל ההליכים בין הצדדים. לאור האמור לעיל, נכון למועד זה, הערות האזהרה שנרשמו לטובת אותו צד ג' ביחס למקרקעי הפרויקט נשוא סעיף זה הוסרו והחברה ממשיכה לפעול להסרת הערות אזהרה שנרשמו לטובת אותו צד ג' על המקרקעין נשוא הפרויקט המתואר בסעיף 6.7.6.1 לעיל.

ב. נכון למועד זה, קיימים במקרקעין 4 פולשים שנחתמו עמם הסכמי פינוי (שעלותם נכללת בתמורה הכוללת שצוינה לעיל). 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'.

עפ"י התב"ע החלה ביחס למקרקעין נכון למועד זה, סה"כ שטחי הבניה במקרקעין הינם כ-14,400 מ"ר ברוטו (10,560 מ"ר עיקרי ו-3,840 מ"ר שטחי שירות), וניתן יהיה להקים על המקרקעין (בכפוף להסדרת כלל הסוגיות שתוארו לעיל) 2 מבנים, בני כ-16 קומות כ"א, הכוללים כ-96 יח"ד, ובכפוף להקלות שבס וכחלון - עד כ-120 יחידות, אשר בסמכות הועדה המקומית.
על אף האמור, בחודש מאי 2020 החליטה עיריית תל-אביב, על קידום הפרויקט במתווה חדש אשר יכלול הקלת שבס של 30% והקלת כחלון חלקית בסך שטח נוסף של 1,475 מ"ר מעבר לשטחים על פי התוכנית התקפה כיום, כך שבכפוף לאישור הוועדה המקומית, סך השטחים בפרויקט יהיו 15,875 מ"ר ברוטו מעל הקרקע.
יצוין כי נכון למועד דוח זה ובעקבות החלטת עיריית תל-אביב, הוגש עדכון לבקשה להיתר בנייה (שהוגשה בעבר) להקמת שני בניינים בני 14 קומות כל אחד, אשר יכללו יחדיו 123 יחידות דיור, בשטח של 15,810 מ"ר (11,792 מ"ר עיקרי ו- 4,018 מ"ר שירות).

6.8.2.4. **<u>שטחי מחסנים במגדל הצפוני והדרומי בפרויקט הארבעה בתל אביב</u>**

פרויקט הארבעה בתל אביב כולל שני מגדלי משרדים (הכוללים גם שטחי מסחר ומחסנים, ו-6.5 קומות חניה) – הצפוני נבנה על ידי חג'ג' מגדלי הארבעה, כולל 33 קומות משרדים, והדרומי, שנבנה על ידי קבוצת רכישה שאורגנה על ידי החברה, 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)[75].
נכון ליום 31 בדצמבר 2020, שני המגדלים כבר מאוכלסים והחברה שיווקה את מלוא זכויותיה בשני המגדלים (לרבות זכויותיה של חג'ג' מגדלי הארבעה בשטחי המסחר במגדל הצפוני והגלריה, אשר נמכרו בעסקת תשואה- לפרטים אודות שינוי בתנאי עסקה זו ראה להלן) וזאת מלבד טרקלין העסקים בשני המגדלים ושטחי הגלריה במגדל הדרומי (הנכללים בתחום הפעילות המפורט בסעיף 6.12 להלן), ומלבד שטחי מחסנים בשני המגדלים, **הנכללים במסגרת תחום זה**. בנוסף, מעמידה החברה, באמצעות קבלן משנה, שירותי ניהול לבעלי היחידות במגדל הצפוני.
יצוין כי כמפורט בסעיף 9.3 לתשקיף המדף של החברה ליום 28 במאי 2020, בדבר עסקת התשואה למכירת שטחי המסחר והגלריה במגדל הצפוני בפרויקט הארבעה, ביום 3 במרץ 2021, נחתמה תוספת להסכם התשואה ובמסגרתה סוכם כי הממכר הסופי אותו ירכוש הרוכש יכלול רק את שטחי המסחר ולא יכלול את שטחי הגלריה. התמורה בגין

---

75 הזכויות בשני המגדלים נרכשו כתוצאה ממימוש אופציה שבוצעה בשנת 2011 לרכישת מלוא זכויות החכירה (המהוונות במלואן לתקופה המסתיימת בחודש יוני 2058, עם הארכה אוטומטית של 49 שנים) של צדדים שלישיים 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 וכן לרכישת זכויות בניה נוספות, אשר נוידו אל המגרש האמור, בהתאם להסכמי מכר אשר צורפו כנספח להסכמי האופציה.

הממכר, על סך של כ-18.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, תשולם בתוך 12 חודשים ממועד חתימת התוספת. יצוין כי התוספת להסכם התשואה נחתמה רק לאחר מועד הדוח, כך שנכון ליום 31 בדצמבר 2020 שטחי המסחר בקומת הקרקע של המגדל הצפוני והגלריה במגדל הצפוני לא היוו חלק מתחום הנדלן היזמי של החברה (על אף שטרם נגרעו ממלאי החברה בדוחות הכספיים). עם זאת, לאור שינוי תנאי העסקה כאמור, שטחי הגלריה במגדל הצפוני צפויים להוות, החל מהרבעון הראשון של שנת 2021, חלק מתחום פעילות "אחר" המתואר בסעיף 6.12 להלן.

6.8.2.5. **<u>מכירת זכויות במגרש המהווה חלק מתוכנית סמל צפון</u>**

בתקופת הדו"ח החזיקה החברה, באמצעות חג'ג' סומייל ובאמצעות קבוצת חג'ג' סומייל 122 בע"מ, חברה בת נוספת של החברה (להלן: "**סומייל 122**"), בזכויות לכ-9 יחידות תב"ע במגרש 122 לפי תכנית 2988ב (להלן: "**יחידות חברות הבת**" ו-"**מגרש 122**", בהתאמה), המצוי בקרן הרחובות ארלוזרוב ובן סרוק בתל אביב (המגרש הצפון מזרחי במתחם סומייל צפון, המצוי בסמוך לפרויקט סומייל של החברה) אשר שטחו הכולל עומד על כ-2,870 מ"ר.

בחודש ינואר 2020, זכה צד ג' בהליך ההתמחרות שבוצע ביחס למגרש 122 (אליו גם ניגשה סומייל 122) ולפיכך מכרו חג'ג' סומייל וסומייל 122 לאותו צד ג' את כלל זכויותיהן במגרש, וזאת בתמורה לסך של כ-22 מיליון ש"ח (מתוכו התקבל עד כה סך של כ-9 מיליון ש"ח). בנוסף, זכאית סומייל 122 מצד ג' נוסף לסך נוסף של כ-8 מיליון ש"ח וזאת מכוח הסכם הקומבינציה עליו חתמה סומייל 122 עם אותו גורם (הסכם שהפך, לאור אי זכייתה של סומייל 122 בהליך ההתמחרות, ללא רלבנטי וזאת למעט ההסכמה הקיימת בין הצדדים ואשר נוגעות למחיר לפיו נסגרה ההתמחרות, שבעטיה זכאית סומייל 122 לסך האמור).

בנוסף, הגישה חג'ג' סומייל בחודש ינואר 2015 תביעה בבית המשפט המחוזי בתל אביב כנגד מספר צדדים שלישים 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 בפרויקט סומייל, ולחילופין סעד של אכיפה בקירוב כי היא זכאית להירשם כבעלת 3 יח"ד במגרש 122 או 123 במתחם ולחילופין סעד כספי. נכון למועד זה, ממתינים הצדדים להכרעה בתביעה שהוגשה על ידי אותם צדדים שלישיים כלפי אחרים שעניינה הזכויות ביחס ל-3 יחה"ד האמורות וזכויות נוספות, ולאחר שתביעה זו תוכרע ימשיך להתנהל ההליך לו חג'ג' סומייל הינו צד כאמור.

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. לפרטים אודות זכיית החברה במכרז לרכישת יתרת הזכויות במגרש 121 ראה סעיף 6.25.1 להלן.

6.8.3 פרטים נוספים אודות נכסי הנדל"ן היזמי

התיאור שיובא להלן אינו כולל קרקעות שהחברה עתידה לרכשן מכוח ההתקשרויות המפורטות בסעיפים 6.25.1 ו-6.25.2 להלן אשר בוצעו לאחר יום 31 בדצמבר 2020.

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

פרמטר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
	באלפי ש"ח		
הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)	35,193	32,683	43,087
רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (מאוחד)	9,824	10,001	15,489
רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (חלק התאגיד)	8,959	7,099	16,005
סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)	407,906	166,986	124,201

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

	30.12.2020
מס' יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה	18
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)	8,936
רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה	28,710
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה	-
מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה נכון ליום 31 בדצמבר 2020	16
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך פרסום הדו"ח	-

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

	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	31.12.2020
יתרת מלאי בספרים (במונחי עלות) המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה	12-18	14,646 אלפי ש"ח (מתוכם 11,189 אלפי ש"ח מלאי מחסנים בפרויקט הארבעה)
גיול מלאי יח"ד/מחסנים בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספר יח"ד/מחסנים)	12-18	104 (מתוכם 103 יתרת מחסנים בפרויקט הארבעה)
רווח גולמי צפוי		1,332 אלפי ש"ח
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך פרסום הדוח		-

יודגש, כי ההערכות בסעיפים 6.8.3.1.4 ו-6.8.3.1.5 לעיל, 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 תימכר במחירים הצפויים לכך על ידי 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 הדירות בת"א, באופן שישפיע על מחירי השיווק של יתרת הזכויות ליחידות דיור שנותרו וקצב מכירתן; כי תחול החמרה בדרישות חיזוק המבנים; לוחות הזמנים לבניה יתארכו לרבות בשל אי זמינות כוח אדם; תחול התייקרות בעלות העסקת כח אדם ו/או רכישת חומרי הגלם ויתר התקורות בענף הבנייה; וכי תשלומי המס שיידרשו מהחברה כיזמית יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה (לרבות עקב שינויי רגולציה). כל אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ביחס לרווחיות הצפויה.

6.8.3.1.6 <u>צבר הכנסות ומקדמות</u>

		הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים
		אלפי ש"ח	
שנת 2021	רבעון 1	918	1,363
	רבעון 2	1,377	427
	רבעון 3	1,102	800
	רבעון 4	1,194	427
שנת 2022		4,591	5,253
שנת 2023		-	-
שנת 2024		-	-
שנת 2025 ואילך		-	-
סה"כ		9,182	8,270

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

6.8.3.1.7 <u>ספקים וקבלני משנה עיקריים</u>

לפרטים ראה סעיף 6.18.1 להלן.

6.8.3.2 **גילוי לגבי פרויקטים שאינם מהותיים מאוד**

6.8.3.2.1 פרויקטים בהקמה

להלן פרטים אודות הפרויקטים של החברה בתחום היזמי שהינם בשלבי הקמה שונים נכון ליום 31 בדצמבר 2020 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2020 - נתונים כלליים אודות הפרויקטים																		
שם	מיקום	מועד קבלת היתר בניה	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי/ הנדסי ליום 31.12.20 *	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהם הסכמי מכירה מחייבים (מצטבר)			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.20	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ עלויות צפויות	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים כוללת בפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
									סמוך למועד פרסום הדוח	ליום 31.12.20	ליום 31.12.19							
פרויקט ברלינר[76]	צפון ת"א	6/18	12/20	6/23	100%	6	217	1.5%	-	-	-	6	43,572	33,441	13%	12,156	28%	14,452
פרויקט הזוהר[77]	צפון ת"א	7/19	12/20	3/23	100%	12	99	1.5%	-	2(**)	2(**)	10	48,487	33,909	14%	16,554	34%	19,192

* שיעור ההשלמה נגזר משיעור ההשלמה הכספי בפרויקט.

** בנוסף לנתונים שהובאו לעיל, נחתמו 2 חוזים להחלפת/שדרוג דירות של בעלים קיימים במקרקעין, אשר תמורתם לחברה הסתכמה בכ-2 מיליון ש"ח (ללא מע"מ) ולפיכך ההכנסות הצפויות מלקוחות חיצוניים שאינם בעלי קרקע הינן כ- 46.5 מיליון ש"ח.

שם פרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.20				יתרת עלויות צפויה בפרויקט שטרם הושקעו ליום 31.12.20	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) (ללא מע"מ			הכנסות מחוזים חתומים נכון ליום 31.12.20			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזים מחייבים ליום 31.12.20			הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי
	קרקע, היטלים ופיתוח	בנייה	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	אחרות		מיום 1.1.21 עד למועד פרסום הדו"ח	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.20	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.19	הכנסות שהוכרו	הכנסות מחוזים שטרם הוכרו: מקדמות שנתקבלו (א)	הכנסות מחוזים שטרם הוכרו: יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)	עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור			
באלפי ש"ח																	
פרויקט ברלינר	2,444	388	232	1,256	29,121	-	-	-	-	-	-	4,320	43,752	33	43,752	12,156	28%
פרויקט הזוהר	2,538	300	-	1,780	29,291	-	-	(*)36.5	-	2,511	6,668	4,618	39,308	39	48,487	16,554	34%

* בחישוב המחיר למ"ר נלקחו בחשבון גם עסקאות החלפת/שדרוג הדירות שהוזכרו לעיל, כאשר מחד, בחישוב ההכנסות, התווספה התמורה הנוספת שישלמו מחליפי הדירות ומאידך, בחישוב המ"ר הנמכר, נלקחו בחשבון הפרשי השטחים בין דירות התמורה המקוריות שהיו אמורים לקבל אותם דיירים לדירות שיקבלו בפועל עת מסירת הפרויקט.

יובהר כי הנתונים שהובאו בטבלאות הנ"ל בדבר פרויקטים בהקמה, המתייחסים להכנסות ולעלויות הצפויות, לרווח הגולמי (ולשיעורו) שינבעו לחברה ממכירת זכויות אלה, ליתרת העודפים הצפויים למשיכה מפרויקטים אלו, וכן להערכות החברה ביחס למועד סיום הפרויקטים מהווים מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, שהתקיימותם בפועל מותנית

---

76 פרויקט מסוג תמ"א 38/1. בבניין הקיים קיימות 24 יח"ד ובגמר הבניה תתווספנה לפרויקט 6 יח"ד חדשות שתימסרנה לחברת הפרויקט ו/או לרוכשי הדירות הימנה. ההסכם כולל תנאים לגבי עמידה בלוחות זמנים לביצוע הפרויקט, לרבות התחייבות לסיימו עד לתום 18 חודשים ממועד תחילת העבודות בפרויקט. החברה פועלת, מול נציגות הדיירים, לחתימה על תוספת להסכם במסגרתה ההתחייבות לסיים את הפרויקט תוארך עד תום 30 חודשים ממועד תחילת העבודות (וזאת בנוסף לתקופת גרייס בת 3 חודשים).
בחודש ספטמבר 2020 נחתם הסכם קבלן פאושלי להקמת הפרויקט, בתמורה לסך של כ-22 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ ועבודות ההקמה החלו. תקופת ההקמה הינה כ-30 חודשים עד לקבלת טופס 4, ממועד קבלת צו התחלת עבודה. חברת הפרויקט מנהלת מו"מ עם גוף פיננסי להעמדת ליווי להקמת הפרויקט. חברת הפרויקט העמידה ערבות ביצוע לבעלים בסך של כ-2.6 מיליון ש"ח.

77 פרויקט מסוג תמ"א 38/2, במסגרתו ייהרס בניין קיים בן 4 קומות הכולל 16 יח"ד ובמקומו ייבנה בניין בן 6.5 קומות, הכולל 28 יח"ד חדשות, כאשר בגמר הבנייה 16 יח"ד תימסרנה לבעלים ו-12 יח"ד תועברנה לחברת הפרויקט ו/או לרוכשי הדירות הימנה. ההסכם כולל התחייבויות שונות לגבי עמידה בלוחות זמנים לביצוע הפרויקט, וביניהן התחייבות להשלמת הפרויקט לא יאוחר מ-27 חודשים ממועד תחילת העבודות בפרויקט, פרט לעבודות השלמה להן ניתנו 6 חודשים נוספים. בשנת 2019 נחתם הסכם קבלן פאושלי לפרויקט בהיקף כולל של כ- 20.5 מיליון ש"ח (כמפורט בטבלאות שיעור ההשלמה ההנדסי והכספי עד למועד הדוח הינו כ- 1.5%).
בחודש אוגוסט 2020 נמסרו הודעות פינוי לבעלים וכלל בעלי הדירות פונו מבתיהם. ובמועד זה יצרה החברה התחייבות ביצוע ותשלומי שכ"ד לבעלים בסכום של כ-13 מיליון ש"ח. בחודש דצמבר 2020 נהרס המבנה ומיד לאחר מכן החלו עבודות הקמה. לפרטים נוספים אודות מסגרת המימון שהועמדה לחברה הפרויקט, תנאיה וכן ניצולה עד למועד הדוח ראה סעיף 6.20.6 להלן.

בשמירת מחירי המכירה הקיימים כיום (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה) ובהתקיימות הערכות החברה ביחס לעלויות ההקמה (אשר עשוי לחול בהן שינוי למול העלויות הנחזות על ידי החברה, לרשות שינוי מהותי) וכן ביחס למועד סיום הפרויקטים - כי לא יחול עיכוב בבניית הפרויקט וזאת בין היתר בשל מניעה לביצוע הפרויקט ו/או בשל זמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם בפרויקט ו/או כתוצאה מאי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בהתחייבויות שנלקחו על ידם, במלואן ובמועדן ו/או בשל אי עמידה בתנאי הסכם המימון ו/או מכל סיבה אחרת, כך שייתכן ויחול שינוי מהותי בהערכותיה אלו של החברה, לרבות שינוי מהותי. בנוסף, התממשות הערכות החברה כאמור כפופה לכך שלא יתקיימו אילו מהתנאים שנקבעו בהסכמי התמ"א כתנאים מפסיקים וביניהם- עמידה בלוחות זמנים להקמת הפרויקט, לרבות לקבלת היתרים, ליווי, התחלת בניה, סיום בניה וכו.

6.8.3.2.2 <u>פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31 בדצמבר 2020 (נתונים כספיים באלפי ש"ח)</u>

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31 בדצמבר 2020 - נתונים כלליים אודות הפרויקטים																		
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט ותיאורו	מועד רכישת הקרקע /קבלת היתר בניה	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד סיום הבנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד/ מס' מחסנים שנותרו במלאי ליום 31.12.2020	עלות המלאי המיוחסת ליח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2020	שיעור הון עצמי מתוך העלות (%)	מ"ר ממוצע ליח"ד/ למחסן שנותרו במלאי	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות:					הכנסות צפויות מיח"ד/מחסנים במלאי	רווח גולמי צפוי מיח"ד/מחסנים במלאי	שיעור רווח גולמי צפוי על יח"ד/מחסנים במלאי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
										מתום התקופה עד סמוך למועד פרסום הדוח	רבעון 4 לשנת 2020	רבעון 3 לשנת 2020	רבעון 2 לשנת 2020	רבעון 1 לשנת 2020				
פרויקט הארבעה (יתרת מחסנים)	רחוב הארבעה, תל-אביב	7/11 (מועד רכישת קרקע)	8/11	8/19	100%	103 מחסנים	11,189	100%	16	-	-	-	1	1	11,189	-	-	11,189
פרויקט שי עגנון	פרויקט תמ"א 38/1 בצפון ת"א ובו 11 קומות ו- 40 דירות (מתוכן 8 דירות שנוספו)	6/15 (מועד קבלת היתר בניה)	7/16	7/19	50.2%	1 יח"ד	3,453	100%	202	-	-	-	-	2	4,785	1,332	28%	4,785

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31 בדצמבר 2020- נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות						
שם	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט, ללא מע"מ:					מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור
	מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח	רבעון 4 לשנת 2020	רבעון 3 לשנת 2020	רבעון 2 לשנת 2020	רבעון 1 לשנת 2020	
פרויקט הארבעה (יתרת מחסנים)	-	-	-	כ-7	כ-6	כ –6.5 אלפי ש"ח למ"ר
פרויקט תמ"א (שי עגנון)	-	-	-	-	כ-23	כ – 23 אלפי ש"ח למ"ר

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

6.8.3.2.3 פרויקטים בתכנון

פרויקטים בתכנון נכון ליום 31 בדצמבר 2020 - 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	זכויות בניה						
								מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן				
								יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	סטטוס תכנוני
פרויקט אפשטיין[78]	צפון ת"א	טרם התקבל	1,051	8/21	4/24	לא	100%	12	99	12	99	בחודש פברואר 2020 התקבלה החלטת ועדה לאשר את בקשה החברה להיתר בניה בתנאים. נכון למועד זה השלימה החברה את כל תנאי הועדה לצורך קבלת היתר הבניה וממתינה לקבלת חשבון האגרות והטלים שהינו שלב האחרון בטרם קבלת ההיתר.

יובהר כי הערכות החברה ביחס למועדי תחילת הפרויקטים ומועד סיום הפרויקטים מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המתבסס על הערכות החברה ביחס למועדים בהם תתקשרנה חברות הפרויקט בהסכם ליווי והסכם קבלן בפרויקט ועל הערכות החברה ביחס למועד קבלת היתר בניה לפרויקט ולמשך זמן בניית הפרויקט. ככל והערכותיה אלו של החברה לא תתממשנה במועדן ו/או ככל ויחול עיכוב בבניית הפרויקט וזאת בין היתר בשל מניעה לביצוע הפרויקט ו/או בשל זמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם בפרויקט ו/או כתוצאה מאי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בהתחייבויות שנלקחו על ידם, במלואן ובמועדן ו/או בשל אי עמידה בתנאי הסכם המימון ו/או מכל סיבה אחרת, ייתכן ויחול שינוי מהותי בהערכותיה אלו של החברה באשר למועדי תחילת וסיום הפרויקט, לרבות שינוי מהותי. בנוסף, התממשות הערכות החברה כאמור כפופה לכך שלא יתקיימו אילו מהתנאים שנקבעו בהסכמי התמ"א כתנאים מפסיקים וביניהם- עמידה בלוחות זמנים להקמת הפרויקט, לרבות לקבלת היתרים, ליווי, התחלת בניה, סיום בניה וכו.

78 פרויקט מסוג תמ"א 38/2, במסגרתו ייהרס בניין קיים בן 4 קומות הכולל 15 יח"ד ובמקומו ייבנה בניין בן 7 קומות, הכולל 27 יח"ד חדשות, כאשר בגמר הבנייה 15 יח"ד תימסרנה לבעלים ו-12 יח"ד תועברנה לחברת הפרויקט ו/או לרוכשי הדירות הימנה. ההסכם כולל התחייבויות שונות לגבי עמידה בלוחות זמנים לביצוע הפרויקט, ובניהם התחייבות להשלמת הפרויקט לא יאוחר מ-32 חודשים ממועדקבלת היתר הבניה האחרון לבניין החדש או מיום תחילת העבודות בפרויקט לפי המאוחר, פרט לעבודות השלמה להן ניתנו 6 חודשים נוספים.

פרויקטים בתכנון נכון ליום 31 בדצמבר 2020 - נתונים על הכנסות, עלויות והמחירים בפרויקטים (באלפי ש"ח)														
שם	עלויות שהושקעו בפועל עד ליום 31.12.20			סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) (ללא מע"מ) לשנה שהסתיימה ביום 31.12.20	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) סמוך למועד הדו"ח			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים		סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)
	קרקע, היטלים ופיתוח	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	תכנון ואחרות			מספר חוזים מוקדמים חתומים	הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו		צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור			
							מקדמות שנתקבלו (א)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)					
פרויקט (תמ"א) אפשטיין	-	-	1,051	44,461	טרם החל שיווק	טרם החל שיווק	טרם החל שיווק	טרם החל שיווק	טרם החל שיווק	טרם החל שיווק	טרם החל שיווק	טרם החל שיווק	טרם החל שיווק

יובהר כי הנתונים שהובאו בטבלה זו לעיל ביחס לסה"כ עלויות שטרם הושקעו, מהווים מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, שהתקיימותם בפועל מותנית בכך שתתממשנה הערכת החברה ביחס לעלויות הצפויות של הפרויקט.

6.8.3.2.4 <u>פרויקטים המהווים עתודת קרקע</u>

נכון ליום 31 בדצמבר 2020, החברה (במאוחד) מחזיקה בכ-2 יחידות תב"ע מתוך 38 יחידות תב"ע וכ-180 מ"ר שטחי מסחר במגרש 121 שבמתחם סומייל בתל אביב, המהוות נכס לא מהותי עבורה ומסווגת כקרקע. עם זאת, לאחר מועד הדוחות, זכתה החברה (במאוחד) בהתמחרות לרכישת מלוא הזכויות במגרש האמור. לפרטים ראה סעיף 6.25.1 לדו"ח זה.

6.8.3.2.5 <u>פרויקטים אחרים</u>

שם הפרויקט	שיעור ההחזקה בהון ובזכויות ההצבעה בחברת הפרויקט	מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט (תמ"א 38/1 או תמ"א 38/2)	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מס' יחידות דיור			שטח ממוצע של יח"ד הצפויות להישאר בידי היזם, במ"ר	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים (ככל ורלבנטי) (באלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים	מועד חתימת ההסכם על ידי החברה	סטטוס תכנוני ומשך הקמה צפוי
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים שבבניין	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט	מספר יח"ד קיימות בבניין	מספר יח"ד צפויות על פי התוכנית	מספר יח"ד צפויות להישאר בידי היזם					
פרויקט הסבוראים	49.7%	צפון ת"א	38/1	95%	100%	24	30	6	134	-	ל.ר	05/14	החברה פועלת לקידום הפרויקט מול הדיירים, והתקבלה החלטת ועדה ליתן היתר בניה בתנאים. במסגרת השלמות התנאים להיתר התברר לחברה שקיימת מגבלה תכנונית . החברה בוחנת ממצא זה ומציאת פתרונות חלופיים. במסגרת ההסכם התחייבה החברה בהתחייבויות שונות ובכללן לעמידה בלוחות הזמנים שנקבעו בין הצדדים, לרבות התחייבות להשלים את הפרויקט עד לתום 18 חודשים ממועד תחילת העבודות, בכפוף לאמור בהסכם.

יודגש כי הסכם התמ"א שנחתם בקשר לפרויקט הסבוראים ייכנס לתוקף רק בכפוף להתקיימות התנאים המתלים האמורים בו, וביניהם- חתימת כלל הדיירים על ההסכם (לרבות באמצעות הליכים מול המפקחת על רישום המקרקעין), אישור התוכנית מכוחה יוצא היתר הבניה, ועמידה בלוחות זמנים להקמת הפרויקט, לרבות לקבלת היתרים, ליווי, התחלת בניה, סיום בניה וכו'.

6.8.3.2.6 מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

שם	מידע על אשראי לליווי פרויקט (אלפי ש"ח)[79]											קבלן ביצוע			
	תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך הדוח (31.12.20)	תקרת אשראי ערבויות (מימון בניה, ביצוע, לטובת בעלי מקרקעין וכדומה)	תקרת אשראי ערבויות חוק מכר	יתרה לניצול ערבויות לתאריך הדוח	סה"כ מסגרת אשראי	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך הדוח ולמועד פרסום הדו"ח	התאגיד משמש כקבלן ראשי [כן/לא]	סוג התקשרות עם קבלן ראשי (פאושלי/כתב כמויות/אחר - פרט)	כיסוי אחריות בגין בדק על יד יקבלן ראשי [כן/לא]	הצמדת תמורה [מדד תשומות בניה למגורים]
פרויקט הזוהר	לפרטים נוספים אודות הסכם המימון שנחתם ונחשב אשראי מהותי לחברה ראה סעיף 6.20.6 להלן									לא	פאושלי	כן	כן

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

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה (נתונים כספיים באלפי ש"ח)						
		השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
		הרווח הגולמי	הרווח הגולמי	הרווח הגולמי	הרווח הגולמי	הרווח הגולמי
פרויקטים שהקמתם הושלמה ושמכירתם טרם הושלמה	הארבעה (יתרת מחסנים)	1,119	559	-	(559)	(1,119)
	שי עגנון	1,465	1,398	1,332	1,265	1,198
פרויקטים בהקמה	פרויקט הזוהר	17,938	17,246	16,554	15,864	15,172
	פרויקט ברלינר	13,372	12,764	12,156	11,548	10,941
סה"כ		**33,894**	**31,967**	**30,042**	**28,118**	**26,192**

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינוים בתשומות הבניה (נתונים כספיים באלפי ש"ח)						
		השפעת עליה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח על הרווח הגולמי שטרם הוכר
		הרווח הגולמי	הרווח הגולמי	הרווח הגולמי	הרווח הגולמי	הרווח הגולמי
פרויקטים בהקמה	פרויקט הזוהר	14,505	15,530	16,554	16,554	16,554
	פרויקט ברלינר	9,926	11,041	12,156	12,156	12,156
סה"כ		**22,431**	**26,571**	**28,710**	**28,710**	**28,710**

(*) יצוין כי היות והסכמי הקבלן שנחתמו בפרויקטים הזוהר וברלינר הינם צמודים ל**עליית** מדד התשומות לבניה למגורים, הרי שלא יכול לחול קיטון בעלות הבניה הנקובה בהסכם הקבלן (שכן יתכן רק גידול בעלות הפרויקט, ולא קיטון).

[79] ההלוואה הינה עם זכות חזרה לחברת הבת (Recourse).

6.8.3.3 פרויקטים מהותיים מאוד בתחום הנדל"ן היזמי

6.8.3.3.1 פרויקט בבלי 3

א. הצגת הפרויקט

סעיף	פרטים
שם הפרויקט:	בבלי
מיקום הפרויקט:	מגרשים 3א' (ביעוד מגורים מיוחד א') ו-3ב' (ביעוד ש.פ.פ.) כהגדרתם בתכנית (תכנית תא/1770/א' "בבלי-דקל") המהווים, את חלקות המקור ו/או חלקי חלקות, כדלקמן: 49 (בשלמות), 63 (98858/115500 חלקים) 186 (476/2086 חלקים), 207 (1730/2469 חלקים), 213 (1088/3686 חלקים), 224 (בשלמות) הכל בגוש 6107, בתל אביב-יפו.
תיאור קצר של הפרויקט הצפוי:	מגדל בן 44 קומות מעל קומת כניסה, בין 190 יחידות דיור, כאשר בכפוף לאישורן של בקשות להקלות שבס וכחלון, ניתן יהיה להקים במסגרת הפרויקט כ-60 יחידות דיור נוספות.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%, בכפוף לזכותה של דיור לקבלת חלק מתמורות הפרויקט, כמפורט בסעיף 6.8.2.1 לעיל.
מבנה האחזקה בפרויקט:	הזכויות בפרויקט מוחזקות על ידי חג'ג' בבלי (כהגדרתה לעיל), שהינה חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרויקט:	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד מלא
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	30.4.2020
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ-6280 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):	טרם ידוע
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:	טרם ידוע
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:	טרם ידוע
הסכמים עם קבלני ביצוע:	-
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):	טרם ידוע
זכויות משפטיות בקרקע:	זכות לרישום בעלות
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	ראו סעיף 6.8.2.1 לענין ההסכם עם דיור
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:	החברה ביצעה הערכת שווי בחודש מאי 2020 למקרקעין. יצוין כי מאז תאריך התוקף של הערכת השווי ועד למועד זה, לא ידוע לחברה על כל שינויים ואין לה כל אינדיקציה אשר עשויים לשנות את מסקנות הערכת השווי האמורה.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	נמצא באזור אורבני בקרבת קווי תחבורה ציבורית וכבישים.
נושאים מיוחדים:	ראו סעיף 6.8.2.1 לעיל לענין התחייבויות החברה כלפי דיור.

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט בבלי, ליום 31 בדצמבר 2020			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר)**	**סה"כ יחידות**	**הערות**
מגורים	24,740 (עיקרי)	190	
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)**	**סה"כ יחידות**	
מגורים	29,512 (עיקרי)	250	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 2020 (שנת הדיווח)				שנת 2019	שנת 2018
	כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	190,000	190,000	60,000	-	--	--
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	14,898	14,898	-	-	--	--
עלויות מצטברות בגין בניה	1,951	71	35	-	--	--
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	4,987	2,462	611	-	--	--
סה"כ עלות מצטברת	211,836	207,431	60,646	-	--	--
סה"כ עלות מצטברת בספרים	211,836	207,431	60,646	-	--	--

6.8.3.3.2 **<u>פרויקט יפו 3</u>**

א. <u>הצגת הפרויקט</u>

סעיף	פרטים
שם הפרויקט:	סהרון יפו
מיקום הפרויקט:	חלקה 3 בגוש 6999, רחוב סהרון 3-1, תל אביב – יפו
תיאור קצר של הפרויקט הצפוי:	2 מגדלים, בני 16 קומות כ"א, הכוללים כ-96 יחידות דיור (כ-14,400 מ"ר ברוטו). בכפוף לאמור בסעיף 6.8.2.3 לעיל לעניין הכוונה להגדיל את הזכויות בפרויקט.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100% (בכפוף למתן יחידות הפיצוי למפונים, כמפורט בסעיף 6.8.2.3 לעיל)
מבנה האחזקה בפרויקט:	בכפוף להשלמת הסכמי המכר והסדרת כלל המגבלות הנוכחיות, מלוא הזכויות בפרויקט תוחזקנה על ידי רג'נסי, הנמצאת בבעלות מלאה של החברה.
ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרויקט:	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	תשלומים ע"ח קרקע
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	הסכם המכר מכוח אופציה ב' נחתם ביום 31.01.2017. השלמת החתימות על הסכם המכר מכוח אופציה א' בוצעה ביום 15.10.2018.
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ-3,175 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):	2025[80]
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:	2021[80]
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:	טרם ידוע
הסכמים עם קבלני ביצוע:	אין
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):	2021[80]
זכויות משפטיות בקרקע:	בעלות על חלק מהמקרקעין ועל היתר זכות חוזית לרכישת הבעלות מכוח הסכמי המכר שתוארו בסעיף 6.8.2.3 לעיל.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	ראו סעיף 6.8.2.3 לעיל
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:	ראו סעיף 6.8.2.3 לעיל
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:	בהתבסס על עסקאות שבוצעו באזור ודוח אפס שהומצא לפרויקט, מחיר מכירה של מ"ר בנוי למגורים באזור אינו נמוך מכ- 22,000-24,000 ש"ח למ"ר, ולפיכך, להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	נמצא באזור אורבני בקרבת קווי תחבורה ציבורית וכבישים.
נושאים מיוחדים:	ראו סעיף 6.8.2.3 לעיל במגבלות המשפיעות על מימוש הנכס וכן נושא הפינויים הנדרשים.

80 יובהר כי הערכות החברה ביחס למועד תחילת הפרויקט ומועד סיום הפרויקט וכן אודות מועד תחילת שיווק הפרויקט, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המתבסס על הערכות החברה ביחס למועדי קבלת היתרי הבניה בפרויקט, ביחס למועדים בהם תתקשר הקבוצה בהסכם ליווי והסכם קבלן בפרויקט, ביחס למועדי הפינוי בפועל של הבעלים עמם נחתמו הסכמי מכר ו/או פינויים בפועל של המחזיקים שעמם נחתמו הסכמי פינוי וביחס למועד הסדרת החריגה הקיימת של המבנה הבנוי בחלקה הסמוכה למקרקעין ואשר פולש בחלקו לקרקע נשוא הפרויקט. ככל והערכותיה אלו של החברה לא תתממשנה במועדן ו/או ככל ויחול עיכוב בבניית הפרויקט עקב היקלעות הקבלן המבצע או ספקים מהותיים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקט לקשיים כלכליים ו/או מכל סיבה אחרת (דוג' אי עמידת החברה בדרישות הרשויות השונות וההיתרים הרלוונטיים) ו/או ככל והחברה לא תעמוד בתנאי הסכמי המימון שיחתמו עימה ו/או ככל שתהא מניעה לביצוע הפרויקט ו/או שתהא פגיעה בזמינותו (לרבות בהיבט של גילוי עתיקות) ו/או יחול עיכוב במועד פינויים בפועל של כל הבעלים ו/או המחזיקים במקרקעין, ייתכן ויחול שינוי מהות בהערכותיה אלו של החברה באשר למועדי תחילת וסיום הפרויקט, לרבות שינוי מהותי.

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט (סהרון יפו), ליום 31 בדצמבר 2020			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר)**	**סה"כ יחידות**	**הערות**
מגורים	14,400	96	
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)**	**סה"כ יחידות**	
מגורים	15,810	123	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 2020 (שנת הדיווח)				שנת 2019	שנת 2018
	כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	28,234	28,234	28,234	28,234	27,729	27,102
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	2,977	2,977	2,977	2,977	2,967	2,967
עלויות מצטברות בגין בניה	1,945	1,882	1,842	1,822	1,781	1,061
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	3,805	3,306	2,804	2,309	1,825	-
סה"כ עלות מצטברת	36,961	36,399	35,857	35,342	34,302	31,130
סה"כ עלות מצטברת בספרים	36,961	36,399	35,857	35,342	34,302	31,130

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 שעל פי התב"ע שנכנסה לתוקף בחודש אוגוסט 2019 הזכויות בפרויקט מורכבות מזכויות למגורים, למלונאות ומזכויות לא מהותיות למסחר, הרי שלאור כך שבשלב הנוכחי קיימים לשטחי המלונאות והמגורים במגדל מאפיינים כלכליים דומים הבאים לידי ביטוי בין היתר בכך שתהליך הבניה שלהם הינו זהה בשלב זה והמימון שלהם הינו מאוחד, הרי שכל עוד לא יחל שיווק מהותי בפרויקט, תמשיך החברה להציג את כלל זכויותיה, הישירות והעקיפות, במתחם (שחלקן מסווגות כמלאי וחלקן כנדל"ן להשקעה), 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 סברינה ורפי קלינה (להלן: "**השותף**", וביחד עם רג'נסי - "**הצדדים**"). בהתאם להסכם בעלי המניות שנחתם בין הצדדים, ניהולה השוטף של הד מאסטר יבוצע על ידי רג'נסי, באמצעות האחים חג'ג' (בעלי השליטה בחברה), ללא תמורה. מימון פעילותה של הד מאסטר יבוצע באמצעות העמדת הלוואות בעלים על ידי הצדדים (פרו-רטה להחזקותיהם), שתהיינה נחותות להלוואות בנקאיות שנטלה ו/או תיטול הד מאסטר. כמו כן, הסכם בעלי המניות כולל מנגנון דילול במקרה בו אחד הצדדים לא יעמיד את חלקו בהלוואות הבעלים. בנוסף נקבע, כי כל אחד מהצדדים יעמיד לטובת הבנק שיממן את פעילות הד מאסטר ערבות ככל שיידרש על ידי הבנק הממומן, כאשר הצדדים יפעלו שהערבויות תועמדנה בנפרד. עוד נקבעו במסגרת הסכם בעלי המניות הוראות הנוגעות לדירקטוריון הד מאסטר; הצבעה באסיפות כלליות של הד מאסטר; העברת מניות הד מאסטר, כשלעניין זה נקבע בין היתר כי כל צד להסכם בעלי המניות יהיה רשאי למכור עד 49% מהחזקותיו בהד מאסטר ובלבד שהצד המעביר ימשיך להחזיק בזכויות ההצבעה מכוח ההחזקות הנ"ל וכי הנעבר לא יהיה זכאי למנות נציגים לדירקטוריון הד מאסטר ו/או להשפיע על פעילותה ולא יהיה זכאי להגביל את שיקול דעתו של הצד המעביר בקבלת החלטות בהד מאסטר. הצד השני לא יהיה רשאי להתנגד לזהות הנעבר, אלא מהטעמים שפורטו בהסכם בעלי המניות ובנוסף הוסכם כי תנאי להפעלת זכות החברה למכור עד 49% מהחזקותיה לנעבר הינו כי במועד ההעברה האחים חג'ג יהיו בעלי שליטה בחברה; זכות סירוב ראשונה; זכות הצטרפות חד צדדית לשותף לפיה ככל שהחברה תבקש למכור את מלוא החזקותיה בהד מאסטר וזכות הסירוב לא מומשה על ידי השותף, כי אז השותף יהיה רשאי להצטרף למכירה, כאשר זכות ההצטרפות של השותף מותנית בכך שכל החזקות החברה והשותף בהד מאסטר ימכרו לצד שלישי.

6.9.1.2 <u>תיאור הד מאסטר ופרויקט שד"ל - כללי</u>

נכון למועד הדו"ח, מחזיקה הד מאסטר, בזכויות למגדל ובמספר נכסים במתחם שד"ל בתל אביב, שביחס אליהם וביחס למספר חלקות סמוכות להם (אשר מצויות בבעלות צדדים שלישיים) נכנסה לתוקף בחודש אוגוסט 2019 תב"ע תא/4226 (שד"ל-יבנה)[81].

במסגרת התוכנית ובהתאם לתוכנית העיצוב שאושרה ביום 2 בדצמבר 2020 על ידי עירית תל אביב-יפו, בכפוף לקבלת ההיתרים הנדרשים, ניתן יהיה להקים על המקרקעין בהם מחזיקה הד מאסטר (מעבר ליתר המבנים הקיימים כיום) מגדל הכולל 40 קומות, בהן כ-16,000 מ"ר שטחי מגורים (כולל שטחי שירות) (על פני כ-120 יחידות), כ-19,500 מ"ר שטחי מלונאות (כולל שטחי שירות) בלפחות 320 חדרי מלון, ושטחי מסחר בהיקף שאינו מהותי. חלקה של הד מאסטר בזכויות הנ"ל נכון ליום 31 בדצמבר 2020, הינו כ-12,000 מ"ר שטחי מגורים (כולל שטחי שירות), כ-16,500 מ"ר שטחי מלונאות (כולל שטחי שירות) ומרבית שטחי המסחר. עם זאת, לאחר יום 31 בדצמבר 2020, חתמה הד מאסטר על 3 הסכמי רכישה, במסגרתה רכשה זכויות נוספות בפרויקט, כך שנכון למועד פרסום דוח זה, חלקה של הד מאסטר בזכויות הנ"ל, הינו כ-14,200 מ"ר שטחי מגורים (כולל שטחי שירות), כ-17,400 מ"ר שטחי מלונאות (כולל שטחי שירות) ומרבית שטחי המסחר. כמו כן, צפוי להיבנות בפרויקט חניון תת קרקעי, בן 4 קומות וכ-150 מקומות חניה, בשטח כולל של כ-8,500 מ"ר.

נכון למועד פרסום דו"ח זה, פועלת הד מאסטר לקידום ההיתרים הנדרשים לבניית המגדל וכן פועלת להתקשר בעסקאות לרכישת זכויות נוספות בפרויקט.

כן יצוין כי הד מאסטר קיבלה לאחרונה הצעה מצד ג' לרכישת שטחי המלון בפרויקט, ואולם אין כל וודאות שמו"מ זה יבשיל לחתימת הסכם מחייב ו/או מה יהיו היקף העסקה (אם וככל שבכלל תיחתם) ו/או תנאיה.

---

[81] 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.

6.9.1.3 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-100 חניות בשטח רשום של כ-3,000 מ"ר (ואשר שוכן מתחת לבניין משרדים בן 6 קומות שאינו בבעלותה של הד מאסטר), אשר נכון למועד הדו"ח, מושכר על ידי הד מאסטר לצד שלישי המפעיל את החניון. יובהר כי בהתאם לתוכנית העיצוב שאושרה לאחרונה, החניון האמור צפוי להוות חלק מחניון המגדל שיכיל כאמור סה"כ כ- 150 חניות. נכון למועד הדו"ח, על פי הסכם השכירות והתוספות לו שנחתמו בין הצדדים, הסכם השכירות הינו בתוקף עד ליום 31.12.2021 והשוכר משלם להד מאסטר דמי שכירות בסך של כ-570 אלף ש"ח בשנה.	
ג.	מלוא הזכויות בחלקה 7 שבגוש 7456.	שטח חלקה 7 הינו 562 מ"ר ועליה בנוי בנין לשימור בן 3 קומות ברחוב שד"ל 8 בתל אביב, 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 בנית מגדל שד"ל. נכון למועד זה נהרס החלק האחורי של הבניין לשימור, לצורך בנית המגדל והסתיימו כלל העבודות הנדרשות לצורך תליית המבנה לשימור לצורך ביצוע עבודות חפירה.
ד.	מלוא הזכויות בחלקה 8 שבגוש 7456.	שטח חלקה 8 הינו 363 מ"ר (מגרש 295) ועליה בנוי מבנה חד קומתי המיועד לשימור ברחוב יבנה 33 בתל אביב, בשטח כולל של 148 מ"ר עיקרי, בייעוד למסחר, משרדים, בתי קפה ושימושים ציבוריים.	נכון למועד זה מבוצעות במבנה עבודות שימור לשם פירוקו והרכבתו לאחר בניית המגדל.

6.9.1.4 הסכם פיתוח; כתב שיפוי

נכון למועד הדו"ח, הד מאסטר חתומה על כתב התחייבות כלפי עירית תל אביב יפו והועדה המקומית וכן על הסכם פיתוח עם עירית 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.

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, לפיו התחייבה הד מאסטר להקצות בשטח הפרויקט שטח בשיעור של כ-200 מ"ר עיקרי ו-100 מ"ר שטחי שירות ו-4 חניות, לצורך מבנה ציבור.

6.9.1.5 רכישת זכויות נוספות במגדל

ביום 11 בינואר 2021, התקשרה הד מאסטר עם צדדי ג' (להלן: "**המוכרים**"), בהסכם לרכישת מלוא זכויותיהם במקרקעי הפרויקט, אשר בהתאם להסכם בין הצדדים מייצגים זכויות בכ-950 מ"ר בזכויות למגורים במגדל ו-12 חניות (להלן ביחד: "**הממכר**"). בתמורה לממכר, הד מאסטר תשלם למוכרים סך של 28.2 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, כאשר עד למועד פרסום הדוח שולם כבר סך של כ-7.5 מיליון ש"ח בגין זכויות אלו ואילו היתרה בסך של כ-20.7 מיליון ש"ח צפויה להיות משולמת למוכרים עד לתום חודש אפריל 2021. בנוסף, הצדדים הגיעו להסכמות בנוגע לאופן חלוקת היטל ההשבחה בין הצדדים, אשר מכוחן נשאה הד מאסטר בתשלומי השבחה בסך של כ-2 מיליון ש"ח.

בנוסף, בימים 4 בפברואר 2021 ו-9 בפברואר 2021, התקשרה הד מאסטר עם צדדי ג' (להלן בפסקה זו: "**המוכרים**"), בהסכמים לרכישת מלוא זכויותיהם במתחם, אשר מקנים להד מאסטר זכויות נוספות במגדל שד"ל. הזכויות האמורות תירכשנה בתמורה לסך כולל של כ-15 מיליון ש"ח, מתוכן שולם עד כה על ידי הד מאסטר למוכרים סך של כ-4.6 מיליון ש"ח, ויתרת הסכום אמורה להיות משולמת למוכרים בהתאם לאבני הדרך שסוכמו בין הצדדים.

לאחר השלמת כלל ההסכמים שתוארו, תחזיק הד מאסטר ב-89% מהזכויות במגדל. נכון למועד פרסום הדו"ח, הד מאסטר מנהלת מו"מ לרכישת זכויות נוספות במגדל.

6.9.1.6 <u>מימון</u>

א. הד מאסטר התקשרה במספר הסכמי הלוואה (להלן: "**ההסכם**" או "**ההלוואה**") עם תאגיד בנקאי (להלן: "**הבנק**"), במסגרתם העמיד הבנק להד מאסטר אשראי בסך כולל של 50 מיליון ש"ח, אשר מתוכו סך של 15 מיליון ש"ח יפרע לא יאוחר מיום 31 במאי 2021 וסך של כ-35 מיליון ש"ח יפרע לא יאוחר מיום 31 באוקטובר 2021. ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור פריים + 2.5%, אשר תשולם מדי רבעון. להבטחת ההלוואות, נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה ושעבודים שוטפים, על כל זכויות רג'נסי והד מאסטר בפרויקט שד"ל (לרבות זכויות עתידיות); נרשם שעבוד שוטף על כלל נכסי הד מאסטר; נרשם שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כלל החזקות רג'נסי והשותף במניות הד מאסטר; והועמדו ערבויות על ידי כלל הצדדים (לרבות החברה), כאשר לענין זה יצוין כי ערבויות השותף, רג'נסי והחברה הוגבלו (כל אחת מהן) לסך של 67.5 מיליון ש"ח בתוספת ריביות, ריביות פיגורים, הוצאות וכו' ואילו ערבות בעלי השליטה בשותף הוגבלה לסך של 33.75 מיליון ש"ח, בתוספת ריביות, ריביות פיגורים, הוצאות וכו'.

ההסכם נוקב בשורה של אירועים מקובלים בהסכמי הלוואה, וכן באירועים הבאים, אשר בהתקיימותם ובכפוף לכך שלא תוקנו לאחר מתן הודעה מוקדמת, יקימו לבנק את הזכות להעמיד את ההלוואה לפירעון מידי: אם חל שינוי לרעה במצב הד מאסטר ו/או חל שינוי לרעה בערך שעבודי הבנק; במקרה של שינוי מסמכי ההתאגדות של הד מאסטר ו/או הערבים באופן העלול לפגוע בזכויות הבנק; ובמקרה של שינוי בבעלי המניות של הד מאסטר. נכון ליום 31 בדצמבר 2020, עמדה יתרת ההלוואה על סך של כ-40 מיליון ש"ח, ואילו נכון למועד פרסום הדו"ח, יתרת ההלוואה עומדת על כ-50 מיליון ש"ח.

ב. נכון ליום 31 בדצמבר 2020, הועמדו הלוואות בעלים להד מאסטר בסך כולל של כ-43 מיליון ש"ח (חלק רג'נסי כ-23 מיליון ש"ח). מתוך הסך האמור, סך של 6.5 מיליון ש"ח, אשר הועמד להד מאסטר בחלקים שווים על ידי רג'נסי והשותף, ייפרע קודם לכל הלוואה נוספת שהועמדה על ידי הצדדים להד מאסטר (כשלחלקו של השותף בהלוואה האמורה תינתן קדימות בהחזר). הלוואות הבעלים של רג'נסי והשותף להד מאסטר נושאות ריבית בשיעור פריים +2.25%.

6.9.2 <u>**מבנה תחום הפעילות**</u>

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

בכל הנוגע **לפעילות המלונאית** אותה מתכננות רג'נסי 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 <u>**מגמות ושינויים בהיקף הפעילות**</u>

לפרטים ראה סעיף 6.6 לעיל.

6.9.4 <u>**מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים בתחום הפעילות**</u>

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 **<u>גורמי הצלחה קריטיים</u>**

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

בכל הנוגע **לפעילות המלונאית**, גורמי ההצלחה 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 **<u>מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים</u>**

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.

6.9.7 **<u>מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו</u>**

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 תחליפים אלה נבדלים בטיב, באופי ובאיכות השירות.

<u>תחרות סביבתית</u>

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

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

בכל הנוגע למלון שצפוי להיבנות על ידי הד מאסטר, יצוין כי סמוך למתחם שד"ל מצויים מספר מלונות בוטיק (כגון נורמן ומלון 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 צפוי לכלול מעל 300 חדרי מלון. 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.

6.9.8 **<u>פרטים נוספים אודות זכויות החברה במתחם שד"ל</u>**

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.

א. <u>הצגת הנכסים נכון למועד פרסום הדו"ח</u>

סעיף	פרטים
שם הנכסים וחלקה האפקטיבי של החברה בנכסים:	א. מגדל שד"ל - כ-44.5% מהזכויות הקיימות למסחר, אחסון מלונאי ומגורים. ב. 50% מהזכויות בחניון הקיים וכ-44.5% בחניות החדשות שיתווספו לחניון. ג. 50% מהנכסים שפורטו בסעיף 6.9.1.3(ג) ו-(ד) לעיל.
מיקום הנכסים:	מתחם שד"ל סמוך לרחוב רוטשילד בתל אביב.
תיאור קצר של הנכסים:	ראה סעיף 6.9.1.3 לעיל
מבנה האחזקה בנכסים:	זכויות החברה במתחם שד"ל מוחזקות על ידי הד מאסטר, ש-50% מהונה מוחזק על ידי רג'נסי הנמצאת בבעלות מלאה של החברה.
ציון שמות השותפים בנכסים (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות באיזה מהנכסים):	מלבד הד מאסטר, ישנו גורם נוסף (ולמעשה יורשיו של אותו גורם שנפטר זה מכבר כמפורט לעיל) המחזיק בכ-11% מהזכויות במגדל. בנוסף יצוין כי בעל הזכויות הנוסף בהד מאסטר הינה צמרת צהלה בע"מ, שהינה, למיטב ידיעת החברה, בשליטת בני הזוג סברינה ורפי קלינה.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	שיטת השווי המאזני.
מועד רכישת הקרקע עליה קיימים/ייבנו הנכסים:	רג'נסי השלימה את רכישת הד מאסטר, על הנכסים שהיו קיימים בה באותה עת, ביום 29 בפברואר 2012. הד מאסטר השלימה את העסקה מכוחה קיבלה את הזכויות הקיימות במגדל שד"ל בחודש אוקטובר 2012. בחודש דצמבר 2012 התקבלה החלטת בית המשפט לשינוי טבלת אחוז וחלוקה, מכוחה התקבלו זכויות לשטחי מגורים נוספות במתחם. ביום 10 במרץ 2013 אישר בית המשפט הסכם לרכישת 5% מהזכויות במגדל שד"ל על ידי רג'נסי וביום 19 בספטמבר 2017 מכרה רג'נסי את זכויותיה אלו להד מאסטר. בחודש אוגוסט 2019 ניתן תוקף לאישור התב"ע החדשה מכוחה מוקנות להד מאסטר הזכויות שתוארו בסעיף 6.9.1.2 לעיל. כמו כן במהלך שנת 2021 חתמה הד מאסטר על 3 הסכמי רכישה לרכישת זכויות נוספות בפרויקט כמפורט בסעיף 6.9.1.5 לעיל.
שטח הקרקע עליה קיימים/ייבנו הנכסים:	כ-3,109 מ"ר
מועד התחלת שיווק בפרויקט (צפוי)	לא ידוע
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל	לא ידוע
הסכמים עם קבלני ביצוע	עד למועד זה לא נחתמו הסכמים מהותיים עם קבלני ביצוע.
מועד התחלת עבודות הקמה:	אין צפי בשלב זה.
מועד סיום עבודות הקמה:	אין צפי בשלב זה.
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	בחלקה 5 (תת חלקות 1 ו-2) וחלקה 7 הד מאסטר רשומה כבעלים. בחלקה 8 להד מאסטר זכאות להירשם כבעלים. בחלקה 10 להד מאסטר זכאות להירשם כבעלים. זכויות במגדל (מכח חלקה 5, חלקה 7, חלקה 8, חלקה 9 וחלקה 10) – זכאות להירשם כבעלים
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט:	לפרטים ראה סעיף 6.9.1 לעיל
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:	בין התנאים המתלים שידרשו על מנת להוציא היתר בניה לבניית מגדל שד"ל נכלל תנאי הבטחת ביצוע עבודות שימור בחלק מהבניינים במתחם, הן על ידי הד מאסטר והן על ידי צדדים שלישיים. בנוסף, הד מאסטר התחייבה לביצוע עבודות פיתוח במתחם ושיפור התשתית העירונית, כפי שיידרשו בסביבת הפרויקט עקב אישור התוכנית (כהגדרתה לעיל) – לפרטים ראה סעיף 6.9.1.4 לעיל.
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	להערכת הנהלת החברה, שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים וזאת בהתבסס על הערכת שווי שבוצע ליום 31 בדצמבר 2020.
תשתיות בקרבת הפרויקט:	הפרויקט הינו במרכז עירוני שקיימות בו כל התשתיות הנדרשות
נושאים מיוחדים:	אין

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני ליום 31 בדצמבר 2020 *			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
שטחים המיועדים למגורים במגדל שד"ל (חלק התאגיד האפקטיבי כ-37%)	כ-16,000 (11,770 עיקרי)	עד 120 יחידות	החברה קיבלה דרישה מעיריית תל אביב לתשלום היטלי השבחה בגין מרבית החלקות, המשקפות היטלי השבחה בסך כולל של כ-125 מיליון ש"ח לפרויקט. הד מאסטר הגישה שומה נגדית ביחס לאחת מהשומות על גובה ההיטלים האמורים לשמאי מכריע שמונה לכך והיא פועלת גם להגשת שומות נגדיות ביחס ליתר השומות שהתקבלו.
שטחים המיועדים למלונאות במגדל שד"ל (חלק התאגיד האפקטיבי - 42.5%)	19,475 (14,230 עיקרי)	320 חדרי מלון	
שטחים המיועדים למסחר ביבנה 33 (חלקה 8) (חלק התאגיד האפקטיבי - 50%)	148	-	
שטחים המיועדים למסחר בשד"ל 8 (חלקה 7) (חלק התאגיד האפקטיבי - 50%)	550	-	
שטחים המיועדים לחניון במגדל שד"ל כולל חניון קיים במתחם (חלק התאגיד האפקטיבי כ-42.5%)	כ-8,500 מר	כ-150 חניות	

* לפרטים אודות חלקה של החברה בזכויות השונות במתחם שד"ל, נכון למועד פרסום הדו"ח ולאחר שבוצעו במהלך שנת 2021 מספר רכישות זכויות נוספות, ראה ס"ק א' לעיל.

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 2020				שנת 2019	שנת 2018
	כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	34,654	34,654	34,654	34,654	34,654	34,654
סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות	3,187	3,187	3,187	3,187	3,187	3,187
סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה	10,279	9,765	8,851	8,401	7,719	7,233
סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	8,558	8,098	7,739	7,369	6,999	5,679
סה"כ שיערוך בגין הנכס	40,171	37,909	38,096	38,329	38,570	239
סה"כ עלות מצטברת	96,849	93,613	92,527	91,940	91,129	50,992

* 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'ג' מרינה הרצליה בע"מ, שכ-75% ממניותיה הרגילות (וכן מניית בכורה[82]) מוחזקים על ידי רג'נסי (ובשרשור, על ידי החברה) (להלן: "**מרינה הרצליה**" או "**חברת הבת**"), את זכויותיהם של צדדים שלישיים[83] (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 6516[84] (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 (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-2,900 מ"ר שטחים ציבוריים ושירות שישמשו את יחידות הנופש, וכ-100 חניות.
עם זאת, ביום 26 במאי 2019 אישרה הועדה המקומית בהרצליה את הפקדת התוכנית אותה קידמה מרינה הרצליה בכפוף לעמידה בתנאים, אשר צפויה להביא להגדלת הזכויות בפרויקט, כך שזה יכלול 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-10,500 מ"ר שטח תת קרקעי (להלן: "**הגדלת הזכויות בסמכות הועדה המקומית**"). יודגש כי אין וודאות כי התוכנית האמורה תאושר ו/או תיכנס לתוקף. יצוין כי בשלב זה אישור הועדה המקומית מתייחס למתווה המאפשר שיווק של מחצית היחידות בפרויקט תוך הותרת השימוש בהן על ידי בעליהן לתקופה בת 6 חודשים בשנה (כאשר בחודשים הנותרים ישמשו היחידות האמורות כחלק מחדרי המלון).
יצוין כי אחד מהתנאים אותם דרשה הועדה המקומית הוא בדיקת התאמת התוכנית להוראות תמ"א 12/1[85] (המגבילה הקמת אכסון מלונאי ברוב חלקי הארץ, ובהתאם הועלתה השאלה אם די בכך שתוספת הזכויות המבוקשת הינה לזכויות מלונאיות ולא לאכסון מלונאי כדי לעמוד בהוראות תמ"א 12/1) ואישור הולחוף (הוועדה לשמירת הסביבה החופית) ומשרד התיירות. ביום 16 למרץ 2020 התקבל על ידי החברה מכתב מיושב ראש הוועדה המחוזית לתכנון ובניה כי התוכנית אינה תואמת את תמ"א 12/1 ומשכך נדחית. החברה תפעל לקידום תוספת הזכויות בפרויקט תוך מיצוי כלל הזכויות הניתנות בהתאם להוראות הדין, ואולם בשלב זה אין כל וודאות לגבי היקף הזכויות הנוספות שניתן יהיה להוסיף לפרויקט.

כמו כן, מרינה הרצליה בוחנת אפשרות לקידום שינוי התב"ע בסמכות ועדה מחוזית לצורך הגדלה נוספת של זכויות הבנייה 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 לעמידה בתנאים אשר נקבעו על ידי הועדה מקומית של עיריית הרצליה והן לאישור הוועדה המחוזית (ביחס להגדלת הזכויות בסמכות הוועדה המחוזית), לפי העניין, והן לאישור משרד התיירות, אשר אין כל וודאות כי יתקבלו.

6.10.1.3 <u>צירופם של צדדים קשורים להשקעה במרינה הרצליה; התקשרות בהסכם לשיתוף פעולה עם מר לאונרדו דיקפריו; התקשרות בהסכם מימון</u>

א. בשנת 2016 ביצעה חברה בשליטת האחים ליאור ואחיקם כהן (להם קשרים עסקיים עם האחים יצחק ועידו חג'ג, בעלי השליטה בחברה) (להלן: "**חברת כהן**") השקעה במרינה הרצליה וזאת כנגד קבלת מניות המהוות כ-25% מהונה. השקעת חברת כהן במרינה הרצליה בוצעה על דרך של העמדת הלוואה על ידי חברת כהן למרינה הרצליה בסך של 25 מיליון ש"ח, אשר נושאת ריבית שנתית בשיעור של 3%. פירעון ההלוואה האמורה יבוצע רק בכפוף לכך שרג'נסי תקבל ממרינה הרצליה, בגין מנית הבכורה בה מחזיקה רג'נסי במרינה הרצליה, סך של 25 מיליון

---

[82] המקנה לרג'נסי זכאות למשיכת דיבידנד בסך של 25 מיליון ש"ח ממרינה הרצליה, קודם לחלוקת דיבידנדים ו/או החזר הלוואת בעלים לכלל בעלי מניותיה של מרינה הרצליה.
[83] זכויות המוכרים בחלקות 19 ו-20 הינן זכויות חכירה לדורות לתקופה שעד לחודש יולי 2088.
[84] הידועות בעבר כמגרשים 5 ו-6 לפי תכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
[85] תכנית מתאר ארצית למלונאות.

ש"ח ורק לאחר מכן תהיה רשאית מרינה הרצליה לפרוע את הלוואות הבעלים שיועמדו לה על ידי הצדדים ולחלק דיבידנדים לכלל בעלי מניותיה (להלן: "**סדר התשלומים שנקבע**").
מבלי לגרוע משליטת רג'נסי בפרויקט, מכוח החזקתה ב-75% ממניות מרינה הרצליה, חברת כהן תהיה שותפה פעילה בניהול והקמת הפרויקט וכן תהיה בעל זכות חתימה משותפת בחשבון מרינה הרצליה. הצדדים יקימו וועדת היגוי שעל פיה יוכרעו כל ההחלטות בפרויקט. לכל צד יהיה קול בוועדת ההיגוי בהתאם לאחזקות אותו צד במרינה הרצליה.
הוראות תקנון מרינה הרצליה כוללות בין היתר זכות מצרנות המוקנית לבעלי מניותיה; זכות סירוב ראשונה למכירת החזקות חברת כהן במרינה הרצליה; זכות הצטרפות של חברת כהן למכירת מניות מרינה הרצליה הנעשית על ידי רג'נסי; וחובת הצטרפות למכירת מניות הנעשית על ידי בעל מניות המחזיק בלפחות 50% מהון מרינה הרצליה וזאת בנסיבות המפורטת בתקנון. בנוסף, קובע התקנון כי החלטות באסיפות הכלליות של מרינה הרצליה תתקבלנה ברוב רגיל למעט בנושאים מיוחדים כגון שינוי מסמכי הייסוד של מרינה הרצליה שפוגע בזכויות בעל מניות בודד בלבד ושינוי תחום עיסוקה, שיתקבלו בהסכמת כלל בעלי המניות הזכאים להצביע. כן קובע התקנון כי החלטות בדירקטוריון מרינה הרצליה תתקבלנה ברוב קולות (כאשר בהתאם למנגנון שנקבע בתקנון מרינה הרצליה, רג'נסי 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 דיקפריו (להלן: "**השותף**"), שתנאיהם העיקריים הינם כדלקמן:
(1) השותף יסייע לחברת הבת בקידום הפרויקט, שיווקו, מיתוגו 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% מהרווחים[86] שיחולקו לבעלי המניות הרגילות של חברת הבת (להלן: "**חלק השותף ברווחי חברת הבת**")[87] 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 רג'נסי, 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 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 הלוואת 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 (ושנכון למועד זה נפרעה, בין היתר מתוך כספי מימון חדש המובטח בין היתר בשעבוד על מלוא זכויותיה של מרינה הרצליה במקרקעי הפרויקט וזאת בנוסף לשעבוד החזקות רג'נסי במרינה הרצליה ששועבדו אף הן לטובת הממן. לפרטים אודות המימון האמור ראה סעיף ד' להלן).
על מנת לאפשר את פרעון הלוואת הבעלים לרג'נסי בלבד (כמפורט במבוא לס"ק ג' זה), נדרש היה בין היתר שהאחים כהן יתנו הסכמתם שמרינה הרצליה תימנה על הלוות בהלוואה שצוינה לעיל ותשעבד את מלוא

---

86 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.
87 לאחר תשלום בסך של 25 מיליון ש"ח לרג'נסי, בגין מנית הבכורה שרג'נסי מחזיקה בחברת הבת, ולאחר פרעון כלל הלוואות חברת הבת, לרבות הלוואות הבעלים שיועמדו לחברת הבת על ידי בעלי מניותיה.

זכויותיה במקרקעי הפרויקט לטובת המלווה וכן נדרש היה לקבל את הסכמתם לשנות את סדר התשלומים שנקבע (כהגדרת המונח בס"ק א' לעיל), כך שמרינה הרצליה תפרע (באמצעות כספי ההלוואה אותה תיטול) את מרבית הלוואת 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. במסגרת הסכמת האחים כהן לאמור לעיל, הוסכם בין היתר, כי רג'נסי תישא 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 למרינה הרצליה, שנכון למועד זה הינו 5.95%.
יצוין כי נכון ליום 31 בדצמבר 2020, יתרת הלוואות האחים כהן והחברה למרינה הרצליה, כולל ריבית, עומדת על 29,414 אלפי ש"ח ו-29,016 אלפי ש"ח, בהתאמה. כאמור לעיל, ההלוואות האמורות נושאות ריבית שנתית בשיעור 3%.

ד. <u>הסכם הלוואה</u>

ביום 18 באוגוסט 2020, התקשרו רג'נסי, ביחד עם החברה ומרינה הרצליה (להלן ביחד בס"ק זה: "**הקבוצה**" או "**הלוות**") בהסכם מימון עם גוף מוסדי (להלן: "**הממממנים**"), במסגרתו, הממממנים העמידו לקבוצה הלוואה בסך כולל של 43 מיליון ש"ח (להלן בס"ק זה: "**ההלוואה**"), והכל כפי שיפורט להלן[88].

ההלוואה נושאת ריבית בשיעור שנתי קבוע בשיעור של כ-5.95% (להלן: "**ריבית ההלוואה**") והיא תשולם מדי רבעון. בנוסף, ככל ויתקיים אירוע הפרה שלא תוקן בהתאם למועדים הקבועים בהסכם ו/או שהלוות לא תפרענה במועדי הפירעון שנקבעו איזה מסכומי ההלוואה, תישא ההלוואה, כל עוד הפרה זו לא תוקנה, חלף ריבית ההלוואה, ריבית פיגורים בשיעור שנתי של 10% (להלן: "**ריבית הפיגורים**"), וזאת בהתאם להוראות ההסכם.

קרן ההלוואה תיפרע בתום 36 חודשים ממועד העמדת ההלוואה. עם זאת, הקבוצה תהיה רשאית לפרוע את ההלוואה בפרעון מוקדם בכל תום תקופת ריבית, בכפוף לתשלום עמלת פרעון מוקדם שגובהה יקבע בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם. בנוסף, ככול ורג'נסי תמכור איזה משתי הדירות שבבעלותה בפרויקט בנתניה, החברה תפרע חלק מההלוואה, בסך השווה ל-50% מהגבוה שבין ערך הדירה על פי הערכת השווי שצורפה להסכם או תמורת המכירה.

להבטחת ההלוואה נשוא ההסכם, ניתנו לטובת הממממנים שעבודים כדלקמן (להלן: "**הבטוחות**"): (1) רג'נסי שעבדה את כל מניות מרינה הרצליה אשר בבעלותה וכן את 2 הדירות שבבעלותה בפרויקט נתניה; (2) מרינה הרצליה שעבדה בשעבוד קבוע וראשון בדרגה את זכויותה החוזיות לרכישת מלוא הזכויות במקרקעי פרויקט מרינה הרצליה וכן רשמה הערות אזהרה מתאימות (בדבר התחייבות לרישום משכנתא) לטובת הממממנים על זכויות אלו.

בהתאם להסכם ההלוואה, החברה התחייבה לשמור על יחסים פיננסיים כדלקמן: (א) ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו בה"ש 28) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח; (ב) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) בתוספת הלוואות בעלים לא יפחת מסך של 275 מיליון ש"ח; (ג) יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל את זכויות המיעוט) לסך מאזן, לא יפחת מ-25%. למועד הדו"ח, עומדת החברה בכלל ההתניות האמורות.

לפרטים אודות התחייבויות נוספות שניתנו על ידי הקבוצה וכן לפרטים אודות עילות לפרעון מידי של ההלוואה שנקבעו בין הצדדים ראה דו"ח מיידי שפורסם על ידי החברה ביום 18 באוגוסט 2020, מס' אסמכתא 2020-01-090585, המובא בדו"ח זה בדרך של הפניה.

6.10.2 **<u>מבנה תחום הפעילות</u>**

החברה, באמצעות מרינה הרצליה, צפויה לפעול כיזמית 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 **<u>מגמות ושינויים בהיקף הפעילות</u>**

לפרטים ראה סעיף 6.6 לעיל.

[88] יצוין כי ההלוואה הועמדה בפועל למרינה הרצליה, אשר עשתה בה שימוש על מנת לפרוע הלוואת בעלים בסכום זה לרג'נסי.

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 2006[89] וחוזר מנכ"ל משרד התיירות משנת 2009[90] מסדירים את השימוש 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 שינוהל 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 שתיבנינה על יתרת המקרקעין (עד 49%) תועמדנה על ידי הרוכש לשימוש הציבור הרחב באמצעות חברת ניהול מלונאית, למשך מרבית ימות השנה במצטבר (לפחות 6 חודשים ויום). כמפורט לעיל, בשלב זה אישור הועדה המקומית מתייחס למתווה המאפשר שיווק של מחצית היחידות בפרויקט תוך הותרת השימוש בהן על ידי בעליהן לתקופה בת 6 חודשים בשנה.

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

6.10.5 **גורמי הצלחה קריטיים**

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

6.10.6 **מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים**

ראה סעיף 6.9.6 לעיל, בשינויים המחויבים.

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

בחוף הרצליה ישנם מספר מלונות, אשר פועלים בסגמנטים שונים ומשרתים קהלי יעד שונים לרבות הריץ קרלטון, הרודס, דן אכדיה, דניאל, השרון ואחרים. פעילות המלון 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 רוקוו'ל (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

סעיף	פרטים
שם הפרויקט:	פרויקט המרינה בהרצליה
מיקום הפרויקט:	המרינה בהרצליה
תיאור קצר של הפרויקט:	ראה סעיף 6.10.1 זה לעיל
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	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
מבנה האחזקה בפרויקט:	ההחזקה בפרויקט הינה באמצעות קבוצת חג'ג' מרינה הרצליה בע"מ, שכ-75% ממניותיה הרגילות מוחזקות על ידי רג'נסי, הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (ובנוסף מחזיקה רג'נסי במניית בכורה אחת במרינה הרצליה)
ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרויקט:	חברה פרטית בבעלות האחים אחיקם וליאור כהן, מחזיקה בכ-25% ממניותיה הרגילות של מרינה הרצליה
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד מלא

[89] חוזר מנכ"ל משרד התיירות 08/2006 "אכסון מלונאי מיוחד" (14.12.2006)

[90] 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).

מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	עסקת רכישת המקרקעין הושלמה ביום 29 בדצמבר 2016
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ-10,000 מ"ר
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:	אין צפי בשלב זה
הסכמים עם יועצים וקבלני ביצוע:	נכון למועד זה, התקשרה מרינה הרצליה בהסכם עם האדריכל הבינלאומי דיוויד רוקוואל.
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 אישור שהתקבל ביום 28 בפברואר 2021 ממעריך שווי חיצוני ולפיו אין שינוי מהותי בשווי הנכס הקבוע בדוחותיה הכספיים של החברה.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	יש
נושאים מיוחדים:	אין

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט מרינה הרצליה ליום 31.12.2020			
מצב תכנוני נוכחי (חלק החברה בשרשור בזכויות שיפורטו להלן – כ-75%)			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)**	**סה"כ יחידות**	**הערות**
יחידות נופש (כולל שטחים ציבוריים ושירות עיליים)	10,425	100-130	
מרתפים	6,450	--	
וחניות	--	100 חניות קיימות (בנוסף לחניות שיוקמו בפרויקט)	
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן בוועדה המקומית (חלק החברה בשרשור בזכויות שיפורטו להלן - 75%)			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)**	**סה"כ יחידות**	
מלון (הכולל 10,535 מ"ר עיקרי שטחי יחידות נופש ושטחי מלון ו- 4,060 מ"ר שטחים ציבוריים ושטחי שירות עיליים)	14,595	כ-180	יודגש כי אין כל וודאות לכך שיתקבלו כלל האישורים וההיתרים הנדרשים לשינוי האמור ו/או שהשינוי יבוצע בפועל. לפרטים נוספים לענין זה ראה סעיף 6.10.1.2 לעיל.
מרתפים	10,530	--	
חניות	--	100 חניות קיימות (בנוסף לחניות שיוקמו בפרויקט)	
מסחר (כולל שטחים ציבוריים ושירות עיליים)	2,531	--	

ג. סך העלויות שהושקעו בפרויקט - החלק המיוחס למלאי (חלק החברה, בשרשור, בעלות שתפורטנה להלן - 75%) (נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח)[91]:

	שנת 2019 (שנת הדיווח)				שנת 2019	שנת 2018
	כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	64,528	64,528	64,528	64,528	64,528	64,528
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	4,231	4,231	4,231	4,231	4,231	4,231
עלויות מצטברות בגין בניה	2,592	2,579	2,565	2,547	2,531	1,981
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	13,065	12,357	11,791	11,023	10,257	7,227
סה"כ עלות מצטברת	84,416	83,695	83,115	82,329	81,547	77,967
סה"כ עלות מצטברת בספרים	84,416	83,695	83,115	82,329	81,547	77,967

[91] יובהר כי הנתונים שלעיל כוללים רק את חלק המלאי ואינם כוללים את יתר השטחים המסווגים כרכוש קבוע (החניות בפרויקט ושטחים נלווים) בשיעור של כ-17% מהפרויקט, אשר יתרתו בספרים עומדת על סכום של כ- 17 מיליון ש"ח.

6.11 תחום השקעה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב

6.11.1 מבנה תחום הפעילות

בשנים האחרונות קנו החברה ורג'נסי דריסת רגל משמעותית ב"מתחם" איינשטיין הנמצא בצד המערבי של רחוב איינשטיין בצפון תל אביב ובמסגרת זו רכשו זכויות בפרויקטים איינשטיין 33א', 33ב' (שזכויות החברה נמכרו במהלך שנת 2020[92]), 35 ו-36א' (שהחברה התקשרה לאחר מועד הדוח בהסכם למכירתו).

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 למנגנונים 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.

נכון למועד זה, לאחר שרג'נסי השלימה את מכירת זכויותיה בפרוייקט איינשטיין 33ב' ולאחר שהחברה (במאוחד) התקשרה לאחר מועד הדוח בהסכם למכירת כלל זכויותיה (לרבות הזכויות למגורים) בפרויקט איינשטיין 36א', החברה (במסגרת פרויקט איינשטיין 35) ורג'נסי (במסגרת פרויקט איינשטיין 33א'), מחזיקות בזכויות ב-2 מתחמי משנה ברחוב איינשטיין, בהם השלימו השתיים את גיבושן של קבוצות הרכישה והן פועלות לרכישת זכויות ב-2 מתחמי משנה נוספים. בנוסף, לאחים חג'ג' (בעלי השליטה בחברה) זכויות בפרויקט נוסף במתחם זה אותו הם רכשו קודם למועד רכישת השליטה בחברה והם מחזיקים בו נכון למועד זה בחלק מזכויות למסחר (למיטב ידיעת החברה, נכון למועד זה, הפרויקט אוכלס ולגבי כ-75% מהזכויות למסחר בו התקשרו האחים חג'ג' 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, החברה מנהלת משא ומתן ראשוני עם גוף מוסדי למכירת 50%-75% מכלל שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33א' ואיינשטיין 35.

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 והשירות לאנשים עם מוגבלויות, לחוק למניעת העישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, לחוק השכירות והשאילה, 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 אלו; 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.

---

[92] לפרטים אודות מכירת זכויות החברה בשטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33ב' ראה דוח מיידי מיום 12 בפברואר 2020, מס' אסמכתא 2020-01-013021. יובהר כי נכון למועד זה, נותר לחברה לקבל סך של כ-5 מיליון ש"ח מתמורת העסקה וזאת לאחר שתמציא את אישורי המיסים בעסקה.

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-אביב[93], 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 מסחר בקניון רמת אביב, כאשר להערכת החברה, היקף שטחי המסחר (לרבות השטחים העתידים 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 צד ג', לו תב"ע מאושרת לזכויות למסחר ומגורים.

יצוין כי הקמת שטחי מסחר חדשים באזור צפון מערב תל אביב, לרבות בשטחי שדה דב (בהם צפויים להיות שטחי מסחר בהיקף מהותי), 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) וכן בניית שטחי המלונאות והתעסוקה שצפויה להתבצע על פי תכנית שדה דב, 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' (שטחי מסחר)

כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.2 לעיל, החברה, באמצעות קבוצת חג'ג' נכסים מניבים 33א' בע"מ, שהינה חברה בבעלות ובשליטה מלאות של רג'נסי (ושתקרא להלן: "**החברה הנכדה**"), מחזיקה בכ-25% מהזכויות במקרקעי פרויקט איינשטיין 33א', שחלקן המשמעותי הינו מלוא הזכויות בשטחי המסחר בפרויקט (וזאת בנוסף לזכויות קיימות ל-8 יחידות דיור בפרויקט, בהן מחזיקה החברה הנכדה וזכויות נוספות לשטחי מגורים בפרויקט, אותם צפויה החברה הנכדה לקבל לאור אישור התב"ע החדשה, כפי שפורט בסעיף 6.7.2.3.1.2 לעיל, וזאת בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם השיתוף של הפרויקט והכל כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.2 לעיל).

נכון למועד זה, ובעקבות כניסתה לתוקף של התב"ע החדשה, ניתן להקים על המקרקעין שטחי מסחר בהיקף של כ-2,600 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי בהיקף של כ- 1,850 מ"ר) בתוספת 1,800 מ"ר שטחי מרתף הצמודים למסחר וכ-75 חניות, אשר יהיו כולם בבעלות מלאה של החברה הנכדה (להלן בסעיף זה: "**שטחי המסחר והחניות בפרויקט**").

יצוין, כי הזכויות ליחידות מגורים בפרויקט, בהן תחזיק החברה הנכדה, אינן משויכות לתחום זה אלא לתחום קבוצות הרכישה.

להלן פרטים נוספים אודות זכויות החברה בשטחי המסחר והחניות בפרויקט:

א. הצגת הפרויקט - שטחי המסחר והחניות בפרויקט

סעיף	פרטים
שם הפרויקט:	שטחי המסחר והחניות בפרויקט איינשטיין 33א'
מיקום הפרויקט:	רחוב איינשטיין בת"א (גוש 6885, חלקה 32)
תיאור קצר של הפרויקט:	לתיאור מלא של הפרויקט ראה סעיף 6.7.2.3.1.2 לעיל. נכון למועד זה, הקבוצה פועלת להוצאת היתר בנייה לפרויקט.
חלק התאגיד האפקטיבי בשטחי המסחר והחניות:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	החזקה באמצעות קבוצת חג'ג' נכסים מניבים 33א' בע"מ, שהינה חברה נכדה בבעלות מלאה (בשרשור) של החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרויקט:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד מלא
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	11.1.2018
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט כולו (לרבות שטחי המגורים שמעל שטחי המסחר):	5,099 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):	2021 (וזאת בכפוף לאמור בה"ש 50 לעיל)
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):	2026 (וזאת בכפוף לאמור בה"ש 50 לעיל)
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:	טרם ידוע

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

מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:	טרם ידוע
הסכמים עם קבלני ביצוע:	אין
זכויות משפטיות בקרקע:	בעלות
תיאור שימוש ביניים מהותי בקרקע, אם ישנו:	--
האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס:	--
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	לפרטים ראה סעיף 6.7.2.3.1.2 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 הערכת שווי שבוצעה לנכס ליום 31 במרץ 2020 ואשר ביחס אליה התקבל בחודש מרץ 2021 אישור ממעריך שווי חיצוני בדבר היעדר שוני מהותי ביחס לשווי הנכס על פי הערכת השווי שבוצעה כאמור.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	תשתיות קיימות
נושאים מיוחדים:	--

ב. <u>מצב תכנוני</u>

מצב תכנוני לפרויקט (איינשטיין 33א), ליום 31 בדצמבר 2020			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)**	**סה"כ יחידות**	
מסחר	כ-4,400 מ"ר [המורכבים מכ-2,600 מ"ר ברוטו על קרקעי (שטח עיקרי בהיקף של כ-1,850 מ"ר) וכ-1,800 מ"ר שטחי מסחר בקומת המרתף הראשונה]	ל.ר.	החברה צפויה לשלם היטלי השבחה בגין הזכויות שהתווספו במסגרת אישור התב"ע, שגובהן טרם נקבע.
חניות	ל.ר.	75	

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

	שנת 2020					שנת 2019	שנת 2018	במועד רכישת הקרקע
	כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1			
מודל הצגה בדוחות כספיים	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	מקדמות על חשבון זכויות במקרקעין טרם השלמת הרכישה	
עלות רכישת הקרקע								49,596
עלות למ"ר								כ-15
NOI משימושי ביניים	-	-	-	-	-	-	-	-
טווח מחירים (ש"ח למ"ר) בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה	-	-	-	-	-	-	-	
עלויות שהושקעו (אלפי ש"ח):								
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	49,863	49,863	49,863	49,863	49,836	49,836	49,596	
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות	3,042	3,042	3,042	3,042	3,042	3,042	3,042	
עלויות מצטברות בגין בניה	538	538	509	509	509	509	499	
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	3,748	3,748	3,354	2,958	2,570	2,162	720	
סה"כ עלות מצטברת	57,191	57,191	56,768	56,372	55,957	55,549	53,857	
שערוך בגין נכס	13,665	13,665	14,059	14,455	14,843	11,701	8,218	
סה"כ עלות מצטברת בספרים (הצגה בדוח על המצב הכספי) / שווי הוגן לסוף תקופה	70,856	70,856	70,827	70,827	70,800	67,250	62,075	
שווי הוגן למ"ר (באלפי ש"ח)[94]	26	26	26	26	26	26	26	
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה	1,964	(394)	(396)	(388)	3,142	3,483	8,218	

ד. **הערכות שווי**

החברה ביצעה הערכת שווי ליום 31 במרץ 2020 לזכויותיה בפרויקט איינשטיין 33א' שכתוצאה ממנה הכירה החברה ברווחי שערוך בגין זכויות המסחר בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח. יצוין כי מאז תאריך התוקף של הערכת השווי (31 במרץ 2020) 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 (כאשר יצוין לענין זה כי בחודש מרץ 2021 התקבל אישור ממעריך שווי חיצוני, ולפיו נכון ליום 31 בדצמבר 2020, לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס כפי שנקבע בהערכת השווי שבוצעה כאמור).

לפרטים אודות עיקרי הערכת השווי האמורה, הנחשבת מהותית בהתאם להחלטה 23-105 : "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, ואשר מובאת בדו"ח זה בדרך של הפניה, ראה סעיף 3.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2020, אשר פורסמו ביום 15 ביוני 2020, מס' אסמכתא 2020-01-053806.

[94] בחישוב האמור שוויו של מ"ר מסחר בקומת המרתף הראשונה הוערך במחצית משוויו של מ"ר מסחר בקומת הקרקע (מ"ר אקוויוולנטי).

6.11.6.2 **<u>פרטים נוספים אודות פרויקט איינשטיין 35</u>**

החברה, באמצעות קבוצת חג'ג' 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 במקרקעי פרויקט איינשטיין 35, שחלקן המשמעותי הינו מלוא הזכויות בשטחי המסחר בפרויקט (וזאת בנוסף לזכויות לשטחי מגורים בפרויקט, אותם צפויה חברת הבת לקבל לאור אישור התב"ע החדשה, כפי שפורט בסעיף 6.7.2.3.1.3 לעיל, וזאת בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם השיתוף של הפרויקט והכל כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.3(ב) לעיל).

נכון למועד זה, ובעקבות כניסתה לתוקף של התב"ע החדשה, ניתן להקים על המקרקעין שטחי מסחר בהיקף של כ-4,500 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי בהיקף של כ- 3,200 מ"ר) בקומת הקרקע בתוספת כ-4,500 מ"ר שטחי מרתף הצמודים למסחר (מעל 4 קומות מרתף) וכ-155 חניות (או כמות שונה, ככל שתידרש על ידי הרשויות) (להלן בסעיף זה: "**שטחי המסחר והחניות בפרויקט**"). יצוין, כי הזכויות ליחידות מגורים בפרויקט, בהן תחזיק חברת הבת, אינן משויכות לתחום זה אלא לתחום קבוצות הרכישה.

הזכויות לכשליש משטחי המסחר והחניות בפרויקט מסווגות בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה ואילו יתרת הזכויות לשטחי המסחר והחניות בפרויקט מסווגות כמלאי.

להלן פרטים נוספים אודות זכויות החברה בשטחי המסחר והחניות בפרויקט:

א. <u>הצגת הפרויקט - זכויות המסחר והחניות בפרויקט</u>

סעיף	פרטים
שם הפרויקט:	שטחי המסחר והחניות בפרויקט איינשטיין 35
מיקום הפרויקט:	רחוב איינשטיין בת"א (גוש 6884, חלקה 16)
תיאור קצר של הפרויקט:	לתיאור מלא של הפרויקט ראה סעיף 6.7.2.3.1.3 לעיל. נכון למועד זה, הקבוצה פועלת להוצאת היתר בנייה לפרויקט.
חלק התאגיד האפקטיבי בשטחי המסחר והחניות:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	החזקה באמצעות קבוצת חג'ג' נכסים מניבים בע"מ, שהינה חברה בבעלות ובשליטה מלאות של החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרויקט:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד מלא
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	ינואר 2017
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט כולו (לרבות שטחי המגורים שמעל שטחי המסחר):	7,300 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):	2021 (וזאת בכפוף לאמור בה"ש 54)
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):	2026 (וזאת בכפוף לאמור בה"ש 54)
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:	טרם ידוע
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:	טרם ידוע
הסכמים עם קבלני ביצוע:	טרם נחתם
זכויות משפטיות בקרקע:	בעלות
תיאור שימוש ביניים מהותי בקרקע, אם ישנו:	--
האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס:	--
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	לפרטים ראה סעיף 6.7.2.3.1.3 לעיל
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:	אין , למעט כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.3 לעיל
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:	להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים וזאת בהתבסס על הערכת שווי שבוצעה ליום 31 במרץ 2020 לשליש מהנכס (הזכויות המסווגות כנדל"ן להשקעה) וגזירת שווי הנכס כולו מתוצאות הערכת השווי, ואשר ביחס אליה התקבל בחודש מרץ 2021 אישור ממעריך שווי חיצוני בדבר היעדר שוני מהותי ביחס לשווי הנכס על פי הערכת השווי שבוצעה כאמור.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	תשתיות קיימות
נושאים מיוחדים:	--

ב. <u>מצב תכנוני</u>

מצב תכנוני לפרויקט (איינשטיין 35), ליום 31 בדצמבר 2020			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר)**	**סה"כ יחידות**	**הערות**
מסחר	כ-9,000 מ"ר [המורכבים מכ-4,500 מ"ר ברוטו על קרקעי (שטח עיקרי בהיקף של 3,200 מ"ר) בתוספת 4,500 מ"ר שטחי מסחר בקומת המרתף הראשונה]	ל.ר.	החברה צפויה לשלם היטלי השבחה בגין הזכויות שהתווספו במסגרת אישור התב"ע, שגובהן טרם נקבע.
חניות	ל.ר.	כ- 155	

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

	שנת 2020								
	כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	שנת 2019	שנת 2018	במועד רכישת הקרקע
מודל הצגה בדוחות כספיים	כ-2/3 מהזכויות בפרויקט מוצגות לפי העלות בסעיף המלאי וכ-1/3 מהזכויות בפרויקט מוצגות כשווי הוגן בסעיף הנדל"ן להשקעה[95]							
עלות רכישת הקרקע								79,566
עלות למ"ר								כ-13.7
NOI משימושי ביניים	-	-	-	-	-	-	-	-
טווח מחירים בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה (אלפי ש"ח למ"ר)	-	-	-	-	-	-	-	
עלויות שהושקעו (אלפי ש"ח):								
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	79,630	79,630	79,630	79,630	79,630	79,630	79,566	
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות	4,735	4,735	4,735	4,735	4,735	4,735	4,735	
עלויות מצטברות בגין בניה	628	628	612	562	562	562	547	
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	18,475	18,475	17,991	17,513	17,033	16,232	10,642	
סה"כ עלות מצטברת	103,468	103,468	102,968	102,440	101,960	101,159	95,490	
שערוך בגין נכס (רק בגין החלק המיוחס לנדל"ן להשקעה)	6,778	6,778	7,262	7,740	8,221	7,025	6,330	
סה"כ עלות מצטברת בספרים (הצגה בדוח על המצב הכספי) / שווי הוגן לסוף תקופה	110,246	110,246	110,230	110,180	110,180	108,184	101,820	
שווי הוגן למ"ר (באלפי ש"ח)[96]	26	26	26	26	26	26	26	
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (בגין החלק המיוחס לנדל"ן להשקעה)	(243)	(484)	(478)	(480)	1,199	695	4,017	

[95] החלוקה בין החלק המיוחס למלאי והחלק המיוחס לנדל"ן להשקעה נעשתה בהתאם לכללי החשבונאות במועד השלמת רכישת זכויות בפרויקט וזאת בהתאם לכוונות וצפי של הנהלת החברה דאז.

[96] בחישוב האמור שוויו של מ"ר מסחר בקומת המרתף הראשונה הוערך במחצית משוויו של מ"ר מסחר בקומת הקרקע (מ"ר אקוויוולנטי).

ד. מימון

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

לפרטים נוספים, לרבות המגבלות המוטלות על חג'ג' נכסים מניבים מכוח שטר הנאמנות שנחתם עם נאמן אגרות החוב (סדרה ז') ולרבות האפשרות לפירעון מוקדם כפוי של אגרות החוב (סדרה ז') וזאת במקרה וחג'ג' נכסים מניבים תמכור את זכויותיה בשטחי המסחר בפרויקט ראה סעיף 4.1 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2020 המצורף לדו"ח זה וכן שטר הנאמנות שצורף לדו"ח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 22 בינואר 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-008997.

כן יצוין כי ביום 4 באוגוסט 2019, ביצעה החברה הרחבה של סדרת אגרות החוב (סדרה ז') ותמורתה, בסך כולל של כ- 20.1 מיליון ש"ח (הכולל גם את העמלות וההוצאות בהן נשאה החברה בגין ההרחבה האמורה), הועמדה על ידה כהלוואה לחג'ג' נכסים מניבים על דרך הגדלת ההלוואה המשועבדת. יתרת ההלוואה המשועבדת עומדת נכון למועד פרסום דו"ח זה על כ- 126 מיליון ש"ח.

ה. הערכות שווי

החברה ביצעה הערכת שווי ליום 31 במרץ 2020 לזכויותיה בשטחי המסחר והחניות בפרויקט איינשטיין 35 אשר מסווגות כנדל"ן להשקעה (זכויות אלו מהוות כשליש מהזכויות לשטחי המסחר והחניות בפרויקט, כאשר שני השליש האחרים מסווגים כמלאי), שכתוצאה ממנה הכירה החברה ברווחי שערוך של כ-1.5 מיליון ש"ח. בהתאם להחלטה 23-105: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, הערכת השווי שבוצעה אינה נחשבת מהותית. יצוין כי מאז תאריך התוקף של הערכת השווי (31 במרץ 2020) 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 (כאשר יצוין לעניין זה כי בחודש מרץ 2021 התקבל אישור ממעריך שווי חיצוני ולפיו נכון ליום 31 בדצמבר 2020, לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס כפי שנקבע בהערכת השווי שבוצעה כאמור).

6.11.6.3 פרטים נוספים אודות פרויקט איינשטיין 36א'

כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.5 לעיל, ליום 31 בדצמבר 2020, החזיקה חג'ג' ייעוץ וניהול, 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**", כאשר בעקבות כניסתה לתוקף של התב"ע החדשה, ניתן (בכפוף לקבלת ההיתרים המתאימים) להקים על המקרקעין כ-180 יח"ד בכ-22,400 מ"ר ברוטו של מגורים, ושטחי מסחר בהיקף של כ-2,000 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי של כ- 1,400 מ"ר) וכ-2,000 מ"ר שטחי מרתפים הצמודים למסחר.

ביום 28 בינואר 2021, התקשרה חג'ג' ייעוץ וניהול בהסכם למכירת מלוא זכויותיה בפרויקט איינשטיין 36א' (הן הזכויות למגורים והן הזכויות למסחר) לצדדים שלישיים (להלן ביחד: "**הרוכש**"), כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.5 לעיל.

הסכם ניהול

בין חג'ג' ייעוץ וניהול לבין חלק מבעלי הקרקע המצטרפים נחתם הסכם ניהול המסדיר את כלל שירותי הייעוץ והניהול האדמיניסטרטיבי שיינתנו על ידי חג'ג' ייעוץ לאותם חברי קבוצה לצורך קידום תכנון הפרויקט הקמת הפרויקט. כמפורט לעיל, עם מכירת זכויות חג'ג' ייעוץ וניהול בפרויקט, חג'ג' ייעוץ וניהול קיבלה בגין קידום אישור תוכנית בניין העיר ההתקשרות עם יועצי התכנון, וקידום אישור תוכנית העיצוב של הפרויקט, ביחס ליתרת החלקים במקרקעין שאינם הממכר, סך של 27 מיליון ש"ח.

להלן פרטים נוספים אודות זכויות החברה בשטחי המסחר והחניות בפרויקט, אשר כאמור החברה התקשרה לאחר מועד הדוח בהסכם למכירתן:

א. הצגת הפרויקט - זכויות המסחר והחניות בפרויקט

סעיף	פרטים ליום 31 בדצמבר 2020
שם הפרויקט:	שטחי המסחר והחניות בפרויקט איינשטיין 36א'
מיקום הפרויקט:	רחוב איינשטיין בת"א (גוש 6884, חלקה 48)
תיאור קצר של הפרויקט:	לתיאור מלא של הפרויקט ראה סעיף 6.7.2.3.1.5 זה לעיל. כאמור, לאחר מועד הדוח התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה בו.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	82%
מבנה האחזקה בפרויקט:	החזקה באמצעות חג'ג' ייעוץ וניהול (כהגדרתה לעיל) שהינה חברה בבעלות ובשליטה מלאות של החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרויקט:	--
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד מלא
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	42.7% מהקרקע נרכשו בשנת 2013, ואילו ברבעון הראשון של שנת 2018 הושלמה רכישת כ-39% נוספים מהקרקע.
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט כולו:	4,077 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):	ל"ר (לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.2.3.1.5 לעיל)
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):	ל"ר (לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.2.3.1.5 לעיל)
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:	טרם ידוע
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:	טרם החל
הסכמים עם קבלני ביצוע:	טרם החל
זכויות משפטיות בקרקע:	בעלות רשומה
תיאור שימוש ביניים מהותי בקרקע, אם ישנו:	--
האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס:	--
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	לפרטים ראה סעיף 6.7.2.3.1.5 זה לעיל
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:	אין , למעט כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.5 זה לעיל
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:	להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים וזאת בהתבסס על הסכם המכר שנחתם בקשר עם מכירת זכויות חג'ג' ייעוץ וניהול בפרויקט בחודש ינואר 2021.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	תשתיות קיימות
נושאים מיוחדים:	--

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט (איינשטיין 36א'), ליום 31 בדצמבר 2020			
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 בקומת המרתף הראשונה]		החברה קיבלה דרישה מעירית תל אביב לתשלום היטלי השבחה בגין זכויותיה בפרויקט בסך כולל של כ-108 מיליון ש"ח לפרויקט. בכוונת החברה להשיג על גובה ההיטלים האמורים באמצעות הגשת בקשה למינוי שמאי מכריע.
חניות		כ- 70	

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

	שנת 2020					שנת 2019	שנת 2018	במועד רכישת הקרקע[97]
	כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1			
מודל הצגה בדוחות כספיים	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	
עלות רכישת הקרקע								31,514
עלות למ"ר[98]								כ-12.6
NOI משימושי ביניים	-	-	-	-	-	-	-	-
טווח מחירים (אלפי ש"ח למ"ר) בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה	-	-	-	-	-	-	-	
עלויות שהושקעו (אלפי ש"ח):								
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	32,316	32,316	32,316	32,316	32,316	32,316	31,514	
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	2,123	
עלויות מצטברות בגין בניה	1,880	1,880	1,841	1,633	1,591	1,308	1,181	
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	16,399	16,399	15,858	15,319	14,137	12,976	9,935	
סה"כ עלות מצטברת	52,718	52,718	52,138	51,391	50,167	48,723	44,753	
שערוך בגין נכס	2,278	2,278	2,819	3,357	4,540	2,172	(3,782)	
סה"כ עלות מצטברת בספרים (הצגה בדוח על המצב הכספי) / שווי הוגן לסוף תקופה	54,996	54,996	54,957	54,748	54,707	50,895	40,971	
שווי הוגן למ"ר (באלפי ש"ח)[99]	26	26	26	26	26	26	26	
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה	106	(541)	(538)	(1,183)	2,368	5,954	2,807	

[97] מועד השלמת הרכישה הנוספת של הקרקע לשיעור של 82%, קרי רבעון הראשון לשנת 2018.
[98] עלות ממוצעת למ"ר קרקע המיוחסת למסחר בגין רכישות חלקים בשיעור של כ-42.7% שהיו בשנת 2013 וכן רכישה נוספת בשיעור של כ-39.3% במקרקעין שהושלמה בשנת 2018.
[99] בחישוב האמור שוויו של מ"ר מסחר בקומת המרתף הראשונה הוערך במחצית משוויו של מ"ר מסחר בקומת הקרקע (מ"ר אקוויוולנטי).

ד. <u>הערכות שווי</u>

החברה ביצעה הערכת שווי ליום 31 במרץ 2020 לכלל זכויותיה בפרויקט איינשטיין 36א', המסווגות כנדל"ן להשקעה (הן עבור זכויות המסחר והן עבור הזכויות למגורים), שכתוצאה ממנה הכירה החברה ברווחי שערוך בסך של 4.5 מיליון ש"ח. לפרטים אודות עיקרי הערכת השווי האמורה, הנחשבת מהותית בהתאם להחלטה 23-105 : "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, ואשר מובאת בדו"ח זה בדרך של הפניה, ראה סעיף 3.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2020, אשר פורסמו ביום 15 ביוני 2020, מס' אסמכתא 2020-01-053806.
יצוין כי השווי שנקבע לזכויות האמורות בעסקת מכירת זכויות חג'ג' ייעוץ וניהול בפרויקט, אשר תוארה לעיל, תואם לשווי שניתן להן בהערכת השווי האמורה.

6.12 אחר

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 בפרויקטים של החברה. הפעילות סינרגטית לפעילות הייזום של החברה וכפופה להוראות הדין הרלוונטיות ובכללן חוק המתווכים במקרקעין, תשנ"ו-1996. השותף מעניק להורייזן שירותי מנכ"ל בתמורה לסכום לא מהותי. בשנת 2020, הכנסות הורייזן מפעילותה הסתכמו לסך של כ-3.3 מיליון ש"ח וחלק החברה ברווחי הפעילות הסתכם לסך של כ-1.6 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 חג'ג', מבעלי השליטה בחברה (להלן: "**הצד הקשור**"), 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.

לפרטים אודות הסכם הזיכיון עם בעלת הזיכיון שנחתם על ידי חברת מסעדת אס.אר.אף ישראל בע"מ (להלן: "**חברת הזיכיון**"), שנכון למועד זה 50% מהונה מוחזקים על ידי חברה בבעלות מלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "**חברת הבת**") ואילו יתרת הונה מוחזקת, בחלקים שווים (25% כל אחד) על ידי הצד הקשור ודודו - מר בני שבתאי (להלן ביחד: "**שבתאי**") ראה סעיף 6.12 לדוח תיאור עסקי התאגיד של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 שפורסם ביום 16 במרץ 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-022072).

ב. מסעדת סרפינה ת"א

המסעדה הראשונה שנפתחה מכוח הזיכיון האמור הוקמה בשטחי מסחר הנכללים בפרויקט איינשטיין 33ב', אשר עד למכירתו בחודש פברואר 2020 היה בבעלות משותפת של רג'נסי, חברת הבת של החברה (שהחזיקה בכ-68% מהנכס) ושני שותפים נוספים שהחזיקו ביתרת (כ-32%) הזכויות בנכס (להלן: "**שותפי רג'נסי**"). המסעדה האמורה הוקמה על ידי חברת מסעדת אס. אר. אפ. איינשטיין 33ב' בע"מ (להלן: "**סרפינה ת"א**") אשר 68% מהונה מוחזקים על ידי חברת הזיכיון ויתר בעלי מניותיה הינם אחד משותפי רג'נסי וגורם נוסף (להלן: "**בעלי המניות השותפים**").

נכון למועד זה נחתם בין בעלי המניות של סרפינה ת"א הסכם מייסדים, אשר תנאיו כדלקמן:

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, אלא בכפוף לקבלת אישורה של חברת הזיכיון. בנוסף, כל העברת מניות כאמור תהא כפופה להוראות הסכם המייסדים שתכלולנה 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).

החלטות בנושאים הקבועים בהסכם כנ"ל, ובהם מכירת פעילות סרפינה ת"א או נכסיה, מיזוג או ארגון מחדש של סרפינה ת"א ונכסיה, קביעה או שינוי של תקציב, שינוי בהון המניות של סרפינה ת"א, שינוי זכויות החתימה בסרפינה ת"א וכיו"ב יתקבלו ברוב של מעל 70% מקולות בעלי המניות או הדירקטורים ובלבד שכל עוד בעלי המניות השותפים מחזיקים ביחד לפחות 20%, ההחלטה תאושר על ידי אחד מבעלי המניות השותפים (ככל ומדובר באסיפה) או הדירקטור שמונה מטעמו (ככל ומדובר בדירקטוריון), לפי המקרה. בנוסף הוסכם, כי בעלי המניות יעמידו הון עצמי ראשוני בסכום של 7 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-2.4 מיליון ש"ח). העמדת הלוואות בעלים נוספות, מעבר לסך האמור (להלן: "**ההלוואות הנוספות**"), תחייב הסכמת כל בעלי המניות, כאשר במקרה ומי מבעלי המניות לא יעמיד את חלקו בהלוואות הנוספות (על אף שאישר את העמדתן) יהיו רשאים בעלי המניות האחרים להעמיד את אותן הלוואות בעלים במקום של אותו צד וכנגד כך לקבל ריבית עודפת או לדלל את חלקו של אותו צד במניות סרפינה ת"א והכל בהתאם לאמור בהסכם. יצויין כי, נכון למועד פרסום דו"ח זה, הועמדו הלוואות נוספות בסכום שאינו מהותי.

עד למועד זה, בעלי המניות של סרפינה ת"א העמידו הלוואות לסרפינה ת"א, בהיקף כולל של כ-10 מיליון ש"ח (חלקה של החברה בסך האמור הינו כ-3.5 מיליון ש"ח), הנושאות ריבית שנתית בשיעור של 7%.

לצורך פעילותה, סרפינה ת"א שכרה שטחי מסחר בפרויקט איינשטיין 33ב' בשטח של כ-900 מ"ר (שמרביתם הינם שטחי מרתף), לתקופה בת 5 שנים עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 5 שנים, כאשר בין הצדדים סוכם כי דמי השכירות לכלל הנכס יסתכמו לסך של כ-180 אלף ש"ח לחודש, צמוד למדד המחירים. עם זאת, לאור משבר הקורונה (אשר השפעותיו תפורטנה להלן), החל מחודש אוקטובר 2020 ועד למועד פרסום דוח זה, משולמים דמי שכירות חלקיים בלבד בהתאם לסיכום בין הצדדים וההתחשבנות בין הצדדים, ככל שתהיה, תיעשה בשלב מאוחר יותר.

יצוין כי החל ממועד פתיחת מסעדת סרפינה בחודש ספטמבר 2019 ועד לחודש מרץ 2020 פעלה המסעדה באופן שוטף. יחד עם זאת, לאור משבר הקורונה שפקד את העולם בשנת 2020 וכחלק מההגבלות שהוטלו על ענף המסעדנות במהלך הסגרים השונים שהטילה הממשלה על מנת להתמודד עם הנגיף, בחודשים אפריל-מאי 2020 וכן החל מחודש אוקטובר 2020 ועד לתחילת חודש מרץ 2021, המסעדה הייתה סגורה להושבה של לקוחות, העסיקה מספר עובדים מצומצם ועבדה במתכונת של משלוחים ו/או טייק אווי וזאת בהתאם להנחיות הסגר שהיו בתוקף באותה עת.

יצוין כי המסעדה מופעלת בקומת המסחר העליונה, כאשר שטחי המרתף יועדו במקור לשמש כחלל אירועים למסעדה. עם זאת, במהלך שנת 2020, הוחלט לשנות את הייעוד של שטחי המרתף ולהסב את פעילות המקום כך שישמש כבר מסעדה אסיאתי. במהלך המחצית השנייה של שנת 2020 החלו בביצוע עבודות התאמה בשטחי המרתף (אשר עלותן אינה מהותית לחברה). נכון למועד זה, מרבית עבודות ההתאמה הושלמו והפתיחה לקהל הרחב תבוצע עם הסרת המגבלות הקיימות על תחום המסעדנות בשל משבר הקורונה באופן שבו ניתן יהיה להושיב לקוחות במסעדה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2020, תוצאות הפעילות אינן מהותיות לחברה. נכון למועד פרסום דוח זה ובהתאם להקלות ופתיחת המשק, נפתחה המסעדה לקהל הרחב והיא פועלת בהתאם להנחיות.

6.12.1.2.2 <u>פעילות חדר כושר</u>

ביום 25 ביולי 2019, אישרו חברי דירקטוריון החברה את התקשרות חברה בת של החברה עם צד שלישי, בהסכם מייסדים להקמת חברה ייעודית (להלן: "**החברה הייעודית**") אשר תקים, תפעיל ותנהל פעילות חדר כושר, תחת השם "אורבן פיט בייס".

בהתאם להסכם המייסדים, חברת הבת תחזיק, בשרשור, ב-87.5% ממניות החברה הייעודית ואילו השותף יחזיק ביתרת הזכויות (12.5%). הסכם המייסדים מקנה לשותף אופציות שונות, שאם תמומשנה, בהתאם ובכפוף לתנאיהן, עשויות להביא לכך שחברת הבת והשותף יחזיקו בחלקים שווים (50%) כ"א במניות החברה הייעודית. בתקופת האופציה מומשה על ידי השותף האופציה להקצאת 12.5% נוספים ממניות החברה הייעודית, כך שנכון למועד פרסום דוח זה, חברת הבת מחזיקה ב-75% ממניות החברה הייעודית, ואילו השותף מחזיק ב-25% ממניות החברה הייעודית. עוד יצויין כי בהתאם להסכם המייסדים קיימת אפשרות לשותף להקצאה נוספת של מניות החברה, עד לשיעור החזקה של 50%, בכפוף לתנאי ההסכם.

לצורך פעילות והפעלת חדר הכושר, שוכרת החברה הייעודית שטח של כ-270 מ"ר המצוי במפלס התת הקרקעי בפרויקט איינשטיין 33ב'.

בשל התפרצות נגיף הקורונה והנחיות משרד הבריאות, נסגר חדר הכושר ביום 17 בספטמבר 2020 וחזר לפעילות ביום 21 לפברואר 2021, בהתאם להנחיות משרד הבריאות, לאוכלוסיה המחוסנת בחיסון נגד נגיף הקורונה בלבד.יובהר כי תוצאות הפעילות של חדר הכושר הינן זניחות לחברה.

6.12.1.2.3 <u>הפעלת טרקלין עסקים בלאונג' הארבעה</u>

בחודש אוגוסט 2019 התקשרה קבוצת חג'ג' טרקלין עסקים בע"מ, שהינה חברה נכדה בבעלות מלאה (בשרשור) של החברה (להלן: "**חג'ג' טרקלין**"), בהסכם שכירות עם החברה ועם קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ, חברת בת של החברה (להלן: "**חג'ג' מגדלי הארבעה**"), מכוחו שוכרת חג'ג' טרקלין מהחברה ומחג'ג' מגדלי הארבעה את מלוא שטח הקומה ה-14 במגדלי הארבעה בתל אביבי, וזאת לצורך הפעלת מתחם קולינארי הכולל בתוכו שלושה חללים עיקריים: חלל לאולם כנסים ואירועים במגדל הצפוני, מסעדה בגשר המחבר בין שני הבניינים ובר לאונג' לילי שימוקם בבניין הדרומי. כמו כן מופעל על ידי עובדי הטרקלין בייקרי בלובי המגדלים.
המתחם פועל תחת המותג POP AND POPE והוא עוצב על ידי משרדי אדריכלים מהמובילים בתחום ובין היתר בשיתוף פעולה עם מעצב העל ג'ורגיו ארמאני.
לצורך עבודות ההקמה וניהול המתחם, התקשרה חג'ג' טרקלין עם 2 גופים: (1) חברת ניטן תאי בע"מ, אשר העניקה לחג'ג' טרקלין שירותי הקמה, ניהול והפעלה של המתחם, בין היתר באמצעות השף שחף שבתאי, ואולם, עם סגירת פעילותה הקולינרית של ניטן תאי בע"מ, חתמו הצדדים בחודש מאי בשנת 2020 על הסכם המביא לכדי סיום את מלוא הפעילות המשותפת בין הצדדים, כאשר בתמורה לשירותים שהוענקו על ידי ניטן תאי בע"מ לחג'ג' טרקלין, שולם לה סכום לא מהותי; יצויין כי השף מר שחף שבתאי ממשיך להעניק משירותיו לטרקלין באופן ישיר ועצמאי; (2) Art & Lounge המתמחה בהקמת מתחמים ייחודיים כדוגמת המתחם.

אולם כנסים ואירועים

במהלך חודש נובמבר 2019, החלה חג'ג' טרקלין להפעיל את אולם הכנסים והאירועים. עם זאת, החל מחודש מרץ 2020 האולם הופעל לתקופה קצרה מאוד וזאת בשל משבר נגיף הקורונה והמגבלות שהוטלו בעטיו. נכון למועד פרסום הדוחות, אולם הכנסים חוזר לפעילות.

מסעדה

במהלך חודש יולי 2020 נפתחה המסעדה לשלבי הרצה. החל מחודש ספטמבר 2020 ועד לתאריך 15 במרץ 2021, בשל התפרצות נגיף הקורונה - "הגל השני" והנחיות משרד הבריאות, המסעדה לא היתה פעילה. נכון למועד פרסום הדוח, המסעדה פתוחה בהתאם להנחיות.

בר לאונג' לילי

במהלך חודש יוני 2020, הסתיימה בנייתו של הבר ונחתם הסכם שכירות עם הגורם החיצוני המיועד להפעיל את בר הלאונג' הלילי, הכולל תשלום שכירות חודשי בגין שכירות הנכס. החברה תשתתף בחלק מהוצאות הבר וכן תשתתף ברווחי והפסדי פעילות הבר, והכל בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים. בשל התפרצות נגיף הקורונה והנחיות משרד הבריאות, הבר טרם נפתח לקהל הרחב והוא צפוי להתחיל לפעול בסמוך להסרת המגבלות הקיימות.

בייקרי

במהלך שנת 2020 השכירה חג'ג' טרקלין מחג'ג' מגדלי הארבעה שטחי מסחר בלובי הצפוני של מגדלי הארבעה וזאת במטרה להפעיל במקום בית אוכל למכירת מאפים ומוצרים משלימים נוספים אשר מיוצרים במטבחים בקומה 14. לצורך ביצוע עבודות גמרים במתחם השקיעה החברה במהלך שנת 2020 סכום שאינו מהותי לחברה.
הבייקרי נפתח לקהל הרחב בסוף חודש ינואר 2021 ופועל בהתאם להנחיות נגיף הקורונה.

רישוי עסקים

חג'ג' טרקלין הגישה לאגף רישוי עסקים בעיר את בקשתה לקבלת רישיון עסק להפעלת הטרקלין, וביצעה את ההתאמות הנדרשות. נכון למועד פרסום הדו"ח, ממתינה חג'ג' טרקלין לביצוע ביקורת ביחס להתאמות האמורות שהינן תנאי לקבלת רישיון העסק. לאור הפעלתו בעבר של המתחם ללא רישיון עסק, אשר לאור תקופת הקורנה חל עיכוב בקבלת האישורים הדרושים לקבלתו, הוגש בחודש ינואר 2021 כתב אישום כנגד חג'ג טרקלין, מר יצחק חג'ג' (מבעלי השליטה בחברה ודירקטור בחברה) ומנהל פעילות הטרקלין. דיון בבית המשפט נקבע לסוף חודש מרץ 2021. עם זאת יצוין, כי בהתאם למידע שנמסר לחברה מיועציה המשפטיים, נכון למועד פרסום הדוח, אין כל מניעה חוקית להפעלת העסק ולקבלת רשיון עסק, ולמיטב ידיעת החברה, קבלת כלל האישורים הנדרשים לצורך קבלת רישיון עסק נמצאת בשלביה האחרונים.

העסקת עובדים

נכון ליום 31 בדצמבר 2020, בשל ההגבלות של נגיף הקורונה, הועסק מספר עובדים מצומצם בטרקלין וזאת לצורך הפעלת הבייקרי. יצוין כי להערכת החברה, כאשר יתאפשר להחזיר את המתחם לפעילות מלאה, הוא צפוי להעסיק כ- 100 עובדים.

השקעה במתחם

נכון ליום 31 בדצמבר 2020, הושלמה הקמת המתחם בקומה 14 והושקע בעבודות הגמר במתחם (על מנת להתאימה לכלל הפעילויות שצוינו) סך של כ-25 מיליון ש"ח.

לצורך מימון הקמת המתחם, התקשרה החברה בחודש אפריל 2019 עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה בסך של 25 מיליון ש"ח, אשר שימשה את החברה בעיקר לביצוע עבודות הגמרים בקומה 14 ולפרעון יתרת האשראי שהועמד לחברה מהתאגיד הבנקאי שהעמיד לחברה את המימון להקמת פרויקט הארבעה. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור של פריים בתוספת 1.6% והיא משולמת מדי חודש. תקופת ההלוואה הינה 5 שנים מתום הבניה עם אמורטיזציה של הקרן לפי 15 שנה. החברה וחג'ג' מגדלי הארבעה שיעבדו את כלל זכויותיהן בטרקלין העסקים של מגדלי הארבעה לטובת הבטחת החזר ההלוואה. ההלוואה כוללת תנאים מקובלים בהלוואות מסוג זה, לרבות התניות פיננסיות דומות להתניות הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות של אגרות החוב של החברה (סדרה ז'), כמפורט בסעיף 6.20.6 להלן. נכון ליום 31 בדצמבר 2020, יתרת ההלוואה בספרי החברה הינה כ- 24 מיליון ש"ח.

יודגש כי בשלב זה, פעילות הטרקלין אינה מהותית ביחס לכלל פעילות החברה.

6.12.1.2.4 <u>גלריה במגדל הדרומי</u>

החברה מחזיקה בכ-438 מ"ר בקומת הגלריה במגדל הדרומי. בשנת 2020 השקיעה החברה סכום לא מהותי על מנת להפוך את הגלריה למתחם חללי עבודה.לאחר תאריך הדוח, החברה החלה להשכיר את המשרדים המהווים מתחם חללי עבודה. יצויין כי תוצאות פעילות הגלריה אינן מהותיות לחברה.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

6.13 לקוחות

נכון למועד זה, לקוחות הקבוצה הינם חברי הקבוצות שאורגנו על ידי החברה ורג'נסי (עליהם נמנים בחלק מהפרויקטים חלק מבעליהן הנוכחיים של הקרקעות) ולקוחות שרכשו מהחברה זכויות בפרויקטים בתחום התחדשות העירונית. לקבוצה אין כל תלות במי מלקוחותיה.
כן משכירה החברה חלק מהנכסים שבבעלותה לצדדים שלישיים, בתמורה לדמי שכירות שאינם מהותיים לחברה.

6.14 שיווק

נכון למועד הדו"ח, פעילות השיווק מתבצעת באמצעות מחלקת השיווק והפרסום של הקבוצה תוך הסתייעות לעיתים במשווקים חיצוניים. השיווק מתבצע ברובו במדיה הדיגיטלית בסיוע משרדי פרסום שונים המוכרים בענף. כמו כן, החברה מפרסמת גם בדיוור ישיר, שלטי חוצות, עריכת כנסים מעת לעת וכיו"ב.

6.15 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

6.15.1 לפרטים לעניין נכסי החברה המסווגים כנדל"ן להשקעה, כמלאי ורכוש קבוע ראו ביאורים 9, 10 ו-12 בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020 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 חג'ג', 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. בהתאם להחלטות מוסדותיה של החברה, כל הדירקטורים המכהנים, למעט ה"ה יצחק חג'ג' ועידו חג'ג, 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. בנוסף, לכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה ניתנו כתבי התחייבות לפטור ושיפוי והם נכללים בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה (לפרטים אודות תנאיה וחידושה ראה דו"ח מיידי שפרסמה החברה ביום 13 באוקטובר 2020, מס' אסמכתא 2020-01-111465).

ב. ביום 18 בנובמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה את חידוש כהונתם של כלל חברי דירקטוריון החברה, שאינם דירקטורים חיצוניים. ביום 23 בפברואר 2020 אישרה האסיפה הכללית את חידוש מינויה של הגב' לימור בלדב כדירקטורית חיצונית בחברה.

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.

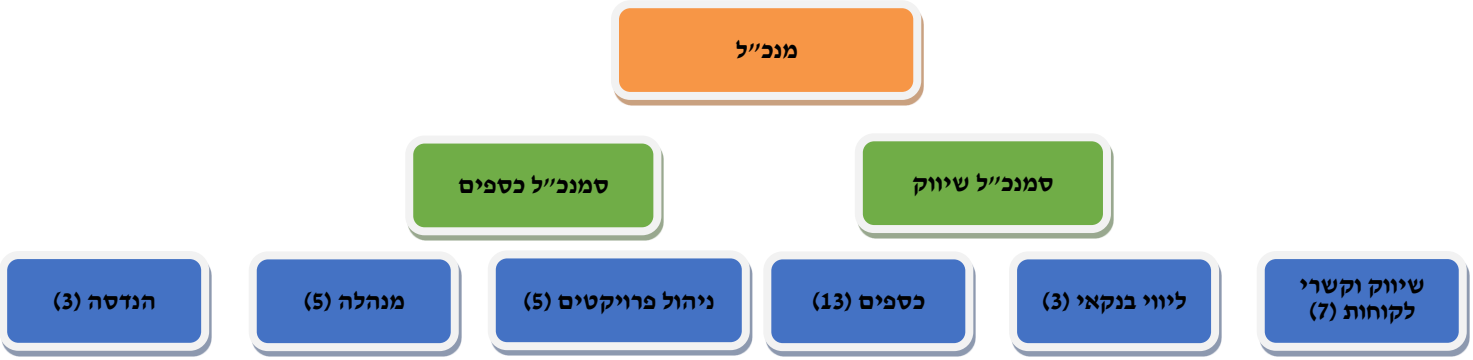
6.17.2.2 ביום 24 באוקטובר 2018, אישרה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה (לאחר שניתן לכך אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את חידוש התקשרות בהסכם ניהול עם חברה בשליטת מר עידו חג'ג', מבעלי השליטה בחברה, המכהן גם כדירקטור בחברה (להלן: "**חברת עידו**" ו-"**עידו**", בהתאמה) לצורך קבלת שירותי 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% 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) 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.
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.

6.17.2.3 ביום 1 ביולי 2020 מונתה הגב' לימור כהן דרור כסמנכ"ל הכספים של החברה, חלף מר ארתור לשינסקי.

6.17.3 **אנשי מפתח**
לחברה תלות באחים יצחק ועידו חג'ג' (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, 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 לגבי חלקם מקוזזת מהתגמול החודשי הקבוע הניתן להם. במקרים בהם השיווק נעשה עבור חברת עידו, משלמת חברת עידו לחברה את עמלות השיווק בהתאם לאחוז העמלה לו זכאים המשווקים ששיווקו את היחידות (עד 0.3% מעלות היחידה כאמור) ואלו מועברות למשווקים בניכוי התשלומים ששולמו להם על ידי 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 (לרבות כנגד חשבונית).
כמו כן, מלבד העובדים המפורטים לעיל, תאגידים בהם מחזיקה החברה מעסיקים נכון למועד זה כ- 100 עובדים נוספים במסגרת פעילותן "בתחום האחר", שהחלה להתבצע החל משנת 2019.

6.17.5 **מדיניות תגמול**

ביום 1 בספטמבר 2019 אישרה האסיפה הכללית מדיניות תגמול מתוקנת בחברה. נוסח המדיניות, שהינה בתוקף עד ליום 13 באוגוסט 2022, צורף לדו"ח המיידי של החברה מיום 25 ביולי 2019, מס' אסמכתא: 2019-01-077329.

6.18 ספקים, יועצים ונותני שירותים

6.18.1 חברות הקבוצה מתקשרות במהלך העסקים הרגיל עם ספקים, יועצים ונותני שירותים שונים, כגון: קבלנים, מפקחים, אדריכלים, קונסטרוקטרים, מהנדסים יועצי חשמל ותקשורת, יועצי איכות סביבה ובניה ירוקה, יועץ אקוסטיקה, הג"א, יועצי מיזוג אוויר, מערכות תברואה, תיאום הנדסי, ספקי פרסום וכיו"ב, לצורך קידום הפרויקטים השונים. להערכת הנהלת החברה, אין לה תלות במי מספקיה מכיוון שניתן להתקשר בהסכמים דומים עם מספר רב של ספקים והחלפת הספקים אינה כרוכה בעלויות מהותיות. עם זאת, החלפת ספקים כאמור עלולה לגרום עיכוב בהשלמת בנית הפרויקט ובנוסף, ככל ומדובר בהתקשרות מהותית, עלולה לגרום גם להתייקרות בעלות הפרויקט.

ההתקשרויות המהותיות ביותר הינן התקשרות עם הקבלנים הראשים של הפרויקטים. לרוב, התמורה בהסכמים הנחתמים עם הקבלנים הינה תמורה קבועה וסופית (הסכמים פאושליים), אולם בחלק מההסכמים התמורה נגזרת משטחו הסופי והבנוי של הפרויקט או מעלותו (ללא רכיב קרקע) ובחלק מההסכמים החברה מתקשרת בהסכמים משולשים – בינה, בין קבלן הביצוע הראשי ובין קבלני משנה אשר מספקים שירות ספציפי בפרויקט בתמורה נפרדת מהתמורה המשולמת לקבלן הביצוע הראשי, כאשר קבלן הביצוע הראשי אחראי לטיב עבודות קבלני המשנה אך לא אחראי לעמידתם בלוחות הזמנים של הפרויקט. להלן תיאור הסכמי קבלן מהותיים בהם קשורה החברה נכון למועד פרסום הדו"ח:

הסכם קבלן – פרויקט סומייל

ביום 11 בנובמבר 2020, התקשרה חג'ג' סומייל בהסכם בנייה מותנה עם חברת אלקטרה בנייה בע"מ (להלן: "**הקבלן**"), למתן שירותי בנייה כקבלן ראשי בפרוייקט סומייל. התמורה בגין שירותי הבניה הניתנים מכח ההסכם, הינה פאושלית, ומסתכמת לסך של כ-255 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. השלמת עבודות הקמת הפרויקט תיעשה בתוך 48 חודשים ממועד תחילת הבניה, ומסירת הפרויקט לרוכשים תושלם על ידי הקבלן בתוך 4 חודשים מהמועד הקבוע להשלמת הקמת הפרויקט (כאשר איחור של 3 חודשים במועדים שצוינו לא יהווה הפרת הסכם). תנאי התשלום הינם בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם ומשולמים בתנאי תשלום של שוטף + 45 ימים מיום אישור החשבון וזאת בכפוף לאמור בהסכם. לצורך הבטחת קיום התחייבויותיו, הקבלן ימציא לחג'ג' סומייל ערבות ביצוע בנקאית אוטונומית בסך של כ-14.8 מיליון ש"ח. יצוין כי בנוסף לכך, חג'ג' סומייל התקשרה לצורך בניית פרויקט סומייל במספר הסכמים עם קבלנים נוספים, בהיקף כולל של כ-65 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. הקבלן יהיה אחראי לטיב הבניה (לרבות איכות העבודות וכו'), כלפי חג'ג' סומייל ורוכשי הדירות על פי הוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973. כניסתו לתוקף של ההסכם מותנת באישור קבוצת הרכישה בפרויקט את שינוי מתווה הפרויקט למתווה יזמי, ברוב של 75% מחברי הקבוצה.

הסכם קבלן – פרויקט סלמה (MOMA)

ביום 3 במרץ 2021, התקשרה קבוצת הרכישה בפרויקט סלמה (**MOMA**) ובהם חברת הבת של החברה, חג'ג' סלמה, בהסכם בנייה עם הקבלן (כהגדרתו לעיל), למתן שירותי בנייה כקבלן ראשי בפרוייקט סלמה (**MOMA**). הסכם פאושלי לבניה עד מפתח, כשחלק חג'ג' סלמה בעלויות ההסכם, בהתייחס לחלקים בפרויקט שמוחזקים על ידי חג'ג' סלמה (כ-50% משטחי הפרויקט, ובנוסף החזקה בחניות ומחסנים נוספים בפרויקט), הינו בסך של כ-120 מיליון ש"ח . תקופת הבניה צפויה להסתיים בתוך 31 חודשים ממועד תחילת הבניה, ומסירת הפרויקט לרוכשים תושלם על ידי הקבלן בתוך 3 חודשים מהמועד הקבוע להשלמת הקמת הפרויקט (כאשר איחור של 3 חודשים במועדים שצוינו לא יהווה הפרת הסכם). תנאי התשלום הינם בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם ומשולמים בתנאי תשלום של שוטף + 45 ימים מיום אישור החשבון וזאת בכפוף לאמור בהסכם. לצורך הבטחת קיום התחייבויותיו, הקבלן יעמיד ערבות ביצוע בנקאית לחברי הקבוצה בסך של כ-10 מיליון ש"ח. הקבלן יהיה אחראי לטיב הבניה (לרבות איכות העבודות וכו'), כלפי חברי קבוצת הרכישה, ובהם חג'ג' סלמה ורוכשי הדירות על פי הוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973.

6.18.2 **<u>התקשרויות בהסכמי שכר טרחה עם משרד חג'ג', בוכניק, ויינשטיין ושות' - עורכי דין</u>**

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 מיחידי 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 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.

6.19 <u>הון חוזר</u>

להלן הרכב ההון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים (ליום 31 בדצמבר 2020):

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הון חוזר לתקופה של 12 חודשים
	אלפי שקלים חדשים		
נכסים שוטפים	1,101,815	(509,792)	592,023
התחייבויות שוטפות	(680,134)	182,052	(498,082)
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	421,681	(327,740)	93,941

בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים, הסיווג בין נכסים והתחייבויות המיוחסים לפרויקטים היזמיים וקבוצות הרכישה של החברה, בין זמן ארוך לזמן קצר, מוצגים בהתאם לתקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילויות הייזום והבניה וקבוצות הרכישה, העולה על שנה ויכולה להימשך כ-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 לפעילויות הייזום והבניה וקבוצות הרכישה, מסווגות במאזן החברה כהתחייבויות לזמן קצר על פי המחזור התפעולי כאמור, מלבד התחייבויות, אשר מסווגות לזמן ארוך תוך התחשבות במועדי הפירעון הצפויים בפועל.

6.20 מימון

6.20.1 להלן פירוט מקורות המימון בפועל של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2020:

	זמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)			זמן קצר			סה"כ
פרטי מקור מימון	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת %	שיעור ריבית אפקטיבית %	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת %	שיעור ריבית אפקטיבית %	סה"כ למועד הדוח (אלפי ש"ח)
תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים							
מתאגידים בנקאיים	109,242	3.82%	3.82%	188,264	3.92%	3.92%	297,506
ממוסדות פיננסיים ואחרים	7,336	5.95%	5.95%	66,801	6.67%	6.67%	74,137
סה"כ תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	**116,578**			**255,065**			**371,643**
אגרות חוב							
אגרות חוב (סדרה ו')	-	-	-	99,446	6%	7.9%	99,446
אגרות חוב (סדרה ז')	15,242	5.1%	5.7%	74,973	5.1%	5.7%	90,215
אגרות חוב (סדרה ח')	125,161	5%	7%	24,884	5%	7%	150,045
אגרות חוב (סדרה ט')	18,166	3%	3.8%	47,884	3%	3.8%	66,050
סה"כ אגרות חוב	**158,569**			**247,187**			**405,756**
סה"כ מימון חיצוני	**275,147**			**502,252**			**777,399**
הון עצמי (ליום 31.12.2020)							**578,734**
סה"כ מקורות מימון							**1,356,133**

6.20.2 אגרות חוב

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה 4 סדרות אגרות חוב - סדרות ז'-י' (סדרה י' הונפקה לאחר מועד הדו"ח). לפרטים אודותיהן (לרבות הרחבות סדרות שבוצעו בתקופת הדו"ח) ולפרטים אודות עמידת החברה ביחסים הפיננסים שנקבעו בשטרי הנאמנות של אגרות החוב האמורות וכן ביחסים הפיננסים שנקבעו בהסכמי אשראי בהם התקשרה החברה - ראה סעיפים 4.5.1-4.5.4 ולדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2020, המצורף לדו"ח זה וכן ראה סעיף 6.20.6 להלן.

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 2021 וסיומה בסמוך למועד פרסום דו"ח זה לא הועמד אשראי נוסף מהותי לחברה, למעט מכוח אגרות החוב (סדרה י') שהונפקו על ידי החברה ביום 1 בפברואר 2021, כמפורט בסעיף 4.5.4 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2020, המצורף לדו"ח זה.

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

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 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 מתאגידי הקבוצה במסגרת התקשרויותיו עם צדדים שלישיים.

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

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

כמו כן אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי:

(א) מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 9 לחוק הערבות, התשכ״ז- 1967, במידה ובעלי השליטה יאלצו לשלם סכום כלשהו מכוח הערבויות שתועמדנה 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.

נכון למועד פרסום הדו״ח לא קיימות ערבויות בתוקף שהועמדו על ידי האחים חג׳ג׳ לחברה ולתאגידים המוחזקים על ידה.

6.20.6 **<u>להלן טבלה מרכזת של מסגרות האשראי וההלוואות המהותיות של הקבוצה, נכון למועד פרסום הדוח:</u>**

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2020 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	24 בינואר 2017. ביום 4 באוגוסט 26 2019 הקצתה החברה, בהקצאה פרטית, 20,000,000 אגרות חוב (סדרה ז') נוספות על דרך הרחבת הסדרה הקיימת.	118,810	90,855	נכון למועד זה, הקרן עומדת לפירעון בשני תשלומים שווים, שכל אחד מהם יהיה בסך השווה לשיעור של 32.5% מקרן אגרות החוב (סדרה ז'), אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021-2022. הריבית תשולם בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021-2022 (כולל).	31 בדצמבר 2022	(א) החברה המחתה לנאמן אגרות החוב (סדרה ז'), בהמחאה בלתי חוזרת על דרך השעבוד, את מלוא זכויותיה מכוח הלוואת הבעלים אשר הועמדה על ידה כהלוואות לחג'ג' נכסים מניבים לצורך רכישת מקרקעי פרויקט איינשטיין 35. ההמחאה 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 שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם. (ג) החברה התחייבה כי עד למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ז') היא לא תיצור שעבוד שוטף חדש שיחול כמקשה אחת על כלל רכושה ללא קבלה מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') .	5.1% קבועה, בכפוף להתאמה[100] במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.1 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, 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 חג'ג' 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 4.5.1 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2020 המצורף לדו"ח זה. יצוין כי כמפורט בסעיף האמור, החברה עומדת בכל המגבלות החלות עליה, ליום 31 בדצמבר 2020 ולמועד פרסום דוח זה. לפרטים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנד ראה סעיף 6.4.3 לעיל.	במקרה בו חג'ג' 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, לרבות פרטים אודות הרחבת הסדרה שבוצעה על ידי החברה בתקופת הדו"ח, ראה סעיף 4.5.1 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2020 המצורף לדו"ח זה.

[100] של עד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2020 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 ח') של החברה	13 באוגוסט 2018. בימים 19 באוקטובר 2020, 18 בנובמבר 2020 ו-3 בדצמבר 2020, הקצתה החברה, בהקצאות פרטיות למשקיעים מסווגים, 112,275,000 אגרות חוב (סדרה ח') נוספות על דרך הרחבות הסדרה הקיימת.	196,618	157,294	נכון למועד זה, הקרן עומדת לפירעון בשני תשלומים, לא שווים: תשלום הקרן הראשון, אשר יהא בסך השווה לשיעור של 45% מקרן אגרות החוב (סדרה ח'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2022; תשלום הקרן האחרון, אשר יהא בסך השווה לשיעור של 35% מקרן אגרות החוב (סדרה ח'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2023. תשלומי הריבית שנותרו ישולמו בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021-2023 (כולל).	31 בדצמבר 2023	אגרות החוב (סדרה ח') אינן מובטחת בשעבודים/ בטחונות[101]	5%, בכפוף להתאמה[102] במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.2 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, המצורף לדו"ח זה ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ח') מסיבה הקשורה בחברה	--	ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חג'ג' 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 4.5.2 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2020 המצורף לדו"ח זה. יצוין כי כמפורט בסעיף האמור, החברה עומדת בכל המגבלות החלות עליה, ליום 31 בדצמבר 2020 ולמועד פרסום דוח זה. לפרטים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנד ראה סעיף 6.4.3 לעיל.	לפרטים נוספים, ראה סעיף 4.5.2 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2020 המצורף לדו"ח זה.

101 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.

102 של עד 1.5% נוסף במונחי הריבית השנתית.

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2020 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 ט') של החברה	26 בספטמבר 2019	100,000	67,169	נכון למועד זה, הקרן עומדת לפירעון בשני תשלומים, לא שווים: תשלום הקרן הראשון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 33.33% מקרן אגרות החוב, ישולם ביום 1 באוקטובר 2021; ותשלום הקרן האחרון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 33.34% מקרן אגרות החוב, ישולם ביום 1 באוקטובר 2022. הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 1 באפריל וביום 1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2022 (כולל).	1 באוקטובר 2022	החברה המחתה לנאמן אגרות החוב (סדרה ט'), בהמחאה בלתי חוזרת על דרך השעבוד, את מלוא זכויותיה מכוח הלוואת הבעלים אשר הועמדה על ידה כהלוואות לחג'ג' סלמה. ההמחאה 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 שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם. (ג) החברה התחייבה כי עד למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ט') היא לא תיצור שעבוד שוטף כללי שיחול כמקשה אחת על כלל רכושה ללא קבלה מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט').	3%, בכפוף להתאמה[103] במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.3 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, המצורף לדו"ח זה ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ח') מסיבה הקשורה בחברה	הקרן והריבית צמודים למדד המחירים לצרכן בגין חודש אוגוסט 2019	ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חג'ג' 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 ט'), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה.	לפרטים ראה סעיף 4.5.3 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2020 המצורף לדו"ח זה. יצוין כי כמפורט בסעיף האמור, החברה עומדת בכל המגבלות החלות עליה, ליום 31 בדצמבר 2020 ולמועד פרסום דוח זה. לפרטים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנד ראה סעיף 6.4.3 לעיל.	לפרטים נוספים, ראה סעיף 4.5.3 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2019 המצורף לדו"ח זה.

[103] של עד 1.5% נוסף במונחי הריבית השנתית.

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2020 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 י') של החברה	1 בפברואר 2021	166,536	---	קרן אגרות החוב (סדרה י') עומדת לפירעון בשני תשלומים, אשר ישולמו כדלקמן: תשלום הקרן הראשון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה י'), ישולם ביום 30 ביוני 2023; ואילו תשלום הקרן האחרון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 90% מקרן אגרות החוב (סדרה י'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2024. תשלומי הריבית ישולמו בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021-2024 (כולל).	31 בדצמבר 2024	אגרות החוב (סדרה י') אינן מובטחות בשעבודים/ בטחונות[104]	1.5%, בכפוף להתאמה[105] במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.4 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, המצורף לדו"ח זה ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה י') מסיבה הקשורה בחברה	--	ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חג'ג' 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 י'), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה.	לפרטים ראה סעיף 4.5.4 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2020 המצורף לדו"ח זה. לפרטים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנד ראה סעיף 6.4.3 לעיל.	אגרות החוב (סדרה י') ניתנות להמרה למניות החברה. לפרטים נוספים, ראה סעיף 6.3.5 לעיל וסעיף 4.5.4 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2020 המצורף לדו"ח זה.

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

[105] של עד 1.5% נוסף במונחי הריבית השנתית.

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2020 באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
חג'ג' ייעוץ וניהול	תאגיד בנקאי	29 ביוני 2020	112,000	113,126	קרן הלוואה תיפרע בתשלום אחד ביום 30 ביוני 2022[106]. הריבית משולמת מדי רבעון.	30 ביוני 2022. יצוין כי ההלוואה עתידה להיפרע מתמורת מכירת זכויות החברה בפרויקט.	לטובת המלווה נרשמו שעבודים על זכויותיה של חג'ג' ייעוץ במקרקעי פרויקט איינשטיין 36א' והנובע מהם ועל חשבון הבנק שלה וכן הועמדה ערבות על ידי החברה	פריים + 2.4%. בנוסף, ההסכם כולל תוספת ריבית בשיעור של עד 2% במקרים המפורטים בהסכם[107].	--	ניתן יהיה להעמיד את האשראי לפירעון מיידי אם האחים חג'ג' יחדלו מלהימנות על בעלי השליטה בחברה (החזקה של לפחות 51% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, ע"ב דילול מלא).	שמירה על יחס הלוואה לשווי קרקע (LTV) שלא יעלה על שיעור של 62% [יחס הלוואה לשווי הקרקע כפי שנקבע בהערכת השווי שתומצא לבנק, מבלי שהופחת ממנו מס שבח מוערך בגין מכירה וללא הפחתה לשווי למימוש מהיר]. נכון ליום 31 בדצמבר 2020, יחס ההלוואה לשווי קרקע הינו כ-62%.	לפרטים נוספים לרבות התחייבויות נוספות שנלקחו על ידי החברה וחג'ג' ייעוץ ועילות עיקריות שבהתקיימן תועמד ההלוואה לפרעון מיידי, ראה דיווח מיידי מיום 30 ביוני 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-068586. יצוין כי ההלוואה שימשה לפרעון אשראי שהועמד לחברה על ידי גוף מוסדי בחודש דצמבר 2017

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2020 באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
חג'ג' בבלי	תאגיד בנקאי	17 באוגוסט 2020	[108]160,000	139,732	קרן הלוואה תיפרע עד ליום 17 באוגוסט 2022. הריבית משולמת מדי רבעון.	17 באוגוסט 2022	לטובת המלווה נרשמו שעבודים על מקרקעי חג'ג' בבלי והקשור בהם ומניותיה וכן הועמדה ערבות על ידי החברה	פריים+ 2.4%. ההסכם כולל תוספת ריבית בשיעור של עד 4% במקרים המפורטים בהסכם[109].	--	ניתן יהיה להעמיד את האשראי לפירעון מיידי אם האחים חג'ג' יחדלו מלהימנות על בעלי השליטה בחברה (החזקה של לפחות 51% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, בדילול מלא).	ליום 31 בדצמבר 2020, החברה עומדת בכלל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרת הסכם ההלוואה[110]	לפרטים נוספים, לרבות התחייבויות נוספות שנלקחו על ידי חג'ג' בבלי והעילות לפירעון מיידי שנקבעו בהסכם, ראה דיווח מיידי מיום 18 באוגוסט 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-090564.

[106] פרעון מוקדם במהלך 12 החודשים הראשונים של תקופת ההלוואה יצור חבות של עמלת פרעון מוקדם בגובה המשלים את סכום תשלום הריבית לבנק לתשלום בגין תקופה של 12 חודשים.

[107] הנוגעים לאי עמידת חג'ג' ייעוץ וניהול בהתחייבויותה על פי ההסכם, לרבות בשמירה על יחס הלוואה לשווי קרקע, מסירת מידע לבנק ובמקרים אשר מהווים עילה לפרעון מיידי.

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2020 באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
קבוצת חג'ג' הזוהר 5 בע"מ (פרויקט תמ"א-פרויקט הזוהר)	תאגיד בנקאי	5 במרץ 2020	מסגרת אשראי בסך של כ-16.5 מיליון ש"ח, מסגרת ערבויות ביצוע במתכונת חוק המכר בסך של כ-65 מיליון ש"ח, מסגרת ערבויות חוק מכר בסך של כ-49 מיליון ש"ח ומסגרת ערבות אוטונומית בסך של כ-3 מיליון ש"ח, כאשר בכל מקרה לא יעלה סך האובליגו הכולל על 117 מיליון ש"ח	ערבויות ביצוע במתכונת חוק מכר בסך של כ-65 מיליון ש"ח ; ערבות אוטונומית בסך של כ-2.3 מיליון ש"ח ; ערבויות חוק מכר בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח.	קרן ההלוואה תועמד לפרעון ברבעון העוקב להעמדתה ותחודש עפ"י הצורך כאשר המועד האחרון לפירעונה יהיה יום 31 בדצמבר 2021. תשלום הריבית הינו רבעוני. הערבויות יוותרו בתוקף עד למועד גמר הבנייה, מסירת החזקה ורישום הערות אזהרה לטובת הרוכשים כנדרש עפ"י דין.	31 בדצמבר 2021	להבטחת האשראי יינתנו הבטוחות הבאות: (א) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ושעבוד שוטף, על כל זכויות חברת הפרויקט במקרקעי הפרויקט ובפרויקט, לרבות חשבונות הפרויקט, וכל זכויותיה לקבלת כספים מרוכשים ו/או שוכרים בפרויקט. (ב) משכנתאות מדרגה ראשונה על זכויות בעלי הדירות הקיימים. (ג) ערבות החברה וחברת התחדשות עירונית.	פריים + 1.3% בגין האשראי שיועמד, ועמלה בשיעור 0.8%-0.9% לשנה בגין מסגרת הערבויות שתועמדנה.	-	ניתן יהיה להעמיד לפרעון מיידי אם תבוצע העברת מניות בקבוצת חג'ג' הזוהר 5 בע"מ	חברת הפרויקט התחייבה כלפי הבנק המלווה כדלקמן: א. כי הפרויקט יושלם לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2021; ב. להשקיע הון עצמי בסך של כ-8.3 מיליון ש"ח במימון עלויות בניית הפרויקט. ג. העמדת הלוואות על ידי הבנק ו/או שחרור כספי תקבולים לבניית הפרויקט ייעשו רק לאחר מכירה מצטברת של יחידות דיור בפרויקט בשווי שלא יפחת מסך של 10 מיליון ש"ח, לפני מע"מ וזאת עד ליום 30 ביוני 2020. נכון למועד זה פועלים הצדדים להארכת מועדי ההסכם, מתוך הבנה שהפרויקט יסתיים רק בשנת 2023.	ההסכם נוקב במספר עילות לפירעון מיידי וביניהן אם חברת הפרויקט לא תעמוד בלוחות הזמנים שנקבעו לבנית הפרויקט והשלמתו, סטייה של למעלה מ-15% מתחזית המכירות כפי שנקבעה בדוח האפס של הפרויקט וחריגה מתנאי היתר הבניה שלא תוקנה בתוך 30 יום מיום שחברת הפרויקט נדרשה לכך.

יצוין כי מלבד האשראי המהותי שתואר לעיל, חברות הקבוצה הינן צד להסכמי אשראי נוספים (שחלקם תואר במסגרת דו"ח זה), הכוללים התחייבויות של חברות הקבוצה לעמידה באמות מידה פיננסיות שונות. נכון למועד פרסום הדו"ח, עומדות חברות הקבוצה בכלל תנאי ההסכמים האמורים לרבות בכלל אמות המידה הפיננסיות השונות שנקבעו.

כן יובהר כי בנוסף לאשראים שתוארו עליל, לחברה מסגרת אשראי מהותי (שטרם נוצלה) שהועמדה לה על ידי הבנק המלווה את פרויקט סומייל, אולם כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.1 לעיל, נכון למועד זה לא התקיימו התנאים שבהתקיימותם הותנתה העמדת האשראי בפועל מכוח המסגרת והצדדים דנים בימים אלה בתיקון ההסכם, כמו גם ביתר תנאי שינוי המתווה בפרויקט, מארגון קבוצות ליזמי.

---

108 כאשר מתוך הסך האמור סך של 131 מיליון ש"ח הינו רכיב הלוואת הרכישה (כהגדרתה לעיל), סך של כ-22 מיליון ש"ח הינו רכיב הלוואת גישור שהועמדה לטובת תשלומי מע"מ בגין רכישת הקרקע (אשר נפרעה זה מכבר) וסך של כ-7 מיליון ש"ח הינו רכיב העמדת ערבויות לטובת דיור, כהגדרתה בסעיף 6.8.2.1 לעיל.

109 הנוגעים לאי עמידת חג'ג' בבלי בהתחייבויותיה על פי ההסכם ובחלק מהמקרים אשר מהווים עילה לפירעון מיידי.

110 אמות המידה שנקבעו הינן: (א) יחס הלוואת הרכישה לשווי קרקע (LTV) לא יעלה על שיעור של 63.59%. (ב) ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח. (ג) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 275 מיליון ש"ח. (ד) יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 25%

6.20.7 **פירוט אודות אשראי בריבית משתנה (באלפי ש"ח)**

שם החברה	סך הלוואות בריבית משתנה במועד הדוח (באלפי ש"ח)	מנגנון הריבית	הריבית/טווח הריבית בשנת 2020	הריבית/טווח הריבית בשנת 2019	שיעור הריבית במועד פרסום הדוח
החברה (טרקלין)	24,449	פריים+ 1.5%	3.25%-3.1%	3.25%	3.1%
רג'נסי (פרויקט בת ים)	27,199	פריים+ 2%	3.6%-3.1%	3.25%	3.6%
הד מאסטר (פרויקט שד"ל)	40,200	פריים+ 2.5%	4.25%-4.1%	4.25%	4.1%
ייעוץ וניהול פרויקטים (איינשטיין 36א')	113,126	פריים+2.4%	4%	ל.ר	4%
בבלי 3	132,732	פריים+2.4%	4%	ל.ר	4%

6.21 מיסוי

לפירוט ראה ביאור 28 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, 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 בנין 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 <u>מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים</u>

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 ואיינשטיין 36א' קיימות התקשרויות בהסכמים עם חברה המתמחה בייעוץ בנושאים הקשורים לאיכות הסביבה, אשר הכינה בעבור החברה (במאוחד) חוו"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 אויר 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 הנוגעים לשינוי המתווה בפרויקט סומייל ובפרויקט סלמה - לפרטים ראה סעיף 6.7.2.3.1.1 ו-6.7.2.3.1.4 לעיל, בהתאמה.

ב. ההסכמים למכירת זכויות החברה בפרויקט איינשטיין 36א' ובפרויקט בת ים - לפרטים ראה סעיף 6.7.2.3.1.5 ו-6.7.6.2 לעיל, בהתאמה.

ג. הסכם רכישת מקרקעי פרויקט בבלי 3 וההתקשרות בזיכרון דברים עם "דיור"- לפרטים ראה סעיף 6.8.2.1 לעיל.

ד. הסכם בעלי מניות ביחס לפרויקט יפו של החברה – לפרטים ראה סעיף 6.7.6.1 לעיל.

ה. הסכם בעלי מניות ביחס להחזקה בהד מאסטר – לפרטים ראה סעיף 6.9 לעיל.

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

ז. ההסכמים לרכישת זכויות בשכונת בבלי וכן במתחם סומייל (אגב הכנסת תאגיד מקבוצת י.ד. מור השקעות כשותף לפרויקט) – לפרטים ראה סעיף 6.25 להלן.

6.24 הליכים משפטיים

לפירוט ראה ביאורים 20ג' לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, המצורפים לדוח זה.

6.25 התקשרויות מהותיות לאחר מועד הדו"ח

6.25.1 זכיה בהליך התמחרות לרכישת מקרקעי פרויקט סומייל 121

ביום 10 בדצמבר 2020, זכתה חברת הבת של החברה - קבוצת חג'ג' סומייל 122 בע"מ (להלן: "**חברת הבת**") במכרז (שהתבצע במסגרת הליך פירוק שיתוף) לרכישת מלוא הזכויות במגרש 121[111] במתחם המצוי בקרן הרחובות ז'בוטינסקי ואבן גבירול בתל אביב, בסמוך לפרויקט סומייל של החברה (להלן: "**המגרש**"), וזאת בתמורה לסך כולל של כ-173 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (יצוין כי לאור העובדה שחברת הבת מחזיקה כבר כיום זכויות במגרש (לפרטים ראה סעיף 6.8.3.2.4 לעיל), הסכום אותו תידרש חברת הבת לשלם בפועל הינו בסך של כ-163 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

למיטב ידיעת החברה, בהתאם לתב"ע שבתוקף, ניתן לבנות במגרש בניין מגורים בן 8 קומות שיכלול כ-38 יחידות דיור למגורים ובנוסף 3,178 מ"ר למסחר. יצוין כי על פי תוכנית המתאר התקפה של תל אביב תא/5000, הרח"ק המירבי באזור הינו רח"ק 5, כך שלפי תוכנית זו, סה"כ המ"ר ברוטו עילי במגרש הינו עד לכ-15,650 מ"ר (תוספת של כ-8,010 מ"ר ברוטו עילי).

על המגרש מצויים מבנים בהם מצויים מחזיקים (פולשים) מזה שנים רבות ועל מנת לקדם את הפרויקט, יידרש להגיע להסכמות אודות פינויים מהמתחם. האחריות על פינוי המחזיקים הינה על מוכרי הזכויות, ואולם לא ניתנה כל התחייבות ביחס למועד פינויים.

הזכויות הנרכשות תירכשנה על ידי חברת הבת במצבן כפי שהוא. התמורה, בתוספת מע"מ והצמדה למדד המחירים לצרכן, תשולם למוכרים בשלושה תשלומים - 10% מהתמורה ישולמו במעמד חתימת ההסכם שצפוי להיחתם לאחר אישורו על ידי בית המשפט, 20% מהתמורה ישולמו בתוך 45 יום מיום אישור ההסכם על ידי בית המשפט ויתרת התמורה תשולם כנגד מסירת החזקה בנכס, תוך 120 ימים מיום אישור בית המשפט.

הסכם המכר כולל הוראות הנוגעות להפרת ההסכם על ידי מי מהצדדים, כאשר בעניין זה נקבע כי היה וחברת הבת תפר את הסכם המכר הפרה יסודית, היא תשלם לכונס הנכסים שמונה לקרקע פיצוי מוסכם בשיעור של 10% מסך התמורה המגיעה לו מחברת הבת, וזאת בנוסף לתרופות המוקנות לו על פי כל דין ועל פי חוזה המכר. בנוסף, פיגור בכל אחד מתשלומי התמורה, בהתאם לאמור בהסכם המכר שייחתם עם הכונס, יישא ריבית בשיעור של 2% לחודש על הסכום שבפיגור. פיגור בתשלום של יותר מ-7 ימים יהווה הפרה יסודית של הסכם המכר. חלוקת המיסים על פי הסכם המכר הינה כמקובל בהסכמים מסוג זה, כאשר חברת הבת תישא גם בהיטלי השבחה בגין תוכניות חדשות שיקבלו תוקף לאחר הגשת ההצעה במכרז וכן תוכניות שניתן לדחות את תשלום ההיטל בגינן (לרבות מכוח תא/5000).

---

[111] מגרש 121 (מגרש תכנוני על פי תב"ע 2988ב'), בשטח כולל של כ-3,100 מ"ר. גוש: 6213, חלקות 13, 14, 22, 23, 24, 104, 106, 408, 433, 616, 634, 778, 779, 813, 831, 832, 1210, 1219, 1222, 1231, 1240, וגוש: 6214, חלקות: 192, 536, 540, 541, 642.

צירוף קבוצת מור להשקעה בפרויקט סומייל 121

ביום 26 בינואר 2021 התקשרה החברה, באמצעות חברות בנות - חברת הבת סומייל 122 (כהגדרתה לעיל) וקבוצת חג'ג' סומייל 121 בע"מ (להלן: "**חג'ג' סומייל 121**"), בהסכם עם מור קופות גמל בע"מ (להלן: "**מור**"), שלמיטב ידיעת החברה נמצאת בשליטת י.ד. מור השקעות בע"מ (שהינה בעלת ענין בחברה), מכוחו תיכנס מור כשותפה של החברה בפרויקט סומייל 121.

בהתאם להסכם, הצדדים יקימו שותפות מוגבלת (להלן: "**השותפות**"), כאשר חג'ג' סומייל 121 תהא השותף הכללי בשותפות ותחזיק ב-0.1% מהשותפות, חג'ג' סומייל 122 תהא שותף מוגבל בשותפות ותחזיק ב-79.9% מהשותפות, ואילו מור תהא שותף מוגבל בשותפות ותחזיק ב-20% מהשותפות. יובהר כי חלקה של מור לא ידולל ויוותר 20% מהזכויות בשותפות גם אם תבוצענה השקעות נוספות בהון השותפות.

השותפות תרכוש את מקרקעי מגרש סומייל 121, פרט לזכויות במגרש אשר נמצאות כבר בבעלות חג'ג' סומייל 122, וזאת בתמורה לסך של כ-163 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, שצוין לעיל.

ניהול השותפות והפרויקט יעשה על ידי חג'ג' סומייל 121 בלבד, בכובעה כשותף כללי, למעט ביחס לנושאים אשר יידרשו גם את הסכמת מור וחג'ג' סומייל 122 ואשר נוגעים, בין היתר, לשינוי תקנות השותפות; כניסה לפרויקט שאינו הפרויקט; שינוי בשיעורים שסוכמו במתווה/תמהיל השטחים/היקף הפרויקט שסוכמו בין הצדדים; ביצוע הפרויקט לפי אומדן תקציבי הגבוה ביותר מ-20% מתקציב הפרויקט על פי התוכנית העסקית וזאת בכפוף לחריגים שנקבעו לעניין זה; עסקאות של השותפות עם חג'ג' סומייל 121 ו/או עם החברה (במאוחד) ו/או בעלי השליטה בחברה, למעט כמפורט בהסכם; שינוי בזכויות הצדדים; התקשרות בהסכמי מימון /קבלן שאינם מקיימים את התנאים עליהם סוכמו; מכירת חלקו של שותף בשותפות שלא בהתאם למגבלות המפורטות בהסכם; ופירוק השותפות.

מור תעמיד לטובת השותפות הלוואות בעלים בסך כולל של 36.6 מיליון ש"ח, כאשר למעט בנסיבות שהוסכמו, אי העמדת הון עצמי כאמור על ידי מור תביא לאיבוד זכויותיה בפרויקט ותחייב אותה בפיצוי מוסכם לחג'ג' סומייל 122. יתרת המימון שיידרש לפרויקט יכול להיעשות באמצעות מימון חיצוני וככל ויידרש, חג'ג' סומייל 122 תעמיד לטובת השותפות הלוואות בעלים בסך יתרת ההון העצמי שיידרש.

עם קיומו של תזרים חיובי ו/או רווחים ראויים לחלוקה, ובכפוף להוראות הדין הרלבנטי ובכפוף לצרכים התזרימיים הנדרשים לפעילותה השוטפת של השותפות ולמימוש התכנית העסקית, תפעל השותפות להחזר הלוואות בעלים ולחלוקת רווחים בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם.

ההסכם כולל מגבלות הנוגעות להעברת זכויות כל אחד מהצדדים בשותפות, אשר תיעשה רק בהסכמת הצד האחר למעט בנסיבות והמקרים שהוגדרו בהסכם, כאשר בכלל זה הותרו לביצוע עסקאות כדלקמן:

א. חג'ג' סומייל 122 תהיה זכאית להעביר במצטבר עד 25% מזכויותיה בשותפות לשותף מוגבל אחר ו/או להכניס שותפ/ים מוגבלים נוספים לשותפות על חשבון שיעור החזקותיה בשותפות (עד לשיעור מצטבר של 25% כאמור), בכפוף להסכמתה של מור (אשר לא תסרב לכך אלא מטעמים סבירים) ביחס לזהות השותף החדש, ובלבד שלפחות 50.01% מהזכויות בשותפות ייוותרו בידי חג'ג' סומייל 122.

ב. לא תחול כל מגבלה על הקצאת מניות ו/או מכירת מניות של חג'ג' סומייל 122 ובלבד שלא יחול שינוי שליטה בחג'ג' סומייל 122 בעקבות פעולה זו.

יובהר כי קבוצת חג'ג' תהא רשאית לבצע העברת/הקצאת מניות כאמור בס"ק (א) ו-(ב) לעיל, ובלבד שהחברה לא תחדל מלהחזיק אפקטיבית ובשרשור למעלה מ-50% מכל אחד מאמצעי השליטה בשותפות.

עוד כולל ההסכם סעיפים נוספים סטנדרטיים המקובלים בהסכמי שותפים, ובהם, דילול, סודיות, שיפוי, סעדים בגין הפרות וכו'.

יודגש כי כניסתו לתוקף של ההסכם מותנית בקבלת אישור בית משפט השלום בבת-ים לרכישת מקרקעי הפרויקט על ידי השותפות מאת כונס הכנסים שמונה עליהם בתוך 180 ימים ממועד חתימת ההסכם.

6.25.2 זכייה במכרז לרכישת מגרשים 5א' ו-5ב' במתחם בבלי

ביום 14 בפברואר 2021, זכתה קבוצת חג'ג' בבלי 4 בע"מ, חברת הבת של החברה (להלן: "**חברת הבת**") במכר לרכישת זכויות העירייה במושעא (75.95%) במגרשים 5א ו-5ב (שטח המגרשים הכולל 6,662 מ"ר) (להלן ביחד: "**המגרש**") במתחם בבלי בתל-אביב, אשר מהווים חלק ממתחם מגורים לפי תוכנית 1770 א' בשכונת בבלי, בתמורה לסך כולל של כ-188 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

בהתאם לתב"ע הנוכחית, ניתן לבנות במגרש בניין מגורים בן 37 קומות מעל קומת כניסה שיכלול 114 יחידות דיור, מתוכן חברת הבת תרכוש מהעירייה זכויות לכ-75 יחידות דיור במגרש, ובנוסף תעמוד בפניה האפשרות לרכישת 11 יחידות דיור נוספות אשר הינן בבעלות העירייה וזאת בתמורה אשר תיקבע על ידי שמאי מקרקעין מרשימת שמאי העירייה. החברה מעריכה כי ניתן יהיה להגדיל את הזכויות במגרש, בהתאם לתוכנית המתאר התקפה של תל אביב תא/5000, ואולם אין כל וודאות לגבי היקף הזכויות אשר יהיה ניתן להוסיף למגרש.

חברת הבת תידרש להגיע להסכמות עם יתרת הבעלים במגרש לגבי קידום הקמת הפרויקט ולחילופין לפנות להליך פירוק שיתוף ולרכישת יתר הזכויות במגרש מיתר בעליהם.

הסכם המכר צפוי להיחתם בתוך 45 יום ממועד קבלת אישור מועצת העיר להתקשרות (שטרם התקבל), ועקרונותיו צפויים להיות כדלקמן:

א. הזכויות נרכשות במצבן כפיו שהוא, כשהן חופשיות מכל עיקול, שעבוד, משכנתא וזכות צד ג' אחרת כלשהי, כאשר לעניין זה יצוין כי בשטח המגרש ישנם כיום מחזיקים, אשר האחריות לפינויים חלה על צדדי ג' מכח הסכם בין העירייה לאותם צדדי ג', וחברת הבת תוכל להיכנס בנעלי העירייה בכל הנוגע לפינוי המגרש.
ב. התקשרות העירייה בהסכם המכר טעונה אישור מועצת עיריית תל אביב.
ג. התמורה, בתוספת מע"מ, תשולם למוכרים בשני תשלומים, כאשר 50% מתמורת הממכר תשולם במעמד חתימת הסכם המכר, ויתרתו (בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן) בתוך 90 יום ממועד החתימה על הסכם המכר.
ד. העירייה תמסור את החזקה המשפטית במגרש לחברת הבת, בתוך 30 יום מיום הוצאת היתר בניה במגרש.
ה. היטל השבחה בגין תכנית המתאר תא/5000 ישולם על ידי חברת הבת, לגביו קיימת בדין דחיה עד לאישורה של תכנית מפורטת מכוחה.
ו. אם חברת הבת תבקש למכור את כל זכויותיה לצד ג' טרם קבלת היתר בניה, היא תדרש לשלם דמי הסכמה לעירייה בסך 6% מסכום התמורה (כולל מע"מ), שתקבל חברת הבת מן הנעבר.
ז. הסכם המכר כולל הוראות הנוגעות להפרת ההסכם על ידי מי מהצדדים. בנוסף, פיגור בכל אחד מתשלומי התמורה, יישא ריבית בשיעור שנתי של 15% על הסכום שבפיגור, וזאת בנוסף לתוספת הפרשי הצמדה למדד. פיגור בתשלום של יותר מ-7 ימים יהווה הפרה יסודית של הסכם המכר.
ח. כן כוללים ההסכמים הוראות סטנדרטיות המסדירות את הליך ביצוע המכירה ואת הנדרש לטובת העמדת מימון לקונה שייעודו רכישת הממכר; רישום הערת אזהרה על הקרקע לטובת חברת הבת עד העברת הבעלות על שמה, וכיו"ב.

6.26 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 חג'ג', מבעלי השליטה בחברה המכהן כדירקטור בחברה ומר עידו חג'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.

6.27 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה מתכוונת להמשיך לפתח פרויקטים קיימים ולהמשיך באיתור הזדמנויות עסקיות חדשות.

6.28 גורמי סיכון

6.28.1 **להלן פרטים אודות גורמי הסיכון העיקריים של החברה (במאוחד):**

גורמי סיכון מקרו כלכליים

א. השפעת התפרצות נגיף הקורונה

בהמשך לאמור בסעיף 6.6 לעיל, נכון למועד זה וכל עוד לא יוטלו סגרים מחודשים ומגבלות אחרות על המגזר העסקי, החברה פועלת במתכונת של שגרה מלאה ולמשבר אין השפעה מהותית על החברה. בנוסף, גם ככל ותחול הרעה בהתמודדות עם הנגיף באופן שיוטלו סגרים ומגבלות שונות על המגזר העסקי, לחברה מספר כלים העומדים ברשות החברה ויסייעו לה עם ההשפעה אפשרית של המשבר:

1. יתרת מזומנים גבוהה – נכון ליום 31 בדצמבר 2020 יתרת המזומנים הסתכמה לסך של כ-104 מיליון ש"ח.
2. יחסים פיננסיים חזקים המבטאים איתנות של החברה.
3. שיעור מינוף נמוך ביחס לענף.
4. מלאי נכסים ללא מינוף הניתנים למימוש ו/או להגדלת המימון, לרבות שטחי המסחר באיינשטיין 33א' ופרויקט שד"ל.
5. מכירת מלוא זכויות החברה בפרויקט איינשטיין 36א'.
6. מכירת זכויות המגורים וכ-216 חניות בפרויקט בת ים.

ב. חשיפה לסיכונים מקרו-כלכליים בישראל
היות והחברה פועלת בתחום הנדל"ן בישראל, פעילותה חשופה להשפעות שונות שבהן קצב גידול האוכלוסייה (לרבות עלייה), הצמיחה במשק, שיעורי האבטלה, המצב הביטחוני בישראל ומדיניות הממשלה. מדיניות הממשלה באה לידי ביטוי במספר תחומים כגון: זמינות משכנתאות 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 ובהתייקרות עלות עבודות הבנייה. כמו כן, פעילות החברה (במאוחד) צפויה לכלול החזקת ו/או הפעלת בתי מלון (במרינה הרצליה ובפרויקט שד"ל) ופעילות בתחום זה חשופה להיקף לינות ישראלים ותיירים בישראל התלויה בין היתר במצב הכלכלי והביטחוני בישראל, חלופות תיירותיות לישראל, הטבות הניתנות לתחום זה בישראל, כח אדם זמין לתחום זה בישראל ועוד.

ג. סיכוני ריבית
לשינויים בשיעורי הריבית עשויה להיות השפעה על התוצאות העסקיות של החברה, שכן לצורך פעילותה נוטלת החברה לעיתים, בין אם לצורך פרויקט ספציפי ובין אם לצורך מימון פעילותה השוטפת, מימון חיצוני בריבית שאינה קבועה ועליית שיעורי הריבית תגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ביכולתה לפתח את עסקיה. בנוסף, עליה בשיעורי הריבית מעלה את שיעורי התשואה המבוקשת על ידי משקיעים ובכך מורידה את שווי נכסי הנדל"ן. כמו כן, עלייה בשיעור הריבית תגרום לגידול בהוצאות המימון של לקוחותיה הקיימים והפוטנציאליים של החברה, באופן שעלול להקטין את כדאיות רכישת נכסי החברה על ידם ולהקטנת הביקושים לנכסי החברה, באופן שבסופו של הליך עשוי להוביל לירידת מחירי הדירות בפרויקטים של החברה.

ד. שינוי במדד המחירים לצרכן
לחברה קיימות אגרות חוב הצמודות למדד המחירים לצרכן, לפיכך החברה חשופה לעליה במדד המחירים לצרכן, אשר עשויה להשפיע לרעה על הוצאות המימון ועל תזרימי המזומנים של החברה.

גורמי סיכון ענפיים

ה. מגבלות מימון
תחום הנדל"ן היזמי למגורים הינו ענף עתיר הון ובהתאם לכך נדרש מימון חיצוני בהיקפים גדולים לצורך הקמת פרויקטים. קיטון או הגבלה של היקפי האשראים הניתנים על ידי הבנקים ו/או החמרה בהיקף ההון העצמי הנדרש מהיזם ו/או הביטחונות שדורשים הבנקים הן כתוצאה ממצב המשק והן כתוצאה מצעדים ממשלתיים לצורך הגבלת עליית מחירי הנדל"ן, עשוים להשפיע על יכולת הקבוצה לקבל מימון ובכך לפגוע בהמשך התפתחותה ותוצאותיה. בנוסף, החמרות רגולטוריות ואחרות של בנק ישראל על הבנקים בישראל לעניין העמדת מימון לרוכשי יחידות המוגדרים כמשקיעים עלולות לעכב הליכי מכירה של זכויות בפרויקטים אותם יוזמת החברה וכפועל יוצא מכך לפגוע בקידומם.

ו. 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 (עתידית) וכן הגדלת חיובי המס על רוכשי היחידות (וביחוד מס החל על רוכשי דירות המוגדרים כמשקיעים) ו/או הטלת מגבלות שונות על העמדת מימון בנקאי ליזמים ו/או לרוכשי דירות המוגדרים כמשקיעים פוגעים בהיקף הלקוחות הפוטנציאלי של החברה באופן שעלול להאט את קצב המכירות של החברה ובהתאם לפגוע בתוצאותיה הכספיות.

ז. 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 (במאוחד) כתוצאה מארגון קבוצות רכישה (שכן קבלתם מותנית, במרבית המקרים ובאופן מעשי, בהעמדת ליווי בנקאי לחברי הקבוצה), לעכב הליכי

מכירה של זכויות אותן רכשה החברה (במאוחד) 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, מרינה הרצליה ובבלי. בנוסף, הרעה בסביבה הכלכלית כאמור עלולה להקשות על החברה לבצע פעילויות חדשות בתחום הנדל"ן. כמו כן, במקרים בהם נמנית החברה (במאוחד) 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 (במאוחד), לרבות פגיעה מהותית.

ח. <u>סיכוני יזמות</u>
הפעילות היזמית בה מעורבות חברות הקבוצה כרוכה, מטבע הדברים, בסיכונים רבים שהעיקריים שבהם נובעים מכך שהפרויקטים אותם יוזמות חברות הקבוצה לא יוקמו בסופו של דבר ו/או לא יושלמו במועד שתוכנן ו/או ששיווקם לא יעלה יפה ו/או שעלויות הקמתם לא תעלנה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של הקבוצה ו/או שהתמורה שתתקבל ממכירתם או השכרתם לא תעלה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של הקבוצה. אי הקמתו של כל נכס או דחיה במועד השלמתו (אשר יביאו בין השאר להארכת מועד קבלת 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, סומייל 121, בבלי 5 ויפו) אשר עלולה להביא לעיכובים גדולים בפרויקטים ולייקור עלותם וכיו"ב. כמו כן, שיווק הנכס עלול להיתקל בקשיים או להיכשל בשל גורמים שונים שבהם שינוי בתנאי השוק המקומיים, שינוי בתנאי המימון המקומיים הניתנים לרכישת נכסי נדל"ן, תחרות מצד יזמים אחרים ו/או פרויקטים אחרים באזור, החמרות ברגולציה החלה על התחום לרבות השתת מיסים חדשים ושינויים כלליים במגמות ובביקושים לנדל"ן. בנוסף, במסגרת גורם הסיכון היזמי קיימת חשיפה לעליה במחירי התשומות שלא ניתן יהיה לגלמה במחירי המכירה.
יצוין כי האמור לעיל חל, בשינויים המחויבים, גם ביחס לתחום ארגון קבוצות הרכישה, שכן סטייה מהותית מעלויות ההקמה החזויות של פרויקט, כמו גם דחיית מועד השלמת הפרויקט, מהסיבות שתוארו לעיל, עלולים לפגוע במוניטין הקבוצה כמארגנת קבוצות רכישה [עם זאת יובהר כי החברה בדרך כלל אינה מתחייבת כלפי לקוחות קבוצת הרכישה למחיר יחידה סופי]. 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.
בנושא היתרי הבניה, יוסף כי קבלתם אורכת זמן רב ואין כל ודאות כי הם אכן יתקבלו במועדים אותם צפו חברות הקבוצה או אם בכלל יתקבלו. אישורים והיתרים כאמור אף עלולים להיות מותנים בעמידה בדרישות ותנאים מוקדמים, שעלות העמידה בהם עשויה להיות מהותית מאוד לקבוצה. לפיכך, יכול ומועדי ההיתרים והתחלות הבניה שניתנו על ידי החברה בדוח זה, יידחו, לרבות לפרק זמן מהותי באופן שעלול אף להביא להפרת הסכמי המימון להם חברות הקבוצה הינן צד. בנוסף, בפרויקטים דוג' סומייל, סומייל 121, מרינה הרצליה, בבלי 3, בבלי 5 ויפו (חלקה 3) החברה (במאוחד) פועלת להגדלה משמעותית של היקף הזכויות בהתייחס לתב"עות הנוכחיות. רווחי החברה (במאוחד) יקטנו באופן מהותי מאוד ככל שלא תתקבל תוספת זכויות אלו.

ט. <u>מדיניות ממשלתית</u>
הממשלה מבצעת מהלכים רבים בתחום הדיור למגורים שנועדו לצמצם את עלויות הרכישה של דירות למגורים, בעיקר לזוגות צעירים. מהלכים אלה עלולים להביא לירידות משמעותיות במחירי הדירות למגורים בתל-אביב ובמרכז הארץ, אזורים בהם פועלת החברה וכפועל יוצא מכך לגרום לירידת מחירים של הדירות/הקרקעות שנרכשו על ידי החברה (במאוחד) בפרויקטים השונים וטרם נמכרו על ידה וכן לפגוע ביכולת החברה לארגן קבוצות רכישה לפרויקטים אותם היא יוזמת או פועלת ליזום וכפועל יוצא מכך לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה.
בנוסף, מדיניות הממשלה בנושאי הבנייה, עובדים זרים, שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל וקצב אישורי הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, משפיעה רבות על החברה, בעיקר בכל הנוגע לעמידה בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים.
כמו כן, על פי רוב, בחודשים שטרם הבחירות ולאחריהן, חל צמצום משמעותי בפעילות משרדי הממשלה השונים, באופן המעכב את קידום מדיניות הממשלה. יתר על כן, ככל שיוחלף השלטון בעקבות תוצאות הבחירות, עלולים

לחול שינויים משמעותיים במדיניות הממשלתית. בנוסף, טרם אושר תקציב הממשלה לשנת 2021, דבר נוסף המעכב את קידום מדיניות הממשלה.
אלה עשויים להשפיע על האפשרות לקידום פרויקטים ו/או כדאיות הקמתם.

י. <u>זמינות ומחירי חומרי גלם</u>
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.
בנוסף, מחירי חומרי גלם כגון בטון ופלדה, חשופים לתנודות קיצוניות, העלולות להשפיע על עלייה בעלויות הבניה (שכן עליה זאת תעלה את מדד תשומות בניה) ובהתאם על רווחיות הפרויקטים.

יא. <u>שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים - היטלי פיתוח</u>
חקיקת חוקי עזר עירוניים לגבי היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכד', עלולה להביא לעלייה בתעריפי היטלי הפיתוח ולירידה ברווחיות הפרויקטים.

יב. <u>גילוי עתיקות במקרקעי הקבוצה</u>
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.

יג. <u>פגמים באיכות הבנייה והפרות מצד הקבלנים המבצעים</u>
זמינות ואיכות בניית היחידות שהחברה משווקת תלויה בטיב הבנייה המסופק על-ידי קבלני הביצוע שלה ובאמצעי הפיקוח שהחברה מפעילה עליהם ובאיתנותם הפיננסית. החברה עלולה להיות חשופה לתביעות דיירים בגין מועדי המסירה וכן בגין טיב הבנייה לאורך מספר שנים ממועד תום הבנייה בהתאם להוראות החוק, כאשר "גלגול" התביעות לקבלן המבצע אינו תמיד אפשרי. כמו כן הקבלן המבצע עלול לבצע הפרות אחרות של התחייבויותיו לפי הסכם או של הוראות דין שבצדן נזקים לחברה או לדיירים. בנוסף, אי עמידת הקבלנים בלוחות הזמנים עליהם התחייבו הן משום מחסור בזמינות כוח אדם או אי עמידה באיכות הבניה כפי שהתחייבו קבלני הביצוע למול החברה וכן חדלות פירעון או הליכים דומים ביחס לקבלנים חושפת את החברה אל מול רוכשי היחידות.

יד. <u>סיכוני רגולציה</u>
הפעולות, ההנחיות ושינויי החקיקה השונים שבוצעו בשנים האחרונות, בפרט בכל הנוגע לסוגיות מיסוי מקרקעין וסוגיות מימון בנקאי לצורכי השקעה בנדל"ן, עלולות להביא להורדת הביקושים בתחום הנדל"ן בישראל בכלל ולתחום קבוצות הרכישה והנדל"ן היזמי בפרט, באופן שיפגע בפעילות החברה והיקפיה. כמו כן, החברה החלה בפעילות בתחום המלונאות בפרויקט הרצליה ובפרויקט שד"ל. 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.

טו. <u>הפעילות המלונאית - מיתון כלכלי בשוק הישראלי והעולמי והמצב הבטחוני</u>
פעילותה המלונאית של החברה תלויה, בין היתר, במצב הכלכלי במשק הישראלי כמו גם העולמי. מצב של מיתון כלכלי בישראל כמו גם בעולם, פוגע קשות בענף המלונאות והנופש, המהווה חלק מתרבות הפנאי ולכן בדרך כלל הוא הראשון להיפגע במקרה של צמצום כלכלי. משבר כלכלי משפיע על חברות וארגונים (השוק המוסדי) ומביא לצמצום תקציבי הרווחה המתועלים לתיירות. בנוסף, משבר כלכלי מצמצם נסיעות עסקים בתפקיד לישראל של לקוחות או ספקים המגיעים מחו"ל ומתארחים בישראל.
בנוסף, ענף התיירות מושפע מהמצב הביטחוני והמצב הגיאופוליטי במדינה. עיקר ההשפעה היא על תיירות נכנסת, ובעיקר על פלח התיירות והנופש אולם גם על תיירות הפנים.

טז. <u>פעילות ההסעדה והאירוח - המצב הכלכלי, רישוי עסקים והתחרות</u>
הביקוש למוצרי מזון ומשקאות מושפע מהמצב הכלכלי במשק הישראלי, באופן שצמיחה כלכלית עשויה להביא לגידול בביקוש למוצרי צריכה, ואילו האטה כלכלית עלולה לגרום לירידה בביקוש למוצרים אלה. להאטה כלכלית ישנה השפעה שלילית על שיעורי רווחיות, ובנוסף השפעה על הרגלי הצריכה של מוצרי מזון וצריכה ע"י הלקוחות השונים באופן בו הלקוחות עלולים להקטין את סך הצריכה ו/או לבחון אלטרנטיבות אחרות. בנוסף, גם להתפרצויות שונות של מחלות ונגיפים בארץ (דוג' נגיף הקורונה) וחשש מצד הלקוחות מפני הגעה למקומות ציבורים עלולה לגרום לירידה בביקוש למוצרים אלה.

כמו כן, כישלון בהשגת רישיונות עסק, עלול להביא לסגירה או לנקיטת פעולות לתיקונים נדרשים בעסקים הנכללים בתחום האירוח והמסעדנות, וכן להגשת כתבי אישום בנושא. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.12.1.2.3 לעיל.
בנוסף, ענף המסעדנות והאירוח מאופיין בתחרותיות גבוה מאוד. לחצים תחרותיים עלולים להוביל לשחיקת מחירים ולפגיעה בתוצאות העסקיות של החברה. עם זאת יודגש כי נכון למועד זה התוצאות העסקיות של ה"תחום האחר", כשכולל בתוכו את ענף האירוח וההסעדה, הינן זניחות לחברה.

<u>גורמי סיכון ייחודיים לחברה</u>

יז. <u>עמידה בהתניות פיננסיות ואחרות</u>
חברות הקבוצה הינן צד להסכמי מימון עם בנקים ותאגידים פיננסים שונים, מכוחם עליהן לעמוד בהתניות פיננסיות ו/או התניות אחרות, שלא כולן הינן בשליטת החברה (כגון המצאת היתרי בניה ו/או רישום זכויות במועדים שנקבעו). אי עמידה בהתניות אלו עלולה להביא להעמדת המימון המהותי שנלקח על ידן לפירעון מיידי. הדברים רלוונטיים גם, בשינויים המחויבים, ביחס להתחייבויות החברה מכוח שטרי הנאמנות לאגרות החוב מהסדרות השונות אותן הנפיקה החברה.

יח. <u>תלות בבעלי השליטה</u>
בפעילותה מסתמכת החברה על הידע, הניסיון והמוניטין של האחים יצחק ועידו חג'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.

יט. <u>סיכוני רכש וחבויות</u>
חברות הקבוצה כבעלות נכסי נדל"ן מבטחות את נכסיה בפוליסות ביטוח עבודות קבלניות ורכוש. פוליסות הביטוח המוצאות על ידי החברה, כפופות להחרגות ומגבלות אחריות הן בסכום והן ביחס לאירועים המבוטחים ולפיכך אירועים לא צפויים או שילוב של מספר אירועים בו זמנית עלולים לגרום נזקים מעבר לכיסוי הביטוחי וכפועל יוצא להשית על החברה הוצאות משמעותיות ביחס לתיקון והשבת המצב לקדמותו וזאת מעבר לכיסויים הביטוחיים כאמור.

כ. <u>חשיפות הנוגעות לפעילות כמארגנת קבוצות רכישה</u>
בפעילותה בתחום ארגון קבוצות הרכישה, חשופה הקבוצה לאובדן דמי השיווק והפרסום שהוצאו על ידה וזאת במידה ולא יעלה בידי הקבוצה להשלים גיבושה של קבוצת הרכישה הרלוונטית ו/או לרכוש את הקרקע הרלוונטית. בנוסף, במקרים בהם החברה רוכשת קודם לכן את המקרקעין ולאחר מכן מוכרת את הזכויות לחברי הקבוצה, החברה חשופה לשינויים בענף הנדל"ן כך שיקשה עליה למכור את היחידות כאמור ובמקרים בהם עשויה החברה להיוותר בעלת מספר רב של יחידות, כאשר הדבר עלול להקשות על קבלת מימון בנקאי לקבוצת הרכישה ובכלל זה לחברה.
עוד יצוין כי הכנסות החברה בתחום קבוצות הרכישה כוללות מרכיב של דמי ייעוץ, שהינו נגזרת של עלויות ההקמה של הפרויקט. ככל שעלויות ההקמה בפועל יהיו גבוהות יותר, הרי שהכנסות החברה מדמי היעוץ יקטנו.

כא. <u>אי עמידת השותפים בהתחייבויותיהם</u>
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 או תתקשר יחד עם יתר חברי הקבוצה, עם הבנק הממן, על ידי חברי קבוצה שיחזיקו בשיעור עליו הוסכם ו/או יוסכם מהזכויות או חוסר שיתוף פעולה של חברי הקבוצה ו/או הנציגות, אשר עלולים להשפיע לרעה על לוחות הזמנים של קידום הפרויקטים, תחשוף את החברה (במאוחד) בפני סנקציות שונות, לרבות, הפסקת העמדת מימון לפרויקט והעמדתו למימוש בהתאם לבטוחות שיינתנו לו (עם זאת יודגש כי החוב לבנק הממן הינו חוב אישי ללא ערבות הדדית, כך שאחריות החברה במקרה זה היא רק ביחס למימון שהועמד לה כחברת קבוצה) וכן ייתכן והבנק לא ישחרר בנסיבות אלו את יתרת דמי הסיחור המגיעים לחברה ואשר אמורים להיות משולמים לה מכספי המימון הבנקאי. בנוסף, עלול הדבר לגרום לעיכוב בבניית הפרויקטים ובקבלת זכויות החברה במסגרתם.
כמו כן, במסגרת הסכמי המכר בהם התקשרו ומתקשרים חברי קבוצות הרכישה עם מוכר הקרקע, התחייבויות חברי קבוצות הרכישה כלפי המוכר הינן ביחד ולחוד ולפיכך אי עמידת חברי קבוצה בהתחייבויותיהם כלפי מוכר הקרקע תחשוף את החברה (ככל שהיא נמנית על חברי הקבוצה) ויתר חברי הקבוצה שלא נמנים על המפרים בפני הסנקציות הקבועות בהסכם המכר לעניין הפרתו.
לחשיפות נוספות הקיימות לחברה בפעילותה בתחום ארגון קבוצות הרכישה ראה סעיף 6.7.1.1 לעיל.

כב. <u>סיכוני סייבר</u>

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 ובתפעול 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 בפעילותה 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.

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

גורם הסיכון	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה בכללותה		
	מועטה	בינונית	גדולה
סיכוני מקרו			
התפרצות נגיף הקורונה			+
חשיפה לסיכונים מקרו כלכליים בישראל			+
סיכוני ריבית			+
ששינוי במדד המחירים לצרכן	+		
סיכונים ענפיים			
מגבלות מימון			+
שינויים במיסוי על נדל"ן		+	
הרעה בענף הנדל"ן בישראל			+
סיכוני יזמות			+
מדיניות ממשלתית		+	
זמינות ומחירי חומרי גלם	+		
שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים - היטלי פיתוח	+		
גילוי עתיקות במקרקעי הקבוצה	+		
פגמים באיכות הבניה והפרות מצד הקבלנים המבצעים		+	
סיכוני רגולציה		+	
הפעילות המלונאית – מיתון כלכלי בשוק הישראלי והעולמי והמצב הבטחוני	+		
פעילות ההסעדה והאירוח – המצב הכלכלי, רישוי עסקים והתחרות		+	
סיכונים מיוחדים לקבוצה			
עמידה בהתניות פיננסיות			+
תלות בבעלי השליטה			+
סיכוני רכש וחבויות	+		
חשיפות הנוגעות לפעילות כמארגנת קבוצות רכישה			+
אי עמידת השותפים בהתחייבויותיהם			+
סיכוני סייבר	+		

הערכת החברה בדבר גורמי הסיכון דלעיל ובכלל זה מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה, כוללת מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד דוח זה. למען הסר ספק, החברה עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים. כמו כן, השפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של החברה, לרבות שוני מהותי.

פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, 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 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח זה (להלן: "**דוח תיאור עסקי התאגיד**");

ב. **תחום הנדל"ן היזמי בישראל** - לפירוט הפרויקטים בתחום זה ראה סעיף 6.8 לדוח תיאור עסקי התאגיד;

ג. **תחום השקעה בהד מאסטר בע"מ** (להלן: "**הד מאסטר**") - לפרטים ראה סעיף 6.9 לדוח תיאור עסקי התאגיד;

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

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

ו. **אחר - הכולל הפעלת שטחי מסחר שבבעלות הקבוצה וכן פעילות תיווך** - לפרטים ראה סעיף 6.12 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

לפרטים אודות השפעת נגיף הקורונה על החברה ראה סעיפים 6.6 ו- 6.28.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד וכן ביאור 1ד' לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה לשנת 2020 המצורפים לדוח זה.

1.2. **נתונים כספיים**

בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים, הסיווג בין נכסים והתחייבויות המיוחסים לפרויקטים היזמיים וקבוצות הרכישה של החברה, בין זמן ארוך לזמן קצר, מוצגים בהתאם לתקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילויות הייזום והבניה וקבוצות הרכישה, העולה על שנה 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 לפעילויות הייזום והבניה וקבוצות הרכישה, מסווגות במאזן החברה כהתחייבויות לזמן קצר על פי המחזור התפעולי כאמור, מלבד התחייבויות, אשר מסווגות לזמן ארוך תוך התחשבות במועדי הפירעון הצפויים בפועל.

1.2.1. **מצב כספי**

	ליום 31 בדצמבר		הסברי החברה
	2020	2019	
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים	1,101,815	857,801	עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע מ: א. גידול ביתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-6 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מתקבולים בגין מכירת שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33ב', מהרחבת אגרות חוב סדרה ו' וח' ומקבלת הלוואות. כנגד כך, עומדים תשלומים שביצעה החברה בגין רכישת מגרש בפרויקט בבלי 3, פרעונות של הלוואות ופרעונות שוטפים של אגרות חוב. ב. גידול בסך של כ-17 מיליון ש"ח בפקדונות בנאמנות נובע בעיקרו ממכירות בפרויקט סומייל.

	ליום 31 בדצמבר		הסברי החברה
	2020	2019	
	אלפי ש"ח		
			ג. גידול בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-47 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהכרה בהכנסה מדמי ניהול בפרויקט איינשטיין 35 לאחר אישור התב"ע בסך של כ-10 מיליון ש"ח, מזכאות להכנסות בפרויקט סומייל 122 (עקב מכירת זכויות החברה) וכן מהכרה בהכנסה בפרויקט סלמה, ומנגד קיטון בהכנסות לקבל בגין פרויקט רסיטל. ד. גידול במלאי בניינים בהקמה, נטו בסך של כ-171 מיליון ש"ח, נובע בעיקרו מרכישת מגרש בפרויקט בבלי 3 בסך של כ-207 מיליון ש"ח. ומנגד, קיטון במלאי נובע בעיקרו כתוצאה מהכרה בהכנסה ממכירת שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33ב', מגורים בפרויקט סומייל ובפרויקט סלמה וכן כתוצאה מגריעת המלאי בפרויקט סומייל 122.
נכסים בלתי שוטפים	464,150	444,411	השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקרו מ: א. גידול בנדל"ן להשקעה בסך של כ-12 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר מ: (1) גידול מפרויקט איינשטיין 36א' בסך של כ-6.5 מיליון ש"ח בעיקר בעקבות שערוך הזכויות לשטחי המסחר והמגורים. (2) גידול מפרויקט איינשטיין 33א' בסך של כ-4 מיליון ש"ח בעקבות שערוך הזכויות לשטחי המסחר. (3) גידול מפרויקט איינשטיין 35 בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח בעקבות שערוך הזכויות לשטחי המסחר. ב. גידול ברכוש קבוע בסך של כ-11 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מהמשך השקעות בטרקלין העסקים בגין עבודות גמר.
סך הנכסים	**1,565,965**	**1,302,212**	
התחייבויות שוטפות	680,134	523,655	השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקרו מ: א. גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאים בסך של כ-126 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מ: (1) קבלת הלוואה, נטו בסך של כ-161 מיליון ש"ח לפרויקט בבלי 3, כאשר סך של 131 מיליון ש"ח התקבל מתאגיד בנקאי וסך של כ-30 מיליון ש"ח התקבל מאחרים. (2) הלוואה שהתקבלה בסך של כ-112 מיליון ש"ח מתאגיד בנקאי לפרויקט איינשטיין 36א', אשר סך של 25 מיליון ש"ח מתוכה מוצג כהתחייבויות שוטפות. (3) פירעון של הלוואה בסך של כ-32 מיליון ש"ח כתוצאה ממכירת שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33ב'. (4) מיון לזמן ארוך בסך של כ-18 מיליון ש"ח של הלוואה שהתקבלה בטרקלין העסקים בפרויקט הארבעה עקב שינוי תנאי מועד פירעון ההלוואה. (5) פירעון, נטו, של הלוואה מגוף מוסדי בסך 77 מיליון ש"ח, אשר סך של כ-14 מיליון ש"ח מתוכה הוצג כהתחייבויות שוטפות. ב. גידול בסך של כ-21 מיליון ש"ח בחלויות השוטפות של אגרות החוב הנובע בעיקר עקב הרחבת אגרות חוב סדרה ו', ומנגד פרעונות שוטפים של אגרות חוב. ג. קיטון בסך של כ-21 מיליון ש"ח בסעיף מקדמות מרוכשים והכנסות מראש, נובע בעיקר כתוצאה מהכרה בהכנסה ממכירת זכויות למגורים בפרויקט סלמה MOMA. ד. גידול בזכאים ויתרות זכות בסך של כ-32 מיליון ש"ח נובע בעיקר מהתחייבות למתן שירותי בנייה ולתשלום שכ"ד לבעלי הדירות המקוריות בפרויקט הזוהר 5 (התחדשות עירונית), מגידול בהתחייבויות למס הכנסה וכן מגידול חלק השותפים בפרויקט סלמה.
התחייבויות בלתי שוטפות	307,097	254,941	השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקרו מ: א. גידול בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ-46 מיליון ש"ח נובע בעיקרו ממיון לזמן ארוך בסך של כ-23 מיליון ש"ח של הלוואה שהתקבלה בטרקלין עקב שינוי תנאי מועד פירעון ההלוואה וכן מהלוואה בסך של כ-112 מיליון ש"ח שהתקבלה מתאגיד בנקאי לפרויקט איינשטיין 36א', אשר סך של 87 מיליון ש"ח מתוכה מוצג כהתחייבויות בלתי שוטפות. מנגד, פירעון נטו של הלוואה מגוף מוסדי בסך של כ-77 מיליון

	ליום 31 בדצמבר		הסברי החברה
	2020	2019	
	אלפי ש"ח		
			ש"ח, אשר סך של כ-63 מיליון ש"ח מתוכה הוצג כהתחייבויות בלתי שוטפות. ב. גידול באגרות חוב בסך של כ-11 מיליון ש"ח בעיקר בעקבות הרחבת אגרות חוב (סדרה ח') בקיזוז מיון אגרות חוב לפירעון בשנת 2021 מזמן ארוך לזמן קצר. ג. קיטון בהתחייבויות בגין מיסים נדחים בסך של כ-3 מיליון ש"ח.
הון מיוחס לבעלי המניות של החברה	548,539	494,840	השינוי נובע מהרווח בתקופה, בניכוי רכישה עצמית של מניות וכן ממימוש אופציות שבוצע במהלך הרבעון האחרון לשנת 2020.
הון מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה	30,195	28,776	
סך הכל התחייבויות והון	**1,565,965**	**1,302,212**	

1.2.2. **<u>תוצאות הפעילות</u>**

לעניין המדיניות החשבונאית של הקבוצה ברישום עיקר ההכנסות ממתן שירותי ניהול וארגון קבוצות רכישה ראה ביאור 2טז' לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה לשנת 2020 המצורפים לדוח זה.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי החברה
	2020	2019	2018	
הכנסות	210,531	125,765	187,662	ההכנסות העיקריות בשנת 2020 נובעות מ: א. הכרה בהכנסה ממכירת זכויות למגורים בפרויקט סומייל. ב. הכרה בהכנסה מדמי ניהול בפרויקט איינשטיין 35 להם זכאית החברה על פי אבני הדרך שנקבעו. ג. הכרה בהכנסה ממכירת שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33ב'. ד. הכרה בהכנסה בפרויקט סומייל 122 עקב מכירת זכויותיה הקיימות של החברה במגרש זה לגורם שזכה במכרז לרכישת מלוא הזכויות במגרש. ה. הכרה בהכנסה ממכירת זכויות למגורים בפרויקט של החברה בתחום התחדשות עירונית. ו. הכרה בהכנסה ממכירת זכויות למגורים בפרויקט סלמה.
עלות ההכנסות	(101,744)	(71,839)	(72,543)	עלות ההכנסות לשנת 2020 הינה בעיקר בגין עלות המלאי שנגרעה מהספרים בגין מכירות זכויות למגורים בפרויקט סומייל, זכויות למגורים בפרויקט סלמה, בפרויקטים של החברה בתחום ההתחדשות העירונית והזכויות הקיימות בפרויקט סומייל 122 וכן ממכירת שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33ב'.
רווח גולמי	**108,787**	**53,926**	**115,119**	הרווח הגולמי בתקופה נובע בעיקר כתוצאה מהכרה בהכנסה ממכירת זכויות למגורים בפרויקט סלמה, מכירת שטחי המסחר והחניות בפרויקט איינשטיין 33ב', וכן כתוצאה ממכירת זכויות למגורים בפרויקט סומייל.
עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה	3,544	19,826	76,887	עליית הערך בתקופה נובעת בעיקר מרווחי שערוך בפרויקט איינשטיין 33א' בסך של כ-2 מיליון ש"ח ובפרויקט איינשטיין 36א' בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח. עליית הערך בשנת 2019 נבעה בעיקר מרווחי שערוך בפרויקטים איינשטיין 36א' ואיינשטיין 33א'.
הוצאות מכירה ושיווק	(2,703)	(4,170)	(3,487)	הוצאות בגין פרסום ושיווק הפרויקטים. בשנת 2019 הוצאות הפרסום נובעות בעיקר משיווק פרויקט סלמה MOMA.
הוצאות הנהלה וכלליות	(19,853)	(23,079)	(25,175)	הוצאות הנהלה וכלליות כוללות הוצאות שכר ונלוות, הוצאות בגין אחזקת משרד ורכבים, ביקורת חשבונאית, יעוץ מקצועי וכו'.

				הקיטון בשנת 2020 ביחס לשנת 2019 נובע מקיטון בהוצאות שכר עבודה ונלוות כתוצאה מהוצאת עובדים לחל"ת בתקופת הסגר וכן כתוצאה מהיוון שכר עבודה ונלוות לפרויקטים השונים.
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	(605)	(2,017)	804	בשנת 2020 הוצאות אחרות, נטו הינן בעיקר בגין הפרשה לירידת ערך על הלוואה שניתנה לשותף בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית. בשנת 2019 הוצאות אחרות, נטו הינן בעיקר בגין הפרשה על הלוואה בתחום ההתחדשות העירונית.
חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	1,892	31,152	(232)	הסעיף מורכב בעיקר מחלק החברה ברווחי (הפסדי) חברת הד מאסטר וחברת הורייזן (המעניקה שירותי תיווך). בשנת 2019 הסעיף מורכב בעיקרו מחלק החברה ברווחי חברת הד מאסטר, אשר נובעים בעיקר משערוך עקב אישור תב"ע חדשה ותוספת זכויות מהותית בפרויקט שד"ל.
רווח מפעולות רגילות	**91,062**	**75,638**	**163,916**	
הוצאות מימון, נטו	(17,271)	(13,530)	(11,009)	הוצאות המימון, נטו בתקופה ובתקופה אשתקד, נובעות בעיקר בגין ריבית והפחתות ניכיון אגרות החוב, ומימון שלא ניתן היה להוונו בפרויקטים השונים. הגידול בשנת 2020 ביחס לשנת 2019 הינו בעיקר בגין מסגרת אשראי בסומייל וכן בגין אשראי שלא ניתן היה להוונו, בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה.
מסים על ההכנסה	(16,900)	(2,432)	(38,018)	הוצאות המיסים נובעות מהפרשה למס בגין רווחי החברה לתקופה השוטפת וכן מעדכון מיסים נדחים.
רווח נקי לשנה	**56,891**	**59,676**	**114,889**	
רווח כולל אחר	-	-	-	
רווח נקי וכולל לשנה	**56,891**	**59,676**	**114,889**	
רווח לבעלי המניות של החברה	55,472	56,924	116,206	
רווח (הפסד) נקי וכולל לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה	1,419	2,752	(1,317)	
רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (ש"ח)	1.08	1.13	2.31	
רווח מדולל למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (ש"ח)	1.07	1.12	2.31	

<u>החשיפות כפי שהן משתקפות מהמידע הכלול בדוחות</u>:

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה חשיפה לשינויים בריבית הפריים בגין המימון הבנקאי אותו נטלה החברה מתאגיד פיננסי בגין פרויקטים איינשטיין 36א, בבלי 3, בת ים וטרקלין עסקים במגדלי הארבעה (לפרטים ראה סעיפים 6.7.2.3.1.4, 6.7.6.2, 6.12.1.2.3 ו-6.20.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח זה). כמו כן, לחברה חשיפה לשינוי בריבית הפריים כתוצאה מהלוואה שנטלה הד מאסטר (לה ערבה החברה, כמפורט בסעיף 6.9.1.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח זה). בנוסף, לחברה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן בגין אגרות חוב (סדרה ט') של החברה.

החברה לא נקטה בפעולות חיסוי בגין סיכוני השוק האמורים.

1.2.3. **<u>מקורות מימון מהותיים ונזילות</u>**

א. <u>יתרות אשראי ממוצעות</u>

בשנת הדוח, 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-388 מיליון ש"ח.

בשנת הדוח,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-236 מיליון ש"ח.

יתרות הלקוחות והספקים של החברה אינן מהותיות.

ב. <u>מקורות המימון</u>

לפרטים אודות מקורות המימון החיצוני המשמעותיים של החברה והשינויים שחלו בהם ראה סעיף 6.20.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

לפרטים אודות הנפקות ניירות ערך שבוצעו על ידי החברה בשנת 2020, לרבות כתוצאה ממימוש אופציות לא סחירות למניות החברה, ראה סעיפים 6.3.1, 6.3.5 ו-6.20.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

ג. <u>תזרימי מזומנים</u>

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי החברה
	2020	2019	2018	
	אלפי ש"ח			
תזרים מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(149,174)	12,259	1,180	התזרים לשנת 2020 נובע בעיקר מגידול במלאי בניינים להקמה בעיקר כתוצאה מרכישת מגרש בפרויקט בבלי 3 וכן מהשקעות בפרויקטים השונים של החברה (בעיקר סלמה). מנגד, תקבולים שקיבלה החברה ממכירת שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33ב ומרוכשים בפרויקט סלמה. התזרים לשנת 2019 נובע בעיקר מרווחי התקופה שאינם רווחי שערוך ; מירידה בחייבים ויתרות חובה בעיקר בגין החזר תשלומים ששולמו על ידי החברה לקבלן בפרויקט רסיטל ; מירידה במלאי בגין מימושים בפרויקטים רסיטל וסומייל וגידול במקדמות והכנסות מראש הנובע בעיקר מפרויקט סלמה MOMA כתוצאה מתקבולים מרוכשים עבור מכירת זכויות לדירות במקרקעין בקיזוז קיטון בזכאים בעקבות תשלומי החברה למוסדות (מס הכנסה ומע"מ).
תזרים מזומנים ששימשו לפעילות השקעה	(37,759)	(27,447)	(51,531)	התזרים לשנת 2020 נובע בעיקר כתוצאה מגידול בפקדונות בנאמנות בעיקר כתוצאה ממכירות בפרויקט סומייל ; מהמשך השקעות בטרקלין העסקים בגין עבודות גמר, המסווג כרכוש קבוע ; ומגידול בנדל"ן להשקעה כתוצאה משערוכים. התזרים לשנת 2019 נובע בעיקר מהשקעה ברכוש קבוע (בעיקר בטרקלין העסקים בפרויקט הארבעה) וכן מהשקעה בפקדונות מוגבלים ומיועדים, הנובעת בעיקר מפרויקט סומייל.
תזרים מזומנים שנבעו מפעילות מימון	193,219	44,159	40,727	עיקר התזרים מפעילות מימון לשנת 2020 נובע מהרחבת אגרות חוב סדרה ו' וח' ומקבלת הלוואות לפרויקט בבלי 3 ואיינשטיין 36א'. מנגד, פרעונות שוטפים של אגרות חוב, מחזור ופירעון הלוואות. עיקר התזרים מפעילות מימון לשנת 2019 נובע מהנפקת אגרות חוב סדרה ט' ומנטילת הלוואות בפרויקטים בת ים, איינשטיין 33ב' מסחר וטרקלין העסקים במגדלי הארבעה, בקיזוז פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים בפרויקט סלמה ובקיזוז פירעון אגרות חוב.

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

2. **היבטי ממשל תאגידי**

2.1 **מדיניות תרומות**

לחברה אין מדיניות בנושא מתן תרומות. במהלך תקופת הדוח לא בוצעו תרומות כלשהן על ידי החברה.

2.2 **דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**

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

חברי הדירקטוריון, אותם רואה דירקטוריון החברה כדירקטורים בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית הינם מר צפריר הולצבלט (דח"צ), מר דורון רוזנבלום (דירקטור בלתי תלוי) ומר צבי גרינוולד (יו"ר הדירקטוריון). לפרטים אודותיהם ראה תקנה 26 לדוח פרטים נוספים על החברה המצורף לדוח זה.

2.3 **פרטים בדבר דירקטורים בלתי תלויים**

החברה טרם אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, כהגדרת המונח בסעיף 1 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.

דרך המינוי

מינויה של רו"ח דנה גוטסמן-ארליך כמבקרת הפנים של החברה, אושר על ידי דירקטוריון החברה בתאריך 30 במרץ 2015, לאחר שניתנה לכך המלצת ועדת הביקורת ולאחר פגישה שנערכה עמה והתרשמות בלתי אמצעית ממנו על ידי הנהלת החברה וועדת הביקורת של החברה.

מינויה אושר לאחר בחינת השכלתה וניסיונה (תואר בוגרת במינהל עסקים ובעלת ניסיון רב בביצוע ביקורת פנימית בתאגידים שונים, לרבות בחברות ציבוריות). המבקרת הפנימית הינה שותפה ומנהלת בפירמת רו"ח BDO בקבוצת ביקורת פנימית וניהול סיכונים (RAS).

מינויה של רו"ח גוטסמן-ארליך אושר לאור התרשמותה של ועדת הביקורת מהניסיון והרקע של רו"ח גוטסמן-ארליך ומהתאמתם לפעילות החברה.

זהות הממונה על המבקר

הממונה הארגוני על מבקרת הפנים הינה יו"ר ועדת הביקורת - הגב' לימור בלדב (דח"צ), וזאת בהתאם להחלטה שקיבל דירקטוריון החברה ביום 22 בינואר 2017.

תכנית עבודה

תכנית העבודה של מבקרת הפנים היא שנתית.

תכנית הביקורת לשנת 2020

ביום 11 בפברואר 2020, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה, את תוכנית הביקורת לשנת 2020, אשר כללה את הנושאים הבאים: סקר סיכונים, ביטוחים ומימון פרויקטים, כאשר היקף העבודה הכולל הוא עד 350 שעות בשכר של 200 ש"ח לשעה.

ביום 16 במרץ 2020 דן דירקטוריון החברה בדוח מבקר הפנים בנושא ניהול כספים בחברה שהומצא לחברי הדירקטוריון ביום 12 במרץ 2020. ביום 16 באוגוסט 2020 דנה ועדת הביקורת בדוח מבקר הפנים בנושא פרויקט של החברה שהומצא לחברי הדירקטוריון ביום 9 ביולי 2020. ביום 28 בינואר 2021 דנה ועדת הביקורת בדוח מבקר הפנים בנושא ביטוחים שהומצא לחברי הדירקטוריון ביום 25 בינואר 2021. ביום 4 במרץ 2021, הומצא לדירקטורים דוח מבקרת הפנים בנושא סקר סיכונים, והוא יובא לדיון בועדת הביקורת בתקופה הקרובה. ביום

21 במרץ 2021, החליט דירקטוריון החברה לדחות את ביצוע דוח הביקורת בנושא מימון פרויקטים להמשך שנת 2021, ולבצע דוח ביקורת בנושא סייבר ואבטחת מידע בהיקף של כ-120 שעות.

תכנית הביקורת לשנת 2021

נכון למועד זה, טרם אושרה תוכנית הביקורת לשנת 2021 (וזאת למעט ההחלטה לבצע דוח ביקורת בנושא סייבר ואבטחת מידע, כמפורט לעיל). כן יצוין כי 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 לנתוניה הכספיים של החברה, בהתאם לסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.

היקף העסקה בתקופת הדוח ותגמול

מבקרת הפנים מקבלת שכר של 200 ש"ח לשעה בתוספת מע"מ עבור 350 שעות שהושקעו בביקורת פנימית בחברה בתקופת הדוחות הכספיים. להערכת הדירקטוריון תגמול מבקרת הפנים והיקף השעות הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתה המקצועי של מבקרת הפנים בעריכת הביקורת.

עסקאות מהותיות

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

שם המשרד המבקר	סוג השרות	שנת 2020		שנת 2019	
		בשעות	באלפי ש"ח	בשעות	באלפי ש"ח
עמית, חלפון - רואי חשבון וקדרון ושות' רואי חשבון	שירותי ביקורת, שירותים קשורים לביקורת ושירותי מס	4,300	500	4,080	500

יצוין כי לא שולם לרואה החשבון המבקר תשלום בגין שירותי מיסים או שירותים אחרים (למעט בגין הגשת דוחות מס למס הכנסה). גובה שכר הטרחה נקבע ראשית במשא ומתן בין הנהלת החברה לרואי החשבון המבקרים, בהתבסס בין היתר, על תנאי השוק ולדעת הנהלת החברה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה ולהיקף הפעילות שלה. לאחר מכן מובא שכר הטרחה לאישור הדירקטוריון (כשקודמת לכך ישיבת ועדת הביקורת בה ניתנות המלצותיה בנושא).

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

3.1. **אומדנים חשבונאיים קריטיים**

הכנת הדוחות הכספיים, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, דורשת עריכת אומדנים המשפיעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים. האומדנים החשבונאים הקריטיים בהכנת הדוחות הכספיים הינם הכרה בהכנסות, הערכות שווי לצורך הצגת נדל"ן להשקעה בהקמה לפי שווי הוגן, הטיפול במלאי בניינים בהקמה ובתביעות משפטיות. לפרטים ראה באור 2ב' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, המצורפים לדוח זה.

3.2. **הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד**

לפרטים אודות הערכות שווי שבוצעו על ידי החברה ליום 31 במרץ 2020 לזכויותיהן (במאוחד) בפרויקט איינשטיין 33א' ובפרוייקט אינשטיין 36, בהתאמה, הנחשבות להערכות שווי "מהותיות" בהתאם לעמדה משפטית מספר 105-23 שפורסמה על ידי סגל רשות ניירות ערך, ראה סעיף 3.2 לדוח הדירקטוריון שצורף לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2020, אשר פורסמו ביום 15 ביוני 2020, מס' אסמכתא 2020-01-053806. יצוין כי מאז תאריך התוקף של הערכות השווי האמורות (31 במרץ 2020) 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.

3.3. **אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו**

ראה באורים 9 ו-20 לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2020, המצורפים לדוח זה וכן כמפורט להלן:

3.3.1. ביום 11 בפברואר 2020, התקשרו רג'נסי ושותפיה לבעלות בשטחי המסחר והחניות בפרויקט איינשטיין 33ב', בהסכם עם צד ג' למכירת כלל זכויותיהם בשטחי המסחר והחניות בפרויקט, בתמורה לסך כולל של כ- 89 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, כשחלקה של רג'נסי בתמורה הינו כ-61 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. הרווח לפני מס לחברה כתוצאה ממכירת הממכר עומד על כ-32 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום דוח זה התקבל בידי רג'נסי סך של כ-55 מיליון ש"ח, כאשר יתרת התמורה צפויה להתקבל במהלך שנת 2021 (העיכוב בקבלת יתרת התמורה נובע מכך שטרם התקבלו האישורים הנדרשים מרשויות המס לצורך השלמת העסקה).

3.3.2. 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 חג'ג' (מבעלי השליטה בחברה, המכהן כמנכ"ל ודירקטור בחברה), וחברת אורקם השקעות ויזמות בע"מ[1] (להלן ביחד: "**המשיבים**"), על ידי חברי קבוצה בפרויקט "הצעירים" בתל אביב (להלן: "**המבקשים**"), אשר יעיל אמונה על ארגונו. בהמרצת הפתיחה, ביקשו 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 טענו 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. כן יצוין כי בחודש מאי 2019 הומצאה לחברה פניה של הממונה על חוק המכר במשרד השיכון, אשר מודיעה על פתיחת הליכים מנהליים כנגד המשיבים בקשר לפרויקט הצעירים, וכי ביום 22 בספטמבר 2019, הודיע הממונה לחברה כי בהתאם לבקשתה של החברה, הוא משהה את ההליך עד להכרעה בהמרצת הפתיחה. נכון למועד זה, נמצא הליך המרצת הפתיחה בשלב הגשת תצהירי עדות ראשית והשלמת הליכים מקדמיים.

3.3.3. ביום 20 בדצמבר 2020 הוגשה על ידי חלק מחברי קבוצת הרכישה בפרויקט הצעירים (להלן: "**התובעים**") תביעה (להלן: "**התביעה**") לבית המשפט המחוזי בתל-אביב כנגד החברה, חברת יעיל שיווק יחידות קרקע בע"מ וה"ה יצחק חג'ג' (מבעלי השליטה בחברה, המכהן כדירקטור בחברה) ועידו

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

חג'ג' (מבעלי השליטה בחברה, המכהן כמנכ"ל ודירקטור בחברה) (להלן ביחד: "**הנתבעים**"), בסך של כ-68.8 מיליון ש"ח, בה טוענים התובעים להפרת התחייבות כביכול לעניין מועד מסירת הדירות בפרויקט. כתב התביעה כולל טענות רבות אשר חלקן נטענו כבר במסגרת הליכי המרצת הפתיחה לצד טענות חדשות המתמקדות במצגים והבטחות שכביכול נמסרו לתובעים בשלב הטרום החוזי ובמהלך הפרויקט ביחס למועד מסירת הדירות בפרויקט, ונסמך, על פי הנטען, על עילות חוזיות, הפרת חובת נאמנות ושליחות ועוולות נזיקיות. בנוסף התובעים ביקשו היתר לפיצול סעדים על מנת לאפשר לעצמם להגיש בעתיד תביעות נוספות. החברה דוחה את הטענות הנטענות בכתב התביעה. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, סיכויי התביעה כנגד החברה נמוכים, שכן לחברה לא היה מעולם כל קשר לפרויקט הצעירים, היא אינה צד לאיזו מההתקשרויות הנוגעות אליו, ואין לה כל זכות ו/או התחייבות הנוגעות אליו. להערכת החברה, לא מן הנמנע כי שרבוב שמה של החברה לתביעה מיועד כולו ליצור לחץ בלבד.

3.3.4. ביום 26 במאי 2019 הגיש צד ג' הטוען כי הוא בעל מניות בחברה (להלן: "**המבקש**"), בקשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב, לאישור תביעה נגזרת (להלן: "**הבקשה**"), בשם החברה כנגד בעלי השליטה בחברה ויתר חברי דירקטוריון החברה ושני דירקטורים חיצוניים לשעבר של החברה (להלן ביחד: "**המשיבים**"). עניינה של הבקשה הינה הטענה שה"ה יצחק חג'ג' ועידו חג'ג' (שהינם בעלי השליטה בחברה), בעסקאות נדל"ן שביצעו ושהינם מבצעים, האחד ברומניה וארה"ב והשני בגרמניה (להלן: "**פעילות בעלי השליטה בחו"ל**"), ניצלו, כביכול, הזדמנות עסקית של החברה, וזאת תוך קיפוח זכות החברה כי פעילות זו תתבצע במסגרתה. המבקש טוען כי לפיכך, פעילותם הפרטית (היינו שלא במסגרת החברה) של 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 ההגינות של בעלי השליטה מכח סעיפים 192 ו-193 לחוק החברות. בנוסף, טוען המבקש כי יתר המשיבים, שהינם (או היו) דירקטורים בחברה, ידעו על פעילות בעלי השליטה בחו"ל ונמנעו במפגיע מלנקוט צעדים מתחייבים לצורך בירור העובדות כהווייתן והבאתן לדיון בחברה, וזאת על מנת להיטיב עם האחים חג'ג', בעלי השליטה בחברה, ובכך הפרו את חובות האמונים והזהירות בהם הם חבים כלפי החברה. המשיבים, ובהם החברה, הגישו ביום 7 באוקטובר 2019 את תשובתם לבקשה ודיון בנושא צפוי להתקיים בחודש אפריל 2021.

לעמדת החברה, כפי שהובאה גם בתגובת החברה לבקשה לעיון במסמכים, בטענות שנטענו באותה בקשה לגילוי מסמכים, הנטענות שוב בהליך הנוכחי, אין כל בסיס. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 3 ביוני 2019, מס' אסמכתא: 2019-01-055111.

3.3.5. ביום 16 במרץ 2020, אישר דירקטוריון החברה מסגרת לרכישה עצמית של ניירות ערך של החברה, באמצעות תאגידים שבבעלותה, בסכום כולל של עד 50 מיליון ש"ח, מתוכם סך של עד 4.5 מיליון ש"ח ייועד לרכישת מניות. הרכישות תתבצענה במועדים, מחירים והיקפים כפי שיקבעו על ידי הנהלת החברה ו/או התאגיד הרוכש, החל ממועד מיום 18 במרץ 2020 ועד ליום 17 במרץ 2021, וזאת במהלך המסחר בבורסה או בעסקאות מחוץ לבורסה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 16 במרץ 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-022084. נכון למועד פרסום דוח זה, החברה רכשה מכוח התוכנית האמורה 250,000 אגרות חוב (סדרה ז') (אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2020 נפדו 33,333 אגרות חוב מתוכן, בהתאם לתנאי פרעונן המקוריים), 193,506 אגרות חוב (סדרה ח') (אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2020 נפדו 38,701 (אגרות חוב מתוכן), בהתאם לתנאי פרעונן המקוריים), 492,915 אגרות חוב (סדרה ט') (אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2020 נפדו 164,288 אגרות חוב מתוכן, בהתאם לתנאי פרעונן המקוריים) ו-501,226 מניות של החברה (שהפכו למניות רדומות, כהגדרת המונח בחוק החברות, עם רכישתן).

3.3.6. לפרטים אודות התפתחויות שחלו בפרויקט סומייל לרבות לענין חתימת החברה על מזכר הבנות עם חברי קבוצת הרכישה בפרויקט, אשר אם ייכנס לתוקף, יביא לשינוי המתווה בפרויקט, ראה סעיף 6.7.2.3.1.1ב' לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח זה.

3.3.7. לפרטים אודות שינוי מתווה ביצוע פרויקט סלמה, ראה סעיף 6.7.2.3.1.4א' לדוח תיאור עסקי התאגיד.

3.3.8. לפרטים אודות קבלת אישור עיריית תל אביב לתוכנית עיצוב אדריכלית שהינה תנאי מרכזי להוצאת היתרי בניה לפרויקטים בהם מחזיקה החברה ברחוב איינשטיין בצפון תל אביב, ראה דוח מיידי מיום 2 באפריל 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-030619).

3.3.9. לפרטים אודות התקשרות החברה (באמצעות חברה בת) בהסכם לרכישת מגרש בשטח של 6,281 מ"ר המצוי בשכונת בבלי בתל אביב, בתמורה לסך של 190-220 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, עליו צפוי להיבנות פרויקט של 190-250 יחידות דיור, ראה סעיף 6.8.2.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד ודוחות מיידים שפרסמה החברה ביום 3 במאי 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-038824), ביום 23 ביוני 2020 (מס'

אסמכתא 2020-01-065565) ביום 15 ביולי 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-075720), ביום 22 ביולי 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-077556), וביום 3 בספטמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-097935).

3.3.10. ביום 17 במאי 2020 הומצאה לחברה "פניה בטרם הגשת תביעה נגזרת ולהמצאת מסמכים", אשר הוגשה לחברה על ידי צד ג' (הטוען כי הינו בעל מניות בחברה) (להלן: "**המבקש**"). במסגרת הפניה האמורה, מעלה המבקש טענות שונות כלפי האחים חג'ג', בעלי השליטה בחברה וכן כלפי נושאי משרה בחברה, שמקורן בעמדתו ולפיה פרויקט "הצעירים" (בו התקשרה יעיל, שהינה כאמור בשליטת מר עידו חג'ג, עוד קודם למועד בו נרכשה השליטה בחברה על ידי האחים חג'ג') היה אמור להתבצע על ידי החברה. כן טוען המבקש כי למרות דיווחי החברה המציינים כי פרויקט הצעירים הינו פרויקט פרטי של האחים חג'ג', הפרויקט הינו פרויקט של החברה אשר מבוצע, משווק ומנוהל על ידי החברה ואורגניה; כי למרות תיחום הפעילות הקיים בחברה, פעילות האחים חג'ג' בפרויקט הצעירים, ובעיקר פעולות שביצעו האחים חג'ג' בפרויקט הצעירים לאחר רכישת השליטה בחברה על ידם, מהווה תחרות בחברה, ניצול הזדמנות עסקית ושימוש בלקוחות החברה לצורך טובתם האישית; כי לא התבצעה הפרדה בין הפעילות של החברה לבין הפעילות הפרטית של האחים חג'ג'; כי התשלום ששילמו האחים חג'ג' לחברה בגין השירותים אשר העניקו עובדי החברה לפרויקט הצעירים נמוך מעלותו בפועל; וכי התנהלות נושאי המשרה של החברה ובעלי השליטה בחברה, חשפה ועלולה לחשוף בעתיד את החברה לתביעות משפטיות בקשר לפרויקט.

החברה דוחה את הטענות הנטענות בפניה האמורה, ומעיון ראשוני בהן, נראה כי אין כל בסיס עובדתי ו/או משפטי לטענות המבקש ולדרישותיו. כך, באשר לטענה הראשית המופיעה בפנייתו ולפיה פרויקט הצעירים, או חלקו לפחות, היה צריך להתבצע במסגרת החברה, יצוין כי בחודש דצמבר 2010 השלימו האחים חג'ג' את עסקת רכישת השליטה בחברה (שהיתה דאז שלד ציבורי) והתחייבו כי 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: "**המועד הקובע**").

מאידך, פרויקט הצעירים הינו פרויקט שהעסקה לגביו נחתמה על ידי יעיל בחודש פברואר 2010, 10 חודשים קודם למועד הקובע, ולפיכך אין חולק על כך שפרויקט זה, לרבות כל התקשרות נוספת הנוגעת אליו, אינו נכלל במסגרת התחייבות האחים חג'ג' כאמור. בהתאם, אין פעילות יעיל במסגרתו מהווה ניצול הזדמנות עסקית של החברה.

באשר לטענות לפיהן פרויקט הצעירים מבוצע בפועל על ידי החברה ואורגניה, הרי שמרבית העבודה עבור פרויקט הצעירים נעשית על ידי יועצים חיצונים שבעלות ההתקשרות עימם נושאת יעיל או קבוצת הרכישה הבונה את פרויקט הצעירים ובאשר לעובדי החברה (לרבות משווקים) בהם מסתייעת יעיל – הרי שזה מבוצע בתמורה לנשיאה של יעיל בחלק מעלות ההתקשרות עימם – והכל בהתאם למנגנון שנבחן מדי שנה על ידי ועדת הביקורת של החברה ושאושר בעבר על ידי כלל מוסדות החברה הנדרשים על פי דין.

3.3.11. ביום 27 במאי 2020 פרסמה החברה תשקיף מדף (נושא תאריך 28 במאי 2020) הכולל אפשרות להנפיק מכוחו, על פי דוחות הצעת מדף, סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין, וזאת עד ליום 27 במאי 2022.

3.3.12. ביום 22 ביוני 2020, הנפיקה החברה 77,500,000 אגרות חוב (סדרה ו') במחיר השווה ל-100.7% מערכן הנקוב, כך שלאחר ההנפקה האמורה מנתה הסדרה 100,000,000 אגרות חוב (סדרה ו'). ביום 10 במרץ 2021 בוצע פרעון מוקדם מלא של מלוא אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור.

3.3.13. לפרטים בדבר התקשרות קבוצת חג'ג' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ בהסכם אשראי עם תאגיד בנקאי ראה סעיפים 6.7.2.3.1.5' ו-6.20.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד ודיווח מיידי מיום 30 ביוני 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-068586.

3.3.14. ביום 1 ביולי 2020, מונתה הגב' לימור כהן דרור כסמנכ"ל הכספים של החברה. תנאי כהונתה, לרבות מתן פטור, שיפוי וביטוח, אושרו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 15 ביוני 2020.

3.3.15. לפרטים בדבר התקשרות קבוצת חג'ג' מגדלי בבלי 3 בע"מ (להלן: "**חג'ג' בבלי 3**"), חברת הבת של החברה, בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, אשר במסגרתו, העמיד הבנק לחג'ג' בבלי 3 אשראי בסך של כ-160 מיליון ש"ח, ראה דיווח מיידי מיום 18 באוגוסט 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-090564 וכן ראה סעיף 6.20.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

3.3.16. לפרטים בדבר הרחבות הסדרה הקיימת של אגרות החוב (סדרה ח') אשר בוצעו בימים 19 באוקטובר 2020, 18 בנובמבר 2020 ו-3 בדצמבר 2020, במסגרתן הנפיקה החברה למשקיעים מוסדיים סך כולל של 112,275,000 אגרות חוב (סדרה ח') ראה סעיף 6.20.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

3.3.17. ביום 18 בנובמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה, חידוש מתן התחייבות לפטור לה"ה יצחק חג'ג' ועידו חג'ג', בעלי השליטה בחברה; חידוש התקשרות להחזר הוצאות למר יצחק חג'ג', המשמש כדירקטור בחברה; חידוש מינויים של רואי החשבון המבקרים וחידוש מינויים של הדירקטורים שאינם דירקטורים חיצוניים לדירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 13 באוקטובר 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-111780 ומיום 18 בנובמבר 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-124296.

3.3.18. לפרטים בדבר זכיית החברה במכרז לרכישת מקרקעי מגרש סומייל 121 בתל-אביב (המצוי בקרן הרחובות ז'בוטינסקי ואבן גבירול בתל אביב, בסמוך לפרויקט סומייל של החברה), וזאת במסגרת הליך פירוק השיתוף המתנהל ביחס למגרש, והתקשרותה בהסכם שותפים עם חברה בשליטת י.ד. מור השקעות בע"מ, שהינה בעלת ענין בחברה (להלן: "**השותפה**"), מכוחו תחזיק השותפה כ-20% מהפרויקט, ראה דוח מיידי מיום 10 בדצמבר 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-134523, ודו"ח מיידי מיום 26 בינואר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-010498.

3.3.19. לפרטים אודות קבלת אישור עיריית תל אביב לתוכנית העיצוב שקידמה הד מאסטר לפרויקט שד"ל בתל אביב, ראה דוח מיידי מיום 3 בדצמבר 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-132042).

3.3.20. לפרטים בדבר מכירת החברה את זכויותיה במקרקעי פרוייקט איינשטיין 36א', ראה דיווח מיידי מיום 31 בינואר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-012942 ודיווח מיידי מיום 18 במרץ 2021, מס' אסמכתא 2021-01-038910.

3.3.21. לפרטים בדבר הנפקה לציבור של סדרה חדשה של 166,536,000 אגרות חוב (סדרה י') בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, אשר בוצעה ביום 1 בפברואר 2021 (על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 28 בינואר 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-012609)), ראה סעיף 6.20.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

3.3.22. לפרטים בדבר זכיית החברה במכרז לרכישת זכויות עיריית תל-אביב במקרקעי מתחם בבלי 5א ו-5ב, ראה דיווח מיידי מיום 14 בפברואר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-017787.

3.3.23. לפרטים בדבר מכירת החברה את חלק מזכויותיה במקרקעי פרוייקט בת ים, ראה דיווח מיידי מיום 18 בפברואר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-019341.

3.3.24. לפרטים בדבר החלטת דירקטוריון החברה על ביצוע חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 11,800 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה, ראה דיווח מיידי מיום 17 בפברואר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-018810.

3.3.25. לפרטים בדבר החלטת החברה על ביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ו'), ראה דיווח מיידי מיום 21 בפברואר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-020505.

3.4. **<u>תוכניות רכישה</u>**

לפרטים ראה סעיף 3.3.5 לעיל.

חלק ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

4. מידע נדרש ביחס לאגרות החוב של החברה שהינן במחזור במועד פרסום הדוח[2]

4.1. ריכוז נתוני אגרות החוב

סדרה ז'

אגרות חוב (סדרה ז')	
מועד הנפקה מקורי	24.01.2017
מועד הגדלת סדרה	04.08.2019
שווי נקוב במועד ההנפקה (ש"ח)	116,247,000
שווי נקוב במועד הגדלת סדרה (ש"ח)	118,809,950
שווי נקוב ליום 31.12.2020 (ש"ח)	[3]90,854,667
האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות	כן
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2020 (בש"ח)	-
שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2020 (בש"ח)	90,215,000
שווי בבורסה ליום 31.12.2020 (בש"ח)	93,181,000
סוג ושיעור הריבית	5.1% קבועה [בכפוף להתאמה[4] 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 תשלומי הקרן הנותרים	הקרן עומדת לפירעון בשני (2) תשלומים שווים, שכל אחד מהם יהא בסך השווה ל-32.5% מקרן אגרות החוב (סדרה ז'), אשר 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 התחייבותי של אגרות החוב (סדרה ז') העומדות לתשלום (קרן ו/או ריבית) באותו הרבעון וההפרש יוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור; (2) הערך ההתחייבותי 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 הממשלתי[5] 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 (שישתכלל) 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 מיום 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

---

[2] יובהר כי אין המידע שיובא להלן כולל מידע ביחס לאגרות החוב (סדרה ו') של החברה שהיו במחזור ליום 31 בדצמבר 2020 אולם נפרעו בפידיון מוקדם מלא ביום 10 במרץ 2021.

[3] מתוכן כ-216,667 אגרות חוב (סדרה ז') מוחזקות ע"י חברה בת כאמור בסעיף 3.3.5 לעיל.

[4] של עד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.

[5] 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 ושמשך 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
מועדי הגדלות סדרה	19 באוקטובר 2020, 18 בנובמבר 2020 ו-3 בדצמבר 2020.
שווי נקוב במועד ההנפקה (ש"ח)	84,343,000
שווי נקוב במועד הגדלת סדרה (ש"ח)	196,618,000
שווי נקוב ליום 31.12.2020 (ש"ח)	[6]157,294,400
האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות	כן
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2020 (בש"ח)	-
שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2020 (בש"ח)	150,045,000
שווי בבורסה ליום 31.12.2020 (בש"ח)	160,204,000
סוג ושיעור הריבית	5% קבועה [בכפוף להתאמה[7] במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.6.1 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ח') (כהגדרתו בסעיף 4.5.2 להלן) ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ח') מסיבה הקשורה בחברה].
מועדי תשלומי הקרן הנותרים:	הקרן עומדת לפירעון בשני (2) תשלומים, לא שווים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022-2023, שישולמו כדלקמן: התשלום הראשון, אשר יהיה בסך השווה ל-45% מקרן אגרות החוב (סדרה ח'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2022; והתשלום השני והאחרון, אשר יהיה בסך השווה ל-35% מקרן אגרות החוב (סדרה ח'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2023.
מועדי תשלום הריבית	תשלומי הריבית ישולמו בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 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 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-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 בפידיון מוקדם כאמור, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי[8] 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

[6] מתוכן כ-154,805 אגרות חוב (סדרה ח') מוחזקות ע"י חברה בת כאמור בסעיף 3.3.5 לעיל.

[7] של עד 1.5% נוסף במונחי הריבית השנתית.

[8] 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 ישקף את מח"מ יתרת הערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור במועד הרלוונטי.

סדרה ט'

אגרות חוב (סדרה ט')	
מועד הנפקה מקורי	26.09.2019
שווי נקוב במועד ההנפקה (ש"ח)	100,000,000
שווי נקוב ליום 31.12.2020 (ש"ח)	[9]66,670,000
שווי נקוב ליום 31.12.2020 (ש"ח), כשהוא צמוד למדד	[10]66,670,000
האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות	כן
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2020 (בש"ח)	499,000
שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2020 (בש"ח)	66,549,000
שווי בבורסה ליום 31.12.2020 (בש"ח)	66,750,000
סוג ושיעור הריבית	3% קבועה, צמודה למדד [בכפוף להתאמה[11] במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ט') (כהגדרתו להלן) ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ט') מסיבה הקשורה בחברה].
מועדי תשלומי הקרן הנותרים	אגרות החוב תעמודנה לפירעון (קרן) בשני (2) תשלומים, ביום 1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2022 (כולל), שישולמו כדלקמן: תשלום הקרן הראשון, אשר יהיה בסך השווה ל-33.33% מקרן אגרות החוב, ישולם ביום 1 באוקטובר 2021; ותשלום הקרן השני והאחרון, אשר יהיה בסך השווה ל-33.34% מקרן אגרות החוב, ישולם ביום 1 באוקטובר 2022.
מועדי תשלום הריבית	הריבית בגין אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 1 באפריל וביום 1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2022 (כולל). תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 1 באוקטובר 2022 (מועד פירעונן הסופי של אגרות החוב).
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	קרן וריבית אגרות החוב הינן צמודות לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש אוגוסט 2019 אשר פורסם ביום 15 בספטמבר 2019.
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 ט') בכל עת, החל מתום 30 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה, 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-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 ט') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של אגרות החוב (סדרה ט') העומדות לפדיון מוקדם, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ט') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם ובמקרה בו מבוצע הפדיון המוקדם במועד הקבוע לתשלום ריבית, ינוכה ממחיר הנעילה הממוצע כאמור סכום השווה לסכום הריבית (לרבות הפרשי ההצמדה למדד בגינו) המשולם באותו מועד בגין אותה אגרת חוב; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ט') העומדות לפדיון מוקדם, דהיינו קרן בתוספת ריבית (שנצברה וטרם שולמה) בגין אגרות החוב שנפדות בפידיון מוקדם כאמור, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל, כשהם צמודים למדד; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ט') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית, כשהם צמודים למדד) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי[12] בתוספת ריבית בשיעור 1.5% לשנה לתקופה של 24 החודשים הראשונים ממועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב (סדרה ט') ולתקופה שלאחר מכן עד למועד הפרעון הסופי, יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ט') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית, כשהם צמודים למדד) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי, בתוספת ריבית בשיעור 2% לשנה. היוון אגרות החוב (סדרה ט') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ט') 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

[9] מתוכן כ-328,627 אגרות חוב (סדרה ט') מוחזקות ע"י חברה בת כאמור בסעיף 3.3.5 לעיל.
[10] מתוכן כ-328,627 אגרות חוב (סדרה ט') מוחזקות ע"י חברה בת כאמור בסעיף 3.3.5 לעיל.
[11] של עד 1.5% נוסף במונחי הריבית השנתית.
[12] 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 צמודות מדד, בעלות ריבית בשיעור קבוע שהינן בעלות המח"מ הקרוב ביותר למח"מ יתרת הערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ט') שבמחזור במועד הרלוונטי, היינו סדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הגבוה למח"מ יתרת הערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ט') שבמחזור במועד הרלוונטי וסדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הנמוך למח"מ יתרת הערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ט') שבמחזור במועד הרלוונטי, ואשר שקלולן ישקף את מח"מ יתרת הערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ט') שבמחזור במועד הרלוונטי.

סדרה י'

אגרות חוב (סדרה י')	
מועד הנפקה מקורי	01.02.2021
שווי נקוב במועד ההנפקה (ש"ח)	166,536,000
שווי נקוב ליום 31.12.2020 (ש"ח)	ל.ר.
האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות	כן
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2020 (בש"ח)	ל.ר.
שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2020 (בש"ח)	ל.ר.
שווי בבורסה ליום 31.12.2020 (בש"ח)	ל.ר.
סוג ושיעור הריבית	1.5% קבועה [בכפוף להתאמה[13] במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה י') (כהגדרתו בסעיף 0 להלן) ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה י') מסיבה הקשורה בחברה].
מועדי תשלומי הקרן הנותרים	הקרן עומדת לפירעון בשני תשלומים: תשלום הקרן הראשון, אשר יהא בסך השווה ל-10% מקרן אגרות החוב (סדרה י'), ישולם ביום 30 ביוני 2023, ואילו תשלום הקרן השני והאחרון, אשר יהא בסך השווה ל-90% מקרן אגרות החוב (סדרה י'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2024.
מועדי תשלום הריבית	הריבית בגין אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2024 (כולל). תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2024 (מועד פירעונן הסופי של אגרות החוב).
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אין
האם ניתנות להמרה	כן. אגרות החוב (סדרה י') ניתנות להמרה למניות רגילות, רשומות על שם, בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה (להלן: "מניות החברה"), בכל יום בו מתקיים מסחר בבורסה, למעט בין הימים 21 ביוני עד 30 ביוני 2023, החל מיום רישומן למסחר בבורסה ועד ליום 21 בדצמבר 2024 (כולל) (להלן: "המועד האחרון להמרה"). ואולם, אם המועד האחרון להמרה חל ביום שאיננו יום מסחר, יידחה מועד ההמרה ליום המסחר הבא אחריו. אגרות החוב ניתנות להמרה באופן המפורט להלן: (1) בתקופה שהחל ממועד הרישום של סדרת אגרות החוב (סדרה י') למסחר בבורסה ועד ליום 31 בדצמבר 2022, כל 21.3 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה למניה אחת של החברה; ו-(2) בתקופה שהחל מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 21 בדצמבר 2024, כל 25.2 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב (סדרה י') ניתנות להמרה למניה אחת של החברה. על אף האמור לעיל, לא יהיה ניתן להמיר את אגרות החוב ביום הקובע לחלוקת מניות הטבה, להצעה בדרך של זכויות, לחלוקת דיבידנד, לאיחוד הון, לפיצול הון או להפחתת הון (כל אחד מה"נל יקרא להלן: "**אירוע חברה**"). חל יום האקס של אירוע חברה לפני יום הקובע של אירוע חברה, לא תבוצע המרה ביום האקס האמור כן יצוין כי יחסי ההמרה כפופים להתאמות בגין אירועים שונים ובכלל אלה בגין הנפקת זכויות, חלוקת מניות הטבה וחלוקת דיבידנד. לאור דיבידנד בסך של 0.2291137 ש"ח עליו הכריזה החברה ביום 17 בפברואר 2021, יחסי ההמרה עודכנו כדלקמן: החל מהמועד בו מניות החברה תסחרנה "אקס דיבידנד", קרי, החל מיום 1 במרץ 2021 (להלן: "המועד הקובע"), שערי ההמרה של אגרות החוב (סדרה י') ישתנו ויותאמו לחלוקת הדיבידנד האמורה. בעקבות כך, החל מהמועד הקובע ועד ליום 31 בדצמבר 2022, כל 21.01401 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב (סדרה י') תהיינה ניתנות להמרה למניה אחת של החברה; ואילו החל מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 21 בדצמבר 2024, כל 24.86165 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב (סדרה י') תהיינה ניתנות להמרה למניה אחת של החברה; והכל בכפוף להתאמות המפורטות בסעיף 7.3 ל"תנאים הרשומים מעבר לדף".
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	לחברה לא עומדת האפשרות לבצע מרצונה פדיון מוקדם של אגרות החוב.
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	ל.ר.

4.2. <u>פרטים בדבר הנאמנים לתעודות ההתחייבות</u>

<u>אגרות החוב סדרה ז'), (סדרה ח'), (סדרה ט') ו-(סדרה י')</u>

(א) שם חברת הנאמנות - משמרת חברה לשירותי נאמנויות בע"מ

(ב) שם האחראי על הסדרה - רמי סבטי, רו"ח

(ג) פרטי ההתקשרות - טלפון: 03-6386868

פקס: 03-6374344

דוא"ל: RamiS@mtrust.co.il

כתובת: דרך מנחם בגין 46-48, תל אביב

[13] של עד 1.5% נוסף במונחי הריבית השנתית.

4.3. דירוג אגרות החוב

אג"ח ז'

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 יולי 2019	ilBBB+
הדירוג הקבוע לחברה ליום 31 בדצמבר 2020	ilBBB+ / stable
דירוג אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2020	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. ביום 11 בספטמבר 2019, 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 17 בספטמבר 2020, פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה מעלות הן את דירוג אגרות החוב (סדרה ז') והן את תחזית הדירוג של החברה (יציבה) על כנם.

אג"ח ח'

שם החברה המדרגת	מעלות
הדירוג שנקבע לחברה במועד הנפקת הסדרה	ilBBB+ / stable
הדירוג שנקבע לאגרות החוב במועד הנפקת הסדרה	ilBBB+
הדירוג שנקבע לאגרות החוב במועדי הרחבת הסדרה - חודשים נובמבר-דצמבר 2020	ilBBB+
הדירוג הקבוע לחברה ליום 31 בדצמבר 2020	ilBBB+ / stable
דירוג אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2020	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. ביום 11 בספטמבר 2019, פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה מעלות הן את דירוג אגרות החוב (סדרה ח') והן את תחזית הדירוג של החברה (יציבה) על כנם. ביום 17 בספטמבר 2020, פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה מעלות הן את דירוג אגרות החוב (סדרה ח') והן את תחזית הדירוג של החברה (יציבה) על כנם. בימים 15 באוקטובר 2020, 12 בנובמבר 2020 ו-30 בנובמבר 2020, פרסמה מעלות דוחות דירוג במסגרת הרחבות סדרה ח' שבוצעו, במסגרתם העניקה מעלות את הדירוג הקיים של אגרות החוב (סדרה ח') גם לאגרות החוב החדשות (סדרה ח') שהחברה הנפיקה במסגרת ההרחבות האמורות.

אג"ח ט'

שם החברה המדרגת	מעלות
הדירוג שנקבע לחברה במועד הנפקת הסדרה	ilBBB+ / stable
הדירוג שנקבע לאגרות החוב במועד הנפקת הסדרה	ilBBB+
הדירוג הקבוע לחברה ליום 31 בדצמבר 2020	ilBBB+ / stable
דירוג אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2020	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 17 בספטמבר 2020, פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה מעלות הן את דירוג אגרות החוב (סדרה ט') והן את תחזית הדירוג של החברה (יציבה) על כנם.

אג"ח י'

שם החברה המדרגת	מעלות
הדירוג שנקבע לחברה במועד הנפקת הסדרה	ilBBB+ / stable
הדירוג שנקבע לאגרות החוב במועד הנפקת הסדרה	ilBBB+
הדירוג הקבוע לחברה ליום 31 בדצמבר 2020	ilBBB+ / stable
דירוג אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2020	ל.ר.
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	---

לפרטים אודות דוחות הדירוג שפורסמו על ידי מעלות ל-5 סדרות האמורות ראה דוחות מיידים 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), 4 באוקטובר 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-092394), 25 ביולי 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-077299), 11 בספטמבר 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-095422), 21 ביוני 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-055501), 17 בספטמבר 2020 (2020-01-102801), 15 באוקטובר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-112857), 12 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-122292), 30 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-130164), 17 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-007117) ו-28 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-012531), אשר מובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

4.4. <u>עמידה בתנאים והתחייבויות לפי שטרי הנאמנות</u>

למיטב ידיעת החברה, ליום 31 בדצמבר 2020 ונכון למועד פרסום דוח זה, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז'), (סדרה ח'), (סדרה ט') ו-(סדרה י'), 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. <u>שעבודים וביטחונות; התחייבויות ואמות מידה פיננסיות</u>

4.5.1. **<u>אגרות החוב (סדרה ז') של החברה</u>**

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 לדוח הצעת המדף של החברה מיום 22 בינואר 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-008580 (להלן בסעיף זה: "**שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ז')**"):

א. החברה המחתה לנאמן, בהמחאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית, על דרך השעבוד ושעבדה לטובת הנאמן בשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, את מלוא זכויותיה מכוח הלוואת הבעלים אשר הועמדה על ידה לקבוצת 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 (לפרטים ראה סעיף 6.11.6.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2020) (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 זהים לתנאי הפרעון של אגרות החוב (סדרה ז') (להלן בסעיף זה: "**הלוואת הבעלים**" או "**ההלוואה המשועבדת**"), בכפוף לאמור בשטר.
יצוין כי במהלך שנת 2019 בוצעה הרחבה של הסדרה על דרך ביצוע הקצאה פרטית של 20,000,000 אגרות חוב (סדרה ז') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א, אשר תמורתה הועברה לחברת הבת (כנגד הגדלת ההלוואה המשועבדת בסך של כ-20 מיליון ש"ח, המשקף את תמורת ההרחבה והעמלות ששולמו בגינה) ומנגד פרעה חברת הבת סך של כ-23.6 מיליון ש"ח מתוך ההלוואה שהעמידה לה החברה וזאת לצורך תשלומי קרן וריבית של אגרות החוב (סדרה ז'). נכון ליום 31 בדצמבר 2020 ונכון למועד פרסום דוח זה, יתרת ההלוואה המשועבדת עומדת על סך של כ-125 מיליון ש"ח ושל כ-126 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ב. החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') כי עד למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ז') היא לא תיצור שעבוד שוטף כללי שיחול כמקשה אחת על כלל נכסיה, לטובת הבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי של החברה כלפי צד שלישי (להלן: "**שעבוד שוטף שלילי**"), וזאת אלא אם ניתנה לכך הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') שהתקבלה בהחלטה מיוחדת (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות).

ג. <u>החלפת השעבוד</u>
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. <u>הרחבת סדרה</u>
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.נ.; (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. <u>הלוואות בעלים</u>
החברה תהיה רשאית לפרוע מעת לעת את יתרת הלוואות הבעלים שתועמדנה לחברה על ידי בעלי השליטה בה, ככל ותועמדנה, ובלבד שבהינתן פירעון הלוואות הבעלים, תוסיף החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות בס"ק ט' להלן.

ו. <u>עסקאות עם בעלי השליטה</u>

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. <u>מגבלות על העברת כספים</u>

שטר הנאמנות כולל איסור על העברת כספים מחברת הבת לחברה, אלא במקרים שהוגדרו בסעיף 6.9.1 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ז').

ח. <u>התחייבויות ומגבלות נוספות</u>

בנוסף לאמור לעיל, כולל שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ז') התחייבות לפיה כל עוד אגרות החוב (סדרה ז') תהיינה במחזור, תהא חברת הבת רשאית לפעול בתחום הנדל"ן למסחר ומגורים בגוש דן בלבד; מגבלות על ביצוע חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות, הן על ידי החברה והן על ידי חברת הבת [לפרטים ראה סעיפים 5.9 ו-5.10 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ז')]; ומגבלות על הקצאות ו/או מכירת מניות על ידי חברת הבת [לפרטים ראה סעיפים 6.9.2 ו-6.9.3 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ז')].

ט. <u>התניות פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ז') של החברה</u>

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 2020**
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 שתועמדנה לחברה (ככל שתועמדנה) 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.	ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 31 בדצמבר 2020, מסתכם לסך של כ-579 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ- 86 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו בסך של כ-665 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,566 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-42%.
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 2020 הינו בסך של כ-635 מיליון ש"ח. כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, עומד על כ-549 מיליון ש"ח.
לאור האמור, החברה עומדת נכון ליום 31 בדצמבר 2020 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 (שנעשתה בשל סיבה התלויה בחברה) והן בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות, לא תעלה על 1%.

4.5.2. **<u>אגרות החוב (סדרה ח') של החברה</u>**

א. <u>היעדר בטוחות, התחייבות לאי רישום שעבוד שוטף כללי חדש</u>

הנפקת אגרות החוב (סדרה ח') לא הובטחה בשעבוד כלשהו או בכל אופן אחר. עם זאת, החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') לשעבוד שוטף שלילי, כהגדרת המונח לעיל וזאת אלא אם ניתנה לכך הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') שהתקבלה בהחלטה מיוחדת.

ב. <u>הרחבת סדרה</u>

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 מהוראותיו המהותיות של שטר הנאמנות (סדרה ח'). לפרטים נוספים ראה סעיף 4.2 לשטר הנאמנות לאג"ח ח'.

ג. <u>הלוואות בעלים</u>

החברה תהיה רשאית לפרוע מעת לעת את יתרת הלוואות הבעלים שתועמדנה לחברה על ידי בעלי השליטה בה, ככל ותועמדנה, 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 חג'ג' 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 כהחלטה מיוחדת.

ד. <u>עסקאות עם בעלי השליטה</u>

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. <u>התחייבויות ומגבלות נוספות</u>

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. <u>התניות פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ח') של החברה</u>

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 2020**
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 המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן). "**הלוואות הבעלים**" - הלוואות בעלים שתועמדנה לחברה (ככל שתועמדנה) 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 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 המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 31 בדצמבר 2020, מסתכם לסך של כ-579 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ- 86 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-665 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,566 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-42%.
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 2020 הינו בסך של כ-635 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.	ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), עומד על כ-549 מיליון ש"ח.
לאור האמור, החברה עומדת נכון ליום 31 בדצמבר 2020 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 (שנעשתה בשל סיבה התלויה בחברה) והן בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות, לא תעלה על 1.5%.

4.5.3. **<u>אגרות החוב (סדרה ט') של החברה</u>**

א. <u>בטוחות</u>

להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), החברה המחתה לנאמן, בהמחאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית, על דרך השעבוד, את מלוא זכויותיה מכוח הלוואת הבעלים (שכוללת את העמלות בהן נשאה החברה לצורך ביצוע ההנפקה) אשר הועמדה על ידה לחג'ג' סלמה, המארגנת את פרויקט MOMA ברחוב סלמה, תל אביב, מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ט') (להלן: "**ההלוואה המשועבדת**"). חג'ג' סלמה עשתה שימוש בהלוואה המשועבדת על מנת לפרוע את ההלוואות שהועמדו לה בעבר על ידי החברה, ולשימוש שוטף (כאשר החברה עשתה שימוש בחלק מכספי הפרעון לצורך צרכים שוטפים, כאשר במרבית כספי הפרעון טרם נעשה שימוש). תנאי פרעונה של ההלוואה המשועבדת (לענין מועד התשלום, ריבית וריבית פיגורים והצמדה למדד) דומים לאלו של אגרות החוב (סדרה ט') וזאת בכפוף לאמור בשטר הנאמנות שנחתם ביום 24 בספטמבר

2019 בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה ט') ואשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 25 בספטמבר 2019, מס' אסמכתא 2019-01-082941 (להלן: "**שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ט')**").
בנוסף, לבטוחה שצוינה לעיל, התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') לשעבוד שוטף שלילי, כהגדרת המונח לעיל וזאת אלא אם ניתנה לכך הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), בהחלטה מיוחדת.
נכון ליום 31 בדצמבר 2020 ונכון למועד פרסום דוח זה, עומדת יתרת ההלוואה המשועבדת (קרן וריבית) על סך של כ-103 מיליון ש"ח ועל סך של כ-104 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ב. <u>החלפת השעבוד</u>
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 ט').

ג. <u>הרחבת סדרה</u>
הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ט') תבוצע בכפוף לכך שיתקיימו כל התנאים העיקריים המפורטים להלן: (1) החברה עומדת ותעמוד בכל התניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.3(ח) להלן לפני ולאחר ההרחבה; (2) התקבל אישור מראש מחברת הדירוג שהרחבת הסדרה כאמור לא תגרום לירידה בדירוג איגרות החוב (סדרה ט') כפי שיהיה באותה עת (קרי בסמוך לפני הרחבת הסדרה); (3) סך כל אגרות החוב (סדרה ט') שתהיינה במחזור לאחר ביצוע ההרחבה, לא יעלה על 150 מיליון ש"ח ע.נ.; (4) לא מתקיימת עילת פירעון מיידי בטרם ובעקבות ההרחבה; (5) החברה אינה בהפרה של איזה מהוראותיו המהותיות של שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ט'); (6) יתרת ההלוואה המשועבדת, נכון למועד ההרחבה, בתוספת הלוואות בעלים נוספות שהועמדו ו/או שתועמדנה על ידי החברה לחג'ג' סלמה על דרך הגדלת ההלוואה המשועבדת [ואשר תשועבדנה בשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') על דרך תיקון השעבוד הקיים על זכויות החברה מכוח ההלוואה המשועבדת] במסגרת הרחבת הסדרה, לא תפחתנה מיתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ט') שבמחזור, אשר תכלול את אגרות החוב (סדרה ט') הנוספות שתונפקנה במסגרת הרחבת הסדרה, בתוספת הריבית והפרשי ההצמדה (קרן וריבית) למדד שנצברו וטרם שולמו נכון לאותו מועד.

ד. <u>הלוואות בעלים</u>
החברה תהיה רשאית לפרוע מעת לעת את יתרת הלוואות הבעלים שתועמדנה לחברה על ידי בעלי השליטה בה, ככל ותועמדנה, ובלבד שבהינתן פירעון הלוואות הבעלים, תוסיף החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 5.9.1(א) ו-(ב) לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ט').

ה. <u>עסקאות עם בעלי השליטה</u>
כל עוד החברה לא תעמוד באיזו מההתניות הפיננסיות המפורטות בס"ק ח' להלן בדוחות כספיים כלשהם, ועד למועד הבדיקה בו יעלה כי החברה עומדת בכל ההתניות הפיננסיות האמורות (להלן בסעיף זה "**התקופה המוחרגת**"), לא תבוצענה על ידי החברה עסקאות עם בעלי עניין בחברה (לרבות בעלי השליטה בחברה) אשר דורשות את אישורה של האסיפה הכללית, ללא קבלת אישור מראש, בהחלטה מיוחדת, של מחזיקי אגרות החוב, וזאת אלא אם כן החברה תמציא לנאמן אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, לפיו העסקה הנידונה מביאה לכך שהחברה תעמוד לאחר ביצועה בהתניות הפיננסיות בהן לא עמדה ערב העסקה. למען הסר ספק, יובהר כי לא תהא כל מניעה ו/או מגבלה כלשהי לבצע בתקופה המוחרגת עסקאות עם בעלי עניין אשר אינן דורשות את אישור האסיפה הכללית של החברה [לרבות עסקאות המנויות בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000].

ו. <u>מגבלות על העברת כספים</u>
שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ט') כולל איסור על העברת כספים מחג'ג' סלמה לחברה (במאוחד) ו/או לבעלי השליטה בה אלא במקרים שהוגדרו בסעיף 6.9.1 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ט').

ז. <u>התחייבויות ומגבלות נוספות</u>
בנוסף לאמור לעיל, כולל שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ט') התחייבות של החברה וחג'ג' סלמה לפיה כל עוד אגרות החוב (סדרה ט') תיוותרנה במחזור, תהא חג'ג' סלמה רשאית לפעול במסגרת פרויקט MOMA בלבד; מגבלות על ביצוע חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות, הן על ידי החברה והן על ידי חג'ג' סלמה (לפרטים ראה סעיפים 5.9 ו-5.10 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ט')); מגבלות על הקצאות ו/או מכירת מניות על ידי חג'ג' סלמה [לפרטים ראה סעיפים 6.9.2 ו-6.9.3 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ט')] וכיו"ב.

ח. <u>התניות פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ט') של החברה</u>

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

התניה הפיננסית	**פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2020**
יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-25%. "**מאזן**" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין. "**ההון העצמי המתוקנן של החברה**" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) שהועמדו עד למועד אישור הדוחות בפועל (לרבות הלוואות בעלים שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן). "**הלוואות הבעלים**" - הלוואות בעלים שתועמדנה לחברה (ככל שתועמדנה) 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 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. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים.	ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 31 בדצמבר 2020, מסתכם לסך של כ-579 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-86 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-665 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,566 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-42%.
ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח.	ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2020 הינו בסך של כ-635 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 275 מיליון ש"ח.	ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), עומד על כ-549 מיליון ש"ח.
לאור האמור, החברה עומדת נכון ליום 31 בדצמבר 2020 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 ט').

כן יצוין כי שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה ט') יותאם כתוצאה מאי עמידת החברה בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8.1 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ט'), 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 ט') או הפסקתו (שנעשתה בשל סיבה התלויה בחברה) והן בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות, לא תעלה על 1.5%.

4.5.4. **<u>אגרות החוב (סדרה י') של החברה</u>**

א. <u>היעדר בטוחות, התחייבות לאי רישום שעבוד שוטף כללי חדש</u>
הנפקת אגרות החוב (סדרה י') לא הובטחה בשעבוד כלשהו או בכל אופן אחר. עם זאת, החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') לשעבוד שוטף שלילי, כהגדרת המונח לעיל וזאת אלא אם ניתנה לכך הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') שהתקבלה בהחלטה מיוחדת.

ב. <u>הרחבת סדרה</u>
הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה י') תבוצע בכפוף לכך שיתקיימו כל התנאים העיקריים המפורטים להלן: (1) סך כל אגרות החוב שתהיינה במחזור לאחר ביצוע ההרחבה לא יעלה על 200 מיליון ש"ח ע.נ.; (2) החברה עומדת ותעמוד בכל התניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.4(ו) להלן לפני ולאחר ההרחבה; (3) התקבל אישור מחברת הדירוג שהרחבת הסדרה כאמור לא תגרום לירידה בדירוג איגרות החוב (סדרה י') כפי שיהיה באותה עת (קרי בסמוך לפני הרחבת הסדרה); (4) החברה הצהירה כי לא מתקיימת עילת פירעון מיידי בטרם ובעקבות ההרחבה; (5) החברה הצהירה כי היא אינה בהפרה של איזה מהוראותיו המהותיות של שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה י').

ג. <u>הלוואות בעלים</u>
החברה תהיה רשאית לפרוע מעת לעת את יתרת הלוואות הבעלים שתועמדנה לחברה על ידי בעלי השליטה בה, ככל ותועמדנה, ובלבד שבהינתן פירעון הלוואות הבעלים, תוסיף החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 5.9.1(א) ו-(ב) לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה י').

ד. <u>עסקאות עם בעלי השליטה</u>
כל עוד החברה לא תעמוד באיזו מההתניות הפיננסיות המפורטות בס"ק ח' להלן בדוחות כספיים כלשהם, ועד למועד הבדיקה בו יעלה כי החברה עומדת בכל ההתניות הפיננסיות האמורות (להלן בסעיף זה "**התקופה המוחרגת**"), לא תבוצענה על ידי החברה עסקאות עם בעלי עניין בחברה (לרבות בעלי השליטה בחברה) אשר דורשות את אישורה של האסיפה הכללית (או שהיתה דורשת אישור כאמור בחברה ציבורית, היה והחברה לא תהיה ציבורית), ללא קבלת אישור מראש, בהחלטה מיוחדת, של מחזיקי אגרות החוב, וזאת אלא אם כן החברה תמציא לנאמן אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, לפיו העסקה הנידונה מביאה לכך שהחברה תעמוד לאחר ביצועה בהתניות הפיננסיות בהן לא עמדה ערב העסקה. למען הסר ספק, יובהר כי לא תהא כל מניעה ו/או מגבלה כלשהי לבצע בתקופה המוחרגת עסקאות עם בעלי ענין אשר אינן דורשות את אישור האסיפה הכללית של החברה [לרבות עסקאות המנויות בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000].

ה. <u>התחייבויות ומגבלות נוספות</u>
(1) החברה התחייבה כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה י') טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה, כהגדרת מונח זה להלן, לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים. "חוב סולו מוגבל": הלוואה שנטלה החברה מגוף פיננסי (בסעיף זה: "המלווה") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או נכס אחר, ו/או שאיננה הלוואה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי, אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, זכאי המלווה להיפרע מתוך כספי עודפים. "עודפים" לעניין סעיף זה הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה. החברה תפרסם בכל דוח דירקטוריון, המצורף לכל דוח כספי של החברה בדבר עמידתה או אי עמידתה בתנאי זה בצירוף הנתון המספרי. יובהר כי במידה והחברה תתקן הפרת התחייבות זו תוך 21 ימים מהמועד בו נודע לה על כך, לא ייחשב הדבר כהפרת ההתחייבות המפורטת בסעיף זה.
(2) במסגרת שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה י') התחייבה החברה בהתחייבויות נוספות שונות, כגון מגבלות לביצוע חלוקה [לפרטים ראו ראה סעיף 5.7 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה י')].

ו. <u>התניות פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה י') של החברה</u>

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

התניה הפיננסית	פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2020
יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-25%. "**מאזן**" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין. "**ההון העצמי המתוקנן של החברה**" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) שהועמדו עד למועד אישור הדוחות בפועל (לרבות הלוואות בעלים שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה)(ובלבד שהיקף ההלוואות האמורות שיילקח בחשבון לענין חישוב ההון העצמי המתוקנן לא יהווה יותר מ-40% מההון העצמי המתוקנן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן). "**הלוואות הבעלים**" - הלוואות בעלים שתועמדנה לחברה (ככל שתועמדנה) 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 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. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים.	ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 31 בדצמבר 2020, מסתכם לסך של כ-579 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-86 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-665 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,566 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-42%.
ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 365 מיליון ש"ח.	ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2020 הינו בסך של כ-635 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) שהועמדו עד למועד אישור הדוחות בפועל (ולרבות הלוואות בעלים האחים חג'ג' שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה), לא יפחתו מסך של 315 מיליון ש"ח.	ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), עומד על כ-549 מיליון ש"ח.
לאור האמור, החברה עומדת נכון ליום 31 בדצמבר 2020 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 י').

כן יצוין כי שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה י') יותאם כתוצאה מאי עמידת החברה בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8.1 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה י'), 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 י') או הפסקתו (שנעשתה בשל סיבה התלויה בחברה) 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. קבוצת חג'ג' נכסים מניבים

למידע אודות פרויקט איינשטיין 35, שבמסגרתו העמידה החברה הלוואת בעלים [מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה] לחברת הבת, קבוצת חג'ג' נכסים מניבים בע"מ (להלן: "**חג'ג' נכסים מניבים**"), אשר שימשה את חג'ג' נכסים מניבים לרכישת 21% מהזכויות במקרקעי הפרויקט ואשר זכויות החברה מכוחה שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, ראה סעיף 6.7.2.4.1.3 וסעיף 6.11.6.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח זה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 ונכון למועד פרסום דוח זה, עומדת יתרת ההלוואה האמורה (קרן וריבית) על סך של כ-125 מיליון ש"ח וכ-126 מיליון ש"ח, בהתאמה.

להלן יובאו תמצית נתוניה הכספיים של חברת חג'ג' נכסים מניבים ליום 31 בדצמבר 2020 הלקוחים מתוך הדוחות הכספיים שבוקרו על ידי רואי החשבון המבקרים:

I. דוחות על המצב הכספי של חג'ג' נכסים מניבים:

	ליום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים		
פיקדונות מוגבלים ומיועדים	**108**	294
חייבים ויתרות חובה	**4,538**	4,547
מלאי בניינים בהקמה	**83,138**	82,693
	87,784	87,534
נכסים בלתי שוטפים		
נדל"ן להשקעה בהקמה	**42,427**	40,726
נכסי מיסים נדחים	**2**	-
	42,429	40,726
	130,213	128,260
התחייבויות שוטפות		
ספקים ונותני שירותים	**-**	18
מקדמות מרוכשים והכנסות מראש	**2,995**	2,995
הלוואה מחברת בעלת שליטה	**89,663**	118,402
	92,658	121,415
התחייבויות בלתי שוטפות		
הלוואה מחברת בעלת שליטה	**35,810**	-
התחייבויות מסים נדחים	**-**	1,171
	35,810	1,171
הון		
הון מניות (*)	**-**	-
עודפים	**1,745**	5,674
סה"כ הון	**1,745**	5,674
	130,213	128,260

(*) - פחות מ-1 אלפי ש"ח

II. דוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר של חג'ג' נכסים מניבים:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	
הכנסות	-	-
עלות ההכנסות	-	-
רווח גולמי	-	-
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	(244)	691
הוצאות הנהלה וכלליות	(443)	(564)
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	(687)	127
הוצאות מימון	(4,416)	(29)
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה	(5,103)	98
הטבת מס	1,174	-
רווח (הפסד) לשנה	(3,929)	98

III. תזרים מזומנים של חברת חג'ג' נכסים מניבים:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת:		
רווח (הפסד) לשנה	**(3,929)**	98
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:		
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:		
שינוי במסים נדחים, נטו	**(1,173)**	-
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה	**244**	(691)
ריבית לחברה בעלת שליטה	**(8)**	-
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:		
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	**9**	(324)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	**(18)**	18
עליה במלאי בניינים בהקמה	**(445)**	(4,693)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	**(5,320)**	(5,592)
תזרימי מזומנים - מפעילות השקעה:		
שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים	**186**	1,659
השקעה בנדל"ן להשקעה	**(1,945)**	(1,890)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	**(1,759)**	(231)
תזרימי מזומנים - פעילות מימון:		
קבלת הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו	**7,079**	5,823
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	**7,079**	5,823
שינוי במזומנים ושווי מזומנים לשנה	**-**	-
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה	**-**	-
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה	**-**	-

IV. דוח על השינויים בהון העצמי:

	הון מניות (*)	עודפים	סה"כ
		אלפי ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר 2019	-	5,576	5,576
רווח כולל לשנה	-	98	98
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	-	5,674	5,674
הפסד לשנה	-	(3,929)	(3,929)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	-	1,745	1,745

(*) פחות מ 1 אלפי ש"ח

ג. חג'ג' סלמה:

למידע אודות פרויקט סלמה-MOMA, שבמסגרתו העמידה החברה הלוואת בעלים [מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ט') של החברה] לחג'ג' סלמה, ואשר זכויות החברה מכוחה שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') של החברה, ראה סעיף 6.7.2.4.1.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח זה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 ונכון למועד פרסום דוח זה, עומדת יתרת ההלוואה האמורה (קרן וריבית) על סך של כ-103 מיליון ש"ח וכ-104 מיליון ש"ח, בהתאמה.

להלן יובאו תמצית נתוניה הכספיים של חג'ג' סלמה ליום 31 בדצמבר 2020 הלקוחים מתוך הדוחות הכספיים שבוקרו על ידי רואי החשבון המבקרים:

I. דוחות על המצב הכספי של חג'ג' סלמה:

	ליום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים		
מזומנים ושווי מזומנים	**5,058**	1,050
פיקדונות בנאמנות	**536**	358
פיקדונות מוגבלים ומיועדים	**109**	120
לקוחות והכנסות לקבל	**29,694**	18
חייבים ויתרות חובה	**4**	4,904
מלאי בניינים בהקמה	**110,427**	122,302
הלוואות לחברות מוחזקות וקשורות	**-**	1
	145,828	128,753
נכסים בלתי שוטפים		
נכסי מיסים נדחים	**3,326**	2,999
	149,154	131,752
התחייבויות שוטפות		
ספקים ונותני שירות	**48**	163
מקדמות מרוכשים והכנסות מראש	**5,140**	31,858
זכאים ויתרות זכות	**9,456**	93
הלוואה מחברת בעלת שליטה	**119,070**	111,714
	133,714	143,828
הון		
הון מניות (*)	**-**	-
עודפים (יתרת הפסד)	**15,440**	(12,076)
סך ההון	**15,440**	(12,076)
	149,154	131,752

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

II. דוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר של חג'ג' סלמה:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	
הכנסות	**78,096**	1,593
עלות ההכנסות	**(36,033)**	-
רווח גולמי	**42,063**	1,593
הוצאות מכירה ושיווק	**(826)**	(2,476)
הוצאות הנהלה וכלליות	**(2,185)**	(3,404)
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	**39,052**	(4,287)
הוצאות מימון, נטו	**(3,381)**	(5,955)
רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מסים על ההכנסה)	**35,671**	(10,242)
הטבת מס (מסים על ההכנסה)	**(8,155)**	2,223
רווח (הפסד) כולל לתקופה	**27,516**	(8,019)

III. תזרים מזומנים של חג'ג' סלמה:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת:		
רווח (הפסד) כולל לשנה	**27,516**	(8,019)
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:		
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:		
שינוי במסים נדחים, נטו	**(327)**	(2,356)
שערוך הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים	**-**	(362)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:		
ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל	**(29,676)**	6
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	**4,900**	(4,890)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	**(115)**	140
עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש	**(26,718)**	29,803
עליה בזכאים ויתרות זכות	**9,363**	60
ירידה (עליה) במלאי בניינים בהקמה	**11,875**	(8,386)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	**(3,182)**	5,996
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:		
שינוי בפיקדונות בנאמנות	**(178)**	(358)
שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים	**11**	4,283
מתן הלוואות לחברה קשורה	**1**	(1)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	**(166)**	3,924
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:		
פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים	**-**	(35,000)
קבלת הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו	**7,356**	25,846
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	**7,356**	(9,154)
שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה	**4,008**	766
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה	**1,050**	284
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	**5,058**	1,050
נספח א' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת		
מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור ריבית	**3,375**	5,283

IV. דוח על השינויים בהון העצמי:

	הון מניות (*)	עודפים (יתרת הפסד)	סה"כ
		אלפי ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר 2019	-	(4,057)	(4,057)
הפסד כולל לשנה	-	(8,019)	(8,019)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	-	(12,076)	(12,076)
רווח כולל לשנה	-	27,516	27,516
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	-	15,440	15,440

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

21 במרץ, 2021

תאריך אישור הדוחות הכספיים	צבי גרינוולד יו"ר הדירקטוריון	עידו חג'ג' מנכ"ל

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2020

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2020

תוכן עניינים

	עמוד
דוח רואי החשבון המבקרים - בקרה פנימית על דיווח כספי	2
דוח רואי החשבון המבקרים	3
מכתב הסכמה להכללה של דוח רואה החשבון המבקר בקשר עם תשקיף מדף מחודש מאי 2020	4
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	5-6
דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר	7
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	8
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	9-11
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים	12-95

עמית, חלפון

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

קדרון ושות' רואי חשבון

רח' המסגר 9, תל-אביב 67776
טלפון: 03-6370606
פקס: 03-6370600
kidron@kidroncpa.co.il

דוח רואי החשבון המבקרים

לבעלי המניות של קבוצת חג'ג' 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'ג' ייזום נדל"ן בע"מ והחברות הבנות שלה (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2020. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו על ידינו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" על תיקוניו (להלן: "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך מלאי בניינים בהקמה - בחינת ירידת ערך והיוון עלויות; (3) בקרות על תהליך נדל"ן להשקעה - בחינת שווי הוגן; (4) בקרות על תהליך הכרה בהכנסה (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה 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 2020.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 והדוח שלנו, מיום 21 במרץ, 2021 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

עמית, חלפון
רואי חשבון

קדרון ושות'
רואי חשבון

21 במרץ, 2021

עמית, חלפון

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

קדרון ושות' רואי חשבון

רח' המסגר 9, תל-אביב 67776
טלפון: 03-6370606
פקס: 03-6370600
kidron@kidroncpa.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 2020 ו-2019 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת 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 וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, והדוח שלנו מיום 21 במרץ, 2021 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

עמית, חלפון
רואי חשבון

קדרון ושות'
רואי חשבון

21 במרץ, 2021

עמית, חלפון

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

קדרון ושות' רואי חשבון

רח' המסגר 9 תל-אביב, 67776
טלפון: 03-6370606
פקס: 03-6370600
kidron@kidroncpa.co.il

לכבוד

<u>הדירקטוריון של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ</u>

<u>הנדון: מכתב הסכמה להכללת דוח רואה החשבון המבקר בדוח הצעת המדף בקשר לתשקיף מדף מחודש מאי 2020 של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")</u>

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן, בהצעות המדף אשר יפורסמו על ידיכם על פי תשקיף המדף מחודש מאי 2020:

1. דוח רואי החשבון המבקרים מיום 21 במרץ 2021 בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.

2. דוח רואי החשבון המבקרים מיום 21 במרץ 2021 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.

3. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 21 במרץ 2021 על המידע הכספי הנפרד של החברה לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.

עמית, חלפון
רואי חשבון

קדרון ושות'
רואי חשבון

21 במרץ, 2021

	ביאור	ליום 31 בדצמבר	
		2020	2019
		אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	3	**103,984**	97,698
פקדונות בנאמנות	4	**38,678**	21,216
פקדונות מוגבלים ומיועדים	5	**51,040**	51,206
לקוחות והכנסות לקבל	6	**89,320**	41,949
חייבים ויתרות חובה	7	**18,530**	16,612
הלוואה לשותפים	8	**1,538**	1,467
מלאי בניינים בהקמה	9, 20א'	**798,725**	627,653
		1,101,815	857,801
נכסים בלתי שוטפים			
נדל"ן להשקעה בהקמה	10, 20א'	**239,873**	228,056
השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין	11	**1,420**	1,420
רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו	12	**121,744**	111,009
השקעה והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	13	**79,797**	79,801
חייבים אחרים	14	**3,236**	3,841
נכסי מסים נדחים	28	**18,080**	20,284
		464,150	444,411
		1,565,965	1,302,212

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

	ביאור	ליום 31 בדצמבר 2020	2019
		אלפי ש"ח	
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ואחרים	16	**255,065**	128,863
חלויות שוטפות של אגרות חוב	19	**246,748**	226,045
התחייבויות שוטפות בגין חכירות	12	**5,129**	4,801
ספקים ונותני שירותים	15	**591**	2,256
מקדמות מרוכשים והכנסות מראש	17	**59,150**	80,044
זכאים ויתרות זכות	18	**113,451**	81,646
		680,134	523,655
<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	16	**116,578**	70,237
אגרות חוב	19	**158,319**	147,458
התחייבויות בגין חכירות	12	**13,537**	15,168
התחייבויות מסים נדחים	28	**18,663**	22,078
		307,097	254,941
<u>הון</u>	21		
הון מניות		**523**	520
קרנות הון ופרמיה על מניות		**193,413**	189,519
מניות באוצר		**(4,502)**	-
תקבולים על חשבון אופציות		**-**	1,168
קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה		**4,324**	4,324
עודפים		**354,781**	299,309
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה		**548,539**	494,840
זכויות שאינן מקנות שליטה		**30,195**	28,776
סה"כ הון		**578,734**	523,616
		1,565,965	1,302,212

21 במרץ, 2021			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	צבי גרינוולד יו"ר הדירקטוריון	עידו חג'ג' מנכ"ל	לימור כהן דרור 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

	ביאור	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2020	2019	2018
		אלפי ש"ח		
הכנסות	22	**210,531**	125,765	187,662
עלות ההכנסות	23	**(101,744)**	(71,839)	(72,543)
רווח גולמי		**108,787**	53,926	115,119
עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה	10	**3,544**	19,826	76,887
הוצאות מכירה ושיווק	24	**(2,703)**	(4,170)	(3,487)
הוצאות הנהלה וכלליות	25	**(19,853)**	(23,079)	(25,175)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	26	**(605)**	(2,017)	804
חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו		**1,892**	31,152	(232)
רווח מפעולות רגילות		**91,062**	75,638	163,916
הוצאות מימון	27א'	**(18,792)**	(14,768)	(15,751)
הכנסות מימון	27ב'	**1,521**	1,238	4,742
רווח לפני מסים על ההכנסה		**73,791**	62,108	152,907
מסים על ההכנסה	28	**(16,900)**	(2,432)	(38,018)
רווח נקי לשנה		**56,891**	59,676	114,889
רווח כולל אחר		**-**	-	-
רווח נקי וכולל לשנה		**56,891**	59,676	114,889
רווח נקי (הפסד) כולל לשנה המיוחס ל:				
בעלי המניות של החברה		**55,472**	56,924	116,206
זכויות שאינן מקנות שליטה		**1,419**	2,752	(1,317)
		56,891	59,676	114,889
רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח):	29	**1.08**	1.13	2.31
רווח מדולל למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח):	29	**1.07**	1.12	2.31

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	הון מניות	קרנות הון ופרמיה על מניות	תקבולים על חשבון אופציות	מניות באוצר	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	עודפים	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה (*)	סה"כ הון
יתרה ליום 1 בינואר 2018	505	173,657	-	-	4,324	126,179	304,665	25,231	329,896
תנועה בהלוואות מזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	773	773
רווח (הפסד) נקי וכולל לשנה	-	-	-	-	-	116,206	116,206	(1,317)	114,889
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	505	173,657	-	-	4,324	242,385	420,871	24,687	445,558
הנפקת הון מניות ואופציות	15	15,862	1,168	-	-	-	17,045	-	17,045
תנועה בהלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	1,337	1,337
רווח נקי וכולל לשנה	-	-	-	-	-	56,924	56,924	2,752	59,676
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	**520**	**189,519**	**1,168**	**-**	**4,324**	**299,309**	**494,840**	**28,776**	**523,616**
רכישת מניות באוצר	**-**	**-**	**-**	**(4,502)**	**-**	**-**	**(4,502)**	**-**	**(4,502)**
מימוש אופציות	**3**	**2,889**	**(163)**	**-**	**-**	**-**	**2,729**	**-**	**2,729**
פקיעת אופציות	**-**	**1,005**	**(1,005)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
רווח נקי וכולל לשנה	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**55,472**	**55,472**	**1,419**	**56,891**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	**523**	**193,413**	**-**	**(4,502)**	**4,324**	**354,781**	**548,539**	**30,195**	**578,734**

(*) יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה כוללת הלוואה אשר תעמוד לפרעון בהתקיים תנאים מסוימים הכפופים להחלטת החברה המאוחדת. לפרטים נוספים ראה ביאור 13ה' להלן.

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		
	2020	2019	2018
		אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת:			
רווח נקי לשנה	**56,891**	59,676	114,889
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:			
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:			
פחת והפחתות	**2,361**	2,266	789
הוצאות (הכנסות) מסים נדחים שהוכרו ברווח נקי לשנה	**(1,211)**	(4,046)	13,801
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה	**(3,544)**	(19,826)	(76,887)
חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	**(1,892)**	(31,152)	232
דיבידנד מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	**2,250**	450	-
שערוך הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**(1,155)**	(994)	(3,349)
שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	**4,181**	(130)	1,982
שערוך אגרות חוב	**3,526**	2,074	1,720
שינוי בחייבים אחרים	**605**	2,167	-
ריבית לצדדים קשורים	**-**	-	834
ריבית מהלוואה לשותפים	**(71)**	(124)	(1,017)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:			
עליה בלקוחות והכנסות לקבל	**(47,371)**	(21,974)	(947)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	**(1,918)**	25,604	22,185
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	**(1,665)**	748	(710)
עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש	**(20,894)**	23,801	(74,236)
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	**31,805**	(53,497)	33,410
ירידה (עליה) במלאי בניינים בהקמה	**(171,072)**	27,216	(31,516)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	**(149,174)**	12,259	1,180

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
		אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים - לפעילות השקעה:			
שינוי בפקדונות בנאמנות, נטו	**(17,462)**	(13,264)	202
שינוי בפקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו	**166**	6,201	3,392
השקעות ברכוש קבוע	**(12,991)**	(17,276)	(4,009)
פירעון הלוואה לשותפים	**-**	6,554	-
השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה	**(8,273)**	(8,171)	(59,118)
תמורה ממימוש השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**-**	-	1,400
החזר (מתן) הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**801**	(1,491)	6,792
עליה בחייבים אחרים לזמן ארוך	**-**	-	(190)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	**(37,759)**	(27,447)	(51,531)
תזרימי מזומנים - מפעילות מימון:			
הנפקת אגרות חוב, נטו	**184,405**	118,392	78,618
פירעון ורכישה עצמית של אגרות חוב	**(156,367)**	(97,176)	(63,811)
קבלת (פירעון) הלוואות מבעלי עניין וצדדים קשורים	**-**	160	(8,857)
פירעון התחייבויות בגין חכירות	**(1,408)**	(1,565)	-
הנפקת הון מניות ואופציות	**-**	17,045	-
מימוש אופציות	**2,729**	-	-
רכישת מניות באוצר	**(4,502)**	-	-
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים	**343,100**	81,073	129,346
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים	**(174,738)**	(73,770)	(94,569)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	**193,219**	44,159	40,727
שינוי במזומנים ושווי מזומנים לשנה	**6,286**	28,971	(9,624)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	**97,698**	68,727	78,351
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	**103,984**	97,698	68,727

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
		אלפי ש"ח	
נספח א' - פעולות שלא במזומן			
מיון מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע	-	55,300	-
מיון ממקדמות על חשבון זכויות במקרקעין למלאי	-	-	10,653
מיון ממקדמות על חשבון זכויות במקרקעין לנדל"ן להשקעה	-	-	18,706
נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת			
מזומנים ששולמו במשך השנה עבור ריבית	**25,845**	27,536	30,747
מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור ריבית	-	-	-
מזומנים ששולמו במשך השנה עבור מס הכנסה	**11,506**	30,932	1,176

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 – בעיקר הפעלת שטחי מסחר בפרויקטים שונים של החברה. לעניין מגזרי הפעילות של הקבוצה ראה ביאור 31 להלן.
הקבוצה הינה בשליטתם של ה"ה יצחק חג'ג' ויהודה עידו חג'ג'.

ב. הגדרות:

החברה -	קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ.
הקבוצה -	החברה והחברות המוחזקות שלה.
חברות מאוחדות -	חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב- IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה (ראה גם ביאור 13ה' להלן).
חברות בשליטה משותפת -	חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיימת הסכמה חוזית לשליטה משותפת, ואשר השקעת החברה בהן כלולה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על בסיס השווי המאזני.
חברות כלולות -	חברות אשר לחברה השפעה מהותית בהן ואינן חברות מאוחדות, או חברות בשליטה משותפת, 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.

ג. להלן נתוני מדד המחירים לצרכן:

	מדד המחירים לצרכן בנקודות (*)
ליום 31 בדצמבר 2020	223.34
ליום 31 בדצמבר 2019	224.67
ליום 31 בדצמבר 2018	224.00
שיעור השינוי:	%
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	(0.6)%
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	0.3%
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	1.2%

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

ביאור 1 - כללי (המשך)

ד. מגפת הקורונה

בחודש ינואר 2020 התפרץ בסין, ולאחריה במרבית מדינות העולם, נגיף הקורונה.
במסגרת ההתמודדות עם מגפת הקורונה וניסיון לבלום את התפשטותה, ננקטים מעת לעת באזורים רבים בעולם והן על ידי ממשלת ישראל צעדים מחמירים, אשר בין היתר, מגבילים באופן משמעותי ניידות והתקהלות של אנשים, לצד הקלות שונות שמטרתן למזער את הפגיעה בפעילות הכלכלית ולהניעה בהדרגה.
מטבע הדברים, ההשלכות הכלכליות של משבר הקורונה משמעותיות. השלכות אלו באות לידי ביטוי בנושא שאלת שרידותם של עסקים רבים, בירידה מהותית בהיקפי הפעילות העסקית של מגזרים מסוימים במשק, בגידול חד בשיעורי אבטלה ובהשפעות כלכליות נוספות, כאשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם ידוע מלוא היקפן ו/או משך הזמן בו יידרש להמשיך ולהתמודד עימן.
יחד עם זאת, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ובעקבות תחילת המבצע לחיסון האוכלוסייה במדינה שהחל בחודש דצמבר 2020, המשק החל לחזור באופן הדרגתי לפעילות.

תכנון ופיתוח פרויקטים

לאורך כל החודשים האחרונים המשיכה החברה בפעילותה השוטפת. באף אחד מן הפרויקטים בהם פועלת החברה לא הופסקו הליכי התכנון, הבניה והפיתוח בשל מגפת הקורונה וקצב התקדמות הפרויקטים בפן התכנוני נותר ללא שינוי ביחס לפעילות החברה טרם פרוץ משבר הקורונה, כאשר בכלל זה:
א. בתקופה האמורה התקבל אישור עיריית תל אביב לתוכנית עיצוב שהינו תנאי הכרחי להוצאת היתר בנייה לפרויקטים בהם מחזיקה החברה ברחוב איינשטיין בצפון ת"א (איינשטיין 35, איינשטיין 36א', איינשטיין 33א').
ב. בחודש יולי 2020 התקבלה החלטת ועדה למתן היתר בניה בפרויקט MOMA סלמה בתנאים.
ג. בחודש אוקטובר 2020 התקבלה החלטת ועדה למתן היתר בניה בפרויקט סומייל בתנאים.
ד. בחודש דצמבר 2020 התקבל אישור עיריית תל אביב לתוכנית העיצוב בפרויקט שד"ל.

שיווק

במהלך שנת הדוח וכן לאחריה עד למועד אישור הדוחות הכספיים, המשיכה החברה את שיווק הפרויקטים שלה.
בתחילת שנת 2021 התקשרה החברה בהסכמים למכירת פרויקט איינשטיין 36א' ושטחי המגורים וחלק מהמסחר בפרויקט בת-ים. לפרטים נוספים ראה ביאור 35 ס"ק ב' ו-ו' להלן.

איתור הזדמנויות עסקיות

כחלק מפעילותה, החברה פועלת לאיתור הזדמנויות עסקיות גם בתקופה זו. בהתאם, ניצלה החברה הזדמנות בעקבות משבר הקורונה והתקשרה בחודש מאי בהסכם עם צד ג' לרכישת מגרש מס' 3 בשכונת בבלי בתל אביב עליו נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, לפי ידיעת החברה ניתן לבנות כ-190 יחידות דיור במגדל בן 44 קומות מעל קומת הכניסה, כאשר בכפוף להקלות שבס וכחלון ניתן יהיה להקים בפרויקט כ-60 יחידות נוספות. לפרטים נוספים ראה ביאורים 9א(15) ו-20א(11) להלן.
כמו כן, החברה זכתה בהתמחרות במסגרת כינוס נכסים לרכישת מגרש במתחם סומייל צפון בחודש דצמבר 2020 ובמכרז לרכישת מגרש נוסף בשכונת בבלי בחודש פברואר 2021. לפרטים נוספים, ראה ביאור 35 ס"ק א' ו-ג' להלן.

ביאור 1 – כללי (המשך)

ד. מגפת הקורונה (המשך)

היבטי מימון ונזילות

נכון למועד הדוח, החברה לא זיהתה השפעה מהותית של משבר הקורונה על מצב נזילותה. במהלך התקופה האמורה, המשיכה החברה בפעילותה המימונית כסדרה. לפרטים נוספים ראה ביאורים 16ג' ו-19 ס"ק ב', ד' ו-ו' להלן.

פעילות החברה בתחום המסחר, בתחום המלונאות ובתחום המסעדנות

יצוין כי אמנם ענפי המלונאות, המסחר והמסעדנות נמנים על הענפים שספגו את הפגיעה המשמעותית ביותר במשבר הקורונה, אולם למעט ביחס לשטחי המסחר של החברה בפרויקט הארבעה בתל אביב (לפרטים בענין זה ראה התייחסות בהמשך), נכסיה של החברה בתחום המלונאות והמסחר (הן במסגרת פרויקט שד"ל ומרינה הרצליה והן במסגרת פרויקטי איינשטיין) נמצאים נכון למועד אישור הדוחות הכספיים בשלב התכנון בלבד, כך שלמשבר הקורונה לא היתה כל השפעה עליהם. ביחס לפעילות בתחום המסעדנות (במסגרת מסעדת סרפינה תל אביב ובמסגרת הטרקלין העסקי בפרויקט הארבעה), אמנם זו הושפעה מהותית כתוצאה מהמגבלות שהושתו בתקופת הקורונה, אולם פעילות זו הינה זניחה בהיקפיה ביחס לכלל פעילות החברה.

ערך נכסים

בהתאם להערכות השווי לנכסי נדל"ן להשקעה של החברה שבוצעו במהלך שנת 2020 וכן בהתאם לבדיקות שערכה החברה ולאינדיקציות נוספות שקיבלה החברה משמאים בלתי תלויים, נכון ליום 31 בדצמבר 2020, לא חל שינוי מהותי בשווי נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה וכן בערך המלאי ורכוש הקבוע של החברה, כמו גם הנכסים השייכים למגזרי המסחר המלונאות, זאת בהתחשב בכך כי מרבית נכסיה של החברה בתחום המלונאות והמסחר נמצאים, נכון למועד זה, בשלב התכנון ומועד השלמתם והפעלתם צפוי רק בעוד מספר שנים, ולפיכך השפעת משבר הקורונה על מרכיב שווי הנכסים נכון ליום 31 בדצמבר 2020, אינה מהותית.

השפעה אפשרית של המשך המשבר על פעילות החברה

על אף האמור לעיל, משבר הקורונה הינו אירוע משתנה אשר אינו בשליטת החברה. התמשכות המשבר האמור, לרבות הצעדים הננקטים על-ידי הרשויות השונות לשם ההתמודדות עימו, עלולה להביא להאטה כלכלית, אשר עלולה להשפיע על כלל נדבכי פעילות החברה ותוצאותיה הכספיות, לרבות (בין היתר) ביחס להיבטים הבאים: קיטון בביקושים ליחידות המשווקות על ידי החברה ובמחירי המכירה, ובנוסף עלולה להביא לאי עמידת חלק מהרוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה; הקשחת תנאים לקבלת משכנתאות; השפעה על איתנותם הפיננסית של קבלני הביצוע ויתר נותני השירותים של החברה; השפעה על תנאי מימון קיימים ו/או עתידיים, עלויות מימון ועוד; כל אלה עלולים להשפיע באופן שלילי על הכנסות הפרויקטים השונים של החברה ולהביא להתארכות המועדים הצפויים להשלמתם, באופן שעלול לפגוע לרעה ברווחיות החברה.

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נגזרים ומכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ונדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה) הנמדד בהתאם לשווי הוגן (ראה סעיף ט' להלן).

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים

דוחות כספיים אלו נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS").
כמו כן, הדוחות הכספיים נערכו בהתאם לדרישות הגילוי בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

מדיניות חשבונאית עקבית

המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים יושמה באופן עקבי בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת (ראה גם סעיף כ"א 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 שאינו 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 שנזקפו 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.

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

ב. הנחות ואומדנים

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להפעיל שיקול דעת ולהסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.
להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך המאזן ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי החברה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשויים לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנת הדיווח הבאה:

נדל"ן להשקעה בהקמה

נדל"ן להשקעה בהקמה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדוח הכספי כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח או הפסד. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה מבוסס על הערכות של מעריכי שווי בלתי תלויים, בעלי כישורים מקצועיים רלוונטיים, ובעלי ניסיון עדכני לגבי המיקום וסוגי הנדל"ן להשקעה המוערך וכן על ידי הנהלת החברה. השווי ההוגן 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 להלן.

מלאי בניינים בהקמה

מלאי בניינים בהקמה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה. ראה מידע נוסף בביאור 9 להלן.

הכרה בהכנסה בגין ארגון קבוצות רכישה

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 בניינים בהקמה

מדיניות החברה ביחס להכרה בהכנסות המשולמות לה ביחס לבניינים 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.
ראה מידע נוסף 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' להלן.

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 הדוח הכספי. 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 מיידית 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 3 ל-4 שנים. הנכסים וההתחייבויות של 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

(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 שוויים ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידית לרווח או הפסד.

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

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

ו. 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 או הפסד.

(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 חזויים) 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 החזויים 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 החזויים לכל אורך חיי המכשיר מבוססת על הסיכון לכשל ממועד ההכרה לראשונה ולא רק כאשר קיימת ראיה אובייקטיבית לירידת ערך במועד הדיווח או כשהכשל התרחש בפועל.
הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר הינם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים.

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

ו. מכשירים פיננסיים (המשך)

(6) גריעה של נכסים פיננסיים:

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

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

(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. מלאי בניינים בהקמה

מלאי בנינים בהקמה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. עלות המלאי כוללת את עלות המקרקעין, עלויות בנייה ישירות מזוהות, עלויות עקיפות ועלויות אשראי שהוונו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

ח. הכרה בתמורה משתנה בגין רכישת נכס מלאי מקרקעין

בעסקאות רכישת מקרקעין, הכוללות מרכיב של תמורה משתנה, שהינה תלויה בביצוע פעילות עתידית של הרוכשת (executory contract), מדיניות החברה הינה להכיר בהתחייבות במועד ביצוע הפעולה המחייבת את התשלום.

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

ט. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה מוגדר כנדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית (או שתיהן) 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 מעריכי שווי בלתי תלויים, בעלי כישורים מקצועיים רלוונטיים, ובעלי ניסיון עדכני לגבי המיקום וסוגי הנדל"ן להשקעה המוערך וכן על ידי הנהלת החברה. השווי ההוגן מוערך באמצעות גישת 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 להלן.

בהתאם ל- IAS 40 המתוקן, גם נדל"ן להשקעה הנמצא בתהליך הקמה או פיתוח לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה מטופל כנדל"ן להשקעה כאשר מיושמת שיטת השווי ההוגן. במידה והשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, הנדל"ן להשקעה בהקמה יימדד לפי עלות עד למוקדם מבין מועד השלמת הבנייה והמועד בו ניתן לאמוד את השווי ההוגן באופן מהימן.

בעת העברת נדל"ן, אשר סווג כנדל"ן להשקעה, לנדל"ן בשימוש הבעלים, העלות הנחשבת של הנדל"ן הינה השווי ההוגן שלו במועד השינוי.

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:

	%
מבנים	4
ריהוט וציוד	7-15
מחשבים וציוד נלווה	33
שיפורים במושכר	10

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

ערך השייר ואורך החיים השימושיים של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולהבא. לגבי בחינת ירידת ערך של רכוש קבוע, ראה סעיף יג' להלן.

הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע. נכס נגרע מהספרים במועד המכירה או כאשר לא צפויות עוד הטבות כלכליות מהשימוש בנכס. רווח או הפסד מגריעת הנכס (המחושב כהפרש בין התמורה נטו מהגריעה והעלות המופחתת בספרים) נכלל בדוח רווח או הפסד בתקופה בה הנכס נגרע.

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

יא. היוון עלויות אשראי בגין נכסים כשירים

הקבוצה מהוונת 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 לשימושו המיועד או למכירתו. עלויות האשראי מהוונות לנכסים בגינם העברת השליטה ללקוח מתקיימת לאורך זמן, עד למועד בו הנכס כשיר למכירה.
הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח לא עולה על עלויות האשראי שהתהוו באותה תקופת דיווח. היוון עלויות אשראי מושעה במהלך תקופות ממושכות בהן מופסק פיתוח פעיל של נכסים כשירים.

יב. צירופי עסקים

צירופי עסקים מטופלים בשיטת הרכישה. עלות הרכישה נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שהועברה במועד הרכישה בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת. בכל צירוף עסקים, החברה בוחרת האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת בהתאם לשוויים ההוגן במועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של הנרכשת. עלויות רכישה ישירות נזקפות בעת התהוותן לדוח רווח או הפסד.

בצירוף עסקים המושג בשלבים, זכויות הוניות בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה תוך הכרה בדוח רווח או הפסד משערוך 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 (ובכלל זה רכוש קבוע, נכסי זכות שימוש והשקעות המטופלות על בסיס השווי המאזני) כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה ברת-השבה.
במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

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.

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 ראיה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה או לעסקה המשותפת.

2. נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר

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, בגינן 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 לאומדו באופן מהימן.

טו. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

1) השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני.
חברות כלולות הינן ישויות בהן יש לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה בהן שליטה או שליטה משותפת. בבחינת קיומה של השפעה מהותית, מובאות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות החברה המוחזקת.
עסקאות משותפות הינן הסדרים משותפים בהם לקבוצה יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר.
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 מהשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת בכללותה.
הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה או העסקה המשותפת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

טו. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

2) פעילות משותפת

כאשר לקבוצה יש זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות המיוחסות להסדרים משותפים היא מכירה בנכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות של הפעילות המשותפת בהתאם לזכויותיה בפריטים אלו, כולל חלקה בפריטים המוחזקים או שהתהוו במשותף. רווחים או הפסדים מעסקאות עם פעילויות משותפות מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת. כאשר עסקאות אלה מספקות ראיה לירידת ערך, של אותם נכסים, הפסדים אלה מוכרים במלואם על ידי הקבוצה.

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.

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.

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, מחסנים ודירות 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.

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

טז. הכרה בהכנסה (המשך)

בנוסף:

1. החברה מכירה בהכנסה ביחס לכל חוזה בנפרד
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 לנ"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 הנ"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 שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בגין כל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של כל הבניין וזאת כל עוד לא ניתן לבצע מסירה של הנכס נשוא ההסכם בטרם הסתיימה הבניה של הבניין לפי ההקשר כולו. שיעור 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, שטחי מסחר ויחידות דיור 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. עסקאות החברה בתחום הארגון והייעוץ לקבוצות רכישה כוללות לעיתים מרכיב של תמורה משתנה. 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.

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

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).

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. מקדמות שהתקבלו במסגרת פעילות הקבוצה בתחום ארגון קבוצות רכישה אינן מטופלות כמקדמות הכוללות מרכיב מימון מהותי בהתאם להערכת הנהלת החברה ובהתייחס לתנאיהן.

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 כחוזה יחיד אם אחד או יותר מהקריטריונים הבאים מתקיימים:

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

הכנסות ממתן שירותי ניהול וארגון קבוצות רכישה

המועד להכרה לראשונה בהכנסות ממתן שירותי ניהול וארגון קבוצות רכישה הינו במועד השלמת רכישת מלוא המקרקעין על ידי חברי הקבוצה (קרי, מועד החתימה על הסכם מכר מחייב) ועד למועד השלמת המימון הבנקאי לחברי קבוצת הרכישה בהתאם לשיעור השירותים שהועמדו על ידי החברה, כמפורט להלן.

לאור האמור לעיל, מדיניות ההכרה בהכנסות של החברה מקבוצות הינה כדלקמן:

במועד השלמת רכישת מלוא המקרקעין על ידי חברי הקבוצה, החברה מכירה 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 מכירה החברה במועד קבלת אישור עקרוני על ידי הבנק להעמדת המימון הבנקאי; וביתרה (25% הנותרים מדמי הסיחור/הארגון האמורים) מכירה 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 מכירה בהם בדוחותיה הכספיים רק עם שחרורם לחברה.
על אף האמור לעיל, בפרויקטים בהם החברה נמנית בעצמה על חברי הקבוצה שירכשו את המקרקעין, החברה לא מכירה בהכנסות בהתאם למדיניות שתוארה לעיל וזאת כל עוד היא מחזיקה 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 מתקיים 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) שרותי ארגון קבוצת רכישה, החברה תכיר בהכנסה כדלהלן:
   א. בגין רכיב שרותי ארגון קבוצת הרכישה תכיר החברה כמצוין בסעיף 1 לעיל.
   ב. בגין רכיב הקרקע תכיר החברה בהכנסה במועד בו פוסקת מעורבותה המתמשכת של החברה בחלק בקרקע שנמכר לרוכש, דהיינו, המועד שבו היא אינה שולטת עוד בקבוצת הרכישה.

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

יז. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.
מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.
השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.
מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.
הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

יח. מסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

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

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.
יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.
בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים, הפרשים זמניים בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים. המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

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

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

יט. רווח (הפסד) למניה

הקבוצה מציגה נתוני רווח בסיסי ומדולל למניה לגבי הון המניות הרגילות שלה. הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה במספר הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שהיו במחזור במשך השנה. מניות באוצר אינן נכללות במספר הממוצע המשוקלל של המניות ממועד רכישתן.
הרווח המדולל למניה נקבע על ידי התאמת הרווח או ההפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה והתאמת הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שבמחזור, לאחר התאמה בגין ההשפעות של כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדללות, הכוללות כתבי אופציה למניות וכתבי אופציה למניות שהוענקו לעובדים.

כ. מניות באוצר שנרכשו בתקופת הדוח
מניות החברה המוחזקות על ידי החברה ו/או חברות מאוחדות נמדדות לפי עלות רכישתן ומוצגות בקיזוז מהון החברה. כל רווח או הפסד הנובע מרכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מניות אוצר נזקף ישירות להון.

כא. חכירות - IFRS 16
החל מיום 1 בינואר 2019, מיישמת הקבוצה לראשונה את תקן דיווח כספי בינלאומי 16 : חכירות ("IFRS 16"), אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 17 באותו נושא. IFRS 16 משנה את הטיפול החשבונאי בחכירות מצד החוכר בעוד שהטיפול החשבונאי מצד המחכיר נשאר ברובו ללא שינוי.
התקן מבטל את הסיווג של חכירה כמימונית או כתפעולית על ידי החוכר, ובמקום זאת קובע כי חוכר יכיר בדוח על המצב הכספי בנכס זכות שימוש ובהתחייבות חכירה בגין כל החכירות, למעט חכירות שתקופתן אינה עולה על 12 חודשים וחכירות שבהן נכסי הבסיס הינם בעלי שווי נמוך (לגביהן ניתנה הקלה לפיה חוכר רשאי ליישם טיפול חשבונאי שדומה לטיפול החשבונאי הנוכחי בחכירות תפעוליות).
על פי התקן, חוזה הוא חכירה, או כולל חכירה אם במועד ההתקשרות בחכירה החוזה מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן עבור תמורה. החברה מעריכה מחדש את קיומה של חכירה רק כאשר חל שינוי בתנאי החוזה.
באשר לטיפול החשבונאי בהתאם ל-IFRS 16 ביחס למחכירים, התקן מאפשר שלא לבצע התאמות במועד המעבר ביחס לחכירות (למעט חכירות משנה) בהן הישות היא המחכיר, אלא לטפל באותן חכירות בהתאם להוראות התקן החל ממועד היישום לראשונה ואילך.

החברה וחברות בקבוצה חוכרות מקרקעין בחכירה לדורות מרשות מקרקעי ישראל במסגרת פעילותן בתחום הנדל"ן המניב והנדל"ן היזמי; יישום IFRS 16 אינו יוצר שינוי בטיפול החשבונאי בחכירות אלה (הזכויות במקרקעין מוצגות כנכס בדוחות הכספיים במסגרת שווי נדל"ן להשקעה, או כמלאי מקרקעין, בהתאמה). פרט לכך, ובהינתן ההקלות הקבועות בתקן כלעיל, מיישמת הקבוצה החל מ-1 בינואר 2019 את הטיפול המתחייב בתקן לגבי חוזי חכירת המשרדים והרכבים שבשימושה.
בהתאם לאמור לעיל, ובמסגרת חלופות המעבר הקבועות בתקן, יישום IFRS 16 לגבי זכויות השכירות נעשה למפרע, ללא הצגה מחדש של תקופות קודמות. נכס זכות השימוש מוצג בנפרד במסגרת הנכסים במסגרת הרכוש הקבוע של החברה; ההתחייבות מוצגת בנפרד במסגרת ההתחייבויות.
לאחר מועד ההכרה לראשונה, התחייבות החכירה נמדדת על ידי הגדלת הערך בספרים על מנת לשקף ריבית על התחייבות החכירה; הקטנת הערך בספרים על מנת לשקף את תשלומי החכירה שבוצעו; ובכדי לשקף התאמות בגין מדידה מחדש של התחייבות החכירה;
לאחר מועד ההכרה לראשונה, החברה מציגה את נכס זכות השימוש בעלותו כלעיל, בניכוי פחת והפסדים מירידת ערך כלשהם שנצברו. הפחת מחושב על בסיס אורך החיים הכלכלי של נכס זכות השימוש או תקופת השכירות, לפי הקצר שבהם.

כב. נכס או קבוצות נכסים והתחייבויות המוחזקים למכירה

נכס או קבוצת נכסים והתחייבויות מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר יישובם ייעשה בעיקר באמצעות עסקת מכירה ולא באמצעות שימוש מתמשך. האמור יכול להתקיים כאשר הנכסים זמינים למכירה מיידית במצבם הנוכחי, קיימת מחויבות של החברה למכירה, קיימת תוכנית לאיתור קונה והמימוש צפוי ברמה גבוהה (highly probable) להסתיים בתוך שנה ממועד הסיווג. בנוסף לאמור לעיל, מדיניות הקבוצה בהתייחס לנדל"ן להשקעה הינה לסווג נכסים אלה כמוחזקים למכירה רק כאשר קיים חוזה למכירת נכסים עם קונה. נכסים שסווגו כמוחזקים למכירה אינם מופחתים ממועד סיווגם כך לראשונה ומוצגים כנכסים שוטפים בנפרד, לפי הנמוך מבין ערכם בדוחות הכספיים ושוויים ההוגן בניכוי עלויות מכירה, למעט נדל"ן להשקעה שמוצג בשווי הוגן. כאשר החברה משנה את תכנון המכירה כך שההשבה של הנכס לא תתבצע באמצעות עסקת מכירה, היא מפסיקה לסווג את הנכס כמוחזק למכירה ומודדת אותו לפי הנמוך מבין ערכו בספרים אילו לא היה מסווג כמוחזק למכירה או לפי סכום בר ההשבה של הנכס במועד בו התקבלה ההחלטה לסגת מכוונת המכירה.

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

כג. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל- IFRS 3 - צירופי עסקים

בחודש אוקטובר 2018, פרסם ה- IASB תיקון להגדרת "עסק" בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 צירופי עסקים (להלן - התיקון).

התיקון כולל 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. בנוסף התיקון מבהיר שעסק יכול להתקיים גם בלי כל התשומות והתהליכים הנדרשים לייצר תפוקות. התיקון כולל מבחן אופציונלי לפיו חברה יכולה לקבוע שאין מדובר ברכישת עסק, ללא צורך בבחינות נוספות.
התיקון יישום לראשונה עבור צירופי עסקים ועסקאות רכישת נכסים אשר מועד הרכישה חל החל מיום 1 בינואר, 2020 או לאחר מכן.

ליישום התיקון לראשונה לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה, אבל עשויה להיות השפעה על בחינת הגדרת "עסק" בגין רכישות אשר יושלמו לאחר יום 1 בינואר, 2020.

כד. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

1. ביום 14 במאי 2020 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) אסופה של מספר תיקונים שתחילתם ביום 1 בינואר 2022, שהינם תיקונים ממוקדים וצרי היקף לתקני חשבונאות ולתקני דיווח כספי בינלאומיים, לרבות פרסום פרויקט השיפורים השנתי לתקני דיווח כספי בינלאומיים (מקבץ 2018-2020). מטרת פרסום התיקונים כאמור הינה להבהיר נוסחים קיימים או לתקן ולתת מענה להשלכות יישומיות, להשמטות או להיבטים היוצרים ניגודים בין דרישות המופיעות בתקנים השונים. להערכת החברה, לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה כתוצאה מיישום תיקונים אלה.

2. תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים : סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת

התיקון מחליף דרישות סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות. כך למשל, על פי התיקון, התחייבות תסווג כבלתי שוטפת כאשר לישות יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" (Substance) וקיימת לסוף תקופת הדיווח וזאת חלף הדרישה לזכות שהינה "בלתי מותנית". בהתאם לתיקון, זכות קיימת לתאריך הדיווח רק אם ישות עומדת בתנאים לדחיית התשלום נכון למועד זה. בנוסף, התיקון מבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או כבלתי שוטף, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון ייכנס לתוקף בתקופות דיווח המתחילות ב-1 בינואר 2023, יישום מוקדם אפשרי. התיקון יישום למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.

החברה טרם החלה בבחינת ההשלכות של יישום התיקון על הדוחות הכספיים.

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

	ליום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	
במטבע ישראלי	**103,966**	24,656
פקדונות במטבע ישראלי	**18**	73,042
	103,984	97,698

ביאור 4 - פקדונות בנאמנות

לחברה פקדונות מרוכשים המוחזקים בנאמנות עבור הקבוצה בסכום של 38,678 אלפי ש"ח בעיקר בגין פרויקט סומייל. הפקדונות אינם נושאים ריבית.

ביאור 5 - פקדונות מוגבלים ומיועדים

	ליום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	
פקדונות משועבדים (1)	**19,161**	2,392
פקדונות בגין זכויות רוכשים (2)	**31,879**	48,814
	51,040	51,206

(1) עיקר הפקדונות המשועבדים הינם בגין ערבויות שהעמידה החברה לעיריית תל אביב בגין פרויקטים של הקבוצה (ראה ביאור 9 להלן) וכן לטובת ערבות שהעמידה החברה למכרז שאליו ניגשה במגרש 121 במתחם סומייל (ראה ביאור 35א' להלן).

(2) בעיקר פקדונות בגין מקדמות ששולמו ע"י רוכשים עבור רכישת זכויות במקרקעין אשר משועבדים לבנק. הפקדונות אינם נושאים ריבית.

ביאור 6 - לקוחות והכנסות לקבל

	ליום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	
לקוחות	**1,565**	3,133
המחאות לגביה	**1,379**	2,327
הכנסות לקבל (בעיקר בגין מכירת זכויות מקרקעין)	**86,376**	36,489
	89,320	41,949

ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה

	ליום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	
הוצאות מראש	**2,748**	342
עודף השתתפות החברה בקבוצת רכישה אותה ארגנה החברה(*)	**10,469**	6,908
מוסדות ממשלתיים	**2,133**	6,373
מקדמות לספקים וחייבים אחרים	**3,180**	2,989
	18,530	16,612

(*) היתרה ליום 31 בדצמבר 2020 הינה בעיקר בגין פרויקטים איינשטיין 35 וסומייל (ליום 31 בדצמבר 2019 - בעיקר בגין פרויקט איינשטיין 35 ורסיטל).

ביאור 8 - הלוואה לשותפים

חברת מלון רג'נסי ירושלים בע"מ שהינה חברת בת בבעלות מלאה של החברה (להלן - רג'נסי) העמידה לאחד השותפים בפרויקט בת ים [ראה ביאור 9א'(7) להלן] הלוואה בסך של כ-6.9 מיליון ש"ח. בחודש אפריל 2019, פרע השותף את מרבית ההלוואה. יתרת ההלוואה נכון ל-31 בדצמבר 2020 הינה כ-1.5 מיליון ש"ח, והיא נושאת ריבית שנתית בשיעור של 5%. ההלוואה האמורה צפויה להיפרע על ידי השותף לו הועמדה עם קבלת יתרת התמורה בהתאם להסכם למכירת זכויות המגורים בפרויקט בת-ים. לפרטים אודות ההסכם ראה ביאור 35ו' להלן.

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה

א. מלאי בניינים בהקמה

	ליום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	
סומייל (1)	**132,308**	141,157
סלמה (2)	**110,002**	121,877
מרינה הרצליה (3)	**84,416**	81,547
הארבעה מגדל צפוני ודרומי (4)	**40,008**	38,785
יפו סהרון (חלקה 3) (5)	**36,961**	34,302
רסיטל (6)	**-**	2,717
בת ים (7)	**32,182**	30,745
איינשטיין 33א' (8)	**3,157**	3,110
איינשטיין 33ב' (9)	**-**	26,949
איינשטיין 35 (10)	**83,138**	82,693
איינשטיין 36א' (11)	**16,668**	16,335
התחדשות עירונית (12)	**31,753**	23,456
סומייל 122 (13)	**-**	6,930
סומייל 121 (14)	**6,319**	6,319
בבלי 3 (15)	**211,836**	-
נתניה ואחרים (16)	**9,977**	10,731
	798,725	627,653

(1) סומייל - פרויקט אשר בכפוף להשלמת התנאים הנדרשים בהחלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה אשר אישרה הוצאת היתר בניה בתנאים, ניתן יהיה לבנות במסגרתו מגדל מגורים בן כ-49 קומות לצד מבנה מרקמי בן 6 קומות מגורים מעל קומת מסחר, ובהם סך כולל של כ-273 יחידות דיור (במקום 200 יחידות דיור בהתאם לתב"ע הקיימת) וכ-320 מ"ר שטח מסחרי. החברה פועלת להשלמת התנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה לפרויקט.
נכון למועד הדוחות הכספיים, חתמה חג'ג' סומייל על כ-169 הסכמי מכר עם חברי קבוצת רכישה שהצטרפו לקבוצת הרכישה אותה ארגנה הקבוצה לפרויקט זה. יצוין כי כלל הסכמי המכר שנחתמו הינם חלוטים נכון למועד אישור הדוחות הכספיים. חלק החברה בפרויקט נכון ליום 31 בדצמבר 2020 הינו 59 יחידות דיור (מתוך 228 יחידות דיור, הכוללות 28 יחידות מכוח הקלות שבס). בנוסף, ככל ויושלמו התנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בנייה יתווספו לחברה כ-45 יחידות נוספות (כ-6,150 מ"ר).
לפרטים אודות כוונת החברה לשנות את מתווה הפרויקט ליזמי ראה ביאור 20א'(4) להלן.
נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, במקרקעי הפרויקט ממשיכות עבודות חפירה ודיפון וכן התקבל היתר בניה בתנאים.

(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. 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 למועד הדוחות הכספיים, חתמה חג'ג' סלמה על כ-83 הסכמי מכר עם חברי קבוצת רכישה שהצטרפו לקבוצת הרכישה אותה ארגנה הקבוצה לפרויקט זה. בנוסף, לפירוט אודות עסקת מכירה של זכויות לבניין בפרויקט המיועד למלונאות בשנת 2019 ראה ביאור 20א'(8) להלן. חלק החברה בפרויקט נכון ליום 31 בדצמבר 2020 (ללא הזכויות שנמכרו במסגרת הסכמי המכר כאמור לעיל) הינו 118 יחידות דיור (מתוך 201 יחידות דיור). בנוסף, לחברה כ-1,036 מ"ר זכויות למסחר.
לפרטים אודות שינוי מתווה הפרויקט וכן לפרטים נוספים ראה ביאור 20א'(8) להלן. יצוין כי נכון למועד הדוחות הכספיים ומועד אישור הדוחות הכספיים, המקרקעין ריקים מכל אדם (לאחר שהושלם פינוי כלל השוכרים אשר היו מצויים במקרקעין), בוצעה הריסת מבנים לפי היתר הריסה, וכן החלו עבודות חפירה ודיפון בהתאם להיתר חפירה ודיפון.

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה (המשך)

א. מלאי בניינים בהקמה (המשך)

(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 בניין אשר נמצא בחלקה 56 בגוש 6516. עפ"י התב"ע החלה ביחס למקרקעין, סה"כ שטחי הבניה במקרקעין בהתאם לזכויות הקיימות הינם כ-7,525 מ"ר עיקרי שטחי דירות נופש, כ- 2,900 מ"ר שטחים ציבוריים ושירות שישמשו את יחידות הנופש, וכ-100 חניות. ביום 26 במאי 2019 אישרה הועדה המקומית בהרצליה את הפקדת התוכנית אותה קידמה מרינה הרצליה בכפוף לעמידה בתנאים, להגדלת הזכויות בפרויקט, כך שזה יכלול 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-10,500 מ"ר שטח תת קרקעי. יצוין כי בשלב זה אישור הועדה המקומית מתייחס למתווה המאפשר שיווק של מחצית היחידות בפרויקט תוך הותרת השימוש בהן על ידי בעליהן לתקופה בת 6 חודשים בשנה (כאשר בחודשים הנותרים ישמשו היחידות האמורות כחלק מחדרי המלון). ביום 16 למרץ 2020 התקבל על ידי החברה מכתב מיושב ראש הוועדה המחוזית לתכנון ובניה כי התוכנית אינה תואמת את תמ"א 12/1 ומשכך נדחית. החברה תפעל לקידום תוספת הזכויות בפרויקט תוך מיצוי כלל הזכויות הניתנות בהתאם להוראות הדין, ואולם בשלב זה אין כל וודאות לגבי היקף הזכויות הנוספות שניתן יהיה להוסיף לפרויקט.
כמו כן, מרינה הרצליה בוחנת אפשרות לקידום שינוי התב"ע בסמכות ועדה מחוזית לצורך הגדלה נוספת של זכויות הבנייה במקרקעין, כשאין כל וודאות כי הדבר יעלה בידה.
זכויות המקרקעין המיוחסות לשטחים ציבוריים ושטחי המלון מסווגים בדוחות הכספיים כרכוש קבוע.

(4) הארבעה מגדל צפוני ודרומי - חלק המסחר והגלריה במגדל הארבעה הצפוני וגלריה במגדל הדרומי, וכן כ-1,700 מ"ר מחסנים. לפרטים אודות מכירת שטחי המסחר במגדל הצפוני לאחר תאריך הדוחות הכספיים, ראה ביאור 35ח' להלן.

(5) יפו סהרון (חלקה 3) - ביום 8 בינואר 2015, התקשרה רג'נסי 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 בעיר יפו, עליו מצויים 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 (להלן: "המקרקעין"), בעלות כוללת לחברה העומדת על סך של כ-34.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.
במהלך השנים 2017 ו-2018 מימשה החברה את אופציה א' ואופציה ב' וחתמה על הסכמי מכר עם בעלי הזכויות במקרקעין. רג'נסי השלימה את רישום זכויות הבעלות ביחס לכ-63% מהמקרקעין (מלוא הזכויות מכח אופציה ב'), והשלמת רישום הבעלות על יתרת המקרקעין תעשה לאחר פינוי המקרקעין ותשלום מלוא התמורה.
ביום 15 בפברואר 2018, התקשרו רג'נסי והמסחר בתוספת להסכם הסיחור (להלן: "התוספת"), במסגרתה הוסכם, כי כנגד פינויו המוחלט של המקרקעין על ידי המסחר, העלות הכוללת בה תידרש רג'נסי לשאת עבור מימוש האופציות, רכישת מלוא הזכויות במקרקעין ופינוי כלל המקרקעין ממחזיקים ו/או פולשים, תועלה מסך של 34.5 מיליון ש"ח לסך מקסימאלי וקבוע של 36.8 מיליון ש"ח (להלן: "הסך המקסימאלי") ובנוסף תעביר רג'נסי 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 2020, רג'נסי העבירה למסחר מקדמה בסך של כ-28 מיליון ש"ח על חשבון הסך המקסימאלי. ככל ולא תיחתם תוספת להסכם המכר עם חלק מבעלי הזכויות במקרקעין (המסדירה את חלוקת התמורה בגין פינוי המקרקעין בין תמורה כספית לבין קבלת דירות הפרויקט) עד למועד קבלת החלטה בדבר התנאים הנדרשים לקבלת היתר בניה בפרויקט (להלן: "ההסכמים" ו-"המועד הקובע", בהתאמה), המסחר יחזיר לרג'נסי 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. יובהר כי, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, פועלת החברה להחתים את כלל בעלי הזכויות על התוספת להסכם המכר.

(6) רסיטל - זכויות החברה בקבוצת רכישה שאורגנה על ידי החברה להקמת בניין משרדים ומסחר בפרויקט רסיטל בתל אביב. בניית הפרויקט הושלמה ונכון ליום 31 בדצמבר 2020 מרבית הבניין אוכלס וכלל זכויות החברה בו נמכרו.

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה (המשך)

א. מלאי בניינים בהקמה (המשך)

(7) בת ים - בחודש נובמבר 2018, השלימה רג'נסי את תשלום חלקה מכח הסכם מיום 3 בינואר 2016 (להלן בסעיף זה: "ההסכם"), עליו חתמה רג'נסי עם צדדים שלישיים (להלן: "השותפים"), ובמסגרתו רכשה רג'נסי מהשותפים 45% מזכויות השותפים במקרקעין בשטח כולל של 3,169 מ"ר הממוקמים בגוש 7124 חלקה 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 ובכפוף להקלות עד כ-187 יחידות דיור), 4 קומות משרדים, קומת מסחר כפולה, קומת מעבר וקומה טכנית. ההשקעה בפרויקט מטופלת בדוחות הכספיים כפעילות משותפת. לפרטים אודות מכירת שטחי המגורים בפרויקט, זכויות לשטחי ציבור וחניות תת קרקעיות ראה ביאור 35ו' להלן.

(8) איינשטיין 33א' - זכויות ליחידות דיור במסגרת קבוצת רכישה אותה אירגנה החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 10ד'(1) להלן.

(9) איינשטיין 33ב' - החברה הייתה 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. ביום 11 בפברואר 2020, התקשרו חברת מלון רג'נסי ירושלים בע"מ ושותפיה לבעלות בשטחי המסחר והחניות בפרויקט, בהסכם עם צד ג' (להלן: "הרוכש") למכירת כלל זכויותיהם בשטחי המסחר והחניות בפרויקט (להלן: "הממכר"). בתמורה לכך, שילם הרוכש למוכרים סך כולל של כ-89 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה") כשחלקה של רג'נסי בתמורה הינו כ-61 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (רוב הסכום התקבל נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי). בעקבות המכירה, נבע לחברה השנה רווח ממימוש המלאי בסך של כ-32 מיליון ש"ח.

(10) איינשטיין 35 - מקרקעי הפרויקט אשר מוחזקים על ידי חברת בת, חג'ג' נכסים מניבים בע"מ 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.
ביום 31 בינואר 2020 נכנסה לתוקף התוכנית שהחברה קידמה (מכוח תוכנית תא 5000) במתחם, אשר הביאה לגידול זכויות הבניה בפרויקט, כך שהתווספו לפרויקט 193 יחידות דיור נוספות בהיקף של כ-23,000 מ"ר (כך שסה"כ יכלול הפרויקט כ-300 יח"ד בהיקף כולל של כ-37,367 מ"ר ברוטו), וכן התווספו לפרויקט 1,875 מ"ר עיקרי ושטחי שירות וכן 2,625 מ"ר שטחי מסחר בקומת המרתף הראשונה (כך שהשטח המסחרי גדל להיקף של כ-4,500 מ"ר עיקרי ושטחי שירות במפלס הרחוב וכן כ-4,500 מ"ר שטחי מסחר בקומת המרתף הראשונה). חלקם היחסי של בעלי הקרקע המצטרפים ושל חג'ג' נכסים מניבים בזכויות שהתווספו לפרויקט, ייקבע בהתאם לחלקם היחסי במקרקעין (כאשר המקרקעין שבבעלות חג'ג' נכסים מניבים נחשבים ככוללים גם את המקרקעין שנמכרו לחברי הקבוצה הרוכשים), כאשר להערכת החברה, חלקה במקרקעין (באמצעות חג'ג' נכסים מניבים) בזכויות שתתווספנה יעמוד על כ-30%. יצוין כי בהתאם להסכם השיתוף שנחתם בין הצדדים, חג'ג' נכסים מניבים תהיה זכאית למלוא שטחי המסחר העתידיים ואת יתרת חלקה בזכויות העתידיות (השלמה לכ-30%, בהתאם להערכה הנוכחית כאמור) תקבל חג'ג' נכסים מניבים מתוך הזכויות לשטחי יחידות הדיור שהתווספו לפרויקט. כמו כן, תהא זכאית חג'ג' נכסים מניבים לכלל שטחי המסחר בקומת המרתף הראשונה.
יתרת המלאי הינה בגין כלל הזכויות למגורים נכון למועד אישור הדוחות הכספיים וכן 2/3 מהזכויות לשטחי המסחר בפרויקט.

(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 בכ-82% מהזכויות במגרש, למגורים ולמסחר.
ביום 31 בינואר 2020 נכנסה לתוקף התוכנית שהחברה קידמה (מכוח תוכנית תא 5000) במתחם, אשר הביאה לשינוי זכויות הבניה בפרויקט, כך שעל פי התב"ע החדשה, ניתן לבנות בפרויקט, בכפוף לקבלת ההיתרים המתאימים, 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 וכ-70 חניות. חג'ג' ייעוץ וניהול מחזיקה ב-82% מהזכויות האמורות.
יתרת המלאי בגין הפרויקט הינו בגין כ-39% מהזכויות למגורים בפרויקט שנכנסו לתוקף עם אישור התב"ע בחודש ינואר 2020. לעניין התקשרות החברה בהסכם למכירת מלוא זכויותיה בפרויקט ראה ביאור 35ב' להלן.

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה (המשך)

א. מלאי בניינים בהקמה (המשך)

(12) התחדשות עירונית - בתחום ההתחדשות העירונית פועלת החברה בתחום תמ"א 1 (חיזוק וחידוש 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). לחברה 3 פרויקטים פעילים שבוצעו מכוח הפעילות המשותפת עם קריגר: פרויקט ברלינר המצוי בשלבי הקמה שבו מחזיקה כיום החברה במלוא הזכויות, פרויקט שי עגנון בו התקבל טופס אכלוס בשנת 2019 ונותרה יחידה אחת לשיווק ופרויקט הסבוראים אשר מצוי בשלבי תכנון מתקדמים. ביחס לפעילות בתחום התמ"א 2, החברה מקדמת נכון למועד אישור הדוחות הכספיים 2 פרויקטים (פרויקט הזוהר ופרויקט אפשטיין) שמלוא הזכויות בהם הינם בבעלותה.

(13) סומייל 122 - בתקופת הדוחות הכספיים החזיקה החברה באמצעות חג'ג' סומייל וחג'ג' סומייל 122 בזכויות לכ-9 יחידות תב"ע במגרש 122 לפי תכנית 2988ב, המצוי בקרן הרחובות ארלוזורוב ובן סרוק בתל אביב (המגרש הצפון מזרחי במתחם סומייל צפון, המצוי בסמוך לפרויקט סומייל של החברה) אשר שטחו הכולל עומד על כ-2,870 מ"ר.
בחודש ינואר 2020, זכה צד ג' בהליך ההתמחרות שבוצע ביחס למגרש 122 (אליו ניגשה גם חג'ג' סומייל 122) ולפיכך מכרו חג'ג' סומייל וחג'ג' סומייל 122 לאותו צד ג' את כלל זכויותיהן במגרש, וזאת בתמורה לסך של כ-22 מיליון ש"ח. בנוסף, זכאית סומייל 122 מצד ג' נוסף לסך נוסף של כ-8 מיליון ש"ח וזאת מכוח הסכם הקומבינציה עליו חתמה סומייל 122 עם אותו גורם (הסכם שהפך, לאור אי זכייתה של סומייל 122 בהליך ההתמחרות, ללא רלבנטי וזאת למעט ההסכמה הקיימת בין הצדדים ואשר נוגעות למחיר לפיו נסגרה ההתמחרות, שבעטיה זכאית סומייל 122 לסך האמור). בהתאם, לחברה נבע רווח ממימוש המלאי השנה בסך של כ-16 מיליון ש"ח בגין מכירת זכויותיה במגרש זה.
במהלך חודש פברואר 2021 קיבלה החברה כ-40% מהתמורה לה היא זכאית כאשר היתרה צפויה להתקבל במהלך המחצית הראשונה של שנת 2021.

(14) סומייל 121 – בשנת 2017, רכשה סומייל 122 זכויות במקרקעין הממוקמים במתחם סומייל ברחוב אבן גבירול בת"א במגרש 121 במתחם, המשקפות כ-2 יחידות תב"ע (לרבות זכויות בניה עתידיות) וזכויות לכ-181 מ"ר מסחר. לפרטים אודות זכיית החברה במכרז לרכישת יתר המגרש, ראה ביאור 35א' להלן.

(15) בבלי 3 – ביום 3 במאי 2020, התקשרה חברת בת בבעלות מלאה של החברה – קבוצת חג'ג' מגדלי בבלי 3 בע"מ (להלן: "חג'ג' בבלי 3"), בהסכם לרכישת מגרש ששטחו הינו 6,281 מ"ר בשכונת בבלי בתל-אביב (להלן: "מגרש 3" או "הממכר").
למיטב ידיעת החברה, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, ניתן לבנות במסגרת הפרויקט שייבנה על מגרש 3 כ-190 יחידות דיור (בהיקף כולל של 24,740 מ"ר שטח עיקרי) במגדל בן 44 קומות מעל קומת כניסה (להלן: "הזכויות הקיימות"), כאשר בכפוף לאישורן של הקלות שכבר הוגשו על ידי המוכרות להגדלת הזכויות במגרש על פי הקלות שבס וכחלון (כשיובהר כי אין כל וודאות כי אלו יאושרו), ניתן יהיה להקים במסגרת הפרויקט האמור כ-60 יחידות דיור נוספות (להלן: "הזכויות הנוספות") וסך כולל של כ-250 יחידות דיור (בהיקף כולל של עד כ-29,512 מ"ר שטח עיקרי).
התמורה בגין רכישת הממכר בסך של 190 מיליון ש"ח (כמיליון ש"ח בגין כל יחידה מתוך הזכויות הקיימות), כאשר החברה התחייבה לשלם חצי מיליון ש"ח נוספים (בתוספת מע"מ) עבור כל יחידה בגין הזכויות הנוספות. בגין רכישת הממכר שולם בנוסף מס רכישה. ביום 3 בספטמבר 2020, לאחר התקיימות מלוא התנאים שנקבעו בהסכם לרכישת המגרש, הושלמה עסקת רכישת המגרש. לפרטים נוספים, ראה ביאור 20א'(11) להלן.

(16) נתניה ואחרים - נכון ליום 31 בדצמבר 2020 החברה מחזיקה ב-2 יחידות דיור בפרויקט נתניה שבנייתן הושלמה (בניין הדירות נבנה באמצעות קבוצת רכישה אותה ארגנה החברה).

לפרטים נוספים לגבי הפרויקטים ראה ביאור 20א' להלן.

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה (המשך)

ב. פרטים נוספים

עלויות אשראי שהוונו למלאי הבניינים בהקמה לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2020, 2019 ו-2018 הינם בסך של כ-13,179 אלפי ש"ח, כ-12,465 וכ-16,491 אלפי ש"ח, בהתאמה.

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.

בחודש ינואר 2020, אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב (להלן: "הועדה") את התוכנית אותה קידמו החברה ורג'נסי ביחס לפרויקטים בהם מחזיקות החברה ורג'נסי ברחוב איינשטיין בצפון תל אביב (מתחמי 35, ו-36א' בהם פועלת החברה ומתחם 33א' בו פועלת רג'נסי).

א. ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	
רכישות והשקעות	**154,963**	146,690
עלייה בשווי ההוגן במצטבר	**84,910**	81,366
	239,873	228,056

ב. התנועה:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר	**228,056**	255,359
רכישות והשקעות (לרבות היוון עלויות אשראי)	**8,273**	8,171
סיווג טרקלין העסקים בפרויקט הארבעה לרכוש קבוע	**-**	(55,300)
שינוי בשווי ההוגן	**3,544**	19,826
יתרה ליום 31 בדצמבר	**239,873**	228,056

ג. קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה:

נדל"ן להשקעה בהקמה מוצג על בסיס השווי הוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני, בלתי תלוי בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן מייצג את הסכום ביום ההערכה לפיו יוחלפו הנכסים בין המוכר לקונה בעסקה בתנאי שוק לאחר שהצדדים פעלו בתבונה ובזהירות ללא כפייה ולפי תקני שמאות מקובלים.
בהערכת השווי של הנדל"ן להשקעה בהקמה בפרויקטים של איינשטיין נעשה שימוש בשיטת ההשוואה. השווי ההוגן נקבע בהתאם לסקר מקיף של עסקאות השוואה הדומים במאפייניהם לנכס הנישום ובגישת החילוץ לגבי עסקאות השוואה של נכסים בנויים. הערכות השווי מסווגות כרמה 3 במסגרת היררכיית השווי ההוגן.

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ד. זכויות בעלות

	ליום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	
בבעלות - פרויקט איינשטיין 33א' (1)	**70,856**	67,240
בבעלות - פרויקט איינשטיין 35 (2)	**42,427**	40,726
בבעלות - פרויקט איינשטיין 36א' (3)	**126,590**	120,090
	239,873	228,056

(1) ביום 23 בפברואר, 2017 אישר בית המשפט השלום בהרצליה את רכישת המקרקעין הממוקם ברחוב איינשטיין בת"א (גוש 6885, חלקה 32) על ידי הקבוצה, אשר אורגנה על ידי החברה ושעל חבריה נמנית חברה נכדה 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 31 בינואר 2020 נכנסה לתוקף התוכנית שהחברה קידמה (מכוח תוכנית תא 5000) במתחם, אשר הביאה לגידול זכויות הבניה בפרויקט, כך שהתווספו לפרויקט 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), וכן התווספו לפרויקט 300 מ"ר עיקרי ושטחי שירות וכן כ-150 מ"ר שטחי מסחר בקומת המרתף הראשונה (כך שהשטח המסחרי גדל להיקף של כ-2,600 מ"ר ברוטו, שכוללים בתוכם 1,850 מ"ר עיקרי במפלס הרחוב וכן כ-1,800 מ"ר שטחי מסחר בקומת המרתף הראשונה). חלקם היחסי של בעלי הקרקע המצטרפים ושל החברה הנכדה בזכויות שהתווספו לפרויקט, ייקבע בהתאם לשווי היחידות בהם החזיקו הצדדים ערב אישור התב"ע כגמורות (כאשר שווי היחידות שבבעלות החברה הנכדה כולל את שווי היחידות שנמכרו לרוכשים החדשים), כאשר להערכת החברה, חלקה (באמצעות החברה הנכדה) בזכויות 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 הדיור שהתווספו לפרויקט. כמו כן, תהא זכאית החברה הנכדה לכלל שטחי המסחר בקומת המרתף הראשונה.

(2) היתרה הינה בגין שליש מהזכויות 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 9א'(10) לעיל.

(3) כאמור בביאור 9א'(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. הזכויות הנוספות במקרקעין אשר נרכשו ברכישה הנוספת פוצלו כך שהזכויות המיועדות למסחר מסווגות כנדל"ן להשקעה והזכויות המיועדות למגורים מסווגות כמלאי (ראה ביאור 9א'(11) לעיל). לעניין התקשרות החברה בהסכם למכירת מלוא זכויותיה בפרויקט ראה ביאור 35ב' להלן.

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ה. הנחות משמעותיות ששימשו בהערכות השווי מוצגות להלן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	ש"ח	
נדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד בשווי הוגן		
שווי קרקע למ"ר מבונה מסחר במתחם איינשטיין	26,000	26,000
שווי קרקע למ"ר מבונה מגורים במתחם איינשטיין	16,000	16,000

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 2020		
	עליה של 5%	**שווי הוגן**	**ירידה של 5%**
		אלפי ש"ח	
פרויקט איינשטיין 33א'	74,399	70,856	67,313
פרויקט איינשטיין 35	44,548	42,427	40,306
פרויקט איינשטיין 36א'	132,920	126,590	120,261
	251,867	239,873	227,880

(2) להלן ההנחות העיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי:

	ליום 31 בדצמבר 2020			
	איינשטיין 33א	**איינשטיין 35**	**איינשטיין 36א מסחר**	**איינשטיין 36א מגורים**
	אלפי ש"ח			
ההנחות העיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי				
סך כל ההשקעה ההונית הנדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (בש"ח למ"ר)	7,500	7,500	7,500	8,000
שיעור מרווח יזמי (%)	25%	25%	25%	20%

ז. לעניין שעבודים וערבויות - ראה ביאור 20ב' להלן.

ביאור 11 - 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 נעשתה באמצעות צד ג' ("הנאמן") אשר רכש את הזכויות בנאמנות עבור רג'נסי.

ביאור 12 - רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו

ההרכב והתנועה:

	ריהוט וציוד	מחשבים וציוד נלווה	שיפורים במושכר	קרקע המיועדת לשימוש מלונאי(*)	טרקלין העסקים במגדלי הארבעה	נכס זכות שימוש בגין מבנים	נכס זכות שימוש בגין כלי רכב	סה"כ
	אלפי ש"ח							
עלות -								
יתרה ליום 1 בינואר 2019	862	264	2,348	16,176	-	-	-	19,650
יישום לראשונה של תקן IFRS16	-	-	-	-	-	20,842	414	21,256
סיווג טרקלין העסקים בפרויקט הארבעה מנדל"ן להשקעה	-	-	-	-	55,300	-	-	55,300
רכישות והשקעות בשנת החשבון	4,166	34	14	598	12,487	-	338	17,637
גריעות בשנת החשבון	-	-	-	-	-	-	(111)	(111)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	5,028	298	2,362	16,774	67,787	20,842	641	113,732
רכישות והשקעות בשנת החשבון	3,556	149	2,104	587	6,594	-	106	13,096
גריעות בשנת החשבון	-	-	-	-	-	-	-	-
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	8,584	447	4,466	17,361	74,381	20,842	747	126,828
פחת שנצבר -								
יתרה ליום 1 בינואר 2019	210	110	163	-	-	-	-	483
הפרשה בשנת החשבון	110	77	236	-	-	1,498	368	2,289
גריעות בשנת החשבון	-	-	-	-	-	-	(49)	(49)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	320	187	399	-	-	1,498	319	2,723
הפרשה בשנת החשבון	230	100	237	-	120	1,497	177	2,361
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	550	287	636	-	120	2,995	496	5,084
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020	8,034	160	3,830	17,361	74,261	17,847	251	121,744
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019	4,708	111	1,963	16,774	67,787	19,344	322	111,009

(*) לעניין קרקע שנרכשה על ידי רג'נסי להקמת מלון במרינה הרצליה ראה ביאור 9א'(3) לעיל.

ביאור 12 - רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו (המשך)

נכסי זכות שימוש

א. כללי

הקבוצה התקשרה בהסכם לחכירת משרדי החברה למשך 5 שנים (עם אופציית הארכה של 2 תקופות נוספות של 5 שנים כ"א), התמורה החודשית הינה כ-150 אלפי ש"ח. בנוסף החברה מתקשרת עם חברות ליסינג לחכירת רכבים אשר משמשים את עובדי החברה, תקופה החכירה עבור כל אחד מכלי הרכב הינה 3 שנים (סך התמורה החודשית אינה מהותית לחברה).

ב. סכומים שהוכרו ברווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
	אלפי ש"ח		
הוצאות פחת בגין נכסי זכות שימוש	**1,675**	1,866	-
הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה	**580**	618	-

ביאור 13 - 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 המחזיקה בזכויות במתחם שד"ל - בעיקר זכויות לבניית מגדל ברחוב שד"ל בת"א (להלן: "מגדל שד"ל") ועוסקת בקידום פרויקט בניית מגדל שד"ל.

ב) הסכם בעלי מניות

רג'נסי והשותף המחזיק בהד מאסטר ב- 50% הנותרים (להלן ביחד בסעיף זה: "הצדדים") התקשרו בהסכם המסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות בהד מאסטר (להלן: "הסכם בעלי המניות"). בהתאם להסכם האמור, הד מאסטר הינה חברה בשליטה משותפת של רג'נסי והשותף. בהתאם להסכם בעלי המניות ניהולה השוטף של הד מאסטר יבוצע על ידי רג'נסי, לרבות באמצעות האחים חג'ג', ללא תמורה.

ג) תיאור פרויקט שד"ל

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

במסגרת התוכנית ובהתאם לתוכנית העיצוב שאושרה ביום 2 בדצמבר 2020 על ידי עירית תל אביב-יפו, בכפוף לקבלת ההיתרים הנדרשים, ניתן יהיה להקים על המקרקעין בהם מחזיקה הד מאסטר (מעבר ליתר המבנים הקיימים כיום) מגדל הכולל 40 קומות, בהן כ-16,000 מ"ר שטחי מגורים (כולל שטחי שירות) (על פני כ-120 יחידות), כ-19,500 מ"ר שטחי מלונאות (כולל שטחי שירות) בלפחות 320 חדרי מלון, ושטחי מסחר בהיקף שאינו מהותי. חלקה של הד מאסטר בזכויות הנ"ל נכון ליום 31 בדצמבר 2020, הינו כ-12,000 מ"ר שטחי מגורים (כולל שטחי שירות), כ-16,500 מ"ר שטחי מלונאות (כולל שטחי שירות) ומרבית שטחי המסחר. עם זאת, לאחר יום 31 בדצמבר 2020, חתמה הד מאסטר על 3 הסכמי רכישה, במסגרתה רכשה זכויות נוספות בפרויקט, כך שנכון למועד אישור הדוחות הכספיים, חלקה של הד מאסטר בזכויות הנ"ל, הינו כ-14,200 מ"ר שטחי מגורים (כולל שטחי שירות), כ-17,400 מ"ר שטחי מלונאות (כולל שטחי שירות) ומרבית שטחי המסחר. כמו כן, צפוי להיבנות בפרויקט חניון תת קרקעי, בן 4 קומות ו-150 מקומות חניה, בשטח כולל של כ-8,500 מ"ר.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, פועלת הד מאסטר לקידום ההיתרים הנדרשים לבניית המגדל וכן פועלת להתקשר בעסקאות לרכישת זכויות נוספות בפרויקט.

ד) מידע כספי תמציתי של חברת הד מאסטר המטופלת לפי שיטת השווי המאזני:

הדוחות על המצב הכספי	ליום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים	**46,395**	40,938
נכסים בלתי שוטפים	**155,197**	146,633
התחייבויות שוטפות (כולל הלוואות בעלים)	**85,818**	75,649
התחייבויות בלתי שוטפות	**34,652**	33,819
הון מיוחס לבעלי מניות חברת האם	**82,658**	79,638
זכויות שאינן מקנות שליטה	**(1,536)**	(1,535)

ביאור 13 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. כללי (המשך)

1. **הד מאסטר** (המשך)

ד) מידע כספי תמציתי של חברת הד מאסטר המטופלת לפי שיטת השווי המאזני: (המשך)

הדוחות על הרווח או הפסד	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
	אלפי ש"ח		
הכנסות	**629**	637	596
רווח (הפסד) מפעולות רגילות (*)	**3,898**	77,063	(477)
רווח (הפסד) כולל לשנה	**3,020**	59,250	(1,192)
רווח (הפסד) מיוחס לבעלי המניות של החברה	**3,020**	59,309	(1,137)
הפסד מיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	**-**	(59)	(55)

(*) כולל רווחי (הפסדי) שיערוך בסך של כ-3 מיליון ש"ח בשנת 2020, כ-77 מיליון ש"ח בשנת 2019 וכ-(1) מיליון ש"ח בשנת 2018.

2. **התחדשות עירונית**

חברת הבת, קבוצת חג'ג' ההתחדשות העירונית בע"מ התקשרה עם צדדים שלישיים (להלן: "קריגר"), לפרטים ראה ביאור 9א'(12) לעיל וביאור 20א'(5) להלן. עבור חלק מהחברות הנכללות בהתקשרות, קריגר הקצתה כ-49.8% מהמניות לחברת הבת.

3. **פעילות בתחום התיווך**

בתחום זה, פועלת עסקה משותפת אשר בבעלות משותפת של החברה (50%) ושל צד ג', בתחום התיווך (מכירה והשכרה) בעיקר בכל הנוגע לפרויקטים של החברה, לרבות הארבעה, רסיטל, כוכב הצפון ומתחם איינשטיין.

ב. הרכב ההשקעה בחברות:

	ליום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	
עלות (*)	**19,593**	19,593
הלוואות (**)	**31,992**	31,638
חלק ברווחים שנצברו	**28,745**	29,103
רווח שטרם מומש	**(533)**	(533)
	79,797	79,801
(*) כולל יתרת עודפי עלות	**7,235**	7,235

(**) כוללת ליום 31 בדצמבר 2020 הלוואות בסך של כ-23,151 אלפי ש"ח הנושאות ריבית פריים בתוספת 2.25%, הלוואות בסך של כ-4,747 אלפי ש"ח צמודות למדד המחירים לצרכן הנושאות ריבית שנתית בשיעור של 12%-15% והלוואות בסך של כ-4,094 אלפי ש"ח הנושאות ריבית קבועה של 7%.

ביאור 13 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ג. התנועה בהשקעות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר	**79,801**	46,614
העמדת הלוואות וריביות שנצברו בגינן, נטו	**354**	2,485
דיבידנד מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	**(2,250)**	(450)
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	**1,892**	31,152
יתרה ליום 31 בדצמבר	**79,797**	79,801

ד. ערבויות:

רג'נסי והחברה (ביחד ולחוד עם השותף של רג'נסי בהד מאסטר) ערבות להלוואות של הד מאסטר מתאגיד בנקאי. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2020 הינה כ-40 מיליון ש"ח.

ה. חברות בנות

מידע נוסף בגין חברות בנות מאוחדות המוחזקות על ידי החברה

שם החברה המוחזקת	ליום 31 בדצמבר 2020			ליום 31 בדצמבר 2019		
	מניות המקנות זכויות הצבעה	מניות המקנות זכויות בעלות	מדינת התאגדות	מניות המקנות זכויות הצבעה	מניות המקנות זכויות בעלות	מדינת התאגדות
	%			%		
קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל
קבוצת חג'ג' השקעות צ.ע. ש.מ.	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל
קבוצת חג'ג' לב תל-אביב בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל
קבוצת חג'ג' סומייל בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל
קבוצת חג'ג' סומייל ייעוץ בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל
קבוצת חג'ג' סומייל 122 בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל
קבוצת חג'ג' סלמה בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל
קבוצת חג'ג' נכסים מניבים בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל
קבוצת חג'ג' ניהול נכסים מניבים 35 בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל
קבוצת חג'ג' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל
מלון רג'נסי ירושלים בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל
קבוצת חג'ג' מרינה הרצליה בע"מ	75%	75%	ישראל	75%	75%	ישראל
קבוצת חג'ג' התחדשות עירונית בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל
קבוצת חג'ג' יזמות עסקית בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל
קבוצת חג'ג' בבלי 3 בע"מ	100%	100%	ישראל	ל.ר	ל.ר	ל.ר

ביאור 13 - 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	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים	**82,356**	80,512
נכסים בלתי שוטפים	**18,539**	17,913
התחייבויות שוטפות	**(59,839)**	(61,111)
התחייבויות בלתי שוטפות	**(12,286)**	(8,530)
זכויות שאינן מקנות שליטה (*)	**(29,414)**	(28,754)

(*) כולל קרן הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-26 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020 וליום 31 בדצמבר 2019. 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 מנית 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		
	2020	2019	2018
		אלפי ש"ח	
הכנסות	**-**	-	-
הפסד לשנה	**(218)**	(134)	(86)
הפסד כולל לשנה	**(218)**	(134)	(86)
רווח מיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	**828**	797	282

ביאור 13 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ה. חברות בנות (המשך)

תמצית הדוחות על תזרימי המזומנים של חברת מרינה הרצליה:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
		אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת	**(1,120)**	(1,835)	(2,303)
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה	**(383)**	(472)	(771)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון	**1,470**	2,275	3,031

ביאור 14 - חייבים אחרים

החברה הבת, התחדשות עירונית, העמידה הלוואות לשותפיה בפרויקטי התחדשות עירונית (להלן "קריגר"), בסך קרן נומינלי 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 2020 עומדות על סך של כ-9.8 מיליון ש"ח כולל ריבית והצמדה. להבטחת ההלוואות לקריגר נרשמו שעבודים/ משכונים על זכויות / החזקות קריגר, בחלק מחברות הפרויקט, לרבות על זכויות להחזר הלוואות בעלים.
בחודש ספטמבר 2018 הומצא לחברה צו כינוס נכסים לבעלי המניות של קריגר (להלן: "יחידי קריגר"). יצוין כי במסגרת הליכי פשיטת הרגל של יחידי קריגר, הגישה חברת הבת תביעת חוב בסכום מהותי, הן כנושה מובטח (לרבות מכח השעבודים שצוינו לעיל) והן כנושה שאינו מובטח.
ביום 13 בנובמבר 2019 התקיים דיון בבית המשפט המחוזי בת"א בתיק פשיטת הרגל של יחידי קריגר בו סוכם אל מול המנהל המיוחד כי המניות של בעלות השליטה בקריגר באחד מהפרויקטים המשותפים לחברות יועברו לידי התחדשות עירונית, כנגד הפקדה בנאמנות בסך של 0.7 מיליון ש"ח אצל המנהל המיוחד (כך שהתחדשות עירונית הפכה בחודש דצמבר 2019 לבעלת 100% מהזכויות בפרויקט זה).
בשלב זה, לאור העובדה שבמסגרת שיתוף הפעולה עם קריגר קיימים כיום 2 פרויקטים פעילים בלבד (לא כולל הפרויקט שצוין לעיל אשר עבר לבעלותה המלאה של החברה), אשר ניהולם הינו ממילא בסמכות חברת הבת של החברה וכן לאור הבטוחות הקיימות לחברה מזכויות קריגר בפרויקטים, אשר ניתנו להבטחת התחייבויות קריגר, לרבות החזר הלוואות קריגר, ובהתאם לחוות הדעת של היועצים המשפטיים, החברה ביצעה הפרשה לירידת ערך בסך של כ-2.8 מיליון ש"ח על יתרת החוב של קריגר (ראה ביאור 26 להלן).
בהתאם לכך, לאחר מתן ביטוי להעברת המניות באחד הפרויקטים לידי החברה ורישום הפרשה לירידת ערך כאמור לעיל, יתרת ההלוואה לקריגר בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020 הינה בסך של כ-3.2 מיליון ש"ח.

ביאור 15 - ספקים ונותני שירותים

	ליום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	
חובות פתוחים	**315**	1,444
שיקים לפירעון	**276**	812
	591	2,256

ביאור 16 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים

א. ההרכב לזמן קצר:

	שיעור ריבית שנתית	ליום 31 בדצמבר	
		2020	2019
	%	אלפי ש"ח	
	פריים בתוספת		
הלוואות מתאגידים בנקאיים (*)	1.4%-2.4%	**186,593**	79,100
הלוואות מאחרים	7.5%	**31,137**	-
	פריים בתוספת		
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	1.5%	**1,671**	-
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ממוסד פיננסי	5.95%	**35,664**	49,763
		255,065	128,863

(*) לפרטים נוספים ובטחונות, ראה סעיף ג' להלן.

ב. ההרכב לזמן ארוך:

	שיעור ריבית שנתית	ליום 31 בדצמבר	
		2020	2019
	%	אלפי ש"ח	
	פריים בתוספת		
הלוואות מתאגידים בנקאיים	1.5%-2.4%	**110,913**	-
הלוואות ממוסד פיננסי (ראה ג'(4) ו-ג'(6) להלן)	5.95%-6.25%	**43,000**	120,000
		153,913	120,000
בניכוי חלויות שוטפות		**(37,335)**	(49,763)
		116,578	70,237

ביאור 16 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים(המשך)

ג. פרטים נוספים:

(1) ביום 18 באפריל 2019, התקשרו רג'נסי ושותפיה בפרויקט בת ים בשני הסכמי מימון נפרדים עם תאגיד בנקאי, במסגרתם העמיד הבנק לרג'נסי הלוואה בסך כולל של 27 מיליון ש"ח, ואילו לשותפים הועמדה על ידי הבנק הלוואה בסך כולל של 33 מיליון ש"ח. ההלוואה הינה לתקופה בת 12 חודשים ונושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח של 1.5%.
ביום 6 במאי 2020 נכנסה לתוקפה הסכמת הבנק להארכת מועד פרעונן של ההלוואות האמורות, בשנה נוספת, עד ליום 17 באפריל 2021. כן הוסכם בין הצדדים כי החל מיום 18 באפריל 2020, תישאנה ההלוואות ריבית שנתית בשיעור של פריים + 2%, אשר תשולם מידי רבעון.
להבטחת האשראי הכולל (קרי, הן האשראי שהועמד לחברה הבת והן האשראי שהועמד לשותפים) הועמדו לטובת הבנק בטוחות הכוללות את זכויות החברה הבת והשותפים במקרקעי פרויקט בת ים, ערבות כל אחד מבין החברה הבת והשותפים להבטחת האשראי של הצד השני וערבות קבוצת חג'ג' לחובות החברה הבת.
ההלוואה מובטחת על ידי זכויות החברה הבת במקרקעין בפרויקט בת ים, המסווגות כמלאי. לפרטים אודות מכירת חלק מהזכויות בפרויקט ראה ביאור 35ו' להלן.

(2) ביום 17 באוגוסט 2020 התקשרה חג'ג' בבלי 3, בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, אשר במסגרתו, העמיד הבנק לחג'ג' בבלי 3 אשראי בסך של כ-160 מיליון ש"ח, אשר שימשה את חג'ג' בבלי 3 לצורך רכישת מקרקעי פרויקט בבלי 3 כנגד שעבוד מקרקעי פרויקט בבלי 3, שעבוד מניות החברה בחג'ג' בבלי 3 והעמדת ערבות על ידי החברה. מתוך מסגרת האשראי, כ-7 מיליון ש"ח מיועד להעמדת ערבות לצד השלישי שעמו התקשרה החברה בהסכם קומבינציית תמורות, כ-22 מיליון יועד כמסגרת לזמן קצר לתשלום המע"מ (אשר נפרע בתוספת ריבית צבורה ב-16 לנובמבר 2020 עם קבלת החזר המע"מ ששולם ברכישה) ואילו היתרה בסך של כ-131 מיליון ש"ח תיפרע בתשלום אחד כ-24 חודשים לאחר ההתקשרות בהסכם המימון. ההלוואה נושאת ריבית של פריים בתוספת 2.4% אשר תשולם אחת לרבעון.
לעניין עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה ביאור 20ד'(6) להלן.
בנוסף להלוואה מתאגיד בנקאי כאמור לעיל, נטלה החברה הלוואה מצד שלישי בסך 30 מיליון ש"ח הנושאת ריבית של 7.5% לשנה, כאשר מתוך סכום זה 20 מיליון מהווה הלוואה לשלוש שנים עם ריבית המשולמת אחת לחצי שנה ואילו היתרה בסך של 10 מיליון ש"ח מהווה הלוואת בלון ל-5 שנים כאשר הן הריבית והן הקרן ייפרעו בתום התקופה או לחלופין יומרו לדירות בהתאם לשיקול דעתה של החברה ובכפוף לתנאים בהסכם מול המלווה. החברה הגיעה להסכמה עם המלווה לפיה הלוואה בסך של 10 מיליון ש"ח נפרעה בפרעון מוקדם ביום 1 במרץ 2021 בתוספת ריבית בסכום שאינו מהותי לחברה.

(3) בחודש אפריל 2019, החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה בסך של 25 מיליון ש"ח, אשר שימשה את החברה לביצוע עבודות הגמרים בקומת הטרקלין בפרויקט מגדלי הארבעה של החברה. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור פריים בתוספת 1.5% אשר משולמת בסוף כל חודש. תקופת ההלוואה הינה 5 שנים מתום הבניה, סכום פירעון שנתי של הקרן הינו לפי לוח אמורטיזציה של 15 שנה שתשולם בסוף כל חודש. החברה וחברת הבת של החברה, קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ, שיעבדו את כלל זכויותיהן בטרקלין העסקים של מגדלי הארבעה לטובת הבטחת החזר ההלוואה. ההלוואה כוללת תנאים מקובלים בהלוואות מסוג זה, לרבות התניות פיננסיות דומות להתניות הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות של אגרות החוב של החברה (סדרה ז').
לעניין עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה ביאור 20ד'(5) להלן.
נכון ליום 31 בדצמבר 2020, יתרת ההלוואה בספרי החברה הינה כ-24,449 אלפי ש"ח.

ביאור 16 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים(המשך)

ג. פרטים נוספים (המשך):

(4) במהלך חודש דצמבר 2017, התקשרה החברה ביחד עם תאגידים שבשליטתה (לרבות בשרשור סופי) בהסכם מימון עם גוף מוסדי. במסגרתו העמידו הממנים לקבוצה הלוואה בסך כולל של 120 מיליון ש"ח אליו שועבדו בין היתר מניות חג'ג' ייעוץ וניהול (אשר מחזיקה בפרויקט איינשטיין 36א') ומניות שרג'נסי מחזיקה בחג'ג' מרינה הרצליה וכן מקרקעי פרויקטים איינשטיין 36א', מרינה הרצליה, סומייל 121 וסומייל 122. ההלוואה נשאה ריבית בשיעור שנתי קבוע של כ-6.25% אשר שולמה מדי רבעון. הלוואה זו נפרעה ביום 30 ביוני 2020 והוחלפה ע"י ההלוואות בס"ק (5) ו-(6) להלן.

(5) ביום 29 ביוני 2020 התקשרה קבוצת חג'ג' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ, חברה בת של החברה, בהסכם הלוואה לשנתיים עם תאגיד בנקאי, אשר במסגרתו קיבלה החברה סך של 112 מיליון ש"ח ביום 30 ביוני 2020 וזאת כנגד שעבוד זכויות חברת הבת במקרקעי פרויקט איינשטיין 36א' והעמדת ערבות על ידי החברה. ההלוואה החדשה נושאת ריבית בשיעור פריים בתוספת 2.4%, המשולמת מדי רבעון.
לעניין עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה ביאור 20ד'(7) להלן.

(6) ביום 18 באוגוסט 2020 התקשרה החברה (יחד עם תאגידים בשליטתה) בהסכם הלוואה עם אותו גוף מוסדי האמור בסעיף (4) לעיל, אשר במסגרתו העמיד הגוף המוסדי לחברה הלוואה בסך של 43 מיליון ש"ח לשלוש שנים, וזאת כנגד השעבודים שהיו קיימים לטובת הגוף המוסדי בפרויקט המרינה הרצליה ובתוספת שעבוד יתרת 2 הדירות בפרויקט נתניה שנותרו לחברה במלאי. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור 5.95% המשולמת מדי רבעון.
לעניין עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה ביאור 20ד'(8) להלן.

ביאור 17 - מקדמות מרוכשים והכנסות מראש

	ליום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	
מקדמות והכנסות מראש בגין ארגון וניהול קבוצות רכישה	**56,412**	76,874
מקדמות בגין מכירת משרדים, דירות וחניות	**2,511**	2,995
אחרים	**227**	175
	59,150	80,044

ביאור 18 - זכאים ויתרות זכות

	ליום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	
התחייבויות בגין מסים שוטפים	**45,521**	40,586
הוצאות ריבית לשלם	**1,497**	1,239
מוסדות ממשלתיים	**2,710**	227
בונוס מנכ"ל	**4,665**	3,626
עובדים ומוסדות בגין שכר	**1,152**	1,063
הפרשה להבטחת מחיר לרוכשי זכויות בקבוצות רכישה	**1,059**	2,141
חלקם של השותפים ברווחי פרויקטים (*)	**32,706**	28,335
הוצאות בניה לשלם	**10,716**	-
הוצאות לשלם, הפרשות ואחרות	**10,983**	2,257
זכאים אחרים	**2,442**	2,172
	113,451	81,646

(*) היתרה ליום 31 בדצמבר 2020 הינה בעיקר בגין פרויקט סומייל בסך של כ-23,152 אלפי ש"ח ובגין פרויקט סלמה כ-6,664 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2019 בסך של כ-25,633 אלפי ש"ח בגין פרויקט סומייל) – לפרטים נוספים ראה ביאורים 20א'(4) ו-20א'(8) להלן.

ביאור 19 - אגרות חוב

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	
אגרות חוב לא צמודות	**414,118**	376,357
בניכוי ניכיון והוצאות הנפקה, נטו	**(9,051)**	(2,854)
	405,067	373,503
בניכוי אגרות חוב המוצגות במסגרת ההתחייבויות השוטפות (ראה ז' להלן)	**(246,748)**	(226,045)
	158,319	147,458

פרטים נוספים

א. 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 במכרז 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% מערכן 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% מערכן 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).
ביום 30 ביוני 2020, פרעה החברה את יתרת אגרות החוב שנותרה לה מסדרה זו במועד פרעונן המקורי.

ב. ביום 14 ביולי 2015 הנפיקה החברה 100,000,000 ע.נ אגרות חוב חדשות (סדרה ו').
אגרות החוב הונפקו במחיר של 94.1% מערכן תמורת סך של 94,100,000 ש"ח. אגרות החוב אינן צמודות למדד כלשהו והן עומדות לפירעון 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 נפרעו ביום 30 באפריל 2019, 22.5% נפרעו ב-30 באפריל 2020, ו-22.5% יפרעו ביום 30 באפריל 2021. עד ליום 30 באפריל 2017 נשאו אגרות החוב שיעור ריבית שנתית של 1.5% (על בסיס 365 ימים בשנה) ואילו החל מיום 1 במאי 2017 נושאות אגרות החוב ריבית שנתית קבועה של 6%. הריבית משולמת במהלך חיי אגרות החוב ב-30 באפריל וב-31 באוקטובר.
הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 7,544 אלפי ש"ח, תמורת ההנפקה נטו הינה 92,456 אלפי ש"ח והריבית האפקטיבית הינה כ-7.35%.
ביום 22 ביוני 2020, הנפיקה החברה 77,500,000 אגרות חוב (סדרה ו') במחיר השווה ל-100.7% מערכן הנקוב, כך שלאחר ההנפקה האמורה מנתה הסדרה 100,000,000 אגרות חוב (סדרה ו').
יתרת אגרות החוב שנותרה בסדרה נכון ליום 31 בדצמבר 2020 הינה בסך של כ-100,000 אלפי ש"ח ע.נ.
ביום 10 במרץ 2021 בוצע פרעון מוקדם מלא של מלוא אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור בתמורה לסך של כ-102.8 מיליון ש"ח במקום 103 מיליון ש"ח שהיו משולמים לו החברה הייתה פורעת את אגרות החוב במועד הפירעון המקורי.

ביאור 19 - אגרות חוב (המשך)

ג. ביום 24 בינואר 2017, הנפיקה החברה 116,247,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב חדשות (סידרה ז'). אגרות החוב אינן צמודות למדד או מטבע כלשהו. אגרות החוב תעמודנה לפירעון בשישה תשלומים, לא שווים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017-2022, שישולמו כדלקמן: תשלום הקרן הראשון, בשיעור של 5% מקרן אגרות חוב, שולם ביום 31 בדצמבר 2017. שלושה תשלומים, שכל אחד מהם בשיעור של 10% מקרן אגרות החוב, שולמו 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 שנתית קבועה של 5.1%. הריבית בגין אגרות החוב משולמת 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%.

ביום 4 באוגוסט 2019, הקצתה החברה בהקצאה פרטית לשני משקיעים אשר הצהירו בין היתר כי הינם נמנים על הגופים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, 20,000,000 אגרות חוב (סדרה ז') בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת של אגרות החוב (סדרה ז'). ההקצאה הפרטית בוצעה לפי מחיר של 1.00058 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרת חוב ובסה"כ כנגד תמורה כוללת (ברוטו) של 20,116,000 ש"ח.

יתרת אגרות החוב שנותרה בסדרה נכון ליום 31 בדצמבר 2020 הינה בסך של כ-90,856 אלפי ש"ח ע.נ.

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 החברה עומדת באמות מידה פיננסיות בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב.

ד. ביום 13 באוגוסט 2018, הנפיקה החברה לציבור 84,343,000 ע.נ. 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 תעמודנה לפירעון בשלושה תשלומים, לא שווים לפי הפירוט כדלקמן: התשלום הראשון בשיעור של 20% מקרן אגרות חוב שולם 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. התשלום הראשון של ריבית אגרות החוב שולם ביום 31 בדצמבר 2018. הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים.

ביום 19 באוקטובר 2020 וביום 19 בנובמבר 2020, הנפיקה החברה למשקיעים מוסדיים 79,000,000 אגרות חוב (סדרה ח') במחיר 0.98 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ., וביום 1 בדצמבר 2020, הנפיקה החברה למשקיעים מוסדיים 33,275,000 אגרות חוב (סדרה ח') במחיר 1.004 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ.. הריבית האפקטיבית בגין כלל ההרחבות יחד הינה כ-7.08%.

יתרת אגרות החוב שנותרה בסדרה נכון ליום 31 בדצמבר 2020 הינה בסך של כ-157,294 אלפי ש"ח ע.נ.

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 החברה עומדת באמות מידה פיננסיות בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב.

ה. ביום 25 בספטמבר 2019 הנפיקה החברה לציבור 100,000,000 ע.נ אגרות חוב (סדרה ט'), המובטחות בבטוחות על דרך שעבוד מלוא זכויותיה מכוח הלוואת הבעלים לקבוצת חג'ג' סלמה בע"מ, חברת בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה. אגרות חוב (סדרה ט') נושאות ריבית שנתית בשיעור 3% צמוד למדד המחירים לצרכן (שיעור ריבית אפקטיבית של כ-3.8%).

קרן אגרות החוב עומדת לפירעון בשלושה תשלומים, ביום 1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2022 (כולל), שישולמו כדלקמן: תשלום הקרן הראשון, בסך השווה לשיעור של 33.33% מקרן אגרות החוב, שולם ביום 1 באוקטובר 2020; תשלום הקרן השני, בסך השווה לשיעור של 33.33% מקרן אגרות החוב, ישולם ביום 1 באוקטובר 2021; ותשלום הקרן השלישי והאחרון, בסך השווה לשיעור של 33.34% מקרן אגרות החוב, ישולם ביום 1 באוקטובר 2022. הריבית בגין איגרות החוב משולמת בתשלומים חצי שנתיים, ביום 1 באפריל וביום 1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2022.

יתרת אגרות החוב שנותרה בסדרה נכון ליום 31 בדצמבר 2020 הינה בסך של כ-66,670 אלפי ש"ח ערך נקוב.

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 החברה עומדת באמות מידה פיננסיות בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב.

ביאור 19 - אגרות חוב (המשך)

ו. לאחר תאריך הדוחות הכספיים ביום 1 בפברואר 2021, הנפיקה החברה 166,536,000 אגרות חוב (סדרה י'), הניתנות להמרה למניות החברה בכל יום בו מתקיים מסחר בבורסה ועד ליום 21 בדצמבר 2024, באופן המפורט להלן: (1) עד ליום 31 בדצמבר 2022, כל 21.3 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה למניה רגילה אחת של החברה; ו-(2) החל מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 21 בדצמבר 2024, אך למעט בין הימים 21 ביוני 2023 עד 30 ביוני 2023, כל 25.2 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה למניה אחת של החברה (לאור חלוקת הדיבידנד שהוכרז על ידי החברה ביום 16 בפברואר 2021 שונו שערי המרה אלו ל-21.01401 ש"ח ו-24.86165 ש"ח בהתאמה). אגרות החוב (סדרה י') נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.5% אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2024 (כולל) והן תעמודנה לפירעון (קרן) בשני תשלומים, אשר ישולמו כדלקמן: תשלום הקרן הראשון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה י'), ישולם ביום 30 ביוני 2023; ואילו תשלום הקרן השני והאחרון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 90% מקרן אגרות החוב (סדרה י'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2024.

ז. אגרות החוב מסווגות בדוח על המצב הכספי בהתאם למחזור התפעולי של החברה ובהתאם לנכסים אותם מממנות אגרות החוב. אגרות חוב אשר מועד פרעונן הינו פחות משנה מסווגות לזמן קצר ללא תלות בנכס אותן הן מממנות.

ח. לעניין רכישה עצמית של אגרות חוב, ראה ביאור 21ד' להלן.

ט. למועד אישור הדוחות הכספיים, אגרות החוב מדורגות על ידי חברת הדירוג מעלות Standard & Poor's בדירוג stable /ilBBB+. יצוין, כי בהתאם לתנאי שטרי הנאמנות של אגרות החוב, שינויים בדירוג יכולים להוביל לשינוי בריבית אגרות החוב.

י. השווי ההוגן של אגרות החוב והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר 2020		ליום 31 בדצמבר 2019	
	ערך בספרים	שווי הוגן לפי מחיר בורסה	ערך בספרים	שווי הוגן לפי מחיר בורסה
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
אגרות חוב וריבית לשלם	**406,564**	**421,226**	374,742	389,975

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות

א. התקשרויות

1. התקשרויות במסגרת קבוצות רכישה

במסגרת פעילות ארגון קבוצות רכישה בחלק מהפרויקטים החברה נוהגת להצטרף כחברה לקבוצת הרכישה המאורגנת על ידה. במקרים אלה החברה מתקשרת בהסכמי שיתוף אשר נועדו להסדיר את זכויותיהם וחובותיהם של חברי הקבוצה, לרבות אופן בנייתו המשותפת של הפרויקט.

בהסכם השיתוף נקבע כי חברי קבוצת הרכישה חייבים כלפי המוכר בכל ההתחייבויות שבהסכם המכר, יחד ולחוד. הצדדים להסכם השיתוף (כל אחד לפי חלקו בפרויקט בהתאם לאחוז השתתפות שלו שנקבע בהתאם לשטח היחידה) יישאו בכל עלויות הקמת הפרויקט, באופן יחסי, בהתאם לחלקו של כל משתתף בעלויות הבנייה ועלויות נלוות נוספות להקמת הפרויקט. כל משתתף יעמיד את הסכומים הדרושים לתשלום חלקו כאמור עם התקדמות התכנון ו/או הבנייה ולפי צורכי הפרויקט, כפי שייקבע על ידי חברת הניהול והפיקוח ההנדסי של הפרויקט והנציגות אשר תבחר מקרב הצדדים להסכם השיתוף.
במסגרת הסכם השיתוף נקבעו, בין היתר, סמכויותיה של הנציגות אשר תרכז את סמכויות הניהול והפיקוח של הפרויקט עבור המשתתפים; מנגנוני קבלת החלטות משותפות בנציגות ובאסיפה הכללית של המשתתפים; אופן התקשרויות עם קבלן הביצוע של הפרויקט ויועצים נוספים אשר יעמידו שירותים לצורך הקמת הפרויקט ואופן ההתקשרות עימם; אופן ניהול ואחזקת הבניין אשר ייבנה במסגרת הפרויקט; והוראות בדבר העברת זכויות ביחידות.

2. התקשרויות עם בעלי השליטה בחברה

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 מתאגידי הקבוצה במסגרת התקשרויותיו עם צדדים שלישיים.

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 7 באוקטובר 2019 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה קבוצתית ובפוליסות עתידיות, עד ליום 30 בספטמבר 2022 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 מוועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את חידוש התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברה בשליטת מר עידו חג'ג', מבעלי השליטה בחברה, המכהן גם כדירקטור בחברה (להלן: "חברת עידו" ו-"עידו", בהתאמה) לצורך קבלת שירותי מנכ"ל על ידי עידו, בהיקף משרה שלא יפחת מ-50% (ו-90% לקבוצה כולה) וכפי שנדרש לתפקיד. ההתקשרות אושרה רטרואקטיבית החל מיום 1 באוגוסט 2018 (אז הסתיימה התקשרות דומה עם חברת עידו, כאשר עידו הוסיף להעמיד לחברה שירותי מנכ"ל גם לאחר מועד פקיעת ההתקשרות הקודמת) ועד ליום 31 ביולי 2021.

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 התחשבנות 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 24 במרץ 2019 אישרה וועדת תגמול וועדת הביקורת של החברה תשלום בונוס למר עידו חג'ג' בגין רווחי שנת 2018 בסך של 2,926 אלפי ש"ח. ביום 16 במרץ 2020 אישרה וועדת תגמול וועדת הביקורת של החברה תשלום בונוס למר עידו חג'ג' בגין רווחי שנת 2019 בסך של 359 אלפי ש"ח.

בהתאם לעמידה ביעדים שלעיל, נכון ליום 31 בדצמבר 2020 יתרת הבונוס לשלם בספרי החברה עבור השנה ורווחי שנים קודמות אשר טרם מומשו עומדת על סך 4,665 אלפי ש"ח.

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 מיחידי הקבוצה למשרד עוה"ד שכ"ט בגובה של עד 2% מהעלות המשוערת ליחידה (בהתאם לדוח 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.

4. סומייל

א. הסכם סיחור

בהתאם להסכם הסיחור עליו חתמה החברה עם בעלי האופציות שסוחרו לחברה (אשר לאחד מהם קשרים עסקיים עם מר יצחק חג'ג', 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 חג'ג' סומייל לבעלי האופציות סך של 4 מיליון ש"ח כתשלום על חשבון הרווח האמור, אולם תשלום זה לא יושב לחג'ג' סומייל בכל מקרה. כל תשלום על חשבון חלקם של בעלי האופציות ברווח ישוחרר לידם מיד ובאופן יחסי לכל שחרור של חג'ג' סומייל, בכפוף לאישור הבנק המלווה; (ב) חג'ג' 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, חג'ג' סומייל תהא זכאית לקבל בגין כל הון שיושקע על ידה בפרויקט, ריבית בהתאם למפורט בהסכם אולם בכל מקרה לא יותר מהצמדה למדד בתוספת ריבית שנתית בשיעור של 12%.

ב. הסכם דמי ייעוץ בפרויקט סומייל

בהתאם להסכמי הייעוץ שנחתמו, דמי הייעוץ אשר חברת הבת של החברה, קבוצת חג'ג' סומייל יעוץ בע"מ (להלן: "סומייל 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 שככל 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 ייעוץ היא כי לא ינבעו לה דמי ייעוץ כתוצאה מההתקשרויות בהסכמים האמורים. לעניין שינו מותנה של מתווה הפרויקט והשלכתו על זכאות החברה לדמי היעוץ, ראה להלן .

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. **התקשרויות** (המשך)

4. סומייל (המשך)

ג. שינוי מתווה בפרויקט סומייל

לאור מחלוקות שהתעוררו בין החברה לחלק מחברי נציגות קבוצת הרכישה בפרויקט (שנסובו בעיקר סביב סוגיית הגדלת היקף הפרויקט מפרויקט בן 237 יחידות לפרויקט הכולל 273 יחידות), אשר הביאו את חברי הנציגות לפעול למשיכת הבקשה לקבלת היתר בניה בפרויקט ולהחלפת נאמן הפרויקט (שהינו עו"ד יצחק חג'ג', מבעלי השליטה בחברה) וחברת הפיקוח בפרויקט (שהינה צד ג'), ואשר הביאו לכך שהקבוצה קיבלה מכתב התראה מהבנק המלווה את הפרויקט ולפיו המחלוקות האמורות הביאו להפרת הסכם ההלוואה שנחתם עימו (בין היתר, לאור אי קבלת היתר בניה לבניית מרתפי הפרויקט עד ליום 31 במרץ 2020), פעלו הצדדים להגיע להסכמות אשר יאפשרו המשך בניה משותפת של הפרויקט תחת הסכם הליווי הקיים. במסגרת כך, ביום 11 ביוני 2020, התקשרה החברה, באמצעות תאגידים בשליטתה, עם חברי נציגות קבוצת הרכישה בפרויקט, במזכר הבנות מחייב ומותנה, לו צורף הסכם מפורט, אשר יחתם עם כל אחד מחברי הקבוצה בפרויקט סומייל, כנספח (להלן ביחד: "מזכר ההבנות"), אשר בהתאם להוראותיו, בכפוף לתנאים המתלים המפורטים להלן, יובא לאישור האסיפה הכללית של חברי הקבוצה מתווה, לפיו ימנו חברי הקבוצה הקיימים מכאן ואילך את החברה לנהל את הפרויקט עד סופו וליתן להם שירותי בניה להשלמת הפרויקט ואילו יתרת הדירות בפרויקט תימכרנה כעסקה יזמית רגילה. בהתאם לכך, ניהול הפרויקט והאחריות בגינו יהיו של החברה בלבד, ללא כל התערבות מצד חברי הקבוצה. החברה היא שתתקשר עם כלל הקבלנים והספקים הנדרשים לבניית הפרויקט והיא תשפה את חברי הקבוצה בגין כל תביעה שתופנה כלפיהם בקשר לענייני הפרויקט.

כניסתו לתוקף של המתווה הייתה כפופה למספר תנאים מתלים, כשנכון למועד אישור הדוחות הכספיים, התנאי האחרון שטרם התקיים הינו אישור המתווה על ידי האסיפה הכללית של חברי הקבוצה ברוב של 75% (לא כולל זכויות ההצבעה של החברה). יצוין כי יתר התנאים המתלים התקיימו נכון למועד זה, כאשר בכלל זה, התקבל אישור הממונה על חוק המכר למתווה החדש, החברה הגיעה להסכמות עקרוניות עם הבנק המלווה את הפרויקט בקשר עם שינוי המתווה והתקבלה החלטת ועדה בתנאים להוצאת היתר בניה, אשר בהתאם לה ניתן יהיה להקים פרויקט שיכלול מגדל מגורים בן כ-49 קומות לצד מבנה מרקמי בן 6 קומות מגורים מעל קומת מסחר, ובהם סך כולל של כ-273 יחידות דיור וכ-320 מ"ר שטח מסחרי.

ככל ושינוי המתווה יבוצע (ככל שיבוצע) בדרך שתוארה לעיל, השלמת הפרויקט על ידי החברה תבוצע כמפורט להלן: (א) השלמת הפרויקט תבוצע על ידי החברה, ללא כל מעורבות ו/או התערבות של מי מחברי הקבוצה; (ב) תהליך היתר הבנייה יימשך בהתאם להחלטת הועדה להיתר בתנאים כפי שהתקבלה בחודש אוקטובר 2020; (ג) הסכום אותו ישלם כל חבר קבוצה לחברה בגין יחידת הדיור לה הוא זכאי יהיה בהתאם לעלותה הסופית של יחידת הדיור האמורה, כפי שהוערכה עת התקשר לראשונה עם החברה, כשהיא צמודה למדד. הסכום האמור ישולם לחברה בשני תשלומים, הראשון בתוך 33 חודשים ממועד מזכר ההבנות והשני טרם המסירה, כאשר להבטחת התשלומים יקבל כל חבר קבוצה, בין היתר, ערבויות חוק מכר (לרבות בגין תשלומים שכבר שולמו לחברה על ידי חברי הקבוצה); (ד) מסירת הדירות תבוצע על ידי הקבלן שבחרה הקבוצה, לא יאוחר מחלוף 52 חודשים ממועד קבלת היתר בניה לפרויקט (בתוספת חודשי איחור שהוסכמו), ואולם איחור הקבלן של עד 6 חודשים לא יחייב את החברה בתשלום פיצויים. לאחר חלוף תקופה זו, חברי הקבוצה יהיו זכאים לפיצוי כספי בהתאם לחוק המכר (דירות), וזאת בכפוף לאמור להלן.

במקרה של ביטול מזכר ההבנות כדין, החברה לא תפיק את היתר הבניה ללא הסכמת הנציגות או קבלת החלטה שיפוטית המאפשרת הפקת היתר הבניה ועניין זה נקבע כהפרה יסודית של ההסכם המחייב פיצוי מוסכם. מנגד, הפרת מי מחברי הקבוצה את הוראות ס"ק (א) לעיל או איחור בתשלום התמורה יזכה את החברה לפיצוי מאותו חבר קבוצה בסכום השווה ל-15% משווי דירתו, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לחברה בנושא.

ההסכם כולל סעיפים מקובלים בדבר סנקציות להפרת ההסכמים וכן לתשלום פיצויים מוסכמים על ידי שני הצדדים וכן מסדיר כי במקרה של איחור העולה על 18 חודשים במועד המסירה שלעיל, לרבות כל תקופות הדחייה המותרות על פי ההסכם המפורט, יהיה רשאי חבר הקבוצה לבטל את ההסכם, ולהיות זכאי לפיצוי המוסכם כאמור והכל מבלי לגרוע מכל סעד אחר לו הוא זכאי.

יצוין כי להערכתה הראשונית בלבד של החברה, לא צפוי שינוי המתווה להשפיע באופן מהותי על הרווח הגולמי שצפוי לחברה מהפרויקט ואולם מועד ההכרה ברווח האמור וכן מועדי קבלת תזרים חופשי מהפרויקט עשויים להיות מושפעים, לרבות באופן מהותי, משינוי המתווה האמור.

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. **התקשרויות** (המשך)

4. סומייל (המשך)

ד. הסכם קבלן

בהתאם לסיכום אליו הגיעה החברה עם חברי הקבוצה באשר למתן שירותי בניה עבורם במסגרת שינוי המתווה הצפוי בפרויקט, ביום 11 בנובמבר 2020, התקשרה חברת הבת של החברה, קבוצת חג'ג' סומייל בע"מ (להלן: "חג'ג' סומייל"), בהסכם בנייה המותנה בכניסתו לתוקף של שינוי המתווה, עם חברת אלקטרה בנייה בע"מ (להלן: "הקבלן"), למתן שירותי בנייה כקבלן ראשי בפרויקט סומייל. התמורה בגין שירותי הבניה הניתנים מכח ההסכם, הינה פאושלית, ומסתכמת לסך של כ-255 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. השלמת עבודות הקמת הפרויקט תיעשה בתוך 48 חודשים ממועד תחילת הבניה, ומסירת הפרויקט לרוכשים תושלם על ידי הקבלן בתוך 4 חודשים מהמועד הקבוע להשלמת הקמת הפרויקט (כאשר איחור של 3 חודשים במועדים שצוינו לא יהווה הפרת הסכם). לצורך הבטחת קיום התחייבויותיו, הקבלן ימציא לחג'ג' סומייל ערבות ביצוע בנקאית אוטונומית בסך של כ-14.8 מיליון ש"ח. הקבלן יהיה אחראי לטיב הבניה (לרבות איכות העבודות וכו'), כלפי חג'ג' סומייל ורוכשי הדירות על פי הוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973. יובהר כי כניסתו לתוקף של ההסכם מותנת באישור קבוצת הרכישה בפרויקט את שינוי מתווה הפרויקט למתווה יזמי כאמור בס"ק ג' לעיל, ברוב של 75% מחברי הקבוצה. כן, יצוין כי בנוסף לכך, חג'ג' סומייל התקשרה לצורך בניית פרויקט סומייל במספר הסכמים עם קבלנים נוספים, בהיקף כולל של כ-65 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. **התקשרויות** (המשך)

5. התחדשות עירונית

בחודש דצמבר 2012 התקשרה התחדשות עירונית בהסכם לשיתוף פעולה עם צדדים שלישיים (להלן: "השותף להסכם" ו/או "קריגר") לפעילות בתחום תמ"א 38. בהסכם שיתוף הפעולה נקבעו עקרונות לשיתוף הפעולה בין הצדדים לגבי פרויקטים בתחום תמ"א 38, תפקידו של כל צד להסכם, מימון הפעילות ועוד.
בחודש ספטמבר 2018 נקלעו יחידי קריגר להליכי פשיטת רגל ומונה להם מנהל מיוחד מטעם בית המשפט, ובחודש דצמבר 2018 נקלעה קריגר נדל"ן להליכי חדלות פירעון. נכון למועד זה מפקח המנהל המיוחד מכוח תפקידו ובחסות בית המשפט על יחידי קריגר וקריגר נדל"ן. במסגרת ההליכים האמורים, הגישה התחדשות עירונית תביעת חוב בסכום של כ- 118 מיליון ש"ח כנגד קריגר הן כנושה מובטח והן כנושה בלתי מובטח וזאת הן בגין נזקים שנגרמו להתחדשות עירונית כגון אובדן רווחים ומוניטין, הן בגין ההלוואות שהועמדו על ידי התחדשות עירונית לקריגר ולבעלות השליטה בקריגר, והן בגין הלוואות שנדרשה התחדשות עירונית להעמיד למימון הפרויקטים המשותפים חלף קריגר.
ביום 13 בנובמבר 2019 התקיים דיון בבית המשפט המחוזי בת"א בתיק הפש"ר של יחידי קריגר בו סוכם אל מול המנהל המיוחד כי המניות של בעלות השליטה בקריגר בפרויקט ברלינר יועברו לידי התחדשות עירונית, כנגד הפקדה בנאמנות בסך של 0.7 מיליון ש"ח אצל המנהל המיוחד (כך שהתחדשות עירונית הפכה בחודש דצמבר 2019 לבעלת 100% מהזכויות בפרויקט זה). כן הוסכם כי התחדשות עירונית תנהל הליכי גישור אל מול המנהל המיוחד בפני שופט בדימוס וזאת על מנת שהלה יכריע בכלל המחלוקות שבין הצדדים לרבות בתביעת החוב של החברה ובקשר ליתר הפרויקטים המשותפים של הצדדים.
התחדשות עירונית העמידה הלוואות במישרין לחברות הפרויקטים המשותפים עם קריגר (להלן: "הלוואות לפרויקטים המשותפים"), אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2020 מסתכמות בסך של כ-8.7 מיליון ש"ח (נכון למועד אישור הדוחות הכספיים יתרתן של ההלוואות לפרויקטים המשותפים הינה כ-7.9 מיליון ש"ח). ההלוואות האמורות תיפרענה עם היווצר מקור תזרימי באותן חברות.
לפרטים נוספים אודות הלוואות שהועמדו לשותפי החברה בפרויקטי התחדשות עירונית, ראה ביאור 14 לעיל.

6. הסכם ניהול פרויקט מגורים איינשטיין 35

בין חברת בת של החברה (להלן: "חברת הניהול") ובעלי הקרקע המצטרפים נחתם הסכם ניהול המפרט את שירותי הניהול שיינתנו על ידי חברת הניהול לצורך הקמת הפרויקט, לרבות בין היתר סיוע בקידום התכנון האדריכלי לפרויקט; קידום קבלת היתרי בניה לפרויקט; ליווי כל יועצי התכנון ששירותיהם ישכרו על ידי חברי הקבוצה; ליווי מכרזי בניה; ליווי בהשגת אישור עקרוני לליווי בנקאי לפרויקט ותהליך האישור הפרטני של בעלי הזכויות במקרקעין; ליווי הקמת הפרויקט.
בתמורה לשירותי הניהול, ישלמו בעלי הקרקע המצטרפים לחברת הניהול, סך המהווה שישה אחוזים (6%) (בתוספת מע"מ כדין) משווי היחידה/ות של כל משתתף כשהן גמורות, בתוספת מע"מ כדין, על פני תקופת הפרויקט, בהתאם להתקדמותו, במועדים המפורטים בהסכם הניהול.
דמי הניהול ישולמו לחברת הניהול במעמד קבלת הליווי הבנקאי לפרויקט. עוד הוסכם כי שווי היחידות לצורך תשלום דמי הניהול יעשה תחילה על פי שווי היחידות על פי דו"ח ה-0 של הפרויקט, והתאמה לשווי תבוצע עם המכירה בפועל או עם אכלוס הפרויקט לפי שווי דירות דומות בפרויקט.
בנוסף, לאור אישור התב"ע החדשה, תהיה זכאית חברת הניהול, בנוסף לתמורה שצוינה לעיל, לתמורה בשיעור זהה, קרי ל-6% משווי היחידות הנוספות שייחודו לכל משתתף על פי התב"ע החדשה, כשהן גמורות, בתוספת מע"מ כדין, וזאת במועדים הקבועים לעיל ביחס לתשלומים בגין הזכויות הקיימות, למעט ביחס למועד התשלום הראשון אשר יוחלף ויהא מועד אישורה של התב"ע החדשה (ולא מועד הזכייה במכרז).

7. פרויקט איינשטיין 36א'

לפרטים אודות הסכם למכירת מלוא זכויות החברה בפרויקט שנחתם לאחר תאריך הדוחות הכספיים, ראה ביאור 35ב' להלן.

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. **התקשרויות** (המשך)

8. עסקת סלמה

1) הסכם דמי ייעוץ בפרויקט סלמה

בהתאם להסכמי הייעוץ שנחתמו, דמי הייעוץ אשר חברת בת בבעלותה המלאה של החברה, קבוצת חג'ג' סלמה ייעוץ בע"מ (להלן: "סלמה ייעוץ") תהא זכאית להם בגין כלל היחידות בפרויקט שנמכרו (ואשר תשלומם לסלמה ייעוץ יתבצע, ככל שיתבצע, עם כניסת הקבוצה לליווי בנקאי וזאת בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם הייעוץ), מותנים בעלות הסופית של היחידות שנמכרו לחברי הקבוצה, כך שככל 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 סלמה ייעוץ היא כי לא ינבעו לה דמי ייעוץ כתוצאה מההתקשרויות בהסכמים האמורים.

2) הסכם שיתוף

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

3) 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 הגוף המממן אשר ילווה את הפרויקט. דמי הניהול ישולמו ליזם בד בבד עם משיכת רווחים ע"י חברת הבת בהתאם לחלקה, מיד לאחר אישור הגוף המממן המלווה (ככל ויהיה), לשחרור עודפים בפרויקט וחברת הבת תפעל שתשלום דמי היזום ליזם יהיה בכל מקרה לא יאוחר מ-8 חודשים מקבלת טופס 4 לפרויקט.

4) הסכם שיתוף פעולה וניהול עם בעל זכויות במגרש סמוך

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 שהוגדר בהסכם, 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. דמי הניהול ישולמו בשיעורים, בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם.

5) הסכם קבלן

לאחר תאריך הדוחות הכספיים, ביום 3 במרץ 2021, התקשרו חברי קבוצת הרכישה (ובהם חג'ג' סלמה) בהסכם בנייה (להלן: "ההסכם") עם חברת אלקטרה בנייה בע"מ (להלן: "הקבלן"), למתן שירותי בנייה כקבלן ראשי בפרויקט. ההסכם הינו פאושלי לבניה עד מפתח, כשחלק חג'ג' סלמה, בהתייחס לחלקים בפרויקט שמוחזקים על ידי חג'ג' סלמה (כ-50% משטחי הפרויקט, ובנוסף החזקה בחניות ומחסנים נוספים בפרויקט), הינו בסך של כ-120 מיליון ש"ח. תקופת הבניה צפויה להסתיים בתוך 31 חודשים ממועד תחילת הבניה, ומסירת הפרויקט לרוכשים תושלם על ידי הקבלן בתוך 3 חודשים מהמועד הקבוע להשלמת הקמת הפרויקט (כאשר איחור של 3 חודשים במועדים שצוינו לא יהווה הפרת הסכם). לצורך הבטחת קיום התחייבויותיו, הקבלן ימציא לקבוצת הרכישה ערבות ביצוע בנקאית אוטונומית בסך של כ-10 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. **התקשרויות** (המשך)

8. עסקת סלמה (המשך)

6) שינוי מתווה הפרויקט

ביום 27 בדצמבר 2020 אושר על ידי חברי קבוצת הרכישה של הפרויקט שינוי מתווה בפרויקט, ולפיו קבוצת הרכישה תמשיך בהקמת הפרויקט ביחס לחלקים שבבעלותה ואילו יתרת הזכויות בפרויקט (כ- 50% מהפרויקט) תשווק על ידי חג'ג' סלמה (כהגדרתה להלן) במתווה יזמי מלא כמקובל (לרבות על דרך של הנפקת ערבויות חוק מכר לקונים), בין הצדדים הוסכם כי תוקם מנהלת משותפת של הקבוצה ושל חג'ג' סלמה אשר תקבל במשותף את ההחלטות הרלבנטיות ביחס להקמת הפרויקט בנוסף, בהתאם למתווה שאושר על ידי חברי הקבוצה, קצב ביצוע התשלומים על ידי חברי קבוצת הרכישה יוותר כפי שהיה, והם ישלמו את חלקם בעלויות ביצוע הפרויקט בהתאם לקצב התקדמות הבנייה ובהתאם לחלקם בפרויקט. כמו כן הוסכם כי לא תהיה ערבות הדדית בין חברי קבוצת הרכישה לבין החברה חג'ג' סלמה. ביחס לזכויות במקרקעין שמכרה החברה כמארגנת קבוצת רכישה ולגביהן בהתאם לאמור לעיל היא אינה שומרת על מעורבות ניהולית נמשכת - הכירה החברה בהכנסות במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2020 בסך של כ- 73 מ' ש"ח.

7) הסכם מכר מהותי

ביום 18 באפריל 2019, התקשרה חג'ג' סלמה, בהסכם עם צד ג' (להלן: "הרוכש") למכירת אחד הבניינים (בשלמותו) הנכללים בפרויקט, אשר צפוי לכלול 5 קומות מלונאות, קומת מגורים (בקומה העליונה) ושטחי מלונאות ומסחר בקומת הקרקע (להלן: "הממכר").

בתמורה לממכר, ישלם הרוכש לחברת הבת סך של כ-51 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה (להלן: "התמורה"), כאשר מרבית התמורה תשולם לחג'ג' סלמה רק עם השלמת הפרויקט.

ההסכם קובע כי באחריות הרוכש לעשות את כל הפעולות הנדרשות (למעט העמדת ערבויות בנקאיות) לצורך קבלת ליווי בנקאי להקמת הבניין הנרכש במסגרת וכחלק מהליווי הבנקאי של יתר חברי קבוצת הרכישה בפרויקט, לרבות המצאת כל בטוחה נדרשת ולרבות המצאת ערבויות אישיות על ידי בעלי המניות של הרוכש ו/או כל חברה שבשליטת (בשרשור סופי) הרוכש. ההסכם קובע מנגנון חלופי (שיחול היה ולא יעלה בידי הרוכש לקבל את המימון בעצמו) אשר בהתאם לו חג'ג' סלמה תעמיד ערבויות שתאפשרנה את העמדת המימון הבנקאי לרוכש או תיטול בעצמה את המימון הנדרש לרוכש לבניית הפרויקט ואילו הרוכש יישא באופן שוטף בכלל העלויות שייגרמו לחג'ג' סלמה בגין העמדת מימון כאמור, לרבות תשלומי ריבית, וכן תשלומי קרן, אם תשלומם יידרש באופן שוטף, ובנוסף ישלם הרוכש לחג'ג' סלמה במקרה זה סכום נוסף שייגזר מגובה ההלוואה (ושאינו מהותי) והכל בהתאם למנגנון שסוכם על ידי הצדדים.

בכפוף לעמידת הרוכש בהתחייבויותיו על פי ההסכם, לרבות תשלום יתרת התמורה ובכפוף להשלמת בניית הבניין הנרכש, הרווח של חג'ג' סלמה מההסכם המפורט לעיל צפוי לעמוד על כ-30 מיליון ש"ח, ואולם סכום זה אינו סופי ויכול להשתנות. הסך האמור אינו כולל דמי ייעוץ שיידרש הרוכש לשלם לחג'ג' סלמה בגין ייעוץ לפרויקט, אשר גובהם הסופי ייקבע בהתאם לעלויותיו הסופיות של הפרויקט ואשר ישולמו על ידי הרוכש, ככל שישולמו, בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם הייעוץ (אך בכל מקרה לא לפני הסדרת המימון הבנקאי לפרויקט).

ההכרה בהכנסה בגין מכירת הזכויות כאמור לעיל, הינה בהתאם לשיעור המסירה של המקרקעין הבנוי לידי הרוכש (לפי שיעור ההתקדמות בפרויקט).

8) הסכם מימון לפרויקט

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הגיעה חג'ג' סלמה להסכמה עם גוף פיננסי (להלן: "המלווה"), ולפיה, בכפוף להשלמת בדיקת נאותות על ידי המלווה וחתימת הסכם מחייב בין הצדדים שיאושר על ידי מוסדותיהם הרלבנטיים (להלן: "התנאים המקדמיים"), ובכפוף לאמור להלן, יעמיד המלווה לחג'ג' סלמה את המימון הנדרש לחלקה בפרויקט, הכולל סך של כ-415 מיליון ש"ח בגין ערבויות חוק מכר וכן מסגרת אשראי כספית של עד לסך של 200 מיליון ש"ח. אשראי שימשך מתוך מסגרת האשראי יישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5% ובנוסף תידרש חג'ג' סלמה לשלם למלווה עמלות ליווי ועמלות הקצאת ערבויות חוק מכר, בשיעורים מקובלים.

יצוין כי סך של 100 מיליון ש"ח מתוך האשראי האמור יועמד לחג'ג' סלמה מיד בסמוך לאחר התקיימות התנאים המקדמיים וזאת לצורך תשלום היטל השבחה, אגרות בניה וחלק מעלויות בניית המרתפים, ואילו יתרת האשראי תועמד לחג'ג' סלמה בכפוף להתקיימותם של התנאים שהוסכמו, וביניהם, בן היתר, קבלת היתר בניה לפרויקט, עמידה בהיקפי מכירה מינימאליים וכניסה לתוקף של הסכמי המימון בהם יתקשרו חברי הקבוצה עם מלווה אחר.

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. **התקשרויות** (המשך)

8. עסקת סלמה (המשך)

8) הסכם מימון לפרויקט (המשך)
כן הושגו נכון למועד זה הסכמות שונות בין הצדדים ביחס לשחרור חלק מעודפי הפרויקט בתנאים שנקבעו, לגבי הביטחונות שיועמדו (לרבות ערבות החברה) וביחס לתקופת האשראי (שצפויה לעמוד על כ-42 חודשים). יתר התנאים יעוגנו בהסכם המחייב שייחתם (ככל שייחתם) בין הצדדים, אשר כאמור לעיל יהיו כפופים לאישור מוסדות הצדדים ובהם אישור ועדת האשראי של המלווה.

9. פרויקט יפו-סהרון (המתחם הגדול)

ביום 12 במרץ 2018, התקשרה חברת בת בבעלות מלאה של החברה, קבוצת חג'ג' לב תל-אביב בע"מ (להלן בסעיף זה: "חברת הבת") בהסכם בעלי מניות (להלן: "הסכם בעלי המניות") עם צד שלישי (להלן: "השותף"), אשר בהתאם לעקרונותיו הקימו השותף (15%) וחברת הבת (85%), חברה ששמה קבוצת חג'ג' יפו בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט"), אשר ביום 1 ביולי 2018 התקשרה עם השותף בהסכם לרכישת (ללא תמורה) אופציה בה מחזיק השותף מכוח הסכם (להלן: "הסכם האופציה"), אשר אם תמומש, תקנה לממשה אופציה לרכישת 80% מהזכויות (במסגרת עסקת קומבינציה) במתחם קרקע העיר יפו, המצויה בשטח של כ-20.5 דונם, וזאת מכוח הסכם נוסף שצורף כנספח להסכם האופציה (להלן: "הסכם האופציה הייחודית", ו-"המקרקעין", בהתאמה). יצוין כי בחודש יוני 2020 התקשרה חברת הפרויקט בתוספת להסכם האופציה עם בעלי הזכויות, וזאת לאור כינוס נכסים שהחלה רשות מיסוי מקרקעין על מקרקעי המתחם בשל חוב של בעלי הזכויות. בהתאם להוראות התוספת, חברת הפרויקט התחייבה לשלם את מלוא חוב בעלי הזכויות למס רכוש אשר עמד על סך של כ-6 מיליון ש"ח, וזאת בכפוף לרישום משכון והתחייבות לרישום משכנתא על זכויותיהם בקרקע, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים שולם 1 מ' ש"ח מהתמורה לעיל ויתרת התמורה צפויה להיות משולמת עד לסוף שנת 2021.
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).

עפ"י התב"ע החלה נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, סה"כ שטחי הבניה במתחם הינם כ-95,520 מ"ר, וניתן להקים במתחם כולו (הן בקרקע אשר ביחס אליה יש לחברה אופציה והן בקרקעות האחרות המרכיבות את המתחם, לרבות הקרקע המיוחסת לפרויקט יפו (חלקה 3) של רג'נסי - לפרטים אודותיה ראה ביאור 9א'(5) לעיל) כ-650 יחידות דיור, שטחי מסחר (2,500 מ"ר עיקרי) ושטחים ציבוריים. בכוונת חברת הפרויקט לפעול לאישור תב"ע חדשה, כך שתתאפשר הגדלת משמעותית של כמות יחידות הדיור ושטחי המסחר במתחם (כשאין כל וודאות כי התב"ע הקיימת תשונה ו/או כי יתקבלו יתר האישורים הנדרשים לכך).
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 פינויים. למיטב ידיעת החברה, השותף חתום על הסכם עם כ-60% מהמחזיקים המסדיר את פינויים ואילו חברת הפרויקט חתמה בעצמה על הסכמים עם כ-10% מהמחזיקים המסדירים את פינויים מהמקרקעין ומצויה במו"מ עם פולשים נוספים.

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. **התקשרויות** (המשך)

9. פרויקט יפו-סהרון (המתחם הגדול) (המשך)

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 אישור הדוחות הכספיים 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 (בה אמורה להקים רג'נסי את פרויקט יפו שלה) יחידות לצורך פינויים על ידי חברת הפרויקט ו/או מטעמה, עד 7 יחידות תקוזזנה מהיחידות שבעלי הזכויות יהיו זכאים להן מכוח הסכם המכר (זאת ככל והאופציה הייחודית תמומשנה, הסכם המכר בין הצדדים ייכנס לתוקפו והפרויקט יוקם).

כאמור לעיל, להסכם האופציה צורף כנספח הסכם האופציה הייחודית אשר ייכנס לתוקפו אם וככל ותמומש האופציה. האופציה הייחודית תהא ניתנת למימוש בתוך 30 חודשים ממועד כניסתו לתוקף של הסכם האופציה הייחודית והיא תקנה לממשה 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")]. ככול ויחולו על בעלי הזכויות תשלומי מס שבח ו/או מס רכישה ו/או מע"מ, תשלומים אלה ישולמו על ידי הרוכש. מימוש האופציה יכול להיעשות בדרך של קבוצת רכישה.

כאמור לעיל, בהתאם להוראות הסכם המכר, בעלי הזכויות ימכרו לממומש 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 בתנאים שהוגדרו בהסכם.

בתמורה לזכויותיהם במקרקעין, יהיו כלל בעלי הזכויות במקרקעין זכאים לבחור ולייחד לעצמם יחידות דיור במתחם, שמספרן יהווה בין כ-24%-28% ממספר יחידות הדיור שניתן יהיה לבנות במתחם על פי התוכנית החדשה (ככל שתאושר) (בהתאם לתמהיל שנקבע בהסכם), כאשר חלק מיחידות הדיור האמורות תועברנה לפולשים המצויים במקרקעין. בנוסף, היה והפרויקט יכלול שטחים מסחריים, בעלי הזכויות במקרקעין יהיו זכאים לבחור ולייחד לעצמם (בהתאם למנגנון שנקבע לכך בטיוטת הסכם המכר) שטחי מסחר אשר שוויים יהווה כ-28% משווי כלל השטחים המסחריים במתחם.
בנוסף ליחידות הדיור ושטחי המסחר שיוקנו לבעלי הזכויות והפולשים, כמפורט לעיל, ישולם על ידי הרוכש לבעלי הזכויות, לצורך פינוי הפולשים, סך של כ-13.7 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות בניה, וזאת בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם המכר.
יובהר כי בהתאם להוראות הסכם המכר, לרוכש האפשרות לעכב את השלמת התחייבויותיו לעניין בניית הפרויקט באיזה מהמגרשים הכלולים בפרויקט, עד לחתימת כלל (100%) בעלי הזכויות הרלוונטיים לאותו המגרש על הסכם המכר ופינוי כלל הפולשים הרלוונטיים לאותו המגרש. לחילופין, לרוכש האפשרות לממש את הסכם האופציה על בסיס התוכניות הקיימות כיום, בכפוף שבעלי הזכויות יקבלו 246 יחידות דיור ובמקרה זה הרוכש לא ידרש לשאת בסך של 13.7 מיליון ש"ח לצורך פינוי הפולשים.

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. **התקשרויות** (המשך)

10. 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, שיווקו, מיתוגו ויצירת קשרים עם גורמים רלוונטיים בינלאומיים (להלן: "**התחייבות השותף**"), ואולם התחייבויות השותף כאמור תבוטלנה בקרות אירוע של העברת שליטה בחברת הנכדה ו/או במקרקעי הפרויקט.

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

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

4) 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 הנכדה. הגבלה זו תבוטל ככל ועד לחלוף 5 שנים מיום חתימת ההסכם השותף לא קיבל מחברת הנכדה סך של 2.5 מיליון דולר לפחות.

6) ככל 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.

7) 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.

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. **התקשרויות** (המשך)

11. פרויקט בבלי 3

ביום 3 במאי 2020, התקשרה חג'ג' בבלי 3, בהסכם לרכישת מגרש ששטחו הינו 6,281 מ"ר בשכונת בבלי בתל-אביב (להלן: "מגרש 3" או "הממכר").
ביום 3 בספטמבר 2020, לאחר התקיימות מלוא התנאים שנקבעו בהסכם לרכישת המגרש, הושלמה עסקת רכישת המגרש.

1) כניסה בנעלי המוכרות לעניין הסכמים שונים
חברת הבת תיכנס בנעלי המוכרות לעניין הסכם קומבינציית תמורות בו התקשרו המוכרות עם צד שלישי לטובתו רשומה משכנתא שנייה על הממכר (להלן: "הצד השלישי"), ואשר לגביו חתמה חג'ג' בבלי 3 תוספת עם הצד השלישי המעדכנת את תנאיו. במסגרת ההתקשרות תידרש חברת הבת להעביר לאותו צד שלישי 26% מתמורות מכירת 162 יח"ד, 45% מהרווח הצפוי ממכירת 28 יח"ד המכונות בזיכרון הדברים כ"יחידות האופציונליות" וממכירת הזכויות הנוספות (ככל שיהיו), כאשר הזכאות כאמור תומר לחלק מתקבולי המכירות שיתקבלו בגין יחידות אלו. להבטחת התשלומים האמורים, המציאה החברה במועד ההשלמה ערבות בנקאית לטובת אותו צד שלישי בסך של כ-7 מיליון ש"ח, צמודה למדד.
כמתואר בביאור 2ח', החברה בחרה במדיניות החשבונאית לפיה ההתחייבות לתשלום תמורות משתנות בגין רכישת המקרקעין תוכר במועד בו התקיימו תנאי הביצוע של החברה.
מאחר וזכאות הצד השלישי לחלק בתמורות הנובעות ממכירת יחידות דיור כמתואר לעיל תלויה בהתקשרות החברה בהסכמי מכירה של יחידות הדיור, וזכאות המוכרת לתשלומים מותנים בגין יחידות נוספות בפרויקט, ככל שיאושרו, תלויה ביכולתה של החברה להביא לאישור ההקלות (ראה לעיל), החברה תכיר בהתחייבויות בגין תשלומים אלה רק במועד התקיימות התנאים האמורים.
בנוסף, תיכנס חברת הבת בנעלי המוכרות בהסכמים עם יועצים שונים שנשכרו לתכנון הבניין, בסכומים מקובלים. יובהר כי לחברה תעמוד האפשרות שלא להמשיך בהתקשרות עם מי מהיועצים האמורים והמוכרות תהיינה אחראיות לסיום ההתקשרות עימם.

2) הסכמות עם צד ג' לעניין בניית מרתפי הפרויקט
על בסיס היתרי הבנייה שהגישו המוכרות, חברת הבת הגיעה להסכם עם צד ג' ביחס למגרש 4 הסמוך, כי הצדדים יפעלו לצורך קבלת מימון משותף לשלב רכישת הקרקע בפרויקט ולצורך בניה משותפת של שטחי המרתפים והשטחים המשותפים בפרויקט (באמצעות רוכשת מגרש 4, שהינה חברה קבלנית) והכל בתנאים שנקבעו בהסכם האמור (כאשר היה ולא תתאפשר בניה משותפת, תיעשה בניית שני הפרויקטים בנפרד).

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. **התקשרויות** (המשך)

12. פרויקט סומייל 121

בהמשך לאמור בביאור 35א, לאחר תאריך הדוחות הכספיים, ביום 26 בינואר 2021 התקשרה החברה, באמצעות חברות בנות - קבוצת חג'ג' סומייל 122 בע"מ (להלן: "חג'ג' סומייל 122") וקבוצת חג'ג' סומייל 121 בע"מ (להלן: "חג'ג' סומייל 121"), בהסכם עם מור קופות גמל בע"מ (להלן: "מור"), שלמיטב ידיעת החברה נמצאת בשליטת י.ד. מור השקעות בע"מ (שהינה בעלת ענין בחברה), מכוחו תיכנס מור כשותפה של החברה בפרויקט סומייל 121 (להלן: "הפרויקט").
בהתאם להסכם, הצדדים יקימו שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות"), כאשר חג'ג' סומייל 121 תהא השותף הכללי בשותפות ותחזיק ב-0.1% מהשותפות, חג'ג' סומייל 122 תהא שותף מוגבל בשותפות ותחזיק ב-79.9% מהשותפות, ואילו מור תהא שותף מוגבל בשותפות ותחזיק ב-20% מהשותפות. יובהר כי חלקה של מור לא ידולל ויוותר 20% מהזכויות בשותפות גם אם תבוצענה השקעות נוספות בהון השותפות.
השותפות תרכוש את מקרקעי מגרש סומייל 121, פרט לזכויות במגרש אשר נמצאות כבר בבעלות חג'ג' סומייל 122 , וזאת בתמורה לסך של כ-163 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.
ניהול השותפות והפרויקט יעשה על ידי חג'ג' סומייל 121 בלבד, בכובעה כשותף כללי, למעט ביחס לנושאים אשר יידרשו גם את הסכמת מור וחג'ג' סומייל 122 בהתאם להסכם.
מור תעמיד לטובת השותפות הלוואות בעלים בסך כולל של 36.6 מיליון ש"ח, כאשר למעט בנסיבות שהוסכמו, אי העמדת הון עצמי כאמור על ידי מור תביא לאיבוד זכויותיה בפרויקט ותחייב אותה בפיצוי מוסכם לחג'ג' סומייל 122.
יתרת המימון שיידרש לפרויקט יכול להיעשות באמצעות מימון חיצוני וככל ויידרש, חג'ג' סומייל 122 תעמיד לטובת השותפות הלוואות בעלים בסך יתרת ההון העצמי שיידרש.
יודגש כי כניסתו לתוקף של ההסכם מותנית בקבלת אישור בית משפט השלום בבת-ים לרכישת מקרקעי הפרויקט על ידי השותפות מאת כונס הכנסים שמונה עליהם בתוך 180 ימים ממועד חתימת ההסכם.

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ב. **שעבודים וערבויות**

1. רג'נסי ערבה ביחד ולחוד עם השותף בהד מאסטר, להבטחת מלוא התחייבויותיה של הד מאסטר כלפי תאגיד בנקאי, אשר העמיד הלוואה וערבות להד מאסטר, כאשר יתרת ההלוואה למועד אישור הדוחות הכספיים הינה כ-40 מיליון ש"ח. יצוין כי ערבויות השותף, רג'נסי והחברה האם הוגבלו (כל אחת מהן) לסך של 67.5 מיליון ש"ח בתוספת ריביות, ריביות פיגורים, הוצאות וכו' ואילו ערבות בעלי השליטה בשותף הוגבלה לסך של 33.75 מיליון ש"ח, בתוספת ריביות, ריביות פיגורים, הוצאות וכו'.

2. כחלק מעסקאות המכר של יחידות בפרויקט סומייל, ניתן לרוכשים שעבוד הזכויות הנמכרות על ידי חג'ג' סומייל לאותו רוכש.

3. שעבוד של פקדון כספי בבנק בהיקף שאינו מהותי לטובת ערבויות שהועמדו עבור פרויקטי התחדשות עירונית.

4. שעבוד לנאמן אגרות החוב אג"ח ז', משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה על זכויות החברה מכוח הלוואת בעלים אשר הועמדה על ידה לקבוצת חג'ג' נכסים מניבים עד גובה האג"ח, מתוך תמורת הנפקת אג"ח סדרה ז'. לפרטים נוספים ראה ביאור 20ד' להלן.

5. 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.

6. שעבוד לנאמן אגרות החוב אג"ח ט', משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ:

(א) החברה המחתה לנאמן אגרות החוב (סדרה ט'), בהמחאה בלתי חוזרת על דרך השעבוד, את מלוא זכויותיה מכוח הלוואת הבעלים אשר הועמדה על ידה כהלוואות לחג'ג' סלמה. ההמחאה 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 שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם.

(ג) החברה התחייבה כי עד למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ט') היא לא תיצור שעבוד שוטף כללי שיחול כמקשה אחת על כלל רכושה ללא קבלה מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט').

7. ערבות לטובת צד שלישי בהקשר של הסכם קומבינציית תמורות שהחברה נכנסה לנעליו בפרויקט בבלי 3. לפרטים נוספים ראה ביאור 20א(11) לעיל.

8. פרויקט הזוהר 5 - ערבויות ביצוע במתכונת חוק מכר וערבויות אוטונומיות בגין שכ"ד לטובת דיירים; ערבויות חוק מכר לטובת רוכשים.

9. שעבוד על פקדונות של קבוצת חג'ג' סומייל 122 בע"מ בהקשר של המכרז בו זכתה החברה כאמור בביאור 35א' להלן.

10. לעניין שעבודים נוספים בגין הלוואות אותן נטלה הקבוצה, ראה ביאור 16 לעיל.

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ג. **התחייבויות 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. התקיימו דיוני קדם משפט ולאור הליכי חדלות הפרעון של קריגר הוגשו בקשות לעיכוב ההליכים. להערכת החברה ולדעת יועציה המשפטיים של החברה, סיכויי התביעה כנגד החברה הינם נמוכים.

2. 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 מאוד.

3. כתב תביעה שהוגש בחודש נובמבר 2017 לבית המשפט המחוזי בלוד כנגד החברה, קבלן הביצוע בפרויקט של החברה וחברת הביטוח של הקבלן בגין נזקי גוף של עובד שעבד בפרויקט של החברה, 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.

4. 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.

5. כתב תביעה (המרצת פתיחה) שהוגש ביום 9 ביולי 2018, בבית המשפט המחוזי בתל-אביב על ידי קבלן משנה בפרויקט מגדלי הארבעה של החברה, כנגד חברת הבת של החברה קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ וחברי קבוצת הרכישה במגדל הדרומי (אשר על חברי הקבוצה נמנית גם החברה) אשר מבקש כי בית המשפט יקבע כי התחייבות החברה בהסכם להמחאת זכות חלה גם על כספי העכבון הקבלני שבין התובע לקבלן הראשי, וכי החברה חייבת בנוסף את יתרת החוב של דורי למנורה על פי הסכם קבלנות המשנה ביניהם. הוגש כתב תשובה. טרם התקיים דיון מקדמי בתובענה. להערכת החברה ולדעת יועציה המשפטיים, ישנה סבירות של מעל 50% כי התביעה תידחה או תימחק.

6. 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 חג'ג' (מבעלי השליטה בחברה, המכהן כמנכ"ל ודירקטור בחברה), וחברת אורקם השקעות ויזמות בע"מ (להלן ביחד: "**המשיבים**"), על ידי חברי קבוצה בפרויקט "הצעירים" בתל אביב (להלן: "**המבקשים**"), אשר יעיל אמונה על ארגונו. בהמרצת הפתיחה, ביקשו 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 טענו 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. 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. כן יצוין כי בחודש מאי 2019 הומצאה לחברה פניה של הממונה על חוק המכר במשרד השיכון, אשר מודיעה על פתיחת הליכים מנהליים כנגד המשיבים בקשר לפרויקט הצעירים, וכי ביום 22 בספטמבר 2019, הודיע הממונה לחברה כי בהתאם לבקשתה של החברה, הוא משהה את ההליך עד להכרעה בהמרצת הפתיחה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, נמצא ההליך בשלב הגשת תצהירי עדות ראשית. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, סיכויי התביעה כנגד החברה נמוכים.

ג. **התחייבויות תלויות** (המשך)

7. ביום 26 במאי 2019 הוגשה על ידי המבקש לבית המשפט, בקשה לאישור תביעה נגזרת (להלן: "הבקשה"), בשם החברה (בגין אותן נסיבות בגינם הוגשה הבקשה הקודמת), כנגד בעלי השליטה בחברה ויתר חברי דירקטוריון החברה ושני דירקטורים חיצוניים לשעבר של החברה (להלן ביחד: "המשיבים"). עניינה של הבקשה הינה הטענה שה"ה יצחק חג'ג' ועידו חג'ג' (שהינם בעלי השליטה בחברה), בעסקאות נדל"ן שביצעו ושהינם מבצעים, האחד ברומניה וארה"ב והשני בגרמניה (להלן: "פעילות בעלי השליטה בחו"ל"), ניצלו, כביכול, הזדמנות עסקית של החברה, וזאת תוך קיפוח זכות החברה כי פעילות זו תתבצע במסגרתה. המבקש טוען כי לפיכך, פעילותם הפרטית (דהיינו שלא במסגרת החברה) של 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 ההגינות של בעלי השליטה מכח סעיפים 192 ו-193 לחוק החברות. בנוסף, טוען המבקש כי יתר המשיבים, שהינם (או היו) דירקטורים בחברה, ידעו על פעילות בעלי השליטה בחו"ל ונמנעו במפגיע מלנקוט צעדים מתחייבים לצורך בירור העובדות כהווייתן והבאתן לדיון בחברה, וזאת על מנת להיטיב עם האחים חג'ג', בעלי השליטה בחברה, ובכך הפרו את חובות האמונים והזהירות בהם הם חבים כלפי החברה.
המשיבים, ובהם החברה הגישו ביום 7 באוקטובר 2019 את תשובתם לבקשה ודיון בנושא צפוי להתקיים בחודש אפריל 2021. לעמדת החברה, כפי שהובאה גם בתגובת החברה לבקשה לעיון במסמכים, בטענות שנטענו באותה בקשה לגילוי מסמכים, הנטענות שוב בהליך הנוכחי, אין כל בסיס. להערכת החברה ולדעת יועציה המשפטיים, אין לחברה חשיפה לחיוב כספי בגין התביעה האמורה, למעט הוצאות משפט בסכום שאינו מהותי לחברה.

8. ביום 20 בדצמבר 2020 הוגשה על ידי חלק מחברי קבוצת הרכישה בפרויקט הצעירים (להלן: "התובעים") תביעה (להלן: "התביעה") לבית המשפט המחוזי בתל-אביב כנגד החברה, חברת יעיל שיווק יחידות קרקע בע"מ וה"ה יצחק חג'ג' (מבעלי השליטה בחברה, המכהן כדירקטור בחברה) ועידו חג'ג' (מבעלי השליטה בחברה, המכהן כמנכ"ל ודירקטור בחברה) (להלן ביחד: "הנתבעים"), בסך של כ-68.8 מיליון ש"ח, בה טוענים התובעים להפרת התחייבות כביכול לעניין מועד מסירת הדירות בפרויקט. כתב התביעה כולל טענות רבות אשר חלקן נטענו כבר במסגרת הליכי המרצת הפתיחה לצד טענות חדשות המתמקדות במצגים והבטחות שכביכול נמסרו לתובעים בשלב הטרום החוזי ובמהלך הפרויקט ביחס למועד מסירת הדירות בפרויקט, ונסמך, על פי הנטען, על עילות חוזיות, הפרת חובת נאמנות ושליחות ועוולות נזיקיות. בנוסף התובעים ביקשו היתר לפיצול סעדים על מנת לאפשר לעצמם להגיש בעתיד תביעות נוספות. החברה דוחה את הטענות הנטענות בכתב התביעה. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, סיכויי התביעה כנגד החברה נמוכים, שכן לחברה לא היה מעולם כל קשר לפרויקט הצעירים, היא אינה צד לאיזו מההתקשרויות הנוגעות אליו, ואין לה כל זכות ו/או התחייבות הנוגעות אליו. להערכת החברה ולדעת יועציה המשפטיים, לא מן הנמנע כי שרבוב שמה של החברה לתביעה מיועד כולו ליצור לחץ בלבד ובהתאם סיכויי התביעה כנגד החברה נמוכים.

ג. **התחייבויות תלויות** (המשך)

9. ביום 17 במאי 2020 הומצאה לחברה "פניה בטרם הגשת תביעה נגזרת ולהמצאת מסמכים", אשר הוגשה לחברה על ידי צד ג' (הטוען כי הינו בעל מניות בחברה) (להלן: "המבקש"). במסגרת הפניה האמורה, מעלה המבקש טענות שונות כלפי האחים חג'ג', בעלי השליטה בחברה וכן כלפי נושאי משרה בחברה, שמקורן בעמדתו ולפיה פרויקט "הצעירים" (בו התקשרה יעיל, שהינה כאמור בשליטת מר עידו חג'ג, עוד קודם למועד בו נרכשה השליטה בחברה על ידי האחים חג'ג') היה אמור להתבצע על ידי החברה. כן טוען המבקש כי למרות דיווחי החברה המציינים כי פרויקט הצעירים הינו פרויקט פרטי של האחים חג'ג', הפרויקט הינו פרויקט של החברה אשר מבוצע, משווק ומנוהל על ידי החברה ואורגניה; כי למרות תיחום הפעילות הקיים בחברה, פעילות האחים חג'ג' בפרויקט הצעירים, ובעיקר פעולות שביצעו האחים חג'ג' בפרויקט הצעירים לאחר רכישת השליטה בחברה על ידם, מהווה תחרות בחברה, ניצול הזדמנות עסקית ושימוש בלקוחות החברה לצורך טובתם האישית; כי לא התבצעה הפרדה בין הפעילות של החברה לבין הפעילות הפרטית של האחים חג'ג'; כי התשלום ששילמו האחים חג'ג' לחברה בגין השירותים אשר העניקו עובדי החברה לפרויקט הצעירים נמוך מעלותו בפועל; וכי התנהלות נושאי המשרה של החברה ובעלי השליטה בחברה, חשפה ועלולה לחשוף בעתיד את החברה לתביעות משפטיות בקשר לפרויקט.

החברה דוחה את הטענות הנטענות בפניה האמורה, ומעיון ראשוני בהן, נראה כי אין כל בסיס עובדתי ו/או משפטי לטענות המבקש ולדרישותיו. כך, באשר לטענה הראשית המופיעה בפנייתו ולפיה פרויקט הצעירים, או חלקו לפחות, היה צריך להתבצע במסגרת החברה, יצוין כי בחודש דצמבר 2010 השלימו האחים חג'ג' את עסקת רכישת השליטה בחברה (שהיתה דאז שלד ציבורי) והתחייבו כי 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: "המועד הקובע"). מאידך, פרויקט הצעירים הינו פרויקט שהעסקה לגביו נחתמה על ידי יעיל בחודש פברואר 2010, 10 חודשים קודם למועד הקובע, ולפיכך אין חולק על כך שפרויקט זה, לרבות כל התקשרות נוספת הנוגעת אליו, אינו נכלל במסגרת התחייבות האחים חג'ג' כאמור. בהתאם, אין פעילות יעיל במסגרתו מהווה ניצול הזדמנות עסקית של החברה.

באשר לטענות לפיהן פרויקט הצעירים מבוצע בפועל על ידי החברה ואורגניה, הרי שמרבית העבודה עבור פרויקט הצעירים נעשית על ידי יועצים חיצונים שבעלות ההתקשרות עימם נושאת יעיל או קבוצת הרכישה הבונה את פרויקט הצעירים ובאשר לעובדי החברה (לרבות משווקים) בהם מסתייעת יעיל - הרי שזה מבוצע בתמורה לנשיאה של יעיל בחלק מעלות ההתקשרות עימם - והכל בהתאם למנגנון שנבחן מדי שנה על ידי ועדת הביקורת של החברה ושאושר בעבר על ידי כלל מוסדות החברה הנדרשים על פי דין. להערכת החברה ולדעת יועציה המשפטיים, חשיפת החברה בהליך זה נמוכים מ-50%.

10. ביום 10 באוגוסט 2020, הוגש כתב תביעה בבית המשפט המחוזי בתל- אביב, כנגד החברה וחברות בנות שלה (להלן ביחד: "הקבוצה"), בסכום של כ-11.8 מיליון ש"ח.

התובעת טוענת להפרת הסכם ונזקים שנגרמו לה ביחס לממכר שרכשה מהקבוצה, בין היתר בשל איחור במסירה וליקויי בנייה.

לעמדת החברה, ולאור יעוץ שקיבלה מיועציה המשפטיים, לחברה טענות טובות כלפי טענות התובעת. לאור כך, להערכת החברה חשיפת החברה מתביעה זו, ככל שתהיה, אינה מהותית.

11. ביום 30 בנובמבר 2020, הוגשה תביעה כספית נגד חברת בת של החברה בסכום של כ-6.6 מיליון ש"ח.

התובעת טוענת שלאור ביטול המערך ההסכמי בין הצדדים ומציאת רוכש חלופי שייכנס בנעלי התובעת - על החברה להחזיר לה את הכספים ששילמה בסך של כ-6.6 מיליון ש"ח.

החברה הגישה כתב הגנה ודיון ראשון נקבע לחודש יוני 2021.

לעמדת החברה, ולאור יעוץ שקיבלה מיועציה המשפטיים, לחברה טענות טובות כלפי טענות התובעת בין היתר לאור כך שטרם התקיימו התנאים המתלים להשבת כספי התובעת. לאור כך, להערכת החברה חשיפת החברה מתביעה זו, ככל שתהיה, אינה מהותית.

ד. **אמות מידה פיננסיות**

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 שתועמדנה לחברה (ככל שתועמדנה) 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 2020 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

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 שתועמדנה לחברה (ככל שתועמדנה) 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 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 2020 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

ד. **אמות מידה פיננסיות** (המשך)

3. אגרות חוב סדרה ט'

א. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ -25%.
"**מאזן**" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין.
"**ההון העצמי המתוקנן של החברה**" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).
"**הלוואות הבעלים**" - הלוואות בעלים שתועמדנה לחברה (ככל שתועמדנה) 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 300 מיליון ש"ח עד למועד הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ט') וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), לא יפחתו מסך של 275 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

4. אגרות חוב סדרה י'

א. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ -25%.
"**מאזן**" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין.
"**ההון העצמי המתוקנן של החברה**" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).
"**הלוואות הבעלים**" - הלוואות בעלים שתועמדנה לחברה (ככל שתועמדנה) 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 365 מיליון ש"ח עד למועד הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה י') 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 315 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

ד. **אמות מידה פיננסיות** (המשך)

5. הלוואה ממוסד בנקאי

א. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ -15%.
"**מאזן**" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין.
"**ההון העצמי המתוקנן של החברה**" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים ובתוספת דמי סיחור.

ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 160 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

6. הלוואה ממוסד בנקאי

א. ה-LTV בגין פרויקט בבלי 3 של החברה לא יעלה בכל עת על 63.59%.
"**LTV**" – היחס בין הסכך הכולל של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של הלוואת הרכישה לבין שווי המקרקעין לפי הערכת שמאי.

ב. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ -25%.
"**מאזן**" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין.
"**ההון העצמי המתוקנן של החברה**" - ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).
"**הלוואות הבעלים**" - הלוואות בעלים שתועמדנה לחברה (ככל שתועמדנה) 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.

ג. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), לא יפחתו מסך של 275 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. **אמות מידה פיננסיות** (המשך)

7. הלוואה ממוסד בנקאי

א. ה-LTV בגין פרויקט איינשטיין 36א של החברה לא יעלה בכל עת על 62%.

"**LTV**" – היחס בין הסכך הכולל של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של הלוואת הרכישה לבין שווי המקרקעין לפי הערכת שמאי.

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

8. הלוואה מגוף מוסדי

א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרת מונח זה להלן) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים לא יפחת מסך של 275 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-25%.
"**מאזן**" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

ביאור 21 - הון המניות

א. ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר 2020		ליום 31 בדצמבר 2019	
	רשום	מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע
	כמות המניות			
מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע. נ. כ"א	1,000,000,000	52,004,045	1,000,000,000	51,785,045

ב. ניהול ההון בחברה

1. מדיניות הקבוצה הינה לשמר את יכולת הקבוצה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.
2. לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור המוצרים והשירותים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילותה העסקית של הקבוצה.
3. לשמור על דירוג אשראי גבוה יחסית ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות.

ג. הקצאת מניות פרטית

ביום 11 בנובמבר 2019 ביצעה החברה הקצאה פרטית למספר גופים אשר הצהירו כי הינם נמנים על הגופים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, ואשר למיטב ידיעת החברה נמצאים כולם בשליטת בית ההשקעות י.ד. מור השקעות בע"מ (אשר לאחר ההקצאה הפכה לבעלת עניין בחברה) (להלן: "הניצעים"), של סך כולל של 1,570,000 מניות החברה (להלן: "המניות המוקצות") וכן 1,570,000 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל-1,570,000 מניות החברה (להלן: "כתבי האופציה").
המניות והאופציות המוקצות הוקצו לניצעים בתמורה לסך של 17,254,300 ש"ח. כתבי האופציה, שאינם רשומים למסחר, ניתנים למימוש בכל יום עסקים החל ממועד הקצאתם (בכפוף להוראות ותקנון הבורסה) ועד ליום 30 בנובמבר 2020 (להלן: "תקופת מימוש כתבי האופציה"), באופן שבתקופת מימוש כתבי האופציה, כל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש למניה אחת של החברה, כנגד תשלום במזומן של סך השווה ל-12.46 ש"ח, לא צמוד, כפוף להתאמות בגין הנפקת זכויות, חלוקת מניות הטבה ודיבידנד, ואיחוד ופיצול ההון של החברה.
ביום 30 בנובמבר 2020, מימשו הניצעים 219,000 כתבי אופציה למניות ואילו יתר כתבי האופציה פקעו.

ד. רכישה עצמית של מניות ואגרות חוב

ביום 16 במרץ 2020 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של מניות ואגרות חוב בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח כאשר חלק המניות ברכישה יהווה עד 4.5 מיליון ש"ח.
החברה רכשה מכוח התוכנית האמורה 250,000 אגרות חוב (סדרה ז') (אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2020 נפדו 33,333 אגרות חוב מתוכן, בהתאם לתנאי פרעונן המקוריים), 193,506 אגרות חוב (סדרה ח') (אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2020 נפדו 38,701 אגרות חוב מתוכן, בהתאם לתנאי פרעונן המקוריים), 492,915 אגרות חוב (סדרה ט') (אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2020 נפדו 164,288 אגרות חוב מתוכן, בהתאם לתנאי פרעונן המקוריים) ו-501,226 מניות של החברה (שהפכו למניות רדומות, כהגדרת המונח בחוק החברות, עם רכישתן).

ה. מגבלות על חלוקת דיבידנד

בהתאם לתנאי שטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה (ראה ביאור 19 לעיל) והסכם ההלוואה מהגוף המוסדי (ראה ביאור 16 לעיל), קיימות לחברה מגבלות על חלוקת דיבידנדים.
לעניין חלוקת דיבידנד לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 35ה' להלן.

ביאור 22 - הכנסות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
		אלפי ש"ח	
הכנסות ממכירת זכויות משרדים, דירות חניות, מחסנים וקרקעות	**193,135**	108,956	123,004
הכנסות בגין ארגון וניהול קבוצות רכישה	**11,672**	14,121	59,960
הכנסות מדמי ניהול	**1,467**	381	2,395
הכנסות מהשכרה ואחרות	**4,257**	2,307	2,303
	210,531	125,765	187,662

ביאור 23 - עלות ההכנסות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
		אלפי ש"ח	
עלות ההכנסות ממכירת זכויות למשרדים, דירות, חניות, מחסנים וקרקעות	**96,575**	70,183	62,205
עלות ההכנסות בגין ארגון וניהול קבוצות רכישה	**430**	990	10,036
עלות הכנסות אחרות	**4,583**	666	-
דמי תיווך	**156**	-	302
	101,744	71,839	72,543

ביאור 24 - הוצאות מכירה ושיווק

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
	אלפי ש"ח		
פרסום וקידום מכירות	**1,914**	3,688	2,679
משכורות, נלוות ועמלות משווקים	**789**	482	808
	2,703	4,170	3,487

ביאור 25 - הוצאות הנהלה וכלליות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
	אלפי ש"ח		
משכורות ונלוות לשכר	**9,228**	10,902	10,707
דמי ניהול והפרשה לבונוס	**2,947**	2,479	4,162
שכר דירה ואחזקת משרד	**1,276**	1,792	3,831
שירותים מקצועיים	**3,064**	3,865	3,756
שכר וביטוח דירקטורים	**688**	791	865
פחת והפחתות	**2,075**	2,262	560
אחרות	**575**	988	1,294
	19,853	23,079	25,175

ביאור 26 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
		אלפי ש"ח	
רווח ממימוש פרויקטים בתחום תמ"א 38, נטו	**-**	-	261
הכנסות מפרסום	**-**	150	480
אחרות, נטו (*)	**(605)**	(2,167)	63
	(605)	(2,017)	804

(*) בשנים 2019 ו-2020 - הוצאות בגין הפרשה לירידת ערך על הלוואה שניתנה לשותף בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית. לפרטים נוספים אודות ההלוואה, ראה ביאור 14 לעיל.

ביאור 27 - הכנסות (הוצאות) מימון

א. הוצאות מימון

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
		אלפי ש"ח	
עמלות בנק ואחרות	**2,516**	652	730
מימון בגין יתרות צדדים קשורים	**-**	-	953
ריבית בגין הלוואות	**11,698**	10,306	13,675
עלות אשראי בגין אגרות חוב	**22,219**	20,924	21,493
ריבית מוסדות	**1,503**	645	-
ריבית בגין חכירות	**579**	618	-
	38,515	33,145	36,851
בניכוי עלויות אשראי שהוונו למלאי בניינים בהקמה ונדל"ן להשקעה בהקמה	**(19,723)**	(18,377)	(21,100)
	18,792	14,768	15,751

ב. הכנסות מימון

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
		אלפי ש"ח	
הכנסות ריבית מחברות בשליטה משותפת וצדדים קשורים	**1,262**	1,117	4,366
הכנסות ריבית מפקדונות, ממוסדות ואחרים	**259**	121	353
הכנסות מימון אחרות	**-**	-	23
	1,521	1,238	4,742

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

שיעור המס החל על חברות הקבוצה בשנים 2018-2020 הינו 23%.

ג. הפסדים מועברים

לחברה אין הפסדים מועברים ליום 31 בדצמבר 2020.

ד. מחלוקת עם רשות המסים בחברה מאוחדת

בחודש נובמבר 2017 התקבלו במשרדי רג'נסי צווים מרשות המיסים בגין שומות מס לשנים 2012-2014 ובחודש דצמבר 2020 התקבלו במשרדי רג'נסי שומות על פי מיטב שפיטה לשנים 2015-2018 עיקר המחלוקת עם רשות המיסים הינה בנושא ניכוי הפסדים להעברה מהכנסתה לצרכי מס של רג'נסי בסכום של 27,061 אלפי ש"ח לשנים 2012-2014 ובסכום של 105,395 אלפי ש"ח לשנים 2015-2018. בתחילת חודש ינואר 2018 החברה ערערה לבית המשפט המחוזי על הצווים לשנים 2012-2014 והתקיים דיון הוכחות בתאריך 14 במרץ 2021. לאחר תאריך הדוחות הכספיים הגישה החברה השגה לרשות המיסים על שומות המס לשנים 2015-2018. לגישתה של רג'נסי היא זכאית לנכות את ההפסדים להעברה מהכנסתה החייבת, יתרת ההפסדים להעברה שלא נוכו על ידי רג'נסי עד לתום שנת המס 2020 הינם בסך של 33,793 אלפי ש"ח (לתום שנת המס 2019 בסך של כ-64,205 אלפי ש"ח). הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 כוללים הפרשה מלאה בגין הסכומים במחלוקת עם רשות המיסים.

ה. שומות מס

שומות מס סופיות

לחברה הוצאו שומות מס סופית עד וכולל שנת המס 2015, לחלק מהחברות המאוחדות הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2015 ולחלקן טרם הוצאו שומות מס סופיות מיום היווסדן.

ביאור 28 - מסים על ההכנסה (המשך)

ו. מסים על ההכנסה שהוכרו בדוח רווח או הפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
		אלפי ש"ח	
מסים שוטפים	**(18,052)**	(8,848)	(21,843)
מסים נדחים	**1,211**	6,196	(13,801)
מסים בגין שנים קודמות	**(59)**	220	(2,374)
מסים על ההכנסה	**(16,900)**	(2,432)	(38,018)

ז. המס התיאורטי:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
		אלפי ש"ח	
רווח לפני מסים על ההכנסה			
ללא חלק החברה ברווחי חברות בשליטה משותפת, נטו	**71,899**	30,956	153,139
שיעור המס	**23%**	23%	23%
המס התיאורטי	**(16,537)**	(7,120)	(35,222)
הוצאות לא מוכרות	**(378)**	(9)	(60)
מסים בגין שנים קודמות	**(59)**	220	(2,374)
יצירת מסים נדחים בגין הפרשים זמניים משנים קודמות	**-**	4,347	-
הפרשים זמניים בגינם לא נוצרו מסים נדחים	**(39)**	(29)	-
הפרשי עיתוי ואחרות	**113**	159	(362)
מסים על ההכנסה בדוח רווח או הפסד	**(16,900)**	(2,432)	(38,018)

ביאור 28 - מסים על ההכנסה (המשך)

ח. תנועה במסים נדחים:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	
יתרה לתחילת השנה	**(1,794)**	(5,840)
שינויים במשך השנה	**1,211**	4,046
סה"כ מסים נדחים	**(583)**	(1,794)

ט. הרכב המסים הנדחים:

	ליום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	
בגין שערוך נדל"ן להשקעה	**(20,478)**	(19,211)
בגין רכוש קבוע שמוין מסעיף נדל"ן להשקעה	**(5,482)**	(5,487)
בגין הפסדים והפרשי עיתוי אחרים	**25,236**	22,796
בגין הטבות לעובדים	**141**	108
סה"כ מסים נדחים מוצגים ביתרות בלתי שוטפות	**(583)**	(1,794)

י. הצגת מסים נדחים בדוח על המצב הכספי:

	ליום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	
נכסי מסים נדחים	**18,080**	20,284
עתודה למס	**(18,663)**	(22,078)
	(583)	(1,794)

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס של 23% (שיעור המס הצפוי לחול בעת המימוש).

ביאור 29 - רווח למניה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
	אלפי ש"ח		
רווח לפי דוח רווח או הפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה	**55,472**	56,924	116,206
מספר המניות ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה			
מספר המניות המשוקלל ששימש לחישוב הרווח למניה (באלפים)	**51,539**	50,431	50,215
רווח בסיסי למניה (בשקלים חדשים)	**1.08**	1.13	2.31
מספר המניות ששימשו בחישוב הרווח המדולל למניה			
מספר המניות המשוקלל ששימש לחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)	**51,739**	50,646	50,215
רווח מדולל למניה (בשקלים חדשים)	**1.07**	1.12	2.31

ביאור 30 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות בעלי עניין וצדדים קשורים

	ליום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	
הלוואה מגוף מוסדי (*)	**43,000**	120,000
הפרשה לבונוס	**4,665**	3,626
הוצאות לשלם	**75**	292

(*) הלוואה מגוף מוסדי אשר חברה אחות שלו הינה בעל עניין בחברה, לפרטים אודות ההלוואה ראה ביאור 16ג'(4) ו-(6) לעיל.

ביאור 30 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
		אלפי ש"ח	
שכר טרחה והחזר הוצאות (ראה ס"ק ג' להלן)	**1,493**	2,138	1,492
דמי ניהול (*)	**2,947**	2,479	4,181
הוצאות מימון	**4,521**	4,375	4,367

(*) כולל הפרשה לבונוס בשנת 2020 בסך של 1,511 אלפי ש"ח (לשנת 2019 בסך של כ-1,238 אלפי ש"ח ולשנת 2018 בסך של כ-2,926 אלפי ש"ח) והטבות נלוות. לפרטים אודות הסכם הניהול בו התקשרה החברה עם חברה בשליטת מר עידו חג'ג' (מבעלי השליטה בחברה), ראה ביאור 20א'(2) לעיל.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
בעלי ענין שאינם מועסקים בחברה:			
ביטוח דירקטורים (באלפי ש"ח)	**197**	93	98
שכר דירקטורים (באלפי ש"ח)	**491**	791	767
מספר מקבלים	**4**	7	8

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) לעיל.

ד. ביום 31 במאי 2015, אישרה 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 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 מתאגידי הקבוצה במסגרת התקשרויותיו עם צדדים שלישיים.

ביום 18 בנובמבר 2020, אישרה האסיפה הכללית מתן התחייבות לפטור לה"ה יצחק חג'ג' ועידו חג'ג' (ההתקשרות הינה בתוקף עד ליום 27 בדצמבר 2023), 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 31 בדצמבר 2023).

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.

ביאור 31 - מגזרי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

	ארגון קבוצות רכישה	נדל"ן יזמי	הד מאסטר(*)	מרינה הרצליה	מסחר איינשטיין	אחר	התאמות למאוחד	סה"כ
	באלפי ש"ח							
הכנסות	**109,033**	**35,193**	**315**	**-**	**61,429**	**4,876**	**(315)**	**210,531**
תוצאות המגזר	**65,952**	**9,824**	**1,907**	**-**	**33,903**	**(51)**	**(1,907)**	**109,628**
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים								**(20,458)**
הוצאות מימון, נטו								**(17,271)**
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו								**1,892**
רווח לפני מסים על ההכנסה								**73,791**
מסים על ההכנסה								**(16,900)**
רווח נקי לשנה								**56,891**

(*) החברה מציגה את הד מאסטר לפי תקן חשבונאות בינלאומי IAS 28 כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני.

ביאור 31 - מגזרי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

	ארגון קבוצות רכישה	נדל"ן יזמי	הד מאסטר(*)	מרינה הרצליה	מסחר איינשטיין	אחר	התאמות למאוחד	סה"כ
	באלפי ש"ח							
הכנסות	91,869	32,683	319	-	755	458	(319)	125,765
תוצאות המגזר	46,738	10,001	38,640	-	10,766	2,077	(38,640)	69,582
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים								(25,096)
הוצאות מימון, נטו								(13,530)
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו								31,152
רווח לפני מסים על ההכנסה								62,108
מסים על ההכנסה								(2,432)
רווח נקי לשנה								59,676

(*) החברה מציגה את הד מאסטר לפי תקן חשבונאות בינלאומי IAS 28 כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני.

ביאור 31 - מגזרי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

	ארגון קבוצות רכישה	נדל"ן יזמי	הד מאסטר(*)	מרינה הרצליה	מסחר איינשטיין	אחר	התאמות למאוחד	סה"כ
	באלפי ש"ח							
הכנסות	143,855	43,087	298	-	-	720	(298)	187,662
תוצאות המגזר	95,925	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 חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו								(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.

ביאור 31 - מגזרי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות: (המשך)

נכסים והתחייבויות המגזרים:

ליום 31 בדצמבר 2020

	ארגון קבוצות רכישה	נדל"ן יזמי	הד מאסטר(*)	מרינה הרצליה	מסחר איינשטיין	אחר	נכסים והתחייבויות שלא הוקצו	התאמות למאוחד	סה"כ
	באלפי ש"ח								
נכסי המגזר	**552,331**	**407,906**	**100,797**	**102,898**	**256,052**	**87,098**	**88,498**	**(29,615)**	**1,565,965**
התחייבויות המגזר	**354,020**	**393,793**	**60,235**	**43,109**	**191,919**	**4,390**	**-**	**(60,235)**	**987,231**
השקעות הוניות	**-**	**44**	**2,681**	**411**	**8,273**	**12,536**	**-**	**(2,681)**	**21,264**

ליום 31 בדצמבר 2019

	ארגון קבוצות רכישה	נדל"ן יזמי	הד מאסטר(*)	מרינה הרצליה	מסחר איינשטיין	אחר	נכסים והתחייבויות שלא הוקצו	התאמות למאוחד	סה"כ
	באלפי ש"ח								
נכסי המגזר	547,698	166,986	93,787	99,508	255,169	78,397	85,398	(24,731)	1,302,212
התחייבויות המגזר	392,175	64,374	54,734	69,641	224,950	27,456	-	(54,734)	778,596
השקעות הוניות	-	45	1,236	748	3,922	20,732	-	(1,236)	25,447

(*) החברה מציגה את הד מאסטר לפי תקן חשבונאות בינלאומי IAS 28 כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני.

ביאור 32 - מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות במאזן לקבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- IFRS 9:

	ליום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	
נכסים פיננסיים בעלות מופחתת		
מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות בנאמנות ומזומנים מוגבלים ומיועדים	**193,702**	170,120
לקוחות והכנסות לקבל, חייבים והלוואות שניתנו	**144,083**	94,818
התחייבויות פיננסיות		
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת	**909,418**	676,474

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. סיכוני אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שייגרם לקבוצה באם צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות. סיכון האשראי של החברה נובע בעיקר מיתרת לקוחות והכנסות לקבל, חייבים ויתרות חובה והלוואה לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני. החברה אינה צופה סיכוני אשראי מהותיים בגין יתרות אלה, זאת לאור קיום בטחונות נאותים.

2. סיכוני ריבית ומדד

לחברה יתרות, אשר מופקדות בפקדונות שקליים לא צמודים נושאי ריבית. בנוסף, לחברה אשראי מבנקים עם ריבית משתנה ואגרות חוב סדרה ט' הצמודות למדד. לפיכך, חשופה החברה לשינויים בשיעור הריבית השקלית ושינויים במדד, שעלולים להשפיע על התוצאות העסקיות של החברה יחד עם זאת, חלק מהכנסות החברה ממכירת זכויות במקרקעין וממכירת זכויות ליחידות דיור צמודות למדד המחירים לצרכן, באופן שמקטין את חשיפת החברה לסיכון. לתאריך הדוח על המצב הכספי, החשיפה לסיכוני ריבית אינה מהותית (ראה סעיף ג' להלן).

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 מהוונים (כולל בגין תשלומי ריבית):

ליום 31 בדצמבר 2020

	ערך בספרים	עד שנה	שנה שנייה	3-4 שנים	שנה חמישית ואילך	סה"כ תזרים מזומנים צפוי
	אלפי ש"ח					
אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים	**371,643**	**43,405**	**257,354**	**71,449**	**31,884**	**404,092**
אגרות חוב	**405,067**	**195,954**	**178,049**	**72,184**	**-**	**446,187**
ספקים ונותני שירותים	**591**	**591**	**-**	**-**	**-**	**591**
התחייבות בגין חכירות	**18,666**	**1,959**	**1,896**	**3,762**	**14,559**	**22,176**
זכאים ויתרות זכות	**113,451**	**113,250**	**-**	**-**	**201**	**113,451**
	909,418	**355,159**	**437,299**	**147,395**	**46,644**	**986,497**

ליום 31 בדצמבר 2019

	ערך בספרים	עד שנה	שנה שנייה	3-4 שנים	שנה חמישית ואילך	סה"כ תזרים מזומנים צפוי
	אלפי ש"ח					
אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	199,100	58,355	8,748	127,945	23,541	218,589
אגרות חוב	373,503	149,275	111,960	154,404	-	415,639
ספקים ונותני שירותים	2,256	2,256	-	-	-	2,256
התחייבות בגין חכירות	19,969	1,973	1,923	3,731	16,429	24,056
זכאים ויתרות זכות	81,646	81,476	-	-	170	81,646
	676,474	293,335	122,631	286,080	40,140	742,186

ביאור 32 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

	מבחן רגישות לשינויים **בשיעור ריבית הפריים**		מבחן רגישות לשינויים **במדד המחירים לצרכן**	
	רווח (הפסד) מהשינוי		רווח (הפסד) מהשינוי	
	עלייה של 5%	ירידה של 5%	עלייה של 5%	ירידה של 5%
	אלפי ש"ח			
2020	**(212)**	**212**	**(2,608)**	**2,608**
2019	21	(21)	(4,328)	4,328

ליום 31 בדצמבר 2020, לחברה עודף התחייבויות פיננסיות על נכסים פיננסיים החשופים לשינויים במדד המחירים לצרכן בסך של כ-52 מיליון ש"ח ועודף התחייבויות פיננסיות על נכסים פיננסיים החשופים לשינויים בריבית הפריים בסך של כ-268 מיליון ש"ח.

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.
החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון העצמי (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

ביאור 33 - גילוי בהתאם ל-IAS 1 לסכומים שחזוי שיושבו או יסולקו בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי

כמפורט בביאור 2ה' לעיל, תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילות הייזום והבניה עולה על שנה ויכולה להימשך כ- 4 שנים, בפעילות ארגון קבוצות רכישה הינה בין 3 ל-4 שנים.
עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של החברה.
להלן גילוי בקשר לנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ולנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי.

	ליום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	
נכסים		
נכסים שחזוי שיושבו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי	**592,023**	507,664
נכסים שחזוי שיושבו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי	**973,942**	794,548
סה"כ נכסים	**1,565,965**	1,302,212
התחייבויות		
התחייבויות שחזוי שיסולקו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי	**498,082**	381,113
התחייבויות שחזוי שיסולקו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי	**489,149**	397,483
סה"כ התחייבויות	**987,231**	778,596

ביאור 34 - שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילויות מימון

	31 בדצמבר 2020	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	תזרימי מזומנים מפעילות מימון	סיווגים	1 בינואר 2020
		אלפי ש"ח			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	**371,643**	4,181	168,362	-	199,100
אגרות חוב	**405,067**	3,526	28,038	-	373,503
סה"כ	**776,710**	7,707	196,400	-	572,603

	31 בדצמבר 2019	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	תזרימי מזומנים מפעילות מימון	סיווגים	1 בינואר 2019
		אלפי ש"ח			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	199,100	(130)	7,303	(1,260)	193,187
אגרות חוב	373,503	2,074	21,216	-	350,213
סה"כ	572,603	1,944	28,519	(1,260)	543,400

ביאור 35 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. זכייה במכרז לרכישת סומייל 121

בהמשך לאמור בסעיף 9א(14) לעיל, בדבר אחזקת קבוצת חג'ג' סומייל 122 בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חברת הבת"), בזכויות לכ-2 יחידות תב"ע וכ-181 מ"ר מסחר במקרקעין הממוקמים במגרש במתחם המצוי בקרן הרחובות ז'בוטינסקי ואבן גבירול בתל אביב, בסמוך לפרויקט סומייל של החברה (להלן: "המגרש"), ביום 10 בדצמבר 2020 זכתה חברת הבת, בהתמחרות שהתקיימה במסגרת הלך כינוס נכסים, לרכישת מלוא הזכויות הבעלות במגרש, בתמורה לסך כולל של כ-173 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ לכלל המגרש (יצוין כי לאור העובדה שחברת הבת מחזיקה כבר כיום זכויות במגרש, הסכום אותו תידרש חברת הבת לשלם בפועל הינו בסך של כ-163 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ).

בהתאם לתב"ע שבתוקף, ניתן לבנות במגרש בניין מגורים בן 8 קומות שיכלול כ-38 יחידות דיור למגורים ובנוסף 3,178 מ"ר למסחר. יצוין כי על פי תוכנית המתאר התקפה של תל אביב תא/5000, הרח"ק המירבי באזור הינו רח"ק 5, כך שלפי תוכנית זו, סה"כ המ"ר ברוטו עילי במגרש הינו עד לכ-15,650 מ"ר (תוספת של כ-8,010 מ"ר ברוטו עילי).

על המגרש מצויים מבנים בהם מצויים מחזיקים (פולשים) מזה שנים רבות ועל מנת לקדם את הפרויקט, יידרש להגיע להסכמות אודות פינויים מהמתחם. האחריות על פינוי המחזיקים הינה על מוכרי הזכויות, ואולם אין התחייבות ביחס למועד הפינוי.

עיקרי הסכם המכר שצורף למסמכי המכרז הינם כדלקמן:

א. הזכויות הנרכשות תירכשנה על ידי חברת הבת במצבן כפי שהוא, כאשר האחריות לפינויים חלה על בעלי הזכויות בחלקות המקור, קרי על המוכרים בהסכם המכר.

ב. התמורה, בתוספת מע"מ והצמדה למדד המחירים לצרכן, תשולם למוכרים בשלושה תשלומים - 10% מהתמורה תשולם במעמד חתימת ההסכם (שתוחזק בנאמנות בידי כונס הנכסים שניהל את הליך הפירוק עד לאישור ההסכם על ידי בית המשפט), 20% מהתמורה תשולם בתוך 45 יום מיום אישור ההסכם על ידי בית המשפט ויתרת התמורה תשולם כנגד מסירת החזקה בנכס, תוך 120 ימים מיום אישור בית המשפט.

יובהר כי הסכם המכר ייכנס לתוקף רק לאחר אישורו על ידי בית המשפט.

בנוסף התקשרה החברה באמצעות חברות בנות בהסכם עם מור קופות גמל בע"מ שמכוחות תכנס מור כשותפה של החברה בפרויקט 121, לפרטים נוספים ראה ביאור 20א(12).

ב. מכירת פרויקט איינשטיין 36א'

ביום 28 בינואר 2021, התקשרה חג'ג' ייעוץ וניהול בהסכם למכירת מלוא זכויותיה בפרויקט איינשטיין 36א' (הן הזכויות למגורים והן הזכויות למסחר) לשני צדדים שלישיים (להלן ביחד: "הרוכש"), וזאת בתמורה לסך של כ-261.6 מיליון ש"ח (כולל דמי ניהול), בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה"), אשר ישולם על ידי הרוכש לחג'ג' ייעוץ וניהול במועדים שלהלן: (א) סך של 16.3 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, שולם למועד אישור הדוחות הכספיים; (ב) סך של 43.3 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, ישולם עד ליום 20 באפריל 2021 ובלבד שתוכנית העיצוב של הפרויקט תיכנס לתוקף; ו-(ג) יתרת התמורה, בסך כ-202 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "יתרת התמורה"), תשולם לחג'ג' ייעוץ וניהול עד ליום 20 באוקטובר 2021, כנגד מסירת החזקה בממכר לרוכש. בנוסף הרוכש ישיב לחג'ג' ייעוץ וניהול את הסכומים ששילמה ליועציה בפרויקט, המסתכמים לסכום לא מהותי. ההסכם כולל תנאי מפסיק, ולפיו במקרה ולא תתקבל בתוך 60 ימים (שניתן להארכה ב-30 ימים נוספים על ידי מי מהצדדים) חתימת הועדה המקומית לתכנון ובניה על תוכנית העיצוב של מקרקעי הפרויקט, אשר נמצאת בשלב חתימות בוועדה המקומית, ההסכם יבוטל (למעט אם הרוכש הודיע לחברת הבת על ויתורו על תנאי מפסיק זה) ובמקרה זה יושב לרוכש התשלום הראשון של התמורה ששולם על ידו. ביום 18 במרץ 2021 התקבלה החתימה האמורה.

חלוקת חיובי המס בין הצדדים תיעשה בין הצדדים בהתאם למקובל, כאשר בכלל זה חג'ג' ייעוץ וניהול תחוב בהיטל השבחה בגין תוכניות שאושרו עד למועד חתימת ההסכם ואילו הרוכש יישא בהיטל כאמור שיוטל בגין תוכניות שיאושרו לאחר מועד חתימת ההסכם.

יצוין כי ערך הזכויות הנמכרות בדוחות החברה הינו כ-143 מיליון ש"ח, כך שהחברה צופה כי הרווח לפני מס שינבע לחברה כתוצאה מהעסקה יהיה מהותי. גובה הרווח תלוי בין היתר בגובה ההיטלים הסופיים (לרבות היטלי השבחה) שיוטלו על החברה בגין העסקה, אשר גובהם נכון למועד דוח זה אינו ידוע וסכומם צפוי להסתכם לסכום מהותי.

כן יובהר כי בנוסף לתמורה הנ"ל בגין הממכר, בגין יתרת החלקים במקרקעין שאינם הממכר, ושלגביהם נתנה החברה שירותי ייעוץ וניהול לקידום תכנון הפרויקט וביצוע הפרויקט, לרבות בגין קידום אישור תוכנית בניין העיר ההתקשרות עם יועצי התכנון, וקידום אישור תוכנית העיצוב של הפרויקט, קיבלה החברה סך של 27 מיליון ש"ח.

ביאור 35 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

ג. זכייה במכרז לרכישת בבלי 5

ביום 9 במרץ 2021, קיבלה החברה הודעה על זכייתה של קבוצת חג'ג' בבלי 4 בע"מ (להלן: "חברת הבת") במכרז לרכישת זכויות העירייה במושעא (75.95%) במגרשים 5א ו-5ב (שטח המגרשים הכולל 6,662 מ"ר) (להלן: "המגרש") במתחם בבלי בתל-אביב, אשר מהווים חלק ממתחם מגורים לפי תוכנית 1770 א' בשכונת בבלי, בתמורה לסך כולל של כ-188 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

על המגרש חלות, בין היתר, הוראות תכנית מתאר מקומית מס' תא/1770א' "בבלי-דקל", אשר אושרה למתן תוקף ביום 28 במרץ 2005, אשר בהתאם לה ניתן לבנות במגרש בניין מגורים בן 37 קומות מעל קומת כניסה שיכלול 114 יחידות דיור, מתוכם חברת הבת רוכשת כעת מהעירייה זכויות לכ-75 יחידות דיור במגרש, וכן כ-11 יחידות דיור נוספות אשר הינם בבעלות העירייה, אשר צפויות להירכש על ידי חברת הבת מהעירייה (בהתאם להוראות הסכם המכר אשר עתיד להיחתם בין חברת הבת לעירייה), בתמורה אשר תיקבע על ידי שמאי מקרקעין מרשימת שמאיי העירייה.

יצוין כי חברת הבת תצטרך להגיע להסכמות עם יתרת הבעלים במגרש לגבי קידום הקמת הפרויקט ולחילופין לפנות להליך פירוק שיתוף ולרכישת יתר הזכויות במגרש מיתר בעליהם.

בנוסף, החברה מעריכה כי ניתן יהיה להגדיל את הזכויות במגרש, בהתאם לתוכנית המתאר התקפה של תל אביב תא/5000, ואולם אין כל וודאות לגבי היקף הזכויות אשר יהיה ניתן להוסיף למגרש.

עקרונות הסכם המכר שצורף למסמכי המכרז, ואשר ייחתם בתוך 45 יום ממועד קבלת הודעה בכתב לחברת הבת על ידי העירייה על זכייתה במכרז, הינם כדלקמן:

א. הזכויות נרכשות במצבם כמו שהוא, כשם חופשיים מכל עיקול, שעבוד, משכנתא וזכות צד ג' אחרת כלשהי, כאשר לעניין זה יצוין כי בשטח המגרש ישנם כיום מחזיקים, אשר האחריות לפינויים חלה על צדדי ג' מכח הסכם בין העירייה לאותם צדדי ג', וחברת הבת תוכל להכנס בנעלי העירייה בכל הנוגע לפינוי המגרש.

ב. התקשרות העירייה בהסכם המכר טעונה אישור מועצת עיריית תל אביב.

ג. התמורה, בתוספת מע"מ, תשולם למוכרים בשני תשלומים, כאשר 50% מתמורת הממכר תשולם במעמד חתימת הסכם המכר, ויתרתו (בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן) בתוך 90 יום ממועד החתימה על הסכם המכר.

ד. העירייה תמסור את החזקה המשפטית במגרש לחברת הבת, בתוך 30 יום מיום הוצאת היתר בניה במגרש.

ד. הנפקת אגרות חוב סדרה י'

לעניין הנפקת אגרות חוב סדרה י' של החברה ביום 1 בפברואר 2021 ראה ביאור 19ו' לעיל.

ה. חלוקת דיבידנד

ביום 16 בפברואר 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 11.8 מיליון ש"ח לבעלי מניות החברה אשר משקף 0.2291137 ש"ח למניה. המועד הקובע היה ה-1 במרץ 2021 והדיבידנד שולם בפועל ב-8 במרץ 2021.

ביאור 35 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

ו. מכירת פרויקט בת-ים

ביום 17 בפברואר 2021, התקשרו רג'נסי והשותפים עם הרוכש, בהסכם (להלן: "ההסכם"), במסגרתו ירכוש הרוכש מרג'נסי והשותפים את זכויותיהם בבניין המגורים בפרויקט, זכויות לשטחי ציבור בהיקף של עד 500 מ"ר ו-216 חניות תת קרקעיות, וזאת בתמורה לסך כולל של 117 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה"), כאשר חלקה של רג'נסי בתמורה האמורה מסתכם לכ-52.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.

התמורה תשולם על ידי הרוכש במועדים שלהלן: (א) סך של 25 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, שולם למועד אישור הדוחות הכספיים; (ב) יתרת התמורה, בסך 92 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן (וזאת רק עד לחלוף 8 חודשים ממועד החתימה על ההסכם), תשולם עד כ-30 ימים ממועד קבלת שוברי תשלום אגרות והיטלים (לרבות היטל השבחה בגין ההקלה) שתשלומם נדרש לצורך קבלת היתר בניה להקמת הממכר במלואו, וזאת בכפוף להמצאת אישורים נוספים הקבועים בהסכם וכנגד מסירת החזקה המשפטית בממכר.

יצוין כי במקרה בו לא תתקבל הקלת שבס לפרויקט (שעניינה תוספת של 17 דירות ו-5 קומות לבניין המגורים), במלואה ו/או בחלקה, תערך התאמה (כלפי מטה) של סכום התמורה על ידי שמאי מקרקעין. מאידך, במקרה בו סך התקבולים של הרוכש ממכירת יחידות הדיור שייבנו בממכר יעלה על סכום שסוכם בין הצדדים, הרוכש ישלם לרג'נסי והשותפים תמורה כוללת נוספת בסך של 3 מיליון ש"ח (חלק רג'נסי- 45%), בתוספת מע"מ כדין.

ההסכם כולל תנאי מפסיק, ולפיו במקרה ולא יתקבלו שוברי האגרות וההיטלים עד ליום 1 באוגוסט 2022, או לחילופין, ככול ותוקפה של התוכנית הקיימת למגרש תוארך כדין (מעבר ליום 1 באוגוסט 2022), עד ליום יום 1 בפברואר 2024 (אך לא יאוחר מ-90 יום קודם לתום תוקף התוכנית) אזי, למעט אם הנושא הוסדר בתוך תקופה נוספת של 90 יום, לרוכש תהא הזכות לביטול ההסכם והשבת התמורה ששילם עד לאותו מועד, בתוספת פיצוי מוסכם בשיעור 5% מסכום התמורה, בתוספת מע"מ.

חלוקת חיובי המס בין הצדדים תיעשה בין הצדדים בהתאם למקובל, כאשר בכלל זה רג'נסי והשותפים יחויבו בהיטל השבחה בגין הקלות שבס וכן בגין תוכניות שאושרו עד למועד חתימת ההסכם ואילו הרוכש יישא בהיטל כאמור שיוטל בגין תוכניות שיאושרו לאחר מועד חתימת ההסכם.

הפרה יסודית של ההסכם על ידי צד להסכם אשר לא תוקנה בתוך המועדים הקבועים בהסכם תזכה את הצד השני בקבלת פיצוי מוסכם בסך 5% מהתמורה, מבלי לגרוע מיתר התרופות שתעמודנה לצדדים בגין ההפרה על פי דין. בנוסף, איחור של הרוכש בביצוע תשלומי ההסכם מעבר ל-14 ימים, יחייב את הרוכש בתוספת ריבית פיגורים על אותו התשלום בשיעור של 1.5% לחודש.

יצוין כי רג'נסי רכשה את זכויותיה במקרקעי הפרויקט בתמורה לסך של כ-26 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. לאור האמור, החברה צופה כי הרווח לפני מס שינבע לרג'נסי כתוצאה מהעסקה דלעיל, לאחר תשלום היטל השבחה, יהיה בסך של כ-22 מיליון ש"ח.

לאור העובדה שרג'נסי ושותפיה יוסיפו להחזיק בזכויות לבניין המשרדים בפרויקט גם אם וככל והעסקה דלעיל תיכנס לתוקף, רג'נסי, השותפים והרוכש התקשרו בהסכם שיתוף המסדיר בין היתר את יחסי הצדדים במקרקעי הפרויקט והקמת הפרויקט בכללותו. בנוסף, ההסכם כולל מנגנון ולפיו היה ורג'נסי והשותפים יידרשו להקים שטחי ציבור בחלקם הנותר בפרויקט, אזי, בנסיבות עליהן סוכם בין הצדדים, הרוכש יידרש לשאת בחלק מהעלות האמורה, בסכום שאינו מהותי.

ז. פירעון מוקדם של אגרות חוב סדרה ו'

לעניין פירעון מוקדם של אגרות חוב סדרה ו' של החברה ביום 10 במרץ 2021 ראה ביאור 19ב' לעיל.

ח. הסכם למכירת שטחי המסחר במגדל הצפוני בפרויקט הארבעה

החברה התקשרה בעבר בעסקת תשואה בנוגע למכירת שטחי המסחר והגלריה במגדל הצפוני בפרויקט הארבעה, לצד ג'. על פי ההסכם שנחתם, התמורה בגין שטחי המסחר והגלריה תשקף שיעור תשואה שנתית ברוטו של 8% מהסכמי השכירות שייחתמו בקשר עם הנכסים הנמכרים.

ביום 3 במרץ 2021, נחתמה תוספת לעסקת התשואה לפיה הממכר הסופי אותו ירכוש הרוכש יכלול רק את שטחי המסחר ולא יכלול את שטחי הגלריה, וכי התמורה בגין הממכר, על סך של כ-18.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, תשולם בתוך 12 חודשים ממועד חתימת התוספת.

ט. התקשרויות בפרויקט סלמה

לפרטים אודות הסכם קבלן והסכמות בנושא מימון שהושגו בפרויקט סלמה בחודש מרץ 2021, ראה ביאור 20א'(8) לעיל.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

ליום 31 בדצמבר 2020

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'

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 2020 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - "הדוחות המאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בביאור 2 לדוחות המאוחדים.
חברות מוחזקות כהגדרתן בביאור 1ב' לדוחות המאוחדים.

עמית, חלפון

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

קדרון ושות' רואי חשבון

רחוב המסגר 9, תל-אביב 67776
טלפון: 03-6370606
פקסימיליה: 03-6370600
kidron@kidroncpa.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 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן "החברה") לימים 31 בדצמבר 2020 ו- 2019 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 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 מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראת תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עמית, חלפון
רואי חשבון

קדרון ושות'
רואי חשבון

21 במרץ, 2021

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

	מידע נוסף	ליום 31 בדצמבר	
		2020	2019
		אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	ג'	**78,668**	75,825
פקדונות מוגבלים ומיועדים	ג'	**2,477**	2,098
חייבים ויתרות חובה	ד'	**1,471**	548
מלאי בניינים בהקמה		**10,902**	9,557
הלוואות לחברות מוחזקות	ח'	**500,807**	555,294
		594,325	643,322
נכסים בלתי שוטפים			
רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו		**46,315**	48,238
הלוואות לחברות מוחזקות	ח'	**81,247**	-
נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות	ח'	**354,902**	320,301
		482,464	368,539
		1,076,789	1,011,861

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

	מידע נוסף	ליום 31 בדצמבר 2020	2019
		אלפי ש"ח	
התחייבויות שוטפות			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ואחרים	ה'	**32,808**	28,303
חלויות שוטפות של אגרות חוב	ה'	**247,187**	226,045
התחייבויות שוטפות בגין חכירות	ה'	**5,129**	4,801
ספקים ונותני שירותים	ה'	**186**	306
זכאים ויתרות זכות	ה'	**9,245**	10,317
הלוואה מחברה בת	ו'	**6,267**	-
		300,822	269,772
התחייבויות בלתי שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	ה'	**22,778**	61,707
פירעון ורכישה עצמית של אגרות חוב	ה'	**158,569**	147,458
התחייבויות בגין חכירות	ה'	**13,537**	15,168
עודף התחייבויות על נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות		**8,385**	19,820
הלוואה מחברה בת	ו'	**21,219**	-
מסים נדחים		**2,940**	3,096
		227,428	247,249
הון			
הון מניות		**523**	520
קרנות הון ופרמיה על מניות		**193,413**	189,519
מניות באוצר		**(4,502)**	-
תקבולים על חשבון אופציות		**-**	1,168
קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה		**4,324**	4,324
עודפים		**354,781**	299,309
סה"כ הון		**548,539**	494,840
		1,076,789	1,011,861

21 במרץ, 2021			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	צבי גרינוולד יו"ר הדירקטוריון	עידו חג'ג' מנכ"ל	לימור כהן דרור סמנכ"ל הכספים

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר המיוחסים לחברה

	מידע נוסף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2020	2019	2018
		אלפי ש"ח		
הכנסות מדמי סיחור ודמי ניהול		**15,866**	11,841	17,957
עלות ההכנסות		**(387)**	(693)	3,907
רווח גולמי		**15,479**	11,148	21,864
עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה		**-**	1,181	3,518
הוצאות מכירה ושיווק		**(508)**	(760)	(868)
הוצאות הנהלה וכלליות		**(17,338)**	(11,397)	(14,799)
רווח (הפסד) מפעולות רגילות		**(2,367)**	172	9,715
הוצאות מימון		**(27,157)**	(25,395)	(23,825)
הכנסות מימון מחברות מוחזקות	ח'	**29,803**	27,181	23,271
הכנסות מימון		**106**	61	90
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו		**2,752**	1,847	(464)
רווח לאחר הכנסות (הוצאות) מימון, נטו		**385**	2,019	9,251
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו		**55,230**	55,413	110,746
רווח לפני מסים על ההכנסה		**55,615**	57,432	119,997
מסים על ההכנסה		**(143)**	(508)	(3,791)
רווח נקי לשנה		**55,472**	56,924	116,206
רווח כולל אחר:		**-**	-	-
רווח נקי וכולל לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה		**55,472**	56,924	116,206

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		
	2020	2019	2018
		אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:			
רווח נקי לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה	**55,472**	56,924	116,206
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילויות שוטפות של החברה:			
התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:			
פחת והפחתות	**2,113**	2,241	779
שינוי במסים נדחים	**(156)**	266	720
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה	**-**	(1,181)	(3,518)
דיבידנד מחברה בשליטה משותפת	**2,250**	450	-
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו	**(55,230)**	(55,413)	(110,746)
ריבית והפרשי הצמדה מהלוואות לחברות מוחזקות, נטו	**(1,317)**	(996)	(23,271)
ריבית הלוואה מבעלי עניין, נטו	**-**	-	61
שערוך הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים	**1,132**	8	-
שערוך אגרות חוב	**3,528**	1,982	1,343
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
ירידה בלקוחות והכנסות לקבל	**-**	164	265
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	**(923)**	(102)	544
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	**(120)**	4	(507)
ירידה במקדמות מרוכשים והכנסות מראש	**-**	-	(569)
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	**(1,072)**	(20,439)	10,112
ירידה (עליה) במלאי בניינים בהקמה	**(1,345)**	373	159
מזומנים נטו ששימשו לפעילויות (שנבעו מפעילות) שוטפות	**4,332**	(15,719)	(8,422)

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים - מפעילויות השקעה:			
ירידה (עליה) בפקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו	**(379)**	920	(397)
רכישת רכוש קבוע	**(85)**	(165)	(3,006)
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה	**-**	(108)	(894)
מתן הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות, נטו	**(17,883)**	(19,059)	(44,192)
מזומנים נטו ששימשו לפעילויות השקעה	**(18,347)**	(18,412)	(48,489)
תזרימי מזומנים - מפעילויות מימון:			
הנפקת אגרות חוב, נטו	**184,405**	118,392	78,618
פירעון אגרות חוב	**(155,680)**	(80,526)	(47,141)
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים	**35,000**	20,000	30,000
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים	**(70,556)**	(6,939)	(978)
פירעון התחייבות בגין חכירה	**(1,408)**	(1,565)	-
פירעון הלוואות מבעלי עניין	**-**	-	(8,857)
הנפקת הון מניות ואופציות	**-**	17,045	-
רכישת מניות באוצר	**(4,502)**	-	-
מימוש אופציות למניות	**2,729**	-	-
קבלת הלוואה מחברה בת	**26,870**	-	-
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות מימון	**16,858**	66,407	51,642
שינוי במזומנים ושווי מזומנים לשנה	**2,843**	32,276	(5,269)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	**75,825**	43,549	48,818
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	**78,668**	75,825	43,549

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
	אלפי ש"ח		
נספח א' - פעולות שלא במזומן			
דיבידנד מחברת בת	**-**	-	35,700
נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת			
מזומנים ששולמו במשך השנה עבור ריבית:	**21,081**	22,101	22,852
מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור ריבית:	**28,486**	26,185	-
מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור מס הכנסה:	**2,385**	2,632	-

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. יתרת המזומנים ושווי המזומנים המיוחסת לתאגיד עצמו כחברה אם (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

	ליום 31 בדצמבר 2020			ליום 31 בדצמבר 2019		
	לא צמוד	לא צמוד נושא ריבית	סה"כ	לא צמוד	לא צמוד נושא ריבית	סה"כ
	אלפי ש"ח			אלפי ש"ח		
מזומנים ושווי מזומנים	**78,655**	**13**	**78,668**	4,225	71,600	75,825
מזומנים מוגבלים ומיועדים	**-**	**2,477**	**2,477**	-	2,098	2,098
	78,655	**2,490**	**81,145**	4,225	73,698	77,923

ד. 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	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:		
מזומנים ושווי מזומנים	**78,668**	75,825
מזומנים מוגבלים ומיועדים	**2,477**	2,098
נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:		
חייבים ויתרות חובה	**1,471**	548
	82,616	78,471

מידע נוסף

ד. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לתאגיד עצמו כחברה אם (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

2. מועדי המימוש החזויים של ההשקעות המהותיות לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- IFRS 9 המיוחסים לחברה האם:

ליום 31 בדצמבר 2020

	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
				אלפי ש"ח			
מזומנים ושווי מזומנים	**78,668**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**78,668**
פקדונות מוגבלים ומיועדים	**2,477**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**2,477**
חייבים ויתרות חובה	**1,471**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1,471**
	82,616	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**82,616**

ליום 31 בדצמבר 2019

	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
				אלפי ש"ח			
מזומנים ושווי מזומנים	75,825	-	-	-	-	-	75,825
פקדונות מוגבלים ומיועדים	2,098	-	-	-	-	-	2,098
חייבים ויתרות חובה	548	-	-	-	-	-	548
	78,471	-	-	-	-	-	78,471

ה. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לתאגיד עצמו כחברה אם (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. התחייבויות המיוחסות לחברה האם

	ליום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	
אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסים ואחרים	**55,586**	90,010
אגרות חוב	**405,756**	373,503
ספקים ונותני שירותים	**186**	306
זכאים ויתרות זכות	**9,245**	10,317
	470,773	474,136

2. לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה ראה ביאור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים.

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 סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד.

החברה פועלת על מנת לאפשר קיומן של רמות מספקות של אמצעים נזילים לתשלום הוצאות התפעול הצפויות ושל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם.
הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי תנאיהן בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומי ריבית):

ליום 31 בדצמבר 2020

ערך בספרים	עד שנה	שנה שנייה	3-4 שנים	שנה חמישית ואילך	סה"כ תזרים מזומנים צפוי
	אלפי ש"ח				
אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים	**55,586**	**3,879**	**3,849**	**26,044**	**31,884**	**65,656**
אגרות חוב	**405,756**	**196,256**	**178,426**	**72,256**	**-**	**446,938**
ספקים ונותני שירותים	**186**	**186**	**-**	**-**	**-**	**186**
התחייבות בגין חכירות	**18,666**	**1,959**	**1,896**	**3,762**	**14,559**	**22,176**
זכאים ויתרות זכות	**9,245**	**9,044**	**-**	**-**	**201**	**9,245**
	489,439	**211,324**	**184,171**	**102,062**	**46,644**	**544,201**

ליום 31 בדצמבר 2019

ערך בספרים	עד שנה	שנה שנייה	3-4 שנים	שנה חמישית ואילך	סה"כ תזרים מזומנים צפוי
	אלפי ש"ח				
אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	90,010	24,592	3,282	71,094	-	98,968
אגרות חוב	373,503	149,275	111,960	154,404	-	415,639
ספקים ונותני שירותים	306	306	-		-	306
התחייבות בגין חכירות	19,969	1,973	1,923	3,731	16,429	24,056
זכאים ויתרות זכות	10,317	10,147	-	-	170	10,317
	494,105	186,293	117,165	229,229	16,599	549,286

ו. הלוואה מחברה בת

הלוואה שהתקבלה מחברה בת "ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ", אינה צמודה, ונושאת ריבית שנתית בשיעור פריים+2.4%.

מידע נוסף

ז. 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

להלן שיעורי המס החלים על החברה בשנים 2018-2020:
2018 ואילך - 23%

יתרות המסים הנדחים הנכללות בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2020 ו-2019 מחושבות לפי שיעור המס 23%.

3. שומות מס המיוחסות לחברה האם

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2015.

מידע נוסף

ז. גילוי בדבר מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה האם (המשך)

4. המס התיאורטי

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
	אלפי ש"ח		
רווח לפני מסים על ההכנסה			
ולפני חלק החברה ברווחי חברות בנות, נטו	**385**	2,019	9,251
שיעור המס	**23%**	23%	23%
המס התיאורטי	**(88)**	(464)	(2,128)
מסים שנים קודמות	**(59)**	-	(1,328)
הוצאות לא מוכרות	**(60)**	(9)	(60)
הפרשי עיתוי ואחרות	**64**	(35)	(275)
מסים על ההכנסה בדוח רווח או הפסד	**(143)**	(508)	(3,791)

ח. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

א. יתרות מהותיות עם חברות מוחזקות

	ליום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	
הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות, נטו	**582,054**	555,294
סה"כ	**582,054**	555,294

ב. עסקאות עם חברות מוחזקות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
	אלפי ש"ח		
הכנסות דמי ניהול	**15,684**	10,764	15,990
הכנסות מימון, נטו	**29,803**	27,181	23,271

ט. לפרטים נוספים ראה ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020 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 2020
מועד פרסום הדוח:	21 במרץ 2021

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**

	רבעון I	רבעון II	רבעון III	רבעון IV	סה"כ
			אלפי ש"ח		
הכנסות	93,286	27,771	7,976	81,498	210,531
עלות המכר	(41,869)	(11,256)	(8,970)	(39,649)	(101,744)
רווח (הפסד) גולמי	**51,417**	**16,515**	**(994)**	**41,849**	**108,787**
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	8,830	(2,263)	(1,507)	(1,516)	3,544
הוצאות מכירה ושיווק	(1,643)	(379)	(410)	(271)	(2,703)
הוצאות הנהלה וכלליות	(6,805)	(4,227)	(3,466)	(5,355)	(19,853)
הכנסות אחרות, נטו	-	(605)	-	-	(605)
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות בשליטה משותפת	239	(66)	(158)	1,877	1,892
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	**52,038**	**8,975**	**(6,535)**	**36,584**	**91,062**
הוצאות מימון	(4,128)	(3,442)	(5,063)	(6,159)	(18,792)
הכנסות מימון	429	291	342	459	1,521
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה	48,339	5,824	(11,256)	30,884	**73,791**
מסים על הכנסה	(11,210)	(1,417)	2,845	(7,118)	(16,900)
רווח (הפסד) נקי לתקופה	37,129	4,407	(8,411)	23,766	**56,891**
רווח כולל אחר	-	-	-	-	-
רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה	**37,129**	**4,407**	**(8,411)**	**23,766**	**56,891**

תקנה 10ג': שימוש בתמורת ניירות הערך

א. ביום 23 ביוני 2020 הנפיקה החברה לציבור, על פי דו"ח הצעת מדף שפורסם על ידה ביום 21 ביוני 2020, 77,500,000 ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו'), בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת, ותמורתה שימשה את החברה בפעילותה השוטפת.

ב. בימים 19 באוקטובר 2020, 18 בנובמבר 2020 ו-3 בדצמבר 2020, הנפיקה החברה בהקצאה פרטית לגופים מוסדיים סך כולל של 112,275,000 ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח'), בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. החברה השתמשה בסך של כ-7 מיליון ש"ח עבור רכישת מגרש סומייל 121 וביתרת תמורת ההנפקות לפירעונות אגרות חוב ולצרכיה השוטפים.

ג. ביום 30 בנובמבר 2020, מומשו 219,000 כתבי אופציה לא רשומות למסחר (סדרה 10/19), ל-219,000 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ע.נ. כ"א (ופקעו יתר כתבי האופציה בסדרה), בתמורה לסך השווה ל-2,728,740 ש"ח. תמורת המימוש שימשה את החברה לצרכיה השוטפים.

ד. ביום 1 בפברואר 2021 הנפיקה החברה לציבור, על פי דו"ח הצעת מדף שפורסם על ידה ביום 28 בינואר 2021, 166,536,000 ע.נ אגרות חוב (סדרה י'), המירות למניות החברה, אשר נושאות ריבית שנתית בשיעור 1.5%.

החברה עשתה שימוש בתמורה האמורה לצורך רכישת פרויקטים חדשים בסך של כ-28 מיליון ש"ח, פרעון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ו') ,בסך של כ-102.8 מיליון ש"ח, ולצרכיה השוטפים של החברה.

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות קשורות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי

שם החברה	סוג המניה	מספר המניות המוחזקות על ידי החברה	שווי נקוב של מניה	ערכה בדוח הכספי הנפרד של התאגיד לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	יתרת הלוואות לחברה בדוח הכספי לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)	תנאי ההלוואות	שונות
קבוצת חג'ג' סומייל בע"מ (להלן: "**חג'ג' סומייל**")[1]	מניה רגילה	100	0.01	57,814	100%	92,324	ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן בתוספת 12% לשנה.	החברה ערבה להתחייבויות חג'ג' סומייל כלפי בנק שהעמיד לה מימון. בנוסף, במהלך שנת הדיווח חל גידול ביתרת ההלוואה לחברה בסך של כ-18,800 אלפי ש"ח.
קבוצת חג'ג' סלמה בע"מ (להלן: "**חג'ג' סלמה**")[2]	מניה רגילה	100	0.01	15,116	100%	118,338	ריבית שנתית בשיעור 3%, צמוד למדד המחירים לצרכן (הזהה לריבית של אגרות החוב סדרה ט', אשר לטובת מחזיקיהן משועבדת זכויות החברה בהלוואה זו).	במהלך שנת הדיווח חל גידול ביתרת ההלוואה לחברה בסך של כ-6,600 אלפי ש"ח.
קבוצת חג'ג' נכסים מניבים בע"מ (להלן: "**נכסים מניבים**")	מניה רגילה	100	0.01	1,745	100%	125,473	ריבית שנתית בשיעור 5.1%, לא צמודה (הזהה לריבית של אגרות החוב סדרה ז', אשר לטובת מחזיקיהן משועבדת זכויות החברה בהלוואה זו).	במהלך שנת הדיווח חל גידול ביתרת ההלוואה לחברה בסך של כ-7,100 אלפי ש"ח.
קבוצת חג'ג' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ (להלן: "**ייעוץ וניהול פרויקטים**")	מניה רגילה	100	0.01	45,459	100%	(27,486)	במחצית הראשונה בשנת 2020 נשאה היתרה ריבית שנתית קבועה, לא צמודה, בשיעור של 2.62% בהתאם לשיעור הריבית על פי סעיף 3י לפקודת מס הכנסה. במחצית השניה של שנת 2020 הוחזרה מלוא ההלוואה לחברה, ובנוסף ייעוץ וניהול פרויקטים העמידה לטובת החברה הלוואה הנושאת ריבית שנתית בשיעור של 4%.	החברה ערבה להתחייבות חג'ג' ייעוץ וניהול פרויקטים כלפי בנק שהעמיד לה מימון.
מלון רג'נסי ירושלים בע"מ (להלן: "**רג'נסי**")	מניה רגילה	380,288,490	ללא ערך נקוב	191,006	100%	9,585	בשנת 2020 נשאה היתרה ריבית שנתית קבועה, לא צמודה, בשיעור של 2.62% בהתאם לשיעור הריבית על פי סעיף 3י לפקודת מס הכנסה.	במהלך שנת הדיווח חל קיטון ביתרת ההלוואה לחברה בסך של כ-26,500 אלפי ש"ח.
קבוצת חג'ג' בבלי 3 בע"מ (להלן: "**בבלי 3**")	מניה רגילה	100	0.01	(1,151)	100%	82,905	ריבית שנתית בשיעור 4%, לא צמודה. הריבית זהה (גב אל גב) לריבית בה נושאת בבלי 3 בגין ההלוואה שהועמדה לה על ידי תאגיד בנקאי לטובת פרויקט בבלי 3.	ההלוואה, בסך קרן של כ-82,900 אלפי ש"ח, הועמדה על ידי החברה לבבלי 3 לטובת רכישת מקרקעי פרויקט בבלי 3.

יצוין כי בתנאי ההלוואות שהועמדו על ידי החברה לתאגידים בשליטתה לא נקבע מועד פירעונן, למעט הלוואות הבעלים שניתנו לחברת נכסים מניבים ולחברת חג'ג' סלמה, אשר תישאנה תנאי פירעון זהים לאלו של אגרות החוב (סדרה ז') ולאגרות החוב (סדרה ט'), בהתאמה, בכפוף לאמור בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז') ולשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט'), בהתאמה.

[1] יצוין כי חלקה של החברה ברווחי חג'ג' סומייל נמוך משיעור החזקתה בחג'ג' סומייל - לפרטים ראה סעיף 6.7.2.3.1.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה.
[2] יצוין כי חלקה של החברה ברווחי חג'ג' סלמה נמוך משיעור החזקתה בחג'ג' סלמה - לפרטים ראה סעיף 6.7.2.3.1.4 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה.

תקנה 12: **שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות קשורות**

לפרטי הלוואות מהותיות ותנאיהן שהועמדו על ידי החברה לתאגידים בשליטתה ראה תקנה 11 לעיל.

תקנה 13: **הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות מהן לתאריך הדו"ח (באלפי ש"ח)**

שם חברת הבת / החברה הכלולה	רווח (הפסד)	רווח (הפסד) כולל אחר	דיבידנד בשנת הדוח	דיבידנד לאחר תאריך הדוח (*)	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות בשנת הדוח (*)	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות לאחר תאריך הדוח	הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה מחברת הבת/חברה כלולה בשנת הדוח (*)	הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה מחברת הבת/חברה כלולה לאחר תאריך הדוח
חג'ג' סומייל	1,457	-	-	-	2,244	561	9,232	2,677
חג'ג' סלמה	27,520	-	-	-	2,136	534	3,375	888
נכסים מניבים	(3,929)	-	-	-	360	90	6,736	1,788
ייעוץ וניהול פרויקטים	79	-	-	-	2,328	582	415	(308)
רג'נסי	26,117	-	6,943	-	[3]4,236	1,059	622	63
בבלי 3	(1,151)	-	-	-	1,572	393	2,689	1,092

(*) הכספים בגין דיבידנד (ככל והוכרז), דמי ניהול והריבית לה זכאית החברה משולמים לה מעת לעת על-ידי החברות הבנות מתוך התזרים הפנוי שלהן.

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 10ג' לעיל.

[3] כולל 406 אלפי ש"ח ששולמו לחברה על-ידי הד מאסטר, המוחזקת בשיעור של 50% על-ידי רג'נסי, כחלק מההתקשרות בין החברות.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

א. תגמולים לנושאי משרה בכירה שניתנו בשנת הדיווח והוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה

להלן פרוט התגמולים שניתנו בשנת הדוח, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה לשנת הדוח, לכל אחד מחמשת מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה שכיהנו 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 (שלא [illegible]	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	החזר הוצאות	עמלה	אחר - גמול דירקטורים	ריבית	דמי שכירות	אחר	סה"כ (באלפי ש"ח)
עידו חג'ג' (באמצעות י.ע.י.ל. שיווק יחידות קרקע בע"מ, הנמצאת בבעלותו ובשליטתו) (להלן: "חברת עידו") [4]	מנכ"ל החברה (משמש גם כמנכ"ל רג'נסי).	אינו פוחת מ-50% וכפי הנדרש לתפקיד[5]	[6]30.05%	-	1,511	-	1,259	-	-	-	-	-	-	**2,770**
ארתור לשינסקי[7]	כיהן כסמנכ"ל כספים עד ליום 30 ביוני 2020	100%	-	495	-	-	-	1	-	-	-	-	29	**525**
לימור כהן דרור[8]	סמנכ"ל כספים (החלה לכהן ביום 1 ביולי 2020)	100%	-	341	-	-	-	1	-	-	-	-	29	**371**
אלעד חג'ג'[9]	מנכ"ל קבוצת חג'ג' התחדשות עירונית בע"מ, חברה בת של החברה (להלן: "התחדשות עירונית")	100%	-	-	-	-	600	2	-	-	-	-	67	**669**
יהודה עובד[10]	סמנכ"ל שיווק	100%	-	501	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**501**

4 לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם עם חברת עידו (מבעלי השליטה בחברה המכהן גם כדירקטור בחברה) לקבלת שירותי מנכ"ל באמצעות עידו, ראה סעיף 6.17.2.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד לשנת 2020, לו מצורף דו"ח זה.

5 שירותי הניהול ניתנים בהיקף משרה שלא יפחת מ-90% לקבוצה כולה ומ-50% לחברה וכפי הנדרש לתפקיד.

6 מר עידו חג'ג' נחשב כמחזיק במניות החברה יחד עם אחיו, מר יצחק חג'ג' ויחד עם עדן גאיה יזמות בע"מ הנמצאת בבעלות האחים חג'ג', וביחד מניותיהם בחברה היוו נכון ליום 31 בדצמבר 2020 כ-68.01% מהון החברה וכ – 68.66% מזכויות ההצבעה בה (שלא בדילול מלא).

7 בתמורה לכהונתו, אשר הסתיימה ביום 30 ביוני 2020, היה זכאי מר ארתור לשינסקי, לגמול חודשי (הכולל שכר, הפרשות סוציאליות, קרן השתלמות, רכב, דמי החזקת רכב וחניה) שעלותו הכוללת הסתכמה לסך של כ-87.5 אלף ש"ח. בנוסף, מר לשינסקי היה זכאי להחזרי הוצאות שהוצאו על ידו מתוקף תפקידיו 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.

8 בתמורה לכהונתה, זכאית הגב' לימור כהן-דרור, לגמול חודשי (הכולל שכר, הפרשות סוציאליות, קרן השתלמות, רכב, דמי החזקת רכב וחניה) שעלותו הכוללת הסתכמה נכון למועד הדוח לסך של כ-61.8 אלף ש"ח. בנוסף, הגב' כהן-דרור זכאית להחזרי הוצאות שיוצאו על ידה מתוקף תפקידיה בקבוצה (בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם) ול-20 ימי חופשה בשנה. בנוסף יצוין כי לגב' כהן-דרור ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והיא נכללה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה.

9 בתמורה לכהונתו, זכאי מר אלעד חג'ג' (שהינו בן דודם של האחים חג'ג') לגמול חודשי קבוע (כנגד חשבונית) שעלותו הכוללת (הלוקחת בחשבון גם עלות ליסינג לרכב, חניה והוצאות דלק) מסתכמת נכון למועד זה לסך של כ- 56.4 אלפי ש"ח. בנוסף, מר אלעד חג'ג' זכאי להחזרי הוצאות שיוצאו על ידו מתוקף תפקידיו בקבוצה (בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם) ול-14 ימי חופשה בשנה. בנוסף, זכאי מר אלעד חג'ג' 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 חג'ג' 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 חג'ג'), לגמול חודשי (הכולל שכר, קרן השתלמות וזכויות סוציאליות) שעלותו הכוללת מסתכמת לסך של כ-41.8 אלפי ש"ח. בנוסף, מר עובד זכאי להחזרי הוצאות שיוצאו על ידו מתוקף תפקידיו 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. <u>תגמולים לבעלי ענין שניתנו בשנת הדיווח והוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה</u>

בשנת 2020, שולם על ידי החברה (לרבות חברות בנות של החברה) שכר טרחה בסך של כ-1,462 אלפי ש"ח, והחזר הוצאות בסך של כ-31 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ, למשרד עוה"ד חג'ג' בוכניק ויינשטיין ושות', הנמצא בראשות מר יצחק חג'ג' (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 לפרק תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה.

בנוסף לאמור לעיל, יצוין כי גמול הדירקטורים הכולל ששולם על ידי החברה בשנת 2020 לכלל חברי הדירקטוריון שהיו זכאים לגמול כאמור, הסתכם לסך של כ-688 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.

<u>תקנה 21א:</u> **<u>השליטה בתאגיד</u>**

בעלי השליטה בחברה הינם האחים יצחק ועידו חג'ג', הנחשבים כמחזיקים יחד במניות החברה (בין במישרין, בין באמצעות חברות בשליטתם, ובין באמצעות עדן-גאיה יזמות בע"מ, הנמצאת בשליטתם המשותפת), מכוח פעולתם בעצה אחת ביחס להחזקותיהם בחברה, ואשר מחזיקים בסך כולל של 35,361,769 מניות החברה, המהוות נכון ליום 31 בדצמבר 2020 כ-68.01% מהון החברה וכ-68.66% מזכויות ההצבעה בה שלא בדילול מלא וכ- 59.01% מהון החברה וכ – 59.5% מזכויות ההצבעה בה בדילול מלא[11] (להלן ביחד: "**בעלי השליטה**"). יצוין כי מר יצחק חג'ג' מכהן כדירקטור בחברה, ומר עידו חג'ג' מכהן הן כדירקטור והן כמנכ"ל החברה.

האחים חג'ג' העניקו במועד רכישת השליטה בחברה על ידם, יום 19 בדצמבר 2010 (להלן: "**המועד הקובע**") זכות הצטרפות למר יגאל ויינשטיין (שבעבר היה שותפו של עו"ד צחי חג'ג' במשרד שבראשותו, ואשר רכש אף הוא ממניות החברה במועד הקובע), במסגרתה יהיה רשאי מר ויינשטיין להצטרף למכירות של מניות החברה שתבוצענה על ידי האחים חג'ג' <u>מחוץ לבורסה</u> (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 חג'ג' לתאגיד בשליטת האחים חג'ג'. מאידך, ביחס למכירת מניות החברה על ידי חג'ג' <u>בבורסה</u>, 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.

[11] "**בדילול מלא**"- בהנחת המרת אגרות החוב (סדרה י') של החברה בתקופת ההמרה הראשונה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2022, כאשר בתקופה זו כל 21.01401 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב (סדרה י') תהיינה ניתנות להמרה למניה רגילה אחת של החברה. יצוין כי 19,504,251 מניות מוחזקות על ידי מר יצחק חג'ג' (במישרין ובאמצעות חברות בשליטתו); 15,625,707 מניות מוחזקות על ידי מר עידו חג'ג' (במישרין ובאמצעות חברות בשליטתו); ו-231,811 מניות מוחזקות על ידי עדן-גאיה יזמות בע"מ, המוחזקת על ידי האחים חג'ג'.

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 2020 או במועד מאוחר לסוף שנת 2020 ועד למועד פרסום דו"ח זה או שהן עדיין בתוקף במועד דו"ח זה:

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
		עסקאות לפי סעיף 270(4) לחוק החברות:		
1.	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה בימים 28 ביולי 2010 ו-12 באוקטובר 2010 והאסיפה הכללית ביום 24 באוקטובר 2010	התקשרות לפיה החברה ו/או לקוחותיה יהיו רשאים להתקשר מעת לעת בהסכמי שכר טרחה עם משרד עוה"ד (כהגדרתו לעיל). ההתקשרות נכנסה לתוקפה ביום 19 בדצמבר 2010. בהחלטתה מיום 14 באוגוסט 2012, קבעה ועדת הביקורת כי לאור משך הזמן 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 5 לטבלה זו.	מר יצחק חג'ג' 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 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 חג'ג' 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 24 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-37 אלפי ש"ח לחודש. בנוסף נקבע במסגרת ההתקשרויות האמורות כי ככול ומשווקי החברה יעניקו משירותיהם לחברת עידו, חברת עידו תשלם למשווקים את מלוא עמלת השיווק להם הם זכאים בגין שיווק יחידות אלה (העומדות על כ-0.3% מעלות כל יחידה המשווקת עבורה).	חברה בשליטת עידו חג'ג' הינה צד להתקשרות.	
3.	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 31 במאי 2015, וזאת בהתאם לתקנה 1(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000 (להלן: "**תקנות ההקלות**")	התקשרות בעסקה לפיה יצחק חג'ג' ועידו חג'ג', 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 מתאגידי הקבוצה במסגרת התקשרויותיו עם צדדים שלישיים. בהתאם לאמור בסעיף 275(א1) לחוק החברות, אישרו חברי ועדת הביקורת של החברה כי ההתקשרות תהא לתקופה של 6 שנים מיום אישורה, קרי עד ליום 31 במאי 2021.	האחים חג'ג' הינם צד להתקשרות המזכה האמורה.	ראה דוח מיידי מיום 1 ביוני 2015 מס' אסמכתא: 2015-01-036069

12 הסכום האמור הוערך בהתאם להיקף הפעילות הפרטית של האחים חג'ג' כפי שהייתה במועד האישור ובהתאם להערכה לגבי המשך היקף הסתייעותם של פעילות זאת של האחים חג'ג' 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 21 במרץ 2021 דנו חברי ועדת הביקורת (בכובעה גם כוועדת התגמול) בגובה דמי ההשתתפות אותם משלמת חברת עידו לחברה ואישרו את סכום ההשתתפות לסך של 24 אלף ש"ח בחודש וזאת בנוסף לסך של כ -11 אלף ש"ח בגין נשיאה ב-50% מעלות העסקתה הכוללת של מנהלת קשרי לקוחות, וסך של כ-2 אלפי ש"ח בגין נשיאה של יעיל בחלק מהוצאות המשרד בשיעור השווה לשיעור אותו מהווה סך השטח במשרדי החברה בו עושים שימוש עובדי יעיל מסך שטח משרדי החברה.

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
.4	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 16 במרץ 2016 וזאת בהתאם להוראת תקנה 1(5) לתקנות ההקלות.	התקשרות רג'נסי, עם חברה פרטית בבעלות מלאה של האחים ליאור ואחיקם כהן, להם קשרים עסקיים עם יצחק ועידו חג'ג', בהסכם לשיתוף פעולה ביחס לרכישת זכויות במקרקעין במרינה בהרצליה, עליה ניתן להקים מבנה מלונאי. יצוין כי ועדת הביקורת ודירקטוריון רג'נסי אישרו את ההתקשרות ביום 30 בדצמבר 2015. שיתוף הפעולה מתבצע באמצעות קבוצת חג'ג' מרינה הרצליה בע"מ, שמימשה אופציה לרכישת המקרקעין האמורים, כאשר כ-75% מהונה מוחזקים על ידי רג'נסי וכ-25% מהונה מוחזקים על ידי האחים כהן. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.10.1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה.	לאחים כהן קשרים עסקיים עם האחים חג'ג'.	ראה דו"ח מיידי מיום 17 במרץ 2016, מס' אסמכתא 2016-01-008397.
.5	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 16 ביוני 2016 והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 14 באוגוסט 2016	מערך התקשרויות, אשר הרלוונטית 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 יחידי 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 חג'ג' 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).
.6	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 13 באוקטובר 2020 והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 18 בנובמבר 2020.	מתן התחייבות לפטור לה"ה יצחק חג'ג' ועידו חג'ג' (ההתקשרות הינה בתוקף עד ליום 27 בדצמבר 2023), 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 31 בדצמבר 2023).	האחים חג'ג' הינם מוטבים על פי ההתקשרויות האמורות.	לפרטים ראה דיווח מיידי מיום 13 באוקטובר 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-111774.
.7	ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 13 באוקטובר 2020	התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה קבוצתית ובפוליסות עתידיות, עד ליום 30 בספטמבר 2023 וכן הכללת הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים (לרבות האחים חג'ג') בפוליסות האמורות.	האחים חג'ג' נמנים על המוטבים על פי ההתקשרויות האמורות.	לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 13 באוקטובר 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-111465.
.8	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 חברת עידו (כהגדרתה לעיל) 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 ועד ליום 31 ביולי 2021. בתמורה להעמדת שירותי הניהול משלמת חברה לחברת עידו תשלום חודשי בסך של 103,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין וצמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2018 (התמורה כוללת דמי שימוש בסימן המסחרי "H" הנמצא בבעלות חברה בשליטת מר עידו חג'ג'). בנוסף, 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 תנאי סף לתשלום המענק, שלא היה קיים בהתקשרות הקודמת, הוא 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	האחים חג'ג' וקרוביהם הינם צד להתקשרות האמורה.	לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידים 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
		מדוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים השנתיים של החברה שיפורסמו בגין השנה בה תסתיים ההתקשרות 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 חג'ג' ועידו חג'ג', 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 חג'ג', 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).		
.9	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 11 בפברואר 2020 וזאת בהתאם לתקנה 1ב(4) לתקנות ההקלות	העסקתה של הגב' חושן חג'ג', בתו של יצחק חג'ג', בתפקיד מלצרית במסעדת סרפינה בתל-אביב (שכ-34% מהזכויות בה מוחזקות על ידי החברה), כאשר בכל מקרה שכרה ברוטו של חושן (שיורכב משכר הבסיס בתוספת התשרים) לא יעלה על שכר הברוטו הממוצע במשק.	הגב' חושן חג'ג' הינה בתו של מר יצחק חג'ג'.	ראו דיווח מיידי מיום 12 בפברואר 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-013012

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
		עסקאות אחרות		
.1	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 15 ביוני 2015	צירופה של בת דודתם של יצחק ועידו חג'ג' 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 וחיובים מסוגים שונים בצדם. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו כי כל עוד לא תהיינה זכויות והתחייבויות החברה הנגזרות מהתקשרויות וההסכמים אלו שונות באופן מהותי מהתחייבויות וזכויות הקרובה שתיגזרנה מהתקשרויות והסכמים אלו, בשים לב לחלקם היחסי בפרויקט, הרי שלא יידרש אישור נוסף של מוסדות החברה להתקשרות החברה בהסכמים כאמור.	עניינם האישי של האחים חג'ג' בהתקשרות נובע מהיות בת דודתם צד לה.	ראה דוח מיידי מיום 16 ביוני 2015 מס' אסמכתא: 2015-01-048933
.2	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 חג'ג', אשר נמנית על מחזיקי המקרקעין בפרויקט איינשטיין 35 ואשר הצטרפה לקבוצת הרכישה שאורגנה על ידי החברה (כאשר החברה הינה בעצמה חברת קבוצה, נוסף על היותה מארגנת). גב' גמליאל, יחד עם שאר בעלי הקרקע בפרויקט, התקשרה עם החברה כאמור בהסכם ניהול לפיו התחייבה לשלם לחברה דמי ניהול בגובה 6% משווי זכויותיה, כששיעור דמי הניהול ולוחות הזמנים לתשלום זהים לאלו של שאר חברי הקבוצה. בנוסף, הצטרפה הגב' גמליאל להסכם השיתוף שנחתם בין כלל חברי הקבוצה. ההתקשרויות אושרו כעסקאות לא חריגות בהן יש לאחים חג'ג' עניין אישי.	עניינם האישי של האחים חג'ג' בהתקשרות נובע מהיות הגב' גמליאל, בתו של בן זוגה של אמם של האחים חג'ג', צד לה.	
.3	ועדת ביקורת ודירקטוריון ביום 14 באוגוסט 2016	אישור העמדת ערבות על ידי האחים חג'ג', ביחד ולחוד, לטובת הבטחת התחייבויות החברה ויתר חברי הקבוצה כלפי עיריית תל-אביב לתשלום היטלי השבחה בפרויקט סומייל. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה.	האחים חג'ג' הינם צד להתקשרות האמורה.	
.4	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 7 באוגוסט 2016, ביום 15 במרץ 2017 וביום 27 בינואר 2019	אישור העסקת מר נעים מינור, שהינו בנו של בן דודם של האחים חג'ג, 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 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.	עניינם האישי של האחים חג'ג' בהתקשרויות נובע מהיות בן דודם צד להן.	
.5	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 25 במאי 2017	אישור תנאי כהונתו של מר אלעד חג'ג' (בן דודם של האחים חג'ג') 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. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה בה יש לבעלי השליטה עניין אישי.	עניינם האישי של האחים חג'ג' בהתקשרויות נובע מהיות מר אלעד חג'ג', בן דודם, צד להן.	
.6	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 26 באוקטובר 2017 וביום 29 במאי 2019	אישור תנאי כהונתו של מר יהודה עובד (בן דודם של האחים חג'ג') כסמנכ"ל השיווק של החברה. תנאי כהונתו העיקריים מתוארים בה"ש 10 לעיל. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה בה יש לבעלי השליטה עניין אישי.	מר יהודה עובד, שהינו צד להתקשרות האמורה, הינו בן דודם של האחים חג'ג'.	

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
.7	ועדת ביקורת ודירקטוריון רג'נסי מיום 29 באוגוסט 2016 ומיום 4 במרץ 2018	אישור התקשרות קבוצת הרכישה אותה ארגנה רג'נסי ושבונה את פרויקט כוכב הצפון עם קבוצת רכישה שאורגנה בעבר על ידי האחים חג'ג' ואשר בונה אף היא פרויקט בכוכב הצפון, בהסכמים שונים הנוגעים לבנייתם המשותפת של הפרויקטים (לרבות הסכמי קבלן, הסכם מימון וכו'). לפרטים נוספים ראה ה"ש 64 לפרק תיאור עסקי התאגיד לו מצורף דו"ח זה. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה.	האחים חג'ג' הינם המארגנים של קבוצת הרכישה שתבנה במשותף את פרויקט כוכב הצפון עם הקבוצה שאורגנה על ידי רג'נסי והם אף נמנים על בעלי הזכויות בה.	
.8	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 11 בפברואר 2020 וביום 16 במרץ 2020	צירופם של קרובי משפחה של אשתו של יצחק חג'ג' לקבוצת הרכישה שמגבשת החברה (באמצעות חברה בת) אשר עתידה לבנות את פרויקט MOMA בתל אביב. העסקאות אושרו על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקאות לא חריגות בהן יש לבעלי השליטה עניין אישי.	עניינם האישי של האחים חג'ג' בהתקשרות נובע מהיות הצדדים קרובי משפחה של אשתו של יצחק חג'ג'.	
.9	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 30 במאי 2018 וביום 11 בפברואר 2020	התקשרות במסגרתה תוכל החברה לשכור חניות לעובדי החברה, בחניון מגדלי הארבעה, אשר בעלי השליטה החברה, ה"ה יצחק ועידו חג'ג', הינם מבעליו. ההתקשרות אושרה כהתקשרות לא חריגה עם בעלי השליטה.	האחים חג'ג' הינם צד להתקשרות האמורה.	
.10	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 29 ביולי 2020	אישור תשלום עמלת תיווך בסך של 25 אלפי ש"ח ,בתוספת מע"מ, לבת דודתם של האחים חג'ג', בגין רכישת משרדים בפרויקט רסיטל. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה בה יש לבעלי השליטה עניין אישי.	עניינם האישי של האחים חג'ג' בהתקשרות נובע מהיות בת דודתם מוטבת על פיה.	
.11	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 8 ביולי 2020	אישו התקשרות החברה (2/3) ושותפיה (1/3) בפרויקט איינשטיין 33ב' בהסכם לרכישת זכויות לניוד בהיקף כ-68 מ"ר מנכס הממוקם ברחוב בן ציון בתל אביב, ואשר נמצא בבעלות מר יצחק חג'ג'. הזכויות האמורות נדרשו לצורך השלמת העסקה במסגרתה מכרו החברה ושותפיה את זכויותיהם בפרויקט איינשטיין 33ב לצד ג' (מטרת ניוד הזכויות היתה לצורך הפיכת חלק משטחי השירות לשטחי מסחר עיקריים). הזכויות לניוד האמורות נרכוש ממר חג'ג' בתמורה לסך של 1.668 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. יצוין כי יחס ההמרה בין המגרש המוסר למקבל נקבע על פי שמאות שהוצעה על ידי עירית תל אביב. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה.	מר יצחק חג'ג' הינו 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, למועד פרסום דוח זה, הינן כדלקמן:

שם בעל המניות	במועד פרסום הדוח					
	שם ני"ע	כמות	שיעור מזכויות בהון המונפק (שלא בדילול מלא)	שיעור מזכויות הצבעה (שלא בדילול מלא)	שיעור מזכויות בהון המונפק (בדילול מלא)[13]	שיעור מזכויות הצבעה (בדילול מלא)
יצחק חג'ג' (במישרין ובאמצעות חברות בשליטתו)	מניות	19,504,251	37.51%	37.87%	32.55%	32.82%
עידו חג'ג' (במישרין ובאמצעות חברות בשליטתו)	מניות	15,625,707	30.05%	30.34%	26.07%	26.29%
עדן-גאיה יזמות בע"מ*	מניות	231,811	0.45%	0.45%	0.39%	0.39%
החברה[14]	מניות	501,226	0.96%	-	0.84%	-
קבוצת חג'ג' התחדשות עירונית בע"מ	אג"ח (סדרה ז)	216,667	-	-	-	-
קבוצת חג'ג' התחדשות עירונית בע"מ	אג"ח (סדרה ח)	154,805	-	-	-	-
קבוצת חג'ג' התחדשות עירונית בע"מ	אג"ח (סדרה ט)	328,626	-	-	-	-
ילין לפידות - ניהול קרנות נאמנות בע"מ	מניות	3,801,444	7.31%	7.38%	6.34%	6.40%
ילין לפידות - ניהול קרנות נאמנות בע"מ	אג"ח (סדרה ז)	13,614,272	-	-	-	-
ילין לפידות - ניהול קרנות נאמנות בע"מ	אג"ח (סדרה ח)	15,340,000	-	-	-	-
י.ד. מור השקעות בע"מ**	מניות	3,886,126	7.47%	7.55%	[15]7.56%	[15]7.58%
י.ד מור השקעות בע"מ ***	מניות	616,608	1.19%	1.20%	[16]2.74%	[16]2.76%
י.ד. מור השקעות בע"מ**	אג"ח (סדרה ז)	1,462,877	-	-	-	-

13 "בדילול מלא"- בהנחת המרת אגרות החוב (סדרה י') של החברה בתקופת ההמרה הראשונה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2022 (להלן: "**תקופת ההמרה הראשונה**"), כאשר בתקופה זו כל 21.01401 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב (סדרה י') תהיינה ניתנות להמרה למניה רגילה אחת של החברה. לפרטים נוספים אודות ההמרה ויחסי ההמרה בתקופות ההמרה השונות ראה סעיף 4 לדו"ח הדירקטוריון המצורף לדו"ח זה.

14 בהתאם להוראות סעיף 308 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, מניות החברה המוחזקות על ידה אינן מקנות לה זכויות בהון ו/או בהצבעה.

15 שיעור החזקה בהון המונפק (בדילול מלא) ושיעור מזכויות הצבעה (בדילול מלא) כולל מניות שתנבענה מהמרת אגרות החוב (סדרה י') בתקופת ההמרה הראשונה (ככל שתומרנה). יובהר כי במקרה כאמור, המניות שתנבענה מהמרת אגרות החוב (סדרה י') תהווינה כשלעצמן 1.08% מהון החברה וכ-1.09% מזכויות ההצבעה בחברה.

16 שיעור החזקה בהון המונפק (בדילול מלא) ושיעור מזכויות הצבעה (בדילול מלא) כולל מניות שתנבענה מהמרת אגרות החוב (סדרה י') בתקופת ההמרה הראשונה (ככל שתומרנה). יובהר כי במקרה כאמור, המניות שתנבענה מהמרת אגרות החוב (סדרה י') תהווינה כשלעצמן 1.71% מהון החברה וכ-1.72% מזכויות ההצבעה בחברה.

י.ד. מור השקעות בע"מ**	אג"ח (סדרה ח)	25,380,618	-	-	-	-
י.ד. מור השקעות בע"מ**	אג"ח (סדרה ט)	12,169,171	-	-	-	-
י.ד. מור השקעות בע"מ**	אג"ח (סדרה י)	13,588,000	-	-	15	15
י.ד. מור השקעות בע"מ***	אג"ח (סדרה ז)	115,106	-	-	-	-
י.ד. מור השקעות בע"מ***	אג"ח (סדרה ח)	21,800,000	-	-	-	-
י.ד. מור השקעות בע"מ***	אג"ח (סדרה ט)	275,188	-	-	-	-
י.ד. מור השקעות בע"מ***	אג"ח (סדרה י)	21,532,000	-	-	16	16
מור השקעות אלטרנטיביות (שותפות מוגבלת) ****	אג"ח (סדרה ז)	177,936	-	-	-	-
מור השקעות אלטרנטיביות (שותפות מוגבלת) ****	אג"ח (סדרה ח)	800,000	-	-	-	-

* חברה בשליטה משותפת של יצחק חג'ג' ועידו חג'ג' (50% כ"א) המחזיקים בה באמצעות חברות בבעלותם.
** על פי המידע שהועבר לחברה, י.ד. מור השקעות בע"מ מחזיקה בניירות הערך המפורטים בשורה זו באמצעות מור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ הנמצאת בבעלותה המלאה.
*** על פי המידע שהועבר לחברה, י.ד. מור השקעות בע"מ מחזיקה בניירות הערך המפורטים בשורה זו באמצעות מור קופות גמל בע"מ, ש-85% מהונה מוחזקים על ידי י.ד. מור השקעות בע"מ.
**** על פי המידע שהועבר לחברה, השותף הכללי בקרן הגידור "מור השקעות אלטרנטיביות (שותפות מוגבלת)" הוא מור ניהול עמיתים בע"מ, חברה בבעלותה המלאה (100%) של מור שוקי הון בע"מ, המוחזקת בבעלותה המלאה (100%) של י.ד. מור השקעות בע"מ.

תקנה 24א: **הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים למועד פרסום הדו"ח**

הון רשום - 10,000,000 ש"ח, מורכב מ- 1,000,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת.
הון מונפק - 520,040.45 ש"ח, מורכב מ-52,004,045 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת. בניכוי המניות הרדומות המוחזקות על ידי החברה ואשר אינן מקנות לה זכויות כלשהן), כולל הונה המונפק והנפרע של החברה 51,502,819 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת.
ניירות ערך המירים- ביום 1 בפברואר 2021 הנפיקה החברה 166,536,000 אגרות חוב (סדרה י), הניתנות להמרה בכל יום בו מתקיים מסחר בבורסה ועד ליום 21 בדצמבר 2024, למעט בין הימים 21 ביוני 2023 עד 30 ביוני 2023, באופן המפורט להלן (יחסי ההמרה שיובאו להלן הינם לאחר התאמה שבוצעה לאור חלוקת הדיבידנד שבוצעה על ידי החברה בחודש מרץ 2021) : (1) בתקופה שהחל ממועד הרישום של סדרת אגרות החוב (סדרה י') למסחר בבורסה ועד ליום 31 בדצמבר 2022, כל 21.01401 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה למניה רגילה אחת של החברה; ו-(2) בתקופה שהחל מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 21 בדצמבר 2024, אך למעט כאמור בין הימים 21 ביוני 2023 עד 30 ביוני 2023, כל 24.86165 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה למניה אחת של החברה, וזאת כפוף להתאמות כאמור בסעיף 7.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף שבתוספת הראשונה לשטר הנאמנות אשר צורף לדו"ח הצעת המדף של החברה שפורסם ביום 28 בינואר 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-012609).

תקנה 24ב: **מרשם בעלי המניות של החברה למועד פרסום הדו"ח**

שם המחזיק	מס. זיהוי/מספר ברשם החברות בישראל/מספר דרכון	כמות המניות
מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ	510422249	51,996,477
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		**52,004,045**

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 32, 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	חבר ועדת הביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול	חבר ועדת הביקורת, יו"ר ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, יו"ר ועדת תגמול	יו"ר ועדת הביקורת, חברה בוועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת תגמול
האם הינו דירקטור בלתי תלוי, דירקטור חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה:	לא	לא	לא	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור חיצוני	דירקטורית חיצונית
האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית (מחו"פ) או בעל כשירות מקצועית:	בעל כשירות מקצועית	בעל מחו"פ	בעל כשירות מקצועית	בעל מחו"פ	בעל מחו"פ	בעלת כשירות מקצועית
הדירקטור הינו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:	לא. עם זאת, משרד עוה"ד שבראשותו מעניק לקבוצה שירותים משפטיים. כמו כן משמש כנאמן של קבוצות הרכישה בפרויקטים שונים של הקבוצה.	לא	מכהן כמנכ"ל החברה וכמנכ"ל רג'נסי.	לא	לא	לא
השכלה:	בוגר מנהל עסקים במרכז הבינתחומי הרצליה, בוגר משפטים במרכז הבינתחומי בהרצליה ומוסמך במשפטים באוניברסיטת תל אביב.	בוגר כלכלה וסטטיסטיקה באוניברסיטה העברית בירושלים, בוגר קורס דירקטורים ונושאי משרה בכירים, מאוניברסיטת ת"א	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. בוגרת תואר שני במנהל עסקים ומימון MBA, המכללה האקדמית נתניה. בוגרת קורס ניתוח דוחות כספיים והערכת שווי חברות של להב פיתוח מנהלים, הפקולטה לניהול, אוניברסיטת תל אביב
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	עורך דין שותף במשרד חג'ג', בוכניק, ויינשטיין ושות' ועוסק בייזום קבוצות רכישה ופרויקטים בנדל"ן, עיסוק בפעילות נדל"ן בחו"ל	יו"ר דירקטוריון רג'נסי, חבר ועדת השקעות וועדת אשראי עמיתים במנורה מבטחים ביטוח בע"מ, מתן ייעוץ בנושאי מימון ונדל"ן.	מנכ"ל החברה ורג'נסי ועוסק בייזום קבוצות רכישה ופרויקטים 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 האזרחי ובתחום הנדל"ן. חברה 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 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)
תאגידים בהם משמש כדירקטור:	בחברה ובחברות פרטיות בשליטתה, בחג'ג' אירופה דיוולופמנט צ.ש. בע"מ (לרבות בחברות פרטיות בשליטתה); בחברות פרטיות בשליטתו (לרבות בשליטה משותפת).	צבי גרינוולד נדל"ן בע"מ	בחברה, בחברות פרטיות בשליטתה ובחברות פרטיות בשליטתו (לרבות שליטה משותפת)	אי. אי. איי. ישראל-איגוד מבקרים פנימיים בישראל בע"מ	צפריר הולצבלט שרותי ניהול ויעוץ בע"מ, הכשרת הישוב בישראל בע"מ, חלל תקשורת בע"מ, רבל אי. סי. אס. בע"מ, ישראכרט בע"מ	הכשרת הישוב התחדשות עירונית ישראל בע"מ; קופרליין אמריקאס לימיטד בע"מ; וואן טכנולוגיות תוכנה בע"מ
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	כן, אחיו, מר יהודה עידו חג'ג', מכהן כדירקטור וכמנכ"ל החברה (השניים הינם בעלי השליטה בחברה).	לא	כן, אחיו, מר יצחק חג'ג', 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': <u>נושאי משרה בכירה של התאגיד</u>

שם:	דנה גוטסמן-ארליך	לימור כהן דרור	יהודה עובד	נאור סמוזיק	דניאל אלשטיין ליכטיג	שירן בילט
מספר זיהוי:	037575735	028959187	066747437	066380502	201313467	038168993
תאריך לידה:	08/08/1975	18/11/1971	01/10/1984	24/01/1985	09/09/1989	27/04/1986
תאריך תחילת כהונה:	01/04/2015	01/07/2020	01/10/2017	15/06/2020	29/05/2019	15/06/2020
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו:	מבקרת פנים בחברה	סמנכ"לית כספים בחברה ואחראית על סיכוני השוק של החברה.	סמנכ"ל שיווק	משנה לסמנכ"ל כספים	חשבת הקבוצה	חשבת הקבוצה
האם הוא בעל ענין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בתאגיד:	לא	לא	בן דודם של האחים חג'ג', בעלי השליטה בחברה המכהנים כנושאי משרה בחברה	לא	לא	לא
השכלה:	בוגרת מנהל עסקים המכללה האקדמית ראשל"צ, מוסמכת מנהל ציבורי אוניברסיטת בר אילן	רואה חשבון, בוגרת תואר ראשון בחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב. תואר ראשון בכימיה בהצטיינות, אוניברסיטת תל אביב	בוגר תואר ראשון B.A במנהל עסקים במכללה האקדמאית נתניה	רואה חשבון, בוגר תואר ראשון בוגר מנהל עסקים וחשבונאות .B.A מטעם המכללה האקדמית קריית אונו.	רואת חשבון, בוגרת תואר ראשון בוגר מנהל עסקים וחשבונאות .B.A מטעם המרכז הבינתחומי הרצליה.	רואת חשבון, בוגרת תואר ראשון BA בכלכלה וחשבונאות, המרכז האקדמי רופין.
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	שותפה ומנהלת בקבוצת ביקורת פנימית וניהול סיכונים (RAS), BDO רו"ח.	סמנכ"ל כספים בחברה. סמנכ"ל כספים בחברת בניה פרטית. סמנכ"ל כספים בנתנאל גרופ בע"מ - חברת בניה ציבורית.	שיווק נדל"ן בקבוצה.	חשב בקבוצה. מנג'ר במשרד רואי חשבון עמית חלפון.	ע. חשב בקבוצה. מבקרת חברות במשרדי רו"ח, KPMG ו- EY במקביל שימשה כעוזרת הוראה במרכז הבינתחומי הרצליה.	ע. חשב בקבוצה. רואה חשבון מבקר במשרד "Deloitte".

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**

א. ביום 23 בפברואר 2020, התקיימה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה, בה הוחלט לאשר את מינויה של הגב' לימור בלדב לתקופת כהונה שניה כדירקטורית חיצונית בחברה, וזאת החל מיום 27 בפברואר 2020 ועד ליום 26 בפברואר 2023.

ב. ביום 17 בנובמבר 2020 התקיימה אסיפה כללית שנתית של החברה, בה אושרו ההתקשרויות הבאות:
(1) חידוש מתן התחייבות לפטור לה"ה יצחק חג'ג' ועידו חג'ג', בעלי השליטה בחברה.
(2) חידוש מתן החזר הוצאות למר יצחק חג'ג', המכהן כדירקטור בחברה.
(3) חידוש כהונתם של חברי הדירקטוריון (שאינם דח"צים) ;
(4) מינויים מחדש של רואי החשבון המבקרים של החברה (משרד עמית חלפון ומשרד קדרון ושות').

ג. ביום 16 במרץ 2020, אישר דירקטוריון החברה מסגרת לרכישה עצמית של ניירות ערך של החברה, באמצעות תאגידים שבבעלותה, בסכום כולל של עד 50 מיליון ש"ח, מתוכם סך של עד 4.5 מיליון ש"ח ייועד לרכישת מניות. נכון למועד הדו"ח, החברה רכשה מכוח התוכנית האמורה 250,000 אגרות חוב (סדרה ז') (אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2020 נפדו 33,333 אגרות חוב מתוכן, בהתאם לתנאי פרעונן המקוריים), 193,506 אגרות חוב (סדרה ח') (אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2020 נפדו 38,701 (אגרות חוב מתוכן), בהתאם לתנאי פרעונן המקוריים), 492,915 אגרות חוב (סדרה ט') (אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2020 נפדו 164,288 אגרות חוב מתוכן, בהתאם לתנאי פרעונן המקוריים) ו-501,226 מניות של החברה (שהפכו למניות רדומות, כהגדרת המונח בחוק החברות, עם רכישתן).

ד. ביום 10 במרץ 2021, בוצע פידיון מוקדם מלא, ביוזמת החברה, של יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ו') של החברה אשר עמדו על סך של 100 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 21 בפברואר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-020505.

ה. ביום 16 בפברואר 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 11,800 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 17 בפברואר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-018810.

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 חג'ג' הינם בתוקף עד ליום 31 ביולי 2021) ובנוסף לכלל חברי הדירקטוריון ונושאי המשרה, ניתנו כתבי פטור שהינם בתוקף (כתבי הפטור שניתנו לאחים חג'ג' הינם בתוקף עד ליום 27 בדצמבר 2023). כן נכללים כלל חברי הדירקטוריון ונושאי המשרה, בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה קבוצתית בה התקשרה החברה, בגבולות אחריות נוכחיים של 10 מיליון דולר, אשר תוקפה הינו עד ליום 30 בספטמבר 2021.
לפרטים נוספים (לרבות תנאי השיפוי והביטוח) ראה דו"חות מיידיים שפרסמה החברה ביום 21 באוקטובר 2015 (מס' אסמכתא 2015-01-139794), ביום 29 בנובמבר 2015 (מס' אסמכתא 2015-01-166497), ביום 22 בנובמבר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-103330), ביום 29 באוגוסט 2018, מס' אסמכתא 2018-01-082449, וביום 13 באוקטובר 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-111465, 2020-01-111774.

שם החותם:	**תפקידו:**	
צבי גרינוולד	יו"ר הדירקטוריון	_____
עידו חג'ג'	מנכ"ל החברה	_____

נחתם ביום 21 במרץ 2021

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970 (להלן: "התקנות"):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של קבוצת חג'ג' 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 חג'ג', מנהל כללי;
3. לימור כהן דרור, סמנכ"ל הכספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של בטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהתאגיד מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות המנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלו.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

1. מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים אשר התאגיד רואה אותם כמהותיים לדיווח הכספי. רכיבי הבקרה הפנימית שזוהו הינם: (א) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (ב) בקרות על תהליך מלאי בניינים בהקמה - בחינת ירידת ערך והיוון עלויות; (ג) בקרות על תהליך נדל"ן להשקעה - בחינת שווי הוגן (ד) בקרות על תהליך הכרה בהכנסה.

2. מיפוי ותיעוד הבקרות הקיימות בתאגיד אשר נועדו לתת מענה לסיכוני הדיווח והגילוי, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקרות וניתוח פערי הבקרה הקיימים, תיקון ליקויים בתכנון הבקרה ובחינת קיומן של בקרות מפצות.

3. הערכת אפקטיביות התפקוד של בקרות המפתח.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר, 2020 הינה אפקטיבית.

1. הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1) לתקנות:

<u>הצהרת מנהל כללי</u>

אני, עידו חג'ג', מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2020 (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 ויחד עם אחרים בתאגיד:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 21 במרץ, 2021

_____

עידו חג'ג', מנכ"ל

<u>חוות דעת רואה החשבון המבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית</u>

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 9ב(ד)(2) לתקנות:

<u>הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים</u>

אני, לימור כהן דרור, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2020 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד ויחד עם אחרים בתאגיד:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע - 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו בפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 21 במרץ, 2021

_____

לימור כהן דרור, סמנכ"ל הכספים

<u>חוות דעת רואה החשבון המבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית</u>

חוות הדעת של רואה החשבון המבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית מצורפת לדוח הכספי במסגרת דוח תקופתי זה.