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

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דו"ח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "**תקנות דו"חות תקופתיים ומיידיים**").

היקפו של דו"ח זה הינו מצומצם והוא נערך תחת ההנחה שבידי המעיין בו מצוי גם הדו"ח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, אשר דווח על ידי החברה בדיווח מיום 26 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-027523) ואשר מובא בדו"ח זה בדרך של הפנייה (להלן: "**הדו"ח התקופתי**" או "**הדו"ח התקופתי לשנת 2022**").

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

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו ותזרימי המזומנים שלו

1. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית:

1.1. פעילות החברה נכון למועד זה

נכון למועד זה, עוסקת החברה, במישרין ובאמצעות חברות מוחזקות (להלן ביחד: "**הקבוצה**"), לרבות מלון רג'נסי ירושלים בע"מ (להלן: "**רג'נסי**"), ב-6 תחומי פעילות המפורטים בסעיפים 6.12-6.7 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי (להלן: "**דו"ח תיאור עסקי התאגיד**"). לפרטים אודות החלטת החברה מחודש ינואר 2022 להתחיל ולפעול בתחום הדיור המוגן ראה סעיף 6.12.1.2.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

1.2. הסביבה העסקית

בהמשך לאמור בסעיף 6.6 בדוח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדוח התקופתי (להלן: "**דוח תיאור עסקי התאגיד**"), בתקופת הדוח, עקב העלייה בסביבת האינפלציה, המשיכו עליות הריבית בישראל ונכון למועד פרסום הדוח, עומדת ריבית בנק ישראל על -4.75%. למועד פרסום הדוחות הכספיים לחברה הלוואות החשופות לשינוי בריבית הפריים בהיקף של כ-920 מיליון ש"ח ולפיכך כל עליה של 1% בריבית הפריים תביא לגידול בהוצאות המימון של החברה בהיקף של כ-9.2 מיליון ש"ח, שככל ותימשך יכול ותהיה מהותית לפעילותה השוטפת של החברה ותביא אף לקיטון ברווח הגולמי של הפרויקטים השונים. על מנת להקטין את החשיפה האמורה, עודפי מזומנים ופקדונות בנאמנות, שיתרתם למועד פרסום הדוחות הכספיים הסתכמה לסך של כ-106 מיליון ש"ח, מופקדים בפקדונות נושאי ריבית.

כמו כן, בהמשך לאמור בסעיף 6.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד, ברבעון הראשון של שנת 2023 נרשמו עליות מחירים בכלל הענפים במשק. עליות מחירים אלו באו לידי ביטוי בעליות המדדים השונים, כאשר בתקופת הדוח עלה מדד המחירים לצרכן בכ-1.1% ולאחר מועד הדוח הוסיף המדד לעלות בכ-0.8% נוספים. החברה חשופה לעליית המדד בגין אגרות החוב (סדרה י"ב) של החברה, בהיקף של כ-190 מיליון ש"ח, אשר צמודות למדד מחירים לצרכן, ואשר מהוות כ-8% מהיקף התחייבויות החברה, באופן שכל עליה של 1% במדד המחירים לצרכן תביא לגידול בהוצאות המימון של החברה בסך של כ-2 מיליון ש"ח.

בנוסף, החברה כיזמית פרויקטי נדל"ן חשופה גם למדד תשומות הבניה, שעלה בשיעור של כ-1% בתקופת הדוח ולאחר מועד הדוח הוסיף לעלות בכ-0.3% נוספים. יצוין, כי על מנת לצמצם חשיפה בגין מדד תשומות הבניה, נוהגת החברה להצמיד את תשלומי רוכשי דירות למדד תשומות הבניה ואולם אופן פעולה זה מספק הגנה

חלקית, זאת לאור תיקון 9 לחוק מכר (דירות) תשל"ג 1973 כמפורט בסעיף 6.8.1.3.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד, אשר מגביל את היקף הצמדת תמורת הדירה, כך שהמשך עליית המדד עלולה לפגוע ברווחיות הפרויקטים של החברה, אם כי באופן לא משמעותי. עם זאת, להערכת החברה, בהנחה של אי קיטון מהותי במחירי המכירה הידועים כיום, המרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים של החברה יאפשר 'ספיגה' של עליה נוספת במדד מבלי שהדבר יעמיד בסיכון את עצם רווחיות הפרויקטים.

מלבד ההשפעות המימוניות שתוארו לעיל, השינויים בסביבה המאקרו כלכלית, אשר תוארו לעיל, כמו גם אי הוודאות עקב המצב הפוליטי והחששות מהשפעות הרפורמה המשפטית, הביאו להתמתנות משמעותית בשוק הדיור בישראל בו פועלת החברה (הנובעת, בין היתר, עקב הגידול בריבית למשכנתאות ומהעליה בתשואות של אפיקי השקעה שהינם אלטרנטיביים להשקעה בשוק הדיור וכו'). כך למשל ברבעון הראשון של 2023 נמכרו 7,960 דירות חדשות, לעומת 13,890 דירות באותה התקופה אשתקד, ירידה של כ-43%. כמו כן, בסוף פברואר 2023 מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה עמד על כ-54,500 דירות, בעוד בסוף פברואר 2022 מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה עמד על 45,610 דירות, כך שבתוך שנה גדל המלאי שהקבלנים לא הצליחו למכור בכ-19%. בסוף מרץ 2023, מספר חודשי ההיצע עמד על 21 חודשים, לעומת זאת מספר חודשי ההיצע בסוף מרץ 2022 עמד על 9.6. מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים ינואר 2023 – פברואר 2023 לעומת דצמבר 2022 – ינואר 2023, נמצא כי מחירי הדירות החדשות ירדו ב-0.3%. בנוסף בפברואר 2023 הגיע היקף המשכנתאות שניטלו לכ-5.7 מיליארד שקל המהווה שפל מאז נובמבר 2019, וכמחצית מהסכום בפברואר אשתקד. בעיר תל אביב, בה קיימת לחברה פעילות משמעותית מאוד, ירדו היקפי המכירות ברבעון הנוכחי בשיעור משמעותי של כ-83% לעומת היקף המכירות ברבעון המקביל אשתקד[1].

ההשפעות שתוארו לעיל לא פסחו על החברה, ובתקופת הדוח מכרה החברה 2 יח"ד בהיקף כספי של כ-16 מיליוני ש"ח כולל מע"מ (בהשוואה ל-15 יח"ד בהיקף כספי של כ-61 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד). ההיקף הכספי של המכירות מהווה קיטון של כ-74% בהשוואה להיקף הכספי של המכירות לתקופה המקבילה אשתקד. כפי שניתן לראות, לשינויים המאקרו כלכליים השפעה ישירה על היקפי מכירות החברה בעת הזו, ובנוסף הם גם מביאים להתארכות בהליכי המכירה ועלולים להביא אף לירידה במחירי הדירות המשווקות. במסגרת התמודדותה עם אתגרים אלה, החברה פועלת להגביר את הפעילות השיווקית ולהקטין חסמי כניסה ללקוחות, אם כי לאור השלביות בה נמצאת החברה בכל אחד מהפרויקטים אותם היא מקדמת נכון למועד זה, החברה אינה רואה בעת הזו צורך בקידום מכירות אגרסיבי שיביא להורדת מחירי הדירות אותן בכוונתה לשווק בחודשים הקרובים. בנוסף, מציינת החברה כי למועד פרסום הדוח קיימות 9 בקשות הצטרפות (שטרם התגבשו כדי הסכמים מחייבים) במגוון פרוייקטים המשווקים על ידי החברה, בהיקף כספי של כ –28 מיליון ש"ח כולל מע"מ. מאחר ומדובר במגמות מקרו כלכליות (שהוגדרו בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2022 כגורמי סיכון בעל מידת השפעה גבוהה על פעילות החברה), הרי שאין ביכולת החברה במקרה זה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות על פעילות החברה. עם זאת, להערכת החברה, לאור איתנותה הפיננסית, החזקתה בנכסים בהם גלום רווח משמעותי למול עלותם בספרים שביכולתה לממש, גם כאלה שנמצאים בתהליך תכנוני מתקדם, יתרת המזומנים שלה ואפשרויות המימון העומדות בפניה (לרבות גיוס אגרות חוב חדשות והרחבות סדרות אגרות חוב קיימות), החברה תוכל לעמוד בכל התחייבויותיה לרבות באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה בהסכמים מול הממנים השונים (לענין זה יצוין כי בהתאם לנתוני המאזן ליום 31 במרץ 2023, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות ואינה מתקרבת לסף הקבוע בהן).

[1] על פי נתוני אתר מדלן בכתובת: https://www.madlan.co.il/.

1.3. <u>עדכונים מהותיים אודות פעילות החברה בתחומים בהם היה שינוי לעומת המפורט בדו"ח התקופתי</u>:

1.3.1. <u>להלן יובא עדכון אודות פרויקטים מהותיים לחברה נכון ליום 31 במרץ 2023</u>:

שם הפרויקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר[2,3]			היקף זכויות נוספות צפויות שטרם אושרו (חלק החברה) במ"ר	יתרה בספרים (במיליוני ש"ח) לפי סיווגן בדוחות			הפנייה לסעיף רלוונטי בדוח תיאור עסקי התאגיד	רווח גולמי צפוי במיליוני ש"ח מזכויות ששווגו כמלאי/ רכוש קבוע		רווחי שערוך במיליוני ש"ח שהוכרו בדוחותיה של החברה עד ליום 31 במרץ 2023 מזכויות ששווגו כנדל"ן להשקעה	אומדן רווח מזכויות שטרם אושרו
			מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע		מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע		הוכר	טרם הוכר		
שד"ל (*)	מגורים	יזמי/מלונאות	4,589	3,416	-	-	71	81	-	6.8.3.3.5 ו-6.10.3.1	-	228	51	-
	מלונאות		1,394	8,339	-	-	8	95	-			58	42	
	מסחר		31	324	-	-								
מרינה הרצליה[4]	יחידות נופש ומלונאות	מלונאות	8,653	-	[5]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[6]	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	-	4,400	-	-	-	128	-	6.11.3.1	-	26	64	-
	מגורים	קבוצת רכישה	[7]5,274	-	-	-	9	-	-	6.7.2.3.1.1	15	[8]170	-	-
איינשטיין 35	מסחר	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	6,000	3,000	-	-	88	81	-	6.11.3.2	-	115	40	-
	מגורים	קבוצת רכישה	[9]	-	-	-	15	-	-	6.7.2.3.1.2	2	[10]3	-	-
	דמי ניהול		ל.ר	ל.ר	ל.ר	-	ל.ר	ל.ר	ל.ר		29	[11]78	-	-
בבלי 3	מגורים	יזמי	[12]32,928	-	-	-	250	-	-	6.8.3.3.1	-	557	-	-
יפו 3	מגורים	יזמי	15,810	-	-	-	52	-	-	6.8.3.3.2	-	123	-	-

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

[3] 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.

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

[5] כולל שטחי שירות הנלווים למלון.

[6] 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 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

[7] 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) לדוח תיאור עסקי התאגיד.

[8] 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.

[9] נכון למועד זה, כבר שווקו על ידי החברה מלוא הזכויות שהיו קיימות לה בפרויקט טרם אישור התב"ע מחודש ינואר 2020. ביחס לזכויות למגורים שהתווספו לחברה בפרויקט לאחר אישור התב"ע, נכון למועד זה לא ידוע מה יהיה היקפן המדויק והוא ייקבע בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 6.7.2.3.1.2(ב) לדוח תיאור עסקי התאגיד.

[10] 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 על בין היתר על מיקומו העדיף של פרויקט זה.

[11] מתוך סכום זה זכאית החברה לסכום של כ-7 מיליון ש"ח על פי אבני הדרך המפורטים בסעיף 6.7.2.3.1. 2(ג) לדוח תיאור עסקי התאגיד.

[12] לפרטים אודות החלטת וועדה בתנאים למתן היתר בנייה בפרויקט בבלי 3 ביחס להיקף זכויות זה ראה סעיף 6.8.3.3.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

שם הפרויקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר[3,2]			היקף זכויות נוספות צפויות שטרם אושרו (חלק החברה) במ"ר	יתרה בספרים (במיליוני ש"ח) לפי סיווגן בדוחות			הפנייה לסעיף רלוונטי בדוח תיאור עסקי התאגיד	רווח גולמי צפוי במיליוני ש"ח מזכויות ששווגו כמלאי/ רכוש קבוע		רווחי שערוך במיליוני ש"ח שהוכרו בדוחותיה של החברה עד ליום 31 במרץ 2023 מזכויות ששווגו כנדל"ן להשקעה	אומדן רווח מזכויות שטרם אושרו
			מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע		מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע		הוכר	טרם הוכר		
סלמה(**)	מגורים	קבוצות רכישה/ יזמי	6,157	-	-	-	175	-	-	6.7.2.3.1.3, ו-6.8.3.3.4	125	[14] [13]181 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.	-	-
	מסחר		1,036	-	-									
	מלונאות		[15]	-	-									
	דמי ניהול		ל.ר			-		ל.ר						
	דמי ייעוץ													
סומייל 124[16]	מגורים	יזמי	9,732	-	-	-	298	-	-	6.8.3.3.3	[17]160	[18]274	-	-
בבלי 5[19]	מגורים	יזמי	11,286	-	-	6,042	258	-	-	6.8.3.2.4	-	[20]162	108	-
מנדרין[20]	מגורים מסחר	יזמי	14,429	-	-	-	444	-	-	6.8.3.3.6	-	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט	-	-
לודוויפול	מסחר תעסוקה	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	-	[21]28,216	-	[22]32,439	-	504	-	6.11.2.2 ו- 6.11.3.3	-	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט.	178	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט מזכויות נוספות פוטנציאליות.
סומייל 121	מגורים	יזמי	3,382	-	-	5,000	133			6.8.3.2.4 א'	-	39	-	[23]127
	מסחר		3,178	-	-	3,000	60				-		-	

(*) חלק החברה, בשרשור, בפרויקט- 50%.

(**) רווח גולמי ביחס לפרויקטים סלמה, סומייל, בבלי 5 וסומייל 121 הינם לאחר הפרשה עתידית בגין חלק השותפים ברווח.

[13] 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).

[14] מתוכו סך של כ-31 מיליון ש"ח בגין יחידות דיור שנמכרו (החברה מכירה בדוחותיה הכספיים ברווח גולמי זה בהתאם לקצב ההתקדמות של הפרויקט).

[15] נכון ליום 31 במרץ 2023, 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.

[16] לפרטים אודות שינוי מתווה אפשרי בפרויקט והשפעתו על הרווח הצפוי לחברה ראה סעיף 6.8.3.3.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

[17] 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.

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

[19] 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 לאור העובדה שישנם בעלי זכויות נוספים במגרש, קבוצת חג'ג' מגדלי בבלי 4 בע"מ, חברת הבת של החברה היוזמת את הפרויקט ואשר מחזיקה בכ-76% מהזכויות במגרש, תידרש להגיע להסכמות עם יתר הבעלים במגרש לגבי קידום הקמת הפרויקט או לחילופין להשלים את הליך פירוק השיתוף בו החלה במקרקעין ביחס לאותם גורמים איתם לא תגיעה החברה להסכמות (לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.3.2.4ב לדוח תיאור עסקי התאגיד). הנתונים ביחס לפרויקט זה מתייחסים למלוא הזכויות שנרכשו על ידי חברת הבת בפרויקט, ואולם, 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.

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

[21] הנתון מתייחס לחלק החברה בזכויות הקיימות בהתאם לתוכנית המאושרת. לפרטים אודות הזכויות שנרכשו עד כה על ידי החברה ושותפיה לפרטים נוספים ראה סעיף 6.11.2.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

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

[23] 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 בהם), לרבות דו"חות 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; בכך שיעלה בידי החברה להשלים את רכישת מלוא הזכויות במקרקעי פרויקט בבלי 5; ובעמידה בהוראות ההסכם עם דיור (כהגדרתה בסעיף 6.8.3.3.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד) 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 לדוח תיאור עסקי התאגיד ובסעיף 1.3.2.4 המתואר 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. בנוסף, בפרויקט סומייל 121 כפופות הערכות החברה גם להיקף המטלה הציבורית לה תידרש החברה וכן למדיניות העירייה ביחס להפרשה של 15% לדירות דב"י, אשר שינוי בהן עשוי לה שפיע על שימוש הזכויות הנוספות בפרויקט.

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 לדוח תיאור עסקי התאגיד (כשאין כל וודאות לכך) ובנוסף שתתקיימנה הערכות החברה ביחס לעלויות הסופיות של הקמת שני הפרויקטים (המבוססות על נסיונה של החברה) 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.

1.3.2. <u>עדכונים מהותיים אודות תחום הנדל"ן היזמי בישראל</u>

1.3.2.1 <u>פרויקט פינוי בינוי בפתח תקוה</u>

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.2.5 לדוח תיאור עסקי התאגיד, ביום 17 באפריל 2023, התקבלה החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בפתח תקוה (להלן: "**הועדה המקומית**"), על המלצת הועדה המקומית בתנאים[24], 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 (אשר אין ודאות כי יתקבלו), ניתן יהיה להקים בפרויקט 736 יחידות דיור, מתוכן 213 יחידות בגין יחידות קיימות ו-523 יחידות דיור חדשות, כ-4,200 מ"ר שטחי מסחר ושב"צ בשטח של כ-1,200 מ"ר ב-5 מבנים.

יודגש כי התממשות ובניית הפרויקט כפופים בין היתר ל- (1) הישארות בתוקף של האישור העקרוני של מנהל הרשות[25] של המתחם כמתחם פינוי בינוי (שניתן לתקופה בת שנתיים) והשלמת התנאים הנדרשים לצורך הכרזת המתחם כמתחם לפינוי בינוי[26]; (2) אישור תב"ע מתאימה על ידי הועדה המחוזית[27] (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[28] וחתימתם על הסכמים מחייבים לביצוע הפרויקט (להלן: "**הסכם הפינוי-בינוי**"). נכון למועד זה, החברה פועלת לאישור התב"ע על ידי הועדה המחוזית.

1.3.2.2 <u>פרויקט יפו (המתחם הגדול)</u>

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.2.4(ג) לדוח תיאור עסקי התאגיד בדבר הסכם האופציה שנחתם ביחס למתחם יפו, בחודש אפריל 2023, מימשה חברת הפרויקט, קבוצת חג'ג' יפו בע"מ, אשר החברה מחזיקה (בשרשור) ב-85% מהונה (להלן: "**חג'ג' יפו**"), את הסכם האופציה לקבלת הסכם האופציה הייחודית, אשר מקנה לחג'ג' יפו 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 (יצוין כי המקרקעין מהווה חלק ממתחם בשטח כולל של 123 דונם, אשר מרביתו (כ-100 דונם) מוחזק על ידי רמ"י). יצוין כי על אף האמור בסעיף 6.8.3.2.4 (ג) לדוח תיאור עסקי התאגיד, סוכם בין הצדדים כי התקופה בה תהא חג'ג' יפו רשאית לממש את האופציה הייחודית תהיה 24 חודשים (ולא 30 חודשים).

1.3.2.3 <u>פרויקט תל אביב יפו הצעירה (חלקה 3)</u>

א. בתקופת הדוח, השלימה רג'נסי את פינוי מקרקעי הפרויקט, שילמה את יתרת תמורת המכר (בעלות של כ-40 מיליון ש"ח)[29], והתקבל היתר בניה לפרויקט, אשר בהתאם לו יהיה ניתן להקים פרויקט שיכלול שני בניינים בני 14 קומות כל אחד, אשר יכללו יחדיו 123 יחידות דיור,

[24] בתנאים מקובלים שהעיקרי בהם הינה אישור פיקוד העורף להריסת המקלטים המיועדים להריסה בשטח התוכנית. 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.

[25] מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הממונה על ידי הממשלה.

[26] שעיקרם הפקדה להתנגדויות של תוכנית לפינוי בינוי או אישורה.

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

[28] נכון למועד זה, שיעורי ההסכמה בכלל הבניינים הנכללים במתחם נעים בין 49%- 81%.

[29] לעניין זה יצוין כי בהתאם להסכמים שרג'נסי חתמה עם הצד השלישי שסיחר לרג'נסי את האופציה נשוא מקרקעי הפרויקט, אותו צד שלישי אמור לשאת בעלות שמעל סך של 36.8 מיליון ש"ח.

בשטח של 15,810 מ״ר (11,792 מ״ר עיקרי ו-4,018 מ״ר שירות). בנוסף, בתקופת הדוח החל שיווק ראשוני בפרויקט.

ב. בתקופת הדוח התקשרה רג׳נסי בהסכם למתן שירותי בנייה עם קבלן בפרויקט. התמורה בגין שירותי הבניה הניתנים מכח ההסכם, הינה פאושלית, ומסתכמת לסך של 138.5 מיליון ש״ח, בתוספת הצמדה ומע״מ כדין (להלן: ״**התמורה**״). תקופת הבניה צפויה להסתיים בתוך 42 חודשים ממועד תחילת הבניה, ומסירת הפרויקט לרוכשים תושלם על ידי הקבלן בתוך חודשיים מהמועד הקבוע להשלמת הקמת הפרויקט (כאשר איחור של עד חודשיים במועדים שצוינו לא יהווה הפרת הסכם). לצורך הבטחת קיום התחייבויותיו, הקבלן ימציא ערבות ביצוע בנקאית אוטונומית בסך של כ-8 מיליון ש״ח, [5% מסך התמורה (כולל מע״מ) בתוספת הפרשי הצמדה], יתר תנאי ההסכם הינם כמקובל.

ג. בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.3.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד, בדבר התקשרות 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: ״**ההתקשרות**״), יצוין כי ביום 18 במאי 2023, הושלמו מרבית התנאים המתלים שנקבעו להתקשרות [ובהם קבלת היתר בניה לפרויקט והגשת בקשה לקבלת אישור מרכז השקעות בהתאם להוראות הפרק השביעי 1 לחוק עידוד להשקעות הון, תשי״ט-1959, לגבי כלל הדירות שיבנו בפרויקט[30] (להלן: ״**הבקשה**״)], וזאת למעט התנאי האחרון שהינו אישורה של הבקשה, אשר בהתאם להוראות הסכם האופציה, המועד להתקיימותו הוארך באופן אוטומטי לתקופה של 6 חודשים נוספים החל מיום 18 במאי 2023[31]. היה והתנאי האחרון האמור יתקיים עד לתום התקופה האמורה, אזי במידה והרוכש יבחר בסופו של דבר שלא לממש את האופציה, לא תידרש החברה להשיב לו את עלות האופציה ששולמה על ידו לחברה.

1.3.2.4. **<u>פרויקט סומייל 124</u>**

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.3.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד, בדבר התקשרות החברה עם חברי קבוצת הרכישה בפרויקט סומייל 124 (להלן: ״**הפרויקט**״) במזכר הבנות לשינוי מתווה הפרויקט למתווה של עסקה יזמית הכוללת מתן שירותי בניה לחברי קבוצת הרכישה הקיימים ומכירת יתרת הדירות בפרויקט במתווה יזמי רגיל, במהלך חודש מאי 2023, הסכימו החברה וחברי הקבוצה שבכפוף לחתימת חברי קבוצת הרכישה על כלל מסמכי הבנק עד ליום 1 בספטמבר 2023, אזי ״המועד הקובע״ יהיה 1 בנובמבר 2022 (להלן: ״**המועד הקובע**״), תיכנס לתוקפה התחייבות החברה כי טופס 4 לפרויקט יתקבל בתוך 48 חודשים מהמועד הקובע (בתוספת גרייס של 3 חודשי איחור מותרים) וכי השלמת מסירת הדירות תבוצע לא יאוחר מחלוף 55 חודשים מהמועד הקובע. בנוסף, במקרה כאמור, המועד הקבוע להשלמת התנאים אשר נדרשו על ידי הבנק המלווה את הפרויקט, אשר ברובם מתייחסים להשלמת חתימת הצדדים על מסמכי הבנק, ידחה ליום 31 באוקטובר 2023. יצוין לענין זה, כי נכון למועד זה אישר הבנק את דחיית המועד להשלמת תנאי הבנק עד ליום 15 בספטמבר 2023.

[30] וזאת על מנת לאשר את הפרויקט כבניין להשכרה, אך מבלי לגרוע מזכות רג׳נסי למכור את הדירות שייוותרו בבעלותה בפרויקט.

[31] האופציה תהא ניתנת למימוש בתקופה שתחילתה במועד התקיימות התנאי האחרון (ככל ויתקיים), ועד לחלוף 14 ימים מהמועד האמור.

1.3.2.5. **<u>פרויקט מנדרין</u>**

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.3.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד בדבר הליכי התכנון המתקיימים בקשר למתחם אשר מקרקעי הפרויקט הינם חלק הימנו, ובדבר טבלאות ההקצאה המתוקנות שהתקבלו בעקבות ההתנגדויות לתוכנית החלה על המגרש, החברה נערכת להגיש התנגדויות לטבלת ההקצאות. יצוין כי בשלב זה, ולאור ההתנגדויות הרבות הצפויות מיתר בעלי הזכויות במתחם, לא ניתן להעריך כיצד תיקבע החלוקה הסופית של הזכויות ולא ניתן להעריך את מועד אישור התב"ע.

1.3.3. <u>עדכונים מהותיים אודות שיתוף הפעולה עם סלינה בתחום המלונאות</u>

בהמשך לאמור בסעיף 6.9.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד, בדבר הפרויקטים הקיימים בין החברה לחברת סלינה אופרציה ישראל בע"מ (להלן: "**סלינה**"), להלן עדכונים מהותיים בתחום:

לאור הפרסומים שהופיעו בתקשורת בנוגע לתוצאות השליליות ומצבה הפיננסי של חברת האם של סלינה, אשר מניותיה נסחרות בנאסד"ק[32], ובהמשך למעקב שוטף שהחברה מבצעת בקשר לפעילות הפרויקטים של סלינה בישראל בהם החברה מעורבת (בהם תוצאות הפעילות נמוכות מהתחזיות המוקדמות), קיימה החברה מספר ישיבות ביחד עם הנהלת סלינה העולמית והנהלת סלינה ישראל. מטרת הישיבות היתה להעמיק את פיקוח החברה על פעילותן המשותפת של החברה וסלינה ישראל אשר ביחס אליה ניתן להערכת החברה לפעול בצורה מיטבית יותר וכן לדייק את המודל העסקי של הפעילות המשותפת כאמור מתוך מטרה להעלאת שיעור התפוסות ושיפור הרווחיות בפרויקטים השונים. בתום הדיונים האמורים, ועל מנת לנסות ולהשיג את היעדים שצוינו, הרחיבה סלינה את הצוות הניהולי שלה בישראל. כמו כן, החליטה החברה לעת עתה להתמקד בקידום הפרויקטים הקיימים עם סלינה ובניהול שוטף מיטבי של הצוות הניהולי של סלינה ומקסום התוצאות של בתי המלון הקיימים בישראל.

כן יצוין בהקשר למערכת ההתקשרויות שנעשו בין החברה לסלינה, כי בהתייחס לנכסים בעכו והירדן ההרריי, אותם רכשה החברה וסלינה התחייבה לשפץ בתקציב שהוסכם ע"ח החברה, טרם התקבלו היתרי בניה שיאפשרו פתיחת המלונות באתרים אלו, וזאת על אף שבהתאם לתחזיות בעת ההתקשרות עם סלינה, המועד החזוי לקבלת היתר כאמור כבר חלף.

על אף האמור לעיל, יודגש, נכון למועד זה, סלינה עומדת בכלל ההתחייבויות וכן התשלומים להם התחייבה כלפי החברה בהתאם להסכמים שנחתמו על ידה.

לאור כך שהערת עסק חי לא הוסרה מדוחותיה הכספיים של סלינה לשנת 2022, ולאור הגידול בריביות בשוק ההון בעת בחינת הנכס הפיננסי, נכון למועד דו"ח זה הפחיתה החברה סך של כ-2 מיליון ש"ח משווי הנכס הפיננסי.

לבסוף יצוין בהקשר זה, כי עד למועד פרסום דוח זה, החברה השקיעה ביחס לפרויקטים עם סלינה <u>במסלול הרכישה</u> סך של כ-51.6 מיליון ש"ח וקיימת התחייבות להשקעה בסך של כ-41 מיליון ש"ח נוספים, ואילו ביחס לפרויקטים עם סלינה <u>במסלול ההתאמות</u> – החברה השקיעה נכון למועד פרסום דוח זה סך כולל של כ-40 מיליון ש"ח וקיימת התחייבות להשקעה נוספת בסך של כ-3 מיליון ש"ח.

[32] עוד לענין מצבה הפיננסי של חברת האם של סלינה (לרבות הערת עסק חי שהופיעה בדוחותיה הכספיים) ראה ה"ש 136 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

1.3.4. <u>עדכונים בתחום שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח</u>

ביום 30 בדצמבר 2022, התקשרה חברת הפרויקט בפרויקט לודוויפול [חברת א. הלל גד בע"מ, אשר 50.1% מהון מניותיה מוחזק על ידי חברת בת של החברה), בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי בישראל, אשר העמיד לה אשראי בסך כולל של 210 מיליון ש"ח הנדרש עבורה לצורך רכישת זכויות הבעלים הפרטיים במקרקעי הפרויקט (לרבות להחזר חלק מהסכומים ששולמו על ידי חברת הפרויקט מתוך כספי הלוואה שהועמדו לה על ידי החברה ושותפיה בפרויקט). לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 1 בינואר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-000319.

לפרטים אודות הערכת שווי שבוצעה על ידי חברת א.הלל גד, ש-50.1% מהונה מוחזק על ידי החברה, לכלל זכויותיה המסווגים כנדל"ן להשקעה בפרויקט לודוויפול, ראה סעיף 3.1 להלן.

טבלת עלויות ונתוני שיווק ליום 31 במרץ 2023, ביחס לפרויקטים מהותיים מאוד, מצורפת כנספח א' לדוח זה.

1.4. נתונים כספיים

1.4.1. מצב כספי

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 בפעילות 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 הפרעון. בהתאם לכך, התחייבויות החברה (לרבות אגרות חוב ואשראי בנקאי), המיוחסות לפעילות הייזום והבניה וקבוצות הרכישה, מסווגות במאזן החברה כהתחייבויות לזמן קצר על פי המחזור התפעולי, כאמור לעיל, מלבד התחייבויות, אשר מסווגות לזמן ארוך תוך התחשבות במועדי הפירעון הצפויים בפועל.

	ליום 31 במרץ (בלתי מבוקר)		ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	הסברי החברה
	2023	2022	2022	
	אלפי ₪			
נכסים שוטפים	2,466,712	1,884,406	2,569,736	**עיקר השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה לדצמבר 2022 נובע מ:** א. קיטון ביתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-173 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מפרעון אג"חים והלוואות ומהשקעה בפרויקטים שונים. ב. גידול בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-15 מיליון ש"ח נובע בעיקר מסך של כ-22 מיליון ש"ח בגין המשך הכרה בהכנסה בפרויקט סלמה ומנגד בגין קבלת יתרת התמורה ממכירת חלק המגורים בפרויקט בת ים. ג. גידול במלאי בניינים בהקמה, בסך של כ-51 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהשקעה במתחם מנדרין בסך של כ- 16 מיליון ש"ח, השקעה בפרויקט סומייל בסך של כ-17 מיליון ש"ח וכן השקעות בפרויקטים השונים. **עיקר השינוי מול התקופה המקבילה אשתקד נובע מ:** א. גידול ביתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-80 מיליון ש"ח נובע בעיקרו בגין הנפקות אגרות חוב, מקבלת כספים מעסקת מכירת 75% מהמסחר באיינשטיין ומנגד מהשקעה בפרויקטים שונים כגון בבלי 5, סומייל 124, סומייל 121, מתחם מנדרין, מתחם לודוויפול ומגזר שיתוף פעולה עם סלינה . ב. קיטון בסך של כ-13 מיליון ש"ח בפקדונות בנאמנות נובע בעיקרו מפתיחת הליווי בפרויקט סלמה ושחרור הכספים מהנאמנות. ג. קיטון בפקדונות מוגבלים ומיועדים בסך של כ-82 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהשקעות בפרויקט סומייל 124 בסך של כ-29 מיליון ש"ח, ובנוסף שחרור הון עצמי עודף והשקעות נוספות בפרוייקט סלמה בסך של כ- 49 מיליון ש"ח. ד. גידול בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-112 מיליון ש"ח נובע בעיקר מסך של כ-102 מיליון ש"ח בגין המשך הכרה בהכנסה בפרויקט סלמה ובסך של כ-6 מיליון ש"ח בגין הכרה בהכנסה בפרוייקטים הזוהר, ברלינר ואפשטיין. ה. גידול בחייבים ויתרות חובה בסך של כ-21 מיליון ש"ח נובע בעיקרו ממקדמות למס הכנסה מעסקת מכירת 75% מהמסחר באיינשטיין. ו. קיטון באופציות בגין רכישת זכויות במקרקעין בסך של כ-29 מיליון ש"ח בגין מימוש אופציות בלודוויפול ובסלינה. ז. גידול במלאי בניינים בהקמה, בסך של כ-495 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מרכישת פרויקט מנדרין בסך של כ-369 מיליון ש"ח, השקעות בפרויקטים בבלי 5 ובבלי 3 בסך של כ-62 מיליון ש"ח, השקעה בפרויקט סומייל 124 בסך של כ-37 מיליון ש"ח, השקעות בפרויקטים של איינשטיין 35 ו-33א' בסך של כ-24 מיליון ש"ח, השקעה בפרויקט יפו חלקה 3 בסך 7 מיליון ש"ח וגידול בפרויקטים של התחדשות עירונית בסך של כ-15 מיליון ש"ח ומנגד קיטון בפרויקט בת ים כ-24 מיליון ש"ח כתוצאה ממימוש חלק בנכס.
נכסים בלתי שוטפים	1,159,600	502,251	839,286	**עיקר השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה לדצמבר 2022:** גידול בנדל"ן להשקעה בסך של כ-314 מיליון ש"ח נובע בעיקר מההשקעות ועליית ערך בפרוייקט לודוויפול.

	ליום 31 במרץ (בלתי מבוקר)		ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	הסברי החברה
	2023	2022	2022	
	אלפי ₪			
				השינוי בתקופת הדו"ח לתקופה המקבילה אשתקד נובע מ: גידול בנדל"ן להשקעה וגידול בהשקעות בתחום הנדל"ן בסך של כ-593 מיליון ש"ח נובע בעיקר מההשקעות ועליית ערך בפרוייקט לודוויפול בסך של כ- 475 מיליון ש"ח, גידול באיינשטיין 35 ו 33א בעיקר משערוך בסך של כ- 79 מיליון ש"ח ומההשקעה בפרוייקטים בשיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות בסך של כ-38 מיליון ש"ח.
סך הכל נכסים	**3,626,312**	**2,386,657**	**3,409,022**	
התחייבויות שוטפות	**1,782,302**	**1,201,444**	1,928,879	**השינוי בתקופת בהשוואה לדצמבר 2022 נובע מ:** א. קיטון בסך של כ-86 מיליון ש"ח בחלויות השוטפות של אגרות החוב הנובע בעיקר מפרעון חלקי של קרן אגרות חוב סדרה ח'. ב. קיטון בסך של כ-22 מיליון ש"ח באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים הנובע בעיקר מפרעון של חלק מהלוואות בפרויקט בבלי 3. ג. גידול בסעיף מקדמות מרוכשים והכנסות מראש בסך של כ-34 מיליון ש"ח, נובע בעיקר מתקבולים שקיבלה החברה בעיקר בגין פרויקט איינשטיין 35. ד. קיטון בזכאים ויתרות זכות בסך של כ-42 מיליון ש"ח בעיקר מתשלומי מע"מ בגין פרויקט איינשטיין 35 ו-33א'. ה. קיטון בהלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-26 מיליון ש"ח נובע מפרעון הלוואה לשותפים בפרויקט לודוויפול. **השינוי בתקופת הדו"ח לתקופה המקבילה אשתקד נובע מ:** א. גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאים בסך של כ-307 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מ: (1) קבלת הלוואה בסך של כ-30 מיליון ש"ח בפרויקט בבלי 5. (2) קבלת הלוואה בסך של כ-50 מיליון ש"ח בפרויקט בבלי 3. (3) קבלת הלוואה בסך של כ-208 מיליון ש"ח לרכישת מקרקעי פרויקט מנדרין. (4) קבלת הלוואה בסך 63 מיליון ש"ח בפרויקט סלמה בעיקר לתשלום אגרות והיטלים. (5) פרעון הלוואת בסך של 63 מיליון בפרויקטים בבלי 3, בת ים ואחרים. ב. קיטון בסך של כ-70 מיליון ש"ח בחלויות השוטפות של אגרות החוב נובע בעיקר מפירעון אג"ח ט', פרעון חלקי של אג"ח ח' והמרה חלקית של אג"ח י' ומנגד הנפקת סדרות אג"ח חדשות סדרה יא' וסדרה יב'. ג. גידול בסעיף מקדמות מרוכשים והכנסות מראש בסך של כ-355 מיליון ש"ח, נובע מתקבולים שקיבלה החברה בעיקר בגין פרויקט איינשטיין 35 ו-33א' בסך של כ-345 מיליון ש"ח עקב מכירת 75% מזכויות המסחר. ד. קיטון בהלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-24 מיליון ש"ח נובע מפרעון הלוואה לשותפים בפרויקט לודוויפול . ה. גידול בזכאים ויתרות זכות בסך של כ-17 מיליון ש"ח בעיקר בגין התחייבות לשרותי בניה בפרויקט התחדשות עירונית בסך של כ-12 מיליון ש"ח.
התחייבויות בלתי שוטפות	**671,129**	**239,189**	416,908	**השינוי בתקופת בהשוואה לדצמבר 2022 נובע מ:** א. גידול בסך של כ-213 מיליון ש"ח נובע בעיקר מקבלת הלוואה בגין פרויקט לודוויפול בסך של כ-210 מיליון ש"ח. ב. גידול בסך של כ-40 מיליון ש"ח בהתחייבות מסים נדחים נובע בעיקר בגין שערוך בפרויקט לודוויפול. **השינוי בתקופת הדו"ח לתקופה המקבילה אשתקד נובע מ:** א. גידול בסך של כ-205 מיליון ש"ח נובע בעיקר מקבלת הלוואה בגין פרויקט לודוויפול בסך של כ-210 מיליון ש"ח. ב. גידול בסך של כ-68 מיליון ש"ח בהתחייבות מסים נדחים נובע בעיקר בגין שערוך בפרויקט לודוויפול ובפרויקט איינשטיין 35 ואיינשטיין 33א'. ג. גידול בסך של כ-161 מיליון ש"ח בחלויות הבלתי שוטפות של אגרות החוב נובע בעיקר מהנפקת סדרות אג"ח חדשות סדרה יא' וסדרה יב' ומנגד פרעון חלקי של אג"ח ח'.
הון מיוחס לבעלי המניות של החברה	**983,455**	**836,078**	940,859	הגידול בהון המיוחס לבעלי המניות של החברה בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 נובע מהרווח בתקופה.

	ליום 31 במרץ (בלתי מבוקר)		ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	הסברי החברה
	2023	2022	2022	
	אלפי ₪			
הון מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה	189,426	109,946	122,376	
סך הכל התחייבויות והון	**3,626,312**	**2,386,657**	**3,409,022**	

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

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') של החברה. החברה לא נקטה בפעולות חיסוי בגין סיכוני השוק האמורים.

1.4.2. <u>תוצאות הפעילות</u>

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ (בלתי מבוקר)		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	הסברי החברה
	2023	2022	2022	
הכנסות	41,487	65,858	290,541	ההכנסות העיקריות בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 נובעות מ: א. הכרה בהכנסה בהתאם לקצב שיווק וקצב התקדמות בפרויקט סלמה ובפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית. ב. הכנסות מהפעלת מתחם הטרקלין.
עלות ההכנסות	(29,861)	(37,569)	(175,857)	עלות ההכנסות בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 הינה בעיקר בגין: א. עלות מכר בהתאם לקצב שיווק וקצב התקדמות בפרויקט סלמה ובפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית. ב. הוצאות הנובעות מהפעלת מתחם הטרקלין.
רווח גולמי	**11,626**	**28,289**	**114,684**	א. הרווח הגולמי לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 נובע בעיקר כתוצאה מהכרה בהכנסה בהתאם לקצב שיווק וקצב התקדמות בפרויקט סלמה.
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	171,785	(6,441)	90,393	עליית הערך לתקופה נובעת כתוצאה משערוך בפרויקט לודוויפול.
הוצאות מכירה ושיווק	(531)	(838)	(2,237)	הוצאות בגין פרסום ושיווק הפרויקטים.
הוצאות הנהלה וכלליות	(7,524)	(5,926)	(24,349)	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	(100)	-	(8,445)	
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי	(996)	(592)	(903)	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 בתקופה נובע בעיקרו מחלק החברה בהפסדי חברת הד מאסטר כתוצאה מהיוון מימון לסעיף נדל"ן להשקעה .

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ (בלתי מבוקר)		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	הסברי החברה
	2023	2022	2022	
שיטת השווי המאזני				
רווח מפעולות רגילות	**174,260**	**14,492**	**169,143**	
הוצאות מימון, נטו	(5,188)	(7,308)	(31,266)	הוצאות המימון, נטו, נובעות בעיקר בגין ריבית והפחתות ניכיון אגרות החוב, וריביות בגין הלוואות לפרויקטים שונים, בניכוי מימון שהוון לפרויקטים. הוצאות המימון מוצגות בניכוי היוון עלויות הניתנות להיוון, בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה.
מסים על ההכנסה	(38,760)	(1,506)	(32,448)	הוצאות המיסים נובעות מהפרשה למס בגין רווחי החברה לתקופה השוטפת וכן מעדכון מסים נדחים, הגידול בתקופה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע נובע בעיקר בגין שערוך בפרויקט לודוויפול.
רווח נקי לתקופה	**130,312**	**5,678**	**105,429**	
רווח כולל אחר	**-**	**-**	-	
רווח כולל לתקופה	**130,312**	**5,678**	**105,429**	
רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	**63,262**	**5,957**	96,905	
רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה	**67,050**	**(279)**	8,524	
רווח בסיסי למניה (ש"ח)	**1.07**	**0.10**	1.62	
רווח מדולל למניה (ש"ח)	**1.07**	**0.10**	1.59	

1.4.3. <u>נזילות ומקורות מימון מהותיים</u>

1.4.3.1. לפרטים אודות מקורות המימון המשמעותיים של החברה ראה סעיף 6.20.7 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

1.4.3.2. ביום 8 בדצמבר 2022 הקצתה החברה למנכ"ל החברה הנכנס, מר תמיר אמר, ניירות ערך כדלקמן: (א) 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 (ב) 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).

1.4.3.3. <u>יתרות אשראי ממוצעות</u>

הממוצע החודשי לתקופה של שלושה חודשים לשנת 2023 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסים, המוצגים בדו"חות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכם לסך של כ-1,271,074 אלפי ש"ח.

הממוצע החודשי לתקופה של שלושה חודשים לשנת 2023 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסים, המוצגים בדו"חות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתכם לסך של כ-530,856 אלפי ש"ח.

יתרות הלקוחות והספקים של החברה אינן מהותיות.

1.4.3.4. <u>תזרימי מזומנים</u>

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ (בלתי מבוקר)		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	הסברי החברה
	2023	2022	2022	
מזומנים נטו לפעילות שוטפת	(74,718)	(51,757)	(315,620)	התזרים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 שימש בעיקר להשקעות פרויקט מנדרין ופרויקט סלמה ותשלומי מע"מ בגין תקבולים מעסקת מכירת 75% מהמסחר באיינשטיין 35 ואיינשטיין 33א'.
מזומנים נטו לפעילות השקעה	(146,159)	(93,269)	(78,378)	התזרים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2023 שימש בעיקר להשקעות של החברה בפרויקט לודוויפול.
מזומנים נטו מפעילות מימון	48,165	125,848	627,819	עיקר התזרים החיובי מפעילות מימון בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 נובע מהלוואות שהתקבלו בעיקר בפרויקט לודוויפול.

<u>התקיימות סימני אזהרה</u>

בתקנה 10ב(14) לתקנות דו"חות תקופתיים ומיידים, הוגדרו סימני אזהרה אשר מחייבים התייחסות התאגיד להם. סימן האזהרה הרלוונטי לעניין החברה הינו היות החברה בעלת תזרים מזומנים שלילי בדו"חות הכספיים המאוחדים של החברה בשנת 2021 ובשנת 2022 וכן לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023, אשר הוגדר כתזרים שלילי מתמשך (וזאת למרות שבדו"חות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה לשנים 2021 ו-2022 וכן לתקופה מצטברת של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 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 בכדי להצביע על קיומן של בעיות נזילות בקבוצה, בין היתר, לאור המקורות הבאים:

א. יתרת המזומנים שקיימת לחברה נכון ליום 31 במרץ 2023, המסתכמת לסך של כ-170 מיליון ש"ח ושיתרתה סמוך למועד פרסום הדוחות הינה כ-106 מיליון ש"ח.

ב. לחלק מהחברות הבנות של החברה, כמו החברות המארגנות את הפרויקטים סלמה MOMA, נתניה, סומייל, איינשטיין ופרויקטים בתחום התחדשות עירונית זכאות לקבלת כספים עתידיים מ:

(1) בגין יתרת יחידות שטרם נמכרה (להלן: "היחידות הלא מכורות") בסכומים מהותיים, כאשר מחירי השיווק וקצב 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 איינשטיין 35 שקבלתם 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-140 מיליון ש"ח.

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 סמוך למועד פרסום הדוחות, המסתכמת לסך של כ-106 מיליון ש"ח) נוספים אחרים שיסייעו לה לעמוד בהתחייבויותיה ובכלל אלה: (1) האפשרות לגייס חוב ו/או הון, (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 המימון של הממנים השונים בתחום שחלה בתקופה 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) (להלן: "**הפרויקטים המתקדמים**"):

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	118,000	-	118,000	2023	הערכת החברה להחזר הון עצמי עודף מפרויקט זה הינה בהתייחס לשנתיים הקרובות ואינה מהווה את כלל העודפים הצפויים בפרויקט
ברלינר, הזוהר, יפו סהרון	70,000	-	70,000	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	**591,447**	**245,248**	**346,199**		

להלן הערכות החברה ביחס לעודף תזרימי שצפוי להיוותר בידיה, אם וככל ותחליט למכור קרקעות מהותיות (בבלי 3 ושד"ל) בהן היא מחזיקה נכון למועד זה אשר השבחתן (למעט קבלת היתר בניה) הסתיימה, 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	תמורה ברוטו (לפני הלוואות) שלהערכת החברה תוכל לקבל ממכירות קרקעות אלו בהתאם לנתונים הקיימים בידה כיום[33]	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	425,000	126,000	299,000

[33] יצוין כי התמורה הצפויה ממכירת הזכויות בפרויקט בבלי 3, כפי שמוערכת על ידי החברה בטבלה זו, מבוססים על הערכת החברה ביחס למחירי המכירה הסופיים של הדירות בפרויקט ולעלות בנייתן (המבוססים בין היתר על דו"ח חיצוני שתמחר את עלויות הבניה וכן על הסכמים קיימים עם יועצים שונים) ולשלב פיתוחו התכנוני של הפרויקט (והעובדה שהתקבלה החלטת ועדה להיתר בתנאים) ואולם הערכה זו של החברה שונה משווי הזכויות האמורות על פי טיוטת דוח שמאי שנמסרה לחברה לצורך קבלת מימון בנקאי לפרויקט בבלי 3, שכן השמאי הניח הנחות שונות מאלו של החברה ביחס למחירי המכירה הצפויים בפרויקט ולעלויותיו בהתאם לגישת השוואה כללית שעשה ולא לקח בחשבון את המידע הקיים לעניין זה בחברה. בנוסף, התמורה הצפויה ממכירת הזכויות בפרויקט שד"ל, כפי שמוערכת על ידי החברה בטבלה זו, שונה משווי הזכויות האמורות על פי הערכת השווי שנעשתה ליום 31 בדצמבר 2022 ביחס אליהן (לפרטים אודות עיקריה ראו סעיף 3.2 בדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022) , כאשר הפער בהערכות נובע מהעובדה שהחברה, בניגוד לשמאי שביצע את הערכת השווי האמורה, לקחה בחשבון לענין הערכתה את התמורה הצפויה ממכירת הזכויות בפרויקט שד"ל, גם את שלב פיתוחו של הפרויקט (שכן החברה צופה כי תקבל בתקופה הקרובה החלטת ועדה להיתר בתנאים) וגם את מחירי המכירה עליהם דובר במסגרת משאים ומתנים שהתנהלו בחודשים האחרונים לביצוע עסקה למכירת הזכויות בפרויקט שד"ל לצדדים שלישיים (מחירי מכירה אשר נגזרים גם מהערכות החברה ביחס למחירי המכירה והעלויות הצפויים בפרויקט).בעניין נתוני פרויקט איינשטיין, הנתונים בטבלה שלהלן מניחים שהחברה תאיץ מכירת זכויות במקרקעין לחברי קבוצה חדשים, בהנחה נוספת על מחירי המחירון של החברה.

פרויקט	תמורה ברוטו (לפני הלוואות) שלהערכת החברה תוכל לקבל ממכירות קרקעות אלו בהתאם לנתונים הקיימים בידה כיום[33]	חוב בנקאי	עודף תזרימי (עודף תזרימי צפוי של החברה לאחר החזר חוב בנקאי ולפני מיסים)
(50%			
סה"כ	**1,103,476**	**307,000**	**796,476**

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, לעודף תזרימי ולמועד משיכתם הצפוי של העודפים המובאות בטבלאות לעיל הינם מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, שהתממשותו בפועל מותנית בקבלת כלל ההיתרים הנדרשים לבניית פרויקט איינשטיין 35, איינשטיין 33א, בבלי 3, ושד"ל; בשמירת מחירי המכירה הקיימים כיום (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר, לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה) ועמידה ביעדי החברה למכירת כל המלאי בפרויקטים המתקדמים עד לקבלת טופס 4 לפרויקטים אלו (למעט סומייל, יפו סהרון 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 -שמשך הזמן המוערך להגעה להסכמות עם חברי הקבוצה ביחס לאופן חלוקת הזכויות בפרויקט בין הצדדים, יתאם להערכות החברה; בהתממשות הערכות החברה ביחס לעלויות הבניה (המבוססות על נסיונה של החברה) של הפרויקטים המתקדמים (לרבות עלויות ביחס לפרויקטים שהחברה טרם התקשרה בהם בהסכם קבלן ולרבות עלויות המימון, שאינן וודאיות במיוחד לאור השינויים בסביבת הריבית ולאור שינויים בסביבת האינפלציה); בעלויות הקמת מבני ציבור ובעלויות הפינויים בפרויקט יפו (ובהשלמתם במועד המוערך על ידי החברה) ; כי תשלומי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה) שיידרשו מהחברה כיזמית לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה (לרבות עקב שינוי רגולציה); שלא יחול עיכוב בזמן בניית הפרויקט סומייל 124 - עקב עיכוב בכניסתו לתוקף של שינוי המתווה שמתוכנן בפרויקט שתואר בסעיף 6.8.3.3.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד 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 מימון ביחס לפרויקט סומייל 124, בתנאים ובמועד הנחזים לכך על ידי החברה; בעמידת רוכשי הזכויות בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים לרבות הסכמי המימון; בכך שלא תחול כל מניעה או עיכוב בבנית הפרויקטים המתקדמים (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 והגשת 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.

כמו כן יצוין כי בנוסף לפרמטרים שצוינו לעיל, מכירת זכויות החברה במקרקעי פרויקט בבלי 3 וכן הרווחים שינבעו לחברה ממכירתם כפופים לקבלת הסכמת צד ג' (לפרטים אודותיו ראה סעיף 6.8.3.3.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד) למכירת הזכויות בפרויקט. בנוסף, הערכות החברה ביחס לעודף התזרימי שינבע לה ממכירת הזכויות ליחידות הדיור בפרויקט אינשטיין 33א כפופות להתממשות הערכות החברה ביחס למחירי המכירה בשיווק כלל היחידות באופן מהיר.

1.4.4. <u>עמידת החברה באמות מידה פיננסיות</u>

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
אגרות החוב (סדרה ח') של החברה	א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 240 מיליון ש"ח; ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן), לא יפחת מסך של 200 מיליון ש"ח. ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן כשלעניין ס"ק ג' זה בלבד, ועל אף האמור בהגדרה להלן, ההון העצמי המתוקנן כולל את זכויות המיעוט) לסך מאזן, כהגדרתו להלן, לא יפחת מ-22%. "**מאזן**" סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין. "**ההון העצמי המתוקנן של החברה**" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה 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 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 בדו"חותיה הכספיים של החברה.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2023, מסתכם לסך של כ-983 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-104 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,087 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2023, מסתכם לסך של כ-983 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2023, מסתכם לסך של כ-1,173 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-104 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,277 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-3,626 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ- 35%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.
אגרות החוב להמרה (סדרה י') של החברה	א. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-25%. ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 365 מיליון ש"ח. ג. 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 להלן) 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. ד. החברה מתחייבת כי כל זמן שאגרות החוב להמרה (סדרה י') טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה, כהגדרת מונח זה להלן, לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים. "**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 לעניין 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.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2023, מסתכם לסך של כ-1,173 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-104 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ- 1,277 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ- 3,626 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ- 35%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2023, מסתכם לסך של כ-983 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-104 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,087 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2023, מסתכם לסך של כ-983 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', בדוחו"ת הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים ליום 31 במרץ 2023. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	"**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. "**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.	
אגרות החוב (סדרה יא') של החברה	א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 420 מיליון ש"ח. ב. 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 להלן) (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. ג. 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. ד. כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה (כהגדרת מונח זה להלן), לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים. "**חוב סולו מוגבל**": הלוואה שנטלה החברה מגוף פיננסי (בסעיף זה: "המלווה") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או נכס אחר, ו/או שאיננה הלוואה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי, אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, זכאי המלווה להיפרע מתוך כספי עודפים. "**עודפים**" לעניין סעיף זה - הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה. **התניות פיננסיות הנוגעות לרג'נסי**: א. 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	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2023, מסתכם לסך של כ-983 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-104 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2023 הינו בסך של כ-1,087 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2023, עומד על כ-983 מיליון ש"ח; לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), ליום 31 במרץ 2023, מסתכם לסך של כ-1,173 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-104 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,277 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,626 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-35%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', בדוחו"ת הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים ליום 31 במרץ 2023. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'. **התניות פיננסיות הנוגעות לרג'נסי**: בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', 105% מיתרת קרן אגרות החוב סדרה יא' בתוספת ריבית שנצברה וטרם שולמה מסתכמת לסך של כ-159 מיליון ₪, בעוד שההון העצמי המאוחד של רג'נסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2023, בתוספת הלוואות בעלים שהחברה העמידה לרג'נסי, עומד על כ-271 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (כולל זכויות המיעוט), ליום 31 במרץ 2023, מסתכם לסך של כ-294 מיליון ש"ח, הלוואות הבעלים שהעמידה החברה לרג'נסי ליום 31 במרץ 2023 הינן כ-8 מיליון ש"ח ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-12 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	(ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של רג'נסי), לא יפחת מסך השווה ל-105% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה, כפי שתהיינה במחזור מעת לעת, בתוספת ריבית שנצברה וטרם שולמה; ב. 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.	רג'נסי הינו כאמור בסך של כ-314 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של רג'נסי הינו של כ-515 מיליון ש"ח, כך שיחס הון למאזן של רג'נסי הינו בשיעור של כ-61%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.
אגרות החוב של החברה (סדרה יב')	א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח. ב. 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 להלן), (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 420 מיליון ש"ח. ג. 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. ד. כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה (כהגדרת מונח זה להלן), לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2023, מסתכם לסך של כ-983 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-104 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2023 הינו בסך של כ-1,087 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2023, עומד על כ-983 מיליון ש"ח; לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), ליום 31 במרץ 2023, מסתכם לסך של כ-1,173 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-104 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,277 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,626 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-35%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', בדוחו"ת הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים ליום 31 במרץ 2023. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	"**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.	
אגרות החוב של החברה (סדרה יג')	א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 550 מיליון ש"ח. ב. 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 להלן) (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. ג. 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. ד. כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה (כהגדרת מונח זה להלן), לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים. "**חוב סולו מוגבל**" : הלוואה שנטלה החברה מגוף פיננסי (בסעיף זה : "המלווה") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או נכס אחר, ו/או שאיננה הלוואה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי, אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, זכאי המלווה להיפרע מתוך כספי עודפים. "**עודפים**" לעניין סעיף זה - הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה. ה. 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').	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2023, מסתכם לסך של כ-983 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-104 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2023 הינו בסך של כ-1,087 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2023, עומד על כ-983 מיליון ש"ח; לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), ליום 31 במרץ 2023, מסתכם לסך של כ-1,173 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-104 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,277 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,626 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-35%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', בדוחו"ת הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים ליום 31 במרץ 2023. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'. נכון ליום 31 במרץ 2023, 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-60%.
אשראי ממוסד בנקאי (יתרת קרן הלוואה ליום 31 במרץ 2023 – כ-21 מיליון ש"ח) - טרקלין	א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 160 מיליון ש"ח. ב. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לסך מאזן לא יפחת מ-15%. "**ההון העצמי המתוקנן של החברה**" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2023, מסתכם לסך של כ-983 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-104 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,087 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	"**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 בדו"חותיה הכספיים של החברה. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.12.1.2.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.	כאמור לעיל, ההון העצמי המתוקנן של החברה (ככל שתועמדנה לחברה) 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 בדו"חותיה הכספיים של החברה. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.12.1.2.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.
אשראי מגוף מוסדי (יתרת קרן הלוואה ליום 31 במרץ 2023 – כ-41 מיליון ש"ח) – מרינה הרצליה	א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח. ב. ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות מיעוט, בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מ-275 מיליון ש"ח. ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן לא יפחת מ-25%. "**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.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2023, מסתכם לסך של כ-983 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-104 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,087 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2023, מסתכם לסך של כ-983 מיליון ₪. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2023, מסתכם לסך של כ-1,173 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-104 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן שחל החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ- 1,277 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ- 3,626 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-35%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.
אשראי ממוסד בנקאי (יתרת קרן הלוואה ליום 31 במרץ 2023 – כ-181[34] מיליון ש"ח) בבלי 3	א. יחס הלוואת הרכישה (כהגדרתה להלן) לשווי קרקע (LTV) לא יעלה על שיעור של 63.59%. ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח. ג. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתם להלן), 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%. "**דמי סיחור**" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה או דמי ניהול או דמי ארגון 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) או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', נכון ליום 31 במרץ 2023, הלוואת הרכישה מסתכמת לסך של כ-181 מיליון ש"ח ושווי הקרקע מסתכם בסך של כ-330 מיליון ש"ח כך שיחס הלוואת הרכישה לשווי הקרקע (LTV) הינו בשיעור של כ-54.85%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המופרטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2023, מסתכם לסך של כ-1,173 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-104 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ- 1,277 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.

[34] 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 לדוח תיאור עסקי התאגיד. 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.

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	"**ההון העצמי המתוקנן של החברה**" - ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים, בתוספת יתרת הלוואות בעלים האחים חג'ג' (כהגדרתן להלן) שהועמדו עד למועד אישור הדוחות בפועל, לרבות הלוואות בעלים שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים, ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה, ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם לעיל). "**הלוואות בעלים האחים חג'ג**" - הלוואות בעלים שתועמדנה לחברה (ככל שתועמדנה) מעת לעת על ידי יצחק חג'ג' או עידו חג'ג', במישרין או באמצעות תאגידים בשליטתם. "**המאזן של החברה**" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים. "**LTV**" משמעו - היחס בין (א) הסך הכולל של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של הלוואת הרכישה, בתוספת כל סכום ערבות אשר חולט; לבין (ב) שווי המקרקעין לפי הערכת שמאי (לא כולל מע"מ). "**הלוואת הרכישה**" - הלוואה בסכום קרן של 181 מיליון ש"ח.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2023, מסתכם לסך של כ-983 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', כאמור לעיל, ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ- 1,277 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ- 3,626 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן למאזן הינו בשיעור של כ-35%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.
אשראי ממוסד בנקאי (יתרת קרן הלוואה ליום 31 במרץ 2023 – כ-180 מיליון ש"ח) – בבלי 5	א. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן החברה לא יפחת מ-25%. "**ההון העצמי המתוקנן של החברה**" הינו ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות הבעלים שהועמדו עד למועד אישור הדוחות בפועל (לרבות הלוואות בעלים שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן). "**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. ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 365 מיליון ש"ח. ג. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים 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. יצוין כי החברה התחייבה כי ככול והיא תתחייב כלפי צד ג' בהתניות הפיננסיות דלעיל, בתנאים נוקשים יותר מבחינת החברה, הבנק יהיה רשאי לדרוש שההתניות הפיננסיות דלעיל יעודכנו בהתאם.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2023, מסתכם לסך של כ-1,173 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-104 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ- 1,277 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ- 3,626 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ- 35%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2023, מסתכם לסך של כ-983 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-104 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,087 מיליון ₪. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2023, מסתכם לסך של כ-983 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.
אשראי ממוסד פיננסי (יתרת קרן הלוואה ליום 31 במרץ 2023- כ-208 מיליון ש"ח) - מנדרין	א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח. ב. 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 להלן), לא יפחתו מסך של 420 מיליון ש"ח. ג. 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.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2023, מסתכם לסך של כ-983 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-104 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2023 הינו בסך של כ-1,087 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2023, עומד על כ-983 מיליון ש"ח; לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), ליום 31 במרץ 2023, מסתכם לסך של כ-1,173 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-104 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	"**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. ד. יחס החוב לבטוחה לא יעלה בכל עת על 60%. לאחר שתפרע הלוואת המע"מ היחס האמור לא ישתנה אם עדין לא הועמדה ההלוואה לצורך תשלום היטל ההשבחה ועל 55% לכל היותר אם הועמדה ההלוואה לצורך תשלום היטל ההשבחה. "**יחס חוב לבטוחה**": היחס שבין: (1) הסכום הכולל של יתרת ההלוואה, וכן ריביות מכל סוג שהוא למעט ריבית ההלוואה השוטפת שטרם הגיעה מועד תשלומה, הוצאות (לרבות הוצאות מימוש וגבייה), עמלות וכל התשלומים האחרים, מכל מין וסוג שהוא, שהלווה חבה או תחוב למלווה במועד הבדיקה הרלוונטי; לבין (2) שווי המקרקעין על פי הערכת שמאי שהומצאה למלווה, אשר תתעדכן מדי 12 חודשים.	כאמור בסך של כ-1,277 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,626 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-35%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.

נכון ליום 31 במרץ 2023 לחברה 2 הלוואות מהותיות[35] בסך כולל של כ-402 מיליון ש"ח ו-4 הלוואות לא מהותיות סך כ-302 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברות הבנות של החברה 3 הלוואות מהותיות בסך כולל של כ-704 מיליון ש"ח (לא כולל הלוואה מהותית בסך של כ-280 מיליון ש"ח בחברה כלולה אשר רג'נסי והחברה ערבות לה) ו-7 הלוואות לא מהותיות בסך כ-607 מיליון ש"ח. אמות המידה הפיננסיות של כלל האשראים של החברה (מהותיים ולא מהותיים) תוארו בטבלאות שלעיל. יצוין, כי כמפורט לעיל נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, עומדות חברות הקבוצה בכלל תנאי האשראים לרבות בכלל אמות המידה הפיננסיות השונות שנקבעו בהסכמי האשראי.

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

[35] כהגדרת המונח בעמדת אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017 וביום 2 בפברואר 2023.

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.

1.4.5. <u>אשראי מהותי</u>

בתקופת הדו"ח ולאחריו, התקשרה החברה בהסכם אשראי כמפורט בסעיף 6.20.7 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

2. 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**

לא חלו שינויים בתקופת הדו"ח ביחס לדיווח שניתן בנושא זה בסעיף 2.2 לדו"ח הדירקטוריון אשר נכלל במסגרת הדו"ח התקופתי.

2.3. **פרטים בדבר דירקטורים בלתי תלויים**

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

2.4. **גילוי בדבר המבקר הפנימי**

ביום 30 באפריל 2023, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה, את תוכנית הביקורת לשנת 2023, אשר כוללת את הנושאים הבאים: בדיקת פרויקט נדל"ני, כוח אדם ושכר וסקר מעילות והונאות, כאשר היקף העבודה הכולל הינו עד 470 שעות בשכר של 200 ש"ח לשעה. לדעת הדירקטוריון, היקף השעות שאושרו משקף את רמת ההשקעה הנדרשת ממבקרת הפנים לצורך ביצוע הביקורות כאמור.

ביום 30 באפריל 2023 דנה ועדת הביקורת בדוח מבקר הפנים בנושא סקר מערכות מידע שהומצא לחברי הדירקטוריון ביום 18 בינואר 2023.

2.5. **הועדה לבחינת הדוחות הכספיים**

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, חברי ועדת הביקורת של החברה מכהנים גם כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה כמשמעות המונח על פי תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע-2010 (להלן: "**הוועדה**"). הוועדה מונה שלושה חברים: מר צפריר הולצבלט, יו"ר הוועדה (דח"צ ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית), הגב' לימור בלדב (דח"צית) ומר דורון רוזנבלום (דירקטור בלתי תלוי ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית). לפרטים אודותיהם ראה תקנה 26 לדוח פרטים נוספים אודות החברה אשר צורף לדו"ח התקופתי.

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

3. הוראות גילוי

3.1. הערכות שווי

חברת א.הלל גד, ש-50.1% מהונה מוחזק על ידי החברה, ביצעה הערכת שווי ליום 31 במרץ 2023 לכלל זכויותיה המסווגים כנדל"ן להשקעה בפרויקט לודוויפול. בהתאם לעמדה 23-105: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, הערכת השווי האמורה סווגה כהערכת שווי מהותית מאוד וכנדרש על פי תקנות הדוחות היא מצורפת לדוח זה. להלן עיקריה:

זיהוי נושא ההערכה	מתחם לודוויפול בתל אביב[36]
עיתוי ההערכה	31.3.2023
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	298,880,000 ש"ח.
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	488,100,000 ש"ח.
זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה;	גרינברג אולפינר ושות' – שמאות מקרקעין (להלן: "השמאי"). אולפינר דברת – רשומה בפנקס שמאי המקרקעין משנת 1992, בוגרת החוג ללימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (1990), בוגרת תואר ראשון בפקולטה למדעי החברה אוניברסיטת תל אביב (1988), תואר שני במנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב (2002) ותואר ראשון במשפטים בקריה האקדמית אונו (2015). חברת לשכת שמאי המקרקעין בישראל. שותפה ומנהלת משרד שמאי מקרקעין משנת 1994. רונן כץ – רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 1997. בוגר החוג ללימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (1995), בוגר תואר ראשון בפקולטה לחקלאות של האוניברסיטה העברית ירושלים (1993). החל משנת 2001 שותף במשרד גרינברג אולפינר ושות'. 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 כספיים של חברות ציבוריות.
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. מעריך השווי ציין במסגרת הערכת השווי, כי הוא מקבל על עצמו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת רשות ניירות ערך מחודש יולי 2015. בנסיבות אלה לחברה לא קיימת תלות במעריך השווי.
מודל ההערכה לפיו פעל מעריך השווי	מלונאות, מסחר, משרדים וחניות – גישת ההשוואה.
הנחות עיקריות ששימשו את מעריך השווי בעת ביצוע הערכת השווי:	
מלונאות	• הובאו בחשבון, בין היתר כ-2 נתוני השוואה לשווי קרקע למלונאות באזורי ביקוש בתל אביב. • טווח המחירים בנתוני ההשוואה הינו 8,000 ש"ח – 8,200 ש"ח למ"ר מבונה עיקרי מלונאות. • הובא בחשבון שווי למ"ר מבונה עיקרי של כ-7,000 ש"ח.
מסחר	• הובאו בחשבון נתוני השוואה של כ-6 עסקאות בגין מסחר מאזורי ביקוש בתל אביב לרבות מרחוב הרכבת הממוקם בקרבת הנכס הנדון. • טווח המחירים למ"ר מבונה בנתוני ההשוואה הינו 10,000 ש"ח – 16,000 ש"ח.

[36] גוש 6981, חלקות 18-15, 27-26, 31-30, 37-36, 42-39, 102

	• הובא בחשבון שווי למ״ר מבונה עיקרי של כ-12,000 ש״ח.
משרדים ותעסוקה	• הובאו בחשבון נתוני השוואה של כ-8 עסקאות בגין משרדים ותעסוקה מאזורי ביקוש בתל אביב . • טווח המחירים למ״ר מבונה בנתוני ההשוואה הינו 8,000 ש״ח – 13,000 ש״ח. • הובא בחשבון שווי למ״ר מבונה עיקרי של כ-8,500 ש״ח.
חניות	• הובאו בחשבון נתוני השוואה של כ-4 עסקאות בגין חניות מאזורי ביקוש בתל אביב . • טווח המחירים לשווי מבונה של מקום חנייה בנתוני ההשוואה הינו 60,000 - 100,000 ש״ח . • הובא בחשבון שווי למקום חנייה מבונה של כ-60,000 ש״ח.
הנחות עיקריות נוספות	• אומדן שווי השוק מבוסס על מסמך המדיניות המאושר, אשר מביא בחשבון את הזכויות הנוכחיות לפי תוכנית תא/ 4010 ואת הפוטנציאל התכנוני הנובע מתוכנית המתאר תא/ 5000 לגבי מתחם קרקע (לא הובא בחשבון פוטנציאל תוספת הזכויות לפי תכנית תא/ 5500 הנמצאת בשלבי תכנון ראשוניים). מהשווי הופחתו, עלויות הקמת מבני ציבור והתועלות הציבוריות, היטל השבחה צפוי, מרכיבי סיכון, דחיה עד לאישור התוכנית והפחתה למושע.

הערכת שווי מהותית מאוד ביחס לפרויקט לודוויפול מצורפת כ**נספח ב׳** לדוח זה.

3.2. **<u>אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח</u>**

לפרטים ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2023 המצורפים לדוח זה וכן:

3.2.1. 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׳ אסמכתא: 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׳, כל עוד יכהנו כנושאי משרה בחברה, 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.

3.2.2. 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 ניירות הערך שפורטו בסעיף 1.4.3.2 לעיל. לפרטים נוספים, לרבות המגבלות המוטלות על מימוש חלק מהמניות המוקצות ותקופות החסימה להן כפוף מר אמר ראה דוח הזימון.

3.2.3. לפרטים אודות שתי תוכניות לרכישה עצמית של מניות החברה (כאשר התוכנית השניה החליפה וביטלה את התוכנית הראשונה), אשר אושרו בתקופת הדוח על ידי דירקטוריון החברה, שבמסגרתן נרכשו עד כה על ידי החברה, בבורסה ומחוצה לה, מניות בסכום כולל של כ -24 מיליון ש"ח, ראה דיווח מיידי מיום 3 בינואר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-001759 ודיווח מיידי מיום 23 במרץ 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-027127.

3.2.4. 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.

3.2.5. 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.

3.2.6. ביום 17 באפריל 2023 התקיימה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה ובה אושר חידוש כהונתם של חברי הדירקטוריון (שאינם דח"צים) ואושר מינוי של רואי החשבון המבקרים של החברה (משרד PWC Israel (קסלמן וקסלמן רו"ח) חלף משרד עמית חלפון ומשרד קדרון ושות'.לפרטים נוספים ראה דו"ח זימון אסיפה מיום 30 באפריל 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-031711 ודיווח מיידי מיום 17 באפריל 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-036148.

3.2.7. ביום 2 באפריל 2023, דיווחה החברה כי סמנכ"ל הכספים של החברה, הגב' לימור כהן-דרור, צפויה לסיים את תפקידה בחברה החל מיום 1 ביוני 2023. במקומה צפויה להתמנות הגב' סיגל צדוק (אשר כיהנה בשנים האחרונות כמנהלת אגף כספים וחשבת חברה בחברת פרטנר תקשורת בע"מ). ביום 21 במאי 2023, דיווחה החברה כי הגב' שירה אשר תמאם, אשר מכהנת בתפקיד סמנכ"ל פיתוח עסקי ונכסים של החברה, מונתה גם לתפקיד משנה למנכ"ל החברה.

3.2.8. ביום 1 במאי 2023 חדלה חברת מיטב דש טרייד בע"מ (להלן: "**מיטב**") לשמש כעושה שוק במניות החברה. יובהר כי מיטב תוסיף לשמש כעושת שוק באגרות חוב (סדרה י') של החברה.

3.2.9. לפרטים ביחס להתקיימות מרבית התנאים המתלים בקשר עם התקשרות רג'נסי בהסכם אופציה עם צד ג' (להלן: "**הרוכש**"), אשר בהתאם לו ניתנה לרוכש אופציה בלתי חוזרת ובלתי סחירה (להלן: "האופציה") לרכישת 56 יחידות דיור ו-56 חניות (וכ-50% מסך המחסנים שיימכרו בעתיד בפרויקט, כשנכון למועד זה נתון זה אינו ידוע) בפרויקט תל אביב יפו הצעירה (יפו 3) של רג'נסי, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 18 במאי 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-045673, וסעיף 1.3.2 לעיל.

חלק ד' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

4. מידע נדרש ביחס לאגרות החוב של החברה

לפרטים אודות תנאיהן העיקריים של סדרות אגרות החוב (ח', י', יא', יב' ו-יג') של החברה, אשר נחשבות מהותיות (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות דו"חות תקופתיים ומיידיים) ראה סעיף 4 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי. למיטב ידיעת החברה, במהלך תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות שנחתם על ידה בקשר לאגרות החוב (סדרה ח', י', יא', יב' ו-יג') של החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילות להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או למימוש בטוחות ולא התקבלה בחברה הודעה כלשהי מאיזה מנאמני אגרות החוב בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות.

לעניין עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות בשטרי הנאמנות שנחתמו בקשר עם אגרות החוב השונות של החברה ראה סעיף 1.4.4 לעיל.

לתיאור הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא', יב' ו-יג') ראה סעיף 4.5 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי. יצוין כי השעבודים שנרשמו על הנכסים האמורים הינם תקפים על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה, נכון למועד הדו"ח ונכון למועד פרסומו.

בנוסף, בתקופת הדו"ח לא חל שינוי בדירוג אגרות החוב שניתן להן על ידי מעלות והוא נותר ilBBB+.

חלק ה' - נתונים אודות תאגידים שהחזקות החברה בהם או שזכויות החברה בהלוואות שהועמדו להם משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב של החברה:

5. עדכונים אודות שעבודים שניתנו להבטחת אגרות חוב

יובהר כי כלל הנתונים הכספיים שיובאו בדו"ח זה להלן - תואמים את נתוני הדוחות הכספיים שבוקרו ע"י רואי החשבון המבקרים של החברה.

א. להלן יובאו תמצית נתוניה הכספיים של חברת רג'נסי ליום 31 במרץ 2023 הלקוחים מתוך הדוחות הכספיים, שהחזקות החברה בה משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') של החברה:

I. דוחות מאוחדים על המצב הכספי של רג'נסי:

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	**9,143**	7,459	46,883
פקדונות בנאמנות	**54**	19	39
לקוחות והכנסות לקבל	**5,870**	3,393	11,743
חייבים ויתרות חובה	**8,925**	2,536	5,869
הלוואה לשותפים	**-**	1,626	-
מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה	**158,720**	170,356	155,682
	182,712	185,389	220,216
נכסים בלתי שוטפים			
נדל"ן להשקעה בהקמה	**127,773**	76,499	127,757
השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין	**1,420**	1,420	1,420
רכוש קבוע, נטו	**82,309**	17,839	82,618
השקעה והלוואות לחברות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	**118,498**	114,788	114,736
נכסי מסים נדחים	**2,282**	1,385	2,056
	332,282	211,931	328,587
	514,994	397,320	548,803

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	**41,205**	61,338	62,489
ספקים ונותני שירותים	**34**	73	350
זכאים ויתרות זכות	**158,607**	58,147	162,084
הלוואה מחברה בעלת שליטה	**7,658**	9,035	2,583
	207,504	128,593	227,506
התחייבויות בלתי שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	**-**	7,029	-
התחייבויות מסים נדחים	**13,338**	2,755	13,472
	13,338	9,784	13,472
הון			
הון מניות	**(*)**	(*)	(*)
פרמיה על מניות	**242,225**	242,225	242,225
קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	**422**	422	422
יתרת רווח (הפסד)	**20,577**	(13,880)	34,479
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	**263,224**	228,767	277,126
זכויות שאינן מקנות שליטה	**30,878**	30,176	30,699
סה"כ הון	**294,102**	258,943	307,825
	514,994	397,320	548,803

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

II. דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר של רג'נסי:

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	(לא מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
הכנסות	**13**	250	62,104
עלות ההכנסות	**(127)**	670	(34,867)
רווח (הפסד) גולמי	**(114)**	920	27,237
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה	**-**	-	48,538
הוצאות מכירה ושיווק	**(1)**	(93)	(146)
הוצאות הנהלה וכלליות	**(957)**	(732)	(4,027)
חלק החברה ברווחי (בהפסדי) של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	**(1,803)**	(485)	(1,027)
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	**(2,875)**	(390)	70,575
הוצאות מימון	**-**	(754)	(6,930)
הכנסות מימון	**575**	248	913
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	**(2,300)**	(896)	64,558
הטבת מס (מסים על ההכנסה)	**177**	155	(16,417)
רווח (הפסד) נקי לתקופה	**(2,123)**	**(741)**	**48,141**
רווח (הפסד) נקי לתקופה המיוחס ל:			
בעלי המניות של החברה	**179**	(966)	47,393
זכויות שאינן מקנות שליטה	**(2,302)**	225	748
	(2,123)	(741)	48,141

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 (הפסד)	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה (**)	סה"כ הון
	אלפי ש"ח						
יתרה ליום 1 בינואר 2023	(*)	**242,225**	**422**	**34,479**	**277,126**	**30,699**	**307,825**
דיבידנד שחולק	**-**	**-**	**-**	**(11,600)**	**(11,600)**	**-**	**(11,600)**
רווח (הפסד) נקי לתקופה	**-**	**-**	**-**	**(2,302)**	**(2,302)**	**179**	**(2,123)**
יתרה ליום 31 במרץ 2023	(*)	**242,225**	**422**	**20,577**	**263,224**	**30,878**	**294,102**
יתרה ליום 1 בינואר 2022	-	242,225	422	(12,914)	229,733	29,951	259,684
רווח (הפסד) נקי לתקופה	-	-	-	(966)	(966)	225	(741)
יתרה ליום 31 במרץ 2022	(*)	242,225	422	(13,880)	228,767	30,176	258,943
יתרה ליום 1 בינואר 2022	-	242,225	422	(12,914)	229,733	29,951	259,684
רווח נקי 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:

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	(לא מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים לפעילויות שוטפות:			
רווח נקי (הפסד) לתקופה	**(2,123)**	(741)	48,141
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילויות שוטפות:			
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:			
פחת והפחתות	**7**	6	26
שינוי במסים נדחים, נטו	**(310)**	(246)	9,800
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה	**-**	-	(48,538)
חלק החברה בהפסדי השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	**1,803**	485	1,027
שערוך הלוואות לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	**(512)**	(230)	(569)
ריבית והפרשי הצמדה לחברה בעלת שליטה	**-**	(559)	-
ריבית מהלוואה לשותפים	**-**	(18)	-
הוצאות מימון שלא במזומן	**(284)**	-	765
שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים	**-**	158	-
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל	**5,873**	(257)	(8,607)
עלייה בחייבים ויתרות חובה	**(3,056)**	(551)	(3,884)
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	**(316)**	(237)	40
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	**(3,477)**	247	(10,176)
ירידה (עלייה) במלאי בניינים ותשלומים על חשבון זכויות במקרקעין	**(3,038)**	(4,364)	10,310
מזומנים נטו ששימשו לפעילויות שוטפות	**(5,433)**	(6,307)	(1,665)

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	(לא מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילויות (לפעילויות) השקעה:			
שינוי בפקדונות בנאמנות, נטו	**(15)**	-	(20)
השקעה ברכוש קבוע, נטו	**302**	(114)	(64,913)
השקעה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה	**(16)**	(70)	(2,790)
מקדמות בגין מימוש נדל"ן להשקעה בהקמה	**-**	-	114,360
פירעון הלוואות שניתנו לשותפים	**-**	-	1,412
מתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**(5,053)**	-	(151)
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו לפעילויות) השקעה	**(4,782)**	(184)	47,898
תזרימי מזומנים מפעילויות (לפעילויות) מימון:			
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	**(21,000)**	-	(30,570)
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	**-**	-	24,570
חלוקת דיבידנד	**(11,600)**	-	-
קבלת הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו	**5,075**	11,985	4,685
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו לפעילויות) מימון	**(27,525)**	11,985	(1,315)
שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה	**(37,740)**	5,494	44,918
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	**46,883**	1,965	1,965
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	**9,143**	7,459	46,883

V. נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברת רג'נסי:

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	**8,044**	7,287	44,345
פקדונות בנאמנות	**54**	19	39
לקוחות והכנסות לקבל	**1,416**	2,502	5,518
חייבים ויתרות חובה	**764**	1,199	423
הלוואה לשותפים	**-**	1,626	-
מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה	**62,701**	81,030	60,195
הלוואות לחברות מוחזקות וקשורות לז"ק	**30,065**	30,304	29,604
	103,044	123,967	140,124
נכסים בלתי שוטפים			
השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין	**1,420**	1,420	1,420
הלוואות לחברות מוחזקות וקשורות	**62,652**	-	40,536
השקעה בחברות בנות	**118,498**	114,790	114,737
נכסי מיסים נדחים	**601**	-	601
השקעה והלוואות לחברות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	**27,205**	80,309	28,096
	210,376	196,519	185,390
	313,420	320,486	325,514

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברת רג'נסי (המשך):

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	**-**	27,162	-
ספקים ונותני שירותים	**40**	66	355
זכאים ויתרות זכות	**42,498**	55,456	45,451
הלוואות מחברה בעלת שליטה	**7,658**	9,035	2,582
	50,196	91,719	48,388
הון			
הון מניות	**(*)**	(*)	(*)
פרמיה על מניות	**242,225**	242,225	242,225
קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	**422**	422	422
יתרת רווח (הפסד)	**20,577**	(13,880)	34,479
	263,224	228,767	277,126
	313,420	320,486	325,514

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח.

VI. נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר המיוחסים לחברת רג'נסי:

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	(לא מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
הכנסות ממכירת משרדים, דירות וחניות ומדמי ניהול	**286**	319	54,910
הכנסות מדמי סיחור	**-**	-	577
עלות ההכנסות	**(20)**	670	(34,639)
רווח גולמי	**266**	989	20,848
הוצאות מכירה ושיווק	**(1)**	(86)	(144)
הוצאות הנהלה וכלליות	**(936)**	(798)	(3,995)
חלק החברה ברווחי (בהפסדי) השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	**(2,804)**	(837)	39,671
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	**(3,475)**	(732)	56,380
הוצאות מימון	**(308)**	(1,045)	(8,612)
הכנסות מימון	**1,616**	861	3,939
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	**(2,167)**	(916)	51,707
מסים על ההכנסה	**(135)**	(50)	(4,314)
רווח (הפסד) נקי לתקופה	**(2,302)**	(966)	47,393

VII. נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברת רג'נסי:

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	(לא מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילויות (לפעילויות) שוטפות:			
רווח (הפסד) נקי לתקופה	**(2,302)**	(966)	47,393
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילויות שוטפות:			
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:			
שינוי במיסים נדחים, נטו	**-**	-	(601)
חלק החברה בהפסדי (ברווחי) השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	**2,804**	837	(39,671)
ריבית והפרשי הצמדה על הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	**-**	(229)	-
ריבית והפרשי הצמדה על הלוואה מחברה בעלת שליטה	**-**	(559)	-
ריבית והפרשי הצמדה על הלוואות לחברות בנות	**-**	(614)	-
ריבית הלוואה לשותפים	**-**	(18)	-
הוצאות מימון שלא במזומן	**-**	-	(3,397)
שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים	**(1,568)**	157	-
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל	**4,102**	93	(3,102)
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	**(341)**	(64)	712
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	**(315)**	(244)	45
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	**(2,953)**	25	(9,801)
ירידה (עלייה) במלאי בניינים ותשלומים על חשבון זכויות במקרקעין	**(2,506)**	(3,804)	17,031
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו לפעילויות) שוטפות	**(3,079)**	(5,386)	8,609

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברת רג'נסי (המשך):

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	(לא מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילויות (לפעילויות) השקעה:			
מימוש פקדונות בנאמנות	**(15)**	-	(20)
מתן הלוואה לחברה בת	**(20,908)**	(799)	55,326
מתן הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	**(5,775)**	-	(152)
פירעון הלוואות שניתנו לשותפים	**-**	-	1,412
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו לפעילויות) השקעה	**(26,698)**	(799)	56,566
תזרימי מזומנים לפעילויות מימון:			
פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	**-**	-	(27,000)
חלוקת דיבידנד	**(11,600)**	-	-
פירעון הלוואה מחברה בעלת שליטה	**5,076**	11,985	4,683
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילויות) מימון	**(6,524)**	11,985	(22,317)
שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה	**(36,301)**	5,800	42,858
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	**44,345**	1,487	1,487
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	**8,044**	7,287	44,345

<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 במרץ 2023 ונכון למועד פרסום דוח זה, עומדת יתרת ההלוואה המשועבדת (קרן וריבית) על סך של כ-201 מיליון ש"ח ו-205 מיליון ש"ח, בהתאמה.

להלן יובאו תמצית נתוניה הכספיים של חג'ג' סומייל ליום 31 במרץ 2023 הלקוחים מתוך הדוחות הכספיים שנסקרו על ידי רואי החשבון המבקרים:

I. <u>דוחות על המצב הכספי של חג'ג' סומייל:</u>

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
<u>נכסים שוטפים</u>			
מזומנים ושווי מזומנים	**2,042**	191	155
פיקדונות בנאמנות	**60,680**	47,833	57,996
פיקדונות מוגבלים ומיועדים	**13,679**	42,681	13,589
לקוחות והכנסות לקבל	**6,148**	7,063	6,230
חייבים ויתרות חובה	**9,017**	3,121	7,976
מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה	**298,150**	261,428	281,526
	389,716	362,317	367,472
<u>נכסים בלתי שוטפים</u>			
נכסי מיסים נדחים	**21,516**	16,353	20,372
	411,232	378,670	387,844
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
ספקים ונותני שירותים	**-**	8	-
מקדמות מרוכשים	**63,870**	52,196	61,427
זכאים ויתרות זכות	**9,938**	9,592	9,566
הלוואה מחברת בעלת שליטה	**316,248**	278,620	292,097
	390,056	340,416	363,090
<u>הון</u>			
הון מניות	**(*)**	(*)	(*)
עודפים	**21,176**	38,254	24,754
סך ההון	**21,176**	38,254	24,754
	411,232	378,670	387,844

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

II. דוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר של חג'ג' סומייל:

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
הכנסות	**-**	-	-
עלות ההכנסות	**1,402**	1,158	5,117
רווח גולמי	**1,402**	1,158	5,117
הוצאות מכירה ושיווק	**-**	(178)	(196)
הוצאות הנהלה וכלליות	**(542)**	(771)	(2,957)
רווח מפעולות רגילות	**860**	209	1,964
הוצאות מימון	**(5887)**	(7,551)	(27,405)
הכנסות מימון	**380**	44	632
הפסד לפני מסים על ההכנסה	**(4,647)**	(7,298)	(24,809)
מסים על ההכנסה	**1,069**	1,678	5,689
הפסד כולל לתקופה	**(3,578)**	(5,620)	(19,120)

III. דוחות תזרימי מזומנים של חג'ג' סומייל:

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת:			
הפסד כולל לתקופה	**(3,578)**	(5,620)	(19,120)
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:			
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:			
שינוי במסים נדחים	**(1,144)**	(1,701)	(5,720)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
ירידה בלקוחות והכנסות לקבל	**82**	109	942
עליה בחייבים ויתרות חובה	**(1,041)**	(78)	(4,933)
ירידה בספקים ונותני שירותים	**-**	(136)	(144)
ירידה במקדמות מרוכשים והכנסות מראש	**2,443**	16	9,247
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	**372**	(1,197)	(1,223)
עליה במלאי בניינים בהקמה, נטו	**(16,624)**	(1,437)	(21,535)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	**(19,490)**	(10,044)	(42,486)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:			
שינוי בפיקדונות בנאמנות, נטו	**(2,684)**	(124)	(10,287)
שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו	**(90)**	(1)	29,091
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	**(2,774)**	(125)	18,804
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:			
קבלת הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו	**24,151**	9,742	23,219
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	**24,151**	9,742	23,219
שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה	**1,887**	(427)	(463)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה	**155**	618	618
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	**2,042**	191	155

IV . דוחות על השינויים בהון העצמי של חג'ג' סומייל:

	הון מניות	עודפים	סה"כ
		אלפי ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)	**(*)**	**24,754**	**24,754**
הפסד וכולל לתקופה	**-**	**(3,578)**	**(3,578)**
יתרה ליום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)	**(*)**	**21,176**	**21,176**

	הון מניות	עודפים	סה"כ
		אלפי ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)	(*)	43,874	43,874
רווח נקי וכולל לתקופה	-	(5,620)	(5,620)
יתרה ליום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)	(*)	38,254	38,254

	הון מניות	עודפים	סה"כ
		אלפי ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)	(*)	43,874	43,874
רווח נקי וכולל לתקופה	-	(19,120)	(19,120)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	(*)	24,754	24,754

(*) 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 וכן סעיף 1.3.2.4 לעיל.

31 במאי, 2023		
תאריך אישור הדוחות הכספיים	צבי גרינוולד	תמיר אמר
	יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל

נספח א'

נספח א' לדוח הדירקטוריון

גילוי רבעוני

גילוי רבעוני אודות פרויקטי נדל"ן אשר מסווגים כפרויקט נדל"ן מהותי מאוד.

הטבלאות שבנספח זה להלן כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 אשר מתבסס על מידע הקיים בידי החברה במועד זה ונסמך על אומדנים של החברה ועל בסיס ניסיונה המצטבר. הערכות אלו עלולות שלא להתקיים או להשתנות בשל מכלול נסיבות ובכללן תנאי השוק, עיכובים רגולטוריים ונוספים בלוחות הזמנים, שינויים במחירי התשומות, הפרת התחייבויות מצד צדדים שלישיים או גורמים נוספים שאינם בשליטתה של החברה לרבות אלה המתוארים בפסקת המצפ"ע שבסעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון לו מצורף נספח זה, סעיף 6.8.3.3.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2022 ו/או התממשות אילו מגורמי הסיכון שבסעיף 6.28 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2022. בנוסף, התממשות הערכות החברה מותנות אף בכך שתשלומי 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 להלן.

1. פרויקט סומייל 124

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח):

		31.3.2023	2022
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	68,423	68,423
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	90,802	90,802
	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	129,876	113,252
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	9,049	9,049
	סה"כ עלות מצטברת	298,150	281,526
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	298,150	281,526
עלויות שטרם הושקעו	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	-	-
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	-	-
	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	394,868	407,662
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	394,868	407,662
	שיעור השלמה כספי/הנדסי לא כולל קרקע	30.08%	26.18%

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.

חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	מגורים (הסכמי מכר)	-	6
	מגורים (מ"ר)	-	860
הכנסות למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (ש"ח למ"ר)	מגורים	-	51,236
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	מגורים (הסכמי מכר)	20	20
	מגורים (מ"ר)	2,538	2,538
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד לסוף התקופה	מגורים	50,300	50,300
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	754,000	754,000
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	130,000	130,000
	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	17%	17%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	מגורים (הסכמי מכר)	85	85
	מגורים (מ"ר)	10,943	10,943
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	-	209,000	203,000
מספר חוזים שנחתמו מיום 31 במרץ 2023 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)	-		
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 31 במרץ 2023 ועד למועד פרסום הדוח	-		

2. <u>פרויקט סלמה (MOMA)</u>

<u>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)</u>:

		31.3.2023	2022
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	50,173	53,120
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	59,761	63,952
	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	59,532	46,912
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	6,015	6,373
	סה"כ עלות מצטברת	175,481	170,357
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	175,481	170,357
עלויות שטרם הושקעו	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	-	-
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	-	-
	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	59,571	78,383
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	1,833	2,348
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	61,404	80,731
	שיעור השלמה כספי/הנדסי לא כולל קרקע	כספי 62%/ הנדסי 66.4%	כספי 48.3%/ הנדסי 57.8%

<u>שיווק הפרויקט</u>:

		31.3.2023	2022
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (#)	2	19
	יחידות דיור (מ"ר)	258	2,217
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	51,561	40,469
	שטחי מסחר	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור (#)	46	44
	יחידות דיור (מ"ר)	4,576	4,318
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור	39,443	38,719
	שטחי מסחר	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	565,841	565,841
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	188,704	174,833
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	33%	31%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	יחידות דיור (#)	59	61
	יחידות דיור (מ"ר)	6,157	6,416
	שטחי מסחר (מ"ר)	1,036	1,036
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		175,481	170,400
מספר החוזים שנחתמו מיום 31 במרץ 2023 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)		-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 31 במרץ 2023 ועד למועד פרסום הדוח		-	-

3. <u>פרויקט בבלי 3</u>

<u>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח):</u>

	(נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)	31.3.2023	2022
עלויות	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	190,000	190,000
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	24,456	24,456
	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	5,925	5,269
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	29,452	25,743
	סה"כ עלות מצטברת	249,833	245,468
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	249,833	245,468
עלויות	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	17,350	17,350
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	24,796	24,796
	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	557,170	557,826
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	14,446	18,155
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	613,762	618,127
	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	0%	0%

4. <u>פרויקט שד"ל</u>

א. <u>בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.3.5 לדוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2022, להלן עלויות שהושקעו ויושקעו במתחם שד"ל **בגין חלק המגורים** - הנתונים משקפים את חלקה (50%) של החברה, בשרשור, בעלויות הד- מאסטר בע"מ היוזמת את הפרויקט (באלפי ₪):</u>

		31.3.2023	2022
עלויות	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	62,185	62,185
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	20,708	20,708
	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	8,234	8,119
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	9,700	8,497
	שערוך בגין הנכס (וזאת בגין החלקים בנכס המסווגים כנדל"ן להשקעה)	51,162	51,678
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	151,989	151,187
עלויות	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	-	-
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	4,457	4,457
	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	159,050	158,452
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	7,666	7,582
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	171,173	170,491
	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	0%	0%

ב. <u>בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.3.5 ולסעיף 6.10.3.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2022, להלן עלויות שהושקעו ויושקעו במתחם שד"ל בגין **חלק המלונאות והמסחר**– הנתונים משקפים את חלקה (50%) של החברה, בשרשור, בעלויות הד- מאסטר בע"מ היוזמת את הפרויקט (באלפי ש"ח):</u>

		31.3.2023	2022
עלויות	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	23,217	23,217
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	22,502	22,502
	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	6,290	6,151
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	8,886	7,451
	שערוך בגין הנכס (וזאת בגין החלקים בנכס המסווגים כנדל"ן להשקעה)	41,875	42,496
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	102,770	101,817
עלויות	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	-	-
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	4,252	4,252
	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	83,508	80,360
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	1,345	4,067
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	89,105	88,679
	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	0%	0%

5. <u>פרויקט יפו סהרון</u>

<u>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח):</u>

	(נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)	31.3.2023	2022
עלויות מצטברות	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	36,359	34,397
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	2,977	2,977
	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	3,786	3,587
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	8,490	8,048
	סה"כ עלות מצטברת	51,612	49,009
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	51,612	49,009
עלויות צפויות	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	11,536	10,948
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	8,996	8,996
	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	163,706	158,306
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	310	143
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	184,548	178,393
	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	0%	0%

6. <u>פרויקט מנדרין</u>

<u>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח):</u>

		31.3.2023	2022
עלויות מצטברות	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	405,306	395,816
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	25,539	25,486
	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	12,735	6,906
	סה"כ עלות מצטברת	443,580	428,208
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	443,580	428,208
	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	0%	0%

נספח ב'

גרינברג אולפינר ושות'

ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

חוות דעת של מומחה

שומת נכס מקיפה- קרקע לתעסוקה ומסחר

מתחם לודוויפול, תל אביב

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רונן כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפופורט

גל אלש

יניר צוריאל

שי מרינקוב

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

עופר גואל

מוריה הברי

יעל בר

תומר גבאי

צביקה לוי

אדיר זרביב

נדב כהן

דור בן בסט

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316

www.shamaot.com

גרינברג אולפינר ושות'
ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

28.5.2023

מספרנו: 8907-04

לכבוד

א. הלל גד בע"מ וי.ה.ו חג'ג'

חוות דעת של מומחה

שומת נכס מקיפה- קרקע לתעסוקה ומסחר

מתחם לודוויפול, תל אביב

לבקשתכם, אשר התקבלה במשרדינו ביום 24.4.2023 על ידי חנן פוליסר (חשב, מחלקת הכספים), מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי זכויות החברות א. הלל גד בע"מ (להלן: "החברה") וי.ה.ו חג'ג' (להלן: "החברות") בנכס.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם במסגרת הדוחות הכספיים של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ, אשר יפורסמו לציבור או תימסר לרשויות מוסמכות בהתאם לדרישתן.

ביצענו בעבר חוות דעת שמאיות לחברה, למטרות שונות.

משרדנו קיבל כתב שיפוי מהחברה. אשר נחתם ע"י רונן בן מוחה ולימור כהן דרור בתאריך 13.3.2023.

שומה זו נערכה לפי תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS) מהדורה 2007 ובמיוחד תקן IVA1 (INTERNATIONAL VALUATION APPLICATION 1).

שם המומחה: **אולפינר דברת**

כתובת משרד: **יגאל אלון 65, מגדל טויוטה, תל אביב**

עיסוק: **שמאית מקרקעין מס' רישיון 289 משנת 1992. שותפה ומנהלת משרד שמאי מקרקעין משנת 1994. מוסמכת במינהל עסקים משנת 2002.**

השכלה:

2012 - 2015	תואר ראשון L.L.B במשפטים, הקריה האקדמית אונו. 2018- עורכת דין מ.ר. 80480.
2001 - 2002	תואר שני במינהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב. מצטיינת דקאן לשנת 2002.
1992 -	תעודת שמאית מקרקעין מוסמכת מס' 289.
1988 - 1990	לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, בהצטיינות, אוניברסיטת תל-אביב.
1985 - 1988	תואר ראשון במדעי החברה, אוניברסיטת תל-אביב.

ניסיון מקצועי:

1994 -	שותפה במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפינר ושות'. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין והינו בין המשרדים הגדולים בארץ.
1990 - 1994	משרד שמאים. עד תחילת 1992 כמתמחה והחל מתאריך זה ועד אוגוסט 1994 כשמאית מקרקעין בכירה.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

פעילויות נוספות:

-2023	יו"ר ועדת תקנון בלשכת שמאי המקרקעין.
2023-2022	חברת צוות לכתיבת קוים מנחים של השמאי הממשלתי הראשי. פרק ל'- הערכת בתי מלון.
-2020	יו"ר ועדת אקדמיה ותקינה בלשכת שמאי המקרקעין.
-2019	בוגרת קורס גישור, מכון מלמד- ברק.
2017 -2014	יו"ר בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.
-2008	חברת ועדת המשנה של ועדת התקינה של מועצת השמאים לתקנים 14, 17.1, 19, 21. בועדה המקצועית להכנת תקן 12.
2014 - 2011	חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.
2008 - 1999	חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.
-2004	חברת האקדמיה לשמאות מקרקעין.
2004 - 1995	בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, שלוחת הטכניון בתל אביב.
2001 - 1995	בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (עד לסגירתה).
- 1995	חברת מערכת הביטאון "מקרקעין וערכם", ביטאון לשכת שמאי המקרקעין.
- 1990	חברה נספחת והחל מ- 1992 חברה בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.

שם המומחה: **רונן כץ**

כתובת: **רח' יגאל אלון 65, מגדל טויוטה, תל-אביב.**

עיסוק: **שמאי מקרקעין מוסמך מס' 616, משנת 1997.**

השכלה:

1993-1995	לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל-אביב.
1990-1993	לימודי תואר ראשון, כלכלה חקלאית ומינהל, בפקולטה לחקלאות של האוניברסיטה העברית ירושלים.

ניסיון מקצועי:

החל משנת 2001	שותף במשרד גרינברג אולפינר ושות'.
1995-2001	משרד גרינברג אולפינר ושות'. עד 1997 כמתמחה והחל מתאריך זה כשמאי מקרקעין.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

וזאת השאלה:

מהו אומדן שווי שוק של זכויות החברות בנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.
נמסר לנו ע"י החברה בעלת הנכס כי הנכס נשוא חוות הדעת מוגדר כנכס השקעה (investment property), עפ"י כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS), תקן בינלאומי IFRS 13.

הגדרת שווי שוק לפי התקן הבינלאומי IVS1 (בתרגום מקצועי)-

"הסכום בו יימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון בעסקה רצונית, ללא אילוץ, אחרי זמן סביר בשוק כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה".

"The estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and willing seller in an arm's – length transaction after marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion".

התאריך הקובע לשומה – 31.3.2023.

מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:

- מסמכים משפטיים.
- מצגים משפטיים לעניין זכויות החברות בקרקע נכון למועד הקובע לחוות הדעת.
- מסמך גילוי[1].

1. פרטי הנכס

גוש	6981				
חלקות וחלקי חלקות	15,16,17,18,26,27,30,31,36,37,39,40,41,42,102				
מגרשים (1)	1	2	3	4	5
שטח מגרש במ"ר (1)	3,265	1,006	2,682	2,980	782

(1) עפ"י תכנית תא/4010.

[1] ראו פרק נפרד בשומה.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך ע"י רונן כץ בתאריך 16.5.2023.

2.1 תאור הסביבה

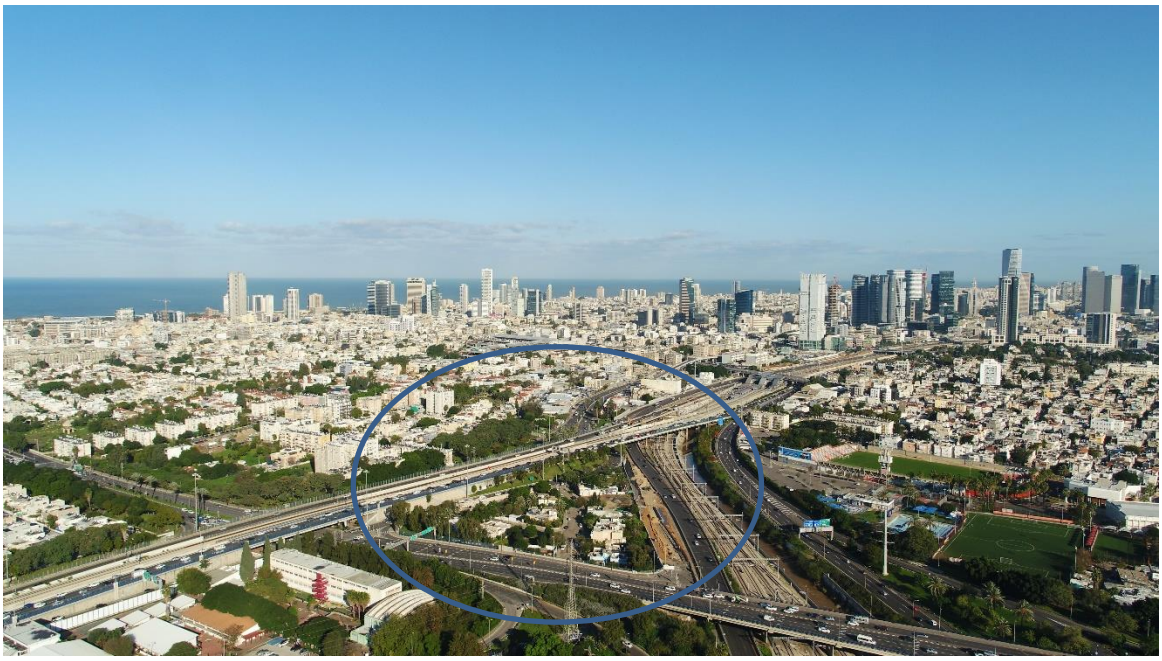
מתחם לודוויפול הוא שכונה בדרום תל אביב, בין שכונת שפירא לשכונת התקווה, צפונית לדרך קיבוץ גלויות.

השכונה הוקמה מספר שנים לאחר הקמת מדינת ישראל, בסמוך לגדות נחל איילון, כוללת בתים צמודי קרקע בני 1-3 קומות. השכונה כוללת שני רחובות היוצרים מעין משולש עם דרך חיל השריון.

בשנת 1978 הוקם בסמוך לשכונה מחלף קיבוץ גלויות, שחיבר את דרך קיבוץ גלויות עם כביש 1 . במהלך שנות ה- 80 וה- 90 נהרסו חלק מבתי השכונה לשם הקמתו של גשר חיל השריון, שמהווה את המשכם של נתיבי איילון דרומה, לכיוון חולון. כתוצאה מהקמת הגשר "נכלאה" השכונה בין שלושה כבישים ראשיים - מצפון וממזרח כביש 1, ממערב נתיבי איילון ומדרום דרך קיבוץ גלויות.

הפיתוח הסביבתי מלא.

תמונת רחפן של הסביבה (המתחם מסומן בעיגול להמחשה):



טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

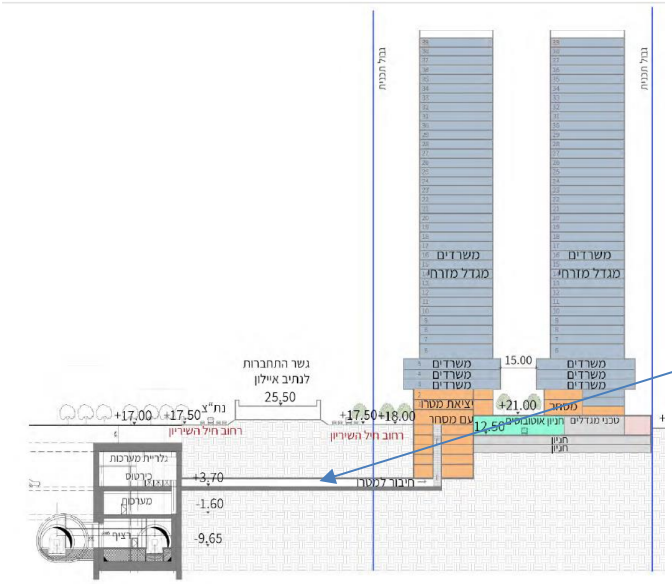
2.2 נגישות תחבורתית

חטיבת הקרקע ממוקמת כאמור מצפון למחלף קיבוץ גלויות (על כביש 20) וממערב לכביש מס' 1.

- כניסת כלי הרכב אל המתחם והיציאה מהמתחם מתבצעת מרחוב חיל השריון.
- יציאה מהמתחם:
- לנתיבי איילון - יציאה לרחוב החרש לכיוון צפון, פניה ימינה לרחוב לה גווארדיה וכניסה לנתיבי איילון (דרום וצפון).
- כניסה למרכז העיר - יציאה לרחוב החרש לכיוון צפון, נסיעה לאורך רחוב המסגר המשתלב עם הרחובות מנחם בגין ויצחק שדה וכניסה לעיר מרחוב הרכבת.
- כניסה למתחם:
- מאיילון צפון - יציאה לכיוון דרך חיל השריון, פניית פרסה צפונה לדרך חיל השריון.
- מאיילון דרום ומכביש 1 - יציאה במחלף קיבוץ גלויות לכיוון דרך חיל השריון והגעה דרך חיל השריון.
- מהנתיב המהיר (כביש 1) - יש להמשיך עד למחלף לה גווארדיה, לבצע פניית פרסה, ירידה לאיילון דרום, יציאה לכיוון דרך חיל השריון, פניית פרסה צפונה לדרך חיל השריון.
- מכיוון מזרח - כביש 461 (דרך לד ורחוב הלח"י), פניה ימינה לכיוון דרך חיל השריון.
- קירבה ונגישות מהירה לנמל התעופה בן גוריון.
- תחנת רכבת ההגנה- התחנה ממוקמת כ- 400 מ' מצפון למתחם. במסגרת פרויקט מסילת הרכבת הרביעית באיילון, אמורה התחנה להתרחב ולהפוך למוקד תחבורתי מרכזי בעיר.
- תחנת מטרו M1- קו המטרו M1 עתיד לקשר בין הערים רחובות, לוד ובאר יעקב בדרום, לבין תל אביב, רעננה וכפר סבא בצפון. מתוכננת תחנת מטרו בצומת הרחובות קיבוץ גלויות ודרך השריון. מתוכנן חיבור ישיר להלכי רגל באמצעות מנהרה לתוך חטיבת הקרקע.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

הדמיית חתך חיבור הפרויקט לתחנת המטרו[2]:



- רכבת קלה- מתוכננת תחנה של הקו הסגול בתחנת רכבת ההגנה ותחנה של הקו הירוק בקיבוץ גלויות (מרחק אוויר של כ- 1,000 מ' מהמתחם). הקו הסגול עתיד לקשר בין הערים גבעת שמואל ויהוד במזרח לבין תל אביב (תחנה סופית מסוף ארלוזרוב), והקו הירוק עתיד לקשר בין הערים ראשון לציון וחולון מדרום לבין הרצליה ורמת השרון מצפון.

[2] הדמיה רעיונית בלבד לשם המחשה. החיבור עשוי להשתנות בהתאם לתכנון הסופי.
c:\users\admin\documents\daniel מסמכים\עבודה\חג'ג' גרופ\דוחות\רבעון ראשון 2023\מונגש\הערכת שווי לודוויפול הנגשה\הנגשה

2.3 תיאור חטיבת הקרקע

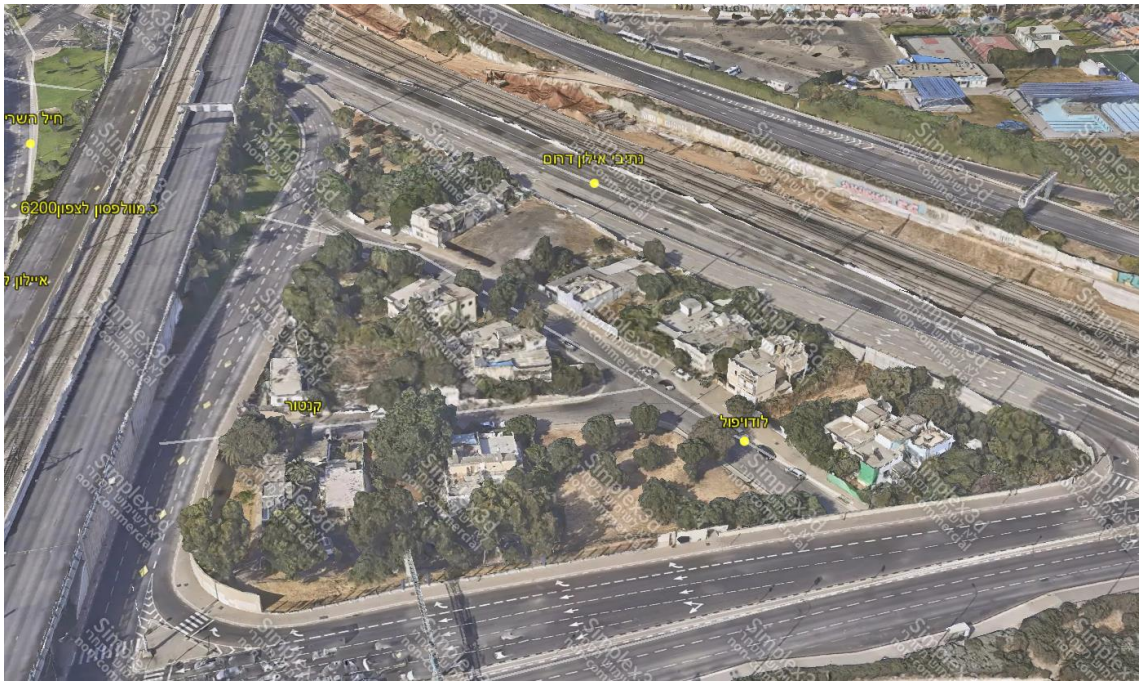
חלקות וחלקי חלקות 13-18,26-27,30-32,35-37,39-42,102-103,260,282, בגוש 6981 מהוות חטיבת קרקע רציפה בשטח כולל של כ- 12,500 מ״ר[3], המהווה את מתחם תכנית תא/4010. במתחם בנויים מספר בתי מגורים בני 1-3 קומות, המיועדים לפינוי ולהריסה (נכון למועד הביקור בנכס, חלק מהמבנים פונו) במסגרת הפרויקט המתוכנן.

במסגרת תכנית תא/4010, נוצרו מגרשים חדשים מס׳ 1-5, בשטח כולל של כ- 10,715 מ״ר בייעוד לתעסוקה ומסחר ונוצר מגרש חדש מס׳ 6 בשטח של כ- 1,785 מ״ר בייעוד לדרך.

פירוט המגרשים:

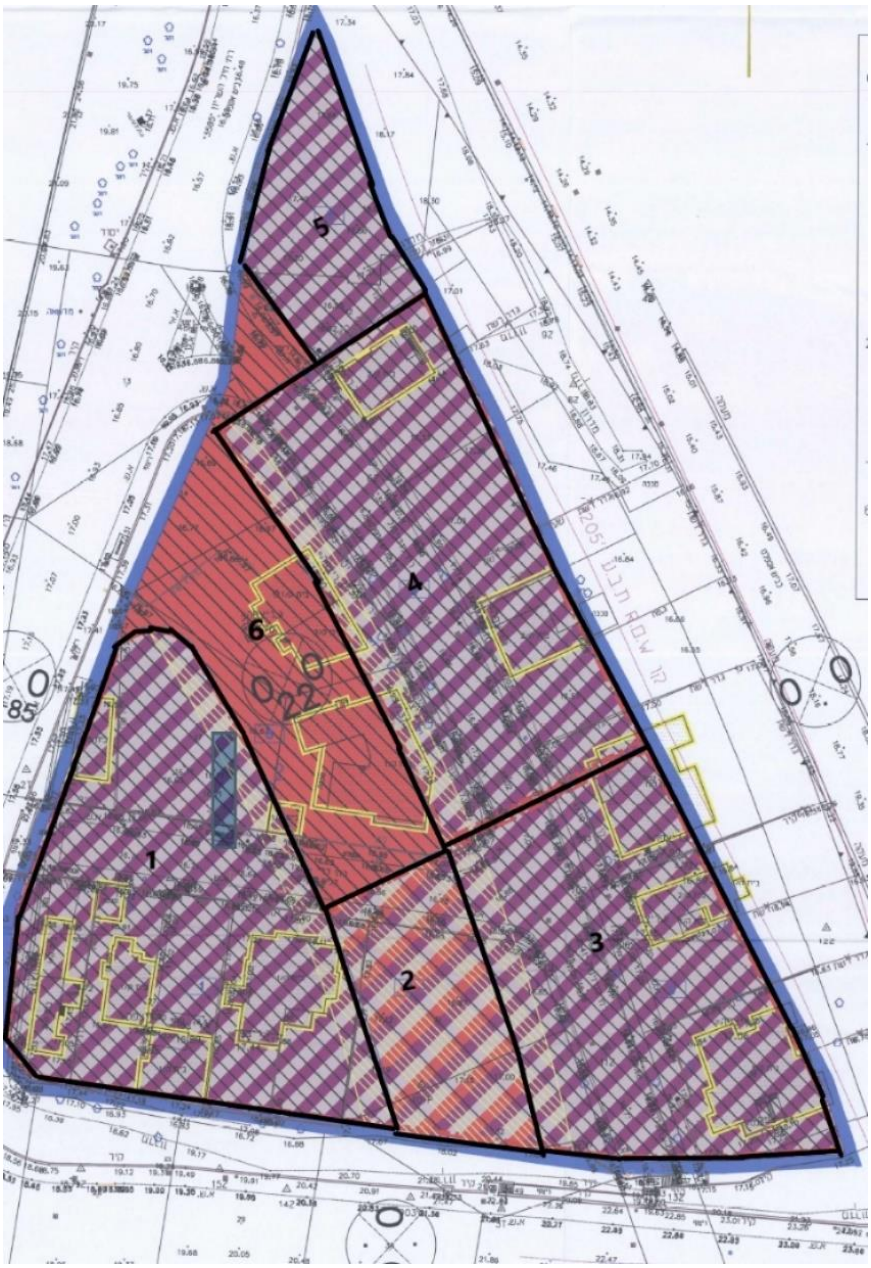
מגרש מס׳	ייעוד	שטח במ״ר
1	מסחר ותעסוקה	3,265
2	מסחר תעסוקה ותעבורה	1,006
3	מסחר ותעסוקה	2,682
4	מסחר תעסוקה ותעבורה	2,980
5	מסחר ותעסוקה	782
6	דרך	1,785
סה״כ		**12,500**

הדמיית תלת מימדית של המתחם:



[3] עפ״י מדידה של מודד השטח הינו 12,465 מ״ר כפי שיפורט בהמשך.

תשריט המגרשים (הסימון להמחשה בלבד):



נמסר כי במסגרת קידום הליכי התכנון המפורט, ככל הנראה נפלה טעות במסמכי תכנית תא/4010 ותחום הקו הכחול היה צריך להיות בשטח של כ- 13.6 דונם (לעומת כ- 12.5 דונם) (להלן: "המתחם העדכני"). רצועת קרקע בשטח של כ- 1.1 דונם לאורך היקף המתחם לא נכללה. נשלחה לעיריית תל אביב, ע"י אדריכל מוטי כסיף, בקשה להכיל את שטח המתחם העדכני במסגרת התוכנית החדשה שתוכן למתחם). נציין כי, המידע מובא לידיעה בלבד ואין לו בשלב זה השפעה על חוות הדעת.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

3. הזכויות המשפטיות

להלן סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת, אשר אינה מהווה תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים.

לאור העובדה כי ההסכמים הפרטניים עם כל אחד מהמחזיקים השונים בנכס חסויים תחת הסכם סודיות שנחתם בינם לבין החברה, מוצגת במסמך זה רק תמצית המסמכים.

המסמכים נמסרו לנו, נבדקו על ידנו וקבלנו אישורים מעורכי הדין העוסקים במלאכה לעניין יפוי כוח ואישורים מרואי החשבון המדווחים לעניין הדווחים לרשויות המס.

3.1 רקע כללי

- בעלי הזכויות בשטח הכלול בתוכנית 4010 (12,465 מ"ר) (להלן: "מתחם תכנית 4010"), כדלקמן:

סעיף	שטח קרקע במ"ר	%
בעלים פרטיים	7,741	62.1%
נתיבי איילון, עיריית תל אביב ומדינת ישראל (1)	4,724	37.9%
סה"כ	**12,465**	**100%**

(1) טרם סוכמו תנאי הרכישה עם עיריית תל אביב, עם חברת נתיבי איילון ועם מדינת ישראל.

- במתחם היו קיימים מעל 100 מחזיקים, חלקם בעלים רשומים, חלקם יורשים שאינם רשומים ומספר גורמים/פולשים התופסים שטחים במתחם[4].

מרבית המחזיקים יוצגו ע"י משרד פירון ושות' ומשרד הרטבי, בסון ושות'. חברת א.ו. מתחם לודוויפול שותפות מוגבלת וחברת קיו לודוויפול בע"מ חתמו עם מרבית מחזיקים אלה 2 הסכמים- הסכם אופציה כללי והסכם פרטני.

קיימים הסכמים נפרדים עם גורמים אחרים.

- החברה חתמה על הסכם סיחור אופציה עם חברת א.ו. מתחם לודוויפול שותפות מוגבלת (להלן: "מסחר האופציה"), אשר רכשה מחלק מבעלי המקרקעין אופציות סחירות לרכישת מלוא זכויות הבעלות במקרקעין. בנוסף, חתמה החברה על הסכם המחאה עם חברת קיו לודוויפול בע"מ, שחתמה על הסכמי מכר עם חלק מהבעלים של המקרקעין (חלקי חלקות 16,37,40 וחלקה 43 בשלמות בגוש 6981), לרכישת מלוא זכויותיהם במקרקעין ועל הסכם אופציה לפינוי פולש בחלקות שונות במקרקעין.
- חברת א.ו. מתחם לודוויפול ("מסחר האופציה"), הודיעה על כניסה לתוקף של הסכמי האופציה, טרם התקיימות התנאים המתלים. לצרכי הסכמי האופציה, ייחשב תאריך 29.9.2020 כמועד התקיימות התנאים המתלים.

צורף אישור החתום ע"י משרד עו"ד צור שיץ ושות' מיום 26.12.2021, על הגשת דיווחים לרשות מיסוי מקרקעין תל אביב בגין כלל הסכמי האופציה/ הסכמי המכר שנחתמו.

[4] כלל הפולשים/ המחזיקים חתומים על הסכמי אופציה לפינוי השטח התפוס.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65. תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- חברת י.ה.ו חג'ג' בע"מ, רכשה חלק מזכויות הפרטיים בחלקה 31 בגוש 6981.
- בהתאם למיצגי החברות, כפי שהועברו לעיוננו, נכון למועד הקובע לשומה התקשרו החברות בהסכמי רכישה לרכישת כ- 94.93% מזכויות הפרטיים במתחם. (מהנ"ל הושלם התשלום לבעלי הקרקע והתקבלה החזקה בקרקע ביחס ל- 89.24% מזכויות הפרטיים[5]. בנוסף התקשרו החברות בהסכם שותפות עם בעלי זכויות פרטיים במתחם בשיעור של 4.8%. סה"כ התקשרו החברות בהסכמים עם כ- 99.73% מזכויות הפרטיים במתחם.

סטטוס	שטח קרקע במ"ר	%	הערות
הסכמים שנחתמו/מומשו ושולמה בגינם מלוא התמורה עד ה- 31.3.2023	**6,535**	**84.42%**	**נשוא חוות הדעת**
הסכמים שנחתמו/מומושו לפי ה- 31.3.2023 אך לא שולמה בגינם מלוא התמורה לאור קיומם של תנאים מתלים/פריסת תשלומים	**440**	5.69%	
הסכם שנחתם ע"י י.ה.ו חג'ג' בע"מ- מומוש ושולמה מלוא התמורה	**373**	**4.82%**	**נשוא חוות הדעת**
הסכם שותפות עם נכסי אילת ואילן לוי בע"מ	372	4.80%	
סה"כ	**7,720**	**99.73%**	
הסכמים שטרם נחתמו עד 31.3.2023	21	0.27%	
סה"כ	**7,741**	**100.00%**	

- לאור האמור, נשוא חוות דעת זו מהווה רק את זכויות החברות במתחם, שלגביהן הושלמה הרכישה והתקבלה בהן החזקה נכון למועד הקובע, המהוות 89.24% מזכויות הפרטיים במתחם[6], עפ"י הפירוט, כדלקמן:

[5] עם מספר קטן של בעלי קרקע נחתמו הסכמי שכירות חופשית להשכרת בתיהם לתקופת שכירות של עד כשנה המסתיימת בחודש דצמבר 2023.

[6] למרות שהושלמה הרכישה והתקבלה החזקה, כפי שיפורט להלן, חלק מהזכויות הנרכשות טרם נרשמו על שם החברה בנסח הרישום מסיבות טכניות והן אמורות להירשם במהלך התקופה הקרובה.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65. תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

חלקה	חלק בבעלות	חלק יחסי במתחם	חלקה	חלק בבעלות	חלק יחסי במתחם	חלקה	חלק בבעלות	חלק יחסי במתחם
15	3 / 1	3.29%	26 (ח)	27,036 / 493	0.14%	40 (ח)	80 / 1	0.06%
15	72 / 5	0.69%	26 (ח)	27,036 / 493	0.14%	40 (ח)	10 / 1	0.52%
15	72 / 5	0.69%	26 (ח)	27,036 / 493	0.14%	40 (ח)	20 / 1	0.26%
15	72 / 5	0.69%	27	8 / 1	1.19%	40 (ח)	20 / 1	0.26%
15	36 / 1	0.27%	27	8 / 1	1.19%	40 (ח)	40 / 1	0.13%
15	216 / 5	0.23%	27	8 / 1	1.19%	40 (ח)	40 / 1	0.13%
15	216 / 5	0.23%	27	8 / 1	1.19%	40 (ח)	40 / 1	0.13%
15	216 / 5	0.23%	27	24 / 12	4.74%	40 (ח)	16 / 1	0.32%
16	1,586 / 25	0.16%	30	2 / 1	4.74%	40 (ח)	16 / 1	0.32%
16	1,586 / 25	0.16%	30	2 / 1	4.74%	40 (ח)	16 / 1	0.32%
16	1,586 / 25	0.16%	31	10,000 / 5,079	4.82%	40 (ח)	160 / 1	0.03%
16	1,586 / 25	0.16%	36 (ח)	2 / 1	3.64%	40 (ח)	160 / 1	0.03%
16	1,586 / 25	0.16%	36 (ח)	752 / 94	0.91%	40 (ח)	32 / 1	0.16%
16	1,586 / 25	0.16%	36 (ח)	752 / 94	0.91%	40 (ח)	160 / 1	0.03%
16	488 / 25	0.51%	36 (ח)	12 / 1	0.61%	40 (ח)	160 / 1	0.03%
16	488 / 25	0.51%	36 (ח)	12 / 1	0.61%	40 (ח)	160 / 1	0.03%
16	488 / 25	0.51%	36 (ח)	12 / 1	0.61%	40 (ח)	16 / 1	0.32%
16	6,344 / 225	0.36%	40 (ח)	80 / 1	0.06%	40 (ח)	16 / 1	0.32%
16	5,551 / 568	1.02%	40 (ח)	80 / 1	0.06%	40 (ח)	16 / 1	0.32%
16	5,551 / 568	1.02%	40 (ח)	80 / 1	0.06%	40 (ח)	16 / 1	0.32%
16	5,551 / 568	1.02%	37 (ח)	1,500 / 375	1.62%	41 (ח)	751 / 94	0.78%
16	5,551 / 568	1.02%	37 (ח)	1,500 / 375	1.62%	41 (ח)	751 / 94	0.78%
16	5,551 / 568	1.02%	37 (ח)	12 / 3	1.62%	41 (ח)	3,004 / 375	0.77%
16	5,551 / 568	1.02%	37 (ח)	12 / 3	1.62%	41 (ח)	3,004 / 375	0.77%
17 (ח)	7 / 1	1.38%	39 (ח)	751 / 165	1.08%	41 (ח)	3,004 / 375	0.77%
17 (ח)	7 / 1	1.38%	39 (ח)	751 / 150	0.98%	41 (ח)	3,004 / 375	0.77%
17 (ח)	7 / 1	1.38%	39 (ח)	751 / 60	0.39%	41 (ח)	751 / 188	1.55%
17 (ח)	7 / 1	1.38%	39 (ח)	751 / 188	1.23%	42 (ח)	1 / 1	2.71%
17 (ח)	7 / 1	1.38%	39 (ח)	751 / 188	1.23%	102 (ח)	4 / 1	1.19%
17 (ח)	7 / 1	1.38%	40 (ח)	50 / 1	0.10%	102 (ח)	4 / 1	1.19%
18 (ח)	780 / 230	1.93%	40 (ח)	50 / 1	0.10%	102 (ח)	10 / 1	0.47%
26 (ח)	9,012 / 493	0.43%	40 (ח)	50 / 1	0.10%	102 (ח)	20 / 1	0.24%
26 (ח)	9,012 / 493	0.43%	40 (ח)	50 / 1	0.10%	102 (ח)	20 / 1	0.24%
26 (ח)	9,012 / 493	0.43%	40 (ח)	50 / 1	0.10%	102 (ח)	10 / 1	0.47%
26 (ח)	9,012 / 493	0.43%	40 (ח)	20 / 1	0.26%	102 (ח)	10 / 1	0.47%
26 (ח)	9,012 / 493	0.43%				102 (ח)	10 / 1	0.47%
	סה"כ							89.24%

נמסר כי תמורת הזכויות שולם כ-257.4 מיליון ₪. התנאים הכספיים בין החברות לבין הרוכשים השונים סוכמו בין השנים 2018-2022.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

3.2 מידע מפנקס הזכויות

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק מאתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 1.5.2023.

מוצג המידע, רק לגבי החלקות וחלקי החלקות הרלוונטיות לנשוא חוות הדעת.

חלקה	שטח קרקע רשום במ"ר	בעלים	חלק בבעלות			הערות אזהרה ומשכנתאות
15	782	כהן מרדכי	1	/	3	(1)(2)
		יצחק זר	5	/	72	
		יעקב זר	5	/	72	
		אורלי כדורי	5	/	72	
		דודו זר	1	/	36	
		מכבי ויקטוריה	5	/	216	
		ראובן עינב	5	/	216	
		אבוטבול נטלי	5	/	216	
16	793	רינה דהן	25	/	1,586	(1)(2)
		גבריאל אלקובי	25	/	1,586	
		אסתר בוסקילה	25	/	1,586	
		רחל אטוס	25	/	1,586	
		פרלה אמויאל	25	/	1,586	
		גאולה אלקובי	25	/	1,586	
		א.הלל.גד בע"מ	25	/	488	
		א.הלל.גד בע"מ	25	/	488	
		א.הלל.גד בע"מ	25	/	488	
		איתי יוסטון הדר	225	/	6,344	
		שבח יונה	568	/	5,551	
		שבח אליעזר	568	/	5,551	
		שבח בצל שדי	568	/	5,551	
		שבח חזקיהו	568	/	5,551	
		שבח יוסף	568	/	5,551	
		בנארוש (שבח) יעל	568	/	5,551	
17	768	שבח יונה	1	/	7	(1)(2)
		שבח אליעזר	1	/	7	
		שבח בצל שדי	1	/	7	
		שבח חזקיהו	1	/	7	
		שבח יוסף	1	/	7	
		בנהרוש יעל	1	/	7	
18	780	א.הלל.גד בע"מ	23	/	78	(1)
26	751	בר-אל ציונה	493	/	9,012	(1)(2)
		חרזי שאלתיאל	493	/	9,012	
		ניסים דרורה	493	/	9,012	
		חרזי יעל	493	/	9,012	
		שגב שני	493	/	9,012	
		חרזי שאול	493	/	27,036	
		חרזי מיכל	493	/	27,036	
		חרזי הודיה	493	/	27,036	

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

חלקה	שטח קרקע רשום במ"ר	בעלים	חלק בבעלות			הערות אזהרה ומשכנתאות
27	751	אהרן רחל	1	/	8	(1)(2)
		אהרן אליהו	1	/	8	
		אהרן אמנון	1	/	8	
		אהרן יצחק	1	/	8	
		רנגינזאד אסתר	12	/	24	
30	751	א.הלל.גד בע"מ	1	/	1	(1)
31	751	נכסי אילת ואילן לוי בע"מ	1	/	1	(2)(3)(4)
36	752	לוי אבנר	1	/	2	(1)(2)
		בן ברוך אבי	94	/	752	
		בן ברוך סמדר	94	/	752	
		כהן שמואל	1	/	12	
		כהן מאיר	1	/	12	
		בדיחי אילנה	1	/	12	
37	750	א. הלל. גד בע"מ	1	/	2	(2)
		א. הלל. גד בע"מ	295,838	/	750,000	
39	751	א. הלל. גד בע"מ	188	/	751	(2)
		א. הלל. גד בע"מ	375	/	751	
40	752	אתי הברון	1	/	20	(1)(2)
		שרית זמיר	1	/	20	
		ברכה רחל	1	/	40	
		הררי יצחק סיגלית לימור	1	/	40	
		ולנציה אסתר	1	/	40	
		א. הלל. גד בע"מ	1	/	4	
		א.הלל.גד בע"מ	1	/	4	
		א.הלל.גד בע"מ	3	/	10	
41	751	גוב נתנאל	94	/	751	(1)(2)
		גוב שחר	94	/	751	
		זהבה משה	375	/	3,004	
		עוזי שדה	375	/	3,004	
		צפורה עוזר ערמון	375	/	3,004	
		שילת לנדברג	375	/	3,004	
		א.הלל.גד בע"מ	188	/	751	
42	751	חברת מגרש 27 בגוש 6981 בע"מ	1	/	1	(1)
102	683	א.הלל.גד בע"מ	1	/	2	(1)(2)
		אביב דוד	1	/	10	
		בזרי מירית	1	/	20	
		בבאי חן	1	/	20	
		בבאי אברהם	1	/	10	
		ששוני מלכה	1	/	10	
		בבאי רמי	1	/	10	

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

(1) רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת א.הלל.גד בע"מ.

(2) רשומה משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. שם הלווה א.הלל. גד בע"מ.

(3) רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. שם הלווה א.הלל. גד בע"מ.

(4) רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. שם הלווה יהו חג'ג' בע"מ.

בחלק מהחלקות רשומה הערת אזהרה לטובת מס רכישה תל אביב על הבעלות של א.הלל . גד בע"מ.

3.3 הסכמים בין החברות היזמיות

3.3.1 הסכם סיחור אופציה

תמצית הסכם סיחור אופציה מתאריך 17.11.2021, בין א.ו. מתחם לודוויפול שותפות מוגבלת (להלן: "מסחר האופציה") לבין א. הלל גד בע"מ (להלן: "מקבל האופציה"):

המקרקעין- חלק מחלקות 15-18,26,27,30,36,37,39,40,41,102 בגוש 6981 בתל אביב.

מסחר האופציה רכש מאת חלק מבעלי המקרקעין אופציות סחירות לרכישת מלוא זכויות הבעלות שלהם במקרקעין, כאמור בהסכמי האופציה ותוספותיהם (המצורפים לחוזה) ושילם דמי אופציה בסך כולל של 7,471,976 ₪.

בנוסף, חתם עם פולשים בחלקות שונות במקרקעין על הסכמי פינוי ועד מועד זה שילם תשלום מקדמה ע"ס של 820,000 ₪.

ביום 29.9.2020 הודיע מסחר האופציה לכל נותני האופציה אשר חתמו על הסכמי האופציה, על כניסת הסכמי האופציה לתוקף אף טרם התקיימות התנאים המתלים.

סעיף 4.9- מסחר האופציה חוזר על כל הצהרות אלי יגד בע"מ (חברת חצור) ויאלי גד בע"מ (חברת בן מוחה) שבהסכם בעלי המניות ומצהיר כי כל הצהרותיו נכונות.

מקבל האופציה מצהיר כי ישפה ויפצה את מסחר האופציה ו/או מי מטעמו בגין כל תביעה כנגדו ופסק דין שניתן בגינה ולא עוכב ביצועו, שעילתה בהסכמי האופציה והסכמי הפינוי המצורפים להסכם.

בחתימת הסכם זה מסחר האופציה מסחר למקבל האופציה את כל זכויותיו ו/או התחייבויותיו על פי הסכמי האופציה בנספח ב'2 והסכמי הפינוי בנספח ג'.

בתוך עד 30 ימים ממועד חתימת הסכם זה, יוציאו הצדדים הודעה משותפת לבעלים החתומים על הסכמי האופציה ולבאי כוחם, לפיה, מודיעים הצדדים על סיחור האופציות נשוא הסכמי האופציה אל מקבל האופציה[7].

עד לתאריך 29.9.2022 ישיב מקבל האופציה למסחר האופציה את הסכומים

[7] בתאריך 9.12.2021 יצאה הודעה על סיחור האופציה במקרקעין.

ששילם עבור האופציות והסכמי הפינוי בסך של 8,291,976 ₪ בתוספת מע"מ.

3.3.2 הסכם המחאה

תמצית הסכם המחאה מתאריך 17.11.2021, בין קיו לודוויפול בע"מ (להלן: "הממחה") לבין א. הלל גד בע"מ (להלן: "הנמחה"):

הממחה מצהירה כי היא חתמה על הסכמי מכר עם חלק מהבעלים של המקרקעין הידועים כחלקי חלקות 16,37,40 וחלקה 43 בשלמות בגוש 6981 (להלן: "המקרקעין"), לרכישת מלוא זכויות הבעלות שלהם במקרקעין בתנאים המפורטים בהסכמי המכר המצורפים לחוזה (להלן: "הסכמי המכר"). בנוסף, חתמה עם פולש בחלקות שונות במקרקעין על הסכם פינוי.

עד למועד זה שילמה למוכרים סך כולל של 2,629,104 ₪. בגין המחאות להבטחת תשלומי תמורה עתידיים שהפקידה הממחה בידי חלק מהמוכרים/ הנאמן, הנמחה תעביר לממחה את סכומי ההמחאות 3 ימים לפני מועד הפירעון, בתוספת מע"מ.

סעיף 3.6- הממחה חוזרת על כל הצהרות אלי יגד בע"מ (חברת חצור) ויאלי גד בע"מ (חברת בן מוחה) שבהסכם בעלי המניות ומצהיר כי כל הצהרותיו נכונות.

עד לתאריך 29.9.2022 יעביר הנמחה לממחה סך של 2,253,826 ₪, המהווה את סך הסכומים ששולמו עד למועד חתימת הסכם זה, ע"י הממחה למוכרים.

3.3.3 תמצית הסכם מכר

תמצית הסכם מתאריך 27.6.2022 בין נכסי אילת ואילן לוי בע"מ (להלן: "המוכרת") , לבין י.ה.ו. חג'ג' בע"מ (להלן: "חג'ג'/"הקונה"):

- אילן לוי הוא בעל מלוא זכויות הבעלות והזכאי להירשם כבעלים של חלק מהמקרקעין הידוע כחלקה 31 בשלמות ו- 1/40 מחלקה 40 בגוש 6981, המהוות לפי שוויין כ- 9.613% מהזכויות של הבעלים הפרטיים במתחם.
- חג'ג' יקנו 50.1% מהזכויות של אילן במקרקעין (בחלקה 31 בלבד), תמורת 12,500,000 ₪, בתוספת מע"מ.
- לאחר השלמת הרכישה יוותר לאילן לוי בעלות של 4.7969% אחוזים מהזכויות של הבעלים הפרטיים במתחם ותהיה לו הזכות להשתתף ברכישות של קרקעות צמודות עפ"י חלקו היחסי במתחם.
- נחתם הסכם עסקה משותפת בין חג'ג' לבין אילן לוי, בתנאים הבאים:
- ממועד השלמת עסקת המכר, יישאו הצדדים בכל תשלום הדרוש לקידום התכנית החדשה, לפי חלקו של כל אחד מהם במתחם, על אף האמור, אילן לוי לא יישא בכל תשלום אלא אם נתן הסכמתו מראש ובכתב.
- אילן לוי יהיה זכאי בחלקו היחסי מכל הכנסה שתצמח מהמקרקעין בתקופה שעד תחילת הבנייה.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65. תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- ככל שהחברה ו/או חג'ג' תרכוש זכויות מרשות מקרקעי ישראל ו/או עירייה ו/או נתיבי איילון, אילן לוי יהיה זכאי לרכוש עם החברה באותם תנאים עפ"י חלקו היחסי.
- ככל שהחברה ו/או חג'ג' תרכוש את הזכויות בחלקה 43 בגוש 6981, תהיה לאילן לוי הזכות לרכוש מהחברה חלק יחסי עפ"י חלקו היחסי.
- מעבר לאמור, אילן לא ירכוש כל זכות נוספת מבעלי הקרקע במקרקעין הידועים כחלקות/חלקי חלקות 13-18,25-37,39-43,102,103,260,282 בגוש 6981 וחלקה 18 בגוש 6980.
- אף אחד מהצדדים לא יהיה רשאי להמחות ו/או להסב את זכויותיו ו/או את התחייבויותיו על פי מסמך זה ו/או ההסכם המפורט, במישרין ו/או בעקיפין.

3.4 הסכם הרשאה לשילוט ופרסום

תמצית הסכם מיום 1.3.2023, בין א.הלל גד בע"מ (להלן: "המרשה"), לבין נורסטאר מדיה בע"מ (להלן: "המורשה"):

- המרשה מעניק למורשה רשות בלעדית ומבלי שהדבר יגרום להפרעה ו/או לעיכוב בעבודות הקמת הפרויקט שבכוונת המורשה להקים במקרקעין, להקים ולהציב שלטי פרסום על גבי מתקנים שונים ייעודים לכך.
- תקופת ההרשאה- 48 חודשים, ממועד הצבת שלט הפרסום.
- דמי ההרשאה- 800,000 ₪ לשנה, בתוספת מע"מ.
- המרשה יהיה רשאי לבטל ההסכם, בין היתר, במידה והתקבל היתר בנייה, לרבות היתר חפירה ודיפון, לצורך ביצוע עבודות במקרקעין.

4. מידע תכנוני

המידע התכנוני מבוסס על מערכת המידע ההנדסי של עיריית תל אביב, אתר האינטרנט של משרד האוצר ועל מידע שנמסר ממזמין חוות הדעת.

4.1 תוכניות מאושרות ותקפות לחטיבת הקרקע

4.1.1 תכנית ע'1 – מרתפים

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003.

- מתירה 2 קומות מרתף ובנוסף עד 4 קומות מרתף נוספות (לצרכי חניה) בתנאים.
- בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה ניתן יהיה לאשר שטחים עיקריים נלווים ושטחי שירות כלליים ונלווים, בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י התכנית הראשית.
- שטחים נלווים- חדרי כושר, בריכת שחיה על מתקניה, מועדון דיירים, מועדון עובדים, שטחים המשמשים את העובדים בבניין ו/או דיירים בבניין ולתחזוקתו

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65. תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

(מלתחות, ח.אוכל, מחסן תחזוקה וכד', ארכיונים, מחסנים, כספות וכו'). בתנאי שיסומנו בבקשה להיתר כרכוש משותף וירשמו בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.

- בקומת המרתף העליון ובקומת המרתף שמתחתיו תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר, בכל סוגי הבניינים גם שימושים למטרות עיקריות עפ"י התכנית הראשית (למעט מגורים), במסגרת סך כל השטחים העיקריים המותרים בה.
- סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה.
- השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום המקרקעין.
- השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחוברו ויוצמדו אליה.
- שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא צמוד.
- היטל השבחה יגבה כחוק. אולם, מאחר ולא ידוע לפני הוצאת ההיתר מספר קומות המרתף מעבר ל- 2 קומות בבניינים שאינם בתים צמודי קרקע ולא ידוע תכסית קומת המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע בבתים צמודי קרקע. ישולם היטל ההשבחה בעת מכירה לפי 2 קומות בשטח 80% משטח המגרש. יתרת היטל ההשבחה תשולם בעת מימוש לפי מספר קומות המרתף ושטחן בהיתר הבנייה.

4.1.2 תוכנית תא/4010

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 7320 מיום 5.8.2016.

- מטרת התכנית:
  - שינוי יעוד הקרקע משטח לתכנון בעתיד לשטח ביעוד תעסוקה ומסחר ושטח לדרך.
  - קביעת הוראות לתוספות זכויות ולבינוי.
  - קביעת הוראות לביצוע התכנית.
  - קביעת תנאים למימוש התכנית.
- במסגרת התכנית נוצרו מגרשים חדשים מס' 1,3-5 בייעוד למסחר ותעסוקה ומגרש מס' 2 בייעוד מסחר תעסוקה ותעבורה.

שימושים:

מעל פני הקרקע- משרדים ומסחר. במסגרת זאת יותרו שימושי תרבות ופנאי, אולמות שמחה, מועדוני בילוי ודיסקוטקים, פאבים, מסעדות וכיו"ב ודרך.

מתחת לפני הקרקע- לפי תכנית מתאר מקומית ע' 1.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

מסחר- יותרו שטח מסחר (עיקריים) בהיקף של 12,500 מ״ר בהתאם למפורט בטבלת זכויות הבנייה להלן.

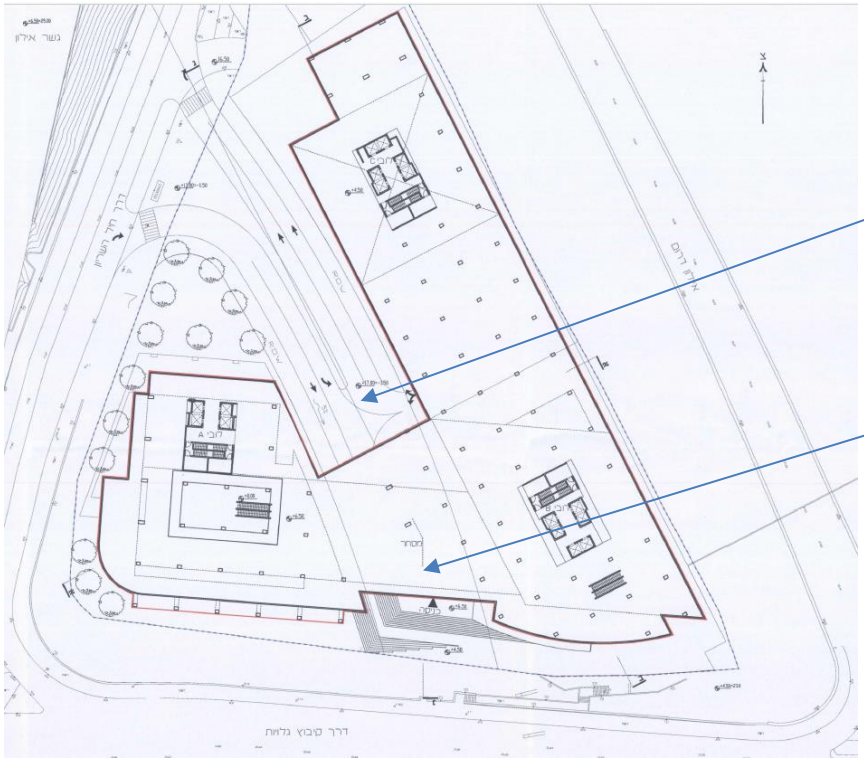
- תכסית- מעל פני הקרקע תותר תכסית עד 78% משטח המגרש. מתחת לפני הקרקע תותר תכסית לפי תכנית ע'1.
- זכויות הבנייה:

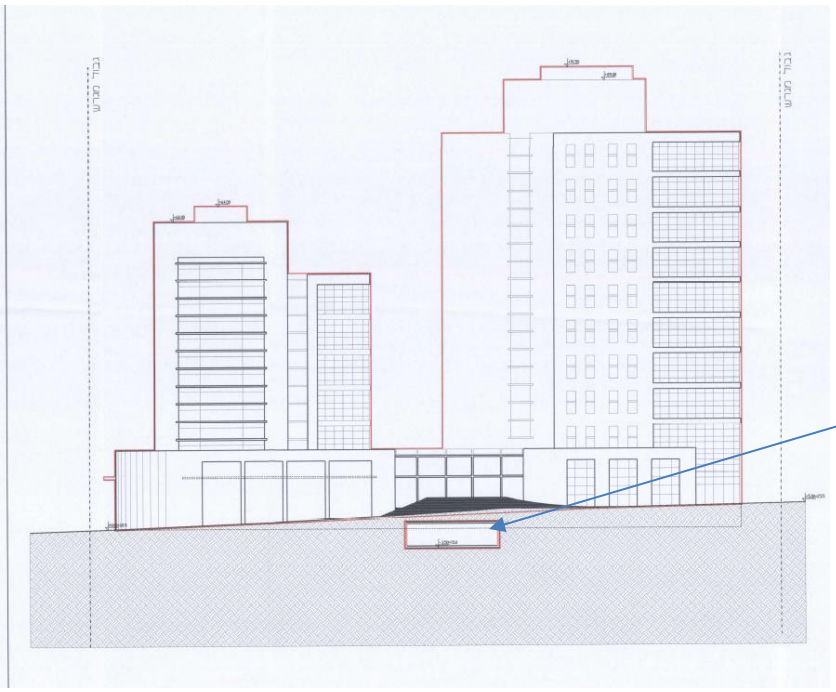
			שטח עיקרי עילי במ״ר		שטח שירות במ״ר			
מגרש מס'	ייעוד	שטח במ״ר	מסחר	תעסוקה	עילי	תת- קרקעי	מס' קומות מעל כ.קובעת	מס' קומות מתחת לכ. קובעת
1	מסחר ותעסוקה	3,265	6,440	31,800	7,100	24,800	27	4
3	מסחר ותעסוקה	2,682						
4	מסחר תעסוקה ותעבורה	2,980	3,480	13,700	3,170	10,800	23	4-5
5	מסחר ותעסוקה	782	900	3,600	835	2,500		
2	מסחר תעסוקה ותעבורה	1,006	1,680		330	800	3	4
סה״כ		**10,715**	**12,500**	**49,100**	**11,435**	**38,900**		

- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. החניה תהיה עפ״י תקן התקף בעת מתן היתרי הבנייה. החניה תהיה כולה תת-קרקעית. עפ״י נספח התחבורה המהווה חלק ממסמכי התכנית מתוכננים כ- 945 מקומות חנייה תת- קרקעיים. לפחות 60% ממקומות החניה לא יוצמדו וינוהלו כחניון ציבורי.
- מעבר מקורה מתחת לגשר קיבוץ גלויות- הגישה העתידית למתחם הקרקע הממוקם דרומית לגשר קיבוץ גלויות (המתחם כולל את בית ספר הולץ, חניון אוטובוסים, מתחם בשימוש רכבת ישראל ופארק ״אריאל שרון״) אמורה להתבצע דרך המתחם הנדון.

מתוכנן מעבר לכלי רכב מתחת למגרש מס' 2 בתכנית (המשך לדרך המהווה את מגרש 6 בתכנית) ומתוכננת מנהרה (מעבר מקורה לכלי רכב) מתחת לגשר קיבוץ גלויות. נציין כי להבנתנו, עלות הקמת המעבר המקורה מתחת לגשר קיבוץ גלויות איננה מהווה מטלה ציבורית/תבע״ית וכפי שנמסר היא אמורה להתבצע על חשבון עיריית תל-אביב.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com





- **תנאים להיתר בנייה-** תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה אישור תכנית לאיחוד וחלוקה שתחול על שטח התכנית כולה. השטחים הציבוריים יופרשו במסגרת תכנית האיחוד והחלוקה; אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

4.1.3 ריכוז זכויות בנייה

ריכוז זכויות בנייה מאושרות לשווק, לפי תכנית ״ע 1״ ו- תא/4010. מימוש הזכויות בכפוף להכנת תכנית איחוד וחלוקה.

סעיף	שטח לשווק במ״ר/כמות מקומות חנייה
זכויות לפי תכנית ע' 1 (1)	7,000
מסחר	15,625
משרדים	57,410
מקומות חנייה	945

(1) שימושים נלווים למסחר, תוך ניצול הפרשי הגובה בין מפלס רחוב חיל השריון, לבין מפלס רחוב לודוויפול.

4.1.4 תכנית מתאר תא/ 5000

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

התכנית מייעדת את חטיבת הקרקע לאזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך להסעה המונית.

שימושים:

- ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע לתעסוקה, את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם: מקבצי שימושים ראשיים- מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים.
- מקבץ שימושים נוספים- מגורים וכן מסחר 1 ו/או תעסוקה 2 ובלבד ששימושים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.
- היקף שטחי הבניה לשימושים נוספים יכול שייקבע בהיקף של עד 25% מסך כל שטחי הבניה לשימושים סחירים, מעל מפלס הכניסה הקובעת המאושר בתכנית העתידית.
- שטחי בניה מרביים, באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים: עבור מגרש בשטח שעולה על 3 דונם: רח״ק[8] בסיסי 4.2. רח״ק מרבי 12.8.

בתכנית עתידית באזור תעסוקה מטרופוליני ובאזור תעסוקה עירוני, ניתן להוסיף זכויות בנייה בהיקף של עד מחצית ההפרש שבין הרח״ק הבסיסי למרבי. מעבר לכך ניתן להוסיף זכויות בנייה עד למלוא הרח״ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מהוראות הבאות, לפי בחירת הוועדה:

[8] היחס בין שטח הרצפה לבין שטח הקרקע.

- תועלת ציבורית מעבר להקצאה לצרכי ציבור, כגון הקצאת קרקע נוספת לשימושים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים, בניית יחידות דיור בהישג יד, הקמת תשתיות לתחבורה ציבורית ועוד.
- הוראה בנוגע לשימור מבנים או בדבר מתן זכויות בנייה בגין ניוד זכויות בהתאם לתכנית השימור העירונית.
- הוראה בדבר קביעת שטחים לשימושי מלונאות, דיור מוגן ציבורי, דיור מוגן או בית חולים סיעודי וכדומה.

4.2 מגמות תכנון כלליות

4.2.1 תכנית תא/מק/9103 - מדיניות מע"ר המחר – מע"ר דרום

<u>מסמך המדיניות אושר בתאריך 18.5.2022. תמציתו:</u>

- המסמך, הנשען על תכנית תא/5000, דן בגיבוש עקרונות תכנוניים בייעוד לתעסוקה מטרופוליטנית. מטרת המסמך היא להביא לידי ביטוי חשיבה חדשנית וצופת פני עתיד בתחומי התעסוקה, המסחר, המגורים ושטחי ציבור.
- שטח התוכנית מחולק למתחמים. המתחם הנדון, מהווה את מתחם "רב בלוק 111", בשטח ברוטו של כ- 12,486 מ"ר, בחלוקה ל- תת מתחם A 111 בשטח ברוטו של 5,860 מ"ר ותת מתחם B 111 בשטח של 6,626 מ"ר.
- תמצית עקרונות התכנון למתחם פיתוח:
- קידום תכנית מפורטת לרב בלוק שלם.
- קידום תכנית מפורטת למתחם פיתוח שלם.
- כל תכנית מפורטת תכיל מגוון טיפוסי בינוי לתעסוקה וחללי תעסוקה. בכל תכנית תיקבענה חזיתות מסחריות.
- מלונאות - היקף ומאפייני המלונאות ייקבעו במסגרת התכנון המפורט.
- מגורים – במתחם רב בלוק 111 **לא יותרו** שימושי מגורים.
- בכל תכנית יוקצו שטחים למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים הנדרשים לפי פרוגרמה שתיערך ע"י היח' לתכנון במסגרת התכנון המפורט.
- שטחים ציבוריים בנויים ייקבעו בכל רב בלוק בהתאם להנחיות העירוניות לעניין זה והיקפם ייקבע בהתאם לפרוגראמה לצרכי ציבור.
- התייחסות ספציפית למתחם הנדון- המתחם כלול בתחום המדיניות. לאור המיקום והגיאומטריה הייחודית, תתאפשר גמישות בהיקפי הבנייה והגבהים וזאת, בתנאי שיתר ההנחיות והמלצות המסמך בעיקרן נושא השלד הציבורי והחיבור דרומה תשמרנה בהתאמה לעדכון תכנית המתאר (תא/5500).
- זכויות בנייה ותרחיש להערכת זכויות בנייה ושיעורי הפקעה:

אפשרויות ההפקעה המוצגות להלן הינן <u>מינימליות</u>, מחייבות בדיקה פרוגרמטית

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

ביחס להרחבת המגרשים הציבוריים ותוספת שטחים ציבוריים בנויים ומבוססת על הנחיות המדיניות לרבי הבלוק השונים.

מתחם	שטח קרקע ברוטו במ"ר	שטחי ציבור והפקעות נוספות במ"ר	שטח קרקע סחיר במ"ר	שטח בנוי ברוטו במ"ר (1)
111A	5,860	2,604	3,256	41,677
111B	6,626	2,019	4,607	58,970
סה"כ	**12,486**	**4,623**	**7,863**	**100,647**

(1) מחושב לפי רח"ק 12.8.

<u>תנאים והנחיות לעריכת תכניות מפורטות במע"ר:</u>

תמצית מסמך תנאים מיוחדים לעריכת תוכניות מפורטיות במע"ר אשר פורסם בתאריך 26.6.2022:

מומלץ ליצור מאגר של תועלות ציבוריות על- נורמטיביות רצויות באזור המע"ר ולקשרן למנגנון הרח"ק. מטרתו היא ליצוק תוכן קונקרטי לשימוש במנגנון הרח"ק הבסיסי והמרבי המופיע בתכנית המתאר. מאגר התועלות והקישור שלו למנגנון הרח"ק (מהרח"ק המינימלי של 4.2 ועד לרח"ק המקסימלי של 12.8 לפי תכנית המתאר העירונית) יהווה מסגרת לעבודה לעריכת התכניות. יובהר כי התועלות הציבוריות במאגר הן להקצאות הרגילות לצרכי ציבור (לשימושים נורמטיביים שונים).

שיקולים בקשירת התועלות הציבוריות הכלולות במאגר לבין תכניות מפורטות, במתחם לודוויפול:

- חיבור תת קרקעי להלכי רגל ורוכבי אופניים לכיוון מתחם הולץ.
- הרחבת גשר קיבוץ גלויות ושיפור תשתיות הולכי רגל ורוכבי אופניים בדרך קיבוץ גלויות.
- מרכז נגישות (הכולל חניון, ריכוז אמצעי מיקרו-מובילטי, רציפים להורדה והעלאת נוסעים).
- מסוף/תחנת קצה/חניה תפעולית לאוטובוסים בתת הקרקע.
- בחינת חיבור תת"ק ישיר לתחנת המטרו הסמוכה.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

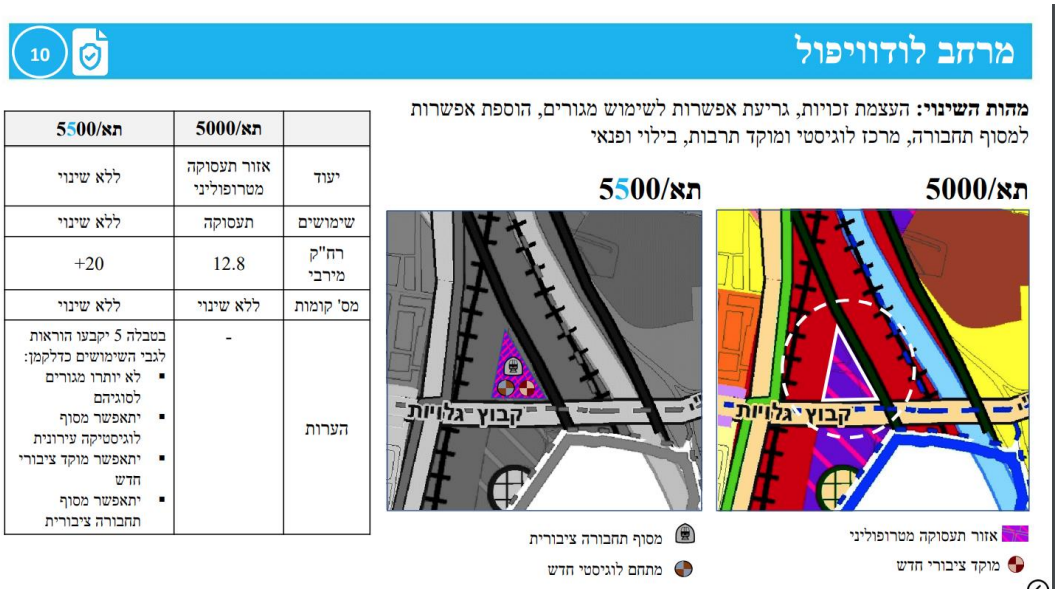
4.2.2 תכנית תא/5500 – בשלבי תכנון ראשוניים

בתאריך 13.6.2022, המליצה מליאת הוועדה המקומית של עיריית תל אביב-יפו להעביר את עדכון תכנית המתאר העירונית (תא/5500) לדיון בוועדה המחוזית לצורך הפקדתה.

במהלך החודשים מאי-יוני 2023 התכנית המתעדכנת ומרכיביה יוצגו פעם נוספת לצורך העמקה והתייחסות הציבור לתכנית.

- ייעוד המתחם- אזור תעסוקה מטרופוליני.
- רח"ק מירבי- 20+.
- לא יותר שימוש למגורים. יתווסף שימוש למסוף לוגיסטיקה עירונית. יתאפשר מסוף תחבורה ציבורית.

תשריט רלוונטי ממצגת התכנית:



	תא/5000	תא/5500
יעוד	אזור תעסוקה מטרופוליני	ללא שינוי
שימושים	תעסוקה	ללא שינוי
רח"ק מירבי	12.8	+20
מס' קומות	ללא שינוי	ללא שינוי
הערות	-	בטבלה 5 יקבעו הוראות לגבי השימושים כדלקמן: ▪ לא יותרו מגורים לסוגיהם ▪ יתאפשר מסוף לוגיסטיקה עירונית ▪ יתאפשר מוקד ציבורי חדש ▪ יתאפשר מסוף תחבורה ציבורית

4.3 תמ"א 70- תכנית המטרו

ביום 2.8.2022 הוחלט להעביר את התכנית להערות הועדות המחוזיות. המועד המוארך לקבלת ההערות הינו עד ליום 26.2.2023.

התכנית מהווה תכנית משלימה לקידום תכניות לקווי המטרו במטרופולין ת"א, מתווה את מדיניות התכנון האורבאנית סביב תחנות המטרו תוך קביעת הוראות להכנת תכניות מקומיות במרחבי התחנות.

עפ"י תשריט התכנית, נשוא חוות הדעת ממוקם בתחום הטבעת הראשונה, בסיווג אזור פיתוח במרחב תחנה.

הבניה והפיתוח יהיו עפ"י תכנית מפורטת שתאושר בהתאם לתכנון כולל[9].

[9] תכנית כוללנית, תכנית כוללת להתחדשות עירונית, תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת, התואמת את הוראות תכנית זו.

תכנון כולל יכלול, לכל הפחות את כל אלה:

- קביעת מתחמים המיועדים להתחדשות תוך מענה לצרכי הציבור הדרושים.
- קביעת ייעודי קרקע, שימושי קרקע ושטח כולל לבניה המותר בכל אחד מהייעודים בהתאם לאמור בתכנית זו.
- קביעת שטחי קרקע המיועדים לשטחי ציבור מבונים ופתוחים.
- קביעת גובה ואופי הבינוי, תמהיל הדיור, רשת הליכה ורכיבה, דרכים עיקריות.
- הועדה המחוזית תהיה רשאית לקבוע רח"ק או תמהיל שימושים בסטייה מהקבוע בתכנית זו.

שטחי הבניה לא יפחתו מרח"ק 9, שהינו רח"ק מינימלי ממוצע של כלל המגרשים הסחירים שיקבעו בתכנית.

4.4 איכות סביבה

בחודש דצמבר 2009 פרסם המשרד להגנת הסביבה מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע, אשר עודכן בחודש דצמבר 2014. עפ"י תשריט המתווה, הקרקע אינה נמצאת בתחום אזורים בהם קיימים גזי קרקע ו/או זיהום קרקע.

מבדיקה שערכנו בשכבת "קרקעות מזוהמות" במערכת ה- GOVMAP, לא נמצאו אינדיקציות לזיהום קרקע במתחם הנדון.

<u>בדיקת איכות אוויר:</u>

תמצית בדיקת איכות אוויר- פרויקט לודוויפול, מיום 12.4.2018, נערכה על ידי לשם שפר איכות סביבה בע"מ:

- פרויקט לודוויפול ממוקם בין מחלף גלויות למחלף חיל השריון. את שטח התכנית תוחמים מס' כבישים מרכזיים: כביש 1 מזרח, כביש 20, וכביש 2 ממערב ודרך קיבוץ גלויות מדרום. מסילות רכבת עוברות בצמוד לשטח התכנית ממזרח וממערב.
- התכנית מציעה להרוס את מבני המגורים שבשטח התכנית ולבנות אחת משתי החלופות הבאות: שני מגדלים בני 40 קומות כל אחד או מגדל אחד בן 60-55 קומות.
- מטרת הבדיקה שנערכה, היא לבחון את איכות האוויר בשטח התכנית בגבהים שונים ולנתח היכן ניתן למקם שימושים המוגדרים כרגישים (מגורים ומבני ציבור).
- נבדקה השפעת תנועת כלי הרכב בסביבת התכנית על זיהום האוויר בשטח התכנית.
- הממצאים הם, שהחל מקומה ה- 10 אין חריגות מערך הסביבה השעתי והשנתי של NO_2, ומערך הסביבה היממי של PN_{25}, בהתאם לכך החל מקומה זו, אפשר לייעד את הקומות לשימושים רגישים כדוגמת מגורים.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

5. גישות השומה

קיימות 3 גישות שומה מקובלות לצורך הערכת שווי נכסי מקרקעין.

5.1 גישת ההשוואה

גישת ההשוואה הנה הגישה הטובה והעדיפה באומדן שווי נכסי מקרקעין.
על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה לנכסים דומים בסביבה, תוך ביצוע התאמות נדרשות (מיקום, גודל, סטנדרט וכד').
לצורך הערכת שווי הנכס, נבחנו עסקאות בהתאם לייעוד דומה.

5.2 גישת העלות

בגישת העלות מובא לידי ביטוי שוויו של הנכס כסכום שווי מרכיביו. שווי נכס בגישה זו כולל את שווי הקרקע בתוספת עלות הקמת הנכס, תוך התחשבות בפחתים פיזיים, תכנוניים ובתוספת רווח יזמי הנקבע בהתאם לסוג הנכס, מצבו הפיזי, מצב השוק וכד'.
במקרה נשוא חוות הדעת גישת העלות אינה רלוונטית, שכן הנכס מהווה קרקע בלבד.
ניתן לבחון את שווי הקרקע גם תוך שימוש בגישת החילוץ (הגישה ההפוכה לגישת העלות) לפיה שווי הקרקע הוא הערך השיורי לאחר הפחתת רווח יזמי ועלויות הקמה משווי המוצר המוגמר.

5.3 גישת היוון ההכנסות

גישת היוון ההכנסות מושתתת על הגדרת השווי לפיה "השווי הנו ערך נוכחי של הנאות עתידיות".
במקרה נשוא חוות הדעת הגישה אינה רלוונטית, שכן הנכס מהווה קרקע בלבד.

6. גורמים ושיקולים

בבואנו לאמוד את שווי זכויות החברות בקרקע הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

- בתחום חטיבת הקרקע הנדונה בנויים מספר בתי מגורים בני 1-3 קומות, המיועדים לפינוי ולהריסה במסגרת הפרויקט המתוכנן.
- בעלות פרטית.

נשוא חוות הדעת מהווה את זכויות החברות במתחם כמפורט לעיל, המהוות זכויות בלתי מסוימות במושע במתחם.

- זכויות מאושרות לפי תכנית תא/4010 וע'1.
- ניתן יהיה לממש את זכויות הבנייה רק לאחר אישורה של תכנית איחוד וחלוקה.
- עפ"י ההסכמים, היטל ההשבחה הנובע מאישורה של תכנית זו חל על בעלי הקרקע (המוכרים).
- זכויות לפי תוכנית תא/5000 ובכפוף לאישורה של תכנית מפורטת שתוכן על בסיס תכנית תא/מק/9103 - מדיניות מע"ר המחר – מע"ר דרום. טרם הוכנה תכנית מפורטת. הנחנו

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

פרוגרמה תיכנונית ראשונית הנגזרת מהוראות מסמך המדיניות.

- הובאו בחשבון מטלות ותועלות ציבוריות כמקובל בפרויקטים בהיקף דומה. הסכומים באומדנה לצורך התחשיב בלבד, הסכום הסופי, היקף שטחי הציבור והיקף התועלות הציבוריות ייקבע במסגרת התכנון המפורט.
- הובא בחשבון היטל השבחה בגין תוספת הזכויות.
- הבאנו בחשבון דחייה לסיכון ואי וודאות עד לאישורה של התכנית.
- הובא בחשבון הפחתה למושע.

7. נתוני השוואה

- עפ"י פרסומים בעיתונות מדצמבר 2022 ומידע משלים שאספנו, חברת מליסרון צפויה לרכוש את מתחם בזק בקרן הרחובות לינקולן וסעדיה גאון בתל אביב, בתמורה לכ- 300,000,000 ₪. המתחם בשטח קרקע של כ- 4.5 דונם ובנויים עליו מבנים ותיקים בשטח של כ- 8,000 מ"ר. לגבי המתחם מקודמת תב"ע חדשה שתאפשר להקים פרויקט משרדים בשטח של כ- 25,000 מ"ר (חלק מהזכויות יתקבלו במסגרת ניוד ממבנים לשימור). עפ"י ניתוח שערכנו העסקה משקפת כ- 13,000 ₪ למ"ר מבונה ברוטו (המחיר מגלם את שווי הקרקע המיוחס למקומות החנייה).
- בתאריך 4.4.2022 , דיווחה חברת ישראל קנדה, כי התקשרה בהסכם מכר למכירת קרקע במתחם ברחובות הרכבת והגר"א, תל אביב. חלקות 198, 215, 221 ו- 18 בגוש 6977, בשטח של 2,610 מ"ר, תמורת 486,000,000 ₪. זכויות המוכרת בקרקע מהוות 95% ולפיכך מחיר העיסקה משקף כ- 511,000,000 ₪ לקרקע בשלמות. במקום חלה תכנית תא/מק/4539, המאפשרת ניצול של כ- 1,600 מ"ר ברוטו למסחר, 10,036 מ"ר עיקרי למגורים, 1,705 מ"ר עיקרי לתיירות ו- 23,852 מ"ר ברוטו לתעסוקה. בנוסף על בעלי הזכויות להקים על חשבונם 1,500 מ"ר של שטחי ציבור.
  על פי ניתוח שערכנו, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה עיקרי של כ- 25,000 ₪ למגורים, כ- 12,000 ₪ למ"ר ברוטו למסחר, כ- 11,500 ₪ למ"ר ברוטו לתעסוקה וכ-8,000 ₪ למ"ר עיקרי למלונאות.
- על פי פרסום בעיתון גלובס מיום 7.2.2022 ומידע נוסף המצוי במשרדנו, רכשה חב' גרופית מגרש בשטח של 900 מ"ר ברח' מנחם בגין 114 בתל אביב, תמורת 95,000,000 ₪. במגרש בניין בן 4 קומות בשימושים של משרדים ומסחר המיועד להריסה במסגרת תוכנית 507-0456426 אשר קיבלה תוקף בחודש פברואר 2022. התוכנית קובעת זכויות לבניין בן 14 קומות הכולל 30 יח"ד בשטח עיקרי עילי של 1,600 מ"ר ו- 160 חדרי מלון בשטח עיקרי עילי של 6,000 מ"ר ושטח עיקרי תת"ק של 3,000 מ"ר. כמו כן כלולה בתוכנית מטלה ציבורית הכוללת הקמת שטחי ציבור של 370 מ"ר. בהתאם לתחשיב שערכנו, המביא בחשבון את עלות המטלה הציבורית, הכנסה בתקופת ביניים ודחיה עד לקבלת היתר בניה, העסקה משקפת שווי של כ- 22,000 ₪

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65. תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

למ"ר עיקרי מבונה למגורים ושל כ- 8,200 ₪ למ"ר מבונה למלון (שטח עיקרי תת"ק למלון, הובא בחשבון במקדם 0.8).

- בהתאם לפרסום באתר "TheMarker" מיום 6.1.2022 ומידע משלים שאספנו, חברות סלע בינוי, שובל הנדסה וקבוצת בראל, רכשו כ- 84% ממגרש בשטח 2.4 דונם, מגרש 102 לפי תוכנית 507-0336123, ברחובות סלומון, הרכבת והגר"א, תמורת 377,000,000 ₪. זכויות הבניה להקמת מגדל מגורים הכולל 105 יח"ד בשטח עיקרי של 7,324 מ"ר ומגדל הכולל תעסוקה בשטח עיקרי של 15,182 מ"ר, מסחר בשטח עיקרי של 1,338 מ"ר ומבני ציבור בשטח עיקרי של 998 מ"ר.
על פי ניתוח שערכנו, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה עיקרי של כ- 28,000 ₪ למגורים, כ- 15,000 ₪ למסחר, כ- 11,750 ₪ לתעסוקה וכ- 100,000 ₪ למקום חניה.
- ממידע המצוי במשרדינו, מתנהל משא ומתן לרכישת חלק ממתחם קרקע ברחוב לבנדה 53 (חלקות 73-76, בגוש 6971. החלק הנרכש כולל זכויות בנייה כדלקמן: כ- 4,300 מ"ר פלדלת למגורים, כ- 9,000 מ"ר ברוטו למשרדים וכ- 250 מ"ר ברוטו למסחר. העסקה אמורה להתבצע לפי 8,000 ₪ למ"ר ברוטו למשרדים ולפי כ- 20,000 ₪ למ"ר פלדלת למגורים. המחיר מגלם את שווי הקרקע המיוחס למקומות החנייה.
- בהתאם לפרסום באתר "גלובס" מיום 19.12.2021 ומידע משלים שאספנו, חברות מגדל ביטוח, אקרו נדל"ן ותדהר רכשו קרקע בשטח של כ- 4 דונם בפינת הרחובות הצפירה, אליאשברג ויד חרוצים בתל אביב, תמורת סך של 305 מיליון ₪. עפ"י מידע שאספנו, מדובר על חלקה 241 בגוש 6976 (מגרש 201 עפ"י תב"ע תא/3973). זכויות הבנייה במקום- כ- 1,295 מ"ר עיקרי למסחר, 7,941 מ"ר עיקרי למגורים וכ- 22,528 מ"ר עיקרי למשרדים. קיימת מטלה ציבורית- בניית 3,120 מ"ר ברוטו לטובת בנייני ציבור. עפ"י ניתוח שערכנו, העסקה משקפת כ- 16,000 ₪ למ"ר עיקרי למגורים, כ- 8,250 ₪ למ"ר מבונה למשרדים, 12,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למסחר וכ- 60,000 ₪ לקרקע למקום חנייה. ממידע המצוי בידינו עולה כי התנאים הכספיים של העסקה סוכמו לפני למעלה משנה ולכן מחיר העסקה לא משקף את המחירים כיום.
- עפ"י דיווח באתר המאי"ה ומידע משלים שאספנו, בתאריך 5.12.2021 החברה לנכסים ולבנין בע"מ, מכרה את בית נכסים, ברחוב המסגר פינת רחוב המלאכה, חלקה 23 בגוש 7077 בשטח של 3,852 מ"ר, תמורת סך של 390 מיליון ₪. הקרקע בבעלות פרטית. על החלקה בנויים שטחים מניבים של כ- 8,000 מ"ר בשימושי מסחר ומשרדים, המושכרים ברובם למשרד התחבורה ולבנק דיסקונט, תמורת דמי שכירות שנתיים בסך 8 מיליון ₪.
ממידע שאספנו העסקה בוצעה בהתבסס על הפוטנציאל התכנוני לפי תכנית תא/5000, לפי רח"ק מירבי של 12.8. עפ"י ניתוח שערכנו העסקה משקפת שווי של כ- 27,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למגורים, 12,000 ₪ למ"ר מבונה ברוטו למסחר, 11,600 ₪ למ"ר מבונה ברוטו לתעסוקה ו- 100,000 ₪ למקום חניה מבונה.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65. תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- עפ"י מידע הקיים במשרדנו, בחודש אוגוסט 2021 ובחודש נובמבר 2021, נרכשו חלקות 42, 53, 54, 57 ו- 104 בגוש 7094, ברחוב הסוללים והאומנים, בשטח כולל של כ- 5,647 מ"ר, תמורת סך של כ- 173,100,000 ₪. על החלקות בנויים מוסכים ומבנים שונים.
הזכויות בקרקע הן לקיבולת בניה של 150% לתקופת חכירה שתסתיים בשנת 2059.
חטיבת הקרקע מיועדת עפ"י תכנית תא/5000 בייעוד של אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתע"ן. רח"ק מירבי 12.8.
עפ"י תכנון ראשוני, מתוכננים שני מגדלים. מגדל תעסוקה בשטח של כ- 48,000 מ"ר ומגדל מגורים בשטח של כ- 16,000 מ"ר. בנוסף, קיים פוטנציאל תכנוני לניוד זכויות ותוספת זכויות מכוח תמ"א 70 (תכנית המטרו).
עפ"י ניתוח שערכנו העסקה משקפת שווי של כ- 9,000 ₪ למ"ר מבונה ברוטו לתעסוקה, כ- 10,000 ₪ למ"ר מבונה ברוטו למסחר וכ- 21,500 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למגורים.
- עפ"י פרסום בעיתונות מיום 2.9.2021, החברות תדהר והראל רכשו את מגרש 1 (עפ"י תכנית תא/4007) בשטח קרקע של כ- 4.6 דונם, בפינת הרחובות עמק ברכה, ויגאל אלון בתל אביב, תמורת 505,000,000 ₪. זכויות הבנייה במגרש- 1,650 מ"ר עיקרי למסחר, 10,500 מ"ר עיקרי למגורים (כ- 10% מהדירות מיועדות להשכרה בלבד) ו- 30,600 מ"ר עיקרי לתעסוקה/משרדים. קיימת מטלה ציבורית- בניית 1,500 מ"ר עיקרי לטובת בנייני ציבור. בנוסף שטח שירות עלי של כ- 15,206 מ"ר עילי.
מניתוח שערכנו העסקה משקפת שווי של כ- 16,000 ₪ למ"ר עיקרי למסחר, 19,000 ₪ למ"ר עיקרי למגורים, כ- 8,750 ₪ למ"ר עיקרי לתעסוקה ולמשרדים ושווי של כ- 80,000 ₪ לקרקע למקום חניה.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

8. תחשיב

אומדן שווי השוק מבוסס על מסמך המדיניות המאושר, אשר מביא בחשבון את הזכויות הנוכחיות לפי תוכנית תא/4010 ואת הפוטנציאל התכנוני הנובע מתוכנית המתאר תא/5000 לגבי מתחם קרקע (לא הבאנו בחשבון את פוטנציאל תוספת הזכויות לפי תכנית תא/5500 הנמצאת בשלבי תכנון ראשוניים). מהשווי הופחתו, עלויות הקמת מבני ציבור והתועלות ציבוריות, היטל השבחה צפוי, מרכיבי סיכון, דחיה עד לאישור התכנית והפחתה למושע.

תחשיב שיעור הזכויות בקרקע- חלק הפרטיים:

בעלי הזכויות	**שטח במ"ר**	%
סה"כ קרקע משתתפת תוכנית 4010	12,465	
קרקע בייעוד דרך לפי תכנית 4010	-1,786	
שטח קרקע משתתף במסגרת איחוד וחלוקה	**10,680**	100%
עירייית תל אביב ונתיבי איילון	1,893	17.73%
קרקע מדינה דרך לפי מקדם- 0.5 (1)	523	4.89%
חלק הפרטיים בשטח אקוויולנטי	**8,264**	**77.38%**
נשוא חוות הדעת- חלק החברות מהנ"ל		**89.24%**

(1)- חלק המדינה לאחר הפחתת שטח הדרך במצב מוצע בתוכנית 4010- תא שטח מס' 6- 1,786 מ"ר ועפ"י מקדם 0.5. המקדם הינו לצורך תחשיב בשומה זו בלבד ואינו רלוונטי לטבלאות איזון ו/ או לכל מטרת שומה אחרת.

פרוגרמה תכנונית:

נערכה על ידינו פרוגרמה תכנונית ראשונית על בסיס מסמך המדיניות[10].

סעיף	**במ"ר**
שטח קרקע סחיר עפ"י מסמך המדיניות	7,863
רח"ק	12.8
שטח ברוטו עילי במ"ר	**100,646**
תעסוקה/משרדים במ"ר	65,368
בית מלון במ"ר	15,000
מסחר במ"ר	17,778
שטח ציבורי במ"ר	2,500
שטח לפי ע' 1/שטחי מסחר מתחת למפלס ה- 0.00, במ"ר	7,000
שטח לשיווק	**שטח במ"ר/כמות מקומות חנייה**
משרדים (1)	65,368
מלון (1)	15,000
מסחר (2)	22,625

(1) שטח ברוטו, במ"ר.

(2) שטח עיקרי בתוספת 25% (כולל אחסנה צמודה בעורף החנות והעמסת שטחים ציבוריים), במ"ר.

[10] הפרוגרמה נערכה לצורך התחשיב בלבד. מומלץ לבחון מחדש לאחר התקדמות והתגבשות התכנון הסופי.

תחשיב:

שווי מ״ר מבונה למשרדים/מסחר/מלונאות ולמקום חניה נבחן תוך ניתוח נתוני ההשוואה ומתן דגש על המועד הקובע של העסקאות והתאמה למועד הקובע לשומה, להיקף זכויות הבנייה/ אופי הבינוי (בנייה נמוכה לעומת מגדלים), יעוד הקרקע (תעשיה לעומת תעסוקה), מיקום יחסית למיקום הנכס נשוא חוו״ד, נגישות, ועוד.

לסיכום: הנכס נשוא חוו״ד ממוקם במיקום מרכזי, על צומת דרכים ארצי. מיקומו המרכזי של הנכס, לרבות חיבור עתידי של תחנת המטרו מקנה לו יתרון הן לשטחי המסחר והן לשטחי המשרדים.

ביצענו הבחנה בין שווי זכויות הבנייה הזמינות בכפוף להכנת תכנית איחוד וחלוקה (להלן: ״הזכויות הזמינות״), לבין תוספת הזכויות הנגזרת ממסמך המדיניות (להלן: ״הזכויות הנוספות״).

סוג זכויות	סעיף	שטח לשווק במ״ר/כמות מקומות חנייה	שווי מ״ר מבונה/מקום חניה	סה״כ במעוגל
זמינות	שימושים נלווים לפי ע' 1	7,000	₪ 4,000	₪ 28,000,000
	מסחר	15,625	₪ 12,000	₪ 187,500,000
	משרדים	57,410	₪ 8,500	₪ 487,990,000
	מקומות חנייה	945	₪ 60,000	₪ 56,700,000
	סה״כ			**₪ 760,190,000**
הנוספות	מסחר (1)	7,000	₪ 8,000	₪ 56,000,000
	משרדים	7,958	₪ 8,500	₪ 67,650,000
	מלון	15,000	₪ 7,000	₪ 105,000,000
	סה״כ			**₪ 228,650,000**
	עלות הקמת מבני ציבור	2,500	₪ 8,000	-₪ 20,000,000
	אומדן עלות תועלות ציבוריות			-₪ 25,000,000
	סה״כ שווי בניכוי עלויות			**₪ 183,650,000**
סה״כ				**₪ 943,840,000**
הפחתה למושע, דחייה וסיכון (2) ולהיטל השבחה (3)				₪ 237,000,000
סה״כ שווי המתחם בשלמות				**₪ 706,840,000**
חלק הפרטיים/ החברה במתחם			**77.38%**	**₪ 546,952,000**
חלק נשוא חוות הדעת מהנ״ל, במעוגל			**89.24%**	**₪ 488,100,000**

(1) הובא בחשבון רק הפרש שווי בין שווי לפי שימושים עפ״י תכנית ע' 1, לבין שווי למסחר.

(2) ההפחתה בשיעור של 20% משווי הנכס - מבטאת בין היתר את העובדה כי עם 3 הגופים האחרים ניתן יהיה לקדם תוכנית בסמכות ועדה מקומית בלוח זמנים מקובל ומהיר יחסית.

(3) אומדן ראשוני בלבד לצורך תחשיב זה, בגין תוספת הזכויות מכח תוכנית תא/5000. הסכום הסופי יקבע עפ״י ההליכים הקבועים בחוק התכנון והבניה.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65. תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

טבלת רגישות:

טבלת רגישות לשינויים בשווי מ"ר מבונה למשרדים:

	₪ 9,500	₪ 8,500	₪ 7,500
שווי	₪ 506,300,000	₪ 488,100,000	₪ 469,000,000

9. השומה

לאור האמור לעיל אומדן שווי זכויות החברות בנכס (89.24%), בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, לרבות זכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל) בגבולות **488,100,000** ₪.

10. כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- שווי הנכס בספרים- 298,880,000 ₪. הגידול בשווי נובע מכך, שהתנאים הכספיים עם הרוכשים השונים (בכל עסקה ועסקה, נרכשו חלקים קטנים במתחם) סוכמו בין השנים 2018-2022 והחל משנת 2021 חלה עלייה משמעותית בערכי הקרקע.
- אמדנו את שווי השוק של זכויות החברה/הפרטיים במתחם בשלמות (96.89%) למועד קובע מארס 2022 - 546,844,000 ₪ .
- אמדנו את שווי זכויות החברה/הפרטיים במתחם בשלמות (96.89%), למטרת בטוחה, למועד קובע מארס 2022 – 509,430,000 ₪.
- אמדנו את שווי זכויות החברה/הפרטיים במתחם 14.57% חלקים בלתי מסויימים במתחם, למועד קובע 31.12.2022 – 79,700,000 ₪.

11. מסמך גילוי

עפ"י תקן 17.1 בקשנו מהחברה מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים.
בתאריך 22.5.2023 התקבל במשרדנו מסמך הגילוי לנכס, נשוא שומה זו למועד הקובע, מהחברה.
תמצית המסמך:

- לא קיימים בנכס דיירים מוגנים לפי חוק הגנת הדייר, תשל"ב-1972.
- לא קיימים בנכס מחזיקים ללא הסכם שכירות בתוקף, ו/או מחזיקים שהם בעלי עניין בתאגיד, כגון: חברת בת[11], חברות קשורות[12] וכד'. חברת בת שוכרת את הנכס כמפורט לעיל.
- נערכו 3 שומות מקרקעין ע"י השמאי שמואל פן, לחלקים שונים בנכס, במסגרת הליך משפטי, לצורך קבלת אישור בית המשפט לענייני משפחה למכירתו לחברה.

[11] חברה אשר חברה אחרת מחזיקה ב- 50% ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.
[12] חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל הנכס.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65. תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- לא קיימת חבות בפיצויים בגין פגיעה של הנכס במקרקעי צד שלישי.
- לא קיימת חבות מהותית אחרת הקשורה למקרקעין, שיש בה כדי להשפיע על שווי הנכס.

12. הצהרות

אנו מצהירים, כי למיטב ידיעתנו העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות.

הניתוח והמסקנות מוגבלים להנחות ולתנאים המפורטים לעיל.

אנו מצהירים, כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה.

אנו מצהירים, כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

שכר הטרחה בעבור שומה זו אינו מותנה בתוצאות ההערכה ואין לו השפעה מהותית על הכנסות משרדנו.

אנו מצהירים כי אין תלות בין משרדנו למזמין השומה כהגדרתה בעמדת סגל הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

אנו מצהירים, כי אנו בעלי הידע והניסיון המתאים לביצוע הערכה זו.

השומה בוצעה על ידי החתומים מטה.

בכבוד רב,

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2023

(בלתי מבוקרים)

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2023

(בלתי מבוקרים)

תוכן עניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואי החשבון	2
מכתב הסכמה	3
דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):	
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	4-5
דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר	6
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	7-8
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	9-11
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים	12-23

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - "הקבוצה") , הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 31 במרס 2023 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והמידע הכספי ביניים תמציתי המאוחד ליום 31 במרס 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בוקרו ונסקרו, בהתאמה, על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים אשר הדוחות שלהם עליהם מהימים 23 במרס 2023 ו- 29 במאי 2022, בהתאמה, כללו חוות דעת בלתי מסוייגת ומסקנה בלתי מסוייגת, בהתאמה.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

תל אביב
31 במאי 2023

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

31 במאי 2023

לכבוד:
הדירקטוריון של קבוצת חגג' ייזום נדל"ן בע"מ

הארבעה 30 תל אביב

א.ג.נ

הנדון: <u>מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של החברה מחודש מאי 2023 (להלן – "תשקיף המדף")</u>

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש מאי 2023:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 31 במאי 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 31 במאי 2023 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרס 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בברכה,

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	**168,738**	88,451	341,450
פקדונות בנאמנות	**62,182**	75,500	59,113
פקדונות מוגבלים ומיועדים	**26,127**	108,306	32,377
לקוחות והכנסות לקבל	**195,831**	83,755	180,634
חייבים ויתרות חובה	**62,944**	42,281	56,099
הלוואה לשותפים	**-**	1,626	-
אופציות בגין רכישת זכויות במקרקעין	**-**	28,805	-
מלאי בניינים בהקמה	**1,950,890**	1,455,682	1,900,063
	2,466,712	1,884,406	2,569,736
נכסים בלתי שוטפים			
השקעות בתחום הנדל"ן	**46,015**	29,147	45,941
נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה	**777,010**	201,223	463,424
רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו	**178,729**	118,207	179,708
השקעה והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**124,510**	125,026	119,371
חייבים אחרים לזמן ארוך	**-**	2,117	-
נכסי מסים נדחים	**33,336**	26,531	30,842
	1,159,600	502,251	839,286
	3,626,312	2,386,657	3,409,022

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים	**904,975**	598,041	926,968
חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה	**319,657**	390,247	405,899
התחייבויות שוטפות בגין חכירות	**6,397**	5,847	6,422
ספקים ונותני שירותים	**3,042**	3,444	3,423
מקדמות מרוכשים והכנסות מראש	**434,495**	79,807	400,053
הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	**-**	24,016	26,449
מס הכנסה	**38,238**	42,233	42,742
זכאים ויתרות זכות	**75,498**	57,809	116,923
	1,782,302	1,201,444	1,928,879
התחייבויות המתייחסות לנכסים מוחזקים למכירה	**-**	-	-
<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	**232,724**	27,723	19,445
אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה	**353,640**	192,775	352,273
התחייבויות בגין חכירות	**9,225**	11,268	9,583
התחייבויות מסים נדחים	**75,540**	7,423	35,607
	671,129	239,189	416,908
<u>הון</u>			
הון מניות	**623**	607	623
פרמיה על מניות	**425,004**	394,331	425,004
מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה	**4,856**	7,214	4,856
תקבולים על חשבון אופציות	**4,638**	4,638	4,638
קרן בגין תשלום מבוסס מניות	**986**	320	328
קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	**4,324**	4,324	4,324
עודפים	**583,356**	429,146	520,094
מניות באוצר	**(40,332)**	(4,502)	(19,008)
	983,455	836,078	940,859
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	**983,455**	836,078	940,859
זכויות שאינן מקנות שליטה	**189,426**	109,946	122,376
סה"כ הון	**1,172,881**	946,024	1,063,235
	3,626,312	2,386,657	3,409,022

31 במאי, 2023

תאריך אישור הדוחות הכספיים	צבי גרינוולד יו"ר הדירקטוריון	תמיר אמר מנכ"ל	לימור כהן דרור סמנכ"ל הכספים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
הכנסות	**41,487**	65,858	290,541
עלות ההכנסות	**(29,861)**	(37,569)	(175,857)
רווח גולמי	**11,626**	28,289	114,684
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	**171,785**	(6,441)	90,393
הוצאות מכירה ושיווק	**(531)**	(838)	(2,237)
הוצאות הנהלה וכלליות	**(7,524)**	(5,926)	(24,349)
הוצאות אחרות, נטו	**(100)**	-	(8,445)
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	**(996)**	(592)	(903)
רווח מפעולות רגילות	**174,260**	14,492	169,143
הוצאות מימון	**(6,082)**	(7,733)	(34,861)
שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים	**(2,015)**	-	1,159
הכנסות מימון	**2,909**	425	2,436
רווח לפני מסים על ההכנסה	**169,072**	7,184	137,877
מסים על ההכנסה	**(38,760)**	(1,506)	(32,448)
רווח נקי לתקופה	**130,312**	5,678	105,429
<u>רווח נקי לתקופה המיוחס ל:</u>			
בעלי המניות של החברה	**63,262**	5,957	96,905
זכויות שאינן מקנות שליטה	**67,050**	(279)	8,524
	130,312	5,678	105,429
<u>רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח)</u>	**1.05**	0.10	1.62
<u>רווח מדולל למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח)</u>	**1.05**	0.10	1.59

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

	הון מניות	פרמיה על מניות	מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה	תקבולים על חשבון אופציות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	עודפים	מניות באוצר	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח										
יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)	**623**	**425,004**	**4,856**	**4,638**	**328**	**4,324**	**520,094**	**(19,008)**	**940,859**	**122,376**	**1,063,235**
רכישת מניות באוצר	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(21,324)**	**(21,324)**	**-**	**(21,324)**
הנפקת אופציות לעובדים	**-**	**-**	**-**	**-**	**658**	**-**	**-**	**-**	**658**	**-**	**658**
רווח נקי לתקופה	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**63,262**	**-**	**63,262**	**67,050**	**130,312**
יתרה ליום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)	**623**	**425,004**	**4,856**	**4,638**	**986**	**4,324**	**583,356**	**(40,332)**	**983,455**	**189,426**	**1,172,881**

	הון מניות	פרמיה על מניות	מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה	תקבולים על חשבון אופציות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	עודפים	מניות באוצר	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
	אלפי ש"ח										
יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)	524	196,637	12,827	-	-	4,324	423,189	(4,502)	632,999	110,225	743,224
הנפקת מניות ואופציות	49	125,964	-	4,638	-	-	-	-	130,651	-	130,651
המרת אג"ח להמרה למניות	34	71,730	(5,613)	-	-	-	-	-	66,151	-	66,151
הנפקת אופציות לעובדים	-	-	-	-	320	-	-	-	320	-	320
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	-	-	5,957	-	5,957	(279)	5,678
יתרה ליום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)	607	394,331	7,214	4,638	320	4,324	429,146	(4,502)	836,078	109,946	946,024

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

	הון מניות	פרמיה על מניות	מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה	תקבולים על חשבון אופציות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	עודפים	מניות באוצר	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה (*)	סה"כ הון
	אלפי ש"ח (מבוקר)										
יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)	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 לשנה	-	-	-	-	-	-	96,905	-	96,905	8,524	105,429
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	623	425,004	4,856	4,638	328	4,324	520,094	(19,008)	940,859	122,376	1,063,235

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת:			
רווח נקי לתקופה	**130,312**	5,678	105,429
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:			
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:			
פחת והפחתות	**1,349**	1,367	5,542
הוצאות (הכנסות) מסים נדחים, נטו שהוכרו ברווח לתקופה	**37,439**	(1,992)	21,881
תשלום מבוסס מניות	**658**	320	328
שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים	**2,015**	-	(1,159)
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	**(171,785)**	6,441	(90,393)
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	**996**	592	903
דיבידנד מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	**-**	-	2,250
הוצאות מימון שלא במזומן, נטו	**9,473**	3,667	15,284
הוצאות אחרות	**100**	-	8,445
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:			
עליה בלקוחות והכנסות לקבל	**(15,024)**	(4,672)	(101,023)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	**(6,845)**	27,605	13,787
ירידה בספקים ונותני שירותים	**(381)**	(808)	(829)
עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש	**34,442**	(2,317)	177,731
ירידה בהפרשה למס	**(4,504)**	-	(17,714)
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	**(42,136)**	(19,556)	56,381
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני שינוי במלאי בניינים ותשלומים על חשבון זכויות במקרקעין	**(23,891)**	16,325	196,843
עליה במלאי בניינים בהקמה	**(50,827)**	(68,082)	(512,463)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	**(74,718)**	(51,757)	(315,620)

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים - מפעילות השקעה:			
שינוי בפקדונות בנאמנות, נטו	**(3,069)**	13,738	30,125
שינוי בפקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו	**6,250**	(46,761)	29,168
השקעות ברכוש קבוע	**(370)**	(383)	(66,061)
פירעון הלוואה לשותפים, נטו	**-**	-	1,412
השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה	**(141,801)**	(47,101)	(183,663)
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה	**-**	-	140,198
ביצוע השקעות בתחום הנדל"ן	**(1,685)**	(12,800)	(28,646)
החזר (מתן) הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**(5,484)**	38	(911)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	**(146,159)**	(93,269)	(78,378)
תזרימי מזומנים - מפעילות מימון:			
הנפקת אגרות חוב, נטו	**-**	-	391,179
פירעון של אגרות חוב	**(88,391)**	-	(192,171)
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים	**230,129**	-	403,654
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים	**(45,417)**	(4,417)	(95,554)
פירעון התחייבויות בגין חכירות	**(383)**	(386)	(1,494)
הנפקת מניות	**-**	126,013	126,013
תקבולים על חשבון אופציות	**-**	4,638	4,638
רכישת מניות באוצר	**(21,324)**	-	(14,506)
קבלת הלוואות הוניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה	**-**	-	3,627
קבלת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	**-**	-	2,433
פירעון הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	**(26,449)**	-	-
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	**48,165**	125,848	627,819
שינוי במזומנים ושווי מזומנים בתקופה	**(172,712)**	(19,178)	233,821
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה	**341,450**	107,629	107,629
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה	**168,738**	88,451	341,450

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
נספח א' - פעולות שלא במזומן			
מימוש אופציות לרכישת זכויות במקרקעין (סווג לנדל"ן להשקעה בהקמה)	-	13,542	42,347
המרת אג"ח (סדרה י) להמרה למניות החברה	-	66,151	94,482
נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת			
מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור ריבית	**23,609**	6,374	43,724
מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור ריבית	**2,095**	259	3,412
מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור מס הכנסה	**7,434**	21,974	39,803

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים 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, מלונאות יזמי, שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח ואחר - בעיקר הפעלת שטחי מסחר בפרויקטים שונים של החברה.

למועד פרסום הדוחות הכספיים, לחברה הלוואות החשופות לשינוי בריבית הפריים בהיקף של כ-920 מיליון ש"ח ולפיכך כל עליה בריבית הפריים של 1% תגרום לגידול בהוצאות המימון של כ - 9.2 מיליון ש"ח. ככל שעליית הריבית תימשך יכול ותהיה השפעה מהותית על פעילותה 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-106 מיליון ש"ח, מופקדים בפקדונות נושאי ריבית. הגידול בסכום ההלוואה הממוצעת לדיור יחד עם השינויים בסביבה המקרו כלכלית והעליה בריבית בנק ישראל ובמדד המחירים לצרכן, בנוסף להשפעתם הישירה על תוצאות החברה השפיעו וצפויים 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, המהווה כ-8% בלבד מהיקף התחייבויות החברה. כל עליה של 1% במדד המחירים לצרכן תגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה בכ-1.9 מיליון ש"ח.
מאחר ומדובר במגמות מקרו כלכליות שהוגדרו כגורמי סיכון בעל מידת השפעה גבוהה על פעילות החברה, הרי שאין ביכולת החברה במקרה זה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות על פעילות החברה. עם זאת, להערכת החברה, לאור איתנותה הפיננסית, החזקתה בנכסים בהם גלום רווח משמעותי למול עלותם בספרים שביכולתה לממש, גם כאלה שנמצאים בתהליך תכנוני מתקדם, יתרת המזומנים שלה ואפשרויות המימון העומדות בפניה (לרבות גיוס אגרות חוב חדשות והרחבות סדרות אגרות חוב קיימות), החברה תוכל לעמוד בכל התחייבויותיה לרבות באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה בהסכמים מול הממנים השונים (לעניין זה יצוין כי בהתאם לנתוני המאזן ליום 31 במרץ 2023, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות ואינה מתקרבת לסף הקבוע בהן).

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים"). המידע הכספי לתקופת ביניים הינו סקור ואינו מבוקר. יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ג. להלן נתוני מדד המחירים לצרכן:

	מדד המחירים לצרכן בנקודות (*)
ליום 31 במרץ 2023	243.38
ליום 31 במרץ 2022	231.38
ליום 31 בדצמבר 2022	240.77

שיעור השינוי באחוזים:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2023	1.08%
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2022	1.17%
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	5.3%

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - בסיסי העריכה של הדוחות הכספיים התמציתיים ועיקרי מדיניות חשבונאית

א. המידע הכספי התמציתי המאוחד של החברה/הקבוצה ליום 31 במרץ 2023 ולתקופת הביניים של 3 החודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - המידע הכספי לתקופת הביניים) נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 דיווח כספי לתקופות ביניים (להלן - IAS 34), וכולל את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. המידע הכספי לתקופת הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופת הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2022 והביאורים אשר נלוו אליהם, אשר מצייתים לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (International Financial Reporting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (International Accounting Standards Board) (להלן - תקני ה-IFRS) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
הכנסות החברה ותוצאות פעילותה לתקופה של 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2023, אינן מצביעות בהכרח על ההכנסות והתוצאות שניתן לצפות להן בשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2023.

בעריכת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים האלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (לעיל ולהלן: "הדוחות השנתיים").

ב. <u>שימוש באומדנים ושיקול דעת</u>
בעת הכנת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים, 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. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה, לרבות באופן מהותי.
ההערכות ושיקול הדעת המהותי, בהם השתמשה ההנהלה לצורך יישום המדיניות החשבונאית והכנת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים היו עקביים עם אלה בהם השתמשה להכנת הדוחות השנתיים.

ביאור 3 – מידע מגזרי

א. הקבוצה הגדירה את יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה 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, למעט הוצאות הנהלה וכלליות. בסיס מדידה זה אינו מושפע מהוצאות ו/או הכנסות חד-פעמיות אשר נובעים מאירוע בודד וחד-פעמי. הכנסות והוצאות ריבית אינן מוקצות בין מגזרי הפעילות, כיוון שסוג פעילות זה מנוהל באופן מרוכז על ידי אגף הכספים המרכזי של החברה/הקבוצה שמנהלת במרוכז את כל ענייני הכספים לרבות המימון של החברה/הקבוצה ומידע בגין פעילות זו אינו מסופק למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי באופן סדיר.

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) לדוחות השנתיים
- מלונאות יזמי - המגזר כולל את פרויקט מרינה הרצליה ואת החלק המלונאי בפרויקט שד"ל של הד מאסטר
- שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח
- אחר

על אף שמגזר "שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות" לא עומד בספים הכמותיים הנדרשים על פי תקן דיווח כספי 8 מגזרי פעילות (להלן - IFRS 8), החליטה הנהלת החברה כי יש לדווח על מגזר זה בנפרד, כיוון שמקבלי ההחלטות התפעוליות הראשיים בוחנים מקרוב את הפעילות במגזר זה שנחשב תחום בעל פוטנציאל צמיחה הצפוי לתרום משמעותית להכנסות החברה בעתיד.

הכנסות והוצאות המגזרים כוללות 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.

בחברות בהן יש לחברה השפעה מהותית אך הן אינן מאוחדות (כגון: הד מאסטר), מציגה החברה את תוצאות המגזר של כל חברה כפול אחוז האחזקה שלה בחברה הרלוונטית.

לא חל שינוי משמעותי בנכסי והתחייבויות המגזרים למעט במגזר "שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח" למעט בפרויקט לודוויפול (לפרטים נוספים ראה ביאור 6ה' להלן).

ביאור 3 – **מידע מגזרי** (המשך)

ב. **דיווח בדבר מגזרי פעילות:**

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)

	ארגון קבוצות רכישה	נדל"ן יזמי	שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות	מלונאות יזמי	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	אחר	התאמות למאוחד	סה"כ
	באלפי ₪							
הכנסות	**8,357**	**23,025**	**1,999**	**-**	**-**	**8,287**	**(181)**	**41,487**
תוצאות המגזר	**4,270**	**3,846**	**1,901**	**(516)**	**171,883**	**146**	**354**	**181,884**
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים								**(7,624)**
הוצאות מימון, נטו								**(5,188)**
רווח לפני מסים על ההכנסה								**169,072**
מסים על ההכנסה								**(38,760)**
רווח נקי לתקופה								**130,312**

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)

	ארגון קבוצות רכישה	נדל"ן יזמי	שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות	מלונאות יזמי	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	אחר	התאמות למאוחד	סה"כ
	באלפי ₪							
הכנסות	15,755	40,871	584	-	-	8,761	(113)	65,858
תוצאות המגזר	16,456	9,254	(680)	(230)	(5,178)	642	154	20,418
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים								(5,926)
הוצאות מימון, נטו								(7,308)
רווח לפני מסים על ההכנסה								7,184
מסים על ההכנסה								(1,506)
רווח נקי לתקופה								5,678

ביאור 3 – **מידע מגזרי** (המשך)

ב. **דיווח בדבר מגזרי פעילות:** (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

	ארגון קבוצות רכישה	נדל"ן יזמי	שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות	מלונאות יזמי	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	אחר	התאמות למאוחד	סה"כ
	באלפי ₪							
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 4 - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות מוגבלים ומיועדים, פיקדונות בנאמנות, לקוחות והכנסות לקבל, חייבים ויתרות חובה, אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים (למעט מספר הלוואות בריבית קבועה שתנאי המימון שלהם נקבעו בשנים 2020-2021 ולאור עליות הריבית בשוק מאז אותו מועד השווי ההוגן שלהם נכון לתאריך המאזן נמוך מערכם בספרים), ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי של אגרות החוב שהנפיקה הקבוצה, הינם כדלקמן:

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
אגרות חוב וריבית לשלם			
ערך בספרים	**682,941**	583,022	771,180
שווי הוגן לפי מחיר בורסה	**649,085**	627,827	752,846

ביאור 5 - התניות פיננסיות

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה ח' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 9 באוגוסט 2018, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 31 במרץ 2023 (נתונים לא מבוקרים):

א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 240 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 במרץ 2023, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,087 מיליון ש"ח.

ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 200 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 במרץ 2023, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-983 מיליון ש"ח.

ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-22%; נכון ליום 31 במרץ 2023, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-35%.

בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-31 במרץ 2023, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג"ח סדרה ח'.

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה י' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 1 בפברואר 2021, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 31 במרץ 2023 (נתונים לא מבוקרים):

א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 365 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 במרץ 2023, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,087 מיליון ש"ח.

ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 315 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 במרץ 2023, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-983 מיליון ש"ח.

ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 31 במרץ 2023, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-35%.

ד. כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים. נכון ליום 31 במרץ 2023, בדוחות הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים.

בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-31 במרץ 2023, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג"ח סדרה י'.

ביאור 5 - התניות פיננסיות (המשך)

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה יא' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 1 בפברואר 2021, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 31 במרץ 2023 (נתונים לא מבוקרים):

א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 420 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 במרץ 2023, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,087 מיליון ש"ח.

ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 370 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 במרץ 2023, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-983 מיליון ש"ח.

ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 31 במרץ 2023, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-35%.

ד. ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך השווה ל105% ליתרת קרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה; נכון ליום 31 במרץ 2023, ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (לא כולל זכויות מיעוט) בתוספת הלוואות בעלים רג'נסי, הינו כ-271 מיליון ש"ח.

ה. עד למועד פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), יחס ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי (כהגדרתו להלן) לסך מאזן רג'נסי (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%. נכון ליום 31 במרץ 2023, יחס ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי לסך המאזן רג'נסי הינו כ-61%.

ו. כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים. נכון ליום 31 במרץ 2023, בדוחות הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים.

בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-31 במרץ 2023, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג"ח סדרה יא'.

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה יב' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 26 ביוני 2022, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 31 במרץ 2023 (נתונים לא מבוקרים):

א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 במרץ 2023, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,087 מיליון ש"ח.

ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 420 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 במרץ 2023, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-983 מיליון ש"ח.

ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 31 במרץ 2023, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-35%.

ד. כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים. נכון ליום 31 במרץ 2023, בדוחות הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים.

בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל- 31 במרץ 2023, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג"ח סדרה יב'.

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה יג' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 28 בספטמבר 2022, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 31 במרץ 2023 (נתונים לא מבוקרים):

א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 550 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 במרץ 2023, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,087 מיליון ש"ח.

ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 470 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 במרץ 2023, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-983 מיליון ש"ח.

ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 31 במרץ 2023, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-35%.

ד. כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים. נכון ליום 31 במרץ 2023, בדוחות הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים.

ה. היחס שבין יתרת אגרות החוב סדרה יג' לבין יתרת העודפים הצפויים בפרויקט סלמה (להלן: "יחס הבטוחה") לא יעלה על 70%. נכון ליום 31 במרץ 2023, יתרת אגרות החוב סדרה יג' (כולל ריבית לשלם) הינה כ-212 מיליון ש"ח ואילו העודפים הינם כ-351 מיליון ש"ח. לפיכך, יחס הבטוחה הינו כ-60%.

בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל- 31 במרץ 2023, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג"ח סדרה יג'.

כמו כן, נכון ליום 31 במרץ 2023, החברה עומדת בהתניות הפיננסיות של ההלוואות שהועמדו לקבוצה.

ביאור 6 – השקעה בחברות מוחזקות

הד מאסטר

א) מידע כספי תמציתי של חברת הד מאסטר המטופלת לפי שיטת השווי המאזני:

להלן תמצית הדוחות הכספיים של הד מאסטר:

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	**634**	3,293	714
פקדונות מוגבלים ומיועדים	**133**	131	132
חייבים ויתרות חובה	**3**	39	7
מלאי בניינים בהקמה	**158,165**	146,624	156,190
	158,935	146,624	157,043
נכסים בלתי שוטפים			
נדל"ן להשקעה בהקמה – מוצג לפי שווי הוגן	**355,148**	341,915	349,815
	514,083	492,002	506,858

ביאור 6 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי	**251,252**	228,017	242,431
הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	**2,298**	2,298	2,298
הלוואות מבעלי שליטה	**46,693**	45,162	45,865
זכאים ויתרות זכות	**2,269**	181	292
	302,512	275,658	290,886
התחייבויות בלתי שוטפות			
התחייבויות מסים נדחים	**50,465**	50,539	51,255
הון			
הון מניות	**1**	1	1
קרנות הון ופרמיה על מניות	**8,390**	8,390	8,390
עודפים	**154,251**	158,950	157,862
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	**162,642**	167,341	166,253
זכויות שאינן מקנות שליטה	**(1,536)**	(1,536)	(1,536)
סה"כ הון	**161,106**	165,805	164,717
	514,083	492,002	506,858

ביאור 6 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

מידע כספי תמציתי של חברת הד מאסטר המטופלת לפי שיטת השווי המאזני:

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	אלפי ש"ח		
הכנסות	**362**	225	1,020
עלות ההכנסות	**(3)**	(3)	(13)
רווח גולמי	**359**	222	1,007
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה	**(4,674)**	(1,500)	(2,472)
הוצאות מכירה ושיווק	**-**	-	-
הוצאות הנהלה וכלליות	**(17)**	(40)	(86)
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	**(4,332)**	(1,318)	(1,551)
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	**(1)**	2	3
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	**(4,333)**	(1,316)	(1,548)
מיסים על ההכנסה	**722**	349	(507)
רווח נקי (הפסד) לשנה	**(3,611)**	(967)	(2,055)
רווח כולל אחר	**-**	-	-
רווח נקי (הפסד) וכולל לשנה	**(3,611)**	(967)	(2,055)

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח

א. ביום 19 במאי 2022, התקשרה חברת מלון רג'נסי ירושלים בע"מ (להלן: "רג'נסי"), חברת בת בבעלות מלאה של החברה, בהסכם אופציה עם צד ג' (להלן: "הרוכשת"), אשר בהתאם לו ניתנה לרוכש אופציה בלתי חוזרת ובלתי סחירה לרכישת 56 יחידות דיור ו-56 חניות (וכ-50% מסך המחסנים שיימכרו בעתיד בפרויקט) בפרויקט תל אביב יפו הצעירה (יפו 3) של רג'נסי, בתמורה כוללת של כ-145 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (או לחילופין כ-157 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ במקרה בו לא יתקבל אישור של מרכז השקעות בדבר בניין להשכרה בהתאם להוראות הפרק השביעי לחוק עידוד להשקעות הון, תשי"ט - 1959) 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 שהוגדרו בהסכם ההשקעה ועד לחלוף 14 ימים מהמועד האמור.
ביום 18 במאי 2023, הושלמו מרבית התנאים המתלים שנקבעו להתקשרות ואשר פורטו בדיווח הקודם (ובהם קבלת היתר בניה לפרויקט והגשת בקשה לקבלת אישור מרכז השקעות בהתאם להוראות הפרק השביעי 1 לחוק עידוד להשקעות הון, תשי"ט-1959, לגבי כלל הדירות שיבנו בפרויקט (להלן: "הבקשה")) (וזאת על מנת לאשר את הפרויקט כבניין להשכרה, אך מבלי לגרוע מזכות רג'נסי למכור את הדירות שייוותרו בבעלותה בפרויקט.), וזאת למעט התנאי האחרון (אישורה של הבקשה), אשר בהתאם להוראות הסכם האופציה, המועד להתקיימותו הוארך באופן אוטומטי לתקופה של 6 חודשים נוספים החל ממועד קבלת היתר הבניה בפרויקט זה.

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח (המשך)

ב. התחדשות עירונית

ביום 17 באפריל 2023, התקבלה החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בפתח תקוה (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 מהרשויות השונות (אשר אין ודאות כי יתקבלו), ניתן יהיה להקים בפרויקט 736 יחידות דיור, מתוכם 213 בגין יחידות קיימות ו-523 יחידות דיור חדשות, כ-4,200 מ"ר שטחי מסחר ושב"צ בשטח של כ-1,200 מ"ר ב-5 מבנים. יודגש כי התממשות ובניית הפרויקט כפופים ל- (1) הישארות בתוקף של הכרזת 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 זה, החברה פועלת לקבלת החלטת הועדה המחוזית.

ג. פרויקט יפו (המתחם הגדול)

בחודש אפריל 2023, מימשה חברת הפרויקט, קבוצת חג'ג' יפו בע"מ (להלן: "חג'ג' יפו"), את הסכם האופציה לקבלת הסכם האופציה הייחודית, ובהתאם הסכם האופציה הייחודית ניתן למימוש עד לחודש אפריל 2025.

אופציה, 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).

ד. פרויקט סומייל 124

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.3.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד, בדבר התקשרות החברה עם חברי קבוצת הרכישה בפרויקט סומייל 124 (להלן: "הפרויקט") במזכר הבנות לשינוי מתווה הפרויקט למתווה של עסקה יזמית הכוללת מתן שירותי בניה לחברי קבוצת הרכישה הקיימים ומכירת יתרת הדירות בפרויקט במתווה יזמי רגיל, במהלך חודש מאי 2023, הסכימו הצדדים שבכפוף לחתימת חברי קבוצת הרכישה על כלל מסמכי הבנק עד ליום 1 בספטמבר 2023, המועד המתחיל יהיה 1 בנובמבר 2022 (להלן: "המועד המתחיל"), ובהתאם קבלת טופס 4 לפרויקט בתוך 48 חודשים מהמועד המתחיל (בתוספת גרייס של 3 חודשי איחור מותרים), השלמת מסירת הדירות תבוצע לא יאוחר מחלוף 55 חודשים מהמועד המתחיל, והמועד הקבוע להשלמת התנאים אשר נדרשו על ידי הבנק המלווה את הפרויקט, נדחה ליום 31 באוקטובר 2023. יצוין, כי במקביל אישר הבנק את דחיית המועד להשלמת תנאי הבנק ליום 15 בספטמבר 2023.

ה. פרויקט לודוויפול

ביום 30 בדצמבר 2022, התקשרה חברת הפרויקט בפרויקט לודוויפול (חברת א. הלל גד בע"מ (אשר 50.1% מהון מניותה המונפק מוחזקים על ידי חברת בת של החברה), בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי בישראל, במסגרתו העמידה המלווה לחברת הבת הלוואה בסך של כ- 210 מיליון ש"ח, מתוכו, סך של כ-141 מיליון ש"ח שימש וישמש לצורך תשלום למוכרי הזכויות במקרקעי הפרויקט ומסי רכישה וסך של כ-69 מיליון ש"ח שימש להחזר הלוואות שהועמדו לחברת הפרויקט על ידי החברה באמצעות חברת הבת והשותפים. בעקבות החתימה על הסכם המימון הנ"ל העמיד הבנק את ההלוואה בינואר 2023 והרכישה של מרבית הזכויות (למעט אחוז קטן שקיימים בגינם תנאים מתלים שטרם התקיימו) במתחם הושלמה כחלק מהשלמת המימוש של עסקאות האופציות אשר נחתמו מולם. לפרטים נוספים אודות רכישת הפרויקט ראה ביאור 10ד(5) לדוחות השנתיים.

בהתאם להערכת שווי חיצונית של הפרויקט שבוצעה ליום 31 במרץ 2023, רשמה החברה רווח בגין עליית ערך נדל"ן להשקעה בגין הזכויות שרכישתן הושלמה עד ליום 31 במרץ 2023 בסך של כ-189 מיליון ש"ח (לפני ירידת ערך בגין מס רכישה ומימון שהוון בסך של כ-18 מיליון ש"ח).

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח (המשך)

ו. מרינה הרצליה

ביום 8 במרץ 2023, התקבלה החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בהרצליה (להלן: "הועדה המקומית") בנושא פרויקט מרינה הרצליה (להלן: "הפרויקט") אותו יוזמת חברת קבוצת חג'ג' מרינה הרצליה בע"מ שבשליטת (כ-75%) החברה (בשרשור), 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 (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.

ז. הסכם פשרה במסגרת הערעור על דחיית בקשה לתביעה נגזרת

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. 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. החברה יצרה הפרשה בספריה בסכום לא מהותי בהתאם להערכת יועציה המשפטיים של החברה.

ח. רכישה עצמית של ניירות ערך של החברה

ביום 3 בינואר 2023 אישר דירקטוריון החברה מסגרת לרכישה עצמית של מניות החברה, בסכום כולל של עד כ-15.5 מיליון ש"ח לביצוע עד ליום 31 במרץ 2023, וזאת במהלך המסחר בבורסה או בעסקאות מחוץ לבורסה. מכוח התוכנית האמורה, רכשה החברה 578,348 מניות של החברה, תמורת סך כולל של כ-11 מיליון ש"ח.
ביום 23 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה מסגרת לרכישה עצמית של מניות החברה, בסכום כולל של עד כ-28 מיליון ש"ח לביצוע עד ליום 30 בספטמבר 2023, וזאת במהלך המסחר בבורסה או בעסקאות מחוץ לבורסה. מכוח התוכנית האמורה, רכשה החברה 757,272 מניות של החברה תמורת סך של כ-10.3 מיליון ש"ח בתקופת הדוח וסך נוסף של 221,700 מניות של החברה תמורת סך של כ-2.8 מיליון ש"ח לאחר תאריך הדוחות הכספיים.

ט. פירעון חלקי אגרות חוב סדרה ח'

בתקופת הדוח פרעה החברה פירעון חלקי (45%) של אג"ח (סדרה ח') בסך של כ-88 מיליון ש"ח, הפירעון בפועל בוצע ביום 1 בינואר 2023.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה עצמה

ליום 31 במרץ 2023

(בלתי מבוקרים)

לכבוד
בעלי המניות של חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ
תל אביב

א.ג.נ.,

הנידון: <u>דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל- 1970</u>

מבוא
סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל- 1970 של חברה קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן "הקבוצה") ליום 31 במרס 2023, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה
ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה
בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל- 1970.

תל אביב, קסלמן וקסלמן
31 במאי 2023 רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	**130,332**	63,294	272,904
פקדונות מוגבלים ומיועדים	**554**	2,567	642
חייבים ויתרות חובה	**1,372**	788	894
מלאי בניינים למכירה	**5,133**	5,133	5,133
הלוואות לחברות מוחזקות	**861,536**	806,277	805,042
	998,927	878,059	1,084,615
נכסים בלתי שוטפים			
נדל"ן להשקעה	**6,434**	6,312	6,424
רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו	**41,071**	43,555	41,691
הלוואות לחברות מוחזקות	**252,193**	244,310	289,537
נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות	**497,460**	451,963	443,871
	797,158	746,140	781,523
	1,796,085	1,624,199	1,866,138

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים	**1,674**	37,978	26,368
חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה	**319,723**	390,619	406,052
התחייבויות שוטפות בגין חכירות	**6,397**	5,847	6,422
ספקים ונותני שירותים	**206**	469	166
זכאים ויתרות זכות	**18,518**	12,365	21,260
הלוואה מחברה בת	**36,188**	94,782	39,313
	382,706	542,060	499,581
<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	**19,028**	20,694	19,445
אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה	**353,641**	192,831	352,273
התחייבויות בגין חכירות	**9,225**	11,268	9,583
עודף התחייבויות על נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות	**31,087**	18,471	26,987
הלוואות מחברות הבנות	**14,226**	-	14,642
מסים נדחים	**2,717**	2,797	2,768
	429,924	246,061	425,698
<u>הון</u>			
הון מניות	**623**	607	623
קרנות הון ופרמיה על מניות	**425,004**	394,331	425,004
מניות באוצר	**(40,332)**	(4,502)	(19,008)
תקבולים על חשבון אופציות	**4,638**	4,638	4,638
קרן הון מתשלום מבוסס מניות	**986**	320	328
מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה	**4,856**	7,214	4,856
קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	**4,324**	4,324	4,324
יתרת עודפים	**583,356**	429,146	520,094
סה"כ הון	**983,455**	836,078	940,859
	1,796,085	1,624,199	1,866,138

31 במאי 2023

תאריך אישור הדוחות הכספיים	צבי גרינולד 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.

מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
הכנסות מדמי ניהול ודמי שכירות	**4,855**	4,576	18,913
עלות ההכנסות	**(346)**	974	(171)
רווח גולמי	**4,509**	5,550	18,742
עליית ערך נדל"ן להשקעה	**-**	-	85
הוצאות מכירה ושיווק	**(205)**	(207)	(845)
הוצאות הנהלה וכלליות	**(6,667)**	(5,509)	(23,094)
הוצאות אחרות, נטו	**(100)**	-	(1,400)
הפסד מפעולות רגילות	**(2,463)**	(166)	(6,512)
הוצאות מימון	**(10,570)**	(9,158)	(45,621)
הכנסות מימון מחברות מוחזקות	**14,042**	14,441	58,068
הכנסות מימון	**955**	13	303
הכנסות מימון, נטו	**4,427**	5,296	12,750
רווח לאחר הכנסות מימון, נטו	**1,964**	5,130	6,238
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו	**61,756**	2,009	92,128
רווח לפני מסים על ההכנסה	**63,720**	7,139	98,366
מסים על ההכנסה	**(458)**	(1,182)	(1,461)
סה"כ רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	**63,262**	5,957	96,905

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970
תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	**63,262**	5,957	96,905
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת של החברה:			
התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:			
פחת והפחתות	**650**	672	2,652
שינוי במסים נדחים	**(51)**	195	166
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	**-**	-	(85)
תשלום מבוסס מניות	**658**	320	328
דיבידנד מחברה בשליטה משותפת	**-**	-	2,250
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו	**(61,756)**	(2,009)	(92,128)
הכנסות (הוצאות) מימון שלא במזומן, נטו	**543**	(2,368)	4,057
הוצאות אחרות	**100**	-	1,400
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	**(478)**	1,011	901
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	**40**	172	(131)
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	**(2,842)**	(370)	7,129
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	**126**	3,580	23,444

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970
תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים - מפעילות השקעה:			
ירידה בפקדונות מוגבלים ומיועדים	**88**	-	1,925
רכישת רכוש קבוע	**(30)**	(48)	(166)
השקעה בנדל"ן להשקעה	**(10)**	(23)	(50)
מתן הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות	**(4,891)**	(171,279)	(205,909)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	**(4,843)**	(171,350)	(204,200)
תזרימי מזומנים - מפעילות מימון:			
הנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה, נטו	**-**	-	391,179
פירעון אגרות חוב	**(88,478)**	-	(192,443)
פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ואחרים	**(24,417)**	(4,417)	(17,667)
פירעון התחייבות בגין חכירה	**(383)**	(386)	(1,494)
הנפקת הון מניות ואופציות	**-**	126,013	130,651
תקבולים על חשבון אופציות	**-**	4,638	-
רכישת מניות באוצר	**(21,324)**	-	(14,506)
קבלת הלוואה מחברה בת	**(3,253)**	10,166	62,890
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	**(137,855)**	136,014	358,610
שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה	**(142,572)**	(31,756)	177,854
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת לתקופה	**272,904**	95,050	95,050
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף לתקופה	**130,332**	63,294	272,904

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970
תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2022	2022
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
נספח א' - פעולות שלא במזומן			
המרת אגרות חוב למניות	**-**	66,151	94,482
חלוקת דיבידנד שלא במזומן מחברה מאוחדת	**665**	-	93,569
נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת			
מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור ריבית	**11,133**	3,306	24,742
מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור ריבית	**11,762**	9,568	54,759
מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור מס הכנסה	**326**	64	332

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

לבאורים נבחרים ומידע נוסף למידע הכספי ביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 ד'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

א. כללי

מידע הכספי הנפרד ביניים מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9 ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2022 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2023 (להלן "הדוחות המאוחדים") המצורפים לדוח זה.

ב. מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

ג. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח

לעניין הסכם פשרה במסגרת ערעור על דחיית בקשה לתביעה נגזרת, ראה ביאור 7ז' לדוחות המאוחדים.
לעניין רכישה עצמית של ניירות ערך של החברה, ראה ביאור 7ח' לדוחות המאוחדים.
לעניין פירעון חלקי של אגרות חוב סדרה ח', ראה ביאור 7ט' לדוחות המאוחדים.
לאירועים נוספים הנוגעים לחברות כלולות ומאוחדות של החברה, ראה ביאור 7 לדוחות המאוחדים.

פרק ג' - דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי:

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)

הנהלת קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ ("החברה"), בפיקוח הדירקטוריון של התאגיד, אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

צבי גרינוולד, יו"ר דירקטוריון החברה;

תמיר אמר , מנכ"ל החברה;

לימור כהן דרור, סמנכ"ל הכספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי ועדת הביקורת או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא 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 לכלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל 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.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2022 (להלן - "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל: הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

<u>להלן הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות</u>

החי"מ, תמיר אמר , המכהן כמנהל כללי, מצהיר בזה כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לרבעון הראשון של שנת 2023 (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, לוועדת הביקורת ולוועדה לבחינת הדוחות 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 או יחד עם אחרים בתאגיד:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברה הכלולה, 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. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

_____

תמיר אמר,

מנכ"ל

תאריך: 31 במאי, 2023

<u>להלן הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות</u>

הח"מ, לימור כהן דרור, המכהנת כסמנכ"ל הכספים, מצהירה בזה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לרבעון הראשון של שנת 2023 (להלן: "**הדוחות**" או "**הדוחות לתקופת הביניים**");

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, לוועדת הביקורת ולוועדה לבחינת הדוחות 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 או יחד עם אחרים בתאגיד:

   א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברה הכלולה, 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. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

_____

לימור כהן דרור,

סמנכ"ל כספים

תאריך: 31 במאי, 2023