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

דוח תקופתי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

תוכן עניינים

פרק א' - דוח תיאור עסקי התאגיד

פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

פרק ג' - דוחות כספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה ליום 31 בדצמבר 2022

פרק ד' - דוח פרטים נוספים על התאגיד

פרק ה' - דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

לדוח המונגש ראה: https://www.hagag-group.co.il/stock

פרק א' - דוח 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 השקעות בהון ; עסקאות מהותיות מחוץ לבורסה ; תשקיף מדף 10
6.4 חלוקת דיבידנדים 11

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 39
6.9 שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות 92
6.10 תחום המלונאות 101
6.11 תחום שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח 109
6.12 תחום אחר 120

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

6.13 לקוחות 123
6.14 שיווק 123
6.15 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים 123
6.16 נכסים לא מוחשיים 123
6.17 הון אנושי 123
6.18 ספקים, יועצים ונותני שירותים 125
6.19 הון חוזר 126
6.20 מימון 127
6.21 מיסוי 138
6.22 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם 138
6.23 הסכמים מהותיים ; הסכמי שיתוף פעולה 139
6.24 הליכים משפטיים 139
6.25 התקשרויות מהותיות לאחר מועד הדוח 139
6.26 יעדים ואסטרטגיה עסקית 139
6.27 צפי להתפתחות בשנה הקרובה 139
6.28 גורמי סיכון 140

חלק ראשון - תיאור התפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1. שם החברה: קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ
2. מס' חברה: 52-003330-9
3. כתובת החברה: רח' הארבעה 30, תל אביב (מגדל הארבעה הדרומי, קומה 32)
4. שנת הדוח: 2022
5. תאריך פרסום הדוח: 26 במרץ 2023
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>

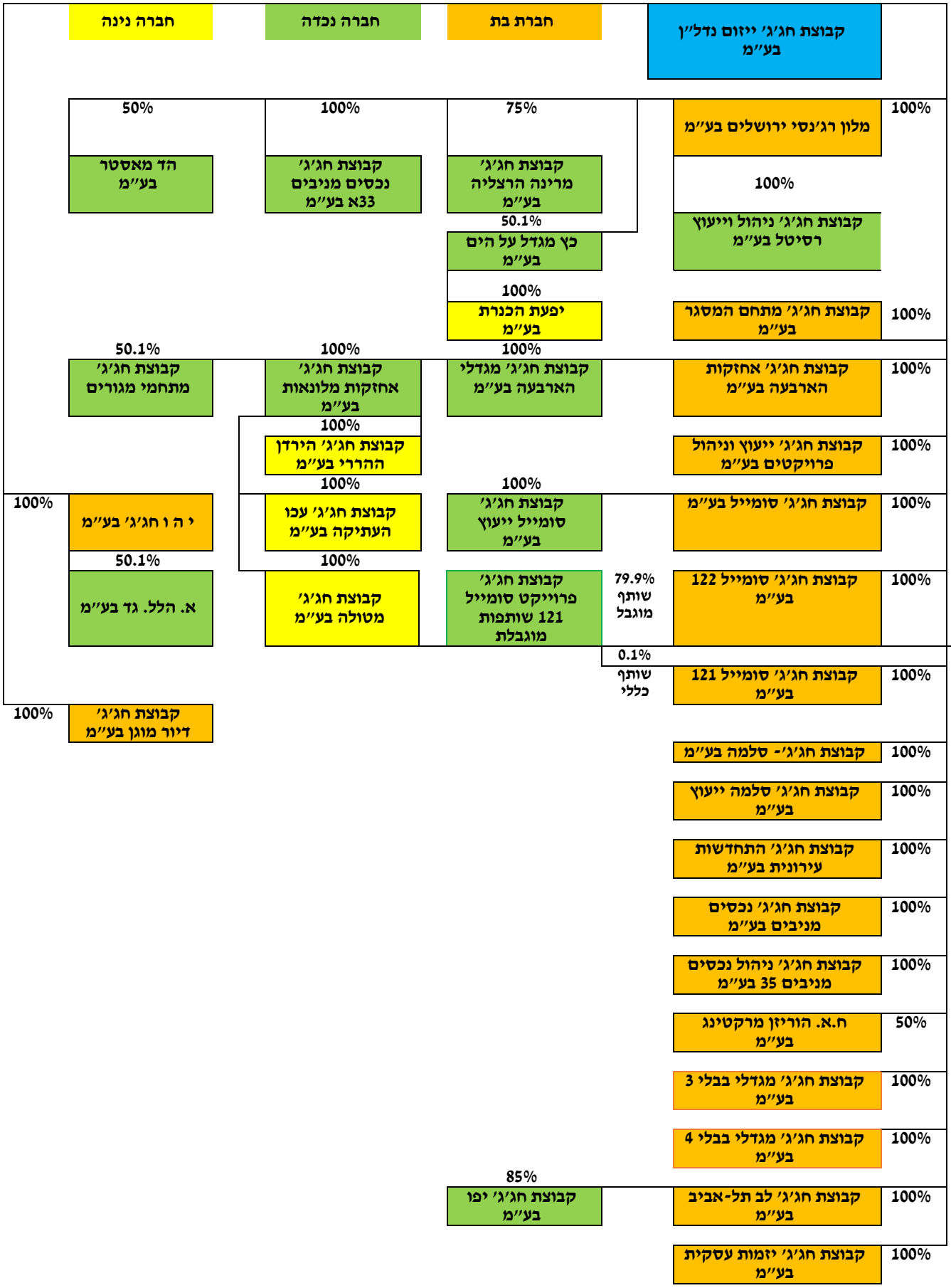
החל מיום 15 בדצמבר 2010, החלה החברה לפעול בתחום הנדל"ן בישראל, לרבות באמצעות חברות בנות ובכללן מלון רג'נסי ירושלים בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה, שעד ליום 8 בדצמבר 2019 היתה חברת אגרות חוב (להלן: "**רג'נסי**").

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. 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'.

לפרטים אודות שינוי אפשרי במנגנון זכות הסירוב האמורה ראה סעיף 3.3.6 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2022 המצורף לדוח זה.

[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 הדוח:



6.2. **<u>תחומי הפעילות של החברה</u>**

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ולמועד פרסום הדוח, עוסקת החברה, במישרין ובאמצעות חברות בנות (להלן ביחד: "**הקבוצה**"), ב-6 תחומי פעילות:

א. ארגון קבוצות רכישה

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

ב. תחום הייזום

במסגרת תחום זה, החברה מחזיקה, בין במישרין ובין באמצעות חברות מאוחדות/כלולות, בזכויות במספר פרויקטים המצויים רובם ככולם בת"א, הינם מהותיים בהיקפם, ואשר נמצאים בשלבי פיתוח או הקמה שונים; וכן פועלת החברה במסגרת תחום זה בתחום ההתחדשות העירונית והפינוי-בינוי. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8 להלן.

ג. שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות

במסגרת תחום פעילות זה, החברה משתפת פעולה עם חברת סלינה אופרציה ישראל בע"מ (להלן: "**סלינה**") בקשר עם פעילות מלונאית אותה מפתחת סלינה בישראל, וזאת הן בדרך של רכישת נכסים על ידי החברה, התאמתם לפעילות מלונאית והשכרתם לסלינה, והן בדרך של של מימון התאמות נכסים שנשכרו על ידי סלינה כך שיתאימו לפעילות מלונאית. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.9 להלן.

ד. תחום המלונאות

במסגרת תחום זה, מחזיקה קבוצת חג'ג' מרינה הרצליה בע"מ (להלן: "**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 8 במרץ 2023, התקבלה החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בהרצליה (להלן: "**הועדה המקומית**"), על המלצת הועדה המקומית בתנאים[2], לתוכנית בסמכות הועדה המחוזית לתכנון ובניה (להלן: "**התוכנית**"), להגדלת השטחים במקרקעי הפרויקט, כך שבכפוף לאישור התוכנית על ידי הועדה המחוזית וקבלת כלל ההיתרים הנדרשים על פי דין (אשר אין ודאות כי יתקבלו), ניתן יהיה להקים בפרויקט שטחי מלונאות ומסחר עיליים בשטח כולל של כ-51,000 מ"ר ברוטו, וכן כ-16,000 מ"ר ברוטו שטחים תת קרקעיים, מתוכם 1,500 מ"ר לשימושים עיקריים. יודגש, כי אין וודאות כי התוכנית האמורה תאושר ו/או תיכנס לתוקף.

עוד במסגרת תחום זה, מחזיקה הד מאסטר בע"מ, ש-50% מזכויותיה מוחזקות על ידי רג'נסי (להלן: "**הד מאסטר**"), במלוא הזכויות לבניית מגדל במתחם שד"ל, אשר עתיד לכלול, בין היתר, כ-19,500 מ"ר שטחי מלונאות (כולל שטחי שירות) בלפחות 320 חדרי מלון. נכון למועד פרסום הדוח, הד מאסטר פועלת לקידום ההיתרים הנדרשים לבניית המגדל.
לפרטים נוספים ראה סעיף 6.10 להלן.

ה. שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח

במסגרת תחום פעילות זה, החברה ורג'נסי ארגנו קבוצות רכישה שרכשו זכויות בפרויקטים שונים המצויים במתחם איינשטיין בצפון תל אביב, כאשר במסגרתן רכשו החברה ורג'נסי (כחברות בקבוצת הרכישה) בעיקר את הזכויות לשטחי המסחר בפרויקטים. בחודש ינואר 2020 נכנסה לתוקף תב"ע חדשה שקודמה על ידי החברה ורג'נסי (מכוח תוכנית תא/5000), אשר הביאה לגידול מהותי בזכויות הבניה בפרויקטים. נכון למועד זה, ולאחר שמרבית הזכויות במתחם נמכרו על ידן, מחזיקות החברה ורג'נסי בכ-25% מהזכויות למסחר בפרויקטים איינשטיין 33א' ואיינשטיין 35. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.11 להלן.
עוד במסגרת תחום זה, פועלת החברה יחד עם שותפים להקמת פרויקט במתחם לודוויפול בתל אביב, עליו חלה תכנית תא/4010 המייעדת שטח זה כשטח בייעוד תעסוקה ומסחר. נכון למועד פרסום דוח זה, פועלים החברה ושותפיה, שכבר מחזיקים בחלק מהותי בזכויות מהמתחם, לרכישת יתרת הזכויות במתחם באופן שיאפשר את קידום הפרויקט על ידן.

---

[2] בתנאים מקובלים ובהם הגדלת השפ"פ, וקביעת הוראות בקשר לחניה ובטיחות. תוקפה של החלטת הועדה המקומית להמליץ על הפקדת התכנית בתנאים, הוא לשנה אחת בלבד ממועד ההחלטה של הועדה המקומית, אלא אם כן קוימו כל התנאים. לאחר תום שנה ממועד קבלת החלטה זו, וככל שלא כל התנאים מולאו במהלך השנה, תחזור הועדה המקומית לדון בתכנית ותחליט האם להמליץ על ביטול התכנית או על הפקדתה בתנאים.

ו. אחר

במסגרת תחום זה, פועלת החברה להשבחת נכסי המסחר שלה באמצעות הכנסת פעילות מסחרית (בדרך כלל עם שותפים בעלי מומחיות) דוגי הפעלת מסעדות, אולמות כנסים, חללי עבודה וכו'.

בנוסף, במסגרת תחום זה פועלת החברה, באמצעות ח.א. הורייזן מרקטינג בע"מ, הנמצאת בבעלות משותפת של החברה (50%) ושל צד ג', בתחום התיווך (מכירה והשכרה), בעיקר בכל הנוגע לפרויקטים של החברה ברחוב הארבעה ובמתחם איינשטיין, 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 2022:

שם הפרויקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר[4,3]			היקף זכויות נוספות צפויות שטרם אושרו (חלק החברה) במ"ר	יתרה בספרים (במיליוני ש"ח) לפי סיווגן בדוחות			הפנייה לסעיף רלוונטי בדוח זה	רווח גולמי צפוי במיליוני ש"ח מזכויות שסווגו כמלאי/ רכוש קבוע		רווחי שערוך במיליוני ש"ח שהוכרו בדוחותיה של החברה עד ליום 31 בדצמבר 2021 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		
שד"ל	מגורים	יזמי/מלונאות	4,589	3,416	-	-	70	81	-	6.8.3.3.5 ו-6.10	-	228	51	-
	מלונאות		1,394	8,339	-	-	8	94	-			57	43	
	מסחר		31	324	-	-								
מרינה הרצליה[5]	יחידות נופש ומלונאות	מלונאות	8,653	-	[6]1,772	40,570	88	-	19	6.10.2.1	-	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.
	מסחר		-	-	-		-	-	-					
איינשטיין 33א'	מסחר[7]	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	-	4,400	-	-	-	128	-	6.11.3.1	-	[8]26	64	-
	מגורים	קבוצת רכישה	[9]5,274	-	-	-	9	-	-	6.7.2.3.1.1	15	[10]170	-	-
איינשטיין 35	מסחר[6]	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	6,000	3,000	-	-	88	81	-	6.11.3.2	-	115	40	-
	מגורים	קבוצת רכישה	[11]	-	-	-	15	-	-	6.7.2.3.1.2	2	[12]3	-	-
	דמי ניהול		ל.ר	ל.ר	ל.ר	-	ל.ר	ל.ר	ל.ר		28	[13]79	-	-
בבלי 3	מגורים	יזמי	[14]32,928	-	-	-	245	-	-	6.8.3.3.1	-	557	-	-
יפו 3	מגורים	יזמי	15,810	-	-	-	49	-	-	6.8.3.3.2	-	122.5	-	-
סלמה(*)	מגורים	קבוצות רכישה/ יזמי	6,415	-	-	-	170	-	-	6.7.2.3.1.3, ו-6.8.3.3.4			-	-
	מסחר		1,036	-	-									

[3] 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.

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

[5] הנתונים אודות היקף הזכויות הקיימות בפרויקט ותוספת הזכויות הצפויה לא כוללים שטחי מרתפים וחניות.

[6] כולל שטחי שירות הנלווים למלון.

[7] ביום 12 ביוני 2022 התקשרה החברה, באמצעות חברות בת בבעלותה המלאה, בהסכמים מותנים למכירת 75% מזכויות החברה בשטחי המסחר בפרויקט זה (ובהסכמי שיתוף ביחס אליהם) לכלל חברה לביטוח בע"מ ותאגידים הקשורים אליה. רווחי השערוך שהוכרו ברבעון שני 2022 כתוצאה ממכירה זו הסתכמו לסך של כ-70 מיליון ש"ח בגין החלק מהממכר המסווג כנדל"ן להשקעה בדוחות החברה. בנובמבר 2022 הושלמה העסקה האמורה ומרבית תמורתה שולמה לחברות הבת של החברה. לפרטים אודות פרטי ההסכמים שנחתמו בין הצדדים לרבות זכות הרוכשות לביטול ההתקשרות בעתיד היה ולא יתקבל היתר בנייה מלא לפרויקטים עד ליום 12 ביוני 2024, ראה סעיף 6.11.2.1 להלן.

[8] שטחי המסחר בפרויקט מסווגים כנדל"ן להשקעה במלואם ובהתאם הם מוצגים על פי שווים ההוגן.

[9] כולל זכויות ליחידות דיור בהיקף של 240 מ"ר שהיו קיימות לחברה בפרויקט טרם אישור התב"ע מחודש ינואר 2020 וכן 5,034 מ"ר שהחברה קיבלה מתוקף התב"ע לאור השלמת הליך האיזון מול קבוצת הרכישה שהיקפה נקבע בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 6.7.2.3.1.1(ב) להלן.

[10] הרווח האמור כולל רווחים של כ-158 מיליון ש"ח שצפויים להערכת החברה משיווק זכויות שנבעו לחברה מתוקף התב"ע שאושרה בחודש ינואר 2020, משיווק זכויות שהיו קיימות לחברה טרם אישור התב"ע, בסך של כ-2 מיליון ש"ח בגין יחידה שטרם נמכרה, ומרווח נוסף בסך של כ-10 מיליון ש"ח ממכירת זכויות כאמור שכבר בוצעה עובר למועד הדוח וטרם הוכרה בשל מדיניותה החשבונאית של החברה.

[11] 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 6.7.2.3.1.2(ב) להלן.

[12] מדובר ברווח ממכירת זכויות שכבר בוצעה והחברה טרם הכירה בו בשל מדיניותה החשבונאית. 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. יחד עם זאת, להערכת החברה מחירי המכירה בפרויקט זה יהיו גבוהים ממחירי המכירה בפרויקט איינשטיין 33א הסמוך וזאת בהתבסס בין היתר על מיקומו העדיף של פרויקט זה.

[13] מתוך סכום זה זכאית החברה לסכום של כ-8 מיליון ש"ח על פי אבני הדרך המפורטים בסעיף 6.7.2.3.1.2 (ג) להלן.

[14] לפרטים אודות החלטת וועדה בתנאים למתן היתר בנייה בפרויקט בבלי 3 ביחס להיקף זכויות זה ראה סעיף 6.8.3.3.1 להלן.

שם הפרויקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר[4,3]			היקף זכויות נוספות צפויות שטרם אושרו (חלק החברה) במ"ר	יתרה בספרים (במיליוני ש"ח) לפי סיווגן בדוחות			הפנייה לסעיף רלוונטי בדוח זה	רווח גולמי צפוי במיליוני ש"ח מזכויות שסווגו כמלאי/ רכוש קבוע		רווחי שערוך במיליוני ש"ח שהוכרו בדוחותיה של החברה עד ליום 31 בדצמבר 2021 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		
	מלונאות		[17]	-	-									
	דמי ניהול										116	[16] [15]190		
	דמי ייעוץ			ל.ר				ל.ר			-	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 124[18]	מגורים	יזמי	9,732	-	-	-	282	-	-	6.8.3.3.3	[19]160	[20]274	-	-
בבלי 5[21]	מגורים	יזמי	[22]11,286	-	-	6,042	254	-	-	6.8.3.2.4	-	162	-	107.5
מנדרין	מגורים מסחר	יזמי	14,429	-	-	-	428	-	-	6.8.3.3.6	-	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט	-	[23]-
לודוויפול	מסחר תעסוקה	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	-	[24]5,814	-	[25]6,684	-	192	-	6.11.2.2 ו- 6.11.3.3	-	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 ומזכויות נוספות פוטנציאליות.
סומייל 121[22]	מגורים	יזמי	3,382	-	-	5,000	130			6.8.3.2.4	-	39	-	[26]127
	מסחר		3,178	-	-	3,000	60				-		-	

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

[17] נכון ליום 31 בדצמבר 2022, מכרה החברה שטחי מלונאות בהיקף של כ-5,000 מ"ר. הרווח הגולמי מהעסקה הנ"ל הינו כ-21 מיליון ש"ח והחברה מכירה ברווח זה בדוחותיה הכספיים בהתאם לקצב ההתקדמות של הפרויקט.

[15] מתוכו סך של כ-1 מיליון ש"ח בגין שטחי מסחר שנמכרו (החברה מכירה בדוחותיה הכספיים ברווח גולמי בגין מכירת שטחי המסחר בהתאם לקצב ההתקדמות של הפרויקט).

[16] מתוכו סך של כ-32 מיליון ש"ח בגין יחידות דיור שנמכרו (החברה מכירה בדוחותיה הכספיים ברווח גולמי זה בהתאם לקצב ההתקדמות של הפרויקט).

[18] לפרטים אודות שינוי מתווה אפשרי בפרויקט והשפעתו על הרווח הצפוי לחברה ראה סעיף 6.8.3.3.3 להלן.

[19] נתון זה מתייחס לרווח הגולמי שהוכר בפרויקט סומייל 124 במתווה קבוצת הרכישה וכולל, בין היתר, את הרווחים שהוכרו בדוחות החברה ממכירת הזכויות במקרקעין ומדמי הייעוץ בפרויקט.

[20] נתון זה הינו תחת ההנחה כי המעבר למתווה יזמי בהתאם לשינוי המתווה המתואר בסעיף 6.8.3.3.3 להלן, ייכנס לתוקפו והוא מייצג את הרווח הצפוי לחברה הן ממכירת דירות כיזם והן ממתן שירותי בנייה לחברי הקבוצה.

[21] בחודש יוני 2021 שולמה על ידי קבוצת חג'ג' מגדלי בבלי 4 בע"מ (להלן בה"ש זו: "**חברת הבת**") מלוא התמורה עבור רכישת הזכויות בהתאם להסכם המכר. בנוסף, ברבעון השלישי של שנת 2022 רכשה חברת הבת זכויות ל-11 יחידות דיור מעירית תל אביב בתמורה לסך של כ-36 מיליון ש"ח. 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. יובהר כי חברת הבת תידרש להגיע להסכמות עם יתרת הבעלים במגרש לגבי קידום הקמת הפרויקט ולחילופין לפנות להליך פירוק שיתוף ולרכישת יתרת הזכויות במגרש מבעליהם. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.3.2.4ב להלן. הנתונים ביחס לפרויקט זה מתייחסים למלוא הזכויות שנרכשו על ידי חברת הבת בפרויקט. יצוין, כי בהתאם להסכם הלוואה שנחתם בין חברת הבת לבין קבוצת מור והבנות מאוחרות יותר אליהן הגיעו הצדדים, העמידה ותעמיד מור לחברת הבת הלוואה בהיקף של 20% מעלות הקרקע ומס רכישה (עלות הרכישה הקיימת והעתידית), ובלבד שסך השתתפותם לא יעלה על 70 מיליון ש"ח ובתמורה זכאית מור ל-20% מרווחי הפרויקט.

[22] הנתונים מתייחסים למלוא הזכויות שנרכשו על ידי החברה (במאוחד) בפרויקט. יצוין, כי בהתאם להסכם הלוואה שנחתם בין החברה (במאוחד) לבין מור, העמידה מור לשותפות הפרויקט הלוואה בהיקף של 20% מעלות הקרקע ומס רכישה (עלות הרכישה הקיימת והעתידית) ובתמורה זכאית מור ל-20% מרווחי הפרויקט.

[23] בהתאם לטבלאות ההקצאה שהומצאו לחברה, אין ביכולת החברה בשלב זה לדעת את המיקום הסופי של הפרויקט במתחם מנדרין.

[24] הנתון מתייחס לחלק החברה בזכויות הקיימות בהתאם לתוכנית המאושרת (73,035 מ"ר). לפרטים אודות הזכויות שנרכשו עד כה על ידי החברה ושותפיה ראה סעיף 6.11.2.2 להלן.

[25] היקף הזכויות הצפויות הכולל הינו 157 אלף מ"ר.

[26] היקף הזכויות הנוספות שעל בסיסן חושב אומדן הרווח לוקח בחשבון את מדיניות העירייה להפרשה של 15% מכלל כמות היחידות לדירות דב"י וכן להפרשת שטחים לטובת מבנה ציבור (להלן בה"ש זו "**המטלות הציבוריות**"). יובהר כי טרם נקבע ההיקף הסופי של המטלות הציבוריות ולפיכך היקפן עשוי להשתנות.

יודגש, כי כלל המידע שהובא בסעיף זה לעיל מהווה 'מידע צופה פני עתיד', כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), שהתממשותו בפועל כפופה לתנאים העיקריים הבאים:

א. בכל הנוגע להערכות החברה בדבר הרווח הגולמי שינבע לה משיווק יתרת זכויותיה שטרם נמכרו בפרויקטים שצוינו לעיל (לרבות הפרויקטים בהם טרם החל שיווק) - ההערכות האמורות מתבססות על ניסיונה של החברה ו/או תנאי ההתקשרויות למכירת זכויות בהן התקשרו עד כה חברות הקבוצה בפרויקטים אחרים הדומים להם ו/או נתונים שונים הנמצאים כיום בידי החברה (בעניין מחירי המכירה הצפויים והעלויות הצפויות לבניית פרויקטים אלו, לרבות עלויות הפיננויים שיידרשו, לרבות סכום היטלי ההשבחה שהחברה תידרש לשלם בגין תוספת הזכויות שינבעו לה או העלויות הכרוכות בהקמת מבני ציבור שהחברה תידרש לשאת בהן), לרבות דוחות שמאי; כי לא יחול שינוי במחירי המכירה אותם צופה החברה לקבל, לרבות מתוספת הזכויות (וביחס ליחידות בפרויקט סלמה ובפרויקט סומייל 124 אשר תשווקנה במתווה של פרויקט יזמי – כי מחירי המכירה יהיו גבוהים מאלה שנלקחו בחשבון במתווה הקבוצה); כי לא יחול שינוי לרעה בשווי הדירות שתשויכנה (ככל שתשויכנה) לבעלי הזכויות הקיימות במקרקעי פרויקט איינשטיין 35 (אשר משוויין נגזר היקף דמי הניהול בפרויקט זה); שמשך הפרויקטים יתאם להערכות הנוכחיות של החברה; ושיעלה בידי החברה לרכוש את יתרת הזכויות במקרקעי פרוייקט בבלי 5. 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 (על בסיס ניסיונה, שכן בחלק מהפרויקטים טרם בוצעה התקשרות עם קבלן מבצע וזו עשויה להתבצע עוד מספר שנים) לא ישתנו (בעיקר בכל הנוגע לפרויקטים היזמיים של החברה). בנוסף, מותנים הנתונים האמורים באישורי כל התב"עות הנדרשות וקבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים להגדלת הזכויות ובניית הפרויקטים במועדים הנחזים לכך על ידי החברה, בהתקשרות בהסכמי הליווי הרלבנטיים בתנאים דומים להערכות החברה ועמידת כלל הצדדים להם בהוראותיהם (לרבות שותפיה של החברה), בהשלמת מכירת הזכויות בפועל, בכך שלא יחולו עיכובים בבניית הפרויקטים כך שתתממשנה הערכות החברה ביחס למשך הזמן הצפוי לבניית הפרויקטים השונים ובכך שיעלה בידי החברה להשלים את רכישת מלוא הזכויות במקרקעי פרויקט בבלי 5 ובעמידה בהוראות ההסכם עם דיור בפרויקט בבלי 3. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

ב. התממשות הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי להתקבל מהתקשרויות אשר כבר נחתמו בפרויקטים השונים מותנית בעמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו עימם ובכך שלא יחול שינוי מהותי בעלויות שנחזו על ידי החברה.

ג. התממשות הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי לה מפרויקט סומייל 124 כפופות לאמור בסעיף 6.8.3.3.3 להלן.

ד. הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי לה מפרויקט בבלי 5 מסתמכות על כך שהחברה תוכרז כזוכה בהליך פירוק השיתוף שהגישה לרכישת יתרת הזכויות במגרש מיתר בעליהם, ועל הערכות החברה ביחס למחיר אותו תידרש לשלם ככל שתזכה בהליך כאמור, בגין יתרת הזכויות במגרש, כאשר מטבע הדברים, אין כל וודאות ביחס להתממשות איזו מההערכות האמורות.

ה. הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות הנוספות בפרויקט מרינה הרצליה, כפופות לאישור התוכנית אותה מקדמת החברה בועדה המחוזית לתכנון ובניה במחוז תל אביב, וכן לקבלת כלל היתרי הבניה הנדרשים, ולפיכך ייתכן כי יחול שינוי בהיקף הזכויות הנוספות, לרבות שינוי מהותי.

ו. הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות הנוספות בפרויקט בבלי 5 ובפרויקט סומייל 121, כפופות לקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה לתב"ע שהחברה מקדמת לפי תכנית תא/5000, וכן לקבלת כלל היתרי הבניה הנדרשים, ולפיכך ייתכן כי יחול שינוי בהיקף הזכויות הנוספות בפרויקטים אלו, לרבות שינוי מהותי.

ז. הערכות החברה ביחס לזכויות בפרויקט לודוויפול כפופים לאישורה של תכנית איחוד וחלוקה במקרקעי התוכנית ובכפוף לקבלת כלל היתרי הבניה הנדרשים – אשר אין וודאות כי יתקבלו.

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

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 2021:

סוג העסקה	זהות המשקיעים / הניצעים	מועד ההקצאה	סוג ניירות הערך שהוקצו	כמות ניירות הערך שהוקצו	השיעור שהיוו המניות המוקצות מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה במועד העסקה (שלא בדילול מלא)	התמורה ברוטו שהתקבלה (באלפי ש"ח)
הקצאה פרטית (ההקצאה כללה גם הקצאת 2,189,700 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש למניות החברה)[27]	משקיעים בשליטת הפניקס אחזקות בע"מ	11.01.2022	מניות	4,866,000	8.52%	131,382,000 ש"ח, המשקפת סך של 27 ש"ח עבור כל מניה.
המרות אגרות חוב (סדרה י') של החברה	ציבור	החל מיום 1 בינואר 2021 ועד למועד פרסום דוח זה	מניות	5,026,944 מניות	---	אגרות החוב הומרו לפי יחס המרה של של 20.83172 ש"ח ע.נ. למניה. החל מיום 1 בינואר 2023, יחס ההמרה השתנה ל-24.64598 ש"ח ע.נ. למניה.
הקצאה פרטית (ההקצאה כללה גם גם הקצאת 325,677 כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש למניות החברה ע"ש הנאמן עבור מר אמר)[28]	נאמן עבור מנכ"ל החברה, מר תמיר אמר	08.12.2022	מניות	134,673	0.225%	--[29]

6.3.2. <u>עסקאות מחוץ לבורסה</u>

להלן פירוט עסקאות מהותיות שביצעו בעלי ענין במניות החברה <u>מחוץ לבורסה</u> בשנים 2021–2022:

שם בעל העניין	מועד העסקה	כמות המניות שנרכשה (שנמכרה)	סכום העסקה	המחיר למניה
יצחק חג'ג'	30.03.2021	(673,800)	11,993,640 ש"ח	17.80 ש"ח
עידו חג'ג'	14.06.2021	(499,804)	9,766,170.16 ש"ח	19.54 ש"ח
עידו חג'ג'	16.06.2021	(200,000)	4,234,000 ש"ח	21.17 ש"ח
עידו חג'ג'	06.12.2021	(784,095)	18,818,280 ש"ח	24.00 ש"ח
יצחק חג'ג'	06.12.2021	(784,094)	18,818,256 ש"ח	24.00 ש"ח
עדן-גאיה יזמות בע"מ (בבעלות האחים יצחק ועידו חג'ג)	06.12.2021	(231,811)	5,563,464 ש"ח	24.00 ש"ח
נוקד קפיטל בע"מ[30]	07.12.2021	1,250,000	30,000,000 ש"ח	24.00 ש"ח

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 דוחות הצעת מדף, סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין. ביום 22 במאי 2022 הוארכה התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף עד ליום 27 במאי 2023.

---

[27] כתבי האופציה ניתנים למימוש עד ליום 31 בינואר 2024, ל-2,189,700 מניות החברה, וזאת בתמורה לסך של 35 ש"ח למניה, לא צמוד, ובכפוף להתאמות המפורטות בסעיף 3.4 לדוח ההקצאה אשר פורסם ביום 11 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-005148), המובא בדוח זה בדרך של הפניה (להלן: "**דוח ההקצאה**"). כתבי האופציה אינם רשומים למסחר בבורסה, וחסומים בהתאם להוראות סעיף 15ג לחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו דוח ההקצאה וכן דיווח מיידי מיום 11 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-005403), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

[28] זכאותו של מר אמר למניות ולכתבי האופציה תבשיל על פני תקופה בת 3 שנים ממועד תחילת העסקתו בחברה (יום 15 בנובמבר 2022), כאשר כל כתב אופציה שזכאותו של מר אמר תבשיל ביחס אליו יהא ניתן למימוש למניה אחת של החברה (בכפוף להתאמות שנקבעו), בתמורה למחיר מימוש בסך של 23.177 ש"ח (צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן הידוע ביום 1 בספטמבר 2022), עד לתום שנתיים ממועד הבשלתו. בנוסף הבשלתן של 78,560 מניות מתוך המניות המוקצות (להלן: "**מניות מותנות היעדים**") תהא מותנית גם בעמידת החברה ב-80% מהיעדים אשר נקבעו לענין זה (לרבות המשקולות בגינם) ביחס לכל אחת מתקופות ההבשלה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (לפרטים ראה תקנה 21 לדוח פרטים נוספים אודות התאגיד המצורף לדוח זה). לפרטים נוספים ראה דו"ח זימון האסיפה שפורסם על ידי החברה ביום 25 באוקטובר 2022, מס' אסמכתא 2022-01-105180 (להלן: "**דוח ההקצאה**"). כתבי האופציה אינם רשומים למסחר בבורסה, וחסומים בהתאם להוראות סעיף 15ג לחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו דוח ההקצאה וכן דיווח מיידי מיום 11 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-005403), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

[29] יצוין, כי מר אמר לא שילם במועד ההקצאה את ערכן הנקוב של המניות, ולאור הוראות סעיף 304 לחוק החברות, החברה תהפוך להון מניות חלק מרווחיה, מפרמיה על מניות או מכל מקור אחר בהונה העצמי, בסכום השווה לגובה הערך הנקוב של המניות המוקצות.

[30] בעקבות העסקה נעשתה נוקד קפיטל בע"מ בעלת ענין בחברה.

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 לעשיית שוק במניות החברה על ידי מיטב.

6.4. <u>חלוקה</u>

6.4.1. <u>חלוקת דיבידנדים</u>

ביום 8 במרץ 2021 בוצעה חלוקת דיבידנד בסך של כ-22.91 אגורות למניה, ביום 16 ביוני 2021 בוצעה חלוקת דיבידנד בסך של כ-18.44 אגורות למניה.

6.4.2. <u>רכישה עצמית של מניות</u>

א. ביום 28 בספטמבר 2022 ,אישר דירקטוריון החברה מסגרת לרכישה עצמית של מניות החברה, בסכום כולל של עד 30 מיליון ש"ח לביצוע עד ליום 31 בדצמבר 2022. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 28 בספטמבר 2022 ,מס' אסמכתא: 2022-01-098838. עד ליום 31 בדצמבר 2022 רכשה החברה מכוח התוכנית האמורה, בבורסה, 756,815 מניות של החברה, תמורת סך כולל של כ – 14.45 מיליון ש"ח.

ב. ביום 3 בינואר 2023 אישר דירקטוריון החברה מסגרת לרכישה עצמית של מניות החברה, בסכום כולל של עד 15.5 מיליון ש"ח. הרכישות תתבצענה במועדים, מחירים והיקפים כפי שיקבעו על ידי הנהלת החברה ו/או התאגיד הרוכש, החל מיום 4 בינואר 2023 ועד ליום 31 במרץ 2023, וזאת במהלך המסחר בבורסה או בעסקאות מחוץ לבורסה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 3 בינואר 2023 ,מס' אסמכתא: 2023-01-001759. עד למועד פרסום הדוחות רכשה החברה מכוח התוכנית האמורה, בבורסה, 578,348 מניות של החברה, תמורת סך כולל של כ-11 מיליון ש"ח.

ב. ביום 23 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה מסגרת לרכישה עצמית של מניות החברה, בסכום כולל של עד 28 מיליון ש"ח. הרכישות תתבצענה במועדים, מחירים והיקפים כפי שיקבעו על ידי הנהלת החברה ו/או התאגיד הרוכש, החל מיום 26 במרץ 2023 ועד ליום 30 בספטמבר 2023, וזאת במהלך המסחר בבורסה או בעסקאות מחוץ לבורסה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 23 בינואר 2023 ,מס' אסמכתא: 2023-01-027127.

6.4.3. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה רווחים ראויים לחלוקה (בכפוף לאמור להלן) בסך של כ- 520 מיליון ש"ח.

6.4.4. 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 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%[31]; (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 שנצבו 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) הרווחים החשבונאים שמתוכם תבוצע חלוקה על ידי החברה, ככל שתבוצע, לא יכללו רווחי שערוך נטו [היינו בניכוי מיסים שנעשתה בגינם הפרשה בדוחות הכספיים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), ככל שהופרשו] שטרם מומשו. יובהר כי במקרה של מכירת נכס ששוערך, יתווספו רווחי שערוך (והשפעת המס בגינם) שנוטרלו כאמור לעיל, לרווחים לחלוקה כאמור בסעיף זה. למען הסר ספק, אין באמור בכדי למנוע מהחברה לחלק כדיבידנד רווחי שערוך נכסים לאחר פדיון כלל אגרות החוב וזאת בכפוף להוראות הדין (להלן: "**מגבלת רווחי השערוך**"); (ה) לא מתקיימים בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו לפני מועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, סימני אזהרה [כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל- 1970], בנוסחם במועד חתימת שטר הנאמנות, כאשר לעניין זה יודגש, למען הסר ספק, כי היה ולחברה יתקיים גרעון בהון החוזר או בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים או תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, לא ייחשב הדבר כהתקיימות סימן אזהרה מקום בו דירקטוריון החברה יקבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה (להלן: "**מגבלת סימני האזהרה**"); (ו) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקה, לא מתקיימת איזו מעילות הפירעון 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 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%[32]; (ג) החברה לא תבצע חלוקה אם סכום החלוקה המצטבר, קרי סך כל החלוקות שבוצעו ממועד

[31] "**ההון העצמי המתוקנן של החברה**"- כהגדרתו בסעיף 4.5.1 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, 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.

[32] "**ההון העצמי המתוקנן של החברה**" - כהגדרתו בסעיף 4.5.2 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, 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.

הגורם שבמסגרת ההתקשרות עמו הוטלה המגבלה	מהות המגבלה
	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').
מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא')	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-440 מיליון ש"ח; (ב) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה למאזן לא יפחת מ-30%[33]; (ג) החברה לא תבצע חלוקה אם סכום החלוקה המצטבר, קרי סך כל החלוקות שבוצעו ממועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה יא') בצירוף סכום החלוקה הצפויה, במועד בו תבקש לבצע חלוקה, יעלה על 40% מהרווחים לאחר מס שנבעו לחברה (בנטרול חלק המיעוט וכולל רווח כולל אחר) על פי 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 יא') בהתאם להוראות שטר הנאמנות; (ח) אין בחלוקה בכדי לפגוע ביכולת הפירעון של החברה את אגרות החוב (סדרה יא').
מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב')	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-520 מיליון ש"ח; (ב) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה למאזן לא יפחת מ-30%[34]; (ג) החברה לא תבצע חלוקה אם סכום החלוקה המצטבר, קרי סך כל החלוקות שבוצעו ממועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה יב') בצירוף סכום החלוקה הצפויה, במועד בו תבקש לבצע חלוקה, יעלה על 40% מהרווחים לאחר מס שנבעו לחברה (בנטרול חלק המיעוט וכולל רווח כולל אחר) על פי 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 וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה, ככל שקיימות; (ז) במועד החלוקה וכן בהתחשב בחלוקה, החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') בהתאם להוראות השטר; (ח) אין בחלוקה בכדי לפגוע ביכולת הפירעון של החברה את אגרות החוב (סדרה יב').
מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג')	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-550 מיליון ש"ח; (ב) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה למאזן לא יפחת מ-30%[35] (ג) החברה לא תבצע חלוקה אם סכום החלוקה המצטבר, קרי סך כל החלוקות שבוצעו ממועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה יג') בצירוף סכום החלוקה הצפויה, במועד בו תבקש לבצע חלוקה, יעלה על 40% מהרווחים לאחר מס שנבעו לחברה (בנטרול חלק המיעוט וכולל רווח כולל אחר) על פי 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 וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה, ככל שקיימות; (ז) במועד החלוקה וכן בהתחשב בחלוקה, החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') בהתאם להוראות השטר; (ח) אין בחלוקה בכדי לפגוע ביכולת הפירעון של החברה את אגרות החוב (סדרה יג').
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 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-375 מיליון ש"ח; (ב) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה[36] 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 דוחותיה 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 ורכישת המניות שבוצעה ע"י החברה

---

[33] "**ההון העצמי המתוקנן של החברה**" - כהגדרתו בסעיף 4.5.3 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, המצורף לדוח 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.

[34] "**ההון העצמי המתוקנן של החברה**" - כהגדרתו בסעיף 4.5.4 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, המצורף לדוח 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.

[35] "**ההון העצמי המתוקנן של החברה**" - כהגדרתו בסעיף 4.5.5 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, המצורף לדוח 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.

[36] "**ההון העצמי המתוקנן של החברה**" - פירושו ההון העצמי המאוחד של החברה על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים של האחים 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 העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה.

לאחר תאריך המאזן, נכון למועד פרסום הדוח, החברה רשאית לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה בסך של כ-28 מיליון ש"ח.

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 2022

	ארגון קבוצות רכישה	נדל"ן יזמי	שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות	מלונאות	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	אחר	נכסים והתחייבויות שלא הוקצו	התאמות למאוחד	סה"כ
	באלפי ש"ח								
הכנסות									
הכנסות מחיצוניים	**111,308**	**137,160**	**5,225**			**37,358**		**(510)**	**290,541**
הכנסות בין מגזרים	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
סך ההכנסות	**111,308**	**137,160**	**5,225**	**-**	**-**	**37,358**	**-**	**(510)**	**290,541**
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	**-**	**(1,640)**	**(2,261)**	**404**	**92,405**	**249**	**-**	**1,236**	**90,393**
עלויות									
עלויות קבועות	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
עלויות משתנות	**(51,819)**	**(89,568)**	**-**	**-**	**-**	**(36,714)**	**-**	**7**	**(178,094)**
עלויות המהוות הכנסות בתחום פעילות אחר	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
סך הכל עלויות	**(51,819)**	**(89,568)**	**-**	**-**	**-**	**(36,714)**	**-**	**7**	**(178,094)**
רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה									**165,320**
רווח מפעולות רגילות המיוחס למיעוט									**3,823**
סך רווח מפעולות רגילות									**169,143**
סך נכסים	**211,076**	**2,075,599**	**96,979**	**277,486**	**508,084**	**105,584**	**272,904**	**(138,690)**	**3,409,022**
סך התחייבויות	**57,800**	**1,536,945**	**81,437**	**157,070**	**651,675**	**31,932**	**-**	**(171,071)**	**2,345,787**

	ליום 31 בדצמבר 2021								
	ארגון קבוצות רכישה	נדל"ן יזמי	שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות	מלונאות	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	אחר	נכסים והתחייבויות שלא הוקצו	התאמות למאוחד	סה"כ
	באלפי ש"ח								
הכנסות									
הכנסות מחיצוניים	153,931	38,235	167	-	-	26,199	-	(387)	218,145
הכנסות בין מגזרים	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סך ההכנסות	153,931	38,235	167	-	-	26,199	-	(387)	218,145
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	7,646	29,578	(34)	25,661	12,016	1,167	-	(55,239)	20,795
עלויות									
עלויות קבועות	-	-	-	-	-	-	-	-	-
עלויות משתנות	(79,354)	(23,094)	-	-	(116)	(23,391)	-	8	(125,947)
עלויות המהוות הכנסות בתחום פעילות אחר	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סך הכל עלויות	(79,354)	(23,094)	-	-	(116)	(23,391)	-	8	(125,947)
רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה									134,315
רווח מפעולות רגילות המיוחס למיעוט									365
סך רווח מפעולות רגילות									134,680
סך נכסים	204,962	1,473,576	31,083	184,663	262,754	107,252	95,050	(87,512)	2,271,828
סך התחייבויות	172,820	1,303,419	-	83,258	57,393	30,886	-	(119,172)	1,528,604

ליום 31 בדצמבר 2020

	ארגון קבוצות רכישה	נדל"ן יזמי	שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות	מלונאות	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	אחר	נכסים והתחייבויות שלא הוקצו	התאמות למאוחד	סה"כ
	באלפי ש"ח								
הכנסות									
הכנסות מחיצוניים	109,033	35,508	-	-	61,429	4,876	-	(315)	210,531
הכנסות בין מגזרים	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סך ההכנסות	109,033	35,193	-	-	61,429	4,876	-	(315)	210,531
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	1,684	842	-	759	1,860		-	(1,601)	3,544
עלויות									
עלויות קבועות	-	-	-	-	-	-	-	-	-
עלויות משתנות	(44,765)	(25,378)	-	-	(29,386)	(4,927)	-	9	(104,447)
עלויות המהוות הכנסות בתחום פעילות אחר	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סך הכל עלויות	(44,765)	(25,378)	-	-	(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	465,504	-	146,097	256,052	87,098	88,498	(29,615)	1,565,965
סך התחייבויות	354,020	428,213	-	68,924	191,919	4,390	-	(60,235)	987,231

6.6. <u>סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה</u>

כאמור לעיל, נכון למועד הדוח, פועלת החברה בתחום הנדל"ן בישראל. להלן פרטים עיקריים אודות הסביבה המקרו כלכלית בישראל נכון למועד הדוח וההשפעות המקרו כלכליות שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או התפתחותה.
המידע שלהלן בדבר הסביבה הכללית והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, כולל מידע צופה פני עתיד (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך) ומבוסס על הערכות ואומדנים של החברה, וכן על מידע מפרסומים וסקרים שנכתבו על-ידי גורמים מקצועיים בקשר עם מצב המשק בישראל וענף הנדל"ן. הנתונים לעיל הינם אומדנים בלבד ויתכן שאינם מלאים, אולם להערכת החברה, יש בהם כדי ליתן תמונה כללית, לגבי השווקים בהם פועלת החברה. החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שיצוטטו להלן להכללת האמור בסקירה.

6.6.1. <u>הסביבה המאקרו כלכלית בישראל</u>

תחום הנדל"ן בישראל מושפע ממגוון פרמטרים הנוגעים למצב המאקרו כלכלי, כדלקמן:

6.6.1.1. <u>סביבת האינפלציה</u>[37]

שנת 2022 התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה בהשוואה לשנים האחרונות (אם כי עדיין נמוכה ביחס למרבית המדינות המפותחות) . בשנת 2022 עלה מדד המחירים לצרכן ב-5.3% (בעוד שיעד בנק ישראל הוא 3%) לעומת עלייה של 2.8% בשנת 2021[38]. להערכת בנק ישראל, עליית האינפלציה נבעה בשנתיים האחרונות משילוב של מספר גורמים כאשר המשמעותי מבניהם הוא המלחמה בין רוסיה לאוקראינה והעיצומים הבין-לאומיים שהתלוו אליה, ובנוסף לכך גורמים כגון הביקוש העולמי; השיבושים הנמשכים בשרשרות האספקה; העלייה במחירי הנפט והסחורות האחרות; האינפלציה המיובאת; והפיחות בשקל. כמו כן, האינפלציה בישראל נבעה גם מזעזועים מצד הביקוש לאור השתחררות ביקושים כבושים עם ביטולם של ההגבלות שהוטלו עקב התפשטות נגיף הקורונה וכן כתוצאה מההרחבות הפיסקליות שבוצעו על ידי הממשלה בתקופת הקורונה. הציפיות לאינפלציה לטווחים ארוכים יותר ממשיכות להיות בתחום היעד, כאשר לפי תחזית בנק ישראל, בשנת 2023 צפוי שיעור האינפלציה לעמוד על 3% ובשנת 2024 הוא צפוי לעמוד על 2%.

6.6.1.2. <u>ריבית</u>

בשנת 2022, עקב העלייה בסביבת האינפלציה כאמור, בוצע ריסון מוניטרי בעיקר באמצעות העלאה של ריבית בנק ישראל (שפעל באופן דומה לבנקים מרכזיים אחרים בעולם), כאשר החל מתחילת שנת 2022 ועד למועד פרסום דוח זה, הועלתה הריבית משיעור של 0.1% לשיעור של 4.25% (כך ששיעור ריבית הפריים הנוכחית הוא 5.75%), כאשר המשך הליך ההתייקרויות במשק עלול להביא להעלאות ריבית נוספות. עליית הריבית הביאה להאטה בחודשים האחרונים בשוק הנדל"ן בישראל, שכן ריבית גבוהה מביאה להגדלת עלויות המימון של החברות הפועלות בתחום, מקטינה את רווחיותן, פוגעת ביכולת גיוס/גלגול החוב על ידן וכן מביאה לירידה בביקושים מצד לקוחותיהן (שכן במקביל גם מועלית ריבית המשכנתאות. בנוסף, המשך העלאות הריבית ו/או שמירה על סביבת ריבית גבוהה, עלול גם להביא לגידול בשיעורי היוון שעל בסיסם מתבצעות הערכות שווי של נכסים וכפועל יוצא מכך להביא לירידה בשווים. מנגד, העלייה בדמי השכירות, הנובעת בין היתר מסביבת האינפלציה, ממתנת את סיכון עליית שיעורי ההיוון.

6.6.1.3. <u>מדד תשומות הבניה</u>[39]

חלק לא מבוטל מהתחייבויות חברות הפועלות בתחום הנדל"ן היזמי, דוג' החברה, הינו צמוד למדד תשומות הבנייה, אשר בשנתיים האחרונות עלה בשיעורים ניכרים - בשנת 2022, עלה מדד תשומות הבנייה למגורים ב-4.8%, בעוד בשנת 2021 עלה המדד ב-5.6%. הסיבות העיקריות לעלייה במדד הינן הירידה הגלובלית בייצור חומרי בנייה בתקופת הקורונה, התייקרות ההובלה בכלל וההובלה הימית בפרט, עליית מחירי האנרגיה ועלייה במחירי כח אדם אשר חלקם נובעים בין היתר מהמלחמה באוקראינה. היות ועלייה במדד תשומות הבנייה מייקרת את עלויות בנית הפרויקטים בתחום הנדל"ן,

---

[37] דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה לשנת 2022 (18/01/2023), בכתובת: www.boi.org.il.
[38] הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודעה לתקשורת מיום 15/01/2023, בכתובת:
https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/021/10_23_021b.pdf
[39] הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודעה לתקשורת מיום 14/01/2023 ו-15/01/2023, בכתובת:
https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/019/10_23_019b.pdf
ו-https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2022/021/10_22_021b.pdf

אזי על מנת לצמצם חשיפה לשינויים במדד זה, פועלות חברות הפועלות בתחום הנדלן היזמי להצמיד את מרבית הכנסותיהן למדד זה (בכפוף להוראות חוק המכר בעניין זה)[40].

6.6.1.4. <u>שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ</u>

לשינויים בשערי החליפין של מטבע חוץ, בעיקר האירו והדולר, השלכה על ענף הנדל"ן וזאת, בין היתר, עקב השפעתם הישירה על מחירי חומרי גלם מיובאים וכן על ביקושים לדירות בקרב תושבי חוץ, ששינוי בכוח הקניה (שער החליפין מול הש"ח) משפיע ישירות על היכולת שלהם לרכוש דירה בישראל. בשנת 2022 התחזק השקל (שער ממוצע) ביחס לרוב המטבעות הנסחרים בישראל, ואולם ביחס לדולר חל פיחות ניכר בערך השקל הישראלי בשנת 2022, כך שבעוד שער הדולר בסוף שנת 2021 עמד על 3.11 ש"ח, בתום שנת 2022 שער הדולר עמד על כ-3.52 ש"ח, כאשר בשנת 2023, עד למועד פרסום הדוח, המשיך שער הדולר לעלות וזאת בעיקר עקב החששות מהשפעות הרפורמה המשפטית (לפרטים ראה להלן) על איתנות המשק והכלכלה בישראל.

6.6.1.5. <u>פרמטרים כלכליים עיקריים של ישראל, בה מתבצעת פעילות החברה</u>[41]

פרמטרים מאקרו כלכליים:	2022	2021	2020
תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח)	1,760	1,556	1,401
תוצר לנפש (במחירים שוטפים בש"ח)	184,300	166,000	150,000
שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי	6.5%	8.6%	-1.9%
שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי לנפש	4.4%	6.8%	-3.9%
שיעור אינפלציה	5.3%	2.8%	-0.7%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך השנה[42]	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	1 דולר=3.5190 ש"ח 1 אירו=3.7530 ש"ח	1 דולר=3.110ש"ח 1 אירו=3.5199 ש"ח	1 דולר=3.215ש"ח 1 אירו=3.9441 ש"ח
שיעור השינוי במדד מחירי תשומה בבנייה למגורים	4.8%	5.6%	0.5%

6.6.1.6. <u>ישראל והכלכלה העולמית</u>[43]

בשנת 2022 נרשמה האטה בפעילות הכלכלית הגלובלית שהתרחשה על רקע המלחמה המתמשכת בין רוסיה לאוקראינה, משבר האנרגיה באירופה וההאטה בסין. כאמור, העלייה באינפלציה בעולם הובילה לריסון מוניטרי מצד הבנקים המרכזיים, ובהם הפד האמריקאי והבנק המרכזי האירופי, אשר נקטו תהליך של האצה של קצב העלאת שיעורי הריבית. הסיכון למיתון עלה במדינות רבות ובאירופה הוא גבר בצורה משמעותית. על אף העלאות הריבית כאמור, סביבת האינפלציה בעולם נותרה גבוהה משמעותית מיעדי הבנקים המרכזיים, אולם בכמה מהמדינות ובארה"ב במיוחד, מסתמנת התמתנות בחודשים האחרונים. כך לדוג', קצב עליית מדד המחירים לצרכן (CPI) בארה"ב, ירד משיא של 9.1% בחודש יוני 2022 ל-6.4% בחודש ינואר 2023.

בישראל, שנת 2022 היוותה את המשך ההתאוששות ממגפת הקורונה, אשר במהלכה, בין היתר, חלו השינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה כאמור לעיל, וכן נצפתה חזרתו של המשק לשיעורי תעסוקה דומים לאלה ששררו טרום משבר הקורונה. במהלך שנת 2022, צמח התוצר המקומי הגולמי בישראל בכ-6.5% לעומת צמיחה של כ-8.6% בשנת 2021. רמת התוצר במשק המשיכה להיות גבוהה מקו המגמה ארוך הטווח של טרום משבר הקורונה. האינדיקטורים השוטפים המשיכו להעיד על רמת פעילות כלכלית איתנה, אולם חלקם הצביעו על התמתנות בצמיחה ברביע השלישי. הערכת בנק ישראל לגבי שנת 2023 היא כי מתרבים הסימנים להאטה בכלכלה העולמית וכי אלה עלולים לתת אותותיהם גם במשק הישראלי. על פי תחזית בנק ישראל, התוצר המקומי הגולמי צפוי לצמוח בשנת 2023 בכ-2.8% ובשנת 2024 בכ-3.5%.

במהלך ינואר 2023 החלה הממשלה בקידומה של תכנית שמטרתה ביצוע שינויים מהותיים במערכת המשפט, שקיבלה בתקשורת את השם: "הרפורמה המשפטית". התכנית האמורה והמחלוקות שהתגלעו בעקבותיה, עלולים להוביל לפגיעה בהשקעות במשק הישראלי ולהוצאת כספים והשקעות מישראל (מהלך שכבר החל על ידי מספר חברות בודדות בתחום ההייטק, כך לפי הפרסומים בתקשורת), מהלך אשר יכול להעלות את שער החליפין של הדולר, לגידול עלות מקורות הגיוס במשק הישראלי ולפגיעה בפעילותו של המגזר הכלכלי. ככל שההערכות המתוארת לעיל או חלקן תתממשנה, עלולים להיפגע גם ביצועי החברה.בנוסף ככל שתמשך מגמה זו, משקיעים המהווים חלק לא מבוטל

---

[40] לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.1.3.1 להלן.

[41] אלא אם נאמר אחרת, הנתונים מתוך בנק ישראל, משרד האוצר, IMF, והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

[42] הסקירה השנתית של הבורסה לניירות ערך בכתובת: info.tase.co.il

[43] דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה לשנת 2022, לעיל ה"ש 37.

מרוכשי הדירות של החברה, עשויים להעדיף השקעות נדל"ן בחו"ל על פני השקעות נדל"ן בישראל, דבר שעלול לפגוע בחברה.

6.6.1.7. <u>שוק האשראי בישראל</u>

על פי דוח היציבות הפיננסית של בנק ישראל[44], האשראי למגזר העסקי עלה בעשרת החודשים הראשונים של שנת 2022 ב-10% וזאת בהמשך לעלייה של 12.5% בשנת 2021. העלייה המהירה באשראי העסקי בשנים 2021-2022 הובלה על ידי עלייה מהירה באשראי הבנקאי למגזר העסקי שעלה בכמעט שליש בתקופה זו. נכון למועד זה, אין ראיות להרעה משמעותית באיכות האשראי העסקי ושיעור האשראי הפגום והאשראי בפיגור במערכת הבנקאות נותר נמוך, ואולם לא מן הנמנע שמגמה זו תתהפך עקב השינויים שחווה הכלכלה הישראלית בכלל ותחום הנדל"ן בפרט במהלך החודשים האחרונים.

באשר לתנאי האשראי הנהוגים, יובהר כי לאור השינויים בסביבה המקרו כלכלית, פרמיית הסיכון עלתה בשנה האחרונה, ובחלק ממגזרי הפעילות, שיעור המימון שהועמד משווי הנכס הנרכש הינו נמוך יותר מזה שנהג בשנים האחרונות. בנוסף, מזה תקופה במערכת הבנקאית ישנה העדפה למימון פרויקטיים בשלבים מתקדמים יחסית (לאחר קבלת היתר בניה) ופחות בשלב הקרקע, בפרט במקרים בהם היתר הבניה צפוי להתקבל רק לאחר מספר שנים ממועד הרכישה.

6.6.1.8. <u>היקף המשכנתאות בישראל</u>[45]

לאחר שהיקף המשכנתאות הגיע לשיאו בשנת 2021, נצפה גידול מזערי נוסף בשנת 2022 כאשר ניתנו הלוואות לדיור בסך של כ-117 מיליארד ₪, לעומת כ-116 מיליארד ₪ בתקופה המקבילה אשתקד, קרי גידול של כ-1.3%. המשכנתאות שנלקחו התאפיינו ברמת מינוף (LTV) דומה לזו הממוצעת בשנתיים האחרונות. מנגד המשיך שיעור ההחזר מההכנסה (PTI) לעלות. האינדיקטורים השונים מצביעים כי משקי הבית התמודדו עם המשך עליית מחירי הדירות ועם העלאות הריבית באמצעות הגדלת התקופה לפירעון, רכישת דירות מעט זולות יותר והגדלת שיעור ההחזר מההכנסה[46].

על אף האמור, העלאות הריבית שבוצעו בחודשים האחרונים הביאו לכך שגובה ההחזר החודשי הנדרש בגין משכנתא חדשה עלה בחודשים האחרונים באופן מהותי, כאשר עליה חדה בהחזר החודשי מצמצמת למשקי בית רבים את האפשרות לקחת משכנתא בהיקפים גדולים (ובפרט לנוכח הרגולציה של בנק ישראל, המגבילה את יחס ההחזר החודשי להכנסה הפנויה לרף אפקטיבי של 40% . כפועל יוצא מכך, ניתן לראות[47] כי בעוד שבתחילת שנת 2022 המשיכו לגדול היקפי המשכנתאות והגיעו לשיא של כ-13.4 מיליארד ש"ח במרץ 2022, בהמשך השנה החלה ירידה הדרגתית בהיקפי המשכנתאות ובמספרן, כך שבאוקטובר 2022 היקף המשכנתאות שנלקחו היה כ-6.1 מיליארד ש"ח (פחות מחצי לעומת מרץ 2022), וכך גם לאחר מכן, כאשר בחודשים נובמבר ודצמבר 2022, היקף המשכנתאות שנלקח בכל אחד מהחודשים האמורים היה כ-7 מיליארד ש"ח בלבד.

כחלק מההתמודדות עם מגמה זו, מקטינים היזמים, ובכלל אלה החברה, את היקף התשלומים הנדרשים מרוכשי הדירות במהלך תקופת הבניה תוך דחיית תשלום מרבית התמורה לסוף הפרויקט כאשר החברה לעיתים אף מסייעת מימונית לרוכשים להעמיד את ההון העצמי ההתחלתי הנדרש לצורך רכישת יחידות הדיור.

6.6.1.9. <u>המצב הביטחוני והמדיני בישראל</u>

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 הפרויקטים.

6.6.2. **<u>תחום הנדל"ן היזמי בישראל</u>**

כמתואר בדוח זה להלן, לחברה פעילות בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל. 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.

---

[44] בנק ישראל, דוח היציבות הפיננסית למחצית השנייה של 2022 (08/02/2023), בכתובת: https://www.boi.org.il/

[45] בנק ישראל, נתוני אשראי לדיור, בכתובת: www.boi.org.il; דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה לשנת 2022, לעיל ה"ש 37.

[46] בנק לאומי, סקירות ענפי משק – נדל"ן למגורים (28/12/2022), בכתובת: https://www.leumi.co.il/Articles/50632/

[47] לפרטים ראה - הכנסת – מרכז המחקר והמידע, נתונים על אינפלציה, ריביות ומשכנתאות בשנת 2022 (27/11/2022), בכתובת: https://fs.knesset.gov.il/globaldocs/MMM/8101bbd0-4e6e-ed11-8155-005056aa4246/2_8101bbd0-4e6e-ed11-8155-005056aa4246_11_19788.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 שיכול להוביל לירידת מחירי הדירות ולפגיעה ברווחיות החברה (כאשר ירידה בזמינות הקרקעות לבניה תוביל לתוצאה ההפוכה).

לפי נתוני בנק ישראל והלמ"ס[48], מגמת ההאצה של העלייה במחירי הדירות, שהחלה לקראת סוף שנת 2020 וגברה בשנת 2021, התמידה גם בשנת 2022 בקצב גבוה משמעותית בהשוואה לקצב של השנים האחרונות, כאשר בחודשים ספטמבר 2022 - אוקטובר 2022 עלו מחירי הדירות בשיעור של 20.3% לעומת התקופה המקבילה אשתקד (עליית המחירים השנתית הגבוהה ביותר זה עשור) ובאוקטובר 2022 - נובמבר 2022 עלו מחירי הדירות ב-18.8% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. עם זאת, בחודשים האחרונים ניכרת התמתנות בגידול במחירי המכירה וזאת בין היתר עקב הירידה בביקושים לדירות, שתפורט להן.

בחודשים האחרונים חלה ירידה תלולה בקצב מכירת הדירות במשק (כך למשל, בחודשים ספטמבר 2022 - נובמבר 2022, נמכרו כ-7,650 דירות חדשות בלבד, המשקפות ירידה של 18.1% לעומת יוני 2022 – אוגוסט 2022, ובסך הכל, בשנת 2022 נמכרו כ-40,480 דירות חדשות, המשקף ירידה של 30% לעומת שנת 2021[49]). בנוסף, מנתוני הלמ"ס עולה כי הליך מכירת הדירות הואט - כאשר מספר חודשי ההיצע (משך הזמן שיידרש למכירת כל מלאי הדירות) בשלושת החודשים נובמבר 2022 - ינואר 2023 היה 20.5 חודשים בממוצע[50], בעוד באותה התקופה אשתקד מספר חודשי ההיצע היה 8.8 חודשים בממוצע[51]. להערכת החברה, הדבר נובע בראש ובראשונה כתוצאה מהעלייה המהירה שנרשמה במחירי הדירות בשנה האחרונה (בשיעור הגבוה משיעור העלייה שנרשמה בהכנסות משקי הבית) ומשיעורי ריבית המשכנתא הגואים, אשר מביאים לעליה מהותית בגובה ההחזר החודשי הנדרש מהרוכשים לצורך פרעון המשכנתא. גם להגרלות הדיור השונות המפורסמות על ידי המדינה (דוגמת מחיר מטרה ומחיר למשתכן) ישנה השפעה מצננת על הביקוש בשוק, כמו גם להעלאת מס הרכישה (ל-8%) החל על משקיעים, לירידות בשווקים הפיננסים שחלו בשנת 2022 אשר שחקו את ההון העצמי של משקי הבית ולחששות להאטה בצמיחת המשק ובשוק העבודה. להערכת החברה, המשך הירידה בביקושים צפוי להשפיע לשלילה על מחירי הדירות והיקפי העסקאות.

בצד ההיצע, היקף התחלות הבנייה הגיע בשנה האחרונה לקצב של כ-80 אלף דירות (עליה של כ-30% ביחס לשנה קודמת), שהינה רמה הגבוהה משמעותית מהדרוש למילוי צרכי הדיור השנתיים השוטפים (60 אלף דירות) והוא צפוי לשמור על רמה גבוהה גם בשנת 2023. לפי מדידת הלמ"ס, במבט כלל ארצי, מלאי הדירות הלא מכורות שבידי יזמים גדל באחרונה וצפוי להמשיך לגדול, ברקע הזינוק בהיקף הבנייה החדשה ולאור הירידה בקצב המכירות. בנסיבות של עלייה בהוצאות המימון (אשר גם מביאה להתייקרות המשכנתאות ולפגיעה ביכולת הרוכשים לעמוד בתשלומים להם התחייבו) כשלצידה מלאי של דירות לא מכורות נראה שלאורך זמן חלק מהיזמים יאלצו להוריד את מחירי המכירה. הקיטון במכירות והירידה במחירי הדירות, אם אכן יתממשו, עלולים להגדיל את הסיכון ברמת כלל המערכת בעיקר לגבי יזמים ממונפים מאוד[52]. בכל הנוגע לפרויקטים הקיימים של החברה, היות ומחד מרבית הקרקעות נרכשו על ידי החברה במחירים אטרקטיביים במהלך השנים האחרונות, ומנגד חלה עליה מהותית בשנים אלו במחירי הדירות ובנוסף החברה קיבלה בחלק מהפרויקטים גם תוספת זכויות (באופן שאף מקטין את עלות הקרקע ליחידה), אזי גם במקרה בו תבחר החברה להקטין את מחירי המכירה בפרויקטים הקיימים, עדין הרווחיות בפרויקטים הנוכחיים תישאר גבוהה.

מעורבות ממשלתית בשוק הנדל"ן למגורים - בתחום הנדל"ן למגורים באה לידי ביטוי גם מעורבות הממשלה באמצעות התוכנית "דירה בהנחה" [שם כולל למגוון מסלולי הדיור במחיר מופחת באמצעות סבסוד ממשלתי של משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל, דוג' "מחיר מטרה", "מחיר מופחת", "מחיר למשתכן" , "דירה להשכיר", ו-"משתכן צעיר"]. בחודשים אוקטובר 2021 – ספטמבר 2022, מתוך סך הדירות שהחלה בנייתן, 11.7% (כ-8,230 יח"ד) היו במסגרת סבסוד ממשלתי, המשקף ירידה בשיעור של 41.6% לעומת התקופה הקודמת (14,090 יח"ד)[53]. בשנת 2022, 23.4% מהדירות החדשות שנמכרו היו בסבסוד ממשלתי, וזאת בדומה לשנת 2021 (כ-25.3%). עם זאת, מספר הדירות שנמכרו בסבסוד ממשלתי הוא כ-9,500, המהווה ירידה של 34.9% לעומת שנת 2021.[54] ההגרלות בתכנית דירה בהנחה משפיעות על תנודתיות הביקושים היות שרוכשים עשויים "לשבת על הגדר" בהמתנה להגרלה לפני שיפנו לרכוש דירות בשוק החופשי. אלו הם בעיקר רוכשי דירה ראשונה המתקשים להתמודד עם עלות רכישת הדירה[55] .

---

48 דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה לשנת 2022, לעיל ה"ש 37.

49 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודעה לתקשורת מיום 14/02/2023, בכתובת: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2023/047/04_23_047b.pdf

50 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודעה לתקשורת מיום 14/03/2023, בכתובת: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2023/084/04_23_084b.pdf

51 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודעה לתקשורת מיום 14/03/2022, בכתובת: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2022/086/04_22_086b.pdf

52 בנק לאומי, לעיל ה"ש 46.

53 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, לעיל ה"ש 39

54 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, לעיל ה"ש 49.

55 הדוח המיוחד של מידרוג, להלן ה"ש 56.

על פי דוח שפרסמה מידרוג בע"מ (להלן: "**מידרוג**") בקשר עם השפעות הריבית על ענף הנדל"ן היזמי[56], עליית הריבית, המתוארת לעיל, מעלה את הסיכון הענפי כחלק מהסיכונים האינהרנטיים לענף ייזום הנדל"ן, המאופיין במחזור פעילות ארוך. הסיכון הענפי של ענף הייזום למגורים מוערך על ידי מידרוג כגבוה יחסית, בשל הישענותו על הליך השבחה ופיתוח ממושך של המקרקעין, המעלה את החשיפה של הרווחיות ותזרימי המזומנים לתנודתיות הביקושים. כמו כן, הנגישות למקורות מימון נחלשה שכן בחודש מרץ 2022 הוציא הפיקוח לבנקים דרישה להקצות הון נוסף בגין מימון קרקעות בשיעור LTV העולה על 80%. להערכת מידרוג, ההכנסות והרווח ממכירת דירות למגורים של חברות נדל"ן ירשמו ירידה בשנת 2023 בהשוואה לשנת 2022 בשל הירידה בכמות המכירות ובמחירי המכירה. רווחי היזמים יצטמצמו, אולם הרווחיות תיוותר גבוהה יחסית לעבר. העלאות הריבית המצטברות יקבלו ביטוי בולט יותר במהלך שנת 2023 וישחקו את יחס הרווח התפעולי להוצאות המימון באופן שיפגע ברווחיות ובצבירת כרית ההון המעלה את סיכון האשראי של החברות בענף.

6.6.3. **<u>תחום הנדל"ן המניב בישראל</u>**[57]

בתחום הנדל"ן המסחרי –לאחר הפגיעה חסרת התקדים בתחום המרכזים המסחריים במהלך משבר הקורונה, הנתונים מצביעים כעת על התאוששות ואף צמיחה. השחקניות המובילות בענף בישראל מדווחות על עלייה של 5%-10% בפדיונות השוכרים בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, ואלה אף עולים על היקפם לפני המגפה. זאת, בין היתר, כתוצאה מהחזרה לשגרה אחרי תקופה ממושכת של הגבלות אך גם בשל הצמיחה במשק והמצב התעסוקתי שתמכו בצריכה הפרטית[58]. חוזי השכירות הם לרוב צמודי מדד ו/או מבוססי פדיון, ומהווים גידור טבעי מפני האינפלציה עבור נדל"ן מסחרי. עם זאת, להערכת מעלות, עלייה מתמשכת במחירים עשויה לשחוק את כוח הקנייה של הצרכנים וכתוצאה מכך ליצור לחץ על הפדיונות. להערכת מעלות, הקמעונאים יתקשו לגלגל את מלוא הגידול בעלויות על הצרכן, מה שעשוי להוביל לשחיקה ברווחיותם ולהפעיל לחץ שלילי על דמי השכירות. בנוסף, המשך העלייה בריבית תפעיל לחץ על שיעורי ההיוון וכפועל יוצא על שווי הנכסים. מנגד, העלייה בדמי השכירות, הנובעת בין היתר מסביבת האינפלציה, ממתנת את סיכון עליית שיעורי ההיוון.

בתחום הנדל"ן למשרדים – במחצית הראשונה של שנת 2022, שוק המשרדים המשיך להיות איתן בהובלת ביקושים מענף ההייטק, דבר שבא לידי ביטוי בשיעורי תפוסה שנותרו גבוהים ויציבים ובעלייה בדמי השכירות, בעיקר בנכסים איכותיים במרכז תל אביב. עם זאת, בחודשים האחרונים, חלה ירידה מהותית בהיקף גיוסי ההון בענף ההיי-טק, המהווה עוגן מהותי בענף המשרדים, מה שהוביל לעצירה בגיוסים ואף לצמצום כוח אדם בחלק מהחברות בענף, מה שהעלה את זמינות שטחי שכירויות המשנה, כך שבחודשים האחרונים חלה התמתנות ואף ירידה קלה במחירי השכירות.

באשר להשפעת השינוי בדפוסי העבודה על התחום, הראי שזו עדיין מתונה, אך השאלה סביב היקף העבודה מרחוק נותרה רלוונטית למרות החזרה לשגרה אחרי מגפת הקורונה, היות שחלק ניכר מהחברות, בעיקר בענף ההיי-טק, המשיכו במודל העבודה ההיברידי. עם זאת, בשלב זה לא זוהתה השפעה משמעותית על הביקוש לשטחי המשרדים בנכסים האיכותיים.

במבט קדימה, המשך ההאטה, בעיקר בענף ההיי-טק שחווה ירידה משמעותית בהיקף גיוסי ההון ברבעונים האחרונים, עלול ליצור לחץ שלילי על דמי השכירות ושיעורי התפוסה בנכסי משרדים. בנוסף, היצע חדש של בניינים חדשים באיכות גבוהה הצפוי להיכנס לשוק בשנים הקרובות עשוי גם הוא להפעיל לחץ שלילי על הענף, בעיקר באזורים עם עודף היצע.

בנוסף, המשך העלייה בריבית תפעיל לחץ על שיעורי ההיוון וכפועל יוצא על שווי הנכסים. מנגד, העלייה בדמי השכירות, הנובעת בין היתר מסביבת האינפלציה, ממתנת את סיכון עליית שיעורי ההיוון. בתשעת החודשים הראשונים של 2022 הציגו רוב חברות הנדל"ן המניב שיערוכים חיוביים, בעיקר כתוצאה מהשפעת המדד ומעלייה ריאלית בדמי השכירות. עם זאת, ובהינתן אי הודאות לגבי התנאים בכלכלה הגלובלית, גובר הסיכון לשחיקה מתונה חד ספרתית בשווי הנכסים בשנת 2023, בעיקר בתחום המשרדים. העובדה שמרבית חוזי השכירות צמודים למדד המחירים תומכת בהכנסות חברות הנדל"ן, אך אם האינפלציה תישאר גבוהה לאורך זמן והצמיחה תתמתן, יתכן שהחברות יתקשו להעלות את דמי השכירות בגובה האינפלציה. נכון למועד זה פעילות החברה בתחום המשרדים הינה זניחה.

6.6.4. **<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

---

[56] מידרוג, העלייה בריבית מעלה את סיכון האשראי בענף ייזום הנדל"ן למגורים בישראל (13/02/2023), בכתובת: https://www.midroog.co.il/PublicInformation/Articles

[57] חלקים מהמידע המובא להלן ניתן למצוא ב-Maalot S&P Global Ratings ("**מעלות**"), מבט חוצה סקטורים – מגמות ותחזיות (22/12/2022), בכתובת: https://www.maalot.co.il/Publications/SR20221228140348.pdf

[58] סקירת מעלות, לעיל ה"ש 57.

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.

6.6.5. **<u>כוח אדם לבנייה וחומרי גלם</u>**

לזמינות כוח האדם ו/או חומרי הגלם לבנייה השפעה על חברות הפועלות בתחום הנדל"ן, שכן להיקפם השפעה על קצב ביצוע הפרויקטים השונים, עמידת החברות בהתחייבויותיהן כלפי הרוכשים והיצע הפרויקטים בשוק, אשר משפיע על רמת המחירים בשוק. כמו כן, מחסור משמעותי בכוח האדם ו/או חומרי הגלם לבנייה עלולים לפגוע ביכולת החברות הפועלות בתחום הנדל"ן 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, הנובעת מגידול בעלויות העסקת העובדים ו/או עלויות רכישת חומרי הגלם, אשר עלולים להקשות על החברה למצוא מימון מתאים, בשל חשש הגופים הפיננסיים המממנים את התחום, מרווחיות נמוכה צפויה של הפרויקט.

6.6.6. **<u>ענף המלונאות</u>**[59]

היקף כניסות התיירים לישראל, בדומה לעולם, עלה משמעותית מתחילת שנת 2022 והפער בהשוואה לשנת 2019 (תקופת טרום הקורונה) הצטמצם, אולם לפחות עד לחודש ספטמבר 2022, הפער נותר גבוה יחסית בהשוואה לאירופה, אך עדיין טוב מהממוצע העולמי. במהלך הרביע הרביעי של 2022 (לגביו לא קיימים עדיין נתוני השוואה עולמיים) נותרה הרמה של כניסות התיירים נמוכה בכ-20% בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2019. ניתן להניח כי גורמים כגון ההאטה הצפויה בפעילות הכלכלית בעולם, עליית סביבת הריבית והאינפלציה, והירידה באמון הצרכנים, הכבידו על כניסות התיירים לישראל, כמו גם ביתר העולם, בחודשים האחרונים. במבט קדימה, סביר להניח כי היקף כניסות התיירים בשנה הקרובה יוותר נמוך בכ-20% לפחות בהשוואה לרמה המקבילה בשנת 2019, וזאת בהתחשב במצבם של משקי הבית במקורות המרכזיים של תיירים נכנסים לישראל, קרי, ארה"ב והאיחוד האירופי. בהקשר זה, יצוין כי לפי הערכת ארגון התיירות העולמי של האו"ם (UNWTO), סביבת הפעילות הכלכלית המאתגרת, הכוללת אינפלציה גבוהה ומחירי אנרגיה קיצוניים, אשר הוחמרה בעקבות הפלישה של רוסיה לאוקראינה, צפויה להעיב על התיירות העולמית ועל התאוששותה ממשבר הקורונה בשנה הקרובה.

חרף הפער השלילי הנותר בין היקף כניסות התיירים בשנה הנוכחית בהשוואה לטרום הקורונה, עד לאחרונה חלה מגמת התקרבות של מדדי הפעילות המרכזיים בתחום המלונאות לרמתם מטרום הקורונה. כך לדוגמה, בחודשים מאי-אוגוסט 2022 היה היקף הלינות במלונות תיירות נמוך רק בשיעור חד ספרתי מתון ביחס לחודשים המקבילים בשנת 2019. אם כי מאז ספטמבר2022 התרחב הפער ביחס לשנת 2019, ובנובמבר 2022 הגיע לכ-12% המשקף את הפער הגבוה ביותר מאז פברואר 2022. הפדיון הכולל בענף המלונאות, במחירים קבועים, היה גבוה מרמתו בחודש המקביל בשנת 2019 בכל חודש מאז מרץ 2022 (כאשר הנתון האחרון הינו מספטמבר 2022). ההסבר המרכזי להתקרבות מדדי הפעילות המרכזיים לרמות מתקופת טרום הקורונה, טמון בעיקר ברמה הגבוהה משמעותית של היקף הלינות של ישראלים ביחס לתקופת טרום הקורונה, אשר פיצתה במידה רבה על המחסור בתיירים.

לסיכום, לאורך שנת 2022 חל שיפור מהותי במדדי הפעילות המרכזיים של ענף המלונאות, בין השאר, הודות לעלייה ניכרת בהיקף כניסות התיירים, והודות לביקוש גבוה יחסית לתקופת טרום הקורונה בקרב ישראלים. השיפור בולט בעיקר ברמת הפדיון הענפי (במחירים קבועים) אשר חצתה את זו שנרשמה בתקופת טרום הקורונה, אך גם בהיקף הלינות והאורחים, אשר טרם חצו את רמתם מטרום המגפה. לאחרונה נראה כי מגמת השיפור המתוארת לעיל נבלמה, זאת, כאשר כניסות התיירים חדלו לעלות ביחס לרמתם מטרום הקורונה כבר בחודשי הקיץ, ובחודשים אוקטובר-נובמבר 2022 אף הלינות של ישראלים החלו להפגין סימני חולשה. במבט קדימה, שנת 2023 צפויה להיות מאתגרת יותר, שכן הסביבה המקרו כלכלית המשתנה צפויה להעיב על הביקוש ללינות במלונות, הן מצד התיירים והן מצד הישראלים.

יובהר, כי המגמות המתוארות לעיל הינן מגמות אשר החברה זיהתה בשנים האחרונות. יחד עם זאת, יודגש, כי אין כל ודאות כי מגמות אלה תימשכנה ו/או תתרחבנה ויתכן היפוך מגמות בשל השפעות חיצוניות על תחומי הפעילות. כמו כן, יודגש כי גם אם המגמות המפורטות לעיל תימשכנה ואולי אף תתרחבנה, אין בכך כדי להסיק באופן ישיר על אופן השפעתן על תחום הנדל"ן בכלל ופעילות החברה בפרט.

[59] בנק לאומי, סקירות ענפי משק – ענף המלונאות (דצמבר 2022), בכתובת: https://www.leumi.co.il/Articles/50653/

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

6.7. <u>תחום פעילות ארגון קבוצות רכישה</u>

6.7.1. <u>מידע כללי על תחום ארגון קבוצות הרכישה</u>

6.7.1.1. <u>מבנה תחום הפעילות</u>

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 (בנוסף לדמי ארגון המשולמים כאמור על ידי בעלי הקרקע הקיימים בפרויקט).

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

החשיפות המהותיות הנובעות מפעילות החברה בתחום זה נוצרות במקרים הבאים:

א. כאמור לעיל, במרבית הפרויקטים בהם פועלת החברה כיום היא רוכשת את המקרקעין (שלעיתים, במועד רכישתה, אינה "בשלה" לשיווק, כגון במקרים בהם אין תב"ע מאושרת לזכויות אותן צופה החברה לקבל בשלב הסופי, מקרים בהם קיימים פולשים/מחזיקים במקרקעין ועוד), או חלקים במקרקעין, בתמורה לסכומים מהותיים, ורק לאחר מכן פועלת לשווק את זכויותיה במקרקעי הפרויקט האמור לצדדים שלישיים (שיצטרפו לקבוצת הרכישה שתבנה בעצמה את הפרויקט). הדבר יוצר לחברה באופן טבעי חשיפה לכך שלא תשווק את מלוא הזכויות במקרקעין או שתשווק אותן בקצב נמוך יותר מאשר היא חוזה, כאשר במקרים אלו, בנוסף לעלות רכישת הזכויות במקרקעין, 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. 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 124 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.
יצוין, כי על אף האמור לעיל, נטיית החברה היא לבצע את כלל הפרויקטים החדשים אותם היא יוזמת במתכונת יזמית ולא כמארגנת קבוצות רכישה (וזאת, מבלי לגרוע מיכולת החברה לפעול מעת לעת במתווה קבוצות רכישה, ככל שהחברה תמצא לנכון לעשות זאת).
יובהר, כי במקרה של פרויקטים במתווה יזמי, קצב התקבולים הצפוי מרוכשי הזכויות הינו 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, הינה בקצב איטי יותר שכן ההכרה על פי המדיניות החשבונאית של החברה, ביחס לפעילותה היזמית, הינה בהתאם לקצב המכירות והביצוע.

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.

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 הממן ביטחון גבוה יותר באשר לשאלת השלמת הפרויקט ולפיכך מסייעת בהתקשרות חברי הקבוצה עם בנק ממן כאמור.
באשר לחסמי יציאה עיקריים בתחום הפעילות, הרי שבהינתן הדין הקיים, אלו קיימים לאור כך שבפרויקטים בהם החברה הינה חברת קבוצה ורוכשת זכויות ליחידות שונות, מימוש זכויות אלו מחייב את החברה למכור זכויות אלו ולצרף חברי קבוצה לקבוצת הרכישה. מימוש הזכויות מותנה בתנאי השוק ובאיתורם של רוכשים לזכויות אלו.

6.7.1.6. **<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 הממן 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 היו בעבר חברות כגון ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ , קבוצת אקרו בע"מ וקבוצת ב.ס.ר ואולם למיטב ידיעת החברה היקפי הפעילות בתחום זה של החברות האמורות קטנו מהותית בשנים האחרונות (כפי שאירע גם ביחס לחברה). כמו כן, קיימים מארגנים הפועלים בהיקף קטן יחסית. 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.

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 מארגנות3 פרויקטים שונים למגורים, מסחר ומלונאות, שפרטיהם יובאו להלן:

שם הפרויקט	סטטוס שיווק	סטטוס בנייה
סלמה(*)	בשיווק	בבנייה
איינשטיין 35	הושלם הליך השיווק עבור הזכויות הראשוניות למגורים שהיו לחברה. טרם החל השיווק של הזכויות שהתווספו לחברה במסגרת אישור התב"ע.	טרם החלה הבנייה
איינשטיין 33א'	בשיווק	טרם החלה הבנייה

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

יצוין כי לחברה פרויקט נוסף בתחום זה, הוא הפרויקט בנתניה, בו נותרה לחברה עוד יח"ד אחת לשיווק.

6.7.2.2. 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; ופרויקט בו התקבל טופס אכלוס ולחברה קיימת יתרת מלאי זניחה:

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

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

הפרויקט ומאפייניו:		תיאור הפרויקט	תקופת הדיווח:	נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח[60] (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 הדוח	סך היחידות שנותרו לשיווק נכון למועד הדוח	
				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 33א'	לאור אישור תב"ע חדשה לפרויקט ובכפוף לקבלת היתרי הבניה הנדרשים, על המקרקעין ניתן יהיה להקים שני בנייני מגורים בני 14 קומות ומגדל נוסף בן 30 קומות המכילים סך כולל של 215 יח"ד (הנכללים בתחום פעילות זה) 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 (הנכללים בתחום הפעילות המתואר בסעיף 6.11 להלן). על חברי הקבוצה נמנית קבוצת חג'ג' נכסים מניבים 33א בע"מ, שהינה חברה בבעלות מלאה של רג'נסי (להלן: "**החברה הנכדה**").	**שנת 2022**	26,455	57,788	13,022	97,265	7,897	89,368	0%	62	7,897	נכון ליום 31 בדצמבר 2022 נמכרו, סך הכל, מאז החל שיווק הפרויקט, זכויות ל-11 יחידות דיור. החל ממועד הדוח ועד למועד פרסום הדוח לא נמכרו זכויות ל יחידות דיור נוספות.	לחברה נותרו לשיווק זכויות ל- 62 יחידות דיור.	נכון למועד זה, הקבוצה פועלת להוצאת היתר בנייה.
מיקום הפרויקט:	בניין 33א' ברחוב איינשטיין בגוש הגדול, תל אביב[61]													
מועד תחילת פרויקט:	2023[62]													
מועד סיום משוער:	2028													
שימושים:	מגורים ומסחר													
חלק החברה בפרויקט (בשיעור ובמ"ר), נכון ליום 31.12.2022, לפי שימושים:	כ-25% מהזכויות בשטח המסחרי (כ-1,100 מ"ר) (זכויות אלו נכללות בתחום הפעילות המפורט בסעיף 6.11 להלן) וכן זכויות ל- 62 יחידות דיור בפרויקט, בהיקף כולל של 5,193 מ"ר **הנכללות בתחום זה**.		**שנת 2021**	-	-	-	-	[63]2,926	–	0%	יחידת דיור אחת ביחס לזכויות שהיו קיימות לחברה טרם אישור התב"ע וכן חלקה בזכויות למגורים שהתווספו במסגרת אישור התב"ע.	2,926			
התמורה שנקבעה לרכישת זכויות החברה בגין יחידות הדיור בקרקע:	כ-3 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ		**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			
החלק ששולם מהתמורה נכון ליום 31 בדצמבר 2022:	כל התמורה בה חבה החברה הנכדה שולמה													
יתרת תמורת זכויות החברה בגין יחידות הדיור בקרקע שטרם שולמו נכון למועד הדוח והמועד הצפוי לתשלומה:	--													

[60] 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 בסעיף 6.11.3.1 לדו"ח זה).

[61] 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.

[62] 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 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 המימון שייחתם עימם ו/או מכל סיבה אחרת, ייתכן ויחול שינוי מהותי בהערכותיה אלו של החברה באשר למועדי תחילת וסיום הפרויקט, לרבות שינוי מהותי.

[63] הקיטון בעלויות בהשוואה לתקופה קודמת נובע מהכרה בהכנסה בגין שיווק 7 יחידות הדיור שהיו קיימות לחברה טרם אישור התב"ע.

<u>פרטים נוספים אודות הפרויקט</u>

א. **<u>רכישת המקרקעין</u>**
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 לעיל.
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, אשר נרשמו על שמה בתקופת הדוח.

ב. **<u>שינוי התב"ע בפרויקט</u>**
ביום 31 בינואר 2020 נכנסה לתוקף התוכנית שהחברה קידמה (מכוח תוכנית תא/5000) במתחם (להלן: "**התב"ע החדשה**"), 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 (חלקה של החברה הנכדה בשטחי המסחר נכלל בתחום הפעילות המתואר בסעיף 6.11 להלן). בין בעלי הקרקע המצטרפים ובין החברה הנכדה הושלם בתקופת הדוח הליך חלוקת זכויות ביחס לזכויות (מסחר ומגורים) שנוספו לפרויקט בעקבות שינוי התב"ע, שבעטיו קיבלה החברה הנכדה כ-45% מהזכויות שהתווספו לפרויקט בעקבות אישור התב"ע, אשר הקנו לה, בהתאם להוראות הסכם השיתוף שנחתם בין הצדדים, את מלוא שטחי המסחר שהתווספו לפרויקט (לפרטים אודות התקשרות החברה הנכדה בהסכם למכירת 75% מהזכויות לשטחי המסחר בפרויקט ראה סעיף 6.11.2.1 להלן) וכן זכויות לשיווק 63 יחידות דיור בהיקף של 5,125 מ"ר, הנכללות בתחום זה.

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 אי קבלת ההיתרים הדרושים לבנית הפרויקט.

ג. **<u>הסכמים עיקריים</u>** – חברי קבוצת הרכישה (ובכללם החברה הנכדה) התקשרו ביניהם בהסכם שיתוף, אשר נועד להסדיר את בנייתו המשותפת של הפרויקט וכן את אופן קביעת חלקם של בעלי הקרקע המצטרפים וכן החברה הנכדה בזכויות שהתווספו לחברה בעקבות אישור התב"ע החדשה. בנוסף, חברי קבוצה חדשים המצטרפים לקבוצה במסגרת רכישתם את זכויות יחידות הדיור שהתווספו לחברה הנכדה לאחר אישור התב"ע החדשה מתקשרים בהסכם ייעוץ עם חברת קבוצת חג'ג' ניהול וייעוץ נכסים מניבים 33 א בע"מ (להלן בסעיף זה: "**חברת הייעוץ 33א**") (חברה נכדה נוספת של החברה), אשר בהתאם להוראותיו, תעניק חברת הייעוץ 33א לחברי הקבוצה, שירותי ייעוץ בתחומים שונים הנוגעים לבנית הפרויקט, וזאת בתמורה אשר נקבעה עם כל חבר קבוצה מצטרף, וזאת כחלק מאומדן ראשוני של עלות היחידה שיוחדה לו בבקשת ההצטרפות. שירותים אלו יועמדו עד לגמר הפרויקט וקבלת טופס 4.
דמי הייעוץ ישולמו לחברת הייעוץ 33א (ככל שיושלמו לה) בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם הייעוץ של הפרויקט (25% עם השלמת מלוא תשלום המכר, 40% עם התחלת עבודות חפירה ודיפון, 20% עם הוצאת היתר בניה, ו-15% במועד קבלת טופס 4).
יודגש כי על אף האמור לעיל, הסכום הסופי אותו צפויה לקבל חברת הייעוץ 33א כדמי יעוץ מותנה בעלות הבניה הסופית של היחידות ששווקו במסגרת קבוצת הרכישה, כך, שככל שעלויות היחידות האמורות בפועל תהיינה גבוהות יותר למול האומדן הראשוני של החברה, יופחתו דמי הייעוץ. עם זאת, היות ובהתאם להסכם הייעוץ סכום הייעוץ בא להבטיח את עלות היחידה של חברי הקבוצה עד לגובה סכום הייעוץ הכולל בלבד, החשיפה המקסימאלית של חברת הייעוץ 33א היא כי לא ינבעו לה דמי ייעוץ כתוצאה מההתקשרויות בהסכמים האמורים.

ד. **<u>מימון</u>** – 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. **<u>אישור עיריית ת"א לתכנית עיצוב</u>** – ביום 1 באפריל 2020 התקבל אישור עיריית תל-אביב לתוכנית העיצוב האדריכלית לפרויקט, שהינו תנאי מרכזי להוצאת היתר בנייה לפרויקט. בנוסף, נכון למועד זה, חברי הקבוצה פועלים להגשת בקשה לקבלת היתר חפירה ודיפון.

ו. **<u>שיווק זכויות ליחידות מגורים בפרויקט</u>** – בשנים 2018-2021 שיווקה החברה לחברי קבוצה את רובן המכריע של הזכויות ליחידות הדיור בפרויקט כפי שהיו קיימות ערב שינוי התב"ע בפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 נותרה לחברה יחידה אחת לשיווק מכוח הזכויות שהיו קיימות טרם שינוי התב"ע וכן 61 יחידות נוספות שהזכויות ביחס אליהן נוספו לשיווק במסגרת אישור התב"ע. בשנת 2022, שווקו על ידי החברה 2 יחידות בפרויקט, בשטח כולל של כ-174 מ"ר, במחיר ממוצע למ"ר קרקע של כ-31 אש"ח ובתמורה כוללת לקרקע של כ-5,416,000 ש"ח, אשר הוכרה במלואה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 המצורפים לדוח זה.

ז. **<u>אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (נתונים כספיים באלפי ₪) משיווק זכויות ליחידות הדיור בפרויקט</u>**

	שנת 2022
הכנסות צפויות בגין הפרויקט (קרקע)	172,919
הכנסות צפויות בגין הפרויקט (ייעוץ)	16,650
עלויות צפויות בגין קרקע	4,304
רווח גולמי צפוי	185,265
מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברוו"ה	15,576
מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברוו"ה	169,689
שיעור רווח גולמי כולל צפוי (%)	98%
הכנסות נטו ממוצעות למ"ר קרקע מבונה למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר עבור יחידות שטרם נמכרו	כ-33 אלף ש"ח

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

ח. **<u>ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט משיווק זכויות ליחידות הדיור בפרויקט, שטרם הוכר</u>**

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 למ"ר של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים ,על הרווח הגולמי שטרם הוכר	16,291	8,146	169,689	(8,146)	(16,291)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה על הרווח הגולמי שטרם הוכר[64]	(11,014)	(5,507)	169,689	-	-

ט. **<u>התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי לבין יתרת העודפים הצפויה למשיכה</u>**

רווח גולמי צפוי:	185,265
התאמות לעודפים, סה"כ:	(588)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	184,677
מועד צפוי למשיכת עודפים:	בהתאם להסכמות שיושגו עם הבנק המלווה
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	בהתאם להסכמות שיושגו עם הבנק המלווה

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

6.7.2.3.1.2 פרויקט איינשטיין 35 (מגורים) בצפון תל אביב (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)[65]							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 הדוח	סך היחידות שנותרו לשיווק נכון למועד הדוח	
				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 35	לאור אישור תב"ע חדשה ובכפוף לקבלת היתרי הבניה הנדרשים, ניתן להקים על המקרקעין שני בניני 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. 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-5% מהזכויות במקרקעין, המקנים לה חלק מהזכויות בשטחי המסחר בפרויקט וכן זכויות לשטחי מגורים בפרויקט.	**שנת 2022**					15,338	טרם ידוע	0%	כל הזכויות למגורים שהיו קיימות ערב אישור התב"ע שווקו.	15,338	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 ומוסיף להתבצע הליך חלוקת הזכויות בפרויקט.
מיקום הפרויקט:	בניין 35 ברחוב איינשטיין בצפון תל אביב[66]														
מועד תחילת פרויקט:	2023[67]		**שנת 2021**	-	-	-	-	15,326	טרם ידוע	0%	כל הזכויות למגורים שהיו קיימות ערב אישור התב"ע שווקו.	15,326			
מועד סיום משוער:	2028														
שימושים:	מגורים ומסחר		**שנת 2020**	-	-	-	-	15,319	טרם ידוע	0%	כל הזכויות למגורים שהיו קיימות ערב אישור התב"ע שווקו.	[68]15,319			
חלק החברה בפרויקט (בשיעור ובמ"ר), נכון ליום 31.12.2022, לפי שימושים:	כ-25% מהזכויות בשטח המסחרי (כ-2,250 מ"ר) (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.														
התמורה שנקבעה לרכישת זכויות החברה בקרקע:	כ-12.5 מיליון ש"ח (חלק מגורים בלבד)														
החלק ששולם מהתמורה (ליום 31.12.2022):	כל התמורה בה חבה החברה שולמה														
יתרת תמורת זכויות שטרם שולמה:	--														

[65] 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 בסעיף 6.11.3.2 לדו"ח זה). 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 ויתכן 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.

[66] 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.

[67] 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 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.

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

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 הדוח, 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 חלקה במקרקעין (באמצעות חג'ג' נכסים מניבים) בזכויות שתתווספנה יעמוד על כ-27%. 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-27%) 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 נכון למועד זה הצדדים מינו שמאי מוסכם לצורך קביעת חלקם בזכויות הנוספות אשר הגיש את שומתו, החברה והנציגות הגישו השגה על השומה וממתינים להחלטתו בהן.

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 לליווי בנקאי לפרויקט ותהליך אישור הפרטני של בעלי הזכויות במקרקעין; ליווי הקמת הפרויקט וכיו"ב.
בתמורה לשירותי הניהול, חברת הניהול תהא זכאית לקבל מבעלי הקרקע המצטרפים לסך המהווה 6% משווי היחידות של בעלי הקרקע המצטרפים, כשהן גמורות, בתוספת מע"מ כדין, באופן ובמועדים כדלקמן:

א. במעמד אישור חלוט בגין הזכייה במכרז (קרי תוך 45 יום ממועד אישור בית המשפט את הזכייה במכרז) – 2% משווי היחידות (בהתאם למנגנון קביעת השווי המפורט להלן) בתוספת מע"מ;
ב. עם השלמת תכנון הגשת בקשה להיתר לפרויקט איינשטיין 35 – 1% משווי היחידות, בתוספת מע"מ;
ג. עם קבלת אישור עקרוני של בנק לליווי פרויקט איינשטיין 35 – 1% משווי היחידות, בתוספת מע"מ;
ד. עם קבלת החלטת וועדה מקומית על מתן היתר בניה, בתנאים, לפרויקט איינשטיין 35 – 1% משווי היחידות, בתוספת מע"מ;
ה. עם חתימת הסכם עם הקבלן המבצע של פרויקט איינשטיין 35 – 1% משווי היחידות, בתוספת מע"מ;

דמי הניהול ישולמו לחברת הניהול במעמד קבלת הליווי הבנקאי לפרויקט. עוד הוסכם כי שווי היחידות לצורך תשלום דמי הניהול יעשה תחילה על פי שווי היחידות על פי דוח ה-0 של הפרויקט, והתאמה לשווי תבוצע עם המכירה בפועל או עם אכלוס הפרויקט לפי שווי דירות דומות בפרויקט.
בנוסף, לאור אישור התב"ע החדשה, תהיה זכאית חברת הניהול, בנוסף לתמורה שצוינה לעיל, לתמורה בשיעור זהה, קרי ל-6% משווי היחידות הנוספות שייחודו לכל משתתף על פי התב"ע החדשה, כשהן גמורות, בתוספת מע"מ כדין, וזאת במועדים הקבועים לעיל ביחס לתשלומים בגין הזכויות הקיימות, למעט ביחס למועד התשלום הראשון אשר יוחלף ויהא מועד אישורה של התב"ע החדשה (ולא מועד הזכייה במכרז).
דמי הניהול הכוללים הצפויים לחג'ג' ניהול נכסים מניבים, אשר ישולמו על ידי בעלי הקרקע המצטרפים, מוערכים על ידי החברה בסך של כ-107 מיליון ש"ח (הגידול בסך האמור ביחס לנתון שהופיע בדוח השנתי של שנת 2021 נובע מעדכון ההערכה אודות שווי היחידות שישויכו לבעלי הקרקע המצטרפים כפי שניתן במסגרת שמאות שבוצעה לפרויקט ברבעון הראשון של שנת 2022 ותוקפה במסגרת הדוח השנתי ליום 31 בדצמבר 2022).
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 ובאשר לחלקה בזכויות הנוספות שיתווספו לפרויקט; וכי יתקיימו כלל אבני הדרך שתוארו לעיל לעניין קבלת דמי הניהול.

ד. **<u>מימון</u>**

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). 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.
ביום 8 בנובמבר 2022 נפרעו במלואן בפרעון מוקדם אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, ובהתאם הוסר השעבוד על ההלוואה המשועבדת. ההלוואה המשועבדת נפרעה בחודש דצמבר 2022.

ה. **<u>שיווק הפרויקט</u>**

ביחס לזכויות שהיו קיימות לחברה טרם אישור התב"ע, נכון למועד זה 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. יחד עם זאת, להערכת החברה מחירי המכירה בפרויקט איינשטיין 35 יהיו גבוהים ממחירי המכירה בפרויקט איינשטיין 33א הסמוך וזאת בהתבסס בין היתר על מיקומו העדיף של פרויקט אינשטיין 35.

ו. **<u>אישור עיריית ת"א לתכנית עיצוב</u>** – ביום 1 באפריל 2020 התקבל אישור עיריית תל אביב לתוכנית העיצוב האדריכלית לפרויקט, שהינו תנאי מרכזי להוצאת היתר בנייה לפרויקט. נכון למועד הדוח, פועלים חברי הקבוצה להגשת בקשה להיתר חפירה ודיפון וכן פועלים לפתיחת בקשה להיתר המלא.

6.7.2.3.1.3 <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. לנתוני העלויות לשנת 2020 המתייחסים לזכויות בפרויקט אותן החזיקה החברה נכון לאותו מועד ואשר מאוחר יותר פעלה לשווקן במתווה יזמי ראה סעיף 6.7.2.3.1.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, אשר דווח על ידי החברה בדיווח מתקן מיום 1 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-034863) (להלן: "**דוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2021**"). נתוני עלויות הפרויקט לשנים 2021 ו-2022, המתייחסים לפעילות החברה בכובעה כיזמית בפרויקט, ראה סעיף 6.8.3.3.4 להלן. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 6.8.3.3.4 לדוח זה.

א. <u>**רכישת המקרקעין**</u>

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[69], בתמורה לסך של כ-94 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ אשר שולמה במלואה. זכויות הבעלות נרשמו על שם החברה.

ב. <u>**תיאור הפרויקט**</u>

בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין, מוקם בימים אלה 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[70], 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 ויכלול גם קומה למגורים), כולם מעל קומת מסחר בשטח של כ-1,100 מ"ר ברוטו. שיווק הפרויקט, בדרך של גיבוש קבוצת רכישה (להלן: "**קבוצת הרכישה**"), החל בחודש דצמבר 2018. עם זאת, בחודש דצמבר 2020 הוחלט על שינוי המתווה בפרויקט, לפיו הקבוצה תמשיך בהקמת הפרויקט ביחס לחלקים שבבעלותה ואילו יתרת הזכויות בפרויקט (כ-50%) תשווק על ידי חג'ג' סלמה, במתווה יזמי כאמור (לפרטים אודות פעילותה היזמית של החברה בפרויקט ראה סעיף 6.8.3.3.4 להלן). לצורך כך, הוקמה מנהלת משותפת של הקבוצה ושל חג'ג' סלמה המקבלת במשותף את ההחלטות הרלבנטיות ביחס להקמת הפרויקט. בנוסף, בהתאם למתווה שאושר על ידי קבוצת הרכישה, קצב ביצוע התשלומים על ידי חברי קבוצת הרכישה יוותר כפי שהיה, והם ישלמו את חלקם בעלויות ביצוע הפרויקט בהתאם לקצב התקדמות הבנייה ובהתאם לחלקם בפרויקט. כמו כן הוסכם כי לא תהיה ערבות הדדית בין חברי קבוצת הרכישה לבין 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.
ביום 30 בדצמבר 2021 התקבל היתר בניה מלא ונכון להיום הבניה נמצאת בעיצומה.

<u>הסכמים עיקריים בקשר עם פעילות ארגון הקבוצה בפרויקט</u>

ג. <u>**הסכם ייעוץ**</u>

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, בהינתן הסכמי המכר שנחתמו, מסתכמים בסך של כ-30 מיליון ש"ח כולל מע"מ.
דמי הייעוץ ישולמו לסלמה ייעוץ (ככל שישולמו 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-85% מדמי הייעוץ מכוח הסכמי המכר שכבר נחתמו, אלו טרם שולמו לה והם צפויים להיות משולמים לסלמה ייעוץ (ככל ותקום זכאותה לכך, בהתאם לאמור להלן) לקראת תום הפרויקט.
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

---

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

[70] 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. יוער, 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.

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 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.

ד. **<u>הסכם שיתוף</u>**
בין חברי הקבוצה נחתם הסכם שיתוף, המסדיר את בנייתו המשותפת של הפרויקט.

ה. **<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[71] בתוספת מע"מ שינבע לחברה מעסקאות אותן תבצע בקשר עם המקרקעין (להלן: "**דמי הייזום**"). זכאות היזם כפופה ונחותה לזכויות הגורם המממן אשר ילווה את הפרויקט. בין הצדדים סוכם במקור כי דמי הייזום 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 הייזום ליזם יבוצע לא יאוחר מ-8 חודשים מקבלת טופס 4 לפרויקט.
עם זאת, ביום 28 בספטמבר 2022 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה יג') לציבור, ולטובת כך ביקשה לשעבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') את כלל עודפי פרויקט MOMA (בחריגים שנקבעו). אי לכך, פנתה החברה ליזם וקיבלה הסכמתו לרישום השעבוד כאמור וכן לכך שכל סכום אשר ישוחרר מחשבון הליווי של הפרויקט, יועבר ישירות לחשבון אשר ישועבד לטובת מחזיקי אגרת החוב (סדרה יג'), כאשר עד להסרת השעבוד האמור לא יהיה היזם זכאי לקבל כל חלק מתוך כספי עודפי פרויקט MOMA. כנגד קבלת הסכמתו זו של היזם, התחייבה החברה כלפי היזם כי בכל מקרה בו יועברו כספי הרווח של הפרויקט לטובת מחזיקי אגרות החוב ו/או ימומש השעבוד, מבלי שבמקביל יועבר ליזם החלק היחסי שלו ברווח, החברה תשלם ליזם באותו מועד את החלק היחסי שלו וזאת ביחס לסכום שיועבר למחזיקי אגרות החוב או ימומש כאמור מתוך הרווח של הפרויקט (כהגדרת מונח זה בהסכם).
הסכמתו זו של היזם תפקע עם פירעון מלוא אגרות החוב (סדרה יג') או במועד בו יקבל את מלוא חלקו ברווח, לפי המוקדם.

ו. **<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 והוא אשר 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 (להלן: "**דמי הניהול מהשותף**"). דמי הניהול מהשותף ישולמו בשיעורים, בהתאם למנגנון ולשלבי הביצוע הקבועים בהסכם. ההסכם כולל מספר תנאים שבהתקיימות איזה מהם יהיה רשאי צד ג' לבטל את ההסכם. כמו כן, במגרש של צד ג' קיים מבנה לשימור אשר שימורו נדרש כתנאי לקבלת טופס 4 לפרויקט. 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.

[71] "**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.

ז. **<u>הסכם קבלן</u>**

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

ח. **<u>מימון</u>**

א. בחודש ספטמבר 2019 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ט') בהיקף של 100 מיליון ש"ח ע.נ., שתמורתן בסך של 100 מיליון ש"ח הועמדה כהלוואת בעלים לחג'ג' סלמה (וזאת לצורך בין היתר פרעון הלוואה מבנק). להבטחת התחייבויות החברה מכוח אגרות החוב האמורות שיעבדה החברה את זכויותיה להחזר ההלוואה האמורה. ביום 19 באוקטובר 2021 ביצעה החברה הקצאה פרטית ל-9 משקיעים מסווגים, בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ט'), בהיקף של 113.676 מיליון ש"ח ע.נ., שתמורתן נטו (בניכוי הוצאות ההקצאה הפרטית), בסך של כ-116 מיליון ש"ח, הועמדה כהלוואת בעלים לחג'ג' סלמה, כאשר כ-60 מיליון ש"ח שימשו לצורך תשלום אגרות והיטלי השבחה לצורך הוצאת היתר בניה לפרויקט, והיתרה לשימושה השוטף. ביום 2 באוקטובר 2022, בוצע פידיון מלא וסופי של אגרות החוב (סדרה ט'), בהתאם לתנאיהן המקוריים.

ב. ביום 28 בספטמבר 2022 הנפיקה החברה לציבור 206,248,000 אגרות חוב (סדרה יג'), אשר מובטחות בין היתר בעודפי פרויקט MOMA (כפי שהוגדרו בשטר הנאמנות שנחתם עם נאמן הסדרה). סך של כ-110 מיליון ש"ח מתוך תמורת ההנפקה שימש את החברה לצורך פרעון אגרות החוב (סדרה ט') של החברה והיתרה הועמדה לשימוש השוטף.

ג. נכון למועד זה, חברי הקבוצה התקשרו בהסכם מימון עם גורם המעמיד להם את הליווי הנדרש לפרויקט. חג'ג' סלמה מצידה התקשרה, כיזמית בהסכם מימון עם גורם אחר מכוחו מועמד לחג'ג' סלמה המימון הנדרש לה לטובת בנית הפרויקט. לפרטים ראה סעיף 6.20.7 להלן.

ט. **<u>שיווק</u>**

לפרטים אודות שיווק שנעשה במתוכנת של קבוצת רכישה עד לתום שנת 2020 (אז עבר הפרויקט למתווה יזמי) ראה סעיף 6.7.2.3.1.3 (ד) לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2021. לפרטים אודות היחידות ששווקו על ידי החברה בפרויקט במתווה יזמי, וכן יתרת מלאי לשיווק בפרויקט סלמה, ראה סעיף 6.8.3.3.4(ד) להלן.

י. **<u>הסכם מכר מהותי</u>**

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/משרדים, קומת מגורים (בקומה העליונה) ושטחי מלונאות ו/או משרדים ושטחי מסחר 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. בהתאם להסכם, נטלה חג'ג' סלמה את המימון הנדרש לרוכש לבניית הבניין ואילו הרוכש מחוייב באופן שוטף בכלל העלויות החלות על חג'ג' סלמה בגין המימון כאמור, ובנוסף ישלם הרוכש לחג'ג' סלמה סכום נוסף שנגזר מגובה ההלוואה (ושאינו מהותי) והכל בהתאם למנגנון שסוכם על ידי הצדדים. לפרטים אודות המימון שנטלה חג'ג' סלמה, אשר מתוכו סך של כ-43 מיליון ש"ח הועמד עבור הרוכש, ראה סעיפים 6.8.3.3.4 ו-6.20.7 להלן.

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-33 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.

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 דיווח מיידי מיום 18 באפריל 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-039031), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

יא. **<u>הערכת הכנסות (באלפי ש"ח)</u>**

(1) הנתונים בטבלאות שלהלן מתייחסים להכנסות בגין חוזים חתומים נכון ליום 31 בדצמבר 2022 במתווה של קבוצת רכישה, למעט הכנסות אשר צפויות מההתקשרות שפורטה בס"ק י' לעיל [אשר תפורטנה בס"ק (2) להלן] והכנסות אשר צפויות מדמי הניהול משותף, כהגדרתם בס"ק ו' לעיל, אשר תבואנה לידי ביטוי בטבלת ההכנסות המפורטת בסעיף 6.8.3.3.4(ה) להלן:

	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 2022	91,782	90,815
שנת 2023	-	1,097
שנת 2024	130	-
שנת 2025	-	-
שנת 2026 ואילך	-	-
סה"כ	91,912	91,912

(2) הנתונים בטבלה הנ"ל מתייחסים להכנסות בגין חוזים חתומים נכון ליום 31 בדצמבר 2022 במתווה של קבוצת רכישה, בגין ההתקשרות שפורטה בס"ק י' לעיל:

	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 2022	31,462	5,000
שנת 2023	15,949	-
שנת 2024	7,022	49,433
שנת 2025	-	-
שנת 2026 ואילך	-	-
סה"כ	54,433	54,433

בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה ולאור שינוי המתווה, ביחס לזכויות שמכרה החברה כמארגנת קבוצת רכישה ולגביהן היא אינה שומרת על מעורבות ניהולית נמשכת, החלה החברה להכיר בהכנסות מהפרויקט החל מהרבעון הרביעי של שנת 2021. ההכנסות מדמי ייעוץ להן זכאית סלמה ייעוץ על פי אבני הדרך בהסכם כמפורט לעיל, טרם הוכרו 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 שקצב בניית הפרויקט ייעשה בהתאם להערכות החברה, ובעמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו.

יב. **<u>אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (נתונים כספיים באלפי ש"ח)</u>**

(1) מפעילות החברה כמארגנת קבוצת הרכישה בפרויקט, למעט הכנסות ורווח אשר צפוים מההתקשרות שפורטה בס"ק י' לעיל [אשר תפורטנה בס"ק (2) להלן] ולמעט הכנסות ורווח אשר צפויים מדמי הניהול משותף, כהגדרתם בס"ק ו' לעיל, אשר יבואו לידי ביטוי בטבלה המפורטת בסעיף 6.8.3.3.4 להלן:

	שנת 2022
הכנסות צפויות בגין הפרויקט (קרקע)	91,912
עלויות צפויות בגין קרקע	36,325
רווח גולמי צפוי	55,587
מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברוו"ה	55,457
מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברוו"ה	130
שיעור רווח גולמי כולל צפוי (%)	60%
מחיר ממוצע למ"ר שטח דירות לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר עבור יחידות שטרם נמכרו	ל"ר

(2) מפעילות החברה כמארגנת קבוצת הרכישה בפרויקט בגין התקשרות שפורטה בס"ק י' לעיל:

	שנת 2022
הכנסות צפויות בגין הפרויקט (קרקע)	54,433
עלויות צפויות בגין קרקע	21,445
רווח גולמי צפוי	32,988
מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברוו"ה	19,434
מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברוו"ה	13,554
שיעור רווח גולמי כולל צפוי (%)	61%
מחיר ממוצע למ"ר שטח דירות לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר עבור יחידות שטרם נמכרו	ל"ר

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

יג. **<u>ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר במתווה קבוצות רכישה</u>**

ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (נתונים כספיים באלפי ש"ח) [72]					
	השפעת עלייה של 10%	השפעת עלייה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי בעלויות ההקמה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	-	-	130	-	-
השפעת שינוי בעלויות ההקמה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	-	-	13,554	-	-

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

6.7.2.3.2 <u>פרויקטים שהסתיימו נכון למועד הדוח ולחברה קיימת בהם יתרת מלאי לא מהותית</u>:

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31 בדצמבר 2022 – 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 31.12.2022	עלות המלאי המיוחסת למשרדים / יח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2022	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 2022	רבעון 3 לשנת 2022	רבעון 2 לשנת 2022	רבעון 1 לשנת 2022				
פרויקט נתניה - פרויקט מגורים	נתניה	יוני 2013	פברואר 2014	אפריל 2017	כ- 5%	1	6	100%	250 מ"ר בתוספת 90 מ"ר מרפסות	-	-	-	-	-	6 (חושב על סמך מחיר של כ-18,800 ש"ח למטר משוקלל, ללא מע"מ)	-	-	6

6.7.3. **<u>פילוח הכנסות</u>**

לפרטים ראה ביאור 22 לדוחות הכספים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, המצורפים לדוח 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 המממן**"). כן מצהירים חברי הקבוצה כי הם יעמידו לטובת הבנק המממן את כל הבטוחות והמסמכים שיידרשו לצורך העמדת מימון כאמור וכן כל הון עצמי שיידרש על ידי הבנק המממן. יצוין כי אישור כל אחד מחברי הקבוצה על ידי הבנק המממן בכל שלב של חיי הפרויקט נקבע כתנאי יסודי בהסכם. עוד נקבע במרבית הסכמי השיתוף כי חבר קבוצה שלא יאושר על ידי הבנק המממן יחויב למכור זכויותיו במקרקעין בתוך זמן קצר, ובמידה ולא עשה כן יימכרו זכויותיו על ידי הוועד המפקח/הנציגות[73] והכל בהתאם להוראות הסכם השיתוף.

עוד קובע הסכם השיתוף כי מעבר לשעבוד חלקו של כל חבר קבוצה במקרקעין לטובת הבנק המממן לטובת הבטחת מלוא חובות הקבוצה (כשגם חברי קבוצה שלא ייטלו אשראי מהבנק המממן יחויבו לשעבד את חלקם במקרקעין לטובת אותו בנק) ואפשרות הבנק בנסיבות מסוימות לממש את המקרקעין בכללותם ומעבר לרכישת הזכויות במקרקעין ביחד ובערבות הדדית, לא תהא ערבות הדדית בין חברי הקבוצה וכל חבר קבוצה יהיה האחראי הבלעדי מול הבנק על מסגרת האשראי 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, כל סכום שבפיגור, בתוספת ריבית שקלית שנתית בשיעור שנקבע, בגין תקופת הפיגור, וזאת מבלי לפגוע בזכות השותפים למכור את חלקו בממכר.

---

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

כן נקבע בחלק מההסכמים כי אם כתוצאה מהפרתו של הסכם השיתוף על ידי אחד או יותר מחברי הקבוצה, ייווצר מצב זמני בו לא ניתן יהיה לקיים את התחייבויות השותפים כלפי צדדים שלישיים, על פי אחוז ההשתתפות שנקבע לכל אחד מחברי הקבוצה, תהיה הנציגות מוסמכת להגדיל את אחוז ההשתתפות של יתר השותפים, באופן זמני, על בסיס יחסי של כל מקיימי הסכם השיתוף, במטרה להשיג את מלוא הסכומים הדרושים למילוי התחייבויות השותפים כלפי צדדים שלישיים, וזאת עד לתיקון אותה הפרה על יד הצד המפר.

ז. חברי הקבוצה מתחייבים לשפות את חברי הנציגות והנאמן, שהינו בחלק מהמקרים עוה"ד יצחק חג'ג' (מבעלי השליטה בחברה ודירקטור בחברה), אשר הינו מיופה כוחם של חברי קבוצת הרכישה ונאמנם לצורך ביצוע האמור במסגרת הסכם השיתוף (להלן: "**הנאמן**"), בגין כל סכום שאלו ייאלצו לשלם בגין תביעות ו/או דרישות שתופנינה כלפיהם במסגרת תפקידם, לרבות הוצאות שכר טרחה משפטי. שיפוי זה לא יחול על פעולה שנעשתה בחוסר תום לב ו/או בזדון ו/או בניגוד להוראות הסכם השיתוף.

ח. עם אכלוס הפרויקט (קבלת טופס 4) והשלמת מלוא התחייבויות חברי הקבוצה כלפי צדדים שלישיים, תסיים הנציגות את כהונתה ובחלק מהפרויקטים נקבע כי היא תוחלף בחברת ניהול שתמונה בהתאם להוראות הסכם השיתוף ושבעלות ההתקשרות עמה יישאו כלל חברי הקבוצה.

ט. כן מסדיר ההסכם את מנגנון ההקמה, בניית וניהול הפרויקט; מנגנוני פיצוי בגין סטיות בין החלוקה המתוכננת לחלוקה בפועל; מנגנוני קבלת החלטות באסיפה הכללית של המשתתפים ומנגנון כינוסה; הוראות הנוגעות לאופן מינוי הנציגות/הוועד המפקח (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 סלמה, נדרשות מהחברה השקעות הון מהותיות (עד למועד מכירת הזכויות)). מצב דברים זה יוצר לחברה/רג'נסי חשיפה פיננסית מהותית, שכן היות ומדובר בפרויקטים ארוכי טווח, הרי שבעת בנייתם, קיים חוסר וודאות מובנה באשר להצלחת השכרת ו/או מכירת זכויות החברה/רג'נסי בפרויקט באופן שיכסה את כלל עלויות רכישת זכויות החברה/רג'נסי במקרקעי הפרויקט ובנית חלקן בפרויקט, והחברה למעשה חשופה בתקופת המכירה של זכויות אלו להיצע ולתחרות הקיימים בשוק.

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

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

6.8. <u>תחום הנדל"ן היזמי בישראל</u>

6.8.1. <u>מידע כללי על תחום הפעילות</u>

6.8.1.1. <u>מבנה תחום הפעילות</u>

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 ממן למימון הרכישה וההקמה; ומימוש ומכירה של הפרויקט או שטחים בפרויקט.

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

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

החשיפה הפיננסית הגבוהה נובעת בעיקרה משתי סיבות עיקריות:

א. מדובר בתחום שהינו עתיר הון – כלומר, ההשקעה הראשונית הנדרשת הינה בדרך כלל מהותית (יצוין כי תחום ההתחדשות העירונית 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 <u>פעילות בתחום ההתחדשות העירונית (התמ"א והפינוי-בינוי)</u>

כחלק מפעילותה בתחום הנדל"ן היזמי למגורים, פועלת החברה בתחום ההתחדשות העירונית, הכוללים פרויקטים מסוג תמ"א 38/1 (פרויקט מסוג חיזוק וחידוש מבנים קיימים ותוספת בניה של יחידות מגורים); תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש, כאשר בעלי הדירות הקיימות בבניין מקבלים דירות חדשות בבניין שיבנה על ידי היזם והיזם מקבל את יתרת הזכויות לבניית יחידות דיור מכוח התמ"א); ומסוג פינוי-ובינוי (שהינו פינוי והריסת מספר מבנים קיימים בשטח קרקע מוכרז, קידום תב"ע חדשה ובניית בנייני מגורים חדשים כאשר כל אחד מבעלי הדירות הקיימות מקבל תמורה של דירה בבניינים החדשים שיבנו והיזם מקבל את יתרת הזכויות).

6.8.1.1.2.1 <u>תמ"א 38</u>

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 ממנו 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 38/1 או תמ"א 38/2) במרבית המקרים דומים. נכון למועד זה, תמ"א 38 הוארכה עד לחודש אוקטובר 2023, כאשר פרויקטים בהם הוגשה בקשה לרשות המקומית עד לאותו מועד יוסיפו ליהנות ממסלול זה.

הפרויקטים בתחום זה מחולקים ל-2 סוגים עיקריים:

תמ"א 38/1

במסגרת זו מחוזקים המבנים הקיימים כאשר למבנים הקיימים מתווספים בעיקר 2 תוספות: (1) תוספות יחידות מגורים למבנה אותן מקבל היזם לצורך מכירתן; (2) הרחבת יחידות הדיור הקיימות לדיירים הקיימים בדר"כ כתוספת ממ"ד ומרפסת. בנוסף להרחבת היחידות כאמור, במסגרת התוכנית וההתקשרות עם הדיירים הקיימים

במבנה, מבוצעות תוספות שונות כגון: הוספת מעליות ו/או חניות ו/או מחסנים, שיפוץ לובי, שיפוץ כללי למעטפת הבניין, חיזוק יסודות, שדרוג הפיתוח הסביבתי וכיו"ב (להלן: "**הבנייה לדיירים**") בהתאם להסכמים השונים, ובכפוף לקבלת היתר בנייה.

תמ"א 38/2

במסגרת זו נהרס המבנה הקיים ובמקומו מוקם מבנה חדש בתוספת יחידות דיור אותן מקבל היזם, כאשר הדיירים הקיימים מקבלים את הזכויות שהיו להם קודם לכן בתוספת שטח מסוימת לכל דירה, בהתאם להסכמים שנחתמים עימם, ובכפוף לקבלת היתר בנייה, כאשר בעלות בניית דירותיהם נושא היזם.
החל מיום כניסת תמ"א 38 לתוקף ועד למועד הדוח, בוצעו בתמ"א 38 מספר תיקונים, כגון תיקון שנועד לאפשר סגירתה של קומה מפולשת בנוסף לבניית קומה נוספת; תיקון המאפשר הריסת בניין והקמת בניין חדש במקומו לפי זכויות בניה המוענקות מכוח תמ"א 38 ותכניות החלות במקום; תיקון המאפשר מתן תוספת זכויות בנייה בהיקף של 2.5 קומות ליזמים[74]; תיקון לחוק מע"מ לפיו היזם יכול לדרוש את מלוא תשומות הבנייה המשולמות על ידו לרבות עלויות הבנייה בגין חלק הדיירים הקיימים בפרויקט ולא רק ביחס לזכויות החדשות בפרויקט והכל בכפוף לתקרות ולמגבלות נוספות שנקבעו בחוק האמור; תיקון שנועד להסדיר את אופן חישוב זכויות הבניה בפרויקטים מסוג תמ"א 38, הריסה ובניה מחדש; וכן תיקון הקובע כי הרשויות המקומיות תוכלנה לגבות היטל השבחה של 25% בפרויקטים מסוג תמ"א 38 על זכויות שניתנו ליזם מעבר ל-2.5 קומות שהוענקו לו במסגרת תמ"א 38.
כמו כן, במטרה לתמרץ קידום תכניות התחדשות עירונית לבניין הבודד ולייצר ודאות בשיעורי היטלי ההשבחה בתכניות אלו, נקבע כי במידה ולא נקלטה תכנית התחדשות עירונית לבניין הבודד מטעם רשות מקומית במוסד התכנון עד ליום 1 במאי 2022, הרשות להתחדשות עירונית או מנהל התכנון תהיינה רשאיות לקדם תוכנית התחדשות עירונית לבניין הבודד בתחומה אשר תהווה תכנית חלופית לתמ"א 38 בתחום הרשות המקומית.

הסכמת הדיירים

בהתאם לתיקון לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008, אשר נכנס לתוקף בחודש יוני 2012, לאחר שנקבע על ידי מהנדס כי הבניין הקיים אינו עומד בדרישות התקן הישראלי (413), נדרש לקבל את הסכמת הדיירים לפרויקט תמ"א, כאשר הרוב הנדרש לצורך ביצוע הפרויקט הינו רוב מוחלט של כל הדיירים (100%). עם זאת, המפקח על המקרקעין רשאי לאשר את ביצוע הפרויקט, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, על-פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם 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

<u>תוקף תמ"א 38</u>

תוקף התוכנית המקורית נקבע ל-5 שנים והיא הוארכה מספר פעמים. ביום 15 בנובמבר 2019 החליטה המועצה הארצית לתכנון ובניה כי הוראות תמ"א 38 יחולו עד ליום 1 באוקטובר 2022. בהתאם להודעת המועצה, התמ"א לא השיגה את המטרה המרכזית שלשמה הוקמה שהינה חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. מהנתונים שהוצגו בפני הוועדה עולה כי התמ"א כמעט לא מיושמת באזורי הסיכון. בנוסף, על פי המועצה, התמ"א לא השיגה את מטרתה גם מבחינה תכנונית שכן היא מאפשרת מתן היתר למגורים בלבד, זאת מבלי לתת מענה לתשתיות ולצורכי הציבור הדרושות לתושב. נוסף על כך מתן היתר נקודתי לבניין הבודד, ללא ראייה תכנונית ברמת המתחם, יכול לסכל התחדשות עירונית במתחם כולו.

ביום 5 באפריל 2022, ולאחר שעודכנה כי תיקוני החקיקה הנוגעים להחלפת תמ"א 38, טרם אושרו בקריאה בשניה ושלישית, החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבניה להאריך את תוקפה של התמ"א בשנה נוספת, עד ליום 1 לאוקטובר 2023, ובכך לאפשר תקופת מעבר סבירה בין ההסדר הקבוע בתמ"א להסדר החקיקתי שעתיד להחליפה באופן מדורג, כאשר הובהר כי הארכה זו מהווה הארכה סופית ואחרונה.

בהחלטות המועצה הארצית הנזכרות לעיל, נקבעו הוראות מעבר הקובעות כך:

א. הוראות התמ"א ימשיכו לחול עד ליום 1.10.2023, ולאחר מועד זה יפקעו באופן סופי.

ב. הוראות התמ"א ימשיכו לחול עד ליום 18.5.2026 (להלן: "התקופה הנוספת")– בכפוף לעמידה בכל התנאים הבאים:

[74] על אף האמור, יצוין, כי בנוגע לרוב הפרויקטים בתל אביב, התיקון האמור כפוף להוראות תוכנית הרובעים של עיריית תל אביב אשר לפיה באזורים מסוימים תותר בניית 1.5 קומות בלבד חלף 2.5 קומות נוספות (מעל הקומות הקיימות) ובאזורים נוספים כלל לא מותרת תוספת קומות אלא חיזוק הבניה בלבד. עם זאת יובהר כי האמור חל בשלב זה רק על רובעים 3 ו-4 בהם התוכניות כבר קיבלו תוקף ולא על רובעים 5 ו-6, בהם אושרו התוכניות להפקדה בחודש נובמבר 2022.

(1) הוועדה המקומית הנוגעת לדבר, קיבלה החלטה עד ליום 1.5.2023, לפיה היא מעוניינת שהוראות התמ"א ימשיכו לחול בתחום מרחב התכנון שלה לתקופה הנוספת.

(2) הוועדה המקומית הנוגעת לדבר, הכינה תכנית כוללת להתחדשות עירונית או תכנית מתאר להתחדשות עירונית החלה על חלק משמעותי של מרחב התכונן או של הישוב או על שכונה שלמה, או תכנית מפורטת לפי סעיף 23 החלה על כל מרחב התכנון או על חלקו, והתכנית הוגשה למוסד התכנון המוסמך לאשרה עד ליום 1.5.2023.

(3) הוועדה המקומית תמסור למנהל התכנון הודעה על החלטה על התקופה הנוספת וכן על הגשת תכניות כמפורט לעיל, ומנהל התכנון יעביר את המידע למועצה הארצית ויפרסם באתר האינטרנט שלו את מרחבי התכונן בהם ימשיכו לחול הוראות התמ"א.

ג. על כל בקשה להיתר שהוגשה בתוך תקופת תוקפה של התמ"א קרי עד ליום 1.10.2023 או בתוקף התקופה הנוספת (במידה והוועדה המקומית אשרה את תחולתה) קרי עד ליום 18.5.2026, ימשיכו לחול הוראות התמ"א.

בנוסף למפורט לעיל, ברשויות בהן אושרו תכניות מכח סעיף 23 לתמ"א 38 – פקיעת התמ"א לא גוררת אחריה את פקיעתן של תכניות שאושרו מכוחה, אלא אם כן נקבע באופן מפורש או משתמע בהוראות התכנית שאושרה מכוחה של התמ"א כי היא צמודה לתוקף תמ"א 38 ועם פקיעת התמ"א תפקע אף היא. אם נקבעו הוראות פקיעה אחרות בתכנית עצמה, הרי שהוראות פקיעה אלה, הן ההוראות שחלות על התכנית, ללא קשר לפקיעתה של התמ"א[75].

בהתאם להמלצת המועצה הארצית לתכנון ולבניה שנזכרה לעיל, פעלה הממשלה לקדם תיקון לחוק התכנון והבניה (תיקון זה נודע בשם "חלופת שקד") כאשר ביום 10.7.2022 התפרסם תיקון 139 לחוק התכנון והבניה. במסגרת חלופת שקד הוצגה מסגרת חוקית להחלפתה של תמ"א 38 באמצעות קידום תכניות מפורטות לעמידות מבנים מפני רעידות אדמה, בסמכות הוועדה המקומית, באחת החלופות הבאות:

תכנית במסלול של הריסה ובניה מחדש (כפופה להריסת כלל המבנה ובנייתו מחדש) (קיימת אפשרות לקידום מסלול זה על מתחם המורכב לכל הפחות מ-3 מגרשים);

א. תכנית במסלול של הריסה ובניה מחדש, ותוספת שטחי בניה במגרש אחר (כפופה להריסת כלל המבנה ובנייתו מחדש);

ב. תכנית במסלול של חיזוק מבנים קיימים (כפופה לחיזוק המבנה כולו לפי תקן לעמידות ברעידות אדמה);

ג. תכנית במסלול של חיזוק מבנים קיימים, ותוספת שטחי בניה במגרש אחר (כפופה לחיזוק המבנה כולו לפי תקן לעמידות ברעידות אדמה).

האפשרות לאשר תכנית לעמידות מבנים מפני רעידות אדמה – באחת מהחלופות שפורטו, הינה בכפוף לכך שבמגרש המיועד קיים מבנה טעון חיזוק, שלכל הפחות 70% משטח הבניה שלו משמש כדין למגורים (שטח עיקרי ושטחי שירות), וכן כי מתקיימים בו התנאים הבאים:

א. ההיתר לבניית המבנה ניתנה לפני יום 1.1.1980 או עד ליום 31.12.1984 וניתנה חוות דעת מהנדס שהוא אינו נבנה בהתאם לתקן עמידות מבנים ברעידות אדמה;

ב. לא בוצע במבנה, לפי היתר, עבודות לחיזוק המבנה לפי תקן עמידות מבנים ברעידות אדמה;

ג. המבנה לפחות בן שתי קומות מעל הקרקע, ויש בו לפחות ארבע יחידות דיור שנבנו לפי היתר (במניין הקומות תבוא קומת עמודים, וכן קומה עליונה, ובלבד ששטחה לא פחות ממחצית השטח של הקומה שמתחתיה.

היקף הזכויות הכולל במסלולי הריסה ובניה מחדש לפי חלופת שקד הינה בין 400% ל-500% משטח הבינוי הקיים במגרש (היקף הזכויות מושפע ממס' המגרשים בתחום התכנית, כאשר בסמכות שר הפנים באישור וועדת הפנים והגנת הסביבה, לקבוע בצו שהזכויות יהיו עד 450%, 500% או 550%). היקף הזכויות הכולל במסלולי חיזוק מבנה קיים הינה עד 200% משטח הבינוי הקיים במגרש (במקרה של חיזוק מבנה במגרש אחר, עד 200% בשני המגרשים גם יחד). בתכנית מכח חלופת שקד, מוסד התכנון יכול לדרוש תוספת זכויות לטובת שימושי ציבור. בחלופת הריסה ובניה מחדש, ניתן לאשר עד 10% מהשטח שנוסף לטובת שימושים של גן ילדים/מעון, בית תפילה, מרפאה ומרכז קהילתי שכונתי וכן שימושים לצורכי חינוך, רווחה, דת ותרבות ומוסדות קהילתיים

[75] עמדה זו, מבוססת על חוות דעתו של מינהל התכנון שפורסמה ביום 7.6.2021, לאחר פרסום החלטת המועצה מיום 5.11.2019 בדבר תוקפה של תמ"א 38.

כפי שיקבע בצו שר הפנים. בחלופת חיזוק מבנה קיים, ניתן לאשר עד 14% מהשטח שנוסף, לטובת שימושים של גן ילדים/מעון בלבד.

יצוין כי היטל השבחה בגין תכניות שיקודמו מכח חלופת שקד - יעמוד על 25% מההשבחה (על כל תוספת הזכויות).

למועצת הרשות המקומית, לפי הצעת ראש הרשות, יש סמכות לקבוע פטור מלא מתשלום היטל השבחה, או פטור חלקי, כך שישולם 12.5% (1/8) מההשבחה כהיטל, קביעה זו יכולה לחול על כל שטח הרשות או חלקה.

בנוסף, למיטב ידיעת החברה, בהתאם לדיונים שקיימה עם צוותי התכנון בעיריית תל אביב והנהלת מחלקת ההנדסה, ניתן יהיה להוציא את הפרויקטים הנ"ל לפועל.

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

6.8.1.1.2.2 <u>פינוי-בינוי</u>

פרויקט פינוי-בינוי הינו פרויקט במסגרתו מוכרז שטח קרקע עליו קיימים מבני מגורים ישנים, אשר נהרסים ובמקומם מתוכננים ונבנים בנייני מגורים חדשים. הסמכות להכריז על מתחם כמתחם פינוי-בינוי נתונה בידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הממונה על ידי הממשלה (להלן: "**מנהל הרשות**"). קיימים שני מסלולים עיקריים בתת תחום זה, מסלול הרשויות (בו הרשות המקומית מקדמת פרויקט פינוי בינוי בשטחה, אמונה על התקשרות עם בעלי הדירות ועם בעלי מקצוע וגם על תכנון המתחם ומי שמוציאים לפועל את התוכנית בסופו של דבר הם בעלי הדירות במתחם או יזם שחובר אליהם) ומסלול מיסוי (מסלול שבו היזמים מקדמים את הפרויקט ואת התכנון ואמונים על הקשר עם בעלי הדירות). במצב בו החל יזם לפעול קודם להקמת מנהלת, אזי בחירת המסלול הינה של היזם באמצעות הגשת בקשה.

במסגרת פרויקט פינוי-בינוי, הדיירים הקיימים מפנים את דירותיהם למשך כל תקופת הפרויקט (להבדיל ממקרה של תמ"א 38/1), בתמורה לקבלת דירה חדשה ומורחבת בבניין חדש, למעט בפרויקטים של בינוי-פינוי (כלומר שבניית הפרויקט מתבצעת טרם פינוי הדיירים והם עוברים לדירות החדשות עם השלמתן). הדיירים המתפנים זכאים לקבל דמי שכירות בגין הדירות החלופיות ששכרו למשך כל תקופת הפרויקט וכן זכאים לקבל הטבות נוספות כגון דמי הובלה.

על פי חוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006 (אשר תוקן במסגרת חוק ההסדרים, כמפורט להלן), במקרה שבו חתמו על הסכם פינוי-בינוי בעלי הדירות שבבעלותם 66% מתוך כלל הדירות שבמקבץ, ובנוסף 60% לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ (כאשר בבית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בבעלותם שלוש דירות לפחות מהדירות בבית המשותף ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות), וכן בבעלותם יותר מ-50% מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ (להלן: "**רוב מיוחס מבין בעלי הדירות**") – אזי רשאי היזם להגיש תביעה כנגד דיירים סרבנים כך שהמפקחת על הבתים המשותפים תחייבם לחתום על ההסכם לפינוי-בינוי.

היטלי השבחה בפרויקטים של פינוי בינוי: החל מיום 1.5.2022, נקבע בחוק התכנון והבנייה כי שיעור היטל ההשבחה שיחול בפינוי בינוי יעמוד על 25%. לרשויות המקומיות האפשרות לחלק את תחומי היישוב לאזורים ולקבוע שיעור היטל השבחה שינוע בין 0%, 25% או 50% שיחול על פרויקטים שמקודמים בשטחה; וזאת לתקופה של חמש שנים.

<u>חוק ההסדרים</u>

ביום 18 בנובמבר 2021 פורסם חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022) השתפ"ב-2021, במסגרתו, בין היתר, אושרה רפורמה בתחום ההתחדשות העירונית במטרה להגדיל את היצע הדיור בישראל, אשר עיקריה כדלקמן: (1) הופחת הרוב הדרוש לשם הגשת תביעה נגד דייר סרבן לחתום על הסכם פינוי בינוי לרוב המיוחס מבין בעלי הדירות, כהגדרתו לעיל; (2) נקבע כי בית המשפט יהיה רשאי להחליט שלצורך חישוב הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות לא יילקחו בחשבון זכויותיו של הדייר הסרבן, אם התנגדותו לתכנית נובעת מרצון לשמר עבירת בניה או פיצול דירה שבוצעו על ידו שלא כדין, ובלבד שקיים רוב של לפחות 50% מבעלי הדירות שחתמו על הסכם פינוי-בינוי; (3) יזמים יהיו רשאים להגיש תביעה נגד דייר סרבן ולא רק בעלי הדירות; (4) החל מיום 1 במאי 2022 שיעור היטל ההשבחה שיחול במקרקעין למגורים בשל אישורה של תוכנית פינוי בינוי הוא רבע מההשבחה, אלא אם הרשות המקומית קבעה אחרת; (5) נקבע כי מנהל הרשות (כהגדרתו לעיל) יהיה רשאי להכריז על שטח שקיימות בו 12 יחידות דיור לפחות כעל מתחם פינוי בינוי ובתנאי שהן כלולות בתוכנית לפינוי ובינוי שהופקדה, הכוללת 24 יחידות דיור לפחות. במקרה האמור יראו את כל השטחים שהוכרזו עליהם כמתחם אחד לפינוי בינוי; (6) בוצעו תיקוני מיסוי מקרקעין שנועדו להקל על בעלי הזכויות.

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>**

6.8.1.3.1. הקמת פרויקט תלויה במצב התכנון והרישוי החל על המקרקעין הרלוונטיים. בכל הנוגע לפרויקטים יזמים שאינם מכוח תמ"א 38, התנאי הראשון לבניה הוא קיומה של תכנית בנין עיר ("תב"ע") תקפה שאושרה על ידי רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט לייעוד המתאים. היזם פועל מול רשויות התכנון לאישור התב"ע הדרושה לצורך הוצאת היתרי הבניה, וכן פועל להכנת תכניות העבודה האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבניה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני הדרוש על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.
תהליך קבלת האישורים וההיתרים מול הרשויות הרלוונטיות וועדות התכנון נמשך זמן רב, מצריך העסקת בעלי מקצוע שונים (אדריכלים ויועצים בתחום) ולעתים כרוך בהוצאות רבות. התחייבויות שונות בקשר עם קבלת אישורים והיתרים כאמור, עיכובים או דחיות עשויים לעכב את בניית הפרויקטים.
בכל הנוגע לפעילות התמ"א, הקמת הפרויקט אינה כפופה לאישור תב"ע כאמור, אלא לקביעת מהנדס כי הבניין אינו עומד בת"י 413 שתואר לעיל, קבלת הסכמת הדיירים כאמור לעיל וקבלת היתר בניה מהוועדה המקומית וזאת בנוסף לתנאים מתלים נוספים שנקבעים במסגרת הסכמי התמ"א שנחתמים ואשר נוגעים בעיקר ללוחות הזמנים של הפרויקטים.
בפעילותה כיזמית נדל"ן למגורים, החברה כפופה להוראות תחיקתיות שונות ופיקוח מצד הרשויות השונות, עימן באה החברה במגע. בין היתר חלים על החברה החוקים דלהלן והתקנות שמכוחם: חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958, חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969, חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 וחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008, חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972, פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961, פקודת הנזיקין (נוסח חדש), תשכ"ח-1968, פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) 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.
ביום 7 ביולי 2022 נכנס לתוקף תיקון 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג- 1973 הקובע, בין היתר, כי בחוזה מכר ניתן יהיה לקבוע הצמדה של מחיר הדירה למדד תשומות הבנייה בלבד, וכן כולל הגבלה על ההצמדה כך שלמעשה רק 40% לכל היותר מהתמורה ניתנת להצמדה.

6.8.1.3.2. <u>בין תמ"א 2 לפינוי-בינוי</u>
הכרזה על מתחם "פינוי-בינוי" – כדי להוציא פרויקט פינוי-בינוי אל הפועל, נדרשת הכרזה על המתחם לגביו יקודם הפרויקט כמתחם "פינוי-בינוי" על ידי מנהל הרשות (כהגדרתו בסעיף 6.8.1.1.2.2 לעיל), וזאת לבקשת הרשות המקומית ו/או לבקשת היזם בהסכמת הרשות המקומית, ובלבד שיש בשטח 24 יחידות דיור לפחות (או פחות, בנסיבות מסוימות הקבועות בחוק). מנגד, בתמ"א 38 אין צורך בהכרזה ו/או במינימום של מספר יחידות קיימות.
תכנון הפרויקט – על מנת לבצע פרויקט פינוי-בינוי, יש צורך, בטרם הוצאת היתר בניה, בהוצאת תב"ע חדשה אשר בין היתר תוסיף זכויות בניה ביחס לתב"ע הקיימת – הליך היכול להימשך מספר שנים. לעומת זאת, פרויקט תמ"א 38 הינו פרויקט מכוח תכנית ארצית, ועל כן כל שנדרש הוא הוצאות היתר בניה לפרויקט על פי זכויות הבניה מכוח התמ"א, ללא צורך בקידום תב"ע חדשה – הליך הנמשך בדרך כלל בין 12-24 חודשים. ההבדלים האמורים בתקופות הליכי התכנון משליכים גם על משך הזמן המשוער לביצוע כל אחד מהפרויקטים, כאשר משך הזמן המשוער לביצוע פרויקט פינוי-בינוי הינו לרוב ארוך בצורה ניכרת מפרויקט תמ"א 38.
הרוב הדרוש – בפרויקט תמ"א 38/2 נדרש רוב של 80% מבעלי הדירות על מנת להגיש תביעת כנגד דייר סרבן ולהוציא פרויקט מסוג זה אל הפועל. מנגד, בחוק ההסדרים החדש נקבע כי בפרויקט פינוי-בינוי הרוב הדרוש להגשת תביעה כנגד דייר סרבן הינו הרוב המיוחס מבעלי הדירות, כהגדרתו בסעיף 6.8.1.1.2.1 לעיל.
בכל הנוגע להיבטים הדומים בשני סוגי הפרויקטים, הרי שבשניהם זכאים בעלי הדירות לשכר דירה במשך כל תקופת ביצוע הפרויקט וכן לתשלום הוצאות נלוות (כגון הוצאות מעבר דירה, הובלה, נשיאה בדמי ניהול וכיו"ב). בשני סוגי הפרויקטים רשאים בעלי הדירות לבטל את העסקה בנסיבות שבהם היזם לא התקשר בעסקה עם שיעור מסוים מבעלי הדירות בתוך התקופה הקבועה בחוק, או שלא עמד בלוחות הזמנים שנקבעו (למשל, לא הגיש תכנית מפורטת או בקשה להיתר בניה, לפי הענין, בתוך התקופה שנקבעה). כמו כן, בשני סוגי הפרויקטים מקובל למסור לבעלי הדירות ערבויות חוק מכר בעת מסירת דירותיהם ליזם, והיזם מתחייב למועדי ביצוע (הכפופים בין היתר למועדי החלטות ועדה, קבלת היתר בניה וכו').

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. **<u>מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות</u>**

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

מחסום היציאה העיקרי הינו יכולת המימוש והמכירה של פרויקטים גמורים או בשלבי הבניה, אשר נגזרת, בין היתר, ממיקומן של הקרקעות, מצבן התכנוני ותנאי הביקוש והיצע 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. **<u>מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו</u>**

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 החברה, נכון למועד זה, אינו מהותי ביחס להיקפי הפרויקטים בתחום.

קיימת תחרות נוספת – בין פרויקטים (קיימים וחדשים) המצויים בסמיכות גיאוגרפית לפרויקטים המוקמים על ידי הקבוצה. כמו כן, עשויים חלק מהלקוחות הפוטנציאליים לבחון בין אפשרויות של רכישת דירה/משרד "יד שניה" ושיפוצה באופן פרטי חלף רכישת דירה חדשה.

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

6.8.1.7. **<u>סוגי פרויקטים בהם מתקשרת החברה וסוגי שימושים במלאי</u>**

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

6.8.1.8. **<u>אופי ההתקשרויות עם קבלנים מבצעים</u>**

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. **<u>מדיניות רכישת נכסים ומימון פרויקטים</u>**

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>**

6.8.3 <u>פרטים אודות נכסי הנדל"ן היזמי</u>

6.8.3.1. **<u>תיאור מצרפי</u>**

6.8.3.1.1 <u>מידע כללי על תחום הפעילות</u>
לפרטים ראה סעיף 6.8.1 לעיל.

6.8.3.1.2 <u>תמצית התוצאות</u>

פרמטר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022		
	2022	2021	2020
	באלפי ש"ח		
הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)	137,160	38,235	35,508
רווחי תחום הפעילות (מאוחד)	45,953	44,718	10,972
רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)	46,073	44,283	10,107
סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)	2,075,599	1,490,894	552,331

6.8.3.1.3 <u>נתוני מאקרו של אזור הפעילות (ישראל)</u>
לפרטים ראה סעיף 6.6 לעיל.

6.8.3.1.4 <u>פרויקטי נדל"ן יזמי בהקמה</u>

	31.12.2022
מס' יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה	240
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)	498,441
רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה	662,970
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה	29
מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה נכון ליום 31 בדצמבר 2021	161
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך פרסום הדוח	1

יודגש, כי ההערכות לעיל, ביחס לרווח הגולמי הצפוי הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה ומבוססות על כך שיתרת המלאי בפרויקטים תימכר במחירים הצפויים לכך על ידי החברה (כשאין כל וודאות לכך, בראי התמורות בשוק המפורטות בסעיף 6.6 לעיל); שכלל הרוכשים יעמדו בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו וייחתמו, לרבות הסכמי המימון; שעלויות הפרויקטים (לרבות עלויות המימון) לא תחרוגנה מהסך המוערך כיום על ידי החברה; ושהפרויקטים יבוצעו בלוחות הזמנים החזויים. להערכת החברה, הגורמים העיקריים העשויים לגרום לכך שהנתונים המובאים לעיל לא יתממשו ו/או יהיו שונים מהמתואר לעיל הינם כדלקמן: בניית הפרויקטים תתעכב מסיבות שונות כגון היקלעות הקבלנים המבצעים לקשיים כלכליים כך שלא יעמדו בהתחייבויותיהם בשלמותן ובמועדן; יחול שינוי מהותי בעלויות הפרויקטים (לרבות עלויות המימון, בין היתר לאור השינויים בסביבת הריבית ולאור שינויים בסביבת האינפלציה, שלחברה אין הגנה מלאה כלפיהם בעיקר בפרויקטי תמ"א ופינוי בינוי וזאת לאור כניסתו לתוקף של תיקון 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג- 1973 הקובע, בין היתר, כי בחוזה מכר ניתן יהיה לקבוע הצמדה של מחיר הדירה למדד תשומות הבנייה בלבד, וכן כולל הגבלה על ההצמדה כך שלמעשה רק 40% לכל היותר מהתמורה ניתנת להצמדה) כפי שהוערכו ע"י החברה; יכולת לקוחות החברה לעמוד בהתחייבויותיהם כלפיה ככל ותימשך העליה בשיעורי האינפלציה יחד עם הגידול בשיעורי הריבית; 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). בנוסף להסתייגויות שהובאו לעיל, כפופות ההערכות ביחס לרווחיות בכל אחד מהפרויקטים להתקיימות התנאים המפורטים בתיאורי הפרויקטים המפורטים בדוח זה (ובפרט בכל הנוגע לפרויקט סומייל 124). שינוי באיזה מהפרמטרים שצוינו לעיל ו/או התקיימות איזה מהתנאים שנקבעו, עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ביחס לרווחיות הצפויה.

6.8.3.1.5 <u>פרויקטי נדל"ן יזמי שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה</u>

	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	31.12.2022
יתרת מלאי בספרים (במונחי עלות) המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה	36	10,773
גיוון מלאי יח"ד/מחסנים בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספר יח"ד/מחסנים)	36	100 מחסנים
רווח גולמי צפוי		-
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך פרסום הדוח		-

6.8.3.1.6 צבר הכנסות ומקדמות

		הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים
		אלפי ש"ח	
שנת 2023	רבעון 1	20,810	9,372
	רבעון 2	157,310	49,842
	רבעון 3	43,560	159,682
	רבעון 4	43,560	32,232
שנת 2024		119,002	129,903
שנת 2025		97,981	22,866
שנת 2026		24,000	159,400
שנת 2027 ואילך		-	-
סה"כ		506,223	563,297

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.

(*) יובהר כי הפער בין התוצאות בפועל לבין הצבר שניתן בסעיף 6.8.3.1.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2021 נובע ברובו מהנחת החברה בסוף שנת 2021 ולפיה שינוי המתווה בפרויקט סומייל 124 ייכנס לתוקפו וניתן יהיה להכיר בהכנסה ממכירות שבוצעו והמשך מכירות במתווה החדש. בפועל שינוי המתווה טרם נכנס לתוקפו בשנת 2022.

6.8.3.1.7 ספקים וקבלני משנה עיקריים

לחברה אין תלות במי מספקיה. יחד עם זאת, אלקטרה בנייה בע"מ, הינה הקבלן הראשי בשני פרויקטים מהותיים של החברה - פרויקט סומייל 124 ופרויקט סלמה, והיקפי התקשרות עימה מהותיים לחברה. להלן פרטים אודות ההתקשרויות עימה. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.18 להלן.

קבלן המשנה	האם צד קשור	היקף הרכישות מהספק בתקופת הדוח	משקל הספק מכלל רכישות החברה	תלות מיוחדת בספק	ציון עניינים נוספים
אלקטרה בנייה בע"מ - הקבלן הראשי בפרויקט סומייל 124	לא	48,300	36.87%	לא	ראה סעיף 6.18 להלן
אלקטרה בנייה בע"מ - הקבלן הראשי בפרויקט סלמה	לא	50,500	38.54%	לא	ראה סעיף 6.18 להלן

6.8.3.2 **<u>גילוי לגבי פרויקטים שאינם מהותיים מאוד</u>**

6.8.3.2.1 **<u>פרויקטים בהקמה</u>**

נכון למועד פרסום הדוח, הפרויקטים בהקמה של החברה הנכללים בתחום זה הינם בתחום ההתחדשות העירונית (תמ"א 38/1 ותמ"א 38/2), פעילות אשר מבוצעת 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.

<u>פרויקט בתחום התמ"א 38/1</u>

נכון למועד פרסום דוח זה, פעילות התחדשות עירונית בתת תחום זה הינה זניחה ומסתכמת בביצוע פרויקט אחד (פרויקט ברלינר 14-10[76]) בו נותרה לשיווק יחידת דיור אחת. יצוין כי פעילותה של התחדשות עירונית בתת תחום זה נבעה מהסכם שיתוף פעולה עם קבוצת קריגר ויחידיה, במסגרתו היו הצדדים אמורים להקים מספר לא מבוטל של פרויקטים, ואולם שיתוף הפעולה לא צלח בשל כניסת קבוצת קריגר להליכי חדלות פרעון, וכפועל יוצא מכך, נכון למועד הדוח נמצא בביצוע פרויקט אחד בלבד מכוח הסכם שיתוף הפעולה, בנוסף לשלושה פרויקטים שכבר הסתיימו.

יצוין כי בחודש ספטמבר 2018 נקלעו יחידי קריגר להליכי פשיטת רגל ומונה להם מנהל מיוחד מטעם בית המשפט. בחודש דצמבר 2018 נקלעו גם חברות קבוצת קריגר להליכי פירוק ומונה להן אותו מנהל מיוחד שמונה ליחידי קריגר (להלן: "**המנהל המיוחד**"). התחדשות עירונית הגישה תביעת חוב כנגד קבוצת קריגר ויחידה, בסכום של 118 מיליון ש"ח בגין נזקים שנגרמו לה מהפעילות המשותפת. כיום מתנהל הליך גישור בפני שופט פירוקים בדימוס, בין המנהל המיוחד לבין התחדשות עירונית, הן בייחס לתביעת החוב והן ביחס להעברת המניות בחברת קריגר בפרויקט ברלינר להתחדשות עירונית. התחדשות עירונית צופה כי הליך הגישור יסתיים בתוך חודשיים ובמידה והגישור לא יצלח העניין יוחזר לפתחו של בית המשפט של פירוק במחוז ת"א. נכון למועד החברה, מחקה החברה את יתרת ההלוואות שהעמידה לקבוצת קריגר וזאת בשל ההערכה שלא ניתן יהיה להיפרע מהם.

<u>פרויקטים בתחום התמ"א 38/2</u>

בתחום תמ"א 38/2 התחדשות עירונית פועלת באופן עצמאי במסגרת 2 פרויקטים (פרויקט הזוהר[77] ופרויקט אפשטיין[78]), שמלוא הזכויות בהם הינן בבעלותה ואשר נמצאים בשלבי הקמה.

<u>תנאי ההסכמים מול הדיירים</u>

לתיאור עיקרי ההסכמים בהם התקשרו חברות הפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית 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.

[76] גוש 6649 חלקה 279.
[77] גוש 6107 חלקה 307.
[78] גוש 6213 חלקה 296.

להלן פרטים אודות 3 הפרויקטים שצוינו לעיל אשר הינם בשלבי הקמה שונים נכון ליום 31 בדצמבר 2022 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2022 – 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 (אקוולנטי)	שיעור השלמה כספי/ הנדסי ליום 31.12.22*	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהם הסכמי מכירה מחייבים (מצטבר)			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.22	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 31.12.22	ליום 31.12.21							
פרויקט ברלינר 10-14[79]	צפון ת"א	6/18	1/21	רבעון רביעי 2023	100%	6	222	58.2%	-	5	3	1	46,111	34,272	51%	11,839	26%	29,277
פרויקט הזוהר 5[80]	צפון ת"א	7/19	11/20	רבעון רביעי 2023	100%	12	98	68.33%	-	5	5(**)	7	53,331	36,062	23%	17,269	32%	25,584
פרויקט אפשטיין 7[81]	צפון ת"א	6/21		רבעון רביעי 2025	100%	12	100	8.11%	-	5	3	7	58,150	44,816	19%	13,334	23%	21,935

* 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-51.3 מיליון ש"ח.

[79] פרויקט מסוג תמ"א 38/1. בבניין הקיים קיימות 24 יח"ד בהיקף של כ-2,081 מ"ר ובגמר הבניה תתווספנה לפרויקט 6 יח"ד בהיקף של כ-1,321 מ"ר 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 החתימה את מרבית הדיירים על תוספת להסכם במסגרתה ההתחייבות לסיים את הפרויקט תוארך עד תום 30 חודשים ממועד תחילת העבודות (וזאת בנוסף לתקופת גרייס בת 3 חודשים לצורך הוצאת טופס 4 לאכלוס). כמו כן, הוגשה תביעת דיירים סרבנים שלא הסכימו לחתום על התוספת להסכם, הנמצאת בשלבי בירור ראשוניים. יצוין כי הפרויקט מבוצע ממקורות עצמיים של החברה, כאשר לטובת רוכשי היחידות נרשמות הערת אזהרה על זכויות החברה בפרויקט.
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 העמידה ערבות ביצוע לבעלים בסך של כ-2.6 מליון ש"ח ושיתרתה ליום 31 בדצמבר 2022 הינה בסך של כ-1.4 מיליון ש"ח.

[80] פרויקט מסוג תמ"א 38/2, במסגרתו נהרס בניין קיים בן 4 קומות הכולל 16 יח"ד ובמקומו נבנה בניין בן 6.5 קומות, הכולל 28 יח"ד חדשות, כאשר בגמר הבנייה 16 יח"ד בהיקף של כ-1,369 מ"ר תימסרנה לבעלים ו-12 יח"ד בהיקף של כ-1,045 מ"ר 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 להקמת הפרויקט בהיקף כולל של כ-20.5 מיליון ש"ח.
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 , שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכמה לסך של כ-4.2 מיליון ש"ח . בחודש דצמבר 2020 נהרס המבנה ומיד לאחר מכן החלו עבודות הקמה.

[81] פרויקט מסוג תמ"א 38/2, במסגרתו נהרס בניין קיים בן 4 קומות הכולל 15 יח"ד ובמקומו נבנה בניין בן 7 קומות, הכולל 27 יח"ד חדשות, כאשר בגמר הבנייה 15 יח"ד בהיקף של כ-1,186 מ"ר תימסרנה לבעלים ו-12 יח"ד בהיקף של כ-1,206 מ"ר 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-32 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה האחרון לבניין החדש או מיום תחילת העבודות בפרויקט לפי המאוחר, פרט לעבודות ההשלמה ו/או הפיתוח להן ניתנו 6 חודשים נוספים. בחודש דצמבר 2021 נחתם הסכם קבלן פאושלי להקמת הפרויקט בתמורה לסך של כ-26 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בחודש אפריל 2022 נמסרו הודעות פינוי לבעלים וכלל בעלי הדירות פונו מבתיהם ובמועד זה יצרה החברה התחייבות ביצוע ותשלומי שכ"ד לבעלים בסכום של כ-15.5 מליון ש"ח, שיתרתה נכון ליום 31 בדצמבר 2022 הינה בסך של כ-13.9 מליון ש"ח. ביום 20 ביוני 2022 נהרס המבנה ומיד לאחר מכן החלו עבודות הקמה. לפרטים אודות מסגרת המימון שהועמדה לחברה הפרויקט, תנאיה וכן ניצולה עד למועד הדוח ראה סעיף 6.20.7 להלן.

שם פרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.22					יתרת עלויות צפויה בפרויקט שטרם הושקעו ליום 31.12.22	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) (ללא מע"מ			הכנסות מחוזים חתומים נכון ליום 31.12.22			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזים מחייבים ליום 31.12.22			הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)	סה"כ רווח גולמי שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ שטרם הוכר
	קרקע, היטלים ופיתוח	בנייה	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	אחרות			מיום 1.1.23 עד למועד פרסום הדוח	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.22	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.21	הכנסות שהוכרו	הכנסות מחוזים שטרם הוכרו		עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור	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)						
באלפי ש"ח																		
פרויקט ברלינר 10-14	3,476	16,906	232	5,138		8,520	-	32.4	31.4	21,861	-	15,702	3,651	8,547	38.3	24,249	26%	6,551
פרויקט הזוהר 5	4,959	14,197	-	2,815		14,091	-	37.3	37.3(*)	14,223	1,544	5,048	20,859	32,515	45.3	39,107	32%	13,434
פרויקט אפשטיין 7	7,052	2,976	-	1,480		33,308	-	53.1	47	1,848	11,677	9,266	28,410	35,359	47.3	56,302	23%	12,817

* 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 בשמירת מחירי המכירה הקיימים כיום (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות מהותיות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה); שכלל הרוכשים יעמדו בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו וייחתמו; ובהתקיימות הערכות החברה ביחס לעלויות ההקמה, לרבות עלויות מימון [אשר עשוי לחול בהן שינוי למול העלויות הנחזות על ידי החברה, לרבות לאור השינויים בסביבת הריבית ולאור שינויים בסביבת האינפלציה, ובפרט לאור כך שלחברה בפרויקטי תמ"א אין הגנה מלאה מעלייה במדד המחירים לצרכן, הן ביחס להקמת הדירות של הדיירים הקיימים ואף ביחס לדירות החדשות הנמכרות וזאת לאור כניסתו לתוקף של תיקון 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג- 1973 הקובע, בין היתר, כי בחוזה מכר ניתן יהיה לקבוע הצמדה של מחיר הדירה למדד תשומות הבנייה בלבד, וכן כולל הגבלה על ההצמדה כך שלמעשה רק 40% לכל היותר מהתמורה ניתנת להצמדה] וכן ביחס למועד סיום הפרויקטים – כי לא יחול עיכוב בבניית הפרויקט וזאת בין היתר בשל מניעה לביצוע הפרויקט ו/או בשל זמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם בפרויקט ו/או כתוצאה מאי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בהתחייבויות שנלקחו על ידם, במלואן ובמועדן ו/או בשל אי עמידה בתנאי הסכם המימון ו/או מכל סיבה אחרת, כך 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 – מועד סיום בניה וכו'.

6.8.3.2.2 **<u>פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה</u>**

במסגרת קטגוריה זו נכללים מחסנים בהם מחזיקה החברה בפרויקט הארבעה בתל אביב. הפרויקט כולל שני מגדלי משרדים (הכוללים גם שטחי מסחר ומחסנים, ו-6.5 קומות חניה) – הצפוני נבנה על ידי קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ, חברה נכדה הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, בשרשור סופי (להלן: "**חג'ג' מגדלי הארבעה**"), והוא כולל 35 קומות משרדים; והדרומי, שנבנה על ידי קבוצת רכישה שאורגנה על ידי החברה, כולל 38 קומות משרדים (שני המגדלים כוללים גם טרקלין עסקים המתפרש על פני 2 קומות נוספות, ואשר נכלל בתחום הפעילות המפורט בסעיף 6.12 להלן).
נכון ליום 31 בדצמבר 2022, שני המגדלים כבר מאוכלסים והחברה שיווקה את מלוא זכויותיה בשני המגדלים, וזאת מלבד טרקלין העסקים ושטחי הגלריה בשני המגדלים (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.

להלן מידע נוסף אודות שטחי המחסנים בפרויקט הארבעה שנותרו למכירה:

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31 בדצמבר 2022 – 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 31.12.2022	עלות המלאי המיוחסת ליח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2022	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 ביח"ד/מחסנים במלאי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
										מתום התקופה עד סמוך למועד פרסום הדוח	רבעון 4 לשנת 2022	רבעון 3 לשנת 2022	רבעון 2 לשנת 2022	רבעון 1 לשנת 2022				
פרויקט הארבעה (יתרת מחסנים)	רחוב הארבעה, תל-אביב	7/11 (מועד רכישת קרקע)	8/11	8/19	100%	100 מחסנים	10,773	100%	16	-	-	-	1	-	10,773	-	-	10,773

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31 בדצמבר 2022 – נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות					
שם הפרויקט	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 2022	רבעון 3 לשנת 2022	רבעון 2 לשנת 2022	רבעון 1 לשנת 2022	
פרויקט הארבעה (יתרת מחסנים)	-	-	-	כ-6	-	כ-6 אלפי ש"ח למ"ר

יובהר, כי הנתונים שהובאו בטבלאות הנ"ל בדבר פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה, המתייחסים להכנסות הצפויות ממחסנים 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 **<u>פרויקטים בתכנון</u>**

<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 בסעיף זה: "**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 חלקה 303, גוש 7124 (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.
עוד הסדיר ההסכם את עקרונות שיתוף הפעולה בין הצדדים במסגרת הפרויקט, כאשר בכלל זה הוסכם בין הצדדים כדלקמן[82]:

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.

יצוין כי בהתאם להיתר הבניה שהתקבל לפרויקט ביום 3 בנובמבר 2022, ניתן לבנות בפרויקט שני בניינים, האחד, בניין מגורים אשר יכלול בין היתר 187 דירות, ב-33 קומות (18,700 מ"ר עיקרי ביעוד למגורים, מתוכם כ-2,040 מ"ר מרפסות), כולל קומה טכנית וקומת קרקע לשמוש מסחר (כ-200 מ"ר) ושימושים ציבוריים (כ-500 מ"ר המיועד למועדון דיירים וכן 250 מ"ר בייעוד לצורכי ציבור) (אשר הזכויות בו נמכרו זה מכבר, כמפורט להלן) ובניין משרדים, בשטח של כ-5,400 מ"ר, אשר יכלול 6 קומות מעל קומת הקרקע שתשמש למסחר (כ-350 מ"ר). במקביל, פועלים הצדדים לאישור תב"ע שתוסיף זכויות נוספות לפרויקט, יודגש כי נכון למועד זה, אין כל וודאות שתאושר התב"ע החדשה לפרויקט כאשר בשלב זה לא ניתן להעריך את היקפן.

<u>העמדת הלוואה לרג'נסי ולשותפים</u>
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 היו ערבות רג'נסי והחברה. עם זאת, בעקבות השלמת העסקה המתוארת להלן, נפרעו ההלוואות האמורות על ידי רג'נסי והשותפים בחודשים יולי 2022 ונובמבר 2022, בהתאמה.

<u>הסכם למכירת חלק מזכויות הצדדים בפרויקט</u>
ביום 17 בפברואר 2021 התקשרו רג'נסי והשותפים עם צד ג' (להלן בסעיף זה: "**הרוכש**"), בהסכם, 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 (הצמוד חלקית למדד המחירים לצרכן), בתוספת מע"מ כדין (להלן: "**התמורה**"), כאשר חלקה של רג'נסי בתמורה האמורה הסתכם לכ-54 מיליון ש"ח (כולל הפרשי הצמדה) , בתוספת מע"מ כדין והוא שיקף לרג'נסי רווח לפני מס (אך לאחר תשלום היטל השבחה) מהעסקה האמורה בסך של כ -24 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום דוח זה, שולמה לצדדים מלוא התמורה על ידי הרוכש ונמסרה לו החזקה בממכר. בין הצדדים קיימת הסכמה על התאמת תמורה אשר ככל ותחול תביא לתוספת תמורה זניחה לרג'נסי ושותפיה.

[82] יצוין, כי לאור השלמת מכירת זכויות הצדדים בשטחי המגורים בפרויקט, כמפורט להלן, יחולו ההוראות הבאות על השטחים שיוותרו בבעלות הצדדים בפרויקט.

לאור העובדה שרג'נסי ושותפיה מוסיפים להחזיק בזכויות לבניין המשרדים בפרויקט גם לאחר שהעסקה נכנסה 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. יצוין כי נכון למועד זה, פועלים הצדדים להתקשרות בהסכם קבלן לצורך בנייה משותפת של מרתפי הפרויקט.

<u>פרטים נוספים על פרויקט המשרדים בבת ים (בו מחזיקה חברה כ-45% מהזכויות)</u>

פרויקטים בתכנון ליום 31 בדצמבר 2022 – נתונים כללים אודות הפרויקטים												
שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	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 בת ים (משרדים ומסחר) [83]	בת-ים	11/2018	9,466	2023	2025	לא	45%	ל"ר	2,860	ל"ר	החברה פועלת לקידום תב"ע שתוסיף זכויות נוספות לפרויקט, כאשר נכון למועד זה אין ביכולתה להעריך את היקפן.	ביום 3 בנובמבר 2022 התקבל היתר בניה לפרויקט והצדדים פועלים להתקשרות בהסכם קבלן לבנית מרתפי הפרויקט. במקביל, הצדדים פועלים להגדלת זכויות בפרויקט.

פרויקטים בתכנון ליום 31 בדצמבר 2022 – נתונים על הכנסות, עלויות והמחירים בפרויקטים (באלפי ש"ח)											
שם	עלויות שהושקעו בפועל עד ליום 31.12.2022			סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) (ללא מע"מ) לשנה שהסתיימה ביום 31.12.22	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) סמוך למועד הדוח		מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים		סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)
	קרקע, היטלים ופיתוח	עלויות מימון 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 בת ים (משרדים ומסחר)[84]	6,980	743	1,742	24,151	-	-	-	-	42,616	12.6	42,616	9,000	22%

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 (לרבות עלויות המימון והבניה).

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

כן יודגש כי כלל הנתונים המובאים בטבלה זו לעיל מתבססים על היקף הזכויות הקיים כיום בפרויקט, ואולם החברה ושותפיה פועלים להגדלת הזכויות בפרויקט, ומשכך ייתכן כי נתוני טבלה זו, בכל הנוגע להכנסות, עלויות ורווח גולמי צפוי, ישתנו באופן מהותי בעתיד.

[83] יובהר, כי הערכות החברה ביחס למועד תחילת הפרויקט ומועד סיום הפרויקט מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו מותנית באמור בה"ש 111 לעיל בשינויים המחויבים.

[84] כל הנתונים המתייחסים לפרויקט זה מוצגים לפי חלק החברה בפרויקט שהינו 45%.

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

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

א. <u>פרויקט סומייל 121</u>

ביום 10 בדצמבר 2020 זכתה החברה, באמצעות חברת הבת – קבוצת חג'ג' סומייל 122 בע"מ (להלן: "**חג'ג' סומייל 122**"), במכרז (שהתבצע במסגרת הליך פירוק שיתוף) לרכישת מלוא הזכויות במגרש 121[85] במתחם המצוי בקרן הרחובות ז'בוטינסקי ואבן גבירול בתל אביב, בסמוך לפרויקט סומייל 124 של החברה (להלן בסעיף זה: "**המגרש**"), וזאת בתמורה לסך כולל של כ-173 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. ביום 27 באפריל 2021 אישר בית משפט השלום בבת ים את מכירת המגרש לשותפות מוגבלת בשליטת החברה [קבוצת חג'ג' פרוייקט סומייל 121 שותפות מוגבלת (להלן: "**שותפות סומייל 121**")]. יצוין, כי לאור העובדה שחג'ג' סומייל 122 כבר החזיקה בזכויות במגרש, הסכום אותו נדרשה שותפות סומייל 121 לשלם בפועל היה בסך של כ-163 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, אשר נכון למועד זה שולם במלואו.

למיטב ידיעת החברה, בהתאם לתב"ע שבתוקף, ניתן לבנות במגרש בניין מגורים בן 8 קומות שיכלול כ-38 יחידות דיור למגורים בהיקף של כ-7,600 מ"ר, 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, בכפוף לאישור תוכנית מפורטת מכוחה, סה"כ המ"ר ברוטו עילי במגרש הינו עד כ-15,650 מ"ר (תוספת של כ-8,010 מ"ר ברוטו עילי), והחברה פועלת לקבלת זכויות כאמור.

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 בעלי הזכויות בחלקות המקור, ואולם לא ניתנה כל התחייבות של המוכרים ביחס למועד פינויים ובימים אלו מתנהלים הליכי פינוי בבית המשפט לפינוי הפולשים ממגרש 121.

<u>צירוף קבוצת מור להשקעה בפרויקט סומייל 121</u>

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

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.

במסגרת ההסכם, העמידה מור לטובת השותפות הלוואות בעלים בסך כולל של 36.6 מיליון ש"ח. יתרת המימון שיידרש לפרויקט עתיד להיעשות באמצעות מימון חיצוני ואולם ככל ויידרש, חג'ג' סומייל 122 תעמיד לטובת השותפות הלוואות בעלים בסך יתרת ההון העצמי שיידרש, כאשר נקבע בהסכם מנגנון לדילול זכויותיה בשותפות במקרה של אי העמדת הלוואות הבעלים על ידה כאמור.

[85] 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.

עם קיומו של תזרים חיובי ו/או רווחים ראויים לחלוקה, ובכפוף להוראות הדין הרלבנטי ובכפוף לצרכים התזרימיים הנדרשים לפעילותה השוטפת של השותפות ולמימוש התכנית העסקית, תפעל השותפות להחזר הלוואות בעלים ולחלוקת רווחים בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם.
עוד לענין ההסכם לרבות מגבלות הנוגעות להעברת זכויות הצדדים בשותפות, ראה דיווח מיידי מיום 26 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-010498), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

<u>התקשרות השותפות בהסכם מימון</u>
ביום 23 באוגוסט 2021 התקשרה שותפות סומייל 121 בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, במסגרתו הבנק העמיד לשותפות הלוואה בסך של כ-121 מיליון ש"ח[86].
ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים + 0.5%-1.5%. קרן ההלוואה תיפרע בתשלום אחד ביום 31 באוגוסט 2023 ואילו הריבית משולמת מדי רבעון.
להבטחת פרעון ההלוואה, הועמדו לטובת הבנק בטוחות מקובלות על זכויות המוכרים, הלווה וסומייל 122 במגרש ובנוסף, הועמדה ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של החברה.
שותפות סומייל 121 התחייבה: (א) להעמיד הון עצמי לטובת רכישת המגרש בסך המהווה 30% מעלויות רכישת המגרש (לרבות עלויות הפיתוח ומס הרכישה) או סך של 52 מיליון ש"ח (לפי הגבוה מביניהם); (ב) שלא לשלם לשותפיה החזר הלוואות בעלים ו/או חלוקת רווחים ו/או דמי ניהול; (ג) לעמוד ביחס LTV שלא יעלה בכל עת על 70%[87]. "יחס LTV" פירושו - היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של האשראי לבין שווי מקרקעי הפרויקט על פי הערכת שווי ללא הפחתה למימוש מהיר והוצאות מימוש.
ההלוואה כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות (אשר חלקן תיבחנה גם למול החברה), וכן העילות הבאות: אם יחול שינוי שליטה בשותפות סומייל 121 או בחג'ג' סומייל 121 או בחג'ג' סמייל 122 או אם מר עידו חג'ג' ו/או מר יצחק חג'ג' חדלו מלהחזיק יחדיו, לבדם, במישרין או בעקיפין לפחות 51% מהון המניות המונפק והנפרע בחברה (על בסיס דילול מלא); ביטול של אישור מאישורי זכיית שותפות סומייל 121 במגרש; העמדה לפרעון מיידי של הלוואות של שותפות סומייל 121 בסכום העולה על 1 מיליון ש"ח או הלוואות של החברה בסכום העולה על 10 מיליון ש"ח; אם תתקיים חקירה פלילית כנגד שותפות סומייל 121 או החברה ו/או בעלי השליטה או נושאי המשרה שלהם ולדעת הבנק הדבר עלול לפגוע ביכולת שותפות סומייל 121 לעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנק; אי עמידה ביחס LTV אשר לא תוקן.

<u>עדכון בנושא קבלת תמורת זכויות</u>
בהמשך לאמור בסעיף 6.8.2.5 לדוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2020, אשר דווח על ידי החברה ביום 21 במרץ 2021 (מס': 2021-01-040443), בעניין זכאות קבוצת חג'ג' סומייל בע"מ וקבוצת חג'ג' סומייל 122 בע"מ לקבלת תמורה בסך של 22 מיליון ש"ח ממכירת זכויותיה במגרש 122 הסמוך למקרקעי הפרויקט, וזאת במסגרת הליך פירוק שיתוף שנעשה, החברה מעדכנת כי במסגרת הליך פירוק השיתוף, עלו טענות הנוגעות ביחס לתמורות להן זכאי מוכרי הזכויות בהליך וזאת בהינתן הפינויים שבוצעו על ידם במתחם סומייל. נכון למועד פרסום הדוח, קיימת חו"ד שמאית אשר הוגשה על ידי מומחה מטעם בית המשפט, אשר ככל ותתקבל על ידי בית המשפט, עלולה להקטין את התמורה לה זכאית החברה (במאוחד) בגין מכירת זכויותיה כאמור. לחברה טענות כנגד המלצות חו"ד, והדיון בבית המשפט צפוי להתקיים בחודשים הקרובים. להערכת החברה בהתבסס על יועציה המשפטיים קיים סיכוי של מעל 50% שהטענות שהועלו כלפי התקבול לו זכאית החברה ידחו ובהתאם החברה לא ביצעה הפרשה בנושא בדוחותיה הכספיים.

ב. <u>פרויקט בבלי 5 – מגרשים 5א' ו-5ב' במתחם בבלי</u>

ביום 14 בפברואר 2021 זכתה קבוצת חג'ג' בבלי 4 בע"מ, חברת הבת של החברה (להלן בסעיף זה: "**חברת הבת**") במכרז לרכישת זכויות העירייה במושעא (75.95%) במגרשים 5א ו-5ב (שטח המגרשים הכולל 6,662 מ"ר), בגוש 6107, חלקות 27, 60, 287, 468, 470 וחלק מחלקות 29, 50, 290, 293 (להלן ביחד: "**המגרש**" או "**המקרקעין**") 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, שנכון למועד זה שולם במלואו.

[86] מתוך סכום זה, סך של כ-5 מיליון ש"ח הועבר לחברה כהחזר הון עצמי בו נעשה שימוש לצורך מימון הרכישה.
[87] נכון ליום 31 בדצמבר 2022 יחס הלוואת הרכישה לשווי קרקע (LTV) הינו 64%.

בהתאם לתב"ע הנוכחית, ניתן לבנות במגרש בניין מגורים בן 37 קומות מעל קומת כניסה שיכלול 114 יחידות דיור, מתוכן חברת הבת רכשה מהעירייה במסגרת העסקה האמורה זכויות לכ-86 יחידות דיור במגרש (להלן: "**יחידות העירייה**")[88]. החברה מעריכה כי ניתן יהיה להגדיל את הזכויות במגרש, בהתאם לתוכנית המתאר התקפה של תל אביב תא/5000. על פי התוכנית הנ"ל ניתן לבנות במסגרת הפרויקט סך של כ-230 יחידות דיור (שטח עיקרי של 32 אלף מ"ר), ואולם אין כל וודאות לגבי היקף הזכויות אשר יהיה ניתן להוסיף למגרש בפועל, והדבר מותנה בקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה לתב"ע שהחברה מקדמת לפי תכנית תא/5000.

היות ובמקרקעי הפרויקט מחזיקים גורמים נוספים, נכון למועד זה מתנהל הליך של פירוק שיתוף ביחס למלוא הזכויות במקרקעין, במסגרתו הצדדים פועלים להשלמת התנאים שנקבעו על ידי בית המשפט לצורך מתן צו הפירוק ולמינוי כונס נכסים.

יצוין, כי נכון למועד זה המגרש פנוי ממחזיקים. העירייה התחייבה למסור את החזקה המשפטית במגרש לחברת הבת, בתוך 30 יום מיום הוצאת היתר בניה במגרש. כן יצוין, כי אם חברת הבת תבקש למכור את כל זכויותיה לצד ג' טרם קבלת היתר בניה, היא תדרש לשלם דמי הסכמה לעירייה בסך 6% מסכום התמורה, שתקבל חברת הבת מהרוכש (כולל מע"מ).

<u>צירוף קבוצת מור להשקעה בפרויקט בבלי 5</u>

ביום 23 ביוני 2021 התקשרה חברת הבת בהסכם עם מור (כהגדרתה לעיל), מכוחו (לרבות בהתאם להבנות מאוחרות יותר) התחייבה מור להעמיד לחברת הבת סכום השווה ל-20% מכלל הסכומים אשר ידרשו לחברת הבת לצורך רכישת מלוא הזכויות במקרקעין, לרבות מס הרכישה בגינו אולם בכל מקרה לא יותר מ-70 מיליון ש"ח (כאשר מתוכו הועמד עד למועד זה על ידי מור סך של כ-44 מיליון ש"ח[89]) (להלן: "**הלוואת מור**"). מובהר כי חברת הבת תשלם ממקורותיה העצמיים (לרבות באמצעות הלוואות שתועמדנה לה על ידי החברה, ככל ותועמדנה) את יתרת ההון העצמי הנדרש בפרויקט, ובכל מקרה לא פחות מסך של 20 מיליון ש"ח.

ההסכם מסדיר את תנאי הלוואת מור ואפשרות המרתה הכפויה על ידי חברת הבת למניות חברת הבת, באופן אשר יבטיח כי מור תהיה זכאית (בין בדרך של פירעון הלוואת מור ובין בדרך של חלוקת רווחי חברת הבת) ל-20% מרווחי הפרויקט, והכל בהתאם למנגנון הפרעון וחלוקת הרווחים המוסדר בהסכם, שנועד ליתן קדימות בחלוקה לבעל המניות שהעמיד לחברת הבת הלוואות בשיעור הגבוה מחלקו ברווחי חברת הבת. בנוסף, הוסכם בין הצדדים, כי בניגוד למור, אשר לא תידרש להעמיד בטוחות כלשהן להבטחת חבויות חברת הבת כלפי צד ג' כלשהו, לרבות הבנק המלווה את הפרויקט, החברה תעמיד בטוחות כאמור.

כן מסדיר ההסכם, בין היתר, נושאים הנוגעים לפרויקט בבלי 5 ולפעילות חברת הבת לגביהם תידרש הסכמת מור; אפשרות מור להעמיד הלוואות בעלים נוספות לחברת הבת במקרים בהם חברת הבת לא העמידה את ההון העצמי אותו התחייבה להעמיד לטובת הפרויקט וזאת בתמורה לתוספת ריבית שתינתן למור במקרה כאמור ומבלי לגרוע מכך שהדבר יהווה הפרה יסודית של ההסכם על ידי חברת הבת; ומגבלות על העברות זכויות הצדדים בחברת הבת[90].

יובהר, כי לאור קשריה של מור עם בעלי השליטה בחברה עת בוצעה ההתקשרות, אושרה ההתקשרותה עימה ביום 24 ביוני 2021 על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה לא חריגה בה יש לבעלי השליטה בחברה ענין אישי.

<u>התקשרות בהסכם מימון בקשר עם פרויקט בבלי 5</u>

לפרטים אודות הסכם המימון והתוספת לו בהם התקשרה חברת הבת עם בנק בישראל, במסגרתו העמיד הבנק לחברת הבת הלוואה בסך כולל של כ-180 מיליון ש"ח, אשר שימשה אותה לרכישת זכויותיה בפרויקט וכן הלוואת גישור בסך של כ-32 מיליון ש"ח אשר שימשה את חברת הבת לטובת תשלום מע"מ בגין רכישת חלק מהזכויות (נכון למועד זה נפרעה הלוואת הגישור) ראה סעיף 6.20.7 להלן.

ג. <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 בסעיף זה: "**הסכם בעלי המניות**") עם צד שלישי (להלן בסעיף זה: "**השותף**"), אשר בהתאם לעקרונותיו הקימו השותף (15%) וחברת הבת (85%), חברה ששמה קבוצת חג'ג' יפו בע"מ (להלן בסעיף זה: "**חברת הפרויקט**"), אשר ביום 1 ביולי 2018 התקשרה עם השותף בהסכם לרכישת (ללא תמורה) אופציה בה מחזיק

---

[88] מתוכן 11 יחידות דיור נרכשו על ידי חברת הבת מהעיריה בחודש יולי 2022 בתמורה לסך של כ-36 מיליון ש"ח.

[89] שנכון למועד זה מהווה כ-18.5% מעלות הקרקע ומס רכישה.

[90] הדומות במהותן, בשינוים המחויבים, למגבלות שהוטלו על הצדדים מכוח העסקה בה נכנסה מור כשותפה של החברה בפרויקט סומייל 121 – לפרטים ראה ס"ק א' לעיל.

השותף מכוח הסכם (להלן: "**הסכם האופציה**")[91], 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).

עפ"י התב"ע החלה נכון למועד זה, סה"כ שטחי הבניה במתחם כולו הינם כ-95,520 מ"ר, וניתן להקים במתחם כולו (הן בקרקע אשר ביחס אליה יש לחברה אופציה והן בקרקעות האחרות המרכיבות את המתחם, לרבות הקרקע המיוחסת לפרויקט יפו 3 של רג'נסי - לפרטים אודותיה ראה סעיף 6.8.3.3.2 להלן) כ-650 יחידות דיור, שטחי מסחר (2,500 מ"ר עיקרי) ושטחים ציבוריים. בכוונת חברת הפרויקט לפעול להגדלת הזכויות בהתאם לתא/5000, כך שתתאפשר הגדלה משמעותית של כמות יחידות הדיור במתחם לכ-2,000 יחידות וכ-5,000 מ"ר שטחי מסחר 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, החברה והשותף חתמו על הסכמים עם מעל לכ-76% מהמחזיקים במקרקעין, המסדיר את פינויים מהמקרקעין, והם מצויים 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. יצוין כי חלק מבעלי הזכויות התקשרו בעבר עם צד ג' בהסכמים לרכישת זכויות מקרקעין וקומבינציה (שלא יצאו אל הפועל) ביחס לזכויותיהם במקרקעין, ואולם בית המשפט פסק כי ההסכמים האמורים בטלים, וערעורו של צד ג' בנושא נדחה ביום 10 בינואר 2023. עם הדחיה כאמור, האופציה נכנסה לתוקף וניתן לממשה, ובמקרה זה, ניתן יהיה לממש את האופציה תוך תקופה בת שלושה חודשים ממועד הפיכת פסק הדין לחלוט (להלן: "**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 6.8.3.3.2) 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 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 לממש האופציה הייחודית (להלן: "**הרוכש**"), ככל ותמומש, 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

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

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%[92] ממספר יחידות הדיור שניתן יהיה לבנות במתחם על פי התוכנית החדשה (ככל שתאושר)[93] (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[94].

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.

<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.

---

[92] 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.

[93] 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.

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

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 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.

להלן יובאו פרטים נוספים אודות הפרויקטים שתוארו לעיל: עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים														
שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ש"ח)					חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח	זכויות בנייה				
			עלות מקורית	עלויות מימון שהוונו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.22			מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (יש לפלח לפי שימושים)		
										יח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	סטטוס הליכי תכנון
פרויקט סומייל 121[95]	ז'בוטינסקי ואבן גבירול בתל אביב	29.04.2021	182,403	7,119	802	-	190,324	80%	כ-3,130 מ"ר	38 יח"ד ו-3,178 מ"ר למסחר	כ-78 מ"ר עיקרי ליח"ד	117 יח"ד ו-6,000 מ"ר מסחר	כ-79	החברה פועלת להגדלת זכויות לפי תוכנית מתאר תא/5000 אולם אין כל וודאות כי הגדלת הזכויות תאושר. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.3.2.4א לעיל.
פרויקט בבלי 5[96]	בבלי תל אביב	04.07.2021	240,295	13,382	658	-	254,335	60.8%	כ-6,662 מ"ר	114 יח"ד	כ-130 מ"ר עיקרי ליח"ד	228	כ-100	החברה פועלת להגדלת זכויות לפי תוכנית מתאר תא/5000 אולם אין כל וודאות כי הגדלת הזכויות תאושר כן יובהר כי כמפורט בסעיף 6.8.3.2.4ב לעיל, נכון למועד זה מתנהל הליך פירוק שיתוף ביחס למגרש ואין כל וודאות כי חברת הבת של החברה היא שתוכרז כזוכה בהליך.
פרויקט יפו (המתחם הגדול)	מתחם פרדס דקא ביפו	-	6,948	-	794	-	7,742	85%	כ-81,120 מ"ר	554 יח"ד	לא ניתן להעריך בשלב זה	כ-2,000 יח"ד וכ-5,000 מ"ר מסחר	טרם ידוע	נכון למועד זה, עיריית תל אביב מקדמת תוכנית כלכלית על סמך סקר שהיא ביצעה על מנת לקדם את תוספת הזכויות במסגרת קידום תוכנית חדשה הכפופה לתא/5000.

[95] כל הנתונים המתייחסים לפרויקט זה מוצגים לפי חלקן המשותף של החברה וקבוצת מור בפרויקט.

[96] כל הנתונים המתייחסים לפרויקט זה מוצגים לפי חלקן המשותף של החברה וקבוצת מור בפרויקט.

פרויקטים המהווים עתודות קרקע ליום 31 בדצמבר 2022 – נתונים על הכנסות, עלויות והמחירים בפרויקטים (באלפי ש"ח)										
שם	עלויות שהושקעו בפועל עד ליום 31.12.2022	סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) (ללא מע"מ) לשנה שהסתיימה ביום 31.12.22	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) סמוך למועד הדוח			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים		סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)
				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 סומייל 121[97]	190,324	300,534	-	-	-	-	מגורים - 483,067 מסחר - 216,000	מגורים לרבות דב"י לפי בסיס של – 55.5 מסחר עילי - 48 מסחר תת קרקעי - 24	699,067	208,209	30%
פרויקט בבלי 5[98]	254,335	800,315	-	-	-	-	1,500,423	58.1	1,500,423	445,773	32%

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

יובהר, כי הערכות החברה ביחס להכנסות והרווח הגולמי הצפוי לה בגין הפרויקטים מהוות מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותן מותנה בשינוי התב"ע בפרויקטי בבלי 5 וסומייל 121; בזכיית החברה בהליך פירוק השיתוף בפרויקט בבלי 5 וברכישת יתרת הזכויות במקרקעי בבלי 5; כי מחיר הרכישה של הזכויות האמורות יהיה בהתאם להערכותיה הנוכחיות של החברה; בקבלת כלל ההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקטים; כי מחירי המכירה המוערכים על ידי החברה כיום לא ישתנו וזאת בשים לב לכך שהליך שיווק היחידות בפרויקטים יחל רק בעוד מספר שנים; בתנאי ההתקשרויות בהן תתקשרנה חברות הפרויקטים עם קבלני וספקי הפרויקט (כאשר תחשיב העלויות שנעשה מתבסס על מחירי השוק הנוכחיים בעוד שלוח הזמנים הצפוי לתחילת הבניה בפרויקטים הינו כשנתיים עד שלוש שנים ובנית הפרויקטים צפויה לארוך כמספר שנים נוספות); כי תנאי הסכמי הליווי שייחתמו יהיו בהתאם להערכת החברה; במועד בו יוקמו הפרויקטים; בגובה האגרות וההיטלים שיוטלו על חברות הפרויקטים (דוגמת היטל השבחה) ובעלות בנית מבני הציבור בפרויקטי בבלי 5 וסומייל 121.

[97] כל הנתונים המתייחסים לפרויקט זה ובכללם העלויות, ההכנסות והרווח, מוצגים לפי 100% (חלק החברה הינו 80%).

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

6.8.3.2.5 **<u>פרויקטים אחרים</u>**

נכון למועד פרסום הדוח, הפרויקטים הנכללים בקטגוריה זו הינם פרויקטים בתחום הפינוי בינוי וכן פרויקט תמ"א 38/2, אשר תיאורם יובא להלן:

א. <u>פרויקט פינוי בינוי בפתח תקוה</u>

ביום 10 במרץ 2022 התקשרה התחדשות עירונית בהסכם לשיתוף פעולה (להלן בסעיף זה: "**ההסכם**") עם צד ג' (להלן בסעיף זה: "**השותף**"), בפרויקט בתחום הפינוי-בינוי בשכונת עמישב בפתח-תקוה[99] (להלן: "**הפרויקט**"). הפרויקט האמור עתיד להיבנות (ככל שייבנה) במתחם בשטח של כ-36.6 דונם הכולל כיום כ-213 יחידות דיור ב-8 בניינים (להלן: "**המתחם**")[100], ולהערכת החברה, המסתמכת על המדיניות הקיימת של ועדות התכנון והבנייה בתחום הפרויקט, קיימת אפשרות לבנייה של כ-523 יחידות דיור נוספות, כ-4,200 מ"ר שטחי מסחר ושב"צ בשטח של כ-1,200 מ"ר (להלן: "**הערכת החברה ביחס לזכויות בפרויקט**"). יודגש כי התממשות ובניית הפרויקט כפופים ל- (1) הכרזה של מנהל הרשות (כהגדרתו בסעיף 6.8.1.1.2.2 לעיל) על המתחם כמתחם של פינוי בינוי; (2) אישור תב"ע מתאימה על ידי הועדה המחוזית[101] (תהליך שיכול לקחת מספר שנים); (3) הוצאת היתרי בניה מתאימים; (4) דרישות נוספות שיועלו בעתיד מצד הרשויות (ככל ויועלו), לרבות מטלות ציבוריות וכו'; ו-(5) קבלת הסכמת בעלי הזכויות במתחם (להלן: "**בעלי הזכויות**" או "**הדיירים**") לביצוע הפרויקט, ברוב הנדרש על פי דין[102] וחתימתם על הסכמים מחייבים לביצוע הפרויקט (להלן: "**הסכם הפינוי-בינוי**"). נכון למועד זה, החברה פועלת לקבלת החלטת הועדה המקומית בפתח-תקוה על המלצה להפקדת תוכנית מתאימה בועדה המחוזית.

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

להערכת החברה, עלויות הקמת הפרויקט כולו (ככל שיוקם) צפויות להסתכם בסך כולל של כ-1 מיליארד ש"ח, אשר עתיד להיות ממומן מליווי בנקאי והון עצמי נדרש שיועמד על ידי הצדדים. כן יצוין, כי להערכת החברה, הרווח הגולמי שינבע לה מפרויקט זה צפוי להסתכם לסך של כ-113 מיליון ש"ח. הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי חושבו על בסיס ההנחה כי תתממש הערכת החברה ביחס לזכויות בפרויקט (כהגדרת המונח לעיל), כאשר הרווח הגולמי הצפוי במקרה זה מבוסס על מחיר ממוצע למ"ר בנוי של יחידות הדיור בסך של כ-23,000 ש"ח, הכנסה משכירות של 120 ש"ח למ"ר מסחר והכנסה משכירות של 500 ש"ח לחניה, כשהן מהוונות בשיעור היוון המותאם למאפייני הנכס 7%), ומנגד על הערכת החברה דהיום אודות עלויות המימון ועלויות הבניה באיזור הפעילות (לרבות עלויות הריסה, נשיאה בהוצאות השכירות וכיו"ב), על הערכת החברה ביחס לעלות המטלות הציבוריות בפרויקט ועל הערכת החברה ביחס לגובה האגרות וההיטלים בפרויקט.

יובהר כי הערכות החברה אודות עלות הקמת הפרויקט והרווח הצפוי הימנו מהוות הערכה ראשונית בלבד של החברה המהווה מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותה מותנית בין היתר בהתקיימות כלל התנאים המתלים הנדרשים לצורך כניסתו לתוקף של הפרויקט ואי התקיימותם של כלל התנאים המפסיקים שתוארו בדוח המיידי שפרסמה החברה ביום 10 במרץ 2022, מס' אסמכתא 2022-01-024159 (להלן: "**דוח העסקה**"); בכמות הדירות הסופית שתיכלל בפרויקט [כאשר לצורך הערכת עלות הפרויקט והרווח הצפוי הימנו נלקחה בחשבון הערכת החברה ביחס לזכויות בפרויקט, כהגדרת המונח לעיל); בתנאי ההתקשרויות בהן תתקשר חברת הפרויקט עם קבלני וספקי הפרויקט (כאשר תחשיב העלויות שנעשה מתבסס על מחירי השוק הנוכחיים בעוד שלוח הזמנים הצפוי

---

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

[100] בנוסף בנויים על מקרקעי הפרויקט בית כנסת, מקלטים וחניה ציבורית.

[101] או על ידי הועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור בהליך מזורז יותר.

[102] נכון למועד זה, שיעורי ההסכמה בכלל הבניינים הנכללים במתחם נעים בין 47%- 81%.

לתחילת הבניה הינו כ-5-6 שנים ובנית הפרויקט צפויה לארוך כ-5 שנים); בעלויות המימון (בהן יכול לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור השינויים בסביבת הריבית ולאור שינויים בסביבת האינפלציה, שלחברה אין הגנה מלאה כלפיהם בעיקר בפרויקטי פינוי בינוי וזאת לאור שינוי החקיקה שהוזכר בסעיף 6.8.1.1.2.1 לעיל; במועד בו יוקם הפרויקט; בגובה האגרות וההיטלים שיוטלו על חברת הפרויקט; במחירי השכירות בהן תידרש לשאת חברת הפרויקט בתקופת בניית הפרויקט; בעלות מטלות ציבוריות; גובה קרן תחזוקה; וכי לא יחול שינוי במחירי המכירה וההשכרה המוערכים על ידי החברה בפרויקט, והיות ואין כל וודאות ביחס להתממשות הערכת החברה ביחס לכל אחד מהפרמטרים שצוינו, אין כל וודאות ביחס לעלותו הסופית של הפרויקט ולרווח שינבע (ככל שינבע) לחברה הימנו.

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

לפרטים אודות תנאיו העיקריים של הסכם הפינוי-בינוי עליו חותמת חברת הפרויקט עם דיירי הפרויקט (כאשר נכון למועד זה שיעורי ההסכמה בכלל הבניינים הנכללים במתחם נעים בין 47%- 81%.), לרבות בדבר התנאים המתלים, התמורות לדיירים, הבטוחות, לוחות הזמנים וזכות הדיירים לביטול ההסכם בהתקיים נסיבות שונות הנוגעות לאי עמידה בלוחות הזמנים המוערכים של הפרויקט, ראה דיווח מיידי מיום 10 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-024159), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ב. <u>פרויקט פינוי בינוי בנתניה</u>

ביום 26 באוקטובר 2022, התקשרה התחדשות עירונית בהסכם לשיתוף פעולה עם צד ג' (להלן בס"ק ד' זה: "**השותף**"), בפרויקט בתחום הפינוי-בינוי בנתניה[103], אשר עתיד להיבנות במתחם בשטח של כ-2.5 דונם ואשר עתיד לכלול (אם וככל ויתממש) תוספת של עד 88 יחידות נוספות על 40 יחידות הדיור הקיימות כיום, וכן שטחי מסחר. כניסת ההתקשרות לתוקף מותנית כמובן גם בהתקיימות כלל התנאים המתלים שיכללו במסגרת הסכמי הפינוי בינוי שייחתמו עם הדירים הקיימים ואשר יפורטו להלן.

בין התחדשות עירונית והשותף נחתם הסכם שת"פ המסדיר את קידום הפרויקט על ידם באמצעות חברה ייעודית (להלן: "**חברת הפרויקט**"), בה צפויה התחדשות עירונית להחזיק 50.1% מהזכויות. בין היתר סוכמו בין הצדדים עקרונות מקובלים של ניהול הפרויקט (כאשר פעולה הנעשית בחריגה של מעל 15% מהמפורט לגביה בתוכנית העסקית, תדרוש הסכמה פה אחד) והעמדת המימון שיידרש לחברת הפרויקט על ידי הצדדים (מעבר למימון חיצוני אותו תיטול), וכן מנגנונים מקובלים של זכות סירוב ראשונה, אופציית רכישה הקשורים לקיום הליכי חדלות פרעון של אותו הצד וחלוקת רווחים בין הצדדים. כמו כן, ההסכם כולל הסכמות לפיהן התחדשות עירונית תהא אמונה על שיווק הפרויקט בתמורה לתשלום השווה ל-1.5% בתוספת מע"מ ממחיר מכירת דירות/שטחים בפרויקט (ללא מע"מ) או תשלום שווה ערך לחודש שכירות במקרה של השכרת יחידות.

להערכת החברה, העלויות וההכנסות מהקמת הפרויקט לא תהיינה מהותיות לחברה.

יצוין כי הסכם הפינוי-בינוי אשר נחתם עד כה על ידי כ-78% מבעלי הזכויות במתחם מסדיר נושאים מקובלים כגון תנאים מתלים לכניסתו לתוקף[104]; התמורות להן יהיו זכאים הדיירים הקיימים; חובת חברת הפרויקט לשאת במרבית ההוצאות הנוגעות לפרויקט, לרבות דמי שכירות בתקופת הבניה ועלויות מס שבח והיטל

---

[103] במקרקעין הידועים כחלקות 104, 105, 164 בגוש 8269 ברח' גורדון 40-38 וברח' ויצמן 51 בנתניה.

[104] ובכללם (אך לא רק) – (1) קבלת הסכמת בעלי הזכויות במתחם לביצוע הפרויקט, ברוב הנדרש על פי דין וחתימתם על הסכמים מחייבים לביצוע הפרויקט בתוך 12 חודשים מיום חתימת בעל הזכויות הראשון (עם אפשרות הארכה בשני תקופות נוספות של 3 חודשים כ"א). נכון למועד זה, שיעורי ההסכמה בכלל הבניינים הנכללים במתחם נעים בין 68%-83%; (2) תוך 6 חודשים ממועד חתימת הרוב הנדרש המינימאלי, מחויבת חברת הפרויקט להגיש בקשה לאישור תב"ע חדשה (תוך אפשרות להארכת המועד בשתי תקופות נוספות של 90 יום כ"א); (3) אישור תב"ע חדשה לפרויקט בתוך 18 חודשים ממועד חתימת חברת הפרויקט על הסכם הפינוי-בינוי (להלן: "**המועד הקובע**"), תוך אפשרות להארכת המועד בהתאם להסכמות שנקבעו; (4) ככל ונדרש, ניתן צו הכרזה על הפרויקט כ"מתחם פינוי-בינוי" בתוך 6 חודשים ממועד אישור התב"ע בכפוף לזכות חברת הפרויקט לוותר על דרישת קיום תנאי זה ובלבד שהיא תישא בתשלום כל המיסים הכרוכים בכך; (5) בתוך 4 חודשים ממועד התקיימות התנאים המתלים השלישי והרביעי לעיל, ובכפוף למילוי התחייבויות הבעלים- הגשת הבקשה להיתרי בנייה לרשויות ע"י חברת הפרויקט, וקבלת היתר בנייה בתוך 30 חודשים ממועד קליטת הבקשה להיתר ברשויות וזאת בכפוף לאמור בהסכם; (6) חתימה על הסכם ליווי בנקאי לפרויקט וזאת תוך 120 ימים ממועד התקיימות התנאי המתלה החמישי (עם אפשרות לחברת הפרויקט להאריך את המועד ב-90 יום נוספים); (7) בדיקת כדאיותו הכלכלית של הפרויקט לחברת הפרויקט בתוך 90 יום ממועד קבלת שובר אגרות והיטלים או ממועד החלטה בהליכים כנגד דייר סרבן (לפי המאוחר) ולפני תחילת ביצוע הפרויקט. יצוין כי

השבחה שיוטלו על הדיירים הקיימים בקשר עם ביצוע הפרויקט, בכפוף לאמור בהסכם; בטוחות מקובלות שתועמדנה לטובת הדיירים הקיימים במתחם [לרבות ערבות בנקאית בגובה שווי הדירות החדשות להן יהיו זכאים הדיריים החדשים, בנוסח לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 וערבות התחדשות עירונית לקיום התחייבויות חברת הפרויקט כלפי הדיירים]; התחייבות ללו"ז בנייה ובכלל זה כי הבניה תושלם והחזקה בדירות תימסרנה תוך 48 חודשים ממועד תחילת הבנייה; וזכות הצדדים לבטל את ההסכם במספר מקרים (וזאת בנוסף לעילות על פי דין שבגינן זכאים הדיירים הקימים לבטל את ההסכם) ובין היתר במקרים של אי התקיימות התנאים המתלים בתקופות שהוגדרו ו/או התמשכות הליכי תכנון ובניית הפרויקט; ככל שרווחיות הפרויקט הצפויה תהא נמוכה מהשיעור שסוכם; במקרים של הפרת ההסכם או שינוי בהוראות הדין הנוגעות למיסוי הפרויקט אשר יפגעו ברווחיות הפרויקט וכיו"ב.

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

ב. <u>פרויקט שטרוק</u>

ביום 13 במאי 2021 חתמה התחדשות עירונית עם צד ג' (להלן בסעיף זה: "**השותף**") על הסכם לשיתוף פעולה בפרויקט תמ"א 38/2 ברחוב שטרוק בתל אביב[105] להקמת 16 דירות, מהן 8 דירות עבור בעלים קיימים (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). התחדשות עירונית תחזיק ב-60% מחברת הפרויקט ואילו ביתרת המניות יחזיק השותף. כל אחד מהצדדים יעמיד לחברת הפרויקט את המימון הנדרש (לרבות ערבויות ככל ויידרש) בהתאם לחלקו היחסי במניות חברת הפרויקט. ההסכם קובע את חלוקת אחריות הצדדים בקידום הפרויקט. קבלת החלטות בחברת הפרויקט תיעשה על ידי דירקטוריון חברת הפרויקט אשר כולל דירקטורים שמונו על ידי התחדשות עירונית בלבד. נכון למועד זה, החתימה חברת הפרויקט 7 מתוך 8 הדיירים הקיימים על הסכם תמ"א, הכולל תנאים לגבי עמידה בלוחות זמנים לביצוע הפרויקט וביניהם קבלת היתר בניה בתוך 24 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר, בכפוף לאורכות שנקבעו; חתימת הסכם ליווי לביצוע הפרויקט והתמלאות תנאיו המקדימים עד לא יאוחר מ-90 ימים ממועד הנפקת אגרות והיטלים בידי הוועדה המקומית ובכל מקרה לא יאוחר ממועד משלוח הודעת הפינוי לדיירים; והשלמת הפרויקט בתוך 48 חודשים מיום תחילת הבניה (ביחס לדיירת שטרם חתמה, נשלח מכתב התראה לפני הגשת תביעה לממונה על הבתים המשותפים). נכון למועד זה, טרם נחתמו הסכמי קבלן ו/או ליווי ביחס לפרויקט.

<u>פרטים נוספים אודות הפרויקטים:</u>

סוג הפרויקט ומיקומו	ככל ומדובר בפרויקט פינוי בינוי- האם המתחם הוכרז/האם ניתנה החלטה מקדמית	החלק האפקטיבי של החברה בפרויקט	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מס' יחידות דיור			העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (באלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (לרבות שכירות חלופית והריסה) (באלפי ש"ח)	תנאים מתלים לכניסת ההסכם לתוקף והתחייבויות עיקריות מכוח ההסכם	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט	מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד צפויות	מספר יח"ד המיועדות למכירה					
פרויקט פינוי בינוי בשכונת עמישב בפ"ת	פינוי בינוי המתחם טרם הוכרז וטרם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	50%	מתחם בשטח של כ-44 דונם.	בין 47%-81% אחוז משוכלל 72%	מעל 66% בכלל הדירות במתחם, 60% מהדירות בכל בית משותף וכן יותר מ50% מהרכוש המשותף בכל בית משותף,	213	736	523	39,069	2.5	15,193	ראה תיאור לעיל וכן ראה התנאים המתלים שפורטו בדוח העסקה	התוכנית מצויה לפני אישור הועדה המקומית
פרויקט פינוי בינוי ברחובות גורדון	פינוי בינוי המתחם טרם הוכרז וטרם ניתנה החלטה	50.1%	מתחם בשטח של כ-2.5 דונם	78%	מעל 66% בכלל הדירות במתחם, 60% מהדירות בכל בית משותף וכן יותר מ50%	42	136	94	8,814	כ- 2.2	2,486	ראה תיאור לעיל ובה"ש 104	גיבוש תוכנית עקרונית

[105] אם חברת הפרויקט לא תחל בביצוע העבודות לבניית הפרויקט בתוך 90 יום ממועד העמדת המקרקעין בשלמותם ופינוי כל המחזיקים בפועל, ולא תתקן זאת בתוך 120 יום ממועד קבלת התראה מצד הבעלים, אזי בכפוף להתקיימות כלל התנאים המתלים ובכפוף שלא מדובר בנסיבות שאינם תלויות בעלים, הבעלים יהיו זכאים לבטל את ההסכם.
גוש 6217 חלקה 268.

סוג הפרויקט ומיקומו	ככל ומדובר בפרויקט פינוי בינוי- האם המתחם הוכרז/האם ניתנה החלטה מקדמית	החלק האפקטיבי של החברה בפרויקט	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מס' יחידות דיור			העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (באלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (לרבות שכירות חלופית והריסה) (באלפי ש"ח)	תנאים מתלים לכניסת ההסכם לתוקף והתחייבויות עיקריות מכוח ההסכם	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט	מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד צפויות	מספר יח"ד המיועדות למכירה					
וויצמן נתניה	מקדמית במסלול מיסוי				מהרכוש המשותף בכל בית משותף, צמודים לדירותיהם								
פרויקט שטרוק (תמ"א 38/2)	60%	-	מתחם בשטח של כ- 656 מ"ר	87.5%	מעל 80% מהדיירים	8	16	8	5,398	1	771	ראה תיאור לעיל	לאחר החלטת ועדה להיתר מלא בתנאים

פרויקטים המהווים עתודות קרקע ליום 31 בדצמבר 2022 – נתונים על הכנסות, עלויות והמחירים בפרויקטים (באלפי ש"ח)												
שם	עלויות שהושקעו בפועל עד ליום 31.12.2022			סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) (ללא מע"מ) לשנה שהסתיימה ביום 31.12.22	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) סמוך למועד הדוח		מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים		סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)
	קרקע, היטלים ופיתוח	עלויות מימון 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 פינוי בינוי בשכונת עמישב בפ"ת[106]	-	12	1,190	956,701	-	-	-	-	מגורים - 1,098,675 מסחר - 85,646	מגורים – כ-23 אש"ח מסחר עילי – 120 אש"ח (דמ"ש ממוצעים למ"ר) מסחר תת קרקעי – 500 אש"ח (דמ"ש ממוצעים)	1,184,321	226,418	19%
פרויקט פינוי בינוי ברחובות גורדון וויצמן נתניה	-	-	100	146,745	-	-	-	-	207,179	מגורים כ-25 אש"ח	207,179	60,334	26%
פרויקט שטרוק	-	23	456	42,881	-	-	-	-	55,478	מגורים כ- 49.6 אש"ח	55,478	12,118	22%

יודגש, כי ההערכות לעיל, ביחס לרווח הגולמי הצפוי הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה ומבוססות על הערכות החברה ביחס לשטחי המכר שיוותרו לה לשיווק , שיתרת המלאי בפרויקטים תימכר במחירים הצפויים לכך על ידי החברה (כשאין כל וודאות לכך, בראי התמורות בשוק המפורטות בסעיף 6.6 לעיל); שעלויות הפרויקטים (לרבות עלויות המימון, עלויות הכרוכות בפינוי בעלי הדיירים במתחם, עלויות השכרת הדירות בהם תידרש החברה לשאת בתקופת הבניה והעלויות בהן תידרש החברה לשאת במסגרת ההסכמות אלהן תגיע, ככל ותגיע, עם הדייר הסרבן בפרויקט שטרוק) לא תחרוגנה מהסך המוערך כיום על ידי החברה. להערכת החברה, הגורמים העיקריים העשויים לגרום לכך שהנתונים המובאים לעיל לא יתממשו ו/או יהיו שונים מהמתואר לעיל הינם כדלקמן: בניית הפרויקטים תתעכב מסיבות שונות כגון קיום התנאים המתלים בהסכם; היקלעות הקבלנים המבצעים לקשיים כלכליים כך שלא יעמדו בהתחייבויותיהם בשלמותן ובמועדן; יחול שינוי מהותי בעלויות הפרויקטים [לרבות עלויות המימון, בין היתר לאור השינויים בסביבת הריבית ולאור שינויים בסביבת האינפלציה, שלחברה אין הגנה מלאה כלפיהם בעיקר בפרויקטי פינוי בינוי וזאת לאור כניסתו לתוקף של תיקון 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג- 1973 הקובע, בין היתר, כי בחוזה מכר ניתן יהיה לקבוע הצמדה

[106] כל הנתונים המתייחסים לפרויקט זה ובכללם העלויות, ההכנסות והרווח, מוצגים לפי 100% (חלק החברה הינו 50%).

של מחיר הדירה למדד תשומות הבנייה בלבד, וכן כולל הגבלה על ההצמדה כך שלמעשה רק 40% לכל היותר מהתמורה ניתנת להצמדה) כפי שהוערכו ע"י החברה; יחול שינוי לרעה בשוק הדירות, באופן שישפיע על מחירי השיווק של הזכויות ליחידות דיור וקצב מכירתן; כי תחול החמרה בדרישות חיזוק המבנים; לוחות הזמנים לבניה יתארכו לרבות בשל אי זמינות כוח אדם; תחול התייקרות בעלות העסקת כח אדם ו/או רכישת חומרי הגלם ויתר התקורות בענף הבנייה; וכי תשלומי המס שיידרשו מהחברה כיזמית יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה (לרבות עקב שינויי רגולציה). בנוסף להסתייגויות שהובאו לעיל, כפופות ההערכות ביחס לרווחיות בכל אחד מהפרויקטים להתקיימות התנאים המפורטים בתיאורי הפרויקטים המפורטים בדוח זה. שינוי באיזה מהפרמטרים שצוינו לעיל ו/או התקיימות איזה מהתנאים שנקבעו, עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ביחס לרווחיות הצפויה.

6.8.3.2.6 מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

שם	מידע על אשראי לליווי פרויקט (אלפי ש"ח)[107]									קבלן ביצוע			
	תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך הדוח (31.12.22)	תקרת אשראי ערבויות (חוק מכר, מימון בניה, ביצוע, לטובת בעלי מקרקעין וכדומה)	יתרה לניצול ערבויות לתאריך הדוח	סה"כ מסגרת אשראי	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה / לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך הדוח ולמועד פרסום הדוח	התאגיד משמש כקבלן ראשי [כן/לא]	סוג התקשרות עם קבלן ראשי (פאושלי/כתב כמויות/אחר - פרט)	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי [כן/לא]	הצמדת תמורה [מדד תשומות בניה למגורים]
הזוהר 5[108]	16,500	כ-14,300	117,000	31,600	117 מיליון ש"ח	פריים + 1.3%	לא צמודה	עומדים בתנאי הליווי	לא	פאושלי	כן	כן
אפשטיין[109]	18,000	18,000	120,000	36,200	120 מיליון	פריים + 1.3%	לא צמודה	עומדים בתנאי הליווי	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)	1,077	539	-	(539)	(1,077)
פרויקטים בהקמה	פרויקט הזוהר 5	3,252	1,626	13,434	(1,626)	(3,252)
	פרויקט ברלינר 10-14	854	427	6,551	(427)	(854)
	פרויקט אפשטיין 7	3,536	1,768	12,817	(1,768)	(3,536)
סה"כ		**8,719**	**4,360**	**32,802**	**(4,360)**	**(8,719)**

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

[108] על פי הסכם המימון בו התקשרה קבוצת חג'ג' הזוהר 5 בע"מ (להלן: "**חג'ג' הזוהר 5**"), סך האשראי (לרבות הערבויות) לא יעלה על 117,000 אלפי ש"ח. קרן ההלוואה תועמד לפרעון ברבעון העוקב להעמדתה ותחודש עפ"י הצורך כאשר המועד האחרון לפירעונה הינו יום 30 ביוני 2023 ואילו תשלום הריבית הינו רבעוני. להבטחת האשראי הועמדו בטוחות מקובלות על זכויות הבעלים והלווה בפרויקט ובנוסף, הועמדה ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של התחדשות עירונית והחברה. ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות (אשר חלקן תיבחנה גם למול התחדשות עירונית והחברה),וכן העילות הבאות: אם תבוצע העברת מניות בחג'ג' הזוהר 5; אם חג'ג' הזוהר 5 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 שחג'ג' הזוהר 5 נדרשה לכך.

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

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 5	(649)	(325)	13,434	-	-
	פרויקט ברלינר 10-14	(932)	(466)	6,551	-	-
	פרויקט אפשטיין 7	(2,417)	(1,208)	12,817	-	-
סה"כ		**(3,998)**	**(1,999)**	**32,802**	**-**	**-**

(*) יצוין, כי היות שהסכמי הקבלן שנחתמו בפרויקטים הזוהר וברלינר (וכן הסכם הקבלן שצפוי להיחתם בפרויקט אפשטיין) 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).

6.8.3.3 **<u>פרויקטים מהותיים מאוד בתחום הנדל"ן היזמי</u>**

6.8.3.3.1 **<u>פרויקט בבלי 3</u>**

<u>רכישת הקרקע</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**"). יצוין כי במקור, תוכנן הפרויקט לכלול 190 יחידות דיור במגדל בן 44 קומות מעל קומת כניסה (להלן: "**הזכויות הקיימות**"), ואולם, לאור הגדלת הזכויות במגרש שבגינה התקבלה החלטת וועדה בתקופת הדוח כמפורט להלן, מכוח הקלות שבס וכחלון, ניתן יהיה להקים במסגרת הפרויקט האמור, בכפוף לקבלת היתר בניה, 57 יחידות דיור נוספות (להלן: "**הזכויות הנוספות**") וסך כולל של 247 יחידות דיור בשטח עיקרי של 29,925 מ"ר.

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. יובהר כי במקביל לתשלום האמור תשתתפנה המוכרות בתשלום היטל ההשבחה בגין הזכויות הנוספות.

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 זיכרון 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, 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.

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. ככל שהבנק המלווה יסכים לכך, 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', אשר ידחו בהתאמה את לוחות הזמנים, 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. נכנסה חג'ג' בבלי 3 בנעלי המוכרות בהסכמים עם יועצים שונים שנשכרו לתכנון וביצוע הפרויקט, בסכומים מקובלים, אשר עלות ההתקשרות עימם עד למועד ביצוע העסקה האמורה, בה תידרש לשאת חג'ג' בבלי 3, הסתכמה לסכום לא מהותי.

יובהר, כי בנוסף להסכמים שתוארו לעיל, היות ובהתאם לתוכניות הקיימות, למגרש 3 ולמגרש 4 מרתפים אשר בהם חניות, מחסנים ומערכות ומתקנים משותפים (הכוללים ביו היתר בריכה) וכן קיימים שטחים נוספים אשר משרתים את שני המגרשים, תיתכן אפשרות לפיה בבלי 3 ורוכש הזכויות במגרש 4 ייבנו את מרתפי שני הפרויקטים במשותף.

<u>קבלת היתר בניה בתנאים</u>

ביום 16 במאי 2022 קיבלה החברה את החלטת הוועדה לתכנון ובניה בתל-אביב, המאשרת הוצאת היתר בניה לפרויקט, אשר בהתאם לו, בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בהחלטה, יהיה ניתן לבנות במסגרת הפרויקט שייבנה על מגרש 3, 247 יחידות דיור[110] (בהיקף כולל של 29,925 מ"ר שטח עיקרי אשר מהווים 32,928 מ"ר פלדלת). במגדל בן 48 קומות מעל קומת כניסה. ההחלטה כפופה לעמידה בתנאים מקובלים אשר החברה פועלת להשלמתן וכן בקבלת החלטה סופית בקשר להיתר בניה מקביל במגרש 4 הסמוך למקרקעי הפרויקט, אשר לגביו התקבלה גם כן החלטה המאשרת הוצאת היתר בניה בתנאים. נכון למועד זה, טרם נחתם הסכם קבלן בפרויקט. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים התקבלה גם החלטת ועדה להיתר חפירה ודיפון בתנאים.

<u>התקשרות בהסכם מימון</u>

לפרטים אודות הסכם מימון ותוספת לו בהם התקשרה חג'ג' בבלי 3 במסגרתו שעבדה את זכויותיה בפרויקט לגורם המלווה ראה סעיף 6.20.7 להלן.

להלן פרטים נוספים אודות הפרויקט:

א. <u>הצגת הפרויקט</u>

סעיף	פרטים
שם הפרויקט:	בבלי 3
מיקום הפרויקט:	מגרשים 3א' (ביעוד מגורים מיוחד א') ו-3ב' (ביעוד ש.פ.פ.) כהגדרתם בתכנית (תכנית תא/1770/א' "בבלי-דקל") המהווים, את חלקות המקור ו/או חלקי חלקות, כדלקמן: 49 (בשלמות), 63 (98858/115500 חלקים) 186 (476/2086 חלקים), 207 (1730/2469 חלקים), 213 (1088/3686 חלקים), 224 (בשלמות) הכל בגוש 6107, בתל אביב.
תיאור קצר של הפרויקט הצפוי:	מגדל בן 48 קומות מעל קומת כניסה, בן 247 יחידות דיור, בכפוף לקבלת היתר בניה
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%, בכפוף לזכותה של דיור לקבלת חלק מתמורות הפרויקט, כמפורט בסעיף זה לעיל.
מבנה האחזקה בפרויקט:	הזכויות בפרויקט מוחזקות על ידי חג'ג' בבלי 3 (כהגדרתה לעיל), שהינה חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה.
ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרויקט:	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד מלא
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	3.5.2020
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ-6,280 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):	2028[111]
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:	רבעון רביעי 2023
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:	2028
הסכמים עם קבלני ביצוע:	טרם נחתמו
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):	רבעון רביעי 2023

[110] לרבות תוך ניצול הקלות שבס וכחלון, אשר הגדילו את השטחים העיקריים של הפרויקט מ-24,740 מ"ר ל-29,925 מ"ר.

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

סעיף	פרטים
זכויות משפטיות בקרקע:	בעלות
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	ראו לעיל לענין ההסכם עם דיור.
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:	להערכת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מהעלות בספרים, וזאת בהתאם להערכותיה לפיהן מחיר מכירה ממוצע למ"ר בפרויקט יעמוד על 66,500 ₪ למ"ר (כולל מע"מ) וכן בהינתן הערכותיה ביחס לעלויות הפרויקט.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	נמצא באזור אורבני בקרבת קווי תחבורה ציבורית וכבישים.
נושאים מיוחדים:	-

ב. <u>מצב תכנוני</u>

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31 בדצמבר 2022			
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**	**הערות**
מגורים	29,925 (עיקרי)	247	נכון למועד זה, התקבלה החלטה ועדה בתנאים למתן זכויות כאמור וכן החלטה על חפירה ודיפון בתנאים. יודגש כי אין כל וודאות לכך שההיתר הסופי שיתקבל יכלול את מלוא הזכויות כאמור.

ג. <u>עלויות שהושקעו בפרויקט (נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח)</u>

	שנת 2022 (שנת הדיווח)				שנת 2021	שנת 2020
	כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
עלויות שהושקעו						
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	190,000	190,000	190,000	190,000	190,000	190,000
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	24,456	24,456	24,456	24,456	24,514	14,898
עלויות מצטברות בגין בניה	5,269	4,867	4,607	4,476	4,120	1,951
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	25,743	22,030	18,799	16,646	14,732	4,987
סה"כ עלות מצטברת	245,468	241,353	237,862	235,578	233,366	211,836
סה"כ עלות מצטברת בספרים	245,468	241,353	237,862	235,578	233,366	211,836
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	17,350	17,350	17,350	17,350	--	ל.ר.
עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	24,796	24,796	24,796	24,796	22,016	ל.ר.
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	557,826	558,228	558,488	558,619	476,616	ל.ר.
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	18,155	21,868	25,099	27,252	18,002	ל.ר.
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	618,127	622,242	625,733	628,017	516,634	ל.ר.
שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	ל.ר.
מועד השלמת בנייה צפוי	2028	2028	2028	2028	2027	ל.ר.

ד. <u>רווחיות גולמית</u>

		שנת 2022
הכנסות צפויות בגין הפרויקט		1,421,000
עלויות פרויקט צפויות		863,595
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט		557,405
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה		-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה		557,405
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)		39%
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	מגורים	כ-66,500 ש"ח למ"ר כולל מע"מ

יודגש, כי ההערכות שניתנו על ידי החברה ביחס לעלות שנותרה לבניית הפרויקט המתואר לעיל, להכנסות ולרווח הגולמי הצפוי מהם לחברה, הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. התממשות ההערכות האמורות מותנית בהתקיימות האמור בפסקת המצפ"ע המפורטת בסעיף 6.8.3.3.6 להלן; וכי תשלומי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה) שיידרשו מהחברה כיזמית לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה ובעמידה בהוראות ההסכם עם דיור. שינוי באיזה מהפרמטרים שצוינו לעיל עשוי לשנות, לרבות באופן משמעותי, את הערכות החברה האמורות. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

ה. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
	השפעת עלייה של 10%	**השפעת עלייה של 5%**	**סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר**	**השפעת ירידה של 5%**	**השפעת ירידה של 10%**
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	142,000	71,000	557,405	(71,000)	(142,000)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(62,000)	(31,000)	557,405	31,000	62,000

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

רווח גולמי צפוי:	557,405
התאמות לעודפים, סה"כ:	(8,000)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	549,405
מועד צפוי למשיכת עודפים:	בהתאם להסכמות שיושגו עם הבנק המלווה
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	בהתאם להסכמות שיושגו עם הבנק המלווה

6.8.3.3.2 **<u>פרויקט יפו 3</u>**

<u>רכישת הזכויות בפרויקט</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-97% מהמקרקעין.

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**") ובנוסף תעביר רג'נסי זכויות בדירות חדשות (כשהן גמורות) שיבנו בפרויקט, כפיצוי עבור פינוי מחזיקים/בעלים במקרקעין, הכוללים חלק מהפולשים המפורטים בס"ק ב' להלן (כאשר נכון למועד זה, ההסכמה הינה להעברת זכויות בכ-12 יחידות) (להלן: "**יחידות הפיצוי**"). יובהר, כי היה והעלות לחברה תהא גבוהה מהסך המקסימאלי, המסחר יישא בעצמו בכל עלות שתידרש מעבר לסך המקסימאלי.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, רג'נסי העבירה למסחר מקדמה בסך של כ-34 מיליון ש"ח על חשבון הסך המקסימאלי, ונכון למועד פרסום הדוח, הוחתמו כלל בעלי הזכויות בממקרקעין על תוספת להסכם המכר המסדירה את חלוקת התמורה בגין פינוי המקרקעין בין תמורה כספית לבין קבלת דירות הפרויקט.

נכון למועד זה, קיימים במקרקעין 2 פולשים אשר נותר לפנות בהתאם להסכמי הפינוי שנחתמו איתם. יצוין, כי לאור העובדה שנכון למועד זה המקרקעין אינם פנויים מפולשים, טרם שולמה מלוא תמורת המכר.

<u>קבלת היתר בניה בתנאים</u>

ביום 28 ביולי 2021 התקבלה החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה של עיריית תל אביב לאישור הוצאת היתר בניה בתנאים, אשר בהתאם לו יהיה ניתן להקים פרויקט שיכלול 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). רג'נסי פועלת להוצאת היתר בניה בהתאם להחלטת ועדה זו. כן יובהר כי נכון למועד זה טרם נחתם הסכם קבלן בפרויקט.

<u>התקשרות בהסכם מכר מותנה מהותי למכירת דירות בפרויקט</u>

ביום 19 במאי 2022, התקשרה רג'נסי בהסכם אופציה (להלן: "**הסכם האופציה**") עם צד ג' (להלן: "**הרוכש**"), אשר בהתאם לו ניתנה לרוכש אופציה בלתי חוזרת ובלתי סחירה (להלן: "**האופציה**") לרכישת 56 יחידות דיור ו-56 חניות בפרויקט (וכ-50% מסך המחסנים שיימכרו בעתיד בפרויקט, כשנכון למועד זה נתון זה אינו ידוע) (להלן: "**הממכר**"), בתמורה כוללת של כ-170 מיליון ש"ח כולל מע"מ[112] [או לחילופין כ-183.6 מיליון ש"ח כולל מע"מ במקרה בו לא יתקבל תנאי האישור (כהגדרת מונח זה להלן)] (להלן: "**תמורת הממכר**"), כאשר תמורת הממכר יכול ותשתנה, בהתאם למנגנון אשר נקבע בין הצדדים[113]. האופציה תהא ניתנת למימוש בתקופה שתחילתה במועד התקיימות כלל התנאים (כהגדרת מונח זה להלן, ככל ויתקיימו), ועד לחלוף 14 ימים מהמועד האמור.

במסגרת הסכם האופציה, רג'נסי תפעל לקיום התנאים שלהלן (להלן ביחד: "**התנאים**"), בתוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם האופציה (להלן: "**התקופה למילוי התנאים**"): (1) קבלת היתר בניה לפרויקט בהתאם לתוכניות אשר צורפו להסכם האופציה; (2) חתימה על הסכם ליווי בנקאי להקמת הפרויקט (תנאי שכבר התקיים); (3) הגשת בקשה לקבלת אישור מרכז השקעות בדבר בניין להשכרה בהתאם להוראות הפרק השביעי 1 לחוק עידוד להשקעות הון, תשי"ט-1959 (להלן: "**החוק לעידוד**"), לגבי כלל הדירות שיבנו בפרויקט, וזאת על מנת לאשר את הפרויקט כבניין להשכרה (מבלי לגרוע מזכות החברה למכור את הדירות שייוותרו בבעלותה), כך שהצדדים יוכלו לקבל את הטבות המס הניתנות על פי החוק לעידוד (למעט מס רכישה מופחת) (להלן: "**הבקשה**"), וקבלת אישור לבקשה (להלן: "**תנאי האישור**"); (4) התקשרות בהסכם קבלן לבניית הפרויקט. בנוסף, תנאי נוסף שנקבע הינו ששיעור מס הרכישה החל על רוכשי מגורים (דירה נוספת) יישאר כפי שהוא במועד חתימת הסכם האופציה.

הרוכש יהיה רשאי להאריך את התקופה למילוי התנאים בשתי תקופות נוספות בנות 4 חודשים כל אחת (להלן: "**התקופות הנוספות**"). ככל שבתוך התקופה למילוי התנאים (לרבות התקופות הנוספות אם הוארכו), יתמלאו

---

[112] בתוספת סך של 11,500 ש"ח, כולל מע"מ, לכל 1 מ"ר מחסן שיירכש.

[113] וזאת כתלות במחיר הממוצע בו תשווק רג'נסי את יתרת הדירות הרגילות בפרויקט, במחיר הפרטני בו תשווק כל דירה ובגודל שטחן של הדירות שתימכרנה לרוכש.

התנאים **למעט תנאי האישור**, תוארך התקופה למילוי התנאים באופן אוטומטי לתקופה של 6 חודשים נוספים מהמועד בו התקיים התנאי האחרון מבין התנאים (למעט תנאי האישור).
בתמורה למתן האופציה, הרוכש הפקיד בנאמנות עבור רג'נסי סך של 5 מיליון ש"ח, כולל מע"מ (להלן: "**תמורת האופציה**")[114], אשר ככול והרוכש יממש את האופציה, תקוזז מסכום תמורת הממכר שתשולם לרג'נסי על ידי הרוכש.
החברה צופה כי הרווח לפני מס שינבע לחברה כתוצאה מהעסקה יהיה מהותי עבורה. עם זאת יודגש כי הערכת החברה ביחס לרווח הצפוי ממכירת זכויות רג'נסי בפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו מותנית בכך שכלל התנאים יתקיימו במועדם ושהרוכש במקרה זה יבחר לממש את האופציה שתוארה לעיל, כך שהעסקה תיכנס לתוקף ותבוצע במלואה (כשאין כל וודאות לכך) ובנוסף שתתקיימנה הערכות החברה ביחס לעלויות הסופיות של הקמת הפרויקט, עלויות המימון והעלות הסופית של היטל ההשבחה שיוטלו על רג'נסי בגין העסקה, אשר גובהם נכון למועד דוח זה אינו ידוע.

<u>התקשרות בהסכם ליווי לפרויקט</u>
ביום 22 ביוני 2022 התקשרה רג'נסי בהסכם מימון עם גופים פיננסים, הכולל מסגרת כספית בסך מקסימאלי של 50,000 אלפי ש"ח, הנושאת ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 0.5%-1.5%; מסגרת פוליסות לערבויות חוק מכר בסך מקסימאלי של 250,000 אלפי ש"ח, ומסגרת ערבויות חוק מכר וערבות כספית בסך מקסימאלי של 21,000 אלפי ש"ח. המסגרת הכספית תועמד לתקופה של עד 30 חודשים, ואילו מסגרות הפוליסות והערבויות לדיירים תועמדנה עד ליום 1 בינואר 2027, כאשר הריבית תשולם מידי רבעון.
להבטחת פרעון ההלוואה, שועבדו לטובת הגופים המממנים מלוא הזכויות במקרקעי הפרויקט (לרבות זכויות בעלי הזכויות הקיימים, שחתמו עם רג'נסי על הסכם מכר וזכויות המפונים) וכן הועמדה ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של החברה.
ההסכם קובע מספר תנאים מקובלים ושונים להעמדת כל אחד מרכיבי האשראי וכן תנאים נוספים, אשר נדרשים להתקיים עד לתום 9 חודשים ממועד חתימת ההסכם, אשר נכון למועד זה טרם התקיימו ואשר העיקריים מביניהם הינם: רישום כל הבטוחות שהוסכמו לטובת המלווים; פינוי המקרקעין בפועל; בוצעו מכירות מוקדמות בהתאם לתנאים שהוסכמו בהסכם והתקבלו ההיתרים הנדרשים לבנית הפרויקט עד למועד שנקבעו לכך בהסכם; ותחילת עבודות הבניה לא יאוחר מחלוף 30 יום ממועד קבלת היתר הבניה.
ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות (לרבות עילות הנוגעות לאיתנותן הפיננסית של רג'נסי והחברה), וכן עילות כדלקמן: אי עמידה במועדים הבאים: (א) קבלת היתר בניה מלא לפרויקט לא יאוחר מחודש אוגוסט 2023; (ב) השלמת הפרויקט עד ליום 1 בינואר 2027; (ד) אי התקיימות התנאים המוקדמים להעמדת האשראי לבניה עד למועד לקבלת היתר בניה; אם עיקר פעילותה של רג'נסי לא יהיה בתחום הנדל"ן; אם רג'נסי תעביר, תשעבד או תמחה את זכויותיה במקרקעין שלא בדרך של מכירת יחידות; אם החברה תחדל להיות בעלת השליטה ברג'נסי; אי עמידה ביעדי מכירת היחידות כפי שיקבעו בהסכם; וירידה בשיעור רווחיות הפרויקט הצפוי מהשיעור הקבוע בהסכם. כן הוסכם כי פרעון הלוואות בעלים מרג'נסי לחברה יעשו בכפוף לכך שלאחר הפירעון האמור, ההון העצמי של רג'נסי לא יפחת מסך של 100 מיליון ש"ח.
בנוסף, ההסכם כולל הסכמה על שחרור חלק מעודפי הפרויקט בכפוף לעמידה ביעדי מכירות שיפורטו בו ועל תנאים להפחתת ההון העצמי הנדרש מרג'נסי בפרויקט כתלות בהיקפי המכירות ובשיעור ביצוע הפרויקט.

להלן פרטים נוספים אודות הפרויקט:

א. <u>הצגת הפרויקט</u>

סעיף	פרטים
שם הפרויקט:	תל אביב יפו הצעירה
מיקום הפרויקט:	חלקה 3 בגוש 6999, רחוב סהרון 3-1, תל אביב-יפו
תיאור קצר של הפרויקט הצפוי:	2 מגדלים, בני 14 קומות כ"א, הכוללים כ-123 יחידות דיור (כ-15,810 מ"ר ברוטו).
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100% (בכפוף למתן יחידות הפיצוי למפונים, כמפורט 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:	ל.ר
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד מלא
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):	2027[115]

[114] עם זאת, ככול והתנאים לא יתקיימו עד לתום התקופה למילוי התנאים (לרבות התקופות הנוספות אם הוארכו), והאופציה תבוטל, תשיב רג'נסי סכום זה לרוכש.
[115] יובהר, כי הערכות החברה ביחס למועד תחילת הפרויקט, מועד סיום הפרויקט ומועד תחילת וסיום שיווק הפרויקט, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו מותנית באמור בה"ש 111 לעיל בשינויים המחויבים. בנוסף, מותנות ההערכות האמורות בלוח הזמנים לפינויים שיש לבצע במקרקעי הפרויקט.

סעיף	פרטים
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:	2023
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:	2027
הסכמים עם קבלני ביצוע:	במו"מ
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):	2023[115]
זכויות משפטיות בקרקע:	בעלות על כ-97% מהמקרקעין ועל 3% זכות חוזית לרכישת הבעלות מכוח הסכמי המכר שתוארו לעיל.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	ראו סעיף זה לעיל
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:	ראו סעיף זה לעיל
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:	בהתבסס על עסקאות שבוצעו באזור, דוח אפס שהומצא לפרויקט, ובנוסף בהתאם להערכות החברה באשר למחיר למ"ר ורווח גולמי של הפרויקט כמפורט בטבלאות להלן, אזי 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 זה לעיל לענין נושא הפינויים הנדרשים.

ב. <u>מצב תכנוני</u>

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31 בדצמבר 2022			
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**	**הערות**
מגורים	15,810	123	התקבלה החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה של עיריית תל אביב לאישור הוצאת היתר בניה בתנאים, אשר נכון למועד זה טרם התקיימו.

ג. <u>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח)</u>

	שנת 2022				שנת 2021	שנת 2020
	כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
עלויות שהושקעו						
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	34,397	32,834	32,496	32,248	28,903	28,234
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	2,977	2,977	2,977	2,977	2,977	2,977
עלויות מצטברות בגין בניה	3,587	3,481	3,410	3,277	3,108	1,945
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	8,048	7,475	6,922	6,415	5,863	3,805
סה"כ עלות מצטברת	49,009	46,767	45,805	44,917	40,851	36,961
סה"כ עלות מצטברת בספרים	49,009	46,767	45,805	44,917	40,851	36,961
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	10,948	12,511	12,849	13,097	16,442	ל.ר.
עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	8,996	8,996	8,996	8,996	6	ל.ר.
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	158,306	158,412	158,483	158,616	160,149	ל.ר.
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	143	715	1,268	1,775	1,827	ל.ר.
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	178,393	180,634	181,596	182,484	178,424	ל.ר.
שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	הנדסי 0% כספי 0%	הנדסי 0% כספי 0%	הנדסי 0% כספי 0%	הנדסי 0% כספי 0%	הנדסי 0% כספי 0%	ל.ר.
מועד השלמת בנייה צפוי	2027	2027	2027	2027	2027	ל.ר.

ד. <u>רווחיות גולמית</u>

אומדן שיעור ריווחיות גולמית כוללת בפרויקט				
		שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020
הכנסות צפויות בגין הפרויקט		350,068	366,227	ל.ר.
עלויות פרויקט צפויות		227,402	219,275	ל.ר.
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט		122,666	146,952	ל.ר.
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה		-	-	ל.ר.
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה		122,666	146,952	ל.ר.
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)		35.04%	40.13%	ל.ר.
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	מגורים	כ-35,000 ש"ח כולל מע"מ	כ-36,000 ש"ח כולל מע"מ	ל.ר.

הרווח הגולמי החזוי לתום שנת 2022 נמוך מהרווח הגולמי כפי שנחזה לסוף שנת 2021 (ההפרש ביניהם יקרא להלן: "**הפער**"), בעיקר בשל העובדה שההתקשרות בהסכם האופציה למכירת 56 יח"ד בפרויקט

נעשתה במחירי מכירה נמוכים מאלה שנחזו על ידי החברה (ואולם יובהר כי ביחס ליתר היחידות שלא צפויות להימכר במסגרת הסכם האופציה, נותרה הערכת החברה בעינה, שכן ההנחה שניתנה לרוכש במסגרת הסכם האופציה ניתנה רק עקב היקפי ההתקשרות עם הרוכש ובשל הטבות המס שתנבענה לפרויקט כולו, כתוצאה מהתקשרות החברה בהסכם האופציה עם הרוכש, אשר תחול גם ביחס לדירות שתימכרנה על ידי החברה ולא רק ביחס לדירות שתושכרנה על ידי הרוכש). כן יצוין כי בשל הטבות המס האמורות, למעלה ממחצית הפער יבוא לידי ביטוי בגידול ברווח הנקי הצפוי מהפרויקט.

יודגש, כי ההערכות שניתנו על ידי החברה ביחס לעלות שנותרה לבניית הפרויקט המתואר לעיל, להכנסות ולרווח הגולמי הצפוי מהם לחברה, הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. התממשות ההערכות האמורות מותנית בהתקיימות האמור בפסקת המצפ"ע המפורטת בסעיף 6.8.3.3.6 להלן; וכי תשלומי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה) שיידרשו מהחברה כיזמית לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה. שינוי באיזה מהפרמטרים שצוינו לעיל עשוי לשנות, לרבות באופן משמעותי, את הערכות החברה האמורות. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

ה. <u>ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט</u>

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
	השפעת עלייה של 10%	**השפעת עלייה של 5%**	**סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר**	**השפעת ירידה של 5%**	**השפעת ירידה של 10%**
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	35,007	17,503	122,666	(17,503)	(35,007)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(17,839)	(8,920)	122,666	8,920	17,839

ו. <u>התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי לבין יתרת העודפים הצפויה למשיכה</u>

רווח גולמי צפוי:	122,666
התאמות לעודפים, סה"כ:	49,009
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	171,675
מועד צפוי למשיכת עודפים:	2027
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	חלק מעודפי הפרויקט ישוחררו בכפוף לעמידה ביעדי מכירות שנקבעו עם הבנק המלווה. בנוסף הוסכם על תנאים להפחתת ההון העצמי שהועמד במועד ההתקשרות, בסך של כ-34 מיליון ש"ח, עד לסך של כ-20 מיליון ש"ח, כתלות בהיקפי המכירות ובשיעור ביצוע הפרויקט.

6.8.3.3.3 **<u>פרויקט סומייל 124</u>**

<u>רכישת הזכויות בפרויקט</u>
מתחם סומייל ממוקם במרכז העיר תל אביב (רחוב אבן גבירול פינת ארלוזורוב). המתחם מחולק למתחם דרומי וצפוני, כאשר הפרויקט מוקם בחלקו הצפוני. למיטב ידיעת החברה, בכל מתחם מתוכננים 2 מגדלי מגורים הצפויים להיות בני כ-50 קומות כ״א ו-3 בניינים מרקמים בני עד 8 קומות כ״א.
מקרקעי הפרויקט, בשטח כולל של 3,167 מ״ר (להלן: ״**מקרקעי הפרויקט**״), נרכשו על ידי קבוצת חג׳ג׳ סומייל בע״מ, חברת הבת של החברה (להלן: ״**חג׳ג׳ סומייל**״) בשנת 2015, בתמורה לסך כולל של כ-187.5 מיליון ש״ח, מכוח מימוש אופציות שהוסבו לה על ידי בעלי האופציות (אשר לאחד מהם קשרים עסקיים עם מר יצחק חג׳ג׳, מבעלי השליטה בחברה) (להלן: ״**בעלי האופציות**״).
נכון למועד זה, חג׳ג׳ סומייל רשומה כבעלים של כלל החלקות שנרכשו על ידה.

<u>היתר בניה</u>
ביום 22 בדצמבר 2021 התקבל היתר בניה לפרויקט המתיר הקמת 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-267 מ״ר ברוטו שטח מסחרי[116]. בנוסף, מכוח הפינויים שביצעה החברה, התקבל אישור הועדה המקומית בתל אביב להוספת 5 יחידות דיור נוספות לפרויקט והחברה פועלת להוצאת היתר בניה מתוקן כך שיכלול גם את יחידות אלו. נכון למועד הדוח, הפרויקט נמצא בשלב שלד קומה 11 והעבודות להקמת הפרויקט מבוצעות על ידי הקבלן הראשי, אשר התשלומים אליו, לאור האמור בסעיף זה להלן, נעשים בשלב זה ממקורותיה העצמיים של החברה (לפרטים אודות הסכם הקבלן בו התקשרה חג׳ג׳ סומייל, ראה סעיף 6.18 לדוח זה).

<u>שינוי מתווה הפרויקט</u>
המתווה המקורי
שיווק הפרויקט החל במתכונת של ארגון קבוצת רכישה, לצורך ביצוע בנייה עצמית של חברי הקבוצה במקרקעין, כאשר תמורת היחידות ששווקו לחברי הקבוצה התחלקה בין תמורה סופית בגין הזכויות בקרקע (לה היתה זכאית חג׳ג׳ סומייל) ותמורה בגין דמי ייעוץ לפרויקט, המשולמת כנגד עמידה באבני דרך שנקבעו [לה היתה זכאית חברה בת של חג׳ג׳ סומייל ששמה קבוצת חג׳ג׳ סומיל ייעוץ בע״מ (להלן: ״**חג׳ג׳ ייעוץ**״)] ואולם תשלום דמי הייעוץ לא היה מובטח ותשלומו לחג׳ג׳ ייעוץ היה מותנה בעלותו הסופית של הפרויקט.
פניית הממונה על חוק המכר
לפרטים אודות פנית הממונה על חוק המכר לחברה בקשר עם פרויקט זה, וכן על החלטת החברה על אופן יישום המלצותיו ראה סעיף 6.7.2.3.1.1ב׳ לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2020 שצורף לדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020 שפורסמו ביום 21 במרץ 2021, מס׳ אסמכתא 2021-01-040443.
שינוי המתווה למתווה החדש
לאור מחלוקות שהתעוררו בין החברה לחלק מחברי קבוצת הרכישה בפרויקט, אשר הביאו לכך, בין היתר, שהקבוצה קיבלה מכתב התראה מהבנק המלווה את הפרויקט ולפיו המחלוקות האמורות הביאו להפרת הסכם ההלוואה שנחתם עימו, הגיעו הצדדים להסכמות אשר מאפשרות המשך בניה של הפרויקט.
במסגרת כך, נחתם בין הצדדים בחודש יוני 2021 מזכר הבנות (להלן: ״**מזכר ההבנות**״), אשר בהתאם להוראותיו הובא ואושר ביום 25 בנובמבר 2021 המתווה החדש (כהגדרתו לעיל) פה אחד על ידי חברי הקבוצה שנכחו באסיפה הכללית של חברי הקבוצה ואשר היוו כ-75% מחברי הקבוצה (להלן: ״**הסכמה פה אחד באסיפה**״). בהתאם להוראות המתווה החדש (ככל שיושלם), השלמת הפרויקט על ידי חג׳ג׳ סומייל תבוצע כמפורט להלן:

א. השלמת הפרויקט תבוצע על ידי חג׳ג׳ סומייל, באופן בו חג׳ג׳ סומייל היא זו שתתקשר עם כלל הקבלנים והספקים הנדרשים לבניית הפרויקט והיא תשפה את חברי הקבוצה בגין כל תביעה ו/או דרישה שתופנה כלפיהם בקשר לענייני הפרויקט.
ב. היתר הבנייה יהא בהתאם להחלטת הועדה המקומית להיתר בתנאים, כפי שהתקבלה בחודש אוקטובר 2020, ללא מבנה ציבור, ואולם חג׳ג׳ סומייל תוכל להגיש בקשות להיתר שינויים, בין היתר, לצורך הוספת יחידות דיור על פי תמריץ פינויים (שאושרה כאמור ע״י הועדה המקומית והחברה פועלת להגיש היתר בהתאם), כך שהבניין יכלול עד 278 יחידות דיור ועד 53 קומות למגורים מעל קומת קרקע.
ג. הסכום אותו ישלם כל חבר קבוצה לחג׳ג׳ סומייל בגין יחידת הדיור לה הוא זכאי יהיה בהתאם לעלותה של יחידת הדיור האמורה (כולל תשלום בגין הקרקע, עלויות בניה ודמי יעוץ), כפי שהוערכה עת התקשר לראשונה עם חג׳ג׳ סומייל וכשהיא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים (להלן: ״**המחיר הסופי**״). מובהר כי המחיר הסופי כולל את כל העלויות הנדרשות להקמת הדירה ולהשלמת הפרויקט, למעט תשלום שכ״ט

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

עו"ד, עלויות במסגרת שינוי דיירים מעבר למפרט, תשלום אגרות בגין חיבור הדירה לרשתות המים, החשמל והגז, וכן הוצאות רישום בית משותף. יתרת התמורה שטרם שולמה על ידי חבר קבוצה תשולם לחג'ג' סומייל בשני תשלומים – הראשון עד ליום 11 בספטמבר 2023 והשני טרם המסירה, כאשר להבטחת התשלומים יקבל חבר הקבוצה כנגד כל תשלום שישלם ערבות בנוסח חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (לרבות בגין תשלומים שכבר שולמו על ידי חברי הקבוצה, כאשר ערבויות אלו יועמדו עם השלמת המתווה וחתימת חברי הקבוצה על המסמכים הנדרשים מהבנק) וזאת כנגד רישום שעבוד על זכויות חברי הקבוצה במקרקעין לטובת הבנק בהתאם למתווה החדש.

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

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

ו. כן הוסכם על מפרט הדירות שתימסרנה לחברי הקבוצה.

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

כניסתו לתוקף של מזכר ההבנות היתה כפופה למספר תנאים מתלים, לרבות, אישור הממונה על חוק המכר, קבלת היתר בנייה כדין, הסכמה בין הבנק המלווה לבין החברה אודות ליווי הפרויקט במתכונת של יזמות וכן אישור האסיפה הכללית של הקבוצה לשינוי המתווה. נכון למועד זה התקיימו מלוא התנאים המפורטים במזכר ההבנות, לרבות קבלת הסכמה פה אחד באסיפה וזאת למעט השלמת תנאים אשר נדרשו על ידי הבנק המלווה את הפרויקט לצורך המשך העמדת מימון על ידו לפרויקט במסגרת המתווה החדש (להלן: "**תנאי הבנק**" או "**התנאי האחרון**"), אשר נקבעו בין הצדדים, וזאת עד למועד שנקבע בין הצדדים, אשר נכון למועד זה נדחה לחודש אפריל 2023 (דחיית המועדים שנמסרו בדיווחים קודמים של החברה נובעת מהמורכבות הקיימת במתווה המימון המעודכן, אולם כפי שצוין לעיל, וחרף העיכוב האמור, החברה ממשיכה לבנות בימים אלה את הפרויקט).

נכון למועד זה, תנאי הבנק כוללים בעיקר את חתימת כלל יחידי קבוצת הרכישה על כלל מסמכי הבנק שיידרשו, לרבות לצורך שעבוד זכויות חברי הקבוצה במקרקעי הפרויקט לטובת הבנק בהתאם למתווה החדש (וזאת כנגד קבלת ערבויות חוק מכר, כאמור לעיל).

כמו כן, כוללים תנאי הבנק תנאים מקובלים נוספים בפרויקטים יזמיים, ובהם עמידה ביעדי מכירה מוקדמת בהיקף כספי 100 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ); חתימת הסכם ליווי בין הבנק לבין חג'ג' סומייל ביחס לפרויקט בשלמותו (כולל מימון הקמת היחידות בפרויקט עבור חג'ג' סומייל); שעבוד זכויות חג'ג' סומייל במקרקעי הפרויקט ובחשבונות הפרויקט; וחתימה על ערבות החברה להתחייבויות חג'ג' סומייל כלפי הבנק.

יצוין כי על אף שלבנק היתה אפשרות להעמיד את ההלוואה שהועמדה על ידו לחברי הקבוצה לפרעון מיידי (יובהר כי החברה עצמה לא נטלה אשראי מהבנק), הבנק לא עשה כן והחברה וחברי הקבוצה פועלים להשלים את כלל המסמכים והתנאים הנדרשים לצורך עמידה בתנאי הבנק. עם זאת, היה והבנק יבחר בסופו של דבר להעמיד את אשראי חברי הקבוצה לפרעון מיידי, תעמוד לו האפשרות לממש את השעבודים שנרשמו לטובתו על כלל מקרקעי הפרויקט (לרבות זכויות החברה במקרקעי הפרויקט, ואולם במקרה זה תמורת מימוש זכויות החברה במקרקעי הפרויקט לא תשמש לפרעון האשראי של חברי הקבוצה). עם זאת, לאור היקף החוב הנוכחי של חברי הקבוצה לבנק, להערכת החברה, גם במקרה זה, היא וחברי הקבוצה יוכלו להגיע להסכמות עם הבנק המלווה לפתרון אחר שלא ידרוש את מימוש הקרקע. בענין זה יצוין כי להבטחת התחייבות חג'ג' סומייל כלפי הבנק המלווה נרשמו לטובת הבנק המלווה 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.

כן יצוין כי בהתאם להסכמות שהושגו עם הבנק, השתמשה החברה בכספי היעוץ ששולמו על ידי חברי הקבוצה והופקדו בבנק לטובת תשלומים שוטפים הנדרשים לבניית הפרויקט.

יובהר, כי בהתאם למזכר ההבנות שנחתם עם חברי הקבוצה, במקרה שבו לא יושלם שינוי המתווה, יפקעו הבנות הצדדים כפי שהושגו במזכר ההבנות. עם זאת, לאור ההסכמה פה אחד באסיפה, לאור אישור העקרוני של הבנק

את שינוי המתווה, לאור שיתוף הפעולה עם הקבוצה ועל בסיס ניסיון החברה, החברה מעריכה כי גם התנאי האחרון יתקיים ושינוי המתווה יושלם. עם זאת, גם במקרה ששינוי המתווה לא יושלם וזאת עקב אי התקיימות תנאי הבנק, החברה מעריכה כי הפרויקט לא ישוב למתכונת של קבוצת רכישה והחברה תמשיך בשיווק יתרת הזכויות בפרויקט במתכונת יזמית, כאשר במקרה כאמור, ככל שהחברה תדרש לכך, היא תפעל להגיע להבנות חדשות עם חברי הקבוצה, הדומות במהותן להבנות שתוארו לעיל, כך שתתאפשר המשך הקמת הפרויקט. בכל הנוגע לסוגיית מימון הפרויקט, היה ולא יושלם שינוי המתווה כאמור, ייעשה מאמץ להגיע להבנות חדשות עם הבנק הממן הקיים, והיה ומאמץ זה לא יניב פרי, יפעלו הצדדים להתקשרות עם גורם ממן אחר שיעמיד את המימון הנדרש לבניית הפרויקט או לחלופין שכספי בניית הפרויקט יועמדו על ידי החברה ממקורותיה העצמיים (כפי שנעשה בשלב זה).

על אף האמור לעיל, נכון למועד זה, יודגש כי אין וודאות האם שינוי המתווה יכנס לתוקפו, ואם לא יכנס לתוקפו – האם יעלה בידי החברה להגיע להבנות חדשות עם חברי הקבוצה באופן שיאפשר השלמת בניית הפרויקט ללא טענות מצידם.

<u>הסכם סיחור</u>
בהתאם להסכם הסיחור עליו חתמה החברה עם בעלי האופציות (כהגדרתם לעיל), יהיו זכאים בעלי האופציות לתמורה הבאה: (א) 24% מכל רווח שינבע מעסקאות הנוגעות למקרקעי פרויקט סומייל לפני מס (כפי שהוגדר בהסכם ובניכוי ריבית, 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%.

להלן פרטים נוספים אודות הפרויקט:

א. <u>הצגת הפרויקט</u>

סעיף	פרטים
שם הפרויקט:	סומייל 124
מיקום הפרויקט:	מתחם סומייל, שברחוב אבן גבירול פינת רחוב ארלוזורוב בתל אביב[117]
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט אשר ניתן לבנות במסגרתו מגדל מגורים בן כ-49 קומות לצד מבנה מרקמי בן 6 קומות מגורים מעל קומת מסחר, ובהם סך כולל של כ-273-278 יחידות דיור וכ-267 מ"ר ברוטו שטח מסחרי.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100% (בכפוף לזכאותם של צדדים שלישיים לחלק מרווחי הפרויקט, כמפורט בסעיף זה לעיל)
מבנה האחזקה בזכויות בפרויקט:	הפעילות היזמית בפרויקט[118] הינה באמצעות קבוצת חג'ג' סומייל בע"מ הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה.
ציון שמות השותפים בפרויקט:	ל.ר.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד מלא
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	2015
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר):	3,167 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):	2026[119]
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:	2014
מועד סיום שיווק בפרויקט מתוכנן:	2026
הסכמים עם קבלני ביצוע:	ראה סעיף 6.18 להלן
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)	רבעון רביעי 2016
זכויות משפטיות בקרקע:	בעלות
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	ראה סעיף זה לעיל
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:	ראה סעיף זה לעיל
אמדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד):	להערכת החברה, אומדן שווי מימוש נטו אינו נמוך מהעלות בספרים וזאת בהתאם להערכות החברה לפיהן מחיר המכירה הממוצע למ"ר בפרויקט יעמוד על 66,700 (כולל מע"מ) ובהתאם להערכות החברה ביחס לעלויות הפרויקט.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	נמצא באזור אורבני בקרבת קווי תחבורה ציבורית וכבישים.
נושאים מיוחדים:	ראה סעיף זה לעיל

[117] 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).

[118] ככל שייכנס לתוקף שינוי המתווה למתווה יזמי, כאמור בסעיף זה לעיל, כשאין כל וודאות לכך.

[119] יובהר, כי הערכות החברה ביחס למועד סיום הפרויקט ומועד סיום השיווק מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו מותנית באמור בה"ש 111 לעיל בשינויים המחויבים. בנוסף, מותנות ההערכות האמורות כי שינוי המבנה המתואר בסעיף זה לעיל ייכנס לתוקפו בחודשים הקרובים, כי האשראי שהועמד לחברי הקבוצה לא יועמד לפירעון מיידי וכי לא תחול כל מניעה אחרת לבנית הפרויקט, לרבות כתוצאה מהמחלוקות שעלו עם חברי הקבוצה.

ב. <u>מצב תכנוני</u>

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31 בדצמבר 2022			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר)**	**סה"כ יחידות**	**הערות**
יחידות דיור	28,875	273	
שטחי מסחר	267	--	
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)**	**סה"כ יחידות**	**הערות**
יחידות דיור	29,425	278	ראה סעיף זה לעיל לענין היתר שינויים אותו פועלת לקבל החברה
שטחי מסחר	267	--	

ג. <u>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח)</u>

	שנת 2022				**שנת 2021**	**שנת 2020**
	כל התקופה	**רבעון 3**	**רבעון 2**	**רבעון 1**		
עלויות שהושקעו בגין יחידות המתווה היזמי						
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	68,423	68,423	68,423	68,423	68,423	67,581
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	90,802	89,870	123,550	123,550	123,550	5,197
עלויות מצטברות בגין בניה	113,252	97,856	77,280	60,406	58,969	50,590
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	9,049	9,049	9,049	9,049	9,049	8,940
סה"כ עלות מצטברת	281,526	265,198	278,302	261,428	259,991	132,308
סה"כ עלות מצטברת בספרים	281,526	265,198	278,302	261,428	259,991	132,308
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-	-	ל.ר
עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-	-	ל.ר
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	407,662	425,251	414,981	431,855	433,292	ל.ר
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-	-	-	-	ל.ר
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	407,662	425,251	414,981	431,855	433,292	ל.ר
שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	26.18%	22.32%	18.22%	13.86%	שיעור השלמה כספי 11.18% שיעור השלמה הנדסי 12.95%	ל.ר
מועד השלמת בנייה צפוי	2026	2026	2026	2026	2026	ל.ר

ד. <u>שיווק הפרויקט</u>

עד לשינוי מתווה הפרויקט שיווקה החברה את זכויותיה במקרקעין לחברי קבוצת רכישה, כאשר בשנת 2020 הופסק שיווק הפרויקט במתווה של קבוצת רכישה ובשנת 2021 החל שיווקו במתווה יזמי. בהתאם, החברה מציגה טבלאות נפרדות אודות שיווק הפרויקט, כדלהלן:

שיווק זכויות במקרקעין במתווה של קבוצת רכישה:

		1/1/23- עד למועד פרסום הדוח	**2021-2022**	**שנת 2020**
חוזים שנחתמו במהלך התקופה	מגורים (מ"ר)	ל.ר	ל.ר	562
	מגורים (מספר הסכמי מכר)	ל.ר	ל.ר	4
	שטחי מסחר (מ"ר)	ל.ר	ל.ר	-
	שטחי מסחר (מספר הסכמי מכר)	ל.ר	ל.ר	-
הכנסות למ"ר קרקע מבונה בחוזים שנחתמו בתקופה	תמורת קרקע בלבד (ללא יעוץ) למגורים (ש"ח למ"ר)(*)	ל.ר	ל.ר	15,402
	תמורת קרקע בלבד לשטחי המסחר (ש"ח למ"ר)	ל.ר	ל.ר	-
חוזים מצטברים עד לסוף תקופה	מגורים (מ"ר)	ל.ר	ל.ר	19,148
	מגורים (מספר הסכמי מכר)	ל.ר	ל.ר	169
	שטחי מסחר (מ"ר)	ל.ר	ל.ר	267
	שטחי מסחר (מספר הסכמי מכר)	ל.ר	ל.ר	1
הכנסות ממוצעות למ"ר	תמורת קרקע בלבד (ללא יעוץ) למגורים (ש"ח למ"ר)	ל.ר	ל.ר	14,665

		1/1/23- עד למועד פרסום הדוח	2021-2022	שנת 2020
במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	תמורת קרקע בלבד לשטחי המסחר (ש"ח למ"ר)	ל.ר	ל.ר	28,205
שיעור השיווק של הפרויקט ליום האחרון של התקופה (%)		ל.ר	ל.ר	62%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	מגורים (מ"ר)	ל.ר	ל.ר	8,121
	שטחי מסחר (מ"ר)	ל.ר	ל.ר	-
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם הסכמים מחייבים		ל.ר	ל.ר	132,000

שיווק דירות במתווה יזמי:

לאור שינוי המתווה הצפוי, החל מחודש נובמבר 2021 מתקשרת חג'ג' סומייל בהסכמי מכר (שחלקם מותנים בין היתר בגודל ומפרט הדירות הסופי) למכירת יחידות בפרויקט לרוכשים שאינם חברי קבוצת הרכישה. במסגרת הסכמים אלו מתחייבת חג'ג' סומייל למסור את הדירה לרוכש בתוך 72-56 חודשים מהמועד בו התקבל היתר בניה אחרון לפרויקט או ממועד החתימה על ההסכם או ממועד כניסתו לתוקף של המתווה החדש, לפי המאוחר מביניהם, בתוספת 2 חודשי איחור מותרים, כאשר ההסכמים כוללים זכות ביטול לרוכשים במקרה שבו המתווה החדש לא ייכנס לתוקפו עד למועד הקבוע בהסכם **(אשר נכון למועד זה כבר חלף, ואולם נכון למועד זה לא התקבלה הודעת ביטול ביחס למי מהם. יובהר כי החברה טרם הכירה בהכנסותיה מאותם הסכמים)**. נכון למועד זה נחתמו 20 הסכמי מכר במתווה יזמי רגיל (וזאת בנוסף להסכמי המכר שנחתמו ביחס ל-168 יחידות דיור במתווה של קבוצת רכישה), וכן שיווקה החברה את מלוא שטחי המסחר בפרויקט.

		שנת 2022					שנת 2021
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
הסכמי מכר שנחתמו בתקופה השוטפת	מגורים (הסכמי מכר)	6	0	4	2	0	14
	מגורים (מ"ר)	860	0	532	328	0	1,678
הכנסות למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח למ"ר)	מגורים	51,236	0	52,800	48,700	0	49,800
הסכמי מכר מצטברים עד לסוף התקופה	מגורים (הסכמי מכר)	20	20	20	16	14	14
	מגורים (מ"ר)	2,538	2,538	2,538	2,006	1,678	1,678
הכנסות למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד לסוף התקופה	מגורים	50,300	50,300	50,300	49,600	49,800	49,800
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	754,000	754,000	754,000	747,000	747,000	747,000
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	130,000	130,000	130,000	103,000	87,000	87,000
	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	17%	17%	17%	14%	12%	12%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	מגורים (הסכמי מכר)	85	85	85	89	91	91
	מגורים (מ"ר)	10,943	10,943	10,943	11,475	11,803	11,803
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	-	203,000	203,000	197,000	231,000	230,000	230,000
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#) / מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]	**<u>מגורים</u>** הסכמים - 0 מ"ר - 0						
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח [יש לפרט שימושים]	**<u>מגורים</u>** ל.ר.						

ה. <u>הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט</u> (מתווה קבוצה ומתווה יזמי)

	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
עד ליום 31.12.2022	330,000	315,000
שנת 2023	182,000	212,000
שנת 2024	91,000	18,000
שנת 2025	91,000	13,600

	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
שנת 2026	24,000	159,400
2027 ואילך	-	-
סה"כ	718,000	718,000

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 בכניסתו לתוקף של שינוי המתווה בפרויקט, בכך שקצב בניית הפרויקט ייעשה בהתאם להערכות החברה; שהסכמי המכר שנחתמו לא יבוטלו בהתאם לתנאיהם; ובעמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו. השינוי בנתונים לעומת הנתונים שהובאו בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2021 נובעים מהעיכוב בכניסתו לתוקף של שינוי המתווה בפרויקט.

ו. <u>רווחיות גולמית</u>

אומדן שיעור ריווחיות גולמית כוללת בפרויקט (מתווה קבוצה ומתווה יזמי)				
		שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020
הכנסות צפויות בגין הפרויקט		1,342,000	1,323,000	ל.ר.
עלויות פרויקט צפויות		908,000	919,000	ל.ר.
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט		434,000	404,000	311,000
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה		160,000	160,000	160,000
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה		274,000	244,000	151,000
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)		32.34%	30.54%	ל.ר.
מחיר ממוצע למ"ר (כולל מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	מגורים	66,700	65,400 ש"ח	ל.ר.

יודגש, כי ההערכות שניתנו על ידי החברה ביחס לעלות שנותרה לבניית הפרויקט המתואר לעיל, להכנסות ולרווח הגולמי הצפוי מהם לחברה, הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. התממשות ההערכות האמורות מותנית בכניסתו לתוקף של שינוי המתווה ובהתקיימות האמור בפסקת המצפ"ע המפורטת בסעיף 6.8.3.3.6 להלן; וכי תשלומי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה) שיידרשו מהחברה כיזמית לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה. שינוי באיזה מהפרמטרים שצוינו לעיל עשוי לשנות, לרבות באופן משמעותי, את הערכות החברה האמורות. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

ז. <u>ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט</u>

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
	השפעת עלייה של 10%	השפעת עלייה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	47,000	23,500	274,000	(23,500)	(47,000)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(31,000)	(15,500)	274,000	15,500	31,000

ח. <u>מימון, שעבודים</u>

לפרטים ראה סעיף זה עיל.

ט. <u>התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי לבין יתרת העודפים הצפויה למשיכה</u>

רווח גולמי צפוי:	434,000
התאמות לעודפים, סה"כ:	122,000
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	556,000
מועד צפוי למשיכת עודפים:	בהתאם להסכמות שיושגו עם הבנק המלווה
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	בהתאם להסכמות שיושגו עם הבנק המלווה

6.8.3.3.4 **<u>פרויקט סלמה (MOMA)</u>**

כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.3 לעיל, בחודש דצמבר 2020 הוחלט על שינוי המתווה בפרויקט, לפיו קבוצת הרכישה תמשיך בהקמת הפרויקט ביחס לחלקים שבבעלותה, ואילו יתרת הזכויות בפרויקט (כ-50%) תשווק על ידי חג'ג' סלמה, במתווה יזמי. לתיאור הפרויקט, לרבות זכויות החברה בפרויקט, הסכמים עיקריים שנחתמו במסגרתו ומימון שהועמד, ראה סעיף 6.7.2.3.1.3 לעיל.

לפרטים בדבר פעילות החברה כמארגנת קבוצות הרכישה בפרויקט, ראה סעיף 6.7.2.3.1.3 לעיל.

להלן יובאו נתונים המתייחסים לפעילות החברה **כיזמית** בפרויקט (הנתונים האמורים כוללים גם את דמי הניהול מהשותף, כהגדרתם בסעיף 6.7.2.3.1.3 לעיל, להם זכאית החברה):

א. <u>הצגת הפרויקט</u>

סעיף	פרטים
שם הפרויקט:	סלמה (MOMA)
מיקום הפרויקט:	רחוב סלמה, צפון רבנו חננאל פינת הרא"ש, תל אביב
תיאור קצר של הפרויקט:	ראה סעיף 6.7.2.3.1.3 לעיל.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100% (בכפוף לזכאותם של צדדים שלישיים לחלק מרווחי הפרויקט, כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.3 לעיל)
מבנה האחזקה בזכויות בפרויקט:	הפעילות היזמית בפרויקט הינה באמצעות קבוצת חג'ג' סלמה בע"מ הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה.
ציון שמות השותפים בפרויקט:	ל"ר
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד מלא
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	01.01.2017
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר):	6,196 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):	2024[120]
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:	דצמבר 2018
מועד סיום שיווק בפרויקט מתוכנן:	2024
הסכמים עם קבלני ביצוע:	ראה סעיף 6.18 להלן.
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)	דצמבר 2019
זכויות משפטיות בקרקע:	בעלות
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	ראה סעיף 6.7.2.3.1.3 לעיל.
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:	-
אמדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד):	בהתבסס על עסקאות מכירה המבוצעות בפועל בפרויקט, להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	נמצא באזור אורבני בקרבת קווי תחבורה ציבורית וכבישים.
נושאים מיוחדים:	ראה סעיף 6.7.2.3.1.3 לעיל.

ב. <u>מצב תכנוני</u>

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2022			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	10,734	105	
שטחי מסחר	1,036	-	

ג. <u>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח)</u>

	שנת 2022				שנת 2021	שנת 2020
	כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
עלויות שהושקעו						
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	53,120	58,234	62,173	66,738	68,513	-
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	63,952	70,831	76,333	82,785	84,089	-
עלויות מצטברות בגין בניה	46,912	39,691	28,395	23,788	24,238	-
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	6,373	6,992	7,471	8,026	8,027	-
סה"כ עלות מצטברת	170,357	175,748	174,372	181,337	184,867	-
סה"כ עלות מצטברת בספרים	170,357	175,748	174,372	181,337	184,867	-
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-	-	-
עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-	-	-
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	78,383	97,167	114,448	129,088	115,201	-

[120] יובהר, כי הערכות החברה ביחס למועד סיום הפרויקט ומועד סיום השיווק, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו מותנית באמור בה"ש 111 לעיל בשינויים המחויבים.

	שנת 2022				שנת 2021	שנת 2020
	כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	2,348	2,791	3,183	3,500	3,500	-
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	80,731	99,958	117,631	132,588	118,701	-
שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	שיעור השלמה כספי 48.3%. שיעור השלמה הנדסי 57.8%.	שיעור השלמה כספי 34.7%. שיעור השלמה הנדסי 45.7%.	שיעור השלמה כספי 21.6%. שיעור השלמה הנדסי 34.4%.	שיעור השלמה כספי 20.6%. שיעור השלמה הנדסי 23.4%.	שיעור השלמה כספי 18.7%. שיעור השלמה הנדסי 19.2%.	-
מועד השלמת בנייה צפוי	2024	2024	2024	2024	2024	-

ד. <u>שיווק הפרויקט</u>

		שנת 2022					שנת 2021
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
הסכמי מכר שנחתמו בתקופה השוטפת	מגורים (הסכמי מכר)	19	4	1	2	12	25
	מגורים (מ"ר)	2,217	454	138	275	1,350	2,101
	שטחי מסחר (הסכמי מכר)	-	-	-	-	-	-
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-	-
הכנסות למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח למ"ר)	מגורים	40,469	44,010	44,813	41,344	38,657	36,873
	מסחר	-	-	-	-	-	-
הסכמי מכר מצטברים עד לסוף התקופה	מגורים (הסכמי מכר)	44	44	40	39	37	25
	מגורים (מ"ר)	4,318	4,318	3,864	3,726	3,451	2,101
	שטחי מסחר (הסכמי מכר)	-	-	-	-	-	-
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-	-
הכנסות למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד לסוף התקופה	מגורים	38,719	38,719	38,097	37,849	37,571	36,873
	מסחר	-	-	-	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	565,841	565,841	515,749	515,749	512,326	512,326
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	174,833	174,833	153,905	147,335	135,430	80,886
	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	31%	31%	30%	29%	26%	16%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	מגורים (הסכמי מכר)	61	61	65	66	68	80
	מגורים (מ"ר)	6,416	6,416	6,870	7,008	7,283	8,633
	שטחי מסחר (הסכמי מכר)	-	-	-	-	-	-
	שטחי מסחר (מ"ר)	1,036	1,036	1,036	1,036	1,036	1,036
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים	-	170,400	170,400	175,700	174,300	181,300	185,000

		שנת 2022				שנת 2021
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי							
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח [יש לפרט לפי שימושים]	**<u>מגורים</u>** הסכמים -1 מ"ר - 214	-	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח [יש לפרט שימושים]	**<u>מגורים</u>** 51,768	-	-	-	-	-	-

ה. <u>הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט</u>

	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	**סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל**
עד ליום 31.12.2022	108,960	60,570
שנת 2023	53,965	8,432
שנת 2024	21,021	114,944
שנת 2025	-	-
שנת 2026 ואילך	-	-
סה"כ	**183,946**	**183,946**

בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה ולאור שינוי המתווה, ביחס לזכויות שמכרה החברה כיזמית, הכירה החברה בהכנסות החל משנת 2021.

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

ו. <u>רווחיות גולמית</u>

אומדן שיעור ריווחיות גולמית כוללת בפרויקט		
		שנת 2022
הכנסות צפויות בגין הפרויקט		565,841
עלויות פרויקט צפויות		349,313
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט		216,528
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה		41,875
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה		174,653
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)		38%
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	מגורים	54,000 ש"ח כולל מע"מ
	מסחרי	47,000 ש"ח בתוספת מע"מ

יודגש, כי ההערכות שניתנו על ידי החברה ביחס לעלות שנותרה לבניית הפרויקט המתואר לעיל, להכנסות ולרווח הגולמי הצפוי מהם לחברה, הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. התממשות ההערכות האמורות מותנית בהתקיימות האמור בפסקת המצ"ע המפורטת בסעיף 6.8.3.3.6 להלן; וכי תשלומי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה[121]) שיידרשו מהחברה כיזמית לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה. שינוי באיזה מהפרמטרים שצוינו לעיל עשוי לשנות, לרבות באופן משמעותי, את הערכות החברה האמורות. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

בנוסף יובהר כי נתוני הרווח הגולמי הינם בקיזוז חלקם של צדדים שלישיים ברווחי הפרויקט [כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.3 לעיל, חג'ג' סלמה חתמה על הסכם לשיתוף פעולה עם מספר צדדים, שלאחד מהם קשרים עסקיים עם מר יצחק חג'ג', מבעלי השליטה בחברה (להלן: "השותפים"), שמכוחו יהיו זכאים השותפים ל-15% מהרווח שינבע לחג'ג' סלמה מעסקאות אותן תבצע בקשר עם מקרקעי פרויקט MOMA]. יודגש כי בהתאם להסכם בין חג'ג' סלמה לשותפים הוסכם כי בחישוב "הרווח" ממנו ייגזר חלקם של השותפים

[121] לענין היטל ההשבחה, יצוין כי בחודש נובמבר 2019 התקבלה שומת היטל השבחה וכי בעקבות השגה שהוגשה, התקבלה שומה מכרעת באופן שחלקה של חג'ג' סלמה הופחת מ-77 מיליון ש"ח ל-69 מיליון ש"ח, ואולם חג'ג' סלמה הגישה ערר גם בקשר עם שומה זו לועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה, ומנגד הוגש ערר על גובה הסכום על ידי עירית תל אביב. נכון למועד זה, שולם על ידי החברה סך של 56 מיליון ש"ח בגין השומה האמורה.

בפרויקט יופחתו הכנסות בגין שיווק וניהול להם זכאים הצדדים במסגרת הפרויקט וכן עלות המימון של ההון העצמי שהועמדה לחג'ג' סלמה על ידי החברה וסכום מימון זה חושב בהתאם להערכות החברה את היקף ההון העצמי לו תידרש חג'ג' סלמה עד לסוף הפרויקט ועלותו, אשר יכול וישתנו.

ז. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי 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	32,000	16,000	174,653	(16,000)	(32,000)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	8,300	4,200	174,653	(4,200)	(8,300)

ח. התקשרות בהסכם ליווי לפרויקט

ביום 10 באוגוסט 2021 התקשרה חג'ג' סלמה עם גופים פיננסים (להלן: "**המלווה**") בהסכם מימון, במסגרתו המלווה יעמיד לחג'ג' סלמה אשראי בסך כולל של עד 407 מיליון ש"ח הנדרש לה לצורך בניית חלקה בפרויקט, הכולל מסגרת אשראי בגין פוליסות לערבויות חוק מכר ומסגרת אשראי כספית של עד לסך של 200 מיליון ש"ח (מתוכם עד 140 מיליון ש"ח לצורך מימון בניית היחידות של חג'ג' סלמה וסך של 60 מיליון ש"ח לצורך מימון יחידות התעסוקה/מלונאות בפרויקט). לפרטים אודות תנאי האשראי האמור והבטוחות שהועמדו לטובת הבטחת פרעונו ראה סעיף 6.20.7 להלן.

ט. נתונים אודות עודפי הפרויקט

כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.3ה לעיל, במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה יג') של החברה, שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') את עודפי הפרויקט (כהגדרתם בנספח 6 לשטר הנאמנות שצורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 21 בספטמבר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-097401) (להלן: "**נספח 6 לשטר הנאמנות**" ו-"**העודפים**", בהתאמה). העודפים כוללים בין היתר את הכנסות והוצאות הרכיב של הפעילות היזמית בפרויקט, את דמי הניהול מהשותף (כהגדרתם בסעיף 6.7.2.3.1.3ו לעיל) וכן את ההכנסות להן זכאית החברה ממכירת שטחי הבנין לתעסוקה/המלונאי בפרויקט (אשר פרטים אודותיו ניתנים בסעיף 6.7.2.3.1.3י לעיל).

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי **בפרויקט כולו** (הן בגין הרכיב היזמי, הן בגין דמי הניהול מהשותף והן בגין מכירת שטחי הבניין לתעסוקה/המלונאי בפרויקט) לבין יתרת העודפים הצפויה למשיכה[*]

שנת 2022 (נתונים כספיים באלפי ש"ח)	
רווח גולמי צפוי	[122]249,516
התאמה לעודפים, סה"כ	101,431
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	[123]350,947

[122] הרווח הגולמי כולל את חלקה של החברה בלבד ברווחי הפרויקט בקיזוז חלקם של השותפים, כהגדרתם לעיל. בנוסף הרווח הגולמי אינו לוקח בחשבון את ההון העצמי שהושקע בפרויקט.

[123] הסך האמור הינו בנטרול עודפים נוספים בסך של 48 מיליון ש"ח אותו משכה חג'ג סלמה מחשבון הליווי בחודש ספטמבר ואשר אינו נכלל בהגדרת "עודפים" כמשמעותם בנספח 6 לשטר הנאמנות (להלן: "**העודפים המוחרגים**").
יובהר כי ה"עודפים" (כהגדרתם בנספח 6 לשטר הנאמנות), לוקחים בחשבון את ההון העצמי שהושקע בפרויקט, ובנוסף לא נגרע מהם חלקם של השותפים ברווחי הפרויקט וזאת לאור כך שביום 14 בספטמבר 2022 ניתנה הסכמתם של השותפים כי מלוא העודפים להם תהא זכאית חג'ג' סלמה מכוח פרויקט MOMA ישועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') וזאת מבלי לגרוע מחובתה של החברה לשלם לשותפים את חלקם ברווחי פרויקט MOMA בעת בה יחולקו עודפי הפרויקט (וככל ובמועד חלוקת עודפים כאמור, השותפים לא קיבלו את חלקם ברווחי הפרויקט)]. מנגד, נגרע מהעודפים סך של כ-7,600 אלפי ש"ח (שיכול ויתעדכן מעת לעת בהתאם לדרישת רשות המיסים) אותו התחייב הבנק המלווה בפרויקט MOMA כלפי רשות המיסים שלא לחלק כעודפים לחג'ג' סלמה (וזאת כמפורט בהגדרת עודפים בנספח 6 לשטר הנאמנות) (להלן: "**העודפים הלא מחולקים**"). **יובהר כי האמור לעיל רלבנטי רק לאור הגדרת המונח "עודפים" בנספח 6 לשטר הנאמנות**, ואולם בפועל, ברמת החברה כולה (במאוחד), העודפים שצפויים לנבוע לחברה מפרויקט MOMA בגין הרכיב היזמי, דמי ניהול ומכירת שטחי הבניין לתעסוקה/מלונאות הינם בנטרול חלקם של השותפים ברווחי הפרויקט, שכן לחברה עצמה מחויבות לשלם לשותפים את חלקם ברווחי פרויקט MOMA בעת בה יחולקו רווחי הפרויקט (וככל ובמועד חלוקת עודפים כאמור, הצדדים השלישים האמורים לא קיבלו את חלקם ברווחי הפרויקט בהתאם להוראות ההסכם איתם), והם צפויים להסתכם לסך של כ-310,000 אלפי ש"ח (יובהר כי הסך האמור הינו בנטרול עודפים נוספים בסך של 48 מיליון ש"ח אותו משכה חג'ג סלמה מחשבון הליווי בחודש ספטמבר).

שנת 2022 (נתונים כספיים באלפי ש"ח)	
מועד צפוי למשיכת עודפים (לרבות חלק מהתמורות להן זכאית החברה בגין מכירת זכויות בקרקע לחברי הקבוצה בפרויקט)	שנת 2024.
תנאים מתלים למשיכת עודפים	**מועדים במסגרת מתווה יזמי:** לאחר סיום בניית הפרוייקט, קבלת תעודת גמר ואישור מהנדס לאכלוס, מסירת החזקה ביחידות הפרויקט, פרעון השירותים ללקוח, והצגתו של טופס 50 בתוקף על פרוייקט בליווי בנקאי סגור שחל ביחס לפרוייקט. הגופים המממנים יהיו רשאים מדי פעם בפעם, על פי שקול דעתם הבלעדי והמוחלט (ומבלי שמוטלת עליהם כל חובה לפעול כאמור) לשחרר יתרות כספים מתוך חשבון הפרויקט עוד בטרם התמלאו כל התנאים הקבועים.

(*) יודגש, כי הנתונים בטבלה לעיל מתייחסים גם להכנסות ולרווח שינבע לחברה ממכירת הזכויות המלונאיות בפרויקט במסגרת תחום קבוצות הרכישה (בניגוד ליתר הטבלאות בסעיף 6.8.3.3.4 לעיל המתייחסות רק לפעילות היזמית ולדמי הניהול מהשותף) שכן בהתאם לתנאי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג'), עודפי הפרויקט המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') כוללים גם את עודפי מכירת הזכויות המלונאיות בפרויקט, אשר נכללות כאמור בתחום קבוצת הרכישה).

<u>פרטים נוספים אודות "העודפים" בפרויקט (כהגדרתם בנספח 6 לשטר הנאמנות) בהתאם לעמדה משפטית 103-29 שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך</u>

(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	
העודפים הצפויים בפרויקט בהתאם לדוח שמאי עדכני ואישור נושא המשרה ביחס ליתרת תמורת שטחי המלון (כהגדרת המונח בנספח 6 לשטר הנאמנות)	350,947 אלפי ש"ח (הסכום הינו לאחר הפחתת העודפים המוחרגים)
עלויות והכנסות שהתהוו	כמפורט לעיל
עלויות והכנסות צפויות	כמפורט לעיל
שיעור ריווחיות של הפרויקט	כמפורט לעיל
המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט, מחשבון העודפים, ומקדמות שהתקבלו	במועד סיום עבודות ההקמה, ואולם הבנק המלווה יהיה רשאי מדי פעם בפעם, על פי שקול דעתו הבלעדי והמוחלט לשחרר יתרות כספים מתוך חשבון הפרויקט עוד בטרם התמלאו כל התנאים שנקבעו. באשר למקדמות שהתקבלו, כמפורט לעיל, משכה חג'ג' סלמה בחודש ספטמבר מחשבון הליווי את העודפים המוחרגים.
המנגנון שנקבע מול הבנק באשר ליכולת החברה לשחרר כספים מחשבון הליווי ולהעבירם לחשבון העודפים	הוראה בלתי חוזרת מחג'ג' סלמה להעברת כספים מחשבון הליווי לחשבון העודפים
קיומה/היעדרה של התחייבות של התאגיד כלפי מחזיקי אגרות החוב(סדרה יג') להעביר כספים מחשבון הליווי לחשבון העודפים כשניתן לשחררם בהתאם למנגנון שנקבע מול התאגיד המלווה וכן התייחסות לקיומו/היעדרו של שעבוד על זכויות החברה לכספים מחשבון הליווי שניתן לשחררם לחשבון העודפים בהתאם למנגנון האמור	כל העודפים שינבעו מהפרויקט (ככל שינבעו),יועברו, מיד עם שחרורם על-ידי הבנק המלווה (וככל שינבעו לאחר שייסגר חשבון הליווי – יועברו על-ידי חג'ג' סלמה) וזאת עד לכיסוי הערך ההתחייבותי המלא של אגרות החוב (סדרה יג') כפי שיהיה בכל עת. לפרטים נוספים ראה נספח 6 (נספח שעבודים) לשטר הנאמנות.
יכולת החברה לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת המחזיקים	קיימת, וזאת בכפוף לאמור בנספח 6 לשטר הנאמנות.
אפשרות השתת עלויות נוספות על הפרויקט בידי החברה, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה	קיים- ראה הגדרת "עודפים" בנספח 6 לשטר הנאמנות, ואולם יובהר כי למעט סכומי שיפוי אותם תהיה רשאית חג'ג' סלמה לשלם לחברה, יתרת העלויות הינן בהתאם לתקציב כפי שיופיע בדוח השמאי של הפרויקט.
פירוט התנאים המהותיים של הסכם המימון ובכלל זה תיאור הזכויות של הבנק המלווה (או גורם ממן אחר) לשחרר, לקזז או לעכב כספים מתוך חשבון הליווי, מתוך חשבון העודפים ומתוך חשבונות אחרים של התאגיד הקשורים להנפקת תעודות ההתחייבות ומנוהלים בבנק המלווה. ככל שמוקנית לבנק המלווה זכות כזו למי מהחשבונות כאמור, יינתן גם היקף החובות כלפי הבנק המלווה סמוך למועד ההנפקה ובכל דוח תקופתי, וקיומן או היעדרן של מגבלות על היקף החובות שרשאי התאגיד ליטול מן הבנק המלווה;	לפרטים אודות התנאים המהותיים של הסכם הליווי ראה סעיף 6.20.7 להלן. נכון למועד זה, חג'ג' סלמה לא התקשרה בהסכמי מימון נוספים עם הבנק המלווה ו/או עם הבנק (אחר) בו מתנהל חשבון הליווי. יצוין כי חג'ג' סלמה קיבלה את הסכמת הבנק המלווה והבנק בו יתנהל החשבון המשועבד לכך שהם לא יהיו רשאים לקזז או לעכב כספים מתוך חשבון הליווי או החשבון המשועבד בגין חובות אחרים של חג'ג סלמה כלפיהם שאינם נוגעים לפרויקט MOMA.
יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי תעודות ההתחייבות בחשבון העודפים	350,947 אלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר 2022, יחס חוב לבטוחה, כהגדרת המונח בסעיף 1 לנספח 6 לשטר הנאמנות, עומד על כ-59%.

יובהר כי המידע שהובא ב-2 הטבלאות שלעיל ביחס לעודפי הפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו כפופה לאמור בפסקאות המצפ"ע המפורטות בסעיף 6.8.3.3.6 לעיל.

6.8.3.3.5 **<u>פרויקט שד"ל</u>**

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

<u>פרטי הפרויקט במתחם שד"ל</u>

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

במסגרת התוכנית ובהתאם לתוכנית העיצוב שאושרה ביום 2 בדצמבר 2020 על ידי עיריית תל אביב, 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 ברוטו שטחי מגורים (כולל שטחי שירות) (על פני כ-120 יחידות), כ-19,500 מ"ר ברוטו שטחי מלונאות (כולל שטחי שירות) בלפחות 320 חדרי מלון, ושטחי מסחר בהיקף שאינו מהותי (להלן: "**מגדל שד"ל**"), כאשר לאור רכישות זכויות שבוצעו על ידי הד מאסטר במהלך שנת 2021, נכון למועד זה מחזיקה הד מאסטר במלוא הזכויות האמורות. כמו כן, צפוי להיבנות בפרויקט חניון תת קרקעי בן 4 קומות וכ-150 מקומות חניה, בשטח כולל של כ-8,500 מ"ר, וכן מבנה ציבור בשטח של 200 מ"ר עיקרי ו-100 מ"ר שירות.

ביום 15 ביולי 2021 אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כעסקה לא חריגה עם בעלי השליטה בחברה, את התקשרות הד מאסטר בעסקה לרכישת 100 חניות ומחסנים בשטח כולל של 122 מ"ר המצויים בפינת הרחובות רוטשילד ויבנה בתל אביב (להלן: "**החניון הנוסף**"), ואשר ישמשו את פרויקט שד"ל, מחברת ברגרואין רזידנטיאל לימיטד, אשר ה"ה יצחק ועידו חג'ג', מבעלי השליטה בחברה, למיטב ידיעת החברה, בכ-24% מהונה.

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

	פרטי הנכס	תיאור הנכס	שונות
א.	זכויות בנייה במגדל שד"ל.	ראה סעיף זה 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 הדוח, מושכר על ידי הד מאסטר לצד שלישי המפעיל את החניון. יובהר כי בהתאם לתוכנית העיצוב של הפרויקט, החניון האמור צפוי להוות חלק מחניון המגדל שיכיל כאמור סה"כ כ- 150 חניות. נכון למועד הדוח, על פי הסכם השכירות והתוספות לו שנחתמו בין הצדדים, הסכם השכירות הינו בתוקף עד ליום 31.12.2023 והשוכר משלם להד מאסטר דמי שכירות בסך של כ-570 אלף ש"ח בשנה בתוספת הצמדה למדד ומנגנון השתתפות בפדיון השוכר.	
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 של 500 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 מתוכננות להתבצע במבנה עבודות שימור הנדרשות לצורך תלייתו לשם ביצוע עבודות חפירה.

<u>כתב שיפוי וכתב התחייבות</u>

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

מימון

נכון למועד זה, התקשרה הד מאסטר במספר הסכמי הלוואה (להלן בסעיף זה: "**ההסכם**" או "**ההלוואה**") עם תאגיד בנקאי (להלן: "**הבנק**"), במסגרתם העמיד הבנק להד מאסטר מסגרת אשראי בסך כולל של כ-280 מיליון ש"ח, מתוכו הועמד עד למועד פרסום הדוח אשראי בסך של כ-250 מיליון ש"ח, אשר שימש את הד מאסטר בעיקר לצורך רכישת השלמת מלוא הזכויות בקרקע, רכישת החניון הנוסף ותשלום היטלי השבחה. נכון למועד זה, מועד החזר קרן האשראי הינו 1 באוקטובר 2023, והריבית השנתית אותה נושא האשראי ואשר משולמת מדי רבעון הינה בשיעור פריים + 2%-1%. לפרטים נוספים לרבות הבטוחות אשר הועמדו והעילות לפירעון מיידי שנקבעו ראה סעיף 6.20.7 להלן.

בנוסף, נכון ליום 31 בדצמבר 2022, הועמדו הלוואות בעלים להד מאסטר בסך כולל של כ-46 מיליון ש"ח (חלק רג'נסי כ-25 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 +1%-2% התואם את ריבית הבנק. לאחר תאריך המאזן רגנסי העמידה הלוואה להד מאסטר בסך של 5 מיליון ש"ח על מנת לפרוע את ההלוואה של השותף בסך של 3.25 מיליון ש"ח בתוספת ריבית שנצברה עד למועד פרעון זה בגין חלקו של השותף.

הסכם בעלי המניות

בהתאם להסכם בעלי המניות שנחתם בין רג'נסי לשותף, ניהולה השוטף של הד מאסטר יבוצע על ידי רג'נסי, ללא תמורה. מימון פעילותה של הד מאסטר יבוצע באמצעות העמדת הלוואות בעלים על ידי הצדדים (פרו-רטה להחזקותיהם), שתהיינה נחותות להלוואות בנקאיות שנטלה ו/או תיטול הד מאסטר. כמו כן, הסכם בעלי המניות כולל מנגנון דילול במקרה בו אחד הצדדים לא יעמיד את חלקו בהלוואות הבעלים. בנוסף נקבע, כי כל אחד מהצדדים יעמיד לטובת הבנק שיממן את פעילות הד מאסטר ערבות ככל שיידרש על ידי הבנק המממן, כאשר הצדדים יפעלו שהערבויות 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.

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 (יצוין, כי על פי כללי החשבונאות, הזכויות המוצגות בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה יסווגו כמלאי במועד קבלת היתר בניה לפרויקט):

א. הצגת הנכסים נכון למועד פרסום הדוח

סעיף	פרטים
שם הנכסים וחלקה האפקטיבי של החברה בנכסים:	א. מגדל שד"ל - כ-50% מהזכויות הקיימות למסחר, אחסון מלונאי ומגורים. ב. 50% מהזכויות בחניון הקיים וכ-50% בחניות החדשות שיתווספו לחניון. ג. 50% מהנכסים שפורטו בס"ק (ג) ו-(ד) לטבלה שלעיל.
מיקום הנכסים:	מתחם שד"ל סמוך לרחוב רוטשילד בתל אביב.
תיאור קצר של הנכסים:	ראה סעיף זה 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):	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:	אקוויטי
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

סעיף	פרטים
	מאסטר. בחודש אוגוסט 2019 ניתן תוקף לאישור התב"ע החדשה מכוחה מוקנות להד מאסטר הזכויות שתוארו בסעיף זה לעיל. כמו כן, במהלך שנת 2021 חתמה הד מאסטר על 6 הסכמי רכישה לרכישת יתרת הזכויות הקיימות בפרויקט.
שטח הקרקע עליה קיימים/ייבנו הנכסים:	כ-3,109 מ"ר
מועד התחלת שיווק בפרויקט (צפוי)	מחצית שנייה 2023
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל	2028
הסכמים עם קבלני ביצוע	עד למועד זה לא נחתמו הסכמים מהותיים עם קבלני ביצוע.
מועד התחלת עבודות הקמה:	מחצית שנייה 2023
מועד סיום עבודות הקמה:	2028[124]
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	בחלקה 5 (תת חלקות 1 ו-2), חלקות 7, 8 ו-10 וזכויות במגדל (מכח חלקה 5, חלקה 7, חלקה 8, וחלקה 10) - הד מאסטר רשומה כבעלים. זכויות במגדל מכח חלקה 9 - זכאות להירשם כבעלים
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט:	לפרטים ראה סעיף זה 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.
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 2022. לפרטים נוספים אודות הערכת השווי שבוצעה ראה סעיף 3.2 לדוח הדירקטוריון.
תשתיות בקרבת הפרויקט:	הפרויקט הינו במרכז עירוני שקיימות בו כל התשתיות הנדרשות
נושאים מיוחדים:	אין

ב. <u>מצב תכנוני לכלל הפרויקט</u>

מצב תכנוני ליום 31 בדצמבר 2022			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)**	**סה"כ יחידות**	**הערות**
שטחים המיועדים למגורים במגדל שד"ל (חלק התאגיד האפקטיבי - 50%)	כ-16,000 (11,770 עיקרי)	עד 120 יחידות	
שטחים המיועדים למלונאות במגדל שד"ל (חלק התאגיד האפקטיבי - 50%)	כ-19,500 (14,230 עיקרי)	לפחות 320 חדרי מלון	
שטחים המיועדים למסחר ביבנה 33 (חלקה 8) (חלק התאגיד האפקטיבי - 50%)	148	-	
שטחים המיועדים למלונאות ומבנה ציבור בשד"ל 8 (חלקה 7) (חלק התאגיד האפקטיבי - 50%)	500	-	
שטחים המיועדים לחניון במגדל שד"ל כולל חניון קיים במתחם (חלק התאגיד האפקטיבי כ-50%)	כ-8,500 מ"ר	כ-150 חניות	

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

	שנת 2022				שנת 2021	שנת 2020
	כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
עלויות שהושקעו						
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	62,185	62,185	62,185	59,304	56,645	21,211
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	20,708	20,708	20,686	20,686	3,382	2,233
עלויות מצטברות בגין בניה	8,119	7,954	7,750	7,602	7,532	6,036
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	8,497	7,780	7,049	6,501	6,046	5,111
שערוך בגין הנכס (וזאת בגין החלקים בנכס המסווגים כנדל"ן להשקעה)	51,678	49,978	50,291	50,526	50,749	20,904
סה"כ עלות מצטברת בספרים	151,187	148,605	147,961	144,619	124,354	55,495
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	2,495	5,154	ל.ר.
עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	4,457	4,733	4,755	4,755	27,793	ל.ר.
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	158,452	159,422	159,626	159,774	159,844	ל.ר.
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	7,582	1,803	3,405	4,607	5,604	ל.ר.
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	170,491	165,958	167,786	171,631	198,395	ל.ר.
שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	0%	0%	0%	0%	0%	ל.ר.
מועד השלמת בנייה צפוי	2028	2028	2028	2027	2027	ל.ר.

[124] יובהר, כי הערכות החברה ביחס למועד סיום הפרויקט מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו מותנית באמור בה"ש 111 לעיל בשינויים המחויבים.

* 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.

ד. רווחיות גולמית בגין חלק המגורים[125]

אומדן שיעור ריווחיות גולמית כוללת בפרויקט				
		שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020
הכנסות צפויות בגין הפרויקט		549,000	549,000	ל.ר.
עלויות פרויקט צפויות		270,000	272,000	ל.ר.
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט		279,000	277,000	ל.ר.
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה(*)		52,000	51,000	ל.ר.
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה		227,000	226,000	ל.ר.
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)		כ-50.8%	כ-50.46%	ל.ר.
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	מגורים	כ-100,000 ש"ח למ"ר כולל מע"מ	כ-100,000 ש"ח למ"ר כולל מע"מ	ל.ר.

(*) היות וחלק מהזכויות בפרויקט מסווגות כנדלן להשקעה, שוערכו הזכויות האמורות מעת לעת והרווח המצוין בשורה זו כבר הוכר בדוחות החברה, כרווחי שערוך.

יודגש, כי ההערכות שניתנו על ידי החברה ביחס לעלות שנותרה לבניית הפרויקט המתואר לעיל, להכנסות ולרווח הגולמי הצפוי מהם לחברה, הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. התממשות ההערכות האמורות מותנית בהתקיימות האמור בפסקת המצ"ע המפורטת בסעיף 6.8.3.3.6 להלן; וכי תשלומי המס וההיטלים השונים שיידרשו מהחברה כיזמית לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה. שינוי באיזה מהפרמטרים שצוינו לעיל עשוי לשנות, לרבות באופן משמעותי, את הערכות החברה האמורות. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

ה. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט בגין חלק המגורים

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
	השפעת עלייה של 10%	השפעת עלייה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	52,000	26,000	227,000	(26,000)	(52,000)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(28,000)	(14,000)	227,000	14,000	28,000

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

רווח גולמי צפוי:	279,000
התאמות לעודפים, סה"כ:	(10,000)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	269,000
מועד צפוי למשיכת עודפים:	בהתאם להסכמות שיושגו עם הבנק המלווה
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	בהתאם להסכמות שיושגו עם הבנק המלווה

[125] לפי חלק החברה בפרויקט (50%).

6.8.3.3.6 **<u>פרויקט מנדרין</u>**

<u>רכישת זכויות במקרקעי הפרויקט</u>

ביום 9 במרץ 2022 התקשרה קבוצת חג'ג' מתחם המסגר בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "**חברת הבת**"), בהסכמי מכר מותנים (להלן: "**הסכמי המכר**") עם חברת נווה-גד בנין ופיתוח בע"מ (להלן: "**נווה גד**") וחברת ש.פ.א. חברה לנאמנות בע"מ (להלן: "**ש.פ.א**"), לרכישת 52% מזכויות הבעלות במקרקעין בשטח כולל של כ-27.2 אלף מ"ר המצויים במתחם מנדרין בצפון תל אביב[126] (להלן: "**הממכר**"), בתמורה לסך כולל של כ-392 מיליון ש"ח (צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2021), בתוספת מע"מ (להלן: "**התמורה**"). בנוסף הוסכם כי חברת הבת תישא בהיטלי השבחה והיטלי הפיתוח, הן בגין כל תוכנית שקיבלה תוקף עד למועד חתימת הסכמי המכר עם המוכרות והן בגין התקופה שלאחר חתימת הסכמי המכר.

בחודשים האחרונים התקיימו התנאים המתלים שנקבעו להסכמי המכר האמורים וכתוצאה מכך שולמה מלוא התמורה מכוח ההסכמים האמורים, אשר הסתכמה לסך של כ-405 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והחזקה במקרקעין הועברה לחברת הבת.

<u>תיאור המקרקעין וההליכים המתקיימים בעניינו</u>

המקרקעין הינם חלק מתוכנית המתאר תא/3700 (להלן גם: "**התוכנית**"), אשר מחלקת את כלל מתחם התוכנית ל-5 מתחמי תכנון, בייעודי קרקע של, בין היתר, מגורים, מסחר ותעסוקה וכן כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה עתידית. למיטב ידיעת החברה, הזכויות בממכר מקנות זכויות להקמה של כ-140.38 יחידות אקווויולנטיות אשר להערכת החברה מרביתן צפויות להקנות זכויות לכ-117 יחידות מגורים וכ-806 מ"ר שטחי מסחר, כאשר כ-97% מהזכויות הנ"ל ניתנות לניצול במתחם תכנוני מס' 4 והיתר במתחם תכנון 3 וזאת על פי התוכניות המפורטות למתחמי התכנון הנ"ל (מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה במגרשים המרכיבים את המתחמים התכנוניים) שהופקדו להתנגדויות.

נכון למועד זה, כבר הוגשו התנגדויות לתוכניות האמורות על ידי בעלי זכויות בתחום התוכניות, כאשר המוכרות הגישו התנגדויות שעיקרן בקשתן לרכז את כל זכויותיהן בממכר במתחם אחד חלף פיצולן בין שני מתחמים וכי מיקום זכויותיהן בממכר לאחר השלמת האיחוד והחלוקה יהיה במיקום מערבי יותר מאשר ההצעה הקיימת לחלוקת הזכויות (בסמוך לחלקות המקור של הממכר טרם ביצוע האיחוד והחלוקה). כמו כן, החברה מעריכה כי לאור פינוי מתחם שדה דב, צפויות הזכויות במתחם תכנון 1 לגדול משמעותית[127] באופן אשר יגדיל את זכויות כלל הבעלים בתכנית, לרבות חברת הבת. לאור ההליכים האמורים, נכון למועד זה אין כל וודאות ביחס להיקף ומיקום הזכויות הנוספות שתתקבלנה על ידי חברת הבת. נכון למועד פירסום הדוח התקבלו טבלאות הקצאה מתוקנות. החברה לומדת את הטבלאות בימים אלה וככול ויהיה צורך תערך להגשת השגה בהתאם.

יצוין כי למיטב ידיעת החברה, יתרת הזכויות במקרקעין מוחזקים על ידי חברה מקבוצת אקרו נדל"ן, וחברת הבת תצטרך להגיע עמה להסכמות לגבי קידום הקמת הפרויקט ולחילופין לפנות להליך פירוק שיתוף ולרכישת יתר הזכויות במקרקעין.

לפרטים אודות הסכמי המכר בהם התקשרה החברה עם המוכרות, מועדי תשלום התמורה וחבויות המס של חברת הבת בגין העסקה ראה דיווח מיידי מיום 10 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-023982), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

לפרטים אודות הסכם המימון בו התקשרה חברת הבת בתקופת הדוח לצורך, בין היתר, תשלום חלקה של נווה גד בממכר ראה סעיף 6.20.7 להלן.

להלן פרטים נוספים אודות הפרויקט:

א. <u>הצגת הפרויקט</u>

סעיף	פרטים
שם הפרויקט:	פרויקט מנדרין
מיקום הפרויקט:	מתחם מנדרין בצפון תל אביב[128]
תיאור קצר של הפרויקט הצפוי:	פרויקט בעירוב שימושים ברובע חדש המוקם בצפון מערב תל אביב, בסמוך לחוף הים ולמלון מנדרין. הפרויקט צפוי לכלול יחידות דיור בתמהיל מגוון, וכן שטחי תעסוקה ומסחר. זכויות החברה בפרויקט מקנות זכות לכ-140 יחידות דיור אקווויולנטיות[129] ופוטנציאל להגדלת זכויות עתידית.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	כ-52% במושע

[126] אשר ידועים כחלקות 52 (2.012%), 56-54, 63-58, 76-71, ו-81-79 בגוש 6609 וכן כחלקה 8 (0.282%) בגוש 6621.

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

[128] ואשר ידועים כחלקות 52 (2.012%), 56-54, 63-58, 76-71, ו-81-79 בגוש 6609 וכן כחלקה 8 (0.282%) בגוש 6621 (להלן: "**המקרקעין**"). יצוין כי נכון למועד זה, המקרקעין פנויים.

[129] יחידת דיור בשטח 120 מ"ר ובתוספת מרפסת וממ"ד, כאשר קיימים מקדמי המרה ליחידות דיור בגדלים שונים, שטחי תעסוקה, מסחר, מלונאות וכו'.

סעיף	פרטים
מבנה האחזקה בפרויקט:	הזכויות בפרויקט מוחזקות על ידי חברת הבת (כהגדרתה לעיל), שהינה חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה.
ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרויקט:	יצוין כי למיטב ידיעת החברה, קבוצת אקרו בע"מ מחזיקה במושע בכ-48% מהזכויות בפרויקט (יתר הזכויות, בהיקפים לא מהותיים, מוחזקות בידי צדדים שלישיים)
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד מלא
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	7 במרץ 2022
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ-27.2 אלף 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 חוזית לרכישת הבעלות מכוח הסכמי מכר שתוארו בסעיף זה לעיל.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	ראו סעיף זה לעיל
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:	ראו סעיף זה לעיל
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:	להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים וזאת בהתבסס על מחירי מכירה צפויים בממוצע של 63 אלפי ש"ח למ"ר ועל עלויות בניה בהתאם לניסיונה של החברה מפרויקטים דומים.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	נמצא באזור אורבני בקרבת קווי תחבורה ציבורית וכבישים.
נושאים מיוחדים:	ראו סעיף זה לעיל

ב. <u>מצב תכנוני</u>

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31 בדצמבר 2022			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר)**	**סה"כ יחידות**	**הערות**
מגורים, מסחר ותעסוקה	16,800	140 אקוויולנטיות	
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)**	**סה"כ יחידות**	**הערות**
	לא ניתן להעריך	לא ניתן להעריך	

ג. <u>עלויות שהושקעו בפרויקט (נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח)</u>

	שנת 2022				שנת 2021	שנת 2020
	כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
עלויות שהושקעו						
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	395,816	78,553	78,553	78,553	ל.ר.	ל.ר.
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	25,486	25,230	-	-	ל.ר.	ל.ר.
עלויות מצטברות בגין בניה	-	-	-	-	ל.ר.	ל.ר.
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	6,906	1,218	555	-	ל.ר.	ל.ר.
סה"כ עלות מצטברת	428,208	105,001	79,108	78,553	ל.ר.	ל.ר.
סה"כ עלות מצטברת בספרים	428,208	105,001	79,108	78,553	ל.ר.	ל.ר.

המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקטים המהותיים מאוד של החברה ביחס למצב התכנוני הנוכחי של הפרויקטים והמצב התכנוני העתידי של הפרויקטים, לעלויות צפויות בפרויקטים, יתרת סכומים לקבל, הכנסות צפויות, רווח גולמי צפוי וניתוחו לרבות ההנחות שנכללו לצורך חישוב הרווח הגולמי הצפוי, סה"כ עודפים צפויים למשיכה ומועד צפוי למשיכת עודפים, מועדי תחילה וסיום בניית הפרויקטים ומועדי תחילה וסיום של שיווק הפרויקטים, הינו מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. התממשות ההערכות האמורות מותנית בהתקיימות תנאים שונים שאינם בשליטת החברה ואשר אין כל וודאות כי יתקיימו (באופן מלא או חלקי), ובין היתר כי: יתקבלו כלל ההקלות, האישורים וההיתרים הנדרשים לבנית כלל הפרויקטים ע"ב מלוא הזכויות המתוכננות, במועד החזוי לכך על ידי החברה; כי החברה תתקשר בהסכמי ליווי והסכמי קבלן בפרויקטים, במועדים ובתנאים המוערכים כיום על ידי החברה (וזאת בשים לב לעובדה שהערכות החברה לגבי העלויות הצפויות הינן בהתאם לתנאי השוק הנוכחיים ואולם חלק מהסכמים האמורים ייחתמו רק בעוד מספר שנים, ובניית הפרויקטים עצמה תיארך מס' שנים, כך שיתכן שינוי בתנאיהם), לרבות תנאי משיכת העודפים בפרויקטים; כי לא יחול שינוי לרעה בשוק הדירות בגוש דן (בעיקר ת"א), באופן שישפיע על מחירי השיווק של הזכויות בפרויקטים וקצב מכירתן (כאשר מחירי המכירה ששימשו בסיס להערכות האמורות מתבססות על ניסיונה של החברה ו/או תנאי ההתקשרויות למכירת זכויות דומות בהן התקשרו עד כה חברות הקבוצה בפרויקטים אחרים הדומים להם ו/או נתונים שונים הנמצאים כיום בידי החברה); שכלל הרוכשים יעמדו בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו וייחתמו, לרבות הסכמי המימון ולרבות עמידת החברה ושותפיה בהוראות הסכמי המימון; שעלויות הפרויקטים (לרבות עלויות המימון, במיוחד לאור השינויים בסביבת הריבית ולאור שינויים בסביבת האינפלציה, עלויות הפינויים הנדרשים בחלק מהפרויקטים, עלויות הנובעות ממדד תשומות הבניה ועלויות בנית מבני ציבור הנדרשים בחלק

מהפרויקטים) לא תחרוגנה מהסך המוערך על ידי החברה; כי הפרויקטים יבוצעו בלוחות הזמנים החזויים, שלא תהא פגיעה בזמינותם ושלא ייגרם בהם עיכוב משמעותי מכל סיבה שהיא (לדוג' בגין אי פינוי הקרקע על ידי הגורמים המחזיקים בה כיום על אף ההסכמות עימם; הגשת התנגדויות להיתר על ידי צדדים שלישיים; היקלעות הקבלנים המבצעים לקשיים כלכליים או אי עמידתם בהוראות ההסכמים שנחתמו עימם; גילוי עתיקות; מציאת מי תהום; הגשת צווי מניעה; תביעות גורמים קשורים; חריגות בניה; אי זמינות חומרי גלם/כוח אדם ובכל הנוגע לפרויקט סומייל 124 - עיכוב בכניסתו לתוקף של שינוי המתווה שמתוכנן בפרויקט); כי לא תחול התייקרות בעלות העסקת כח אדם ו/או רכישת חומרי הגלם ויתר התקורות בענף הבנייה; וכי תשלומי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה שתשלומם יידרש בשל תוספת זכויות בפרויקטים) שיידרשו מהחברה כיזמית לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה (לרבות עקב שינויי רגולציה). בנוסף להסתייגויות שהובאו לעיל, כפופות ההערכות האמורות לכלל התנאים והמגבלות המפורטים בתיאורי הפרויקטים האמורים, כפי שהובאו בדוח זה. שינוי באיזה מהפרמטרים שצוינו לעיל עשוי לשנות, לרבות באופן משמעותי, את הערכות החברה האמורות. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

בנוסף לאמור לעיל, יצוין כי הערכות ההכנסות והרווחיות ביחס לפרויקט סומייל מותנות בכניסתו לתוקף באופן מלא של שינוי המתווה שתואר בסעיף 6.8.3.3.3 לעיל, בעמידת הצדדים למערכת ההסכמים שתיחתם בקשר עם שינוי המתווה (לרבות הסכם הליווי) בכלל הוראותיהם, בכך שמחירי המכירה בפרויקט, אם וככל ויעבור למתווה יזמי, יהיו גבוהים מאלה שנלקחו בחשבון במתווה הקבוצה ובכך שתופקד תוכנית בגין מבנה ציבור שייבנה בפרויקט בבלי 3 בהתאם להתחייבות החברה לעירייה במסגרת קבלת הקלות בפרויקט סומייל אשר מהווה תנאי לטופס 4 בפרויקט זה. כמו כן, הערכות החברה ביחס לרווחים הצפויים בפרויקט סומייל, מסתמכות, בין היתר, על עמידת חברי קבוצת הרכישה בפרויקט והבנק המלווה בהסכמים שנחתמו וייחתמו עימם וכן אי התקיימות איזו מהעילות לפירעון מיידי שנקבעו בהסכמי המימון (לעניין התקיימות עילות כאמור בהסכמי האשראי הקיימים עם הבנק המלווה, והמגעים המתנהלים עם הבנק בעניין זה, ראה סעיף 6.8.3.3.3 לעיל). לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שהובא בטבלאות המפורטות בסעיפים שלעיל ביחס לפרויקט סומייל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

6.9 <u>שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות</u>

6.9.1 <u>התקשרות בהסכם שיתוף פעולה</u>

ביום 19 בספטמבר 2021 התקשרה החברה בהסכם לשיתוף פעולה (Joint Venture) (להלן בסעיף זה: "**הסכם שיתוף הפעולה**" או "**ההסכם**") עם חברת סלינה אופרציה ישראל בע"מ (להלן: "**סלינה**"), שלמיטב ידיעת החברה נמצאת בבעלות חברת Selina Hospitality PLC (לשעבר Selina Holding Company, UK Societas) (להלן: "**סלינה אנגליה**"), אשר למיטב ידיעת החברה מפעילה רשת מלונאות בינלאומית תחת המותג 'Selina', המונה למעלה מ-100 בתי מלון בכ-20 מדינות.

6.9.1.1 במסגרת ההסכם, שנכנס לתוקפו בחודש אוקטובר 2021, סוכם כי הצדדים[130] ישתפו פעולה בקשר עם הפעילות המלונאית שמפתחת סלינה בישראל, בשתי דרכי פעולה אפשריות (יובהר, כפי שיפורט להלן, כי בפועל, תנאי ההתקשרויות בהן התקשרו הצדדים הינם שונים במעט מאלו המתוארים להלן, ועיקריהם יתוארו בהמשך תיאור תחום זה):

1. חג'ג' אחזקות תרכוש נכסים ותממן את ביצוע ההתאמות הנדרשות בהם לצורך הפעלתם כמלון[131], ותשכירם לסלינה, לתקופות שלא תפחתנה מהתקופות שנקבעו בהסכם. בתמורה לכך, תשלם סלינה לחג'ג' אחזקות דמי שכירות אשר ישקפו (למעט בתקופת ההתאמות) לחג'ג' אחזקות תשואה מובטחת בשיעור ממוצע שנתי מינימאלי של 8% (צמוד למדד המחירים לצרכן) מסך העלויות בהן תישא חג'ג' אחזקות בגין רכישת הנכסים והתאמתם (למעט בשנה הראשונה ובשנה השניה להתקשרויות, שאז דמי השכירות אשר ישולמו לחג'ג' אחזקות ישקפו תשואות בשיעור שנתי ממוצע מינימאלי, צמוד למדד, של 6.5% ו-7.25%, בהתאמה) ובנוסף תהיה חג'ג' אחזקות זכאית ל-20% מרווחי סלינה (כפי שהוגדרו בהסכם) בפרויקטים המלונאיים האמורים (להלן: "**מסלול הרכישה**")[132].
2. שיתוף פעולה בהתאמת נכסים שסלינה תשכור מצדדים שלישיים, כשחג'ג' מגדלי הארבעה תבצע על חשבונה את המרת והתאמת נכסים אלו לפעילות מלונאית ואילו סלינה תפעיל בנכסים אלה מלונות (להלן: "**מסלול ההתאמות**"), בתמורה להשקעה שתבוצע על ידה במסלול זה, במקרה בו הסכם השכירות בו התקשרה סלינה הינו לתקופה העולה על 20 שנה, תשלם סלינה לחג'ג' מגדלי הארבעה מדי שנה (בתשלומים שייפרסו באופן חודשי) סך השווה ל-10% מסכום ההשקעה, צמוד למדד, המשקף IRR שנתי של 7.75% לשנה[133] ובנוסף תשלם סלינה לחג'ג' מגדלי הארבעה מדי שנה 20% מרווחיה (כפי שהוגדרו בהסכם) מפרויקטים אלו[134]. על אף האמור, לאחר 5 שנות פעילות משותפת והחל ממועד זה כל 3 שנים, ייבחן על ידי הצדדים הסך ששולם עד לאותו מועד על ידי סלינה לחג'ג' מגדלי הארבעה מכוח מסלול זה (הן באופן שוטף והן מרווחים), וככל וסך זה ישקף החזר הנמוך מ-12.5% על פני תקופת בת 20 שנה (או במקרים בהם תקופת השכירות קצרה יותר- שיעור החזר גבוה יותר שישקף את הסכום המלא לו היתה זכאית חג'ג' מגדלי הארבעה אילו הסכם השכירות היה לתקופה בת 20 שנה) מסכום ההשקעה של חג'ג' מגדלי הארבעה במסלול זה, צמוד למדד, תשלים סלינה לחג'ג' מגדלי הארבעה את הסכומים הנדרשים לצורך הגעה לרף זה.

כמו כן, בנוסף לאמור בס"ק 1 ו-2 לעיל, למעט ביחס למספר פרויקטים פעילים כיום של סלינה שהוחרגו, תהא חג'ג' אחזקות זכאית, כל עוד תקופת ההסכם (שתפורט להלן) לא תבוא לידי סיום, גם ל-10% מרווחי סלינה בפרויקטים אותם תבצע סלינה בישראל, בהם לא השקיעה חג'ג' אחזקות.

תקופת ההסכם הינה: (א) ביחס לפרויקטים <u>במסלול הרכישה</u> – עד לביצוע השקעות על ידי חג'ג' אחזקות בסך מצטבר של 150 מיליון דולר (כשמתוכם הושקע על ידי החברה נכון למועד זה סך של כ-13.7 מיליון דולר וקיימת התחייבות להשקעה בסך של כ-11.5 מיליון דולר); ו-(ב) ביחס לפרויקטים <u>במסלול ההתאמות</u> – עד לביצוע השקעות על ידי חג'ג' אחזקות בסך מצטבר של 30 מיליון דולר כולל אפשרות החברה להגדילו עד לסך של 60 מיליון דולר, בהתאם ובכפוף לתנאים שפורטו בגוף ההסכם (להלן: "**תקרת ההשקעה במסלול ההתאמות**"), כשמתוכו הושקע נכון למועד פרסום הדוח סך כולל של כ-10.3 מיליון דולר וקיימת התחייבות להשקעה נוספת בסך של כ-1.4 מיליון דולר.

---

[130] לענין זה יצוין, כי בהתאם לתוספת להסכם שיתוף הפעולה שנחתמה בין הצדדים ביום 23 באוקטובר 2021, הוסכם כי חברת הבת (100%) של החברה – קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ (להלן: "**חג'ג' אחזקות**"), היא שתהא צד להסכם שיתוף הפעולה, חלף החברה. כמו כן, חברת הבת (100%) של חג'ג' אחזקות – קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ (להלן: "**חג'ג' מגדלי הארבעה**") הינה חברת הפרויקט אשר מטעמה מתקשרת החברה במסלול ההתאמות (כהגדרתו להלן).

[131] למעט אם העלויות חרגו בלמעלה מ-10% מסך העלויות החזויות שהוצגו לחברה על ידי סלינה, שאז תישא סלינה בעלויות החורגות כאמור.

[132] לענין זה יובהר כי סלינה תהא רשאית להכניס שותפים למלונות שיתופעלו על ידה, בהתאם ובכפוף לתנאי ההסכם, ובמקרה זה רווחי החברה ייגזרו רק מחלקה של סלינה ברווח.

[133] יובהר, כי במקרה והסכם השכירות בו תתקשר סלינה יהא לתקופה קצרה מ-20 שנים, יוגדל ההחזר שישולם לחברה מדי שנה באופן שה-IRR ייוותר 7.75%.

[134] ראה ה"ש 132 לעיל, שתחול גם לענין זה.

6.9.1.2 להלן פרטים נוספים אודות שני המסלולים:

6.9.1.2.1 **מסלול הרכישה**

סלינה תציע לחג'ג' אחזקות או חברת בת בבעלותה ובשליטתה לרכוש נכסים אשר ייקבעו על ידי סלינה כמתאימים להפעלה כמלון, וחג'ג' אחזקות תבחר אם לרכוש נכסים אלה בתוך 30 יום מקבלת כלל המידע הנדרש מסלינה לצורך רכישת הנכס והתאמתו להפעלה כמלון על ידי סלינה (להלן: "**המידע הנדרש**").

במקרה בו חג'ג' אחזקות בחרה לרכוש את הנכס המדובר, אזי במקביל לרכישתו, חג'ג' אחזקות תתקשר בהסכם שכירות עם סלינה אשר יכלול הוראה ולפיה סלינה לא תהא רשאית לבטל את הסכם השכירות בטרם חלפו 7 שנים בקשר לנכסים הנמצאים במרכז תל אביב, ירושלים, חיפה או אילת בפריים לוקיישן; וביחס לנכסים שאינם נמצאים במרכזי הערים האמורות – 10 שנים (להלן: "**תקופת הנעילה**"). בחלוף תקופת הנעילה, סלינה תהא רשאית לבטל את ההסכם בכל תקופה בת 5 שנים, וזאת בהודעה שתינתן 24 חודשים מראש.

ככל וחג'ג' אחזקות תבחר לא לרכוש נכס שהוצע לה על ידי סלינה כאמור, סלינה תהא רשאית לרכוש נכס זה לבדה ו/או באמצעות שותף אחר, ואולם במקרה זה הנכס יכול להכלל במסלול ההתאמות, ככל שהוא עומד בתנאים המפורטים בסעיף 6.9.1.2.2 להלן.

ככל שחג'ג' אחזקות תחליט למכור את זכויותיה בפרויקט הנרכש, אזי בכפוף לכך שחג'ג' אחזקות קיבלה עד לאותו מועד את כלל הסכומים שהשקיעה בפרויקט הנרכש בתוספת תשואה שנתית צמודה למדד בשיעור 8% (לרבות כתוצאה ממכירת זכויותיה בפרויקט) לפחות, סלינה תהא זכאית ל-20% מרווחי חג'ג' אחזקות ממכירת זכויותיה בפרויקט, כפי שהוגדרו בהסכם (להלן: "**רווחי מכירה**"), ובלבד שסלינה השלימה את מלוא תקופת הסכם השכירות או לחלופין, אם טרם הסתיימה תקופת השכירות, נאותה לדרישת חג'ג' אחזקות להאריכה לשבע שנים נוספות ממועד המכירה.

6.9.1.2.2 **מסלול ההתאמות**

סלינה תציע לחג'ג' מגדלי הארבעה לבצע, על חשבון חג'ג' מגדלי הארבעה, התאמת נכסים שיושכרו על ידי סלינה, לצורך הפעלתם כמלון (הן מלונות קונבנציונליים והן גלמפינג – קמפינג, אוהלים וכד') וכן להעמיד, ככל שהדבר יידרש על ידי המשכיר ובהיקפים לא מהותיים שנקבעו בין הצדדים, את הערבויות והבטוחות (לרבות דמי שכירות מראש לתקופה של עד 6 חודשים) הנדרשות לצורך הבטחת קיום הסכם השכירות, וזאת עד להשקעה בסך כולל של 3.75 מיליון דולר לפרויקט, כאשר השקעה מעבר לכך, ככל שידרש, תועמד על ידי סלינה, והכל בכפוף לתנאים שנקבעו לענין זה בהסכם.

על אף האמור, חג'ג' מגדלי הארבעה תהא **מחויבת** בביצוע האמור לעיל, בכפוף לעמידתה של סלינה בביצוע כלל התשלומים בהם היא מחוייבת לחג'ג' מגדלי הארבעה, וכן בכפוף להתקיימות כלל התנאים שלהלן, במצטבר: (א) עלויות ההתאמה אינן עולות על סך של 7,500 דולר למיטה (ממוצע 4 מיטות לחדר) (עד תקרה של 3.75 מיליון דולר לפרויקט כאמור, כאשר במקרה של פרויקט גדול יותר סלינה היא שתממן את עלויות ההתאמה החורגות מסך זה); (ב) תקופת הסכם השכירות הכוללת (לרבות תקופות אופציה) הינה לפחות 15 שנה, ובלבד שתקופת השכירות הראשונית, שלא תהא ניתנת לביטול, תהא לפחות 7/10 שנים (ראה לענין זה סעיף 6.9.1.2.1 לעיל); (ג) סך הסכומים ששולמו על ידי חג'ג' מגדלי הארבעה לסלינה בגין עלויות ההתאמה של כלל הפרויקטים לא עלה על תקרת ההשקעה במסלול ההשכרות; ו-(ד) לא חל איזה ממקרי ההחרגה עליהם סוכם[135] (להלן ביחד: "**התנאים המוקדמים**").

יובהר, למען הסר ספק, כי גם פרויקטים שלא יעמדו בתנאים המוקדמים יוצעו לחג'ג' מגדלי הארבעה על ידי סלינה ותנאיהם ידונו ויסוכמו (ככל שיסוכמו) בין הצדדים אד הוק ביחס לכל עסקה ועסקה.

במקרה בו מכל סיבה שהיא, תקופת השכירות תסתיים לפני המועד האחרון בו היתה אמורה להסתיים, סלינה תשלם לחג'ג' מגדלי הארבעה כפיצוי את הפער בין הסכום ששולם לחג'ג' מגדלי הארבעה עד לאותו מועד, לבין סכומי כלל עלויות התאמת הנכס שהושקעו על ידי חג'ג' מגדלי הארבעה בתוספת ריבית שנתית (אשר תחושב ממועד העמדת הסכום על ידי חג'ג' מגדלי הארבעה ועד למועד הפסקת השכירות) בשיעור: (א) אם הפסקת השכירות הינה בחמש השנים הראשונות – 10%; (ב) אם הפסקת השכירות היא לאחר חלוף 5 שנים עד טרם חלוף 10 שנים – 9%; ו-(ג) אם הפסקת השכירות היא לאחר חלוף 10 שנים – 8%. סכומי ההחזר האמור, קרן וריבית, יהיו צמודים למדד.

יצויין כי נכון למועד זה התקשרה חג'ג' מגדלי הארבעה עם סלינה בהתקשרויות במסלול ההתאמות בהתייחס ל-9 אתרים, אשר ביחס אליהן לא התקיימו התנאים המוקדמים ולפיכך נדרשת הסכמת החברה להתקשרויות האמורות, ואשר התשואה הצפויה מהן אינה פחותה (ובמרבית המקרים אף עולה) על מהתשואה שהיו נושאות ההתקשרויות האמורות לו בוצעו בהתאם לתנאים שפורטו בסעיף 6.9.1.1 לעיל.

---

[135] ובכללם קיומן של בעיות בזכות הקניין של הנכס אשר אינן יכולות להיפתר בתוך זמן סביר; קיים צו שיפוטי או אדמיניסטרטיבי המונע את השימוש המיועד בנכס בהתאם לתנאי ההסכם; קיימת מניעה להוצאת ההיתרים ו/או האישורים הנדרשים לצורך שימוש והפעלת הנכס; מתקיימת הפרה של חוק או תקנה אשר יכולה למנוע את האפשרות לשימוש בנכס בהתאם להוראות ההסכם ואשר אינה ניתנת לתיקון; במקרים שבהם יש לסלינה שותפים נוספים להשתתפות ברווח בהסכם באופן הנקוב בהסכם או במקרה שבו חלקה של סלינה בפרויקט הינו פחות מ-40%.

6.9.1.3 <u>תפעול המלון ושיפוי</u>
תפעול המלונות יעשה על ידי סלינה בלבד. סלינה תשפה את חג'ג' אחזקות בגין תביעות ו/או הוצאות בקשר עם המלונות ותפעולם.

6.9.1.4 <u>בטוחות</u>
יצוין, כי כבטוחות להתחייבויות סלינה על פי ההסכם, העמידה סלינה אנגליה ערבות לטובת חג'ג' אחזקות[136]. בנוסף, סלינה תערוב אף היא להתחייבויות החברות הייעודיות שבבעלותה.

6.9.1.5 <u>העברת זכויות</u>
חג'ג' אחזקות וסלינה תוכלנה להעביר או להקצות מניות בחברות הייעודיות שבבעלותן לצדדים שלישיים, באופן שחלקן באמצעי השליטה בחברה הייעודית, לאחר העברה/הקצאה כאמור, לא יפחת מ-51%, כאשר ביחס לכל אחד מהצדדים נקבעו בהסכם רשימת גופים להם לא יהיו רשאים להעביר את מניותיהם בכל מקרה.
כן הוסכם, כי במקרה שבו תמכור סלינה עד 49% מהחזקותיה בחברה ייעודית לצד שלישי, חג'ג' אחזקות תהא רשאית להשתתף ברווחי המכירה לפי זכאותה בשיעור ההשתתפות ברווחי הפרויקט (20% או 10% לפי העניין), או לחלופין להשאיר את זכאותה להשתתפות ברווחי הפרויקט. בנוסף, במקרה כאמור תהא זכאית חג'ג' אחזקות לדרוש בנוסף וכתנאי למכירה את השבת מלוא השקעתה בנכס.

6.9.1.6 בתקופת ההסכם: (1) החברה לא תתקשר עם מלונאים אחרים בהסכם שיתוף פעולה דומה לרכישת ומימון פיתוח והפעלת מלונאות בישראל; ו-(2) החברה תעניק זכות סירוב ראשונה לסלינה בהשכרת ו/או מכירת מלונות הנמצאים בבעלותה המלאה של החברה, ככל שהחברה תבקש להתקשר עם מתחרים ספציפיים של סלינה (שהוגדרו בהסכם). יובהר כי האמור בסעיף (2) קטן זה, לא יחול על נכסים קיימים של החברה.

6.9.2 **<u>הפרויקטים הקיימים בין חברות הקבוצה לסלינה</u>**

להלן תיאור הפרויקטים בהם התקשרו הצדדים עד למועד זה:

6.9.2.1 **מסלול הרכישות**

6.9.2.1.1 <u>הירדן ההררי</u>

<u>עסקת הרכישה</u>

קבוצת חג'ג' אחזקות מלונאות בע"מ, שהינה חברה פרטית בבעלות מלאה, בשרשור, של החברה (להלן: "**חג'ג' מלונאות**"), התקשרה 24 באוקטובר 2021 בהסכם סיחור אופציה ולפיו, בתמורה לתשלום בסך של כ-9.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, סוחרה לה על ידי צד ג' אופציה לרכישת זכויות החכירה של צד ג' אחר, שהינו אגודה שיתופית (להלן: "**המוכר**") במקרקעין[137] בשטח של כ-91 דונם המצויים בירדן ההררי (להלן: "**המקרקעין**"). בהתאם לתב"ע הקיימת, ניתן להקים על המקרקעין כ-6,000 מ"ר לצורכי נופש ותיירות, שטחי שירות ומבנים נלווים להם.
נכון למועד זה, המוכר התקשר בחוזה פיתוח עם רמ"י אשר בכפוף לעמידה בתנאיו עד לחודש מרץ 2025, יהא זכאי המוכר להתקשר בהסכם חכירה מהוון עם רמ"י ל-49 שנים החל מיום 25 בפברואר 2007 ועד ליום 24 בפברואר 2056 (דמי שימוש שנתיים מהוונים עבור תקופה זו שולמו מראש במלואם) עם אפשרות להארכת תקופה זו ב-49 שנים נוספות.
על אף שהפיתוח טרם הושלם והמוכר ורמ"י טרם התקשרו בהסכם החכירה, ביום 10 במאי 2022 מומשה האופציה על ידי קבוצת חג'ג' הירדן ההררי בע"מ, ש-74% מהונה מוחזק על ידי חג'ג' מלונאות ויתרתו על ידי המוכר (להלן: "**חברת הפרויקט**"), אשר התקשרה עם המוכר בהסכם לרכישת זכויות החכירה העתידיות שלו במקרקעין, כאשר בהתאם להסכם שנחתם, חברת הפרויקט תרכוש את הזכויות במקרקעין מהמוכר תמורת סך של 14.63 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), אשר מתוכו סך של כ-1.1 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ שולם, ויתרתו תועבר לנאמנות כנגד מסירת החזקה הבלעדית במקרקעין, ותועבר למוכר לאחר קבלת אישור רמ"י להעברת

---

[136] למיטב ידיעת החברה, בתשקיף שדיווחה סלינה אנגליה ל-SEC ביום 16.2.23, מסרה סלינה אנגליה כי הגירעון המצטבר של סלינה אנגליה נכון ליום 30.06.22 עומד על כ-613.8 מיליוני דולר (בהשוואה לגירעון של 519 מיליוני דולר ליום 31.12.2021), וכי סלינה אנגליה עדיין בתהליכי צמיחה ועדיין אין לה מספיק הכנסות לכסות את ההוצאות התפעוליות, כשגורמים אלו מעוררים ספק משמעותי לגבי יכולתה להמשיך לפעול כעסק חי תקופה של 12 חודשים לאחר תאריך התשקיף, וכי היכולת להמשיך כעסק חי תלויה ביצירת פעולות רווחיות בעתיד או בקבלת המימון הדרוש כדי לעמוד בהתחייבויות שנטלה סלינה אנגליה. כן מסרה סלינה אנגליה כי בכוונת ההנהלה לממן את עלויות התפעול במהלך שנים עשר החודשים הקרובים באמצעות הגידול הצפוי בהכנסות ובאמצעות שוק ההון, בעת הצורך. סלינה אנגליה ציינה כי היא מאמינה שתצליח להשיג את המימון הנדרש אך אין הבטחה שהמימון יושג ושהיא תצליח בפעילותה.

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

הסכם הפיתוח לחברת הפרויקט,[138], ולאחר קבלת אישור מס שבח ואישור עירייה. יצוין כי זכאות המוכר לתמורה מכח הסכם המכר מגלמת בתוכה את חלקו של המוכר גם ברווחים עתידיים מהפרויקט.

יובהר כי העברת זכויות המוכר במקרקעין כפופה אף היא לאישור רמ"י.

לצורך הבטחת תשלומי התמורה בגין הזכויות הנרכשות, נרשמו לטובת חברת הפרויקט מספר בטוחות לרבות שעבוד על זכויות המוכר במקרקעין ושעבוד על זכויותיו החוזיות כלפי רמ"י מכוח חוזה הפיתוח ברשם האגודות השיתופיות.

בנוסף התקשרו חברת הפרויקט, המוכר וחג'ג' מלונאות, בהסכם ייזום, אשר בהתאם להוראותיו, חג'ג' מלונאות תקדם הקמת פרויקט מלונאי על המקרקעין, תעמיד את ההון העצמי אשר יידרש לחברת הפרויקט לצורך הקמת הפרויקט, ותישא בכלל העלויות הקשורות להקמת הפרויקט וניהולו. דירקטוריון חברת הפרויקט ימנה עד 4 דירקטורים, מתוכם זכאית חג'ג' מלונאות למנות 3 דירקטורים, כאשר כלל ההחלטות במוסדות חברת הפרויקט יתקבלו ברוב רגיל. הסכם הייזום מאפשר לבצע את הקמת וניהול הפרויקט באמצעות חברת ניהול בבעלות חג'ג' מלונאות או כל צד שלישי אחר.

<u>שכירת הנכס</u>
יצוין כי סלינה שכרה את הנכס לצורך הפעלתו כמלון, כאשר בשלב זה, על אף שטרם מופעל מלון במקרקעין, משלמת סלינה לחברה דמי שכירות חודשיים בגין הקרקע על סך של 60,000 ש"ח. תנאי השכירות יהיו כמפורט בדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 בנובמבר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-103792, ואולם לאור העיכוב בהליכי הפיתוח של הקרקע והעברת הזכויות, המועדים שצוינו הדוח המידיי האמור יידחו בהתאם.

נכון למועד זה, הוגשה בקשה לקבלת היתר בנייה בנכס.

6.9.2.1.2 <u>העיר העתיקה בעכו</u>

<u>עסקת הרכישה</u>
ביום 8 בנובמבר 2021 רכשה קבוצת חג'ג' עכו העתיקה בע"מ, שהינה בבעלות מלאה, בשרשור, של חג'ג' אחזקות (להלן: "**חברת הקבוצה**") (מכוח אופציה שסוחרה לה על ידי סלינה בתמורה לסכום שאינו מהותי) מצד ג', זכויות חכירה מהוונות במבנה בשטח של כ-600 מ"ר (לא כולל הצמדות בשטח של כ-175 מ"ר) המורכב רישומית מ-8 יחידות דיור בעכו העתיקה[139] (להלן: "**המבנה**" או "**הנכס**"), כאשר תקופת החכירה על פי חוזי החכירה (המהוונים) של היחידות הנ"ל, הינה עד ליום 8 בנובמבר 2109. תמורת הרכישה, המסתכמת לסך של כ-7.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, שולמה למוכר במלואה, והחזקה בנכס נמסרה. בנוסף לעלות הרכישה כאמור, החברה תידרש לממן שיפוץ והתאמה של הנכס בהיקף של כ-11 מיליון ש"ח, אשר מרביתו טרם הועמדה על ידה.

נכון למועד זה, יתן יהיה להקים בנכס 24-27 חדרי אירוח, ואולם החברה פועלת להגדיל את מס' החדדים ל-35 חדרי אירוח, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים, אשר אין כל וודאות כי יתקבלו.

<u>עקרונות הסכם השכירות שנחתם עם סלינה</u>
בהתאם לעקרונות הסכם שיתוף הפעולה שנחתם בין הצדדים בקשר עם מסלול הרכישה, סלינה תשכור את הנכס, באמצעות חברה בשליטתה (להלן: "**חברת פרויקט סלינה**"), מחברת הקבוצה, לצורך הפעלתו כמלון, כאשר עיקרי הסכם העקרונות שנחתם בענין זה בין החברה לסלינה, הינם כדלקמן:

א. חברת פרויקט סלינה תהא אמונה על הוצאת כלל ההיתרים ו/או הרישיונות הנדרשים לצורך ביצוע והשלמת עבודות ההתאמה במבנה, הכשרת המלון והפעלתו במהלך כל תקופת השכירות. חברת פרויקט סלינה תבצע את העבודות הנדרשות ותרכוש את הריהוט והציוד הנדרשים לצורך הקמת המלון וזאת באמצעות כספי הקצב שתעמיד לה חברת הקבוצה בסך כולל של עד כ-11 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) (להלן: "**ההקצב**"). במידה ותהיה סטייה של מעל 10% מסכום ההקצב, אזי מלוא ההוצאות העודפות יחולו וישולמו במלואן על ידי חברת פרויקט סלינה.

ב. חברת פרויקט סלינה התחייבה לסיים את ביצוע עבודות ההקמה וההתאמה ופתיחת המלון עד ליום 1 בדצמבר 2023 (וזאת בכפוף לאפשרות העומדת בפניה לדחות את מועד פתיחת המלון ב-3 חודשים, ככל שלא יתקבל היתר בניה עד ליום 1 בדצמבר 2022, ובהתאם לתנאים שפורטו בהסכם), ואולם גם במקרה שבו לא הושלמו עבודות ההקמה וההתאמה עד למועד זה (או למועד הנדחה כאמור), חברת פרויקט סלינה תחל לשלם במועד זה (או במועד הנדחה כאמור) את דמי השכירות בגין הנכס, וזאת בהתאם לאמור להלן.

ג. תקופת השכירות הינה ל-22 שנים החל מהמועד בו תימסר לחברת פרויקט סלינה החזקה בנכס. במהלך תקופה של 10 שנים ראשונות של תקופת השכירות, חברת פרויקט סלינה לא תוכל לקצר את תקופת

[138] במקרה בו לא יתקבל אישור רמ"י להעברת הסכם הפיתוח לחברת הפרויקט, חברת הפרויקט תהא זכאית לבטל את הסכם המכר ולקבל בחזרה את כספי התמורה ששילמה עד לאותו המועד.

[139] גוש 18010 חלק מחלקות 111, 121, 123, 125 ו-126.

השכירות. במידה וחברת פרויקט סלינה תבקש לסיים את השכירות בתום 10 השנים הנ"ל, היא תמסור על כך הודעה של 24 חודשים מראש. לאחר 10 השנים הנ"ל, חברת פרויקט סלינה תוכל לסיים את תקופת השכירות במהלך כל תקופה של 5 שנים, וזאת באמצעות מתן הודעה לחברת הקבוצה של 24 חודשים מראש ובכתב. יובהר כי בסיום השכירות, כל תוצרי עבודות ההתאמה יוותרו בידי חברת הקבוצה (ללא תמורה).

ד. בתמורה להשכרת הנכס לחברת פרויקט סלינה, תהא זכאית חברת הקבוצה לתמורות הבאות:

(1) דמי שכירות שישולמו לחברת הקבוצה החל ממועד חתימת הסכם הרכישה ועד למועד השלמת ביצוע עבודות ההקמה וההתאמה ופתיחת המלון לקהל הרחב אך לא יאוחר מיום 1 בדצמבר 2023 (בכפוף לאפשרות הדחיה המצוינת לעיל) (להלן: "**תקופת הביניים**"), בגובה 5% לשנה (צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן) על כלל עלויות רכישת המקרקעין והקמת המלון (להלן: "**עלויות ההקמה**") ואשר יחושבו בהתאם למועד ההשקעה בפועל (להלן: "**התשלום המיוחד**"). התשלום המיוחד ישולם לחברת הקבוצה ב-60 תשלומים חודשיים עוקבים במשך תקופה של 5 שנים החל מיום 1 בדצמבר 2023 (בכפוף לאפשרות הדחיה המצוינת לעיל) או מועד פתיחת המלון לקהל הרחב, לפי המוקדם מביניהם.

(2) לאחר תום תקופת הביניים וחלוף תקופת גרייס בת 3 חודשים, תשלם חברת פרויקט סלינה לחברת הקבוצה דמי שכירות צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בשיעור 9% מסך עלויות ההקמה (למעט בשנה הראשונה והשנייה לפעילות, במהלכן ישולמו 8% ו-8.5%, בהתאמה).

(3) דמי שכירות בשיעור 20% מהרווח התפעולי (ככל שקיים) שינבע מהפעלת המלון באותה שנה.

ה. לצורך הבטחת התחייבויות חברת פרויקט סלינה על פי הסכם השכירות, התחייבה סלינה לערוב להתחייבויות חברת הפרויקט, ובנוסף העמידה סלינה אנגליה אף היא ערבות לטובת חברת הקבוצה, מוגבלת בסכום של כ-17.6 מיליון ש"ח.

ו. חברת הקבוצה וחברת פרויקט סלינה יפעלו בשיתוף פעולה לקבלת מענק ממשרד התיירות. חברת פרויקט סלינה תדאג להעמיד את הבטוחות ותתחייב לביצוע ההתחייבויות הנדרשות ממפעיל מלון לטובת קבלת המענק. המענק שיתקבל (ככל ויתקבל) נטו יהיה של חברת פרויקט סלינה ודמי השכירות יותאמו בהתאם.

ז. יתר הוראות הסכם שיתוף הפעולה, לענין השתתפות אפשרית של סלינה ברווחי מכירת זכויות חברת הקבוצה בפרויקט, מגבלות על העברת מניות של הצדדים להתקשרות ושיפוי על ידי סלינה בגין תביעות הנוגעות לפעילות המלון, יחולו גם לגבי ההתקשרות שתוארה לעיל.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה פועלת להגשת היתר בניה. החברה מעריכה שהשכרת הנכס לסלינה תחל לקראת תחילת שנת 2024.

6.9.2.1.3 <u>מטולה</u>

<u>עסקת הרכישה</u>

ביום 30 בדצמבר 2021 רכשה קבוצת חג'ג' מטולה בע"מ, הנמצאת בבעלות מלאה, בשרשור, של חג'ג' אחזקות (להלן: "**חברת הקבוצה**"), מצד ג' זכויות בשני שטחי מקרקעין[140] המצויים במטולה, עליהם בנויים שני מלונות (להלן: "**המקרקעין**" ו-"**המלונות**", בהתאמה). תמורת הרכישה, המסתכמת לסך של כ-17 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, שולמה למוכר במלואה, והחזקה במקרקעין נמסרה.

<u>עקרונות הסכם השכירות שנחתם עם סלינה</u>

בהתאם לעקרונות הסכם שיתוף הפעולה שנחתם בין הצדדים בקשר עם מסלול הרכישה, סלינה תשכור, באמצעות חברה בשליטתה (להלן: "**חברת פרויקט סלינה**"), את המקרקעין מחברת הפרויקט לצורך הפעלת המלונות, כאשר עיקרי הסכם העקרונות שנחתם בענין זה בין החברה לסלינה, הינם כדלקמן:

א. חברת פרויקט סלינה תהא אמונה על הוצאת כלל ההיתרים ו/או הרישיונות הנדרשים לצורך ביצוע והשלמת עבודות ההתאמה, הכשרת המלונות והפעלתם במהלך כל תקופת השכירות. חברת פרויקט סלינה תבצע את עבודות ההתאמה הנדרשות וזאת באמצעות כספי הקצב שתעמיד לה חברת הקבוצה בסך כולל של עד כ-6.8 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "**ההקצב**"). במידה ותהיה סטייה של מעל 10% מסכום ההקצב, אזי מלוא ההוצאות העודפות יחולו וישולמו במלואן על ידי חברת פרויקט סלינה ולא יילקחו בחשבון לצורך חישוב חלקה של חג'ג' מגדלי הארבעה ברווחי הפרויקט.

ב. חברת פרויקט סלינה התחייבה לסיים את ביצוע עבודות ההתאמה ופתיחת המלונות תוך 7 חודשים מיום קבלת החזקה במקרקעין. בפועל, המלון נפתח בחודש יוני 2022.

ג. תקופת השכירות הינה ל-20 שנים. במהלך תקופה של 10 שנים ראשונות של תקופת השכירות, חברת פרויקט סלינה לא תוכל לקצר את תקופת השכירות. לאחר 10 השנים הנ"ל, חברת פרויקט סלינה תוכל לסיים את תקופת השכירות במהלך כל תקופה של 5 שנים, וזאת באמצעות מתן הודעה לחברת הקבוצה של 24 חודשים מראש ובכתב. יובהר כי בסיום השכירות, כל תוצרי עבודות ההתאמה שבוצעה באמצעות כספי ההקצב, וכן 20% מהריהוט והציוד שנרכש מתוך כספי קרן חידוש הציוד, יוותרו בידי חברת הקבוצה (ללא תמורה).

ד. בתמורה להשכרת המקרקעין, תהא זכאית חברת הקבוצה לתמורות הבאות:

[140] זכויות בעלות בגוש 13216, חלקה 8, וזכויות חכירה מהוונות גוש 13216, חלקה 8, וגוש 13215, חלקות 28 ו-29.

(1) בחלוף תקופת גרייס בת 3 חודשים ועד לתום החודש השביעי של תקופת השכירות, תשלם חברת פרויקט סלינה לחברת הקבוצה דמי שכירות בגובה 50% מהרווח התפעולי במושכר של אותה תקופה (ככל שקיים רווח כאמור), צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן (להלן: "**התשלום המיוחד**"). אולם, ככל שהתשלום המיוחד יהא נמוך מ-5% לשנה (בחישוב יחסי לתקופה של 4 חודשים), על כלל עלויות רכישת המקרקעין והתאמת המלונות (להלן: "**עלויות ההקמה**"), אשר יחושבו בהתאם למועד ההשקעה בפועל, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן, תבוצע השלמה ל-5% בהתאם ללוחות הזמנים שסוכמו.

(2) החל מתחילת החודש השמיני לתקופת השכירות ועד תום תקופת השכירות, תשלם חברת פרויקט סלינה לחברת הפרויקט דמי שכירות צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן, בשיעורים כדלקמן (להלן: "**דמי השכירות הבסיסיים**"): (א) בגין השנה הראשונה (שתחילתה במועד תחילת תשלום דמי השכירות הבסיסיים) – 7% מסך עלויות ההקמה; (ב) בגין השנה השנייה – 8.25% מסך עלויות ההקמה; (ג) בגין השנה השלישית ואילך – 9% מסך עלויות ההקמה.

(3) בנוסף לדמי השכירות הבסיסיים, החל מתחילת החודש השמיני וכן ב-3 החודשים הראשונים לתקופת השכירות, תשלם חברת פרויקט סלינה לחברת הקבוצה דמי שכירות בשיעור 20% מהרווח התפעולי (ככל שקיים) שינבע מהפעלת המלונות באותה שנה.

ה. לצורך הבטחת התחייבויות חברת פרויקט סלינה על פי הסכם השכירות, התחייבה סלינה לערוב להתחייבויות חברת הפרויקט, ובנוסף העמידה סלינה אנגליה אף היא ערבות לטובת חברת הקבוצה, מוגבלת בסכום של 20.7 מיליון ש"ח.

ו. חברת הקבוצה וחברת פרויקט סלינה יפעלו בשיתוף פעולה לקבלת מענק ממשרד התיירות. חברת פרויקט סלינה תדאג להעמיד את הבטוחות ותתחייב לביצוע ההתחייבויות הנדרשות ממפעיל מלון לטובת קבלת המענק. המענק שיתקבל (ככל ויתקבל) נטו יהיה של חברת פרויקט סלינה ודמי השכירות יותאמו בהתאם.

ז. יתר הוראות הסכם שיתוף הפעולה, לענין השתתפות אפשרית של סלינה ברווחי מכירת זכויות חברת הקבוצה בפרויקט, מגבלות על העברת מניות של הצדדים להתקשרות ושיפוי על ידי סלינה בגין תביעות הנוגעות לפעילות המלון, יחולו גם לגבי ההתקשרות שתוארה לעיל.

יצוין כי החברה מימנה גם עלויות ההתאמה שבוצעו במלון ואשר הסתכמו (חלק החברה) לסך של כ-6.8 מיליון ש"ח. סלינה החלה לשכור את המלון בחודש ספטמבר 2022.

החברה ביצעה הערכות שווי ליום 31 בדצמבר 2022 לנכסים במטולה ועכו, שהשפעתם על הדוחות הכספיים של החברה זניחה ובהתאם לעמדת סגל הרשות 105-23: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, הערכת השווי שבוצעה אינה נחשבת מהותית.

מסלול ההתאמות

6.9.2.1.4 <u>עסקת בית המגן בת"א</u>

חג'ג' מגדלי הארבעה העמידה הלוואה (להלן: "**ההשקעה**") בסך של 6.8 מיליון ש"ח, לחברת פרויקט, בה שותפים סלינה וצד ג' (50% כ"א מהם) (להלן: "**חברת הפרויקט**" ו-"**השותף**", בהתאמה), אשר הסבה את שטחי המשרדים הקיימים בבית המגן (לשעבר בית הכשרת הישוב) ברחוב המרי בת"א, סמוך לחוף הים, למלון, אשר כולל 78 חדרים, חללי עבודה ומתקנים שונים הנלווים למלון, תחת המותג "סלינה" (להלן: "**הנכס**"). למיטב ידיעת החברה, השותף התקשר בהסכם שכירות לשכירת הנכס, שנכון למועד זה עתיד להסתיים ביום 30 ביוני 2024 (כן קיימת הסכמה עקרונית להארכת תקופת השכירות בתקופה נוספת מעבר לתקופה זו ה, עד לסיום הליכי התכנון וקבלת היתר בניה, ובלבד שיתקיימו התנאים שנקבעו לכך בין הצדדים וכן שייחתם בין הצדדים הסכם מחייב בנושא).

על מנת להסב את הנכס למלון, נדרשה השקעה כוללת בסך של כ-15.3 מיליון ש"ח, כאשר 6.8 מיליון ש"ח מתוכן הועמדו כאמור על ידי חג'ג' מגדלי הארבעה.

בגין ההשקעה האמורה, תהא זכאית חג'ג' מגדלי הארבעה לתשלום בשיעור שנתי של 8% מסכום ההשקעה (אשר תהא צמודה לעליית המדד), אשר ישולם מדי חודש בחודשו בהתאם לסכומים שהועמדו בפועל. ההשקעה תוחזר ב-6 תשלומים, במועדים שנקבעו, אשר האחרון מביניהם יהא לא יאוחר מיום 1 בינואר 2025. סיום מוקדם של הסכם השכירות יזכה את חג'ג' מגדלי הארבעה בשיפוי וזאת בהתאם לאמור בסעיף 6.9.1.2.2 לעיל.

בנוסף, תהא חג'ג' מגדלי הארבעה זכאית לחלק מרווחי הפרויקט (כפי שהוגדרו בהסכם שיתוף הפעולה), כאשר עד להחזר ההשקעה (לרבות הפרשי ההצמדה בגינה), תהיה החברה זכאית ל-50% מרווחי הפרויקט (בניכוי כלל תשלומי ההשקעה וההצמדה עליהם ששולמו לה עד לאותו מועד) ולאחר המועד האמור, תהיה חג'ג' מגדלי הארבעה זכאית ל-23% מכלל רווחי הפרויקט וזאת עד להגעה לסכום המשקף תשואה שנתית צמודה (IRR) של 23% על כלל סכומי ההשקעה של חג'ג' מגדלי הארבעה בפרויקט לרבות הפרשי ההצמדה בגינה (להלן: "**הסכום הקובע**"). לאחר קבלת הסכום הקובע, תהיה חג'ג' מגדלי הארבעה זכאית ל-10% מרווחי הפרויקט, עד לסיומו. בנוסף, חג'ג' מגדלי הארבעה תהא זכאית ל-10% מחלקה של סלינה ברווחי הפרויקט.

לצורך הבטחת התחייבויות חברת הפרויקט כלפי חג׳ג׳ מגדלי הארבעה, התחייבה סלינה לערוב להתחייבויות חברת הפרויקט, ובנוסף העמידה סלינה אנגליה אף היא ערבות לטובת חג׳ג׳ מגדלי הארבעה, מוגבלת בסכום של כ-9 מיליון ש״ח.
יתר הוראות הסכם שיתוף הפעולה, לרבות לענין מגבלות על העברת מניות הצדדים להתקשרות, אופן תפעול המלון ושיפוי החברה במקרה של תביעות שיוגשו כנגדה, אשר תוארו בסעיף 6.9.1 לעיל, יחולו גם לגבי ההתקשרות שתוארה לעיל.
נכון למועד זה, המלון פעיל.

6.9.2.1.5 <u>הרי ירושלים</u>

חג׳ג׳ מגדלי הארבעה העמידה הלוואה (להלן: ״**ההשקעה**״) בסך של כ-6.3 מיליון ש״ח לחברת בת (100%) של סלינה (להלן: ״**חברת הפרויקט**״), אשר מפעילה מלון בקיבוץ מעלה החמישה, המונה 62 חדרים ומתקנים נלווים למלון (להלן: ״**המלון**״). המלון האמור נפתח במהלך 2021. תקופת הניהול הנוכחית של סלינה את המלון מסתיימת בחודש יוני 2026 ולסלינה האפשרות להאריכה במספר תקופות עד לכל המאוחר שנת 2036.
לאור העובדה כי תקופת הניהול, על פי הסכם הניהול, עומדת על כ-14.5 שנים, התשלום השנתי שישולם לחג׳ג׳ מגדלי הארבעה יעמוד על 13.51% מסך ההשקעה, צמוד לעליית המדד ובתוספת מע״מ בגין רכיב הריבית (תשלום שנתי זה מבטא תשואה של 10.59% לשנה צמודה למדד), והתשלום השנתי המתואם הכולל את התשלום השנתי ואת חלקה של חג׳ג׳ מגדלי הארבעה ברווחי הפרויקט יעמוד על לא פחות מ-16.84% מסכום השקעת חג׳ג׳ מגדלי הארבעה צמוד לעליית המדד, ובתוספת מע״מ.
בנוסף לסכום ההשקעה, העמידה חג׳ג׳ מגדלי הארבעה למשכיר ערבות בנקאית בסך של 1.6 מיליון ש״ח. תמורת העמדת הערבות הבנקאית תשלם חברת הפרויקט לחג׳ג׳ מגדלי הארבעה, מדי חודש: (א) עמלה שנתית בשיעור של 10.59%, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן; וכן (ב) עמלת הערבות הבנקאית כפי שתשלם חג׳ג׳ מגדלי הארבעה לבנק. ככל שהערבות הבנקאית תמומש (באופן מלא או חלקי) מכל סיבה שהיא, תשלם חברת הפרויקט לחג׳ג׳ מגדלי הארבעה את סכום קרן הערבות הבנקאית שמומשה.
לצורך הבטחת התחייבויות חברת הפרויקט כלפי חג׳ג׳ מגדלי ארבעה, התחייבה סלינה לערוב להתחייבויות חברת הפרויקט, ובנוסף העמידה סלינה אנגליה אף היא ערבות לטובת חג׳ג׳ מגדלי הארבעה, מוגבלת בסכום של כ-10.3 מיליון ש״ח.
יתר הוראות הסכם שיתוף הפעולה, לרבות לענין סיום מוקדם של תקופת השכירות, מגבלות על העברת מניות של הצדדים להתקשרות, ושיפוי על ידי סלינה בגין תביעות הנוגעות לפעילות המלון, אשר תוארו בסעיף 6.9.1 לעיל, יחולו גם לגבי ההתקשרות שתוארה לעיל.
נכון למועד הדוח, המלון פעיל.

6.9.2.1.6 <u>עסקת הקיבוצים</u>[141]

חג׳ג׳ מגדלי הארבעה תעמיד הלוואה (להלן: ״**ההשקעה**״) בסך של עד כ-15 מיליון ש״ח (מתוכם הועמד עד כה סך של ב-11.3 מיליון ש״ח) לחברת פרויקט, אשר סלינה התקשרה בהסכם לרכישת 90% מהון מניותיה (להלן: ״**חברת הפרויקט**״), במספר שלבים, מצדדים שלישיים (להלן: ״**המוכרים**״), ואשר שוכרת/מפעילה (בין במישרין ובין בעקיפין) בתי הארחה בקיבוצים פרוד, נתיב הל״ה, לוחמי הגיטאות וצאלים[142], הפועלים מזה שנים ובהם קיים סך כולל של כ-160 יחידות אירוח (להלן: ״**בתי הארחה**״). ההשקעה משמשת את חברת הפרויקט בעיקר לצורך ביצוע עבודות ההתאמה והשיפוץ בבתי ההארחה ומיעוטה לצורך העמדת הלוואה לסלינה לרכישת השליטה בחברת הפרויקט.
נכון למועד זה, עיקר תקופות השכירות/ההפעלה הנוכחיות של בתי ההארחה האמורים נעות בין 5 שנים ל-12 שנים (לפי המקרה), וחברת הפרויקט פועלת להאריכם (אם כי אין ודאות שיעלה בידה לעשות כן) לתקופה של לפחות 15 שנה לכל אחד מבתי הארחה.
תקופת ההשקעה הינה לתקופה כוללת של 15 שנים. במהלך תקופה זו ישולם לחג׳ג׳ מגדלי הארבעה מדי שנה סך כספי של כ-2 מיליון ש״ח, המשקף החזר של 13.33% על ההשקעה (בתשלומים חודשיים שווים) (להלן: ״**החזר ההשקעה השנתי**״) (כלומר סך כולל המשקף תשואה שנתית של 10.59% לשנה צמודה למדד).
יובהר, כי תקופת תשלום החזר ההשקעה לא תשתנה בכל מקרה, וזאת גם אם הסכמי השכירות/ההפעלה לא יוארכו ל-15 שנים, אך בתנאי שלא יבואו לידי סיום מוקדם ביחס לתנאיהם הנוכחיים וזאת למעט ביחס לבתי הארחה של קיבוץ פרוד וקיבוץ הל״ה, אשר ככול ותקופת הסכם השכירות בקשר למי מהם לא תוארך לתקופה כוללת של 15 שנים, אזי בסיום תקופת השכירות הרלוונטית, יחושבו סכומי החזר ההשקעה השנתי ששולמו לחג׳ג׳ מגדלי הארבעה עד לאותו מועד (ללא חלקה של חג׳ג׳ מגדלי הארבעה ברווחים, כמפורט להלן) ביחס לבתי הארחה אלו וחברת הפרויקט תשלם לחג׳ג׳ מגדלי הארבעה באותו מועד כל סכום שיידרש אשר יעמיד את החזר ההשקעה הכולל בגין שני בתי הארחה האמורים על 200% מסכום ההשקעה הצמוד למדד.

---

[141] הכוללת 4 מתחמים בקיבוצים הבאים: לוחמי הגטאות, פורד, נתיב הל״ה וצאלים.
[142] יובהר כי חברת הפרויקט מחזיקה בכלל זכויות הניהול של בתי ההארחה, למעט ביחס לבית ההארחה בפרויקט צאלים, בו מחזיקה חברת הפרויקט, בשרשור, ב-40% מזכויות הניהול.

בנוסף, תהא חג'ג' מגדלי הארבעה זכאית לחלק מרווחי חברת הפרויקט (כפי שהוגדרו בהסכם שיתוף הפעולה), בשיעור של 17% מרווחי חברת הפרויקט, למעט ביחס לבית הארחה בקיבוץ צאלים, אשר חג'ג' מגדלי הארבעה תהיה זכאית ל-8.5% מרווחי הפרויקט (המייצגים כ-21% מרווחי חברת הפרויקט).
חג'ג' מגדלי הארבעה תהיה זכאית לתשלום שנתי מתואם הכולל כאמור את רווחי חג'ג' מגדלי הארבעה בפרויקט זה ואשר יעמוד על לא פחות מ- 16.66% מסכום השקעת חג'ג' מגדלי הארבעה צמוד לעליית המדד, ובתוספת מע"מ.
כמו כן, העניקה סלינה לחג'ג' מגדלי הארבעה אופציה לרכישת 51% מהון המניות של חברת הפרויקט אשר בבעלותה (אשר שועבדו לטובת המוכרים) (להלן: "**המניות המשועבדות**"), וזאת במקרה בו המוכרים ירצו לממש את המניות המשועבדות בהתאם להוראות הסכם השעבוד שנחתם בינם לבין סלינה (כאשר במקרה זה תיקח על עצמה חג'ג' מגדלי הארבעה את קיום התחייבויות סלינה ותקבל את כלל זכויותיה כלפי המוכרים).
לצורך הבטחת התחייבויות חברת הפרויקט כלפי חג'ג' מגדלי הארבעה, התחייבה סלינה לערוב להתחייבויות חברת הפרויקט, ובנוסף העמידה סלינה אנגליה אף היא ערבות לטובת חג'ג' מגדלי הארבעה, מוגבלת בסכום של כ-22.4 מיליון ש"ח.
יתר הוראות הסכם שיתוף הפעולה, לרבות לענין סיום מוקדם של תקופת השכירות, מגבלות על העברת מניות של הצדדים להתקשרות, ושיפוי על ידי סלינה בגין תביעות הנוגעות לפעילות המלון, אשר תוארו בסעיף 6.9.1 לעיל, יחולו גם לגבי ההתקשרות שתוארה לעיל.
נכון למועד הדוח, הסתיימו עבודות ההתאמה במלונות בקיבוץ פרוד ובקיבוץ לוחמי הגיטאות והם פעילים [כנ"ל].
במלון בקיבוץ הל"ה יחלו עבודות ההתאמה במהלך שנת 2023, ובמלון בקיבוץ צאלים נערכת תוכנית בינוי וטרם החלו עבודות ההתאמה.

6.9.2.1.7 <u>מצפה רמון - מלון אדמה ומסעדת צוקים</u>
חג'ג' מגדלי הארבעה העמידה הלוואה (להלן: "**ההשקעה**") בסך של 7.2 מיליון ש"ח לחברת בת (100%) של סלינה (להלן: "**חברת הפרויקט**"), אשר שוכרת מצד ג' (להלן: "**המשכיר**") מלון, המונה 31 חדרים ו-12 יחידות אירוח באוהלים (להלן: "**המלון**") וכן מסעדה (להלן: "**המסעדה**") המצויים במצפה רמון, כאשר חברת הפרויקט מתעתדת לבצע עבודות התאמה במלון כך שימנה עוד 23 יחידות אירוח באוהלים, וזאת עד לחודש מאי 2023. בין הצדדים הוסכם, כי בקרות אירוע הפרה של הסכם שכירות המלון ו/או המסעדה על ידי סלינה, ובכפוף לקבלת אישור בכתב מהמשכיר, תהיה זכאית חג'ג' מגדלי הארבעה להיכנס כשוכר חלופי במקומה.
בנוסף לסכום ההשקעה, חג'ג' מגדלי הארבעה תעמיד למשכיר ערבויות בנקאיות בגין שכירות המסעדה והמלון.
תמורת העמדת הערבויות האמורות תשלם חברת הפרויקט לחג'ג' מגדלי הארבעה, מדי חודש: (א) עמלה שנתית בשיעור של 7.75%, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן; וכן (ב) עמלת הערבות הבנקאית כפי שתשלם חג'ג' מגדלי הארבעה לבנק. ככל שתמומש איזו מהערבויות הבנקאיות (באופן מלא או חלקי) מכל סיבה שהיא, תשלם חברת הפרויקט לחג'ג' מגדלי הארבעה את סכום קרן הערבות הבנקאית שמומשה.
נכון למועד זה, תקופת השכירות/ההפעלה הנוכחית של המלון הינה 21 שנים. במהלך תקופה זו ישולם לחג'ג' מגדלי הארבעה מדי שנה סך כספי המשקף החזר של 10% על ההשקעה (בתשלומים חודשיים שווים) (להלן: "**החזר ההשקעה השנתי**") כשסכום זה צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן. תשלום זה מבטא תשואה שנתית של 7.75% לשנה צמודה למדד. בנוסף, תהא חג'ג' מגדלי הארבעה זכאית לחלק מרווחי הפרויקט (כפי שהוגדרו בהסכם שיתוף הפעולה), בשיעור של 25% מרווחי הפרויקט החל מיום 1 באפריל 2022.
לצורך הבטחת התחייבויות חברת הפרויקט כלפי חג'ג' מגדלי הארבעה, התחייבה סלינה לערוב להתחייבויות חברת הפרויקט, ובנוסף העמידה בעלת השליטה בסלינה אף היא ערבות לטובת חג'ג' מגדלי הארבעה, מוגבלת בסכום של כ-9.1 מיליון ש"ח.
יתר הוראות הסכם שיתוף הפעולה, לרבות לענין סיום מוקדם של תקופת השכירות, מגבלות על העברת מניות של הצדדים להתקשרות, ושיפוי על ידי סלינה בגין תביעות הנוגעות לפעילות המלון, אשר תוארו בסעיף 6.9.1 לעיל, יחולו גם לגבי ההתקשרות שתוארה לעיל.
נכון למועד הדוח, הסתיימו עבודות ההתאמה והמלון פעיל.

6.9.2.1.8 <u>אלמוג-ים המלח</u>
חג'ג' מגדלי הארבעה תעמיד הלוואה (להלן: "**ההשקעה**") בסך של 7 מיליון ש"ח (כאשר נכון למועד זה הועמדה הלוואה בסך של 5.5 מיליון ש"ח מתוך הסכום האמור) לחברה בת (100%) של סלינה (להלן: "**חברת הפרויקט**"), אשר שוכרת מצד ג' (להלן: "**המשכיר**") מלון בקיבוץ אלמוג, אזור ים המלח, המונה 81 חדרים (להלן: "**המלון**") וכן מתחם קבלה ולובי ציבורי, חדר אוכל/מסעדה, שני אולמות אירועים ושטחי תפעול.
נכון למועד זה, תקופת השכירות/ההפעלה הנוכחית של המלון עולה על 20 שנה. במהלך תקופה זו ישולם לחג'ג' מגדלי הארבעה מדי שנה סך כספי המשקף החזר של 10% על ההשקעה (בתשלומים חודשיים שווים) (להלן: "**החזר ההשקעה השנתי**") כשסכום זה צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן. תשלום זה מהווה תשואה שנתית של 7.75% צמוד למדד.
בנוסף, תהא חג'ג' מגדלי הארבעה זכאית לחלק מרווחי הפרויקט (כפי שהוגדרו בהסכם שיתוף הפעולה), בשיעור של 25% מרווחי הפרויקט.

לצורך הבטחת התחייבויות חברת הפרויקט כלפי חג'ג' מגדלי הארבעה, התחייבה סלינה לערוב להתחייבויות חברת הפרויקט, ובנוסף העמידה בעלת השליטה בסלינה אף היא ערבות לטובת חג'ג' מגדלי הארבעה, מוגבלת בסכום של כ-9.1 מיליון ש"ח.
יתר הוראות הסכם שיתוף הפעולה, לרבות לענין סיום מוקדם של תקופת השכירות, מגבלות על העברת מניות של הצדדים להתקשרות, ושיפוי על ידי סלינה בגין תביעות הנוגעות לפעילות המלון, אשר תוארו בסעיף 6.9.1 לעיל, יחולו גם לגבי ההתקשרות שתוארה לעיל.
המלון נפתח בחודש מאי 2022.

<u>סטטוס הפעלת המלונות</u>
נכון למועד פרסום הדוח, במסגרת מסלול ההתאמות רוב הפרויקטים כבר פעילים ושיעורי התפוסה בהם נעים בין 30% ל – 100%. ברוב הפרויקטים התפוסה נמוכה מהתחזיות אותם קיבלה החברה מסלינה בהתאם לתכנית העסקית של סלינה (בחלקם הקטן התפוסה עולה על התחזיות בתקופות מסויימות), כאשר להערכת החברה הסיבה העיקרית לכך הינה העובדה שחלק ניכר מהמלונות הינם בשלבי הרצה ומופעלים פחות משנה. יובהר כי נכון למועד זה, החברה מקבלת את התשלומים להם התחייבה סלינה במסגרת ההסכמים השונים, כסדרם.

<u>הערכת שווי</u>
החברה ביצעה הערכת שווי לכלל השקעותיה במסלול ההתאמות ליום 31 בדצמבר 2022. בהתאם לעמדת סגל הרשות 105-23: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, הערכת השווי שבוצעה אינה נחשבת מהותית. לפרטים נוספים אודות הערכת השווי ראה ביאור 11.1 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

<u>הלוואה לחברה מקבוצת סלינה</u>

ביום 25 באוקטובר 2022, התקשרה חג'ג' מגדלי הארבעה בהסכם הלוואה (להלן: "**הסכם ההלוואה**") עם בעלת השליטה בסלינה אנגליה (להלן: "**הלווה**"), אשר בהתאם לתנאיו, חג'ג' מגדלי הארבעה העמידה ללווה הלוואה בסך של 2 מיליון דולר (להלן: "**ההלוואה**"), אותם העמידה הלווה כהלוואה לסלינה אנגליה, במסגרת הליך הנפקת סלינה אנגליה למסחר בבורסת הנאסד"ק. בהתאם להוראות הסכם ההלוואה, ההלוואה היא לתקופה של כ-4 שנים, ונושאת ריבית שנתית בשיעור 8% אשר תשולם מידי רבעון. לאחר חלוף 12 חודשים ממועד העמדת ההלוואה, חג'ג' מגדלי הארבעה תהא רשאית לדרוש את פרעונה המוקדם של ההלוואה בהודעה מוקדמת בת 6 חודשים. בנוסף, חג'ג' מגדלי הארבעה תהא רשאית להמיר בכל עת עד למועד פרעון ההלוואה את ההלוואה למניות של סלינה אנגליה, לפי שער המרה של 8 דולר למניה (להלן: "**זכות ההמרה**"). ההסכם כולל מנגנונים מקובלים הקשורים להתאמת מחיר ההמרה ובנוסף נקבע כי מקום בו שער המניה של סלינה אנגליה יירד מתחת ל-8 דולר למניה (שער נוכחי הינו 1.47 דולר), תהיה לחג'ג' מגדלי הארבעה הגנה וזאת ביחס לשער של עד 6 דולר למניה. ההסכם כולל התחייבות מקובלות של הלווה כגון עמידה בהתחייבויות פיננסיות, מידע וכו'. בעלי השליטה בלווה ערבים לפרעון ההלוואה ואולם ככל והלווה תבקש לפרוע את ההלוואה בפרעון מיידי והחברה תסרב, ערבות זו תפקע. בנוסף, להבטחת זכות ההמרה, הלווה שעבדה מניות של סלינה אנגליה אשר בבעלותה.

6.10 תחום המלונאות

6.10.1 מידע כללי על תחום הפעילות

נכון למועד הדוח, נמצאת החברה בשלבים שונים של רכישת זכויות ו/או הליכי תכנון ו/או הקמה של 3 בתי מלון בישראל (שד"ל בתל-אביב, המרינה בהרצליה והמושבה מגדל, בקרבת הכנרת), שעם בנייתם יימכרו או יושכרו או יופעלו על ידי החברה באמצעות מפעילים חיצוניים, לפי העניין. להלן יובא תיאור כללי של תחום הפעילות.

6.10.1.1 מבנה תחום הפעילות

ענף המלונאות בישראל כולל שירותי אירוח מכמה סוגים: מלונות נופש, מלונות עסקים המצויים בעיקר בירושלים ובתל אביב, צימרים ובתי הארחה של קיבוצים. בשנים האחרונות התפתחה מגמה של התמחות של מלונות נופש לפי נושאים ממוקדים או עבור קהל יעד ממוקד, כגון: מלונות בריאות וספא, מלונות בוטיק ועוד. ענף המלונאות מאופיין בצורך 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, ים המלח וטבריה) עונות השיא הינן בחודשי הקיץ ובחגים, קרי – הרבעונים השני והשלישי של השנה, בתיירות העסקית ותיירות מקומית, אותה רואה החברה כקהל יעד עיקרי של המלונות שיוקמו במגדל שד"ל ובפרויקט מרינה הרצליה, השפעת העונתיות ניכרת פחות.

6.10.1.2 מגמות ושינויים בהיקף הפעילות

לפרטים ראה סעיף 6.6 לעיל.

6.10.1.3 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים בתחום הפעילות

הפעילות המלונאית הצפויה בחברה 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 והתקנות שהותקנו מכוחו, הקובעות הוראות שונות הנוגעות לתחום הפעילות, כגון איסור הטעיה (לרבות בפרסומת), חובת גילוי, זכויות ביטול עסקה, הוראות לגבי עסקאות מכר מרחוק (הזמנות באמצעות הטלפון והאינטרנט); חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968 והתקנות שהותקנו מכוחו, הכוללות תנאים למתן רישיונות עסק למלונות, לרבות מתן רישיונות למסעדות, חניונים, בריכות ויתר המתקנים והפעילויות המבוצעת במסגרת מתן השירותים המלונאיים במלונות; תקנות שירותי הכבאות (ציוד כיבוי בבתי מלון), התשל"ב-1972; חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993 (בקשר עם הפעלתן של בריכות שחייה בבתי מלון); הוראות והנחיות משטרת ישראל; חוק עובדים זרים, תשנ"א-1991; חוק איסור הפליה במוצרים, בשירותים ובכניסה למקומות בידור ולמקומות ציבוריים, תשס"א-2000 (שמטרתו לקדם את השוויון ולמנוע הפליה בכניסה למקומות ציבוריים ובהספקת מוצרים ושירותים); חוק שכר מינימום; חוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א-1951 (יצוין כי ענף המלונאות מתאים את מכסת השעות לפי ההסכם הקיבוצי שחל עליו); חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 והתקנות שהותקנו על מכוחו, העוסקות בין היתר, בביצוע התאמות נגישות למלון והשירותים הניתנים על ידו לאנשים עם מוגבלות; תקנות ארגון הפיקוח על העבודה (ממונים על הבטיחות), התשנ"ו-1996, הקובעות חובה להעסיק ממונה בטיחות במלונות בהם מועסקים מעל חמישים עובדים; וכיו"ב.

6.10.1.4 גורמי הצלחה קריטיים

גורמי ההצלחה הקריטיים בענף המלונאות הינם:

א. שינויים לטובה בתחושת הביטחון האישי של התיירים הבאים לארץ עשויים להביא לשיפור משמעותי בענף התיירות בישראל.
ב. תחזוקה ותפעול ברמה גבוהה, שהינם בעלי חשיבות לשמירת האטרקטיביות של בתי המלון.
ג. הענקת חוויית אירוח ושירות ברמה גבוהה ומיתוג ובידול של בתי המלון.
ד. מיתוג של רשת בינלאומית.
ה. מיקום מתאים ואטרקטיבי של בתי המלון.
ו. השקעה בעיצוב חיצוני ופנימי של מבנה המלון מחזקת את ייחודו ובידולו של המלון כמותג מלונאות בעל מוניטין חיובי, באופן שתורם למשיכת קהל יעד.
ז. ניסון וידע רב בניהול מלונות.
ח. איתור והכשרת כח אדם מיומן ואיכותי.
ט. איתנות פיננסית ונגישות למקורות פיננסיים המאפשרים השקעת הון נדרש לצורך רכישת מלונות, ניהולם ותפעולם וכן יכולת פיננסית למימון תחזוקה שוטפת של המלונות וחידוש מתמיד של הציוד הכלול בו.

י. שיפור מתמיד ברמת מערכות המידע והטכנולוגיה במלונות לשם הגברת השליטה ולמקסום היעילות התפעולית.
יא. ביצוע פעולות שיווק ופרסום בארץ ובעולם ובכלל זאת תפעול מערך של מכירה ושימור לקוחות.
יב. איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות עסקיות בשוק תוך יכולת תגובה מהירה להתקשרות ברכישה/שכירות/ניהול מלונות.

6.10.1.5 **<u>מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים</u>**

חסמי כניסה עיקריים (נוספים על אלו שצוינו לעיל) בפעילות המלונאית הינם:
א. הצורך בידע, ניסיון ומומחיות בתחום המלונאות.
ב. השקעות גדולות הדרושות לרכישת מלונות קיימים או הקמת מלונות חדשים.
ג. צבירת קהל לקוחות באמצעות, בין השאר, פרסום ושיווק כרוכה בהשקעת משאבים רבים ומטבעה הינה הליך הדרגתי שאורך זמן. יחד עם זאת, השימוש ההולך וגדל ברשת האינטרנט מאפשר חשיפה רחבה וקלה יותר גם לבתי מלון קטנים יחסית ובכך מצמצם את מחסום הכניסה האמור לענף.
ד. מיתוג ומוניטין של בית המלון או הרשת – בענף המלונאות בו פועלות מספר רב של חברות וותיקות בעלות שם, קיים קושי למתג מלון חדש.
ה. קבלת אישורים והיתרים לפתיחת מלון ומשך הזמן הנדרש לצורך הקמת מלון חדש.

חסם היציאה העיקרי בענף המלונאות הינו מימוש הנכסים עצמם, בין היתר, עקב פלח המשקיעים המצומצם המעוניין ברכישת נכס מלונאי, וככל שמדובר במשקיעים שמעוניינים בשינוי ייעוד המלון לשימוש מטרות אחרות, הליך זה כרוך בקשיים סטטוטוריים ארוכים ומורכבים. בנוסף, יציאה מתחום הפעילות תדרוש ביטול או סיום הסכמים קיימים (הסכמי שכירות, ניהול, התקשרויות עם ספקים וכו').

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

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

<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, מלון רוטשילד 22, מלון מונטיפיורי וכן מלונות נוספים), 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.

כמו כן, 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.

6.10.2 **<u>תיאור הפרויקטים בתחום הפעילות</u>**

6.10.2.1 **<u>מרינה בהרצליה</u>**

ביום 29 בדצמבר 2016 הושלמה עסקה במסגרתה רכשה קבוצת חג'ג' מרינה הרצליה בע"מ, שכ-75% ממניותיה הרגילות (וכן מניית בכורה[143]) מוחזקים על ידי רג'נסי (ובשרשור, על ידי החברה) (להלן: "**מרינה הרצליה**" או

[143] 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.

"**חברת הבת**"), את זכויותיהם של צדדים שלישיים[144] (להלן: "**המוכרים**") במקרקעין, הידועים כחלקות מס' 19 ו-20 בגוש 6516 במרינה בהרצליה, אשר שטחם הכולל הוא כ-10,000 מ"ר, וכ-100 מקומות חניה בנויים המצויים במרתפי בנין אשר נמצא בחלקה 56 בגוש 6516[145] (להלן ביחד: "**הממכר**"). התמורה ששולמה על ידי מרינה הרצליה למוכרים בגין הממכר הסתכמה לסך של כ-80 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. נכון למועד זה, מחזיקה מרינה הרצליה בממכר, שהינו פנוי.

עפ"י התב"ע החלה ביחס למקרקעין (שייעודה 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 8 במרץ 2023, התקבלה החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בהרצליה (להלן: "**הועדה המקומית**"), על המלצת הועדה המקומית בתנאים[146], לתוכנית בסמכות הועדה המחוזית לתכנון ובניה (להלן: "**התוכנית**"), להגדלת השטחים במקרקעי הפרויקט, כך שבכפוף לאישור התוכנית על ידי הועדה המחוזית וקבלת כלל ההיתרים הנדרשים על פי דין מהרשויות השונות לרבות רמ"י (אשר אין ודאות כי יתקבלו), ניתן יהיה להקים בפרויקט שטחי מלונאות ומסחר עיליים בשטח כולל של כ-51,000 מ"ר ברוטו, וכן כ-16,000 מ"ר ברוטו שטחים תת קרקעיים, מתוכם 1,500 מ"ר לשימושים עיקריים.
יודגש, כי אין וודאות כי התוכנית האמורה תאושר ו/או תיכנס לתוקף.

<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 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 בסעיף זה: "**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[147] שיחולקו לבעלי המניות הרגילות של חברת הבת (להלן: "**חלק השותף ברווחי חברת הבת**")[148] 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

---

[144] זכויות המוכרים בחלקות 19 ו-20 הינן זכויות חכירה לדורות לתקופה שעד לחודש יולי 2088.
[145] הידועות בעבר כמגרשים 5 ו-6 לפי תכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
[146] בתנאים מקובלים ובהם הגדלת השפ"פ, וקביעת הוראות בקשר לחניה ובטיחות. תוקפה של החלטת הועדה המקומית להמליץ על הפקדת התכנית בתנאים, הוא לשנה אחת בלבד ממועד ההחלטה של הועדה המקומית, אלא אם כן קוימו כל התנאים. לאחר תום שנה ממועד קבלת החלטה זו, וככל שלא כל התנאים מולאו במהלך השנה, תחזור הועדה המקומית לדון בתכנית ותחליט האם להמליץ על ביטול התכנית או על הפקדתה בתנאים.
[147] 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.
[148] 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.

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) 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.

(5) ככל 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.

(6) עוד כולל ההסכם סעיף הפרות יסודיות כמקובל בהסכמים מסוגו, אשר מאפשר לחברת הבת את ביטול ההסכם וביטול תשלום התמורה לשותף בנסיבות שהוסכמו.

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 תהא הלוות בהלוואה שצוינה לעיל ותשעבד את מלוא 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 (2.95%) 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 2022, יתרת הלוואות האחים כהן והחברה למרינה הרצליה, כולל ריבית, עומדת על 31,252 אלפי ש״ח ו-35,507 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: ״**הממנים**״), במסגרתו, הממנים העמידו לקבוצה הלוואה בסך כולל של 43 מיליון ש״ח (להלן בס״ק זה: ״**ההלוואה**״), והכל כפי שיפורט להלן[149].
ההלוואה נושאת ריבית בשיעור שנתי קבוע בשיעור של כ-5.95% (להלן: ״**ריבית ההלוואה**״) והיא משולמת 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. למועד הדוח ובעקבות פרעון של חלק לא מהותי מההלוואה שבוצע בחודש ספטמבר 2021, עומדת יתרת ההלוואה על סך של כ-41 מיליון ש״ח.
להבטחת ההלוואה נשוא ההסכם, רשומים לטובת הממנים שעבודים כדלקמן (להלן: ״**הבטוחות**״): (1) כלל החזקות רג׳נסי במרינה הרצליה וכן דירה בבעלותה 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 הממנים על זכויות אלו.
בהתאם להסכם ההלוואה, החברה התחייבה לשמור על יחסים פיננסיים, בהם היא עומדת נכון למועד הדוח.
לפרטים אודות התחייבויות נוספות שניתנו על ידי הקבוצה וכן לפרטים אודות עילות לפרעון מידי של ההלוואה שנקבעו בין הצדדים ראה דיווח מיידי שפורסם על ידי החברה ביום 18 באוגוסט 2020 (מס׳ אסמכתא: 2020-01-090585), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

[149] כמפורט לעיל, ההלוואה הועמדה בפועל למרינה הרצליה, אשר עשתה בה שימוש על מנת לפרוע הלוואת בעלים בסכום זה לרג׳נסי.

6.10.2.2 **<u>שד"ל</u>**

לתיאור הפרויקט כולו (אשר יכלול גם שטחי מגורים בהיקף נרחב) ראו סעיף 6.8.3.3.5 לעיל. יצוין כי כמפורט בסעיף האמור, בכפוף לקבלת ההיתרים הנדרשים, מגדל שד"ל עתיד לכלול, בין היתר, כ-19,500 מ"ר ברוטו שטחי מלונאות (כולל שטחי שירות) בלפחות 320 חדרי מלון, ושטחי מסחר בהיקף שאינו מהותי.

6.10.2.3 **<u>המושבה מגדל</u>**

ביום 4 במאי 2022, התקשרה רג'נסי בהסכם (להלן: "**הסכם רכישת המניות**"), עם שני צדדי ג' (להלן: "**השותפים**") וחברה בבעלותם (להלן: "**חברת הפרויקט**"), שמטרתו כניסת החברה להשקעה בשיעור של 50.2% בפרויקט מלונאי שצפוי להיבנות על גבי מקרקעין בשטח כולל של כ-35,424 מ"ר[150] המצויים ליד חוף הכנרת, בתחום היישוב מגדל (להלן: "**המקרקעין**"). ההשקעה בוצעה בדרך של רכישת מניות המהוות 50.2% מהון חברת הפרויקט (כאשר ביתרת הונה יחזיקו השותפים), אשר נכון למועד זה השלימה (בין במישרין ובין בעקיפין, באמצעות רכישת מניות חברה נוספת) את רכישת מלוא הזכויות במקרקעין, כשעלות רכישת הזכויות במקרקעין (לרבות החזר הוצאות לשותפים) מסתכמת לסך של כ-63 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, מתוכם שולמו על ידי חברת הפרויקט עד למועד זה סך של כ-62 מיליון ש"ח.

למיטב ידיעת החברה, על פי התוכנית החלה על המקרקעין, ניתן להקים במקרקעין מלון הכולל כ-270 מיטות, וכן מתקנים ושימושים תומכים לבית המלון כגון מסעדות, בריכות, מתקני חוף וכו', בשטח כולל של 11,150 מ"ר. החברה בוחנת אפשרות לקידום תכנית מתאר בסמכות מחוזית להגדלת זכויות הבניה וכמות המיטות והחדרים ושאין כל וודאות לגבי אישור התכנית או כמות הזכויות שתוכל להתקבל. יצוין כי במהלך תקופת הדוח פלש צד ג' למקרקעין והחל להפעיל עסק למעגן סירות, וחברת הפרויקט פועלת לפינויו.

<u>במסגרת הסכם רכישת המניות, הוסכם בין היתר בין הצדדים כדלקמן</u>:

א. מנגנון מינוי דירקטורים, המבטיח שלדירקטורים שימונו מטעם רג'נסי לדירקטוריון חברת הפרויקט יהיה רוב בהחלטות;

ב. הרוב הנדרש לקבלת החלטות באסיפה הכללית של החברה ובדירקטוריון חברת הפרויקט, יהיה רוב רגיל וזאת למעט ביחס למספר נושאים אשר הלכה למעשה יידרשו את הסכמת שני הצדדים וביניהם שינוי תקנון חברת הפרויקט באופן הפוגע חד צדדית במי מבעלי המניות; שינוי מבנה ההון של חברת הפרויקט; הקצאת מניות; שינוי מהותי בתחום הפעילות של חברת הפרויקט; החלטות בהם קיים ניגוד עניינים וכיו"ב;

ג. אופן מימון חברת הפרויקט – כאשר לענין זה הוסכם כי רג'נסי תעמיד לחברת הפרויקט את כלל ההון העצמי הדרוש לצורך רכישת המקרקעין (בדרך של העמדת הלוואת בעלים נושאת ריבית שנתית בשיעור 5%, אשר בין היתר תפרע הלוואות בעלים שהועמדו לחברת הפרויקט על ידי השותפים), כאשר במקרה בו חברת הפרויקט תידרש להון עצמי נוסף מבעלי המניות שלה לצורך קידום הקמת הפרויקט, כל אחד מבעלי המניות של חברת הפרויקט יעמיד את חלקו בהון העצמי הנדרש, בשיעור יחסי לשיעור החזקתו בחברת הפרויקט, ואולם אם רג'נסי תידרש להעמיד הון עצמי מעבר לחלקה היחסי (להלן: "**ההלוואה העודפת**"), אזי ההלוואה העודפת (שתישא ריבית שנתית של 7%) תוחזר לרג'נסי טרם כל חלוקת כספים אחרת לבעלי המניות של החברה. בנוסף, בעלי המניות בחברת הפרויקט יעמידו ערבות להבטחת המימון של חברת הפרויקט, ככול הניתן לחוד ולא ביחד ובמקרה והערבות תועמד בכ"ז ביחד ולחוד, יתר בעלי המניות של חברת הפרויקט ישפו את אותו בעל מניות אשר נדרש לשלם בגין חילט הערבות סך הגבוה מחלקו היחסי בחברת הפרויקט. נכון למועד זה העמידה רג'נסי הלוואת בעלים בסך של כ-61 מיליון ש"ח.

ד. <u>חלוקת הרווחים בחברת הפרויקט</u> – בין הצדדים הוסכם כי ראשית תוחזר על ידי חברת הפרויקט ההלוואה העודפת, ככול וקיימת, לאחר מכן יוחזרו יתרת ההלוואות הבעלים, לאחר מכן יקבל כל צד מהחברה דמי ייזום בסך של 6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, ולאחר מכן יחולקו הרווחים, פרי פאסו ופרו רטה בין בעלי המניות בהתאם לשיעור החזקתם בחברת הפרויקט.

ה. <u>הסכמות נוספות</u> – עוד כולל ההסכם מנגנוני זכות סירוב ראשונה וזכות מצרנות מקובלים וכן מקרי הפרה "יסודית" (כגון קיום הליכי פירוק ו/או חדלות פרעון כנגד מי מבעלי המניות), אשר אם יתקיימו, יקנו לבעל המניות האחר את הזכות לדרוש מבעל המניות המפר למכור להם את חלקו בחברת הפרויקט בתמורה שתיקבע על ידי שמאי.

[150] הידועים כחלקות 17, 19, 20 ו-21 בגוש 15515.

6.10.3 פרטים נוספים אודות הפרויקטים בתחום הפעילות

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים													
שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח	זכויות בנייה			
			עלות מקורית	עלויות מימון שהוונו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2012			מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (יש לפלח לפי שימושים)		
										יח"ד(#) /ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד(#) /ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד /ייעוד אחר	סטטוס הליכי תכנון
פרויקט המרינה	הרצליה	דצמבר 2016	77,348	20,619	8,609	-	106,576	75%	10,425 מ"ר מלונאות ומסחר	כ – 130 חדרים כ – 2,000 מ"ר מסחר	ל.ר.	51,000 מ"ר מלונאות ומסחר	טרם ידוע	החברה בוחנת קידום תכנית בסמכות ועדה מחוזית להעצמת היקף זכויות הבנייה ומספר חדרי המלון[151]
פרויקט מגדל	היישוב מגדל	2022	58,136	2,096	572	-	60,804	50.2%	כ-35,424	11,150	270 מיטות	כ-28,000 מ"ר	540 מיטות	החברה בוחנת קידום תכנית בסמכות ועדה מחוזית להעצמת היקף זכויות הבנייה ומספר חדרי המלון

יובהר כי הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות הנוספות בפרויקט מרינה הרצליה, כפופות לאישור התוכנית אותה מקדמת החברה בועדה המחוזית לתכנון ובניה במחוז תל אביב (אשר אין וודאות כי התוכנית האמורה תאושר ו/או תיכנס לתוקף), וכן לקבלת כלל ההיתרים הנדרשים על פי דין מהרשויות השונות לרבות רמ"י (אשר אין ודאות כי יתקבלו), ולפיכך ייתכן כי יחול שינוי בהיקף הזכויות הנוספות, לרבות שינוי מהותי.

יובהר כי הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות הנוספות בפרויקט מגדל, כפופות לאישור תוכנית מתאר אותה מקדמת החברה בועדה המחוזית לתכנון ובניה במחוז הצפון (אשר אין וודאות כי התוכנית האמורה תאושר ו/או תיכנס לתוקף), וכן לקבלת כלל ההיתרים הנדרשים על פי דין מהרשויות השונות לרבות רמ"י (אשר אין ודאות כי יתקבלו), ולפיכך ייתכן כי יחול שינוי בהיקף הזכויות הנוספות, לרבות שינוי מהותי.

[151] ראה סעיף 6.10.2.1 לעיל.

6.10.3.1 **<u>פרויקט שד"ל</u>**

א. <u>הצגת הפרויקט</u>
לפרטים ראה סעיף 6.8.3.3.5 לעיל.

ב. <u>מצב תכנוני</u>
לפרטים ראה סעיף 6.8.3.3.5 לעיל.

ג. <u>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט – הנתונים משקפים את חלקה (50%) של החברה, בשרשור, בעלויות הד-מאסטר (נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח)</u>:

	שנת 2022				שנת 2021	שנת 2020
	כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
עלויות שהושקעו						
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	23,217	23,217	23,217	22,409	21,730	13,443
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	22,502	22,502	22,502	22,502	1,326	954
עלויות מצטברות בגין בניה	6,151	5,956	5,712	5,535	5,451	4,243
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	7,451	6,597	5,726	5,072	4,530	3,447
שערוך בגין הנכס (וזאת בגין החלקים בנכס המסווגים כנדל"ן להשקעה)	42,496	42,835	43,577	44,134	44,661	19,267
סה"כ עלות מצטברת בספרים	101,817	101,107	100,734	99,652	77,698	41,354
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	792	1,471	ל.ר.
עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	4,252	-	-	-	15,442	ל.ר.
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	80,360	9,461	9,705	9,882	9,966	ל.ר.
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	4,067	84	84	84	84	ל.ר.
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	88,679	9,545	9,789	10,758	26,963	ל.ר.
שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)	0%	0%	0%	0%	0%	ל.ר.
מועד השלמת בנייה צפוי	2028	2028	2028	2027	2027	ל.ר.

יודגש, כי הערכות החברה ביחס לעלויות שטרם הושקעו בפרויקט ומועד השלמת הבניה הצפוי הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על כך שהערכות החברה ביחס לעלויות בניית הפרויקט יתאמו לעלויות בפועל (כאשר אלו לא ידועות נכון למועד זה, שכן טרם נחתם הסכם קבלן ראשי), על כך שיתקבלו כל האישורים וההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקט, על כך שהסכם הליווי שיחתם ישא תנאים דומים לאלו המוערכים על ידי החברה כיום, על עמידת השותף בהוראות הסכם הליווי שיחתם, ועל כך שלא יחולו עיכובים בבניית הפרויקט.
יובהר כי השוני בעלויות הצפויות לעומת אלו שנחזו במסגרת דוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2021, נובע מכך בשנה שעברה, העריכה החברה כי שטחי המלונאות יימכרו כקרקע בלבד (ולכן לא כללו נתוני העלויות את עלויות הבניה של השטחים המלונאיים, מתוך הבנה שמי שישא בהן יהיה הרוכש) ואילו במועד זה, ההערכה המעודכנת היא שהחברה היא תבנה את המלון (ברמת מעטפת) ולפיכך עלויות הבניה של המלון התווספו לנתוני הטבלה שלעיל.

ד. <u>רווחיות גולמית</u>

אומדן שיעור ריווחיות גולמית כוללת בפרויקט				
		שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020
הכנסות צפויות בגין הפרויקט		248,000	159,000	ל.ר.
עלויות פרויקט צפויות		148,000	60,000	ל.ר.
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט		100,000	99,000	ל.ר.
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה(*)		42,000	45,000	ל.ר.
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה		58,000	54,000	ל.ר.
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)		40.0%	62%	ל.ר.
מחיר ממוצע למ"ר / חדר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	מלונאות	כ-1.5 מיליון ש"ח לחדר ברמת מעטפת	כ-14,500 ש"ח למ"ר ברוטו מבונה	ל.ר.
	מסחרי	כ-60,000 ש"ח למ"ר ברוטו בנוי	כ-60,000 ש"ח למ"ר ברוטו בנוי	ל.ר.

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

הפער בין הרווח הגולמי לשנת 2022 לעומת הרווח הגולמי לשנת 2021 נובע משינוי כוונות החברה ביחס לנכס, כמפורט לעיל, כך שבעוד שבשנת 2021 ההתייחסות היתה לרווח הגולמי הצפוי ממכירת המלון כקרקע, בשנת 2022 הנתונים חושבו על בסיס ההנחה שהמלון יימכר למפעילו ברמת מעטפת.

יודגש, כי הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי לה בגין מכירת השטחים המלונאיים והמסחריים בפרויקט הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ביחס למחירי המכירה והעלויות הצפויות בפרויקט ועל

השלמת מכירת הזכויות בפועל, על כך שיתקבלו כל האישורים וההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקט במועדים הנחזים לכך על ידי החברה, על כך שהסכם הליווי שיחתם ישא תנאים דומים לאלו המוערכים על ידי החברה כיום, על עמידת השותף בהוראות הסכם הליווי שיחתם, על השלמת מכירת הזכויות בפועל ועל כך שלא יחולו עיכובים בבניית הפרויקט, כאשר אין כל וודאות כי הערכותיה אלו של החברה אכן יתממשו בפועל.

ה. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
	השפעת עלייה של 10%	**השפעת עלייה של 5%**	**סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר**	**השפעת ירידה של 5%**	**השפעת ירידה של 10%**
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	24,000	12,000	58,000	(12,000)	(24,000)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(14,000)	(7,000)	58,000	7,000	14,000

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

רווח גולמי צפוי:	100,000
התאמות לעודפים, סה"כ:	1,000
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	101,000
מועד צפוי למשיכת עודפים:	בהתאם להסכמות שיושגו עם הבנק המלווה
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	בהתאם להסכמות שיושגו עם הבנק המלווה

ז. הערכות שווי

בהתבסס על הערכות שווי של הפרויקט ליום 31 בדצמבר 2022, רשמה הד מאסטר בשנת 2022 רווחים משערוך בסך של כ-4.8 מיליון ש"ח, כאשר חלק החברה בשערוך הינו סך של כ-1.8 מיליון ש"ח (נטו ממס).
לפרטים אודות הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2022 שביצעה החברה לכלל זכויותיה בפרויקט שד"ל, הן בגין הזכויות למסחר והן בגין הזכויות למגורים ומלונאות, אשר בהתאם לעמדה 23-105: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, סווגה כהערכת שווי מהותית, ראה סעיף 3.2 לדוח הדירקטוריון של החברה שצורף לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

6.11 תחום שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח

6.11.1 מידע כללי על תחום הפעילות

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

6.11.1.2 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים בתחום הפעילות
כמשכירת שטחים מסחריים, החברה ו/או השוכרים ממנה, לפי הענין, כפופים לחוקי העזר העירוניים של עיריית תל-אביב לעניין הפעלת הנכסים, היתרים ורישיונות ניהול עסק, לחקיקה הנוגעת להתאמת הנכסים 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.

6.11.1.3 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות
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.

6.11.1.4 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים
מחסום כניסה עיקרי לתחום הנדל"ן המניב הינו איתנות פיננסית, מוניטין והיכולת לגייס מימון לאור ההשקעה הכספית הניכרת הנדרשת להקמת פרוייקטים לנדל"ן מניב. שוכרים פוטנציאליים יעדיפו יזם בעל ניסיון מוכח בתחום.
באשר למחסומי היציאה הקיימים בתחום, הרי שמכירת שטחי המסחר בפרויקטים תהא כרוכה באיתור גוף לו יכולת לרכוש שטחי מסחר בהיקפים משמעותיים.

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

6.11.2 תיאור הפרויקטים בתחום הפעילות

6.11.2.1 החזקה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב
בשנים האחרונות קנו החברה ורג'נסי דריסת רגל משמעותית ב"מתחם" איינשטיין הנמצא בצד המערבי של רחוב איינשטיין בצפון תל אביב. במתחם איינשטיין עתידים לקום בשנים הקרובות 9 מתחמי משנה, שיכללו שטחי מסחר בקומת הקרקע ובקומה אחת מתחת למפלס הקרקע ומעליהם מגדלי מגורים. החברה ורג'נסי פועלות מזה מספר שנים לארגן קבוצות רכישה במתחם זה, אשר יבנו פרויקטים למגורים ומסחר במתחמי המשנה האמורים, כאשר בניגוד לזכויות ליחידות המגורים במתחמים האמורים ששיווקן נעשה כאמור על ידי החברה ורג'נסי במסגרת תחום קבוצות הרכישה שנסקר בסעיף 6.7 לעיל, ההחזקה בזכויות לשטחי המסחר בפרויקטים אלו נכללת במסגרת תחום פעילות זה.
במסגרת פעילותן במתחם האמור, רכשו החברה (באמצעות קבוצת חג'ג' נכסים מניבים בע"מ, הנמצאת בבעלותה) ורג'נסי (באמצעות קבוצת חג'ג' נכסים מניבים 33א' בע"מ, הנמצאת בבעלותה), כחברות קבוצה, את זכויות המסחר בפרויקטים איינשטיין 33א', 33ב' (שזכויות החברה בו נמכרו במהלך שנת 2020), 35 ו-36א'

(שזכויות החברה בו נמכרו במהלך שנת 2021), כאשר במהלך שנת 2022, כפי שיפורט להלן, התקשרו השתיים בהסכמים למכירת 75% מהזכויות לשטחי המסחר בפרויקטים איינשטיין 33א' ואינשטיין 35.
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).

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

ביום 12 ביוני 2022, התקשרה החברה, באמצעות חברות בבעלותה המלאה (בשרשור)[152] בהסכמים למכירת 75% מזכויות החברה בשטחי המסחר בפרויקטים (להלן: "**הממכר**")[153] (ובהסכמי שיתוף ביחס אליהם) לכלל חברה לביטוח בע"מ ותאגידים הקשורים אליה (להלן ביחד: "**הרוכש**"). להלן יובאו עיקרי תנאי הסכמי המכר והסכמי השיתוף:

<u>הסכמי המכר</u>:

בהתאם להסכמי המכר שנחתמו, הרוכש ירכוש מחברות הנכס 75% בלתי מסוימים (במושע) מזכויות הבעלות של חברות הנכס בשטחי המרכז המסחרי בשני הפרויקטים[154], בתמורה לסך כולל של כ-385 מיליון ש"ח בצירוף מע"מ כדין (להלן: "**התמורה**"), ובנוסף, הרוכש השיב לחברות הנכס 75% מכל סכום ההוצאות ששולם על ידן ביחס לשטחי המסחר בפרויקטים עד למועד התשלום השני מכוח כל אחד מהסכמי המכר.
נכון למועד פרסום הדוח, שולם לחברות הנכס, בהתאם להוראות הסכמי המכר, סך של כ-347 מיליון ש"ח, המשקף 90% מחלקה בתמורה (וזאת, בין היתר, כנגד השלמת רישום זכויות הרוכש בממכר בפנקסי המקרקעין ומסירת החזקה המשפטית בממכר לידי הרוכש) כאשר יתרת התמורה (10%), תשולם לכל אחת חברות הנכס בתוך 7 ימי עסקים ממועד התקיימות התנאים הקבועים בהסכם שעיקרם, קבלת החלטת ועדה על מתן היתר בניה בתנאים להקמת הפרויקט וחתימה על הסכם קבלן ראשי לפרויקט, וביחס לפרויקט איינשטיין 35 גם השלמת הליך חלוקת הזכויות בין חברי קבוצת הרכישה לחברת הנכס[155].
יובהר כי התמורה בגין הממכר יכול ותותאם וזאת כנגזרת מההיקף הסופי של שטחי המסחר שיכללו בהיתר הבנייה של הממכר (התאמה שתחול, ככל ותחול, כלפי מטה בלבד) ומסך התמורה של הסכמי היועצים והקבלן, לפי העניין, וזאת למול הערכות החברה ביחס אליהם כיום, כפי שעוגנו בהסכמי המכר (התאמה שתחול כלפי מטה או מעלה בהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכמי המכר), אם כי הסבירות לכך להערכת החברה נמוכה.
לרוכש זכות לבטל כל אחד מהסכמי המכר וזאת ככל שלא יתקבל היתר בנייה מלא לפרויקט הרלבנטי עד לתום 24 חודשים ממועד החתימה על הסכם המכר הרלוונטי (כאשר לרוכש זכות להאריך מועדים אלה ב-6 חודשים נוספים) ו/או במקרה בו הסכם המכר השני בוטל כדין, וזאת תוך 30 יום ממועד ביטולו של הסכם המכר הראשון.
הפרה יסודית של הסכמי המכר על ידי צד להסכם אשר לא תוקנה בתוך המועדים הקבועים בהסכם המכר והביאה לביטולו כדין, תזכה את הצד השני בקבלת פיצוי מוסכם בסך 10% מהתמורה הרלבנטית לאותו הסכם, וזאת מבלי לגרוע מיתר התרופות שתעמודנה לצדדים בגין ההפרה על פי דין.
יצוין כי לאור כך שקבוצות הרכישה של שני הפרויקטים צפויות להתקשר בהסכמי מימון עם גופים פיננסים שיממנו את הקמת הפרויקטים, חברות הנכס והרוכש הסכימו כי במסגרת הסכמים כאמור הן לא תיטולנה מימון מהממן לצורך הקמת שטחי המסחר, וכי בשל זהות הרוכש והעובדה שאינו לוקח מימון יוחרג חלקו מהמשכנתא הכללית.

<u>הסכמי השיתוף</u>:

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

---

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

הוראות ביחס להעברת זכויות הצדדים בשטחי המרכז המסחרי; זכות סירוב ראשונה המוקנית לרוכש; זכות הצעת ראשונה המוקנית חברות הנכס; זכות הצטרפות הדדית; זכות מכירה כפויה המוקנית לרוכש וכו'.

החברה צופה כי הרווח לפני מס שינבע לחברה כתוצאה ממכירת הממכר בשני הפרויקטים יהיה בסך של כ-200 מיליון ש"ח (כאשר סך של כ-70 מיליון ש"ח הימנו הוכר בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2022 בגין החלק מהממכר המסווג כנדל"ן להשקעה בדוחות החברה) וכי התזרים החופשי שינבע לה מההתקשרויות יעמוד על סך של כ-290 מיליון ש"ח. עם זאת יודגש כי הערכת החברה ביחס לרווח הצפוי ממכירת הממכר בשני הפרויקטים והתזרים החופשי שינבע לה מההתקשרויות הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותו מותנית בכך שששתי העסקאות תבוצענה במלואן ולא תבוטלנה בשלב מאוחר יותר בנסיבות המותרות לכך על פי ההסכם (כשאין כל וודאות לכך) ובנוסף שתתקיימנה הערכות החברה ביחס לעלויות הסופיות של הקמת שני הפרויקטים במסגרת הסכמי הקבלן והיועצים בפרויקטים, וביחס לעלויות המימון והעלות הסופית של היטלי ההשבחה שיוטלו על החברה בגין העסקאות, אשר גובהם נכון למועד דוח מיידי זה אינו ידוע ובנוסף כי השטחים שיקבעו בהיתרי הבניה הסופיים יתאמו להערכות החברה דהיום.

לתיאור סטטוס הפרויקטים ראה סעיפים 6.7.2.3.1.1 ו-6.7.2.3.1.2 לעיל.

6.11.2.2 **<u>רכישת זכויות במתחם לודוויפול בתל אביב</u>**

ביום 17 בנובמבר 2021 התקשרה י ה ו חג'ג' בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "**חברת הבת**"), בהסכם בעלי מניות (להלן: "**הסכם בעלי המניות**") עם שני צדדים שלישיים (להלן בסעיף זה: "**השותפים**") וחברת א. הלל גד בע"מ (להלן בסעיף זה: "**חברת הפרויקט**"), אשר מוחזקת על ידי חברת הבת (50.1%) והשותפים (49.9%) (חברת הבת והשותפים יקראו להלן: "**בעלי המניות**"), בקשר עם הקמת פרויקט (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**") במתחם לודוויפול בתל אביב (להלן בסעיף זה: "**המתחם**")[156].

<u>פרטים אודות המתחם</u>

שטח המתחם כולו הינו כ-18 דונם והוא נמצא בכניסה לת"א מדרום, בין כביש 1 לכביש 20 ותחום בגשר קיבוץ גלויות מצד דרום. על שטח של כ-12.5 דונם המהווה חלק מהמתחם (להלן: "**מקרקעי התוכנית**"), חלה תכנית תא/4010 המייעדת שטח זה כשטח בייעוד תעסוקה ומסחר, ואשר מאפשרת להקים במקרקעי התוכנית 73,035 מ"ר עילי (57,410 מ"ר עילי לתעסוקה ו-15,625 מ"ר עילי למסחר) בגובה של עד 24 קומות מעל קומת הכניסה, בנוסף לקומת מסחר על פי תכנית ע/1 וכן 19,850 מ"ר שטחים תת קרקעיים, וזאת בכפוף לאישורה של תכנית איחוד וחלוקה במקרקעי התוכנית ובכפוף לקבלת כלל היתרי הבניה הנדרשים – אשר אין וודאות כי יתקבלו.

בנוסף, חלה על המתחם התכנית המתארית תא/5000 המאושרת, כאשר הזכויות המתאפשרות מכוחה עשויות להגדיל באופן מהותי (לכ-157,000 מ"ר) את הזכויות המתקבלות מכוח התוכנית הקיימת על מקרקעי התוכנית וזאת בכפוף לעריכת תוכנית מפורטת מכוחה אשר תקבל את כלל האישורים הנדרשים, לרבות אישור הועדה המקומית, אשר אין כל וודאות כי יתקבלו.

בשל קרבתו של המתחם לקו M1 המתוכנן של מערכת המטרו, על המתחם צפויה לחול התכנית המתארית תמא/70 אשר מתהווה בימים אלו, כאשר ההערכה שמכח תכנית זו ניתן יהיה להגדיל את הזכויות המתקבלות מכוח התכנית באופן מהותי עוד יותר, וזאת בכפוף לאישור תמא/70 ולעריכת תוכנית מפורטת מכוחה אשר תקבל את כלל האישורים הנדרשים, לרבות אישור הועדה המחוזית, אשר אין כל וודאות כי יתקבלו.

במועד התקשרות הצדדים בהסכם בעלי המניות, הזכויות במקרקעי התוכנית הוחזקו על ידי גורמים פרטיים (להלן: "**הבעלים הפרטיים**") אשר החזיקו בכ-64% משטחי מקרקעי התוכנית, ויתרת הזכויות מוחזקת על ידי נתיבי איילון, רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב (אשר חלק מהותי מאחזקותיהם הינו בגין דרכים). יצוין כי להערכת החברה (הנסמכת על ניסיון החברה ושמאות שהומצאה לה), החזקות האמורות של הבעלים הפרטיים במקרקעי התוכנית תקנינה כ-82% מזכויות הבניה בפרויקט (וזאת לאחר אישור תוכנית איחוד וחלוקה במקרקעי התוכנית), ואולם אין כל וודאות באשר לשיעור זכויות הבניה הסופיות שתוקנינה מכוח הזכויות האמורות.

נכון למועד זה, קיימים במתחם מבנים ישנים, קבועים או ארעיים, צמודי קרקע, דרכים וכן שטחים ריקים.

<u>רכישת זכויות במתחם</u>

נכון למועד זה, התקשרה חברת הפרויקט (לרבות כתוצאה מהסבת הסכמים בהם התקשרו בעבר תאגידים בשליטת השותפים) (להלן: "**תאגידי השותפים**") בהסכמי מכר והסכמי אופציה לרכישת כ-90% מזכויות הבעלים הפרטיים במקרקעי התוכנית (כ-7,150 מ"ר), מתוכם נרכשו נכון למועד פרסום הדוח כ-84% מזכויות הבעלים הפרטיים במקרקעי התוכנית (כ-6,700 מ"ר) ובנוסף חתמו תאגידי השותפים על הסכמי מכר ואופציה (שהוסבו גם הם לחברת הפרויקט) ביחס לכ-3,100 מ"ר המצויים במתחם, אך אינם נכללים במקרקעי התוכנית (להלן ביחד: "**זכויות נוספות במתחם**"), וזאת על מנת להגדיל את שטחי מקרקעי הפרויקט[157]. תמורת רכישת ומימוש כלל הזכויות האמורות עתידה להסתכם לכ -230 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, כאשר סך עלות רכישת הזכויות האמורות (מבלי לקחת בחשבון תשלום מס רכישה), לרבות נשיאת החברה בהוצאות משפטיות של בעלי הקרקע, החזר/תשלום הוצאות שהוצאו לקידום התב"ע הקיימת כיום, תיווך וכיו"ב, עתידה להסתכם לסך של כ-270 מיליון ש"ח[158].

בנוסף לאמור לעיל, התקשרה חברת הבת בהסכם עם צד ג', המחזיק כ-10% מזכויות הבעלים הפרטיים במקרקעי התוכנית (כ-800 מ"ר) (להלן: "**הצד השלישי**"), לרכישת מחצית מזכויותיו בפרויקט, בתמורה לסך של כ-12.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, ונחתם הסכם בין חברת הפרויקט, חברת הבת והצד השלישי, המסדיר את שיתוף הפעולה בין הצדדים בקידום הפרויקט, אשר כולל סעיפים מקובלים ומסדיר בין היתר נושאים דוגי אופן ניהול הפרויקט (שיעשה על ידי חברת הפרויקט), השתתפות בהוצאות הפרויקט; זכות הצדדים להשתתף ברכישת זכויות נוספות במתחם; מימון הפרויקט; אפשרות הצדדים לרכוש את חלקו של מי מהצדדים האחרים אשר יפר את הסכם המימון שייחתם עם הבנק המלווה; ומנגנונים מקובלים של זכות סירוב ראשונה, זכות הצטרפות וזכות מכירה כפויה.

בהתאם להוראות הסכם בעלי המניות, חברת הפרויקט תפעל לחתימה על הסכמי אופציה ו/או הסכמי מכר עם יתר בעלי הזכויות במתחם (לרבות במקרקעין שאינם מקרקעי התוכנית) ותפעל לתכנון וקידום הפרויקט (לרבות

---

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

[157] וזאת במקביל לפעולות שתבצע חברת הפרויקט על מנת לנסות ולהגדיל את היקף זכויות הבנייה בפרוייקט, על פי תוכנית חדשה שתקדם חברת הפרויקט.

[158] מתוך הסך האמור, נכון למועד זה שולם סך של כ-110 מיליון ש"ח וסך נוסף של כ-160 מיליון ש"ח שולם על ידי חברת הפרויקט בתחילת שנת 2023.

בדרך של הגדלת זכויות הבניה במתחם ושינוי סיווג חלק מהזכויות בהתאם להחלטות שתקבל החברה מעת לעת) וכן להקים את הפרויקט כמרכז עסקים מרכזי בעיר (HUB), הכולל עירוב שימושים (תעסוקה, מסחר, מגורים/דיור להשכרה, מרכז כנסים, מלונאות, הכל בכפוף לאישור הרשויות).יודגש כי אין כל וודאות כי יעלה בידי חברת הפרויקט לרכוש את כלל הזכויות במקרקעי התוכנית ו/או במתחם, אין כל ודאות כי תוגדלנה הזכויות במתחם ו/או כי ישונה סיווגן ואין כל וודאות באשר לאופיו הסופי של הפרויקט וסוגי הזכויות שתכללנה במסגרתו.

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

לפרטים נוספים אודות הסכם מימון שנחתם על ידי חברת הפרויקט ראה סעיף 6.20.7 להלן ודיווח מיידי מיום 1 בינואר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-000319.

לפרטים נוספים אודות תביעה שהוגשה לחברת הפרויקט על ידי ספק בפרויקט ראה באור 20 ג' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

6.11.3 **<u>פרטים נוספים אודות הפרויקטים בתחום הפעילות</u>**

6.11.3.1 **<u>פרויקט איינשטיין 33א' (שטחי מסחר)</u>**

נכון למועד זה, ובהנחה כי הסכם המכר שתואר בסעיף 6.11.2.1 לעיל לא יבוטל, מחזיקה קבוצת חג'ג' נכסים מניבים 33א' בע"מ, שהינה חברה בבעלות ובשליטה מלאות של רג'נסי (ושתקרא להלן: "**החברה הנכדה**"), 25% מהזכויות בשטחי המסחר בפרויקט (וזאת בנוסף לזכויות ליחידות מגורים בפרויקט, בהם מחזיקה החברה הנכדה, כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.1 לעיל), כאשר נכון למועד זה, ובעקבות כניסתה לתוקף של התב"ע החדשה (כהגדרתה בסעיף 6.7.2.3.1.1 לעיל), ניתן להקים על המקרקעין שטחי מסחר בהיקף של כ-2,600 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי בהיקף של כ-1,850 מ"ר) בתוספת 1,800 מ"ר שטחים עיקריים במרתף וכ-73 חניות (להלן בסעיף זה: "**שטחי המסחר והחניות בפרויקט**"). 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. <u>הצגת הפרויקט - שטחי המסחר והחניות בפרויקט</u>

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 6.7.2.3.1.1 לעיל. נכון למועד זה, הקבוצה פועלת להוצאת היתר בנייה לפרויקט.
חלק התאגיד האפקטיבי בשטחי המסחר והחניות:	25% (בכפוף לזכות ביטול העסקה למכירת 75% מהנכס על ידי הרוכש)
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:	כלל חברה לביטוח בע"מ ותאגידים הקשורים אליה
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):	2023 (וזאת בכפוף לאמור בה"ש 62 לעיל)
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):	2028 (וזאת בכפוף לאמור בה"ש 62 לעיל)
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:	ל"ר
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:	ל"ר
הסכמים עם קבלני ביצוע:	אין
זכויות משפטיות בקרקע:	בעלות במושע
תיאור שימוש ביניים מהותי בקרקע, אם ישנו:	--
האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס:	הון עצמי
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	לפרטים ראה סעיפים 6.7.2.3.1.1 ו-6.11.2.1.1 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 בדצמבר 2022.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	תשתיות קיימות
נושאים מיוחדים:	--

ב. <u>מצב תכנוני</u>

מצב תכנוני לפרויקט (איינשטיין 33א), ליום 31 בדצמבר 2022- חלק החברה בזכויות– 25%			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)**	**סה"כ יחידות**	**הערות**
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. התקבלה שומת העירייה בסך של כ-84 מיליון ש"ח עבור כלל הזכויות שהתווספו לפרויקט (מגורים ומסחר). יצוין, כי החברה וחברי הקבוצה פנו להליך שמאות מכרעת והתקבלה שומה מכרעת בסך של כ-64 מיליון ש"ח (חלק המסחר הינו כ-3 מיליון ש"ח), ואולם, החברה וחברי הקבוצה חלקו על גובה השומה המכרעת והגישו ערר בגינה. יצויין כי נכון לתאריך הדוח החברה שילמה 75% מסך היטל השבחה בגין חלק המסחר שהסתכמו לסך של כ-2.1 מיליון ש"ח.
חניות	ל.ר.	73	

ג. נתונים נוספים ועלויות שהושקעו בשטחי המסחר ובחניות בפרויקט (חלק החברה בנתונים - 25%, נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח)

	שנת 2022					שנת 2021	שנת 2020	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	שווי הוגן	
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	49,967	49,967	49,980	49,967	49,940	49,940	49,863	
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות	5,028	5,028	3,042	3,042	3,042	3,042	3,042	
עלויות מצטברות בגין בניה	1,374	1,374	1,321	1,321	668	598	538	
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	7,380	7,380	6,989	6,626	6,272	5,226	3,748	
סה"כ עלות מצטברת	63,749	63,749	61,332	60,956	59,922	58,806	57,191	
שערוך בגין נכס	64,008	64,008	64,399	64,762	16,578	17,623	13,665	
סה"כ עלות מצטברת בספרים (הצגה בדוח על המצב הכספי) / שווי הוגן לסוף תקופה	127,757	127,757	125,731	125,718	76,500	76,429	70,856	
רווחי שערוך בתקופה	47,083	47,083	47,474	47,838	(346)	3,958	1,964	

ד. הערכות שווי

החברה ביצעה הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2022 לזכויותיה בשטחי המסחר והחניות בפרויקט איינשטיין 33א', שבהתאם לה לא חל שינוי בשווי הנכס ביחס להערכת השווי שביצעה החברה נכון ליום 30 ביוני 2022. בהתאם לעמדה 23-105: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, הערכת השווי שבוצעה אינה נחשבת מהותית.

6.11.3.2 **<u>פרויקט איינשטיין 35</u>**

נכון למועד זה, ובהנחה כי הסכם המכר שתואר בסעיף 6.11.2.1 לעיל לא יבוטל, מחזיקה קבוצת חג'ג' נכסים מניבים בע"מ, שהינה חברה בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (ושתקרא להלן: "**חברת הבת**"), 25% מהזכויות בשטחי המסחר בפרויקט (וזאת בנוסף לזכויות ליחידות מגורים בפרויקט, בהם צפויה חברת הבת להחזיק, כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.2 לעיל), כאשר 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) מעל הקרקע בתוספת כ-4,500 מ"ר שטחים עיקריים במרתף הצמודים למסחר (מעל 4 קומות מרתף) וחניות לפי התקן (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 6.7.2.3.1.2 לעיל. נכון למועד זה, הקבוצה פועלת להוצאת היתר בנייה לפרויקט.
חלק התאגיד האפקטיבי בשטחי המסחר והחניות:	25% (בכפוף לזכות ביטול העסקה למכירת 75% מהנכס על ידי הרוכש)
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:	כלל חברה לביטוח בע"מ ותאגידים הקשורים אליה
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):	7,312 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):	2023 (וזאת בכפוף לאמור בה"ש 67)
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):	2028 (וזאת בכפוף לאמור בה"ש 67)
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:	ל"ר
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:	ל"ר
הסכמים עם קבלני ביצוע:	טרם נחתם
זכויות משפטיות בקרקע:	בעלות במושע
תיאור שימוש ביניים מהותי בקרקע, אם ישנו:	--
האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס:	הון עצמי
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	לפרטים ראה סעיפים 6.7.2.3.1.2 ו-6.11.2.1.1 לעיל
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:	אין, למעט כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.2 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 בדצמבר 2022 לשליש מהנכס (הזכויות המסווגות כנדל"ן להשקעה) וגזירת שווי הנכס כולו מתוצאות הערכת השווי.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	תשתיות קיימות
נושאים מיוחדים:	--

ב. <u>מצב תכנוני</u>

מצב תכנוני לפרויקט (איינשטיין 35), ליום 31 בדצמבר 2022- חלק החברה בפרויקט- 25%			
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, התקבלה שומת העיריה בסך של כ-185 מיליון ש"ח, אשר חלקה של החברה בה ייגזר מחלקה בזכויות הנוספות. יצוין, כי החברה וחברי הקבוצה פנו להליך שמאות מכרעת והתקבלה שומה מכרעת בסך של כ-139 מיליון ש"ח (חלק המסחר 28 מיליון ש"ח) ואולם החברה, חברי הקבוצה והעירייה חלקו על גובה השומה המכרעת והגישו ערר בגינה, יצויין כי נכון לתאריך הדוח החברה שילמה 75% מסך היטלי ההשבחה בגין חלק המסחר שהסתכמו לסך של כ – 21 מיליון ש"ח. יצוין כי נכון למועד זה הצדדים מינו שמאי מוסכם לצורך קביעת חלקם בזכויות הנוספות שהתווספו לפרויקט אשר הגיש את שומתו והצדדים הגישו השגה ביחס אליה.
חניות	ל.ר.	כ - 129	

ג. נתונים נוספים ועלויות שהושקעו בשטחי המסחר ובחניות בפרויקט (חלק החברה בנתונים - 25%, נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח)

	שנת 2022					שנת 2021	שנת 2020	במועד רכישת הקרקע
	כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1			
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[159]							
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	79,630	
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות	25,681	25,681	25,681	4,735	4,735	4,735	4,735	
עלויות מצטברות בגין בניה	2,245	2,245	2,240	2,221	1,669	1,657	628	
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	21,467	21,467	22,114	21,571	21,034	20,505	18,475	
סה"כ עלות מצטברת	129,023	129,023	129,665	108,157	107,068	106,527	103,468	
שערוך בגין נכס (רק בגין החלק המיוחס לנדל"ן להשקעה)	39,783	39,783	39,137	39,679	15,007	15,536	6,778	
סה"כ עלות מצטברת בספרים (הצגה בדוח על המצב הכספי) / שווי הוגן לסוף תקופה	168,806	168,806	168,802	147,836	122,075	122,063	110,246	
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (בגין החלק המיוחס לנדל"ן להשקעה)	24,247	24,247	23,601	24,144	(529)	8,758	(243)	

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 והרחבתן. ליום 31 בדצמבר 2022 נפרעה ההלוואה האמורה על ידי חג'ג' נכסים מניבים.

ה. הערכות שווי

החברה ביצעה הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2022 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), שבהתאם לה לא חל שינוי ביחס לשווי הנכס על פי הערכת השווי שביצעה החברה נכון ליום 30 ביוני 2022. בהתאם לעמדה 23-105 : "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, הערכת השווי שבוצעה אינה נחשבת מהותית.

[159] 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.

6.11.3.3 **לודוויפול**

א. הצגת הפרויקט

סעיף	פרטים
שם הפרויקט:	לודוויפול
מיקום הפרויקט:	מתחם לודוויפול בתל אביב חלקות (או חלק מחלקות) 13, 14, 15, 16, 17, 18, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 102, 103, 260, 282 - בגוש 6981 וחלקה 18 בגוש 6980, בתל אביב
תיאור קצר של הפרויקט:	לתיאור מלא של הפרויקט ראה סעיף 6.11.2.2 לעיל
חלק התאגיד האפקטיבי (למועד פרסום הדוח):	38.63%
מבנה האחזקה בפרויקט:	י ה ו חג'ג' בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, מחזיקה כ-5% ממקרקעי הפרויקט, ומחזיקה בכ-50.1% ממניות חברת א. הלל גד בע"מ, המחזיקה בכ-90% ממקרקעי הפרויקט.
ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרויקט:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד מלא
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	בחלקים מנובמבר 2021 עד היום
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט כולו:	כ-18 דונם
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):	טרם ידוע
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):	טרם ידוע
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:	טרם ידוע
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:	טרם ידוע
הסכמים עם קבלני ביצוע:	-
זכויות משפטיות בקרקע:	זכויות בעלות וזכויות להירשם כבעלים
תיאור שימוש ביניים מהותי בקרקע, אם ישנו:	-
האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס:	טרם
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	אין
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 שבוצע ליום 31 בדצמבר 2022.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	נמצא באזור אורבני בקרבת קווי תחבורה ציבורית וכבישים.
נושאים מיוחדים:	אין

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט לודוופול ליום 31.12.2022 (חלק החברה בזכויות שתפורטנה להלן – 7.96%)[160]		
מצב תכנוני נוכחי		
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר)**	**סה"כ יחידות**
מגורים	-	
תעסוקה	57,410	--
מסחר (עיקרי)	15,625	--
מצב תכנוני עתידי		
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר)**	**סה"כ יחידות**
מגורים	טרם ידוע	
תעסוקה	157,000 וזאת מכוח תוכנית תא/5000, בכפוף לעריכת תכונית מפורטת מכוחה, אשר תקבל את כלל האישורים הנדרשים, לרבות אישור הועדה המקומית, אשר אין כל וודאות כי יתקבלו). יובהר כי החברה מתעתדת להגיש תכנית בסמכות ועדה מחוזית להגדלת משמעותית יותר של הזכויות, כאשר אין כל וודאות כי הדבר יאושר.	
מסחר (עיקרי)		

יצוין כי חלק החברה בזכויות הצפויות, כפי שהובא בטבלה שלעיל, נסמך על הערכת החברה ולפיה, חלקם של הבעלים הפרטיים במקרקעי הפרויקט (שהינו כ-64%) יקנה כ-82% מזכויות הבנייה העתידיות בפרויקט וזאת לאחר אישור תוכנית איחוד וחלוקה ואולם יובהר כי המדובר במידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, שכן נכון למועד זה אין כל וודאות באשר לשיעור זכויות הבניה הסופיות שתוקנינה מכוח זכויות הבעליים הפרטיים האמורות. כן יובהר, כי בשמאות שביצעה החברה לפרויקט ליום 31 בדצמבר 2022, מעריך השמאי כי זכויות הבעלים הפרטיים במקרקעי הפרויקט תקנינה כ-77% מזכויות הבניה העתידיות בפרויקט, ואולם הערכות החברה לשיעור גבוה יותר, כאמור.

[160] לאור השלמת מרבית הרכישות לאחר תאריך המאזן, הרי שחלקה האפקטיבי של החברה נכון למועד פרסום הדוחות הינו 38.63%.

ג. נתונים נוספים ועלויות שהושקעו בשטחי המסחר ובחניות בפרויקט (חלק החברה בנתונים – 57%[161], נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח)

	שנת 2022					שנת 2021	שנת 2020	במועד רכישת הקרקע
	כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1			
מודל הצגה בדוחות כספיים	שווי הוגן							שווי הוגן
עלות רכישת הקרקע								310,000
עלות למ"ר (בש"ח)								4,244
NOI משימושי ביניים	-	-	-	-	-	-	-	
טווח מחירים (ש"ח למ"ר) בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה	52,887	-	46,195	59,811	51,326	36,364		
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	161,300	161,300	134,347	43,911	31,980	31,283	-	
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות	5,356	5,356	5,346	4,464	11	-	-	
עלויות מצטברות בגין בניה	2,073	2,073	954	591	384	-	-	
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	2,169	2,169	1,228	610	-	-	-	
סה"כ עלות מצטברת	170,898	170,898	141,875	49,576	32,375	31,283	-	
שערוך בגין נכס	21,075	21,075	(7,377)	(5,720)	(4,302)	-	-	
סה"כ עלות מצטברת בספרים (הצגה בדוח על המצב הכספי) / שווי הוגן לסוף תקופה	191,973	191,973	134,498	43,856	28,073	31,283	-	
רווחי שערוך בתקופה	21,075	21,075	(7,377)	(5,720)	(4,302)	-	-	

ד. הערכות שווי

החברה ביצעה הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2022 לזכויותיה במקרקעי פרויקט לודוויפול, שבהתאם לה הכירה החברה ברווחי שערוך בסך של כ-28 מיליון ש"ח. בהתאם לעמדה 23-105: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, הערכת השווי שבוצעה אינה נחשבת מהותית.

הערכת השווי בוצעה בגישת ההשוואה על בסיס תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000 ועל בסיס מסמך המדיניות המאושר ע"י העירייה לבנייה במתחם. במסגרת הערכת השווי ועל בסיס עסקאות השוואה רלוונטיות העריכה מעריכת השווי כי שווי למ"ר מבונה של משרדים, מסחר ומלונאות הינו 8.5 אלף ש"ח, 12 אלף ש"ח ו-7 אלף ש"ח בהתאמה וכן ביצעה הפחתות רלוונטיות (בין היתר בגין מושע ודחייה למימוש הפרויקט).

יצוין כי הערכת השווי בוצעה עבור הזכויות שרכישתן הושלמה עד ליום 31 דצמבר 2022.

בהתאם להערכת השווי שבוצעה, עם השלמת רכישת הזכויות הנוספות בפרויקט לאחר תאריך הדוחות הכספיים, כאמור לעיל, תכיר החברה ברווחי שערוך נוספים בסך של כ-195 מיליון ש"ח בגין הזכויות שרכישתן הושלמה לאחר תאריך הדוחות הכספיים.

יובהר כי הערכה זו לגבי הרווח שיירשם בפועל בדוחות ליום 31 במרץ 2023 מהווה מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה ומתבססת בין היתר על כך שערכי השווי למ"ר מבונה וההפחתות שיבוצעו בהערכת השווי שתקבל החברה ליום 31 במרץ 2023 (אשר מבוססים בין היתר על הנתונים המקרו-כלכליים של המשק שהינם תנודתיים וחשופים לשינויים בעת האחרונה) יהיו זהים לאלו שבוצעו. לאור כך ייתכן שרווחי השערוך האמורים לעיל ישתנו (לרבות באופן מהותי).

ה. מימון

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

לפרטים אודות הסכם מימון שנחתם על ידי חברת הפרויקט (אשר ניטל לטובת רכישת זכויות הבעלים הפרטיים במקרקעי הפרויקט, לרבות להחזר חלק מהסכומים ששולמו על ידי חברת הפרויקט מתוך הלוואות שהועמדו לה על ידי החברה והשותפים) ראה סעיף 6.20.7 ודיווח מיידי מיום 1 בינואר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-000319.

[161] החברה מחזיקה בחברת א. הלל בשיעור של 50.1% ובחברת י ה ו חג'ג' בשיעור של 100%, לפיכך חלק החברה בנתונים חושב בהתאם לשיעור ההחזקות הנ"ל.

6.12 אחר

6.12.1 **תיאור הפעילויות הנוספות**

בנוסף ל-5 תחומי הפעילות שנסקרו לעיל, לחברה פעילויות נוספות שנכון למועד זה היקפן אינו מהותי ביחס למאזן החברה, שיתוארו בקצרה להלן:

6.12.1.1 פעילות תיווך

במסגרת 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 2022, הכנסות הורייזן מפעילותה הסתכמו לסך של כ-6 מיליון ש"ח וחלק החברה ברווחי הפעילות הסתכם לסך של כ- 1 מיליון ש"ח.

6.12.1.2 הפעלת חלק משטחי המסחר של החברה

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

6.12.1.2.1 מסעדת סרפינה

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, ראה סעיף 6.12 לדוח תיאור עסקי התאגיד של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 שפורסם ביום 16 במרץ 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-022072).

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**").

בין בעלי המניות של סרפינה ת"א נחתם 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 הנ"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 דוח 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 שתסתיים ביום 16 בספטמבר 2024 עם אופציה להארכה לשתי תקופות נוספות של 5 שנים כל אחת, וזאת בתמורה לסך חודשי של כ – 190 אלפי ש"ח.
מסעדת סרפינה נפתחה בחודש ספטמבר 2019, ואולם לאור משבר הקורונה עבר למתכונת מצומצמת עד לחודש מרץ 2021, אז חזרה לפעול במתכונת מלאה.
במהלך שנת 2020 הוחלט לשנות את הייעוד של שטחי המרתף אשר יועדו במקור לשמש כחלל אירועים למסעדה, ולהסב את פעילות המקום כך שישמש כבר מסעדה אסיאתי (יאוזה). לצורך כך פעלה החברה לקידום תכנית לניוד שטחים עיקריים לשטחי המרתף אשר אושרה זה מכבר וכן נפתחה בקשה להיתר שינויים בהתאם לתוכנית שאושרה. בחודש מרץ 2021 התקבל רישיון עסק ובחודש יולי 2021, לאחר השלמת עבודות ההתאמה, המסעדה נפתחה לקהל הרחב.
יצוין כי לגבי השימוש במרתף, התקבל בחודש מרץ 2023 כתב אישום על ניהול עסק ללא רישיון. יצוין כי להערכת החברה, רישיון העסק צפוי להתקבל לאחר קבלת היתר השינויים. החברה פועלת במרץ להוצאת ההיתר ולאישור מחלקת הנדסה בהתאם לתוכנית שאושרה כאמור.
נכון ליום 31 בדצמבר 2022, שתי המסעדות – סרפינה ויאוזה פעילות ומעסיקות מעל 100 עובדים בממוצע בחודש. חלקה של החברה ברווח הגולמי מהפעילות הינו זניח.
ביום 16 בדצמבר 2021 הוגשה על ידי חלק מחברי קבוצת הרכישה בפרויקט "איינשטיין 33ב", שבשטחיו נמצאות המסעדות סרפינה ויאוזה, תביעה לבית המשפט המחוזי בתל-אביב כנגד החברה, חברת רג'נסי ירושלים בע"מ ומר יצחק חג'ג' (בעל השליטה בחברה), בסך של כ-17 מיליון ש"ח שעניינה טענות של חלק מחברי הקבוצה בקשר לפרויקט. לפרטים נוספים ראה ביאור 5.ג.20 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2022 המצורפים לדיווח.

6.12.1.2.2 <u>מתחם POP AND POPE בטרקלין העסקים שמבגדלי הארבעה</u>

קבוצת חג'ג' טרקלין עסקים בע"מ, שהינה חברה נכדה בבעלות מלאה (בשרשור) של החברה (להלן: "**חג'ג' טרקלין**"), שוכרת מהחברה ומחג'ג' מגדלי הארבעה את מלוא שטח הקומה ה-14 במגדלי הארבעה בתל אביב, 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 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'ורג'יו ארמאני. נכון למועד הדוח, המתחם מעסיק מעל 150 עובדים והוא פועל במשך כל ימות השבוע.

רישוי עסקים

נכון למועד פרסום הדוח, קיים רישיון עסק קבוע למסעדה, ואולם, באוקטובר 2022 הודיעה העירייה לחברה שיש לקבל היתר לשימוש חורג עבור חלק משטח המתחם. לאחר שהעירייה דחתה השגה שהוגשה ע"י החברה בעניין זה, במהלך חודש מרץ 2023 התקיים שימוע בו החברה הביעה את עמדתה לפיה השימוש שנעשה במתחם עומד בהוראות התב"ע. החברה ממתינה לקבלת החלטת העירייה בנושא.

השקעה במתחם

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 0.5%-1.5% 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 , בהן עומדת החברה ליום 31 בדצמבר 2022. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, יתרת ההלוואה בספרי החברה הינה כ-21 מיליון ש"ח.

הפעילות בתחם ה-POP AND POPE הניבה לחברה EBITDA של כ-3 מיליון ש"ח במהלך שנת 2022. יודגש, כי בשלב זה פעילות הטרקלין אינה מהותית ביחס לכלל פעילות החברה

6.12.1.2.3 <u>הפעלת חללי עבודה בגלריה במגדל הדרומי והצפוני בפרויקט הארבעה בתל אביב</u>

החברה מחזיקה בכ-438 מ״ר בקומת הגלריה במגדל הדרומי וכ-537 מ״ר נוספים בקומת הגלריה במגדל הצפוני. בתחילת שנת 2021 החלה החברה להשכיר את שטחי הגלריה במגדל הדרומי כמתחם חללי עבודה והחל מחודש יולי 2021, לאחר ביצוע עבודות התאמה, החלה החברה להשכיר גם את שטחי הגלריה במגדל הצפוני. יצוין כי תוצאות פעילות הגלריות אינן מהותיות לחברה.

6.12.1.2.4 <u>דיור מוגן</u>

ביום 5 בינואר 2022 אישר דירקטוריון החברה את כניסת החברה לפעילות בתחום הדיור המוגן בישראל, הכולל הקמה וניהול מרכזי מגורים יוקרתיים המיועדים לאוכלוסיית בני הגיל השלישי ואולם נכון למועד זה החברה טרם החלה לפעול בתחום זה.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

6.13 <u>לקוחות</u>

נכון למועד זה, לקוחות הקבוצה הינם חברי הקבוצות שאורגנו על ידי החברה ורג'נסי (עליהם נמנים בחלק מהפרויקטים חלק מבעליהן הנוכחיים של הקרקעות) ולקוחות החברה בתחום היזמי (בעיקר בפרויקט סלמה, סומייל ולקוחות שרכשו מהחברה זכויות בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית). לקבוצה אין כל תלות במי מלקוחותיה.

כן משכירה החברה חלק מהנכסים שבבעלותה (המשמשים כמתחם חללי עבודה בקומת הגלריה שבמגדלי הארבעה) לצדדים שלישיים, בתמורה לדמי שכירות שאינם מהותיים לחברה.

6.14 <u>שיווק</u>

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

6.15 <u>רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים</u>

6.15.1 לפרטים לעניין נכסי החברה המסווגים כמלאי, כנדל"ן להשקעה וכרכוש קבוע ראו ביאורים 9, 10 ו-12 בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 המצורפים לדוח זה.

6.15.2 החברה פועלת ממשרדים הממוקמים בקומה 32 במגדל הארבעה הדרומי בתל אביב, ושטחם הכולל הינו כ-1,250 מ"ר, ברוטו. בהתאם להסכמי השכירות שנחתמו עם צד ג', מימשה החברה בחודש נובמבר 2022 אופציה להארכת תקופת השכירות עד לחודש נובמבר 2027. דמי השכירות החודשיים המשולמים על ידי החברה בגין שכירת המושכר, אשר כולל משרדים כפי שתוארו לעיל ו-7 חניות, מסתכמים נכון למועד זה בכ-156 אלפי ש"ח לחודש, בתוספת מע"מ.

6.16 <u>נכסים לא מוחשיים</u>

לפרטים אודות זכות השימוש שניתנה לחברה בסימן המסחרי "H" הנמצא בבעלות חברה בשליטת מר עידו חג'ג', מבעלי השליטה בחברה, ראה תקנה 22 לדוח בדבר פרטים נוספים ליום 31 בדצמבר 2020, אשר דווח על ידי החברה ביום 21 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-040443).

6.17 <u>הון אנושי</u>

6.17.1 **<u>דירקטורים</u>**

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, כאשר הגמול האמור הינו בגובה הסכומים הקבועים המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית, בהתאמה, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "**תקנות הגמול**"), ואולם ביחס למר צבי גרינולד, יו"ר דירקטוריון החברה, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה כי החל מיום 1 באוקטובר 2022, יהיה זכאי מר גרינולד לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה הסכומים המירביים המופיעים בתסופת הרביעית לתקנות הגמול. יובהר כי גמול ההשתתפות והגמול השנתי יקבעו, מעת לעת, בהתאם לדרגות ההון העצמי שבה מסווגת החברה, כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות הגמול. בנוסף, לכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה ניתנו כתבי התחייבות לפטור ושיפוי והם נכללים בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה. לפרטים אודות תנאיה וחידושה ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 13 באוקטובר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-111465), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ב. ביום 31 באוקטובר 2022 אישרה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה את חידוש כהונתם של כלל חברי דירקטוריון החברה, שאינם דירקטורים חיצוניים. ביום 5 בינואר 2022 אישרה האסיפה הכללית את חידוש מינויו של מר צפריר הולצבלט כדירקטור חיצוני בחברה, רטרואקטיבית ליום 30 בנובמבר 2021 (אז הסתיימה תקופת כהונתו הראשונה). ביום 29 בדצמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית את חידוש מינויה של הגב' לימור בלדב כדירקטורית חיצונית בחברה, לתקופת כהונה שלישית.

6.17.2 **<u>נושאי משרה</u>**

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 31 בדצמבר 2021 סיים מר עידו חג'ג', מבעלי השליטה בחברה, את כהונתו כמנכ"ל החברה. לפרטים אודות המענק בשיעור 4% לו יהיה זכאי מר עידו חג'ג' בשנים 2022-2025 בגין "פרויקטים מתקדמים", בתוספת מע"מ כדין, אשר לא יעלה על 1.875 מיליון ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ ועל סך כולל של 7.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (הסכומים צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2021), ואשר תשלומם הינו כפוף להתקיימות של רווח לפני מיסים בדוחות החברה המשקף תשואה של 6.5% על ההון העצמי של החברה (בנטרול זכויות מיעוט) ראה דוח זימון האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום 25 ביולי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-057451), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

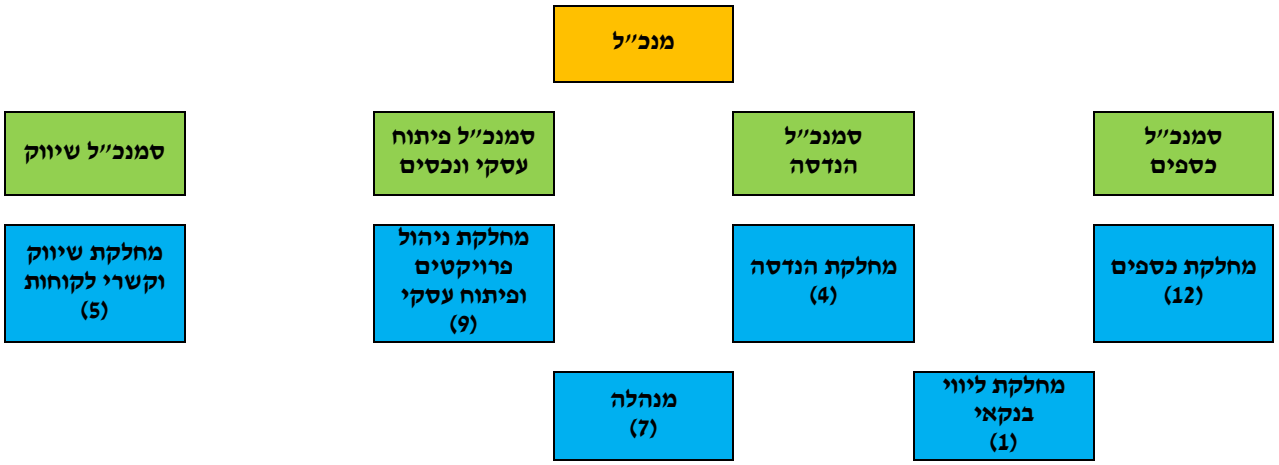
6.17.2.3 ביום 14 בנובמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר רועי וישנוביצקי לתפקיד מנכ"ל החברה בתוקף מיום 1 בינואר 2022 וביום 21 בדצמבר 2021 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את תנאי כהונתו של מר וישנוביצקי. יצוין כי כחלק מתנאי כהונתו בחברה, הוקצו למר וישנוביצקי 515,028 כתבי אופציה, לא רשומים למסחר, אשר היו ניתנים למימוש (בכפוף לחלוף תקופות ההבשלה שנקבעו) ל-515,028 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב של החברה. ביום 19 באוקטובר 2022 חדל מר וישנוביצקי לכהן כמנכ"ל החברה, כאשר כתבי האופציה שהוקצו לו כאמור פקעו עקב אי הבשלת זכאותו להם.

6.17.2.4 ביום 30 באוגוסט 2022 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר תמיר אמר לתפקיד מנכ"ל החברה (אשר בפועל נכנס לתוקפו ביום 15 בנובמבר 2022) וביום 31 באוקטובר 2022 אישרה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה את תנאי כהונתו של מר אמר (כאשר קדם לכך אישור ועדת התגמול והדירקטוריון), אשר כוללים בין היתר: שכר חודשי בסך של 110,000 ש"ח ברוטו (הכולל תשלום בגין שעות נוספות והתחייבות לאי תחרות), צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש אוקטובר 2022; הפרשות סוציאליות, לרבות לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, התשכ"ג-1963, והפרשה בשיעור 7.5% משכרו לקרן השתלמות; רכב צמוד מקבוצה 7 שבהוצאות הכרוכות בשימוש בו תישא החברה; טלפון נייד; נשיאה בעלות קווי טלפון ואינטרנט ביתיים וכן בגין 2 עיתונים יומיים; החזר הוצאות (ללא תקרת הוצאות) אשר יוצאו על ידו מתוקף תפקידו כמנכ"ל; 26 ימי חופשה ו-14 ימי הבראה; עד 30 ימי מחלה (ולתשלום מיום המחלה הראשון); תקופת הודעה מוקדמת בת 180 יום; תקופת הסתגלות שאורכה ינוע בין 3-6 חודשים (כתלות בזהות הגורם שיזם את סיום יחסי העבודה ובמועד בו הדבר אירע); ומענק שנתי בגובה של עד 9 משכורות חודשיות וזאת בגין עמידתו של מר אמר ביעדים שיוגדרו לו מראש על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון. כן אושרה הכללתו של מר אמר בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה וכן הוענק לו כתב פטור ושיפוי מאת החברה. בנוסף, מר אמר התחייב כלפי החברה בסודיות ואי שימוש במידע פנים, וכן בהתחייבויות שונות הנוגעות לאי תחרות בחברה.
בנוסף, כחלק מתנאי כהונתו בחברה, הוקצו ביום 8 בדצמבר 2022 למר אמר 134,673 מניות החברה, שהיוו במועד הקצאתן כ-0.222% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה וכ-0.225% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה (שלא בדילול מלא) וכן הוקצו למר אמר 325,677 כתבי אופציה, לא רשומים למסחר, אשר יהיו ניתנים למימוש (בכפוף לחלוף תקופות ההבשלה שנקבעו) ל-325,677 מניות, שהיוו, נכון למועד ההקצאה, כ-0.538% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה וכ-0.545% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה (שלא בדילול מלא), בתמורה למחיר מימוש בסך של 23.177 ש"ח למניה, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן הידוע ביום 1 בספטמבר 2022.
לפרטים נוספים, לרבות תנאי קבלת האופציות והמניות, תקופות הבשלת זכאותו של מר אמר להן והמגבלות האחרות המוטלות על קבלתן ומימושן (לרבות, ביחס ל-78,560 מהמניות המוקצות- עמידה ב-80% מהיעדים שנקבעו לענין זה על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון) ראה דוח זימון מתוקן של האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום 25 באוקטובר 2022 (מס' אסמכתא: 2021-01-105180), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

6.17.3 **<u>אנשי מפתח</u>**
לחברה תלות מסוימת באחים יצחק ועידו חג'ג' (בעלי השליטה בחברה), המכהנים כדירקטורים, אשר מהווים אנשי מפתח בחברה ובקבוצה כולה ומסייעים לפיתוח עסקי החברה. עם זאת, לאור השינויים שנעשו במבנה הארגוני של החברה, ובכללם מינויים של נושאי משרה בכירה (לרבות מנכ"ל חדש), קידום עובדים ותיקים וחלוקת הסמכויות ביניהם, התלות באחים חג'ג' נמוכה כיום מבעבר והינה בשלב זה לא מהותית.

6.17.4 **<u>עובדי הקבוצה</u>**
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.

להלן יובא תרשים המתאר את המבנה הארגוני של החברה נכון למועד דוח זה:



כמפורט בתרשים לעיל, נכון למועד פרסום הדוח מעסיקה החברה כ-45 עובדים (לרבות כנגד חשבונית).
כמו כן, תאגידים בהם מחזיקה החברה מעסיקים נכון למועד זה כ-280 עובדים נוספים במסגרת פעילותן "בתחום האחר", בעיקר במסעדות סרפינה ובמתחם POP AND POPE.

6.17.5 **<u>מדיניות תגמול</u>**

ביום 31 באוקטובר אישרה האסיפה הכללית מדיניות תגמול מתוקנת בחברה. נוסח המדיניות, שהינה בתוקף עד ליום 30 באוקטובר 2025, צורף לדוח המיידי של החברה מיום 25 באוקטובר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-105180), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

6.18 <u>ספקים, יועצים ונותני שירותים</u>

חברות הקבוצה מתקשרות במהלך העסקים הרגיל עם ספקים, יועצים ונותני שירותים שונים, כגון: קבלנים, מפקחים, אדריכלים, קונסטרוקטורים, מהנדסים יועצי חשמל ותקשורת, יועצי איכות סביבה ובניה ירוקה, יועץ אקוסטיקה, הג"א, יועצי מיזוג אוויר, מערכות תברואה, תיאום הנדסי, ספקי פרסום וכיו"ב, לצורך קידום הפרויקטים השונים. להערכת הנהלת החברה, אין לה תלות במי מספקיה מכיוון שניתן להתקשר בהסכמים דומים עם מספר רב של ספקים והחלפת הספקים אינה כרוכה בעלויות מהותיות. עם זאת, החלפת ספקים כאמור עלולה לגרום עיכוב בהשלמת בנית הפרויקט ובנוסף, ככל ומדובר בהתקשרות מהותית, עלולה לגרום גם להתייקרות בעלות הפרויקט.
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 (למעט בפרויקט סומיל, שם הקבלן הראשי אינו אחראי לטיב עבודות קבלני המשנה) אך לא אחראי לעמידתם בלוחות הזמנים של הפרויקט. להלן תיאור הסכמי קבלן מהותיים בהם קשורה החברה נכון למועד פרסום הדוח:

<u>הסכם קבלן – פרויקט סומייל</u>

ביום 11 בנובמבר 2020, התקשרה חג'ג' סומייל בהסכם בנייה עם חברת אלקטרה בנייה בע"מ (להלן: "**הקבלן**"), למתן שירותי בנייה כקבלן ראשי בפרויקט חג'ג' סומייל 124. התמורה בגין שירותי הבניה הניתנים מכוח 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. החברה ערכה פוליסת ביטוח עבודות קבלניות וחייבה את הקבלן בעלויות הביטוח. לצורך הבטחת קיום התחייבויותיו, הקבלן המציא 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 חג'ג' סומייל במספר הסכמים עם קבלנים נוספים, ממונים מטעמה (לביצוע עבודות אלומיניום, התקנת מטבחים ומעליות) (להלן ביחד: "**קבלני המשנה**"), בהיקף כולל של כ-55 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, הנושאים תנאים מקובלים. הקבלן וקבלני המשנה יהיו אחראים לטיב הבניה (לרבות איכות העבודות וכו'), כלפי חג'ג' סומייל

ורוכשי הדירות על פי הוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973, כאשר הקבלן הראשי יהא אחראי גם לטיב העבודות שיבוצעו על ידי קבלני המשנה. עם השלמת העבודות לשביעות רצון החברה, תוחלף ערבות הביצוע בערבות אחרת אשר תהא בשיעור קבוע מסך התמורה לקבלן, בהתאם להוראות ההסכם, אשר תהא צמודה למדד ותישאר בתוקף לתקופה בהתאם להוראות ההסכם (להלן: "**ערבות הבדק**" ו-"**תקופת הבדק**"). ערבות הבדק תשמש להבטחת מילוי התחייבויות הקבלן לפי ההסכם וכן להבטחת אחריות טיב העבודות ותיקון ליקוי בניה במשך תקופת הבדק.
הקבלן יהיה אחראי לביצוע עבודות והקמת הפרויקט והוא יהיה אחראי על פי דין כלפי צד ג' וכלפי החברה, לפצותם ו/או לשפותם על כל תביעה או הליך משפטי שיינקט נגדם , בגין כל נזק שייגרם לאדם או רכוש כתוצאה מעבודות הפרויקט (לרבות עבודות הבדק) לרבות כתוצאה ממעשה או מחדל הקשור במישרין או בעקיפין עם הקבלן ו/או עובדיו ו/או קבלני המשנה שלו ו/או מי מטעמו. כמו כן ישפה הקבלן את החברה בגין כל קנס , הוצאות ושכ"ט עו"ד בכל מקרה בו נאלץ המזמין להתגונן כנגד תביעה לרבות בגין הוצאות משפט ו/או בוררות במהלכם.

<u>הסכם קבלן – פרויקט סלמה (MOMA)</u>
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). ההסכם הינו 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. החברה ערכה פוליסת ביטוח עבודות קבלניות וחייבה את הקבלן בעלויות הביטוח. לצורך הבטחת קיום התחייבויותיו, הקבלן העמיד 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. עם השלמת העבודות לשביעות רצון החברה, תוחלף ערבות הביצוע בערבות אחרת אשר תהא בשיעור קבוע מסך התמורה לקבלן, בהתאם להוראות ההסכם, אשר תהא צמודה למדד ותישאר בתוקף לתקופה בהתאם להוראות ההסכם (להלן: "**ערבות הבדק**" ו-"**תקופת הבדק**"). ערבות הבדק תשמש להבטחת מילוי התחייבויות הקבלן לפי ההסכם וכן להבטחת אחריות טיב העבודות ותיקון ליקוי בניה במשך תקופת הבדק.
הקבלן יהיה אחראי לביצוע עבודות והקמת הפרויקט והוא יהיה אחראי על פי דין כלפי צד ג' וכלפי החברה, לפצותם ו/או לשפותם על כל תביעה או הליך משפטי שיינקט נגדם , בגין כל נזק שייגרם לאדם או רכוש כתוצאה מעבודות הפרויקט (לרבות עבודות הבדק) לרבות כתוצאה ממעשה או מחדל הקשור במישרין או בעקיפין עם הקבלן ו/או עובדיו ו/או קבלני המשנה שלו ו/או מי מטעמו. כמו כן ישפה הקבלן את החברה בגין כל קנס , הוצאות ושכ"ט עו"ד בכל מקרה בו נאלץ המזמין להתגונן כנגד תביעה לרבות בגין הוצאות משפט ו/או בוררות במהלכם.

6.19 <u>הון חוזר</u>
להלן הרכב ההון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים (ליום 31 בדצמבר 2022):

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הון חוזר לתקופה של 12 חודשים
	אלפי שקלים חדשים		
נכסים שוטפים	2,569,736	(1,608,680)	961,056
התחייבויות שוטפות	(1,928,879)	1,083,100	(845,779)
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	640,857	(525,580)	115,277

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-7-5 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 2022:**

פרטי מקור מימון	זמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)			זמן קצר			סה"כ
	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת (%)	שיעור ריבית אפקטיבית (%)	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת (%)	שיעור ריבית אפקטיבית (%)	סה"כ למועד הדוח (אלפי ש"ח)
תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים							
מתאגידים בנקאיים	19,445	3.71%	3.71%	489,716	4.07%	4.07%	509,161
ממוסדות פיננסיים ואחרים	-	-	-	437,252	5.53%	5.53%	437,252
סה"כ תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	**19,445**	**-**	**-**	**926,968**	**-**	**-**	**946,413**
אגרות חוב							
אגרות חוב (סדרה ח')	-	-	-	155,198	5.00%	7.00%	155,198
אגרות חוב (סדרה י')	-	-	-	58,773	1.50%	4.34%	58,773
אגרות חוב (סדרה יא')	106,696	2.90%	3.26%	41,845	2.90%	3.26%	148,541
אגרות חוב (סדרה יב')	86,274	3.50%	5.99%	105,447	3.5%	5.99%	191,721
אגרות חוב (סדרה יג')	159,303	6.26%	5.62%	44,636	6.26%	5.62%	203,939
סה"כ אגרות חוב	**352,273**	**-**	**-**	**405,899**	**-**	**-**	**758,172**
סה"כ מימון חיצוני	**371,718**	**-**	**-**	**1,332,867**	**-**	**-**	**1,704,585**
הון עצמי (ליום 31.12.2022)							**1,063,235**
סה"כ מקורות מימון							**2,767,820**

6.20.2 **אגרות חוב**

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה 5 סדרות אגרות חוב - סדרות ח', י', יא'-יג'. לפרטים אודותיהן (לרבות הרחבות סדרות שבוצעו בתקופת הדוח) ולפרטים אודות עמידת החברה ביחסים הפיננסים שנקבעו בשטרי הנאמנות של אגרות החוב האמורות וכן ביחסים הפיננסים שנקבעו בהסכמי אשראי בהם התקשרה החברה – ראה סעיפים 4.5.1-4.5.5 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2022, המצורף לדוח זה. בתקופת הדוח נפרעו אגרות החוב (סדרה ט') של החברה בהתאם לתנאיהן המקוריים וכן בוצע פרעון מוקדם מלא לאגרות החוב (סדרה ז') של החברה.

6.20.3 **דירוג**

למעט אגרות חוב (סדרה ח') ואגרות החוב (סדרה י') , המדורגות בדירוג BBB+ על ידי חברת הדירוג מעלות, יתר סדרות אגרות החוב של החברה אינן מדורגות. לפרטים ראה סעיפים 4.5.1 ו-4.5.2 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה.

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

לפרטים אודות אשראים מהותיים שהועמדו לחברות הקבוצה לאחר מועד הדוח, ראה סעיף 6.20.7 להלן.

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

נכון למועד פרסום הדוח, לא קיימות ערבויות בתוקף שהועמדו על ידי האחים חג'ג' לחברה ולתאגידים המוחזקים על ידה.

6.20.6 בכוונת החברה לגייס אגרות חוב חדשות/להרחיב אגרות חוב קיימות בשנה הקרובה בהיקף של כ-200 מיליון ש"ח לצורך עמידה בהתחייבויותיה ופעילותה השוטפת, וזאת בכפוף לתנאי השוק ולקבלת כלל אישורים הנדרשים להנפקה כאמור.

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

האשראי המהותי של החברה (במאוחד) כולל את סדרות אגרות החוב של החברה (לפרטים אודותיהן ראה דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2022 המצורף לדוח זה) וכן אשראי כדלקמן:

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2022	תשלומים (קרן+ ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
חג'ג' בבלי 3	תאגיד בנקאי	17 באוגוסט 2020, תוספת להסכם נחתמה ביום 8 באוגוסט 2022	188,000 אלפי ₪ (טרם חתימת התוספת- 138,000 אלפי ש"ח)[162]	183,246 אלפי ש"ח	קרן הלוואה תיפרע עד ליום 29 ביולי 2023. הריבית משולמת מדי רבעון.	29 ביולי 2023	לטובת המלווה נרשמו שעבודים על מקרקעי חג'ג' בבלי והקשור בהם ומניותיה וכן הועמדה ערבות על ידי החברה	פריים+ 1.5%-0.5%. ההסכם כולל תוספת ריבית בשיעור של עד 4% במקרים המפורטים בהסכם[163]. חג'ג' בבלי שילמה למלווה עמלת העמדת הלוואה כמקובל.	--	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).	אמות המידה הפיננסיות בהן התחייבה בבלי 3 לעמוד הן: (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%. ליום 31 בדצמבר 2022, בבלי 3 עומדת בכלל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרת הסכם ההלוואה[164]	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) ודיווח מיידי מיום 21 ביולי 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-077178, המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

[162] כאשר מתוך מסגרת האשראי המקורית, סך של 131 מיליון ש"ח הינו עבור רכישת הקרקע,וסך של כ-7 מיליון ש"ח הינו רכיב העמדת ערבויות לטובת דיור, כהגדרתה בסעיף 6.8.3.3.1 לעיל. יצוין כי מסגרת האשראי המקורית כללה הלוואה נוספת בסך של כ-22 מיליון ש"ח שהועמדה לטובת תשלומי מע"מ בגין רכישת הקרקע ואשר נפרעה זה מכבר. בנוסף, כספי התוספת (כ-50 מיליון ש"ח) שימשו לצורך חילוץ הון עצמי ופרעון הלוואת בעלים מחברת הבת לחברה, לשימושה החופשי.

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

[164] נכון ליום 31 בדצמבר 2022: (א) יחס הלוואת הרכישה לשווי קרקע (LTV) הינו 52%; (ב) ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו 1,171 מיליון ש"ח. (ג) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, הינו 941 מיליון ש"ח. (ד) יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה הינו 34%.

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2022	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
קבוצת חג'ג' בבלי 4 בע"מ (להלן: "**חג'ג' בבלי 5**")	תאגיד בנקאי	28 ביוני 2021, תוספת להסכם נחתמה ביום 23 באוגוסט 2022	179,400 אלפי ש"ח[165]	179,783 אלפי ש"ח	קרן ההלוואה תיפרע בתשלום אחד, לא יאוחר מיום 15 ביולי 2024. הריבית תשולם מידי כחודשיים.	15 ביולי 2024	להבטחת פרעון ההלוואה, הועמדו לטובת הבנק בטוחות כדלקמן: 1. שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות חג'ג' בבלי 5 כלפי העירייה על פי הסכם המכר שנחתם עימה ועם רישום הבעלות במקרקעין על שם חג'ג' בבלי 5- משכנתא בדרגה ראשונה. 2. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות חג'ג' בבלי 5 לקבלת סכומים אשר יגיעו לה מרשויות המס, בקשר עם המקרקעין. 3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות חג'ג' בבלי 5 מפעם לפעם בחשבון הבנק של חג'ג' בבלי 5 ובכל פקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבון האמור. 4. התחייבות חג'ג' בבלי 5 שלא ליצור שעבודים שוטפים על נכסיה. 5. ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של החברה.	ריבית שנתית בסיסית פריים בתוספת ריבית בשיעור 1.25%, בנוסף, חג'ג' בבלי 5 שילמה למלווה עמלת העמדת הלוואה כמקובל. בנוסף, ככל ויתקיים אירוע הפרה שלא תוקן בהתאם למועדים הקבועים בהסכם, תישא ההלוואה, החל ממועד קרות ההפרה וכל עוד הפרה זו לא תוקנה, תוספת ריבית שנתית בשיעורים המקובלים בבנק.	--	ניתן יהיה להעמיד את האשראי לפירעון מיידי אם האחים חג'ג' יחדלו מלהימנות על בעלי השליטה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) בחברה. החברה וחג'ג' בבלי 5 התחייבו לא לבצע, לא להתחייב לבצע ולא לנקוט הליכים כלשהם לביצוע מיזוג עם תאגיד/ים אחר/ים או פיצול, מבלי לקבל את הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש.	אמות המידה הפיננסיות בהן התחייבה בבלי 5 לעמוד הן: (א) יחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) חלקי מאזן של החברה לא יפחת מ-25%. (ב) הון עצמי מתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) של החברה לא יפחת מ-365 מיליון ש"ח. (ג) הון עצמי מאוחד (לא כולל זכויות מיעוט) של החברה לא יפחת מ-315 מיליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2022, בבלי 5 עומדת בכלל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרת הסכם ההלוואה[166].	העמדת ההלוואה כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות, לרבות: אי עמידה בתשלומי ההסכם במועדם; אם יהיה חשש סביר לכך שלא יהיה ניתן להוציא היתר בניה לפרויקט בבלי 5 עד ליום 30 ביוני 2024 או שתחול מניעה אחרת להתחלת ביצוע הפרויקט באותו המועד; אם חג'ג' בבלי 5 תעביר, תשעבד או תמחה את זכויותיה במקרקעין; אם יינקטו בקשר עם המקרקעין הליכי עיקול או הוצאה לפועל; אם ינקטו כנגד חג'ג' בבלי 5 או כנגד החברה או בעלי השליטה בחברה הליכי פירוק או פש"ר; אם יחול שינוי שליטה בחג'ג' בבלי 5 או בחברה; אם בוטל הסכם המכר שנחתם עם העירייה או שהתקיימה עילה לביטולו; אי עמידה באמות מידה פיננסיות שפורטו לעיל; אם עיקר הפעילות של החברה לא יהיה בתחום הנדל"ן בישראל; אם בוצע מיזוג, פיצול או שינוי מבנה בחג'ג' בבלי 5 או בחברה; אם בוצעה עסקת בעלי שליטה בחג'ג' בבלי 5 או בחברה באופן העשוי להשפיע מהותית על רווחיותה, נכסיה או התחייבויותיה.

[165] יצוין כי מסגרת האשראי המקורית כללה הלוואה נוספת של כ-32 מיליון ש"ח שהועמדה לטובת תשלומי מע"מ בגין רכישת הקרקע ואשר נפרעה זה מכבר.

[166] נכון ליום 31 בדצמבר 2022: (א) יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה הינו 34%; (ב) ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו 1,049 מיליון ש"ח. (ג) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), הינו 941 מיליון ש"ח.

הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2022	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
חג'ג' סלמה	גופים פיננסיים	10 באוגוסט 2021	מסגרת אשראי כוללת בסך של כ-407,000 אלפי ש"ח הכוללת מסגרת אשראי לפוליסות ערבויות חוק מכר, ואשראי כספי בסך של עד סך של 200,000 אלפי ש"ח, בכפוף לאמור בסעיף 6.7.2.3.1.3 לעיל.	138,283 אלפי ש"ח	קרן ההלוואה תועמד לפירעון ביום 15 ביוני 2025, או עד חלוף 6 חודשים לאחר מועד קבלת טופס 4 לפרויקט, המוקדם מבניהם. הריבית תשולם מידי חודש ואולם, חג'ג' סלמה תוכל לדחות את תשלומי הריבית, ואלו יישאו ריבית בשיעור ריבית ההסכם עד למועד תשלומם.	15 ביוני 2025 או עד חלוף 6 חודשים לאחר מועד קבלת טופס 4 לפרויקט, המוקדם מבניהם.	להבטחת פרעון ההלוואה, הועמדו לטובת הבנק בטוחות כדלקמן: 1. משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על חלקה של חג'ג' סלמה במקרקעי הפרויקט. 2. שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד על מלוא זכויות חג'ג' סלמה בפרויקט. 3. שעבוד צף כללי על כל נכסי חג'ג' סלמה. 4. שעבוד קבוע על כל החזקות החברה במניות חג'ג' סלמה. 5. התחייבות חג'ג' סלמה שלא ליצור שעבוד שוטף כללי על רכושה. 6. ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של החברה.	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4%-5%. בנוסף, חג'ג' סלמה תשלם למלווה עמלות ליווי, עמלת ארגון חוב, עמלת הקצאת אשראי ועמלות העמדת ערבויות חוק מכר, בשיעורים מקובלים. כל סכום שלא ישולם במועדו יישא ריבית פיגורים בשיעורים מקובלים.	--	ניתן יהיה להעמיד את האשראי לפירעון מיידי במקרה שבו החברה תחדל מלהחזיק במלוא הזכויות בחג'ג' סלמה או אם מניות החברה תחדלנה מלהיסחר בבורסה או אם יחול שינוי מבנה בחג'ג' סלמה.	חג'ג' סלמה לא תבצע פרעון הלוואות בעלים לה על ידי החברה, למעט מכוח כספים ששוחררו לה על ידי המלווה.	ההלוואה כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות וכן עילות נוספות, לרבות: אי עמידה בתשלומי ההסכם במועדם; אי עמידה במועדים הבאים: (א) סיום שלד, עד ליום 1 באוגוסט 2023; (ב) סיום הפרויקט בתוך 40 חודשים ממועד תחילת ביצוע העבודות ולא יאוחר מיום 1 ביולי 2025; אם ינקטו כנגד חג'ג' סלמה או כנגד החברה הליכי פירוק או פש"ר; אם חג'ג' סלמה תעביר, תשעבד או תמחה את זכויותיה במקרקעין שלא בדרך של מכירת יחידות; אם יינקטו בקשר עם איזה מהבטוחות הליכי עיקול או הוצאה לפועל; אם החברה תחדל מלהחזיק במלוא הזכויות בחג'ג' סלמה או אם מניות החברה תחדלנה מלהיסחר בבורסה או אם יחול שינוי מבנה או שינוי שליטה בחג'ג' סלמה; שינוי מהותי לרעה בשווי הבטוחות; חריגה מתנאי היתר הבניה; הפסקת הבניה לתקופה העולה על 60 יום; אי עמידה ביעדי מכירת היחידות כפי שנקבע בהסכם; ירידה בשיעור רווחיות הפרויקט מהשיעור הקבוע בהסכם; העמדה לפרעון מיידי של האשראי שהועמד לחברי קבוצת הרכישה בפרויקט; קבלת הודעת ביטול של 20% מחוזי הרכישה; קבלת הודעת ביטול של הסכם הביצוע עם קבלן והקבלן לא הוחלף בקבלן אחר; הפרת אישור הממונה או על אי עמידה במתווה הקבוע באישור הממונה; אם הקבלן הראשי לא הוחלף במקרים המפורטים בהסכם.

הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2022	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
הד מאסטר	תאגיד בנקאי	29 ביולי 2021	מסגרת אשראי בסך 280,000 אלפי ש״ח, כאשר מתוכה ניטל עד למועד זה אשראי בסך של כ-242,000 אלפי ש״ח.	242,475 אלפי ש״ח	קרן האשראי תשולם בתשלום אחד לא יאוחר מיום 1 באוקטובר 2023. הריבית תשולם מידי רבעון.	1 באוקטובר 2023	להבטחת האשראי, הועמדו לטובת הבנק בטוחות כדלקמן: 1. שעבודים קבועים מדרגה ראשונה ושעבודים שוטפים על כל זכויות רג׳נסי והד מאסטר בפרויקט שד״ל (לרבות זכויות עתידיות). 2. שעבוד שוטף על כלל נכסי הד מאסטר. 3. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כלל החזקות רג׳נסי והשותף בהד מאסטר, כהגדרתו בסעיף 6.8.3.3.5 לעיל (המחזיק אף הוא ב-50% ממניותיה) במניות הד מאסטר. 4. ערבויות לטובת הבנק על ידי החברה, רג׳נסי, השותף ובעל השליטה בו. לענין זה יצוין, כי ערבויות השותף, רג׳נסי והחברה הוגבלו (כל אחת מהן) לסך של 364 מיליון ש״ח בתוספת ריביות, ריביות פיגורים, הוצאות וכו׳ ואילו ערבות בעלי השליטה בשותף הוגבלה לסך של כ-33 מיליון ש״ח.	ריבית שנתית קבוע בשיעור של פריים + 1%-2%. כל סכום שלא יישולם במועדו יישא ריבית פיגורים בשיעורים מקובלים.	--	--	--	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 או קבלת החלטה בדבר שינוי מבנה.

הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2022	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
קבוצת חג'ג' מתחם המסגר בע"מ (להלן: "**חג'ג' מנדרין**")	גוף פיננסי	29 בספטמבר 2022	267,000 אלפי ש"ח, מתוכו סך של כ- 208,000 אלפי ש"ח שימש לרכישת חלק מהממכר, סך של כ- 47,000 אלפי ש"ח שימש לתשלומי המע"מ בגין העסקה וכבר נפרע וסך של כ- 11,500 אלפי ש"ח ישמש לצורך תשלומי היטל השבחה הנוגעים לעסקה	211,785	קרן ההלוואה תיפרע לא יאוחר מחלוף 36 חודשים ממועד העמדת ההלוואה. הריבית תשולם מידי 3 חודשים.	קרן ההלוואה תיפרע לא יאוחר מחלוף 36 חודשים ממועד העמדת ההלוואה	להבטחת פרעון ההלוואה, תועמדנה לטובת המלווה, בטוחות כדלקמן: 1. שעבוד קבוע ומשכון מדרגה ראשונה והמחאה על דרך שעבוד, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות הלווה בקשר עם ההסכמים המהותיים אשר הוגדרו בהסכם המימון שעיקרם הסכמי רכישת הממכר, וכן שיעבוד צף/שוטף ללא הגבלה בסכום על כל נכסי הלווה כפי שיהיו מעת לעת. 2.משכנתה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות הבעלות בממכר. 3.שעבוד קבוע, יחיד, מדרגה ראשונה, וכן המחאה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום, על מלוא החזקות וזכויות החברה בחג'ג' מנדרין. 4. ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של החברה.	ריבית שנתית בסיסית פריים בתוספת ריבית בשיעור של 1.75%-2.75%, אשר תשולם מידי שלושה חודשים[167].	--	ניתן יהיה להעמיד את האשראי לפירעון מיידי אם האחים חג'ג' יחדלו מלהימנות על בעלי השליטה בחברה (כהגדרת המונח שליטה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968) או אם החברה תמכור החזקותיה בחג'ג' מנדרין.	אמות המידה הפיננסיות בהן התחייבה חג'ג' מנדרין לעמוד הן: (א) יחס הלוואת הרכישה (כשהיא כוללת הוצאות ועמלות כפי שסוכם) לשווי קרקע (LTV) לא יעלה על שיעור של 60%. (ב) ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח. (ג) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 420 מיליון ש"ח. (ד) יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה לא	**עילות להעמדה לפירעון מיידי:** הסכם ההלוואה כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות, לרבות: אי עמידה בתשלומי ההסכם במועדם; הפרת ההתחייבות בהסכם שלא תוקנו בתוך המועדים הקבועים בהסכם המימון; אם חג'ג' מנדרין תעביר, תשעבד או תמחה את זכויותיה במקרקעין; אם יינקטו בקשר עם נכסי חג'ג' מנדרין ו/או על נכס מהותי של החברה (שהוגדר כנכס ששוויו עולה על סך של 50 מיליון ש"ח) הליכי עיקול או הוצאה לפועל שלא הוסרו בתוך 30 יום; אם ינקטו כנגד חג'ג' מנדרין או כנגד החברה הליכי פירוק או פש"ר; אם יחול שינוי שליטה בחג'ג' מנדרין או בחברה; אם בוטלו הסכמי המכר או שהתקיימה עילה לביטולם; אי עמידה באמות המידה שצוינו לעיל במשך 2 רבעונים רצופים; אם בוצע מיזוג, פיצול או שינוי מבנה בחברה ו/או בחג'ג' מנדרין ללא קבלת הסכמת המלווה בכתב ומראש; אם תירשם הערת "עסק חי" בדוחות הכספיים של חג'ג' מנדרין או של החברה למשך תקופה של שני רבעונים רצופים; אם הועמדו לפרעון מיידי סדרת אגרות חוב של החברה או הלוואה או מספר הלוואות בסכום העולה במצטבר על סך של 50 מיליון ש"ח וזאת בשל אי עמידת החברה בתנאי ההלוואה. כן יצוין כי: א. חג'ג' מנדרין התחייבה להעמיד הון עצמי לטובת רכישת הממכר בסך של כ-93 מיליון ש"ח. ב. לחג'ג' מנדרין אפשרות לבצע פרעון מוקדם של

[167] בנוסף, חברת הפרויקט תשלם למלווה עמלת העמדת הלוואה כמקובל. בנוסף, ככל ויתקיים אירוע הפרה שלא תוקן בהתאם למועדים הקבועים בהסכם, תישא ההלוואה, החל ממועד קרות ההפרה וכל עוד הפרה זו לא תוקנה, תוספת ריבית שנתית בשיעור נוסף של 0.5% ובנוסף במקרה של איחור בתשלום סכום מהתשלומים הקבועים בהסכם סכום שבפיגור יישא ריבית פיגורים בשיעורים מקובלים.

הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2022	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
											יפחת מ-25%. ליום 31 בדצמבר 2022, חג'ג' מנדרין עומדת בכלל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו[168]. יצוין כי החברה התחייבה כי ככל והיא תתחייב כלפי צד ג' באמות המידה הפיננסיות שלעיל (פרט ליחס חוב לבטוחה) בתנאים נוקשים יותר מבחינת החברה, המלווה יהיה רשאי לדרוש שאמות המידה הפיננסיות שלעיל יעודכנו בהתאם.	ההלוואה (שלא יפחת מסך של 30 מיליון ש"ח) בתמורה לתשלום עמלת פרעון מוקדם, שגובהה ומנגנון חישובה יקבעו כתלות במועד בו יבוצע (ככל שיבוצע) פרעון מוקדם כאמור. עמלת הפירעון המוקדם תשולם גם אם המלווה יעמיד את ההלוואה לפרעון מיידי ג. חג'ג' מנדרין התחייבה לא לשלם לחברה כספים כלשהם, לרבות החזר הלוואות בעלים, דיבידנדים, דמי ניהול וכו'. ד. חג'ג' מנדרין התחייבה שלא ליטול אשראי נוסף שיובטח באיזה מנכסיה ו/או על ידי איזה מהנכסים ששועבדו למלווה או בכל זכות או נכס אחר בקשר עם הסכמי המכר או מקרקעי הפרויקט או בשעבוד שוטף/צף על נכסי חג'ג' מנדרין או בשעבוד על האחזקות בחג'ג' מנדרין או באיזה מהזכויות הצמודות להן או באיזה מאמצעי השליטה בחג'ג' מנדרין.

[168] נכון ליום 31 בדצמבר 2022: (א) יחס הלוואת הרכישה לשווי קרקע הינו כ-46%; (ב) ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו 1,049 מיליון ש"ח; (ג) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), הינו 941 מיליון ש"ח; (ד) יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה הינו 34%.

הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2022	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
א. הלל גד בע"מ (להלן: "**חברת הפרויקט**" או "**הלווה**")	תאגיד בנקאי	30.12.2022 [169]	סך כולל שלא יעלה על סך של 210 מיליון ש"ח, מתוכו סך של כ-141 מיליון ש"ח לצורך תשלום למוכרי הזכויות במקרקעי הפרויקט ומסי רכישה, ויתרתו להחזר הלוואות שהועמדו לחברת הפרויקט על ידי החברה באמצעות חברת הבת [170] והשותפים.		האשראי מתחדש מדי 6 חודשים (בכפוף לאפשרות הבנק שלא לחדש את האשראי מקום בו הוא יהיה סבור שחל שינוי לרעה במצב הלווה או הערבים להלוואה או הבטוחות או בשל מניעה רגולטורית) והוא יפרע לא יאוחר מיום 31.12.2025. הריבית תשולם מדי רבעון.	31.12.2025	להבטחת פרעון ההלוואה, תועמדנה לטובת הבנק, בטוחות כדלקמן: 1. משכנתא בדרגה ראשונה ו/או שעבוד ומשכון זכויות בדרגה ראשונה מוגבלים בסכום של 450 מיליון ש"ח, על מלוא זכויות מוכרי הזכויות במקרקעי הפרויקט, למעט כמפורט בהסכם עם הבנק. 2. שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות חברת הפרויקט במתחם. 3. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות חברת הבת במקרקעי הפרויקט ובקשר עמן לרבות זכויות חברת הבת וחברת הפרויקט על פי הסכמי המכר עליהם חתמה, ולא יאוחר מחלוף 60 יום ממועד העמדת האשראי רישום התחייבות לרישום משכנתא על זכויות אלה. 4. משכנתה ראשונה בדרגה מוגבלת בסכום שיקבע על ידי הבנק, על מלוא זכויות נכסי הצד השלישי אשר מחזיק בזכות במקרקעי הפרויקט (להלן: "הצד השלישי"), וכן שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל	פריים בתוספת ריבית שנתית בשיעור של 1.5%-2%, ואולם לבנק עומדת אפשרות לשנות את מרווח הריבית במקרים בהם הבנק ייקר את המרווח שהוא גובה מכלל לקוחותיו. עמלות: במסגרת ההסכם סוכם על תשלום עמלות לבנק בהיקפים מקובלים ולא מהותיים. במקרי ההפרה המפורטים בסעיף העילות לפרעון מיידי, זכאי הבנק להעלות את שיעור הריבית בהתאם לשיקול דעתו של הבנק, אשר לא תעלה על	-	ניתן יהיה להעמיד את האשראי לפירעון מיידי במקרה של שינוי בשליטה (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך) במישרין ו/או בעקיפין בחברת הפרויקט ו/או בחברת הבת ו/או בחברה, מבלי שהתקבלה הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש, למעט שינוי באחזקות באמצעי השליטה בחברה בין בעלי השליטה לבין עצמם, שאחריו מי מבין בעלי השליטה הקיימים יצחק ועידו חג'ג' יישארו בעלי שליטה בחברה		העמדת ההלוואה תהיה מותנית ברישום כלל השעבודים אשר מועד רישומם הינו טרם העמדת האשראי (ראה ה"ש 171 להלן), בכך שלא יחול שינוי המונע או מגביל לדעת הבנק את אפשרותו להעמיד את האשראי ושלא אירע אירוע המאפשר לבנק להעמיד לפרעון מיידי חובות של החברה, בעלי השליטה בחברה, חברת הבת, חברת הפרויקט, השותפים, ו/או השותפים של חברת הפרויקט. עילות להעמדה לפירעון מיידי: ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות, שענינם אירועים המלמדים על הרעה במצבה הכלכלי (לרבות אירועים של הטלת עיקולים/פעולת הוצל"פ/הורדת דירוג וכו') של חברת הפרויקט או אם יהיה קיים חשש להרעה כאמור, לדעת הבנק, או הפרת התחייבויות/מצגים שניתנו על ידי חברת הפרויקט במסגרת ההסכם (לרבות אלו הכתובות בה"ש 171 לדוח זה), וכן את העילות הבאות: אם יוגש כתב אישום כנגד חברת הפרויקט ו/או נושאי משרה בה ו/או מי מבעלי השליטה בה והבנק הודיע לחברת הפרויקט כי הוא רואה באירוע זה מקרה הפרה; אם תתקבל על ידי חברת הפרויקט החלטה בדבר פירוק מרצון או פירוק בידי בית משפט, מיזוג, פיצול או שינוי מבנה, אם אם יחול שינוי שליטה בחברת הפרויקט; אם בוצעה עסקה בין חברת הפרויקט לבעלי השליטה בה באופן שעשוי להשפיע מהותית על רווחיות חברת הפרויקט, רכושם או התחייבויותיהם; אם תיפסק

[169] בפועל הסכם ההלוואה התקבל חתום בתאריך 1.1.23 נושא תאריך 30.12.22.

[170] י ה ו חג'ג' בע"מ.

הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2022	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
							זכויותיו במקרקעי הפרויקט. יובהר כי משכנתא זו לא תבטיח את האשראי של חברת הפרויקט. 5. שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות חברת הבת וחברת הפרויקט והצד השלישי, על פי הסכם העסקה המשותפת שנחתם עם הצד השלישי. 6. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות חברת הפרויקט לקבלת סכומים אשר יגיעו לה מרשויות המס בקשר עם המקרקעין. 7. שעבוד קבוע ראשון בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות חברת הפרויקט מפעם לפעם בחשבון הפרויקט. 8. התחייבות חברת הפרויקט שלא ליצור שעבודים שוטפים על נכסיה. 9. ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של החברה וחברת הבת להבטחת כל חובות והתחייבויות חברת הפרויקט לבנק. 10. ערבות מתמדת בלתי מוגבלת בסכום של בעלי השליטה בשותפים, להבטחת כל חובות והתחייבויות חברת	שיעור ריבית הפיגורים הנהוגה בבנק				הפעילות העסקית של חברת הפרויקט או אם בוצעה מכירה של עיקר נכסיה; אם יבוטל רישיון או זכיון שחברת הפרויקט קיבלה או אם יהיה שינוי כלשהו בתנאי אותו הרשיון / זיכיון; אם יחול שינוי מהותי בסוג הפעילותו העסקית של חברת הפרויקט לפעילות בתחומי סיכון חדשים (לרבות פעילות בחו"ל) וביחס לערבים להלוואה - רק במידה וכתוצאה מהשינוי עיקר עסקי הערבים אינם בתחום הנדל"ן בישראל; אם חברת הפרויקט תעשה שימוש באשראי שלא למטרה שלשמה הסכים הבנק להעמידו; אם יארע מאורע כלשהו אשר תוצאתו עלולה לזכות גורם שהוא בזכות העמדה לפרעון מיידי של החובות וההתחייבויות של חברת הפרויקט וביחס לערבים יחול רק בקשר לחובות והתחייבויות שסכומם המצטבר עולה על 7.5 מיליון ש"ח; אם שווי מי מהבטוחות שהומצאו לבנק איבד או עלול לאבד שיעור ניכר מערכו וחברת הפרויקט לא המציאה לבנק בטוחה נוספת לשביעות רצונו של הבנק או אם חברת הפרויקט תבצע פעולה אחרת שיש בה או שהיא עלולה לגרום לפגישה בזכויות הבנק בבטוחה או באפשרות למימושה; אם יינקטו בקשר למקרקעי הפרויקט הליכי עיקול ו/או הוצאה לפועל; אם בוטל או קיימת עילה לביטול של איזה מהסכמי המכר או הסכם העסקה המשותפת עם הצד השלישי; אם חברת הפרויקט תעביר או תשעבד או תמחה באופן כלשהו זכויות במקרקעי הפרויקט; אם תתקבל החלטה במסגרת הליך פירוק השיתוף (המתנהל ביחס לאחת החלקות במקרקעין) למכירה ו/או העברה של הזכויות באותה החלקה לצד שלישי; אם קרה איזה מהאירועים שלעיל

הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2022	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
							הפרויקט כלפי הבנק[171].					בקשר לחברת הבת ו/או החברה או אם קרה בקשר למי מהערבים האחרים והבנק הודיע לחברת הפרויקט כי הוא רואה בקרות אירוע זה כהפרה ואולם במקרים הקשורים לערבים, למעט במקרה של דחיפות מיוחדת, תינתן לחברת הפרויקט תקופה של 21 יום לתיקון הפרה זאת טרם שהבנק יעמיד את האשראי לפרעון מיידי

[171] בנוסף לכל הבטחונות שיווצרו לפני העמדת כל סכום על חשבון האשראי, כמפורט לעיל, החברה התחייבה כי: א. במעמד רישום חברת הפרויקט כבעלים של הזכויות שרכשה הן במקרקעי הפרויקט והן ביתר המתחם בלשכת רישום המקרקעין אך לא יאוחר מיום 1.6.2024, תיצור חברת הפרויקט כלפי הבנק משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות האמורות; ב. במעמד רישום חברת הבת כבעלים של זכויותיה (כ-5%) במקרקעי הפרויקט, אך לא יאוחר מיום 31.12.2023, תיצור חברת הבת לטובת הבנק משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על כל זכויותיה במקרקעי הפרויקט; ג. עם חתימת הסכם ו/או מסמך כלשהו בקשר עם המקרקעין ו/או הפרויקט בין חברת הפרויקט ו/או חברת הבת ו/או הצד השלישי ו/או מי מהמוכרים ו/או מי מהבעלים הציבוריים המחזיקים הפרויקט; ג. עם חתימת הסכם ו/או מסמך כלשהו בקשר עם המקרקעין ו/או הפרויקט בין חברת הפרויקט ו/או חברת הבת ו/או הצד השלישי ו/או מי מהמוכרים ו/או מי מהבעלים הציבוריים המחזיקים הפרויקט, חברת הפרויקט תגרום לכך כי מלוא זכויותיה ו/או זכויות חברת הבת ו/או זכויות הצד השלישי מכוח הסכמים ו/או מסמכים אלה, ישועבדו ויומחו על דרך השעבוד לטובת הבנק בזכויות במקרקעי הפרויקט, חברת הפרויקט תגרום לכך כי מלוא זכויותיה ו/או זכויות חברת הבת ו/או זכויות הצד השלישי מכוח הסכמים ו/או מסמכים אלה, ישועבדו ויומחו על דרך השעבוד לטובת הבנק וזאת תוך לא יאוחר מ- 30 יום ממועד חתימתם; ד. תוך לא יאוחר מ-180 יום ממועד חתימת ההסכם, חברת הפרויקט תגרום לכך שירשם לטובת הבנק משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית על חלקה של חברת הפרויקט באחת מהחלקות הנכללות במקרקעי הפרויקט והמתחם, אשר ביחס אליה מתנהל נכון למועד זה הליך של פירוק שיתוף עם בעל זכויות נוסף באותה חלקה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה 2 הלוואות מהותיות[172]בסך כולל של כ-400 מיליון ש"ח ו-6 הלוואות לא מהותיות סך כ-414 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברות הבנות של החברה 5 הלוואות מהותיות בסך כולל של כ-1,064 מיליון ש"ח (לא כולל הלוואה מהותית בסך של כ-280 מיליון ש"ח בחברה כלולה אשר רג'נסי והחברה ערבות לה) ו-6 הלוואות לא מהותיות בסך כ-268 מיליון ש"ח.

אמות המידה הפיננסיות של האשראים המהותיים תוארו בטבלאות שלעיל (לרבות בדרך של הפניה לסעיפים 4.5.1-4.5.5 לדוח הדירקטוריון). אמות המידה הפיננסיות **המהותיות ביותר** של האשראים לא המהותיים הינן כדלקמן: (א) התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות: (1) ההון העצמי המתוקנן של החברה[173], לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח, (2) ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות מיעוט, בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מ-275 מיליון ש"ח, ו-(3) יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן לא יפחת מ-25%[174], (ב) הכוללת התחייבות כי (1) יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה[175] לסך המאזן לא יפחת מ-15%, (2) ההון העצמי המתוקנן של החברה לא יפחת מסך של 160 מיליון ש"ח[176] (יצוין, כי נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, עומדות חברות הקבוצה בכלל תנאי האשראים הלא מהותיים לרבות בכלל אמות המידה הפיננסיות השונות שנקבעו בהסכמי האשראים הלא מהותיים).

יובהר כי מסמכי האשראי בהם התקשרו ומתקשרות מעת לעת החברה והחברות הבנות של החברה, לצורך נטילת ההלוואות השונות, כוללים עילות לפירעון מיידי אשר, בין היתר, מתייחסות להפרה צולבת של אשראים אחרים של החברה/חברות הבנות, לפי הענין (כאשר אותם אשראים אחרים עשויים להיות אשראים מעל היקף מסוים שנקבע, אשראים שלא הוגבלו בסכום, אשראים שהועמדו על ידי אותו מלווה בלבד או אשראים שהועמדו על ידי כל מלווה שהוא) וכן עילות אחרות שעניינן קיומם של אירועים המצביעים על הרעה נחזית בעסקי החברה/החברות הבנות ו/או ביכולתן לשרת חובותיהן. **לאור כך, הרי שהלכה למעשה, גם העמדה לפירעון מיידי של האשראים הלא מהותיים של החברה/החברות הבנות שסכומם צוין לעיל עלולה להביא להעמדה לפירעון מיידי של האשראים המהותיים שהועמדו לחברה/לחברות הבנות שסכומם צוין לעיל.** עם זאת יצוין, כי על אף שתרחיש כאמור עלול להתקיים בנסיבות כאמור, להערכת החברה, לאור מצבה הפיננסי והיקף נכסיה, סבירות התרחשות אירוע כאמור אינה גבוהה.

כן יצוין כי הסכמי האשראי (בין המהותיים ובין הלא מהותיים) של החברה ו/או חברות הבנות של החברה (להלן: "**התאגידים הלווים**"), כוללים עילות לפרעון מיידי, אשר חלקן אינן נוגעות למצבו הפיננסי של התאגיד הלווה אלא נושאות אופי טכני ו/או נוגעות לעמידת הפרויקטים המלווים בתנאים ואבני דרך שונים של הפרויקטים, כאשר, על פי נוסח הסכמי האשראי, אי עמידה בהן מקימה לכאורה לבנק המלווה עילה לפירעון מיידי של האשראי (להלן: "**העילות הלא פיננסיות**").

ככלל, מניסיון החברה (וחברות אחרות הפועלות בתחום פעילותה) ואלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, הבנק המלווה אינו רואה באי עמידתו של התאגיד הלווה בעילות הלא פיננסיות כעילות אשר דורשות את פרעונן המיידי בפועל של ההלוואות הרלבנטיות ובמקרים אלו, על סמך ניסיון העבר של החברה (וחברות אחרות הפועלות בתחום פעילותה), וככל שהבנק המלווה כלל מתייחס לאי עמידת התאגיד הלווה בעילה הלא פיננסית, הצדדים מגיעים להבנות שונות ביחס לריפוי העילה (בדרך של מתן אורכות זמן וכו'), בין מראש (קרי, בטרם התממשות העילה הלא פיננסית) **ובין בדיעבד**.

לאור האמור, ואלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, אין החברה רואה בעילות הלא פיננסיות כאמור כעילות שעלולות להביא בפועל להעמדה לפירעון מיידי של האשראים האמורים ולפיכך אין החברה מדווחת אודות אי עמידה בעילות לא פיננסיות כאמור. ברי שאם הבנק המלווה יודיע לתאגיד הלווה שבשל התקיימות איזו מהעילות הלא פיננסיות (ו/או כל עילה אחרת) בכוונתו לדרוש העמדה לפירעון מיידי של האשראי, תדווח החברה על כך כנדרש על פי דין.

6.20.8 <u>פירוט אודות אשראי בריבית משתנה (באלפי ש"ח)</u>

מנגנון השינוי	סכום האשראי ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)	סך הלוואות בריבית משתנה במועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)	שיעור הריבית המקסימאלית במהלך תקופה של שנים עשר חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	שיעור הריבית המזערית במהלך תקופה של שנים עשר חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	שיעור הריבית הסמוך למועד פרסום הדוח
פריים	711,996	921,921	7.5%	2.6%	6.75% - 8.5%

[172] כהגדרת המונח בעמדת אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017 וביום 2 בפברואר 2023.

[173] "**ההון העצמי המתוקנן של החברה**" הינו ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן). "**דמי הסיחור**" - פירושם רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של החברה

[174] בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק (1) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2022, מסתכם לסך של כ-941 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-108 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,049 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק (1). בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק (2), ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2022, מסתכם לסך של כ-941 מיליון ש"ח (נכון ל-31 בדצמבר 2022, לא העמידו האחים חג'ג' הלוואות לחברה). לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק (2). בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק (3), ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2022, מסתכם לסך של כ-1,1,063 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-108 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן שחל החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,171 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-3,409 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-34%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק (3).

6.21 מיסוי

לפירוט ראה ביאור 28 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, המצורפים לדו"ח זה.
לפרטים נוספים אודות מחלוקת עם רשות המסים בחברה מאוחדת ראה באור 28(ד) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, המצורפים לדו"ח זה.

(א) יובא תיאור תמציתי של דיני המס החלים על התאגיד והייחודיים לפעילותו ויצוינו עיקרי ההטבות על פיהם.
(ב) תצוין השנה שעד אליה שומות המס הן סגורות; יפורטו שומות בדיון עם הרשויות, בהליך ערעור או בהשגה, תוך תיאור הטיפול החשבונאי שננקט בענין זה בדוחות הכספיים והפניה לביאור המתאים בדוחות הכספיים.
(ג) יצוין כל מסלול הטבות (פטור ממס או מענקים) על פי חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, או כל דין אחר אם חל לגבי התאגיד, תוך פירוט תקופת ההטבות, עיקרי התכנית ועמידה בתנאים המזכים.
(ד) יצוינו השלכות מס של ההצעה על פי התשקיף על התאגיד אם קיימות.
(ה) יצוינו חברות קשורות המאוגדות בחו"ל, שעסקיהן מהותיים לתאגיד ויובא תיאור תמציתי של השלכות דיני המס החלים, תוך התייחסות לקיומה של אמנה למניעת כפל מס.
(ו) אם שיעור המס העיקרי של התאגיד שונה באופן מהותי משיעורי המס האפקטיביים, יש לציין את הסיבות העיקריות לכך.
(ז) אם קיימים הפסדים לצורכי מס שטרם נוצלו וזיכויי מס שטרם נוצלו, תצוין יתרתם ויצוינו סכומי המסים הנדחים שהוכרו בגינם בדוחות הכספיים והנימוקים החשבונאיים ליצירתם.

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 מתקשרת במסגרת הפרויקטים שלה (הן בתחום הנדל"ן היזמי והן בתחום קבוצות הרכישה) בהסכמים עם חברות המתמחות בייעוץ בנושאים הקשורים לאיכות הסביבה בתחומים הרלוונטים (כגון רעש, זיהום אויר ואטמוספירה – עשן, מכוניות, אוורור, מרתפים, גלאי ועוד), בהתאם לדרישות לדרישת המשרד לאיכות הסביבה והרשויות.

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. בהתאם להמלצות היועצים, החברה בוחנת את דרכי פעולתה והמשמעויות הכלכליות והסביבתיות הכרוכות בהן, ככל שקיימות, בהתאם לממצאי הסקרים, ונוקטת פעולות שונות למניעת סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה, הן במהלך התכנון והרישוי והן במהלך ההקמה של הפרויקטים השונים.

חלקן של העלויות הכרוכות ביישום דרישות איכות הסביבה בדרך כלל אינו מהותי לעלויות הפרויקטים וכלול בהערכות עלויות הפרויקטים שפורטו בדוח זה 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– לפרטים ראה סעיף 6.8.3.3.3.
ב. ההסכמים למכירת 75% מזכויות החברה במסחר בפרויקטים איינשטיין 33א' ו-35 ומכירת הזכויות למגורים בפרויקט בת ים – לפרטים ראה סעיף 6.11.2.1 ו-6.8.3.2.3 לעיל, בהתאמה.
ג. כלל הסכמי המימון המהותיים של החברה ואגרות החוב של החברה – לפרטים ראה סעיף 6.20.7 לעיל.
ד. ההסכמים לרכישת זכויות בשכונת בבלי – לפרטים ראה סעיף ב6.8.3.2.4 ו-6.8.3.3.1 לעיל.
ה. הסכמי פרויקט לודוויפול– לפרטים ראה סעיף 6.11.2.2 לעיל.
ו. הסכם לרכישת הזכויות במתחם מנדרין בצפון תל אביב – לפרטים ראה סעיף 6.8.3.3.6 לעיל.
ז. הסכם שיתוף הפעולה עם סלינה – לפרטים ראה סעיף 6.9.1 לעיל.
ח. הסכם שיתוף הפעולה בפרויקט עמישב בפתח תקווה – לפרטים ראה סעיף 6.8.3.2.5 לעיל.

6.24 הליכים משפטיים

לפירוט ראה ביאור 20ג' לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, המצורפים לדוח זה וסעיף 3.3.6 לדוח הדירקטוריון.

6.25 התקשרויות מהותיות לאחר מועד הדו"ח

לפרטים אודות התקשרות בהסכם מימון מהותי לאחר מועד הדוח ראה סעיף 6.20.7 לעיל.

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' ומר עידו חג'ג', בעלי השליטה בחברה המכהנים כדירקטורים בחברה, להם ניסיון ומוניטין רב בתחום הנדל"ן.

בנוסף, ביום 29 בספטמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה את הרחבת האסטרטגיה האמורה, באופן שהאסטרטגיה המעודכנת של החברה תכלול את אפשרות החברה להרחיב פעילותה בתחום הנדל"ן המניב גם לתחום המלונאי, לרבות התקשרות בשיתופי פעולה עם חברות בתחום המלונאות.

כמו כן, ביום 5 בינואר 2022 אישר דירקטוריון החברה את כניסת החברה לפעילות בתחום הדיור המוגן בישראל, הכולל הקמה וניהול מרכזי מגורים יוקרתיים המיועדים לאוכלוסיית בני הגיל השלישי.

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.

יצוין כי כמפורט בדיווח המיידי של החברה מיום 4 בינואר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-001879, בעניין הסכם הפשרה (הכפוף לאישור בית המשפט המחוזי בתל אביב) שהחברה הגיעה אליו במסגרת הליכי הערעור על החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב לדחות בקשה לאישור תביעה נגזרת שהוגשה על ידי צד ג' (להלן: "**המבקש**") בשם החברה נגד הדירקטורים בחברה (לרבות דירקטורים חיצוניים לשעבר ולרבות כנגד האחים יצחק ועידו חג'ג', בעלי השליטה בחברה ודירקטורים בה), שהוגשה על ידי המבקש לבית המשפט העליון, ביום 3 בינואר 2023 אישר דירקטוריון החברה, כי בכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם הפשרה (הכפוף לקבלת אישור בית המשפט לפי סעיף 202 לחוק החברות, התשנ"ט-1999), האסטרטגיה העסקית של החברה תשתנה באופן שתכלול את אפשרות החברה להרחיב פעילותה בתחום הנדל"ן והמלונאות גם למדיניות מחוץ לישראל **(ואולם יודגש כי בשלב זה לא התקבלה כל החלטה קונקרטית על כניסה לפעילות כאמור ו/או על בדיקת האפשרות להיכנס לפעילות במדינה מחוץ לישראל)**

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. חשיפה לסיכונים מאקרו-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 ופעילות בתחום זה חשופה להיקף לינות ישראלים ותיירים בישראל התלויה בין היתר במצב הכלכלי והביטחוני בישראל, חלופות תיירותיות לישראל, הטבות הניתנות לתחום זה בישראל, כח אדם זמין לתחום זה בישראל ועוד.

ב. סיכוני ריבית

לשינויים בשיעורי הריבית עשויה להיות השפעה על התוצאות העסקיות של החברה, שכן לצורך פעילותה נוטלת החברה ברוב המקרים, 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, ראה סעיף 1.2 בסעיף 6.6 לעיל.

גורמי סיכון ענפיים

ג. 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.

ד. שינויים במיסוי על נדל"ן

מעת לעת נחקקים תיקונים לגובה המס החל על נכסי נדל"ן. הגדלת חבות המס של החברה הנובעת מרכישת ו/או מכירת נכסים (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.

ה. 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 וכן עלול לעכב את חברות הקבוצה בקידום הפרויקטים היזמיים בהם הן מעורבות נכון למועד זה. בנוסף, הרעה בסביבה הכלכלית כאמור עלולה להקשות על החברה לבצע פעילויות חדשות בתחום הנדל"ן. כמו כן, במקרים בהם נמנית החברה (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 (לפרטים נוספים ראה סעיף 2 בסעיף 6.6 לעיל).

ו. <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 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, במספר פרויקטים דוג' סומייל 121, מרינה הרצליה, בבלי 5 לודוויפול ומנדרין, 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.

ז. <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.
אלה עשויים להשפיע על האפשרות לקידום פרויקטים ו/או כדאיות הקמתם.

ח. <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.
כאמור בסעיף 6.6 לעיל מדד תשומות הבניה עלה בשנת 2022 בשיעור של 4.8% בהמשך לעלייתו בשנת 2021, כאשר הסיבות העיקריות לעליית מדד זה הן השבתה גלובלית של ייצור חומרי הבניה ועיכובים בשרשרת האספקה שהחלו במשבר הקורונה וגרמו להתייקרות ההובלה וכן כתוצאה מהמלחמה בין אוקראינה לרוסיה שהביאה למשבר סחורות ועלייה במחירי האנרגיה. עליה במדד זה גורמת להתייקרות עלויות הבניה של החברה בפרויקטים (החברה מתקשרת בהסכמים עם קבלני ביצוע הצמודים למדד זה) וכפועל יוצא להקטנת הרווחיות בפרויקטים. בפרויקטים שכבר נחתמו הסכמי קבלן ביחס אליהם, לחברה הגנה חלקית כלפי עלית המחירים וזאת לאור תיקון 9 לחוק המכר (דירות). עם זאת, בפרויקטים באזור תל אביב, בהם מרכיב הקרקע מהווה מרכיב משמעותי בעלויות הכוללות, השפעת התיקון האמור על ר רווחיות הפרויקטים אינה מהותית .

ט. <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.

י. <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.

יא. <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.

יב. <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 פועלת בתחום המלונאות. תחום זה כפוף לרגולציה בתחום זה אשר יכולה להשתנות ולהשפיע על אופי פרויקטים אלו. בנוסף, מקודמות מעת לעת הצעות חקיקה לעניין תחום קבוצות רכישה, שככל שיתקבלו, שחלקן, אם יתקבל, צפוי להשפיע על פעילות החברה בתחום קבוצות הרכישה.

יג. <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.

יד. <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 ומיתון עלולים 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.
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>

טו. <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.

טז. <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.

יז. <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.

יח. <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 המממן, על ידי חברי קבוצה שיחזיקו בשיעור עליו הוסכם ו/או יוסכם מהזכויות או חוסר שיתוף פעולה של חברי הקבוצה ו/או הנציגות, אשר עלולים להשפיע לרעה על לוחות הזמנים של קידום הפרויקטים, תחשוף את החברה (במאוחד) בפני סנקציות שונות, לרבות, הפסקת העמדת מימון לפרויקט והעמדתו למימוש בהתאם לבטוחות שיינתנו לו (עם זאת יודגש כי החוב לבנק המממן הינו חוב אישי ללא ערבות הדדית, 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 וכן לחשיפות החברה למול העמדה לפירעון מיידי של האשראי שהועמד לחברי הקבוצה בפרויקט סומייל 124, ראה סעיף 6.7.1.1 לעיל וסעיף 6.8.3.3.3 לעיל.

יט. <u>סיכוני סייבר</u>

החברה נסמכת על שרתים ועושה שימוש במערכות מידע ובמאגרי מידע ממוחשבים לניהול מכירות בפעילותה. תקלות במערכות מידע וכשלים באבטחת המידע, לרבות על ידי פריצה למערכות המחשוב של החברה עלולים לגרום לשיבוש, פגיעה ואף אובדן של המידע ובתפעול השוטף של המערכות התומכות בפעילות העסקית, ולעלויות גבוהות בגין שיקום מערכות המידע. לחברה פוטנציאל סיכון בעקבותיו היא עלולה לשאת בעלויות הנזקים לשיקום המערכות, לסבול מהשלכות שליליות כגון שיבוש מערכות המחשוב, פגיעה בשלמות המידע גניבת נכסים ומידע של החברה או לקוחותיה או פגיעה במוניטין אשר תשפיע על אמונם של הלקוחות וגורמים שונים.
בשנת 2022 הומצאו לחברי ועדת הביקורת שני דוחות ביקורת - האחד בנושא סקר מערכות מידע והשני בנושא יישום החלטות של דוח אבטחת הסייבר שהוגש בעבר. ועדת הביקורת צפויה לדון בדוחות אלה בתקופה הקרובה.
כן יצוין כי לחברה ממונה על אבטחת המידע שהינו יועץ חיצוני , אשר כפוף להנהלת החברה. הממונה על אבטחת מידע נותן תמיכה טלפונית ושירות בחברה, אחראי על הגיבויים השוטפים ומתן יעוץ מקצועי. סיכוני אבטחת סייבר בחברה מתופעלים באופן שוטף ע"י גורם חיצוני ומבוקרים ע"י הממונה על אבטחת מידע.
לאור הגידול בתכיפות מתקפות הסייבר בישראל ובעולם,
החברה באמצעות הממונה ובהמלצת המבקרת פנים פועלת ותפעלל 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, לרבות הדרכות וביקורות תקופתיות.

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

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 2022

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, 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 שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות** - לפרטים ראה סעיף 6.9 לדוח תיאור עסקי התאגיד;

ד. **תחום המלונאות** - לפרטים ראה סעיף 6.10 לדוח תיאור עסקי התאגיד;

ה. **תחום שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח**- לפרטים ראה סעיף 6.11 לדוח תיאור עסקי התאגיד;

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

לפרטים אודות החלטת החברה מחודש ינואר 2022 להתחיל ולפעול בתחום הדיור המוגן ראה סעיף 6.12.1.2.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח זה.

לפרטים אודות השפעתם האפשרית של השינויים המתחוללים בסביבה המקרו כלכלית בה פועלת החברה, על פעילות החברה ותוצאותיה הכספיות, ראה סעיף 6.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

גילוי אודות השפעת האינפלציה ועליית הריבית בהתאם לעמדת סגל חשבונאית מספר 8-99

למועד פרסום הדוחות הכספיים לחברה הלוואות החשופות לשינוי בריבית הפריים בהיקף של כ-920 מיליון ש"ח ולפיכך כל עליה בריבית הפריים גורמת לגידול בהוצאות המימון של החברה, שככל ותימשך יכול ותהיה מהותית לפעילותה השוטפת של החברה ותביא אף לקיטון ברווח הגולמי של הפרויקטים השונים. על מנת להקטין את החשיפה האמורה, עודפי מזומנים ופקדונות בנאמנות, שיתרתם למועד פרסום הדוחות הכספיים הסתכמה לסך של כ-230 מיליון ש"ח, מופקדים בפקדונות נושאי ריבית. בנוסף להשפעתה הישירה על תוצאות החברה, העליה האמורה בשיעורי הריבית השפיעה וצפויה להמשיך להשפיע על התייקרות המשכנתאות, אשר גורמת בפועל למיעוט עסקאות מכר בתקופה האחרונה בפרויקטים השונים של החברה ועלולה להביא אף לירידה במחירי הדירות.
כמו כן, החברה גם חשופה לשיעור עליית המדד בגין אגרות החוב (סדרה י"ב) של החברה, בהיקף של כ-190 מיליון ש"ח, אשר צמודות למדד מחירים לצרכן, כאשר בשנת 2022 רשמה החברה הוצאות מימון בסך של כ-5.5 מליון ש"ח בגין רכיב זה.
כמפורט בסעיף 6.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד, בשנתיים האחרונות חלה עליה מהותית במדד תשומות הבניה. על העלייה במחיר חומרי הגלם ובמדד עצמו (אליו צמודים מחויבויות החברה כלפי הקבלנים) מגנה החברה בדרך של הצמדת התמורה החוזית ממכירת יחידות הדיור למדד תשומות הבניה, ואולם הגנה זו הינה מוגבלת לאור מגבלת תיקון סעיף 9 לחוק המכר[1].
עם זאת, ככל ועלויות החברה, הן עלויות המימון והן עלויות הקמת פרויקטים חדשים, תמשכנה לגדול ומנגד קצב מכירת הדירות ירד אף הוא באופן מהותי וכן לא תחול עליה במחירי המכירה של הנדל"ן, ישפיע הדבר על רמת הרווחיות של החברה, במיוחד בגין פרוייקטים שטרם נחתם לגביהם הסכמי קבלן פאושלים. עם זאת, להערכת החברה, לאור איתנותה הפיננסית, החזקתה בנכסים בהם גלום רווח משמעותי למול עלותם בספרים, יתרת המזומנים שלה ואפשרויות המימון העומדות בפניה (לרבות גיוס אגרות חוב חדשות והרחבות סדרות אגרות חוב קיימות), החברה תוכל לעמוד בכל התחייבויותיה לרבות באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה בהסכמים מול הממנים השונים (לענין זה

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

יצוין כי בהתאם לנתוני המאזן ליום 31 בדצמבר 2022, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות ואינה מתקרבת לסף הקבוע בהן) .

1.2. **<u>נתונים כספיים</u>**

בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים, הסיווג בין נכסים והתחייבויות המיוחסים לפרויקטים היזמיים וקבוצות הרכישה של החברה, בין זמן ארוך לזמן קצר, מוצגים בהתאם לתקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילויות הייזום והבניה וקבוצות הרכישה, העולה על שנה ויכול להימשך כ-7-5 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. **<u>מצב כספי</u>**

	ליום 31 בדצמבר		הסברי החברה
	2022	2021	
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים	2,569,736	1,838,596	עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע מ: א. גידול ביתרת המזומנים בסך של כ-234 מיליון ש"ח נובע בעיקר מקבלת כספים מעסקת מכירת 75% מהמסחר באיינשטיין. ב. קיטון בסך של כ-30 מיליון ש"ח בפקדונות בנאמנות נובע בעיקרו משחרור יתרת התמורה מהנאמנות לחברה בגין מכירת הנכס באיינשטיין 36 א' בסך 32 מיליון ש"ח. ג. קיטון בפקדונות מוגבלים ומיועדים בסך של כ-29 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהשקעות בפרויקט סומייל 124. ד. גידול בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-102 מיליון ש"ח נובע בעיקר מסך של כ-68 מיליון ש"ח בגין המשך הכרה בהכנסה בפרויקט סלמה, סך של כ-12 מיליון ש"ח כתוצאה מגידול בדמי הניהול בגין הפרוייקט אינשטיין 35 ובסך של כ-12 מיליון ש"ח בגין הכרה בהכנסה בפרוייקטים הזוהר, ברלינר ואפשטיין. ה. גידול במלאי בניינים בהקמה בסך של כ-512 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מרכישת פרויקט מנדרין בסך של כ-432 מיליון ש"ח, השקעות בפרויקטים בבלי 5 ובבלי 3 בסך של כ-60 מיליון ש"ח, השקעה בפרויקט סומייל 124 בסך של כ-22 מיליון ש"ח, השקעות בפרויקטים של איינשטיין 35 ו-33א' בסך של כ-24 מיליון ש"ח, השקעה בפרויקט יפו חלקה 3 בסך 8 מיליון ש"ח ומנגד מימוש שטח מסחר במגדלי הארבעה בסך של כ-18 מיליון ש"ח וקיטון בפרויקט בת ים כ-24 מיליון ש"ח כתוצאה ממימוש חלק בנכס. ו. קיטון באופציות בגין רכישת זכויות במקרקעין בסך של כ-42 מיליון ש"ח בגין מימוש אופציות בלודוויפול ובסלינה.
נכסים בלתי שוטפים	839,286	433,232	השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקרו מ: א. גידול בנדל"ן להשקעה והשקעות בתחום הנדל"ן בסך של כ-346 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר מההשקעה בפרוייקטים בשיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות בסך של כ-75 מיליון ש"ח, בפרוייקט לודוויפול בסך של כ-192 מיליון ש"ח ובנוסף כתוצאה מגידול בשווי הנכסים באיינשטיין 35 ואיינשטיין 33א' בהתבסס על הערכות שווי שבוצעו לנכסים, בסך של כ-79 מיליון ש"ח. ב. גידול ברכוש קבוע בסך של כ-60 מיליון ש"ח בעיקר מהשקעות בפרויקט מלונאי שצפוי להיבנות על גבי מקרקעין באזור ימת הכנרת.
סך הנכסים	**3,409,022**	**2,271,828**	
התחייבויות שוטפות	1,928,879	1,217,838	השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקר מ: א. גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאים בסך של כ-327 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מ: (1) סך של כ-212 מיליון ש"ח בגין הלוואה שהתקבלה לרכישת מקרקעי פרויקט מנדרין. (2) סך של כ-51 מיליון ש"ח בגין גידול בהלוואה בפרויקט בבלי 3. (3) סך של כ-29 מיליון ש"ח בגין גידול בהלוואה בפרויקט בבלי 5.

	ליום 31 בדצמבר		הסברי החברה
	2022	2021	
	אלפי ש"ח		
			(4) סך של כ-45 מיליון ש"ח בגין גידול בהלוואה בפרויקט סלמה. (5) סך של כ-21 מיליון ש"ח בגין פרויקט מלונאי שצפוי להיבנות על גבי מקרקעין באזור ימת הכנרת. (6) פרעון חלקי של הלוואה בסך של 16 מיליון ש"ח. (7) פרעון הלוואה בסך של 27 מיליון ש"ח עקב מכירה חלקית של הנכס בבת ים. ב. גידול בחלויות שוטפות של אג"ח בסך של כ-24 מיליון ש"ח בעיקר בגין מיון חלויות שוטפות של אג"ח ח',יב', ויג' ומנגד פרעונות סופיים של אג"ח ז' ואג"ח ט' והמרה של אג"ח להמרה אג"ח י'. ג. גידול בסעיף מקדמות מרוכשים והכנסות מראש בסך של כ-318 מיליון ש"ח, נובע מתקבולים שקיבלה החברה בעיקר בגין איינשטיין 35 ו-33א' בסך של כ-308 מיליון ש"ח עקב מכירת 75% מזכויות המסחר ובנוסף מקבלת מקדמות מלקוחות בפרויקטים השונים. ד. גידול בסעיף זכאים ויתרות זכות בסך של כ-39 מיליון ש"ח מורכב בעיקרו בגין המע"מ בעסקת מכירת 75% מהמסחר באיינשטיין 35 ו – 33א, ששולם לאחר תאריך הדוחות הכספיים.
התחייבויות בלתי שוטפות	416,908	310,766	השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקרו מ: א. גידול באגרות חוב בסך של כ-87 מיליון ש"ח נובע בעיקר בעקבות הנפקת אג"ח יב' ואג"ח יג' ומנגד מיון יתרת אג"ח ח' לזמן קצר. ב. גידול בסך של כ-29 מיליון ש"ח בהתחייבויות בגין מיסים נדחים נובע בעיקרו מיצירת מיסים נדחים בגין שערוך נדל"ן להשקעה בפרוייקטים של איינשטיין 35 ו-33א'.
הון מיוחס לבעלי המניות של החברה	940,859	632,999	הגידול בהון המיוחס לבעלי המניות של החברה בתקופת הדוח נובע מהרווח בתקופה, הקצאה פרטית של מניות ואופציות לתאגידים מקבוצת הפניקס ומהמרת אגרות חוב הניתנות להמרה (סדרה י').
הון מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה	122,376	110,225	
סך הכל התחייבויות והון	**3,409,022**	**2,271,828**	

1.2.2. **<u>תוצאות הפעילות</u>**

לעניין המדיניות החשבונאית של הקבוצה ברישום עיקר ההכנסות ממתן שירותי ניהול וארגון קבוצות רכישה ראה ביאור 2יז' לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה לשנת 2022 המצורפים לדוח זה.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי החברה
	2022	2021	2020	
הכנסות	290,541	218,145	210,531	ההכנסות העיקריות בשנת 2022 נובעות מ: א. סך של כ-23 מיליון ש"ח בעיקר ממכירת שטחי מסחר במגדלי הארבעה. ב. סך של כ-154 מיליון ש"ח בגין הכרה בהכנסה בהתאם לקצב שיווק וקצב התקדמות בפרויקט סלמה ובפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית. ג. סך של כ-54 מיליון ש"ח בגין הכנסה ממכירת חלק מגורים בפרויקט בת ים. ד. הכרה בהכנסה בסך של כ-35 מיליון ש"ח כתוצאה מהפעלת טרקלין העסקים במגדלי הארבעה. ה. סך של כ-21 מיליון ש"ח בגין הכרה בהכנסה מפרויקטים של איינשטיין 35 ו-33א'.
עלות ההכנסות	(175,857)	(123,536)	(101,744)	עלות ההכנסות בשנת 2022 נובעות בעיקר בגין עלות המלאי שנגרעה מהספרים בגין מכירות הנכס בבת ים ושטחי המסחר במגדלי הארבעה ובנוסף ממכירת הזכויות למגורים בפרויקט סלמה והתחדשות עירונית ובגין עלות המכר בטרקלין העסקים בפרויקט הארבעה.
רווח גולמי	**114,684**	**94,609**	**108,787**	הרווח הגולמי בשנת 2022 נובע מבעיקר כתוצאה ממכירת הנכס בבת ים ושטחי המסחר במגדלי הארבעה ומהכרה בהכנסה בפרויקטים סלמה ואיינשטיין 35 ו-33א'.
עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה	90,393	20,795	3,544	עליית הערך לתקופה נובעת בעיקר בגין שערוך הנכסים איינשטיין 35 ואיינשטיין 33א' בסך של כ-71 מיליון ש"ח ומעליית ערך בפרויקט לודוויפול בסך של כ-21 מיליון ש"ח.
הוצאות מכירה ושיווק	(2,237)	(2,411)	(2,703)	הוצאות בגין פרסום ושיווק הפרויקטים.
הוצאות הנהלה וכלליות	(24,349)	(21,311)	(19,853)	הוצאות הנהלה וכלליות כוללות הוצאות שכר ונלוות, הוצאות בגין אחזקת משרד ורכבים, יעוץ מקצועי וכו'. הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול בהוצאות שכר ונלוות. החברה רכשה מספר פרויקטים שהגדילו את היקף פעילותה ובהתאם לכך גדלה גם מצבת העובדים בחברה.
הוצאות אחרות, נטו	(8,445)	(1,120)	(605)	הוצאות אחרות, נטו הינן בעיקר בגין בעיקר הפרשה לירידת ערך על הלוואה שניתנה לשותף בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(903)	44,118	1,892	הסעיף מורכב בעיקרו מחלק החברה ברווחי/הפסדי חברות הד מאסטר בע"מ (ש-50% מהונה מוחזק על ידי החברה, בשרשור) וחברת הורייזן (המעניקה שירותי תיווך). ההפסד לשנת 2022 מורכב בעיקרו מחלק החברה בהפסדי חברת הד מאסטר כתוצאה משינוי בערך נדל"ן להשקעה בהקמה (בגין השקעות בנכס אשר טרם קיבל ביטוי מלא בשוויו ההוגן) ומרווחי חברת הורייזן (המעניקה שירותי תיווך).
רווח מפעולות רגילות	**169,143**	**134,680**	**91,062**	
הוצאות מימון, נטו	(31,266)	(26,907)	(17,271)	הוצאות המימון, נטו, נובעות בעיקר בגין ריבית והפחתות ניכיון אגרות החוב, וריביות בגין הלוואות לפרויקטים שונים, בניכוי מימון שהוון לפרויקטים. הגידול השנה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע הן מגידול בהיקף האשראי שנטלה החברה למימון הפרויקטים השונים וכן גידול בהיקף אגרות החוב והן מעליית שיעור הריבית והמדד בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המימון מוצגות בניכוי היוון עלויות הניתנות להיוון, בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה.
מסים על ההכנסה	(32,448)	(15,083)	(16,900)	הוצאות המיסים נובעות מהפרשה למס בגין רווחי החברה לתקופה השוטפת וכן מעדכון מסים נדחים.
רווח נקי לשנה	**105,429**	**92,690**	**56,891**	
רווח כולל אחר	-	-	-	

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי החברה
	2022	2021	2020	
רווח נקי וכולל לשנה	**105,429**	**92,690**	**56,891**	
רווח לבעלי המניות של החברה	96,905	89,708	55,472	
רווח נקי וכולל לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה	8,524	2,982	1,419	
רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (ש"ח)	1.62	1.74	1.08	
רווח מדולל למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (ש"ח)	1.59	1.60	1.07	

<u>החשיפות כפי שהן משתקפות מהמידע הכלול בדוחות</u>:
כאמור לעיל, נכון למועד פרסום הדוח, לחברה חשיפה לשינויים בריבית הפריים בגין המימון הבנקאי אותו נטלה החברה מתאגידים פיננסים בגין הפרויקטים השונים המסתכמת למועד פרסום הדוחות הכספיים לסך של כ-920 מיליון ש"ח . כמו כן, לחברה חשיפה לשינוי בריבית הפריים כתוצאה מהלוואה שנטלה הד מאסטר בע"מ (לה ערבה החברה, כמפורט בסעיף 6.8.3.3.5 לדוח תיאור עסקי התאגיד). בנוסף, לחברה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן בגין אגרות חוב סדרה יב'.
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 ואחרים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכם בסך של כ-1,061 מיליון ש"ח.
בשנת הדוח, הממוצע החודשי של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסים ואחרים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתכמו בסך של כ-332 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 6.20.7 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

לפרטים אודות מניות וכתבי אופציה לא רשומים למסחר שבוצעו על ידי החברה בשנת הדוח ולפרטים אודות המרות אגרות החוב (סדרה י') שבוצעו בתקופת הדוח ראה סעיף 6.3.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח זה, לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב ראה סעיף 3.3 וסעיף 4 להלן.

ג. <u>תזרימי מזומנים</u>

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי החברה
	2022	2021	2020	
	אלפי ש"ח			
תזרים מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת	(315,620)	(587,967)	(149,174)	התזרים השלילי לשנת 2022 נובע בעיקר מגידול במלאי כתוצאה מרכישת זכויות במקרקעין מנדרין ומנגד גידול במקדמות מרוכשים.
תזרים מזומנים ששימשו לפעילות השקעה	(78,378)	5,799	(37,759)	התזרים לשנת 2022 נובע בעיקר מהשקעות של החברה בפרויקטים לודוויפול, סלינה ומהשקעות בפרויקט מלונאי שצפוי להיבנות על גבי מקרקעין באזור ימת הכנרת.
תזרים מזומנים שנבעו מפעילות מימון	627,819	585,813	193,219	עיקר התזרים מפעילות מימון לשנת 2022 נובע מהנפקת מניות ואופציות לחברת הפניקס, מהנפקת אג"ח (סדרות יב', יג'), קבלת מימון בגין פרויקט מנדרין וגידול בהלוואות בפרויקטים של בבלי 3 ובבלי 5.

<u>התקיימות סימני אזהרה</u>

בתקנה 10ב(14) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים, הוגדרו סימני אזהרה אשר מחייבים התייחסות התאגיד להם. סימן האזהרה הרלוונטי לעניין החברה הינו היות החברה בעלת תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בשנת 2022 ובשנת 2021, אשר הוגדר כתזרים שלילי מתמשך (וזאת למרות שבדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה לשנים 2022 ושנת 2021 לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת).

לאור האמור, דירקטוריון החברה בחן את התזרים החזוי של החברה לשנים הבאות וקבע שאין בתזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת הנ"ל בכך כדי להצביע על קיומן של בעיות נזילות בקבוצה, בין היתר, לאור המקורות הבאים:

א. יתרת המזומנים שקיימת לחברה נכון ליום 31 בדצמבר 2022, המסתכמת לסך של כ-341 מיליון ש"ח ושיתרתה סמוך למועד פרסום הדוחות הינה כ-170 מיליון ש"ח.

ב. לחלק מהחברות הבנות של החברה, כמו החברות המארגנות את הפרויקטים בסומייל, סלמה, איינשטיין ונתניה ופרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית זכאות לקבלת כספים עתידיים מ:

(1) בגין יתרת יחידות שטרם נמכרה (להלן: "**היחידות הלא מכורות**") בסכומים מהותיים, כאשר מחירי השיווק שהונחו לצורך כך נלקחו גם תחת הנחות מחמירות יותר לאור מצב המשק, עליות הריבית ונתוני האינפלציה; ו/או

(2) זכאות לדמי ניהול, יעוץ וארגון קבוצות רכישה והחזר עלויות בניה בהיקפים מהותיים ביחס לדירות שכבר נמכרו בפרויקט אינשטיין 35 ושקבלתם מותנית בחתימה על הסכם ליווי לקבוצה.

ג. ביום 12 ביוני 2022 התקשרה החברה בהסכמים למכירת 75% מזכויותיה בשטחי המסחר באינשטיין 33א ו-35 בתמורה לסך של כ-385 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוחות סך של כ-346 מיליון ש"ח התקבל בידי החברה ולחברה זכאות לקבלת יתרת התמורה בסך של כ-39 מיליון ש"ח בהתאם ובכפוף לתנאי ההסכמים.

ד. שחרור עודפים "חופשיים" (קרי, לאחר פרעון התחייבויות בסך של כ-240 מיליון ש"ח הנוגעות לפרויקטים בפרויקטים של התחדשות עירונית ושל סלמה MOMA בשנים 2023 ו-2024 בסך של כ- כ-140 מיליון ₪.

כן נקבע על ידי דירקטוריון החברה, כי היה וקצב השיווק בפועל של היחידות הלא מכורות ו/או מחיר מכירתן יהיו נמוכים מאלו המוערכים נכון למועד זה על ידי החברה, או לחלופין היה ויוטלו בעתיד מגבלות כלשהן (לרבות על ידי בנקים מלווים) על העברת תמורת מכירות היחידות, המכורות והלא מכורות, לשימושה החופשי של החברה, עדיין עומדים לחברה מספר מקורות (בנוסף ליתרת המזומנים שקיימת לחברה נכון למועד פרסום דוח זה, המסתכמת לסך של כ-185 מיליון ש"ח) נוספים אחרים שיסייעו לה לעמוד בהתחייבויותיה ובכלל אלה: (1) האפשרות לגייס חוב; (2) לחברה מספר נכסים בשווי שוק מהותי מאוד, אשר תהליך ההשבחה שלהם הושלם בשנים האחרונות ובמידת הצורך הם יהיו ניתנים למכירה במלואם (כאשר מכירתם במתווה כאמור צפויה להשיא לחברה רווחים ומזומנים בהיקף מהותי מאוד, שכן שווי הנכסים גבוה באופן מהותי מיתרת ההלוואות אותן הם מבטיחים); (3) האפשרות להגדיל את מסגרות המימון שלטובתן שועבדו אותם נכסים, למרות ההחמרה במדיניות ותנאי המימון של המממנים השונים שחלה בשנה האחרונה, שכן מאז שועבדו הנכסים האמורים חל גידול מהותי מאוד בשווי השוק שלהם (כך שיחס ה-LTV שלהם קטן להיקף המאפשר הגדלת מימון נוסף לנכסים אלו).

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

להלן הערכות החברה ביחס לתקבולים חופשיים הצפויים לה בשנים 2023-2024 מפרויקטים הנמצאים בשלבים מתקדמים (באלפי ש"ח):

פרויקט	תקבולים צפויים	התחייבויות	תקבולים חופשיים לפני מיסים	מועד משיכה צפוי	הערות
סלמה MOMA	350,947	245,248	105,699	סוף 2024 תחילת 2025	
סומייל	109,000	-	109,000	2023	הערכת החברה להחזר הון עצמי עודף מפרויקט זה הינה בהתייחס לשנתיים הקרובות ואינה מהווה את כלל העודפים הצפויים בפרויקט
ברלינר, הזוהר, יפו סהרון	74,000	-	74,000	2023-2024	הערכת החברה להחזר הון עצמי עודף מפרויקט יפו סהרון הינה בהתייחס לשנתיים הקרובות ואינה מהווה את כלל העודפים הצפויים בפרויקט זה
דמי ניהול איינשטיין 35	52,500	-	52,500	2024	הערכת החברה היא לקבלת דמי הניהול בשנתיים הקרובות והיא לא כוללת את כל דמי הניהול הצפויים להתקבל בפרויקט זה
סה"כ	**586,447**	**245,248**	**341,199**		

להלן הערכות החברה ביחס לעודף תזרימי שצפוי להיוותר בידיה, אם וככל ותחליט למכור קרקעות מהותיות (בבלי 3 ושד"ל) שהשבחתן (למעט קבלת היתר בניה) הסתיימה, בהן היא מחזיקה נכון למועד זה וכן אם וכל והחברה תחליט למכור את הזכויות למגורים שנותרו לה בפרויקט איינשטיין 33א' בהליכי שיווק מוגברים אגב מתן הנחה ביחס למחירי השוק הנוכחיים (באלפי ש"ח). יודגש כי שווי הקרקעות והעודף התזרימי בפרויקט בבלי 3 ובפרויקט שד"ל לא לוקחים בחשבון רווח יזמי צפוי אם וככל שהחברה תמשיך לבנות את הפרויקטים:

פרויקט	שווי קרקעות בהתאם להערכות החברה בהתאם לנתונים הקיימים בידה	חוב בנקאי	עודף תזרימי (עודף תזרימי צפוי של החברה לאחר החזר חוב בנקאי ולפני מיסים)
בבלי 3	528,476	181,000	347,476
הזכויות לדירות איינשטיין - 33 א	150,000	-	150,000
שד"ל (חלק החברה שהינו 50%)	425,000	121,000	304,000
סה"כ	**1,103,476**	**302,000**	**801,476**

למען הסר ספק, יובהר כי המידע שהובא לעיל נועד לשקף את המזומנים החופשיים אותם צפויה/יכולה החברה לקבל היה ותחליט לממש חלק מנכסיה על מנת לשרת את התחייבויותיה, ואולם אין באמור בכדי לגרוע מיכולת החברה לעשות בעודפים/תמורות אלו שימוש לצורך ביצוע השקעות חדשות.

הערכות החברה ביחס לתקבולים הצפוים, לתקבולים חופשיים, להתחייבויות, לשווי קרקעות ולעודף תזרימי המובאות בטבלאות לעיל הינם מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, שהתממשותו בפועל מותנית בקבלת כלל ההיתרים הנדרשים לבניית פרויקט יפו סהרון, איינשטיין 35, איינשטיין 33א, בבלי 3, ושד"ל; בשמירת מחירי המכירה הקיימים כיום בפרויקטים המתקדמים (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר, לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה) ועמידה ביעדי החברה למכירות כל המלאי בפרויקטים מתקדמים עד לקבלת טופס 4 לפרויקטים אלו (למעט סומייל ואיינשטיין 35), בעמידה באבני הדרך בהסכם היעוץ בפרויקט איינשטיין 35 וכי לא יחול שינוי לרעה בשווי הדירות של בעלי הזכויות הקיימות במקרקעי פרויקט איינשטיין 35 (אשר משוויין נגזר היקף דמי הניהול בפרויקט זה), שמשך הפרויקטים יתאם להערכות הנוכחיות של החברה, ולעניין פרוייקט איינשטיין 35 להגעה להסכמות עם חברי הקבוצה ביחס לאופן חלוקת הזכויות בפרויקט בין הצדדים; בהתממשות הערכות החברה ביחס לעלויות הבניה של הפרויקטים המתקדמים (לרבות עלויות ביחס לפרויקטים שהחברה טרם התקשרה בהם בהסכם קבלן ולרבות עלויות המימון, במיוחד לאור השינויים בסביבת הריבית ולאור שינויים בסביבת האינפלציה), בעלויות הקמת מבני ציבור, ובעלויות הפיניוים בפרויקט יפו (ובהשלמתם במועד המוערך על ידי החברה), וכי תשלומי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה) שיידרשו מהחברה כיזמית לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה (לרבות עקב שינוי רגולציה); בהגעה להסכמות מתאימות עם הגופיים המממנים באיינשטיין 35 וסומייל; שלא יחול עיכוב בזמן

בניית הפרויקטים המתקדמים (לרבות עקב היקלעות הקבלנים המבצעים לקשיים כלכליים או אי עמידתם בהוראות ההסכמים שנחתמו עימם, ובכל הנוגע לפרויקט סומייל 124 - עקב עיכוב בכניסתו לתוקף של שינוי המתווה שמתוכנן בפרויקט שתואר בסעיף 6.8.3.3.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח זה ובעמידת הצדדים למערכת ההסכמים שתיחתם בקשר עם שינוי המתווה (לרבות הסכם הליווי) בכלל הוראותיהם; בהתקשרות בהסכם קבלן והסכם ליווי בפרויקט איינשטיין 35, איינשטיין 33א, בבלי 3 ושד"ל (ובעמידת השותפים של החברה בהוראות הסכמי הליווי בפרויקט שד"ל ובבלי 3) ובהסכם קבלן בפרויקט יפו סהרון, בבלי 3, איינשטיין 33א', איינשטיין 35, יפו ושד"ל בתנאים ובמועד הנחזים לכך על ידי החברה; בעמידת רוכשי הזכויות בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים לרבות הסכמי המימון, כי לא יחול שינוי לרעה בשוק הדירות באזור הפעילות של החברה באופן שישפיע על מחירי השיווק של הזכויות בפרויקטים וקצב מכירתן ובכך שלא תחול כל מניעה או עיכוב בבנית הפרויקט (וזאת בין היתר בשל מניעה לביצוע הפרויקט ו/או בשל אי זמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם בפרויקט ו/או כתוצאה מאי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או מכל סיבה אחרת (דוג' אי עמידת החברה בדרישות הרשויות השונות וההיתרים הרלוונטיים ו/או בהיבט של גילוי עתיקות, מציאת מי תהום, הגשת צווי מניעה, תביעות גורמים קשורים, חריגות בניה ו/או בגין אי פינוי הקרקע בפרויקט יפו על ידי הגורמים המחזיקים בה כיום על אף ההסכמות עימם במועדים שסוכמו עימם; הגשת התנגדויות להיתר על ידי צדדים שלישיים) ובכך שלא יתקיימו אילו מהתנאים שנקבעו בהסכמי התמ"א כתנאים מפסיקים וביניהם – מועד סיום בניה וכו', שינוי באיזה מהפרמטרים שצוינו לעיל עשוי לשנות, לרבות באופן משמעותי, את הערכות החברה האמורות. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

שווי הקרקעות בהתאם להערכות החברה המובאות בטבלה לעיל הינם מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך שהתממשותם בפועל מותנת בהערכות החברה המפורטות לעיל, כאשר ביחס לפרויקט בבלי 3 גם ביחס לחלק מהרווחים/התמורות להן יהיה זכאי צד ג' (כמפורט בסעיף 6.8.3.3.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד); שתתקבל הסכמת צד ג' באשר למכירת הפרויקט; ביחס לרווח יזמי המקובל בשוק; ובקשר לפרויקט איינשטיין 33א' בייחס להערכות החברה למחיר המכירה בשיווק כלל היחידות באופן מיידי.

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 בעלי 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: 1 באפריל 2015
למיטב ידיעת החברה: (1) המבקרת הפנימית עומדת בכל התנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1999 (להלן: "**חוק הביקורת הפנימית**"); (2) המבקרת הפנימית עומדת בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית; (3) המבקרת הפנימית אינה מחזיקה בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה; (4) למבקרת הפנימית אין קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים מכל סוג שהוא עם החברה או עם גוף קשור אליה והיא לא ממלאת כל תפקיד נוסף בחברה.
דרך המינוי
מינויה של רו"ח דנה גוטסמן-ארליך כמבקרת הפנים של החברה, אושר על ידי דירקטוריון החברה בתאריך 30 במרץ 2015, לאחר שניתנה לכך המלצת ועדת הביקורת ולאחר פגישה שנערכה עמה והתרשמות בלתי אמצעית ממנו על ידי הנהלת החברה וועדת הביקורת של החברה.
מינויה אושר לאחר בחינת השכלתה וניסיונה (תואר בוגרת במינהל עסקים ובעלת ניסיון רב בביצוע ביקורת פנימית בתאגידים שונים, לרבות בחברות ציבוריות). המבקרת הפנימית הינה שותפה ומנהלת בפירמת רו"ח BDO בקבוצת ביקורת פנימית וניהול סיכונים (RAS).
מינויה של רו"ח גוטסמן-ארליך אושר לאור התרשמותה של ועדת הביקורת מהניסיון והרקע של רו"ח גוטסמן-ארליך ומהתאמתם לפעילות החברה.
זהות הממונה על המבקר
הממונה הארגוני על מבקרת הפנים הינה יו"ר ועדת הביקורת - הגב' לימור בלדב (דח"צ), וזאת בהתאם להחלטה שקיבל דירקטוריון החברה ביום 22 בינואר 2017.
תכנית עבודה
תכנית העבודה של מבקרת הפנים היא שנתית.
דיונים בתוכניות ביקורת
ביום 3 במרץ 2022, דנה ועדת הביקורת בדוח מבקרת הפנים בנושא אבטחת מידע הגנת פרטיות וסייבר, שהומצא לחברי ועדת הביקורת ביום 4 בדצמבר 2021. ביום 29 במאי 2022 דנה ועדת הביקורת בדוח ביקורת הפנים בנושא אכיפה מנהלית ועסקאות בעלי עניין שהומצא לחברי ועדת הביקורת ביום 23 במאי 2022 ובדוח מעקב אחר המלצות דוחות ביקורת קודמים, שהומצאו לחברי ועדת הביקורת ביום 11 במאי 2022.
תכנית הביקורת לשנת 2022
ביום 3 במרץ 2022, אישרה ועדת הביקורת של החברה, את תוכנית הביקורת לשנת 2022, אשר כללה את הנושאים הבאים: בחינת פרויקט של החברה, סקר מערכות מידע, ויישום החלטות דירקטוריון של דוח אבטחת הסייבר. השכר

לשעה שישולם למבקרת הפנים יעמוד על סך של 200 ש״ח, בתוספת מע״מ כאשר היקף העבודה הכולל הוא עד 320 שעות. יצוין כי הדוחות בדבר סקר מערכות מידע ויישום החלטות דירקטוריון בנוגע לדוח אבטחת סייבר כבר הוכנו על ידי מבקרת הפנים והם צפויים להיות נידונים על ידי החברה בתקופה הקרובה (הדוח השלישי, בדבר בחינת פרויקט של החברה, טרם נמסר לחברה).
נכון למועד זה, טרם אושרו תוכניות ביקורת לשנת 2023 ומוסדות החברה ידונו בכך בתקופה הקרובה.
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.

<u>עריכת הביקורת</u>
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.
<u>גישה למידע</u>
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.
<u>היקף העסקה בתקופת הדוח ותגמול</u>
בתקופת הדוח הושקעו על ידי מבקרת הפנים 350 שעות עבודה, 200 מהן בגן עבודות ביקורת שאושרו לביצוע בשנת 2021. הגמול הכולל ששולם למבקרת הפנים בגין היקף השעות האמור הסתכם לסך של 70,000 ש״ח בתוספת מע״מ להערכת הדירקטוריון תגמול מבקרת הפנים והיקף השעות הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתה המקצועי של מבקרת הפנים בעריכת הביקורת.
<u>עסקאות מהותיות</u>
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 מבקרת הפנים.
<u>הערכת דירקטוריון החברה את פעילות המבקר הפנימי</u>
לדעת דירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקרת הפנימית הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

2.5. **<u>פרטים בדבר רואה החשבון המבקר</u>**

- <u>שם רואה החשבון המבקר של החברה</u>:
  משרד עמית, חלפון רואי חשבון ומשרד קדרון ושות׳, רואי חשבון.
- <u>להלן נתונים לגבי שכר טרחת רואה החשבון המבקר</u>:

שם המשרד המבקר	סוג השרות	השכר ששולם בשנת 2022	השכר ששולם בשנת 2021
		באלפי ש״ח	באלפי ש״ח
עמית, חלפון - רואי חשבון וקדרון ושות׳ רואי חשבון	שירותי ביקורת, שירותים קשורים לביקורת ושירותי מס הקשורים לביקורת	675	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 2022, המצורפים לדוח זה.

3.2. **הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד**

א. הד מאסטר בע"מ (שהחברה מחזיקה ב-50% מהונה) ביצעה הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2022 לכלל זכויותיה המסווגים כנדל"ן להשקעה בפרויקט שד"ל, הן בגין הזכויות למסחר והן בגין הזכויות למגורים ומלונאות. בהתאם לעמדה 23-105: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך (להלן: "**עמדת הרשות**"), הערכת השווי האמורה סווגה כהערכת שווי מהותית.

להלן עיקריה:

זיהוי נושא ההערכה	זכויות חברת הד מאסטר המיוחסות לנדל"ן להשקעה בפרויקט שד"ל הכוללות את השטחים הבאים: 409 מ"ר עיקרי מסחר, 11,539 מ"ר עיקרי מלונאות, 5,043 מ"ר עיקרי מגורים ו-515 מ"ר עיקרי מבנים לשימור[2].
עיתוי ההערכה	31 בדצמבר 2022
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	כ-345,000 אלפי ש"ח
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	כ-349,800 אלפי ש"ח
זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה;	דוד ומנור סגל – שמאות מקרקעין בע"מ (להלן: "השמאי"). דוד סגל – רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 1993, בוגר החוג ללימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (1990), בוגר הפקולטה למדעי החברה אוניברסיטת תל אביב (1985), חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. בעל חברה פרטית לשמאות מקרקעין. מנור סגל – עוסק בשמאות מקרקעין החל משנת 2006 במשרד "דוד סגל שמאות מקרקעין בע"מ", רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2015, בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין, הטכניון (השלוחה בת"א), תואר ראשון בכלכלה וניהול, האוניברסיטה הפתוחה. חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. השמאי הינו בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכות שווי לנכס הנדון והוא הצהיר כי ביצע בעבר הערכות שווי לנכסים דומים והוא מכין חוות דעת לתשקיפים ודוחות כספים של חברות ציבוריות (כגון הכשרת הישוב לישראל, ביג מרכזי קניות, צים מרכזי קניות, מגה אור החזקות, רבוע כחול נדל"ן, בנק דיסקונט ובנק הפועלים).
האם המעריך בלתי תלוי?	בלתי תלוי
האם קיים הסכם שיפוי	כן. יצוין כי בכתב השיפוי שניתן לשמאים מצוין, בין היתר, כי החברה תשפה את השמאים בגין כל נזק או הוצאה שיגרמו לשמאים כתוצאה מכל תביעה או דרישה שתוגש נגדם בקשר לחוות הדעת ובלבד שלא נגרמו כתוצאה ממעשים או מחדלים שנעשו ברשלנות או במזיד, בכפוף להשתתפות עצמית בסכום השווה לפי 3 משכר הטרחה ששולם להם על ידי החברה בגין חוות הדעת, למעט בגין טעות שאירעה עקב חומר חסר ו/או מטעה שהועבר לשמאים על ידי החברה.
מודל ההערכה לפיו פעל מעריך השווי	מלונאות – גישת ההשוואה בהתאם לשווי הקרקע במצבה הקיים[3]. מגורים, מסחר ומבנים לשימור – גישת ההשוואה תוך שימוש בגישת החילוץ לשווי מרכיב הקרקע.
הנחות עיקריות ששימשו את מעריך השווי בעת ביצוע הערכת השווי:	
מלונאות	• הובאו בחשבון, בין היתר כ-20 נתוני השוואה לשווי קרקע למלונאות באזורי ביקוש בתל אביב.

[2] יובהר כי הנ"ל הינו חלק הנדל"ן להשקעה בלבד וכי בנוסף לחברת הד מאסטר בע"מ (ש-50% מהונה מוחזק על ידי החברה) ישנן זכויות נוספות בפרויקט שד"ל המסווגות כמלאי כדלהלן: 71 מ"ר עיקרי מסחר, 2,011 מ"ר עיקרי מלונאות ו-6,727 מ"ר עיקרי מגורים. השווי ההוגן של זכויות אלו על פי השמאות הינו כ-272,600 אלפי ש"ח ואילו עלותן בספרי הד מאסטר הינו כ-156,200 אלפי ש"ח. זכויות אלו מוצגות לפי עלות.

[3] ההערכה בוצעה לפי גישת ההשוואה בהתאם לשווי הקרקע במצבה הקיים היות ובשלב התכנוני הנוכחי לא ניתן לתת תחזית מהימנה לגבי היוון הכנסות עתידיות של החברה בגין מרכיב המלונאות.

	• טווח המחירים בנתוני ההשוואה הינו כ-8,300 ש״ח - 14,000 ש״ח למ״ר מבונה עיקרי מלונאות[4]. • הוצג בשומה מידע שהתקבל מהחברה בנוגע להצעות לרכישת זכויות המלונאות שבנכס הנדון. • הובא בחשבון שווי למ״ר מבונה עיקרי של כ-12,000 ש״ח.
מגורים	• הובאו בחשבון נתוני השוואה (משנת 2021 ואילך) של כ-35 עסקאות מכר לדירות מגורים הממוקמות בעיקר ברחוב רוטשילד הממוקם בסמוך לנכס הנדון. • טווח המחירים למ״ר בנוי הינו כ-60-115 אלף ש״ח (כולל מע״מ). • הובא בחשבון שווי מ״ר בנוי בגמר – 78 אלף ש״ח, כולל מע״מ (בדגש על עסקאות שנערכו לקומות גבוהות). • עלויות בנייה למ״ר – 16,000 ש״ח (רמת גמר מלאה/גבוהה). • שיעור מרווח יזמי – 25%. • בגישת החילוץ התקבל שווי מ״ר מבונה קרקע בגבולות 37,500 ש״ח.
מסחר	• הובאו בחשבון נתוני השוואה של כ-20 עסקאות בגין מסחר מאזורי ביקוש בתל אביב לרבות מרחוב רוטשילד הממוקם בסמוך לנכס הנדון. • טווח המחירים למ״ר בנוי הינו כ-32-85 אלף ש״ח. הובא בחשבון לענין הערכת השווי סך של 45 אלף ש״ח / למ״ר. • עלויות בנייה למ״ר – 7,500 ש״ח. • שיעור מרווח יזמי – 30%. • בגישת החילוץ התקבל שווי מ״ר מבונה קרקע בגבולות 27,000 ש״ח.

בנוסף, החברה ביצעה ליום 31 בדצמבר 2022 הערכות שווי נוספות, לזכויותיה בשטחי המסחר והחניות בפרויקט איינשטיין 33א', לזכויותיה בשטחי המסחר והחניות בפרויקט איינשטיין 35 אשר מסווגות כנדל״ן להשקעה, לזכויותיה בשטחי הגלריה בפרויקט מגדלי הארבעה, לזכויותיה בפרויקט מטולה ופרויקט עכגו הנכללים במסגרת שיתוף הפעולה עם סלינה, לזכויותיה במתחם לודוויפול ולהשקעותיה במסגרת מסלול ההתאמות של תחום שיתוף הפעולה עם סלינה, אשר, בהתאם לעמדת הרשות, אינן נחשבות מהותיות.

3.3. **<u>אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו</u>**

ראה באורים 9, 10 ו- 20 לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2022, המצורפים לדוח זה וכן כמפורט להלן:

3.3.1. לפרטים בדבר אישור דירקטוריון החברה את התקשרות הד מאסטר עם תאגיד בנקאי אשר העמיד לה אשראי, בתוספת להסכמי ההלוואה הקיימים, אשר מגדילה את מסגרת האשראי של הד מאסטר מסך של 204 מיליון ש״ח לסך של כ-280 מיליון ש״ח ואשר מאריכה את מועד החזר קרן האשראי בשנה נוספת ליום 1 באוקטובר 2023, ראה דיווחים מיידים של החברה מיום 6 בינואר 2022, מס׳ אסמכתא: 2022-01-003474, מיום 20 באוקטובר 2022, מס׳ אסמכתא: 2022-01-104232 וסעיף 6.8.3.3.5 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

3.3.2. לפרטים בדבר החלטת החברה על כניסתה לפעילות בתחום הדיור המוגן בישראל, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 6 בינואר 2022, מס׳ אסמכתא: 2022-01-003486 וסעיף 6.12.1.2.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

3.3.3. לפרטים בדבר הקצאה פרטית של ניירות ערך של החברה לתאגידים מקבוצת הפניקס ראה סעיף 6.3.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

3.3.4. ביום 14 בנובמבר 2021, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר רועי וישנוביצקי כמנכ״ל החברה, בתוקף מיום 1 בינואר 2022 וביום 21 בדצמבר 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את חידוש מדיניות התגמול הנוכחית של החברה ואת תנאי כהונתו של מר רועי וישנוביצקי כמנכ״ל החברה, אשר כללו הצעה פרטית מהותית של כתבי אופציה למר וישנוביצקי. לפרטים אודות סיום כהונתו של מנכ״ל החברה מר רועי וישנוביצקי ביום 19 באוקטובר 2022 ופקיעת כתבי האופציה שהוקצו לו, ראה דיווח מיידי מיום 21 ביולי 2022, מס׳ אסמכתא: 2022-01-076902 ודיווח מיידי מיום 19 באוקטובר 2022, מס׳ אסמכתא: 2022-01-103641.

[4] מלבד עסקה חריגה שנערכה למגרש ״פאת ים״ בהרצליה פיתוח לפי 30,000 ש״ח למ״ר מבונה עיקרי.

3.3.5. לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם שת"פ בתחום הפינוי בינוי בקשר עם פרויקט בשכונת עמישב שבפתח-תקוה, ראה דיווחים מיידים של החברה מיום 9 בינואר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-004542 ומיום 10 במרץ 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-024159 וסעיף 6.8.3.2.5 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

3.3.6. לפרטים בדבר הגשת הודעת ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב לדחות בקשה לאישור תביעה נגזרת שהוגשה על ידי צד ג' (להלן: "**המבקש**") בשם החברה נגד הדירקטורים בחברה (לרבות דירקטורים חיצוניים לשעבר ולרבות כנגד האחים יצחק ועידו חג'ג', בעלי השליטה בחברה ודירקטורים בה), שהוגשה על ידי המבקש לבית המשפט העליון, ועל הסדר פשרה שהוגש על ידי הצדדים לאישור בית המשפט, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 14 בפברואר 2022, מס' אמסכתא: 2022-01-015822 ודיווח מיידי מיום 4 בינואר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-001879. לאחר הגשת הערעור פנו הצדדים להליך גישור במסגרתו גובש הסכם פשרה, אשר אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 3 בינואר 2023 ואשר כניסתו לתוקף מותנית בקבלת אישור בית המשפט לפי סעיף 202 לחוק החברות, התשנ"ט-1999. במסגרת הסכם הפשרה, הוסכם כי האסטרטגיה העסקית של החברה תשתנה באופן שתכלול את אפשרות החברה להרחיב פעילותה בתחום הנדל"ן והמלונאות גם למדיניות מחוץ לישראל **(ואולם יודגש כי בשלב זה לא התקבלה כל החלטה קונקרטית על כניסה לפעילות כאמור ו/או על בדיקת האפשרות להיכנס לפעילות במדינה מחוץ לישראל)** ובנוסף תורחב ההתחייבות הקיימת של האחים חג'ג', בעלי השליטה בחברה, כלפי החברה, לתיחום פעילות בישראל באופן שתתווסף אליה הוראה ולפיה האחים חג'ג' יעניקו לחברה זכות סירוב גם ביחס לפעילות נדל"ן במדינות מחוץ לישראל למעט באזורים בהם הם פועלים כיום. עוד לענין הסכם הפשרה ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 4 בינואר 2023, מס' אסמכתא 2023-01-001879). נכון למועד זה, הועבר הסכם הפשרה לאישורו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו.

3.3.7. לפרטים בדבר התקשרות חברת קבוצת חג'ג' המסגר בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של החברה בהסכמי מכר לרכישת 52% מזכויות הבעלות במקרקעין בשטח כולל של כ-27.2 אלף מ"ר המצויים במתחם מנדרין בצפון תל אביב, ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 7 במרץ 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-022449, מיום 10 במרץ 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-023982 ומיום 11 באוגוסט 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-082983, וסעיף 6.8.3.3.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

3.3.8. לפרטים בדבר התקשרות רג'נסי בהסכם אופציה למכירת דירות בפרויקט תל אביב יפו הצעירה של החברה, ראה סעיף 6.8.3.3.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד ודיווח מיידי של החברה מיום 19 במאי 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-049602.

3.3.9. לפרטים בדבר הארכת תשקיף המדף של החברה עד ליום 27 במאי 2023, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 22 במאי 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-050280.

3.3.10. לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכמים למכירת 75% מזכויות החברה בשטחי המסחר בפרויקטים איינשטיין 33א' ואיינשטיין 35 (ובהסכמי שיתוף ביחס אליהם) לתאגידים מקבוצת "כלל" ראה סעיף 6.11.2.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד ודיווח מיידי של החברה מיום 14 ביוני 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-060192.

3.3.11. לפרטים בדבר התקשרות רג'נסי בהסכם מימון, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 23 ביוני 2022 מס' אסמכתא: 2022-01-063963 וסעיף 6.8.3.3.2 ו-6.20.7 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

3.3.12. לפרטים בדבר הנפקה לציבור של סדרה חדשה של 189,821,000 אגרות חוב (סדרה יב') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א אשר בוצעה ביום 28 ביוני 2022 [על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 26 ביוני 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-064989)], ראה סעיף 4 להלן ודיווח מיידי של החברה מיום 28 ביוני 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-066477.

3.3.13. ביום 30 באוגוסט 2022, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר תמיר אמר כמנכ"ל החברה, בתוקף מיום 1 בינואר 2023 (כאשר בפועל, בהתאם לאישור הדירקטוריון, המועד האמור הוקדם ליום 15 בנובמבר 2022) וביום 31 באוקטובר 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את חידוש מדיניות התגמול הנוכחית של החברה ואת תנאי כהונתו של מר אמר כמנכ"ל החברה (כאשר קדם לכך אישור ועדת התגמול והדירקטוריון), אשר כוללים הצעה פרטית מהותית של ני"ע למנכ"ל הנכנס. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 25 באוקטובר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-105180, דיווח מיידי מיום 31 באוקטובר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-106581 (להלן: "**דוח הזימון**"), דיווח מיידי מיום 15 בנובמבר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-109923 וכן דיווח מיידי מיום 8 בדצמבר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-118077. כחלק מחבילת התגמול הכוללת שלו, הוקצו למר אמר ביום 8 בדצמבר 2022, 134,673 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. של החברה (להלן: "**המניות המוקצות**"), שהיוו נכון לאותו מועד כ-0.222% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה וכ-0.225% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה (שלא בדילול מלא) אשר מימוש הזכויות מכוחן כפוף לאמור בדוח הזימון, לתקופות החסימה על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה ולמגבלות

החסימה המפורטות בדוח הזימון. כן הוקצו למר אמר ביום 8 בדצמבר 2022, 325,677 כתבי אופציה, לא רשומים למסחר, אשר יהיו ניתנים למימוש (בכפוף לחלוף תקופות ההבשלה שנקבעו) ל-325,677 מניות, שהיוו בעת ההקצאה כ-0.538% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה וכ-0.545% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה (שלא בדילול מלא), בתמורה למחיר מימוש בסך של 23.177 ש"ח למניה [שהינו שער מנית החברה הממוצע ב-30 ימי המסחר שקדמו למועד אישור ההקצאה בדירקטוריון החברה (יום 30 באוגוסט 2022)], צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן הידוע ביום 1 בספטמבר 2022 (להלן: "**כתבי האופציה**"). מימוש כתבי האופציה כפוף לתקופות הבשלה שנקבעו ופורטו בדוח הזימון, לתקופות החסימה על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה ולמגבלות החסימה המפורטות בסעיף 2.17 לדוח הזימון.

3.3.14. לפרטים בדבר הנפקה לציבור של סדרה חדשה של 206,248,000 אגרות חוב (סדרה יג') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א אשר בוצעה ביום 28 בספטמבר 2022 (על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 21 בספטמבר 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-097401)), ראה סעיף 4 להלן ודיווח מיידי של החברה מיום 22 בספטמבר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-098169.

3.3.15. לפרטים נוספים בדבר מימוש הסכמים לרכישת זכויות במקרקעי פרוייקט לודוויפול, ראה סעיף 6.11.2.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד ודיווח מיידי של החברה מיום 28 בספטמבר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-098319.

3.3.16. ביום 28 בספטמבר 2022, אישר דירקטוריון החברה מסגרת לרכישה עצמית של מניות החברה, בסכום כולל של עד 30 מיליון ש"ח, לביצוע עד ליום 31 בדצמבר 2022 וזאת במהלך המסחר בבורסה או בעסקאות מחוץ לבורסה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 28 בספטמבר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-098838. עד ליום 31 בדצמבר 2022 רכשה החברה מכוח התוכנית האמורה, בבורסה, 756,816 מניות של החברה, תמורת סך כולל של כ-14.5 מיליון ש"ח. ביום 3 בינואר 2023 אישר דירקטוריון החברה מסגרת לרכישה עצמית של מניות החברה, בסכום כולל של עד כ-15.5 מיליון ש"ח לביצוע עד ליום 31 במרץ 2023, וזאת במהלך המסחר בבורסה או בעסקאות מחוץ לבורסה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 3 בינואר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-001759. עד למועד פרסום דוח זה רכשה החברה מכוח התוכנית האמורה, בבורסה, 578,348 מניות של החברה, תמורת סך כולל של כ-11 מיליון ש"ח. ביום 23 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה מסגרת לרכישה עצמית של מניות החברה, בסכום כולל של עד כ-28 מיליון ש"ח לביצוע עד ליום 30 בספטמבר 2023, וזאת במהלך המסחר בבורסה או בעסקאות מחוץ לבורסה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 23 במרץ 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-027127.

3.3.17. לפרטים בדבר התקשרות קבוצת חג'ג' מתחם המסגר בע"מ, חברת בת של החברה בהסכם מימון עם גוף פיננסי (להלן: "**המלווה**") במסגרתו יעמיד המלווה לחברת הבת הלוואה בסך של 294 מיליון ש"ח אשר תשמש אותה לרכישת חלק מהזכויות בפרויקט מנדרין, ראה סעיף 6.20.7 לדוח תיאור עסקי התאגיד ודיווח מיידי של החברה מיום 29 בספטמבר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-099522.

3.3.18. לפרטים בדבר החלטת החברה על ביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ז'), ראה דיווח מיידי מיום 20 באוקטובר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-104178.אגרות החוב (סדרה ז') נפדו במלואן ביום 7 בנובמבר 2022.

3.3.19. לפרטים בדבר קבלת התמורה בגין מכר הזכויות בפרויקט בת ים, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 3 בנובמבר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-107136.

3.3.20. ביום 29 בדצמבר 2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את שינוי תקנון החברה ואת חידוש כהונתה של הגב' לימור בלדב כדירקטורית חיצונית בחברה. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידים של החברה מיום 29 בדצמבר 2022, מס' אסמכתאות: 2022-01-124596 ו-2022-01-124602.

3.3.21. לפרטים בדבר התקשרות חברת הפרויקט בפרויקט לודוויפול (א. הלל גד בע"מ) עם תאגיד בנקאי אשר העמיד לה אשראי בסך של כ-210 מיליון ש"ח, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 1 בינואר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-000319 וסעיף 6.20.7 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

3.3.22. לפרטים בדבר המלצה בתנאים של הועדה המקומית לתכנון ובניה בהרצליה, להגדלת השטחים במקרקעי פרויקט מרינה הרצליה של החברה, במסגרת תוכנית בסמכות הועדה המחוזית לתכנון ובניה, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 9 במרץ 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-020950.

3.4. **<u>תוכנית רכישת מניות ואיגרות חוב</u>**

לפרטים ראה סעיף 3.3.16 לעיל. יצויו כי התוכנית הנוכחית תפקע ביום 31 במרץ 2023.

חלק ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

4. מידע נדרש ביחס לאגרות החוב של החברה שהינן במחזור במועד פרסום הדוח[5]

4.1. ריכוז נתוני אגרות החוב

סדרה ח'

אגרות חוב (סדרה ח')	
מועד הנפקה מקורי	13.08.2018
מועדי הגדלות סדרה	19.10.20, 18.11.20 ו-3.12.20.
שווי נקוב במועד ההנפקה (ש"ח)	84,343,000
שווי נקוב במועד הגדלת סדרה (ש"ח)	196,618,000
שווי נקוב ליום 31.12.2022 (ש"ח)	157,294,400[6]
האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות	כן
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2022 (בש"ח)	3,932,000
שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2022 (בש"ח)	155,351,000
שווי בבורסה ליום 31.12.2022 (בש"ח)	159,898,000
סוג ושיעור הריבית	5% קבועה [בכפוף להתאמה[7] במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.6.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ח' (כהגדרתו בסעיף 4.5.1 להלן) ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ח') מסיבה הקשורה בחברה].
מועדי תשלומי הקרן הנותרים:	יתרת הקרן עומדת לפירעון בתשלום אחד אשר יהיה בסך השווה ל-35% מקרן אגרות החוב (סדרה ח'), והוא ישולם ביום 31 בדצמבר 2023.
מועדי תשלום הריבית	תשלומי הריבית שנותרו ישולמו בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של שנת 2023, 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	קיימת, בכפוף לאמור בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות לאג"ח ח'.
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	ל.ר

סדרה י'

אגרות חוב (סדרה י')	
מועד הנפקה מקורי	01.02.2021
שווי נקוב במועד ההנפקה (ש"ח)	166,536,000
שווי נקוב ליום 31.12.2022 (ש"ח)	61,816,107
האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות	לא
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2022 (בש"ח)	464,000
שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2022 (בש"ח)	58,773,000
שווי בבורסה ליום 31.12.2022 (בש"ח)	58,077,000
סוג ושיעור הריבית	1.5% קבועה [בכפוף להתאמה[8] במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8 לשטר הנאמנות לאג"ח י' (כהגדרתו בסעיף 4.5.2 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	תשלומי הריבית שנותרו ישולמו בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2024 (כולל). תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2024 (מועד פירעונן הסופי של אגרות החוב).
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אין

[5] יובהר כי המידע שיובא להלן אינו כולל מידע ביחס לאגרות החוב (סדרה ז') של החברה שנפרעו בפידיון מוקדם מלא ביום 7 בנובמבר 2022 וביחס לאגרות החוב (סדרה ט') של החברה שנפרעו בפידיון מלא ביום 1 באוקטובר 2022.

[6] מתוכן 154,805 אגרות חוב (סדרה ח') מוחזקות ע"י חברה בת של החברה.

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

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

אגרות חוב (סדרה י')	
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, ייחדחה 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 מהנ"ל 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 חלוקות הדיבידנד עליו הכריזה החברה ביום 16 בפברואר 2021 וביום 27 במאי 2021 שונו יחסי ההמרה ועודכנו, כך שעד ליום 31 בדצמבר 2022 כל 20.83172 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב (סדרה י') היו ניתנות להמרה למניה אחת של החברה; ואילו החל מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 21 בדצמבר 2024 , כל 24.64598 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". יובהר כי נכון למועד פרסום הדו"ח, הומרו 61,816,107 אגרות חוב (סדרה י') ל- 5,026,944 מניות החברה.
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.

סדרה יא'

אגרות חוב (סדרה יא')	
מועד הנפקה מקורי	27.12.2021
שווי נקוב במועד ההנפקה (ש"ח)	150,000,000
שווי נקוב ליום 31.12.2022 (ש"ח)	150,000,000
האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות	כן
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2022 (בש"ח)	2,175,000
שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2022 (בש"ח)	148,541,000
שווי בבורסה ליום 31.12.2022 (בש"ח)	135,810,000
סוג ושיעור הריבית	2.9% קבועה [בכפוף להתאמה[9] במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8 לשטר הנאמנות לאג"ח יא' (כהגדרתו בסעיף 4.5.2 להלן)].
מועדי תשלומי הקרן הנותרים	הקרן עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים, לא שווים, ביום 1 ביולי של כל אחת מהשנים 2023 עד 2027 (כולל), שישולמו כדלקמן: תשלום הקרן הראשון ותשלום הקרן השני, אשר כל אחד מהם יהיה בסך השווה לשיעור של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), ישולמו ביום 1 ביולי 2023 ו-1 ביולי 2024, בהתאמה; תשלום הקרן השלישי, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 20% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), ישולם ביום 1 ביולי 2025; תשלום הקרן הרביעי, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 30% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), ישולם ביום 1 ביולי 2026; ותשלום הקרן החמישי והאחרון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 30% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), ישולם ביום 1 ביולי 2027.
מועדי תשלום הריבית	תשלומי הריבית שנותרו ישולמו בתשלומים חצי שנתיים ביום 1 בינואר וביום 1 ביולי של כל אחת מהשנים 2023 עד 1 ביולי 2027 (כולל). תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 1 ביולי 2027 [מועד פירעונן הסופי של אגרות החוב (סדרה יא')].
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אין
האם ניתנות להמרה	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	קיימת, בכפוף לאמור בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות לאג"ח יא'.
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	ל.ר.

[9] של עד 0.5% נוסף במונחי הריבית השנתית.

סדרה יב'

אגרות חוב (סדרה יב')	
מועד הנפקה מקורי	28.06.2022
שווי נקוב במועד ההנפקה (ש"ח)	189,821,000
שווי נקוב ליום 31.12.2022 (ש"ח)	189,821,000
האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות	כן
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2022 (בש"ח)	3,456,000
שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2022 (בש"ח)	191,721,000
שווי בבורסה ליום 31.12.2022 (בש"ח)	192,518,000
סוג ושיעור הריבית	3.5% קבועה [בכפוף להתאמה[10] במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.6 לשטר הנאמנות לאג"ח יב' (כהגדרתו בסעיף 4.5.2 להלן)].
מועדי תשלומי הקרן הנותרים	הקרן עומדת לפירעון בארבעה (4) תשלומים, לא שווים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל), שישולמו כדלקמן: תשלום הקרן הראשון ותשלום הקרן השני, אשר כל אחד מהם יהיה בסך השווה לשיעור של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'), ישולמו ביום 31 בדצמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2024, בהתאמה; תשלום הקרן השלישי, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 30% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2025; ותשלום הקרן הרביעי והאחרון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 50% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2026.
מועדי תשלום הריבית	תשלומי הריבית שנותרו ישולמו בתשלומים חצי שנתיים ביום 30 בספטמבר וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל). תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 [מועד פירעונן הסופי של אגרות החוב (סדרה יב')].
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	קרן וריבית אגרות החוב הינן צמודות לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2022 אשר פורסם ביום 15 ביוני 2022.
האם ניתנות להמרה	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	קיימת, בכפוף לאמור בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות לאג"ח יב'.
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	ל.ר.

סדרה יג'

אגרות חוב (סדרה יג')	
מועד הנפקה מקורי	28.09.2022
שווי נקוב במועד ההנפקה (ש"ח)	206,248,000
שווי נקוב ליום 31.12.2022 (ש"ח)	206,248,000
האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות	כן
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2022 (בש"ח)	2,985,000
שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2022 (בש"ח)	203,939,000
שווי בבורסה ליום 31.12.2022 (בש"ח)	206,681,000
סוג ושיעור הריבית	5.62% קבועה [בכפוף להתאמה[11] במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות לאג"ח יג' (כהגדרתו בסעיף 4.5.2 להלן)].
מועדי תשלומי הקרן הנותרים	הקרן עומדת לפירעון בשני (2) תשלומים באופן שתשלום הקרן הראשון, בסך השווה ל-15% מקרן אגרות החוב (סדרה יג'), ישולם ביום 1 ביולי 2024; ותשלום הקרן השני והאחרון, בסך השווה ל-85% מקרן אגרות החוב (סדרה יג'), ישולם ביום 1 באפריל 2025.
מועדי תשלום הריבית	תשלום הריבית הראשון בגין אגרות החוב (סדרה יג') ישולם ביום 1 ביולי 2023, ולאחר מכן ישולמו תשלומי הריבית בתשלומים חצי שנתיים, בימים 1 בינואר 2024, 1 ביולי 2024 ו-1 בינואר 2025 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 1 באפריל 2025.
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אין
האם ניתנות להמרה	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	קיימת, בכפוף לאמור בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות לאג"ח יג'.
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	ל.ר.

[10] של עד 0.5% נוסף במונחי הריבית השנתית.
[11] של עד 0.75% נוסף במונחי הריבית השנתית.

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

<u>אגרות החוב (סדרות ח', י', יא', יב' ו-יג')</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 48-46, תל אביב

4.3. <u>דירוג אגרות החוב</u>

<u>אג"ח ח'</u>

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 2022	ilBBB+ / stable
דירוג אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2022	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. ביום 15 באוגוסט 2021, 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 22 באוגוסט 2022, פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה מעלות הן את דירוג אגרות החוב (סדרה ח') והן את תחזית הדירוג של החברה (יציבה) על כנם.

<u>אג"ח י'</u>

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 2022	ilBBB+ / stable
דירוג אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2022	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 15 באוגוסט 2021, פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה מעלות הן את דירוג אגרות החוב (סדרה י') והן את תחזית הדירוג של החברה (יציבה) על כנם. ביום 22 באוגוסט 2022, פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה מעלות הן את דירוג אגרות החוב (סדרה י') והן את תחזית הדירוג של החברה (יציבה) על כנם.

יובהר כי אגרות החוב (סדרה יא'), (סדרה יב') ו-(סדרה יג') אינן מדורגות.

לפרטים אודות דוחות הדירוג שפורסמו על ידי מעלות לאגרות החוב (סדרות ח', ו-י') ראה דוחות מיידים שפורסמו על ידי החברה בימים 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 (מס' אסמכתא: 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), 28 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-012531), 15 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-065512), 13 באוקטובר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-087649) ו-22 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-086034) אשר מובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

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

למיטב ידיעת החברה, ליום 31 בדצמבר 2022 ונכון למועד פרסום דוח זה, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות ח, י -יג'), 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 ח') של החברה</u>**

בהתאם לשטר הנאמנות שנחתם ביום 9 באוגוסט 2018 בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה ח') ואשר פורסם על ידי החברה ביום 9 באוגוסט 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-075453 (להלן בסעיף זה: "**שטר הנאמנות לאג"ח ח'**" או "**השטר**"):

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') כי עד למועד פירעון 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 (להלן: "**שעבוד שוטף שלילי**") 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 בסעיף 4.5.1(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 לאג"ח ח' עילת פירעון מיידי בטרם ובעקבות ההרחבה; (5) החברה אינה בהפרה של איזה מהוראותיו המהותיות של שטר הנאמנות לאג"ח 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'.

ד. <u>עסקאות עם בעלי השליטה</u>

כל עוד החברה לא תעמוד באיזו מההתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.2(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 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>

תניית שינוי שליטה - 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.

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 ח') .

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

במסגרת שטר הנאמנות לאג"ח 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 2022**
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 2022, מסתכם לסך של כ-1,063 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-108 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,171 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,409 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-34%.
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 של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2022 הינו בסך של כ-1,049 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 2022, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), עומד על כ-941 מיליון ש"ח (נכון ל-31 בדצמבר 2022, לא העמידו האחים חג'ג' הלוואות לחברה).
לאור האמור, החברה עומדת נכון ליום 31 בדצמבר 2022 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 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%.

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

בהתאם לשטר הנאמנות שנחתם ביום 28 בינואר 2021 בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה י') ואשר פורסם על ידי החברה ביום 1 בפברואר 2021 מס' אסמכתא: 2021-01-013719 (להלן בסעיף זה: "**שטר הנאמנות לאג"ח י'**" או "**השטר**"):

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 4.5.2(ו) להלן לפני ולאחר ההרחבה וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן התניות פיננסיות; (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 י'.

ג. <u>הלוואות בעלים</u>
החברה תהיה רשאית לפרוע מעת לעת את יתרת הלוואות הבעלים שתועמדנה לחברה על ידי האחים חג'ג', 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 י'.

ד. <u>עסקאות עם בעלי השליטה</u>
כל עוד החברה לא תעמוד באיזו מההתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.2(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 (או שהיתה דורשת אישור כאמור בחברה ציבורית, היה והחברה לא תהיה ציבורית), ללא קבלת אישור מראש, בהחלטה רגילה, של מחזיקי אגרות החוב, וזאת אלא אם כן החברה תמציא לנאמן אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, לפיו העסקה הנידונה מביאה לכך שהחברה תעמוד לאחר ביצועה בהתניות הפיננסיות בהן לא עמדה ערב העסקה. למען הסר ספק, יובהר כי לא תהא כל מניעה ו/או מגבלה כלשהי לבצע בתקופה המוחרגת עסקאות עם בעלי 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>
תניית שינוי שליטה - 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.
במסגרת שטר הנאמנות לאג"ח י' התחייבה החברה בהתחייבויות נוספות שונות, כגון מגבלות לביצוע חלוקה [לפרטים ראו סעיף 5.9 לשטר הנאמנות לאג"ח י'].

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

במסגרת שטר הנאמנות לאג"ח 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 2022**
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 2022, מסתכם לסך של כ-1,063 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-108 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,171 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,409 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-34%.
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 2022 הינו בסך של כ-1,049 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 המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), עומד על כ-941 מיליון ש"ח (נכון ל-31 בדצמבר 2022, לא העמידו האחים חג'ג' הלוואות לחברה).
כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה, כהגדרת המונח לעיל, 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.	בדוחו"ת החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים ליום 31 בדצמבר 2022.
לאור האמור, החברה עומדת נכון ליום 31 בדצמבר 2022 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 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%.

4.5.3. **<u>אגרות החוב (סדרה יא׳) של החברה</u>**

א. <u>בטוחות</u>

להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא׳), יצרה החברה לטובת הנאמן, את השעבודים שלהלן וזאת בהתאם לאמור בשטר הנאמנות שנחתם ביום 23 בדצמבר 2021 בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה יא׳) ואשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 26 בדצמבר 2021 מס׳ אסמכתא 2021-01-113536 (להלן בסעיף זה: "**שטר הנאמנות לאג"ח יא**" או "**השטר**"):

(1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה כלפי ומאת חשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאג"ח יא׳ לרבות כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות ו/או כל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם.

(2) שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה סכום, על מלוא מניות רג׳נסי, חברת הבת (100%) של החברה ועל הזכויות הנלוות להן, כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות האמור.

בנוסף, לבטוחה שצוינה לעיל, התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא׳) לשעבוד שוטף שלילי, כהגדרת המונח לעיל וזאת אלא אם ניתנה לכך הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא׳), בהחלטה מיוחדת.

ב. <u>החלפת השעבוד</u>

החברה תהיה רשאית להחליף את השעבוד על מניות רג׳נסי המשועבדות בשעבוד שיירשם על חשבון פיקדון כספי ו/או בערבות בנקאית והכל כמפורט בסעיף 6.6 לשטר הנאמנות לאג"ח יא׳.

ג. <u>הרחבת סדרה</u>

הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יא׳) תבוצע בכפוף לכך שיתקיימו כל התנאים העיקריים המפורטים להלן: (1) החברה עומדת ותעמוד בכל התניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.3(ח) להלן לפני ולאחר ההרחבה וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן התניות פיננסיות; (2) ההון העצמי המתוקנן של רג׳נסי (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך המהווה 130% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה יא׳) של החברה, כפי שתהיינה במחזור בהילקח בחשבון ההרחבה, בצירוף הריבית שנצברה וטרם שולמה עד למועד ביצוע ההרחבה בפועל; (3) החברה הצהירה כי לא מתקיימת עילת פירעון מיידי בטרם ובעקבות ההרחבה; (4) החברה הצהירה כי היא אינה בהפרה של איזה מהוראותיו המהותיות של שטר הנאמנות לאג"ח יא׳; (5) היקף הסדרה לא יעלה על 250 מיליון ש"ח.

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 יא׳.

רג׳נסי תהיה רשאית לפרוע מעת לעת את יתרת הלוואות הבעלים שתועמדנה לה על ידי החברה בהתאם לתנאיהן כפי שיהיו מעת לעת, ובלבד שלאחר פירעון הלוואות הבעלים, ההון העצמי המתוקנן של רג׳נסי (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך השווה ליתרת קרן אגרות החוב (סדרה יא׳) של החברה, כפי שתהיינה במחזור מעת לעת, בצירוף הריבית שנצברה וטרם שולמה עד למועד ביצוע הפירעון.

ה. <u>עסקאות עם בעלי השליטה</u>

כל עוד החברה לא תעמוד באיזו מההתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.3(ח) להלן בדוחות כספיים כלשהם, ועד למועד הבדיקה בו יעלה כי החברה עומדת בכל ההתניות הפיננסיות האמורות (להלן בסעיף זה "**התקופה המוחרגת**"), לא תבוצענה על ידי החברה עסקאות עם בעלי עניין בחברה (לרבות בעלי השליטה בחברה) אשר דורשות את אישורה של האסיפה הכללית (או שהייתה דורשת אישור כאמור בחברה ציבורית, היה והחברה לא תהיה ציבורית), ללא קבלת אישור מראש, בהחלטה רגילה, של מחזיקי אגרות החוב, וזאת אלא אם כן החברה 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].

ו. <u>מגבלות על העברת כספים</u>

שטר הנאמנות לאג"ח יא׳ כולל איסור על העברת כספים מרג׳נסי לחברה (במאוחד) ו/או לבעלי השליטה בה אלא במקרים שהוגדרו בסעיף 6.16.1 לשטר הנאמנות לאג"ח יא׳.

ז. <u>התחייבויות ומגבלות נוספות</u>

תניית שינוי שליטה - 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 יא'), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה.

בנוסף לאמור לעיל, כולל שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יא') מגבלות על ביצוע חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות, הן על ידי החברה והן על ידי רג'נסי (לפרטים ראה סעיפים 5.9 ו-5.10 לשטר הנאמנות לאג"ח יא'); ומגבלות על הקצאות ו/או מכירת מניות על ידי רג'נסי [לפרטים ראה סעיפים 6.16.3 ו-6.16.6 לשטר הנאמנות לאג"ח יא'] וכיו"ב.

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

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

התניה הפיננסית	**פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2022**
יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-25%. "**מאזן**" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין. "**ההון העצמי המתוקנן של החברה**" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן), בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה (ובלבד שהיקף ההלוואות האמורות שיילקח בחשבון לענין חישוב ההון העצמי המתוקנן לא יהווה יותר מ-30% 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 שאינם כוללים הוראות המאפשרות ביטול, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים.	ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 31 בדצמבר 2022, מסתכם לסך של כ-1,063 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-108 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,171 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,409 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-34%.
ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 420 מיליון ש"ח.	ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2022 הינו בסך של כ-1,049 מיליון ש"ח.
ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (בין אלה שהועמדו עד למועד הדו"חות ובין אלה שהועמדו לאחר מועד הדו"חות האמורים, עד למועד הבדיקה, ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה), לא יפחתו מסך של 370 מיליון ש"ח.	ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), עומד על כ-941 מיליון ש"ח (נכון ל-31 בדצמבר 2022, לא העמידו האחים חג'ג' הלוואות לחברה).
כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה (כהגדרת מונח זה לעיל), לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים.	בדוחו"ת החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים ליום 31 בדצמבר 2022.
התניות פיננסיות הנוגעות לרג'נסי:	
ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים שהחברה העמידה לרג'נסי מעת לעת, בין אלה שהועמדו עד למועד הדו"חות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה (ובלבד שניתן לכך אישור רואה	ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים שהחברה העמידה לרג'נסי, עומד על

התניה הפיננסית	פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2022
החשבון של רג'נסי), לא יפחת מסך השווה ל105% ליתרת קרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה, כפי שתהיינה במחזור מעת לעת, בתוספת ריבית שנצברה וטרם שולמה;	כ-277 מיליון ש"ח, מהווה כ-182% מיתרת קרן אגרות החוב בתוספת ריבית שנצברה נכון ליום 31 לדצמבר 2022 (המסתכמים לסך של 152 מיליון ש"ח)
עד למועד פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה, יחס ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי (כהגדרתו להלן) לסך מאזן רג'נסי, כהגדרתו להלן (להלן: "**יחס הון למאזן של רג'נסי**"), לא יפחת מ-30%; לאחר פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה כאמור לעיל ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה יא'), יחס הון למאזן של רג'נסי לא יפחת מ-25%. "**ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי**" לעניין סעיף זה בלבד - ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת יתרת הלוואות בעלים רג'נסי (בין אלה שהועמדו עד למועד הדו"חות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של רג'נסי) ובתוספת דמי סיחור רג'נסי (כהגדרתם להלן). "**דמי סיחור רג'נסי**" - רווח שצפוי לנבוע לרג'נסי (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לרג'נסי בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית רג'נסי (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת רג'נסי (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי רג'נסי (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים שאינם כוללים הוראות המאפשרות ביטול, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של רג'נסי. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים. "**מאזן רג'נסי**" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של רג'נסי בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של רג'נסי, המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.	ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (כולל זכויות המיעוט וכולל הלוואת בעלים), ליום 31 בדצמבר 2022, מסתכם לסך של כ-311 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-12 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי הינו כאמור בסך של כ-323 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של רג'נסי הינו של כ-549 מיליון ש"ח, כך שיחס הון למאזן של רג'נסי הינו בשיעור של כ-59%.
לאור האמור, החברה ורג'נסי עומדות נכון ליום 31 בדצמבר 2022 בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל.	

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

כן יצוין כי שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה יא') יותאם כתוצאה מאי עמידת החברה בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8.2 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יא'), באופן שבכל מקרה תוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות לא תעלה על 0.5%.

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

א. <u>בטוחות</u>

להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב'), יצרה החברה לטובת הנאמן, את השעבודים שלהלן וזאת בהתאם לאמור בשטר הנאמנות שנחתם ביום 26 ביוני 2022 בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה יב') ואשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 29 ביוני 2022 מס' אסמכתא: 2022-01-067863 (להלן בסעיף זה: "**שטר הנאמנות לאג"ח יב**'" או "**השטר**"):

(1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה כלפי ומאת חשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאג"ח יב' לרבות כל הכספים ו/או הפקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות ו/או כל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם.

(2) החברה המחתה לנאמן אגרות החוב (סדרה יב'), בהמחאה בלתי חוזרת על דרך השעבוד, את מלוא זכויותיה מכוח הלוואת הבעלים אשר הועמדה על ידה לקבוצת חג'ג' סומייל בע"מ, חברת הבת של החברה (להלן: "**חג'ג' סומייל**"), וזאת מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (להלן" "**ההלוואה המשועבדת**"). ההמחאה האמורה נרשמה כשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום. תנאי פרעונה של ההלוואה דומים לאלו של אגרות החוב (סדרה יב') וזאת בכפוף לאמור בסעיף 6 לשטר הנאמנות האמור.

בנוסף, לבטוחה שצוינה לעיל, התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') לשעבוד שוטף שלילי, כהגדרת המונח לעיל וזאת אלא אם ניתנה לכך הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב'), בהחלטה מיוחדת.

ב. <u>החלפת השעבוד</u>

החברה תהיה רשאית להחליף את השעבוד על ההלוואה המשועבדת במלואה בלבד, בשעבוד שיירשם על חשבון פיקדון כספי ו/או בערבות בנקאית והכל כמפורט בסעיף 6.6 לשטר הנאמנות לאג"ח יב'.

ג. <u>הרחבת סדרה</u>

הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יב') תבוצע בכפוף לכך שיתקיימו כל התנאים העיקריים המפורטים להלן: (1) החברה עומדת ותעמוד בכל התניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.4(ח) להלן לפני ולאחר ההרחבה; (2) החברה הצהירה כי לא מתקיימת עילת פירעון מיידי בטרם ובעקבות ההרחבה וזאת מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה, ככל שקיימות; (3) החברה הצהירה כי היא עומדת (לפני ביצוע הרחבת הסדרה ואחרי שתובא בחשבון למפרע ביצוע הרחבת הסדרה) בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') שבהתאם להוראות שטר הנאמנות לאג"ח יב'; (4) היקף הסדרה לא יעלה על 300 מיליון ש"ח; (5) יתרת ההלוואה המשועבדת, נכון למועד הרחבת הסדרה, בתוספת הלוואות בעלים נוספות שהועמדו ו/או שתועמדנה על ידי החברה לחג'ג' סומייל על דרך הגדלת ההלוואה המשועבדת [ואשר תשועבדנה בשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') על דרך תיקון השעבוד הקיים על זכויות החברה מכוח ההלוואה המשועבדת] במסגרת הרחבת הסדרה, לא תפחתנה מיתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יב') שבמחזור, אשר תכלול את אגרות החוב (סדרה יב') הנוספות שתונפקנה במסגרת הרחבת הסדרה, בתוספת הריבית והפרשי ההצמדה (קרן וריבית) למדד שנצברו וטרם שולמו נכון לאותו מועד.

על אף האמור, יובהר כי היה וחג'ג' סומייל לא תפרע במועד שנקבע לכך איזה מסכומי הפירעון להם היא נדרשת מכוח תנאי ההלוואה המשועבדת ובעקבות כך החברה לא תפרע את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב'), אזי לא תהא רשאית החברה לבצע הרחבה של סדרת אגרות החוב (סדרה יב') וזאת גם אם עמדה בתנאים המפורטים לעיל.

ד. <u>הלוואות בעלים</u>

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

ה. <u>עסקאות עם בעלי השליטה</u>

כל עוד החברה לא תעמוד באיזו מההתניות הפיננסיות המפורטות בס"ק 4.5.4(ח) להלן בדוחות כספיים כלשהם, ועד למועד הבדיקה בו יעלה כי החברה עומדת בכל ההתניות הפיננסיות האמורות (להלן בסעיף זה "**התקופה המוחרגת**"), לא תבוצענה על ידי החברה עסקאות עם בעלי עניין בחברה (לרבות בעלי השליטה בחברה) אשר דורשות את אישורה של האסיפה הכללית (או שהייתה דורשת אישור כאמור בחברה ציבורית, היה והחברה לא תהיה ציבורית), ללא קבלת אישור מראש, בהחלטה רגילה, של מחזיקי אגרות החוב, וזאת אלא אם כן החברה תמציא לנאמן אישור בחתימת

נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, לפיו העסקה הנידונה מביאה לכך שהחברה תעמוד לאחר ביצועה בהתניות הפיננסיות בהן לא עמדה ערב העסקה. למען הסר ספק, יובהר כי לא תהא כל מניעה ו/או מגבלה כלשהי לבצע בתקופה המוחרגת עסקאות עם בעלי ענין אשר אינן דורשות את אישור האסיפה הכללית של החברה [לרבות עסקאות המנויות בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000].

ו. <u>מגבלות על העברת כספים</u>

שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יב') כולל איסור על העברת כספים מחג'ג' סומייל לחברה (במאוחד) ו/או לבעלי השליטה בה אלא במקרים שהוגדרו בסעיף 6.16.1 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יב').

ז. <u>התחייבויות ומגבלות נוספות</u>

תניית שינוי שליטה - ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חג'ג' יחדלו (במישרין או בעקיפין) מלהימנות על בעלי השליטה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, לרבות החזקה ביחד עם אחרים) בחברה, בשרשור סופי וזאת למעט במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב'), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה.

בנוסף לאמור לעיל, כולל שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יב') מגבלות על ביצוע חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות, הן על ידי החברה והן על ידי חג'ג' סומייל (לפרטים ראה סעיפים 5.9 ו-5.10 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יב')); ומגבלות על הקצאות ו/או מכירת מניות על ידי חג'ג' סומייל [לפרטים ראה סעיפים 6.16.3 ו-6.16.6 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יב')] וכיו"ב.

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

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

התניה הפיננסית	**פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2022**
יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-25%. "**מאזן**" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין. "**ההון העצמי המתוקנן של החברה**" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן), בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה (ובלבד שהיקף ההלוואות האמורות שיילקח בחשבון לענין חישוב ההון העצמי המתוקנן לא יהווה יותר מ-30% 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 שאינם כוללים הוראות המאפשרות ביטול, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים.	ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 31 בדצמבר 2022, מסתכם לסך של כ-1,063 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-108 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,171 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,409 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-34%.
ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח.	ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2022 הינו בסך של כ-1,049 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), בין אלה שהועמדו עד למועד הדו"חות ובין אלה שהועמדו לאחר מועד הדו"חות האמורים, עד למועד הבדיקה, ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה, לא יפחת מסך של 420 מיליון ש"ח.	ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), עומד על כ-941

התניה הפיננסית	פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2022
	מיליון ש"ח. (נכון ל-31 בדצמבר 2022, לא העמידו האחים חג'ג' הלוואות לחברה);
כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה (כהגדרת מונח זה לעיל), לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים.	בדוחו"ת החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים ליום 31 בדצמבר 2022.
לאור האמור, החברה עומדת נכון ליום 31 בדצמבר 2022 בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל.	

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

כן יצוין כי שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה יב') יותאם כתוצאה מאי עמידת החברה בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8.2 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יב'), באופן שבכל מקרה תוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות לא תעלה על 0.25% ותוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות, לא תעלה על 0.5%.

4.5.5. **<u>אגרות החוב (סדרה יג') של החברה</u>**

א. <u>בטוחות</u>

להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג'), יצרה החברה לטובת הנאמן, את השעבודים שלהלן וזאת בהתאם לאמור בשטר הנאמנות שנחתם ביום 21 בספטמבר 2022 בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה יג') ואשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 28 בספטמבר 2022 מס' אסמכתא: 2022-01-098727 (להלן בסעיף זה: "**שטר הנאמנות לאג"ח יג**" או "**השטר**"):

(1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה כלפי ומאת חשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יג') לרבות כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות ו/או כל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם.

(2) שעבוד יחיד קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות קבוצת חג'ג' סלמה בע"מ, חברת הבת של החברה (להלן: "**חג'ג' סלמה**") בחשבון בו יופקדו עודפי פרויקט MOMA [כהגדרת המונח "עודפים" בנספח 6 לשטר הנאמנות האמור], כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות האמור.

(3) שעבוד יחיד קבוע בדרך של המחאה על דרך שעבוד יחיד וקבוע, ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות חג'ג' סלמה לקבלת העודפים בקשר עם פרויקט MOMA שישוחררו לחג'ג' סלמה, ככל שישוחררו לה, על-ידי הבנק המלווה את הפרויקט, כמפורט בסעיפים 2.3 עד 2.7 לנספח 6 לשטר הנאמנות האמור וזאת בנטרול הסכומים המוחרגים (כהגדרתם בנספח האמור).

בנוסף, לבטוחה שצוינה לעיל, התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') לשעבוד שוטף שלילי, כהגדרת המונח לעיל וזאת אלא אם ניתנה לכך הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג'), בהחלטה מיוחדת.

ב. <u>החלפת השעבוד</u>

החברה תהיה רשאית להחליף את השעבוד על הבטוחות הקיימות בשעבוד שבהתאם ובכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 2.7 לנספח 6 לשטר הנאמנות, ובכלל אלה ש"יחס הבטחונות" (כהגדרת המונח בסעיף 12 לנספח 6 לשטר הנאמנות) (להלן: "**יחס הבטחונות**"), בניכוי הנכס המוחלף ולאחר הוספת הנכס המחליף, לא יעלה על 100% במועד ההחלפה; שהנכס המחליף יהיה בטוחה פיננסית (כהגדרתה בנספח 6 לשטר הנאמנות) ושהחלפת הבטוחה אושרה על ידי דירקטוריון החברה [או לחלופין ככל שתתקבל החלטה מיוחדת בדבר החלפת בטוחות באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג')].

ג. <u>הרחבת סדרה</u>

הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יג') תבוצע בכפוף לכך שיתקיימו כל התנאים העיקריים המפורטים להלן: (1) החברה עומדת ותעמוד בכל התניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.5(ח) להלן לפני ולאחר ההרחבה וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן התניות פיננסיות; (2) החברה הצהירה כי לא מתקיימת עילת פירעון מיידי בטרם ובעקבות ההרחבה וזאת מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה, ככל שקיימות; (3) החברה הצהירה כי היא עומדת (לפני ביצוע הרחבת הסדרה ואחרי שתובא בחשבון למפרע ביצוע הרחבת הסדרה) בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאג"ח יג'; (4) היקף הסדרה לא יעלה על 239 מיליון ש"ח; (5) יחס הבטחונות (כהגדרת המונח בסעיף 1 לנספח 6 לשטר האמור)

אינו גבוה מ-70% לאחר הרחבת הסדרה. הבדיקה של היחס האמור תיעשה עפ"י דו"ח שמאי, כהגדרת המונח בסעיף 1 לנספח 6 לשטר האמור.

ד. <u>הלוואות בעלים</u>

החברה תהיה רשאית לפרוע מעת לעת את יתרת הלוואות הבעלים שתועמדנה לחברה על ידי האחים חג'ג', בעלי השליטה בה, ככל ותועמדנה, ובלבד שבהינתן פירעון הלוואות הבעלים, תוסיף החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 5.6.1(א) ו-(ב) לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יג').

ה. <u>עסקאות עם בעלי השליטה</u>

כל עוד החברה לא תעמוד באיזו מההתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.5 (ח) להלן בדוחות כספיים כלשהם, ועד למועד הבדיקה בו יעלה כי החברה עומדת בכל ההתניות הפיננסיות האמורות (להלן בסעיף זה "**התקופה המוחרגת**"), לא תבוצענה על ידי החברה עסקאות עם בעלי עניין בחברה (לרבות בעלי השליטה בחברה) אשר דורשות את אישורה של האסיפה הכללית (או שהייתה דורשת אישור כאמור בחברה ציבורית, היה והחברה לא תהיה ציבורית), ללא קבלת אישור מראש, בהחלטה רגילה, של מחזיקי אגרות החוב, וזאת אלא אם כן החברה תמציא לנאמן אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, לפיו העסקה הנידונה מביאה לכך שהחברה תעמוד לאחר ביצועה בהתניות הפיננסיות בהן לא עמדה ערב העסקה. למען הסר ספק, יובהר כי לא תהא כל מניעה ו/או מגבלה כלשהי לבצע בתקופה המוחרגת עסקאות עם בעלי ענין אשר אינן דורשות את אישור האסיפה הכללית של החברה [לרבות עסקאות המנויות בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000].

ו. <u>מגבלות על העברת כספים</u>

שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יג') כולל איסור שימוש בכספים שיצטברו בחשבון המשועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') אלא במקרים שהוגדרו בסעיף 2.5.6 לנספח 6 לשטר הנאמנות לאג"ח יג'.

ז. <u>התחייבויות ומגבלות נוספות</u>

תניית שינוי שליטה - ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חג'ג' יחדלו (במישרין או בעקיפין) מלהימנות על בעלי השליטה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, לרבות החזקה ביחד עם אחרים) בחברה, בשרשור סופי וזאת למעט במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג'), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה.

בנוסף לאמור לעיל, כולל שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יג') התחייבות של החברה וחג'ג' סלמה לפיה כל עוד אגרות החוב (סדרה יג') תיוותרנה במחזור, תהא חג'ג' סלמה רשאית לפעול במסגרת פרויקט MOMA בלבד (סעיף 5.3 לשטר הנאמנות); מגבלות על ביצוע חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות, על ידי החברה (לפרטים ראה סעיף 5.6 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יג')); מגבלות על הקצאות ו/או מכירת מניות על ידי חג'ג' סלמה [לפרטים ראה סעיף 2.8.1 לנספח 6 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יג')] וכיו"ב.

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

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

התניה הפיננסית	**פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2022**
יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-25%. "**מאזן**" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין. "**ההון העצמי המתוקנן של החברה**" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן), בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה (ובלבד שהיקף ההלוואות האמורות שיילקח בחשבון לענין חישוב ההון העצמי המתוקנן לא יהווה יותר מ-30% מההון העצמי המתוקנן), ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).	ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 31 בדצמבר 2022, מסתכם לסך של כ-1,063 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-108 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,171 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,409 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-34%.

התניה הפיננסית	פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2022
"**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 שאינם כוללים הוראות המאפשרות ביטול, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים.	
ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 550 מיליון ש"ח.	ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2022 הינו בסך של כ-1,049 מיליון ש"ח.
ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (בין אלה שהועמדו עד למועד הדו"חות ובין אלה שהועמדו לאחר מועד הדו"חות האמורים, עד למועד הבדיקה, ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה), לא יפחתו מסך של 470 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), עומד על כ-941 מיליון ש"ח (נכון ל-31 בדצמבר 2022, לא העמידו האחים חג'ג' הלוואות לחברה).
כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה (כהגדרת מונח זה לעיל), לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים.	בדוחו"ת החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים ליום 31 בדצמבר 2022.
היחס שבין הערך ההתחייבותי נטו (כהגדרתו להלן) לבין ערך הנכסים המשועבדים (כהגדרתו להלן) לא יעלה על 85%. "**הערך ההתחייבותי נטו**" הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה יג') ביום בו נדרשת בחינת עמידת החברה בערך זה, בניכוי שוויה של כל בטוחה פיננסית, ככל שתועמד, וכן בניכוי מזומן המופקד ביום החישוב בחשבון המשועבד ו/או בחשבון הנאמנות (כהגדרתם בשטר הנאמנות לאג"ח יג'). "**ערך הנכסים המשועבדים**" סכום העודפים הצפויים מפרויקט MOMA על-פי דוח שמאי ועל פי אישור נושא המשרה (ביחס ליתרת תמורת שטחי המלון שייבנה במסגרת הפרויקט), לפי העניין (קרי, "העודפים" כהגדרתם בשטר הנאמנות לאג"ח יג').	נכון ליום 31 בדצמבר 2022, סך העודפים (כהגדרתם בסעיף 1 לנספח 6 לשטר הנאמנות לאג"ח יג') הינו כ-351 מיליון ש"ח ויחס חוב לבטוחה, כהגדרת המונח בסעיף 1 לנספח 6 לשטר הנאמנות עומד על כ-59%.
לאור האמור, החברה עומדת נכון ליום 31 בדצמבר 2022 בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל.	

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

כן יצוין כי שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה יג') יותאם כתוצאה מאי עמידת החברה בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8.2 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יג'), באופן שבכל מקרה תוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות לא תעלה על 0.25% ותוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות, לא תעלה על 0.75%.

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

יובהר כי כלל הנתונים הכספיים שיובאו בדו"ח זה להלן תואמים את נתוני הדוחות הכספיים שבוקרו על ידי רואי החשבון המבקרים של החברה.

א. להלן יובאו תמצית נתוניה הכספיים של חברת רג'נסי ליום 31 בדצמבר 2022, שהחזקות החברה בה משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') של החברה:

I. <u>דוחות מאוחדים על המצב הכספי של רג'נסי:</u>

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
<u>נכסים שוטפים</u>		
מזומנים ושווי מזומנים	**46,883**	1,965
פקדונות בנאמנות	**39**	19
לקוחות והכנסות לקבל	**11,743**	3,136
חייבים ויתרות חובה	**5,869**	4,377
הלוואה לשותפים	**-**	1,608
מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה	**155,682**	165,992
	220,216	177,097
<u>נכסים בלתי שוטפים</u>		
נדל"ן להשקעה בהקמה	**127,757**	76,429
השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין	**1,420**	1,420
רכוש קבוע, נטו	**82,618**	17,731
השקעה והלוואות לחברות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	**114,736**	115,043
נכסי מסים נדחים	**2,056**	1,262
	328,587	211,885
	548,803	388,982

I. דוחות מאוחדים על המצב הכספי של רג'נסי (המשך):

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
התחייבויות שוטפות		
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	**62,489**	61,181
ספקים ונותני שירותים	**350**	310
זכאים ויתרות זכות	**162,084**	57,900
הלוואה מבעלי עניין	**2,583**	-
	227,506	119,391
התחייבויות בלתי שוטפות		
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	**-**	7,029
התחייבויות מסים נדחים	**13,472**	2,878
	13,472	9,907
הון		
הון מניות (*)	**-**	-
פרמיה על מניות	**242,225**	242,225
קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	**422**	422
יתרת רווח	**34,479**	(12,914)
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	**277,126**	229,733
זכויות שאינן מקנות שליטה	**30,699**	29,951
סה"כ הון	**307,825**	259,684
	548,803	388,982

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

II. דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר של רג'נסי:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
		אלפי ש"ח	
הכנסות	**62,104**	10,149	68,386
עלות ההכנסות	**(34,867)**	(4,499)	(32,417)
רווח גולמי	**27,237**	5,650	35,969
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה	**48,538**	5,426	3,561
הוצאות מכירה ושיווק	**(146)**	(247)	(900)
הוצאות הנהלה וכלליות	**(4,027)**	(3,291)	(4,715)
חלק החברה בהפסד של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	**(1,027)**	42,823	1,511
רווח מפעולות רגילות	**70,575**	50,361	35,426
הוצאות מימון	**(6,930)**	(3,226)	(1,679)
הכנסות מימון	**913**	968	1,079
רווח לפני מסים על ההכנסה	**64,558**	48,103	34,826
מסים על ההכנסה	**(16,417)**	(1,938)	(7,881)
רווח נקי לשנה	**48,141**	46,165	26,945
רווח כולל אחר	**-**	-	-
רווח נקי וכולל לשנה	**48,141**	46,165	26,945
רווח - נקי וכולל לשנה המיוחס ל:			
בעלי המניות של החברה	**47,393**	45,796	26,117
זכויות שאינן מקנות שליטה	**748**	369	828
	48,141	46,165	26,945

III. <u>דוחות מאוחדים על השינויים בהון של רג'נסי:</u>

	מיוחס לבעלי המניות של החברה						
	הון מניות(*)	פרמיה על מניות	קרן הון מעסקאות תאגיד עם בעל שליטה	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה (**)	סה"כ הון
				אלפי ש"ח			
יתרה ליום 1 בינואר 2020	-	242,225	422	(71,861)	170,786	28,754	199,540
חלוקת דיבידנד	-	-	-	(6,943)	(6,943)	-	(6,943)
רווח נקי וכולל לשנה	-	-	-	26,117	26,117	828	26,945
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	-	242,225	422	(52,687)	189,960	29,582	219,542
חלוקת דיבדנד	-	-	-	(6,023)	(6,023)	-	(6,023)
רווח נקי וכולל לשנה	-	-	-	45,796	45,796	369	46,165
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	-	242,225	422	(12,914)	229,733	29,951	259,684
רווח נקי וכולל לשנה	**-**	**-**	**-**	**47,393**	**47,393**	**748**	**48,141**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	**-**	**242,225**	**422**	**34,479**	**277,126**	**30,699**	**307,825**

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

(**) יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה כוללת הלוואה אשר תעמוד לפרעון בהתקיים תנאים מסוימים הכפופים להחלטת החברה המאוחדת.

IV. דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים של רג'נסי:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
		אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:			
רווח נקי לשנה	**48,141**	46,165	26,945
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילויות שוטפות:			
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:			
פחת והפחתות	**26**	25	25
שינוי במסים נדחים, נטו	**9,800**	561	723
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה	**(48,538)**	(5,426)	(3,561)
חלק החברה בהפסד (ברווח) של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	**1,027**	(42,823)	(1,511)
שערוך הלוואות לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	**(569)**	(895)	(867)
הוצאות מימון שלא במזומן	**765**	(139)	123
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל	**(8,607)**	7,252	12,400
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	**(3,884)**	(1,295)	948
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	**40**	272	(479)
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	**(10,176)**	11,603	7,860
ירידה (עלייה) במלאי בניינים ותשלומים על חשבון זכויות במקרקעין	**10,310**	(1,517)	24,874
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילויות שוטפות	**(1,665)**	13,783	67,480

IV. דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים של רג'נסי (המשך):

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
		אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים לפעילויות השקעה:			
שינוי בפקדונות בנאמנות, נטו	**(20)**	57	2,553
שינוי בפקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו	**-**	-	3
השקעה ברכוש קבוע	**(64,913)**	(469)	(411)
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה	**(2,790)**	(147)	(55)
מתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**(151)**	(145)	(144)
מקדמות בגין מימוש נדל"ן להשקעה בהקמה	**114,360**	-	-
פירעון הלוואות שניתנו לשותפים	**1,412**	-	-
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו לפעילויות) השקעה	**47,898**	(704)	1,946
תזרימי מזומנים לפעילויות מימון:			
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	**24,570**	-	43,000
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	**(30,570)**	(1,795)	(82,082)
חלוקת דיבידנד	**-**	(6,023)	(6,943)
קבלת (פירעון) הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו	**4,685**	(9,343)	(26,854)
מזומנים נטו ששימשו לפעילויות מימון	**(1,315)**	(17,161)	(72,879)
שינוי במזומנים ושווי מזומנים לשנה	**44,918**	(4,082)	(3,453)
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	**1,965**	6,047	9,500
מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	**46,883**	1,965	6,047

IV. דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים של רג'נסי (המשך):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2021	2020
אלפי ש"ח		
5,493	3,212	(619)

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים
מפעילויות שוטפות

מזומנים ששולמו (שנבעו) במשך השנה עבור ריבית:

I. נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברת רג'נסי:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים		
מזומנים ושווי מזומנים	**44,345**	1,487
פקדונות בנאמנות	**39**	19
לקוחות והכנסות לקבל	**5,518**	2,416
חייבים ויתרות חובה	**423**	1,135
הלוואה לשותפים	**-**	1,608
מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה	**60,195**	77,226
הלוואות לחברות מוחזקות וקשורות	**29,604**	32,157
	140,124	116,048
נכסים בלתי שוטפים		
השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין	**1,420**	1,420
הלוואות לחברות מוחזקות וקשורות	**40,536**	-
השקעה בחברות בנות	**114,737**	115,045
השקעה בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני	**28,096**	79,787
נכסי מיסים נדחים	**601**	-
	185,390	196,252
	325,514	312,300

I. נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברת רג'נסי (המשך):

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
התחייבויות שוטפות		
אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	**-**	27,005
ספקים ונותני שירותים	**355**	310
זכאים ויתרות זכות	**45,451**	55,252
הלוואות מחברה בעלת שליטה	**2,582**	-
	48,388	82,567
הון		
הון מניות (*)	**-**	-
פרמיה על מניות	**242,225**	242,225
קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	**422**	422
יתרת רווח	**34,479**	(12,914)
סה"כ הון	**277,126**	229,733
	325,514	312,300

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

II. נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר המיוחסים לחברת רג'נסי:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
		אלפי ש"ח	
הכנסות ממכירת משרדים, דירות וחניות ומדמי ניהול	**54,910**	4,928	68,043
הכנסות מדמי סיחור	**577**	23	664
עלות ההכנסות	**(34,639)**	(4,265)	(32,417)
רווח גולמי	**20,848**	686	36,290
הוצאות מכירה ושיווק	**(144)**	(247)	(900)
הוצאות הנהלה וכלליות	**(3,995)**	(3,289)	(4,420)
חלק החברה ברווח של חברות מוחזקות	**39,671**	49,805	2,054
רווח מפעולות רגילות	**56,380**	46,955	33,024
הוצאות מימון	**(8,612)**	(4,618)	(2,732)
הכנסות מימון	**3,939**	3,459	3,771
רווח לפני מסים על ההכנסה	**51,707**	45,796	34,063
מסים על ההכנסה	**(4,314)**	-	(7,946)
רווח נקי לשנה	**47,393**	45,796	26,117
רווח כולל אחר	**-**	-	-
רווח נקי וכולל לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה	**47,393**	45,796	26,117

III. נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברת רג'נסי:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
		אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:			
רווח נקי לשנה	**47,393**	45,796	26,117
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילויות שוטפות:			
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:			
שינוי במיסים נדחים, נטו	**(601)**	-	833
חלק החברה ברווח של חברות מוחזקות	**(39,671)**	(49,805)	(2,054)
הוצאות מימון שלא במזומן	**(3,397)**	(3,526)	(3,435)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל	**(3,102)**	7,770	12,602
ירידה בחייבים ויתרות חובה	**712**	65	1,067
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	**45**	288	(461)
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	**(9,801)**	9,089	8,667
ירידה במלאי בניינים ותשלומים על חשבון זכויות במקרקעין	**17,031**	536	26,930
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות שוטפות	**8,609**	10,213	70,266

III. נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברת רג'נסי (המשך):

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
		אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה:			
השקעה בפקדונות (מימוש פקדונות) בנאמנות	**(20)**	57	2,553
שינוי בפקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו	**-**	-	3
מתן הלוואה לחברה בת	**55,326**	752	(10,100)
מתן הלוואה לחברות מוחזקות	**(152)**	(147)	(143)
פירעון הלוואה לשותפים	**1,412**	1	-
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו לפעילויות) השקעה	**56,566**	663	(7,687)
תזרימי מזומנים לפעילויות מימון:			
פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	**(27,000)**	-	(32,082)
חלוקת דיבידנד	**-**	(6,023)	(6,943)
קבלת (פרעון) הלוואה מחברה בעלת שליטה	**4,683**	(9,343)	(26,854)
מזומנים נטו ששימשו לפעילויות מימון	**(22,317)**	(15,366)	(65,879)
שינוי במזומנים ושווי מזומנים לשנה	**42,858**	(4,490)	(3,300)
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	**1,487**	5,977	9,277
מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	**44,345**	1,487	5,977

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
		אלפי ש"ח	
נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת			
מזומנים ששולמו במשך השנה עבור ריבית:	**1,347**	1,166	411

<u>קבוצת חג'ג' סומייל</u>

למידע אודות פרויקט סומייל, שבמסגרתו העמידה החברה הלוואת בעלים [מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה יב') של החברה] לחג'ג' סומייל ואשר זכויות החברה מכוחה שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') של החברה, ראה סעיף 6.8.3.3.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ונכון למועד פרסום דוח זה, עומדת יתרת ההלוואה המשועבדת (קרן וריבית) על סך של כ-197 מיליון ש"ח ו-201 מיליון ש"ח, בהתאמה.

להלן יובאו תמצית נתוניה הכספיים של חג'ג' סומייל ליום 31 בדצמבר 2022 הלקוחים מתוך הדוחות הכספיים שנסקרו על ידי רואי החשבון המבקרים:

I. <u>דוחות מאוחדים על המצב הכספי של חג'ג' סומייל:</u>

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
<u>נכסים שוטפים</u>		
מזומנים ושווי מזומנים	**155**	618
פיקדונות בנאמנות	**57,996**	47,709
פיקדונות מוגבלים ומיועדים	**13,589**	42,680
לקוחות והכנסות לקבל	**6,230**	7,172
חייבים ויתרות חובה	**7,976**	3,043
מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה	**281,526**	259,991
	367,472	361,213
<u>נכסים בלתי שוטפים</u>		
נכסי מיסים נדחים	**20,372**	14,652
	387,844	375,865
<u>התחייבויות שוטפות</u>		
ספקים ונותני שירותים	**-**	144
מקדמות מרוכשים	**61,427**	52,180
זכאים ויתרות זכות	**9,566**	10,789
הלוואה מחברת בעלת שליטה	**292,097**	268,878
	363,090	331,991
<u>הון</u>		
הון מניות (*)	**-**	-
עודפים	**24,754**	43,874
סך ההון	**24,754**	43,874
	387,844	375,865

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

II. דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר של חג'ג' סומייל:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
הכנסות	**-**	-	28,523
עלות ההכנסות	**5,117**	1,672	(11,844)
רווח גולמי	**5,117**	1,672	16,679
הוצאות מכירה ושיווק	**(196)**	(159)	-
הוצאות הנהלה וכלליות	**(2,957)**	(1,611)	(2,112)
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	**1,964**	(98)	14,567
הוצאות מימון	**(27,405)**	(18,150)	(12,652)
הכנסות מימון	**632**	151	2
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	**(24,809)**	(18,097)	1,917
מסים על ההכנסה	**5,689**	4,157	(460)
רווח נקי (הפסד) לשנה	**(19,120)**	(13,940)	1,457

III. דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים של חג'ג' סומייל:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
		אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת:			
רווח נקי (הפסד) לשנה	**(19,120)**	(13,940)	1,457
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:			
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:			
שינוי במסים נדחים	**(5,720)**	(4,164)	(198)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל	**942**	13,613	(12,098)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	**(4,933)**	1,863	(3,973)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	**(144)**	141	(21)
עליה במקדמות והכנסות מראש	**9,247**	6,563	3,020
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	**(1,223)**	(15,946)	(4,246)
ירידה (עליה) במלאי בניינים ותשלומים על חשבון זכויות במקרקעין	**(21,535)**	(127,683)	12,261
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	**(42,486)**	(139,553)	(3,798)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:			
שינוי בפיקדונות בנאמנות, נטו	**(10,287)**	(9,643)	(19,837)
שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו	**29,091**	(10,025)	1,543
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	**18,804**	(19,668)	(18,294)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:			
קבלת הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו	**23,219**	157,219	24,394
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	**23,219**	157,219	24,394
שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה	**(463)**	(2,002)	2,302
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה	**618**	2,620	318
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	**155**	618	2,620

IV . III. דוחות מאוחדים על השינויים בהון של חג'ג' סומייל:

	הון מניות (*)	עודפים	סה"כ
		אלפי ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר 2020	-	56,357	56,357
רווח נקי וכולל לשנה	-	1,457	1,457
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	-	57,814	57,814
הפסד כולל לשנה	-	(13,940)	(13,940)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	-	43,874	43,874
הפסד כולל לשנה	**-**	**(19,120)**	**(19,120)**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	**-**	**24,754**	**24,754**

(*) פחות מ 1 אלפי ש"ח

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

V. ביאורים של חג'ג' סומייל:

לפרטים אודות סעיף מלאי בניינים בהקמה ראה סעיף 6.8.3.3.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

23 במרץ, 2023

תאריך אישור הדוחות הכספיים

צבי גרינוולד
יו"ר הדירקטוריון

תמיר אמר
מנכ"ל

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2022

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2022

תוכן עניינים

	עמוד
דוח רואי החשבון המבקרים – בדבר בקרה פנימית על דיווח כספי	2
דוח רואי החשבון המבקרים	3-5
מכתב הסכמה להכללה של דוח רואה החשבון המבקרים בקשר עם תשקיף מדף מחודש מאי 2020	6
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	7-8
דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר	9
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	10
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	11-13
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים	14-101

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

<u>דוח רואי החשבון המבקרים</u>
<u>לבעלי המניות פשל קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ</u>
<u>בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לסעיף 9ב (ג)</u>
<u>בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970</u>

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 2022. 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 2022.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 והדוח שלנו, מיום 23 במרץ, 2023 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על אותם דוחות כספיים.

עמית, חלפון
רואי חשבון

קדרון ושות'
רואי חשבון

23 במרץ, 2023

עמית, חלפון
PKF
קדרון ושות' רואי חשבון

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

רח' המסגר 9 תל-אביב, 67776
טלפון: 03-6370606
פקס: 03-6370600
kidron@kidroncpa.co.il

<u>דוח רואי החשבון המבקרים</u>

<u>לבעלי המניות של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ</u>

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 2022 ו-2021 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. 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 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

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

רח' המסגר 9 תל-אביב, 67776
טלפון: 03-6370606
פקס: 03-6370600
kidron@kidroncpa.co.il

בחינת שווי מימוש נטו של מלאי בניינים בהקמה

כפי שמתואר בביאור 2ז' לדוחות הכספיים המאוחדים, מלאי בניינים בהקמה (להלן – המלאי) 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. יתרת המלאי ליום 31 בדצמבר 2022, מסתכמת לסך של כ- 1,900 מיליוני ש"ח. החברה קובעת את שווי המימוש נטו של המלאי בהתאם לאומדן ההכנסות הצפויות בגין המלאי בניכוי העלויות הצפויות עד למימושו של המלאי. בין ההנחות המרכזיות המשמשות בקביעה זו ניתן למנות את אומדן היקף הזכויות שיאושרו במסגרת הפרויקט, אומדן מחירי המכירה של המלאי, אומדן העלויות הצפויות וכן משך צפוי של ביצוע הפרויקט עד למימושו.
קביעת שווי מימוש נטו של המלאי כוללת שיקול דעת של המופקדים על הממשל התאגידי וההנהלה בביצוע אומדנים והערכות. זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים בקביעת שווי מימוש נטו של המלאי כעניין מפתח בביקורת. ביקורת נאותות קביעת שווי מימוש נטו של המלאי דורשת שיקול דעת סובייקטיבי מצד רואה החשבון המבקר וכן נדרשים ידע וניסיון על מנת לבחון את סבירות ההנחות ששימשו את ההנהלה בקביעת שווי המימוש נטו של המלאי.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת שווי המימוש נטו של המלאי, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים:

- הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת שווי המימוש נטו של המלאי וביקורת אפקטיביות הבקרות הפנימיות הרלוונטיות.
- בפרויקטים מהותיים אשר לגביהם הוכנו דוחות סקר ראשוני ("דוחות אפס") ו/או דוחות מעקב של המפקח מטעם הבנק המלווה על מצב הפרויקטים – קראנו את הדוחות ובחנו את האומדנים המהותיים הכלולים בהם. כמו כן, בחנו את המידע הכלול בדוחות בהתייחס לאומדני החברה לצורך קביעת שווי המימוש נטו של המלאי.
- בפרויקטים מהותיים ביצענו בחינת ההנחות וההערכות המיושמות על ידי ההנהלה, בין השאר הבחינה כללה בחינת סבירות ההנחות לעניין מחירי מכירה לעסקאות בפרויקטים אחרים באיזורים רלוונטיים, בחינת סבירות עלויות בנייה בהשוואה לעלויות בפרויקטים אחרים ובהשוואה לנתונים המופיעים בדוחות שמאיים כאמור לעיל, אימות העסקאות על ידי ראיות ביקורת שכללו חוזי מכירה, מסמכים והסכמים עם קבלני ביצוע.

בנוסף, הערכנו את נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים.

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

רח' המסגר 9 תל-אביב, 67776
טלפון: 03-6370606
פקס: 03-6370600
kidron@kidroncpa.co.il

שווי הוגן נדל"ן להשקעה

כפי שמתואר בביאורים 2ט ו-10 לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מודדת את נכסי הנדל"ן להשקעה ונכסי הנדל"ן להשקעה בהקמה על פי שווים ההוגן. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח או הפסד. יתרת הנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה ליום 31 בדצמבר 2022, מסתכמת לסך של כ-463 מיליוני ש"ח. עליה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 הסתכמה לכ-90 מיליוני ש"ח.
השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה נקבע בהתאם בהערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים, בלתי תלויים בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך.
בהערכות השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה נעשה שימוש בשיטת ההשוואה, השווי ההוגן נקבע בהתאם לסקר מקיף של עסקאות השוואה של נכסים הדומים במאפייניהם לנכס הנישום ובגישת החילוץ לגבי עסקאות השוואה של נכסים בנויים. בהערכת שווי של נדל"ן להשקעה נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים וגם בשיטת ההשוואה במקרים מסוימים. בין ההנחות המרכזיות המשמשות בהערכות השווי ניתן למנות את אומדן שווי הקרקע לפי מ"ר מבונה בהתאם לתב"ע, אומדן היטל השבחה, מקדמי הפחתה בגין אומדן דחיה לזמינות, שיעורי היוון, שיעורי תפוסה ועוד.
הערכת שווי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (להלן – "נדל"ן להשקעה") כוללת שיקול דעת של המופקדים על הממשל התאגידי וההנהלה בביצוע אומדנים והערכות. זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת. ביקורת נאותות מדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה דורשת שיקול דעת סובייקטיבי מצד רואה החשבון המבקר וכן נדרשים ידע וניסיון על מנת לבחון את סבירות ההנחות ששימשו את ההנהלה בקביעת חישוב השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים:

- הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה וביקורת אפקטיביות הבקרות הפנימיות הרלוונטיות לקביעת שווים ההוגן.
- הערכת הכשירות ואי התלות של מעריכי השווי אשר מעסיקה החברה.
- בחינת הנחות המפתח ונושאים הכוללים שיקול דעת רחב, והבנת הגישות ששימשו את מעריכי השווי של החברה בקביעת השווי ההוגן.
- בחינת המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת למאפייני הנכס.
- בדיקה של שלמות, דיוק המידע והנתונים ויישום נאות של ההנחות המשמשים במודל לקביעת השווי ההוגן לנכסים מהותיים.
- סקירת הערכות שווי מהותיות על ידי שמאי מומחה מטעמנו.
- קיום תקשורת ישירה מול השמאים מטעם החברה ככל שנדרש.

בנוסף, הערכנו את נאותות הגילויים הקשורים לשיטות ההערכה וההנחות ששימשו את מעריכי השווי.

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 2022, והדוח שלנו מיום 23 במרץ, 2023 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

עמית, חלפון
רואי חשבון

קדרון ושות'
רואי חשבון

23 במרץ, 2023

עמית, חלפון PKF **קדרון ושות' רואי חשבון**

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

רח' המסגר 9 תל-אביב, 67776
טלפון: 03-6370606
פקס: 03-6370600
kidron@kidroncpa.co.il

לכבוד

הדירקטוריון של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

הנדון: מכתב הסכמה להכללת דוחות רואי החשבון המבקרים בדוח הצעת המדף בקשר לתשקיף מדף מחודש מאי 2020 של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")

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 23 במרץ 2023 בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.
2. דוח רואי החשבון המבקרים מיום 23 במרץ 2023 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.
3. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 23 במרץ 2023 על המידע הכספי הנפרד של החברה לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

עמית, חלפון
רואי חשבון

קדרון ושות'
רואי חשבון

23 במרץ, 2023

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

		ליום 31 בדצמבר	
		2022	2021
	ביאור	אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	3	**341,450**	107,629
פקדונות בנאמנות	4	**59,113**	89,238
פקדונות מוגבלים ומיועדים	5	**32,377**	61,545
לקוחות והכנסות לקבל	6	**180,634**	78,743
חייבים אחרים ויתרות חובה	7	**56,099**	69,886
הלוואה לשותפים	8	**-**	1,608
אופציות בגין רכישת זכויות במקרקעין	10ד(5,4)	**-**	42,347
מלאי בניינים בהקמה	9, 20א'	**1,900,063**	1,387,600
		2,569,736	1,838,596
נכסים בלתי שוטפים			
השקעות בתחום הנדל"ן	11, 20א'	**45,941**	16,347
נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה	10, 20א'	**463,424**	147,021
רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו	12	**179,708**	119,189
השקעה והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	13	**119,371**	125,308
חייבים אחרים לזמן ארוך	14	**-**	2,117
נכסי מסים נדחים	28	**30,842**	23,250
		839,286	433,232
		3,409,022	2,271,828

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	
		2022	2021
		אלפי ש"ח	
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים	16	**926,968**	599,925
אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה	19	**405,899**	381,412
התחייבויות שוטפות בגין חכירות	12	**6,422**	5,880
ספקים ונותני שירותים	15	**3,423**	4,252
מקדמות מרוכשים והכנסות מראש	17	**400,053**	82,124
הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	20א'	**26,449**	24,016
מס הכנסה	28	**42,742**	60,456
זכאים אחרים ויתרות זכות	18	**116,923**	59,773
		1,928,879	1,217,838
<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	16	**19,445**	28,140
אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה	19	**352,273**	264,873
התחייבויות בגין חכירות	12	**9,583**	11,619
התחייבויות מסים נדחים	28	**35,607**	6,134
		416,908	310,766
<u>התחייבויות תלויות</u>	20ג'		
<u>הון</u>	21		
הון מניות		**623**	524
קרנות הון ופרמיה על מניות		**425,004**	196,637
מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה		**4,856**	12,827
תקבולים על חשבון אופציות		**4,638**	-
קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות		**328**	-
קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה		**4,324**	4,324
עודפים		**520,094**	423,189
מניות באוצר		**(19,008)**	(4,502)
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה		**940,859**	632,999
זכויות שאינן מקנות שליטה	13ה'	**122,376**	110,225
סה"כ הון		**1,063,235**	743,224
		3,409,022	2,271,828

23 במרץ, 2023

תאריך אישור הדוחות הכספיים	צבי גרינוולד יו"ר הדירקטוריון	תמיר אמר 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

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2022	2021	2020
	ביאור	אלפי ש"ח		
הכנסות	22	**290,541**	218,145	210,531
עלות ההכנסות	23	**(175,857)**	(123,536)	(101,744)
רווח גולמי		**114,684**	94,609	108,787
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	10	**90,393**	20,795	3,544
הוצאות מכירה ושיווק	24	**(2,237)**	(2,411)	(2,703)
הוצאות הנהלה וכלליות	25	**(24,349)**	(21,311)	(19,853)
הוצאות אחרות, נטו	26	**(8,445)**	(1,120)	(605)
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	13	**(903)**	44,118	1,892
רווח מפעולות רגילות		**169,143**	134,680	91,062
הוצאות מימון	27א'	**(34,861)**	(28,409)	(18,792)
שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים		**1,159**	-	-
הכנסות מימון	27ב'	**2,436**	1,502	1,521
רווח לפני מסים על ההכנסה		**137,877**	107,773	73,791
מסים על ההכנסה	28	**(32,448)**	(15,083)	(16,900)
רווח נקי לשנה		**105,429**	92,690	56,891
רווח כולל אחר		**-**	-	-
רווח נקי וכולל לשנה		**105,429**	92,690	56,891
<u>רווח נקי וכולל לשנה המיוחס ל:</u>				
בעלי המניות של החברה		**96,905**	89,708	55,472
זכויות שאינן מקנות שליטה		**8,524**	2,982	1,419
		105,429	92,690	56,891
<u>רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח)</u> :	29	**1.62**	1.74	1.08
<u>רווח מדולל למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח)</u> :	29	**1.59**	1.60	1.07

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	מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה	תקבולים על חשבון אופציות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	עודפים	מניות באוצר	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה (*)	סה"כ הון
						אלפי ש"ח					
יתרה ליום 1 בינואר 2020	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	-	-	-	4,324	354,781	(4,502)	548,539	30,195	578,734
קבלת הלוואות הוניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	77,048	77,048
חלוקת דיבידנד	-	-	-	-	-	-	(21,300)	-	(21,300)	-	(21,300)
הנפקת אגרות חוב להמרה	-	-	13,081	-	-	-	-	-	13,081	-	13,081
המרת אג"ח להמרה למניות	1	3,224	(254)	-	-	-	-	-	2,971	-	2,971
רווח נקי וכולל לשנה	-	-	-	-	-	-	89,708	-	89,708	2,982	92,690
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	524	196,637	12,827	-	-	4,324	423,189	(4,502)	632,999	110,225	743,224
קבלת הלוואות הוניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**3,627**	**3,627**
הנפקת מניות ואופציות	**49**	**125,964**	**-**	**4,638**	**-**	**-**	**-**	**-**	**130,651**	**-**	**130,651**
המרת אגרות חוב להמרה למניות	**49**	**102,404**	**(7,971)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**94,482**	**-**	**94,482**
הנפקת אופציות ומניות לעובדים	**1**	**(1)**	**-**	**-**	**328**	**-**	**-**	**-**	**328**	**-**	**328**
רכישת מניות באוצר	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(14,506)**	**(14,506)**	**-**	**(14,506)**
רווח נקי וכולל לשנה	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**96,905**	**-**	**96,905**	**8,524**	**105,429**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	**623**	**425,004**	**4,856**	**4,638**	**328**	**4,324**	**520,094**	**(19,008)**	**940,859**	**122,376**	**1,063,235**

(*) יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה כוללת הלוואות אשר תעמודנה לפירעון בהתקיים תנאים מסוימים הכפופים להחלטות חברות מאוחדות. לפרטים נוספים ראה ביאור 13ה' להלן.

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
		אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים - לפעילות שוטפת:			
רווח נקי לשנה	**105,429**	92,690	56,891
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:			
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:			
פחת והפחתות	**5,542**	5,020	2,361
הוצאות (הכנסות) מסים נדחים, נטו שהוכרו ברווח נקי לשנה	**21,881**	(17,699)	(1,211)
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	**(90,393)**	(20,795)	(3,544)
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	**903**	(44,118)	(1,892)
תשלום מבוסס מניות	**328**	-	-
שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים	**(1,159)**	-	-
דיבידנד מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	**2,250**	-	2,250
הוצאות מימון שלא במזומן, נטו	**15,284**	5,381	6,481
הוצאות אחרות	**8,445**	1,119	605
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:			
ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל	**(101,023)**	10,716	(47,371)
ירידה (עליה) בחייבים אחרים ויתרות חובה	**13,787**	(51,356)	(1,918)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	**(829)**	3,661	(1,665)
עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש	**177,731**	22,974	(20,894)
עליה (ירידה) בהפרשה למס	**(17,714)**	14,935	4,935
עליה (ירידה) בזכאים אחרים ויתרות זכות	**56,381**	(8,788)	26,870
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני שינוי במלאי בניינים ותשלומים על חשבון זכויות במקרקעין	**196,843**	13,740	21,898
עליה במלאי בניינים בהקמה	**(512,463)**	(601,707)	(171,072)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	**(315,620)**	(587,967)	(149,174)

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
		אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים - מפעילות השקעה:			
שינוי בפקדונות בנאמנות, נטו	**30,125**	(50,560)	(17,462)
שינוי בפקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו	**29,168**	(10,505)	166
השקעות ברכוש קבוע	**(66,061)**	(2,172)	(12,991)
פירעון הלוואה לשותפים, נטו	**1,412**	-	-
השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה	**(183,663)**	(50,676)	(8,273)
השקעה באופציות לרכישת זכויות במקרקעין	**-**	(42,347)	-
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה	**140,198**	177,155	-
ביצוע השקעות בתחום הנדל"ן	**(28,646)**	(14,927)	-
החזר (מתן) הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**(911)**	(169)	801
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	**(78,378)**	5,799	(37,759)
תזרימי מזומנים - מפעילות מימון:			
הנפקת אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה, נטו	**391,179**	427,735	184,405
פירעון ורכישה עצמית של אגרות חוב	**(192,171)**	(178,947)	(156,367)
פירעון התחייבויות בגין חכירות	**(1,494)**	(1,460)	(1,408)
חלוקת דיבידנד	**-**	(21,300)	-
הנפקת מניות	**126,013**	-	-
תקבולים על חשבון אופציות	**4,638**	-	-
מימוש אופציות	**-**	-	2,729
רכישת מניות באוצר	**(14,506)**	-	(4,502)
קבלת הלוואות הוניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה	**3,627**	77,048	-
קבלת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	**2,433**	24,016	-
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים	**403,654**	416,183	343,100
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים	**(95,554)**	(157,462)	(174,738)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	**627,819**	585,813	193,219
שינוי במזומנים ושווי מזומנים לשנה	**233,821**	3,645	6,286
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	**107,629**	103,984	97,698
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	**341,450**	107,629	103,984

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
		אלפי ש"ח	
נספח א' - פעולות שלא במזומן			
סיווג מלאי לנדל"ן להשקעה	**-**	12,832	-
מימוש אופציות לרכישת זכויות במקרקעין (סווג לנדל"ן להשקעה בהקמה)	**42,347**	-	-
המרת אגרות חוב להמרה (סדרה י) למניות החברה	**94,482**	2,971	-
נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת			
מזומנים ששולמו במשך השנה עבור ריבית	**43,724**	39,192	25,845
מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור ריבית	**3,412**	88	-
מזומנים ששולמו במשך השנה עבור מס הכנסה	**39,803**	19,570	11,506

באשר למידע נוסף לגבי פעילות מימון, ראה ביאור 34 להלן.

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, שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות (פרויקטים במסגרת ההתקשרות עם רשת סלינה בתחום המלונאות), מלונאות יזמי, השקעה בשטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח 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 (עסקאות משותפות), ואשר השקעת החברה בהן כלולה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על בסיס השווי המאזני.
חברות מוחזקות -	חברות מאוחדות, חברות בשליטה משותפת וחברות כלולות.
בעלי עניין ובעלי שליטה -	כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
צדדים קשורים -	כהגדרתם ב- IAS 24.
מדד -	מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
פעילות משותפת -	כהגדרתה ב-IFRS 11.

ג. להלן נתוני מדד המחירים לצרכן:

	מדד המחירים לצרכן בנקודות (*)
ליום 31 בדצמבר 2022	240.77
ליום 31 בדצמבר 2021	228.70
ליום 31 בדצמבר 2020	223.34

שיעור השינוי:	%
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	5.3%
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	2.4%
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	(0.6)%

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - 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 (לרבות השקעות בתחום הנדל"ן, ראה סעיף י' להלן) 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.

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 הדוחות הכספיים ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי החברה ואשר שינוי בהם עשוי לדרוש התאמה מהותית לערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנת הדיווח הבאה:

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדוח הכספי כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח או הפסד. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה מבוסס על הערכות של מעריכי שווי בלתי תלויים, בעלי כישורים מקצועיים רלוונטיים ובעלי ניסיון עדכני לגבי המיקום וסוגי הנדל"ן להשקעה המוערך וכן על ידי הנהלת החברה. השווי ההוגן מוערך באמצעות גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה (גישת השוק) בהתאם לאופי הנכסים המוערכים 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 מתן שירותים בתחום 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 י"ז להלן.

הכרה בהכנסה ממכירת מלאי בניינים בהקמה

מדיניות החברה ביחס להכרה בהכנסות המשולמות לה ביחס לבניינים בהקמה, הינה להכיר בהכנסות הנ"ל על פני זמן 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 י"ז 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.

נכסי מיסים נדחים

הנהלת החברה בוחנת בכל תקופת דיווח שנתית את אומדן צפי ההכנסה החייבת למס ואת סכומי ההפסדים אשר ניתן יהיה לקזז כנגד ההכנסה החייבת. לפיכך, נדרש שיקול דעת לצורך קביעת נכסי מיסים נדחים של כל אחת מחברות הקבוצה. ראה מידע נוסף בסעיף י"ט 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 ובפעילות ארגון קבוצות רכישה עולה על שנה ויכולה להימשך בין 5 ל- 7 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 או הפסד, 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.
אגרות חוב להמרה, הכוללות רכיב המרה הוני ורכיב של התחייבות, מפוצלות לשני רכיבים. הפיצול כאמור, מחושב על ידי קביעה תחילה של הרכיב ההתחייבותי בהתבסס על השווי ההוגן של התחייבות דומה ללא אופציית המרה, כאשר הערך של רכיב ההמרה ההוני נקבע כערך שייר. עלויות עסקה ישירות הוקצו בין רכיב ההון ורכיב ההתחייבות על בסיס יחס ההקצאה של התמורה לרכיבי ההון וההתחייבות.

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, כנגד עלות המקרקעין הנרכש.

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 היוון ההכנסות וגישת ההשוואה (גישת השוק) בהתאם לאופי הנכסים המוערכים וכן בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעלי אופי ומיקום דומים לזה המוערך. ראה מידע נוסף בביאור 10 להלן.
בהתאם ל- IAS 40, גם נדל"ן להשקעה הנמצא בתהליך הקמה או פיתוח לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה מטופל כנדל"ן להשקעה כאשר מיושמת שיטת השווי ההוגן. במידה והשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, הנדל"ן להשקעה בהקמה יימדד לפי עלות עד למוקדם מבין מועד השלמת הבנייה והמועד בו ניתן לאמוד את השווי ההוגן באופן מהימן.
בעת העברת נדל"ן, אשר סווג כנדל"ן להשקעה, לנדל"ן בשימוש הבעלים, העלות הנחשבת של הנדל"ן הינה השווי ההוגן שלו במועד השינוי.
במועד סיווג נכס ממלאי לנדל"ן להשקעה, הנכס נמדד לפי שוויו ההוגן במועד המעבר.

י. השקעות בתחום הנדל"ן

החברה מסווגת השקעות בתחום הנדל"ן בגינן זכאית החברה לתשלומי החזר ורווחים כנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. לפרטים נוספים ראה ביאור 11.

יא. 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 יד' 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)

יב. 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.

יג. 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.

רכישת חברת נכס

בעת רכישת חברת נכס, הקבוצה מפעילה שיקול דעת בבחינה האם מדובר ברכישת עסק או נכס, לצורך קביעת הטיפול החשבונאי בעסקה. בבחינה האם חברת נכס מהווה עסק, הקבוצה בוחנת, בין היתר, את מהות התהליכים הקיימים בחברת הנכס. עסקאות בהן החברה הנרכשת הינה עסק, העסקה מטופלת כצירוף עסקים. לעומת זאת, עסקאות בהן החברה הנרכשת אינה עסק, הרכישה מטופלת כרכישת קבוצה של נכסים והתחייבויות. בעסקאות כאמור עלות הרכישה, הכוללת עלויות עסקה, מוקצית באופן יחסי לנכסים ולהתחייבויות המזוהים שנרכשו, בהתבסס על שווים ההוגן היחסי במועד הרכישה. כמו כן, לא מוכר מוניטין וכן לא מוכרים מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים הקיימים במועד הרכישה.

יד. 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)

יד. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים (המשך)

הקריטריונים הייחודיים להלן מיושמים בבחינת ירידת ערך של הנכסים הספציפיים הבאים:

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.

טו. 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.

טז. 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 ולצדדים אחרים בעסקה יש שליטה משותפת) אשר 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)

טז. 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.

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.

יז. 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)

יז. 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 למפורט להלן.

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.

כאשר לא מתקיימים התנאים האמורים, ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת.
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.

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)

יז. 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.
החברה בחרה בהקלה פרקטית שלא להתאים את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של רכיב מימון משמעותי, כאשר החברה צופה במועד ההתקשרות בחוזה, שהתקופה בין מועד העברת הסחורות והשירותים שהובטחו ללקוח לבין מועד התשלום לא יעלה על שנה.

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

יז. 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.

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).

הכרה תבוצע רק במידה והערכת הדירקטוריון על בסיס מצב הפרויקט לתאריך הדוח על המצב הכספי, כי 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)

יח. 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).

יט. 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)

כ. 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, בגין ההשפעות של כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדללות, הנובעות מכתבי אופציה נסחרים למניות וכתבי אופציה למניות שהוענקו לעובדים.

כא. מניות באוצר

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.

כב. חכירות - IFRS 16

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.
הקבוצה מכירה 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 יכיר בדמי השכירות כהוצאה שוטפת).
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 בנכס 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.
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.

כג. 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)

כד. גילוי לתקני IFRS חדשים שיושמו בתקופה ותקנים שלפני יישום

תיקון ל IAS1 , הצגת דוחות כספיים : התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות

התיקון מחליף את דרישות התיקון ל- IAS 1 סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת כפי שפורסם בינואר 2020, לעניין סיווג התחייבויות הכוללות דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות.

התיקון העדכני, כפי שפורסם באוקטובר 2022, מבטל את 'המבחן ההיפותטי' שנקבע בתיקון האמור, וקובע כי אמות מידה פיננסיות אשר בהן נדרשת ישות לעמוד אחרי מועד הדיווח, לא ישפיעו על סיווג התחייבות כשוטפת או לא שוטפת. כמו כן, התיקון העדכני מוסיף דרישות גילוי עבור התחייבויות הכפופות לבחינת אמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, כגון גילוי בדבר אופיין של אמות המידה הפיננסיות, המועד בו נדרש לעמוד בהן וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שישות תתקשה לעמוד באמות המידה.

התיקון יישום בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2024, עם אפשרות ליישום מוקדם. אם התיקון מיושם מוקדם, הוא יישום יחד עם שאר הוראות התיקון ל- IAS 1 סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת שפורסם בינואר 2020, אשר מועד היישום לראשונה שלו נדחה ליום 1 בינואר 2024. התיקון יישום למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.

החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

תיקון ל IAS12 , מיסים על הכנסה

מסים נדחים בגין נכסים והתחייבויות הנובעים מאותה עסקה
התיקון מבהיר כי חריג ההכרה לראשונה במסים נדחים לא חל על עסקאות אשר במועד ההכרה לראשונה בנכס ובהתחייבות הנובעים מהן, גורמות הן להפרש זמני ניתן לניכוי והן להפרש זמני חייב במס בסכומים שווים. לפיכך, יש להכיר במסים נדחים בגין הפרשים זמניים אלו.

התיקון יישום בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2024.

החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים.

תיקון ל IAS37 , הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים

במאי 2020, פרסם ה-IASB תיקון ל-IAS 37 בדבר עלויות שעל החברה לכלול בעת הערכה האם חוזה הוא חוזה מכביד ("התיקון").
בהתאם לתיקון, יש לכלול בבחינה זו עלויות המתייחסות במישרין לחוזה, כאשר עלויות המתייחסות במישרין לחוזה כוללות הן עלויות תוספתיות (כגון חומרי גלם ושעות עבודה ישירות) והן הקצאת עלויות אחרות הקשורות במישרין למילוי החוזה (כגון הפחתת רכוש קבוע וציוד המשמשים למילוי החוזה).
התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2022. התיקון חל על חוזים אשר כל ההתחייבויות בגינם טרם מולאו ליום 1 בינואר 2022. בעת יישום התיקון, לא נדרש להציג מחדש מספרי השוואה, אלא להתאים את יתרת הפתיחה של העודפים במועד היישום לראשונה, בגובה ההשפעה המצטברת של התיקון.
לתיקון לעיל לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים של החברה.

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
קופת מזומנים	**146**	273
יתרות בתאגידים בנקאיים במטבע ישראלי(*)	**270,043**	46,978
יתרות בפקדונות בתאגידים בנקאיים במטבע ישראלי (בריבית של 2.9% נכון ליום 31 בדצמבר 2022)	**71,261**	60,378
	341,450	107,629

(*) היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 כוללת סך של כ- 99 מיליון ש"ח אשר הועבר לחברה לרישומים ושימש לפרעונות קרן וריבית אג"ח לאחר תאריך הדוחות הכספיים.

ביאור 4 - פקדונות בנאמנות

לחברה פקדונות בנאמנות בסכום של כ-59 מיליון ש"ח מתוכם, סכום של 58 מיליון ש"ח בגין פקדונות רוכשים בפרויקט סומייל בריבית ממוצעת של פריים מינוס 3.25%-3.45% (נכון ליום 31 בדצמבר 2022).

ביאור 5 - פקדונות מוגבלים ומיועדים

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
פקדונות משועבדים (1)	**12,717**	17,409
פקדונות בגין זכויות רוכשים (2)	**19,660**	44,136
	32,377	61,545

(1) עיקר הפקדונות המשועבדים הינם בגין ערבויות שהעמידה החברה לעיריית תל אביב בגין פרויקטים של הקבוצה (ראה ביאור 9 להלן).

(2) בעיקר פקדונות בגין כספים ששולמו ע"י רוכשים עבור רכישת דירות וזכויות במקרקעין אשר משועבדים לגורמים המממנים של הפרויקטים הללו. הפקדונות אינם נושאים ריבית.

ביאור 6 - לקוחות והכנסות לקבל

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
לקוחות והכנסות לקבל אחרות	**5,670**	2,039
המחאות לגביה	**1,106**	2,061
הכנסות לקבל מארגון וניהול קבוצות רכישה	**28,043**	16,034
הכנסות לקבל ממכירת זכויות במקרקעין	**68,000**	36,198
הכנסות לקבל ממכירת דירות	**77,815**	22,411
	180,634	78,743

ביאור 7 – חייבים אחרים ויתרות חובה

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
הוצאות מראש (*)	**14,118**	9,455
עודף השתתפות החברה בקבוצת רכישה אותה ארגנה החברה	**11,614**	50,082
מוסדות ממשלתיים	**20,962**	6,617
מקדמות לספקים וחייבים אחרים	**9,405**	3,732
	56,099	69,886

(*) היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 הינה בעיקר בגין פרויקט יפו-סהרון (המתחם הגדול). לפרטים נוספים ראה ביאור 20א'(7) להלן.

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 אשר נשאה ריבית שנתית בשיעור של 5%. ההלוואה האמורה נפרעה על ידי השותף לו הועמדה במהלך שנת 2022 עם קבלת יתרת התמורה בהתאם להסכם למכירת זכויות המגורים בפרויקט בת-ים, כמפורט בביאור 9א'(7) להלן.

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה

א. מלאי בניינים בהקמה

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
סומייל 124 (1)	**281,526**	259,991
סלמה (2)	**170,357**	184,867
מרינה הרצליה (3)	**90,075**	87,448
הארבעה מגדל צפוני ודרומי (4)	**10,797**	29,007
יפו סהרון (חלקה 3) (5)	**49,075**	40,851
בבלי 5 (6)	**254,335**	206,075
בת ים (7)	**9,466**	33,277
איינשטיין 33א' (8)	**7,869**	2,926
איינשטיין 35 (9)	**102,869**	83,848
התחדשות עירונית (10)	**49,761**	36,083
סומייל 121 (11)	**190,324**	183,472
בבלי 3 (12)	**245,468**	233,366
מנדרין (13)	**431,752**	-
אחרים	**6,389**	6,389
	1,900,063	1,387,600

(1) סומייל 124 - פרויקט לבניית מגדל מגורים בן כ-49 קומות לצד מבנה מרקמי בן 6 קומות מגורים מעל קומת מסחר, ובהם סך כולל של כ-273 יחידות דיור ושטחי מסחר בהיקף לא מהותי וזאת בהתאם להיתר הבניה שהתקבל להקמת הפרויקט בחודש דצמבר 2021. הפרויקט נמצא בתהליך הקמה.
נכון למועד הדוחות הכספיים, חתמה חג'ג' סומייל (חברה בת אשר מחזיקה בזכויות בפרויקט) על 168 הסכמי מכר בגין זכויות במקרקעין לדירות והסכם מכר בגין זכויות במקרקעין לשטחי המסחר עם חברי קבוצת רכישה שהצטרפו לקבוצת הרכישה אותה ארגנה הקבוצה לפרויקט זה (למועד הדוחות הכספיים הקבוצה הכירה בהכנסה בגין מכירת זכויות אלה).
כמו כן, נכון למועד הדוחות הכספיים, חתמה חג'ג' סומייל על הסכמים מותנים למכירת 20 דירות במסגרת המתווה היזמי (לפרטים אודות שינוי מתווה הפרויקט ליזמי ראה ביאור 20א'(4)). בהתאם, יתרת הדירות שטרם שווקו ע"י החברה בפרויקט נכון ליום 31 בדצמבר 2022 הינה 85 יחידות דיור. בהתאם לכך, יתרת המלאי מייצגת את השקעת החברה בזכויות ל-105 דירות (85 דירות שטרם שווקו ו-20 דירות לגביהן נחתמו הסכמי מכירה מותנים).

(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 ההיתר שהתקבל לפרויקט בחודש דצמבר 2021, ניתן להקים על המקרקעין פרויקט שיכלול 2 מגדלי מגורים בני 17 קומות ושני בניינים בני 6 קומות (אחד למגורים ואחד למשרדים/מלונאות, אשר יהיה בהיקף של כ-5,000 מ"ר ברוטו), כולם מעל קומת מסחר בשטח של כ-1,100 מ"ר ברוטו. הפרויקט נמצא בתהליך הקמה.
נכון למועד הדוחות הכספיים, חתמה חג'ג' סלמה על כ-96 הסכמי מכר עם חברי קבוצת רכישה שהצטרפו לקבוצת הרכישה אותה ארגנה הקבוצה לפרויקט זה (למועד הדוחות הכספיים הקבוצה הכירה בהכנסה בגין מכירת זכויות אלה וזאת למעט בגין העסקה למכירת זכויות לבניין בפרויקט המפורט למלונאות – לפרטים אודות עסקה זו ראה ביאור 20א'(6) להלן).
כמו כן, נכון למועד הדוחות הכספיים, חתמה חג'ג' סלמה על הסכמים למכירת 44 דירות במסגרת המתווה היזמי (לפרטים אודות שינוי מתווה הפרויקט ליזמי ראה ביאור 20א'(6)). בהתאם, יתרת מלאי הדירות בהקמה שטרם נמכרו ע"י החברה בפרויקט נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים הינה 61 ו-60 יחידות דיור בהתאמה, כולל 10 יח"ד בר-השגה.

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה (המשך)

א. מלאי בניינים בהקמה (המשך)

(3) מרינה הרצליה - הסעיף כולל את החלק המיועד למכירה בזכויות במקרקעין, הידועים כחלקות מס' 19 ו-20 בגוש 6516 במרינה בהרצליה, אשר שטחם הכולל הוא כ-10,000 מ"ר, לרבות זכויות בניה וכ-100 מקומות חניה בנויים המצויים במרתפי בניין אשר נמצא בחלקה 56 בגוש 6516. עפ"י התב"ע החלה ביחס למקרקעין, סה"כ שטחי הבניה במקרקעין בהתאם לזכויות הקיימות הינם כ-7,525 מ"ר עיקרי שטחי דירות נופש, כ- 2,900 מ"ר שטחים ציבוריים ושירות שישמשו את יחידות הנופש, וכ-100 חניות.
לאחר תאריך הדוחות הכספיים, ביום 8 במרץ 2023, התקבלה החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בהרצליה (להלן: "הועדה המקומית"), על המלצת הועדה המקומית בתנאים, לתוכנית בסמכות הועדה המחוזית לתכנון ובניה (להלן: "התוכנית"), להגדלת השטחים במקרקעי הפרויקט, כך שבכפוף לאישור התוכנית על ידי הועדה המחוזית וקבלת כלל ההיתרים הנדרשים על פי דין, ניתן יהיה להקים בפרויקט שטחי מלונאות ומסחר עיליים בשטח כולל של כ-51,000 מ"ר ברוטו, וכן כ-16,000 מ"ר ברוטו שטחים תת קרקעיים, מתוכם 1,500 מ"ר לשימושים עיקריים.
זכויות המקרקעין המיוחסות לשטחים ציבוריים ושטחי המלון מסווגים בדוחות הכספיים כרכוש קבוע (ראה ביאור 12).

(4) הארבעה מגדל צפוני ודרומי – נכון ליום 31 בדצמבר 2022 כולל כ-1,600 מ"ר מחסנים. בתקופות הדוחות הכספיים שני המגדלים כבר מאוכלסים. בנוסף, מעמידה החברה, באמצעות קבלן משנה, שירותי ניהול לבעלי היחידות במגדל הצפוני.
בחודש מרץ 2022, השלימה החברה עסקה למכירת שטחי מסחר במגדל הצפוני בתמורה לסך של כ- 18.5 מיליון ש"ח.
יצוין כי שטחי טרקלין העסקים שהינם בבעלות הקבוצה מסווגים בדוחותיה כרכוש קבוע (ראה ביאור 12) ואילו שטחי הגלריה שבבעלותה מסווגים כנדל"ן להשקעה (ראה ביאור 10).

(5) יפו סהרון (חלקה 3) - פרויקט אשר בהתאם להחלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה של עיריית תל אביב מחודש יולי 2021 לאישור הוצאת היתר בניה בתנאים (לאחר מתן הקלות בגין תוספת שטחים), ניתן יהיה להקים בו 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). החברה פועלת להוצאת היתר בניה בהתאם להחלטת ועדה זו. לפרטים אודות התקשרות בהסכם אופציה מהותי למכירת דירות בפרויקט ראה ביאור 20א'(10) להלן.

(6) בבלי 5 - ביום 14 בפברואר 2021 זכתה קבוצת חג'ג' בבלי 4 בע"מ, חברת הבת של החברה (להלן בסעיף זה: "חברת הבת") במכרז לרכישת זכויות העירייה במושעא (75.95%) במגרשים 5א ו-5ב (שטח המגרשים הכולל 6,662 מ"ר) (להלן ביחד: "המגרש" או "המקרקעין") במתחם בבלי בתל-אביב, אשר מהווים חלק ממתחם מגורים לפי תוכנית 1770 א' בשכונת בבלי, בתמורה לסך כולל של כ-188 מיליון ש"ח. בהתאם לתב"ע הנוכחית, ניתן לבנות במגרש בניין מגורים בן 37 קומות מעל קומת כניסה שיכלול 114 יחידות דיור, מתוכן חברת הבת רכשה מהעירייה זכויות לכ-75 יחידות דיור במגרש. ביום 3 ביולי 2022 חברת הבת רכשה 11 יחידות דיור נוספות אשר היו בבעלות העירייה וזאת בתמורה ל-36.2 מיליון ש"ח. 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.

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה (המשך)

א. מלאי בניינים בהקמה (המשך)

(7) בת ים - בחודש נובמבר 2018, השלימה חברת מלון רג'נסי ירושלים בע"מ (להלן: "רג'נסי") את תשלום חלקה מכוח הסכם מיום 3 בינואר 2016, עליו חתמה רג'נסי עם צדדים שלישיים (להלן: "השותפים"), ובמסגרתו רכשה רג'נסי מהשותפים 45% מזכויות השותפים במקרקעין בשטח כולל של 3,169 מ"ר הממוקמים בגוש 7124 חלקה 303 במתחם הרחובות שפרבר והקוממיות בבת ים, לרבות זכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות במקרקעין (להלן: "הממכר"). בהתאם לתב"ע שאושרה, ניתן יהיה לבנות פרויקט בן 29 קומות, מתוכו 21 קומות למגורים (כ-187 יחידות דיור), 4 קומות משרדים, קומת מסחר כפולה, קומת מעבר וקומה טכנית. ההשקעה בפרויקט מטופלת בדוחות הכספיים כפעילות משותפת.
ביום 17 בפברואר 2021, התקשרו רג'נסי והשותפים עם רוכש, בהסכם (להלן: "ההסכם"), במסגרתו 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 הסתכם לכ-54 מיליון ש"ח (כולל הפרשי הצמדה). התמורה שולמה במלואה עד לסוף שנת 2022, למעט סכום לא מהותי שהתקבל בחודש ינואר שנת 2023.
בעקבות המכירה, הכירה החברה ברווח לפני מס של כ-24 מיליון ש"ח במסגרת דוחותיה הכספיים לשנת 2022.
היתרה ליום 31 בדצמבר 2022, מייצגת את יתרת הזכויות שרג'נסי ושותפיה מוסיפים להחזיק בהתייחס לזכויות לבניין המשרדים בפרויקט. בנוסף, רג'נסי, השותפים והרוכש התקשרו בהסכם שיתוף המסדיר בין היתר את יחסי הצדדים במקרקעי הפרויקט והקמת הפרויקט בכללותו. במסגרת זו, הרוכש יידרש לשאת בחלק מעלות ההקמה האמורה, בסכום שאינו מהותי.

(8) איינשטיין 33א' - זכויות ליחידות דיור במסגרת קבוצת רכישה אותה אירגנה החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 10ד'(1) להלן.

(9) איינשטיין 35 - מקרקעי הפרויקט אשר מוחזקים על ידי חברת בת, חג'ג' נכסים מניבים בע"מ (להלן: "חג'ג' נכסים מניבים") הינם מקרקעין הידועים כגוש 6884 חלקה 16, המצויים ברחוב איינשטיין (בניין מס' 35) בגוש הגדול בצפון תל אביב, בשטח כולל של כ-7,300 מ"ר. חברת הבת 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. יצוין כי בהתאם להסכם השיתוף שנחתם בין הצדדים, חג'ג' נכסים מניבים תהיה זכאית למלוא שטחי המסחר העתידיים ואת יתרת חלקה בזכויות העתידיות 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. נכון למועד הדוחות הכספיים, הצדדים מינו שמאי מוסכם לצורך קביעת חלקם בזכויות הנוספות אשר הגיש את טיוטת שומתו והצדדים הגישו בפניו השגות עליה. יתרת המלאי הינה בגין כלל הזכויות למגורים של הקבוצה בפרויקט נכון למועד הדוחות הכספיים וכן שני שליש מהזכויות לשטחי המסחר של הקבוצה בפרויקט. לעניין התקשרות החברה בהסכם למכירת כ-75% מחלק המסחר בפרויקט איינשטיין 35 ראה ביאור 10ד'(2).

(10) התחדשות עירונית - בתחום ההתחדשות העירונית פועלת החברה בתחום תמ"א 38/1 (חיזוק וחידוש מבנים קיימים וקבלת דירות לשיווק על ידי היזם) ובתחום התמ"א 38/2 (פינוי והריסת המבנים הקיימים, כאשר הדיירים מקבלים דירות בבניין החדש והיזם מקבל את יתרת הזכויות מכוח התמ"א). לחברה פרויקט אחד פעיל בתחום תמ"א 38/1 - פרויקט ברלינר (בו מחזיקה כיום החברה בשרשור במלוא הזכויות), המצוי בשלבי הקמה. ביחס לפעילות בתחום התמ"א 38/2, החברה מקדמת נכון למועד אישור הדוחות הכספיים 3 פרויקטים (פרויקט הזוהר, פרויקט אפשטיין ופרויקט שטרוק). לעניין התקשרות החברה בהסכם לשיתוף פעולה בפרויקט בתחום הפינוי בינוי ראה ביאור 20א'(3) להלן.

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה (המשך)

א. מלאי בניינים בהקמה (המשך)

(11) סומייל 121 - ביום 10 בדצמבר 2020 זכתה החברה, באמצעות חברת הבת - חג'ג' סומייל 122, במכרז (שהתבצע במסגרת הליך פירוק שיתוף) לרכישת מלוא הזכויות במגרש 121 במתחם המצוי בקרן הרחובות ז'בוטינסקי ואבן גבירול בתל אביב. ביום 27 באפריל 2021 אישר בית משפט השלום בבת ים את מכירת המגרש לשותפות מוגבלת בשליטת החברה (קבוצת חג'ג' פרוייקט סומייל 121 שותפות מוגבלת). יצוין, כי לאור העובדה שחג'ג' סומייל 122 החזיקה עוד לפני הליך פירוק השיתוף בכ-5.7% מהזכויות במגרש 121, הסכום אותו נדרשה שותפות סומייל 121 לשלם בפועל הינו בסך של כ-163 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה. בהתאם לתנאי המכרז, ביום 25 באוגוסט 2021 השלימה החברה את תשלום מלוא התמורה לכונס הנכסים.
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. הקבוצה פועלת להגדלת זכויות בפרויקט.

(12) בבלי 3 - ביום 3 במאי 2020, התקשרה חברת בת בבעלות מלאה של החברה - קבוצת חג'ג' מגדלי בבלי 3 בע"מ (להלן: "חג'ג' בבלי 3"), בהסכם לרכישת מגרש ששטחו הינו 6,281 מ"ר בשכונת בבלי בתל-אביב (להלן: "מגרש 3" או "הממכר"). ביום 16 במאי 2022 קיבלה החברה את החלטת הוועדה לתכנון ובניה בתל-אביב, המאשרת הוצאת היתר בניה לפרויקט, אשר בהתאם לו, בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בהחלטה, יהיה ניתן לבנות במסגרת הפרויקט שייבנה על מגרש 3, 247 יחידות דיור במגדל בן 48 קומות מעל קומת כניסה. ההחלטה כפופה לעמידה בתנאים מקובלים אשר החברה פועלת להשלמתן וכן בקבלת החלטה סופית בקשר להיתר בניה מקביל במגרש 4 הסמוך למקרקעי הפרויקט, אשר לגביו התקבלה גם כן החלטה המאשרת הוצאת היתר בניה בתנאים.
התמורה בגין רכישת הממכר עמדה על סך של 190 מיליון ש"ח (כמיליון ש"ח בגין כל יחידה מתוך הזכויות הקיימות), כאשר החברה התחייבה לשלם חצי מיליון ש"ח נוספים עבור כל יחידה בגין הזכויות הנוספות ככל שאלה יאושרו (ראה גם ביאור 2ח'). לפרטים נוספים, ראה ביאור 20א'(9) להלן.

(13) מנדרין - ביום 9 במרץ 2022 התקשרה קבוצת חג'ג' מתחם המסגר בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "חברת הבת"), בהסכמי מכר מותנים לרכישת 52% מזכויות הבעלות במקרקעין בשטח כולל של כ-27.2 אלף מ"ר המצויים במתחם מנדרין בצפון תל אביב (להלן: "הממכר"), בתמורה לסך כולל של כ-392 מיליון ש"ח (צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2021), בתוספת מע"מ. בנוסף הוסכם כי חברת הבת תישא בהיטלי השבחה והיטלי הפיתוח, הן בגין כל תוכנית שקיבלה תוקף עד למועד חתימת הסכמי המכר עם המוכרות והן בגין התקופה שלאחר חתימת הסכמי המכר.
במהלך שנת 2022 התקיימו התנאים המתלים שנקבעו בהסכמי המכר האמורים וכתוצאה מכך עד לתאריך אישור הדוחות הכספיים שולמה מלוא התמורה מכוח ההסכמים האמורים, אשר הסתכמה לסך של כ-405 מיליון ש"ח (כולל הצמדה למדד כאמור לעיל), והחזקה במקרקעין הועברה לחברת הבת. המקרקעין הינם חלק מתוכנית המתאר תא/3700 (להלן גם: "התוכנית"), אשר מחלקת את כלל מתחם התוכנית ל-5 מתחמי תכנון, בייעודי קרקע של, בין היתר, מגורים, מסחר ותעסוקה וכן כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה עתידית. למיטב ידיעת החברה, הזכויות בממכר מקנות זכויות להקמה של כ-140.38 יחידות אקווויולנטיות אשר להערכת החברה מרביתן צפויות להקנות זכויות לכ-117 יחידות מגורים וכ-806 מ"ר שטחי מסחר.
יצוין כי למיטב ידיעת החברה, יתרת הזכויות במקרקעין מוחזקים על ידי חברה מקבוצת אקרו נדל"ן, וחברת הבת תצטרך להגיע עמה להסכמות לגבי קידום הקמת הפרויקט ולחילופין לפנות להליך פירוק שיתוף ולרכישת יתר הזכויות במקרקעין.

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה (המשך)

ב. פרטים נוספים

עלויות אשראי שהוונו למלאי הבניינים בהקמה לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 הינם בסך של כ-43,419 אלפי ש"ח וכ-22,967 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה

הסעיף כולל זכויות בעלות בחלק ממקרקעין ביעוד למסחר בפרויקט איינשטיין 33א' ובפרויקט איינשטיין 35 בגוש הגדול בתל אביב, זכויות בפרויקט לודוויפול בייעוד לתעסוקה ומסחר, זכויות חכירה בגלריה הדרומית והצפונית של מגדלי הארבעה וכן השקעות בנכסי נדל"ן המיועדים להשכרה במסגרת שיתוף פעולה בתחום המלונאות עם רשת סלינה (להלן: "שת"פ עם סלינה") כמפורט בביאור 20א'(11).

א. ההרכב של סעיף נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
רכישות והשקעות	**338,739**	112,729
עלייה בשווי ההוגן במצטבר	**124,685**	34,292
	463,424	147,021

ב. התנועה בסעיף נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר	**147,021**	239,873
רכישות והשקעות (לרבות היוון עלויות אשראי)	**183,663**	50,676
מכירת נדל"ן להשקעה	**-**	(177,155)
מיון אופציות בגין רכישת זכויות במקרקעין	**42,347**	-
סיווג הגלריה בפרויקט הארבעה לנדל"ן להשקעה	**-**	12,832
שינוי בשווי ההוגן	**90,393**	20,795
יתרה ליום 31 בדצמבר	**463,424**	147,021

ג. קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה:

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה מוצג על בסיס השווי הוגן כפי שנקבע בהערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים, בלתי תלויים בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי 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.
בהערכות השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה נעשה שימוש בשיטת ההשוואה. השווי ההוגן נקבע בהתאם לסקר מקיף של עסקאות השוואה הדומים במאפייניהם לנכס הנישום ובגישת החילוץ לגבי עסקאות השוואה של נכסים בנויים. בהערכת שווי של נדל"ן להשקעה נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים ובשיטת ההשוואה (בנכסים השימוש בגישה זו היה רלוונטי). הערכות השווי מסווגות כרמה 3 במסגרת היררכיית השווי ההוגן.

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ד. פירוט הרכב סעיף נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה לפי פרויקטים

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
נדל"ן להשקעה מניב		
פרויקט הגלריה (3)	**14,299**	13,999
נכסי נדל"ן להשקעה במסגרת שיתוף פעולה עם סלינה (4)	**24,850**	-
נדל"ן להשקעה בהקמה ותשלומים ע"ח נדל"ן להשקעה בהקמה		
פרויקט איינשטיין 33א' (1)	**127,757**	76,429
פרויקט איינשטיין 35 (2)	**81,275**	53,543
נכסי נדל"ן להשקעה ותשלומים על חשבון רכישת נכסי נדל"ן להשקעה במסגרת שיתוף פעולה עם סלינה (4)	**23,270**	3,050
פרויקט לודוויפול (לרבות תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה) (5)	**191,973**	-
	463,424	147,021

(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 המוצג 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). בין בעלי הקרקע המצטרפים ובין החברה הנכדה הושלם בתקופת הדוח הליך חלוקת זכויות ביחס לזכויות (מסחר ומגורים) שנוספו לפרויקט בעקבות שינוי התב"ע, שבעטיו קיבלה החברה הנכדה כ-45% מהזכויות שהתווספו לפרויקט בעקבות אישור התב"ע, אשר הקנו לה, בהתאם להוראות הסכם השיתוף שנחתם בין הצדדים, את מלוא שטחי המסחר שהתווספו לפרויקט וכן זכויות לשיווק 63 יחידות דיור בהיקף של 5,125 מ"ר.
בחודש יוני 2022 התקשרה החברה הנכדה בהסכם מותנה למכירת 75% משטחי המסחר לכלל חברה לביטוח בע"מ ותאגידים הקשורים אליה בתמורה לסכום של כ-127 מיליון ש"ח. יצוין כי לרוכש קיימת זכות ביטול של הסכם המכר וזאת ככל שלא יתקבל היתר בנייה מלא לפרויקט עד לתום 24 חודשים ממועד החתימה על הסכם המכר.
החברה הכירה ברווחי שערוך בסך של כ-47 מיליון ש"ח בהתבסס על הערכת שווי חיצונית ובלתי תלויה.

(2) מייצגת 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'(9) לעיל.
בחודש יוני 2022 התקשרה החברה הנכדה בהסכם מותנה למכירת 75% משטחי המסחר לכלל חברה לביטוח בע"מ ותאגידים הקשורים אליה בתמורה לסכום של כ-258 מיליון ש"ח. יצוין כי לרוכש קיימת זכות ביטול של הסכם המכר וזאת ככל שלא יתקבל היתר בנייה מלא לפרויקט עד לתום 24 חודשים ממועד החתימה על הסכם המכר .
החברה הכירה ברווחי שערוך בסך של כ-24 מיליון ש"ח בהתבסס על הערכת שווי חיצונית ובלתי תלויה.

(3) מייצג את שטחי הגלריה במגדלי הארבעה בתל אביב אשר החל משנת 2021 מופעלת כמתחם חללי עבודה להשכרה ומסווגת כנדל"ן להשקעה.

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ד. פירוט הרכב סעיף נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה לפי פרויקטים (המשך):

(4) השקעות בנכסים במסגרת הסכם שיתוף פעולה עם סלינה, כמפורט בביאור 20א'(11) להלן.

1. הירדן ההררי

קבוצת חג'ג' אחזקות מלונאות בע"מ (להלן: "אחזקות מלונאות"), שהינה חברה בבעלות מלאה, בשרשור, של החברה (להלן: "חג'ג' מלונאות"), התקשרה ב- 24 באוקטובר 2021 בהסכם סיחור אופציה ולפיו, בתמורה לתשלום בסך של 9.5 מיליון ש"ח (שולם במלואו למועד הדוחות הכספיים), סוחרה לה על ידי צד ג' אופציה לרכישת זכויות החכירה של צד ג' אחר, שהינו אגודה שיתופית (להלן: "המוכר") במקרקעין בשטח של כ-91 דונם המצויים בירדן ההררי (להלן: "המקרקעין"). בהתאם לתב"ע הקיימת, ניתן להקים על המקרקעין כ-6,000 מ"ר לצורכי נופש ותיירות, שטחי שירות ומבנים נלווים להם.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, המוכר התקשר בחוזה פיתוח עם רמ"י אשר בכפוף לעמידה בתנאיו, יהא זכאי המוכר להתקשר בהסכם חכירה מהוון עם רמ"י ל-49 שנים החל מיום 25 בפברואר 2007 ועד ליום 24 בפברואר 2056 (דמי שימוש שנתיים מהוונים עבור תקופה זו שולמו מראש במלואם) עם אפשרות להארכת תקופה זו ב-49 שנים נוספות.

על אף שהסכם הפיתוח טרם הושלם כך שהמוכר ורמ"י טרם התקשרו בהסכם החכירה, ביום 10 במאי 2022 מומשה האופציה על ידי קבוצת חג'ג' הירדן ההררי בע"מ, ש-74% מהונה מוחזק על ידי חג'ג' מלונאות ויתרתו על ידי המוכר (להלן: "חברת הפרויקט"), אשר התקשרה עם המוכר בהסכם לרכישת זכויות החכירה העתידיות שלו במקרקעין, כאשר בהתאם להסכם שנחתם, חברת הפרויקט תרכוש את הזכויות במקרקעין מהמוכר תמורת סך של 14.63 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), אשר מתוכו סך של כ-1.1 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ שולם עד למועד הדוחות הכספיים, ויתרתו תועבר לנאמנות כנגד מסירת החזקה הבלעדית במקרקעין, ותועבר למוכר לאחר קבלת אישור רמ"י להעברת הסכם הפיתוח לחברת הפרויקט (במקרה בו לא יתקבל אישור רמ"י להעברת הסכם הפיתוח לחברת הפרויקט, חברת הפרויקט תהא זכאית לבטל את הסכם המכר ולקבל בחזרה את כספי התמורה ששילמה עד לאותו המועד).

עלויות התאמת הנכס צפויות לעמוד על כ-24 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוחות הכספיים, שילמה הקבוצה סך של כ-5.7 מיליון ש"ח בגין ההתאמות לפרויקט זה.

יצוין כי סלינה שכרה את הנכס לצורך הפעלתו כמלון, כאשר בשלב זה, על אף שטרם מופעל מלון במקרקעין, משלמת סלינה לחברה דמי שכירות חודשיים על סך של 60,000 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן על בסיס ספטמבר 2021.

2. העיר העתיקה בעכו

ביום 8 בנובמבר 2021 רכשה חברה בת בבעלות מלאה של החברה, בשרשור, (מכוח אופציה שסוחרה לה על ידי סלינה בתמורה לסכום שאינו מהותי) מצד ג', זכויות חכירה מהוונות במבנה המורכב מ-8 יחידות דיור בעכו העתיקה (להלן: "המבנה" או "הנכס"), כאשר תקופת החכירה על פי חוזי החכירה (המהוונים) של היחידות הנ"ל, הינה עד ליום 8 בנובמבר 2109. עד למועד הדוחות הכספיים, תמורת הרכישה המסתכמת לסך של כ-7.5 מיליון ש"ח שולמה למוכר במלואה, והחזקה בנכס נמסרה לחברה הבת.

עלויות התאמת הנכס צפויות לעמוד על כ-11 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוחות הכספיים שילמה הקבוצה סך של כ-0.5 מיליון ש"ח בגין ההתאמות לפרויקט זה, כאשר בשלב זה סלינה פועלת להגשת היתר לשימוש מלונאי.

3. מטולה

ביום 30 בדצמבר 2021 רכשה קבוצת חג'ג' מטולה בע"מ, הנמצאת בבעלות מלאה, בשרשור, של החברה, מצד ג' זכויות בעלות בשני שטחי מקרקעין המצויים במטולה, עליהם בנויים שני מלונות (להלן: "הנכסים"), הכוללים כ-68 חדרים ו-172 מיטות. תמורת הרכישה הסתכמה לסך של כ-17 מיליון ש"ח ושולמה למוכר במלואה, והחזקה במקרקעין נמסרה לחברה הבת.

עלויות התאמת הנכסים הסתכמו לסך של כ-6.8 מיליון ש"ח, אשר שולמה במלואה במחצית הראשונה של שנת 2022. המלון פעיל החל מחודש יוני 2022 והחברה החלה מספטמבר 2022 לקבל דמי שכירות בהתאם להסכם ההתקשרות.

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ד. פירוט הרכב סעיף נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה לפי פרויקטים (המשך):

(5) ביום 17 בנובמבר 2021 התקשרה חברת בת בבעלותה המלאה של החברה בהסכם בעלי מניות עם שני צדדים שלישיים (להלן: "השותפים") וחברת א. הלל גד בע"מ (המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50.1%) (להלן: "חברת הפרויקט") בקשר עם הקמת פרויקט במתחם לודוויפול בתל אביב. שטח המתחם הינו כ-18,000 מ"ר והוא נמצא בכניסה לת"א מדרום, בין כביש 1 לכביש 20 ותחום בגשר ההגנה מצד דרום. על שטח של כ-12.5 דונם המהווה חלק מהמתחם (להלן: "מקרקעי התוכנית"), חלה תכנית תא/4010 המייעדת שטח זה כשטח בייעוד תעסוקה ומסחר, ואשר מאפשרת להקים במקרקעי התוכנית 73,035 מ"ר עילי (57,410 מ"ר עילי לתעסוקה ו-15,625 מ"ר עילי למסחר) בגובה של עד 24 קומות מעל קומת הכניסה, בנוסף לקומת מסחר על פי תכנית ע/1 וכן 19,850 מ"ר שטחים תת קרקעיים, וזאת בכפוף לאישורה של תכנית איחוד וחלוקה במקרקעי התוכנית ובכפוף לקבלת כלל היתרי הבניה הנדרשים.

בנוסף, חלה על המתחם התכנית המתאר תא/5000 המאושרת, כאשר הזכויות המתאפשרות מכוחה עשויות להגדיל באופן מהותי (לכ-160 אלף מ"ר) את הזכויות המתקבלות מכוח התוכנית הקיימת על מקרקעי התוכנית וזאת בכפוף לעריכת תוכנית מפורטת מכוחה אשר תקבל את כלל האישורים הנדרשים, לרבות אישור הועדה המקומית.

חברת הפרויקט התקשרה (לרבות כתוצאה מהסבת הסכמים בהם התקשרו בעבר תאגידים בשליטת השותפים) (להלן: "תאגידי השותפים") בהסכמי מכר והסכמי אופציה לרכישת כ-90% מזכויות הבעלים הפרטיים במקרקעי התוכנית (כ-7,150 מ"ר) ובנוסף חתמו תאגידי השותפים על הסכמי מכר ואופציה (שהוסבו גם הם לחברת הפרויקט) ביחס לכ-3,100 מ"ר המצויים במתחם, אך אינם נכללים במקרקעי התוכנית (להלן ביחד: "זכויות נוספות במתחם"), וזאת על מנת להגדיל את שטחי מקרקעי הפרויקט. בתמורה לרכישת הזכויות תשלם חברת הפרויקט סך כולל של כ-230 מיליון ש"ח, כאשר סך עלות רכישת הזכויות האמורות (לא כולל מס רכישה), לרבות נשיאת החברה בהוצאות של בעלי הקרקע, עתידה להסתכם לסך של כ-270 מיליון ש"ח, כאשר מתוך הסך האמור נכון למועד הדוחות הכספיים שולם סך של כ-110 מיליון ש"ח וסך נוסף של כ-160 מיליון ש"ח שולם ע"י חברת הפרויקט בתחילת שנת 2023.

כמו כן, חברת הפרויקט חתמה על הסכם עקרונות עם צד ג', המחזיק כ-10% מזכויות הבעלים הפרטיים במקרקעי התוכנית (כ-760 מ"ר), לרכישת מחצית מזכויותיו בפרויקט בתמורה לסך של כ-12.5 מיליון ש"ח ולשיתוף פעולה בין הצדדים בקשר עם קידום הפרויקט.

בכוונת חברת הפרויקט לפעול לתכנון וקידום הפרויקט (לרבות בדרך של הגדלת זכויות הבניה במתחם ושינוי סיווג חלק מהזכויות בהתאם להחלטות שתקבל החברה מעת לעת) וכן להקים את הפרויקט כמרכז עסקים. יודגש כי אין כל וודאות כי יעלה בידי חברת הפרויקט לרכוש את כלל הזכויות במקרקעי התוכנית ו/או במתחם, אין כל ודאות כי תוגדלנה הזכויות במתחם ו/או כי ישונה סיווגן ואין כל וודאות באשר לאופיו הסופי של הפרויקט וסוגי הזכויות שתכללנה במסגרתו.

בהתאם להערכת שווי חיצונית של הפרויקט, רשמה החברה רווח בגין עליית ערך נדל"ן להשקעה בגין הזכויות שרכישתן הושלמה עד ליום 31 בדצמבר 2022 בסך של כ- 28 מיליון ש"ח. בהתאם להערכת השווי, עם השלמת רכישת הזכויות הנוספות בפרויקט לאחר תאריך הדוחות הכספיים, כאמור לעיל, צפויה החברה להכיר ברווח נוסף בסך של כ- 195 מיליון ש"ח בגין הזכויות שרכישתן הושלמה לאחר תאריך הדוחות הכספיים (זאת בהתאם להערכת השווי של הזכויות ליום 31 בדצמבר 2022, ככל שיהיה שינוי בשווי הזכויות במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023 סכום הרווח כאמור עשוי להשתנות).

ה. לעניין שעבודים וערבויות – ראה ביאור 20ב' להלן.

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ו. ניתוחי רגישות

(1) הנחות משמעותיות ששימשו בהערכות השווי

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	ש"ח	
נדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד בשווי הוגן		
שווי קרקע למ"ר מבונה בעסקאות השוואה מסחר במתחם איינשטיין	28,000-54,500	28,000
שווי קרקע למ"ר מבונה במתחם לודוויפול (מסחר/משרדים/מלון)	12,000/8,500/7,000	-

(2) להלן ניתוחי הרגישות למחיר מ"ר:

	ליום 31 בדצמבר 2022		
	עליה של 5%	**שווי הוגן**	**ירידה של 5%**
		אלפי ש"ח	
פרויקט איינשטיין 33א' מסחר	134,145	127,757	121,369
פרויקט איינשטיין 35 מסחר	85,339	81,275	77,211
פרויקט לודוויפול (לא כולל מקדמות על חשבון הזכויות הנוספות)	83,685	79,700	75,715
	303,169	288,732	274,295

ז. הכנסות שכירות צפויות בגין חוזים חתומים (באלפי ש"ח)

שנת 2023	5,790
שנת 2024	8,085
שנת 2025	8,453
שנת 2026	8,622
שנת 2027 ואילך	52,155
סה"כ	83,105

הנתונים בטבלה זו אינם כוללים סכומים לא מהותיים בגין הגלריה אשר מושכרת לתקופות קצרות.

ביאור 11 - השקעות בתחום הנדל"ן

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
השקעות במסגרת הסכם שיתוף פעולה עם סלינה (1)	**37,384**	14,927
הלוואה הניתנת להמרה למניות סלינה (2)	**7,137**	-
השקעות בזכויות עתידיות במקרקעין (3)	**1,420**	1,420
	45,941	16,347

1) מתייחס להשקעות החברה במסגרת שיתוף פעולה עם סלינה במסלול של השקעה בהתאמת נכסים שסלינה תשכור מצדדים שלישיים, כשהחברה תבצע על חשבונה את המרת והתאמת נכסים אלו לפעילות מלונאית ואילו סלינה תפעיל בנכסים אלה מלונות (להלן: "מסלול ההשכרות"). החברה סיווגה את ההשקעות כמכשירים פיננסים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.
לפרטים נוספים ראה ביאור 20א'(11) להלן.
ההשקעות נמדדות לפי שווי הוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני, בלתי תלוי. תחשיב שיעור ההיוון מבוסס על שיעור היוון משוקלל (WACC) ומודל CAPM. החברה ביצעה הערכת שווי להשקעות אלו ליום 31 בדצמבר 2022 ותוצאות הערכת השווי לא השפיעו בצורה מהותית על תוצאות החברה.

2) ביום 25 באוקטובר 2022, התקשרה חג'ג' מגדלי הארבעה בהסכם הלוואה (להלן: "הסכם ההלוואה") עם בעלת השליטה בסלינה אנגליה (להלן: "הלווה"), אשר בהתאם לתנאיו, חג'ג' מגדלי הארבעה העמידה ללווה הלוואה בסך של 2 מיליון דולר (להלן: "ההלוואה"), אותם העמידה הלווה כהלוואה לסלינה אנגליה, במסגרת הליך הנפקת סלינה אנגליה למסחר בבורסת הנאסד"ק. בהתאם להוראות הסכם ההלוואה, ההלוואה היא לתקופה של כ-4 שנים, ונושאת ריבית שנתית בשיעור 8% אשר תשולם מידי רבעון. לאחר חלוף 12 חודשים ממועד העמדת ההלוואה, חג'ג' מגדלי הארבעה תהא רשאית לדרוש את פרעונה המוקדם של ההלוואה בהודעה מוקדמת בת 6 חודשים. בנוסף, חג'ג' מגדלי הארבעה תהא רשאית להמיר בכל עת עד למועד פרעון ההלוואה את ההלוואה למניות של סלינה אנגליה, לפי שער המרה של 8 דולר למניה (להלן: "זכות ההמרה"). ההסכם כולל מנגנונים מקובלים הקשורים להתאמת מחיר ההמרה ובנוסף נקבע כי מקום בו שער המניה של סלינה אנגליה יירד מתחת ל-8 דולר למניה, תהיה לחג'ג' מגדלי הארבעה הגנה וזאת ביחס לשער של עד 6 דולר למניה. ההסכם כולל ההתחייבות מקובלות של הלווה כגון עמידה בהתחייבויות פיננסיות, מידע וכו'. בעלי השליטה בלווה ערבים לפרעון ההלוואה ואולם ככל והלווה תבקש לפרוע את ההלוואה בפרעון מיידי והחברה תסרב, ערבות זו תפקע. בנוסף, להבטחת זכות ההמרה, הלווה שעבדה מניות של סלינה אנגליה אשר בבעלותה. החברה סיווגה את ההלוואה כמכשיר פיננסי המוצג בשווי הוגן דרך רווח והפסד. לאור העובדה כי ההלוואה הועמדה בסמוך למועד הדוחות הכספיים, השווי ההוגן הינו קרוב לשווי הפנקסני של ההלוואה.

3) 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 2021	8,584	447	4,466	17,361	74,381	20,842	747	126,828
רכישות והשקעות בשנת החשבון	505	132	256	621	658	-	293	2,465
גריעות בשנת החשבון	-	-	-	-	-	-	(303)	(303)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	9,089	579	4,722	17,982	75,039	20,842	737	128,990
רכישות והשקעות בשנת החשבון	701	93	52	65,072	143	-	-	66,061
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	9,790	672	4,774	83,054	75,182	20,842	737	195,051
פחת שנצבר -								
יתרה ליום 1 בינואר 2021	550	287	636	-	120	2,995	496	5,084
הפרשה בשנת החשבון	799	95	287	-	2,151	1,498	190	5,020
גריעות בשנת החשבון	-	-	-	-	-	-	(303)	(303)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	1,349	382	923	-	2,271	4,493	383	9,801
הפרשה בשנת החשבון	966	122	295	-	2,481	1,498	180	5,542
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	2,315	504	1,218	-	4,752	5,991	563	15,343
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022	7,475	168	3,556	83,054	70,430	14,851	174	179,708
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021	7,740	197	3,799	17,982	72,768	16,349	354	119,189

(*) לעניין קרקע שנרכשה על ידי רג'נסי להקמת מלון במרינה הרצליה ראה ביאור 9א'(3) לעיל.
ביום 4 במאי 2022, התקשרה רג'נסי (חברה הבת) עם שני צדדי ג' (להלן: "השותפים") וחברה בבעלותם (להלן: "חברת הפרויקט"), שמטרתו כניסת החברה להשקעה בשיעור של 50.2% בפרויקט מלונאי שצפוי להיבנות על גבי מקרקעין בשטח כולל של כ-35,424 מ"ר המצויים ליד חוף הכנרת, שעלות רכישת הזכויות במקרקעין (לרבות החזר הוצאות לשותפים) מסתכמת לסך של כ-65 מיליון ש"ח.

(**) נכס זכות השימוש נקבע בהתאם לתקופה של 15 שנה.

ביאור 12 - רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו (המשך)

נכסי זכות שימוש והתחייבות בגין חכירה

א. כללי

הקבוצה התקשרה בהסכם לחכירת משרדי החברה למשך 5 שנים (עם אופציית הארכה של 2 תקופות נוספות של 5 שנים כ"א שהראשונה מביניהן החלה בשנת 2022), התמורה החודשית הינה כ-156 אלפי ש"ח. בנוסף 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		
	2022	2021	2020
		אלפי ש"ח	
הוצאות פחת בגין נכסי זכות שימוש	**1,678**	1,688	1,675
הוצאות ריבית בגין התחייבויות בגין חכירות	**502**	542	580

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 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. שטחי המלונאות והמסחר מיועדים לשמש כנדל"ן להשקעה.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, פועלת הד מאסטר לקידום ההיתרים הנדרשים לבניית המגדל.

לעניין רכישת חניון במגדל מאייר ע"י חברת הד מאסטר ראה ביאור 30ד' להלן.

ביאור 13 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. כללי (המשך)

1. **הד מאסטר** (המשך)

ד) מימון פרויקט שד"ל

לצורך מימון הפרויקט אשר כולל בין היתר את השלמת רכישת הזכויות במגדל שד"ל, תשלום היטלי השבחה (אשר שולמו בתקופת הדוח) והשלמת ביצוע עבודות החפירה והדיפון בפרויקט, התקשרה הד מאסטר בהסכמי הלוואה עם תאגיד בנקאי (להלן: "הבנק"), שבמסגרתם הבנק העמיד להד מאסטר מסגרת אשראי בסך של כ-280 מיליון ש"ח, אשר מתוכו הועמד עד למועד הדוחות הכספיים סך של כ-242 מיליון ש"ח. יצוין כי מועד החזר האשראי הינו בחודש ספטמבר 2023 וכי שיעור הריבית השנתית הינו בשיעור של פריים + 1%-2%. החברה ורג'נסי ערבות להלוואה.

בנוסף, העמידו בעלי המניות של הד מאסטר הלוואות בעלים כמפורט בתמצית לדוחות הכספיים להלן, ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1%-2% .

ה) מידע כספי תמציתי של חברת הד מאסטר המטופלת לפי שיטת השווי המאזני:

להלן תמצית הדוחות הכספיים של הד מאסטר:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים		
מזומנים ושווי מזומנים	**714**	369
פקדונות מוגבלים ומיועדים	**132**	130
חייבים ויתרות חובה	**7**	513
מלאי בניינים בהקמה	**156,190**	115,507
	157,043	116,519
נכסים בלתי שוטפים		
נדל"ן להשקעה בהקמה – מוצג לפי שווי הוגן	**349,815**	288,597
	506,858	405,116

ביאור 13 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. כללי (המשך)

1. **הד מאסטר** (המשך)

מידע כספי תמציתי של חברת הד מאסטר המטופלת לפי שיטת השווי המאזני:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
התחייבויות שוטפות		
אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי	**242,431**	140,217
הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	**2,298**	2,298
הלוואות מבעלי שליטה	**45,865**	44,736
זכאים ויתרות זכות	**292**	204
	290,886	187,455
התחייבויות בלתי שוטפות		
התחייבויות מסים נדחים	**51,255**	50,889
הון		
הון מניות	**1**	1
קרנות הון ופרמיה על מניות	**8,390**	8,390
עודפים	**157,862**	159,917
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	**166,253**	168,308
זכויות שאינן מקנות שליטה	**(1,536)**	(1,536)
סה"כ הון	**164,717**	166,772
	506,858	405,116

ביאור 13 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. כללי (המשך)

1. **הד מאסטר** (המשך)

מידע כספי תמציתי של חברת הד מאסטר המטופלת לפי שיטת השווי המאזני:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
הכנסות	**1,020**	773	629
עלות ההכנסות	**(13)**	(14)	(16)
רווח גולמי	**1,007**	759	613
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה	**(2,472)**	110,477	3,202
הוצאות מכירה ושיווק	**-**	(2)	(2)
הוצאות הנהלה וכלליות	**(86)**	(64)	85
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	**(1,551)**	111,170	3,898
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	**3**	(2)	3
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	**(1,548)**	111,168	3,901
מיסים על ההכנסה	**(507)**	(25,518)	(881)
רווח נקי (הפסד) לשנה	**(2,055)**	85,650	3,020
רווח כולל אחר	**-**	-	-
רווח נקי (הפסד) וכולל לשנה	**(2,055)**	85,650	3,020

2. **פעילות בתחום התיווך**

בתחום זה, פועלת עסקה משותפת אשר בבעלות משותפת של החברה (50%) ושל צד ג', בתחום התיווך (מכירה והשכרה) בין היתר בנוגע לפרויקטים של החברה.

ביאור 13 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. הרכב ההשקעה בחברות:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
עלות (*)	**19,593**	19,593
הלוואות (**)	**30,604**	33,388
חלק ברווחים שנצברו	**69,707**	72,860
רווח שטרם מומש	**(533)**	(533)
	119,371	125,308
(*) כולל יתרת עודפי עלות	**7,235**	7,235

(**) כוללת ליום 31 בדצמבר 2022 הלוואות בסך של כ-24,914 אלפי ש"ח הנושאות ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 1%-2% והלוואות בסך של כ-4,901 אלפי ש"ח הנושאות ריבית שנתית קבועה של 7%.

ג. התנועה בהשקעות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר	**125,308**	79,797
העמדת (פרעון) הלוואות וריביות שנצברו בגינן, נטו	**(2,784)**	1,393
דיבידנד מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	**(2,250)**	-
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	**(903)**	44,118
יתרה ליום 31 בדצמבר	**119,371**	125,308

ד. ערבויות:

רג'נסי והחברה (ביחד ולחוד עם השותף של רג'נסי בהד מאסטר) ערבות להלוואות של הד מאסטר מתאגיד בנקאי. לפרטים נוספים ראה ס"ק א' לעיל וביאור 20ב'(1) להלן.

ביאור 13 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ה. חברות בנות

מידע נוסף בגין חברות בנות מאוחדות המוחזקות על ידי החברה

	ליום 31 בדצמבר 2022			ליום 31 בדצמבר 2021		
שם החברה המוחזקת	מניות המקנות זכויות הצבעה	מניות המקנות זכויות בעלות	מדינת התאגדות	מניות המקנות זכויות הצבעה	מניות המקנות זכויות בעלות	מדינת התאגדות
	%			%		
קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל
קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל
קבוצת חג'ג' אחזקות מלונאות בע"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 שותפות 121 בע"מ (1)	80%	80%	ישראל	80%	80%	ישראל
קבוצת חג'ג' סומייל 122 בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל
קבוצת חג'ג' סומייל 121 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
י ה ו חג'ג' בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	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' מגדלי בבלי 3 בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל
קבוצת חג'ג' מגדלי בבלי 4 בע"מ (2)	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל
קבוצת חג'ג' מתחם המסגר בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל

(1) ראה סעיף ה'(1) להלן.
(2) ראה סעיף ה'(2) להלן.

ביאור 13 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ה. חברות בנות (המשך)

יתרות של זכויות שאינן מקנות שליטה:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
קבוצת חג'ג' סומייל שותפות 121 בע"מ (1)	**37,792**	37,045
קבוצת חג'ג' מגדלי בבלי 4 בע"מ (2)	**50,752**	42,588
קבוצת חג'ג' מרינה הרצליה בע"מ (3)	**30,699**	29,951
חברות נוספות בקבוצה	**3,133**	641
	122,376	110,225

(1) ביום 26 בינואר 2021 התקשרה החברה, באמצעות חברות בנות - קבוצת חג'ג' סומייל 122 בע"מ (להלן: "חג'ג' סומייל 122") וקבוצת חג'ג' סומייל 121 בע"מ (להלן: "חג'ג' סומייל 121"), בהסכם עם מור קופות גמל בע"מ (להלן: "מור"), שלמיטב ידיעת החברה נמצאת בשליטת י.ד. מור השקעות בע"מ (שהינה בעלת ענין בחברה), מכוחו תיכנס מור כשותפה של החברה בפרויקט סומייל 121 (להלן: "הפרויקט").
בהתאם להסכם, הצדדים 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 רכשה את מקרקעי מגרש סומייל 121, פרט לזכויות במגרש אשר נמצאות כבר בבעלות חג'ג' סומייל 122 (ראה ביאור 9).
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 העמידה לשותפות הלוואות בעלים שיתרתן ליום 31 בדצמבר מסתכמת לסך של כ – 37,792 אלפי ש"ח . בהתאם לתנאי הלוואות הבעלים, פירעון ההלוואות כפוף להחלטת השותף הכללי בשותפות ולפיכך ההלוואות סווגו בדוחות הכספיים במסגרת זכויות שאינן מקנות שליטה.

(2) ביום 23 ביוני 2021, התקשרה חברת הבת קבוצת חג'ג' מגדלי בבלי 4 בע"מ בהסכם עם מור. מכוח הסכם זה התחייבה מור להעמיד לחברת הבת סכום השווה ל-20% מכלל הסכומים אשר ידרשו לחברת הבת לצורך רכישת מלוא הזכויות במקרקעין, אולם בכל מקרה לא יותר מ-70 מיליון ש"ח. ההסכם מסדיר את תנאי הלוואת מור ואפשרות המרתה הכפויה על ידי חברת הבת למניות חברת הבת, באופן אשר יבטיח כי מור תהיה זכאית (בין בדרך של פירעון הלוואת מור ובין בדרך של חלוקת רווחי חברת הבת) ל-20% מרווחי הפרויקט והכל בהתאם למנגנון הפירעון וחלוקת הרווחים המוסדר בהסכם, שנועד ליתן קדימות בחלוקה לבעל המניות שהעמיד לחברת הבת הלוואות בשיעור הגבוה מחלקו ברווחי חברת הבת. בנוסף, הוסכם בין הצדדים, כי בניגוד למור, אשר לא תידרש להעמיד בטוחות כלשהן להבטחת חבויות חברת הבת כלפי צד ג' כלשהו, לרבות הבנק המלווה את הפרויקט, החברה, אם תידרש לכך, תעמיד בטוחות כאמור. בהתאם לכך שלחברת הבת קיימת אופציה להמרה כפויה של ההלוואות להון של חברת הבת, הלוואות מור סווגו בדוחות הכספיים במסגרת זכויות שאינן מקנות שליטה. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכמה לסך של כ-50,752 אלפי ש"ח .
לאור קשריה של מור עם בעלי השליטה בחברה, אושרה ההתקשרות עימה ביום 24 ביוני 2021 על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה לא חריגה בה יש לבעלי השליטה בחברה ענין אישי.

(3) כולל קרן הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-26 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022 וליום 31 בדצמבר 2021. פירעון 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.

ביאור 13 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ה. חברות בנות (המשך)

רווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
		אלפי ש"ח	
קבוצת חג'ג' סומייל שותפות 121 בע"מ	**747**	445	-
קבוצת חג'ג' מגדלי בבלי 4 בע"מ	**4,539**	2,138	-
קבוצת חג'ג' מרינה הרצליה בע"מ	**748**	369	828
חברות נוספות בקבוצה	**2,490**	30	591
	8,524	2,982	1,419

ביאור 14 - חייבים אחרים לזמן ארוך

החברה הבת, התחדשות עירונית, העמידה הלוואות לשותפיה בפרויקטים התחדשות עירונית (להלן: "קריגר"). בחודש ספטמבר 2018 נקלעו יחידי קריגר להליכי פשיטת רגל ומונה להם מנהל מיוחד מטעם בית המשפט. בחודש דצמבר 2018 נקלעו גם חברות קבוצת קריגר להליכי פירוק ומונה להן אותו מנהל מיוחד שמונה ליחידי קריגר (להלן: "המנהל המיוחד"). התחדשות עירונית הגישה תביעת חוב כנגד קבוצת קריגר ויחידיה, בסכום של 118 מיליון ש"ח בגין נזקים שנגרמו לה מהפעילות המשותפת. כיום מתנהל הליך גישור בפני שופט פירוקים בדימוס, בין המנהל המיוחד לבין התחדשות עירונית, הן בייחס לתביעת החוב והן ביחס להעברת המניות בחברת קריגר בפרויקט ברלינר להתחדשות עירונית. התחדשות עירונית צופה כי הליך הגישור יסתיים בתקופה הקרובה ובמידה והגישור לא יצלח העניין יוחזר לפתחו של בית המשפט של פירוק במחוז ת"א. נכון למועד הדוחות הכספיים, החברה רשמה הפרשה בגין יתרת ההלוואות שהעמידה לקבוצת קריגר. לפרטים נוספים, ראה ביאור 26.

ביאור 15 - ספקים ונותני שירותים

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
חובות פתוחים	**3,179**	2,752
שיקים לפירעון	**244**	1,500
	3,423	4,252

ביאור 16 - הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים

א. התחייבויות שוטפות:

	שיעור ריבית שנתית	ליום 31 בדצמבר	
		2022	2021
	%	אלפי ש"ח	
	פריים בתוספת		
הלוואות מתאגידים בנקאיים	0.5%-2%	**488,043**	430,398
הלוואות ממוסדות, גופים פיננסיים ואחרים	5%-7.5%	**437,252**	133,681
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים		**1,673**	1,670
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ממוסד פיננסי		**-**	34,176
		926,968	599,925

ההלוואות מסווגות בדוח על המצב הכספי בהתאם למחזור התפעולי של החברה ובהתאם לנכסים אותם מממנות ההלוואות. הלוואות אשר מועד פירעונן הינו פחות משנה מסווגות במסגרת ההתחייבויות השוטפות ללא תלות בנכס אותן הן מממנות. ראה גם ביאור 33 להלן.

ב. התחייבויות בלתי שוטפות:

	שיעור ריבית שנתית	ליום 31 בדצמבר	
		2022	2021
	%	אלפי ש"ח	
	פריים בתוספת		
הלוואות מתאגידים בנקאיים	0.5%-1.5% (*)	**21,118**	22,781
הלוואות ממוסדות פיננסיים	5.95%	**-**	41,205
		21,118	63,986
בניכוי חלויות שוטפות		**(1,673)**	(35,846)
		19,445	28,140

(*) שיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר, 2022 הינו 4.75%.

ביאור 16 - הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים (המשך)

ג. פרטים נוספים:

(1) ביום 17 באוגוסט 2020 התקשרה חג'ג' בבלי 3 (ראה באור 9), בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, אשר במסגרתו, העמיד הבנק לחג'ג' בבלי 3 אשראי בסך של כ-131 מיליון ש"ח, אשר שימש את חג'ג' בבלי 3 לצורך רכישת מקרקעי פרויקט בבלי 3 כנגד שעבוד מקרקעי פרויקט בבלי 3, שעבוד מניות החברה בחג'ג' בבלי 3 והעמדת ערבות על ידי החברה. באוגוסט 2022 הגדילה החברה את היקף ההלוואה בסך של 50 מיליון ש"ח נוספים וכן הוארך מועד פרעון ההלוואה ליולי 2023. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 0.5%-1.5% אשר משולמת אחת לרבעון.
לעניין עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה ביאור 20ד'(7) להלן.
בנוסף להלוואה מתאגיד בנקאי כאמור לעיל, נטלה החברה הלוואה מצד שלישי בסך של כ-20 מיליון ש"ח הנושאת ריבית שנתית בשיעור 7.5% לשלוש שנים עם ריבית המשולמת אחת לחצי שנה. הלוואה זו נפרעה בפרעון מוקדם לאחר תאריך הדוחות הכספיים.

(2) בחודש אפריל 2019, החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה בסך של 25 מיליון ש"ח, אשר שימשה את החברה לביצוע עבודות הגמר בקומת הטרקלין בפרויקט מגדלי הארבעה של החברה. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 1% אשר משולמת בסוף כל חודש. תקופת ההלוואה הינה 5 שנים מתום הבניה (חודש אוגוסט 2020), סכום פירעון שנתי של הקרן הינו לפי לוח אמורטיזציה של 15 שנה אשר תשולם בסוף כל חודש. החברה וחברת הבת של החברה, קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ, שיעבדו את כלל זכויותיהן בטרקלין העסקים של מגדלי הארבעה לטובת הבטחת החזר ההלוואה.
לעניין עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה ביאור 20ד'(6) להלן.
נכון ליום 31 בדצמבר 2022, יתרת ההלוואה בספרי החברה הינה כ-21,118 אלפי ש"ח.

ביאור 16 - הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים (המשך)

ג. פרטים נוספים (המשך):

(3) ביום 18 באוגוסט 2020 התקשרה החברה (יחד עם תאגידים בשליטתה) בהסכם הלוואה עם גוף מוסדי, אשר במסגרתו העמיד הגוף המוסדי לחברה הלוואה בסך של כ-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 באותו מועד (לאחר מכירת אחת הדירות על ידי החברה, נפרעו כ-2 מיליון ש"ח מתוך ההלוואה ובהתאם יתרת קרן ההלוואה נכון ליום 31 בדצמבר 2022 הינה כ-41 מיליון ש"ח). ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 5.95% המשולמת מדי רבעון ומועד פרעונה חל בספטמבר 2023.
לעניין עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה ביאור 20ד'(10) להלן.

(4) ביום 28 ביוני 2021, התקשרה חברת הבת בהסכם מימון עם בנק בישראל (להלן: "הסכם המימון" ו-"הבנק" בהתאמה) במסגרתו העמיד הבנק לחברת הבת כ-80% מהתמורה הנדרשת לרכישת זכויות העירייה בפרויקט בבלי 5 (ראה באור 9). בהתאם לתנאי ההסכם, הבנק העמיד לחברת הבת הלוואה בסכום כולל של כ-150 מיליון ש"ח, שתעמוד עד ליום 15 ביולי 2024. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 0.5%-1.5%. עם רכישת זכויות העיריה הנוספות בפרויקט, הגדיל הבנק את ההלוואה בעוד סך של כ-29 מיליון ש"ח. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2022 הינה בסך של כ – 180 מיליון ש"ח.
לעניין עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה ביאור 20ד'(8) להלן.

(5) ביום 23 באוגוסט 2021, התקשרה שותפות סומייל 121 בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי (להלן: "הבנק") במסגרתו העמיד הבנק לשותפות סומייל 121 הלוואה בסך של 121 מיליון ש"ח לצורך מימון חלק מהתמורה הנדרשת לרכישת הזכויות בפרוייקט (ראה באור 9). בהתאם לתנאי הסכם המימון, ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 0.5%-1.5%.
לעניין עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה ביאור 20ד'(9) להלן.

(6) הסכם ליווי סלמה (ראה באור 9) – יתרת ההלוואה בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הינה כ-138 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 20א'(6) להלן.

(7) ביום 9 בדצמבר 2021, התקשרה החברה בהסכם מימון עם נותן אשראי חוץ-בנקאי במסגרתו נותן האשראי חוץ-בנקאי העמיד לחברה הלוואה בסך 20 מיליון ש"ח. ההלוואה תיפרע במלואה עד מרץ 2023. בהתאם לתנאי הסכם המימון, ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 2.5% - 1.5%.

(8) ביום 29 בספטמבר 2022 התקשרה חברת הבת המחזיקה בזכויות בפרוייקט מנדרין (ראה באור 9) בהסכם מימון, במסגרתו תעמיד המלווה (גוף פיננסי) לחברת הבת הלוואה בסך של כ- 294 מיליון ש"ח, מתוכה סך של כ-235 מיליון ש"ח ישמש לצורך רכישת הממכר, סך של כ-47 מיליון ש"ח ישמש לצורך תשלום סכום המע"מ וסך של כ-11.5 מיליון ש"ח ישמש לצורך תשלום היטל השבחה. בתקופת הדוח הועמדה לחברה הבת הלוואה בסך של כ-208 מיליון ש"ח לצורך רכישת הממכר וסך של כ- 47 מיליון ש"ח לצורך תשלום סכום המע"מ (אשר נפרע בתקופת הדוח).
לעניין עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה ביאור 20ד'(11) להלן.

(9) ביום 28 בפברואר 2022, התקשרה חברה נכדה בהסכם מימון עם גוף פיננסי במסגרת פרויקט אפשטיין (ראה באור 9) בסך כולל שלא יעלה על 120 מיליון ש"ח (מתוכו מסגרת כספית של 18 מיליון ש"ח והיתר בגין ערבויות בעלים וערבויות חוק מכר) אשר יפרע 30 חודשים ממועד העמדת ההלוואה. נכון למועד הדוחות הכספיים טרם הועמד אשראי לחברה. בהתאם לתנאי הסכם המימון, ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 1.5% - 0.5%.

(10) ביום 22 ביוני 2022, התקשרה חברה הבת בהסכם מימון עם גוף מוסדי במסגרת פרויקט יפו חלקה 3 (ראה באור 9) בסך כולל שלא יעלה על 321 מיליון ש"ח (מתוכו מסגרת כספית של 50 מיליון ש"ח והיתר בגין ערבויות בעלים וערבויות חוק מכר) אשר יפרע 30 חודשים ממועד העמדת ההלוואה. נכון למועד הדוחות הכספיים טרם הועמד אשראי לחברה. בהתאם לתנאי הסכם המימון, ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 1.5% - 0.5%.

ביאור 17 - מקדמות מרוכשים והכנסות מראש

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
הכנסות מראש בגין מכירת זכויות במסחר איינשטיין(*)	**309,569**	-
הכנסות מראש בגין מכירת זכויות במקרקעין	**17,691**	22,663
הכנסות מראש בגין דמי ארגון וניהול קבוצות רכישה	**46,581**	40,372
מקדמות בגין מכירת משרדים, דירות וחניות	**25,886**	19,024
אחרים	**326**	65
	400,053	82,124

(*) ראה ביאור 10(ד)(1) ו-10(ד)(2)

ביאור 18 - זכאים ויתרות זכות

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
הוצאות ריבית לשלם	**13,008**	976
מוסדות ממשלתיים	**38,398**	536
בונוס מנכ"ל לשעבר (*)	**3,986**	5,129
עובדים ומוסדות בגין שכר	**2,883**	2,300
חלקם של השותפים ברווחי פרויקטים (**)	**27,117**	22,203
הוצאות בניה לשלם	**15,785**	8,516
הוצאות לשלם, הפרשות ואחרות	**14,893**	16,038
זכאים אחרים	**853**	4,075
	116,923	59,773

(*) מדובר ביתרת הפרשה לבונוס בגין מנכ"ל החברה שסיים את תפקידו ביום 31 לדצמבר 2021, אשר מהווה הפרשה למענק בגין פרויקטים מתקדמים למועד פרישתו, בהתאם לתנאי ההתקשרות (ראה ביאור 20א'(2) להלן).

(**) היתרות לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 31 בדצמבר 2021 הינן בעיקר בגין פרויקט סומייל ובגין פרויקט סלמה - לפרטים נוספים ראה ביאורים 20א'(4) ו-20א'(6) להלן.

ביאור 19 - אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
אגרות חוב	**707,166**	501,646
אגרות חוב ניתנות להמרה	**61,816**	163,305
בניכוי ניכיון והוצאות הנפקה, נטו	**(10,810)**	(18,666)
	758,172	646,285
בניכוי אגרות חוב המוצגות במסגרת ההתחייבויות השוטפות (ראה ו' להלן)	**(405,899)**	(381,412)
	352,273	264,873

א. 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 שנתית נקובה בשיעור של כ- 5% (ריבית אפקטיבית בשיעור של כ-6.9%).
קרן אגרות החוב עומדות 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 שולם לאחר תאריך הדוח ביום 1 בינואר 2023 והתשלום השלישי בשיעור של 35% מקרן אגרות החוב ישולם ביום 31 בדצמבר 2023. הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה החל מיום 31 בדצמבר 2018 (הריבית ליום 31 בדצמבר 2022 שולמה ביום 1 בינואר 2023).
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 בשיעור של כ-7.08%.
יתרת אגרות החוב שנותרה בסדרה נכון ליום 31 בדצמבר 2022 הינה בסך של כ-157,294 אלפי ש"ח ע.נ.

ב. ביום 1 בפברואר 2021, הנפיקה החברה 166,536,000 אגרות חוב (סדרה י'), הניתנות להמרה למניות החברה בכל יום בו מתקיים מסחר בבורסה ועד ליום 21 בדצמבר 2024, באופן המפורט להלן: (1) עד ליום 31 בדצמבר 2022, כל 21.3 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה למניה רגילה אחת של החברה; ו-(2) החל מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 21 בדצמבר 2024, אך למעט בין הימים 21 ביוני 2023 עד 30 ביוני 2023, כל 25.2 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה למניה אחת של החברה (לאור חלוקת הדיבידנד שהוכרזו על ידי החברה ביום 16 בפברואר 2021 וביום 27 במאי 2021, שונו שערי המרה אלו ל-20.83172 ש"ח ו-24.64598 ש"ח בהתאמה). אגרות החוב (סדרה י') נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.5% המשולמת בתשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2024 (כולל) והן תעמודנה לפירעון (קרן) בשני תשלומים, אשר ישולמו כדלקמן: תשלום הקרן הראשון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה י'), ישולם ביום 30 ביוני 2023; ואילו תשלום הקרן השני, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 90% מקרן אגרות החוב (סדרה י'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2024.
הריבית האפקטיבית בגין ההנפקה לאחר ניכוי מרכיב ההון המיוחס לאופציות הינה בשיעור של כ-4.34%.
עד ליום 31 בדצמבר 2022, בחרו כ-63% מבעלי אגרות חוב (סדרה י') של החברה לממש את זכאותם להמיר את אגרות החוב שלהם למניות.
יתרת אגרות החוב שנותרה בסדרה נכון ליום 31 בדצמבר 2022 הינה בסך של כ-61,816 אלפי ש"ח ע.נ.

ביאור 19 - אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה (המשך)

ג. ביום 27 בדצמבר 2021 הנפיקה החברה 150,000,000 אגרות חוב (סדרה יא') אשר נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.9% אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים בימים 1 בינואר ו-1 ביולי של כל אחת מהשנים 2022 עד 2027 (כולל), הקרן עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים, לא שווים, ביום 1 ביולי של כל אחת מהשנים 2023 עד 2027 (כולל), שישולמו כדלקמן: תשלומי הקרן הראשון והשני, אשר כל אחד מהם יהיה בסך השווה לשיעור של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), ישולמו בימים 1 ביולי 2023 ו-1 ביולי 2024, בהתאמה; תשלום הקרן השלישי, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 20% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), ישולם ביום 1 ביולי 2025; תשלום הקרן הרביעי, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 30% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), ישולם ביום 1 ביולי 2026; ותשלום הקרן החמישי והאחרון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 30% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), ישולם ביום 1 ביולי 2027.
כבטוחה לאגרת החוב, שיעבדה החברה את מלוא הון המניות של רג'נסי.
הריבית האפקטיבית בגין ההנפקה הינה בשיעור של כ-3.26%.
יתרת אגרות החוב שנותרה בסדרה נכון ליום 31 בדצמבר 2022 הינה בסך של כ-150,000 אלפי ש"ח ע.נ.

ד. ביום 28 ביוני 2022 הנפיקה החברה לציבור סדרה חדשה של 189,821,000 אגרות חוב (סדרה יב') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א. אגרות החוב (סדרה יב') צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית צמודה למדד בשיעור של 3.5% (ריבית אפקטיבית בשיעור של 3.90%) אשר משולמת אחת לחצי שנה החל מיום 31 בדצמבר 2022. קרן אגרות החוב תשולם בארבעה תשלומים ביום 31 בדצמבר משנת 2023 ועד 2026 (כולל) בתשלומים לא שווים. אשר ישולמו כדלקמן: תשלום הקרן הראשון והשני , אשר יהיו בסך השווה לשיעורים של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'), ישולמו ביום 31 דצמבר 2023 וביום 31 בדצמבר 2024, התשלום השלישי אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 30% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2025 והתשלום הרביעי והאחרון אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 50% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') ישולם ביום 31 בדצמבר 2026.
החברה המחתה לנאמן אגרות החוב (סדרה יב'), בהמחאה בלתי חוזרת על דרך השעבוד, את מלוא זכויותיה מכוח הלוואת הבעלים אשר הועמדה על ידה כהלוואות לחברת הבת קבוצת חג'ג' סומייל בע"מ המחזיקה בזכויות בפרויקט סומייל (ראה באור 9).
יתרת אגרות החוב שנותרה בסדרה נכון ליום 31 בדצמבר 2022 הינה בסך של כ-189,821 אלפי ש"ח ע.נ.

ה. ביום 28 בספטמבר 2022, הנפיקה החברה 206,248,000 אגרות חוב (סדרה יג') בנות 1 ש"ח ע.נ..
אגרות החוב (סדרה יג') נושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.62% (ריבית אפקטיבית בשיעור של 6.27%) אשר משולמת אחת לחצי שנה החל מה- 1 ביולי 2023 כאשר תשלום הריבית האחרון ישולם ב- 1 באפריל 2025 עבור שלושה חודשים.
קרן אגרות החוב תשולם בשני תשלומים לא שווים באופן הבא: התשלום הראשון יהיה בסך השווה לכ- 15% וישולם ביום ה-1 ביולי 2024 והתשלום השני והאחרון יהיה בסך של כ- 85% וישולם ביום ה- 1 באפריל 2025.
החברה המחתה לנאמן אגרות החוב (סדרה יג'), בהמחאה בלתי חוזרת על דרך השעבוד, את מלוא זכויותיה מכוח עודפי פרויקט סלמה המבוצע על ידי חברת הבת (קבוצת חג'ג' סלמה בע"מ).

ו. אגרות החוב מסווגות בדוח על המצב הכספי בהתאם למחזור התפעולי של החברה ובהתאם לנכסים אותם מממנות אגרות החוב. אגרות חוב אשר מועד פירעונן הינו פחות משנה מסווגות במסגרת ההתחייבויות השוטפות ללא תלות בנכס אותן הן מממנות. ראה גם ביאור 33 להלן.

ז. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 עומדת החברה בכלל אמות המידה הפיננסיות בהתאם לשטרי הנאמנות של אגרות החוב שהונפקו על ידה. לפרטים נוספים ראה ביאור 20ד' להלן.

ח. למועד אישור הדוחות הכספיים, אגרות החוב סדרות ח' ו-י' מדורגות על ידי חברת הדירוג מעלות Standard & Poor's בדירוג ilBBB+/ stable ואילו אגרות חוב סדרות יא', יב' ו-יג' אינן מדורגת. יצוין, כי בהתאם לתנאי שטרי הנאמנות של אגרות החוב, שינויים בדירוג יכולים להוביל לשינוי בריבית אגרות החוב.

ביאור 19 - אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה (המשך)

ט. השווי ההוגן של אגרות החוב והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר 2022		ליום 31 בדצמבר 2021	
	ערך בספרים	שווי הוגן לפי מחיר בורסה	ערך בספרים	שווי הוגן לפי מחיר בורסה
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
אגרות חוב וריבית לשלם	**771,180**	**752,846**	647,261	730,163

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 הערת 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 בחברה, ה"ה יצחק ועידו חג'ג', הינם מבעליו. ההתקשרות סווגה כהתקשרות לא חריגה עם בעלי השליטה הנושאת סכומים לא מהותיים לדוחות הכספיים.

ביום 28 בספטמבר 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה קבוצתית, עד ליום 30 בספטמבר 2023 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.

בהתאם להתקשרות בהסכם ניהול עם חברה בשליטת מר עידו חג'ג', מבעלי השליטה בחברה, המכהן גם כדירקטור בחברה (להלן: "חברת עידו" ו-"עידו", בהתאמה), אשר אושרה על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שניתן לכך אישור מוועדת התגמול ודירקטוריון החברה) ואשר תוקפה הסתיים ביום 31 בדצמבר 2021, חברת עידו הייתה זכאית לדמי ניהול ובונוסים בהתאם למנגנון שהוגדר בהסכם, עד למועד סיום ההתקשרות. בנוסף, בהתאם לתנאי ההתקשרות, לאחר סיום ההתקשרות לעיל, חברת עידו תהיה זכאית למענק שנתי בשיעור של 4% מ"הרווח" לפני מסים (כפי שהוגדר במסגרת ההתקשרות) שינבע לחברה מפרויקטים מתקדמים (כפי שהוגדרו במסגרת ההתקשרות), כפי שיעלה מדוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים השנתיים של החברה שיפורסמו בגין השנה בה תסתיים ההתקשרות החדשה ובגין 3 השנים שלאחר מכן (להלן: "תקופת ההשתתפות"), בתוספת מע"מ כדין, וזאת בהתאם למנגנון שהוגדר בהסכם. יצוין כי המענק שישולם לחברת עידו בתקופת ההשתתפות לא יעלה על 1.875 מיליון ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ ועל סך כולל של 7.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין לכל תקופת ההשתתפות (הסכומים צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2021) ותשלומו יהיה כפוף להתקיימות תנאי הסף. בנוסף, סך המענקים שישולמו לחברת עידו (במהלך תקופת ההתקשרות ולאחריה) לא יעלו בכל מקרה על סך של 10 מיליון ש"ח (אך כאמור לא יותר מ-1.875 מיליון ש"ח בגין כל שנה), בתוספת מע"מ כדין, כשהם צמודים לעליית המדד בגין חודש מאי 2021.
לעניין הפרשה בגין דמי ניהול בגין הפרויקטים המתקדמים כאמור לעיל, אשר נכללה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022, ראה ביאור 18 לעיל.

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. **התקשרויות** (המשך)

3. עמישב

ביום 10 במרץ 2022 התקשרה התחדשות עירונית (חברה בת של החברה) בהסכם לשיתוף פעולה (להלן בסעיף זה: "ההסכם") עם צד ג' (להלן בסעיף זה: "השותף"), בפרויקט בתחום הפינוי-בינוי בשכונת עמישב בפתח-תקוה (להלן: "הפרויקט"). הפרויקט האמור עתיד להיבנות (ככל שייבנה) במתחם בשטח של כ-44 דונם הכולל כיום כ-213 יחידות דיור ב-8 בניינים (להלן: "המתחם"). יודגש כי התממשות ובניית הפרויקט כפופים ל- (1) הכרזה של מנהל הרשות על המתחם כמתחם של פינוי בינוי; (2) אישור תב"ע מתאימה על ידי הועדה המחוזית (תהליך שיכול לקחת מספר שנים); (3) הוצאת היתרי בניה מתאימים; (4) דרישות נוספות שיועלו בעתיד מצד הרשויות (ככל ויועלו), לרבות מטלות ציבוריות וכו'; ו-(5) קבלת הסכמת בעלי הזכויות במתחם (להלן: "בעלי הזכויות" או "הדיירים") לביצוע הפרויקט, ברוב הנדרש על פי דין וחתימתם על הסכמים מחייבים לביצוע הפרויקט (להלן: "הסכם הפינוי-בינוי"). נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה פועלת לקבלת החלטת הועדה המקומית בפתח-תקוה על המלצה להפקדת תוכנית מתאימה בועדה המחוזית.

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

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 ל-24% מכל רווח שינבע מעסקאות הנוגעות למקרקעי פרויקט סומייל לפני מס (בהתאם למנגנון שהוגדר בהסכם ובניכוי ריבית, עמלות הניהול והשיווק עליהן הוסכם כאשר חג'ג' סומייל תהא זכאית לקבל בגין כל הון שיושקע על ידה בפרויקט, ריבית בהתאם למפורט בהסכם אולם בכל מקרה לא יותר מהצמדה למדד בתוספת ריבית שנתית בשיעור של 12%).

לעניין ההפרשה לחלקם של השותפים ראה גם ביאור 18 לעיל.

ב. הסכם קבלן

ביום 11 בנובמבר 2020, התקשרה חברת הבת של החברה, קבוצת חג'ג' סומייל בע"מ (להלן: "חג'ג' סומייל"), בהסכם בנייה מותנה, 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. 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 המציא לחג'ג' סומייל ערבות ביצוע בנקאית אוטונומית בסך של כ-14.8 מיליון ש"ח. כן, יצוין כי בנוסף לכך, חג'ג' סומייל התקשרה לצורך בניית פרויקט סומייל במספר הסכמים עם קבלנים נוספים, בהיקף כולל של כ-55 מיליון ש"ח, וכן צפויה להתקשר עם קבלן ממונה נוסף לביצוע עבודות מיזוג אוויר. הקבלן וקבלני המשנה יהיו אחראים לטיב הבניה (לרבות איכות העבודות וכו'), כלפי חג'ג' סומייל ורוכשי הדירות על פי הוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973, כאשר הקבלן הראשי יהא אחראי גם לטיב העבודות שיבוצעו על ידי קבלני המשנה.

עבודות ההקמה החלו במהלך שנת הדוח.

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. **התקשרויות** (המשך)

4. סומייל (המשך)

ג. שינוי מתווה בפרויקט סומייל

פעילות חג'ג' סומייל במסגרת הפרויקט החלה בדרך של ארגון קבוצת רכישה. עם זאת, לאור חילוקי הדעות שהתעוררו עם חלק מחברי הקבוצה (לפרטים ראה להלן), במהלך שנת 2020 הוחלט לשנות את מתווה ביצועו למתווה של עסקה יזמית הכוללת מתן שירותי בניה לחברי קבוצת הרכישה הקיימים ומכירת יתרת הדירות בפרויקט במתווה יזמי רגיל (להלן: "המתווה החדש"), ואולם, כפי שיפורט להלן, נכון למועד זה טרם התקיימו כלל התנאים הנדרשים לכך ואין וודאות כי יתקיימו. יחד עם זאת, לאור כך שמרבית התנאים המתלים לשינוי המתווה כבר התקיימו, החברה מעריכה כי בסופו של דבר הפרויקט לא ינוהל בדרך של קבוצת רכישה, אלא במתווה יזמי כמפורט להלן.

המתווה המקורי

כאמור, שיווק הפרויקט החל במתכונת של ארגון קבוצת רכישה, לצורך ביצוע בנייה עצמית של חברי הקבוצה במקרקעין, כאשר תמורת היחידות ששווקו לחברי הקבוצה התחלקה בין תמורה סופית בגין הזכויות בקרקע ותמורה בגין דמי ייעוץ לפרויקט, המשולמת כנגד עמידה באבני דרך שנקבעו ואולם תשלום דמי הייעוץ לא היה מובטח ותשלומו לחג'ג' ייעוץ היה מותנה בעלותו הסופית של הפרויקט.

שינוי המתווה למתווה החדש

לאור מחלוקות שהתעוררו בין חג'ג' סומייל לחלק מחברי קבוצת הרכישה בפרויקט, אשר הביאו לכך, בין היתר, שהקבוצה קיבלה מכתב התראה מהבנק המלווה את הפרויקט ולפיו המחלוקות האמורות הביאו להפרת הסכם ההלוואה שנחתם עימו, הגיעו הצדדים להסכמות אשר בכפוף לאמור להלן יאפשרו המשך בניה משותפת של הפרויקט.

במסגרת כך, נחתם בין הצדדים בחודש יוני 2021 מזכר הבנות (להלן: "מזכר ההבנות"), אשר בהתאם להוראותיו הובא ואושר ביום 25 בנובמבר 2021 המתווה החדש פה אחד ע"י חברי הקבוצה שנכחו באסיפה הכללית של חברי הקבוצה ואשר היוו כ-75% מחברי הקבוצה (להלן: "הסכמה פה אחד באסיפה"). בהתאם להוראות המתווה החדש, השלמת הפרויקט על ידי חג'ג' סומייל תבוצע כמפורט להלן:

(א) השלמת הפרויקט תבוצע על ידי חג'ג' סומייל, ללא כל מעורבות ו/או התערבות של מי מחברי הקבוצה. חג'ג' סומייל היא שתתקשר עם כלל הקבלנים והספקים הנדרשים לבניית הפרויקט והיא תשפה את חברי הקבוצה בגין כל תביעה ו/או דרישה שתופנה כלפיהם בקשר לענייני הפרויקט.

(ב) היתר הבנייה יהא בהתאם להחלטת הועדה להיתר בתנאים כפי שהתקבלה בחודש אוקטובר 2020, ואולם חג'ג' סומייל תוכל להגיש בקשות להיתר שינויים, בין היתר, לצורך הוספת יחידות דיור על פי תמריץ פינויים כך שהבניין יכלול עד 278 יחידות דיור ועד 53 קומות למגורים מעל קומת קרקע (בעניין זה יצוין כי היתר הבניה מיום 22 בדצמבר 2021 התקבל בהתאם לתנאים שקבעה הועדה בחודש אוקטובר 2020).

(ג) הסכום אותו ישלם כל חבר קבוצה לחג'ג' סומייל בגין יחידת הדיור לה הוא זכאי יהיה בהתאם לעלותה הסופית של יחידת הדיור האמורה (כולל תשלום בגין הקרקע, עלויות בניה ודמי יעוץ), כפי שהוערכה עת התקשר לראשונה עם חג'ג' סומייל וכשהיא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים (להלן: "המחיר הסופי"). המחיר הסופי כולל את כל העלויות הנדרשות להקמת הדירה ולהשלמת הפרויקט, למעט תשלום שכ"ט עו"ד, עלויות במסגרת שינוי דיירים מעבר למפרט, תשלום אגרות בגין חיבור הדירה לרשתות המים, החשמל והגז, וכן הוצאות רישום בית משותף. יתרת התמורה שטרם שולמה על ידי חבר הקבוצה תשולם לחג'ג' סומייל בשני תשלומים, הראשון עד ליום 11 בספטמבר 2023 והשני טרם המסירה, כאשר להבטחת התשלומים יקבל חבר הקבוצה כנגד כל תשלום שישלם ערבות בנוסח חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (לרבות בגין תשלומים שכבר שולמו על ידי חבר הקבוצה) וזאת כנגד רישום שעבוד על זכויות חברי הקבוצה במקרקעין לטובת הבנק.

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. **התקשרויות** (המשך)

4. סומייל (המשך)

ג. שינוי מתווה בפרויקט סומייל (המשך)

שינוי המתווה למתווה החדש (המשך)

(ד) גמר הפרויקט (קבלת טופס 4), יבוצע בתוך 48 חודשים מיום 11 באוגוסט 2021, בכפוף לאפשרות הארכתו בתקופה נוספת כפי שנקבע בין הצדדים (להלן: "המועד הקובע"), ומסירת הדירות תבוצע בתוך 52 חודשים מהמועד הקובע, כאשר למועדים האמורים תתווסף תקופה של 3 חודשי איחור מותרים. אולם, איחור הקבלן של עד 6 חודשים נוספים לא יחייב את חג'ג' סומייל בתשלום פיצויים (אלא אם כן הקבלן ישלם לחג'ג' סומייל תשלום בגין האיחור, שאז חג'ג' סומייל תעבירו לחברי הקבוצה). לאחר חלוף תקופה זו, חברי הקבוצה יהיו זכאים לפיצוי כספי בהתאם לחוק המכר (דירות), וזאת בכפוף לאמור להלן.

(ה) הפרת מי מחברי הקבוצה את הוראות ס"ק א' לעיל או איחור בתשלום התמורה יזכה את חג'ג' סומייל בפיצוי מאותו חבר קבוצה בסכום השווה ל-15% משווי דירתו, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לחג'ג' סומייל בנושא.

(ו) כן הוסכם על מפרט הדירות שתימסרנה לחברי הקבוצה.

ההסכם המפורט שצורף כנספח למזכר ההבנות, שנחתם בין חג'ג' סומייל לבין חברי הנציגות ואושר במסגרת אישור אסיפת הקבוצה את שינוי המתווה (ואשר צפוי להיחתם על ידי כל אחד מיחידי קבוצת הרכישה במסגרת המתווה החדש), 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 שצוין במזכר ההבנות, לרבות כל תקופות הדחייה המותרות על פי ההסכם המפורט, יהיה רשאי חבר הקבוצה לבטל את ההסכם, ולהיות זכאי לפיצוי מוסכם כאמור והכל מבלי לגרוע מכל סעד אחר לו הוא זכאי.

כניסתו לתוקף של מזכר ההבנות הינה כפופה למספר תנאים מתלים, לרבות, אישור הממונה על חוק המכר, קבלת היתר בנייה כדין, הסכמה בין הבנק המלווה לבין החברה אודות ליווי הפרויקט במתכונת של יזמות וכן אישור האסיפה הכללית של הקבוצה לשינוי המתווה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, התקיימו מלוא התנאים המפורטים במזכר ההבנות, לרבות קבלת הסכמה פה אחד באסיפה וזאת למעט השלמת תנאים אשר נדרשו על ידי הבנק המלווה את הפרויקט לצורך המשך העמדת מימון על ידו לפרויקט במסגרת המתווה החדש (להלן: "תנאי הבנק" או "התנאי האחרון"), וזאת עד למועד שנקבע בין הצדדים, אשר נקבע לחודש אפריל 2023.

תנאי הבנק כוללים בעיקר את חתימת כלל יחידי קבוצת הרכישה על כלל מסמכי הבנק שיידרשו לרבות לצורך שעבוד זכויות חברי הקבוצה במקרקעי הפרויקט לטובת הבנק בהתאם למתווה החדש (וזאת כנגד קבלת ערבויות חוק מכר, כאמור לעיל) וזאת עד לחודש אפריל 2023. כמו כן, כוללים תנאי הבנק תנאים מקובלים נוספים בפרויקטים יזמיים, ובהם עמידה ביעדי מכירה מוקדמת של יחידות במתווה היזמי; חתימת הסכם ליווי בין הבנק לבין חג'ג' סומייל ביחס לפרויקט בשלמותו (כולל מימון הקמת היחידות בפרויקט עבור חג'ג' סומייל); שעבוד זכויות חג'ג' סומייל במקרקעי הפרויקט ובחשבונות הפרויקט; וחתימה על ערבות החברה להתחייבויות חג'ג' סומייל כלפי הבנק.

כמו כן הוסכם בין הבנק, חג'ג' סומייל וחברי קבוצת הרכישה, ככל שלא יתקיימו התנאים המתלים עד לחודש אפריל 2023, אזי בכפוף לקבלת אישור הבנק, יימשך מימון קבוצת הרכישה בהתאם להסכמי ההלוואה שנחתמו בין קבוצת הרכישה וחג'ג' סומייל לבין הבנק, בהתאמות הנדרשות. לחילופין, ככל שלא יאושר מימון קבוצת הרכישה על ידי הבנק ו/או ככל שהצדדים לא יגיעו להסכמות לגבי המשך העמדת המימון במתווה של קבוצת רכישה, יהיה כל אחד מהצדדים רשאי להודיע על פירעון כל האשראי שהועמד ו/או יועמד לחברי הקבוצה עד לאותו מועד (להלן: "הודעת סיום ההתקשרות"). כמו כן, במקרה שבו לא תחודש הבנייה עד לחודש אפריל 2023 במתכונת של קבוצת רכישה או לא ייפרע האשראי במלואו עד לתום 6 חודשים ממתן הודעת סיום ההתקשרות, הבנק יהיה רשאי לנקוט בכל פעולה הנתונה לו על פי מסמכי ההלוואה, לרבות העמדת האשראי לפירעון מיידי ומימוש הבטוחות שהועמדו לו.

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. **התקשרויות** (המשך)

4. סומייל (המשך)

ג. שינוי מתווה בפרויקט סומייל (המשך)

שינוי המתווה למתווה החדש (המשך)

עוד יובהר כי הוסכם עם הבנק וחברי הקבוצה, כי עם אישור המתווה על ידי אסיפת הקבוצה, החברה תוכל להשתמש, בכספי הייעוץ המופקדים בבנק לטובת התשלומים השוטפים של הפרויקט והצדדים פועלים מול הבנק המלווה להשלמת התנאים המתלים האמורים לעיל ולשינוי המתווה.

יובהר, כי בהתאם למזכר ההבנות שנחתם עם חברי הקבוצה, במקרה שבו לא יושלם שינוי המתווה, יפקעו הבנות הצדדים כפי שהושגו במזכר ההבנות, לרבות התחייבות למחיר ולמועד מסירה סופיים, דחיית מועדי יתרת התשלומים הפרטניים של כל חבר קבוצה בגין היחידה שבבעלותו, מפרט הדירות שתימסרנה לחברי הקבוצה והבטחת כספי חברי הקבוצה בערבות בנקאית בנוסח חוק המכר (הבטחת השקעות לרוכשי דירה). עם זאת, לאור ההסכמה פה אחד באסיפה, לאור אישורו העקרוני של הבנק את שינוי המתווה לאור שיתוף הפעולה עם הקבוצה, ועל בסיס ניסיון החברה, החברה מעריכה כי גם התנאי האחרון יתקיים ושינוי המתווה יושלם. עם זאת, גם במקרה ששינוי המתווה לא יושלם, החברה מעריכה כי הפרויקט לא ישוב למתכונת של קבוצת רכישה וחג'ג' סומייל תמשיך בשיווק יתרת הזכויות בפרויקט במתכונת יזמית, כאשר במקרה כאמור, ככל שהחברה תדרש לכך, היא תפעל להגיע להבנות חדשות עם חברי הקבוצה, הדומות במהותן להבנות שתוארו לעיל, כך שתתאפשר המשך הקמת הפרויקט. בכל הנוגע לסוגיית מימון הפרויקט, היה ולא יושלם שינוי המתווה כאמור, ייעשה מאמץ להגיע להבנות חדשות עם הבנק הממן הקיים, והיה ומאמץ זה לא יניב פרי, יפעלו הצדדים להתקשרות עם גורם ממן אחר שיעמיד את המימון הנדרש לבניית הפרויקט.
לאור כך שנכון לתאריך הדוחות הכספיים המתווה החדש טרם נכנס לתוקף, החברה אינה מכירה בהכנסה בגין הפרויקט בשלב זה.

ד. מימון

חברי הקבוצה, ובכללם חג'ג' סומייל, התקשרו עם הבנק המלווה את הפרויקט בהסכם מימון, כאשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הועמד אשראי לחברי הקבוצה לטובת רכישת הקרקע והוצאות נוספות ואולם לא התקיימו התנאים שבהתקיימותם הותנתה העמדת האשראי לטובת בניית הפרויקט, ובנוסף, וכפי שתואר לעיל, נשלח על ידי הבנק המלווה מכתב אודות הפרת תנאי ההסכם שנחתם עימו. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הצדדים נמצאים במגעים שוטפים עם הבנק לעניין קביעת תנאים חדשים להסכם המימון בראי שינוי המתווה, אשר אין וודאות כי יסתיימו בהצלחה. במקרה ומגעים אלו לא יסתיימו בהצלחה, וכפי שפורט לעיל, תעמוד בפני הבנק הזכות להעמיד את חובם של חברי הקבוצה לפירעון מיידי ולממש את השעבודים שנרשמו לטובתו על כלל מקרקעי הפרויקט (לרבות זכויות חג'ג' סומייל במקרקעי הפרויקט, ואולם במקרה זה תמורת מימוש זכויות חג'ג' סומייל במקרקעי הפרויקט לא תשמש לפרעון האשראי של חברי הקבוצה).
כערובה למילוי התחייבויות כל חברי הקבוצה (לרבות חג'ג' סומייל) על פי הסכמי ההלוואות הקיימים כלפי הבנק המלווה, נרשמו לטובת המלווה שעבוד כללי ופרטני על זכויות כל אחד מחברי הקבוצה במקרקעי הפרויקט ובחשבון הפרויקט, כאשר להבטחת התחייבות חג'ג' סומייל כלפי הבנק המלווה נרשמו לטובת הבנק המלווה 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.

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. **התקשרויות** (המשך)

5. הסכם ניהול פרויקט מגורים איינשטיין 35

בין חברת בת של החברה (להלן: "חברת הניהול") ובעלי הקרקע המצטרפים נחתם הסכם ניהול המפרט את שירותי הניהול שיינתנו על ידי חברת הניהול לצורך הקמת הפרויקט, לרבות בין היתר סיוע בקידום התכנון האדריכלי לפרויקט; קידום קבלת היתרי בניה לפרויקט; ליווי כל יועצי התכנון ששירותיהם ישכרו על ידי חברי הקבוצה; ליווי מכרזי בניה; ליווי בהשגת אישור עקרוני לליווי בנקאי לפרויקט ותהליך האישור הפרטני של בעלי הזכויות במקרקעין; ליווי הקמת הפרויקט.
בתמורה לשירותי הניהול, ישלמו בעלי הקרקע המצטרפים לחברת הניהול, סך המהווה 6% (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-אפס של הפרויקט, והתאמה לשווי תבוצע עם המכירה בפועל או עם אכלוס הפרויקט לפי שווי דירות דומות בפרויקט.
בנוסף, לאור אישור התב"ע החדשה בינואר 2020, תהיה זכאית חברת הניהול, בנוסף לתמורה שצוינה לעיל, לתמורה בשיעור זהה, קרי ל-6% משווי היחידות הנוספות שייוחדו 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).
עד ליום 31 בדצמבר 2022, הכירה החברה בהכנסה מדמי ניהול בסך של כ-28 מיליון ש"ח, בהתבסס על אבני הדרך שהוגדרו בהסכם הניהול.

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. **התקשרויות** (המשך)

6. עסקת סלמה

א. הסכם דמי ייעוץ בפרויקט סלמה

בהתאם להסכמי הייעוץ שנחתמו, דמי הייעוץ אשר חברת בת בבעלותה המלאה של החברה, קבוצת חג'ג' סלמה ייעוץ בע"מ (להלן: "סלמה ייעוץ") תהא זכאית להם בגין כלל היחידות בפרויקט שנמכרו מסתכמים לסך של כ-30 מיליון ש"ח כולל מע"מ. דמי הייעוץ ישולמו לסלמה ייעוץ (ככל שישלמו לה) בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם הייעוץ של הפרויקט. עם זאת יצוין, כי על אף שהתקיימו כבר אבני דרך המקנים לסלמה ייעוץ זכות ל-85% מדמי הייעוץ מכוח הסכמי המכר שכבר נחתמו, אלו טרם שולמו לה והם צפויים להיות משולמים לסלמה ייעוץ (ככל ותקום זכאותה לכך, בהתאם לאמור להלן) לקראת תום הפרויקט. יודגש כי על אף האמור לעיל, הסכום הסופי אותו צפויה לקבל סלמה ייעוץ כדמי ייעוץ מותנה בעלות הבניה הסופית של היחידות ששווקו במסגרת קבוצת הרכישה, כך, שככל שעלויות היחידות האמורות בפועל תהיינה גבוהות יותר למול האומדן הראשוני של החברה, יופחתו דמי הייעוץ. 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.
בהתאם לאמור לעיל, החברה טרם הכירה בהכנסות בגין דמי היעוץ.

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

ג. הסכם לשיתוף פעולה
חברת הבת, קבוצת חג'ג' סלמה בע"מ (להלן: "חברת הבת" או "חג'ג' סלמה", כאחד) התקשרה בהסכם עם מספר צדדים שלישיים באמצעות חברה בבעלותם (להלן: "היזם"), אשר פעל להתקשרות חברת הבת בהסכם ויהיה פעיל בניהול הפרויקט. היזם יהא זכאי לקבל מחברת הבת דמי יזום בהיקף של 15% מהרווח 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.
לעניין ההפרשה לחלקם של השותפים ראה גם ביאור 18 לעיל.

ד. 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.
נכון ליום 31 בדצמבר 2022, הכירה החברה הכנסה מדמי ניהול בסך של כ-4 מיליון ש"ח.

ה. הסכם קבלן
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 המציא לקבוצת הרכישה ערבות ביצוע בנקאית אוטונומית 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.

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. **התקשרויות** (המשך)

6. עסקת סלמה (המשך)

ו. 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 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.

הטיפול החשבונאי בפרויקט הינו בהתאם לטיפול בפעילות משותפת.

ז. 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 כדין והפרשי הצמדה (להלן: "התמורה"), כאשר מרבית התמורה תשולם לחג'ג' סלמה רק עם השלמת הפרויקט. בהתאם להסכם, נטלה חג'ג' סלמה את המימון הנדרש לרוכש לבניית הבניין ואילו הרוכש נושא באופן שוטף בכלל העלויות החלות על חג'ג' סלמה בגין המימון כאמור, ובנוסף שילם הרוכש לחג'ג' סלמה סכום נוסף שנגזר מגובה ההלוואה (ושאינו מהותי) והכל בהתאם למנגנון שסוכם על ידי הצדדים. לפרטים אודות המימון שנטלה חג'ג' סלמה, אשר מתוכו סך של כ-43 מיליון ש"ח הועמד עבור הרוכש ראה להלן.

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). ההכרה בהכנסה בגין מכירת הזכויות כאמור לעיל, הינה בהתאם לשיעור המסירה של המקרקעין הבנוי לידי הרוכש (לפי שיעור ההתקדמות בפרויקט).

ח. הסכם מימון לפרויקט

ביום 10 באוגוסט 2021 התקשרה חג'ג' סלמה עם גופים פיננסים (להלן: "המלווה") בהסכם מימון, במסגרתו המלווה יעמיד לחג'ג' סלמה אשראי כולל בסך של עד 407 מיליון ש"ח, הכולל מסגרת אשראי בגין פוליסות לערבויות חוק מכר ומסגרת אשראי כספית של עד לסך של 200 מיליון ש"ח. אשראי שימשך מתוך מסגרת האשראי יישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4%-5% ובנוסף תידרש חג'ג' סלמה לשלם למלווה עמלות ליווי ועמלות הקצאת ערבויות חוק מכר, בשיעורים מקובלים.

נכון למועד הדוחות הכספיים הועמד לחברה אשראי בסך של כ-138 מיליון ש"ח וכן והתקבל היתר בניה לפרויקט ואילו יתרת האשראי תועמד לחג'ג' סלמה בכפוף להתקיימותם של התנאים שהוסכמו. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים מולאו מלוא התנאים לקבלת יתרת האשראי.

בהסכם המימון קיימות הסכמות שונות בין הצדדים ביחס לשחרור חלק מעודפי הפרויקט בתנאים שנקבעו, לגבי הביטחונות שיועמדו (לרבות ערבות החברה) וביחס לתקופת האשראי. יתר התנאים עוגנו בהסכם המימון שנחתם בין הצדדים.

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. **התקשרויות** (המשך)

7. פרויקט יפו-סהרון (המתחם הגדול)

ביום 12 במרץ 2018, התקשרה חברת בת בבעלות מלאה של החברה, קבוצת חג'ג' לב תל-אביב בע"מ (להלן בסעיף זה: "חברת הבת") בהסכם בעלי מניות (להלן: "הסכם בעלי המניות") עם צד שלישי (להלן: "השותף"), אשר בהתאם לעקרונותיו הקימו השותף (15%) וחברת הבת (85%), את חברת קבוצת חג'ג' יפו בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט"), אשר ביום 1 ביולי 2018 התקשרה עם השותף בהסכם לרכישת (ללא תמורה) אופציה בה מחזיק השותף מכוח הסכם (להלן: "הסכם האופציה"), 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 לתאריך הדוחות הכספיים שולמה מלוא התמורה לעיל.
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, 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 וס"ק 10 להלן) 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, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה והשותף חתמו על הסכמים עם מעל ל-76% מהמחזיקים ומצויים במו"מ עם פולשים נוספים.

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. **התקשרויות** (המשך)

7. 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 חלק מבעלי הזכויות התקשרו בעבר עם צד ג' (להלן: "צד ג'") בהסכמים לביצוע עסקאות קומבינציה (שלא יצאו לפועל) ביחס לזכויותיהם במקרקעין. אולם, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים נפסק ע"י בית המשפט כי ההסכמים האמורים בטלים וערעורו של צד ג' בנושא נדחה ביום 10 בינואר 2023. עם הדחיה כאמור, האופציה נכנסה לתוקף וניתן לממשה, ובמקרה זה, ניתן יהיה לממש את האופציה תוך תקופה בת שלושה חודשים ממועד הפיכת פסק הדין לחלוט (להלן: "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-סהרון (חלקה 3)) 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")). ככל 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 לממש האופציה הייחודית (להלן: "הרוכש") את זכויותיהם במקרקעין, בדרך של עסקת קומבינציה. עוד בהתאם להסכם, הרוכש יתחייב לקדם תוכנית בנין עיר ביחס לכלל המתחם לצורך הגדלת זכויות הבניה במתחם.
לאחר כניסתו לתוקף, המשך קיומו של הסכם המכר יהא מותנה 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)

8. פרויקט מרינה הרצליה

ביום 2 במרץ 2018, התקשרה מרינה הרצליה (להלן: "חברת נכדה") בהסכם לשיתוף פעולה במערך הסכמים (להלן ביחד: "ההסכם") עם שותף (להלן: "השותף"), שתנאיהם העיקריים הינם כדלקמן:

1) השותף יסייע לחברת הנכדה בקידום הפרויקט, 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)

9. פרויקט בבלי 3

בהמשך לאמור בביאור 9א'(12), להלן פרטים נוספים לעסקה:

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' לעיל, החברה בחרה במדיניות החשבונאית לפיה ההתחייבות לתשלום תמורות משתנות בגין רכישת המקרקעין תוכר במועד בו התקיימו תנאי הביצוע של החברה.

מאחר וזכאות הצד השלישי לחלק בתמורות הנובעות ממכירת יחידות דיור כמתואר לעיל תלויה בהתקשרות החברה בהסכמי מכירה של יחידות הדיור, וזכאות המוכרת לתשלומים מותנים בגין יחידות נוספות בפרויקט, ככל שיאושרו תלויה ביכולתה של החברה להביא לאישור ההקלות (ראה ביאור 9א'(12) 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

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

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. **התקשרויות** (המשך)

10. פרויקט יפו סהרון (חלקה 3)

1) רכישת המקרקעין

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.

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-97% 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 בדירות חדשות (כשהן גמורות) שיבנו בפרויקט, כפיצוי עבור פינוי מחזיקים/בעלים במקרקעין (כאשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, ההסכמה הינה להעברת זכויות ב-13 יחידות). יובהר, כי היה והעלות לחברה תהא גבוהה מהסך המקסימאלי, המסחר יישא בעצמו בכל עלות שתידרש מעבר לסך המקסימאלי.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, רג'נסי העבירה למסחר מקדמה בסך של כ-30 מיליון ש"ח על חשבון הסך המקסימאלי והצדדים פועלים להחתמת בעל הזכויות האחרון (המחזיק ב – 3% מהמקרקעין) שטרם חתם על תוספת להסכם המכר המסדירה את חלוקת התמורה בגין פינוי המקרקעין בין תמורה כספית לבין קבלת דירות הפרויקט.

2) הסכם אופציה מהותי

ביום 19 במאי 2022, התקשרה רג'נסי בהסכם אופציה (להלן: "הסכם האופציה") עם צד ג' (להלן: "הרוכש"), אשר בהתאם לו ניתנה לרוכש אופציה בלתי חוזרת ובלתי סחירה (להלן: "האופציה") לרכישת 56 יחידות דיור ו-56 חניות בפרויקט (וכ-50% מסך המחסנים שיימכרו בעתיד בפרויקט, כשנכון למועד זה נתון זה אינו ידוע) (להלן: "הממכר"), בתמורה כוללת של כ-170 מיליון ש"ח כולל מע"מ (או לחילופין כ-183.6 מיליון ש"ח כולל מע"מ במקרה בו לא יתקבל תנאי האישור (כהגדרת מונח זה להלן)) (להלן: "תמורת הממכר"), כאשר תמורת הממכר יכול ותגדל בסך של כ-11 מיליון ש"ח נוספים, בהתאם למנגנון אשר נקבע בין הצדדים ואשר מתייחס למחיר הממוצע בו רג'נסי תשווק את יתרת הדירות הרגילות בפרויקט. האופציה תהא ניתנת למימוש בתקופה שתחילתה במועד התקיימות כלל התנאים (כהגדרת מונח זה להלן, ככל ויתקיימו), ועד לחלוף 14 ימים מהמועד האמור.

במסגרת הסכם האופציה, רג'נסי תפעל לקיום התנאים שלהלן (להלן ביחד: "התנאים"), בתוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם האופציה (להלן: "התקופה למילוי התנאים"): (1) קבלת היתר בניה לפרויקט בהתאם לתוכניות אשר צורפו להסכם האופציה; (2) חתימה על הסכם ליווי בנקאי להקמת הפרויקט (תנאי שכבר התקיים); (3) הגשת בקשה לקבלת אישור מרכז השקעות בדבר בניין להשכרה בהתאם להוראות הפרק השביעי 1 לחוק עידוד להשקעות הון, תשי"ט-1959 (להלן: "החוק לעידוד"), לגבי 109 דירות שיבנו בפרויקט, וזאת על מנת לאשר את הפרויקט כבניין להשכרה (מבלי לגרוע מזכות החברה למכור את הדירות שייוותרו בבעלותה), כך שהצדדים יוכלו לקבל את הטבות המס הניתנות על פי החוק לעידוד (למעט מס רכישה מופחת) (להלן: "הבקשה"), וקבלת אישור לבקשה (להלן: "תנאי האישור"); (4) התקשרות בהסכם קבלן לבניית הפרויקט.

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. **התקשרויות** (המשך)

11. שיתוף פעולה עם סלינה

א. הסכם מסגרת עם סלינה

ביום 30 בספטמבר 2021 התקשרה החברה בהסכם לשיתוף פעולה (Joint Venture) (להלן: "ההסכם" או "ההתקשרות") עם חברת סלינה אופרציה ישראל בע"מ (להלן: "סלינה"), שלמיטב ידיעת החברה נמצאת בבעלות חברת Selina Holding Company, UK Societas (להלן: "סלינה אנגליה") אשר למיטב ידיעת החברה מפעילה רשת מלונאות בינלאומית תחת המותג 'Selina'.

להלן יפורטו עיקרי ההתקשרות:

1. החברה וסלינה תשתפנה פעולה, באמצעות חברות יעודיות שתוקמנה על ידי כל אחת מהן, בקשר עם הפעילות המלונאית שמפתחת סלינה בישראל, בשתי דרכי פעולה אפשריות:

א. החברה תרכוש נכסים ותממן את ביצוע ההתאמות הנדרשות בהם לצורך הפעלתם כמלון, ותשכירם לסלינה. בתמורה לכך, תשלם סלינה לחברה דמי שכירות אשר ישקפו (למעט בתקופת ההתאמות) לחברה תשואה מובטחת בשיעור ממוצע שנתי מינימאלי של 8% (צמוד למדד המחירים לצרכן) מסך העלויות בהן תישא החברה בגין רכישת הנכסים והתאמתם (למעט בשנה הראשונה ובשנה השניה להתקשרויות, שאז דמי השכירות אשר ישולמו לחברה ישקפו תשואות בשיעור שנתי ממוצע מינימאלי, צמוד למדד, של 6.5% ו- 7.25%, בהתאמה) ובנוסף תהיה החברה זכאית ל-20% מרווחי סלינה (כפי שהוגדרו בהסכם) בפרויקטים המלונאיים האמורים (להלן: "מסלול רכישה");

ב. שיתוף פעולה בהתאמת נכסים שסלינה תשכור מצדדים שלישיים, כשהחברה תבצע על חשבונה את המרת והתאמת נכסים אלו לפעילות מלונאית ואילו סלינה תפעיל בנכסים אלה מלונות (להלן: "מסלול ההשכרות"), בתמורה להשקעה שתבוצע על ידה במסלול זה, תשלם סלינה לחברה מדי שנה (בתשלומים שייפרסו באופן חודשי) סך השווה ל-10% מסכום ההשקעה, צמוד למדד, המשקף החזר תשואה פנימי (IRR) שנתי של כ-7.75% לשנה ובנוסף תשלם סלינה לחברה מדי שנה 20% מרווחיה (כפי שהוגדרו בהסכם) מפרויקטים אלו. על אף האמור, לאחר 5 שנות פעילות משותפת והחל ממועד זה כל 3 שנים, ייבחן על ידי הצדדים הסך ששולם עד לאותו מועד על ידי סלינה לחברה מכוח מסלול זה (הן באופן שוטף והן מרווחים), וככל וסך זה ישקף החזר הנמוך מ-12.5% (או סכום גבוה יותר ככל שתקופת השכירות של סלינה פחותה מ-20 שנה) מסכום ההשקעה של החברה במסלול זה, צמוד למדד, תשלים סלינה לחברה את הסכומים הנדרשים לצורך הגעה לרף זה.

כמו כן, בנוסף לאמור בס"ק א' ו-ב' לעיל, למעט ביחס למספר פרויקטים פעילים כיום של סלינה שהוחרגו, תהא החברה זכאית, כל עוד תקופת ההסכם (שתפורט להלן) לא תבוא לידי סיום, גם ל-10% מרווחי סלינה ישראל בפרויקטים אותם תבצע סלינה בישראל, בהם לא השקיעה בחברה.

תקופת ההסכם הינה: (א) ביחס לפרויקטים במסלול הרכישה - עד לביצוע השקעות על ידי החברה בסך מצטבר של 150 מיליון דולר; (ב) ביחס לפרויקטים במסלול ההשכרות - עד לביצוע השקעות על ידי החברה בסך מצטבר של 30 מיליון דולר (בכפוף לאפשרות החברה להגביל את היקף ההשקעות לסך של 15 מיליון דולר או להגדילו עד לסך של 60 מיליון דולר, בהתאם ובכפוף לתנאים שפורטו בגוף ההסכם).

2. תפעול המלון ושיפוי

תפעול המלונות יעשה על ידי סלינה בלבד. סלינה תשפה את החברה בגין תביעות ו/או הוצאות בקשר עם המלונות ותפעולם.

3. בטוחות

יצוין, כי כבטוחות להתחייבויות סלינה על פי ההסכם, העמידה סלינה אנגליה ערבות לטובת חג'ג' אחזקות. בנוסף, סלינה תערוב אף היא להתחייבויות החברות הייעודיות שבבעלותה.

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. **התקשרויות** (המשך)

11. שיתוף פעולה עם סלינה (המשך)

א. הסכם מסגרת עם סלינה (המשך)

4. העברת זכויות

החברה וסלינה תוכלנה להעביר או להקצות מניות בחברות הייעודיות שבבעלותן לצדדים שלישיים, באופן שחלקן באמצעי השליטה בחברה הייעודית, לאחר העברה/הקצאה כאמור, לא יפחת מ-51%, כאשר ביחס לכל אחד מהצדדים נקבעו בהסכם רשימת גופים להם לא יהיו רשאים להעביר את מניותיהם בכל מקרה.
כן הוסכם כי במקרה שבו תמכור סלינה עד 49% מהחזקותיה בחברה ייעודית שבבעלותה לצד שלישי, החברה תהא רשאית להשתתף ברווחי המכירה לפי זכאותה בשיעור ההשתתפות ברווחי הפרויקט (20% או 10% לפי העניין) או לחלופין להשאיר את זכאותה להשתתפות ברווחי הפרויקט. בנוסף, במקרה כאמור תהא זכאית החברה לדרוש בנוסף וכתנאי למכירה את השבת מלוא השקעתה בנכס.

5. בתקופת ההסכם: (1) החברה לא תתקשר עם מלונאים אחרים בהסכם שיתוף פעולה דומה לרכישת ומימון פיתוח והפעלת מלונאות בישראל; ו-(2) החברה תעניק זכות סירוב ראשונה לסלינה בהשכרת ו/או מכירת מלונות הנמצאים בבעלותה המלאה של החברה, ככל שהחברה תבקש להתקשר עם מתחרים ספציפיים של סלינה (שהוגדרו בהסכם). יובהר כי האמור בס"ק (2) לעיל, לא יחול על נכסים קיימים של החברה.

ב. התקשרויות כחלק מהסכם מסגרת עם סלינה

ככלל, ההתקשרויות השונות בין סלינה לחג'ג' הינן על בסיס הסכם המסגרת, כאשר בכל התקשרות בוצעו התאמות לתמורות להן זכאית קבוצת חג'ג' בהתאם לאופי הנכס ותקופת השכירות ובהסכמת הצדדים. לעניין ההתקשרויות הספציפיות ראה באורים 10 ו-11.

נכון למועד הדוחות הכספיים, סכום יתרת ההשקעות של החברה בהסכמים שנחתמו במסלולים השונים אותו החברה התחייבה להשקיע במסגרת הפרויקטים שסוכמו במסגרת הסכם שיתוף הפעולה הינו כ-31 מיליון ש"ח.

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ב. **שעבודים וערבויות**

1. החברה ורג'נסי ערבות ביחד ולחוד עם השותף בהד מאסטר, להבטחת מלוא התחייבויותיה של הד מאסטר כלפי תאגיד בנקאי, אשר העמיד מסגרת אשראי בסך של כ-280 מיליון ש"ח להד מאסטר, כאשר יתרת ההלוואה למועד אישור הדוחות הכספיים הינה כ-242 מיליון ש"ח. יצוין כי ערבויות השותף, רג'נסי והחברה הוגבלו (כל אחת מהן) לסך של 364 מיליון ש"ח בתוספת ריביות, ריביות פיגורים, הוצאות וכו' ואילו ערבות בעלי השליטה בשותף הוגבלה לסך של כ-33 מיליון ש"ח, בתוספת ריביות, ריביות פיגורים, הוצאות וכו'. לפרטים נוספים ראה ביאור 13א' לעיל.

2. נרשם שעבוד שוטף מדרגה ראשונה על כלל נכסי חג'ג' סומייל לטובת הבנק המלווה. השעבוד כולל את כל זכויות חג'ג' סומייל במקרקעי הפרויקט ובכל הקשור אליהם. לפרטים נוספים ראה ביאור 20א(4)(ד) להלן.

3. החברה נתנה ערבות לצד שלישי בהקשר של הסכם קומבינציית תמורות שהחברה נכנסה לנעליו בפרויקט בבלי 3. לפרטים נוספים ראה ביאור 20א'(9) לעיל.

4. לעניין שעבודים נוספים בגין הלוואות אותן נטלה הקבוצה, ראה ביאור 16 לעיל.

5. שעבוד לנאמן אגרות החוב (סדרה יא'), משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה על מלוא הון המניות המונפק והנפרע של רג'נסי, לרבות הזכויות הנלוות להן.

6. שעבוד לנאמן אגרות החוב (סדרה יב'), משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, שעבוד קבוע יחיד בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה מכוח הלוואת הבעלים אשר הועמדה על ידה לחג'ג' סומייל וזאת מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב. החברה המחתה לנאמן בהמחאה בלתי חוזרת על דרך השעבוד, את מלוא זכויותיה בהלוואה האמורה.

7. שעבוד לנאמן אגרות החוב (סדרה יג'), משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, שעבוד יחיד קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה כלפי ומאת חשבון הנאמנות שנפתח לטובת המחזיקים וכן שעבוד שוטף על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות ו/או וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם, שעבוד יחיד קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות חג'ג' סלמה, חברת הבת של החברה, בחשבון בו יופקדו עודפי פרויקט MOMA ושעבוד יחיד קבוע בדרך של המחאה על דרך שעבוד יחיד וקבוע, ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות חג'ג' סלמה לקבלת העודפים בקשר עם פרויקט MOMA שישוחררו לחג'ג' סלמה, ככל שישוחררו לה, על-ידי הבנק המלווה את הפרויקט.

8. שעבוד קבוע והמחאה על דרך שעבוד מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על מלוא הזכויות בפרויקט להקמת מתחם הכולל ארבעה בניינים בעירוב שימושים למגורים, מסחר ומלונאות ("MOMA" תל אביב) לטובת הגופים הפיננסיים המלווים. לפרטים נוספים ראה ביאור 20א(6)(ח) להלן.

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ג. **התחייבויות תלויות**

1. הודעת צד ג' אשר הוגשה לבית המשפט השלום בקריות ביום 16 ביוני 2016, בקשר לתביעה נזיקית בסכום שאינו ניתן להערכה (אך בכל מקרה עד 2.5 מיליון ש"ח, גובה הסמכות של בית המשפט השלום בו הוגשה התביעה) בגין נזק נטען שנגרם לעובד לשעבר של קבלן בזמן שעבד בפרויקט של החברה. קיימת פוליסת ביטוח והטיפול בתיק נעשה על ידי עורכי הדין של חברת הביטוח. להערכת החברה ולדעת יועציה המשפטיים, חשיפת החברה מתביעה זאת נמוכה מאוד.

2. הודעת צד ג' אשר הוגשה לבית המשפט השלום בקריות בשנת 2018, בקשר לתביעה נזיקית בסכום שאינו ניתן להערכה (אך בכל מקרה עד 2.5 מיליון ש"ח, גובה הסמכות של בית המשפט השלום בו הוגשה התביעה) בגין נזק נטען שנגרם לעובד לשעבר של קבלן בזמן שעבד בפרויקט של החברה. הודעת צד ג' הוגשה נגד החברה, הקבלן המבצע וחברת הביטוח. להערכת החברה ולדעת יועציה המשפטיים, לאור אחריות הקבלן כלפי החברה ולאור הכיסוי הביטוחי, החשיפה של החברה הינה נמוכה מאוד.

3. ביום 20 בדצמבר 2020 הוגשה על ידי חלק מחברי קבוצת הרכישה בפרויקט הצעירים (להלן: "התובעים") תביעה (להלן: "התביעה") לבית המשפט המחוזי בתל-אביב כנגד החברה, חברת יעיל שיווק יחידות קרקע בע"מ וה"ה יצחק חג'ג' (מבעלי השליטה בחברה, המכהן כדירקטור בחברה) ועידו חג'ג' (מבעלי השליטה בחברה, אשר כיהן כמנכ"ל והינו דירקטור בחברה) (להלן ביחד: "הנתבעים"), בסך של כ-68.8 מיליון ש"ח, בה טוענים התובעים להפרת התחייבות כביכול לעניין מועד מסירת הדירות בפרויקט. בעקבות הוספת תובעים, סכום התביעה עודכן בפברואר 2021 ועומד על סך של כ-77 מיליון ש"ח. כתב התביעה כולל טענות רבות אשר חלקן נטענו כבר במסגרת הליכי המרצת הפתיחה לצד טענות חדשות המתמקדות במצגים והבטחות שכביכול נמסרו לתובעים בשלב 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. ביום 2 במאי 2022 ניתן פסק דין בתביעה ההצהרתית במסגרתו בית המשפט הורה על מחיקת התביעה ללא צו הוצאות, משניתן פסק דין המוחק את התביעה ההצהרתית, התייתרה הבקשה לעיכוב מחמת הליך תלוי ועומד, יחד עם זאת נותרה טענה מקדמית לעניין עיכוב הליכים בשל תניית בוררות, ביום 7 במרץ 2023 פנו הצדדים לעו"ד שהסכים לקבל על עצמו לשמש כמגשר בתביעה, להערכת יועציה המשפטיים של החברה, סיכויי התביעה כנגד החברה להתקבל נמוכים מהסיכויים שהתביעה כנגד החברה תידחה.

4. ביום 16 בדצמבר 2021, דחה בית המשפט המחוזי בתל אביב (להלן: "בית המשפט") בקשה לאישור תביעה נגזרת שהוגשה אליו (להלן: "הבקשה"), בשם החברה, נגד האחים יצחק ועידו חג'ג', בעלי השליטה בחברה וכנגד דירקטורים בחברה (לרבות דירקטורים חיצוניים לשעבר), שעניינה טענה ולפיה ה"ה יצחק חג'ג' ועידו חג'ג', בעסקאות נדל"ן אותן ביצעו בעצמם בחו"ל ניצלו, כביכול, הזדמנות עסקית של החברה ובכך הפרו את חובות האמונים וההגינות בהם הם חבים על פי הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999.
ביום 13 בפברואר 2022, התקבלה אצל החברה הודעת ערעור (להלן: "הערעור") על החלטת בית המשפט האמורה, כאשר במסגרת הערעור המבקש מעלה טענות שונות שבעטיין, כך לגישתו, יש לבטל את החלטת הדחיה שניתנה על ידי בית המשפט ולקבל את הבקשה ו/או להשיב את הדיון בה לערכאה הדיונית.

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ג. **התחייבויות תלויות** (המשך)

4. (המשך)

לאחר הגשת הערעור הצדדים פנו להליך גישור, במסגרתו גובש בסיוע המגשר הסכם פשרה (להלן: "הסכם הפשרה"), לסילוק סופי ומוחלט של כל טענות המבקש. הסכם הפשרה אושר ביום 3 בינואר 2023 על ידי דירקטוריון החברה וכניסתו לתוקף מותנית בקבלת אישור בית המשפט לפי סעיף 202 לחוק החברות (להלן: "התנאי המתלה"). בהתאם להסכם הפשרה האסטרטגיה העסקית של החברה תשתנה באופן שתכלול את אפשרות החברה להרחיב פעילותה בתחום הנדל"ן ובתחום המלונאות גם למדינות מחוץ לישראל ובהתאם החברה תוכל לבחון הזדמנויות עסקיות בשוק הנדל"ן ובתחום המלונאות במדינות מחוץ לישראל, ובכלל זה תבחן הזדמנויות מחוץ לישראל ככל שתוצענה לה על ידי בעלי השליטה בהתאם להתחייבותם החדשה שתפורט להלן. ההתחייבות הקיימת של ה"ה יצחק ועידו חג'ג' כלפי החברה לתיחום פעילות בישראל, שנכנסה לתוקפה ביום 19 בדצמבר 2010 (להלן: "ההתחייבות הקיימת") תורחב, באופן שתתווסף אליה הוראה, על פיה ה"ה יצחק ועידו חג'ג' יעניקו לחברה, ללא תמורה, זכות סירוב כאמור בהתחייבות הקיימת, גם ביחס לפעילות נדל"ן במדינות מחוץ לישראל, למעט באזורי הפעילות בהם מי מהם פועל כיום (לרבות באמצעות חברות בשליטת מי מהם) . ההתחייבות החדשה (להבדיל מההתחייבות הקיימת, שביחס אליה לא יחול כל שינוי, למעט באשר לאופן ההצעה ואשר תחול כל עוד ה"ה חג'ג' יהיו בעלי השליטה בחברה), תחול ביחס לכל אחד מה"ה יצחק ועידו חג'ג' כל עוד הוא יכהן כנושא משרה בחברה (כהגדרת המונח בחוק החברות). כניסתן לתוקף של ההתחייבויות המפורטות לעיל מותנית באישור בית המשפט להסכם הפשרה, ללא צורך בכל פעולה נוספת ו/או אישור נוסף. בכפוף להתקיימות התנאי המתלה, הצדדים ימליצו לבית המשפט כי החברה תשלם למבקש גמול בסך של 250,000 ש"ח, בתוספת מע"מ, וכן שכר טרחה לבא כוח המבקש בסך של 2 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. כמו כן, תשלם החברה החזר הוצאות בסך 150 אלף ש"ח, בתוספת מע"מ.

הסכם הפשרה ממצה את מלוא הטענות, העילות והסעדים העולים ו/או הנובעים, במישרין או בעקיפין, מבקשת האישור ומהערעור והוא ייצור מעשה בית דין המונע ומשתיק כל העלאת טענה בקשר לכל עילות התביעה שנטענו בהליכי בקשת האישור ו/או הערעור.

5. ביום 16 בדצמבר 2021 הוגשה על ידי חלק מחברי קבוצת הרכישה בפרויקט "איינשטיין 33ב" (להלן: "התובעים") תביעה (להלן: "התביעה") לבית המשפט המחוזי בתל-אביב כנגד החברה, חברת רג'נסי ירושלים בע"מ וה"ה יצחק חג'ג' (להלן ביחד: "הנתבעים"), בסך של כ-17 מיליון ש"ח. כתב התביעה כולל מספר טענות, לרבות איחור במסירת הדירות, החזר בגין עלויות נוספות נטענות בפרויקט וכן ריבית והצמדה עד למועד הגשת התביעה. כמו כן, בכתב התביעה מבקשים התובעים צו המורה לנתבעים למסור לתובעים מסמכים ומידע ביחס לפרויקט וסעד הצהרתי לפיו הנתבעים שימשו, הלכה למעשה, כיזמים של הפרויקט וכי מערכת היחסים המהותית בין התובעים לבין הנתבעים היא מערכת יחסים של מוכר וקונה, ומכאן כי על הנתבעים חלה, בין היתר, אחריות כלפי התובעים מכח הוראות חוק המכר. כתב התביעה נסמך, על פי הנטען, על עילות נזיקיות וחוזיות שונות. בנוסף התובעים ביקשו היתר לפיצול סעדים על מנת לאפשר לעצמם להגיש בעתיד תביעות נוספות (בנושא ליקויי בנייה ואיחורים ברישום הבית המשותף). התובעים טוענים, בין היתר, כי עבודות הקשורות בנתבעים גרמו להתארכות הפרויקט וכי במועד הצטרפותם לפרויקט ניתנו להם מצגי שווא ביחס לגובה העלויות של הפרויקט, שנסמכו על הנחה (שהנתבעים ידעו שאינה נכונה) כי בפרויקט ייבנו ארבע קומות מרתף בלבד. ביום 24 במרץ 2022 הוגש כתב הגנה מטעם הנתבעים וביום 16 במאי 2022 הוגש כתב תשובה מטעם התובעים, ביום 9 בנובמבר 2022 הגישו התובעים בקשה לפיצול סעדים, ביום 11 בנובמבר 2022 הגישו התובעים בקשה לתיקון כתב התביעה בחצי מיליון ש"ח, ביום 5 לפברואר 2023 התקיים דיון שבו בית המשפט קבע כי על הצדדים להשלים תוך 60 יום את ההליכים המקדמיים כפי שהוסכם במסגרת הדיון, ביום 15 לפברואר 2023 הגישו הנתבעים כתב הגנה מתוקן. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, סיכויי התביעה כנגד החברה להתקבל נמוכים מהסיכויים שהתביעה כנגד החברה תידחה.

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ג. **התחייבויות תלויות** (המשך)

6. ביום 24 בינואר 2022 הוגשה על ידי 14 מחברי קבוצת הרכישה בפרויקט הצעירים (להלן: "התובעים") תביעה לבית המשפט המחוזי בתל-אביב כנגד החברה, חברת יעיל שיווק יחידות קרקע בע"מ (להלן: "יעיל"), חברה בבעלות מלאה של מר עידו חג'ג' (מבעלי השליטה בחברה, אשר כיהן כמנכ"ל והינו דירקטור בחברה), חברת רג'נסי ירושלים בע"מ (להלן: "רג'נסי"), חברת אורקם השקעות ויזמות בע"מ, ה"ה יהודה עובד, ה"ה יצחק חג'ג' ה"ה עידו חג'ג', הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז והוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (להלן: "הנתבעים"), בסך של כ-8.4 מיליון ש"ח בגין פגיעה נטענת בערך דירותיהם של התובעים (וכן בגין עוגמת נפש) כתוצאה מהקמתו של מגדל רסיטל (להלן: "פרויקט רסיטל") בקרקע הגובלת מצד דרום לפרויקט הצעירים. יצוין כי פרויקט רסיטל הוקם גם כן במתכונת של קבוצת רכישה, וכי המארגנת של פרויקט רסיטל הינה רג'נסי. מהלך ההקמה של פרויקט רסיטל החל בשנת 2012, לאחר שלב הארגון הראשוני של פרויקט הצעירים (ולרבות רכישת המקרקעין על-ידי חברי הקבוצה). יודגש, כי במסגרת מהלך ההקמה של פרויקט רסיטל, עלה בידי רג'נסי להביא לאישור של שינוי תוכנית המתאר החלה על מקרקעי רסיטל, כך שהפרויקט יכלול 31 קומות, במקום 21 קומות על-פי תוכנית המתאר הקודמת. כתב התביעה כולל מספר טענות, ביניהן כי למרבית התובעים אשר "רכשו דירה" (כלשונם) בפרויקט הצעירים, ניתן מצג לפיו פרויקט רסיטל ייבנה בגובה של 21 קומות. כמו כן, ממיעוט התובעים אשר "רכשו דירה" בפרויקט הצעירים, הוסתרה עצם הקמתו הצפויה של פרויקט רסיטל. בפועל, על-פי הנטען ע"י התובעים, פרויקט רסיטל הוקם באופן שחוסם באופן ממשי את הנוף מדירות התובעים, פוגע מאוד בפרטיותם, ומונע מהם אור שמש. בנוסף, לטענת התובעים, נפלו פגמים מהותיים בהליכי האישור של תוכנית המתאר מכוחה נוספו 10 קומות לפרויקט רסיטל. בנוסף, טוענים התובעים כי הליכי התכנון של פרויקט רסיטל הוסתרו מהם, ועובדה זו עולה כדי הפרה של חובות אמון ושליחות שחבים הנתבעים כלפי התובעים, בחודשים מאי-יוני 2022 החברה ויתר בעלי הדין המיוצגים עימה במשותף, אורקם, הוועדה המקומית והוועדה המחוזית הגישו כתב הגנה, ביולי 2022 הוגש כתב תשובה מטעם התובעים, נקבע דיון קדם משפט למאי 2023. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, סיכויי התביעה כנגד החברה להתקבל נמוכים מהסיכויים שהתביעה כנגד החברה תידחה.

7. ביום 22 בדצמבר 2022 הוגשה תביעה על ידי ספק בפרויקט לודוויפול בסך של כ-8 מיליון ש"ח כנגד חברת הבת המחזיקה 50.1% מהפרויקט וכנגד יתר השותפים בפרויקט בגין ביטול ההסכם שנחתם איתם לפני רכישתה של חברת הבת את חלקה בפרויקט ובטענה שהם זכאים לפיצוי של 0.6% מעלויות ההקמה הישירה של הפרויקט, בשלב מקדמי זה בו טרם גובש כתב הגנה ואף טרם הושלמה מלאכת איסוף ולמידת החומרים הרלבנטיים סיכויי התביעה כנגד החברה להתקבל נמוכים מהסיכויים שהתביעה כנגד החברה תידחה.

8. בשנת 2020 מכרה החברה את זכויותיה במגרש 122 במתחם סומייל בתל אביב במסגרת הליך פירוק שיתוף תמורת 22 מיליון ש"ח (נכון למועד אישור הדוחות הכספיים התקבל 80% מסך זה והיתרה מוחזקת ע"י כונס הנכסים שניהל את הליך פירוק השיתוף). במסגרת הליך חלוקת התמורה בעקבות פירוק השיתוף עלו טענות הנוגעות לתמורות להן זכאים מוכרי הזכויות השונים בהליך וזאת בהינתן הפינויים שבוצעו על ידם במתחם סומייל. בחודש ינואר 2023, הוגשה חוות דעת שמאית אשר הוגשה על ידי מומחה מטעם בית המשפט, אשר ככל ותתקבל על ידי בית המשפט, עלולה להקטין את התמורה לה זכאית החברה בגין מכירת זכויותיה כאמור. לחברה טענות כנגד המלצות חוות הדעת, והדיון בבית המשפט השלום נקבע לחודש מאי 2023. להערכת החברה בהתבסס על יועציה המשפטיים הסיכוי שהטענות שהועלו כנגד התקבול לו זכאית החברה ידחו גבוה מהסיכויים שלהם להתקבל. יובהר כי בהתאם החברה לא ביצעה הפרשה בנושא בדוחותיה הכספיים.

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. **אמות מידה פיננסיות**

1. 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 הפירעון 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 2022 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

2. 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 הפירעון 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 2022 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. **אמות מידה פיננסיות** (המשך)

3. אגרות חוב סדרה י"א

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 420 מיליון ש"ח; והון עצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) בתוספת הלוואת בעלים לא יפחת מסך של 315 מיליון ש"ח.

ג. ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים שהחברה העמידה לרג'נסי מעת לעת, בין אלה שהועמדו עד למועד הדו"חות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה (ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של רג'נסי), לא יפחת מסך השווה ל105% ליתרת קרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה, כפי שתהיינה במחזור מעת לעת.

ד. עד למועד פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה שתונפק במסגרת דו"ח ההצעה הראשונה, יחס ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי (כהגדרתו להלן) לסך מאזן רג'נסי, כהגדרתו להלן (להלן: "יחס הון למאזן של רג'נסי"), לא יפחת מ-30%; לאחר פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה כאמור לעיל ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה יא'), יחס הון למאזן של רג'נסי לא יפחת מ-25%. להסרת ספק מובהר, כי לעניין סעיף זה לא תובאנה בחשבון אגרות חוב שיונפקו על ידי החברה במסגרת הרחבות של סדרת אגרות החוב, ככל שתבוצענה.
"ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי" לעניין סעיף זה בלבד - ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת יתרת הלוואות בעלים רג'נסי (בין אלה שהועמדו עד למועד הדו"חות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של רג'נסי) ובתוספת דמי סיחור רג'נסי (כהגדרתם להלן).
"דמי סיחור רג'נסי" - רווח שצפוי לנבוע לרג'נסי (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לרג'נסי בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית רג'נסי (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת רג'נסי (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי רג'נסי (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של רג'נסי. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

ד. **אמות מידה פיננסיות**

4. אגרות חוב סדרה יב'

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 500 מיליון ש"ח עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה יב') 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 420 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

5. אגרות חוב סדרה יג'

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 550 מיליון ש"ח עד למועד הפירעון 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 470 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. **אמות מידה פיננסיות** (המשך)

6. הלוואה מגוף בנקאי

א. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ -15%.
"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין.
"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים ובתוספת דמי סיחור.

ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 160 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

7. הלוואה מגוף בנקאי

א. ה-LTV (כהגדרתו להלן) בגין פרויקט בבלי 3 של החברה לא יעלה בכל עת על 63.59%.
"LTV" – היחס בין הסך הכולל של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של הלוואת הרכישה לבין שווי המקרקעין לפי הערכת שמאי.

ב. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ -25%.
"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין.
"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).
"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים 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.

ד. סכום האובליגו לא יעלה על סך של 187.9 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. **אמות מידה פיננסיות** (המשך)

8. הלוואה מגוף בנקאי

א. ההון העצמי המתוקנן(*) של החברה לא יפחת מסך של 365 מיליון ש"ח.
"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד (לא כולל זכויות מיעוט) בתוספת יתרת הלוואת בעלים עד למועד אישור הדוחות בפועל ובלבד שניתן על כך אישור רואה החשבון של החברה ובתוספת דמי סיחור.

ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואת בעלים לא יפחת מסך של 315 מיליון ש"ח.

ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן לא יפחת מ-25%.

(*) הון עצמי מתוקנן – ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) בתוספת הלוואות הבעלים ובתוספת דמי סיחור (רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ועדיין לא הוכר בדוחות הכספיים).

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

9. הלוואה מגוף בנקאי

א. ה-LTV (כהגדרתו להלן) בגין פרויקט סומייל 121 של החברה לא יעלה בכל עת על 70%.
"LTV" – היחס בין הסך הכולל של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של הלוואת הרכישה לבין שווי המקרקעין לפי הערכת שמאי.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

10. הלוואה מגוף מוסדי

א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מ-275 מיליון ש"ח.

ההון העצמי המתוקנן של החברה" הינו ההון העצמי המאוחד של החברה על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).
"דמי הסיחור" - פירושם רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה.

ב. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן לא יפחת מ-25%.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. **אמות מידה פיננסיות** (המשך)

11. הלוואה מגוף מוסדי

א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מ-420 מיליון ש"ח.

ההון העצמי המתוקנן של החברה" הינו ההון העצמי המאוחד של החברה על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).
"דמי הסיחור" - פירושם רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה.

ב. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן לא יפחת מ-25%.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

ביאור 21 - הון

א. הרכב הון מניות:

	ליום 31 בדצמבר 2022		ליום 31 בדצמבר 2021	
	רשום	מונפק ונפרע (*)	רשום	מונפק ונפרע (*)
	כמות המניות			
מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע. נ. כ"א	1,000,000,000	62,031,665	1,000,000,000	52,159,155

(*) סך המניות המונפק והנפרע כולל מניות באוצר המוחזקות ע"י החברה בסך 1,258,042 מניות ו-501,226 מניות לימים 31 בדצמבר 2022 ו-31 בדצמבר 2021 בהתאמה.

ב. ניהול ההון בחברה

1. מדיניות הקבוצה הינה לשמר את יכולת הקבוצה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.
2. לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור המוצרים והשירותים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילותה העסקית של הקבוצה.
3. לשמור על דירוג אשראי גבוה יחסית ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות.

ג. מגבלות על חלוקת דיבידנד

בהתאם לתנאי שטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה (ראה ביאור 19 לעיל) והסכם ההלוואה מהגוף המוסדי (ראה ביאור 16 לעיל), קיימות לחברה מגבלות על חלוקת דיבידנדים, שהחברה עומדת בהן לתאריך הדוחות הכספיים.

ד. הקצאת מניות פרטית

ביום 6 בינואר 2022 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית לגופים מוסדיים בסך כולל של 4,866,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה וכן 2,189,700 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל-2,189,700 מניות תמורת תוספת מימוש של 35 ש"ח למניה. תמורת ההנפקה הינה כ-131 מיליון ש"ח. הוצאות הנפקת המניות הסתכמו לסכום לא מהותי.

ה. רכישה עצמית של מניות

ביום 28 בספטמבר 2022, אישר הדירקטוריון החברה מסגרת לרכישה עצמית של מניות החברה, באמצעות תאגידים שבבעלותה, בסכום כולל של עד 30 מיליון ש"ח עד לסוף שנת 2022. לאחר תאריך הדוחות הכספיים, אישר דירקטוריון החברה הארכה של תוכנית זו עד ליום 31 במרץ 2023. בתקופת הדוח ביצעה החברה רכישות עצמיות בסך של כ-14.5 מיליון ש"ח ולאחר תאריך הדוחות הכספיים ביצעה החברה רכישות עצמיות נוספות בסך של כ-11 מיליון ש"ח נוספים.
לאחר תאריך הדוחות הכספיים, ביום 23 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה מסגרת לרכישה עצמית של מניות החברה, חלף התוכנית הקודמת, בסכום כולל של עד כ-28 מיליון ש"ח לביצוע עד ליום 30 בספטמבר 2023.

ו. הקצאת מניות ואופציות למנכ"ל

ביום 8 בדצמבר 2022 הוקצו למר תמיר אמר 134,673 מניות החברה, שהיוו במועד הקצאתן כ-0.222% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה וכ-0.225% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה (שלא בדילול מלא) וכן הוקצו למר אמר 325,677 כתבי אופציה, לא רשומים למסחר, אשר יהיו ניתנים למימוש (בכפוף לחלוף תקופות ההבשלה שנקבעו ל-325,677 מניות, שהיוו, נכון למועד ההקצאה, כ-0.538% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה וכ-0.545% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה (שלא בדילול מלא), בתמורה למחיר מימוש בסך של 23.177 ש"ח למניה, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן הידוע ביום 1 בספטמבר 2022. שווי האופציות והמניות שהוקצו נאמד לפי המודל הבינומי בכ-4.4 מיליון ש"ח.

ביאור 22 – הכנסות

א. ההרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
הכנסות ממכירת זכויות משרדים, דירות, חניות, מחסנים וקרקעות	**232,683**	190,117	193,135
הכנסות בגין ארגון וניהול קבוצות רכישה	**14,660**	147	11,672
הכנסות מדמי ניהול	**402**	1,159	1,467
הכנסות מהפעלת אולם אירועים ומסעדנות	**34,725**	24,237	3,373
הכנסות בגין השקעות בתחום הנדל"ן – ראה ביאור 11	**3,177**	167	-
הכנסות מהשכרה ואחרות	**4,894**	2,318	884
	290,541	218,145	210,531

ב. מחיר העסקה שהוקצה ליתרת מחויבויות הביצוע

סכום ההכנסה שצפוי להיות מוכר בתקופות עוקבות בגין זכויות במקרקעין ויחידות שנמכרו וטרם הושלמה ההכרה בהכנסה בגינן נכון ליום 31 בדצמבר 2022 מסתכם לסך של כ-184 מיליון ש"ח.

ביאור 23 - עלות ההכנסות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
עלות ההכנסות ממכירת זכויות למשרדים, דירות, חניות, מחסנים וקרקעות	**139,267**	100,618	96,391
עלות ההכנסות בגין ארגון וניהול קבוצות רכישה	**13**	(739)	430
עלות ההכנסות מהפעלת אולם אירועים ומסעדנות – ראה פירוט נוסף בטבלה להלן	**35,350**	23,264	4,583
עלות ההכנסות מהשכרה ומהכנסות אחרות	**1,227**	393	340
	175,857	123,536	101,744

פירוט עלות ההכנסות מהפעלת אולם אירועים ומסעדנות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
עלות ההכנסות בגין מזון	**11,009**	7,947	1,431
עלות ההכנסות בגין שכר ונלוות	**14,188**	9,552	1,705
עלות ההכנסות בגין פחת	**3,467**	2,958	286
עלות ההכנסות בגין אגרות, אחזקה, משרדיות ואחרות	**6,686**	2,807	1,161
	35,350	23,264	4,583

ביאור 24 - הוצאות מכירה ושיווק

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
פרסום וקידום מכירות	**2,015**	2,230	1,914
משכורות, נלוות ועמלות משווקים	**222**	181	789
	2,237	2,411	2,703

ביאור 25 - הוצאות הנהלה וכלליות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
משכורות ונלוות לשכר	**14,472**	10,814	9,228
דמי ניהול והפרשה לבונוס מנכ"ל לשעבר	**626**	3,229	2,947
שכר דירה ואחזקת משרד	**1,654**	1,309	1,276
שירותים מקצועיים	**2,961**	2,246	3,064
שכר וביטוח דירקטורים	**990**	909	688
פחת והפחתות	**2,075**	2,062	2,075
אחרות	**1,571**	742	575
	24,349	21,311	19,853

ביאור 26 - הוצאות אחרות, נטו

ההוצאות בסעיף זה הינן בגין:

א. הפרשה לירידת ערך בסך של כ-7 מיליון ש"ח על הלוואה שניתנה לשותף בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית. לפרטים נוספים אודות ההלוואה, ראה ביאור 14 לעיל.

ב. הפרשה בסך של כ-1.4 מיליון ש"ח בגין הסכם פשרה בהקשר של בקשה לאישור תביעה נגזרת. לפרטים נוספים ראה ביאור 20ג'(4) לעיל.

ביאור 27 - הכנסות (הוצאות) מימון

א. הוצאות מימון

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
עמלות בנק ואחרות	**2,767**	5,412	2,516
ריבית בגין הלוואות	**31,974**	17,741	11,698
ריבית והפרשי הצמדה בגין אגרות חוב	**41,694**	27,267	22,219
ריבית מוסדות	**7,354**	3,312	1,503
ריבית בגין חכירות	**502**	539	579
	84,291	54,271	38,515
בניכוי עלויות אשראי שהוונו למלאי בניינים בהקמה ונדל"ן להשקעה בהקמה	**(49,430)**	(25,862)	(19,723)
	34,861	28,409	18,792

ב. הכנסות מימון

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
הכנסות ריבית מחברות בשליטה משותפת ובגין הלוואות לשותפים	**1,791**	1,436	1,262
הכנסות ריבית מפקדונות, ממוסדות ואחרים	**645**	66	259
	2,436	1,502	1,521

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 החל משנת 2017 ואילך הינו 23%.

ג. הפסדים מועברים

לחברה אין הפסדים מועברים לצורכי מס ליום 31 בדצמבר 2022.

ד. מחלוקת עם רשות המסים בחברה מאוחדת

בחודש נובמבר 2017 התקבלו במשרדי רג'נסי צווים מרשות המסים 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 המסים 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. בסוף שנת 2020 הגישה החברה השגה לרשות המסים על שומות המס לשנים 2015-2018. בחודש ינואר 2022 הגישה החברה ערעור לבית המשפט המחוזי על הצווים שהוצאו לה לשנים 2015-2018. לגישתה של רג'נסי היא זכאית לנכות את ההפסדים להעברה מהכנסתה החייבת. הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 כוללים הפרשה מלאה בגין הסכומים במחלוקת עם רשות המסים. ביום 22 בספטמבר 2022 התקבל פסק דין של בית המשפט המחוזי לגבי שומות 2012-2014 אשר דחה את הערעור של החברה וחייב את החברה בין היתר בקנס גירעון של 15% מחבות המס שאותו דרשה רשות המסים בגין שנים אלו. החברה הגישה ערעור לבית המשפט העליון על פסק הדין של בית המשפט המחוזי.

ה. שומות מס סופיות

לחברה הוצאו שומות מס סופית עד וכולל שנת המס 2017, לחלק מהחברות המאוחדות הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2017 ולחלקן טרם הוצאו שומות מס סופיות מיום היוסדן.

ביאור 28 - מסים על ההכנסה (המשך)

ו. מסים על ההכנסה שהוכרו בדוח רווח או הפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
		אלפי ש"ח	
מסים שוטפים	**10,324**	32,698	18,052
מסים נדחים	**21,881**	(17,699)	(1,211)
מסים בגין שנים קודמות	**243**	84	59
מסים על ההכנסה	**32,448**	15,083	16,900

ז. המס התיאורטי:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
		אלפי ש"ח	
רווח לפני מסים על ההכנסה ללא חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	**138,780**	63,655	71,899
שיעור המס	**23%**	23%	23%
המס התיאורטי	**31,919**	14,641	16,537
הוצאות לא מוכרות	**2,135**	927	378
מסים בגין שנים קודמות	**243**	84	59
יצירת מסים נדחים בגין הפרשים זמניים משנים קודמות	**(389)**	(40)	-
הפרשים זמניים בגינם לא נוצרו מסים נדחים	**154**	354	39
הפרשי עיתוי ואחרות	**(1,614)**	(883)	(113)
מסים על ההכנסה בדוח רווח או הפסד	**32,448**	15,083	16,900

ביאור 28 - מסים על ההכנסה (המשך)

ח. תנועה במסים נדחים:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
יתרה לתחילת השנה	**17,116**	(583)
שינויים במשך השנה	**(21,881)**	17,699
סה"כ מסים נדחים	**(4,765)**	17,116

ט. הרכב המסים הנדחים:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
בגין שערוך נדל"ן להשקעה והשקעות בתחום הנדל"ן	**(29,040)**	(7,619)
בגין רכוש קבוע שסווג מסעיף נדל"ן להשקעה	**(5,303)**	(5,401)
בגין הטבות לעובדים	**253**	195
בגין הפרשי עיתוי אחרים	**29,325**	29,941
סה"כ מסים נדחים מוצגים ביתרות בלתי שוטפות	**(4,765)**	17,116

י. הצגת מסים נדחים בדוח על המצב הכספי:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
נכסי מסים נדחים	**30,842**	23,250
עתודה למס	**(35,607)**	(6,134)
	(4,765)	17,116

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס של 23% (שיעור המס הצפוי לחול בעת המימוש).

ביאור 29 - רווח למניה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
רווח לפי דוח רווח או הפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה	**96,905**	89,708	55,472
מספר המניות ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה			
מספר המניות המשוקלל ששימש לחישוב הרווח למניה (באלפים)	**59,767**	51,506	51,539
רווח בסיסי למניה (בשקלים חדשים)	**1.62**	1.74	1.08
רווח מדולל המיוחס לבעלי המניות של החברה	**97,642**	94,254	55,472
מספר המניות ששימשו בחישוב הרווח המדולל למניה			
מספר המניות המשוקלל ששימש לחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)	**61,249**	58,829	51,739
רווח מדולל למניה (בשקלים חדשים)	**1.59**	1.60	1.07

ביאור 30 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות בעלי עניין וצדדים קשורים

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
הפרשה למענק פרויקטים מתקדמים למנכ"ל לשעבר	**3,986**	5,129
הוצאות לשלם	**-**	141

לעניין הלוואות מבעלי עניין המוצגות במסגרת זכויות שאינן מקנות שליטה – ראה ביאור 13ה' לעיל.

ביאור 30 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
		אלפי ש"ח	
שכר טרחה והחזר הוצאות (*)	-	6,005	1,493
דמי ניהול (**)	**626**	3,229	2,947

(*) החל מתחילת שנת 2022, יצחק חג'ג' (מבעלי השליטה בחברה) חדל להיות שותף במשרד עורכי הדין המלווה את החברה.
(**) כולל עדכון הפרשה למענק בגין פרויקטים מתקדמים בשנת 2022 בסך של 626 אלפי ש"ח (לשנת 2021 נעשתה הפרשה בסך של כ-1,975 אלפי ש"ח ולשנת 2020 בסך של כ-1,511 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		
	2022	2021	2020
בעלי ענין שאינם מועסקים בחברה:			
ביטוח דירקטורים (באלפי ש"ח)	**361**	324	197
שכר דירקטורים (באלפי ש"ח)	**629**	585	491
מספר מקבלים	**4**	4	4

ג. ביום 31 במאי 2015, אישרה ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה התקשרות בעסקה עם בעלי השליטה, ה"ה יצחק חג'ג' ויהודה עידו חג'ג', אשר הם יהיו רשאים 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. ראה ביאור 20א'(2) להלן.

ביום 18 בנובמבר 2020, אישרה האסיפה הכללית מתן התחייבות לפטור להה"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 30 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. רכישת חניון במגדל מאייר

ביום 15 ביולי 2021, אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות הד מאסטר בעסקה לרכישת 100 חניות ומחסנים בשטח כולל של 122 מ"ר המצויים בפינת הרחובות רוטשילד ויבנה בתל אביב ואשר ישמשו את פרויקט שד"ל של החברה, מחברת ברגרואין רזידנטיאל לימיטד, אשר ה"ה יצחק ועידו חג'ג', מבעלי השליטה בחברה, מחזיקים, למיטב ידיעת החברה, בכ-24% מהונה. תמורת העסקה מסתכמת לסך של כ-20 מיליון ש"ח, והיא משקפת סך של 200 אלפי ש"ח לחניה וסך של 4 אלפי ש"ח למ"ר מחסן (אשר, בהתאם להערכת שווי שבוצעה לטובת העניין, ואשר כללה נתוני השוואה לנכסים סמוכים ולנכסים המצויים באזורים מרכזיים בתל אביב, משקפים מחירי שוק). ההתקשרות אושרה כעסקה שאינה "עסקה חריגה" עם בעלי השליטה בחברה וזאת לאור כך שהעסקה הינה לטובת החברה, בתנאי שוק, במהלך העסקים הרגיל ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי, על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה. וזאת לאחר בחינת חלופות אחרות לביצוע התקשרות זו (כגון הגדלת החניון הקיים בפרויקט, שימוש במכפילי חניה לפרויקט, רכישת מנוי חניה / חניון בקרבת הפרויקט מצדדי ג' וכיו"ב).

בחודש דצמבר 2022 העסקה נחתמה ושולמה מקדמה בסך של כ-5 מיליון ש"ח בחתימה כאשר היתרה תשולם לאחר 27 חודשים.

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
- שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות - המגזר כולל פרויקטים של החברה במסגרת הסכם שיתוף פעולה עם רשת סלינה כמפורט בביאור 20א'(11)
- מלונאות יזמי - המגזר כולל את פרויקט מרינה הרצליה ואת החלק המלונאי בפרויקט שד"ל של הד מאסטר
- שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח
- אחר

הכנסות והוצאות המגזרים כוללות, בנוסף לנתוני החברות המאוחדות, את החלק היחסי של החברה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וזאת בהתאם לשיעור ההחזקה בהן, הכנסות והוצאות הנובעות מהפעילויות התפעוליות של המגזרים (לרבות שערוך 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 2022

	ארגון קבוצות רכישה	נדל"ן יזמי	שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות	מלונאות יזמי	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ
	באלפי ש"ח							
הכנסות	**111,308**	**137,160**	**5,225**	**-**	**-**	**37,358**	**(510)**	**290,541**
תוצאות המגזר	**59,489**	**45,953**	**2,964**	**402**	**92,404**	**1,020**	**(295)**	**201,937**
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים								**(32,794)**
הוצאות מימון, נטו								**(31,266)**
רווח לפני מסים על ההכנסה								**137,877**
מסים על ההכנסה								**(32,448)**
רווח נקי לשנה								**105,429**

ביאור 31 - מגזרי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

	ארגון קבוצות רכישה	נדל"ן יזמי	שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות	מלונאות יזמי	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ
	באלפי ש"ח							
הכנסות	153,931	38,235	167	-	-	26,199	(387)	218,145
תוצאות המגזר	82,223	44,718	133	25,661	11,900	3,975	(11,499)	157,111
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים								(22,431)
הוצאות מימון, נטו								(26,907)
רווח לפני מסים על ההכנסה								107,773
מסים על ההכנסה								(15,083)
רווח נקי לשנה								92,690

ביאור 31 - מגזרי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

	ארגון קבוצות רכישה	נדל"ן יזמי	שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות	מלונאות יזמי	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ
	באלפי ש"ח							
הכנסות	109,033	35,508	-	-	61,429	4,876	(315)	210,531
תוצאות המגזר	65,952	10,972	-	759	33,903	330	(396)	111,520
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים								(20,458)
הוצאות מימון, נטו								(17,271)
רווח לפני מסים על ההכנסה								73,791
מסים על ההכנסה								(16,900)
רווח נקי לשנה								56,891

ביאור 31 - מגזרי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות: (המשך)

נכסים והתחייבויות המגזרים:

	ליום 31 בדצמבר 2022								
	ארגון קבוצות רכישה	נדל"ן יזמי	שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות	מלונאות יזמי	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	אחר	נכסים והתחייבויות שלא הוקצו	התאמות למאוחד	סה"כ
	באלפי ש"ח								
נכסי המגזר	**211,076**	**2,075,599**	**96,979**	**277,486**	**508,084**	**105,584**	**272,904**	**(138,690)**	**3,409,022**
התחייבויות המגזר	**57,800**	**1,536,945**	**81,437**	**157,070**	**651,675**	**31,931**	**-**	**(171,071)**	**2,345,787**
השקעות הוניות	**-**	**166**	**77,552**	**96,758**	**136,332**	**982**	**-**	**(31,845)**	**279,945**

	ליום 31 בדצמבר 2021								
	ארגון קבוצות רכישה	נדל"ן יזמי	שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות	מלונאות יזמי	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	אחר	נכסים והתחייבויות שלא הוקצו	התאמות למאוחד	סה"כ
	באלפי ש"ח								
נכסי המגזר	204,962	1,473,576	31,083	184,663	262,754	107,252	95,050	(87,512)	2,271,828
התחייבויות המגזר	172,820	1,303,419	-	83,258	57,393	30,886	-	(119,172)	1,528,604
השקעות הוניות	-	119	17,977	11,931	47,626	1,584	-	(11,462)	67,775

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	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
נכסים פיננסיים בעלות מופחתת		
מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות בנאמנות ומזומנים מוגבלים ומיועדים	**432,940**	258,412
לקוחות והכנסות לקבל, חייבים והלוואות שניתנו לשותפים ולחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**267,337**	185,742
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד		
השקעות בתחום הנדל"ן – ראה ביאור 11(1) ו-11(2)	**44,521**	14,927
התחייבויות פיננסיות		
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת	**1,910,127**	1,440,346

ב. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום של השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה.

ניהול הסיכונים מבוצע על ידי הנהלת החברה 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 או מדד תשומות הבניה, באופן שמקטין את חשיפת החברה לסיכון. לתאריך הדוח על המצב הכספי, החשיפה לסיכוני ריבית אינה מהותית.
לגבי המדד וחשיפה לסיכון הריבית (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 הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי תנאיהן בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומי ריבית):

	ליום 31 בדצמבר 2022					
	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	**946,413**	**416,951**	**188,776**	**378,577**	**-**	**984,304**
אגרות חוב (*)	**758,172**	**229,984**	**143,394**	**425,168**	**46,305**	**844,851**
ספקים ונותני שירותים	**3,423**	**3,423**	**-**	**-**	**-**	**3,423**
התחייבות בגין חכירות	**16,005**	**1,993**	**1,928**	**3,741**	**10,818**	**18,480**
הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	**26,449**	**26,449**	**-**	**-**	**-**	**26,449**
הפרשה למס	**42,742**	**42,742**	**-**	**-**	**-**	**42,742**
זכאים ויתרות זכות	**116,923**	**116,608**	**-**	**-**	**315**	**116,923**
	1,910,127	**838,150**	**334,098**	**807,486**	**57,438**	**2,037,172**

(*)אינו מביא בחשבון המרה אפשרית של אגרות חוב (סדרה י').

ביאור 32 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

3. סיכון נזילות (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2021

	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	628,065	192,037	198,690	279,754	-	670,481
אגרות חוב	646,285	209,670	202,649	201,617	93,915	707,851
ספקים ונותני שירותים	4,252	4,252	-	-	-	4,252
התחייבות בגין חכירות	17,499	1,997	1,993	3,799	12,688	20,477
הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	24,016	24,016	-	-	-	24,016
הפרשה למס	60,456	60,456				60,456
זכאים ויתרות זכות	59,773	59,540	-	-	233	59,773
	1,440,346	551,968	403,332	485,170	106,836	1,547,306

ג. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

	מבחן רגישות לשינויים **בשיעור ריבית הפריים**		מבחן רגישות לשינויים **במדד המחירים לצרכן**	
	גידול (קיטון) בריביות השנתיות שישולמו כתוצאה מהשינוי		רווח (הפסד) מהשינוי	
	עלייה של 1% בשיעור ריבית הפריים	ירידה של 1% בשיעור ריבית הפריים	עלייה של 5%	ירידה של 5%
	אלפי ש"ח			
2022	**(5,772)**	**5,772**	**(518)**	**518**
2021	(299)	299	(6,792)	6,792

ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה עודף נכסים פיננסיים על התחייבויות פיננסיות החשופים לשינויים במדד המחירים לצרכן בסך של כ-10 מיליון ש"ח ועודף התחייבויות פיננסיות על נכסים פיננסיים החשופים לשינויים בריבית הפריים בסך של כ-577 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 קבוצות הרכישה, הייזום והבניה עולה על שנה ויכולה להימשך כ-7-5 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 2022	חזוי שיושבו תוך 12 חודשים	חזוי שיושבו לאחר 12 חודשים	סך הכל
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה	**291,383**	**1,608,680**	**1,900,063**
נכסים שוטפים אחרים	**669,673**	**-**	**669,673**
סך נכסים שוטפים	**961,056**	**1,608,680**	**2,569,736**
התחייבויות שוטפות			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	**397,117**	**529,851**	**926,968**
חלויות שוטפות של אג"ח	**195,758**	**210,141**	**405,899**
התחייבויות שוטפות אחרות	**252,904**	**343,108**	**596,012**
סך התחייבויות שוטפות	**845,779**	**1,083,100**	**1,928,879**

ליום 31 בדצמבר 2021	חזוי שיושבו תוך 12 חודשים	חזוי שיושבו לאחר 12 חודשים	סך הכל
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה	196,609	1,190,991	1,387,600
נכסים שוטפים אחרים	450,996	-	450,996
סך נכסים שוטפים	647,605	1,190,991	1,838,596
התחייבויות שוטפות			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	179,600	420,325	599,925
חלויות שוטפות של אג"ח	194,579	186,833	381,412
התחייבויות שוטפות אחרות	236,501	-	236,501
סך התחייבויות שוטפות	610,680	607,158	1,217,838

ביאור 34 - שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילויות מימון

	31 בדצמבר 2022	פעילות שוטפת	פעילות מימון	מימוש אג"ח להמרה	1 בינואר 2022
			אלפי ש"ח		
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	**946,413**	10,248	308,100	-	628,065
אגרות חוב	**758,172**	7,361	199,008	(94,482)	646,285
סה"כ	**1,704,585**	17,609	507,108	(94,482)	1,274,350

	31 בדצמבר 2021	פעילות שוטפת	פעילות מימון	מימוש אג"ח להמרה	1 בינואר 2021
			אלפי ש"ח		
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	**628,065**	(2,299)	258,721	-	371,643
אגרות חוב	**646,285**	8,482	248,788	(16,052)	405,067
סה"כ	**1,274,350**	6,183	507,509	(16,052)	776,710

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

ליום 31 בדצמבר 2022

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 2022 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 2022 ו- 2021 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 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

23 במרץ, 2023

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

	מידע נוסף	ליום 31 בדצמבר	
		2022	2021
		אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	ג',ד'	**272,904**	95,050
פקדונות מוגבלים ומיועדים	ג',ד'	**642**	2,567
חייבים ויתרות חובה	ד'	**894**	1,799
מלאי בניינים למכירה		**5,133**	5,133
הלוואות לחברות מוחזקות	ח'	**805,042**	759,325
		1,084,615	863,874
נכסים בלתי שוטפים			
נדל"ן להשקעה		**6,424**	6,289
רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו		**41,691**	44,177
הלוואות לחברות מוחזקות	ח'	**289,537**	114,263
נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות	ח'	**443,871**	445,576
		781,523	610,305
		1,866,138	1,474,179

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

		ליום 31 בדצמבר	
	מידע נוסף	2022	2021
		אלפי ש"ח	
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים	ה'	**26,368**	42,365
חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה	ה'	**406,052**	381,710
התחייבויות שוטפות בגין חכירות	ה'	**6,422**	5,880
ספקים ונותני שירותים	ה'	**166**	297
זכאים ויתרות זכות	ה'	**21,260**	12,735
הלוואות מחברות הבנות	ו',ח'	**39,313**	83,769
		499,581	526,756
<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	ה'	**19,445**	21,111
אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה	ה'	**352,273**	264,999
התחייבויות בגין חכירות	ה'	**9,583**	11,619
עודף התחייבויות על נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות		**26,987**	14,093
הלוואות מחברות הבנות	ו',ח'	**14,642**	-
מסים נדחים	ז'	**2,768**	2,602
		425,698	314,424
<u>הון</u>			
הון מניות		**623**	524
קרנות הון ופרמיה על מניות		**425,004**	196,637
מניות באוצר		**(19,008)**	(4,502)
קרן הון מתשלום מבוסס מניות		**328**	-
מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה		**4,856**	12,827
תקבולים על חשבון אופציות		**4,638**	-
קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה		**4,324**	4,324
עודפים		**520,094**	423,189
סה"כ הון		**940,859**	632,999
		1,866,138	1,474,179

23 במרץ, 2023

תאריך אישור הדוחות הכספיים	צבי גרינוולד יו"ר הדירקטוריון	תמיר אמר 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

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2022	2021	2020
	מידע נוסף	אלפי ש"ח		
הכנסות מדמי ניהול ודמי שכירות		**18,913**	16,628	15,866
עלות ההכנסות		**(171)**	(3,140)	(387)
רווח גולמי		**18,742**	13,488	15,479
עליית ערך נדל"ן להשקעה		**85**	448	-
הוצאות מכירה ושיווק		**(845)**	(785)	(508)
הוצאות הנהלה וכלליות		**(23,094)**	(20,054)	(17,338)
הוצאות אחרות, נטו		**(1,400)**	-	-
הפסד מפעולות רגילות		**(6,512)**	(6,903)	(2,367)
הוצאות מימון		**(45,621)**	(31,287)	(27,157)
הכנסות מימון מחברות מוחזקות	ח'	**58,068**	36,595	29,803
הכנסות מימון		**303**	37	106
הכנסות מימון, נטו		**12,750**	5,345	2,752
רווח (הפסד) לאחר הכנסות מימון, נטו		**6,238**	(1,558)	385
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו		**92,128**	90,989	55,230
רווח לפני מסים על ההכנסה		**98,366**	89,431	55,615
הטבת מס (מסים על ההכנסה)	ז'	**(1,461)**	277	(143)
רווח נקי לשנה		**96,905**	89,708	55,472
רווח כולל אחר:		**-**	-	-
רווח נקי וכולל לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה		**96,905**	89,708	55,472

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
		אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:			
רווח נקי לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה	**96,905**	89,708	55,472
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילויות שוטפת של החברה:			
התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:			
פחת והפחתות	**2,652**	2,556	2,113
שינוי במסים נדחים	**166**	(338)	(156)
תשלום מבוסס מניות	**328**	-	-
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	**(85)**	(448)	-
דיבידנד מחברה בשליטה משותפת	**2,250**	-	2,250
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו	**(92,128)**	(90,989)	(55,230)
הוצאות מימון שלא במזומן, נטו	**4,057**	5,370	3,343
הוצאות אחרות	**1,400**	-	-
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	**901**	(328)	(923)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	**(131)**	111	(120)
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	**7,129**	3,490	(1,072)
עליה במלאי בניינים למכירה	**-**	(72)	(1,345)
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות שוטפות	**23,444**	9,060	4,332

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		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים - לפעילויות השקעה:			
ירידה (עליה) בפקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו	**1,925**	(90)	(379)
רכישת רכוש קבוע	**(166)**	(125)	(85)
השקעה בנדל"ן להשקעה	**(50)**	-	-
מתן הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות, נטו	**(205,909)**	(280,566)	(17,883)
מזומנים נטו ששימשו לפעילויות השקעה	**(204,200)**	(280,781)	(18,347)
תזרימי מזומנים - מפעילויות מימון:			
הנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה, נטו	**391,179**	427,735	184,405
פירעון אגרות חוב	**(192,443)**	(179,222)	(155,680)
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים	**-**	20,000	35,000
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים	**(17,667)**	(11,667)	(70,556)
פירעון התחייבות בגין חכירה	**(1,494)**	(1,460)	(1,408)
הנפקת הון מניות ואופציות	**130,651**	-	2,729
רכישת מניות באוצר	**(14,506)**	-	(4,502)
חלוקת דיבידנד	**-**	(21,300)	-
קבלת הלוואה מחברה בת	**62,890**	54,017	26,870
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות מימון	**358,610**	288,103	16,858
שינוי במזומנים ושווי מזומנים לשנה	**177,854**	16,382	2,843
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	**95,050**	78,668	75,825
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	**272,904**	95,050	78,668

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
	אלפי ש"ח		
נספח א' - פעולות שלא במזומן			
המרת אגרות חוב למניות	**94,482**	2,971	-
חלוקת דיבידנד שלא במזומן מחברה מאוחדת	**93,569**	-	-
נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת			
מזומנים ששולמו במשך השנה עבור ריבית:	**24,742**	23,098	21,081
מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור ריבית:	**54,759**	33,916	28,486
מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור מס הכנסה:	**332**	351	2,385

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 2022			ליום 31 בדצמבר 2021		
	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	**204,314**	**68,590**	**272,904**	34,718	60,332	95,050
מזומנים מוגבלים ומיועדים	**-**	**642**	**642**	-	2,567	2,567
	204,314	**69,232**	**273,546**	34,718	62,899	97,617

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	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:		
מזומנים ושווי מזומנים	**272,904**	95,050
מזומנים מוגבלים ומיועדים	**642**	2,567
נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:		
חייבים ויתרות חובה	**894**	1,799
	274,440	99,416

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 2022

	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	**272,904**	-	-	-	-	-	**272,904**
פקדונות מוגבלים ומיועדים	**642**	-	-	-	-	-	**642**
חייבים ויתרות חובה	**894**	-	-	-	-	-	**894**
	274,440	-	-	-	-	-	**274,440**

ליום 31 בדצמבר 2021

	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	95,050	-	-	-	-	-	95,050
פקדונות מוגבלים ומיועדים	2,567	-	-	-	-	-	2,567
חייבים ויתרות חובה	1,799	-	-	-	-	-	1,799
	99,416	-	-	-	-	-	99,416

ה. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לתאגיד עצמו כחברה אם (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. התחייבויות המיוחסות לחברה האם:

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסים ואחרים	**45,813**	63,476
אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה	**758,325**	646,709
התחייבות בגין חכירות	**16,005**	17,499
ספקים ונותני שירותים	**166**	297
זכאים ויתרות זכות	**21,260**	12,735
	841,569	740,716

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 2022

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	**45,813**	**28,337**	**2,741**	**18,440**	**-**	**49,518**
אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה	**758,325**	**229,984**	**143,394**	**425,168**	**46,305**	**844,851**
ספקים ונותני שירותים	**166**	**166**	**-**	**-**	**-**	**166**
התחייבות בגין חכירות	**16,005**	**1,994**	**1,928**	**3,741**	**10,818**	**18,481**
זכאים ויתרות זכות	**21,260**	**20,945**	**-**	**-**	**315**	**21,260**
	841,569	**281,426**	**148,063**	**447,349**	**57,438**	**934,276**

ליום 31 בדצמבר 2021

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	63,476	20,169	27,696	20,230	-	68,095
אגרות חוב	646,709	210,050	202,721	201,617	93,915	708,303
ספקים ונותני שירותים	297	297	-	-	-	297
התחייבות בגין חכירות	17,499	1,997	1,993	3,799	12,688	20,477
זכאים ויתרות זכות	12,735	12,502	-	-	233	12,735
	740,716	245,015	232,410	225,646	106,836	809,907

ו. הלוואות מחברות הבנות

בעיקר הלוואות שהתקבלו מחברות הבנות "קבוצת חג'ג' נכסים מניבים בע"מ" ו-"קבוצת חג'ג' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ" שאינן צמודות, ונושאות ריבית שנתית בשיעור ריבית לפי סעיף 3י' לפקודת מס הכנסה.

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

שיעור המס החל על החברה לשנים 2022-2020 הינו 23%.

יתרות המסים הנדחים הנכללות בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2022 ו-2021 מחושבות לפי שיעור המס 23%.

3. שומות מס המיוחסות לחברה האם

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2016.

מידע נוסף

ז. גילוי בדבר מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה האם (המשך)

4. המס התיאורטי

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
		אלפי ש"ח	
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה ולפני חלק החברה ברווחי חברות בנות, נטו	**6,238**	(1,558)	385
שיעור המס	**23%**	23%	23%
המס התיאורטי	**(1,435)**	358	(88)
מסים שנים קודמות	**-**	(62)	(59)
הוצאות לא מוכרות	**(34)**	(19)	(60)
הפרשי עיתוי ואחרות	**8**	-	64
הטבת מס (מסים על ההכנסה) בדוח רווח או הפסד	**(1,461)**	277	(143)

ח. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

א. יתרות מהותיות עם חברות מוחזקות

	ליום 31 בדצמבר	
	2022	2021
	אלפי ש"ח	
הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות, נטו	**1,040,624**	789,819
סה"כ	**1,040,624**	789,819

ב. עסקאות עם חברות מוחזקות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2022	2021	2020
		אלפי ש"ח	
הכנסות דמי ניהול	**16,269**	14,116	15,684
הכנסות מימון, נטו	**58,068**	36,595	29,803

ט. לפרטים נוספים ראה ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 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 2022

מועד פרסום הדוח: 23 במרץ 2023

תקנה 28ב: 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	65,858	50,611	102,303	71,769	290,541
עלות המכר	(37,569)	(33,503)	(57,663)	(47,122)	(175,857)
רווח גולמי	28,289	17,108	44,640	24,647	114,684
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	(6,441)	71,404	(3,441)	28,871	90,393
הוצאות מכירה ושיווק	(838)	(528)	(320)	(551)	(2,237)
הוצאות הנהלה וכלליות	(5,926)	(6,771)	(5,631)	(6,021)	(24,349)
הוצאות אחרות, נטו	-	(5,622)	(273)	(2,550)	(8,445)
חלק החברה בהפסדי חברות בשליטה משותפת	(592)	(228)	(713)	630	(903)
רווח מפעולות רגילות	14,492	75,363	34,262	45,026	169,143
הוצאות מימון	(7,733)	(10,415)	(11,937)	(4,776)	(34,861)
שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים	-	-	-	1,159	1,159
הכנסות מימון	425	571	765	675	2,436
רווח לפני מיסים על הכנסה	7,184	65,519	23,090	42,084	137,877
מיסים על הכנסה	(1,506)	(15,775)	(6,316)	(8,851)	(32,448)
רווח נקי לתקופה	5,678	49,744	16,774	33,233	105,429
רווח כולל אחר	-	-	-	-	-
רווח נקי וכולל לתקופה	5,678	49,744	16,774	33,233	105,429

תקנה 10ג': שימוש בתמורת ניירות הערך

א. ביום 28 ביוני 2022 הנפיקה החברה לציבור, על פי דוח הצעת מדף שפורסם על ידה ביום 26 ביוני 2022, 189,821,000 אגרות חוב (סדרה יב') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה, כאשר תמורת ההנפקה שימשה את החברה לטובת תשלומים בפרויקטים בבלי 5, מנדרין ולודוויפול וכן לפרעון הלוואת בת ים בסך של כ-27 מיליון ש"ח ויתרתה שימשה את החברה לפעילותה השוטפת.

ב. ביום 28 בספטמבר 2022 הנפיקה החברה לציבור, על פי דוח הצעת מדף שפורסם על ידה ביום 21 בספטמבר 2022, 206,248,000 אגרות חוב (סדרה יג') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה, מתוך תמורת ההנפקה החברה עשתה שימוש בסך של כ-110 מיליון ש"ח לצורך פרעון אגרות החוב (סדרה ט'), ובמרבית יתרתה נעשה שימוש לפעילותה השוטפת של החברה (לרבות לטובת תשלומים בגין מקרקעי פרויקטי מנדרין ולודוויפול אותם יוזמת 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	24,753	100%	292,097	ריבית שנתית בשיעור של 3.5% צמוד.	במהלך שנת הדיווח חל גידול ביתרת ההלוואה בסך של כ-23,219 אלפי ש"ח.
קבוצת חג'ג' סלמה בע"מ (להלן: "**חג'ג' סלמה**")[2]	מניה רגילה	100	0.01	50,094	100%	75,144	ריבית שנתית קבועה, לא צמודה, בשיעור של 2.42%.	במהלך שנת הדיווח חל קיטון ביתרת ההלוואה בסך של כ-79,274 אלפי ש"ח.
קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ (להלן: " **חג'ג' אחזקות ארבעה**")	מניה רגילה	100	0.01	44,392	100%	-	-	-
קבוצת חג'ג' יזמות עסקית בע"מ (להלן: " **חג'ג' יזמות עסקית**")	מניה רגילה	100	0.01	(10,001)	100%	6	ריבית שנתית קבועה, לא צמודה, בשיעור של 2.42%.	-
קבוצת חג'ג' מתחם המסגר בע"מ (להלן: "**מתחם המסגר**")	מניה רגילה	100	0.01	2,261	100%	218,409	ריבית שנתית קבועה, לא צמודה, בשיעור של 2.42%.	-
מלון רג'נסי ירושלים בע"מ (להלן: "**רג'נסי ירושלים**")	מניה רגילה	100	0.01	283,051	100%	2,581	ריבית שנתית קבועה, לא צמודה, בשיעור של 2.42%.	במהלך שנת הדיווח חל גידול ביתרת ההלוואה בסך של כ-2,581 אלפי ש"ח.

[1] יצוין, כי חלקה של החברה ברווחי חג'ג' סומייל נמוך משיעור החזקתה בחג'ג' סומייל - לפרטים ראה סעיף 6.8.3.3.3 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 6.7.2.3.1.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה.

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות קשורות

לפרטי הלוואות מהותיות ותנאיהן שהועמדו על ידי החברה לתאגידים בשליטתה, ראה תקנה 11 לעיל.

תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות מהן לתאריך הדו"ח (באלפי ש"ח)

שם חברת הבת	רווח (הפסד)	רווח (הפסד) כולל אחר	דיבידנד בשנת הדוח	דיבידנד לאחר תאריך הדוח (*)	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות בשנת הדוח (*)	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות בגין התקופה שלאחר תאריך הדוח	הכנסות ריבית והפרשי הצמדה מחברת הבת/חברה כלולה בשנת הדוח (*)	הכנסות ריבית והפרשי הצמדה מחברת הבת/חברה כלולה לאחר תאריך הדוח
חג'ג' סומייל	(19,120)	-	-	-	3,228	807	27,368	6,509
חג'ג' סלמה	26,494	-	-	-	2,160	540	10,432	545
חג'ג' אחזקות הארבעה	7,124	-	-	-	-	-	-	-
חג'ג' יזמות עסקית	(4,088)	-	-	-	-	-	-	-
מתחם המסגר	2,261	-	-	-	696	174	2,284	1,583
רג'נסי	49,292	-	-	11,600	3,888	972	742	19

(*) 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

א. לפרטים אודות אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה בתקופת הדוח ונרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, ראה תקנה 10ג' לעיל.

ב. ביום 11 בינואר 2022 ביצעה החברה הקצאה פרטית לשני תאגידים אשר הינם, למיטב ידיעת החברה, בשליטת הפניקס אחזקות בע"מ, של סך כולל של 4,866,000 מניות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. של החברה וכן 2,189,700 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל-2,189,700 מניות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. של החברה, כאשר תמורת הקצאת המניות הסתכמה לסך של כ-131.38 מיליון ש"ח.

ג. ביום 8 בדצמבר 2022 הקצתה החברה למר תמיר אמר, מנכ"ל החברה הנכנס, 134,673 מניות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. של החברה וכן 325,677 כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש, בתמורה למחיר מימוש בסך של 23.177 ש"ח למניה (צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן הידוע ביום 1 בספטמבר 2022), ל-325,677 מניות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. של החברה וזאת כחלק מחבילת התגמול הכוללת שלו. לפרטים נוספים אודות ההקצאה האמורה ראה דו"ח זימון האסיפה מיום 25 באוקטובר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-105180).

תקנה 21: <u>תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה</u>

א. <u>תגמולים לנושאי משרה בכירה שניתנו בשנת הדיווח והוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה</u>

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) וכן לבעלי עניין אחרים בחברה:

פרטי מקבל התגמולים			תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)								תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקות בהון התאגיד (שלא בדילול מלא) ליום 31/12/2022	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")[3]	כיהן כמנכ"ל החברה עד ליום 31.12.2021	היקף משרה שאינו פוחת מ-90%	[4]22.94%	-	1,056	-	-	-	-	-	-	-	-	**1,056**
רועי וישנוביצקי[5]	כיהן כמנכ"ל החברה מיום 01.01.2022 ועד ליום 19.10.22	100%	-	1,366	-		-	-	-	-	-	-	15	**1,381**
תמיר אמר[6]	מכהן בתפקיד מנכ"ל החברה החל מיום 15.11.2022	100%	0.22%	252	-	328	-	-	-	-	-	-	4	**584**
אלון חכמון[7]	כיהן כסמנכ"ל הנדסה עד ליום 28.02.2023	100%	-	720	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**720**
שירה אשר[8]	סמנכ"ל פיתוח עסקי ונכסים	100%	-	880	-	-	-	-	-	-	-	-	47	**927**

[3] לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם עם חברת עידו (מבעלי השליטה בחברה המכהן גם כדירקטור בחברה) לקבלת שירותי מנכ"ל באמצעות עידו, ראה תקנה 22 להלן. יובהר כי ההתקשרות האמורה באה לידי סיום ביום 31 בדצמבר 2021 , ואולם התגמול ששולם לחברת עידו נבע ממענק בגין "פרויקטים מתקדמים" להם זכאית חברת עידו כמפורט בתקנה 22 להלן.

[4] מר עידו חג'ג' נחשב כמחזיק במניות החברה יחד עם אחיו, מר יצחק חג'ג', וביחד מניותיהם בחברה (בין במישרין ובין באמצעות חברות בשליטתם) היוו נכון ליום 31 בדצמבר 2022 כ-52.17% מהון החברה וכ-53.25% מזכויות ההצבעה בה (שלא בדילול מלא).

[5] בתמורה לכהונתו כמנכ"ל החברה, היה זכאי מר וישנוביצקי בין היתר לגמול חודשי (הכולל שכר, הפרשות סוציאליות, קרן השתלמות, רכב, דמי החזקת רכב וחניה) שהסתכם לסך של כ- 130 אלפי ש"ח; 24 ימי חופשה; תקופת הודעה מוקדמת בת 120 יום (למעט במקרים חריגים); והחזר הוצאות (ללא תקרת הוצאות) אשר הוצאו על ידו מתוקף תפקידו כמנכ"ל. כמו כן, כחלק מתנאי כהונתו בחברה, ביום 21 במרץ 2022 הוקצו למר וישנוביצקי 515,028 כתבי אופציה, לא רשומים למסחר, אשר היו ניתנים למימוש ל-515,028 מניות החברה, בתמורה למחיר מימוש בסך של 20.448 ש"ח למניה (צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2021), ואולם בסופו של דבר, עקב הפסקת כהונתו בחברה ביום 19 באוקטובר 2022, פקעו כתבי האופציה האמורים ביום 20 ביולי 2022.

[6] בתמורה לכהונתו כמנכ"ל החברה, זכאי מר אמר בין היתר לשכר חודשי בסך של 110,000 ש"ח ברוטו (הכולל תשלום בגין שעות נוספות והתחייבות לאי תחרות), צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש אוקטובר 2022; הפרשות סוציאליות, לרבות לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, התשכ"ג-1963, והפרשה בשיעור 7.5% משכרו לקרן השתלמות; רכב צמוד מקבוצה 7 שבהוצאות הכרוכות בשימוש בו תישא החברה; טלפון נייד; נשיאה בעלות קווי טלפון ואינטרנט ביתיים וכן בגין 2 עיתונים יומיים; החזר הוצאות (ללא תקרת הוצאות) אשר יוצאו על ידו מתוקף תפקידו כמנכ"ל; 26 ימי חופשה ו-14 ימי הבראה; עד 30 ימי מחלה (ולתשלום מיום המחלה הראשון); תקופת הודעה מוקדמת בת 180 יום; תקופת הסתגלות שאורכה ינוע בין 3-6 חודשים (כתלות בזהות הגורם שיזם את סיום יחסי העבודה ובמועד בו הדבר אירע); ומענק שנתי בגובה של עד 9 משכורות חודשיות וזאת בגין עמידתו של מר אמר ביעדים שיוגדרו לו מראש על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון. כן אושרה הכללתו של מר אמר בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה וכן הוענק לו כתב פטור ושיפוי מאת החברה. בנוסף, מר אמר התחייב כלפי החברה בסודיות ואי שימוש במידע פנים, וכן בהתחייבויות שונות הנוגעות לאי תחרות בחברה. כמו כן, כחלק מתנאי כהונתו בחברה, ביום 8 בדצמבר 2022 הוקצו למר אמר 134,673 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. של החברה, אשר מימוש הזכויות מכוחן כפוף לאמור בדוח הזימון, לתקופות החסימה על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה ולמגבלות החסימה המפורטות בדוח הזימון. כן הוקצו למר אמר 325,677 כתבי אופציה, לא רשומים למסחר, אשר יהיו ניתנים למימוש (בכפוף לחלוף תקופות ההבשלה שנקבעו) ל-325,677 מניות, בתמורה למחיר מימוש בסך של 23.177 ש"ח למניה, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן הידוע ביום 1 בספטמבר 2022. לפרטים מלאים אודות תנאי ההתקשרות עם מר אמר ראה דוח זימון האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום 25 באוקטובר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-105180) (לעיל ולהלן: "**דוח הזימון**"), וכן דיווח מיידי מיום 31 באוקטובר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-106581), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

[7] בתמורה לכהונתו, מר אלון חכמון היה זכאי לגמול חודשי קבוע (כנגד חשבונית) שעלותו הכוללת (הלוקחת בחשבון גם עלות ליסינג לרכב, חניה והוצאות דלק) הסתכמה לסך של כ-60 אלפי ש"ח. בנוסף, מר חכמון היה זכאי להחזרי הוצאות שיוצאו על ידו מתוקף תפקידו בקבוצה (בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם) ול-18 ימי חופשה בשנה. בנוסף יצוין, כי למר חכמון ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והוא נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה

[8] בתמורה לכהונתה, זכאית הגב' שירה אשר, לגמול חודשי (הכולל שכר, הפרשות סוציאליות, קרן השתלמות) שעלותו הכוללת הסתכמה נכון למועד הדוח לסך של כ-73 אלף ש"ח. בנוסף, הגב' אשר זכאית להחזרי הוצאות שיוצאו על ידה מתוקף תפקידה בקבוצה (בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם) ולכ-24 ימי חופשה בשנה. בנוסף יצוין, כי לגב' אשר ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והיא נכללה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה.

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)								תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקות בהון התאגיד (שלא בדילול מלא) ליום 31/12/2022	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	החזר הוצאות	עמלה	אחר - גמול דירקטורים	ריבית	דמי שכירות	אחר	סה"כ (באלפי ש"ח)
לימור כהן דרור[9]	סמנכ"ל כספים	100%	-	726	30	-	-	-	-	-	-	-	62	**818**
אלעד חג'ג'[10]	מנכ"ל קבוצת חג'ג' התחדשות עירונית בע"מ, חברה בת של החברה (להלן: "**התחדשות עירונית**")	100%	-	600	-	-	-	-	-	-	-	-	75	**675**

ב. לאחר שנת הדיווח ולפני מועד הגשת הדוח, לא שולמו תגמולים לנושאי משרה בקשר עם כהונתם או העסקתם בשנת הדיווח אשר לא הוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח.

ג. בנוסף לאמור לעיל, יצוין כי גמול הדירקטורים הכולל ששולם על ידי החברה בשנת 2022 לכלל חברי הדירקטוריון שהיו זכאים לגמול כאמור, הסתכם לסך של כ-581 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. ביום 28 בספטמבר 2022אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את עדכון גמול הדירקטורים המשולם למר צבי גרינוולד, יו"ר דירקטוריון החברה, כך שחלף גמול שנתי וגמול השתתפות בסכומים ה"קבועים" המפורטים בתוספת השניה והשלישית, בהתאמה, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני) תש"ס- 2000 (להלן: "**תקנות הגמול**"), יהיה זכאי מר גרינוולד, החל מיום 1 באוקטובר 2022, לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה הסכומים המירביים המפורטים בתוספת הרביעית לתקנות הגמול.

<u>תקנה 21א:</u> **<u>השליטה בתאגיד</u>**

בעלי השליטה בחברה הינם האחים יצחק ועידו חג'ג', הנחשבים כמחזיקים יחד במניות החברה (בין במישרין ובין באמצעות חברות בשליטתם), מכוח פעולתם בעצה אחת ביחס להחזקותיהם בחברה, ואשר מחזיקים בסך כולל של 32,364,083 מניות החברה[11], אשר היווה נכון ליום 31 בדצמבר 2022 כ-52.17% מהון החברה וכ-53.25% מזכויות ההצבעה בה שלא בדילול מלא, וכ-47.93% מהון החברה וכ-48.84% מזכויות ההצבעה בה בדילול מלא[12], ואשר מהווה, נכון למועד פרסום הדו"ח, כ-52.17% מהון החברה וכ-53.77% מזכויות ההצבעה בה שלא בדילול מלא, וכ-48.26% מהון החברה וכ-49.62% מזכויות ההצבעה בה בדילול מלא[13] (להלן ביחד: "**בעלי השליטה**"). יצוין כי מר האחים יצחק ועידו חג'ג' מכהנים כדירקטורים בחברה.

---

[9] 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-75 אלף ש"ח (וזאת לאחר העלאת שכר שבוצעה בתקופת הדוח). 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.

[10] 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 הדוח לסך של כ-55.9 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 בדצמבר 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 (בתקופת הדוח לא נוצרה למר אלעד חג'ג' זכאות למענק). בנוסף יצוין, כי למר אלעד חג'ג' ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והוא נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה.

[11] יצוין כי 18,046,357 מניות מוחזקות על ידי מר יצחק חג'ג' (במישרין ובאמצעות חברות בשליטתו); 14,141,808 מניות מוחזקות על ידי מר עידו חג'ג' (במישרין ובאמצעות חברות בשליטתו); ו-175,918 מניות מוחזקות על ידי עדן-גאיה יזמות בע"מ, המוחזקת בחלקים שווים, בשרשור, על ידי האחים חג'ג'.

[12] "**בדילול מלא**" – **בהנחת** המרת אגרות החוב (סדרה י') של החברה בתקופת ההמרה הראשונה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, כאשר בתקופה זו כל 20.83172 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב (סדרה י') היו ניתנות להמרה למניה רגילה אחת של החברה **ובהנחת** מימוש 2,189,700 כתבי אופציה לא רשומים למסחר, הניתנים למימוש ל-2,189,700 מניות החברה, אשר הוקצו ביום 11 בינואר 2022 לשני תאגידים אשר הינם, למיטב ידיעת החברה, בשליטת הפניקס אחזקות בע"מ, ובהנחת מימוש של 325,677 כתבי אופציה אשר הוקצו למר תמיר אמר, מנכ"ל החברה הנכנס ביום 8 בדצמבר 2022.

[13] "**בדילול מלא**" – **בהנחת** המרת אגרות החוב (סדרה י') של החברה בתקופת ההמרה השניה שהחלה ביום 1 בינואר 2023 ומסתיימת ביום 21 בדצמבר 2024, כאשר בתקופה זו (למעט בין הימים 21 ביוני 2023 עד 30 ביוני 2023) כל 24.64598 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב (סדרה י') תהיינה ניתנות להמרה למניה רגילה אחת של החברה, **בהנחת** מימוש 2,189,700 כתבי אופציה לא רשומים למסחר, הניתנים למימוש ל-2,189,700 מניות החברה, אשר הוקצו ביום 11 בינואר 2022 לשני תאגידים אשר הינם, למיטב ידיעת החברה, בשליטת הפניקס אחזקות בע"מ, וכן **בהנחת** מימוש 325,677 כתבי אופציה לא רשומים למסחר, הניתנים למימוש ל-325,677 מניות החברה, אשר הוקצו ביום 8 בדצמבר 2022 למר תמיר אמר, מנכ"ל החברה.

<u>תקנה 22</u>:

<u>עסקאות עם בעלי שליטה</u>

להלן פרטים בדבר עסקאות בהן התקשרה החברה עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה עניין אישי באישורן, אשר החברה ותאגידים בשליטתה התקשרו בהן במהלך שנת 2022 או במועד מאוחר לסוף שנת 2022 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 8 ביולי 2012 ו-14 באוגוסט 2012, האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 22 באוגוסט 2012.	מערך התקשרויות, אשר הרלוונטיות מביניהן נכון למועד זה כוללות את השתתפות חברה בשליטת מר עידו חג'ג' (להלן: "**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. לפיכך אושר כי חברת עידו תשתתף החל מיום 1 באוגוסט 2012 וכל זמן שהעובדים האמורים יעניקו משירותיהם גם לחברת עידו, בחלק מהעלויות בהן תישא החברה בגין העסקת העובדים האמורים. סך ההשתתפות עומד כיום על 19 אלפי ש"ח לחודש[14]. בנוסף אושר כי חברת עידו תישא ב-50% מעלות העסקתו הכוללת של מנהל קשרי הלקוחות וכן תישא בעלות המשרדים אשר עובדי חברת עידו משתמשים בהם. סך העלות הכוללת של השתתפות חברת עידו בגין המרכיבים האמורים עומד כיום על כ-17 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 האמורה.	
.2	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 16 במרץ 2016, וזאת בהתאם להוראת תקנה 1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 (להלן: "**תקנות ההקלות**").	התקשרות רג'נסי עם חברה פרטית בבעלות מלאה של האחים ליאור ואחיקם כהן, להם קשרים עסקיים עם האחים 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 6.10.1.1 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.
.3	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 13 באוקטובר 2020, והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 18 בנובמבר 2020.	מתן התחייבות לפטור להה"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.	ראה דו"ח זימון אסיפה מיום 16 בנובמבר 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-123135.
.4	ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 13 באוקטובר 2020, וזאת בהתאם לתקנות	התקשרות החברה בפוליסות (לרבות קבוצתיות) לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, למספר תקופות ביטוח, אשר תסתיימנה לא יאוחר מיום 30 בספטמבר 2023.	האחים חג'ג' נמנים על המוטבים על פי ההתקשרויות האמורות.	ראה דיווח מיידי מיום 13 באוקטובר 2020,

[14] 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 22 במרץ 2023 דנו חברי ועדת הביקורת (בכובעה גם כוועדת התגמול) בגובה דמי ההשתתפות אותם משלמת חברת עידו לחברה ואישרו סכום ההשתתפות בסך של 19 אלף ש"ח בחודש וזאת בנוסף לסך של כ-15 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
	1א1, 1ב(א)(5) ו-1ב1 לתקנות ההקלות.			מס' אסמכתא: 2020-01-111465.
5.	ועדת הביקורת/התגמול ודירקטוריון החברה ביום 20 ביוני 2021 וביום 22 ביולי 2021, האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 1 באוגוסט 2021.	מערך התקשרויות, אשר הרלוונטיות מביניהן נכון למועד זה כוללות את ההתקשרויות הבאות: א. חידוש התקשרות בהסכם ניהול עם חברת עידו לצורך קבלת שירותי מנכ"ל על ידי מר עידו חג'ג', בהיקף משרה שלא יפחת מ-90%. ההתקשרות אושרה החל מיום 1 באוגוסט 2021 ועד ליום 31 ביולי 2024, ואולם ביום 31 בדצמבר 2021 סיים מר עידו חג'ג' את כהונתו כמנכ"ל החברה (ונותר דירקטור בחברה), וזאת לאור הגידול בהיקפי הפעילות של החברה ורצונו של מר חג'ג' להתמקד בתחום הפיתוח העסקי של החברה. בתמורה להעמדת שירותי הניהול, אושר כי החברה תשלם לחברת עידו תשלום חודשי בסך של 104,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין וצמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2021. בנוסף, הייתה 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 1.875 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, בכפוף לתנאי סף לתשלום המענק, 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, קרי, עד לתום שנת 2024 (להלן: "**תקופת ההשתתפות**"), בתוספת מע"מ כדין, וזאת בהתאם למנגנון שהוגדר בהסכם. יצוין כי המענק שישולם לחברת עידו בתקופת ההשתתפות לא יעלה על 1.875 מיליון ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ (בכפוף לעמידה בתנאי הסף) ועל סך כולל של 7.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ לכל תקופת ההשתתפות (הסכומים צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2021). ב. מתן התחייבות לשיפוי להי"ה יצחק חג'ג' ועידו חג'ג', בעלי השליטה בחברה, אשר תהא בתוקף רטרואקטיבית החל מיום 1 באוגוסט 2021 ועד ליום 31 ביולי 2024. ג. חידוש התקשרות בהסכם 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 החל מיום 1 באוגוסט 2021 ועד ליום 31 ביולי 2024. יצוין, כי על אף האמור, הגב' סמיט סיימה עבודתה בחברה ביום 28 בפברואר 2022. ד. התקשרות בהסכם העסקה עם הגב' עדן חג'ג', בתו של מר יצחק חג'ג', מבעלי השליטה בחברה (להלן: "**עדן**"), אשר במסגרתו תועסק עדן בתפקיד של מנהלת פרויקטים של החברה ותאגידים בשליטתה, בתמורה לשכר חודשי בסך של 27,000 ש"ח ברוטו ולתנאים הנילווים המפורטים בהתקשרות (כגון הפרשות סוציאליות, החזר נסיעות, חניה, נשיאה בתשלום דמי חבר ללשכת עורכי הדין, 18 ימי חופשה וכו') וזאת רטרואקטיבית החל מיום 1 ביולי 2021 ועד ליום 30 ביוני 2024.	האחים חג'ג' וקרוביהם הינם צד להתקשרות האמורה.	ראה דו"ח זימון אסיפה מיום 25 ביולי 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-057451.
6.	דירקטוריון החברה ביום 28 בספטמבר 2021.	בהמשך לסעיף 4 לטבלה זו לעיל, התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, החל מיום 1 באוקטובר 2022 ועד ליום 30 בספטמבר 2023, בה יכללו כלל חברי דירקטוריון החברה ונושאי המשרה המכהנים בחברה, ובכללם, בין היתר, האחים יצחק ועידו חג'ג'.	האחים חג'ג' נמנים על המוטבים על פי ההתקשרות האמורה.	
7.	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 12 באוקטובר 2021, וזאת בהתאם לתקנה 1(5) לתקנות ההקלות.	הקצאה פרטית לתאגידים בשליטת מור, של 84,676,000 אגרות חוב (סדרה ט'), בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה, רשומות למסחר, במחיר של 1.024 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרת חוב, וזאת בדרך של הגדלת סדרת אגרות החוב (סדרה ט') הקיימת של החברה, הרשומה למסחר.	בעת בה בוצעה ההתקשרות עם החברה, ניהלו תאגידים בשליטת מור השקעות משא ומתן להתקשרות בעסקה פרטית עם חברה בשליטת מר יצחק חג'ג'.	ראה דיווח מיידי מיום 12 באוקטובר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-087211.
8.	ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 22 בנובמבר	העסקתה של הגב' חושן חג'ג' (להלן: "**חושן**"), בתו של יצחק חג'ג', במחלקת ניהול הפרויקטים בחברה (להלן: "**התפקיד**"). כאשר עבור עבודתה תהיה זכאית חושן, החל מיום 1 בינואר 2023, לשכר חודשי בסך של 7,280 ש"ח ברוטו [בגין משרה חודשית מלאה (182 שעות)], בתוספת הפרשות סוציאליות על פי דין והטבות כמקובל בחברה.	בתו של מר יצחק חג'ג' הינה צד להתקשרות האמורה.	ראה דיווח מיידי מיום 22 בנובמבר 2022, מס'

מס׳	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
	2022 וזאת בהתאם לתקנה 1ב(א)(4) לתקנות ההקלות.	שכרה בפועל של חושן יהיה יחסי בהתאם לכמות השעות החודשיות בהן תועסק בפועל.		אסמכתא: 2022-01-112131.

מס׳	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
		עסקאות אחרות		
.1	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 15 ביוני 2015.	צירופה של בת דודתם של האחים 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 והסכמים אלו שונות באופן מהותי מהתחייבויות וזכויות הקרובה שתיגזרנה מהתקשרויות והסכמים אלו, בשים לב לחלקם היחסי בפרויקט, הרי שלא יידרש אישור נוסף של מוסדות החברה להתקשרות החברה בהסכמים כאמור.	בת דודתם של האחים חג׳ג׳ הינה צד להתקשרות האמורה.	ראה דוח מיידי מיום 16 ביוני 2015, מס׳ אסמכתא: 2015-01-048933.
.2	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 7 באוגוסט 2016.	התקשרות בהסכם ניהול עם הגב׳ חבצלת גמליאל, שהינה בתו של מי שהיה בן זוגה של אמם (ז״ל) של האחים 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 לבעלי השליטה עניין אישי.	בתו של מי שהיה בן זוגה של אמם (ז״ל) של האחים חג׳ג׳ הינה צד להתקשרות האמורה.	
.3	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 7 באוגוסט 2016, ביום 15 במרץ 2017 וביום 27 בינואר 2019.	העסקת מר נעים מינור, שהינו בנו של בן דודם של האחים חג׳ג, 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 בהן יש לבעלי השליטה עניין אישי.	בן דודם של האחים חג׳ג׳ הינו צד להתקשרות האמורה.	
.4	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 25 במאי 2017.	אישור תנאי כהונתו של מר אלעד חג׳ג׳, שהינו 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 10 לעיל. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה בה יש לבעלי השליטה עניין אישי.	בן דודם של האחים חג׳ג׳ הינו צד להתקשרות האמורה.	
.5	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 26 באוקטובר 2017, ביום 29 במאי 2019 וביום 22 במרץ 2023.	אישור תנאי כהונתו של מר יהודה עובד, שהינו בן דודם של האחים חג׳ג׳, כסמנכ״ל השיווק של החברה. בתמורה לכהונתו, זכאי מר עובד לגמול חודשי שעלותו הכוללת מסתכמת לסך של כ-50.1 אלפי ש״ח. בנוסף, מר עובד זכאי להחזרי הוצאות 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 ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה בה יש לבעלי השליטה עניין אישי.	בן דודם של האחים חג׳ג׳ הינו צד להתקשרות האמורה.	
.6	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 11 בפברואר 2020 וביום 16 במרץ 2020.	צירופם של קרובי משפחה של אשתו של יצחק חג׳ג׳ לקבוצת הרכישה שמגבשת החברה (באמצעות חברה בת) אשר עתידה לבנות את פרויקט MOMA בתל אביב. ההתקשרויות אושרו כעסקאות לא חריגות בהן יש לבעלי השליטה עניין אישי.	הצדדים להתקשרות האמורה הינם קרובי משפחה של אשתו של יצחק חג׳ג׳.	
.7	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 30 במאי 2018 וביום 11 בפברואר 2020.	התקשרות במסגרתה תוכל החברה לשכור חניות לעובדי החברה בחניון מגדלי הארבעה, אשר האחים חג׳ג׳ הינם מבעליו. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה עם בעלי השליטה.	האחים חג׳ג׳ הינם צד להתקשרות האמורה.	

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
.8	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 24 ביוני 2021.	התקשרות החברה בהסכם לשיתוף פעולה בפרויקט בבלי 5 עם מור קופות גמל בע"מ (להלן: "**מור**"), שלמיטב ידיעת החברה נמצאת בשליטת י.ד. מור השקעות בע"מ (שהינה בעלת ענין בחברה). לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.3.2.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה.	בעת בה בוצעה ההתקשרות עם החברה, ניהלו תאגידים מקבוצת מור משא ומתן להתקשרות בעסקה פרטית עם האחים חג'ג'.	
.9	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 15 ביולי 2021.	התקשרות הד מאסטר בעסקה לרכישת 100 חניות ו-14 מחסנים בשטח כולל של 122 מ"ר המצויים בפינת הרחובות רוטשילד ויבנה בתל אביב, ואשר ישמשו את פרויקט שד"ל של החברה, מחברת ברגרואין רזידנטיאל לימיטד, אשר האחים חג'ג', מחזיקים, למיטב ידיעת החברה, בכ-24% מהונה. תמורת העסקה הסתכמה לסך של כ-20 מיליון ש"ח, והיא משקפת סך של 200 אלפי ש"ח לחניה וסך של 4 אלפי ש"ח למ"ר מחסן (אשר, בהתאם להערכת שווי שבוצעה לטובת הענין, ואשר כללה נתוני השוואה לנכסים סמוכים ולנכסים המצויים באזורים מרכזיים בתל אביב, משקפים מחירי שוק). ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה עם בעלי השליטה.	חברה שכ-24% מהון מניותיה מוחזק על ידי האחים חג'ג' הינה צד להתקשרות האמורה.	
.10	ועדת ביקורת ודירקטוריון מיום 22 במרץ 2023	אישור התקשרות בהסכם להשכרת דירה שבבעלות החברה לצד ג', לו קשרים עסקיים עם האחים חג'ג'. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה בהן יש לבעלי השליטה עניין אישי.	הצד להתקשרות הינו גורם לו קשרים עסקיים עם האחים חג'ג'.	

תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה, מניות רדומות

א. לפרטים אודות החזקות בעלי העניין ונושאי המשרה הבכירה בניירות הערך של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2022, ראה דיווח מיידי מיום 5 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-003316), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ב. ביום 28 בספטמבר 2022 אישר דירקטוריון החברה מסגרת לרכישה עצמית של מניות החברה, בסכום כולל של עד 30 מיליון ש"ח לביצוע עד ליום 31 בדצמבר 2022. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 28 בספטמבר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-098838. עד ליום 31 בדצמבר 2022 רכשה החברה מכוח התוכנית האמורה, בבורסה, 756,815 מניות של החברה, תמורת סך כולל של כ-14.45 מיליון ש"ח.

ג. ביום 3 בינואר 2023 אישר דירקטוריון החברה מסגרת לרכישה עצמית של מניות החברה, בסכום כולל של עד 15.5 מיליון ש"ח. הרכישות תתבצענה במועדים, מחירים והיקפים כפי שיקבעו על ידי הנהלת החברה ו/או התאגיד הרוכש, החל מיום 4 בינואר 2023 ועד ליום 31 במרץ 2023, וזאת במהלך המסחר בבורסה או בעסקאות מחוץ לבורסה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 3 בינואר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-001759. עד למועד פרסום הדוחות רכשה החברה מכוח התוכנית האמורה, בבורסה, 578,248 מניות של החברה, תמורת סך כולל של כ-11 מיליון ש"ח.

ד. ביום 23 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה מסגרת לרכישה עצמית של מניות החברה, בסכום כולל של עד 28 מיליון ש"ח. הרכישות תתבצענה במועדים, מחירים והיקפים כפי שיקבעו על ידי הנהלת החברה ו/או התאגיד הרוכש, החל מיום 26 במרץ 2023 ועד ליום 30 בספטמבר 2023, וזאת במהלך המסחר בבורסה או בעסקאות מחוץ לבורסה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 23 במרץ 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-027127.

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 – 62,031,665 ש"ח, מורכב מ-62,031,665 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת. בניכוי 1,836,390 המניות הרדומות המוחזקות על ידי החברה ואשר אינן מקנות לה זכויות כלשהן, הונה המונפק והנפרע של החברה הינו 601,952.75 ש"ח והוא מורכב מ-60,195,275 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת.

ניירות ערך המירים –

א. 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 חלוקות הדיבידנד שבוצעה על ידי החברה בחודש מרץ 2021 ובחודש יוני 2021): (1) בתקופה שהחל ממועד הרישום של סדרת אגרות החוב (סדרה י') למסחר בבורסה ועד ליום 31 בדצמבר 2022, כל 20.83172 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב היו 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 24.64598 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).
למועד פרסום דוח זה, הומרו על ידי הציבור סך כולל של 104,719,893 אגרות חוב (סדרה י') ל- 5,026,944 מניות החברה, כך שיתרת אגרות החוב (סדרה י') שנותרו במחזור הינו 61,816,106 אגרות חוב (סדרה י').

ב. ביום 11 בינואר 2022 הנפיקה החברה לשני תאגידים אשר הינם, למיטב ידיעת החברה, בשליטת הפניקס אחזקות בע"מ, סך כולל של 2,189,700 כתבי אופציה, לא רשומים למסחר, הניתנים למימוש, עד ליום 31 בינואר 2024, ל-2,189,700 מניות רגילות של החברה, בתמורה למחיר מימוש בסך של 35 ש"ח למניה, וזאת כפוף להתאמות כאמור בסעיף 3.4 לדו"ח ההקצאה מיום 11 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-005148).

ג. ביום 20 ביולי 2022 פקעו 515,028 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל-515,028 מניות רגילות של החברה שהוקצו למר רועי וישנוביצקי, מנכ"ל החברה הקודם, וזאת עקב סיום עבודתו בחברה בטרם הבשילה זכאותו לכתבי האופציה האמורים.

ד. ביום 8 בדצמבר 2022 הנפיקה החברה למר תמיר אמר, מנכ"ל החברה, כחלק מחבילת התגמול הכוללת שלו, 325,677 כתבי אופציה, לא רשומים למסחר, הניתנים למימוש

(בכפוף לחלוף תקופות ההבשלה שנקבעו[15]) ל-325,677 מניות רגילות של החברה, בתמורה למחיר מימוש בסך של 23.177 ש"ח למניה, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן הידוע ביום 1 בספטמבר 2022, כאשר כל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש למשך שנתיים ממועד הבשלתו והכל בכפוף להתאמות כאמור בסעיף 2.5 לדו"ח זימון האסיפה מיום 25 באוקטובר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-105180).

<u>תקנה 24ב:</u> **<u>מרשם בעלי המניות של החברה למועד פרסום הדו"ח</u>**

שם המחזיק	מס. זיהוי/מספר ברשם החברות בישראל/מספר דרכון	כמות המניות
מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ	510422249	62,024,097
נכסי משפחת נויבך בע"מ	512734781	2,677
ירונגל בע"מ	511608564	3,812
דוד נוימן	008332884	1
ספנות ושות' קידום השקעות בע"מ	511918955	74
גראוס, שלו ושות', עורכי דין	512723073	10
יוסף גבע	---	15
אספטל בע"מ	511608580	979
סה"כ		**62,031,665**

[15] זכאותו של מר אמר לכתבי האופציה תבשיל על פני תקופה בת 3 שנים ממועד תחילת כהונתו בתפקיד מנכ"ל החברה, באופן שבתום כל שנה ממועד תחילת כהונתו תתגבש זכאותו ל-33.33% מכמות כתבי האופציה.

תקנה 26: חברי דירקטוריון החברה

שם:	יצחק חג'ג'	צבי גרינוולד (יו"ר הדירקטוריון)	יהודה עידו חג'ג'	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 32, 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(נכון למועד זה מצויה בתקופת כהונה שניה)	27/2/2017 (נכון למועד זה מצויה בתקופת כהונה שלישית)
חברות בוועדת דירקטוריון:	לא	לא	לא	חבר ועדת הביקורת, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת התגמול.	יו"ר ועדת הביקורת, חברת הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת התגמול.	יו"ר ועדת הביקורת, חברת הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת התגמול.
האם הינו דירקטור בלתי תלוי, דירקטור חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה:	לא	לא	לא	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור חיצוני	דירקטורית חיצונית
האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית:	בעל כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעלת כשירות מקצועית
הדירקטור הינו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:	לא. עם זאת, משמש כנאמן של קבוצות הרכישה בפרויקטים שונים של הקבוצה.	לא	לא	לא	לא	לא
השכלה:	בוגר מנהל עסקים, מרכז הבינתחומי הרצליה; בוגר משפטים, המרכז הבינתחומי הרצליה; מוסמך במשפטים, אוניברסיטת תל אביב.	בוגר כלכלה וסטטיסטיקה, האוניברסיטה העברית בירושלים; בוגר קורס דירקטורים ונושאי משרה בכירים, אוניברסיטת תל אביב.	בוגר מדעי החברה בדגש על ניהול, האוניברסיטה הפתוחה.	בוגר חשבונאות, המסלול האקדמי המכללה למנהל; מוסמך במנהל עסקים (התמחות בשיווק ומימון), הקריה האקדמית אונו	רו"ח; בוגר חשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת בר אילן.	עו"ד; בוגרת תואר ראשון במשפטים, המכללה האקדמית נתניה; מוסמכת מנהל עסקים ומימון, המכללה האקדמית נתניה; בוגרת קורס ניתוח דוחות כספיים והערכת שווי חברות, אוניברסיטת תל אביב.
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	עורך דין שותף במשרד 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.	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.
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, גבאי מניבים ופיתוח 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, מנרה ונצ'רס אקס אל-שותפות מוגבלת.
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	כן. אחיו, מר יהודה עידו חג'ג', מכהן כדירקטור בחברה (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': נושאי משרה בכירה של התאגיד

שם:	תמיר אמר	לימור כהן דרור	שירה אשר	יהודה עובד	נאור סמוזיק	חנן פוליסר	דנה גוטסמן-ארליך
מספר זיהוי:	025414871	028959187	038175832	066747437	066380502	309636942	037575735
תאריך לידה:	23/08/1973	18/11/1971	30/12/1985	01/10/1984	24/01/1985	06/11/1989	08/08/1975
תאריך תחילת כהונה:	15/11/2022	01/07/2020	01/02/2022	01/10/2017	15/06/2020	01/09/2021	01/04/2015
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו:	מנכ"ל החברה וחברות בנות של החברה	סמנכ"לית כספים בחברה ואחראית על סיכוני השוק של החברה	סמנכ"לית פיתוח עסקי ונכסים	סמנכ"ל שיווק	משנה לסמנכ"ל כספים	חשב הקבוצה	מבקרת פנים בחברה
האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד:	לא	לא	לא	בן דודם של האחים חג'ג', בעלי השליטה בחברה המכהנים כנושאי משרה בחברה	לא	לא	לא
השכלה:	בוגר תואר בחשבונאות וכלכלה באוניברסיטת בן גוריון, מוסמך מנהל עסקים ומימון באוניברסיטת בן גוריון.	רו"ח; בוגרת חשבונאות, אוניברסיטת תל אביב; בוגרת כימיה, אוניברסיטת תל אביב.	עו"ד, בוגרת תואר במשפטים ומנהל עסקים בהתמחות מימון, המרכז הבינתחומי הרצליה .	בוגר מנהל עסקים, המכללה האקדמאית נתניה.	רו"ח; בוגר מנהל עסקים וחשבונאות, המכללה האקדמית אונו.	רו"ח; בוגר כלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן; מוסמך בחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן.	בוגרת מנהל עסקים, המכללה האקדמית ראשל"צ; מוסמכת במנהל ציבורי, אוניברסיטת בר אילן.
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	משנה למנכ"ל, סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי וסמנכ"ל תשתיות וסיבים בקבוצת פרטנר (2022-2018) מנכ"ל קבוצת ופורג'ט בע"מ (2013-2017)	סמנכ"ל כספים בחברה, סמנכ"ל כספים בחברת בניה פרטית, סמנכ"ל כספים בנתנאל גרופ בע"מ – חברת בניה ציבורית.	עוזרת אישית של מר יצחק חג'ג'-בעל השליטה בחברה.	שיווק נדל"ן בקבוצה.	חשב בקבוצה, מנג'ר במשרד רו"ח עמית חלפון.	ע. חשב בקבוצה, רו"ח מבקר במשרד ארנסט אנד יאנג (EY) ישראל, חבר דירקטוריון בבשן בר-אילן שרותי ניהול בע"מ.	שותפה ומנהלת בקבוצת ביקורת פנימית וניהול סיכונים (RAS), BDO רו"ח.

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 28: שינויים בתקנון

ביום 29 בדצמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את שינוי תקנה 93 לתקנון החברה, כך שמסיפא התקנה נמחק המשפט "תקופת כהונתו הכוללת של דירקטור חיצוני בחברה לא תעלה על 6 שנים".
כפועל יוצא מהשינוי האמור, התאפשר חידוש מינויה כדירקטורית חיצונית בחברה של הגב' לימור בלדב, אשר מינויה אושר באותו מועד על יידה אסיפה הכללית.

תקנה 29: המלצות והחלטות דירקטורים

<u>"חלוקה"</u>

לפרטים אודות תוכניות הרכישה העצמית של מניות החברה שאושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 28 בספטמבר 2022, ביום 3 בינואר 2023 וביום 23 במרץ 2023 ראה תקנה 24 לעיל.

<u>שינוי ההון המונפק</u>

לפרטים אודות הקצאת מניות החברה בתקופת הדוח לתאגידים מקבוצת הפניקס וכן למנכ"ל החברה, מר תמיר אמר, ראה תקנה 20 לעיל.

<u>שינוי תקנון</u>

לפרטים אודות השינוי שבוצע בתקופת הדוח בתקנון החברה, בהמלצת הדירקטוריון, ראה תקנה 28 לעיל.

<u>פדיון מוקדם של אגרות חוב</u>

ביום 20 באוקטובר 2022, התקבלה החלטת דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם מלא סופי ביוזמת החברה של אגרות החוב (סדרה ז') של החברה (אשר עמדו על סך של 45,427,333 ש"ח) בהתאם לתנאיהן, אשר בוצע ביום 7 בנובמבר 2022. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 20 באוקטובר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-104178.

<u>החלטות אסיפה כללית</u>

א. ביום 5 בינואר 2021, התקיימה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה, בה הוחלט לאשר את מינויו של ה"ה צפריר הולצבלט לתקופת כהונה שניה כדירקטור חיצוני בחברה, וזאת רטרואקטיבית החל מיום 30 בנובמבר 2021 ועד ליום 29 בנובמבר 2024. לפרטים נוספים ראה דו"ח זימון אסיפה מיום 30 בנובמבר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-104938, ודיווח מיידי מיום 6 בינואר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-003666.

ב. ביום 29 בדצמבר 2022, התקיימה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה, בה הוחלט לאשר את מינויה של הגב' לימור בלדב לתקופת כהונה שלישית כדירקטורית חיצונית בחברה, וזאת החל מיום 27 בפברואר 2023 ועד ליום 26 בפברואר 2026. לפרטים נוספים ראה דו"ח זימון אסיפה מיום 22 בנובמבר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-112110, ודיווח מיידי מיום 29 בדצמבר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-124596 .

ג. ביום 31 באוקטובר 2022 התקיימה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה ובה הוחלט לאשר את חידוש מדיניות התגמול של החברה, אושרו תנאי כהונתו של מנכ"ל החברה מר תמיר אמר (אשר כוללים הצעה פרטית מהותית של מניות וכתבי אופציה), אושר חידוש כהונתם של חברי הדירקטוריון (שאינם דח"צים) ואושר מינויים מחדש של רואי החשבון המבקרים של החברה (משרד עמית חלפון ומשרד קדרון ושות').

לפרטים נוספים ראה דו"ח זימון אסיפה מתוקן מיום 25 באוקטובר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-105180 ודיווח מיידי מיום 31 באוקטובר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-106581.

<u>תקנה 29א:</u> **<u>החלטות החברה</u>**

א. <u>עסקאות חריגות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות</u>

למעט כמפורט בתקנה 22 לעיל, לא בוצעו בתקופת הדו"ח עסקאות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות.

ב. <u>פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי שבתוקף בתאריך הדו"ח</u>

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 2024) 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 2023.
לפרטים נוספים (לרבות תנאי השיפוי והביטוח) ראה דו"חות מיידיים שפרסמה החברה ביום 21 באוקטובר 2015 (מס' אסמכתא 2015-01-139794), ביום 22 בינואר 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-009021, ביום 13 באוקטובר 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-111465 וביום 24 ביוני 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-043291.

<u>שם החותם:</u>	**<u>תפקידו:</u>**	
צבי גרינוולד	יו"ר הדירקטוריון	_____
תמיר אמר	מנכ"ל החברה	_____

נחתם ביום 23 במרץ 2023

<u>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"):</u>

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. תמיר אמר, 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, 2022 הינה אפקטיבית.

1. הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1) לתקנות:

<u>הצהרת מנהל כללי</u>

אני, תמיר אמר, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2022 (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: 23 במרץ, 2023

_____

תמיר אמר, 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 2022 (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: 23 במרץ, 2023

_____

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.