

קבוצת חא'ג'ג' ייזום נדלין בעמ ("החברה")

דו"ח תקופתי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

תוכן עניינים

פרק א' - דוח תיאור עסקיו התאגידי

פרק ב' - דוח הדיקטוריון על מצב עסקיו התאגידי

פרק ג' - דוחות כספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023

הציג נתוניים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים

לחברה עצמה ליום 31 בדצמבר 2023

פרק ד' - דוח פרטים נוספים על התאגידי

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

נספח א' - הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2023 של הנכס מתחס לודוויפול, תל אביב

פרק א' - דוח תיאור עסקית התאגיד

תוכן העניינים

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקית התאגיד

3	פעילות החברה ותאור ההתפתחות עסקית	6.1
5	תחומי הפעילות של החברה	6.2
11	השקעות בהנו ; עסקאות מהותיות מוחוץ לבורסה ; תשקיף מזר	6.3
12	חלוקת דיבידנדים	6.4

חלק שני - מידע אחר

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

חלק שלישי - תיאור עסקית התאגיד לפי תחומי פעילות

23	תחום פעילות ארגון קבוצות רכישה	6.7
40	תחום הנדלין היומי בישראל	6.8
94	שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונות	6.9
104	תחום המלונות	6.10
112	תחום שטחי מסחר ועסקה מניבים בפיתוח	6.11
124	תחום אחר	6.12

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

126	לקוחות	6.13
126	שיווק	6.14
126	רכוש קבוע, מקרקעין וمتקנים	6.15
126	נכסים לא מוחשיים	6.16
126	הון אנושי	6.17
128	ספקים, יועצים ונותני שירותים	6.18
129	הון חוזר	6.19
136	מימון	6.20
141	مיסוי	6.21
142	סיכוםים סביבתיים ודרכי ניהול	6.22
143	הסכם מהותיים ; הסכמי שיתוף פעולה	6.23
143	הליכים משפטיים	6.24
143	יעדים ואסטרטגייה עסקית	6.25
143	צפי להתפתחות השנה הקרובה	6.26
144	גורמי סיכון	6.27

חלק ראשון - תיאור התפתחות הכללית של עסקיו התאגיד

1. שם החברה: קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ
2. מס' חברה: 52-003330-9
3. כתובת החברה: רח' הארבעה 30, תל אביב (מגדל הארבעה הדורומי, קומה 32)
4. שנת הדוח: 2023
5. תאריך פרסום הדוח: 31 במרץ 2024
6. תיאור עסקיו החברה:

6.1. פועלות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

- 6.1.1. שנת התאגידות החברה וצורת ההתקאגדות
החברה התקאגדה בישראל, לפי פקודת החברות ביום 22 באוקטובר 1950 כחברה פרטיט בעירובן מוגבל בשם מפעליALKTRODOT זיקה בע"מ. ביום 1 בפברואר 2006 שינה שם החברה לאסים השקעות בע"מ וביום 26 בינואר 2011 שינה שם החברה לשמה הנוכחי. ביום 6 ביולי 1982 הפקה החברה לחברה ציבורית, כהגדرتה בפקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג-1983, וביום 15 ביולי 1982 נרשמו מנויותיה של החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"). לפיכך, החברה הינה חברת ציבורית ממשמעות מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות").
- 6.1.2. רכישת השיטה בחברה על ידי האחים חגי'
ביום 19 בדצמבר 2010 נכנסו לתוכן מספר התקשרויות, שמכוון הפכו האחים יצחק ויעזו חגי' (להלן: "האחים חגי'"') לבעלי השיטה בחברה.
- 6.1.3. פעילותה הנוכחית של החברה
 - א. החל מיום 15 בדצמבר 2010, החלה החברה לפעול בתחום הנדל"ן בישראל, לרבות באמצעות חברות בנות ובכלהן מלאן רג'נסי ירושלים בע"מ, חברת פרטיט בע"מ, מלהקת מלאה של החברה, שעד ליום 8 בדצמבר 2019 הייתה חברת אגרות חוב (להלן: "רג'נסי").
 - ב. התחייבות לתיקום פועלות
במועד כניסה עסקת רכישת השיטה בחברה על ידי האחים חגי' לתוכף (יום 19 בדצמבר 2010), נכנסה לתוכף התחריבות האחים חגי' (לרבות באמצעות תאגידים בשליטתם) לפיה, כל עוד הם יהיו בעלי השיטה בחברה, הם לא ירכשו ו/או ייזמו ו/או יפתחו ו/או ישוקו ו/או יארנו בישראל, בין במישרין ובין בעקביפין, נכסים נדל"ן / פרויקטים / קבוצות רכישה חדשים, שלא מנסים על נכסים הנדל"ן / פרויקטים / קבוצות רכישה בהם הם היו מעורבים נכון ליום 19 בדצמבר 2010 (להלן: "הפרויקטים החדשניים"), אלא בכפוף למטען זכות סיروب ראשונה לחברה לרכישת/ביטח'ו/ארגון הפרויקטים החדשניים. יצוין כי האמור לעיל לא יהול: (א) ביחס לעסקאות בתחום הנדל"ן שיבוצעו על ידי האחים חגי' למטרות פרטיטות (לऋיכים אישיים ו/או השקעה פרטיט, כגון רכישת דירות בודדות וכיו"ב); (ב) ביחס לעסקאות בהן יהיה מעורב עוזי יצחק חגי' מטעמי תעסוקה כעורך דין במשרדי חגי' בוכניק ויינשטיין ושות' (להלן: "התחייבות הקיימת").
במסגרת פשרה שהושגה במסגרת הליך גישור שהתנהל בין החברה לבן צד ג', אשר ערער על החלטת בית המשפט המחויז בתל אביב לדוחות את בקשתו לאישור תביעה נגזרת נגד דירקטוריים בחברה (ובכללם האחים חגי'), אשר כללה גם הסכמה אוזות שינוי האסטרטגייה העסקי של החברה (כמפורט בסעיף 6.25 להלן), הורחבה התחריבותם של האחים חגי' אשר תוארה בפסקה שלעיל, באופן שהחטוספה אליה הוראה ולפיה כל אחד מהאחים חגי', **כל עוד יכהן כnochא מושה** בחברה, לא ירכוש ו/או ייזום ו/או יפתח ו/או ישוק ו/או יארגן מוחץ לישראל, בין במישרין ובין בעקביפין, נכסים / פרויקטי נדל"ן חדשים וזאת למעט ביחס לנכסים/פרויקטים אשר מצויים באזורי הפעילות בהם מי מהאחים חגי' פועל ביום, בין במישרין ובין באמצעות תאגידים בשליטתנו, שהנים: העיר ניו יורק שבארה"ב; אנגליה; רומניה; ואיטליה (להלן: "התחייבות החדשנה"). יצוין כי האמור בפסקה זו לעיל לא יהול ביחס לעסקאות בתחום הנדל"ן מחוץ לישראל שיבוצעו על ידי מי מהאחים חגי' למטרות פרטיטות (לऋיכים אישיים ו/או השקעה פרטיט, כגון רכישת דירות בודדות וכיו"ב) וכן לא יהול על רכישה של עד 2 פרויקטים ראשונים באמסטרדם (הולנד) ובערים הסמוכות לה.

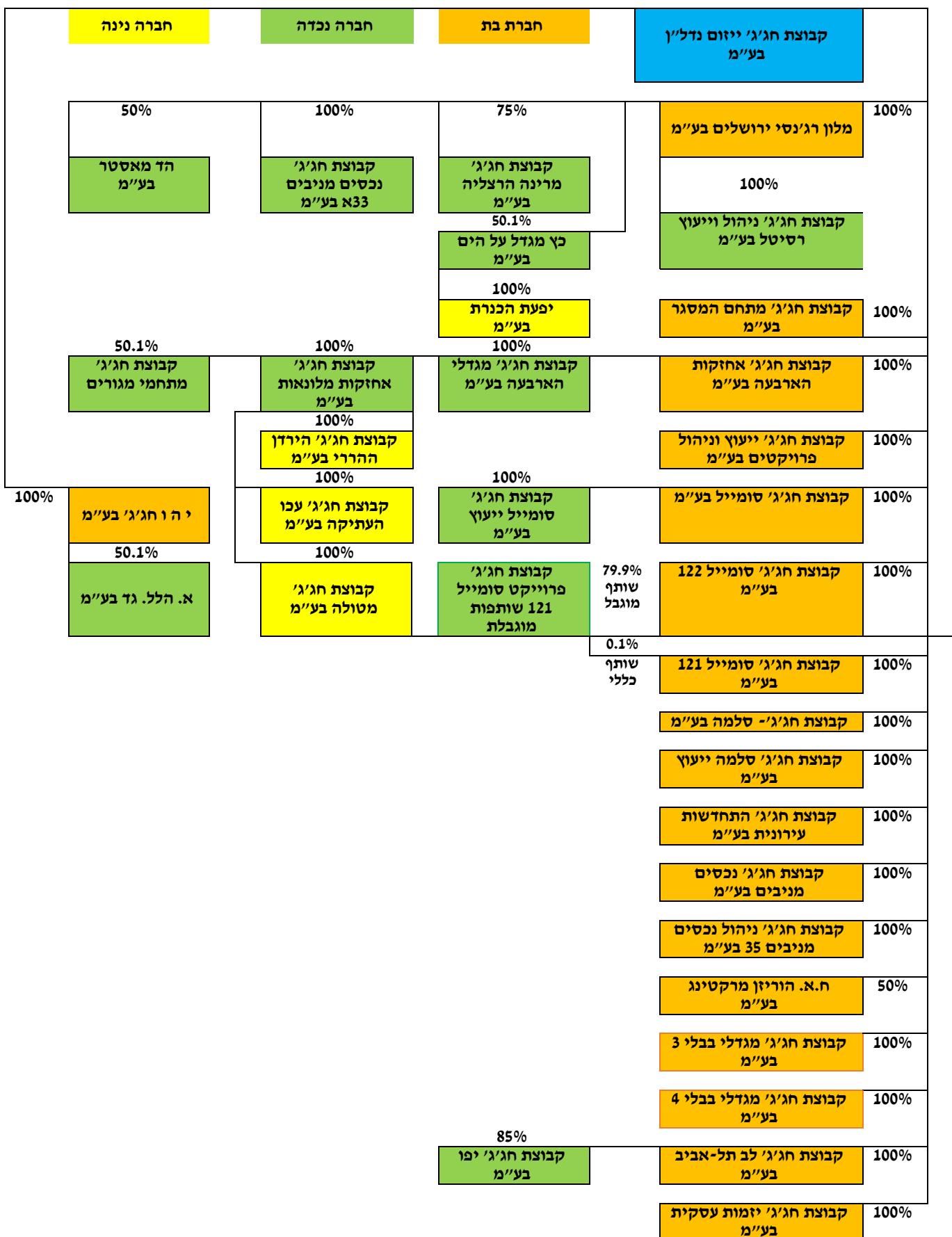
למען ספק, השקעה פרטיט אינה כוללת השקעה מוחותית בפרויקטים רחבי היקף אלא השקעות פרטיטיות שתבוצענה על ידי האחים חגי' מעת לעת בנכסיים בודדים שהיקפם, באופן ייחסי, אינם מהותי, כגון דירות מגורים, אשר ישמשו את האחים חגי' לצורכי השקעה פרטיטית ו/או אשר יהיה מיועדיהם לשימושם האישי.

אופן ההצעה (בין על פי התחייבות הקיימת ובין על פי התחייבות החדשה)

- א. מי מהאחים חגי (להלן גם : "המציע") אשר יבקש לרכוש נכס ו/או לפעול בפרויקט חדש, אשר התחייבותו לתייחסו פעילות (כפי שתוארה بنفسה זה לעיל) חלה ביחס אליו, יפנה לחברת הצעה כי היא תפעל ו/או תרכוש ו/או תשקיע ו/או תיזום ו/או תפתח ו/או תארגן ו/או תתקשר בפרויקט החדש (להלן : "ההצעה").
- ב. ההצעה תופנה ראשית לדירקטוריון החברה, אשר יידרש לתת את החלטתו ביחס להצעה בתוך 7 ימי עסקים ממועד קבלת מלא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואה לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה. החלטה בדבר קבלת ההצעה מתאפשרה בדיקטוריון החברה בלבד. לא אישר הדירקטוריון את קבלת ההצעה, תובא ההחלטה בדבר דחיתת ההצעה לאישור בוועדת הביקורת של החברה עד 7 ימי עסקים ממועד ישיבת הדירקטוריון בה נדחתה ההצעה, אשר החלטתה על דחיתת ההצעה תהיה סופית. היה ולא אישרה ועדת הביקורת את דחיתת ההצעה על ידי החברה, לא רשאי המציע לקבל את ההצעה, וההצעה תעבור לדיוון נוסף של הדירקטוריון, אשר יהיה רשאי לאשר את קבלת ההצעה. ככל מקרה של היעדר הענות מצד החברה להצעה בתוך 7 ימי עסקים ממועד קבלת מלא החומר והמידע הנדרש נדחתה, ובמקרה סביר בבואה לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה, תיחשב ההצעה כאילו נדחתה, ושל דחיתת ההצעה (על ידי ועדת הביקורת) או העדר הענות, יהיה המציע (בין במישרין ובין בעקיפין) רשאי לקבל את ההצעה.
- ג. החברה תפרסם דיווח מיידי בדבר החלטות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מוקם בו ההצעה נדחתה על ידם, כאשר בדוח המיידי האמור תובה תמצית ההחלטה וכן הנימוקים לקבלתה.

עוד לעניין הפשרה שהושגה והגמול ושכח"ט להם יהיו זכאים התובע ובאי כוחו, וכן התחייבות האחים לשפות את החברה בין הוצאות הפresa בהן נשאה עצמה בסך של כ-829 אלף ש"ח וזאת במקרה בו החברה (לבדה או עם שותפים) לא תתקשר בפועל, תוך 5 שנים ממועד אישור בית המשפט את הפresa (יום 2 באוקטובר 2023), בעסקה או עסקאות נדלין בחו"ל אותן תאחד החברה בדוחותיה וועלותן הכוללת תהא לפחות 50 מיליון ש"ח, ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 באוקטובר 2023, מס' אסמכתא 091675-01-2023.

6.1.4. להלן תרשימים מבנה ההחזקות הפעילות המהוות של הקבוצה, נכון למועד פרסום הדוח :



תחומי הפעולות של החברה

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד פרסום הדוח, עוסקת החברה, במישרין ובאמצעות חברות בנויות (להלן: "הקבוצה"), ב-6 תחומי פעילות:

a. ארגון קבוצות רכישה

במסגרת תחום זה, מארגנות החברה ורגינסי קבוצות רכישה במספר פרויקטים שונים למגורים, מסחרי ומלוונאות. פרטים נוספים ראה סעיף 6.7 להלן.

b. תחום הייזום

במסגרת תחום זה, החברה מחזיקה, בין במישרין ובין באמצעות חברות מאוחדות/כלולות, בזכויות במספר פרויקטים המצוים רובם ככולם בת"א, הינם מהותיים בהיקפם, ואשר נמצאים בשלבי פיתוח או הקמה שונים; וכן פועלות החברה במסגרת תחום זה בתחום ההתקשרות העירונית והפינוי-בניו בשוש דן והשרון. פרטים נוספים ראה סעיף 6.8 להלן.

ג. שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונות

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

ד. תחום המלונות

מתוך שד"ל -

הד מאסטר בע"מ, ש-50% מזכויותיה מוחזקות על ידי רגינסי (להלן: "הד מאסטר"), מחזיקה במלוא הזכויות לבניית מגדל במתחים שד"ל. ביום 6 במרץ 2024 התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב, לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט, בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים, אשר לאחר העמידה בהם וקבלת החיתר הסופי, ניתן יהיה להקים על המקרקעין בהם מחזיקה הד מאסטר (מעבר ליתר המבנים הקיימים כיוום) מגדל הכלול 40 קומות, בהן כ-17,000 מ"ר ברוטו שטחי מגורים (כולל שטחי שירות ומרפסות) (על פני 120 יחידות), כ-20,500 מ"ר ברוטו שטחי מלונות (כולל שטחי שירות ומרפסות) ב-320 חדרי מלון, ושטחי מסחר בהיקף שאינו מהותי. נכון למועד פרסום הדוח, הד מאסטר פועלת לעמידה בתנאים לקבלת היתר בניה מלא בפרויקט.

פרטים נוספים ראה סעיף 6.10 להלן.

MRIINA HRCZLIA -

עוד במסגרת תחום זה, מחזיקה קבוצת חברים MRIINA HRCZLIA בע"מ (להלן: "MRIINA HRCZLIA"), אשר רגינסי נכון למועד זה הינה בעלית כ-75% מהוניה, בזכותה החכירה במרקען המצוים בMRIINA HRCZLIA. יצוין כי הוועדה המקומית לתכנון ובניה בהרצליה המליצה לאשר תוכנית בסמכות הוועדה המחויזת לתכנון ובניה (להלן: "התוכנית"), להגדלת השטחים במרקעי הפרויקט, כך שניתנו יהיה להקים בפרויקט שטחי מלונות ומסחר עליים בשטח כולל של כ-51,000 מ"ר ברוטו, וכן כ-16,000 מ"ר ברוטו שטחים לתוך קרקעם, מתוכם 1,500 מ"ר לשימושים עיקריים והכל בכפוף לאישור התוכנית על ידי הוועדה המחויזת וקבלת כל היתרים הנדרשים על פי דין מהרשויות השונות לרבות רמי'י (אשר אין ודאות כי יתקבלו). החברה פועלת לكيודם ההליך מול הוועדה המחויזת. יודגש, כי אין ודאות כי התוכנית האמורה תושר ו/או תיכנס לתוקף לזכויות הקיימות על פי התב"ע הקיימת ביום למתחים ראה סעיף 6.10 להלן..

ה. שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח

lodzovipol -

במסגרת תחום זה, פועלות החברה יחד עם שותפים להקמת פרויקט במתחים lodzovipol בתל אביב, עליו חלה תוכנית תא/4010 המחייבת שטח זה כשטח בייעוד תעסוקה ומסחר וכאן חלה על המתחים התכניתית המתארית תא/5000, כאשר הזכויות המתאפשרות מכוחה עשויות להגדיל באופן אחד את הזכויות המתאפשרות מכוחה המתקבלות מכוח התוכנית הקיימת על מקרקעי התוכנית וזאת בכפוף לעירicitת תוכנית מפורשת מכוחה אשר קיבל את כל האישורים הנדרשים, לרבות אישור הוועדה המקומית, אשר אין כל וודאות כי יתקבלו. בנוסף, בשל קרבתו של המתחים לקו M1 המתוכנן של מערכת המטרו, על המתחים צפוייה לחול התכניתית המתארית תא/70 אשר מתחווה בימים אלו, וכן התוכנית המתארית החדשה תא/5500, כאשר ההערכה שמכה תוכניות אלו ניתנו יהיה להגדיל את הזכויות המת牒לות מכוח התוכנית באופן מהותי, וזאת בכפוף לאישור תא/70 ו/או תא/5500 ולעירicitת תוכנית מפורשת מכוחן אשר קיבל את כל האישורים הנדרשים, לרבות אישור הוועדה המקומית ו/או המחויזת, אשר אין כל וודאות כי יתקבלו.

מתחם איינשטיין בצפון תל אביב -

עוד במסגרת תחום פעילות זה, החברה ורגינסי ארגנו קבוצות רכישה שרכשו זכויות בפרויקטים שונים המצוים בתחום איינשטיין בצפון תל אביב, כאשר במסגרת החברה ורגינסי (חברות בקבוצת הרכישה) בעיקר את הזכויות לשטחי המסחר בפרויקטים. בחודש ינואר 2020 נכנסה לתוקף תב"ע חדשה שקדמה על ידי החברה ורגינסי (מכוח תוכנית תא/5000), אשר הביאה לגידול מוחותי בזכויות הבניה בפרויקטים. נכון למועד זה, ולאחר שמרבית הזכויות בתחום נמכרו על ידו, מחזיקות החברה ורגינסי בכ- 25% מהזכויות למסחר בפרויקטים איינשטיין 33'A' ואיןשטיין 35. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.11 להלן. יצון כי נכון למועד זה התקבלו בפרויקטים איינשטיין 33'A' ואיןשטיין 35 היתרי חפירה ודיפון והחלומות ועדה לאישור הבקשה להוצאה היתר בניה מלא ביחס לפרויקטים אלה, הכספיים מקובלים.

ו. אחר

במסגרת תחום זה, פועלת החברה להשבחת נכסים המשחר שלה באמצעות הכנסת פעילות מסחרית (בדרך כלל עם שותפים בעלי מומחיות) דוג'י הפעלת מסעדות, אולמות כנסים, חלי עבודה וכו'. בנוסף, במסגרת תחום זה פועלת החברה, באמצעות ח.א. הווייזן מרקטינג בע"מ, הנמצאת בבעלות משותפת של החברה (50%) ושל צד ג', בתחום התיווך (מכירה והשכרה), בעיקר בכל הנוגע לפרויקטים של החברה ברוחב הארבעה ובתחום איינשטיין, אשר נכון למועד זה היקפי פעילותה זניחים. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.12 להלן.

להלן יובא עדכון אודיו פרויקטים מהותיים לחברה בכלל תחומי פעילותה נבכו ליום 31 בדצמבר 2023:

שם הפרויקט	שם שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר	3.2.2 סיכון בדוחות	יתרה בספרים (במילויי ש"ח) לפי סיכון בדוחות	3.2.1 נסיבות צפויות שיטוט או שטרו (חלק החברה)	3.2.0 רכוש קבוע נדל"ן להשקעה בזיה זה	3.1.2 מלאי רכוש קבוע נדל"ן להשקעה בזיה זה	3.1.1 מלאי להשקעה בזיה זה	3.1.0 נסיבות צפויות שיטוט או שטרו (חלק החברה)
אומדן רווח מזוכיות שטרם אישרו	רווי שערוך במילויי ש"ח שהוכרו בדוחותיה של החברה עד ליום 31 דצמבר 2023 מזכויות שיטוט נבדל"ן להשקעה	רווח גולמי צפוי במילויי ש"ח מזכויות שיטוט	המניה לשיער רלוונטי בזיה זה	טוטם הוכר	הוכר	טוטם הוכר	טוטם הוכר	טוטם הוכר	טוטם הוכר	טוטם הוכר
-	-	49	225	-	6.10-16.8.3.3.5	-	-	-	-	-
-	-	37	68	-	6.10.2.1	19	-	93	40,570	51,772 - 8,653
לאור השלב התכנוני בו נמצוא הפרויקט אין בכלת החברה בשלב זה להעיר את רוחניות הפרויקט מזכויות שיטוט פוטנציאליות.	לאור השלב התכנוני בו נמצוא הפרויקט אין בכלת החברה בשלב זה להעיר את רוחניות הפרויקט.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	90	-	-	6.11.3.1	-	34	-	-	1,100 -
-	-	-	8172	15	6.7.2.3.1.1	-	-	9	-	-
-	-	43	-	116	6.11.3.2	-	64	-	-	2,246 -
-	-	-	103	2	6.7.2.3.1.2	-	-	15	-	-
-	-	-	1146	61	6.7.2.3.1.2	-	-	15	-	-
-	-	-	545	-	6.8.3.3.1	-	-	323	-	-
-	-	-	124	-	6.8.3.3.2	-	-	90	-	-
-	-	-	13 145	161	6.8.3.3.4-1,6.7.2.3.1.3	-	-	152	-	-
			להזכיר און יכולות ראשוני זה לאמוד את גובהם או עצם קבלתם של דמי הייעוץ. דמי			ל.			ל.	

ו זאת למעט בפרויקט מרינה בו מזיקה החברה בשරור כ- 75%- 80% כולל הטעלה התייחסות למלא הזכיות בפרויקט וזאת לאור העובדה שהחברה מאחדת בדוחותיה הכספיים את נתוני הפרויקט בטמלואם. יצוין כי בפרויקטים שבהם החל שיווק או בהם החברה צפחה כי יחל שיווק בתקופת הקורבה – מיפויים סחתיים לשיווק (כולל מマイדים או שירותים לפיענגי) ואילו בגין הפרויקט מיפויים סחתיים עיקריים בלבד. הנתונים אודוט היקף הזכיות הקיימות בפרויקט ותוספת הזכיות הצפופה לא כוללים שטחים מתרטפים וחניות.

בכל שערת הרכסים מופיע בימים 31 דצמבר 2024, ראה סעיף 6.1.1.2.1 להלן.

הרווח האמור כולל בין היתר רווחות של כ-161 מיליון ש"ח צפויים להחברה משיווק זכויות שנבעו לחברת מתוקף התב"ע שאושרה בחודש ינואר 2020, ומרוחן גסף בסך של כ-10 מיליון ש"ח מכירות זכויות שכבר בוצעה אך טרם הוכרה בשל מדיניותה החשבונאית של החברה.

נכון למועד זה, כבר שוקן על ידי החברה מלאה הזכיות שהוא קיימת לה בפרויקט טרם אישור התקציבי ע"מ החדש ינואר 2020. נכון למועד פרסום דוח זה, עם פרסום תוצאות הבדיקה שתקיימה בין חברי הקבוצה בחודש פברואר 2024, התווסף לחברה 2,121 מ"ר נוספים למורו.

מזהב בזרען ממכרות צ'כיות אשר נסגרו בצעירה והחברה שמייניה זיהה כזו, עם פרטום תוצאות הוגלה שהזיהה שוחקניימ, החברת צופת עקב מקרים הנקוות הנשפטות שנבעו לו מההגלה שזיהינו לעיל יניבנו היה זה וזה גולמי של כ- 73 מיליון ש"ח מתן סכום זה לאבני הדרך המפורטים בטבלה זו, הרווח שהוכר והרווח שטרם הוכר כוללים רכיב מימון שאינו רשם ברוחו הגלמי. מחדן סכום זה זכאייה לחברת סל-61 מיליון ש"ח אשר הוכרה כרשות מים הינה רשות המים.

1. מתוכו סך של כ-11 מיליון ש"ח בגין ייחודיות דירות שנמכרו (החברה מכירה בדוחותנית הכספיים ברוחו גולמי זה בהתאם לתקבצ'ן החתודות של הפרויקט).
2. ביום 15 נובמבר 2023 התקבל הייתר בנהיה לבנייה במילויו על ידי החברה הבורקוט ודרון בע"מ (החברה המרכזית של הפרויקט).
3. בימי 6.8.3.1 ראה להלן.

ככו ליום 31 בדצמבר 2023, מכרה החברה שטחי מלונות בהיקף של כ-23,000 מ"ר. הרווח הכספי מהעסקה הינו כ-5,000 ש"ח וחכירה מכירה ברוח זה בדוחותיה הכספיים בהתאם לקצב החתקdomot ששל הפROYיקט.

שם הפרויקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר	3.2.2		היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר	3.2.1				
				מלאי נדל"ן רכוש קבוע	מלאי נדל"ן רכוש קבוע						
				להשקעה נדל"ן רכוש קבוע	להשקעה נדל"ן רכוש קבוע						
אומדן וווח מוכניות שטרם אושרו	רוחוי שעריך במילוני ש"ח שהכוו בධוותה של החברה עד ליום 31 בדצמבר 2023 מכויות שסטו גנול'י להשקעה	רוחוי צפוי במילוני ש"ח מזכויות שסטו גולמי צפוי רלוונטי בדוח זה	הפנייה לשיעיף רלוונטי בדוח זה	יתרה בספרים (במילוני ש"ח) לפי סיווג בדוחות	מלאי נדל"ן רכוש קבוע	היקף זכויות נספנות פרטיות שטום אושרו (חלק החברה בע"ר)	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר				
-	-	17260	16177	6.8.3.3.3	- - 238	- - -	9,572	יזמי	מגורים	סמייל (**) 124	
117	-	162	-	(6.8.3.2.4)	- - 269	6,042	- - -	11,286	יזמי	מגורים	బబלי (**) 52
-	-	לאור השלב התכנוני בו נמצאת הפרויקט אין בכילוי החברה בשלב זה להעניק את רווחיות הפרויקט	6.8.3.3.6	- - 479	- - -	- - -	14,429	יזמי	מוסחר	מנדרין	
לאור השלב התכנוני בו נמצאת הפרויקט אין בכילוי החברה בשלב זה להעניק את רווחיות מוכניות מסוימות מテンציאלית.	-	לאור השלב התכנוני בו נמצאת הפרויקט אין בכילוי החברה בשלב זה להעניק את רווחיות הפרויקט.	6.11.3.3-1 6.11.2.2	- 531	20 34,493	- 19 30,002	-	רטעוסה שטחי מסחר ותסוקה מניבים בפיתוח	מסחר	לודוינפל	
152	-	39	-	6.8.3.2.4	166 5,123	- - -	3,382	יזמי	מגורים	סמייל (**) 121	
					35 837	- - -	3,178		מסחר		

(*) חלק החברה, בשרשור, בפרויקט - 50%

^(*) הרוח הגולמי ביחס לפROYECT שלמה, סוממייל 124, בבלי 5 וסוממייל 121 הינו לאחר הפרשה עתידית בגין חלק השופטים ברווח.

יודגש, כי לכל המידע שהובא בסעיף זה לעיל מהוות 'מידיע צופה פנוי עתידי', בהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), שהתאפשרות בפועל לתנאים העיקריים הבאים:

א. בכל הנוגע להערכות החברה בדבר הרוח הגולמי שיביע לה משיקוק זכויות שבסדרת הרכבות האמורות מtab'ות על ניסיונה של החברה ו/או תנאי ההתקשרות למכירת זכויות בהן התקשרו עד כה חברות הקבוצה באחריות הדומים להם ואנו נתונים שונאים הנמצאים ביום בידי החברה (בעניין מחירי המכירה הצפויים והעלויות הצפויות לבניית פרויקטים אלו, לרבות עלויות הפינויים שיידרשו, לרבות סכום היטלי ההשבהה שהחברה תידרש לשלם בגין תוספת הזכויות שניבנו לה או העליות הכרוכות בהקמת מבני ציבור שהחברה תידרש לשאת בהן), לרבות מטופשת הזכויות (וביחס ליחידות בפרויקט סומילר 124 אשר דוחות שמא); כי לא יהול שינויים במחيري המכירה אותן צופה החברה ל渴別, לרבות מטופשת זכויות אשר תשזקנה במתווה פרויקט יומי – כי מחيري המכירה יהיו גבויים מלאה שנתקחו בחשבון במתווה הקבוצה); וכי לא יהול שינוי לרעה בשווי הדירות שתتسويנה (כל שתשווינה) בעלי הזכויות הקיימות מקרקעי פרויקט אינשטיין 35 (אשר משווינו גוזר ייקף דמי הניהול בפרויקט זה); משך הפרויקטים והתאמם להערכות הנזקינה של החברה; ועללה בידי החברה לרבוע את יתרות הזכויות במקרקעי פרויקט בבלי 5. התאפשרות הערכות החברה לתליה בעקבך בשמירות רמתה של מחירי המכירה השוררים בשוק הנדל"ן בכל ובפרויקטים אלו בפרט (בהתאם לעשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר, לאור מגב המלחמה השורר בתחום התעשייה) וכן בדף ניסיונה, שכן בתחום מהפרויקטים טרם נזקעה הנתקשות עם קבלן מבצע ווש�性ה להתבצע עוד מספר שנים) לא ישתון (בҮל בסיס ניסיונה, שכן בתחום הכלכלה בה פועלות התעשייה). בנוסח, מוגנים הנזקינים האמורים באישורו כל התב"ב עותן הנדרשות וקובלת כל האישורים והתייחסים הנדרשים להגדלת הזכויות ובניית הפרויקטים במעמדים הנחוצים לכך על ידי החברה; בתפקידו הרלבנטי בתנאים דומים להערכות החברה ועקבותיהם (לרובות שותפה של החברה), בהשלמת מכירת הזכויות בפועל; בכך שלא עיובים בביות הפרויקטים (בשם לב לאמור בסעיף 6.6 להלן) בכך שתתממשנה הערכות התמורה ביחס לשם הזמן הצפוי לבניית הפרויקטים השונים; ובעמידה בהארונות ההසכם עם דיוור (בהגדרתת להלן) בפרויקט בבלי 3. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתמשח והוא יכול להיות שונה שונה אף באופן מהותי,

נתון מהתייחס לרווח הגולמי שהוכר בפרויקט סומלי 124 הן במתווה קבוצת הרכישה (הרוחים שהוכרו בדוחות החברה מכירות הזכויות במרקען ומדד מי הייעץ בפרויקט) והן במתווה שאושר כמפורט בסעיף 6.8.3.3 להלן (מכירת דירות ביזם וממטו שירותי בנייה לחבר הקבוצה).

נתו זה מייגז את הרוחן הצפוי לחברה זו מכירת דירות כיזם והן ממתן שירותים בוגרים בתוכנית המתאראת התקפה של תל אביב תאר 5,000, ואולם אין כל וודאות לגבי היקף הזכיות אשר יהיה ניתן להוציא למגרש. יובהר כי לאור העובדה שישנם בעלי זכויות נוספים במבנה, קבוצת חגי מגדי בבל 4 בע"מ, חברת הבת של החברה היוזמת את הפROYיקט ואשר מחזיקה בכ- 76% מהזכיות (להלן: "חברות הבת"), יידרש להגיע להסכמות עם יתר הבעלים במגרש לגבי קידום הקמת הפROYיקט או לחילופין להשלים את הליך פירוק השיתוף בו הלהה במרקען בו ייחסו לאותם ווומאים לא נגיעה להכרה להסכמות (לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.3.2.4).

הנתנו מתויתס להקל החברה קיימות בהתאם לתוכנית המאשחת. לפטיטים אודית הזכויות שרכשו עד כה על ידי החברה ווועפה ראה סעיף 6.11.2.2 להלן.

מזהו עליל.
הتمמשות הערבות החברה ביחס לרווח הגלמי הצפוי להתקבל מהתקשרותו אשר כבר נחתמו בפרויקטטים השונים מותנית בעמידת הרוכשים בהתחייבותיהם על פי ההסכם שנחתמו עימם ובכך שלא יכול שינוי מהותי בעלותו שנחזו על ידי החברה.

- ב. הערבות החברה ביחס לרווח הגלמי הצפוי להתקבל מהתקשרותו אשר כבר נחתמו בפרויקטטים השונים מותנית בעמידת הרוכשים בהתחייבותיהם על פי ההסכם שנחתמו עימם ובכך שלא יכול שינוי מהותי בעלותו שנחזו על ידי החברה.
- ג. הערבות החברה ביחס לרווח הגלמי הצפוי לה מפרויקט סומיאיל 124 כמפורט לעמ' בסעיף 6.8.3.3.3 להלן.
- ד. הערבות החברה ביחס לרווח הגלמי הצפוי לה מפרויקט בבל' 5 מסתמכות על כך שהחברה תוכל כזובה בהליך פירוק השיתוף שהגישה לרביבת הזכויות במגרש מיתר בעלייה, ועל הערכות החברה ביחס לתוצאות ההכויות במגרש, כאשר מטיבם הדברים, אין כל וודאות ביחס להתמששות איזו מההערות האמור.
- ה. הערבות החברה ביחס לרווח הגלמי הצפוי להתקבל מהתקשרותו אשר כבר נחתמו בפרויקטטים מרינה הרצליה, כמפורט לאישור התוכנית אותה מקדמת החברה בוגדה המכוזית לתוכנו ובניה במחוז תל אביב, וכן לקבלת כל היתריה הבניה הנדרשים, ולפי'ך יתכן כי יכול שינוי בהיקף הזכויות הנוספות, לרבות שינוי מהותי.
- ו. הערבות החברה ביחס להיקף הזכויות הנוספות בפרויקט בבל' 5 ובפרויקט סומיאיל 121, כמפורט לעמ' שהחברה מקדמת לפיקנתי תא/5000, וכן לקבלת כל היתריה הבניה הנדרשים, ולפי'ך יתכן כי יכול שינוי בהיקף הזכויות הנוספות בפרויקטטים אלו, לרבות שינוי מהותי. בנוסף, בפרויקט סומיאיל 121 כמפורט הערכות החברה גם להיקף המטלת הציבורית להTieresh החברה וכן למידניות העירייה ביחס להפרשה של 15% לדירות דב"י, אשר שינוי בהן עשוי להשפיע על היקף הזכויות הנוספות בפרויקט.
- ז. הערבות החברה ביחס לזכויות הקיימות בפרויקט לוויופול כמפורט לאישורה של תוכנית איחוד וחולקה במקרקעי התוכנית ובכפוף לקבלת כל היתריה הבניה הנדרשים – אשר אין וודאות כי יתקבלו ואילו הערכות החברה ביחס לזכויות הקיימות שיתכנן לקבל בפרויקט כמפורט לעמ' בה"ש 20 לעיל.
- ח. הערבות החברה ביחס לשינויים שנגעו לחברה בתוצאה מכירות שטחי המSTRUCT אוינשטיין 33' ואינשטיין 35', מותנות בכך שתשתי העסקאות לא תבוטלו בהתאם לזכות שעומדת לרוכשת בעמ' 6.11.2.1 להלן (כשאין כל וודאות לכך) ובנוסך שתקי'ימה הערכות החברה ביחס לעליות הסופיות של הקמת שני הפרויקטטים במסגרת הסכמי הקובלן והיעדים בפרויקטטים, ובירחס עלויות המימון והעלות הסופיות של היטלי ההשבחה שוטלו על החברה בגין העסקאות, אשר גובהו נקבע למועד דוח זה אינו ידוע ובנוסך כי השטחים שיקבעו בהתרי הבניה הסופיים יתאימו להערכות החברה היום.

להשפעת האפשרית של התארכות מלחמת חרבות ברזל והרחבה לגזרות נוספות על כל הערכות החברה שניתנו לעיל ראה סעיף 6.6 להלן.

6.3 השקעות בהון; עסקאות מהותיות מוחוץ לבורסה; תשקיף מדף

6.3.1 השקעות בהון

להלן פרטיים אודוט השקעות בהון החברה שבוצעו החל מיום 1 בינואר 2022:

סוג העסקה	זהות המשקיעים / הניצאים	מועד ההקצתה	הערך שהוקצeo	כמות ניירות הערך שהוקצeo	סוג ניירות הערך	התמורה ברוטו שהתקבלה (באלפי ש"ח)
הकצתה פרטית (ההកצתה כללה גם 2,189,700 כתבי אופצייה לא רשמיים למסחר הניתנים למימוש המניות למועד זה שנכון למועד זה פקע)	משקיעים בשילטת הפיניקס אחיזות בע"מ	11.01.2022	מניות	4,866,000	8.52%	131,382,000 המשקפת סך של 27 ש"ח עבר כל מניה.
הකצתה פרטית (ההកצתה כללה גם 325,677 כתבי אופצייה לא סחרים הניתנים למימוש החברה ע"ש הנאמן עבור מר אמר ²¹)	נאמן עברו מנכ"ל החברה, מר תמיר אמר	08.12.2022	מניות	134,673	0.225%	22--

6.3.2 עסקאות מוחוץ לבורסה

להלן פרטיים אודוט שביצעו בעלי עניין במניות החברה מוחוץ לבורסה בשנים 2022–2023:

שם בעל העניין	מועד העסקאות	כמות המניות הכלולות שנרכשה	סכום העסקאות הכולל	המחיר המשקלל למניה
עדו חגיגי	18.10.2023	51,948	479,340 ש"ח	9.2273 ש"ח
עדו חגיגי	19.10.2023	143,531	1,492,076 ש"ח	10.3955 ש"ח
יצחק חגיגי	22.10.2023	78,040	799,848 ש"ח	10.24.92 ש"ח
יצחק חגיגי	24.10.2023	20,777	200,864 ש"ח	9.6676 ש"ח
יצחק חגיגי	24.10.2023	37,118	360,542 ש"ח	9.7134 ש"ח
יצחק חגיגי	25.10.2023	74,138	667,731 ש"ח	9.0066 ש"ח
יצחק חגיגי	30.10.2023	39,409	354,330 ש"ח	8.9911 ש"ח
יצחק חגיגי	31.10.2023	26,939	242,470 ש"ח	9.0007 ש"ח
יצחק חגיגי	01.11.2023	39,181	338,042 ש"ח	8.6277 ש"ח
עדו חגיגי	06.11.2023	50,500	502,475 ש"ח	9.95 ש"ח
עדו חגיגי	07.11.2023	22,575	205,355 ש"ח	9.0966 ש"ח

6.3.3 תשקיף מדף

ביום 30 במאי 2023 פרסמה החברה תשקיף מדף, הנושא תאריך 31 במאי 2023 (להלן: "תשקיף המדף"). תשקיף המדף כולל אפשרות להנפקה מוחוץ, על פי דוחות הצעת מדף, סוג ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין.

6.3.4 עשית שוק במניות החברה

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

21 זכאותו של מר אמר למניות ולכטיב האופציה תבשיל על פניו תקופה של 3 שנים ממועד תחילת העסקתו בחברה (יום 15 בנובמבר 2022), כאשר כל כתב אופצייה שזכהו מילא את שנותיה של החברה (בכפוף להתאמות שנקבעו), בתמורה למילוי מימון בסך של 23,177 ש"ח (צמוד לעליית מדד המהוים לצרכן והידוע ביום 1 ספטמבר 2022), עד לתום שנתיים ממועד הבשלתו. בסיום הבשלתו של 78,560 מניה מילוי המניות מוקצחות (להלן: "מניות מותגות היעדים") תהא מותגנית גם בעמידת החברה - 80% מהיעדים אשר נקבעו לעניין זה (לרכבות המשקלות בגינום) ביחס לכל אחת מותקופות ההבשלה על ידי ועדת התגמול ודיירקטוריון החברה (לפרטם נספים אודות התאגיד המצוrho לדוח זה). לפרטים נוספים ראה דוח זה זימנו האסיפה שפורסמת על ידי החברה ביום 25 באוקטובר 2022, מס' אסמכתא 01-105180-2022-01-01 (להלן: "דוח ההקצתה"). כתבי האופציה אינם רשומים למסחר בבורסה, וסוכומיות הדרישות סעיף 15 לחוק ייורות ערך. לפרטים נוספים ראו דוח ההקצתה וכן דוח מידי מיום 11 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-005403), המובא בדוח זה בדף של פניה. צוין כי מותג המניה הראשונה של המניות 26,186,(44,891) מניה, אשר היו כפופות בעמידה ביעדים, הוחזרו לתמורה עקב אי עמידתו של מר אמר ביעדים שנקבעו לעניין זה על ידי ועדת התגמול ודיירקטוריון החברה.

22 צוין, כי מר אמר לא שילם במועד ההקצתה את ערכו המקורי שנקוב של המניות, ולאור הוראות סעיף 304 לחוק החברות, החברה תהפק להון מניות חלק מרוווחה, מפרימה על מנת או מכל מקום אחר בהוניה העצמי, בסכום השווה לגובה הערך הנקוב של המניות המוקצחות.

חלוקת

.6.4.1

רכישה עצמית של מנויות

א. ביום 3 בינואר 2023 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של מנויות החברה, בסכום כולל של עד 15.5 מיליון ש"ח. מכוח התוכנית האמורה רכשה החברה, בבורסה, עד ליום 26 במרץ 2023, 578,348 מיליון ש"ח. מנויות של החברה, תמורת סך כולל של כ-11 מיליון ש"ח, המשקף סך למניה של 19 ש"ח.

ב. ביום 23 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של מנויות החברה בסכום כולל של עד 28 מיליון ש"ח, אשר החליפה את התוכנית הקודמת ואשר הייתה בתוקף עד ליום 30 בספטמבר 2023. מכוח התוכנית האמורה רכשה החברה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023, 757,272 מניות של החברה, תמורת סך כולל של כ- 10.3 מיליון ש"ח, המשקף סך למניה של 13.6 ש"ח. כמו כן, במסגרת התוכנית הנ"ל רכשה החברה במהלך הרבעון השני של שנת 2023 395,700 מניות של החברה תמורת סך כולל של כ- 4.9 מיליון ש"ח, המשקף סך למניה של 12.28 ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה רווחים ראויים לשאלת חלוקה (בכפוף לאמור להלן) בסך של כ-671 מיליון ש"ח.

נכון למועד זה, המוגבלות העיקריות המוטלות על חלוקת דיבידנד על ידי החברה הינו כדלקמן:

הגדרה שבמפורטים עמו החתפסות עמו הוטלה המוגבלת	מהות המוגבלת
מחזיקי агрот החוב (סדרה י')	החברה תהא רשאית לבצע חלוקה, רק אם: (א) ההון העצמי המואחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחראים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, שפורסמו לפני למועד קבלת החלטה בדבר ביצוע חלוקה, בגין סכום החלוקה, לא פחות אל מתחת -385- 30%- ²³ מיליון ש"ח; (ב) חן לפני החלוקה וחן בעקבותיה, חיס ההון העצמי המתוקן של החברה למazon לא פחות מ- 385- 30%- ²³ מיליון ש"ח; (ג) החברה לא תבצע חלוקה אם סכום החלוקה המציבר, קרי סך כל החלוקות שבוצעו ממועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה י') בצויר סכום החלוקה הצפוי, במועד בו תבקש לבצע חלוקה, עליה על 40% מהרווחים לאחר מס שנבעו לחברה (בנטורול חלק המיעוט וכולל רווח כל אחר) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בגין התקופה שהחלילה ביום 1 בינואר 2019. יובהר כי במקורה של מכרית נכס שושען, יתוסף רווח שעריך (המשען המופיע בCAPEX), ככל שתבוצע, לא יכולו בניכוי מיסים שנעלו בגנים הכספיים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, ככל שהופרשן) סטרם וממוש. יובהר כי במקורה של מכרית נכס שושען, יתוסף רווח שעריך (המשען המופיע בCAPEX), בגין התקופה שהחלילה ביום 1 בינואר 2019. מושמו לאחר פדיין כל אגרות החוב וואת בכפוף להוראות הדין (להלן: "מוגבלת סימני האזהרה"); (ה) לא מתקיימים רוחוי שעריך נכסים לאחר פדיין כל אגרות החוב או הסקורים, לפי העיני של החברה, שפורסמו בזאת תבוצעת ההחלטה (המבוקרים או הסקורים) שעריך שעריך נכסים לאחר פדיין כל אגרות החוב בסעיף 8.1 לشرط הנאמנות; (ז) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקת, בצויר הכספיים המאוחדים האחראים, המבוקרים או הסקורים, מידיים), התשל"-ל, 1970, בנסיבות המכועדים בחלוקת, סימני אזהרה [כמפורט מינואר ניירות ערך (סדרה י')] בתגובה הנאמנות, כאמור לעיל, לרוחויים להחלטה כאמור בסעיף זה. מען הסר שפק, אין באמור לכך בנסיבות המכועדים בחלוקת, סימני אזהרה, יקבע כי אין בכך כדי להציגו על בעיתות ניירות בחברה (להלן: "מוגבלת סימני האזהרה"); (ו) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקת, החברה אינה מפירה איזו מעילות הפירעון המידי המפורטות בסעיף 8.1 לشرط הנאמנות; (ז) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקת, החברה אינה מפירה איזו מהתחייבויות המהוות שטר הנאמנות; (ח) אין בחלוקת בצד ימין של החברה את אגרות החוב (סדרה י').
מחזיקי агрот החוב (סדרה י'א)	החברה תהא רשאית לבצע חלוקה, רק אם: (א) ההון העצמי המואחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחראים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, שפורסמו לפני למועד קבלת החלטה בדבר ביצוע חלוקה, בגין סכום החלוקה, לא פחות אל מתחת -440- 30%- ²⁴ מיליון ש"ח; (ב) חן לפני החלוקה וחן בעקבותיה, חיס ההון העצמי המתוקן של החברה למazon לא פחות מ- 440- 30%- ²⁴ מיליון ש"ח; (ג) החברה לא תבצע חלוקה אם סכום החלוקה המציבר, קרי סך כל החלוקות שבוצעו ממועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה י') בצויר סכום החלוקה הצפוי, במועד בו תבקש לבצע חלוקה, עליה על 40% מהרווחים לאחר מס שנבעו לחברה (בנטורול חלק המיעוט וכולל רווח כל אחר) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בגין התקופה שהחלילה ביום 1 בינואר 2019. יובהר כי רוחוי והפסדי שעריך, כהגדרתה לעיל; (ד) מוגבלת סימני מושמו לאחר יום 1 ינואר 2019, ייקחו בחשבון לנינוי שעריך זה; (ד) מוגבלת סימני האזהרה לעיל (בשינויים המוחווים); (ו) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקת, לא מתקיימת איזו מעילות הפירעון המידי המפורטות בסעיף 8.1 לشرط הנאמנות; (ז) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקת, החברה אינה מפירה איזו מהתחייבויות המהוות שטר הנאמנות; (ח) אין בחלוקת בצד ימין של החברה את אגרות החוב (סדרה י').
מחזיקי агрот החוב (סדרה י'ב)	החברה תהא רשאית לבצע חלוקה רק אם: (א) ההון העצמי המואחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחראים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, שפורסמו לפני למועד קבלת החלטה בדבר ביצוע חלוקה, בגין סכום החלוקה, לא פחות אל מתחת -520- 30%- ²⁵ מיליון ש"ח; (ב) חן לפני החלוקה וחן בעקבותיה, חיס ההון העצמי המתוקן של החברה למazon לא פחות מ- 520- 30%- ²⁵ מיליון ש"ח; (ג) החברה לא תבצע חלוקה אם סכום החלוקה המציבר, קרי סך כל החלוקות שבוצעו ממועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה י'ב) בצויר סכום החלוקה הצפוי, במועד בו תבקש לבצע חלוקה, עליה על 40% מהרווחים לאחר מס שנבעו לחברה (בנטורול חלק המיעוט וכולל רווח כל אחר) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בגין התקופה שהחלילה ביום 1 ינואר 2019. יובהר כי רוחוי והפסדי שעריך, כהגדרתה לעיל; (ד) מוגבלת סימני מושמו לאחר יום 1 ינואר 2019, ייקחו בחשבון לנינוי שעריך זה; (ד) מוגבלת סימני האזהרה לעיל (בשינויים המוחווים); (ו) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקת, לא מתקיימת איזו מעילות הפירעון המידי המפורטות בסעיף 8.1 לشرط הנאמנות; (ז) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקת, החברה אינה מפירה איזו מהתחייבויות המהוות שטר הנאמנות; (ח) אין בחלוקת בצד ימין של החברה את אגרות החוב (סדרה י').

"ההון העצמי המתוקן של החברה" - כהגדרתו בסעיף 4.5.1 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, המצויר לדוי' זה, כאשר הוא כולל את צכויות המניות. "amazon" לעניין זה בלבד - סך כל הכספיים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים האחראים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, שפורסמו לפני מועד קבלת החלטה בדבר ביצוע חלוקה.

"ההון העצמי המתוקן של החברה" - כהגדרתו בסעיף 4.5.2 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, המצויר לדוי' זה, כאשר הוא כולל את צכויות המניות. "amazon" לעניין זה בלבד - סך כל הכספיים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים האחראים, המבוקרים או הסkorims, לפי העניין, שפורסמו לפני מועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה.

"ההון העצמי המתוקן של החברה" - כהגדרתו בסעיף 4.5.3 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, המצויר לדוי' זה, כאשר הוא כולל את צכויות המניות. "amazon" לעניין זה בלבד - סך כל הכספיים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים האחראים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, שפורסמו לפני מועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה.

<p>המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות וזאת מבי לκtake בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה, ככל Shkiyot; (ז) במועד החלוקה וכן בהתחשב בחולקה, החברה אינה מפраה אליו מהתייבוטה המהוויות למוחיקי אגרות החוב (סדרה יב') בהתאם להוראות השטר;</p> <p>(ח) אין בחולקה בכדי L'Fou Vicolt Hpirun shel haChava Et Agrot haChov (סדרה יב').</p>	מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג')
<p>החברה תהא רשאית לבצע חלוקה רק אם: (א) החון העצמי המאווד של החברה (לא כולל זכויות מינוי) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים המבוקרים או הסקרים, לפי העניין של החברה, שפורסמו לפני למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, בגין סכום החלוקה, לא יפחית אל מתחת ל- 550 מיליון ש"ח; (ב) חן לפניה החלוקה וחן בעקבותיה, ייחס החון העצמי המתוקן של החברה לפחות לא פחות מ- 30%²⁶ (ג) החברה לא תבצע סכום החלוקה המצביע, קרי סך כל החלוקותمجموعן ההפקה הראשונה לשארות החוב (סדרה יג') בצויר סכום החלוקה הצפיה, במועד בו תבקש לבצע חלוקה, עליה על 40% מהרווחים לאחר מס שנבע לחברה (נטוטל חלק המיעט וכילול רווח וולל אחר) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקרים, לפי העניין, בגין התקופה שהתחילתה ביום 1 בינוואר 2019. יובהר כי רווחי והפסדי שערוך אשר נרשמו עד ליום 31 בדצמבר 2018 ואשר מומשו לאחר יום 1 בינוואר 2019, יילקו בחשבון לעניין סעיף זה; (ד) מגבלת רווחי השערוך, כהגדרתה לעיל; (ה) מגבלת סימני האזהרה, כהגדרתה לעיל (בשינויים המחייבים); (ו) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחולקה, לא מתאפשרת אייזו מעילות הפירען המיידי המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות וזאת מבי לκtake בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה, ככל Shkiyot; (ז) במועד החלוקה וכן בהתחשב בחולקה, החברה אינה מפраה אליו מהתייבוטה המהוויות למוחיקי אגרות החוב (סדרה יג') בהתאם להוראות השטר;</p> <p>(ח) אין בחולקה בכדי L'Fou VICOLT Hpirun shel haChava Et Agrot haChov (סדרה יג').</p>	מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג')

בכפוף למגבלות שצינו לעיל ולעמידת החברה ב מבחנים הקבועים לכך בדין, החברה תהיה רשאית לבצע כל חלוקה על פי שיקול דעתה הבלעדי. בהינתן המגבלות שצינו בסעיף 6.4.3 לעיל, נכון למועד פרסום הדוח, החברה רשאית לחלק "חלוקת" בהיקף של כ- 61 מיליון ש"ח.

²⁶ "החון העצמי המתוקן של החברה" - כהגדרתו בסעיף 4.5.4 לדוח הדיקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, המצורף לדוח זה, כאשר הוא כולל את זכויות המיעוט. "מאז" לעניין זה בלבד - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקרים, לפי העניין, שפורסמו לפני מועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע החלוקה.

חלק שני - מידע אחר

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

.6.5

החברה אינה רואה בזכויות הנרכשות מעת על ידה או על ידי רג'נסי בפרויקטיהם השונים עבורי קבוצות רכישה בחו"ל מתחום נדל"ן יומי, שכן החברת רוג'נסי פועלת ותפעלה באופן שוטף למטרות הזכיות ל版权归原ים ברובית הפרויקטים האמורים שלא עסקה יומיית בה נסיבות היחידה כגמרה (עם מחיר סופי, מפרט, מועד מסירה מובטח וערבות בנקאות לפី חוק מס'), אלא בדרך של מטרות זכויותיה במרקם הפרויקט לצדדים שלישיים, אשר יכנס בעיל החברת רוג'נסי ויצטרפו לחברי הקבוצה שארגנונו וארגנו על ידי החברת רוג'נסי בפרויקטים האמורים (למעשה, המדבר בمعין השלה מאחרות של קבוצת הרכישה). יצירנו כי גם וכל שחברה / או רג'נסי לא תסייע תחילת בנייתו הפרויקט הרלוונטי את שיקוק הזכיות שורכו על יין ותוiotרונה חברות קבוצה במועד תחילת זכויותו, חברי הקבוצה כול (ובכלם החברה ורג'נסי) הם שייזמו את בניית הפרויקטים, והחברה ורג'נסי יושפנה לפעול באופן שוטף לשוק את זכויותיה בפרויקטים לצדדים שלישיים, על מנת שאליו ייכנסו בועליהן לעניין הייזום והבנייה המשותפת של הפרויקט (יחד עם יתר חברי הקבוצה) וירכשו בטופו של דבר את הזכיות ליחסית דירות/marsh/חניה/שטח מסחרי.

ליום 31 בדצמבר 2023

ליום 31 בדצמבר 2022

סה"כ	התאמות למאוחדר	נכסים והתחייבויות שלא הוקצו	אחר	שטח מסחר ובפיתוח מלונאות באלפי ש"ח	וتعסוקה מניבים מלונאות המלונאות נדין יומי	שיתוף פעולה עם סלינה בתחומי רכישת ארגוני	阿根ון קבוצות רכישה	
290,541	(510)		37,358			5,225	137,160	111,308
290,541	(510)		37,358			5,225	137,160	111,308
90,393	1,236	-	249	92,405	404	(2,261)	(1,640)	-
								שינויי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
(178,094)	7	-	(36,714)	-	-	-	(89,568)	(51,819)
(178,094)	7		(36,714)				(89,568)	(51,819)
165,320								רווח מ פעולות רגילוט המיוחס
3,823								לבעליים של החברה
169,143								רווח מ פעולות רגילוט המיוחס למייעוט
3,409,022	(138,690)	272,904	105,584	508,084	277,486	96,979	2,075,599	211,076
2,345,787	(171,071)		31,931	651,675	157,070	81,437	1,536,945	57,800

הכנסות

הכנסות מהיצוניים

הכנסות בין מגזרים

סכום ההכנסות

עלויות

עלויות קבועות

עלויות משתנות

עלויות מהוות הכנסות בתחום

פעילות אחר

סכום כל עלויות

רווח מ פעולות רגילוט המיוחס

לבעליים של החברה

רווח מ פעולות רגילוט המיוחס

למייעוט

סכום רווח מ פעולות רגילוט

סכום נכסים

סכום התחייבויות

ליום 31 בדצמבר 2021

סה"כ	התאמות למאוחדר	התchiaיות ולא הוקצוי	נכסים אחר	שטח מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח מלונאות באלפי ש"ח	שיתוף פעולה עם סלינה בתחים המלונאות		נדין יומי	ארגון קבוצות רכישה
					טלונאות	מלונאות		
218,145	(387)	-	26,199	-	-	167	38,235	153,931
-	-	-	-	-	-	-	-	-
218,145	(387)	-	26,199	-	-	167	38,235	153,931
20,795	(55,239)	-	1,167	12,016	25,661	(34)	29,578	7,646
(125,947)	8	-	(23,391)	(116)	-	-	(23,094)	(79,354)
(125,947)	8	-	(23,391)	(116)	-	-	(23,094)	(79,354)
134,315								
365								
134,680								
2,271,828	(87,512)	95,050	107,252	262,754	184,663	31,083	1,473,576	204,962
1,528,604	(119,172)	-	30,886	57,393	83,258	-	1,303,419	172,820

הכנסות

הכנסות מהיצוניים
הכנסות בין מגררים

סה"כ הכנסות

שינוי בשווי הוגן נדלין להשקעה

עלויות

עלויות קבועות
עלויות משתנות

עלויות המהוות הכנסות בתחום
פעילות אחר

סה"כ עלויות

רווח מפעולות רגילות המיויחס
לבעליים של החברה

רווח מפעולות רגילות המיויחס
למיוט

סה"כ רווח מפעולות רגילות

סה"כ נכסים

סה"כ התchiaיות

סבירה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

.6.6

כאמור לעיל, נכון למועד הדוח, פועלת החברה בתחום הנדל"ן בישראל. להלן פרטים עיקריים אודוט הסביבה המקורו כלכלי בישראל נכון למועד הדוח וההשפעות המקרו כלכליות שיש להן או צפוייה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או התפתחותה.

המידע שהללו בדבר הסביבה הכלכלית והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, כולל מידע צופה פנוי עתידי (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך) וمبוסט על הערכות ואומדן של החברה, וכן על מידע מפרסומים וסקרים שנכתבו על-ידי גורמים מקצועיים בקשר עם מצב המשק בישראל וענף הנדל"ן. הנתונים לעיל הינם אומדנים בלבד ויתכן שאינם מלאים, אולם להערכת החברה, יש בהם כדי ליתן תמונה כללית, לגבי השוקים בהם פועלת החברה. החברה לא פנתה לקבלת הסכם האתרים שיצוטטו להלן להכללת האמור בסקירה.

הסבירה המקרו כלכלי בישראל

.6.6.1

שנת 2023 הייתה מושכתת ומאתגרת מאוד עבור המשק הישראלי. היא החלה במאבקים הפוליטיים סביב ניסיון הממשלה לקדם תוכנית לביצוע רפורמה משפטית בישראל, מהלך שהוביל לשסע עמוק בחברה הישראלית ותרם לעלייה משמעותית בחוסר הוודאות במשק הישראלי. ב-7 באוקטובר 2024 פתח ארגון הטדור חמאס בתתקפה אוצרית ורצחנית, ובקבותיה הכריזה ממשלה ישראל על מלחמת "חרבות ברזיל" שנמשכת גם ביוםים אלה.

עוד לעניין מלחמת חרבות ברזיל והשפעותיה ראה סעיף 6.6.8 להלן.

טרם פרוץ המלחמה, במשך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2023, התמודד המשק הישראלי עם אינפלציה גואה, ריבית בנק ישראל גבוהה, האטה מוחותית בשוק המגורים וחולשה בענף ההיבט, מנוע הצמיחה של המשק. כל אלו, על רקע הרפורמה המשפטית וגל המלחאה החברתית שקסם בעקבותיה.

פרוץ המלחמה ואי הוודאות הגדולה, בראש ובראשונה בקשר להתשכחותה של המלחמה, עצימותה ותוצאתה, השפיעו באופן מהותי על הכלכלת ישראל, והדבר בא לידי ביטוי בקיומו לצמיחה (לצמיחה של 2% בלבד בשנת 2023, בעוד הציפיות היו לצמיחה של 3.4% לעומת 2022 ובעוד שיעור הצמיחה בשנת 2022 עמד על 6.5%) ולגידול בගירעון הממשלה, כאשר בחודש פברואר 2024 הגיעו המctrבר הגיע לכ-9 מיליארד ש"ח ועמד על רמה של כ-5.6% מהתקציב. הגיעו בתקציב המעודכן לשנת 2024 צפוי לעמוד על 6.6% מהתקציב, כאשר עלויות המלחמה,צד החזאות הביטחונית והאזורית ואובדן החנסות, מוערכות על ידי בנק ישראל ביותר מ-200 מיליארד ש"ח (מה שהוביל לגידול מהותי בהנפקות החוב שביצעו משרד האוצר בחודשים האחרונים). ברי שכל התקפותו שלילית, כגון פתיחה של זירות לחימה נוספות או התמכחות המלחמה, עלולה להביא להחפתה הנתונים הקיימים.

לאחר הקיפאון ששרר במשק בשבועות הראשונים למלחמה (אשר בא לידי ביטוי בירידה בצריכה השוטפת), הידירות עובדים מקומות העבודה בשל גישת המילואים, סגירת מוסדות החינוך, פגיעה משמעותית בענפי הבניה והחקלאות וכן בענפי השירות, הבידור והפנאי, ורידת משמעותית של הפדיון בMagnitude העסקי), נראה כי המשק הסתגל בחודשים האחרונים לשגרה בצל החלימה והאנידיקטורים לפועלות הכלכלית מצביעים על שיפור הדרוגתי בפעולות. כך, בחודש דצמבר 2023, המדד המשולב, אשר נועד לבחון את הפעולות הכלכלית במשק בזמן אמת, עלה ב-0.4%, והמכירות בכרטיסי האשראי חזרו לעלות גם כן. בנוסף, שוק העבודה מגלה יציבות יחסית שכן חלק לא מבוטל מחייבים המילואים ומהיווצאים לחיל'ת שבו לעובותם, וההערכה היא כי השחרור ההדרוגתי של חיילי המילואים עשוי להשиск ולהטיב עם שוק העבודה. בנוסף, ניכרת התמוננות בתנודתיות בשוקים הפיננסיים²⁷.

להלן פרמטרים כלכליים עיקריים של מדינת ישראל²⁸:

פרמטרים מקרו כלכליים:			
1,556	1,760	1,868	توزר מקומי גולמי (בAMILARDI ש"ח)
166,000	184,300	191,500	توزר לנפש (במחירים שוטפים בש"ח)
8.6%	6.5%	2%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי
6.8%	4.4%	-0.1%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי לנפש
2.8%	5.3%	3%	שיעור אינפלציה
S&P – AA-Moody's – A1 Fitch – A+	S&P – AA-Moody's – A1 Fitch – A+	S&P – AA-Moody's – A2 Fitch – A+	דירוג חוב ממשלתי לטוח אורך השנה ²⁹
1 דולר=3.110 ש"ח 1 אירו=3.5199 ש"ח	1 דולר=3.5190 ש"ח 1 אירו=3.7530 ש"ח	1 דולר=3.627 ש"ח 1 אירו=4.0116 ש"ח	שיעור מטבע מקומי ביחס לדולר ולירו
5.6%	4.8%	2%	שיעור השינוי במדד מחירי תשומה בבנייה למגורים

27 מבוסס בין היתר על נתונים שפורסמו על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתבota: www.boi.org.il, על ידי בנק ישראל, בכתבota: www.maalot.co.il, על ידי משרד האוצר, בכתבota: www.mof.gov.il ועל ידי חברת מעלות S&P, בכתבota: www.cbs.gov.il אלא אם נאמר אחרת, הנתונים מתווך בנק ישראל, משרד האוצר, IMF, והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

28 הסקירה השנתית של הבורסה לניירות ערך בכתבota: www.tase.co.il

27

28

29

סביבת האינפלציה³⁰

.6.6.2

התוצאות העסקיות של החברה מושפעות משלוחים בשערם ממד המחרירים לצרכן בעיקר בכל הנוגע לעובדת היוטן של אגורות החוב (סדרה ב') צמודות לממד המחרירים לצרכן. המחלוקת הראשונה של שנת 2023 התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה שחרגה מהגבול העליון של יעד יציבות המחרירים (יעד יציבות המחרירים נקבע על ידי הממשלה, בהתייחסות הנגיד, ומוגדר כיווםCSI כשיעור אינפלציה שנתית בתחום שבין 1%-3%) (להלן: "היעד"), ואולם עדין נמוכה בהשוואה לרוב הכלכלה המפותחות בעולם. במהלך המשנית לשנת 2023 התפתחה האינפלציה, כך שבסיוף שנת 2023 נרשמה אינפלציה שנתית בשיעור 3% (וזאת לעומת עלייה של 5.3% בשנת 2022). הנסיבות לאינפלציה לטוחים ארוכים יותר ממשיכת לחיות בתחום היעד, כאשר לפי תחזית בנק ישראל, בשנת 2024 צפוי שיעור האינפלציה לעמוד עליון של 2.4% ובשנת 2025 הוא צפוי לעמוד עליון של 2%, זאת בהנחה כי המלחמה תימשך עד סוף שנת 2024 ותתרכז בעיקר בחזיות הדורומית.

לפרטים נוספים השפעת עליית ממד המחרירים לצרכן על תוצאות החברה ראה סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה.

ריבית

.6.6.3

התוצאות העסקיות של החברה מושפעות משלוחים בשערם הריבית במספר פרמטרים עיקריים: א. השפעה על הוצאות מימון של החברה, שכן חלק מההוצאות אותן נטלה החברה צמודות לריבית הפריים. גידול בהוצאות המימון משפיע על רווחיות החברה; ב. השפעה על יכולת וכדיות החברה לגייס חוב חדש; ג. שינוי בשווי נדלין להשקעה, שכן עליה בשיעורי הריבית עשויה להביא עליה בשיעורי ההיוון לפיהם מוערכים נכסי החברה בתחום הנדלין להשקעה וכפועל יוצא מכך לקיטוון בשווים; ד. השפעה על ריבית המשכנתאות של הלקוחות וכפועל יוצא מכך השפעה על הביקושים לנכסי החברה.

עד פרוץ המלחמה, בתחילת אוקטובר 2023, פעלה המדיניות המוניטרית (מדיניות של בנק ישראל אשר מטרתה למנוע אבטלה, לרשות אינפלציה, ל%;"> שער חליפין וכו') בסביבה של מגמת פיחות בשקל, וזאת על רקע אי הودאות שהושפעה משינויי החוקיקה במערכות המשפט לקדם הממשלה, לצד אינפלציה גבוהה מהיעד. כפועל יוצא וכחלק מהצעדים המוניטריים שננקטו, ריבית בנק ישראל הועלתה מ-0.1% לחודש אפריל 2022 ל-4.75% במחצית הראשונה של שנת 2023. עלית הריבית הביאה להאטה מהותית בשוק הנדלין בישראל, שכן ריבית גבוהה מביאה להגדלת עלויות המימון של חברות הפעילות בתחום, מקטינה את רווחיותן, פוגעת ביכולת גiros/galgal החוב על ידו וכן מביאה לירידה בביקושים מצד לקוחות גיס במקביל גם מועלית ריבית המשכנתאות).

עם זאת, על רקע ההתפתחות הנמשכת באינפלציה ולאור הרצון, לאחר פרוץ המלחמה, להקל על קשי הنزلות של מסקי הבית והעסקים (שהלכם נסגרו בעקבות המלחמה וחילקו מואבדן כוח אדם עקב התגייסות לשירות מילואים) ולסייע בייצוב השוקים ובהפחחת איווודאות, במהלך המשנית הועלתה מחדש של שנת 2023 לא נרשמו עלויות ריבית נוספות, וביום 1 בינואר 2024, אף החליטה הוועדה המוניטרית להפחית את הריבית ב-0.25%, כך שנכון למועד זה ריבית בנק ישראל עומדת על 4.5%. ביום 26 בפברואר 2024 החליט בנק ישראל להשאיר את רמת הריבית על 4.5% תוך התקיישות לצורך בהמשך מגמת ייצוב המשק ולכך שאיווודאות סביר ללחמת חרבות ברזל עודנה נשמרת.

למועד הדוח, השוקים צופים כי שיעור הריבית יוסיף לרזרת הקロובה (לפי תחזית בנק ישראל, ברבעון הריבيعי של שנת 2024 תרד הריבית ל-4% או 3.75%³¹) וזאת כתלות באופן התפתחות המלחמה ויוקר המחייה בישראל.

لפרטים נוספים השפעת עליית הריבית על תוצאות החברה ראה סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה.

מדד תשומות הבניה³²

.6.6.4

slack לא מבוטל מהתחייבויות חברות הפעילות בתחום הנדלין היומי, דוג'י החברה, הינו צמוד לממד תשומות הבניה, אשר עלייתו בשנת 2023 הייתה מתונה יותר לעומת שנת 2022 (בשנת 2023, עלה ממד תשומות הבניה למוגרים ב-2%, בעוד בשנת 2022 עלה הממד ב-4.8%).

שינויים בשער חליפין של מטבע חוץ

.6.6.5

לשוניים בשער החליפין של מטבע חוץ, בעיקר האירו והדולר, השלכה על ענף הנדלין וזאת, בין היתר, עקב השפעתם היירה על מחירי חומרי גלם מיובאים וכן על ביקושים לדירות בקרב תושבי חוץ, שינוי בכוח הKENYA (שער החליפין מול הש"ח) משפיע ישירות על היכולת שלהם לרכוש דירה בישראל.

במהלך שנת 2023 שער השקל רשם תנודות גבוהות, כאשר במהלך שלושת הרבעונים הראשונים, בעקבות הרפורמה המשפטית, נרשם פיחות משמעותית מול סל המטבעות ומול הדולר בפרט ולאחר מכן בעקבות מלחמת חרבות ברזל, נרשם פיחות נוספת, כאשר שער הדולר הגיע לרמה של מעל 4 ש"ח. לאור כך, על מנת לסייע בייצוב השוקים ולממן את התנדבותם בשער השקל, הכריז בנק ישראל על תוכנית מכירת מט"ח בהיקף של עד 30 מיליארד דולר. החל מחודש נובמבר 2023, בין היתר לאור התurbות בנק ישראל כאמור ולהסתגלות המשק

בנק ישראל, דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנה לשנת 2023 (21/01/2024), בכתבota: www.boi.org.il, בכתבota: (21/01/2024), בכתבota: <https://fs.knesset.gov.il/globaldocs/MMM/>, בכתבota: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודעה לתקורת מיום 15/01/2023-14/01/2023, בכתבota: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/10_23_019b.pdf ו- https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2022/021/10_22_021b.pdf

30

31

32

לשורה בצל המלחמה, התהפקה המגמה, והחלה מגמת ייסוף משמעותית של השקל שנמשכה עד לסיומה של שנת 2023. בתום שנת 2023 שער הדולר עמד על 3.627 ש"ח, גידול של כ-3% בלבד לעומת תום שנת 2022 אז שער הדולר עמד על 3.519 ש"ח.

הכלכלה העולמית³³

.6.6.6

על רקע ההתקנות הנמשכת באינפלציה העולמית, במחצית השנה השנייה של שנת 2023 האטו הבנקים המרכזיים בעולם את קצב העלאות הריבית (שנעודו להתמודד עם התרצות הכלכלה על השוקים והאפקטים השונים בו: העלאות הריבית; תנודות במחירים השחורים; שינוי בשרשאות האשפה והתפתחויות גיאו-פוליטיות שבראשן המשך המלחמה בין רוסיה לאוקראינה; והמלחמה במזרח המזרח התיכון וה��事 בין אריה"ב לסין). כאמור, במהלך המחצית השנה השנייה של שנת 2023 נמשכה ההתקנות של האינפלציה בעולם, אולם רמות האינפלציה בಗושים העיקריים נותרו גבוהות מיעדי הבנקים המרכזיים בעולם, וזאת בעיקר בגלל הימשכותם של לחץ ביקוש בענפי השירותים. בתום שנת 2023, קצב עלית מדד המוצרים לצרכן (CPI) בארא"ב עמד על 3.4%, לאחר שעמד על 6.4% בינואר 2023.

יש לציין כי המלחמה המשמשת של רוסיה ובאוקראינה וגל התקיפות של ארגון הטרור החותמי מתימנו על נתיבי הסחר הימי, אשר החלו עם פרוץ המלחמה, עלולות לגרום לתוצאות מחודשת של עלויות התובלה והשינוע לאור התארכות נתיבי השיט הימיים, וכפואל יוצא מכך להביא לתוצאות חומרי הגלם הנדרשים לפועלות החברה.

בשוקי העולם רשמו מדדי המניות המוביילים עליות חדשות בהובלת מנויות הטכנולוגיה הגדלות, ואולם המשך אופיו בתנודות על רקע חוסר הוודאות הנובע מהמשכה של מדיניות מוניטרית הדוקה וחושש מהשלכותה על הפעולות הריאלית והפיננסית.

שוק האשראי בישראל; דירוג אשראי של מדיניות ישראל

.6.6.7

שוק האשראי הבנקאי והחוץ בנקי השפעה ניכרת על תחום הנדל"ן, אשר מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה הנובעת, בין היתר, מפרק הזמן הארוך שבחליצי התכנון וההקמה והיקף עליות בניית הפרויקטים השונים.

ערב המלחמה, לאור שיעור הריבית הגבוה במשק, התמודדו חברות הפעולות בתחום הנדל"ן עם גידול בחזאות המימון שהתבטא בעלייה מסוימת של שיעורי האשראי שבפייגור, ככלך נספה התמודדות, עברו אותן חברות, עם ירידת משמעותית בביקושים (הנובעת אף היא בעיקר משיעורי הריבית הגבוהים המשפיעים על ריבית המשכנתאות), לצד מגמה מתונה של ירידת מחירים.

עם פרוץ המלחמה נסגרו מרבית אתרי הבניה בשל היעדרות של עובדים פלסטינים, ונכוון לסוף שנת 2023 רק כמחצית מאתרי הבניה פעילים. קייפאוו בבניה עלול להשפיע משמעותית על תזרום ההכנסות הצפוי לחברות ועל יכולת של חלקן להחזיר את חובותיהן למערכת הפיננסית. נכון לחודש נובמבר 2023, מדד הסיכון מסווג שיעור האשראי שבפייגור شامل 90 ימים של ענף הבינוי והndl"ן עלה ומצביע על ירידת באיכות של יתרת האשראי, בעיקר בענף הבינוי עצמו, אולם הרמה עדין נמוכה ועומדת על 0.43%.

צוין כי ענף הבינוי והndl"ן, הכולל חברות נדל"ן יומי, חברות בניה וחברות נדל"ן מניב, מהווה 38% מיתרת האשראי הבנקאי העסקי ו-44% מסק החוב הסחרי במשק. לפי דיווחי הבנקים, בסוף הרביעון השלישי של שנת 2023, האשראי המאזני לענף הבינוי והndl"ן עמד על 288.5 מיליארד ש"ח ובמידה והקשאים בענף הבניה יימשו, תיפגע יכולת החברות לפרוע את חובותיהן.

עד צוין כי באשר לתנאי האשראי הנוכחיים, יובהר כי לאור השינויים בסביבה המקור כלכלית, פרמיית הסיכון עלתה בשנתיים האחרונים, דבר הבא לידי ביטוי בהעלאת מרווחי הריבית ביחס לשנים עברו ובನוסף, בחלק מגזרי הפעולות, שיעור המימון שהועמד משווי הנכס הנרכש הינו נמוך יותר מזה שנ Hag בימיים האחרונים.

באשר לדירוג האשראי המדיני (לו השפעה ישירה על שיעורי הריבית הנוכחיים במשק) חברות דירוג האשראי הגיעו לעלייה ברמות הסיכון וחומר הווידאות בישראל, כאשר בין היתר חברת דירוג האשראי Moody's הורידה לאחר תאריך הדוח את דירוג האשראי של מדינת ישראל לרמה A2 לרמה A1 עם תחזית שלילית, משמעותה היה כי במקרה של הרעת המצב, עלולה להיות הורדת דירוג נוספת.

המצב הביטחוני והמדיני בישראל

.6.6.8

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה בישראל מלחמת חרבות ברזל וזאת בעקבות מתקפה משולבת שפותח ארגון הטרור חמאס על ישראל, שהביאה להירותם של כ-1,200 בני אדם, פציעתם של אלפי וחציים ושל כ-240 בני אדם. במקביל, התפתחה גם הסלמה ביטחונית בגבול הצפון אל מול ארגון הטרור חיזבאללה וכן בזירות נוספות. בהתאם לכך, ישראל פתחה בגיוס נרחב של אנשי ונשות מילואים, הוכרז מצב מיוחד מיוחד בעורף הישראלי ופונו ישובים רבים חן בעוטף עזה והוא בגבול הצפון. השלכות המלחמה המיידיות על המשק הישראלי היו, בין היתר, סגירה זמנית של עסקים רבים ו/או פגיעה בפעילויות השוטפת, פגעה בניזונותם של אזרחים, הגבלה על התקשורת (בהתאם לקרבה לאזרורי הלחימה), צמצום שעות לימודים במערכת החינוך, מחסור בכוח עבודה (לאור נטישת עובדים זרים את המדינה והגבלה כניסתם של עובדים פלסטיניים לישראל), גiros מילואים מסיבי, הפסקת טיסות לישראל של מרבית חברות התעופה הבינלאומיות, והשפעות נוספות כמו גם מצב הרוח הכללי

הירוד, אשר הביאו לירידה בפעולות הכלכלה וכן לתנודתיות רבה בשוקים הפיננסיים ובשער השקל אל מול מטבעות זרים.

נכון למועד פרסום הדוח, מרבית המגבלות שתוארו הוסרו, והשפעה העיקרית של המלחמה ביחס לחברות הפעולות בתחום הנדל"ן, נוגעת לעובדה שמאז המלחמה שורר מחסור בכוח העבודה בענף הבנייה. למחרור כאמור השפעה על קצב הייזום הפרויקטיטים השונים, עמידת החברות בהתחייבותיהם כלפי הרוכשים והיעצם הפרויקטיטים בשוק, אשר משפיע על רמת המחרירים בשוק. כמו כן, מחסור ממשמעותי בכוח האדם מביא להטייקרות בעליות הפרויקטיטים, הנובעת מഗידול בעליות העסקת העובדים (שכן העובדים שנטרו הראשונים להעלות את שכרם באופן מהותי), אשר עלולה להקשות על החברות הפעולות בתחום ליטול את המימון הנדרש לפועלותן, בשל חשש הגופים הפיננסיים הממומנים את התחומים, מרוחקות נמוכה צפואה של הפרויקט.

מדינת ישראל, מכירה בחוסר הקאים ובוצרך הדוחן בעובדים לענף הבנייה והיא עשויה ממשך זרים, אם במסגרת יישום ורחבה של הסכמיםobilarios קיימים ואם בדרך של חתימת הסכמיםobilarios חדשים, בין היתר עם הוודו, סרי-לנקה ואזבקיסטאן. הציפיה היא כי במסגרת משמעותית של עובדים זרים הגיעו לישראל בתום הרביעון הראשון של שנת 2024.

לפרטים נוספים השלכות המלחמה על פעילות החברה עד כה וראה סעיף 2.1 לדוח הדיקטוריון המצורף לדוח זה.

בשלב זה לא ניתן לצפות את ממשך המלחמה ובאם תורחב גזרות נוספות, וזה אף עשוי להשפיע להימשך מספר חדשניים. בשיט לב לחסוך הוצאות בדבר ממשך המלחמה והיקפה, הרי שלמועד פרסום הדוח אין ביכולת החברה להעריך את מלאה ההשפעות העתידיות של המלחמה על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל מצב החברה בפרט.

תוחום הנדל"ן היומי בישראל

.6.6.9

כמפורט בדוח זה להלן, לחברה פעילות בתחום הנדל"ן היומי למגורים בישראל. משרדי הממשלה אשר אמורים על מדייניות שוק הנדל"ן למגורים כוללים את משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון, בנוסף לרשותה התכנון והבנייה כgoal המועצה הארצית לתכנון ובנייה ועודות התכנון והבנייה המחוויות והמקומיות. למדייניות המשרדדים האמורים השפעה عمוקה על שוק הנדל"ן בכלל ועל הביקוש לדירות בפרט, המתבטאת בהיקף הבנייה הציבורית והפרטית המיעדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקראין ישראל, קצב אישור הלכתי התכנון, הבנייה והרישוי של פרויקטים, מדיניות סובסידיות, מדיניות מיסוי ועוד. בנוסף, למדייניות האמורה השפעה על מחירי הדירות באופן עלייה בזמןות הנtanון המקביל בסיסים מחצית השנה הקודמת הפרויקטיטים למגורים וכפועל יוצא מכך להגדלת היצוא הדירות אל מול הביקוש להן – דבר שיכל להוביל לירידת מחירי הדירות ולפגיעה ברוחניות החברה (כאשר ירידה בזמןות ה الكرקעות לבנייה תוביל לתוצאה ההופוכה).

בתחילת שנת 2023 עליית מחירי הדירות נבלמה, ובchodשים ינואר עד מרץ 2023 מחרי הדירות ירדו בשיעור מצטבר של כ-0.2%. במהלך המחזית השנה השנייה של שנת 2023, קצב העלייה השנתי של מחירי הדירות הפך לשיליי, לראשונה מאז שנת 2018, ועמד על -1.3%. זאת לעומת שיעורו של 20% בחודש ספטמבר 2022. כמוות הדירות שנמכרו בשנת 2023 שעמד על 9.8%, וקצב עלייה שהגיע לשיא של 34.9% בעומת שנת 2022, כאשר 27,930 דירות (41.9% משך הדירות שנמכרוحن דירות, ירידה של 30.7% בעומת שנת 2022³⁴.

להערכת החברה, הירידה מכירות מקורה בעיקר בשיעורי ריבית המשכנתא הגובהים, אשר מביאים לעלייה מהותית בגובה החזר החודשי הנדרש מהרוכשים לצורך פירעון המשכנתאות ולצמצום האפשרות ליטול משכנתאות בשיעורים והיקפים גבוהים (במחצית השנה השנייה של שנת 2023 חלה ירידת חדה במספר המשכנתאות שניטלו, כך שהחלוות לדירור בשנת 2023 הסתכמו לסך של כ-71 מיליארד ש"ח, לעומת כ-117 מיליארד ש"ח בשנת 2022 וכ-116 מיליארד ש"ח בשנת 2021³⁵). השפעות מכך הינו מכך הרוח הכללי וחוסר הוודאות הכלכלי הנובע ממשך המלחמה, תוכנות ואפשרות הרחבתה; הגרלות הדירות השונות המפורסמות על ידי המדינה (דוגמת מחיר למשתכן) המביאות להקטנת הביקושים בשוק החופשי; ומס הרכישה הגבוה (כ-8% החל על משקיעים. הירידה בביקושים הביאה את התברות הפעולות בתחום (לרובות החברה) להציג בחודשים האחוריים הטבות מימוניות לרוכשים, המביאות בסופו לדבר לקיטו בהרוחות הצפוי מהפרויקטיטים השוניים. על אף האמור, בחודשים האחוריים ניכרת התאוששות בשוק הדירות בישראל. כך, בחודש דצמבר 2023 נמכרו 2,730 דירות חדשות, עלייה של 79.5% ביחס לחודש הקודם³⁶. מגמת התאוששות נראית גם בחודש ינואר 2024 כאשר מספר העסקאות עמד על 8,053 דירות (מתוכן 3,716 דירות חדשות, גידול של 46% בהשוואה לינואר 2022), גידול של 14% בהשוואה לינואר 2022 וגידול של 32% בהשוואה לחודש דצמבר 2023³⁷. בעינוי המכירות בסבבוז ממשלתי, עמד מספר העסקאות בשוק החופשי בחודש ינואר 2024 על 7,072 דירות, גידול של 8% בהשוואה לינואר אשתקד וגידול של 28% בהשוואה לחודש הקודם. על אף האמור, רכישות המשקיעים בחודש ינואר 2024 רשםו ירידה של 6% בהשוואה לינואר אשתקד.

דו"ח המדיניות המוניטרית למחצית השנה השנייה לשנת 2023, לעיל ה"ש 30. הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הودעה לתקורת מיום 14/02/2024, בכתבota: <https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/>

34

35

בכק"ר שדרה, נתוי אשראי לדירור, בכתבota: www.boi.org.il; דו"ח המדיניות המוניטרית למחצית השנה השנייה לשנת 2023, לעיל ה"ש 30.

36

37

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודעה לתקורת מיום 14/02/2023, בכתבota: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/04/24_047b.pdf סקרים ענף הדל"ן למגורים ינואר 2024, אף הכלכלן הראשי של משרד האוצר, בכתבota: <https://www.gov.il/BlobFolder>

ההנחה היא כי מבצעי מכירות משמעותיים של הקברים (אשר נותרו עם מלאי של 67,760 דירות חדשות³⁹), תרמו להتابשות הניכרת בפלח שוק זה. בנוסף, העדפה של הרוכשים לדירות עם ממד' תרמה גם כן לגידול ברכישת דירות חדשות.

תוחם הנדל"ן המניב בישראל⁴⁰

בתוך הנדל"ן המשתי – עד פרוץ המלחמה הציגו החברות המובילות בתחום המרכזים המsectorיים ביצועים נפלאים הולמים. לאחר צמיחה משמעותית בשנת 2022, דיווחו החברות המובילות בתחום זה על עלייה של 4%-6% בפדיונות השוכרים בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2023, בהשוואה לשושנת הרבעונים הראשונים של שנת 2022. דמי השכירות בחזירים החדשניים ובחדשוי חווים עלו אף הם, בין היתר כתוצאה מהצמדה חזוי השכירות למדד המחרים לצרכן. כל אלה נתמכו, להערכת מעלות, בדמיות המשק עד פרוץ המלחמה, בהסתמך מיסויות באינפלציה ובמצב התעסוקה, שתמכו בצריכה הפרטית.

עם פרוץ המלחמה הושפע המשק הישראלי מסגירה זמנית או הגבלת שעות הפעילות על עסקים רבים, גiros מיילאים, פינוי תושבים מהאזורים הסמוכים לאזור הלחימה ומהרעה במצב הרוח הלאומי. הדבר השפיע משמעותית על הפדיונות ומספר המבקרים בקניונים ובמרכזים המsectorיים, כאשר כפועל יוצא מכך ניתנו לשוכרים בחלוקת מהמרקטים על ידי המשכירים הנחות שונות/ דחיית תשלומי שכירות למספר חדשנים. עם זאת, מאז חזרתו ההדרגתית של המשק לפעולות, חזרה גם תנوعת המבקרים במרכזי המsectorיים, ובחדשים האחוריים נרשמה עלייה מהותית בפדיונות, לרמותם לפני המלחמה ובחוק מהמרקטים, אף לרמה גבוהה יותר.

בנוסף, בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 הציגו רוב חברות הנדל"ן המניב שערוכים חיוביים, אם כי בהיקפים נמוכים יותר מאשר קודמות, ונמוכים במיוחד בربعון השלישי. רוב השערוכים נבעו מהשפעת המדד לצרכן, אך גם מעלייה ריאלית בדמי השכירות ומרוחקים של פרויקטים ביוזם. אולם, להערכת מעלות, בהינתן המצב הכלכלי והכלכלי הנוכחי, גובר הסיכון לשחיקה חד ספרטטיב בשווי הנכסים בשינה הקרובה, בעיקר בנכסים ברמות איכות נמוכה שהלחץ על שיעורי התפוסה ודמי השכירות בהם יהיו גבוהים יותר. כמו כן, במידה ותימשך המלחמה או תתרחב לחזיות נוספות, צפואה פגיעה משמעותית ורבה יותר בפעולות הכלכלית של המשק, לרבות יצירת לחץ שלילי נוסף על דמי השכירות ושיעורי התפוסה בנכסים המsectorיים.

בתוך הנדל"ן למשרדים – בשנה החולפת חלה ירידת מהותית בהיקף גירושו החון בענף ההיבט (המהווה עוגן מהותי בענף משרדיים), בעיקר על רקע הכלכלי הגלובלי והמצב הכלכלי בישראל סביב ניטין המשלהקדם תכנית לביצוע רפורמה משפטית בישראל. כתוצאה לכך מחדרש את תוכניות ההתרהבות שלהן ואף צמצמו את כוח העבודה המועסק בהן, מה שהוביל לירידה בביקושים לנכסים משרדיים ובדמי השכירות עליהם, בעיקר באזור תל אביב, שננהנה לפני כן ממחيري שייא.

המלחמה שפרצה הגבירה את אי הודות ואת האתגרים במשק, בין היתר בענף ההיבט שתלויה במידה רבה בהשקעות ושיטופי פעולה הגלובליים. בנוסף, המצב הבטיחני העצים את סוגיות היקף העבודה מרוחק (היות שחלק ניכר מהחברות הגיעו בתקופה זו את מודל העבודה ההיברידי) אשר מביא לירידה בביקושים לשטחים משרדים.

במחצית הראשונה של שנת 2023 המחיר בשוק מגדלי משרדיים מסווג A בטל אביב ירד בכ- 7.94% ועמד על 129.96 ש"ח למ"ר בממוצע, בהשוואה לחציון הקודם⁴¹. במחצית השנה השנייה של שנת 2023 נרשמה ירידת מתונה יותר בהשוואה לחציון קודם, של 3.6% במדד המשרדים מסווג Class A בתל אביב. ההערכה היא שהמגמה הבולטת של הצינו בענף ההיבט המשיכה גם בחציון השני של שנת 2023. בנוסף, אם עבר הקרה איפינו את הענף ביקושים לשטחים משרדיים גדולים, נכון למועד זה חל קיטוון מהותי בביקושים לשטחים כאמור⁴². עם זאת, בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 (עד המלחמה) תברות הנדל"ן המשרדי הציגו, בממוצע, צמיחה בהכנסות מדמי שכירות וזאת לאור ההצמדה של חזוי השכירות למדד המחרים לצרכן⁴³. בנוסף, החל מסוף דצמבר 2023 שוק המשרדים חזר לפעולות מתונה, אך העסקאות הן בעיקר בקשר עם שטחים בניוניים ולתקופות קצרות יותר מבעבר⁴⁴.

על פי הערכת מעלות, למורות החזירה לפעולות מתונה, חברות יctrco להסתמך בתקופה הקרובה עם אתגרים משמעותיים: מיזעור הלואות קיימות בסביבת ריבית גבוהה; מגמה איטית של חזרה למשרדים וכותזהה מכירידות בשיעורי התפוסה; והיצע חדש של בניינים חדשים באיכות גבוהה הצפוי להיכנס לשוק בשנים הקרובות ועשוי גם הוא להפעיל לחץ שלילי על הענף, בעיקר באזוריים עם עודף היצע.

³⁹ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הودעה לתקשורת מיום 14/02/2023, בכתבות:

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/04/24_047b.pdf

⁴⁰ המידע המובא להלן ניתן למצאו ב- Maalot S&P Global Ratings ("מעלות"), מבט חזקה סקטורים – מגמות ותחזיות, דצמבר (2023), בכתבות:

<https://www.maalot.co.il/Publications/SR20240102122840.pdf>

⁴¹ דוח' המחקר למשרדים ותשיה של נת"מ לחציון השני של שנת 2023, בכתבות:

<https://www.nmrk.co.il>

⁴² דוח' המזנק למשרדים ותשיה של נת"מ לחציון השני של שנת 2023, בכתבות:

<https://www.nmrk.co.il>

⁴³ המידע המובא להלן ניתן למצאו ב- Maalot S&P Global Ratings ("מעלות"), מבט חזקה סקטורים – מגמות ותחזיות, דצמבר (2023), בכתבות:

<https://www.maalot.co.il/Publications/SR20240102122840.pdf>

⁴⁴ דוח' המחקר למשרדים ותשיה של נת"מ לחציון השני של שנת 2023, בכתבות:

<https://www.nmrk.co.il>

לייחס הביקוש והחיצע בשוקים תחליפיים, כגון שוק דירות יד שנייה, השפעה ישירה על הביקוש והחיצע בתחום הנדלין למגורים. כך למשל, עליה בהיצעת דירות יד שנייה למכירה תגדיל את סך הדירות המוצעות למכירה בשוק, דבר אשר יוביל לירידת מחירים בכלל השוק (ולהיפך). גם שוק השכירות מהוות מוצר תחליפי לשוק ייחדות הדירות למכירה. משכך יש במחירים השכירות ובשינויים בהם בכדי להשפיע על הביקושים לרכישת יחידות דירות, הן מצד רוכשי דירות לשימוש עצמי והן מצד משקיעים שדמי השכירות מהווים את התשואה על השקעתם.

ענף המלונות .6.6.12

שנת 2023 התחילה בציפייה להتابושות בכניסת התיירים בעולם, וטרם פרוץ המלחמה עמד אומדן התיירים לישראל לשנת 2023 על 3.9 מיליון תיירים (המתקרב למספר השיא שנცפו בעבר), כשבפועלו נרשמו 3.01 מיליון כניסה של תיירים. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023, טרם המלחמה, נרשמו 18.9 מיליון כניסה במלונות התיירות בארץ (מתוכם 7.2 מיליון כניסה של תיירים), לעומת 17.1 מיליון כניסה בשנת 2022⁴⁵ ופDITION המלונות בישראל הסתכם ב-10.9 מיליון ש"ח לעומת 9.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה של שנת 2022.

עם פרוץ המלחמה, ענף המלונות בארץ נדרש להסתגל לשינויים משמעותיים. מלונות באזורי סיון נסגרו ומלווה אחרים התבקשו לתת מענה לתוכנית הממשלה לשילובם של פינוי אזרחים מאזורים בודדים ובכפוף, ולספק להם שירותו לינה ואירועו.⁴⁶

לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בסוף שנת 2023 נרשמו בישראל 26.4 מיליון כניסה במלונות תיירות בארץ, לעומת 23.1 מיליון בשנת 2022, כשהחל מחודש אוקטובר נתוני המפונים נכללים במספר כניסה הישראלים.⁴⁷

מספר הלינות בענף המלונות הושפע באופן ישיר ממספר כניסה התיירים, כאשר הצפי טרם המלחמה לחודשים אוקטובר-דצמבר היה לכ-900 אלף כניסה תיירים, ואולם בפועל מספר הכניסות בחודשים אלה היה לכ-180 אלף תיירים בלבד.⁴⁸ על פי סקר שערכה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה וסקירה של בנק לאומי, נראתה כי נרשם שיפור בעסקים בחודש דצמבר 2023, אך ניכרת חולשה בענף המלונות. בעוד שככל הענפים התמודדו בחודשים האחרונים עם חיליות בביטחון, אי וודאות גבורה, והשפעות של גiros מילואים נרחבות, ענף המלונות מתמודד גם עם ארגנים טרוריסטיים, שכן הביקוש לינות מצד התיירים, המהווה ביוםים כתיקונים חמוץ מהביקוש בענף המלונות, כמעט ולא קיים, וכל עוד התנאים לא יאפשרו שינוי במגמות אלה צפויות לכך שהשלכות מכובדות על ענף זה. עם זאת, ניתן לראות כי בחודש דצמבר 2023 היקף הכניסות של תיירים לישראל עלה בכ-56% בהשוואה לחודש קודם, אך עדין נמוך בכ-79% מדצמבר 2022.⁴⁹

המידע שלעיל בדבר הסביבה הכלכלית והగורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, כולל מידע צופה פני עתיד (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך) וمبוסס על הערכות ואומדנים של החברה, וכן על מידע מפרסומים וסקרים שנכתבו על ידי גורמים מקצועיים בקשר עם מצב המשק בישראל ובענף הנדלין. הנתונים לעיל הינם אומדנים בלבד ויתכן שאינם מלאים, אולם להערכת החברה, יש בהם כדי ליתן תמונה כללית, לגבי השוקים בהם פועלת החברה.

יובהר, כי המוגמות המתוארות לעיל הינם מוגמות אשר החברה זיהתה בתחום הפעולות שלא בשנים האחרונות. יחד עם זאת, יודגש, כי אין כל ודאות כי מוגמות אלה תימשכה ו/או תתרחבנה ויתכן הייפוך מוגמות בשל השפעות חיצונית על תחומי הפעולות. כמו כן, יודגש כי גם אם המוגמות המפורחות לעיל תימשכה ואולי אף תתרחבנה, אין בכך כדי להסיק באופן ישיר על התפתחות הפעולות של החברה. יציוון, כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שמצוינו בהערות השולטים לעיל להכרת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

הודעה לתקשורת, כניסה במלונות תיירות בגין-ספטמבר 2023, מיום 25/10/2023, בכתבובה:

<https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/>

45

הודעה לתקשורת, כניסה במלונות תיירות בשנת 2023, מיום 31/01/2024, בכתבובה:

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/035/28_24_035b.pdf

46

הודעה לתקשורת, כניסה במלונות תיירות בשנת 2023, מיום 31/01/2024, בכתבובה:

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/035/28_24_035b.pdf

47

כינוסת תיירות משלחת 2023, משרד התיירות, מיום 03/01/2024, בכתבובה:

<https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/visitors-and-tourists-2023>

48

סקירה שבועית של בנק לאומי, מיום 10/01/2024, בכתבובה:

<https://www.leumi.co.il/leumi-hebrew/>

49

חלק שלישי - תיאור עסקית התאגיד לפי תחומי פעילות

תחום פעילות ארגון קבוצות רכישה

.6.7.

מיצע כללי על תחום ארגון קבוצות הרכישה

.6.7.1

מבנה תחום הפעילות

.6.7.1.1

במסגרת תחום זה, פועלת החברה (בماוחד, לרבות רגנס) בין היתר לאיתור ושיווק פרויקטים בתחום הנדל"ן באזורי ביקוש שונים בתחום גוש דן (בעיקר בת"א) ובניהם בדרך של קבוצת רכישה, כאשר שיקולי החברה באיתור הפרויקטים הינם: התאמת המוצר למיקום הפרויקט, רמות היעזוב וbijoux באזור, אוכלוסייה באזור, רמת מחיירים קיימת באזור ומידת התאמתם להקל היעד אליו מבקשת פנות החברה. בנוסף מתבצעת בדיקת היתכנות הפרויקט המוצע מבחן זכויות על פי תב"ע, היתרים קיימים וכדומה. כמו כן, מתמקדת החברה בהשבחת הפרויקטים הקיימים שלה, שיווקם ובנייתם.

חברי הקבוצה המאורגנת על ידי החברה רוכשים את מקרקעי הפרויקט ובונים אותו בשותף (על אף האמור, בשנים האחרונות, לאור הגידול בהיקף הפרויקטים של החברה ומורכבותם, בדרך כלל החברה היא שורשת את המקרקעין ופועלת לשוק את הזכויות במקרקעין לחברי קבוצת רכישה אשר רוכשים את הזכויות הימנה ובונים את הפרויקט במשותף), ובמסגרת כך הם פועלים יחדיו להתקשרות עם בנק מלאה להשגת מימון בנקאי ובמקביל עם יועצים וספקים שונים, וביניהם אדריכל וקבלן מבצע, לצורך בנייה עצמית של הפרויקט. בין חברי הקבוצה נחתם הסכם שיתוף, המסדר את זכויותיהם וחובותיהם חברי הקבוצה.

החברה זכתה מחברי הקבוצה לדמי ארגון, אשר היקפם נקבע בדרך כלל על בסיס המחיר הכללי שימושם בפועל על ידי חברי קבוצת רכישה בגין רכישת הזכויות בקרקע למול עלות הקרקע המשולמת לבני הקרקע (כאשר במקרים בהם הקבוצה מרכיבת גם מבעליים קיימים של זכויות בקרקע, משלמים אלה בד"כ, חלף דמי ארגון, דמי ניהול הנגורים מכירה משוערים של דירות גמורות שתמסרנה לאוטם בעליים קיימים בפרויקט). מאידך, במקרים בהם החברה רוכשת קודם לכך זכויות בקרקע וرك' אוח'ך פועלת לשוקן לחברי הקבוצה, הרווח הנובע לחברה נגור ממכירת הזכויות בתמורה העולה על עלות רכישתן (בנוסך לדמי ארגון המשולמים כאמור על ידי בעלי הקרקע הקיימים בפרויקט).

מודל זה, של שיווק בדרך של קבוצות רכישה, מקנה לחברה עיקר יתרונו פיננסי וזאת בשל הצורך בהן עצמי נМОך יחסית בשלבי הפרויקט ההתחלתיים (הייתה בשלב הבניה קבוצת רכישה בונה את הפרויקט והיא מעמידה את ההון העצמי הנדרש לכך, לא נדרש כלל ההון עצמי מהחברה לגבי מיומו בניה יחידות המשוקות ע"י החברה, אם כי לעיתים החברה נדרשת לממן באופן זמני את בניינן של היחידות ששווקו על ידה בפרויקט עד מועד פתיחת הלילוי לפרויקט, ובנוסך, בעת פתיחת הלילוי, החברה נדרשת להעמיד את ההון העצמי הנדרש למיומו היחידות שלא שווקו על ידה עד לאותו מועד וזאת עד לשיווקן של יחידות אלו). בנוסך, מאפשר מודל פעילות זה החזר השקעה ורישום ומשמעות המהוויות הנובעות מפעילויות החברה בתחום זה נוצרות במקרים הבאים:

א. כאמור לעיל, במרבית הפרויקטים בהם פועלת החברה כioms היא רוכשת את המקרקעין (שליעיתם, במועד רכישתה, אינה "בשללה" לשיווק, כגון במקרים בהם אין תנ"י' מואשרת לזכויות אותן צופה החברה לקבל בשלב הסופי, במקרים קיימים פולשים/מחזיקים בקרקעינו ועוד), או חלקים במקרקעין, בתמורה לסכומים מהותיים, ורק לאחר מכון פועלת לשוק את זכויותיהם במקרקעי הפרויקט האמור לצדדים שלישיים (שיצטרפו לקבוצת רכישה שתבנה עצמה את הפרויקט). הדבר יוצר לחברה באופן טبعי חשיפה לכך שלא תשוויק את מלאה הזכויות במקרקעין או שתשוויק אותן יותר מאשר היא חוזה, כאשר במקרים אלו, בנוסך עלות רכישת הזכויות במקרקעין (הממומנת, לפחות באופן חלקי, באמצעות מיומו חיצוני, נשוא ריבית, שבשנתים האחרונים, בשל עליליות ריבית בנק ישראל, מסתכמת לסכומים מהותיים), נשאת החברה גם בעלות שונות הנדרשות לקידום הפרויקט ושיווקו, ובקרים בהם לא עולה בידי החברה לשוקן את מלאה הזכויות עד למועד בניית היחידות - תידרש החברה גם לשאת בעלות בניה היחידות שטרם שווקו על ידה, וזאת עד למועד מכירתן.

ב. במקרים בהם בשל צרכי הפרויקט הרלוונטי, החברה מעמידה לטובת הפרויקט ובשם חברי הקבוצה מימון בגיןיהם (שעשוי לעלות על חלקה של החברה בעלות הבניה של החלק במקרקעין שנרכש על ידה בחברת קבוצה) הדרוש לפיתוחו וקידומו של הפרויקט (לרבות לצורך תחילת בנייתה) וזאת עד למועד בו מועמד ליווי הפרויקט על ידי תאגיד פיננסי (הימנו בדרך כלל פרע המימון האמור, בהתאם להסכם המושגות עם הבנק המלאוה לעניין זה), דבר שיוצר חשיפה לחברה בתקופת הבניינים.

ג. במקרים בהם חלק חברי הקבוצה מבקשים לפרוס את תשלומי ההון העצמי הנדרשים מהם על ידי הבנק המלאוה, שאז, בנוסך לשיקים דוחויים המופקדים ע"י חברי הקבוצה אליו, משמשים דמי הסיכון להם זכאיות החברה כבטחה להבטחת ביצוע תשלומים אלו על ידי חבריו הקבוצה, וכך שהחברה הופכת חסופה לעמידתם של הרוכשים האמורים בהתחייבותיהם להשלמת ההון העצמי הנדרש. יצוין כי במקרים אלה, בד"כ קיימת

לחברה התחיהות כלפי הבנק המלווה, לפחות במקרה והחברה תבקש לפעול נגד רוכשים שלא יעמידו בסופו של דבר את חלוקם בהון העצמי לו התחיהו, תוכל החברה לפעול נגד רוכשים אלו לא יכולה לפעול נגד זכויותיהם במרקען. יובהר כי נכון למועד זה, היקף השיקים הדוחיים, להם משמשים דמי הסיכון להם זכאיות החברה כבוטחה, אינו מהותי.

בנוסף, במקרים מסוימים, כדוגמת פרויקט סומילי 124 ופרויקט סלמה (MOMA), החברה בוחרת לבצע שינוי במסגרת פרויקט אשר התחיל כפרויקט בתמורה של קבוצת רכישה על מנת להתאים את מותווה הפרויקט לנסיבות השונות באותו הפרויקט.

לסיפורים נוספים בהם נושא החברה בתחום זה, וזאת במקרים בהם היא מצטרפת לחברת קבוצת רכישה, ראה סעיף 6.8.1 להלן, בשינויים המחויבים.

יצוין, כי אף האמור לעיל, נטיית החברה היא לבצע את כל הפרויקטים החדשניים אותם היא יוזמת בתוכנות יזמית ולא כמארגנת קבוצות רכישה (זאת, מבלי לגרוע מיכולת החברה לפעול מעט יותר בתמורה קבוצות רכישה, ככל שהחברה תמצא לנכון לעשות זאת).

יובהר, כי במקרה של פרויקטים בתמורה יומי, קצב התקבולות הצפוי מרווחי הזכיות הינו איטי יותר מהקצב החזוי בתוכנות של ארגון קבוצת רכישה, וזאת לאור הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. בנוסף, החברה בהכנות הפרויקטים וכפועל יוצא מכך גם ברוח הפרויקטים, הינה בקצב איטי יותר שכן ההכרה על פי המדיניות החשבונאית של החברה, ביחס לפעילותה היזמית, הינה בהתאם לקצב המכירות והביצוע.

שינויים בהיקף הפעולות בתחום

לפרטים בעניין זה ראה סעיף 6.6.9 לעיל.

מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעולות

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

גורם הצלחה הקרייטיים בתחום הפעולות

החברה מעירכה כי גורמי הצלחה הקרייטיים בתחום ארגון קבוצות רכישה הינם:

- א. היכולת לאתר פרויקטים אטרקטיביים המתאימים להקל היעד שביבולת ארגון הקבוצה לשוק לו את הפרויקט;
- ב. היכולת ליזום, לתכנן ולקדם פרויקטים אטרקטיביים בעלי רווחיות גבוהה;
- ג. הון עצמי זמין לצורך ביצוע התקשרויות מהירות בעסקאות אטרקטיביות;
- ד. היכולת לשוק פרויקט בפרק זמן קצר יחסית;
- ה. ניסיון ומוניטין בארגון קבוצות רכישה (לרבות ביחס לעמידת פרויקטים אותו יוזם המארגן בעבר בעליות ובlowerות הזמן שנחזו), המסייעו להן בגיוס חברי הקבוצה, והן בסיווע לקבוצה ככל הנדרש להתחלה הפרויקט וסיומו.

חסמי הבנינה והיציאה העיקריים של תחום הפעולות ושינויים החלים בהם

בהתנtrain הדין הקיים, מחסום כניסה עיקרי הוא המוניטין של ארגון קבוצת הרכישה בתחום. לאור ההשערה הכספית הניכרת הנדרשת מקהל המשקיעים, יבחר קהל זה להתקשור עם מארגן קבוצות רכישה בעל ניסיון מוכח בתחום הנדל"ן בכלל ובפרויקטים בהיקף דומה בפרט. כמו כן, העובדה כי מארגן הקבוצה הינו בעל ניסיון ומוניטין בתחום, מפנה לבנק הממן ביחסו גבוה יותר מאשר לשאלת השלמת הפרויקט ולפיכך מסייעת בהתקשרות חברי הקבוצה עם בנק מממן כאמור.

באשר לחסמי יציאה עיקריים בתחום הפעולות, הרי שבהתנtrain הדין הקיים, אלו קיימים לאור כך שבפרויקטים בהם החברה הינה חברה קבוצה ורוכשת זכויות יחידות שונות, מימוש זכויות אלו מחייב את החברה למכוור זכויות אלו ולצרף חברי קבוצה לקבוצת הרכישה. מימוש הזכויות מותנה בתנאי השוק ובאיותם של רוכשים זכויות אלו.

תהליכי הפעולות ושינויים החלים בהם

מושך תהליכי הפעולות בתחום קבוצות הרכישה הינו רכישה מיזמים וקבלנים במישרין ולא בדרך של קבוצות רכישה. היתרונו המהותי הטמון בתוכנות ההתארכנות של קבוצה הינו עלויות פחותות לרוכש הזכויות. למעשה, בגין למתכונת של רכישה מיזם, החסרונות העיקריים הגלומים בתוכנות התקשרות לחבר קביצה הינם שברובית המקרים מחריר המכירה איינו סופי במועד ההצטרפות לקבוצה (אם כי ישן הערכות קרובות לעליות אלו במועד ההצטרפות), כמו גם מועד המסירה שאינו סופי (בוגnod לקרה של רכישה מכבנן, אז מובטח לרוכש פיצוי בגין עיכוב בمسئילות הפרויקט, בתוכנות של לחבר קבוצה לא ניתן כל פיצוי בגין עיכוב כאמור) וכן לא ניתנות לחבר קבוצה ערבותות חוק מכר (שכן חברי הקבוצה הם יזמי הפרויקט ובהתאם לכך מחזיקים בזכויות במרקען), אולם כל חבר קבוצה רוכש זכויות במרקען ומתקבל הערת אזהרה כמו כל יוזם המחזיק

בזכיות במרקען.

בנוסף, בדרך כלל במועד בו נרכשת הקרקע טרם מבוצעת ההתקשרות עם תאגיד בנקאי לילוי מלא של הפרויקט, כך שקיימת אי וודאות בקרב חברי הקבוצה בהקשר לכך (אם כי יצוין שנכון למועד זה קיימות קרנות חוץ בנקאיות ומוסדות פיננסיים אחרים אשר ממעידים אשראי חוץ בנקאי לקבוצות רכישה כך שמספר חלופות המימון גדול).

כמו כן, ב מרבית המקרים שיעור ההון העצמי אותו נדרש להציג חבר קבוצה כלפי הגורם הממן גבוה משיעור ההון העצמי אותו היה נדרש להציג אותו ורכש לו היה קונה דירה מיום.

ולבסוף, בתקופת הבניה הריבית אותה נשאת הלוואה שנוטלים חברי הקבוצה מהבנק המלאה גבוהה בדרך כלל מהריבית אותה נשאת הלוואה אחרות נוטלים רוכשי דירות בקנותם דירה מיום.

מבנה התחרות בתחום הפעולות ושינויים החלים בו

.6.7.1.7

החברה מתמודדת בתחום מול מספר ארגני קבוצות. הגדולים שבהם היו בעבר חברות כגון ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ, קבוצת אקרו בע"מ וקבוצת ב.ס.ר ואולם למיטב ידיעת החברה היקפי הפעולות בתחום זה של החברות האמוריות كانوا מהותית בשנים האחרונות (כפי שאירוע גם ביחס לחברה). כמו כן, קיימים ארגונים הפעילים בהיקף קטן יחסית. היתרונו היחסי של החברה הינו המוניין והນיסיון הרב אותו צברו החברה והאחים חג'אי בתחום זה. כמו כן, החברה חשופה לתחרות מצד יזמים וקבלים המשוקרים שתחי מגורים, משרדים וمسחר בסמכות למקומות הפרויקט בהם פועלת החברה. בידי החברה אין נתוני אודות חלקה בתחום זה.

פרטים אודות הפרויקט בהם מעורבת החברה בתחום הפעולות נכון למועד הדוח

.6.7.2

נכון למועד הדוח, החברה ורג'נסי מארגנוות 3 פרויקטים שונים למגורים, מסחר ומלאות, שפרטיהם יובאו להלן:

שם הפרויקט	סטטוס שיווק	סטטוס בנייה
סלמה(*)	שלב השיווק כקבוצת רכישה הסטיים	בנייה
איינשטיין 35	הושלם הליך השיווק עבור הזכויות הראשוניות למגורים שהיו לחברה. טרם החל השיווק של הזכויות שהתווסף לחברה במסגרת אישור התב"ע.	טרם החלה הבניה
איינשטיין 33'	בשיווק	טרם החלה הבניה

(*) חלק מהפרויקט עבר לתחומי הנדל"ן היומי. פרטים ראה סעיף 6.7.2.3.1.3 להלן.

יצוין כי לאחר מועד הדוח מכירה החברה את הדירה האחורה שנותרה לה לשיווק בפרויקט נתינה, בתמורה לסך של כ-9 מיליון ש"ח.

.6.7.2.2 להלן יובאו פרטיים העיקריים של הפרויקטים בהם מעורבת החברה נכון למועד הדוח:

6.7.2.3.1. פROYJECTS בהם החברה (במאוחץ) מהוות חלק מקבוצת הרכישה (בסוגרים תצביעו שמדובר בחברה שארגונה את הקבוצה):

6.7.2.3.1.1 פרויקט אינשטיין 33' (מגורים) בצפון תל אביב (מאורגן על ידי רג'נסי)

טיטוט קבלת היתרים נדרשים	נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח ⁵⁰ (נתונים כספיים באפל"ש'ח)							נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח ⁵⁰ (נתונים כספיים באפל"ש'ח)							תיאור הפרויקט הדיווח: תקופת:	הפרויקט ומאפייניו:				
	סך היחסות לשוווק נכון למועד הדוח למועד הדוח	כמות היחסות שנtworו גיגין חו"ם מחייב עד תום תקופת הdeoוח ובסיום למועד הדוח	יתרת המלאי בדו"חות הכספיים של החבריה	כמות ייחסות שנמצאות במלאי לסוף התקופה	עלויות שהושקעו בפועל ושורם הושקעו			ఈוזת עדכנית של עלויות בלתי של הפרויקט בפועל לסוף התקופה: לא כולל מימון:			עלויות השלם/ הנדסי	שיעור השלם/ הנדסי	עלויות הושקעו	עלויות בפועל במצابر (皋פיה)	סה"כ השעיה כללת (皋פיה)	עלויות אחוריות	עלות בנייה	עלות קורקע והיטלים	הdeoוח:	
					עלויות הושקעו בפועל במצابر	עלויות הושקעו בפועל	עלויות השעיה כללת (皋פיה)													
ביום 25 במרץ 2024, התקבל היתר הפיריה בפרויקט. ביום 26 בנובמבר 2023, החלטת התקבעה החלות הוועדה אל אחריו הבקשה להיתר בנה מלא בפרויקט לעומידה בתנאים מקובלין, שנכוון למועד זה ורום התקופה. קובוצת הרכשה בפרויקט פועלים לעומידה בתנאים ומו"מ לחתימת הסכם כלכלי ציון עדותות הפיריה ודיפוי בפרויקט.	לחברה נטו לשוווק נכון למועד הדוח 62 50% במשוער - 2 יחסות דיר נספח).	כ��ו ליום 23 בדצמבר 2023 מכורו, סך הכל, בגין שוק הפרויקט, זירות ל- 11 דיר יחסות החל ההוו הדו"ח ודע למושב פסום במשוער - 2 יחסות דיר נספח).	8,206 7,897 2,926	62 62 0%	89,946 89,368 -	7,628 7,897 2,926	97,574 97,265 -	13,127 13,022 -	57,788 57,788 -	26,659 26,455 -	שנת 2023 שנת 2022 שנת 2021	ככפו לקבالت הבנייה הנדרשים, על המרקען נtiny יהי להקיים שני מבנה בני 13 קומות מגורים מעל מסחר כפולה ומגדלי ספס	כ- 25% מהזויות המשמעות (כ- 1,100 מ"מ) (זיהו) סך כולל של 215 יחיד הנכליים בתחום הפעילות (המספר סבעה 6.11 דירות) וכן זה כ- שטח מושר זכויות ל- 62 יחידות דיור בפרויקט 61 יחידות דיור ועוד ב- 2,580 מ"ר ברווח במפלס הרחוב (שיטה נספח) בערך כולל של כ- 5,164 מ"ר בערך כולל של כ- 1,850 מ"ר בתוספת כ- 1,800 מ"ר עיקרי שטחי משרדים בקומת המרתף הראשונה ו- 73 קומות הנכליים בתווך הפעילות המתוארא בשער 6.11 (להלן). על חברה קובוצה מנית קובצתה הוגי ככסים מניבים 33 בע"מ, שהינה מלאה של רגנסי (להלן: "חברה הנגדה").	הפרויקט אגינשטיין 33 בבניין 33 ברובע איסטטיז בגוש הגדל, תל אביב ⁵¹ רבון 2 רבעון 4 2028 מוד"ס משוער: 31.12.2023 מונחים וஸוך שימושים:	שם הפרויקט: מיקום הפרויקט: מועד תחילת הפרויקט: רבעון 2 רבעון 4 2028 מוד"ס משוער: 31.12.2023 מונחים וஸוך שימושים:	חלק החברה בפרויקט (בשימוש ובמ"ר), נכון ליום 31.12.2023, נכוון ליום ההיוון בחוק:	התמורה שנקבעה לרכישת זכויות החברה בגין יחידות מע"מ כל התמורה בה החברה החלוקת ששולמה הנכדה שלולמה כ��ו ליום 31 בדצמבר 2023:	יתרת תמורה זכויות החברה בין יחידות הדיור בקשר שטרם שלם נכוון למועד הדיור והמועד הצפוי לתשולמה:		

יבחר כי נתוני ה

- 1. מתקנים
- 2. מרכזים
- 3. מוסדות
- 4. מוסדות
- 5. מוסדות
- 6. מוסדות
- 7. מוסדות
- 8. מוסדות
- 9. מוסדות
- 10. מוסדות
- 11. מוסדות
- 12. מוסדות
- 13. מוסדות
- 14. מוסדות
- 15. מוסדות
- 16. מוסדות
- 17. מוסדות
- 18. מוסדות
- 19. מוסדות
- 20. מוסדות
- 21. מוסדות
- 22. מוסדות
- 23. מוסדות
- 24. מוסדות
- 25. מוסדות
- 26. מוסדות
- 27. מוסדות
- 28. מוסדות
- 29. מוסדות
- 30. מוסדות
- 31. מוסדות
- 32. מוסדות
- 33. מוסדות
- 34. מוסדות
- 35. מוסדות
- 36. מוסדות
- 37. מוסדות
- 38. מוסדות
- 39. מוסדות
- 40. מוסדות
- 41. מוסדות
- 42. מוסדות
- 43. מוסדות
- 44. מוסדות
- 45. מוסדות
- 46. מוסדות
- 47. מוסדות
- 48. מוסדות
- 49. מוסדות
- 50. מוסדות
- 51. מוסדות
- 52. מוסדות
- 53. מוסדות
- 54. מוסדות
- 55. מוסדות
- 56. מוסדות
- 57. מוסדות
- 58. מוסדות
- 59. מוסדות
- 60. מוסדות
- 61. מוסדות
- 62. מוסדות
- 63. מוסדות
- 64. מוסדות
- 65. מוסדות
- 66. מוסדות
- 67. מוסדות
- 68. מוסדות
- 69. מוסדות
- 70. מוסדות
- 71. מוסדות
- 72. מוסדות
- 73. מוסדות
- 74. מוסדות
- 75. מוסדות
- 76. מוסדות
- 77. מוסדות
- 78. מוסדות
- 79. מוסדות
- 80. מוסדות
- 81. מוסדות
- 82. מוסדות
- 83. מוסדות
- 84. מוסדות
- 85. מוסדות
- 86. מוסדות
- 87. מוסדות
- 88. מוסדות
- 89. מוסדות
- 90. מוסדות
- 91. מוסדות
- 92. מוסדות
- 93. מוסדות
- 94. מוסדות
- 95. מוסדות
- 96. מוסדות
- 97. מוסדות
- 98. מוסדות
- 99. מוסדות
- 100. מוסדות

הנכדה בפרויקט מוצגים בסעיף 6.11.3.1 לדו"ח זה.

50

51

52

פרטים נוספים הפרויקט

א. רכישת המקרקעין

ביום 15 בדצמבר 2016 זכתה קבוצת הרכישה שארגנה רג'יסטי ושל חברת נמנית החברה הנכדה בתמחרות במסגרת מכרז לרכישת זכויות הבעלות במקרקעין הפרויקט וביום 23 בפברואר 2017 אישר בית המשפט השלום בהרצלה את רכישת המקרקעין על ידי חברי הקבוצה (עסקת הרכישה הושלמה בחודש ינואר 2018).

בהתאם למערכת ההסתמכים שבחתמה, רג'יסטי ארגנה קבוצת רכישה המורכבת בעיקר (כ-65%) מבעלי זכויות מהחזיקים כיום במקרקעין (לעיל ולהלן: "בעלי הקרקע המציגפים"), אשר הצטרפו לקבוצה נגד הקצתה זכויות לדירות בפרויקט בהתאם לזכויותיהם היחסיות במקרקעין. בנוסף, שיווקה רג'יסטי כ-8% מהזכויות שהיו קיימות דאז במקרקעין לרוכשים חדשים (לעיל ולהלן: "הרכשים החדשניים") שצורפו לקבוצה.

לפרטים נוספים חלקה הנוכחית של החברה הנכדה בפרויקט, ראה לעיל.

עלות רכישת הזכויות במקרקעין על ידי החברה הנכדה הסתכמה לסך של כ-53 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. מתוך הסך האמור, סך של כ-3 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, שולם על ידי החברה הנכדה בגין הזכויות ליחידות הדיר בפרויקט.

ב. שינוי התב"ע בפרויקט

ביום 31 בינואר 2020 נכנסה לתוקף התוכנית שהחברה קידמה (מכוח תוכנית תא/5000) במתחם (להלן: "הتب"ע החדשיה"), אשר הביאה לגידול זכויות הבניה בפרויקט (لتיאור הזכויות לאחר שינוי התב"ע ראה הטבלה שללעיל). בין בעלי הקרקע המציגפים ובין החברה הנכדה בוצע הליך חלוקת זכויות בגין (משחר ומגוררים) שנוסף לפרויקט בעקבות שינוי התב"ע, שבטעיו קיבלת החברה הנכדה כ-45% מהזכויות השתווסף לפרויקט בעקבות אישור התב"ע, אשר הקנו לה, בהתאם להוראות הסכם השיתוף שנחתם בין הצדדים, את מלאו שטחי המשחר שהתווסף לפרויקט (חלקה של החברה הנכדה בשטхи המשחר האמורים נכלל בתחום הפעולות המתואר בסעיף 6.11 להלן) וכן זכויות לשיווק 63 יחידות דיר, בהיקף של 5,157 מ"ר, הנכללות בתחום זה.

הסכמים העיקריים

חברי קבוצת הרכישה (ובכללים החברה הנכדה) התקשרו ביניהם **במסמך שיתוף**, אשר נועד להסדיר את בנייתו המשותפת של הפרויקט וכן את אופן קביעת חלקם של בעלי הקרקע המציגפים וכן החברה הנכדה בזכויות שהתווסף לחברה בעקבות אישור התב"ע החדשיה.

חברי קבוצה חדשים המציגים ל_kvוצה במסגרת רכישתם את זכויות יחידות הדיר שהתווסף לחברה הנכדה לאחר אישור התב"ע החדשיה, מתקשרים **במסמך ייעוץ** עם חברת קבוצת חגי ניהול ויעוץ נכסים מניבים 33 א בע"מ (להלן בשם: "חברת הייעוץ 33א") (חברה נכדה נוספת של החברה), אשר בהתאם להוראותיו, עניקה חברת הייעוץ 33א לחבריו הקבוצה, שירוטי ייעוץ בתחוםים שונים הנוגעים לבנות הפרויקט, וזאת בתמורה אשר נקבעה עם כל חבר קבוצה מצטרף, וזאת חלק מאומדן ראשון של עלות היחידה שיועודה לו בבקשת החציגאים. שירותים אלו יועמדו עד לגמר הפרויקט וקבלת טופס 4. דמי הייעוץ ישולמו לחברת הייעוץ 33א (כללו ששולם לה) בהתאם לבניית הדריך שנקבעו במסכם הייעוץ של הפרויקט 25% עם השלבת מלאה תשולם המכ"ר בגין רכישת הקרקע, 40% עם התחלת עבודות חפירה ודיפון, 20% עם הוצאה היתר בניה, ו-15% במועד קבלת טופס [4]. יודגש כי על אף האמור לעיל, הסכם הסופי אותו צפוי לקבל חברת הייעוץ 33א כדמי ייעוץ מותנה בעלות הבניה הסופית של היחידות ששוקו במסגרת קבוצת הרכישה, כך, שככל שעלוויות היחידות האמורויות בפועל תהיינה גבוהות יותר למול האומדן הראשוני של החברה, יופחתו דמי הייעוץ. עם זאת, היהות בהתאם להסכם הייעוץ סכום הייעוץ בא להבטיח את עלות היחידה של חברי הקבוצה עד לגובה סכום הייעוץ הכלול בלבד, החשיפה המקסימלית של חברת הייעוץ 33א היא כי לא ינבעו לה דמי הייעוץ כתוצאה מההתקשרות במסכם האמורים.

ד. מימון – חברי קבוצת הרכישה (ובכללים החברה הנכדה) צפויים לפעול להתקשרות עם מוסד פיננסי במסכםilioן ליווי לקבלת מימון לבניית הפרויקט.

ה. סטטוס תכנוני – ראה בטבלה שללועל.

ו. שיווק זכויות ליחידות מגורים בפרויקט – בשנים 2018-2021 שיווקה החברה לחבריו קבוצה את רובן המכריע של הזכויות ליחידות הדיר בפרויקט כמי שהיו קיימות ערב שינוי התב"ע בפרויקט (8 יחידות). נכון ליום 31 בדצמבר 2023 נותרו לחברה 2 יחידות לשיווק בהם היא מחזיקה במושיעא ב-50% יחד עם בעלי קרקע אחרים מכוח הזכויות שהיו קיימות טרם שינוי התב"ע וכן 63 יחידות נוספות שהזוכות בגין ייחודה נושאו לשיווק במסגרת אישור התב"ע. בשנת 2023, שווקו על ידי החברה 2 יחידות בפרויקט, כולל כולל כלול של כ-174 מ"ר, במחיר ממוצע למ"ר קרקע של כ-31 אש"ח ובתמורה כוללת לקרקע של כ-5.4 מיליון ש"ח, אשר הוכרה במלואה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 המצורפים לדוח זה.

. אומדן שיעור רוחניות גולמית כוללת בפרויקט (נתונים כספיים באלפי ש"ח) משיווק זכויות ליחידות הדירות
בפרויקט

שנת 2023	
178,126	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (קרקע)
16,650	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (יעוץ)
7,746	עלויות צפויות בגין קרקע
187,030	רווח גולמי צפוי
15,576	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
171,454	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
96%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי (%)
C-33 אלף ש"ח	הכנסות נטו ממוצעות למ"ר קרקע מבונה למ"ר לפחות רווח גולמי שטרם הוכר עבור יחידות שטרם נמכרו

יובהר, כי הנתונים שהובאו בטבלה זו מתייחסים להכנסות, עלויות ורווח הגולמי הצפוי לנבוע לחברת ממכירת הזכויות בקרקע בלבד וכן מקבלת דמי יעוץ בפרויקט והם מהווים מידע צופה בפני עצמן, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, שהתבצעו בפועל מוגנתה בקבالت כל התיירות הנדרשים לבניית הפרויקט, בש�មירות המכירה הקיימים ביום בפרויקט, בהתאם להערכת החברה ביחס לעלות הבניה של הפרויקט (כאשר במידה ועליהם יהיו גבוהות מalto המוערכות ביום על ידי החברה, לרבות עקב התארכות זמו בניה הפרויקט, ייתכן ולחברה לא ינבעו דמי יעוץ כלשהם מהפרויקט), בהתקשרות בהסכם לינוי בפרויקט בתנאים ובמועד הנחיזם לכך על ידי החברה, בעמידת רוכשי הזכויות בתחום ביוטהיהם על פי הנסיבות ובכך שלא תחול כל מניעה או עיכוב בבניית הפרויקט, כך שאין כל וודאות באשר להת�שות המידע האמור.

. ניתוח רגישות לרוח גולמי צפוי בפרויקט משיווק זכויות ליחידות הדירות בפרויקט, שטרם הוכר

ניתוח רגישות לרוח גולמי צפוי בפרויקט שטרם הוכר (נתונים כספיים באלפי ש"ח)					
השפעת ירידת 10% של	השפעת ירידת 5% של	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה 5% של	השפעת עלייה 10% של	
(15,239)	(7,620)	171,454	7,620	15,239	השפעת שינוי במחירים המכירה למ"ר של שטחים שטרם נחתמו לביהם חוזי מכירה מהיבטים, על הרוח גולמי שטרם הוכר
-	-	171,454	(5,507)	(11,014)	השפעת שינוי בעלות הפקמה על הרוח גולמי שטרם הוכר ⁵³

. התאמה שבין הרוח גולמי צפוי לבין יתרת העודפים הכספייה למשיכה

רווח גולמי צפוי:	187,030
התאמות לעודפים, סה"כ:	(3,230)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	183,801
מועד צפוי למשיכת עודפים:	בהתאם להסכמות שיווגו עם הבנק המלווה
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	בהתאם להסכמות שיווגו עם הבנק המלווה

⁵³ יובהר כי שינוי בעלות הבניה ישפיע רק על הרוח גולמי הצפוי לחברת שמקורו בדמי יעוץ ולא ברוח גולמי שמקורו במכירת זכויות בקרקע.

6.7.2.3.1.2 פרויקט אינשטיין 35 (מגורים) בצפון תל אביב (אורגן על ידי חגי ניול נכסים מניבים 35)

סטטוס קבלת היתרונות נדרשים	נתונים הקשורים ליחידות שנרכשו על ידי החברה ולשיוק הפויוקט, ליום האחרון של תקופת הדוח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)							נתונים הקשורים לעליות הפויוקט, ליום האחרון של תקופת הדוח (נתונים כספיים באלפי ש"ח) ⁵⁴							תקופת הדוחות:	תיאור הפויוקט	הפרויקט ומאפייניו:			
	כמות יחידות שנרכמו בגין חווים מחייבים עד לתום תקופת הדוח למועד הדוח לשיווק נכון			כמות יחידות שהשתתפו בכספיים של החברה			עלויות שהושקעו בעועל ושרותם הושקעו בעועל לפחות למשך התקופה:			תחזית עדכנית של עלויות בולטות של הפויוקט (מתחלתו ועד סיום הצפוי) לסטור:										
	סך יחידות	שם החברה	תרטיה המליאת בכספיים של החברה	כמות יחידות שנמצאות בסוף התקופה	שיעור השלהה/נדסי	עלויות שחשוך בכספיים בכספיים	השעיה'ב בכספיים בכספיים	עלויות אחוריות בכספיים בכספיים	עלות בנייה בכספיים בכספיים	עלות קריקטים בכספיים בכספיים	התקופה לא כולל מינויו:									
בחודש פברואר 2024 התתקבל היתרונות כפירה ודיינו לפרויקט. ביום 20 בספטמבר 2023 הוחלטה הוועדה המומומת הבל איבך יטו לאישר התקסעה הלאה ביחס לักษณะ מלא נייר. בפרויקט, בכפוף ללמידה בנאים מקובלים, שנכו למועד זה טרם התקיימו. התרבי קבוצת הרכישה בפרויקט העמידה פעילים למונחים מנהלים מומ"ם לחותם קובל הסכם לביצוע עבודות חיראה ודינפן בפרויקט.	28	נכון למועד זה להברה לא נטור זכויות קיימות לשוק. ביחס לזכויות ל-28 מיום רשות מונרים שהותספה לפויוקט עקב שנייה התב"ע – טרם חל שיוקן.	15,357	כל הזכויות למונרים שהו א�ישור התב"ע שוקן. ביחס לזכויות ל-28 מיום רשות מונרים שהותספה לפויוקט עקב שנייה התב"ע – טרם חל שיוקן.	0%	41,065	12,586	53,651	2,644	26,001	25,006	שנת 2023	ביבר לקליטת היתרונית הבניה הדרישות, יוון יהה לתקנים על המקרקעין שני בנייני מגורים מוגרים 13 קומות כיפה מעל קומות מסחר כיפה ומגדל נוסף בן 30 קומות 300 הכללים כך כולל של 3,000 יח"ד וכן שטחי מסחר בקומות 2,400 מ"ר בהיקף של 4,505 מ"ר (בהתוספת 4,500-כ-6,11 מ"ר). ביחס לักษณะ החדש לשואורה, ובעקבות תוכנות ההגלה שהתקיימה בין לחלקם של 2,250 מגורים מושגים ביחס ל-28 מאי 2024, הוקן לחברת הרכבת רשות דירות בפרויקט, בהיקף כ-2,121 מ"ר.	פרויקט אינשטיין 35	בנייה 35 ברחוב אינשטיין בצפון תל אביב ⁵⁵	מועד תחילת פרויקט:				
			15,338	כל הזכויות למונרים שהו א�ישור התב"ע שוקן. ביחס לזכויות ל-28 מיום רשות מונרים שהותספה לפויוקט עקב שנייה התב"ע – טרם חל שיוקן.	0%	טרם ידוע	15,338	-	-	-	-	שנת 2022	החברה מפערת כבנערן היפילוט החדש שאושרה, ובעקבות תוכנות ההגלה שהתקיימה בין לחלקם של 2,250 מגורים מושגים ביחס ל-31.12.2023, הוקן לחברת הרכבת רשות דירות בפרויקט, בהיקף כ-2,121 מ"ר.	פרויקט אינשטיין 35 בימי', ננו ליום 31.12.2023	מועד סיום משער:					
			15,326	כל הזכויות למונרים שהו א�ישור התב"ע שוקן. ביחס לזכויות ל-28 מיום רשות מונרים שהותספה לפויוקט עקב שנייה התב"ע – טרם חל שיוקן.	0%	טרם ידוע	15,326	-	-	-	-	שנת 2021	החברה מפערת כבנערן היפילוט החדש שאושרה, ובעקבות תוכנות ההגלה שהתקיימה בין לחלקם של 2,250 מגורים מושגים ביחס ל-31.12.2023, הוקן לחברת הרכבת רשות דירות בפרויקט, בהיקף כ-2,121 מ"ר.	החברה מפערת כבנערן היפילוט החדש שאושרה, ובעקבות תוכנות ההגלה שהתקיימה בין לחלקם של 2,250 מגורים מושגים ביחס ל-31.12.2023, הוקן לחברת הרכבת רשות דירות בפרויקט, בהיקף כ-2,121 מ"ר.	ה projectName: שטרם שלמה:					

6.11.3.2 רקס למכירתם בחסם מזוקה חגי נכסים מניבים בפרויקט לאחר אישור התב"ע (כאשר נתוני זכויותה של חגי נכסים מניבים בשטחי המיסחror והחניות בפרויקט מוצגים בסעיף לדוח זה). כן יוחרר כי נתוני עלויות הפויוקט וכן נתוני הרכישות והחוויות שיובאו להן מתייחסים לכל הזכויות שנוסף לחברה לאחר אישור התב"ע, ואשר היקפן הסופי (2,121 מ"ר זכויות למגורים) נקבע לאחר תקופת הדוח.

54 מקרקעי הפרויקט הינם מקרקעין הידיומים כוגש חלקה 16, המצוויים ברוחבו אינשטיין (בנייה מס' 35) במושג גדול בצפון תל אביב, בשיטה כולל של 7,300 מ"ר. ביחס לכך, יחרך החברה ביחס למועד תחילת הפרויקט ומועד סיום הפרויקט מהותה מידע וופיה פינית ערך, כהגדלת מונונה בחוק יערות ערך, המתבסס על תרומות החברה ביחס למועד קבלת היתר הבניה מלא בפרויקט, וביחס למודדים בהם יבחר, כי תרומות החברה בהסכם ליווי והסכם קובל בפרויקט, ועל הערכות החברה ביחס למושך זמן בניית הפרויקט. כל הערכותיה אלו של החברה לא תתפסנה במועדן ואו ככל ויחול יעכוב במבנה הפרויקט ו/או בשל עיכוב במועד קבלת היתר הבניה בגין ו/או בשל פגיעה בזמיינותו (לרובות בהיבט של גילוי עתיקות) ו/או בשל זמינות חומרה הגלם ו/או כוח האדם בפרויקט ו/או כתוצאה מהיידם של הקבוצות המבוצעים ו/או רוכשי החירות בתהוויה ביחסם הסכם המימנו שיחסם עימים ו/או מכל סיבה אחרת, יתכן ויחול שינוי מהותי בחערותיה אלו של החברה באשר למועד תחילת וסיום הפרויקט, לרבות שינוי מהותי.

פרטים נוספים הפרויקט

א. רכישת המקרקעין

ביום 1 ביוני 2016 נכתה קבוצה רכישה, אשר אורגנה על ידי חגי ניהול נכסים מניבים (כהגדرتה לעיל), ועל חכירה נמנית חגי נכסים מניבים (כהגדרתה לעיל) במכרז לרכישת זכויות הבעלות במרקען הפרויקט (להלן: "המכרז" ו-"המרקען", בהתאם). בהתאם למערכת ההסכם שנותה, קבוצת הרכישה מרכיבת מ: (א) חברי קבוצה שלוחזקים נכון למועד זה כ-77% מזכויות הבעלות במרקען (להלן: "בעלי הקרקע המטרפים"), אשר הצטרף לכבוצה נגד קבלת הזכות ל_fk רשות בפרויקט בהתאם לזכויותיהם היחסיות במרקען, וכן תשלום דמי ניהול לחגי ניהול נכסים מניבים; (ב) חברים נכסים מניבים וחברי קבוצה נוספים (צדדים שלישיים) (להלן: "חברי הקבוצה הרוכשים"), שצורפו לכבוצה ואשר מחזיקים ביתרת הזכויות במרקען (להלן: "הזכויות הנותרות במרקען"). חגי נכסים מניבים רכשה את חלק הארי מתוך הזכויות הנותרות במרקען (כ-21% מהזכויות במרקען), בתמורה לסך כולל של כ-91 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, כפיצוי למועד הדוח, בעקבות מכירת הזכויות הקיימות ליחידת דיר בפרויקט וכן לאור מכירת 75% משטחי המשחר בפרויקט, מחזיקה חגי נכסים מניבים ב-5% מהזכויות במרקען.

ב. שינוי התב"ע בפרויקט

ביום 31 בינואר 2020 נכנסה לתוקף התוכנית שהחברה קידמה (מכוח תוכנית תא/5000) במתחם, אשר הביאה לגידול זכויות הבניה בפרויקט. בחודש פברואר 2024, לאחר הליך שהתנהל בין הצדדים גם מינוי שמא מוסכם, פורסמו תוצאות הגרלה שהתקיימה בין חברי קבוצת הרכישה ביחס לזכויות הנוספות האמורתי, ומכוונה נקבע כי חגי נכסים מניבים תהא זכאית לכל שטחי המשחר בפרויקט וכן לזכויות ל-28-29 ייחידות דיר בהיקף של 2,121 מ"ר (אשר בנויות כפופה לקבלת כל היתר הבניה הנדרשים).

ג. הסכמים עיקריים

הסכום שיתוף

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

הסכום ניהול

בין חגי ניהול נכסים מניבים (להלן בסעיף זה: "חברת ניהול") ובבעלי הקרקע המטרפים נחתם הסכם ניהול, המסדר את כל שירות הניהול שיינתנו על ידי חברת ניהול לצורך הגשת החוצה במכרז (בו זכתה הקבוצה) ולצורך הקמת הפרויקט. השירותים האמורים כוללים בין היתר סיוע בקידום התכנון האדריכלי לפרויקט; קידום קבלת היתר בנייה לפרויקט; ליווי כל יועצי התכנון לשירותיהם ישכו על ידי חברי הקבוצה; ליווי מכרז בנייה; ליווי בהשגת אישור עקרוני לפרויקט ונקליך אישור הפרטני של בעלי הזכויות במרקען; ליווי הקמתה הפרויקט וכיו"ב.

בתמורה לשירותי הניהול, חברת הניהול תהא זכאית לקבל מבני הקרקע המטרפים לסך המהווה 6% משווי היחידות של בעלי הקרקע המטרפים, כשהן גמורות, בתוספת מע"מ כדיין, באופן ובמועדים כדלקמן: א. במעמד אישור חלוט בגין הזכיה במרקז (קרי תוך 45 יום ממועד אישור בית המשפט את הזכיה במרקז) – 2% משווי היחידות (בהתחשב למנגנון קביעת השווי המפורט להלן) בתוספת מע"מ; ב. עם השלמת תכנון הגשת בקשה להיתר לפרויקט איינשטיין 35 – 1% משווי היחידות, בתוספת מע"מ;

ג. עם קבלת אישור עקרוני של בנק לlioוי הבנקאי לפרויקט איינשטיין 35 – 1% משווי היחידות, בתוספת מע"מ; ד. עם קבלת החלטת ועדת מקומית על מתן היתר בנייה, בתנאים, לפרויקט איינשטיין 35 – 1% משווי היחידות, בתוספת מע"מ;

ה. עם חתימת הסכם עם הקובלן המבצע של פרויקט איינשטיין 35 – 1% משווי היחידות, בתוספת מע"מ; דמי הניהול ישולמו לחברת הניהול במעמד קבלת הליווי הבנקאי לפרויקט. עוד הוסף כי שווי היחידות לצורך תשלום דמי הניהול יעשה תחילתה על פי שווי היחידות על פי דוח ה-0 של הפרויקט, והתאמה לשווי תבוצע עם המכירה בפועל או עם אכולוס הפרויקט לפי שווי דירות דומות בפרויקט.

בנוסף, לאור אישור התב"ע החדש, תהיה זכאית חברת הניהול, בנוסף לתמורה שצינה לעיל, לתמורה בשיעור זהה, קרי ל-6% משווי היחידות הנוספות שייחודה לכל משתף על פי התב"ע החדש, כשהן גמורות, בתוספת מע"מ כדיין, וזאת בנסיבות הקבועים לעיל ביחס לתשלומים בגין הזכויות הקיימות, למעט במקרה של תשלום הראשוני אשר יחולף והוא מועד אישורה של התב"ע החדש (ולא מועד הזכיה במרקז).

דמי הניהול הכוללים הצפויים לחגי ניהול נכסים מניבים, אשר ישולמו על ידי בעלי הקרקע המטרפים, מוערכים על ידי החברה בסך של כ-107 מיליון ש"ח.

לפרטים בדבר הסכומים שהוכרו והתקבלו ע"י החברה נכון למועד זה, ראה טבלה בסעיף 6.2 דלעיל. יצוין כי המידע שהובא לעיל בקשר לדמי הניהול הצפויים של החברה, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התמשותו מוגנתה בכך כי יתקבלו כל התיירים הנדרשים לבנית הפרויקט; כי

תתמכשנה בפועל הערכות החברה אשר לשווין של הדירות שתיכללה בפרויקט; כי יתקיימו כל אבני הדרך שתוארו לעיל לעניין קבלת דמי הניהול וכן בעמידתם של הרוכשים בהסכם דמי הניהול עליו חתמו.

הסכם ייעוץ

בכוונת החברה להחתים חברי קבוצה חדשם המctrופים לקבוצה, במסגרת רכישתם את זכויות יחידות הדירות שהתווסף, על **הסכם ייעוץ**, אשר בהתאם להוראותיו, תעניק חברת הייעוץ בפרויקט אישטיין 35 לחבר קבוצה, שירותים ייעוץ בתחוםים שונים הנוגעים לבנית הפרויקט, וזאת בתמורה אשר תקבע עם כל חבר קבוצה מctrופ, וזאת חלק מאומדן ראשוני של עלות היחידה שתוחד לו בבקשת הctrופות. שירותים אלו יועמדו עד לגמר הפרויקט וקבלת טפס 4. אבני הדרק לפיהם ישולמו דמי הייעוץ יקבעו בהסכם שינסח עם תחילת השיווק.

ד. **מימון** - חברי קבוצת הרכישה (ובכללם החברה הנכדה) צפויים לפעול להתקשרות עם מוסד פיננסי בהסכם- ליווי לקבלת מימון לבניית הפרויקט.

ה. **סטטוס תכנוני** - ראה בטבלה שלעיל.

ו. **אומדן שיעור רווחיות גולמיות כוללת בפרויקט (נתונים בספיים באלפי ש"ח) משיווק זכויות ליחידות הדירות בפרויקט***

שנת 2023	
93,739	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (קרקע ויעוץ)
15,277	עלויות צפויות בגין קרקע ויעוץ
78,462	רווח גולמי צפוי
2,000	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
76,462	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
84%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי (%)
כ- 42 אלף ש"ח למ"ר	הכנסות נטו מכוצעות למ"ר קרקע מבונה למ"ר לפחות רווח גולמי שטרם הוכר עבו יחידות שטרם נמכרו

* הנתונים בטבלה הנ"ל אינם כוללים את דמי הניהול להם זכאיות החברה המוערכים בכ-107 מיליון ש"ח וזאת כמפורט לעיל.
כמו כן, לאור כך שטרם החל השיווק בפרויקט, אין בשלב זה ביכולת החברה להפריד בין רכיב הקרקע לרכיבי הייעוץ לעניין ההכנסות הצפויות.

יובהר, כי הנתונים שהובאו בטבלה זו מתיחסים להכנסות, עלויות ולרווח הגולמי הצפוי לנבוע לחברה ממכירתו הΖכויות בקרקע בלבד וכן דמי הייעוץ בפרויקט והם מהווים מידע צפוי פנוי עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, שהתמשחו בפועל מותנית בקבלת כל התיירותים הנדרשים לבניית הפרויקט, לשמורת מחירי המכירה הנוכחיים ביום בפרויקט, בתממשות הערכות החברה ביחס לעליות הבניה של הפרויקט (כאשר במידה ועלייה אלו יהיו גבוהות מalto המערבות, כulos על ידי החברה, לרבות עקב התארכויות זמו בניה הפרויקט, יתנו ולחברה לא ינבעו דמי ייעוץ לשיטות מהפרויקט, אשר להערכת החברה, מהווים כ-15 מיליון ש"ח מס' ההכנסות הצפויות בפרויקט), בתקשרות בהסכם ליווי בפרויקט בתנאים ובמועד הנזדים לכך על ידי החברה, בעמידת רוכשי הΖכויות בתחרייבוויותיהם על פי ההסכם ובכך שלא תחול כל מניעה או עיכוב בבנייה הפרויקט, כך שאין כל וודאות אשר להתמשות המידע האמור.

ז. **ניתוח רגישות לרוח גולמי הצפוי בפרויקט משיווק זכויות ליחידות הדירות בפרויקט, שטרם הוכר**

ניתוח רגישות לרוח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (נתונים בספיים באלפי ש"ח)						
השפעת ריבידה של 10%	השפעת ריבידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5%	השפעת עלייה של 10%		
(8,774)	(4,387)	76,462	4,387	8,774	השפעת שינוי במחירי המכירה למ"ר של שטחים שטרם נחתמו לביהם חזוי מכירה מהיבטים, על הרוח גולמי שטרם הוכר	
-	-	76,462	(2,049)	(4,098)	השפעת שינוי בעלותה הקיימת על הרוח גולמי שטרם הוכר ⁵⁷	

⁵⁷ יובהר כי גידול בעלות הבניה ישפיע רק על הרוח גולמי הצפוי לחברה שמקורו בדמי ייעוץ ולא ברווח גולמי שמקורו במכירת זכויות בקרקע. מנגד, קיטוں בעלות הבניה לא יגדיל את דמי הייעוץ אותם צפיה לקבל החברה.

ח. התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי לבין יתרת העודפים הצפוייה למשיכה

רוווח גולמי צפוי:	78,462
התאמות לעודפים, סה"כ:	7,295
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	85,757
מועד צפוי למשיכת עודפים:	בהתאם להסכמות שיישגו עם הבנק המלווה
תנאים מתלימים למשיכת עודפים:	בהתאם להסכמות שיישגו עם הבנק המלווה

ביום 27 בדצמבר 2020 אושר על ידי חברי הקבוצה הרכישה של הפרויקט שינוי מתווה בפרויקט, ולפיו קבוצת הרכישה תמשיך בהקמת הפרויקט בגין חלקים שבבעלותה ואילו יתרת הזכויות בפרויקט (כ-50% מהפרויקט) תשוך על ידי חגי' סלמה (כהגדורתה להלן) במתווה יומי מלא. לנוטני העליות לשנת 2020 המתיחסים לזכויות בפרויקט אותן החזיקה החברה נכוון לאותו מועד ואשר מאוחר יותר פעלת לשוקן במתווה יומי ראה סעיף 6.7.2.3.1.3 לדוח תיאור עסקית התאגיד שוצרף לדוח הכספי של החברה לשנת 2021, אשר דוח על ידי החברה בדיוח מתוקן מיום 1 באפריל 2022 (מס' אסמכתא : 034863-01-0222) (להלן : "דוח תיאור עסקית התאגיד לשנת 2021"). לנוטני עלויות הפרויקט לשנים 2021-2023 המתיחסים לפעילויות החברה ככובעה כיזמית בפרויקט, ראה סעיף 6.8.3.3.4 להלן. לפרטים נוספים הפרויקט ראה סעיף 6.8.3.3.4 לדוח זה.

A. רכישת המקרקעין

ביום 1 בינואר 2017 הושלה עסקה במסגרת רכישה קבוצת חגי' סלמה בע"מ, הנמצאת בעלות מלאה של החברה (להלן : "חגי' סלמה") זכויות במקרקעין בשטח כולל של 6,196 מ"ר הממוקם ברוחב סלמה צפון רבני חניאל פינת הרא"ש בתל אביב⁵⁸, בתמורה לסך של כ- 94 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ אשר שולמה במלואה. זכויות הבעלות נרשמו על שם החברה.

B. תיאור הפרויקט

בהתאם לتب"ע החלה על המקרקעין, מקום בוימים אלה הפרויקט של 4 בניינים, הכוללים כ-225 יחידות דיור (חלק החברה - 201 יחידות דיור והיתר בניהול החברה), מתוכן 10 יחידות דיור מיועדות לדירות בר השגה⁵⁹, בשטח כולל של כ-22,000 מ"ר ברוטו (כולל שטחי שירות). הפרויקט כולל 2 מגדלי מגורים בני 17 קומות ושני בניינים בני 6 קומות (אחד למגורים ואחד למשרדים או מלונות) אשר יהיה בהיקף של כ-5,000 מ"ר ברוטו ויכלול גם קומה למגורים), כולל מעל קומת מסחר בשטח של כ-1,100 מ"ר ברוטו. שיוק הפרויקט, בדרך של גיבוש קבוצת רכישה (להלן : "קבוצת הרפישה"), החל בחודש דצמבר 2018. עם זאת, בחודש דצמבר 2020 הוחלט על שינוי המתווה בפרויקט, לפיו קבוצת הרכישה תמשיך בהקמת הפרויקט בגין חלקים שבבעלותה ואילו יתרת הזכויות בפרויקט (כ-50%) תשוך על ידי חגי' סלמה, במתווה יומי כאמור (לפרטים נוספים פעילותה היוזמת של החברה בפרויקט ראה סעיף 6.8.3.3.4 להלן). לצורך כך, הוקמה מנהלת משותפת של הקבוצה ושל חגי' סלמה המבליטה במשותף את החלטות הרלבנטיות בהקמת הפרויקט. בסופו, בהתאם למתווה שאושר על ידי קבוצת הרכישה, קצב鄙יעות התשלומים על ידי חברי קבוצת הרכישה יותר כפי שהיא, והם ישלמו את חלקם בעלות ביצוע הפרויקט בהתאם לקצב התקדמות הבנייה ובהתאם לחלקים בפרויקט. כמו כן הוסכם כי לא תהיה ערבות הדידית בין חברי קבוצת הרכישה לבין חגי' סלמה. במקורה של אי הסכמה בין הצדדים בכל נושא הנדייס ו/או בגין הסכמתם בקשר לחייבת המפקח הנדרסי של הפרויקט, ואילו במקרה של אי הסכמה בין הצדדים בכל נושא ממשפטית תובה המחלוקת בפני בורר. ביום 30 בדצמבר 2021 התקבל היתר לבניה מלא ונכוון למועד זה בניית הפרויקט נמצאת בעיצומה.

הסכמים העיקריים בקשר עם פעילות ארגון הקבוצה בפרויקט

הסכם ייעוץ

דמי הייעוץ אשר חברת הבת של החברה, קבוצת חגי' סלמה ייעוץ בע"מ (להלן : "סלמה ייעוץ" או "חגי' ייעוץ") תהא זכאית להם בגין שיווק היחידות בפרויקט במתווה קבוצת רכישה, בהינתן הסכמי המכרז שנחתמו, מסתכנים בסך של כ-30 מיליון ש"ח בהתאם להסכם הייעוץ שנחתמו, נקבע כי דמי הייעוץ ישולם לסלמה ייעוץ (כלל שיישלמו לה) בהתאם למספר אבני דרך (25% עם השלמת מלאה תשלום המכרז ופינוי המקרקעין, 40% עם התחלת עבודות חפירה ועודיפון, 20% עם הוצאה היתר בניה, ו-15% במועד קבלת טופס⁶⁰). עם זאת יצוין, כי על אף שהתקיימו כבר אבני דרך המקנים לסלמה ייעוץ זכות ל-85% מדמי הייעוץ מכוח הסכמי המכרז שכבר חתמו, אלו טרם שולמו לה והם צפויים להיות מושלמים לסלמה ייעוץ (כל ותקום זכאותה לכך, בהתאם כאמור להלן) לקראת תום הפרויקט.

יודגש כי על אף האמור לעיל, הסכום הסופי אותו צפואה לקבל סלמה ייעוץ כדמי ייעוץ מותנה בעלות הבניה הסופית של היחידות ששוווקו במסגרת קבוצת הרכישה, כך, שככל שעלוויות היחידות האמורות בפועל תהיינה גבוהות יותר למול האمدن הראשוני של החברה, יופחתו דמי הייעוץ (כך לדוג'ה, היה ולא תתקבל השגת חברי הקבוצה ביחס לשומות היטל ההשבה שהתקבלה לפרויקט, לא נבעו לסלמה מרבית דמי הייעוץ). עם זאת, היות ובהתאם להסכם הייעוץ סכום הייעוץ בא להבטיח את עלות היחידה של חברי הקבוצה עד לגובה סכום

58 מקרקעין הפרויקט הימם מקרקעין הודיעים בגוש 7052 תלחה 57, בשטח כולל כ- 6,196 מ"ר.
59 כל דירה צפואה להיות מושכרת לפחות תקופה כוללת של 20 שנה החל מהשכרתה בפועל, כמפורט בהסכם בין הצדדים ובחוק התכנון והבנייה. לאחר תום 20 שנה כאמור תהא חגי' סלמה רשאית למכור את הדירה בשוק החופשי. יער, כי חגי' סלמה התביבה כי במשך תקופה 20 השנים לא תעבור את זכויותה בדירות אלה, אלא כמקרה אחד ולענבר אחד, אשר יקבל מראש ובכתב את אישור העירייה.

היעוץ הכלול בלבד, החשיפה המksamלית של סלמה יעוץ היא כי לא ינבע לה דמי יעוץ כתוצאה מההתקשרות בהסכם האמורים. כן יצוין כי בהתאם להוראות הסכם היעוץ, חברי הקבוצה הרכישה יכולים להביא לסיום את הסכם היעוץ בהחלטה ברוב של 65% מחברי הקבוצה, בכפוף לתשלום מלא הסכום אותו זכאיות סלמה יעוץ לקבל עד לאותו המועד ובגין השלב הבא שנקבע בהסכם.

יובהר, כי הנתונים בדבר דמי יעוץ להט תהא (כל ותהא) זכאיות סלמה יעוץ בגין שיווק היחידות בפרויקט במתווה קבוצת רכישה, אשר הובאו לעיל, מהווים מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, שהתמשותו בפועל מותנית בעמידת רוכשי הזכות בהתחייבותיהם; בהתקיימות כל אבני הדרך שתוארו לעיל; בשאלת המשך תוקפו של הסכם היעוץ; וכן בכך שלא יכולו חריגות אפשריות בעליות הבניהה של הפרויקט, לרבות כתוצאה מגובה היטלי ההשבחה הסופיים שייקבעו. שינוי באיזה מהערכות החברה כאמור יביא לשינוי בתנוני דמי היעוץ שהובאו לעיל, לרבות שינוי מהותי, כאשר יתכן כי על אף האמור לעיל, בסופו של דבר לא תהא זכאיות סלמה יעוץ לדמי יעוץ כלשהם בפרויקט.

הסכם שיתוף

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

הסכם לשיתוף פעולה

.ה. החברה התקשרה בהסכם עם מספר צדדים שלישים (שלאחד מהם קשרים עסקיים עם מר יצחק חגי), מבעלי השליטה בחברה, באמצעות חברות בעלותם (להלן: "היזם"), אשר סייעו להתקשרות החברה בהסכם לרכישת מקרקעין פרויקט סלמה והואו פעילים בניהול הפרויקט. היזם יהא זכאי לקבל מהחברה דמי ייזום בהיקף 15% מהרווח⁶⁰ בתוספת מע"מ שנבע לחברה מעסקאות אותן תבצע בקשר עם המקרקעין (להלן: "דמי היזם"). זכאות היזם כפופה ונוחותה לזכויות הגורם הממן אשר ילוה את הפרויקט. בין הצדדים סוכם במקור כי דמי היזם ישולמו ליוזם بد בבד עם משיכת רווחים על ידי החברה בהתאם לחקלה, מיד לאחר אישור הגורם הממן (כלל ויתקבל) לשחרור עודפים בפרויקט, והחברה תפעל לכך שתשלום דמי היזום ליוזם יבוצע לא יאוחר מר-8 חודשים מתקבלת טופס 4 לפרויקט.

עם זאת, ביום 28 בספטמבר 2022 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה יג') לציבור, ולטובת כך בבקשת לשעבד לטובות מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') את כל עודפי פרויקט MOMA (בחריגים שנקבעו). אי לכך, פנתה החברה ליוזם וקיבלה הסכמתו לרשום השעבד כאמור וכן לכך שככל סכום אשר ישוחרר מחשבון הליווי של הפרויקט, יועבר ישיר לחשבון אשר ישועבד לטובות מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג'), כאשר עד להסרת השעבוד האמור לא יהיה היזם זכאי לקבל כל חלק מתווך כספי פרויקט MOMA. כמו כן, קבלת הסכמתו זו של היזם, התחייבת החברה כלפי היזם כי בכל מקרה בו יועברו כספי הרוחות של הפרויקט לטובות מחזיקי אגרות החוב ואו ימומש השבעוד, מבלי שבמקביל יועבר ליוזם החלק היחסי שלו ברוחות, החברה תשלם ליוזם באותו מועד את החלק היחסי שלו וזאת ביחס לסכום שיועבר למחזיקי אגרות החוב או ימומש כאמור מתוך הרוחות של הפרויקט (כהגדרת מונח זה בהסכם).

הסכם זו של היזם תפרק עם פירעון מלא אגרות החוב (סדרה יג') או במועד בו יקבל את מלאו חלקו ברוחות, לפי המוקדם.

הסכם שיתוף פעולה ניהול עם בעל זכויות בmgrush סמן

.ו. חגי סלמה התקשרה (בערבות החברה) בהסכם לשיתוף פעולה עם צד ג' (להלן: "צד ג'", שהיינו בעליים של חלקה בשטח של כ-1 דונם הצמודה למקרקעי הפרויקט, אשר עליה קיים בנין לשימור. בהתאם להוראות ההסכם, החלקה שבבעלויות צד ג' צורפה לटב"ע של הפרויקט, ובגין כך צד ג' יוכל זכויות בנייה למגורים בפרויקט בהיקף של כ-320,2 מ"ר ברוטו והוא אשר ימן את בניית זכויותיו בפרויקט. חגי סלמה תעניק לצד ג' שירותים ניהול בגין בניית זכויותיו בפרויקט, וזאת בתמורה לסך של 8.5% משווי זכויותיו בפרויקט (להלן: "דמי הניהול מהשותף"). דמי הניהול מהשותף ישולמו בשיעורים, בהתאם למגנון ולשלבי הביצוע הקבועים בהסכם. ההסכם כולל מספר תנאים שבתקיימים איזה מהם יהיה רשאיצד ג' לבטל את ההסכם. כמו כן, בmgrush של צד ג' קיימים מבנה לשימור אשר שימורו נדרש בתנאי לקבלת טופס 4 לפרויקט. במסגרת ההסכם כי ככל והחברה תנהל את שימור הבניין, אזי היא תהיה זכאית לבצע את השימור מעלות השימור. כמו כן הוסכם כי ככל וצד ג' לא יבצע את השימור החברה תהיא רשאית לבצע את השימור עצמה ולהייב את צד ג' וזאת על מנת שלא יגרם עיכוב בהשלמת הפרויקט.

⁶⁰ "רווח" לנניין זה – כלל הכנסות מהפרויקט (לא כולל מע"מ), בגין הוצאות הפרויקט לרבות ומוביל למעט: עלות רכישת הקרקע, עלות קידום תכנית בניין עיר, היטלי השבחה, תכנון והקמת הפרויקט ושיווקו, מס רכישה בגין רכישת הקרקע בלבד, החזר החון העצמי (לබות עלות המימון שלו) שיועמד ע"י החברה, וכל החזאות שהוצעו בפועל לצדים שלישים (שאינם החברה או צדדים קשורים לה) בקשר עם הפרויקט ולרבות דמי ניהול ושיווק בגובה של 4% בתוספת מע"מ מהיקף המכירות העתידי אשר הפרויקט זכאי לקבל בגין ניהול והשיווק הפרויקט ודמי ניהול בגובה של 0.4% בתוספת מע"מ מהיקף המכירות העתידי שהיום זכאי לקבל.

הסכם קובלן

.ג.

לפרטים אודוות התקשרות קבוצת הרכישה בהסכם קובלן בפרויקט זה ראה סעיף 6.18 לדוח זה.

מימון

.ח.

א. ביום 28 בספטמבר 2022 הנפקה החברה לציבור 206,248,000 אגרות חוב (סדרה יג'), אשר מובטחות בין היתר בעודפי פרויקט MOMA (כפי שהוגדרו בשטר הנאמנות שנחתם עם נאמן הסדרה). ביום 27 ביוני 2023 ביצעה החברה הקצתה פרטית של 30,000,000 אגרות חוב (סדרה יג') בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה ל-4 משקיעים מסווגים, בתמורה לכך של 0.966 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרת חוב זוota בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת.

ב. נכון למועד זה, חברי הקבוצה התקשרו בהסכם מימון עם גורם המעים להם את הליווי הנדרש לפROYיקט. חגי' סלמה מצידה התקשרה, כיימית בהסכם מימון עם גורם אחר מכוחו מועמד לחגי' סלמה המימון הנדרש לה לטובה בניית הפרויקט. לפרטים ראה סעיף 6.20.5 להלן.

שיווק

.ט.

לפרטים אודוות שיווק שנעשה במתוכנת של קבוצת רכישה עד לתום שנת 2020 (אז עבר הפרויקט למタווה יזמי) ראה סעיף 6.7.2.3.1.3 (ד) לדוח תיאור עסק התאגיד לשנת 2021. לפרטים אודוות הייחדות ששוקו על ידי החברה בפרויקט במתווה יזמי, וכן יתרת מלאי לשיווק בפרויקט סלמה, ראה סעיף 6.8.3.3.4 (ד) להלן.

הסכם מכיר מהותי

.י.

ביום 18 באפריל 2019 התקשרה חגי' סלמה בהסכם מימון עד כ-51 מיליון ש"ח ("הרוכש") למכירת אחד הבניינים (בשלמו) הנכללים בפרויקט, אשר צפוי לכלול 5 קומות מלונות/משרדים, קומת מגורים (בקומה העליונה) ושטחי מלונות ו/או משרדים ושטחי מסחר בקומת הקרקע (להלן: "הממכר"). בתמורה לממכר, ישלם הרוכש לחגי' סלמה סך של כ-51 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה (להלן: "התמורה"), כאשר מרבית התמורה תשולם לחגי' סלמה רק עם השלמת הפרויקט. בהתאם להסכם, נטה חגי' סלמה את המימון הנדרש לרוכש לבניית הבניין ואילו הרוכש מחויב באופן שוטף בכל העליות החלות על חגי' סלמה בגין המימון כאמור, ובנוסח ישלם הרוכש לחגי' סלמה סכום נוסף שגזר מגובה ההלוואה (ושאינו מהותי) והכל בהתאם למנגנון שיטוכם על ידי הצדדים. לפרטים אודוות המימון שנטלה חגי' סלמה, אשר מתוכו סך של כ-55 מיליון ש"ח הועמד עבור הרוכש, ראה סעיפים 6.8.3.3.4 ו-6.20.5 להלן.

בכפוף לעמידת הרוכש בהתחייבותו על פי ההסכם, לרבות תשלום יתרת התמורה ובכפוף להשלמת בניית הבניין הנרכש, הרווח הגולמי הצפוי של חגי' סלמה מההסכם המפורט לעיל וכן מהתוספת להסכם המפורט להלן צפוי לעמוד על כ-38 מיליון ש"ח, ואולם סכום זה אינו סופי ויכול להשנות. הסך האמור איינו כולל דמי ייעוץ שיידרש הרוכש לשלם לחגי' סלמה בגין ייעוץ לפרויקט, אשר גובham הסופי ייקבע בהתאם לעליונותיו הסופיות של הפרויקט ואשר ישולמו על ידי הרוכש, ככל שימושו, בהתאם לבני הדרך שנקבעו בהסכם הייעוץ.

הרוכש הצטרך לחברו קבוצת הרכישה שתבנה את הפרויקט וככזה הוא יחו בכלל חובות חברי הקבוצה לגבי נשיאה ביתרת העליות של הפרויקט ובכלל זה בהittel השבה שיחול על הפרויקט. לפרטים נוספים ראה אודוות ההסכם, לרבות לוחות הזמנים לתשלום והבטוחות שהועמדו על ידי הצדדים לטובה ההסכם ראה דיווח מיידי מיום 18 באפריל 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-039031).

כן יצון כי בתקופת הדוח נחתמה תוספת להסכם האמור, במסגרתה סוכם בין הצדדים, בין היתר, כי לממכר יתווסף שטחים בהיקף שאינו מהותי וייתווסף לממכר חניות ומחסנים נוספים, וזאת בתמורה שאינה מהותית.

הערכת הבנשות (באלפי ש"ח)

.יא.

(1) הנתונים בטבלאות שללון מתייחסים להכנסות בגין חוותים חתוםים נכוון ליום 31 בדצמבר 2023 במתווה של קבוצת רכישה, למעט הכנסות אשר צפויות מההתקשרות שפורטה בס"ק יי לעיל [אשר תפורתה בס"ק (2) להלן] והכנסות אשר צפויות מדמי ניהול מהשותף, כהגדרתם בס"ק ווי לעיל, אשר תבואה בידי ביתו בטבלת הכנסות המפורטת בסעיף 6.8.3.3.4 (ה) להלן:

סה"כ הכנסות שהתקבלו/שיוכרו להתקבל בגין חוותים חתוםים	סה"כ הכנסות שהתקבלו/שיוכרו בגין חוותים חתוםים	
קרקע (לא רכיב הייעוץ)	קרקע (לא רכיב הייעוץ)	
91,439	91,782	עד ליום האחרון לשנת 2023
473	130	שנת 2024
-	-	שנת 2025
-	-	שנת 2026
-	-	שנת 2027 ואילך
91,912	91,912	סה"כ

(2) הנתונים בטבלה שללן מתייחסים להכנסות בגין חוזים חתומים נכון ליום 31 בדצמבר 2023 במתווה של קבוצת רכישה, בגין ההתקשרות שפורטה בס"ק יי' לעיל:

סה"כ הכנסות שהתקבלו/שיפויו בגון חוזים חתומים להתקבל בגין חוזים חתומים	סה"כ הכנסות שהתקבלו/שיפויו בגון חוזים חתומים לקראע (לא רכיב הייעוץ)	עד ליום האחרון של שנת 2023 שנת 2024 שנת 2025 שנת 2026 שנת 2027 ואילך סה"כ
5,000	51,469	עד ליום האחרון של שנת 2023
55,552	9,083	שנת 2024
	-	שנת 2025
	-	שנת 2026
	-	שנת 2027 ואילך
60,552	60,552	סה"כ

בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה ולאור שינוי המתויה בפרויקט, ביחס לזכויות שמכהה החברה כמאגרת קבוצת רכישה ולגביהן היא אינה שומרת על מעורבות ניהולית נמenschת, החלה החברה להכיר בהכנסות מהפרויקט החל מהרביעון הרביעי של שנת 2021. ההכנסות מדמי ייעוץ להן זכאיות סלמה ייעוץ על פי אבני הדרך בהסכם ממופרט לעיל, טרם הוכרו בספרי החברה לאור העובדה כי לחברה אין וודאות לגבי גובהם או וודאותם של דמי הייעוץ שכן הם תלויים בעלותו הסופית של הפרויקט ובמה שתוכפו של הסכם הייעוץ, וייתכן כי, על אף האמור לעיל, בסופו של דבר לא תהא זכאיות סלמה ייעוץ לדמי ייעוץ כלשהם בפרויקט. לכן, בשלב זה ולאור העובדה כי דמי הייעוץ באים גם להבטיח חריגות אפשריות בעליות הבניה של הפרויקט, לא ניתן בשלב זה לאמוד הכנסות אלה ככל ויהיו. יודגש, כי נתוני הכנסות שיפויות להיות מוכרות בדוחות החברה וכן נתונים הכנסות שיפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מיהוו מידע צופה פנוי עתיד (כמשמעותו בחוק ניירות ערך), שהתמסחותו מותנית בכך שקצב בניית הפרויקט יעשה בהתאם להערכות החברה, ובמידת הרוכשים בהתחייבותיהם על פי ההסכם שנחתמו.

יב. אומדן שיעור רוחיות גולמית כוללת בפרויקט (נתונים בספירים אלפי ש"ח)

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

שנת 2023	
91,912	הכנסות ציפויות בגין הפרויקט (කראע)
35,907	עלויות ציפויות בגין קראע
56,005	רווח גולמי ציפוי
55,875	מתוכו רוח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
130	מתוכו רוח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
61%	שיעור רוח גולמי כולל ציפוי (%)
ל"ר	מחיר ממוצע למ"ר שטח דירות לפחות רוח גולמי שטרם הוכר עברו יחידות שטרם נמכרו

(2) מפעילות החברה כמאגרת קבוצת רכישה בפרויקט בגין התקשרות שפורטה בס"ק יי' לעיל:

שנת 2023	
60,551	הכנסות ציפויות בגין הפרויקט (කראע)
22,271	עלויות ציפויות בגין קראע
38,280	רווח גולמי ציפוי
33,239	מתוכו רוח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
5,041	מתוכו רוח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
63%	שיעור רוח גולמי כולל ציפוי (%)
ל"ר	מחיר ממוצע למ"ר שטח דירות לפחות רוח גולמי שטרם הוכר עברו יחידות שטרם נמכרו

יובהר, כי הנתונים שהובאו בטבלה זו מתייחסים להכנסות, עלויות ולרווח הגולמי הציפוי לנבייע לחברה מכירית הזכויות בקראע בלבד והם מיהוו מידע צופה פנוי עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, שהתמסחותו בפועל מותנית בעמידת רוכשי הזכויות בתחתיותיהם על פי ההסכם. נתונים אלה אינם כוללים את הרוח שעשוין לנבוע לחברה מדמי ייעוץ שכן בשלב ראשוני זה לא ניתן לאמוד הכנסות אלה ככל ויהיו. כן יובהר כי נתונים הרוח הגולמי ושיערו הובא בחשבון חלקם של השותפים (כהגדתם בס"ק ב' לעיל) ברוח הפרויקט.

יג. **ניתוח רגישות לרוח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר במתווה קבוצות רכישה**

ניתוח רגישות לרוח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (נתונים כספיים באלפי ש"ח) ⁶¹						
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רוח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%		
-	-	130	-	-	השפעת שינוי בעלותה החקמה על הרוח הגולמי שטרם הוכר	
-	-	5,041	-	-	השפעת שינוי בעלותה החקמה על הרוח הגולמי שטרם הוכר	

6.7.3. פילוח הבנסות

לפרטים ראה ביאור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, המצורפים לדוח זה.

6.7.4. עיקרי הסכמי השיתוף הנחתמים במסגרת תחום פעילות זה

כלל, הסכמי שיתוף הנחתמים על ידי חברות הקבוצות השונות, מסדרים את הרכישה המשותפת של הזכויות במרקען ובנייתו המשותפת של הפרויקט, כשל החברה ורגינסי, כל זמן שתהינה חברות בקבוצות הרכישה הרלוונטיות, יחולו לכל הזכויות והתחייבויות מכוח הסכם השיתוף, בהן ישאו יתר חברי קבוצת הרכישה, וזאת ביחס לזכויות בהן הם מחזיקים בפרויקטים השונים (עד למועד מכירתן).

להלן יובאו עיקרי הסכמי השיתוף שנחתמו על ידי החברה או רגינסי (לפי העניין) בפרויקטים השונים בהם הם נמנות על חברי הקבוצה (**התיאור שלහלן יפרט את עיקרי ההסכםים, אולם יודגש כי מטיב הדברים אין מדובר בהסכםים זהים**):

א. הסכם השיתוף קובע כי רכישת המקרקעין תבוצע על ידי חברי הקבוצה ביחד ולהזדה ובערבות הדדיות. עם זאת יובהר כי במקרה בו החברה רוכשת את הקרקע ומוכרת את הזכויות בה לחברי קבוצת הרכישה, בעסקאות מכירתניות, הסכם השיתוף החל לגבי הקמת הפרויקט בלבד.

ב. ההסכם מסדר את חלוקת היחסיות בין חברי הקבוצה השונים וחלקו של כל חבר קבוצה באחזקת השתתפות של עליות הקמת הפרויקט וכן במקרה הצורך ביצוע איזון כספי של עליות הפרויקט (על פי חוות דעתשמי) במקרה בו יהיה זכאי חבר הקבוצה בפועל תהיה בשיטה שונה מהשיטה לעליו הסתמן אחוז השתתפות בעת החתימה על הסכם השיתוף והכל בהתאם לתנאי המנגנון שנקבע לעניין זה בכל הסכם והסכום.

ג. חברי הקבוצה נושאים בכל עליות הקמת הפרויקט באופן יחסי, בהתאם לשיטת של כל יחידה ריעונית ביחס לכל שטחי הבניה במרקען, כפי שהוגדרו בהסכם השיתוף (להלן: "אחזקת השתתפות"), כאשר האחוז ההשתתפות יתוקן בהתאם למאפייניה בפועל של כל יחידה, לפי איזון שמאישיבוצע כאמור בהתאם להיבחר הבניה שיתקבל בפועל (יצוין כי חלק מההסכם השיתוף קובעים גם מגנונים לאיזון שוויו הקרקע בהתאם לחווות דעת שמאית). כל חבר קבוצה יידרש להעמיד את כל הכספיים הדרושים לשלוטם חלקו בעליות הבניה והנלוות עם התקדמות הבניה ולפי צורכי הפרויקט, כפי שייקבע על ידי הגורמים שנקבעו לכך בהסכם השיתוף (כגון חברת ניהול והפקות של הפרויקט ואו הנציגות/הוועד המפקח של הפרויקט המורכבים מנציגי הקבוצה שנבחרו על ידי האסיפה הכללית של חברי הקבוצה).

ד. חלוקת היחסיות שנינתן לבנות במסגרת הפרויקט בלבד, מבלתי שנערךו ו/או הוגשו תוכניות לרשויות. חלוקת היחסיות בפועל תיעשה רק לאחר תכנון שיבוצע עם קבלת היתר בניה לפרויקט ועל בסיס התוכניות המאושרות יבוצע איזון שמי (ככל שיידרש), כמפורט לעיל.

ה. במסגרת הסכם השיתוף מסוימים חברי הקבוצה את הוועד המפקח/נציגות לנhal בשם מוי'ם ולהחותם בשםם על הסכם ליווי עם בנק, אשר יעמיד מימון לחברי הקבוצה בקשר עם הפרויקט (להלן: "הבנק הממן"). כן מצהירים חברי הקבוצה כי הם יעמידו לטובות הבנק הממן את כל הבטוחות והמסמכים שיידרשו לצורך העמדת מימון כאמור וכן כל הון עצמי שיידרש על ידי הבנק הממן. יצוין כי אישור כל אחד מחברי הקבוצה על ידי הבנק הממן בכל שלב של חי הפרויקט נקבע כתנאי יסודי בהסכם. עוד נקבע במרבית הסכמי השיתוף כי חבר קבוצה שלא אישר על ידי הבנק הממן יחויב למוכר זכויותיו במרקען בתוקן קצר, ובמידה ולא עשה כן יימכרו זכויותיו על ידי הוועד המפקח/הנציגות⁶² והכל בהתאם להוראות הסכם השיתוף.

עוד קובע הסכם השיתוף כי מעבר לשעבוד חלקו של כל חבר קבוצה במרקען לטובות הבנק הממן לטובות

⁶¹ שינוי בעליות הבניה לא ישפיו על הרוח הגולמי הצפוי שטרם הוכר שכן הרוח המדובר הינו רוח ממכירת זכויות במרקען ונגידול בעליות הפרויקט ישפי רק על סך דמי הייעוץ לההוו זכויות סלמה ייעוץ. באשר להשפעה הצפואה של שינוי במחיר המכירה על הרוחות הגולמיות, הרי שזו אינה רלבנטית לטבלה דן היהות ושיקוק ייחידות הדירור בפרויקט במתווה של קבוצת רכישה - הסתיים.

⁶² כאשר עמדת לאותו חבר קבוצה, מקום בו לא אישר על ידי הבנק הממן ולח'ף מכירת זכויותיו כאמור, האפשרות להעמיד מהנו העצמי את כל הכספיים הנדרשים להשלמת חלקו בפרויקט.

הבטחת מלאה חוזות הקבוצה (כשגם חברי קבוצה שלא ייטלו אשראי מהבנק הממן יחויבו לשעבד את חלוקם במרקען לטובת אותו בנק) ואפשרות הבנק בסיבות מסוימות למשש את המקרקעין בכללותם ומעבר לרכישת הזכויות במרקען ביחד ובערבות הדדית, לא תהא ערבות הדדית בין חברי הקבוצה וכל חבר קבוצה יהיה האחראי הבלעדי מול הבנק על מסגרת האשראי שתינגן לו.

ו. הכסם קובלע את הסנקציות שתוטלנה על חבר קבוצה שלא ישם סכום כלשהו הנדרש להקמתuproיקט במועדו ובכללן חובת תשלום פיצויי מוסכם ליתר חברי הקבוצה, אשר עשוי להגיע עד כדי שיעור מהותי מעך היחידה השלמה שיוועדה למפר (זאת מבלי לגרוע מטענות הקבוצה בדבר הנזקים שנגרמו לה בפועל עקב הפרה יסודית כאמור). בנוספ', אי עמידה במועד תשלוםים שונים עלולה אף לגרום את ביטול הרכישה מול השותף המפר, חילוט כל תשלום ששולם על ידו עד לאותו מועד ומכרת חלקו בממכר לאחרים, קבוע בהסכם השיתוף. כמו כן, שותף שלא ישם במועד את הסכום אותו התחייב לשלם, ישם לקבוצה, באמצעות תשלום לחשבון הבנייה, כל סכום שבפייגור, בתוספת ריבית שקלית שנתית בשיעור שנקבע, בגין תקופת הפיגור, וזאת מבלי לפגוע בזכות השותפים למוכר או חלקו בממכר.

ן נקבע בחלק מההסכם כי אם כתוצאה מהפרתו של הסכם השיתוף על ידי אחד או יותר מחברי הקבוצה, ייווצר מצב זמני בו לא ניתן יהיה לקיים את התcheinויות השותפים כלפי צדדים שלישיים, על פי אחיזה השתתפות שנקבע לכל אחד מחברי הקבוצה, תהיה הנציגות מוסמכת להגדיל את אחיזה ההשתתפות של יתר השותפים, באופן זמני, על בסיס יחסיו של כל מקימי הסכם השיתוף, במטרה להשיג את מלאה הסכומים הדרושים למילוי התcheinויות השותפים כלפי צדדים שלישיים, וזאת עד לתיקון אותה הפרה על יד הצד המפר.

ז. חברי הקבוצה מתcheinבים לשפט את חברי הנציגות והנאמן, שהינו בחלק מהמרקעים עוז"ד יצחק חגי (ublisher של השיטה בחברה ודירקטור בחברה), אשר הינו מינוי כוחם של חברי הקבוצה הרכישה ונאמנים לצורך ביצוע האמור במסגרת הסכם השיתוף (להלן: "הנאמן"), בגין כל סכום שלא ייאלצו לשלם בגין תביעות או דרישות שתופניתם כלפיים במסורת תפקיים, לרבות הוצאות שכר טרחה משפטית. שיפוי זה לא יכול על פועלה שנעשתה בחומר תום ובזדון ואו בגיןו להוראות הסכם השיתוף.

ח. עם אכלאוס הפרויקט (קבלת טופס 4) והשלמת מלאה התcheinויות חברי הקבוצה כלפי צדדים שלישיים,

ט. תסימן הנציגות את כהונתה ובחلك מהפרויקטים נקבע כי היא תחולף בחברת ניהול שתמונה בהתאם להוראות הסכם השיתוף וすべולות התקשרות עמה ישאו לכל חברי הקבוצה.

ן מסדר הכסם את מגנווון ההקמה, בניית וניהול הפרויקט; מגנווני פיצויי בגין סטיות בין החלוקה המתווכנת לחולקה בפועל; מגנווני קבלת החלטות באסיפה הכללית של המשתתפים ומגנוון כינוסה; הוראות הנוגעות לאופן מינוי הנציגות/הוועד המפקח (שייחיו אחראים בעצה אחת עם חברת ניהול והפיקוח על ניהול כל הדרוש לשם הקמת הפרויקט עבור הקבוצה), סמכויותיו (ובכלל אלה מינוי חברות ניהול והפיקוח ופיקוח עליה, מינוי יועצים ובעלי תפקיים שונים, אישור הוצאות הפרויקט, הנפקת דוחות לחברי הקבוצה, ניהול חשבון הבניה וקבלת החלטות בקשר עם תכנון והקמת הפרויקט) ואופן התנהלותו; התקשרות עם קובלן בניה, הליך הבניה וסיוונה ומוסרחת החזקה יחידות; ניהול, אחיזקה ורישום הבניין כבית משותף; הוראות לעניין חלוקת מקומות החניה ומחסנים בין חברי הקבוצה; מגבלות מכירת זכויות בטרם סיום הקמת הפרויקט; הוראות הנוגעות להצמדת חלקים מסוימים בmgresh זכויות בניה, קיימות, ועתידיות, שלא נוצלו ולא הוצמדו ליתר חברי הקבוצה וכן זכויות בניה שתתועסנה לרבות כתוצאה מנideal זכויות, ליחידה מסוימת בפרויקט, שלרוב מוחזקת על ידי החברה או רג'נסי והוראות בדבר מגנוון הבורות שיחול בין הצדדים להסכם.

פרטים נוספים

.6.7.5

כל עוד החברה ורג'נסי אין משוקות את מלאה הזכויות שרכשו בחלק מהפרויקטים אותם הן מאגרנות, אז למשה הוא פעילות לבניית אותן פרויקטים יחד עם יתר חברי הקבוצות הרלוונטיות.

פעילות משותפת זו עם יתר חברי הקבוצה כוללת את רכישת המקרקעין (או במרקעה שבו החברה רוכשת בתחילת את המקרקעין, אזי היא תיווטר חברות קבוצה בכל מועד לגבי היחידות שטרם נמכרו על ידה) והשבחת בדרך של תכנון וקידום פעילות לאישור התכנון אצל הרשותות הרלוונטיות לשם קבלת החלטים והרישויונות הדרושים להקמת הפרויקט במרקען; התקשרות עם ספקים ויועצים שונים לביצוע הפרויקט, ובכללם התקשרות עם קובלן בדרך כלל לקבלת שירותים Turn-key במסגרת מבחן הקובלן את העבודה בפרקטי, ראש בפרקטי, בין לבדו ובין ביחיד עם קובלני משנה הכספיים לו, משלב בניה השלב ועד לשלב העבודה הגמר; התקשרות עם גוף מממן למימון הרכישה וההקמה; ומיושם מכירה של הזכויות בפרקטי (בין אם עבר לבניה, במהלך שלב הבניה או לאחר השלמתה).

מטבע הדברים, בפרויקטים בהם מחזיקה החברה זכויות בהיקף ממשמעותי (כגון פרויקט סלמה, נדרשות מהחברה השקעות הן מהותיות (עד למועד מכירת הזכויות)). מצב דברים זה יוצר לחברה/רג'נסי חשיפה פיננסית מהותית, שכן היהות ומודובר בפרויקטים ארוכי טווח, הרי שבת בנויות, קיים חוסר וודאות מובנה באשר להצלחת השכרת או מכירת זכויות החברה/רג'נסי בפרקטי באופן שיכסה את כל עלויות רכישת זכויות החברה/רג'נסי במרקען הפרויקט ובנית חלקו בפרקטי, והחברה למעשה חסופה בתקופת המכירה של זכויות אלו להיעץ ולתרומות הקיימים בשוק.

כמו כן, בזמן משבר כלכלי, במקרים מסוימים את תנאי הענקת האשראי שלהם, דבר העולם להביא לדרישת

להציג הון עצמי גבוה לשם קבלת המימון לבניית הפרויקטטים
לחשיפות נוספות הקיימות לחברה כתוצאה מאופן פעילותה ראה סעיף 6.7.1.1 לעיל.

תחום הנדלין היומי בישראל

.6.8

מידע כללי על תחום הפעולות

.6.8.1

מבנה תחום הפעולות

.6.8.1.1

ככלל, פעילות בתחום הנדלין היומי בישראל כוללת מספר שלבים אשר כוללים איתור קרקעות/פרויקטים, לרבות בתחום התמ"א ובידקת כדיות לרכישת/להשקה בהם בהתאם ל焦急ו אזרוי ביקוש ; רכישת המקרקעין/התשרות בסכמי Tam"א עם הדיירים הנוכחים והשבחת המקרקעין/פרויקט בדרך של תכנון וקידום פעולה לאישור התכנון אצל הרשות הרכולנטית לשם קבלת החלטים והרישונות הדורשים להקמת הפרויקטים במקרקעין ; התשרות עם ספקים וייעצים שונים לביצוע הפרויקט, ובכללם התקשרות עם קבלן בדרך כלל לקבלת שירות key-Turn משרות מבצע הקובלן את עבודותו לקבלן ראשי בפרויקט, בין לבדו ובין יחד עם קבלני משנה הכספיים לו, משלב בניית השדר ועד לשלב עבודות הגמר ; התקשרות עם גוף מממן למימון הרכישה וההקמה ; ומימוש ומכירה של הפרויקט או שטחים בפרויקט.

תחום יזמות הנדלין בישראל מושפע בעיקר מהמצב המאקרו כלכלי העולמי ובישראל, מהמצב הבינלאומי, מדיניות הממשלה, מעליות הביצוע הקובלני, מ对照检查 האלכית תכנון ורישוי של פרויקטים, מרמת הביקושים בתחום ומגוון פרמטרים כלכליים, לרבות שיעור הצמיחה במשק, הריבית, שער החליפין, שכר העבודה ושיעורי האבטלה.

תחום מאופיין בקשトラחבה של גופים המתכננים, יזמים, מأتרים ומקים בניינים למגוון שימושים. חלק מהחברות בענף גם בונות את הפרויקטם וגם משוקות אותו, בעוד חלק מהחברות מתמחות רק באחד משני השלבים העיקריים כאמור. הענף מתאפיין במספר יזמים גדולים, המוציאים אל הועל פרויקטים גדולים בפרישה ארצית וחסיפה פיננסית גבוהה, לצד יזמים/קובלנים קטנים יותר הפעילים בפרישה מקומית. החסיפה הפיננסית הגבוהה נובעת בעיקר משתוי סיבות עיקריות :

א. מדובר בתחום שהינו עתיק הון – ככלומר, ההשקה הראשונית הנדרשת הינה בדרך כלל מהותית (יצוין כי תחום ההתחדשות העירונית מאופיין בכך שההשקה המהותית נדרשת רק עם קבלת היתר בנייה ולא לפני כן).

ב. היות ומדובר בפרויקטים שהינם על פי רוב ארכיטוטוח, הרי שבעת בניית הפרויקטם, קיים חוסר וודאות מוגנה באשר להצלחת מכירת הפרויקט באופן שכאה את כל עליות הפרויקט הגבוהה (תוך השארת רווח לייזם), עובדה שיוצרת חוסר וודאות וחסיפה פיננסית משמעותית. בנוסף, לעיתים, בזמני של כלכליים בנקים מחייבים את תנאי הענקת האשראי שלהם, כך שנדרש להציג הון עצמי גבוה ומכירות מתקדמות לשם גיוס מימון והזאת הפרויקטם אל הועל.

פעולות בתחום ההתחדשות העירונית (התמ"א והפינוי-בנייה)

.6.8.1.1.2

חלק מפעילותה בתחום הנדלין היומי למגורים, פועלות חברות בתחום ההתחדשות העירונית, הכוללים פרויקטים מסווג Tam"A 1/38 ; Tam"A 38/2 ; ומספר פינוי-בנייה. להלן יובא תיאור כללי אודותיהם :

Tam" A 38

.6.8.1.1.2.1

ביום 18 במאי 2005 ננכשה לתוך תכנית מתאר ארצית 38 (לעיל ולהלן : "Tam" A 38") שנועדה לעודד חיזוקם של מבנים קיימים אשר נבנו קודם ליום 1 בינוואר 1980 שלא בהתאם לתקן 413 וזאת על מנת לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה. Tam" A 38 קובעת הוראות למטען התיירות בניה לצורך חיזוק המבנים בלבד, בין באמצעות חיזוק המבנה המקורי לבין באמצעות הריסתו ובנינו מחדש מחדש תוך הוספת דירות לדירות המקוריות. על מנת לעודד פעילות יזמית בתחום זה, מටירה Tam" A 38 תוספת זכויות בנייה אשר ברובן מוקנות ליוזם כתמרץ אשר מממן את חיזוק המבנים וכן חרגנה מכווי בניה ומגובה המותרים ע"פ התוכנית המאוישרת החליה על המקום והכל בכפוף לקבלת כל האישורים והיתר בנייה מהועדה המקומית. היזמים הפעילים בתחום זה מקבלים מהדיםirs הקיימים את הזכויות ליחידות המגורים הנוספות במבנה מכוח Tam" A 38 ותב"ו עותן ונוספות ובתמורה לנשאים המקוריים בכלל עלויות הבניה לדירות וזאת בהתאם להסכמים השונים הנחתמים עם הדיירים המקוריים, שעקרונותיהם (בהתאם לסייעם כתמ" A 1 או Tam" A 38/2) במרחב המקרים דומים. כאמור, הפרויקטים בתחום זה מחולקים ל-2 סוגים עיקריים :

Tam" A 38/1

במסגרת זו מוחזקים המבנים המקוריים כאשר לבניים המקוריים מותוספים בעיקר 2 תוספות : (1) תוספות ייחודית מגוריים לבנייה אותן מקבל היזם לצורך מכירתן ; (2) הרחבת יחידות הדיור המקוריים הדיירים המקוריים בذرיכ' כתוספת ממ"ד ורפסת. בנוסף להרחבת היחידות כאמור, במסגרת התוכנית וההתקשרות עם הדיירים המקוריים במבנה, מבוצעות תוספות שונות כגון : הוספה מעליות ו/או חניות ו/או מחסנים, שיפוץ לובי, שיפוץ כללי למעטפת הבניין, חיזוק יסודות, שדרוג הפיתוח הסביבתי וכיו"ב בהתאם להסכמים השונים, ובכפוף לקבלת היתר בנייה.

Tam" A 38/2

במסגרת זו נהרס המבנה המקורי ובמקומו מוקם מבנה חדש בתוספת יחידות דיור אותן מקבל היזם, כאשר

הדיירים הקיימים מקבלים את הזכיות שהיו להם קודם לכן בתוספת שטח מסוימת לכל דירה, בהתאם להסכם שנחתמים עימם, ובכפוף לקבלת היתר בנייה, כאשר בעליות בניית דירותיהם נושא היום. ברבות השנים אישרו תיקוני חקיקה שונים, לרבות בנושאים מיסויים, שנעמדו לעודד פעילות יזמית במסגרת תחום זה.

הסכמת הדיירים

בהתאם לתיקון לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רعيות אדמה), תשס"ח-2008, אשר נכנס לתוקף בחודש יוני 2012, לאחר שנקבע על ידי מהנדס כי הבניין המקורי אינו עומד בדרישות התקן הישראלי (413), נדרש לקבל את הסכמת הדיירים לפROYיקט תמ"א, כאשר הרוב הנדרש לצורך יצוע הפROYיקט הינו רוב מוחלט של כל הדיירים (100%). עם זאת, המפקח על המקרקעין רשאי לאשר את יצוע הפROYיקט, אף אם לא התקבלה על כל החלה מרأس של כל בעלי הדיירות בבית המשותף, על-פי תביעה של בעלי הדיירות שבמועד הגשת התביעה היו בעלותם 67% מהדיירות בבית המשותף ו-67% מהרכוש המשותף הינו צמודות לדירותיהם (הרוב האמור, ביחס לתמ"א/38, הופחת מ-80% במסגרת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג – 2023, אשר כללו הקלוות והבטות מיסוייות נוספות שיחולו על התחדשות בניינית הכוללת Tam"א), בלבד שניתנה לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו. בהחלטה כאמור על המפקח לשקל, בין השאר, את הנسبות המיעודות שהרייסת דירתו של בעל דירה המתנגד לביצוע העבודה והשלכותיה.

תוקף Tam"a 38

בשנים האחרונות עלו ביקורות שונות נגד Tam"a 38, שעיקריהן הטענה כי Tam"a 38 לא השיגה את מטרתה, אינה נותנת מענה לתשתיות ולצורכי הציבור באיזור הפROYיקט וכי אינה מיושמת כמעט באזרחי הסיכון. כתוצאה לכך לא ניתן לסייע לבעלי Tam"a 38 ותחתיו לחוק הסדרים החלופיים שיאפשו ביצוע פרויקטי התחדשות בניינית. תוקפה של Tam"a 38 הוארך מעט לעת וככלל היא פסקה ביום 1.10.2023. עם זאת ברשויות מסוימות כגון גבעתיים, תל-אביב, בת ים ועוד, הוארך תוקפה עד ליום 29.8.2024. כמו כן, כאשר ביחס לערים מסוימות נקבע כי תוקפה של Tam"a 38 הוארך (או יוארך בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים) עד ליום 18.5.2026 או עד לאישורה של תכנית החליפה, לפי המוקדם.

יובהר כי ברשויות בהן אישרו תוכניות מכח סעיף 23 לTam"a 38 – פקיעת Tam"a 38 לא גוררת אחריה את פקיעתן של תוכניות שאישרו מכוחה, אלא אם כן נקבע באופן מפורש או משתמע בהוראות התכנית שאושרה מכוחה של Tam"a כי היא צמודה לתוקף Tam"a 38 ועם פקיעת Tam"a תפרק אף היא. אם נקבע הוראות פקיעה אחרות בתכנית עצמה, הרי שהוראות פקיעה אלה, הן ההוראות שחולות על התכנית, ללא קשר לפקיעתה של Tam"a.

חולפת שקד

בנוסף למסלול המתוואר לעיל (קיודם תוכניות שיחליפו לאחר חלוף תקופת המעבר את Tam"a 38 במרחב תכונן מסוים), בהתאם להמלצת המועצה הארצית לתוכנן ולבניה, פעלה הממשלה לקדם תיקון לחוק התכונן והבנייה (תיקון זה נודע בשם "חולפת שקד") אשר ביום 10.7.2022 התפרנס תיקון 139 לחוק התכונן והבנייה. במסגרת חולפת שקד הוצאה מסגרת חוקית להחלפתה של Tam"a 38 באמצעות קיודם תוכניות מפורטות לעמידות מבנים מפני רعيות אדמה, בסמכות הוועדה המקומית, בהתאם להליפות המפורטות בחוק ובכפוף לעמידה התנאים השונים הקבועים בחוק.

פינוי-בנייה

פרויקט פינוי-בנייה הינו פרויקט במסגרת מוכרז שטח קרקע עליו קיימים מבני מגורים ישנים, אשר נהרסים ובמקומות מתוכננים ונבנים בנינוי מגורים חדשים לרבות בעירוב שימושים. במסגרת פרויקט פינוי-בנייה, הדיירים המקוריים מפנים את דירותיהם ממש כל תקופת הפROYיקט, בתמורה לקבלת דירה חדשה ומורחבת בבניין חדש, לפחות בפרויקטם של בנינוי-בנייה (כלומר שבニアית הפROYיקט מתבצעת טرس פינוי הדיירים) במסגרת הדיירים עוברים מהדירות הקיימת לדירות חדשות עם השלמות בניינית. הדיירים המתפנדים זכאים לקבל דמי שכירות בגין הדירות החלופיות ששכוו ממש כל תקופת הפROYיקט וכן זכאים לקבל הבטות נוספות כגון דמי הובללה, נשיאה בדמי ניהול הבניין לתקופה שהוסכמה וכיו"ב.

הסמכות להכריז על מתחם פינוי-בנייה נתונה בידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הממונה על ידי הממשלה (להלן: "מנהל הרשות"), כאשר קיימים שני מסלולים עיקריים לכך: האחד (מסלול רשויות) – לביקשת הרשות המקומית או מיוזמתו של מנהל הרשות בהסכם הרשות המקומית (או ללא הסכמתה בהתקיימים הקבועים בחוק) וזאת בהינתן שבמתחם מקדים פרויקט פינוי-בנייה בשטחה, אמונה על התקשרות עם בעלי הדיירות ועם בעלי מקצוע ועם על תכונן המתחםומי שמווצאים לפעול את התוכנית בסופו של דבר הם בעלי הדיירות במתחם או יזם לחבר אליהם. השני (מסלול מיסוי) – לביקשת היזם בהסכם הרשות המקומית (או ללא הסכמתה בהתקיימים התנאים הקבועים בחוק) הנוגעת בדבר ועל פי כללים שקבע שר האוצר. בדומה למסלול הראשון, גם במסלול זה נדרש מספר יחידות

קיימות מינימלי במתחם. במסלול זה היוצרים מקדים את הפרויקט ואת התכנון ואמונים על הקשר עם בעלי הדירות.

במסגרת הכרזת מתחם כמתחם פינוי בגין, היוזם והבעליים זכאים להקלות מס הקלות בהיטל השבה בתנאים מסוימים; הטבות במס שבך; הטבות במס רכישה של בעלי הדירות הקיימות ואפשרות לדחיתת המועד הקובלע לחבות במס; ופטור מע"מ בגין עסקת הפינוי בגין עם הבעלים.

חוק ההסדרים 2021

ביום 18 בנובמבר 2021 פורסם חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022) השtap"ב – 2021, במסגרת, בין היתר, אושרה רפורמה בתחום ההתחדשות העירונית במטרה להגדיל את היצוא הדיור בישראל, אשר עיקריה כדלקמן: (1) הופחת הרוב הדרוש לשם הגשת תביעה נגד דיר המסרב לחתום על הסכם פינוי בגין, כך שבמקרה שבו חתמו על הסכם פינוי- בגין בעלי הדירות שבבעלותם 67% מתוך כלל הדירות שבמקבץ, ובנוסף 60% לפחות מהדירות בכל בית מושותף שבאותו מקבץ (כאשר בבית המשותף שיש בו ארבע או חמיש דירות בלבד – בעלותם שלוש דירות לפחות מהדירות בבית המשותף יש בבית המשותף יותר שני בעלי דירות), וכן בעלותם יותר מ-50% מהרכוש המשותף בכל בית מושותף שבאותו מקבץ (להלן: "רובה מיוחס מבין בעלי הדירות") – איזי רשיי היזם להגיש תביעה כנגד דיירים סרבנים כך שהמפקחת על הבתים המשותפים תחייבם להחתום על הסכם לפינוי- בגין; (2) נקבע כי בית המשפט יהיה רשאי להחלטת שלצורך חישוב הרוב האמור לא יילקוו בחשבו זכויותיו של הדייר הסרבן, אם התנגדותו לתוכנית נובעת מרצונו לשמור עיררת בנייה או פיצול דירה שבוצעו על ידו שלא כדין, ובלבש שקיים רוב של לפחות 50% מבני הדירות להגשת התביעה; (3) החל מיום 1 במאי 2022 שיעור היטל ההשבה שיחול במרקען למגורים בשל תוכנית פינוי בגין הינו רב מההשבה, אלא אם הרשות המקומית קבעה אחרת בהתאם לחוק).

6.8.1.2. מוגמות ושינויים בהיקף הפעולות

לפרטים ראה סעיף 6.6.9 לעיל.

6.8.1.3. מוגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים הילים על תחום הפעולות

6.8.1.3.1. הקמת פרויקט תלואה במצב התכנון והרישוי החל על המקרקעין הרלוונטיים.

הकמת פרויקט תלואה במצב התכנון והרישוי החל על המקרקעין הרלוונטיים. בכל הנוגע לפרויקטים יזמים שאינם מכוח תמי"א 38, התנאי הראשוני לבניה הוא קיומה של תוכנית בגין ("تب"ע") תקפה שאושרה על ידי רשותות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט ליעוד המתאים. היזם פועל מול מול רשותות התכנון לאישור התב"ע הדרישה לצורך הוצאה היתרי הבניה, וכן פועל להכנות תוכניות העובודה האדריכליות הדרשות לצורך הבניה ולצורך הכננת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנות המפרט הטכני הדרוש על פי הוראות חוק המכר (דירות), תש"ג-1973.

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

בכל הנוגע לפעולות התמי"א, הקמת הפרויקט בד"כ אינה כפופה לאישור תב"ע כאמור, אלא לקביעת מהנדס כי הבניין אינו עומד בת"י 413 שתואר לעיל, קבלת הסכמת הדירות כאמור לעיל וקבלת היתר בניה מהועדה המקומית וזאת בנוסף לתנאים נוספים שנקבעים במסגרת הסכמי התמי"א שנחתמו ואשר נוגעים בעיקר ללוחות הזמן של הפרויקט.

בפעילותה כיזמית נדלין למגורים, החברה כפופה להוראות תחיקתיות שונות ופיקוח מצד הרשותות השונות, עימן באח החברה ברגע. בין היתר חלים על החברה החוקים דלהן ותקנות שימושיים: חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, חוק המהנדסים והאדראיכלים, תש"י-1958, חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בնאיות, תשכ"ט-1969, חוק מיסוי מקרקעין (שבת ורכישה), תשכ"ג-1963, חוק המכר (דירות), תש"ג-1973 וחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תש"ל-ה-1974, חוק הרשות הממלכתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, חוק המקרקעין (חיזוק בתים מושתפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008, חוק פינוי בגין (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תש"ל-ב-1972, פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961, פקודת הנזיקין (נוסח חדש), תשכ"ח-1968, פקודת הבטיחות בעובודה (נוסח חדש) תש"ל-1970, וחוקים שונים הנוגעים לאיכות הסביבה, בין היתר, החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961 וחוק למניעת מפגעים סביבתיים (tabiut azorot), תשנ"ב-1992.

ביום 7 ביולי 2022 נכנס לתוקף תיקון 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג- 1973 הקובלע, בין היתר, כי בחוזה מכון יהיה לקובלע הצמדה של מחיר הדיira לממד תשומות הבניה בלבד, וכן כולל הגבלה על ההצמדה כך שלמעשה רק 40% לכל היתר מהתמורה ניתנים להצמדה.

6.8.1.3.2. בין תמי"א 2 לפינוי- בגין

כדי להוציא פרויקט פינוי- בגין אל הפועל, נדרשת הכרזה על המתחם לגביו יקודם הפרויקט כמתחם "פינוי- בגין" על ידי מנהל הרשות (כהגדתו בסעיף 6.8.1.2.2. לעיל), וזאת בבקשת הרשות המקומית ו/או בבקשת היזם בהסכמת הרשות המקומית, ובלבש שיש בשטח 24 יחידות דיור לפחות (או פחות, במקרים מסוימות הקבועות בחוק). מנגד, בתמי"א 38 אין צורך בהכרזה ו/או במינימום של מספר יחידות קיימות, אך יש יש צורך שהיתר הבניה מכוחו נבנה הבניין הוצה לפני 01.01.1980 (וככל שהוא הוצה לאחר מועד זה, אך הבניין

לא נבנה לפי תי'י 413, אזי יחולו הוראות תמי'א 38 גם לגבי בשינויים הקבועים בה). על מנת לבצע פרויקט פינוי-בניוני, יש צורך, בטרם הוצאה היתר בניה, בהוצאה תב"ע חדשה אשר בין היתר תוסיף זכויות בניה ביחס לתב"ע הקיימת – הлик יכול להימשך מספר שנים. לעומת זאת, פרויקט תמי'א 38 הינו פרויקט מכוח תכנית ארצית, ועל כן כל שנדרש הוא הוצאות היתר בניה לפרויקט על פי זכויות הבניה מכוח התמי'א (ללא צורך בקידום תב"ע חדש) – הליך הנמשך בדרך כלל בין 12-24 חודשים (על אף האמור, לעיתים גם בפרויקטים של תמי'א 38 הקיימים פונים לאישור תב"ע חדש וזאת על מנת להגדיל את זכויות הבניה שיתאפשר לנצל במסגרת הפרויקט). ההבדלים האמורים בתקופות הליכי התכנון משליכים גם על משך הזמן המשוער לביצוע כל אחד מהפרויקטים, כאשר משך הזמן המשוער לביצוע פרויקט פינוי-בניוני הינו לרוב ארוך בדומה ניכרת מפרויקט תמי'א 38.

הבדל נוסף בין סוגי הפרויקטים הינו בתמורה הנิตנת לבניין הדירות. באופן עקרוני, אין מגבלה חוקית על תוספת השטח לדירה אשר ניתנת לכל אחד מבניין הזכיות בפרויקט והאמור כפוף להסכמות החזיות שביןbizם לבניין בעלי הדירות. יחד עם זאת, להיקף תוספת השטחים השפעה באשר לתחולות הטבות מסוימות והיקפן. כך, בפרויקט תמי'א 38 בו בעלי הדירות יקבלו דירות חדשות שטחן עולה ב-25 מ"ר לכל היותר על שטח דירותם הנוכחות (כפוף לקבלת היתר בניה) יינתנו פטורים מהיטל השבחה, מס שבח ומע"מ שירוטי בניה. ככל שתוספת השטחים לבעלי הזכיות בפרויקט תהיה מעבר לשטח האמור, כי אז יחול היטל השבחה, מס שבח ומע"מ שירוטי בניה ביחס לתוספת השטחים החורגות מהתוספת של 25 מ"ר לדירה. ביחס לפרויקט פינוי בניין, תוספת השטחים לבעלי דירות בפרויקט תהיה בהתאם לאישור גורמי התכנון לפרויקט הרלוונטי ובהתאם למומי'ם שמנחל bizם עם בעלי הזכיות בקרקע. כמו כן, בפרויקט פינוי כאמור אין פטור אוטומטי מהיטל השבחה, ובנוסף בקרה של חריגה מתקרת הפטור הקבוע בחוק ביחס בתמורה כספית, יחול מס שבח, למעט בניסיבות הקבועות בחוק שאז בעיה להינתן פטור ממש לבניין דירות מסוימים ואילו בפרויקט פינוי בניין ביחס לדירה אחת של בעל דירה מתחם, התמורה כספית הינה תהא פטורה ממש וזאת עד לסכום תקרת השווי הקבוע בחוק.

לבסוף ניתן בהקשר של השונה בין שני סוגי הפרויקטים, כי פרויקטי תמי'א מבוצעים בדרך כלל בהיקף של עשרות יחידות דירות עד מאות בודדות ואילו פרויקטי פינוי בניין מבוצעים בדרך"כ בהיקף של מאות יחידות דירות. בכל הנוגע להיבטים הדומים בשני סוגי הפרויקטים, הרי שבשנים הנוגע לבעלי הדירות זכאים לשכר דירה במשך כל תקופה ביצוע הפרויקט ופינוי דירותיהם הקיימות וכן לתשלום הוצאות נלוות (כגון הוצאות מעבר דירה, הובלה, נשיאה בדים ניהול וכיו"ב).

בשני סוגי הפרויקטים ראשים בעלי הדירות לבטל את העסקה בניסיבות שביהם bizם לא התקשר בעסקה עם שיעור מסוים מבניין הדירות בתוך התקופה הקבועה בחוק: כך, בפרויקט מסווג תמי'א 38, ככל והיזם לא התקשר עם מחצית לפחות מבניין הדירות בבית המשפט במשך 18 חודשים מהמועד בו נחתם ההסכם על ידי ראשון הדירות, או שהיזם לא התקשר עם הרוב הדרוש בתוך שלוש שנים מהמועד האמור; מנגד, בפרויקטים מסווג פינוי בניין, ראשים בעלי הדירות לפעול לביטול העסקה ככל והיזם לא התקשר עם מחצית לפחות מבניין הדירות בתוך שנתיים מהמועד בו נחתם ההסכם על ידי ראשון הדירות או עם שלוש חמישיות מבניין הדירות בבית המשפט בתוך ארבע שנים מהמועד האמור. בנוסף, בפרויקט פינוי בניין בעלי הדירות ראשים לפעול לביטול העסקה גם במקרה לא הגיש תכנית מפורטת בהתאם לחוק התו"ב למועד התכנון בתוך ארבע שנים ושישה חודשים מהמועד בו נחתם ההסכם על ידי ראשון הדירות (למעט במקרה של פרויקט תמי'א 38 – ראשים בעלי הדירות לפעול לביטול העסקה מוקם בו לא נקלטה בקשה להיתר בניה שהגיש bizם למועד התכנון המוסמך בתוך שלוש שנים ושישה חודשים מהמועד בו נחתם ההסכם על ידי ראשון הבעלים).

כמו כן, בשני סוגי הפרויקטים מקבלים בעלי הדירות ערבויות כגון ערבות חוק מכר, ערבות שכירות, ערבות בדק, ערבות מיסים, ערבות רישום וכיו"ב בעת מסירת דירותיהם ליוזם, והיזם מתחייב למועד ביצוע (הכפופים בין היתר למועד החלטות ועדה, קבלת היתר בניה וכו').

גורמי הצלחה הקרייטיים בתחום הפעילות

.6.8.1.4

להערכת החברה, גורמי הצלחה הקרייטיים בתחום הפעילות בתחום הפעילות הינם כדלקמן: (1) איתנות פיננסית המאפשרת השקעת הון עצמי נדרש או לחופין השגת מימון חיוני לטובת הפרויקטם בהם מעורבת הקבוצה, לאור היקף הכספי הגדול וכן מסמיה בקבלת תנאי אשראי נוחים; (2) יכולת איתור הזדמנויות עסקיות ונטילת יוזמה המتبטהת בפיתוח ובניה של פרויקטים; (3) בניית קשרים ענפים בשוק לאייתור עסקאות כדאיות; (4) איצות התכנון והבנייה של הפרויקט ויכולת התמודדות וניסיון בפרויקטם בעלי מרכיבות תכנונית גבוהה; (5) צבירת מוניטין ומיצוב עסקים בשוק; (6) איתור הון אנושי איותי ומקצועי המשפיע על יכולתה של הקבוצה לנתח ולתכנן באופן יעיל את הפרויקטים שלה, בהתאם לצרכי השיווק המשתנים ולשוקם ולמורים בתנאים רוחניים; (7) קבלת היתרים ואישורים לפרויקטים במועדים ובנסיבות שיאפשרו כדיות כלכלית.

מחסומי הכנסה והיציאה העיקריים של בתחום הפעילות

.6.8.1.5

חסם הכנסה העיקרי כיזם הינו הצורך בהון עצמי (למעט במקרה של פרויקטי התמי'א בו בדרך כלל בغالל היקפי הפרויקטים הצורך בהון עצמי קטן יותר), איתנות פיננסית ונגישות למקורות מימון חיוניים המאפשרים פעילות בעליות מימון נמוכות ובתנאים נוחים. כמו כן, הצורך במוניטין שנוצר ליוזם, לידי מקטזע ולניסיו בתכנון, ניהול, ביצוע,

פיקוח ושיווק בתחום הייזום ובתנהלות מול רשות התקנון מהוות מחסום כניסה לתחומי פעילות הנדל"ן היומי.

מחסום היחייא העיקרי הינו יכולת המימוש והמכירה של פרויקטים גמורים או בשלבי הבניה, אשר נוצרת, בין היתר, ממקום של הקרקע, מבנן התכנוני ותנאי הביקוש והחיצע השוררים בשוק. כמו כן, התcheinיבוות ארוכות טווח, חן חוזיות והן על פי דין (לרבות מכוח חוק המכר), כלפי רוכשים, בעלי הדירות הקיימות (בפרויקט) והטמי"א) ורשותות וכן סילוק מוקדם של מסגרות ממון העולל להטיל קנסות שבירה מהותיים, מהווים אף הם מחסומי יציאה ממשמעותיים.

מבנה תחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

.6.8.1.6

תחום הנדל"ן היומי בישראל מאופיין בתחרות רבה, הן לאור כך שמספר הקרקעות למגורים בישראל ובעיר במרכזה הארץ מוגבל והן לאור בכך שתהום זה רווי בגופים רבים, הכוללים אנשים פרטיים, חברות נדל"ן ציבוריות, חברות נדל"ן פרטיות וקבוצות רכישה, העוסקים ביום,อาทור, תכנון והקמה של נכס נדל"ן, בהיקפים שונים ובמטרים שונים. בשנים האחרונות, עקב הגאות במחيري יחידות הדיור, בעיקר באזור ביישן, אף חלה חזרפה בתחרות האמורה.

התחרות קיימת בכל שלבי הייזום, הן בשלבים ההתחלתיים של איתור הקרקעות לבניה והן בשלבים המתקדמים של הקמת הפרויקטים ושיווקם ואשר באה לידי ביטוי במחיר, בתנאי המימון, באיכות הבניה וכיו"ב. היקף

הפרויקטים בהם מעורבת החברה, נכון למועד זה, אינם מהותי ביחס להיקפי הפרויקטים בתחרות. קיימת תחרות נוספת – בין פרויקטים (קיימים וחדשים) המצויים בסמיכות גיאוגרפית לפרויקטים הממוקמים על ידי הקבוצה. כמו כן, עשויים חלק מהלקות הפוטנציאליים לבחון בין אפשרויות של רכישת דירה/משרד "יד שנייה" ושיפוצה באופן פרטני חלוף רכישת דירה חדשה.

היתרון היחסי של החברה למל מתחריה הינו המוניטין והניסיו הרב אותו צברה בתחום הנדל"ן, הבא לידי ביטוי ביכולתה להוביל עסקאות מורכבות (הכללות, בין היתר, עסקאות קומבינציה, עסקאות שביחס אליהן קיימים ערירים רבים, עסקאות בהן קיימים פולשים או דירירים בדמי מפתח במרקען, עסקאות פינוי בגין, ניוז זכויות בניה וכיו"ב) וזאת, בין היתר, לאור יכולת השיווק והניסיו הרב בתכנון פרויקטים ולאור היכרותה הטובה את דיני התקנון ובינויו רב בעבודה למול ועדות תכנון. כמו כן לחברה מ Lager ל��וחות המונה אף ל��וחות.

סוגי פרויקטים בהם מתקשרת החברה וסוגי שימושים במלאי

.6.8.1.7

נכון למועד הדוח, סוג ההתקשרות בהם מתקשרת הקבוצה הינו מגוונות ומורכבות. במסגרת העסקאות האמוראות, השימושים במלאי הנזכר הינם בעיקר למגורים, מסחר, חניות ומחסנים.

אופי ההתקשרות עם קבליים מבצעיים

.6.8.1.8

את פעילותה היומיית מבצעת הקבוצה באמצעות קבליים חיצוניים וספק שירותי נספחים, כאשר ההתקשרות המהותית ביותר בהן התקשרו חברות הקבוצה עד כה הינה ההתקשרות בהסכם פואשלים עם קבלן ראשי לבניית הפרויקטים הרלוונטיים.

מדיניות רכישת נכסים ומימון פרויקטים

.6.8.1.9

מדיניות רכישת נכסים של החברה הינה איתור נכסים במיקומים מרכזיים ובערים המרכזיות, תוך מתן העדפה לנכסים עם פוטנציאל השבחה. מימון הפרויקטים מתבצע מהון עצמי, ליווי בנקאי ומוסדות פיננסיים אחרים, כמעט תמיד. להוב, החון העצמי הנדרש לצורך קבלת מימון בנקאי לפרויקט נע בין 30%-15% (היקף החון העצמי תלוי בין היתר בהיקף השיווק של החברה קודם לקבלת המימון הבנקאי ובשללה אם מדובר בהפרויקט התאחדות עירונית או פרויקט יזמי רגיל) והקבוצה נדרשת לשעבד את זכויותיה במרקען ובפרויקט לטובת הבנק המלווה.

הסכם ליווי פיננסיים לפרויקטים של נדל"ן יזמי, כוללים בעיקר מסגרת ליווי לרכישת המרקען ו/או לlioוי בניית הפרויקט ומתן ערךויות על פי חוק מכר לרכיבי דירות, והאשראי מועמד על ידי הבנק המלווה בשיטת "פרויקט סגור", באמצעות חשבון מיוחד לכל פרויקט אליו מועברים תקولي הפרויקט וממנו משולמות ההוצאות בגינס (לאחר אישור מפקח מטעם הבנק הממן).

תיאור הפרויקטים/הנכסים של הקבוצה בתחום הפעולות

.6.8.2

פרטים אודות נכסים הנדרין היזמי

6.8.3

תיאור מצרכי

.6.8.3.1

מודיע כליל על תחומי הפעולות
לפרטים ראה סעיף 6.8.1 לעיל.

6.8.3.1.1

תמצית התוצאות

6.8.3.1.2

לשנה שהסתiyaמה ביום 31 בדצמבר			פרמטר
2021	2022	2023	
באפי ש"ח			
38,235	137,160	256,364	נכסות בתחום הפעולות (מאוחז)
44,718	45,953	40,281	רווחי בתחום הפעולות (מאוחז)
44,283	46,073	40,160	רווחי בתחום הפעולות (חלק התאגידי)
1,490,894	2,075,599	2,385,932	סך נכסים בתחום הפעולות במאזן (מאוחז)

נתוני מאקרו של אזור הפעולות (ישראל)
לפרטים ראה סעיף 6.6 לעיל.

6.8.3.1.3

פרויקט נדלין יומי בהקמה

6.8.3.1.4

31.12.2023	
352	מס' ייח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
527,280	יתרת מלאי בספרים המתיחס לפרויקטים בהקמה (במוני עליות)
818,599	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה
34	מספר חזוי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עט פרויקטים בהקמה
238	מספר חזוי דטרם נחתמו לגיבן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה נכון ליום 31 בדצמבר 2023
12	מספר חזוי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך פרסום הדוח

וודש, כי הערכות לעיל, ביחס להרוח הגלומי הצפוי הינו מודיע פנוי עתידי (כהגדרת המונה בחוק ניירות ערך), שהתאמשוינו אינה ודאית ואני בשיליטה של החברה וمبرשות על כך שיתרת המלאי בפרויקטים תימכר במחרירים הצפויים לכך על ידי החברה (כאשר כל וודאות לכך, בראי התמורות בשוק המפורטות בסעיף 6.6 לעיל לרבות השפעות אפשריות של מלחמת חרבות ברזיל); כולל הרוכשים יעדמו בהתחייבותם על פי הסכמים שנחתמו וייחתמו, לרבות הסכמי המימון; שעליות הפרויקטים (לרבות עלויות המימון) לא תחרוגנה מהסכום המוערך בוים על ידי החברה; והפרויקטים יבוצעו בלוחות הזמנים החזויים. להערכת החברה, הגורמים העיקריים העשויים לגרום לכך שננתונים המובאים לעיל לא יתמשו ו/או יהיו שונים מהמתואר לעיל הינם כדלקמן: בניית הפרויקטים תתעכב מסיבות שונות לדמות בשל אי זמינות כוח אדם (לרבות בשל השפעות מלחמת חרבות ברזיל) או בשל היקילותם הקבלניים המבוצעים למשיכים כך שלא יעדמו בהתחייבותם בשלמותם ובמועדן; לחול שניי מהותי בעליות הפרויקטים (לרבות עלויות המימון), בין היתר לאור מלחמת הריבונות וא/or שינוי בסביבת האינפלציה, שלחברה אין הגנה מלאה לפניות בעקבות פרויקטי תמי"א ופינוי בגין זאת לאור כנסתו לתקוף של תיקון 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 הקובל, בין היתר, כי בחוזה מכיר ניתן להקבוע הצמדה של מחיר הדירה לממד תושבות הבנייה בלבד, וכן כולל הగבה על הצמדה כך שלמעשה רק 40% לכל היותר מההתמורה ניתנת להצמדה) בכפי שהוערכו ע"י החברה; יכולות לקוות החברה לעמדות בהתחייבויותיהם בלבד; לחול שניי לרעה בשוק הדיירות בת"א, באופן שישפיע על מחירי השיווק של יתרת הרכבות לייחדות דוור שנתרטו וקבעו מכירתן;; תחול התיקרות בעלות העבודה כח אדם ו/או רכישת חומר הגלם יותר התקומות בענף; וכי תשולמי המס שיידרש מהחברה בזימתי יהי בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה (לרבות עקב שניי רגולציה). בנוסף להסתיגיות שהובאו לעיל, כפופות הערכות ביחס לרוחויות בכל אחד מהתפקידים בתיקיוניות התנאים המפורטים בתיאורי הפרויקטים המפורטים בדוח זה. שניי באיזה מהפרמטרים שצינו לעיל ו/או התקיימות זאת מהתנאים שנקבעו, עשויים לשנות באופן ממשמעות את הערכות החברה המפורטות לעיל ביחס לרוחויות הצפויות.

פרויקט נדלין יומי שהקמתם הסתיימה ושמכירותם טרם הסתיימה במלואה

6.8.3.1.5

31.12.2023	מספר חודשים שהלפו ממועד סיום הבנייה	יתרת מלאי בספרים (במוני עליות) המתיחס לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירותם טרם הסתיימה במלואה
10,773	48	גיאל מלאי ייח"ד/מחסנים בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירותם טרם הסתיימה במלואה (במוני מס'מספר ייח"ד/מחסנים)
100 מחסנים	48	רווח גולמי צפוי
-	-	מספר חזוי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך פרסום הדוח

הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים		אלפי ש"ח	שנת 2024
102,753	47,160	רבעון 1	
108,412	47,160	רבעון 2	
96,296	43,403	רבעון 3	
96,296	43,403	רבעון 4	
21,394	123,381		שנת 2025
211,176	78,523		שנת 2026
-	-		שנת 2027
-	-		שנת 2028 ואילך
636,327	383,030		סה"כ

יודגש, כי הנתונים שהובאו בטבלה זו המתייחסים למועד ההכרה בהכנסה בגין חוזי מכירה מחייבים וכן למועד קבלת התשלומים בגין חוזי מכירות מהווים מידע עתידי, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, והם כפופים לעמידת רוכשי הזכיות/היחידות השונות בהתחייבותיהם החזויות ובשיעור הביצוע של כל פרויקט בכל נקודת ח tack.

ספקים וקבלני משנה עיקריים

6.8.3.1.7

לחברה אין תלות במילוי מספקיה. יחד עם זאת, אלקטראנה בניה בע"מ, הינה הקובלן הראשי בשני פרויקטים מהותיים של החברה - פרויקט סומילי 124 ופרויקט סלמה, והיקפי התקשרות עימה מהותיים לחברה. להלן פרטיים אודות ההתקשרות עימה.

קבולן המשנה	האם צד קשר	היקף הרכישות מהספק בתקופת הדוח	משקל הספק מכלל רכישות החברה	תלות מיוחדת בספק	ציוויל עניינים נוספים
אלקטראנה בניה בע"מ - הקובלן הראשי בפרויקט סומילי 124	לא	64,004	49.12%	לא	-ראאה להלן
אלקטראנה בניה בע"מ - הקובלן הראשי בפרויקט סלמה	לא	45,492	34.91%	לא	-ראאה להלן

הסכם קובלן – פרויקט סומילי 124

ביום 11 בנובמבר 2020, התקשרה חגי סומילי בהסכם בניה עם חברת אלקטראנה בניה בע"מ (להלן: "הקובלן"), לממן שירותים בניהו כקובלן ראשי בפרויקט חגי סומילי 124. התמורה בגין שירות הבניה הניתנים מכוח ההסכם, הינה פואשלית, ומסתכמה לסך של כ-255 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. השלמת zobowiąשות הפרויקט נעשתה בתוך 48 חודשים לאחר תחילת הבניה, ומספרת הפרויקט לרוכשים תושלים על ידי הקובלן בתוך 4 חודשים מהמועד הקבוע להשלמת הקמת הפרויקט (כאשר אירוע של 3 חודשים במועדים שצונו לא יהווה הפרת הסכם). תנאי התשלום הינם בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם ומשולמים בתנאי התשלום של שוטף + 45 ימים מיום אישור החשבון וזאת בכפוף לאמור בהסכם. החברה ערוכה פוליסט ביטוח עבודות קובלניים וחיבתה את הקובלן בעליות הביטוח. לצורך הבטחת קיום התחייבויותיו, הקובלן המציג לחגי סומילי ערבות ביצוע בנקאית אוטונומית בסך של כ-14.8 מיליון ש"ח. יצוין כי בנוסף לכך, חגי סומילי התקשרה לצורך בניית פרויקט חגי סומילי במספר הסכמים עם קובלנים נוספים, ממוניים מטעמה (לביצוע עבודות אלומיניום, התקנת מטבחים ומעליות) (להלן ביחיד: "קובלני המשנה"), בהיקף כולל של כ-55 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, הנושאים תנאים מקובלים. הקובלן וקובלני המשנה יהיו אחראים לטיב הבניה (לרבות איכות העבודות וכו'), כלפי חגי סומילי ורוכשי הדיירות על פי הוראות חוק המכר (דירות) תש"ג-1973, כאשר הקובלן הראשי גם לטיב העבודות שיבוצעו על ידי קובלני המשנה. עם השלמת העבודה לשביעות רצון החברה, תוכלף ערבות הביצוע בעקבות אחרית אשר תהא בשיעור קבוע מסך התמורה לקובלן, בהתאם לתקופה רצון החברה, תוארכו צמודה למדד ותשאר בתוקף לתקופה בהתאם להוראות ההסכם (להלן: "ערבותה הבדיקה" ו-"תקופת הבדיקה"). ערבותה הבדיקה תשמש להבטחת מילוי התחייבויות הקובלן לפי ההסכם וכן להבטחת אחריות טיב העבודות ותיקו ליקוי בניה במשך תקופת הבדיקה.

הקובלן יהיה אחראי לביצוע עבודות והקמת הפרויקט והוא יהיה אחראי על פי דין כלפי צד ג' וככלפי החברה, לפצותם ו/או לשפותם על כל תביעה או הליך משפטי שיינקט נגדם, בגין כל נזק שייגרם לאדם או רכוש כתוצאה מעבודות הפרויקט (לרבות עבודות הבדיקה) לרבות כתוצאה מעשה או מחדל הקשור במישרין או בעקיפין עם

הקבלן /או עובדיו /או קבלי המשנה שלו /או מי מטעמו. כמו כן ישפה הקובלן את החברה בגין כל קנס, הוצאות ושכ"ט עו"ד בכל מקרה בו נאלץ המזמין להתגונן נגד תביעה לרבות בגין הוצאות משפט /או בוררות במלחכים.

הסכם קובלן – פרויקט סלמה (MOMA)

ביום 3 במרץ 2021, התקשרה קבוצת הרכישה בפרויקט סלמה (MOMA) ובهم חברת הבת של החברה, חגי סלמה במשרדים בנייה עם הקובלן (כהגדרכטו לעיל), למתן שירותים בנייה קובלן ראשי בפרויקט סלמה (MOMA). ההסכם הינו הסכם פאורשי לבניה עד מפתח, כשחלק חגי סלמה בעליות ההסכם, בהתייחס לחלקים בפרויקט שמוחזקים על ידי חגי סלמה (כ-50% משטחי הפרויקט, ובנוסח החזקה בחניות ומחסנים נוספים בפרויקט), הינו בסך של כ-120 מיליון ש"ח. תקופת הבניה צפוייה להסתיים בתוך 31 חודשים ממועד תחילת הבניה, ומסירת הפרויקט לרוכשים תושלים על ידי הקובלן בתוך 3 חודשים מהמועד הקבוע להשלמות הקמתה הפרויקט (כאשר איחור של 3 חודשים במועדים שצינו לא יהווה הפרת הסכם). תנאי התשלומים הינם בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם ומושלמים בתנאי תשלום של שוטף + 45 ימים מיום אישור החשבון וזאת בכפוף לאמור בהסכם. הקבוצה ערוכה פוליסטה ביטוח עבודות קבלניות וחיבתה את הקובלן בעליות הביטוח. לצורך הבדיקה קיום התchieビויותו, הקובלן העמיד ערבות ביצוע בנקאית לחברי הקבוצה בסך של כ-10 מיליון ש"ח. הקובלן יהיה אחראי לטיב הבניה (לרבות איכות העבודות וכו'), כלפי חברי קבוצת הרכישה, ובهم חגי סלמה ורוכשי הדירות על פי הוראות חוק המכר (דירות) תש"ל-ג-1973. עם השלמת העבודות לשביעות רצון הקבוצה, תוחלף ערבות הביצוע בעקבות אחרת אשר תהא בשיעור קבוע מסך התמורה לקובלן, בהתאם להוראות ההסכם, אשר תהא צמודה למัด ותישאר בתחום לתקופה בהתאם להוראות ההסכם (להלן: "ערבות הבדיקה" ו-"תקופת הבדיקה"). ערבות הבדיקה תשמש להבטחת מילוי התchieビויות הקובלן לפי ההסכם וכן להבטחת אחריות טיב העבודות ותיקון ליקויי בניה במשך תקופת הבדיקה. הקובלן יהיה אחראי לביצוע עבודות והקמתה הפרויקט והוא יהיה אחראי על פי דין כלפי צד ג' וכלפי הקבוצה, לפצותם ו/או לשפותם על כל תביעה או הליך משפטי שיינקט נגדם, בגין כל נזק שייגרם לאדם או רכוש כתוצאה מעבודות הפרויקט (לרבות עבודות הבדיקה) לרבות כתוצאה מעשה או מחדל הקשור במישרין או בעקיפין עם הקובלן /או עובדיו /או קבלי המשנה שלו /או מי מטעמו. כמו כן ישפה הקובלן את הקבוצה בגין כל קנס, הוצאות ושכ"ט עו"ד בכל מקרה בו נאלץ המזמין להתגונן נגד תביעה לרבות בגין הוצאות משפט /או בוררות במלחכים.

גilio לגביו פרויקטים שאינם מהותיים מאוד 6.8.3.2

פרויקטים בהקמה 6.8.3.2.1

נכון למועד פרסום הדוח, הפרויקטים בהקמה של החברה, שאינם מהותיים מאוד, הינם בתחום ההתפתחות העירונית (תמי"א 38/1 ותמי"א 2/38), פעילות אשר מבוצעת באמצעות קבוצת חגי' התפתחות עירונית בע"מ, חברת בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (להלן: "חברת הבת" או "התפתחות עירונית"), באזורי תל אביב והסביבה.

פרויקט בתחום תמי"א 38

נכון למועד פרסום דוח זה, פעילות התפתחות עירונית בתחום זה הינה זניחה ומסתמכה ביצוע פרויקט אחד (פרויקט ברילין 14-10-⁶³ בתל אביב) בו נותרה לשיווק יחידת דירות אחת. יצוין כי פעילותה של התפתחות עירונית בתחום זה נבעה מ嗑ם שיתוף פעולה עם קבוצת קריגר ויחידה, במסגרתו היו הצדדים אמורים להקים מספר לא מבוטל של פרויקטים, ואולם שיתוף הפעולה לא צלח בשל כניסה קבוצת קריגר להילכי חделות פרעון, וכפועל יצא מכך, נכון למועד הדוח נמצא נמצאת ביצוע פרויקט אחד בלבד מכוח הסכם שיתוף הפעולה, בנוסף לשלושה פרויקטים שכבר הסתיימו.

يُذكر כי בחודש ספטמבר 2018 נכללו יחדיו קריגר להילכי פשיטות רגלי ומוניה להם מנהל מיוחד מטעם בבית המשפט. בחודש דצמבר 2018 נכללו גם חברות קבוצת קריגר להילכי פירוק ומוניה להן אותו מנהל מיוחד שמו ליחדי קריגר (להלן: "המנהל המקורי"). התפתחות עירונית הגישה תביעת חוב נגד קבוצת קריגר ויחידה, בסכום של 118 מיליון ש"ח בגין נזקים שנגרמו לה מהפעולות המשותפת. ביום מתנהל הליך גישור בפני שופט פרויקטים בדימוס, בין המנהל המקורי לבין התפתחות עירונית, הוא ביחס לتبיעת חוב והן ביחס להעברת החזקות חברת קריגר בפרויקט ברילין להתפתחות עירונית. התפתחות עירונית צופה כי הליך הגישור ישתיים לקראת סוף שנת 2024 ובמידה והגישור לא יצליח יוחזר לפתחו של בית המשפט של פרוקט במחוז ת"א. נכון למועד החברה, מחקה החברה את יתרת ההלוואות שהעמידה לקבוצת קריגר וזאת בשל ההערכה שלא ניתן יהיה להיפרע מהם.

פרויקטים בתחום תמי"א 38

בתוך תמי"א 38/2 התפתחות עירונית פועלת באופן עצמאי במסגרת 2 פרויקטים (פרויקט הזזה⁶⁴ ופרויקט אפסטיין⁶⁵ בתל אביב), שמלאו הזכיות בהם הינו בבעלותו ואשר נמצאים בשלבי הקמה.

תנאי ההסכם מול הדירות

لتיאור עיקרי ההסכם בהם התקשרו חברות הפרויקטים בתחום ההתפתחות העירונית עם דירות הבניינים ראה סעיף 6.8.2.3.1. לפך תנאי עסקית התאגיד לשנת 2018. יובחר כי עקרונות הסכמי תמי"א 2/38 בהם מתקשרת החברה עם הדירות דומים במהותם לעקרונות הסכמי תמי"א 38/1, ואולם הסכמי תמי"א 38/2 כוללים גם התחייבות למטען ערבות חוק מכרי לבני הדירות הקיימות בפרויקט בתקופת הבניה בה הם מפנים את הדירות שלהם; והתחייבות לתשלום דמי שכירות והוצאות נלוות לבני הדירות הקיימות החל ממועד פינוי הדירות הקיימות ועד למועד מסירת הדירות החדשנות, לרבות המצתה ערובה להבטחת נושא זה.

.279 גוש 6649 חלקה 63
.307 גוש 6107 חלקה 64
.296 גוש 6213 חלקה 65

להלןן פרטים אודות 3 הפרסוקטים שצוינו לעיל אשר הינם בשלבי הקמה שונים נכון ליום 31 בדצמבר 2023 (נתונים כספיים באלפי ש"ח) :

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2023 – נתוניים כליאים אודות הפרויקטיטים																		
יתרת עדיפותם כוללת בפרויקט אחד עצמאי שחשוקע בפרויקט	סה"כ שיעור גולמי צפוי (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי (%)	סה"כ שיעור עוצמי עט בשווקע בפרויקט	סה"כ עליות צפויות	סה"כ הכנסות צפויות 31.12.23	סה"כ שטרם נמכרו ליום 31.12.23	סה"כ ליום 31.12.22	סה"כ ליום 31.12.23	סה"כ סיכון למועד פרסום הדוח * 31.12.23	סה"כ שלומה כסופי הנדייס ליום 31.12.23	סה"כ מוציא לפועל אקלטנטו (אקלטנטו)	סה"כ ייח'ד	סה"כ חברות האפקטיבי בפרויקט משוחרר (%)	מועד סיום הבנייה	מועד תחילת הבניה	מועד קבלת היתר בנייה	מקום	שם
21,335	19%	8,841	33%	37,591	46,432	1	5	5	5	83.67%	222	6	100%	רביעו שני 2024	1/21	6/18	צפון ת"א	פרויקט ברלין 10-14
24,725	31%	16,324	23%	37,034	53,358**	6	5	6	7	95%	98	12	100%	רביעו שני 2024	11/20	7/19	צפון ת"א	פרויקט הזוהר 675
26,980	29%	18,220	20%	44,816	63,035	7	5	5	6	56.57%	100	12	100%	רביעי רביעי 2025	06/22	6/21	צפון ת"א	פרויקט אפשטיין 687

* שיעור ההשלמה נגור משיעור ההשלמה הכספי בפרויקט.

*** בנוסח לנתונים שהובאו לעיל, נחתמו 2 חוזים להחלפת/שדרוג דירות של בעליים קיימים במרקען, אשר תמורתם לחברת הסטכמה בכ-2 מיליון ש"ח (לא מע"מ) ולפיכך ההכנסות הצפויות מלוקחות חיצוניים שאינם בעלי קרקע הין כ-51.3 מיליון ש"ח.

פרויקט מס' 38/תמי"א. בתנאיו של 2,081 מ"ר ובגמר הבניה תוחסנה לחברת הפ羅יקט ו/או לרוכשי הדירות הימנה. החסם כולל תנאים לגבי עמידה בלוחות זמינים לביצוע הפ羅יקט, לרבות התჩיהות לטיסIMO עד לתום 18 חודשים מרבית הדירות על חסם בஸגורה התחיהות לטיסIMO את הפ羅יקט תוך 30 חודשים ממועד תחילת העבודה) [זואת בתוקף גרייס בת 3 חודשים לאחר הוצאת טופס 4 לאולוס]. כמו כן, מתנהלת תביעה נגד 2 דיררים סרבנים שלא הסכימו להח捉ם על התוספת לחסם המסידרה את מודיע המשירה ושדרוגים אוטם קיבלו הבעלים. יצוין כי הפ羅יקט מבוצע עכמים של החברה, כאשר לטובת רוכשי היחידות נרשומות הערת אזהרה על זכויות החברה בפרויקט.

בחדש נובמבר 2020 נחתם החסם קובלן פאשלי להקמת הפ羅יקט, בתמורה לחסם מאהותי כל ובCASTה הקובלן לתוספת חריגים תאשר על ידי החברה) ועובדות החקמה בעיצומו. תקופת ההקמה השחלה בחודש יולי, 2021, תקופה של כ-30 חודשים. חיבור הפ羅יקט העמידה עברית ביצוע בעבלים נכוון ליום 26 במיליאון ש"ח ושירותה נכוון ליום 20 בדצמבר 2023 השנה בסך של כ-1.4 מיליאון ש"ח.

פרויקט מס' 38/תמי"א, במשמעותו נחוץ בין קיימים נן 4 קומות המכילות 16 יחיד' ובסוגהן נבנה בין יומי 6.5 קומות, אשר בגמר הבניה 16 יחיד' בהיקף של כ-1,369 מ"ר תימסרנה לעבילים ו-12 יחיד' בהיקף של כ-1,045 מ"ר תועברנה לחברת הדירות הימנה. החסם כולל התcheinיות שוניות לבני עמידה בלוחות זמינים לביצוע הפ羅יקט, וביניהן התcheinיות להשלמת הפ羅יקט לא יותר מ-27 חודשים ממועד תחילת העבודה בפרויקט, פרט לעבורות השלמה להן ניתן 6 חודשים נוספים נספחים. בשנת 2019 נחתם החסם קובלן פאשלי להקמת הפ羅יקט בגין כולל ובקשת הקובלן לתוספת חריגים תאשר על ידי החברה).

בחדש אוגוסט 2020 נמסרו הודיעות פינוי לבניינים וככל בעלי הדירות פנו מבתיהם ובמועד זה יצירה החברה התחייבות ביצוע ותשלומי שכ"ד בעקבים בסכום של 13-13 מיליון ש"ח, שיתרתה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה לשך של כ-1.1 מיליון ש"ח. בחודש דצמבר 2020 נhrs המבנה ומיד לאחר מכן החלו עבודות הקמה. נכון למועד זה, קיימים איחור במסירה אשר נובע מאיחור ביצוע העבודות על ידי הקבלן, כאשר בהתאם להסכם עימם, אמרור הקבלן לשאת ביפויים אוטם תידרש החברה לשלם לדיררים בגין אייחור במסירה. לפתרים אודות מסווגת המימו שהועמדה לחברת הפירוקיט.

סה"כ שיעור רוח גולמי ^{כפוי}	סה"כ רווח גולמי ^{סטראט} הוכר	סה"כ שטרם הוכר (א)+(ב)+ (ג)	הכנסות שטרם הוכר לפי (א)	מלאי שטרם נחתמו לגביי חוזים מחייבים 31.12.23		31.12.23	הכנסות מחוזים חותומים נכון ליום 31.12.23		31.12.23 שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) (לא מע"מ)	31.12.23 מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחזויים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) (לא מע"מ)	תורת עלויות צפויות בפרויקט אחרות ליום 31.12.23	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.23			שם פרויקט		
				מחיר מוצע למי"ר לפוי ההבסות של המלאי הבלטי מכור (ג)	CAPEX הכנסות המלאי הבלטי מכור (ג)		ูลות בסטרייט של המלאי הבלטי מכור	הכנסות שהוכרו				הכנסות שהוכרו	הכנסות שהוכרו	הכנסות שהוכרו			
				מקדימות חויזים (ב) שיטקבולו (א)	יתרת סכומים לקבל לפוי חויזים (ב)		מקדימות חויזים (ב) שיטקבולו (א)	הכנסות שהוכרו				הכנסות שהוכרו	הכנסות שהוכרו	הכנסות שהוכרו			
בałphi ש"ח																	
19%	3,278	14,735	38.3	8,547	5,152	-	6,188	31,697	32.4	- (לא נמכרו דירות בשנה (ז)	-	2,542	5,138	232	24,342	5,337	פרויקט ברלין 10-14
31%	9,316	28,190	52.3	26,865	17,264	862	463	25,168	37.3	39.1	-	1,349	3,455	-	26,079	6,151	פרויקט 5 הזהר
29%	14,429	50,040	52.6	40,064	16,784	3,558	6,418	12,995	53.1	53.1	-	18,464	1,977	-	16,332	8,043	פרויקט 7 אפשרי

* בחישוב המחיר למ"ר נלקחו בחשבון גם עסקאות החלפת/שדרוג הדירות שהוזכרו לעיל, כאשר מחד, בחישוב הכנסות, התוספה הנוסףת שישלמו מחלפי הדירות ומайдך, בחישוב המ"ר הנמכר, נלקחו בחשבון הפרשי השטחים בין דירות התמורה המקוריות שהיו/amורים לקבל אוטם דירות לדירות שיקבלו בפועל עת מסירת הפרויקט.

ובהר, כי הנטוינס שהובאו בטבלאות הנ"ל בדבר פרויקטים בהקמה, המתייחסים להכנסות ולעלויות הצפויות, לרוחו הגולמי (ולשערו) שניבנו לחברה מכירות זכויות אלה, ליתרת העודפים הצפויים למשיכת מפרוייקטים אלו, וכן להערכות החברה ביחס למועד סיום הפרויקט, מהווים מידע צופה פנוי עתידי, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, שהתקיימותם בפועל מונעת בשמרת מחיריה הקיימים ביום (בהתאם לעלות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורה מהותית לאירוע השפעות מלחמת הרבות ברול); شامل הרוכשים יעדמו בהתחביבותיהם על פ"ג הסכמים שנחתמו וויחתמו; ובהתיקיונות הערכות החברה ביחס לעליות ההקמה, לרבות עלויות מסוימות אשר עשו לחול בהן שינוי למלול העליות הנחות על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי, בין היתר בנסיבות הביניים בסביבת האינפלציה, ובפרט לאור כך שלחברה בפרויקט תמיון נערך בחלוקת המהירויות לצרכן, הן ביחס להקמת הדירות של הדירות הקיימים והן ביחס לדירות חדשות הנמכרות ואוואר בניסתו לתוך של תיקון 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 הקובל, בין היתר, כי בחוזה מכר ניתן יהיה לקבוע הצעה של מחיר הדירה למדוד תשומות הבנייה בלבד, וכן כולל הגבלה על החזמהכך של מעשה רק 40% לכל היותר מהתמורה ניתנת להצמדה) וכן בחישול למועד סיום הפרויקט – כי לא יהול עיבוב הבניית הפרויקט וזאת בין היתר בשל מגעה לביצוע הפרויקט / או בשל זמינות חומר הגלם / או בחוד האדם בפרויקט / או בתנואה מסוימת הקבילים המבאים / או רושוי היחידות בהתחביבות שהלקחו על ידם, במילואן ובמילויו / או בשל אי עדינה בתנאי הסכם המימו / או מכל סיבה אחרת, כך שייתכן ויחול שינוי מהותי בהערכותיה אלו של החברה, לרבות שינוי מהותי. בנוסף, התממשות הערכות החברה כאמור כפופה לכך שלא יתקיימו אליו מהתנאים שנקבעו בהסכם התמ"א כתנאים מפסיקים.

6.8.3.2.2 פרויקטים שהקמתם הסתימה ושמכירותם טרם הושלמה במלואו

במסגרת קטגוריה זו נכללים מחסנים בהם מחזיקה החברה בפרויקט הארבעה בתל אביב. הפרויקט כולל שני מגדלי משרדים (הכוללים גם שטחי מסחר ומחסנים, ועוד 6.5 קומות חניה) – הכספי נבנה על ידי קבוצת חגי מגדי הארבעה בע"מ, חברת נסדח הנמצאת בבעלויות ובשליטה מלאה של החברה, בשרשור סופי (להלן: "חגי' מגדי הארבעה"), והוא כולל 35 קומות משרדים; והדרומי, שנבנה על ידי קבוצת רכישה שאורגנה על ידי החברה, כולל 38 קומות משרדים (שני המגדלים כוללים גם טרקלין עסקים המתפרש על פני 2 קומות נוספים, ואשר נכלל בתחום הפעילות המפורט בסעיף 6.12 להלן).

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, החברה שיווקה את מלאו זכויותיה בשני המגדלים, וזאת מלבד טרקלין העסקים ושטחי הגלריה בשני המגדלים (הכללים בתחום הפעילות המפורט בסעיף 6.12 להלן), **ומלבד שטחי מחסנים בשני המגדלים, הנכללים במסגרת תחום זה.** בנוסף, מעמידה החברה, באנצאות קובלן משנה, שירותים ניהול לבני היחידות במגדל הכספי.

להלן מידע נוסף שטחי המחסנים בפרויקט הארבעה שנוטרו למכירה:

פרויקטים שהקמתם הסתיימה וশמיכירותם טרם הושלמה במלואה ליום 31 בדצמבר 2023 – נתונים כלכליים אודות הפרויקטיטים																					
יתרת עדפים צפויים בסיסים הפרויקטיט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט	שיעור רווח י"ד/מחסנים (%)	גולמי צפוי עליomalai	רווח גולמי צפוי מיח"ד/מחסנים במלאי	הכנסות צפויות מיח"ד/מחסנים במלאי	מספר חוות מכירה מחיבבים שנחדרמו בפרויקט, לפי תקופות:							מ"ר ממוצע לח"ד/שם	שיעור העממי מותוך הצלות (%)	עלות המלאי המוחוסת לח"ד שנוטרו במלאי ליום 31.12.2023	ICH/D מס' מחסנים שנוטרו במלאי ליום 31.12.2023	חלוקת האקטיבי בפרויקט (%)	מועד הבנייה	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד רכישת הקרקע/קניית הבניה	מקום הפרויקט ותאזרו	שם הפרויקט
					רביעון 1 לשנת 2023	רביעון 2 לשנת 2023	רביעון 3 לשנת 2023	רביעון 4 לשנת 2023	רביעון 5 לשנת 2023	רביעון 6 לשנת 2023	הזווית										
10,797	-	-	10,797	-	-	-	-	-	-	-	16	100%	10,797	100 מחסנים	100%	8/19	8/11	7/11 (מועד רכישת קרקע)	רחוב הארבעה, תל-אביב מיחסנים)	פרויקט הארבעה (יתרת מיחסנים)	

פרויקטים שהקמתם הסתיימה וশמיכירותם טרם הושלמה במלואה ליום 31 בדצמבר 2023 – נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות									
מחיר המכירה המומוצע למ"ר לפחותו בפרויקט, ללא מע"מ									
ההכנסות של המלאי הבלתי מכור מ恣ום התקופה ועד סיום למועד פרסום הדוח רביעון 4 לשנת 2023 רביעון 2 לשנת 2023 רביעון 1 לשנת 2023									
פרויקט הארבעה (יתרת מיחסנים) כ- 6 אלפי ש"ח למ"ר									

יובהר, כי הנתונים שהובאו בטבלאות הנ"ל בדבר פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומיכירתם טרם הושלמה, המתיחסים להכנסות הצפויות ממחסנים שבמלאי, ורווח הגולמי (ולשייערו) שניבנו לחברה ממכירת זכויות אלה, וכן ליתרת העודפים הצפויים למשיכה מפרויקטיטים אלו, מהווים מידע צפוי פני עתיד, שהתקיימות בפועל מותניתה בשמירת מחררי המכירות הקיימים כיוון.

בחודש נובמבר 2018 הושלים הסכמים מיום 3 בינוואר 2016 (להלן בסעיף זה: "ההסכם") עליו חתמה רג'נסי עם צדדים שלישיים (להלן בסעיף זה: "השותפים" וביחד עם רג'נסי: "הצדדים"), ובמסגרתו רכשה רג'נסי 45% מזכויות השותפים במרקיעין בשטח כולל של 3,169 מ"ר הממוקם במתוחם הרחובות שפרבר והקוממיות בתים רג'נסי: "הצדדים"), ובסוגתו רכשה רג'נסי 3,03, גוש 7124 (להלן בסעיף זה: "המרקיעין" ו-" הזכויות הנרכשות", בהתאמה). בתמורה לזכויות הנרכשות שלימה רג'נסי לשותפים סך של כ-26 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה"), המשקף את עלות רכישת חלקה של רג'נסי בכלל הזכויות בפרויקט (בנוסף, נשאה רג'נסי במס הרכישה בגין הזכויות הנרכשות, הן בגין העסקה במטרתה רכשה רג'נסי זכויות אלו מהשותפים והן בגין רכישת הזכויות האמורות (עד טרם נמכרו לרג'נסי) על ידי השותפים מעירית בתים).

עד הסידור ההסכם את עקרונות שיתופי הפעולה בין הצדדים במסגרת הפרויקט, כאשר בכלל זה הסכם בין הצדדים כלהלן⁶⁹:

1. לרג'נסי תהיה שליטה על ניהול הפרויקט, לרבות תכנון, שיווק, פרסום, בניה, מימון וכו'. רג'נסי תשוך את הפרויקט, תמורת 1.5%, בתוספת מע"מ, ממחררי המכירה של החידות.
2. השותפים יפעלו לקידום התוכנית, בתיאום ובהסכמה עם רג'נסי.
3. הצדדים יישאו בהכנות ווהזאות הפרויקט, לרבות בעמדת הון עצמי ואו ערבות ואו בטוחות, בהתאם לחלקם היחסי במרקיעין, בכפוף לאמור בהסכם.
4. ככל וצד לא יעמיד את המימון ואו הערבות הנדרשים לצורך הפרויקט, הצדדים האחרים להסכם יכולים יהלודים חלף הצד המפר, ולהביא לדילול אחיזותיו במרקיעין ובפרויקט, בדרך המפורטים בהוראות ההסכם.
5. לצדדים זכות סיור ראשונה למכירת חלקם של מי מהצדדים במרקיעין.

יצוין כי בהתאם להיתר הבניה שהתקבל לפרויקט ביום 3 בנובמבר 2022, ניתן לבנות בפרויקט שני בניינים, האחד, בניין מגורים אשר יכול בין היתר 187 דירות, ב-33 קומות (כ-500 מ"ר עיקרי ביעוד למגורים, מטבחים כ-200, מ"ר מרפסות), כולל קומה טכנית וקומה לשימוש מסחר (כ-200 מ"ר) ושימושים ציבוריים (כ-18,700 מ"ר עיקרי ביעוד למגורים, מטבחים כ-2,040, מ"ר מרפסות), אשר כוללן קרבע לשימוש מסחר (כ-250 מ"ר) ובנוי מ-5,400 מ"ר, אשר יכול 7 קומות על מועדון דירות וכן 250 מ"ר ביעוד לצורכי ציבור) אשר הזכויות בו נמכרו זה מכבר, ממופרט להלן) ובניין משרדים, בשטח של כ-300 מ"ר, אשר יכול 7 קומות מעל קומת הקרקע שתשמש לשימוש מסחר (כ-300 מ"ר). במקביל, נבחנת אפשרות לפעול לאישור תב"ע שתוסיף זכויות נוספות לשטחים בפרויקט שנוטרו בעלות השותפים ושלא נמכרו לרוכש (כהגדתו להלן).

העמדת הלואה לרג'נסי ושותפים

ביום 18 באפריל 2019 התקשרו רג'נסי והשותפים בשני הסכמי מימון נפרדים עם תאגיד בנקאי, במסגרת הבנק לרג'נסי הלואה בסך כולל של 27 מיליון ש"ח (לה עربה החברה), ואילו לשותפים העמדת על ידי הבנק הלואה בסך כולל של 33 מיליון ש"ח, לה הי ערבות רג'נסי והחברה. עם זאת, בעקבות השלמת העסקה המתוארת להלן, נפרעו הנסיבות האמורות על ידי רג'נסי והשותפים בחודשים יולי 2022 ונוובמבר 2022, בהתאם.

הסכם למכירת חלק מזכויות הצדדים בפרויקט

ביום 17 בפברואר 2021 התקשרו רג'נסי והשותפים עם צד ג' (לעיל ולהלן בסעיף זה: "הרוכש"), בהסכם, במסגרת רכש הרוכש מרג'נסי והשותפים את זכויותיהם בבניין המגורים, לרבות כ-250 מ"ר שטחי מסחר בו, זכויות לשטחי ציבור בהיקף של עד 500 מ"ר ו-216-216 חניות תת קרקעיות, וזאת בתמורה לכך כולל של 117 מיליון ש"ח (הצמוד לחליקת למדד המהירים לצרכן), בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה"), כאשר חלקה של רג'נסי בתמורה האמורה הסתכם לכ-54 מיליון ש"ח (כולל הפרשי הצמדה), בתוספת מע"מ כדין והוא שיקף לרג'נסי רווח לפני מס (אך לאחר תשלום היטל השבחה) מהעסקה האמורה בסך של כ-24 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום דוח זה, שולמה לצדדים מלאה התמורה על ידי הרוכש ונמסרה לו החזקה בmmc. בין הצדדים קיימת הסכמה על התאמת תמורה אשר כולל תබיא לתוספת תמורה זניחה לרג'נסי ושותפה.

⁶⁹ יצוין, כי לאור השלמת מכירת הצדדים בשטחי המגורים בפרויקט, ממופרט להלן, יהולו ההוראות הבאות על השטחים שייתרנו בעלות הצדדים בפרויקט.

לאור העובדה שהרשות שותפה מוסיפים להחזיק בזכיות המבקרים בפרויקט גם לאחר שהעסקה נכנסת לתקוף, רג'נסי, השותפים והרשות תקשרו בהסכם שיתוף המסדריר בו יותר את הזכות החזק של המבקרים בפרויקט והקמת הפרויקט בכללותו. בנוסף, ההסכם כולל מגנון ולפיו היה ורג'נסי והשותפים יידרשו להקים שטחי ציון בחולקים הנותר בפרויקט, אז, בנסיבות עליהן סוכם בין הצדדים, הרשות יידרש לשאת חלק מהעלות האמורה, בסכום שאנו מוחשי. יצוין כי אין לנו למועד זה, החל הרשות בפיתוח עבותות ראשונות בפרויקט לקרה תחילת העבודה חפירה ודיפון. הצדדים פועלים להתקשרות בהסכם קובלן לצורך בנייה משותפת של מרתחי הפרויקט.

פרטים נוספים על פרויקט המבקרים בבת ים (בו מחזיקה החברה כ-45% מהזכויות)

פרויקטים בתכנון ליום 31 בדצמבר 2023 – נתוניים כללים אודוות הפרויקטדים														
זכויות בנייה														
סטטוס תכנוני		מצבי תכנוני מתוכנן			מצבי ובכינוי נוכחי		שלק הקבוצה בפרויקט		האט הוואז בנקאי		מועד סיום בנייה משוער		מועד תחילת בנייה	
שם	מקום	מועד רכישת הקרקע	טלפון	כתובת נוכחית באלווי ש"ח	טלפון	כתובת נוכחית באלווי ש"ח	טלפון	כתובת נוכחית באלווי ש"ח	טלפון	כתובת נוכחית באלווי ש"ח	טלפון	כתובת נוכחית באלווי ש"ח	טלפון	
פרויקט בת ים (משרדים ומשרדים ומלאי) ⁷⁰	בת-ים	11/2018	9,587	רביעון 1 2024	לא	5,400 מושדים (300-1 מסחר) ליר	45%	לבונן 4	ליר	זכויות נספנות לפROYיקט, כאשר נכון למועד זה הוא ביכולתו להעריך את היקפן.	ליר	חברה בוחנת אפשרות בנייה לפROYיקט וצדדים פעילים להתקשרות בהסכם קובלן לבניית מרתחי הפרויקט. במקביל, בוחנים הצדדים זכויות בפרויקט.	בימים 3 בנובמבר 2022 התקבל היתר בנייה לפROYיקט וצדדים פעילים להתקשרות בהסכם קובלן לבניית מרתחי הפרויקט. במקביל, בוחנים הצדדים זכויות בפרויקט.	

פרויקטים בתכנון ליום 31 בדצמבר 2023 – נתונים על הכנסות, עלויות והוצאות בפרויקטים (באלפי ש"ח)													
עלויות שהושקעו בפועל עד ליום 31.12.2023													
סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכר (א)+(ב)+(ג)	סה"כ הכנסות שטרם הוכר (א)+(ב)+(ג)	מחיר ממוצע למ"ר לריפוי חוץ ציפוי חוץ הבלתי מתאם (א)	הכנסות מהוצאות חוץ ציפוי חוץ שטרם הוכרו מוקדמים	מספר חוות מוקדמים חוות (א)	מחיר ממוצע למ"ר בפרויקטים שנחתמו (גבל תקופה) (לא מע"מ) לשנה 31.12.23	סה"כ יתרות שטרם הושקעו בפועל עד ליום 31.12.2023	תכנון ואחריות	עלויות מימון שהווינו לפחותם הכספיים להיטלים ופיתוח	היקף קרקע	שם	פרויקט בת ים (משרדים ומשרדים) ⁷¹
21%	9,228	43,531	12.6	43,531	-	-	-	24,716	1,864	743	6,980	פרויקט בת ים (משרדים ומשרדים) ⁷¹	

זוהה, כי התוצאות שהובאו בטבלה זו לעיל ביחס לסה"כ עלויות שטרם הושקעו, מהוים מידע צפוי פנוי עתיד, ממשמעו בחוק ניירות ערך, שהתקיימות בפועל מוגנתה בכך שתתממשנה הערכת החברה ביחס לעליות הצפויות של הפרויקט (לרבות עלויות המימון והבנייה).

כמו כן, הערכות החברה ביחס לרווחי הכספי ולהכנסות הצפויות לה בגין הפרויקט הינו מידע צפוי פנוי עתיד, בהගדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על כך שלא יכול שינוי ביחס למדד הכספי המעורכים כולם, על כך שייתקבלו כל האישורים וההתירויות הנדרשים לבניית הפרויקט, על השלמת מכירת הזכויות בפועל, על כך שלא יחולו עיבודים לבניית הפרויקט ועל כך שהסכום הליווי שיחתם ישא תנאים דומים לאלו המעורכים על ידי החברה יבוא.

כן יודגש כי ככל הנתונים המובאים בטבלה זו לעיל מותבססים על היקף הזכויות הקיימות ביום בפרויקט, ואולם החברה ושותפה פועלם להגדלת הזכויות בפרויקט, ומשכך ייתכן כי נתוני טבלה זו, בכל הנוגע להכנסות, עלויות ורווח גולמי צפוי, ישנו באופן מהותי בעtid.

זוהה, כי הערכות החברה ביחס למועד תחילת הפרויקט ומועד סיום הפרויקט מהוים במידע צפוי פנוי עתיד, בהഗדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשו מוגנתה כאמור בה"ש 56 לעיל בשינויים המחויבים. כל הנתונים המתיארים לפרויקט זה מוצגים לפי חלק החברה בפרויקט שניינו 45%.

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

פרויקט סומילי 121

א.

ביום 10 בדצמבר 2020 זכתה החברה, באמצעות חברת הבת – קבוצת חגי' סומילי 122 בע"מ (להלן: "חגי' סומילי 122⁷²"), במכרז (שהתבצע במסגרת הליך פירוק שיתוף) לרכישת מלאה הזכויות במגרש 121⁷³ במתחם המציג בקרון הרחובות ז'בוטינסקי ובאן גיברל בתל אביב, בסמוך לפרויקט סומילי 124 של החברה (להלן בסעיף זה: "המגרש"), וזאת בתמורה לכך כולל של כ-173 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. ביום 27 באפריל 2021 אישר בית משפט השלום בביתם את מכירת המגרש לשותפות מוגבלת בשליטה החברה [קבוצת חגי' פרויקט סומילי 121 שותפות מוגבלת (להלן: "שותפות סומילי 121⁷⁴"]. יצוין, כי לאור העובדה שהגי' סומילי 122 כבר החזיקה בזכויות במגרש, הסכם אותו נדרש לשותפות סומילי 121 שלם בפועל היה בסך של כ-163 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, אשר נקבע למועד זה שלום במלואו.

למייטב ידיעת החברה, בהתאם לتب"ע שבתווך, ניתן לבנות במגרש בניין מגורים בן 8 קומות שיכלול כ-38 יחידות דיור למגורים ושטחי מסחר בהיקף כולל של כ-8,840 מ"ר ברוטו (מתוכם 3,178 מ"ר למסחר). עם זאת, על פי תוכנית המתאר התקפה של תל אביב תא/5000, הרח'ק המרבי באזור הינו רח'ק 5, כך שלפי תוכנית זו, בכפוף לאישור תוכנית מפורטת מכוחה, ניתן יהיה להגדיל את הזכויות בפרויקט, כך שהיחס בין הינה כ-50-17,650 מ"ר⁷⁵ (מתוכם 4,450 מ"ר למסחר). החברה פועלת לקבלת זכויות כאמור.

על המגרש מצויים מבנים בהם מצויים מוחזקים (פולשים) מזה שנים רבות ועל מנת לקדם את הפרויקט, נדרש הגיעו להסכמות אודות פינויים מהמתחים. האחריות על פינוי המוחזקים הינה על בעלי הזכויות בחלוקת המקור, ואולם לא ניתן כל התcheinות של המוחזקים ביחס למועד פינויים ובימים אלו מתנהלים הליצי פינוי בבית המשפט לפינוי הפולשים במגרש 121 (נכון למועד זה, ניתן כבר שני פסקי דין המוראים על פינוי של 2 מתוך 3 המבנים הקיימים בתחום ואילו בעניין המבנה השלישי ההליכים המשפטים עודם תלויים ועומדים).

צירוף קבוצת מור להשקעה בפרויקט סומילי 121

ביום 26 בינואר 2021 התקשרה החברה, באמצעות חברות הבנות – חגי' סומילי 122 (כהגדرتה לעיל) וקבוצת חגי' סומילי 121 בע"מ (להלן: "חגי' סומילי 121⁷⁶"), בהסכם עם מור קופות גמל בע"מ (להלן: "מור"), הנמצאת בשליטת י.ד. מор השקעות בע"מ, מכוחו תיכנס מור לשותפה של החברה בפרויקט סומילי 121. בהתאם להסכם, הצדדים הקימו שותפות מוגבלת, שהינה שותפות סומילי 121, הגדرتה לעיל (להלן גם: "שותפות"), כאשר חגי' סומילי 121 הינה השותף הכללי בשותפות ומחזיקה ב-0.1% מהשותפות, חגי' סומילי 122 הינה שותף מוגבל בשותפות ומחזיקה ב-79.9% מהשותפות, ואילו מור הינה שותף מוגבל בשותפות ומחזיקה ב-20% מהשותפות ובפרויקט. יובהר כי חלקה של מור לא יחול ויוותר 20% מהזכויות בשותפות גם אם תבוצענה השקעות נוספות בהן השותפות.

ניהול השותפות והפרויקט יעשה על ידי חגי' סומילי 121 בלבד, בכובעה כשותף כללי, למעט ביחס לנושאים אשר יידרשו גם את הסכמת מור וחגי' סומילי 122 ואשר נוגעים, בין היתר, לשינוי תקנות השותפות; כניסה לפרויקט שאנו הפרויקט; שינוי בשיעורים שסוכמו במתווה/תמנהיל השטרים/היקף הפרויקט שSOCMOו בין הצדדים; ביצוע הפרויקט לפי אומדן תקציבי הגובה ביוטר מ-20% מתקציב הפרויקט על פי התוכנית העסקית וזאת בכפוף לחריגים שנקבעו לעניין זה; עסקאות של השותפות עם חגי' סומילי 121 ו/או עם החברה (בماוחדר) ו/או בעלי השיטה בחברה, לפחות מעתה מפורט בהסכם; שינוי בזכויות הצדדים; התיקשות בהסכם מימון/קבלן שאינם מקיימים את התנאים עליהם סוכמו; מכירת חלקו של שותף בשותפות שלא בהתאם למוגבלות המפורטת בהסכם; ופרק השותפות.

⁷² מגרש 121 (מגרש תכנוני על פי תב"ע 2988), שטח כולל של כ-100 מ"ר. גוש: 6213, חלקות 13, 6214, 1240, 1231, 1222, 1219, 1210, 832, 831, 778, 779, 634, 433, 408, 106, 104, 24, 23, 22, 14, וגוש: 6214, חלקות: 192, 541, 540, 536.

⁷³ הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות הנוספות בפרויקט סומילי 121, כפופות להיקף המטלה הציבורית לה תידרש חגי' סומילי 121 וכן למדייניות העירייה ביחס להפרשה של 15% לדירות דב'י, אשר שינוי בהן עשוי להשפיע על ההיקף והשימוש בכויות הנוספות בפרויקט, וכן כפופות לקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה לתב"ע שהחברה מבקשת לפוי תכנית תא/5000, ולקבالت כל התרתי הבניה הנדרשים, ולפיכך יתכן כי יחול שינוי בהיקף זכויות נוספות אללו, לרבות שינוי מהותי.

במסגרת ההסכם, העמידה מור לטובת השותפות הלוואות בעליים בסך כולל של 36.6 מיליון ש"ח. יתרת המימון שיידרש לפרויקט עתיד להיעשות באמצעות מימון חיצוני ואולם ככל ויידרש, חגי סומילי 122 תעמיד לטובת השותפות הלוואות בעליים בסך יתרת ההון העצמי שיידרש, כאשר נקבע בהסכם מגנו לדילול זכויותיה בשותפות במרקחה של אי העמדת הלוואות הבעלים על ידה כאמור.

עם קיומו של תזרים חיובי/או רוחניים וראויים לחלוקה, ובכפוף להוראות הדין הרלבנטי ובכפוף לצרכים התזרימיים הנדרשים לפועלותה השותפת של השותפות ולמיוש התכנית העסקית, תפעל השותפות להחזיר הלוואות בעליים וחלוקת רוחחים בהתאם למגנו הקבוע בהסכם.

עוד לעניין ההסכם לרבות מגבלות הנוגעות להעברת זכויות הצדדים בשותפות, ראה דיווח מיידי מיום 26 בינואר 2021 (מספר אסמכתא: 010498-01-2021), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

התಕשות השותפות בהסכם מימון

ביום 23 באוגוסט 2021 התקשרה שותפות סומילי 121 בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, במסגרת הבנק העמיד לשותפות הלוואה בסך של כ-121 מיליון ש"ח⁷⁴. ההלוואה נושא ריבית שנתית בשיעור פריים + 0.5%-1.5%, וביום 24 באוגוסט 2023 נחתמה בין הצדדים תוספת להסכם האמור, במסגרתה הוארך מועד פרעון קרן ההלוואה ליום 31 באוגוסט 2024, כאשר הריבית משולמת מדי רביעון. להבטחת פרעון הלוואה, הוועמדו לטובת הבנק בטוחות מקובלות על זכויות המוכרים, הלוואה וסומילי 122 במגרש ובנוסך, העמידה ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של החברה.

שותפות סומילי 121 התchieבה: (א) להעמיד הון עצמי לטובת רכישת המגרש בסך מהוועדו 30% מעליות רכישת המגרש (לרבות עלויות הפיתוח ומס הרכישה או סך של 52 מיליון ש"ח (לפי הגבולה מבנייהם); (ב) שלא לשלם לשוטפה החזר הלוואות בעליים ואו חלקת רוחחים ואו דמי ניהול; (ג) לעמוד ביחס LTV שלא יעלה בכלל עט על 70%⁷⁵. "יחס LTV" פירושו - היחס בין היתריה הבלתי מסולקט של האשראי לבין שווי מקרקעי הפרויקט על פי הערכת שווי ללא הפקה למיושם מהיר והוצאות מיושם.

ההלוואה כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של הלוואה ואו למימוש הביטחונות (אשר חלקו תיבנה גם למול החברה), וכן העילות הבאות: אם יחול שינוי שליטה בשותפות סומילי 121 או בחגיאי סומילי 121 או אם מריעוד חגי ואו מר יצחק חגי' חדלו מלחזיק יחידי, לבדים, במישרין או בעקיפין לפחות 51% מהוועדו המניות המונפק והנפרע בחברה (על בסיס דילול מלא); ביטול של אישור מאישורי זכויות שותפות סומילי 121 במגרש; העמדה לפרעון מיידי של הלוואות של שותפות סומילי 121 בסכום העולה על 1 מיליון ש"ח או הלוואות של החברה בסכום העולה על 10 מיליון ש"ח; אם תתקיים קירה פלילית כנגד שותפות סומילי 121 או החברה ואו בעלי השיטה או נשאי המשרה שלהם ולדעת הבנק הדבר עלול לגרום ביכולת שותפות סומילי 121 לעמוד בהתחייבותה כלפי הבנק; או עמידה ביחס LTV אשר לא תוקן.

עדכן בנושא קבלת תמורת זכויות

בהמשך לאמר בסעיף 6.8.2.5 לדוח תיאור עסקית התאגיד ליום 31 בדצמבר 2020, אשר דוח על ידי החברה ביום 21 במרץ 2021 (מספר: 040443-01-2021), בעניין זכאות קבוצת חגי סומילי בע"מ וקבוצת חגי סומילי 122 בע"מ לקבלת תמורתה בסך של 22 מיליון ש"ח מכירות זכויותיה במגרש 122 הסמוך למקרקעי הפרויקט, וזאת במסגרת הליך פירוק שיתוף שנעשה, החברה מעכנת כי במסגרת הליך פירוק השיתוף, עלו טענות הנוגעות ביחס לתמורות להן זכאי מוכרי הזכויות במהלך וזאת בהינתן הפינויים שבוצעו על ידם במתחם סומילי. נכון למועד פרסום הדוח, קיימת חוות' שמאית אשר הוגשה על ידי מומחה מטעם בית המשפט, אשר ככל ותתקבל על ידי בית המשפט, עלולה להקטין את התמורה לה זכאית החברה (במואחד) בגין מכירת זכויותיה כאמור. לחברה טענות כנגד המלצות חוות' במקביל, מתנהל הליך גישור בעניין. להערכת החברה בהתאם להתבסס על יוצעה המשפטים קיימים סיכוי של מעל 50% שהטענות שהועלו כלפי התקובל לו זכאית החברה ידחו ובהתאם החברה לא ביצעה הפרשה בנושא בדוחותיה הכספיים.

פרויקט בבלי 5 – מגרשים 5א' ו-5ב' במתחם בבלי

ביום 14 בפברואר 2021 זכתה קבוצת חגי' בבלி 4 בע"מ, חברת הבת של החברה (להלן בסעיף זה: "חברת הבת") במכרז לרכישת זכויות העירייה במושעה (75.95%) במגרשים 5א' ו-5ב' (שטח המגרשים הכולל 6,662 מ"ר), בגוש 6,107, חלקות 27, 60, 287, 468, 50, 290, 470 וחלק מחלקות 29, 293 (להלן ביחד:

⁷⁴

מוצע סכום זה, סך של כ-5 מיליון ש"ח הועבר לחברת כחזרה הון עצמי בו נעשה שימוש לצורך מימון הרכישה.

⁷⁵

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 יחס הלוואות הרכישה לשווי קרקע (LTV) היו 53%.

"המגרש" או "המרקען") במתחם בבניין בתל אביב, אשר מוחווים חלק ממתחם מגורים לפי תוכנית 1770 א' בשכונת בבלי, בתמורה לסך כולל של כ-188 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, שנכוון למועד זה שולם במלואו. בנוסף, רכשה חברת הבת מהעירייה בחודש يول 2022 זכויות לכ-11 יחידות דירות נוספות בתמורה לסך של כ-36 מיליון ש"ח.

בהתאם לתב"ע הנוכחית, ניתן לבנות במגרש בניין מגורים בן 37 קומות מעל כניסה כניסה שיכלול 114 יחידות דירות, מתוכן חברת הבת רכשה מהעירייה במסגרת העסקאות האמורות זכויות לכ-86 יחידות דירות במגרש (להלן: "יחידות העירייה").

החברה מעריכה כי ניתן יהיה להגדיל את הזכיות במגרש, בהתאם לתוכנית המתאר התקפה של תל אביב תא/5000. על פי התוכנית הנ"ל ניתן יהיה לבנות במסגרת הפרויקט סך של כ-230 יחידות דירות (שטח עיקרי של 32 אלף מ"ר), ואולם אין כל וודאות לגבי היקף הזכיות אשר יהיה ניתן להוסיף למגרש בפועל, והדבר מוגנה בקבלת אישור הוועדה המקומית /או המחויזת לתוכנו ובניה לתוכנית שתוצאה מכוחה.

בנוסף, בשל קרבתו של המתחם לקו M1 המתוכנן של מערכת המטרו, על המתחם צפואה לחול התכנית המתארית תמא/70 אשר מתחווה ביוםים אלו, וכן התוכנית המתארית החדשה תא/5500, כאשר ההערכה שמכה תכניות אלו ניתן יהיה להגדיל את הזכיות המתפלגות מכוח התכנית באופן מהותי, וזאת בכפוף לאישור תמא/70 ו/או תא/5500 ולערכיה תוכנית מפורטת מכוחן אשר תקבל את כל האישורים הנדרשים, לרבות אישור הוועדה המקומית /או המחויזת, אשר אין כל וודאות כי יתקבלו.

היות ובמרקען הפרויקט מוחזקים גורמים נוספים, החברה פועלת יחד עם מוחזקים נוספים לביצוע הליך של פירוק שיתוף ביחס למלא הזכיות במrkען. יzion, כי נכון למועד זה המגרש פניו מוחזקים. העירייה התחייבה למסור את החזקה המשפטית במrkען, לרבות מס הרכישה בגין אולם בכל מקרה לא יותר מאשר 70 מיליון ש"ח (כאשר מתוכו הוועד עד ליום 31 בדצמבר 2023 על ידי מור סך של כ-44 מיליון ש"ח⁷⁶) (להלן: "הלואת מור"). מובהר כי חברת הבת תשלם ממקורותיה העצמיים (לרבות באמצעות הלוואות שתועמדנה לה על ידי החברה, ככל ותוועדנה) את יתרת ההון העצמי הנדרש בפרויקט, ובכל מקרה לא פחות מאשר 20 מיליון ש"ח.

ההסכם מסדר את תנאי הלואת מור ואפשרות המרתה הכספי על ידי חברת הבת למניות חברת הבת, באופן אשר יבטיח כי מור תהיה זכאית (בין בדרך של פירעון הלואת מור ובין בדרך של חלוקת רווחי חברת הבת) ל-20% מרוווחי הפרויקט, והכל בהתאם למנגנון הפראוון וחילוק הרווחים המוסדר בהסכם, שנועד ליתן קידימות בחלוקת הבעלות המנויות שהעמיד לחברה הבת הלואות בשיעור הגובה מחלוקת ברוחчи חברת הבת. בנוסף, הוסכם בין הצדדים, כי בגין מור, אשר לא תידרש להעמיד בטוחות כלשהן להבטחת חברות הבת לפני צד י' כלשהו, לרבות הבנק המלווה את הפרויקט, החברה תעמיד בטוחות כאמור. כן מסדר ההסכם, בין היתר, נושאים הנוגעים לפרויקט בבניין 5 ולפעילות חברת הבת לגיביהם וידרש הסכמת מור; אפשרות מור להעמיד הלוואות בעליים נוספת לחברת הבת במרקם בהם העמידה את ההון העצמי אותו התחייב להעמיד לטובת הפרויקט וזאת בתמורה לתוספת ריבית שתיננתן למור במקרה כאמור ומבייל לגורע מכ' שהדבר יהיה הפעם יסודית של ההסכם על ידי חברת הבת; ומגבלות על העברות זכויות הצדדים בחברה הבת⁷⁷.

התקשרות בהסכם מימון בקשר עם פרויקט בבניין 5
לפרטים נוספות הסכם המימון והתוספות לו בהם התקשרה חברת הבת עם בנק בישראל, במסגרת העמידה הבנק לחברת הבת הלוואה בסך כולל של כ-180 מיליון ש"ח, אשר שימושה אותה לרכישת זכויותה בפרויקט וכן הלואת גישור בסך של כ-32 מיליון ש"ח אשר שימושה את חברת הבת לטובת תשלום מע"מ בגין רכישת חלק מזכויות (אשר נכון למועד זה נפרעה) ראה סעיף 6.20.5 להלן.

⁷⁶

שanno למועד זה מוחזה כ-18.5%

ועלות הקרקע ומס רכישה.

⁷⁷

הdoneot במהותן, בשינויים המוחייבים, למגבלות שהוטלו על הצדדים מכוח העסקה בה כניסה מור כשותפה של החברה בפרויקט סומיאיל 121 – לפרטים ראה ס"ק א' לעיל.

.ג.

פרויקט יפו (המתוחם הגדול)

ביום 12 במרץ 2018 התקשרה חברת בת בבעלות מלאה של החברה, קבוצת חגי' לב תל-אביב בע"מ (להלן בסעיף זה: "חברת הבת") בהסכם בעלי מניות (להלן בסעיף זה: "הסכם בעלי המניות") עם צד שלישי (להלן בסעיף זה: "השותף"), אשר בהתאם לעקרונותיו הקימו השותף (15%) וחברת הבת (85%), חברה ששם קבוצת חגי' יפו בע"מ (להלן בסעיף זה: "חברת הפרויקט"). ביום 1 ביולי 2018 התקשרה חברת הפרויקט בהסכם עם השותף לרכישת (לא תמורה) אופציה בה מחזיק השותף מכוח הסכם אופציה, שיעיריו יובאו להלן: "הסכם האופציה"⁷⁸, ובמועד אפריל 2023, מימשה חברת הפרויקט את האופציה אשר מקנה לה אופציה ייחודית לרכישת כ-80% מהזכויות (בדרכ ששל עסקת קומבינציה) במתחם קרקע בעיר שוגדה כ-5.20 דונם, הידוע כחלקות 59-60 בגוש 6999 וכחלקה 148 בגוש 7000 וזאת מכוח הסכם נוסף שצורף לנספח להסכם האופציה (להלן: "הסכם האופציה הייחודית", ו-"המרקען", בהתאם). צוין כי המקרקעין מהוועה חלק ממתחם שטח כולל של 123 דונם, אשר מרביתו (כ-100 דונם) מוחזק על ידי רמי' (להלן: "המתוחם" ו-"מרקען רמי'", בהתאם). חברת הפרויקט פועלת להגדלת הזכויות בהתאם לתא"ם 5,000, כך שתאפשר הדלה משמעותית של כמות יחידות הדיור במתחם, כאשר מהנדס העיר הנחה לקדם את התוכנית לפורום מהנדס העיר לפי פרוגרמה אשר כולל כ-1,800 יחידות וכ-25,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה במתחם (casian מבון כל וודאות כי התב"ע הקיימת תשונה ואו כי יתקבלו יתר האישורים הנדרשים לכך). צוין כי עפ"י התב"ע החלה נכון למועד זה, שה"כ שטחי הבניה במתחם כולל הינס כ-95,520 מ"ר, וניתן להקים במתחם כולל (חו' בקרקע אשר ביחס אליה יש לחברת אופציה והן בקשרוות האחרות המרכיבות את המתוחם, לרבות הקרקע המוחסת לפרויקט יפו 3 של רג'נסי - פרטי אודוטיה ראה סעיף 6.8.3.2 להלן) כ-650 יחידות דיור, שטחי מסחר (2,500 מ"ר עיקרי) ושטחים ציבוריים. כל השטחים במתחם, כולל מקרקעי רמי', תפוסים על ידי מחזיקים (פולשים) מזה שנים רבות ועל מנת לקדם את הפרויקט שיפורט להלן, יידרש להגעה להסכם על פינויים. נכון למועד זה, החברה והשותף חתמו על הסכמים עם מעלה לכ-76% מהחזיקים במקרקעין, המסדר את פינויים מהמקרקעין, והם מצויים במוו"מ עם פולשים נוספים.

עלקיי הסכם האופציה

על פי הסכם האופציה, ניתנה לשותף על ידי חלק מבעלי הזכויות במקרקעין, המחזיקים למיטב ידיעת החברה בכ-80% מהזכויות במקרקעין וועליהם נמנה השותף עצמו (להלן: "בעלי הזכויות"), אופציה לקבלת אופציה ייחודית לרכישת זכויות בעלי הזכויות במקרקעין, בדרך של עסקת קומבינציה. צוין כי חלק מבעלי הזכויות התקשרו בעבר עם צד גי בהסכמים לרכישת זכויות מקרקעין וקומבינציה (שלא יצאו אל הפועל) ביחס לזכויותיהם במקרקעין, ואולם בית המשפט פסק כי ההסכמים האמורים בטלים, ולאחר שערורו של צד גי בנושא נדחה, נכנסת האופציה לתוקפה, ומושמה כאמור על ידי חברת הפרויקט בחודש אפריל 2023.

כן יצוין כי השותף התקשר ביום 25 ביוני 2018 עם בעלי הזכויות בתוספת להסכם האופציה, במסגרת ניתנה הסכמת בעלי הזכויות לשיחור האופציה מהשותף לחברת הפרויקט, וכן הווסף במסגרתה כי ככל וויקזו למחזיקים בחלוקת הסמכה למקרקעין (בה אמורה להקים רג'נסי את פרויקט יפו שלא – פרטיים ראה סעיף 6.8.3.2) ייחידות לצורך פינויים על ידי חברת הפרויקט ו/או מטעמה, עד 7 ייחידות תקוזזה מהיחסות שבעל הזכויות יהיו זכאים להן מכוח הסכם המכ ("זאת ככל והאופציה הייחודית תמומשנה, הסכם המכ בין הצדדים ייכנס לתוקפו והפרויקט יוקם").

עלקיי הסכם האופציה הייחודית

האופציה הייחודית תהא ניתנת למשו"ב בתוך 24 חודשים מיום 2 באפריל 2023 והיא תקנה למשמעותה את מלא זכויות הבעלות במקרקעין של בעלי הזכויות, כהגדרתם לעיל. בתמורה לכך, בעלי הזכויות יקבלו ייחידות דיור בפרויקט (שבהמשך יינתנו לפולשים המחזיקים במקרקעין) וחלק משטחי המשחר בפרויקט [כפי שייפורט להלן במסגרת הסכם המכ, שהינו נספח להסכם האופציה הייחודית (להלן: "הסכם המכ")]. ככל ויחולו על בעלי הזכויות תשלוםוי מס שבך ו/או מס רכישה ו/או מע"מ, תשלוםוי אלה ישולמו על ידי הרוכש. מימוש האופציה יכול להיעשות בדרך של קבוצת רכישה.

עלקיי הסכם המכ

בהתאם להוראות הסכם המכ, בעלי הזכויות ימכרו לממש האופציה הייחודית (להלן: "הרוכש"), ככל ותמוש, את זכויותיהם במקרקעין, בדרך של עסקת קומבינציה. עוד בהתאם להסכם, הרוכש יתחייב לקדם תוכנית בנין עיר ביחס לכל המתחם לצורך הגדלת הבניה במתחם.

⁷⁸ צוין, כי בחודש יוני 2020 התקשרה חברת הפרויקט בתוספת להסכם האופציה עם בעלי הזכויות, וזאת לאור כניסה נכסים שהחלה רשות מיסוי מקרקעין על מקרקעי המתוחם בשל חוב של בעלי הזכויות. בהתאם להוראות התוספת, חברת הפרויקט שילמה את מלא חוב בעלי הזכויות למס רכוש אשר עמד על סך של כ-6 מיליון ש"ח, כמקדמה על חשבון תשלום עתידי. צוין כי חלק מהתקשרות זו ניאוטו בעלי הזכויות לבצע מספר שינויים בהסכם האופציה הייחודית ובсхемת המכ (תיאורים של אלה, אשר יובא להלן, כולן כבר את השינויים האמורים).

לאחר כניסה לתוקף, המשך קיומו של הסכם המכר יהיה מוגנה בכך כי לא יתקיים איזה מהתנאים המפסיקים שלו: (1) כי במסגרת התוכניות שתקדמו על ידי הרוכש, לא תאשר הקמתן של לפחות 200,1 יח"ד בתוך 66 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר; (2) לא תוגש תוכנית חדשה להגדלת זכויות הבניה בתוכן למועד התכנון בתוך 45 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר או במרקחה בו הועדה המחויזת לא המלצה על הפקדת תוכנית חדשה בתוך 60 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר או במרקחה בו התוכנית החדשה לא נכנסת לתקוף בתוך 44 חודשים ממועד פרסום הפקדה; (3) היתר הבניה לבניין הראשוני בפרויקט לא יתבקש בתוך 9 חודשים ממועד כניסה התוכנית החדשה לתוקף, או במרקחה והרכש יפעל לפחות את התוכנית החדשה אך לא יצליח לעשות כן- בתוך 9 חודשים ממועד רשותה מעת הרשות על סירוב לאשר את התוכנית החדשה; (4) ככל והחלטת ועדת המאשרת את>bקשה להיתר בנייה ראשונית בתנאי לא ניתנה בתוך 12 חודשים ממועד הגשת>bקשה או במרקחה בו לא יתקבל היתר בנייה ראשונית בתוכנית החדשה לתוקף; (5) אם לא נחתמו הסכמי פינוי עם פולשים המחויזקים לפחות 80% מהמבנה במהלך 6 חודשים בתוכן 6 חודשים ממועד קבלת היתר בנייה ראשונית (כאשר יצוין לעניין זה כי נכוון למועד זה כבר נחתמו הסכמים עם חלק מהפולשים). יובהר כי זכות הביטול במרקחים (1) ו-(5) נתונה לרוכש בלבד. בנוסך, ועל אף האמור בפסקה זו לעיל, זכות הביטול בשל קיומו של תנאי מסירת ערבויות הביצוע הראשונית בפרויקט.

בתמורה לזכויותיהם במרקחים, יהיו כל בעלי הזכויות במרקחים זכאים לבוחר וליחד לעצם יחידות דירות במרקחים, שמספרן יהיה בין כ-24%-28%⁷⁹ ממספר יחידות הדירות שניתן יהיה לבנות במרקחים (ambil לחתום בחשבונו את יחידות רמי") על פי התוכנית החדשה (כלל שתואור)⁸⁰ (בהתאם לתמteil שנקבע בהסכם), כאשר חלק מיחידות הדירות האמורות תועברנה לפולשים המחויזים במרקחים. בנוסך, היה והפרויקט יכול שטחים מסחריים, בעלי הזכויות במרקחים יהיו זכאים לבוחר וליחד לעצם (בהתאם למנגנון שנקבע לכך בטויות הסכם המכר) שטחי מסחר אשר שוויים יהוו כ-28% משווי כל השטחים המסחריים במרקחים⁸¹.

בנוסף ליחידות הדירות ושטחי המסחר שיוקנו לבני זכויות והפולשים, כמפורט לעיל, ישולם על ידי הרוכש לבני זכויות, לצורך פינוי הפלשים, סך של כ- 7.7 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות בנייה, וזאת בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם המכר. על אף האמור, לרוכש האפשרות למש את מערכ החסכים על בסיס התוכניות הקיימות כיעם (לא הגדלת זכויות), בכפוף לכך שבני זכויות המחויזים יקבלו 246 יחידות דירות ובמרקחה זה הרוכש לא ידרש לשאת בסך של 13.7 מיליון ש"ח לצורך פינוי הפלשים.

יובהר כי בהתאם להוראות הסכם המכר, לרוכש האפשרות לעכב את השלמת התchiebyiotio לעניין בנית הפרויקט באיזה מהמגרשים הכלולים בפרויקט, עד לחתימת כל (100%) בעלי זכויות הרלוונטיים לאותו המגרש על הסכם המכר ופינוי כל הפלשים הרלוונטיים לאותו המגרש.

הוראות הסכם המכר קובעות כי הרוכש ישא על חשבונו בכל עליות תכנון וביצוע הפרויקט (לרבות עלויות היטלי פיתוח קרקע, מס ערך נוסף בגין שירותי הבניה על היחידות ושטחי המסחר שיועברו למחויזקים ולפולשים, והיטלי השבה – אלו החלים היום ואלו שיחולו), וכן ישא הרוכש במס השבח ובמס רכוש במרקחה בו בעלי זכויות יחויבו בהם בגין מכירת הממכר; במס הנכסה, ככל ויחול, בגין מנת התמורה לפולשים.

בנוסך, קובעות הוראות הסכם המכר כי החזקה במרקחים תימסר לרוכש בתוך 90 ימים ממועד הוועדת הרוכש על כוונתו להתחיל בביצוע עבודות הבניה, וכי סיום העבודות יהיה בתוך 40 חודשים ממועד קבלת היתר בנייה או ממועד מסירת החזקה במרקחים, לפי המאוחר.

עיקרי הסכם בעלי המניות שנחתם בין חברת הבת והשותף
כמפורט לעיל, חברת הבת והשותף הקימו את חברת הפרויקט, אשר תהא הגורם שימוש (כלל שימוש) את האופציה הייחודית. להלן עיקרי הסכם בעלי המניות שנחתם בימי הצדדים:

לבדיל ממהניות בהן תחזיק חברת הבת בחברת הפרויקט, המניות של השותף בחברת הפרויקט לא תקינה לו זכות הצבעה בחברת הפרויקט, למעט ביחס להחלטות בנושאים מסוימים שנקבעו בהסכם בעלי המניות. בדיקטוריון חברת הפרויקט יכהנו נציגי החברה בלבד ומנכ"ל חברת הפרויקט ימונה על ידי החברה.

ההחלטה על מימוש האופציה הייחודית תהא בשיקול דעתה הבלעדי של חברת הבת. עד חלוף 6 חודשים טרם המועד האחרון לימוש האופציה

79 יצוין כי שיעור הדיורות שייקבו בעלי זכויות הדירות על מספר יחידות הדירות בתוכנית החדשה (כלל שתואורנה) במסגרת התוכנית תומשנה על ידה, כאמור להחזרה רק חלק מיחידות הדירות במרקחים זכויות השוואתיות במתחם על פי התוכנית החדשה, ככל שתוקניתה), או אופקטיות השיעור אותו צפויות להוות יחידות הדירות שתוקניתה לבני זכויות שמיינטו למרקחים על פי התוכנית החדשה, ככל שתוקניתה), אשר תאה הגורם שימוש (כלל שימוש) את האופציה הייחודית. גובה יותר מר-28%. כן יובהר כי: (א) נכון למועד זה הסכם האופציה נהנת על ידי בעלי זכויות המחויזקים בכ-80% בלבד, כך שייתכנו בעיתידי שינויים בתנאים שתוארו לעיל; (ב) בעלי זכויות יהיו רשאים להמיר עד 30 יחידות דירות בתמורה כספית וכל כפויו שטחי המasser הסכם המכר.

80 ראה ה"ש קודמת לעיל, אשר תחול גם לעניין שטחי המסחר, בשינויים המחויזקים.

היחודית, על חברת הבת להודיע לשותף האם בכוונתה להביא לכך שחברת הפרויקט תמשח את האופציה הייחודית. ככל שהתשובה לכך תהא שלילית, השותף יהיה זכאי לרכוש את מניות חברת הפרויקט אשר בבעלות חברת הבת בתמורה לכך של 20 מיליון ש"ח, וזאת מכפוף שהשותף יודיע על רצונו לעשות כן בתוך 60 יום מהמועדת חברת הבת.

ב.

מימון – חברת הבת תהא אחראית להעמדת מימון לחברת הפרויקט והשותף לא יידרש להעמיד כל מימון לחברת הפרויקט (ambilig גראוע מהתחייבויות השותף, כמפורט להלן). המימון שיועמד על ידי חברת הבת לחברת הפרויקט ישא, ככל שמיומן כאמור יועמד במישרין על ידי חברת הבת, ריבית בשיעור שנתי מצטבר בשיעור של פריים + 7%. מאידך, חברת הבת תהא רשאית לפחות פולול לכך שהמיומן שיידרש לצורך פעילות חברת הפרויקט יועמד על ידי גורם פיננסי חיצוני, ובבלד ששיעור הריבית של המימון האמור לא עלה על פריים + 7% (כאשר היה ושיעור הריבית בפועל יהיה גבוה מהשיעור האמור, תישא חברת הבת בפער הריביות) ושם הדבר יידרש, ישועבדו לטובת הגוף הממן, בנוסף לזכויות חברת הפרויקט בפרויקט, גם מלא מניות חברת הפרויקט אשר בבעלות חברת הבת.

ג.

מחייבות השותף – השותף יפעל, ככל שביכולתו, להחתמת כל יתר בעלי הזכויות הפרטיים במרקען שטרם חתמו על הסכם האופציה ולהחתמת כל הפולשים המצוים במתחם. בנוסף, השותף נטל על עצמו מספר התcheinויות כספיות הנוגעות לפרויקט ויישא בעליות אלה לבדו, המסתכמות למיטב ידיעת החברה בסכום מהותי.

ד.

החזר הזאות לשותף – בכפוף להתקיינות התנאים שנקבעו לעניין זה בהסכם בעלי המניות ובינוי: (א) חתימה של בעלי זכויות המחזיקים בפחות 80% מהזוכיות במרקען על הסכמי המכר; (ב) חתימה על הסכמי פינוי עם לפחות 80% מהפולשים המצוים במרקען רמי'; ו-(ג) קבלת הרשאה מרמי'י בקשר לקידום תוכנית ביחס למתחם, חברת הבת תשיב לשותף את ההוצאות אותן החזיא השותף בגין הסכם האופציה, המסתcomes לסק של כ-3.8 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (וזאת גם אם האופציה ו/או האופציה הייחודית לא תמומנה בסופו של דבר על ידי חברת הפרויקט)⁸². ה策דים הסכימו כי ככל ורך חלק מהתנאים המפורטים לעיל יתקיימו, השותף יקבל חלק מסכום זה בכפוף לעמידה בתנאים והתcheinויות המפורטים בהסכם בעלי המניות.

ה.

העמדת שירותים ניהול ושיווק – החברה תספק שירותים ניהול וארגוני ושיווק לפרויקט, בתמורה לכך אשר עדיף לעמוד על כ-6.5% משוויי הפרויקט (כפי שהוגדר במסגרת ההסכם). לעניין זה הוסכם בין הצדדים כי במועד קבלת התשלומים בגין דמי ניהול על ידי חברת הבת תקבל באותו מועד רק 85% מאותם כספים, והשותף יהיה זכאי לקבל מקומות על חשבון זכאותו לרוחחים בשיעור השווה לסק של 15% מדמי ניהול לו זכאייה חברת הבת באותו המועד.

ו.

חלוקת רווחים – השותף יהיה זכאי לקבל 15% מכלל הרוחחים של חברת הפרויקט, למעט במקרים לשתייה המשחר שלגביהם יהיה זכאי השותף ל-12% מהרווחים שניבנו לחברה הפרויקט ממכירת ו/או השכרת שתייה המשחר בפרויקט. לחילופין, ולאם הפרויקט יבוצע במסגרת קבועה רכישה, יוכל השותף לבחור, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לקבל 16% מהרווחים שייקבעו בזוז האפס של הפרויקט ביחס ליחסות הדירור (בנוסח ל-12% מהרווחים שניבנו לחברה הפרויקט ממכירת ו/או השכרת שתייה המשחר), שבסמקרה כאמור יהיה זכאי השותף לרוחחים אלו גם אם הפרויקט לא יניב בסופו של דבר לחברה הפרויקט רווחים כלשהם. יתרת הרוחחים תחולק לחברה הבת.

בנוסף, השותף יהיה רשאי להמיר את הרוחחים המזויים לו ואשר נוגעים לשתייה המשחר בחלוקת זכויות בעלות על 12% (מסויימים) מכלל השתחמים המשחררים בפרויקט. לעניין זה צוין כי גם חברת הבת תהא רשאית להמיר את זכאותה לרוחחים משתייה המשחר לבועל בשתייה המשחר (בኒוי חלק השותף וחלק בעלי הזכיות, כולל 60% משתייה המשחר), הכל ברמת מעתפת. חלוקת הבעלות בשתייה המשחר תבוצע בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם בעלי המניות.

ז.

העברת מניות – עד לאישור התב"י החדש (כלו וטאושר) ולפינוי המתחם מהפולשים המזויים בו, בעלי המניות לא יהיו רשאים להעביר את מניותיהם בחברה הפרויקט. לאחר מועד זה, העברת מניות בחברה הפרויקט תהא כפופה למנגנון זכות סירוב ראשונה וזכות הצרפות מקובלים וחדדיים. כן מסדר הסקם בעלי המניות את התמורה בה יידרש לשאת כל אחד מהצדדים היה ובסופו של דבר יקבלו הפולשים מנות יחידות דירור גדולות מזו המוערכות כיום.

ט.

כאמור לעיל, השותף עצמו נמנה על בעלי הזכיות, וזאת מכוח החזקתו בכ-400, 1 מ"ר במרקען. במסגרת ההסכם, ניתנה לחברת הבת על ידי השותף

⁸² צוין כי החברה העמידה לטובת השותף הלוואה בסך של כ-5.3 מיליון ש"ח על חשבו החזר החזאות.

אופציה לרכוש כ-400 מ"ר מזכויות אלו, בתמורה לסך של כ-2.8 מיליון ש"ח. ככל וחברת הבת תבחר שלא למש את האופציה, חברת הבת תעמיד לבعلن המניות בשותף הלוואה בסך של 2.8 מיליון ש"ח בሪבית שנתית של פרויים בתוספת 7% לתקופה של 24 חודשים, וזאת נגד בטוחות שהוסכו בין הצדדים.

יודגש, למען הסר ספק, כי אין כל וודאות כי התב"ע החדשה תאושר (ואם תאושר – באיזה היקף זכויות תאושר) ואו כי תתקבל הסכם הצדדים המוחזקים בקרע, לרבות רמ"י, לקידומה /או כי האופציה הייחודית תמומנה ו/או כי לא יתקיים איזה מהתנאים המפסיקים שנקבעו בהסכם המכון (גם אם תמומנה האופציית). מסיבות כאמור, נכון למועד זה לחברת אין כל אומדן בגין הצליפות לה בפרויקט, אם וככל זה יבוצע בפועל.

להלן יובאו פרטיים נוספים הפרויקטטים שתוארו לעיל:

עתודות קרקע – נתוני קלילים על הפרויקטטים														
זכויות בניה					שטח	התקגיד הპקטיבי (%)	עלויות הקשורות בעותות הקרקע, ליום האחרון לשנת הדיווח (באלפי ש"ח)					מועד רכישה	מקום	שם
מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לשימושים)		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (יש לפלא לשימושים)		לפלח לשימושים			עלות נוכחית בספדים ליום 31.12.23	ירידות ערך שורשו במצטבר	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון לקרקע	עלויות מקורית			
סטטוס הליפי תכנון	יעוד אחר לייח"ד / יעוד אחר	יעוד אחר לייח"ד / יעוד אחר	יעוד אחר לייח"ד / יעוד אחר	יעוד אחר לייח"ד / יעוד אחר	יעוד אחר לייח"ד / יעוד אחר	יעוד אחר לייח"ד / יעוד אחר	יעוד אחר לייח"ד / יעוד אחר	יעוד אחר לייח"ד / יעוד אחר	יעוד אחר לייח"ד / יעוד אחר	יעוד אחר לייח"ד / יעוד אחר	יעוד אחר לייח"ד / יעוד אחר	יעוד אחר לייח"ד / יעוד אחר	יעוד אחר לייח"ד / יעוד אחר	יעוד אחר לייח"ד / יעוד אחר
החברה פועלת להגדלת זכויות לפי תוכנית מתאר תא/אולם אין כל וודאות כי הגדלת הזכויות תאושר. 6.8.3.2.4. לערתים נוספים ראה סעיף 6.8.3.2.4. לעיל.	79	117 4,450- מ"ר מסחר (כולל שטחי ⁸³ שירותו)	78 מ"ר יעקי ridge למסחר	- 38 מ"ר יעקי ridge למסחר	3,130 מ"ר מי"ר	80%	200,588	-	1,351	16,834	182,403	29.04.2021	ז'בוטינסקי וaban גיברול בתל אביב	פרויקט סומנייל 83121
החברה פועלת להגדלת זכויות לפי תוכנית מתאר תא/אולם אין כל וודאות כי הדלת הרכוית תאושר. 6.8.3.2.4. כן יוזהר כי כמפורט בסעיף 6.8.3.2.4. לעיל, החברה פועלת לביצוע הליך פירוק שיתוף ביחס למושך אוין כל וודאות כי חברת הבת של החברה היא שותפה כזויה בהליך.	100	228	130 מ"ר יעקי ridge	114	6,662 מ"ר מי"ר	60.8%	271,802	-	992	30,515	240,295	04.07.2021	בבלי תל אביב	פרויקט 845
נכון למועד זה, עירית בתל אביב מקומות תוכנית כלכלית על סמך סקר שהיא ביצעה על מנת לקדם את תוספת הזכויות במוגרת קידום ותוכנית חדשה הcpfופה לתא/אולם 5,000.	טרם ידוע	1,800- יח"ד וכ- 25,000- מ"ר מסחר	לא ניתן להעריך זה בשלב זה	554 מ"ר שטח מסחר	123- דום (מוגרם להבהת הפרויקט ט אופציה לכיבוש - 20.5- דום (מוגרם)	85%	10,623	-	1,675	-	8,948	-	מתחם פרדס דקא ביפו	פרויקט יפו (הגדול)

⁸³ כל הנתונים המתיארים לפרויקט זה מוצגים לפי חלקן המשותף של החברה וקובוצת מור בפרויקט.

⁸⁴ כל הנתונים המתיארים לפרויקט זה מוצגים לפי חלקן המשותף של החברה וקובוצת מור בפרויקט.

רוביוטים המהווים עתודות קרקע ליום 31 בדצמבר 2023 – נזונים על הכנסות, עלויות ומהירות בפרויקטים (באלפי ש"ח)

פרויקטים המהווים עדותם של הכנסות, עלויות והוצאות בפרויקטים (באלפי ש"ח)											
סה"כ שיעור רווח גולמי כפוי (%)	סה"כ רוח גולמי ⁸⁵ שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)	מחיר ממוצע למ"ר לפיו וחשב צפי הכנסות של המלאי הבלטי מכור	ציפי הכנסות המלאי מכור (א)	חומרה מחביבים מכורו חוץ הדור	מחיר הממוצע למ"ר בஹים מקודמים שנחתמו בפרויקט (כל (תגובה) (לא מע"מ) לשנה הסתימה ביזום 31.12.23)	מחיר הממוצע למ"ר בஹים מקודמים שנתקבלו (א)	סה"כ יתרות עלויות כפויות שטרם הושקעו	עלויות שהושקעו בפועל עד ליום 31.12.2023	שם
34%	231,320	684,867	557.5	1,560,142	-	-	-	-	295,183	200,588	פרויקט סטטוטיל ⁸⁵ 121
30.2%	460,599	1,560,142	557.5	1,560,142	-	-	-	-	827,741	271,802	פרויקט בבל 5 ⁸⁶

ישו יוציאו כי היה והוא כל וודאות באשר להיקף הזכיות בו, לא כולל הטלחה שלעליל מידע אודוטוי.

לל הנוטנס המותחניים לפורייקט זה ובכללים העליות, הנקודות והרווח, מוגדים לפי 100% (להלן החברה הינו 80%).
לן הנוטנס המותחניים לפורייקט זה ובכללים העליות, הנקודות והרווח, מוגדים לפי 100%, עד שכך למועד פרסום
ואמרין היגן תחת הנהר שטריבריך יי' יתרת הזורעים (24.05% בפרקcie).
85
86

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

A. פרויקט פינוי בגין בפתח תקווה

ביום 10 במרץ 2022 התקשרה התאחדות עירונית בהסכם לשיתוף פעולה (להלן בסעיף זה: "הסכם") בפרויקט בתחום הפינוי- בגין בשכונות עמייש בפתח-תקווה⁸⁷ (להלן: "הפרויקט"). הפרויקט האמור עתיד להיבנות (כלל שיבנה) במתחם בשטח של כ-36.6 דונם הכלול כ-items 213-219 (להלן: "המתחם")⁸⁸, אשר ביום 25 בדצמבר 2023, התקבלה החלטה מוגנתה לתוכנן ובניה של מוחוז המרכז לאשר יחידות דיור ב-8 בניינים (להלן: "התוכנית"), במסגרתה אס תאושר, שאין כל וודאות לכך) ניתן יהיה להקים בפרויקט 5 בניינים הכלולים 736 יחידות דיור מוגdaleת למתחם (להלן בסעיף זה: "התוכנית"), במסגרתה אס תאושר, שאין כל וודאות לכך) ניתן יהיה להקים בפרויקט 5 בניינים הכלולים 736 יחידות דיור, מתוכן 213 יחידות בגין יחידות קיימות ו- 523 יחידות דיור חדשות (מתוכן 220 יחידות דיור קטנות בשטח של 65 מ"ר, אשר גודל יחידת דיור ממוצע יהיה 94 מ"ר) וכ-4,200 מ"ר שטחי מסחר ומבני ציבור וזאת באמצעות הליך פינוי בגין ואיחודה וחולקה.

יודגש כי החלטת הוועדה המוחוזת כאמור כפופה להתקיינות התנאים אשר אס לא יתקיימו בתוך 7 חודשים ממועד ההחלטה יביאו לביטול החלטת הוועדה המוחוזת, אשר עיקריהם הינם קבלת התיחסויות הרשותיות הרלבנטיות לתב"⁸⁹, ביצוע איחודה וחולקה לשטח הפרויקט והשלמת בדיקה כלכלית אשר עשויה להשפיע על מספר היחידות בפרויקט. עם השלמת התנאים וביצוע הבדיקה בפועל של התוכנית, יהיה ניתן להגיש התנדבותות לתכנית בתוך 60 ימים מהים בו פורסמה להפקדה. כן יודגש כי התממשות ובניית הפרויקט כמפורט בסעיפים בין היתר ל- (1) הישארות בתקוף של האישור העקרוני של המתחם כמתחש פינוי בגין (שהוארך עד ליום 31 בדצמבר 2030) והשלמת התנאים הנדרשים לצורך הכרזת המתחם לפינוי בגין⁹⁰; (2) אישור תב"ע מתאימה על ידי הוועדה המוחוזת⁹¹ (תהליך שיכלול לקחת מספר שנים); (3) הוצאת היתריה בגין מתאימים; (4) דרישות נוספות שיוולו בעתיד מצד הרשות (כלל ויועל), לרבות מטלות ציבוריות וכו'; ו-(5) קבלת הסכמת בעלי הזכויות במתחם (להלן: "בעלי הזכויות או הדיררים") לביצוע הפרויקט, ברוב הנדרש על פי דין⁹² וחותמתם על הסכמים מחייבים לביצוע הפרויקט (להלן: "הסכם הפינוי- בגין"). בנוסף ביצוע הפרויקט בהתקיינות כלל התנאים המתלימים הקבועים בהסכם הפינוי בגין ואי התקיינות התנאים המפסיקים הקבועים בהם.

בהתאם להוראות ההסכם, התאחדות עירונית והשותף יחזקו בחלוקת שווים בחברה יודית שתבצע את הפרויקט (להלן: "חברת הפרויקט"), כאשר כל ההחלטה, מכלמין וסוג שהוא, בנוגע לפרויקט ולשיתוף הפעולה בין הצדדים יתקבלו במשותף על ידי הצדדים. ככל שלא תהיה הסכמה בין הצדדים ביחס לנושא מסוים, הלה יוכרע בהתאם למנגנון ההכרעה עלייו סוכם בין הצדדים. בין הצדדים סוכם על העמדה, בחלוקת שווים בגיןיהם, של המימון והבטוחות שיידרשו לחברת הפרויקט, מעבר למימון חיצוני אותו טיפול, כאשר ההסכם כולל מנגנון דילול החזוקות ביחס למקרה בו מי מהצדדים לא יעמיד את חלקו במימון חברות הפרויקט. עוד כולל ההסכם מגנונים מקובלים של זכות מצורנות, זכות סיורוב ראשונה וזכות הцентрפות, וכן הסכמות לפיין החברה תהא אמונה על שיווק הפרויקט בתמורה לתשלום השווה ל-1% מהכנסות הפרויקט ממכירת דיירות.

להערכת החברה, עלויות הקמת הפרויקט כולו (כלל שיקום) צפויות להסתכם בסך כולל של כ-1.1 מיליארד ש"ח, אשר עתיד להיות ממומן מלויי בנקאי והו עצמאי נדרש שיועמד על ידי הצדדים. כן צוין, כי להערכת החברה, הרוח הגולמי שניבעת מהפרויקט זה צפוי להסתכם לסך של כ-126 מיליון ש"ח. הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי חושבו על בסיס הנהחה כי היקף הזכויות בפרויקט יהיה כמפורט לעיל, כאשר הרוח הגולמי הצפוי במרקבה זה מבוסס על מחיר ממוצע למ"ר בניו של יחידות הדיור בסך של כ-26,000 ש"ח, הכנסתה משכירות של 120 ש"ח למ"ר מסחר והכנסה משכירות של 500 ש"ח לחניה, כשהן מהוונות בשיעור היון המותאם למאפייני הנכס (7%), ומנגד על הערכת החברה דהיום אודות עלויות המימון ועלויות הבניה באיזור הפעילות (לרבות עלויות הרישה, נשיאה בהוצאות

⁸⁷ המתחם כולל את חלקה 87 (בגosh 5510), חלקות 196, 244-245-1 235-240 וחלקות 6320 (בגosh 6320) וחלקות 148, 97-98, 87, 85, 56, 49-54 (בגosh 6321), ועל חלק מחלקות 66 ו- 87 (בגosh 5509), חלקות 212, 216 ו- 219 (בגosh 6320) וחלקה 55 (בגosh 6321).

⁸⁸ בנוסף בניים למקרכעי הפרויקט בית כניסה, מקלטים וחניה ציבורית.

⁸⁹ מסמכי התכנית יועברו לפיקוד העירות, פקיד הערים, המשרד להגנת הסביבה, משרד הביטחון, רשות תעופה אזרחית, משרד התכנוה, ועדת מים וביוב ורשות המים.

⁹⁰ שעיקרם הפקדה להתנדבות של תוכנית לפינוי בגין או אישורה.

⁹¹ או על ידי הוועדה האזרחית לתוכנית של מוחוזה דיור בחלק מזרוי יותר.

⁹² נכון למועד זה, שיעור ההסכם בכלל הבניינים הנכללים במתחם נעים בין 50%-81%.

השכירות וכיו"ב), על הערכת החברה ביחס לעלות המטלות הציבוריות בפרויקט ועל הערכת החברה ביחס לגובה האגרות וההיטלים בפרויקט.

יובהר כי הערכות החברה אודות עלות הקמת הפרויקט והרווח הצפוי הימנו מהוות הערכה המהווה מידע צופה פנוי עתידי (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התמשוכה מוגנית בין היתר בתיקיונות כל התנאים המתלימים לצורך כניסה לתוקף של הפרויקט ואין התקיימות של כל התנאים המפשיקים שתווארו בדוח המידי שפורסם החברה ביום 10 במרץ 2022, מס' אסמכתא 024159-01-2022 (להלן: "דו"ח העסקה"); בנסיבות הדירות הסופית שתיכל בפרויקט; בתנאי ההתקשרות בהן תתקשר חברת הפרויקט עם קבלני וספקי הפרויקט (כאשר תחשיב העליות שנעשה מتابס על מחירי השוק הנוכחיים בעוד שלוח הזמנים הצפוי לתחילת הבניה הינו 5-6 שנים ובנית הפרויקט צפואה לאורך כ-5 שנים); בעליות המימון (בהן יכול לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור השינויים בסביבת הריבית ולאחר שינוי בסביבת האינפלציה, שהחברה אין הגנה מלאה כלפיים בעיקר בפרויקט פינוי בגין וזאת לאור שינוי החקיקה שהוזכר בסעיף 6.8.1.2.1 לעיל; במועד בו יוקם הפרויקט; בגובה האגרות וההיטלים שיוטלו על חברת הפרויקט; במחירי השכירות בהן תידרש לשאת חברת הפרויקט בתיקופת בניית הפרויקט; בעלות מטלות ציבוריות; גובה קרן תחזקה; וכי לא יכול שינוי במחيري המכירה והשכרה המעורכים על ידי החברה בפרויקט, והיות ואין כל וודאות ביחס לכל אחד מהפרמטרים שצינו, אין כל וודאות ביחס לעלות הסופית של הפרויקט ולרווח שיבנה (כלל שיבנה) לחברה הימנו.

יודגש כי אין כל וודאות כלל התנאים שצינו בדוח זה לעיל (או חלקי), לרבות בכך של הפניה, אשר התמשכות נדרש לצורך ביצוע הפרויקט, אכן יתמשכו ואין כל וודאות כי כלל התנאים שבמהות מוגנית בנסיבות לתוקף של הסכם הפינוי-בינוי אכן יתמשכו ולפיכך אין כל וודאות ביחס להוצאה של הפרויקט אל הפועל.

לפרטים אודות תנאיו העיקריים של הסכם הפינוי-בינוי עליו חוותה חברת הפרויקט עם דיררי הפרויקט, לרבות בדבר התנאים המתלימים, התמורות לדירות, הבתוות,لوحות הזמנים וזכות הדיירים לביטול ההסכם בתיקיים נסיבות שונות הנוגעתו לאי עמידה בלוחות הזמנים המעורכים של הפרויקט, ראו דוח העסקה.

ב. פרויקט פינוי-בינוי בנתניה

ביום 26 באוקטובר 2022, התקשרה התאחדות עירונית בהסכם לשיתוף פעולה עם צד ג' (להלן בס"ק ד' זה: "השותף"), בפרויקט בתחום הפינוי-בינוי בנתניה⁹³, אשר עתיד להיבנות בתחום שטח של כ-2.5 דונם ואשר עתיד לכלול (אם וככל ויתממש) תוספת של עד 88 יחידות נסיפות על 40 יחידות הדיר הקיימות כיום, וכן שטחי מסחר. כניסה ההתקשרות לתוקף מוגנית כמובן גם בתחום המתלימים שיכללו במסגרת הסכם הפינוי בינוי שייחתמו עם הדירים הקיימים ואשר יפורטו להלן.

בין התאחדות עירונית והשותף נחתם הסכם שת"פ המסדיר את קידום הפרויקט על ידם באמצעות חברת ייעודית (להלן: "חברת הפרויקט"), בה צפיה התאחדות עירונית להחזיק 50.1% מהזכויות. בין היתר סוכמו בין הצדדים עקרונות מקובלים של ניהול הפרויקט (כאשר ניהול הנישית בחירה של מעל 15% מההמפורט לבניה בתוכנית העסקית, תדרוש הסכמה פה אחד) והעמדת המימון שיידרש לחברת הפרויקט על ידי הצדדים (מעבר למימון חיצוני אותו תיטול), וכן מנגנוןים מקובלים של זכות סירוב ראשונה, אופציית רכישה הקשורות לקיום הליכי חделות פרעון של אותו הצד וחלוקת רווחים בין הצדדים. כמו כן, ההסכם כולל הסכומות לפיהן התאחדות עירונית תהא אמונה על שיווק הפרויקט בתמורה לתשלום השווה ל-1.5% בתוספת מע"מ ממחיר מכירת דירות/שטחים בפרויקט (לא מע"מ) או תשלום שווה ערך לחודש שכירות במרקחה של השכרת יחידות.

לחערכות החברה, העליות והכנסות מהקמת הפרויקט לא תהינה מהותית לחברת.

צוין כי הסכם הפינוי-בינוי אשר נחתם עד כה על ידי כ-87% מבנייה הזכויות⁹⁴ בתחום מסדיר נושאים מקובלים כגון תנאים מתלימים לכינסתו לתוקף⁹⁵; התמורות להן יהיו זכאים הדיירים הקיימים; חובות חברת הפרויקט לשאת במרחביה הווה הנוגעת לפרויקט, לרבות דמי שכירות בתיקופת הבניה ועלויות מס שבח והיטל

⁹³ במקען המידעים חלקות 104, 105, 164, בגוש 8269 ברכ' גורדון 38-40 וברח' יצמן 51 בנתניה.

⁹⁴ נכון למועד זה, שיעור החסכמה בכל החלקות הנכללות בתחום נעם ב- 77% - 100% .

⁹⁵ וכלל (אך לא רק) – (1) אישור תביע' חדש לפרויקט בתוך 18 חודשים ממועד חתימת חברת הפרויקט על הסכם הפינוי-בינוי (להלן: "המועד הקובלע"), תוך אפשרות להארכת המועד בהתאם להסכומות שנקבעו; (2) ככל ונדרש, ניתן צו הכרה על הפרויקט כ"מתחם פינוי-בינוי" בתוך 6 חודשים ממועד אישור התביע' בכפוף לזכות חברת הפרויקט לוותר על דרישת קיום תנאי זה בלבד שהיא תישא בתשלום כל המיסים הרכוכים בכך; (3) בתוך 4 חודשים ממועד התקיימות התנאים הראשוני והשני לעיל, ובכפוף למילוי התקייבותם הבלתי נזיהה בתוך 30 ימים ממועד קבלת תבקשה ליתיר ברשותו וזאת כאמור בתוכם; (4) חתימה על הסכם לינוי בנקאי לפרויקט וזאת ממועד התקיימות התנאי המתהishi (עם אפשרות להאריך את המועד ב- 90 ימים נוספים); (5) בדיקת כדיאו וצאת בכפוף לאמור בתוכם; (6) ממועד קבלת שובר אגרות והיטלים או ממועד החלטה בהליך כנדג' דיר סרבן (לפי המאוחר) ולפניהם תחילת ביצוע הפרויקט. צוין כי אם חברת הפרויקט לא תחל ביצוע הכלכליות של הפרויקט בתוך 90 ימים ממועד קבלת התראה מצד הבעלים, או כי ברגע שהתיקופת לא תחול ביצוע העבודה לבנייה הפרויקט בתוך 90 ימים ממועד העמדת המקרקעין בשלמותם פניו כל המיזמים בפועל, ולא תתקנן זאת בתוך 120 ימים ממועד קבלת התראה מצד הבעלים, אז יבטל את ההסכם.

השבחה שיטולו על הדירות הקיימים בקשר עם ביצוע הפרויקט, בכפוף לאמור בהסכם ; בטוחות מקובלות שתועמדנה לטובת הדירות הקיימים במתחם [לרבבות ערבות בנקאיות בגובה שוווי הדירות החדשנות להן יהיו וכאים הדירות החדשנות, בנוסח לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 וערבות התחדשות עירונית ליקום התchiebyiot חברת הפרויקט כלפי הדירות] ; התchiebyot ללויז' בנייה ובכלל זה כי הבניה תושלם וחזקה בדירות תיימסנה תוך 48 חודשים ממועד תחילת הבניה ; וכוכות הצדדים לבטל את ההסכם במספר מקרים (זואת בנוסף לעילות על פי דין שבגין זכאים הדירות הקיימים לבטל את ההסכם) ובין היתר במקרים של אי התקיימות התנאים המתלים בתקופות שהוגדרו ו/או התמשות הליכי תכנון ובניית הפרויקט ; ככל שרווחיות הפרויקט הצפואה תהא נמוכה מהשיעור שסוכם ; במקרים של הפרת ההסכם או שינוי בהוראות הדין הנוגעות למסוי הפרויקט אשר יפגעו ברוחיות הפרויקט וכי"ב.

יודגש כי אין כל וודאות שכל התנאים (או חלקם) אשר התמשותם נדרש לצורך ביצוע הפרויקט, אכן יתמשו ואין כל וודאות כי כלל התנאים שבהם מותנית כניסה לתוקף של הסכמי הפינוי-בינוי אכן יתמשו ולפיכך אין כל וודאות ביחס להוצאתו של הפרויקט האמור אל הפועל.

ב. פרויקט שטרוק

ביום 13 במאי 2021 חתמה התחדשות עירונית עם צד ג' (להלן בסעיף זה : "השותף") על הסכם לשיתוף פעולה בפרויקט תמ"א/38/3 ברחוב שטרוק בתל אביב⁹⁶ להקמת 16 דירות, מהן 8 דירות עברו בעליים קיימים (להלן בסעיף זה : "הפרויקט"). התחדשות עירונית תחזיק ב-60% מהחברת הפרויקט ואילו ביתרת המניות יחזיק השותף. כל אחד מהצדדים יעמיד בחברת הפרויקט את המימון הנדרש (לרובות ערבות כבל ויידרש) בהתאם לחלקו היחסי במניות חברת הפרויקט. ההסכם קובע את חלוקת האחריות הצדדים בקדום הפרויקט. קבלת החלטות בחברת הפרויקט נעשית על ידי דירקטוריון חברת הפרויקט אשר כולל דירקטורים שמוננו על ידי התחרשות עירונית בלבד.

נכון למועד זה, החתימה חברת הפרויקט את כל הדירות הקיימים על הסכם Tam"a, הכול תנאים לגבי עמידה בלוחות זמינים לביצוע הפרויקט ובינויים קבלת היתר בניה בתוך 24 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר, בכפוף לארוכות שנקבעו (לענין זה יצוין כי בחודש ינואר 2023 התקבלה החלטת ועדת בתנאים למתן היתר לפרויקט) ; חתימת הסכם ליווי לביצוע הפרויקט והתמלואות תנאי המקדים עד לא לאחר מ-90 ימים ממועד הנפקת אגרות והיטלים בידי הוועדה המקומית ובכל מקרה לא יותר ממועד משLOW הودעת הפינוי לדירות ; והשלמת הפרויקט בתוך 48 חודשים מיום תחילת הבניה. נכון למועד זה, טרם נחתמו הסכמי קבלן ו/או ליווי ביחס לפרויקט, ואולם נחתם הסכם למכירת יחידת מגורים אחת בפרויקט.

פרטים נוספים הפרויקטים:

סוג הפרויקט ומיקומו	כל וודאות בפרויקט פינוי בינוי- האם המתוח הכו/האם ניתנה החלטה מקדמית	החלק הакטיבי של החברה בקראקע	שטח הקראקע על מוקודט הפרויקט ומבנה הቤלות בקראקע	סטטוס הסכמי הפרויקט	מספר הסכמה נדרש להתחלה הפרויקט	מספר ייח"ד המייעדות למכירה	מספר ייח"ד צפויות (באלפי ש"ח)	מספר ייח"ד צפויות (באלפי ש"ח)	מספר ייח"ד צפויות (באלפי ש"ח)	הערות הרכות ביפוי הדירות שטרם נחותם (לרובות שכירות חלופית והרסה) (באלפי ש"ח)	הערות הרכות ביפוי הדירות שטרם נחותם (לרובות שכירות חלופית והרסה) (באלפי ש"ח)	תנאים מתלים לבניית ההסכם لتוקף והתחייבות ההסכם עיקריות מכוח ההסכם	סטטוט טכני ונוחי (לרובות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמן משוערים להוצאה היתרוי בניה
התוכנית אושרה לפקדה על די הועדה המחויזת.	פרויקט בנייה בשכונות עיבש בפ"ת	פינוי בניין המתוח טרם הוכרו אך ניתנה החלטה מקדמית במסלול מסוי	מתחים בשיטה של לכ-44 دونם.	50%	מעל 70% בכל הדיירות במתוחם, מהדיירות בכל בית משותף ווכי יותר 71% מהרכוש המשותף בכל בית משותף צמודים לדיורותיהם	מעל 66% בכל הדיירות במתוחם, מהדיירות בכל בית משותף ווכי יותר 50% מהרכוש המשותף המשותף בכל בית משותף צמודים לדיורותיהם	213	736	523	31,355	2.5	11,017	ראה תיאור לעיל וכו ראה התנאים המזהירים שפורטו בdoch העסקה

הוגשה תכנית לאישור הUDAה המקומית.	ראיה תיאור לעיל ובה"ש 95	1,745	3.4	14,309	96	136	40 דירות 6 מיחסנים	מעל 66% בכל הדירות במתוחם, 60% מהדירות בבל בית משותף וכן 50% יותר מ-50% מהרכוש המשותף בכל בית משותף צמודים לדירותיהם.	89.65% בכל הדירות במתוחם, מעל 77% מהדירות בכל בית משותף וכו' יותר מ-89%- מהרכוש המשותף בכל בית משותף צמודים לדירותיהם.	מתוחם בשטח של כ-2.5 דונם	50.1%	פיתוח בגין המוחם טרם הוכרז וטרם ניינה החלטה מקדמית בمسلسل מיסוי	פרויקט פרחבות גורדון וייצמן נתניה
התקבלת החלטות ועדעה להיתר מלא בתנאים	ראיה תיאור לעיל	-	1	6,646	8	16	8	מעל 80% מוחדרים	100%	מתוחם בשטח של כ-656 מ"ר	60%	-	פרויקט שטרוק בת"א (תמי"א) (38/2)

ס"ה"ב שיעור רווח גולמי (%)	ס"ה"ב רווח סטראטגיה הוכן	ס"ה"ב הכנסות שטרם הוכנו (א)+(ב)+(ג)	ס"ה"ב הכנסות מהבעליים	מחיר חתומיים (בכל שנתהן חזוי מכירה מהבעליים) סמוך למועד הדוח	סה"כ הכנסות מהבעליים (בכל שנתהן חזוי מכירה מהבעליים) מוקדים שטרם הוכנו	סה"כ יתרות שטרם הושקעו בפועל עד ליום 31.12.2023	שם	עלויות שהושקעו בפועל עד ליום 31.12.2023					
								סה"כ יתרות שטרם הושקעו	תכנון ואחריות	עלויות מימון שהווקט לפרויקט ופיתוח	קרען, היטלים ופיתוח		
19%	251,721	1,301,201	מגורים - C-26 אש"ח מסחר 120 אש"ח (דמ"ש) ממוגעים למ"ר מסחר תנ"ת 500 אש"ח (דמ"ש) ממוגעים	מגורים - 1,215,556 מסחר 85,646	-	-	-	1,048,213	1,214	53	-	פרויקט פינוי בגין בשכונה 97 עמידב בפ"ת	
25%	61,091	247,092	מגורים C-22 אש"ח	247,092	-	-	-	186,001	621	-	-	פרויקט פינוי בגין ברחוות גורדון וייצמן נתניה 98	
25%	14,367	56,747	מגורים C-2 אש"ח	50,165	6,582	-	1	45	41,631	695	53	-	פרויקט שטרוק בת"א

יודגש, כי הערכות לעיל, ביחס לרוח הגולמי הצפוי הינו מייד צופה פני עתיד (כהגדרת המונה בחוק ניירות ערך), שהתמכשותו אינה ודאית ואנייה בשליטה של החברה ומבססota על הערכות החברה ביחס לשתי המכר שיווטרו לה לשיווק, שהמלאי בפרויקטים יימכר במחירים הצפויים לכך על ידי החברה (כשאין כל וודאות לכך, בראשי התמורות בשוק המפורטות בסעיף 6.6 לעיל); שעליות

97 כל הנתונים המתויחסים לפרויקט זה ובכללים העליות, הכנסות והרווח, מוצגים לפי 100% (חלק החברה הינו 50%).
98 כל הנתונים המתויחסים לפרויקט זה ובכללים העליות, הכנסות והרווח, מוצגים לפי 100% (חלק החברה הינו 50.1%).

המפורטים בתיאורי הפרויקטטים המפורטים בדוחה זה. שינוי באיזה מהפרמטרים שצינו לעיל ו/או התקיימות איזה מהתנאים שנקבעו, עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ביחס לרווחיות הצפוייה.

6.8.3.2.6 מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

6.8.3.2.7 ניתוח רגישות לפוטו-יקטיבים שהקמתם הושלמה ושמכירותם טרם הושלמה / בהקמה, שאינם מהותיים מאוד

ניתוח רישיות לרוח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במדד המכירה (נתונים בספייס באלפי ש"ח)						
הרווח הגלומי	הרווח הגלומי	הרווח הגלומי	הרווח הגלומי	הרווח הגלומי	הרווח הגלומי	הרווח הגלומי
(1,077)	(539)	-	539	1,077	הארבעה (יתרת מחסנים)	פרויקטים שהקומות הושלמה ושמכירתם טרם הושלמה
(2,687)	(1,343)	9,316	1,343	2,687	פרויקט הזוהר	פרויקט בלינגר-10-14
(855)	(427)	3,278	427	855	פרויקט אשתטיין	פרויקטים בהקמה
(4,006)	(2,003)	14,429	2,003	4,006)		

99

על פי הסכם המימן בו התקשרה קבוצת חגי הזהור 5 בעמ' (להלן: "חגי' הזהור 5"), סך האשראי לרבות הערבויות לא עולה על 117 אלף ש"ח. קרן ההלוואה תעמוד לפחות במשך 5 שנים (להלן: "הקרן"). קרן ההלוואה תעמוד לפחות במשך 5 שנים (להלן: "הקרן"). הקרן תאפשר ללקוחו לקבל עדות מוקטנת על זכויות בעליים והלוואה בפרויקט ובונסף, העומדת עירובית מוגנתת לאגבלת בסכום אשר המודע האחרון לפירעונה היו יומם 30 ספטמבר 2024 ואילו תשלום הריבית הינו רבוני. להבטחת האשראי העומדים בטוחות מוקטנות על זכויות בעליים והלוואה בפרויקט ובונסף, העומדת עירובית מוגנתת לאגבלת בסכום של התהשרות עירובית וחתרכה. היחסים כוללים עליות מוקטנות להענודה פליעומו במידע של ההלוואה או למימוש הביטוחנות (אשר חלקו תבוננהם למל התהשרות עירובית וחתרכה), וכן היעילות הבאות: אם תבוצע העברת מניות בחגי' הזהור 5; אם חגי' הזהור 5 לא תעמיד בולות הזמנניים שנקבעו לבניית הפרויקט והשלמות; סטייה של מעלה מ-15% מהתחזית המכירות כפישנקבעה בדוח האפס של הפרויקט וחירגה מותניה הייתר הינה בתוך 30 ימים מיום שחגיג' הזהור 5 דרישה לכך.

על פי הסכם המילוי בו התקשרה קבוצת תג'י' אפשטיין בע"מ (להלן: "תג'י' אפשטיין"), סך האשראי (לרובת העבריות) לא עלה על 120,000 אלף ש"ח. החלוואה מכח האשראי הכספי תיפרע בתום 30 ימים ממועד העמדת 100% של החילוקי בפרויקט. השילוח יבוצע באמצעות משלוח מוקבליות על ציווית הבעלים והלווה בפרויקט, שבעוד קבוע בדרגה ראשונה לא הגבלה בסכום על כל חוץ המניות המונפק של חגי'י ההלוואה והריבית תשולם מידית ובעון. להבטחת פרעון ההלוואה, העומדו לטובת המילואה, ובונסף, העומדה לרבות מוגנתה ווחרבה. בגאי'י אפשטיין התהילה ניידת ממקום למקום, ורשות הפרויקט תפתח מושיעו אששיין ותשעבד שוטף מדרה ראשונה לא הגבלה בסכום על כל נכסינו, ובונסף, העומדה לשל התהילה ניידת ממקום למקום, ורשות הפרויקט בפועל בין רוחוויות הפרויקט בפועל, לבן 15%. השכם כולל עילולות מוקובלות להעמדת פליירון מידי' או לאו למימוש הביטוחנות (אשר ליקן תינברגה גם למלול התהילה ניידת מהוון המניות ומאמצעי השילוח בגאי'י אפשטיין או אם החברה תחול להות חברה ציבורית; ובקרה של רגרינה של מעל 90 ימים ממועד הבניה המופיעים בדף האפס של הפרויקט; ואם בניית הפרויקט הופסקה לתוקפה העלה על 60 ימים רצופים; או עמידה בקצב מכירת היחסות שהוסכם; מכירת יחידות בפרויקט בגין כווקם מהחומר שהוסכם או חריגה מתיקזיב לעליות הפרויקט שהוסכם, שיובילו לאו עמידה בעדי הרוחויות הקבועים בהסכם; וקיעת תוקף היתר הבניה).

(8,620)	(4,312)	27,023	4,312	8,620	סה"כ
---------	---------	--------	-------	-------	------

ניתוחי וגיושות לרוחות גלמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבניה (נתונים כספיים באלפי ש"ח)					
השפעת ירידת 10% בתשומות הבניה על הרוחות גלמי שטרם הוכר	השפעת ירידת 5% בתשומות הבניה על הרוחות גלמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5% בתשומות הבניה על הרוחות גלמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 10% בתשומות הבניה על הרוחות גלמי שטרם הוכר	פרויקטים בהקמה	סה"כ
הרוחות גלמי שטרם הוכר	הרוחות גלמי שטרם הוכר	הרוחות גלמי שטרם הוכר	הרוחות גלמי שטרם הוכר	פרוייקט הזוהר 5	
הרוחות גלמי	הרוחות גלמי	הרוחות גלמי	הרוחות גלמי	פרויקט ברלין- 10- 14	
-	-	9,316 (51)	(182)	(364)	
-	-	3,278	(571)	(1,142)	פרויקט אפשטיין 7
-	-	14,429	(804)	(1,609)	סה"כ
-	-	27,023			

(*) צוין, כי היות שהסכמי הקובלן שנחתמו בפרויקטים הזוהר ברלין ואפשטיין הינם צמודים לעליית מזדך התשומות לבנייה למגורים, הרי שלא יכול לחול קיטון בעלות הבניה הננקובה בהסכם הקובלן (שכן יתכן ורק גידול בעלות הפרויקט, ולא קיטונו).

פרויקט בבל 3**רכישת הקרקע****6.8.3.3.1**

ביום 3 במאי 2020 התקשרה החברה בת בעלות מלאה של החברה – קבוצת חגי מגדיי בבל 3 בע"מ (להלן: "חגי' בבל 3"), בשני הסכמים עם צדדים שלישיים (להלן: "המכרות") לרכישת מגרש שטחו היוו 6,281 מ"ר בשכונות בבל 3 בתל-אביב (להלן: "מגרש 3" או "המכרת"). יצוין כי במקור, תוכן הפרויקט כלל 190 יחידות דיור במגדל בן 44 קומות מעל קומת כניסה (להלן: "הזכויות הקיימות"), ואולם, לאור הגדלת זכויות שנעשתה במרתף ולאחר שהתקבל ביום 31 בדצמבר 2023 היתר בניה לפרויקט, ניתן להקים במסגרת הפרויקט האמור, מוכחות הקלות שבט וכחלון, 57 יחידות דיור נוספות (להלן: "הזכויות הנוספות") וסך כולל של 247 יחידות דיור, בשטח עיקרי של 29,925 מ"ר, במגדל בן 48 קומות מעל קומת הכניסה.

התמורה בגין רכישת מגרש 3, עמדה על סך של 190 מיליון ש"ח (כמיליון ש"ח בגין כל יחידה מתוך הזכויות), בתוספת מע"מ, ואולם בגין הזכויות הנוספות כאמור שילמה חגי' בבל 3 למוכחות סך של כ-19 מיליון ש"ח נוספים, בתוספת מע"מ.

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

1. נכנסה חגי' בבל 3 בע"ל המוכרות לעניין זיכרונו דברים מיום 26 בנובמבר 1987 על תוספותיו ונפחיו שנחתרם בין המכורות ולבן דיור ב.פ. בע"מ (להלן: "דיור") שלטובתה רשותה משכנתא מדרגה שנייה על המכר, לרבות מכח תוספת למזכר הhabנות שהגי' בבל 3 חתמה עם דיור ביום 20 באוגוסט 2020. זיכרונו הדברים האמור הינו למעשה הסכם קומבינציית תמורה, ומכוון תידרש חגי' בבל 3 לשם בעתיד לדיר את התמורה הבאות:

- 26% מתמורות מכירת 162 י"ד (לא כולל מע"מ).
- 45% מהרווח הצפוי ממכירת 28 י"ד וממכירת הזכויות הנוספות, כאשר הזכאות כאמור תומר לחוק מותקביי המכירות שתתקבלו בגין יחידות אלו.

لسכומים שצינו יתווסף מע"מ בדיון. להבטחת ביצוע התשלומים האמורים, חגי' בבל 3 המציאה במועד ההשלמה ערבות בנקאית לדיר, בסך של כ-7 מיליון ש"ח, צמודה למדד.

בנוסף לאמור לעיל, כולל זיכרונו הדברים, בין היתר, את החסכנות הבאות:

- ההעברת זכויות חגי' בבל 3 במכר או השכרתו לצד ג' תהא כפופה לאישור דיור, אלא אם מדובר במקרה כיחסות או מכר שתחים בנויים ומושלים בהתאם למפרט מאושר.
- דיור והמכורות תישאנה בהיטלי ההשבחה בגין היחידות הקיימות. מאידך, אשר להיטלי ההשבחה בגין הזכויות הנוספות – כי"א מהחברה והמכורות שלים 27.5% מס' היטלי ההשבחה שהוטלו בגין הזכויות הנוספות, כאשר יתרת ההיטלים (45%) sollenו על ידי דיור.

ג. ככל שהבנק המלאה יסכים לכך, חשבו הפרויקט ישועבד לטובה דיור בשבעוד שני בדרגה (עד למועד בו תקבל את מלאה החלק המגיע לה מותקביי/רווחי הפרויקט) ובבד שדיור הסקים כי לא תפעל לימוש אלא בתיאום ובהסכמה הבנק המלאה (לו יירשם שעבוד ראשון בדרכה על חשבו הפרויקט).

ד. לביקשת החברה דיור תבטל ו/או תתקון את המשכנתא הרשותה לטובה על המכר, וזאת בכפוף לכך שדיור קיבלת את מלאה חלקה בתקביי המכירות בגין המכר או לחופין קיבלה מוחגי' בבל 3 ערבות ביצוע בנקאית אוטונומית, בסכום השווה להערכת התמורה המגיעה והczpoיה לדיור בגין מכירת יחידות במכר, ואשר תהא צמודה למדד. יובהר, כי בנסיבות קבלת מימון להקמת הפרויקט במכר ולצורך רישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובה הגורם הממן, תידרש חגי' בבל 3 להעמיד ערבות זו לטובה דיור.

ה. כן מסדרי זיכרונו הדברים את אופן ההתחשבנות בין הצדדים בפרויקט; מנוגנים שונים שנעודו להבטיח את זכויות דיור בפרויקט; הת_hiיביות שנות של חגי' בבל 3 למול דיור ביחס לאופן בניית הפרויקט (שערות בנייתם והאחריות בגינם תחול במלואה על חגי' בבל 3 ואו הקובלן המבצע, לפי העניין, למעט תשלומים שהוטלו על דיור בזיכרונו הדברים); הת_hiיבות להתקשרות בביטחון הנדרשים בקשר עם הפרויקט (כשגם דיור תימנה על מוטבי הפליסות); אחריות חגי' בבל 3 בקשר עם החזקת המכר ובנית הפרויקט (כאשר חגי' בבל 3 תהא אחראית כלפי דיור לכל נזק שייגרם לה ואשר נוגע לפעולות ו/או מחדלים של חגי' בבל 3 בקשר עם ההחזקה במכר ובנית הפרויקט); זכות דיור למנעות מפקח לפרויקט מטעמה; והתחייבויות שיפוי הדדיות בגין אי קיום ההתחייבויות על פי זיכרונו הדברים.

ו. לחגי' בבל 3 תהא זכות סיורב ראשונה ביחס לרכישת זכויות דיור מכוח הסכם הקומבינציה, בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם.

ז. חגי' בבל 3 לא תקדם שניוי או תיקו לتب"ע הקיימת ללא הסכמת דיור.
2. נכנסה חגי' בבל 3 בע"ל המוכרות בהסכם עם יועצים שונים שנשכרו לתכנון וביצוע הפרויקט, בסכומים מקובלים, אשר עלות ההתקשרות עימם עד למועד ביצוע העסקה האמורה, בה תידרש לשאת חגי' בבל 3 הסתכמה לסכום לא מהותי.

יובהר, כי בנוסף להסכם שתוארו לעיל, הייתה ומתקנים מסווגים למגרש 3 ולמגרש 4 מרתפים אשר בהם חניות, מחסנים ומערכות ומתקנים מסווגים למגרש 3 וכן קיימים שטחים נוספים אשר משרתים את שני המגרשים, תיתכן אפשרות לפיה חגי' בבל' 3 ורוכש הזכויות במגרש 4 ייבנו את מרתפי שני הפרויקטם בשותף ובהתאם חגי' בבל' 3 ורוכש הזכויות במגרש 4 התקשרו בהסכם לשיתוף פעולה אשר מסדר את האפשרות של הבניה המשותפת, חולקת העליות בין המגרשים בקשר עם הקמת הפרויקטם ועם שטחי הציבור השכדים צרכיים להקים בפרויקט¹⁰¹.

היתר בניה לפרויקט

ביום 31 בדצמבר 2023, התקבל בידי החברה היתר בניה לפרויקט. בנוסף, בדצמבר 2023 חתמה חגי' בבל' 3 על הסכם קובלן לביצוע עבודות חפירה ודיפון לצורך עלייה על הקרקע ותיחילת UBODOT. בכונת חגי' בבל' 3 לפועל להגשת בקשה להיתר שינויים, שיכלול, בין היתר, שינויים בתכנון חזיות הבניין ו/או בשטחי הדיור ו/או בכינוי האויר של הדיור ו/או בקומות ו/או במספר ו/או במספר הדיור בכל קומה ושינויים נוספים, בהתאם לאיישורי הרשותות (להלן: "היתר החדש").

חגי' בבל' 3 החלה לאחרונה בפועלות לשיווק יחידות הדיור בפרויקט (כאשר נכון למועד זה נחתמו הסכמי מכירת רכישת 15 יח"ד בפרויקט, בהיקף מצרי של 88 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ). תיאור יחידות הדיור במסמכי הסכם המכירות ייח"ד בפרויקט (להלן: "הסכם המכר") לא תואם את היתר שניתן אלא מותאם להיתר החדש, אשר כאמור, טרם נתקבל. לנוכח האפשרות שלא תתקבל החלטת ועדת מקומית המאשר את היתר החדש או לא יתקבל היתר החדש עד למועדם שנקבעו לכך בהסכם המכירות או לאור האפשרות שתיבררו במסגרת ההיתר החדש שינויים מהותיים לעומת הקבוע בהסכם המכירות, נקבעו בהסכם המכירות עלות מסוימות אשר בהתקיים איזו מהן, לכל אחד מהצדדים קמה הזכות לבטל את הסכם המכירות, במזמנם ובלוח הזמנים שנקבעו בו.

התשרות בהסכם מימון

לפרטים נוספות הסכם מימון ותוספות לו (במסגרתו גם הוגדל סכום המימון) בהם התקשרה חגי' בבל' 3 במסגרתו שעבده את זכויותיה בפרויקט לגורם המלאה ראה סעיף 6.20.5 להלן.

להלן פרטיים נוספים הפרויקט:

A. הצגת הפרויקט

פרטים	יעי
3 בבל'	שם הפרויקט:
מגרשים 3'A' (bijoud מגורים מיוחד'A') ו-3'B' (bijoud ש.פ.פ.) כהגדרתם בתכנית (תכנית תא/1770/א' "בלוי-דקל'", המהווים, את חלקות המקור ו/או חלקות, כדלקמן: 49 (בשלמות), 63 (בשלמות), 186 (חלקים) 98858/115500, 224 (בשלמות), 213 (חלקים), 207 (חלקים), 1730/2469, 1088/3686), הכל בגוש 6107, בתל אביב.	מקום הפרויקט:
מגדל בן 48 קומות מעל קומת כניסה, בן 247 יחידות דיור, 100%, בכו"ם לזכותה של דיור לקבלת חלק מתמורות הפרויקט, כמפורט בסעיף זה לעיל.	תיאור קצר של הפרויקט הצפוי:
זכויות בפרויקט מוחזקות על ידי חגי' בבל' 3 (הגדרתה לעיל), שהינה חברה פרטית בעלות מלאה של החברה.	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
אין	מבנה האחזקה בפרויקט:
איחוד מלא	ציון שמורות השותפים לפרויקט המחזיקים למלعلا מ-25% בפרויקט:
3.5.2020	שיטת הציג בזרחות הכספיים:
כ- 6,281 מ"ר	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
רביעון רביעי ¹⁰² 2028	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
רביעון רביעי 2023	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכן):
רביעון רביעי 2028 (ראא ה"ש 102)	מועד תחילת שיווק פרויקט צפוי/בפועל:
נחתם הסכם עם קובלן חפירה ודיפון	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:
רביעון ראשון 2024 (ראא ה"ש 102)	הסכוםים עם קובלן ביצוע:
בעלות	מועד תחילת עבודות הקמה (בפועל/מתוכן):
	זכויות משפטיות בקרקע:

¹⁰¹ חגי' בבל' 3 ורוכש הזכויות במגרש 4 החתייבו כלפי העירייה והוועדה המקומית לתכנון ובניה-תל אביב, ליוזם על חשבונות, תכנית לתוספת שטחים לשימושים ייבורים, שטחים בנייה ונחיה לבנייה ציבורי נפרד בתוחום מגרש 3 בשטח כולל של 1,190 מ"ר ברוטוי, אשר אישורה כדי לקבלת תעודה גמר לפרויקט.

¹⁰² יובהר, כי הערות החברה ביחס למועד תחילת עבודות הקמה בפרויקט ומועד סיום ומועד התחלת וסיום השוק הפרויקט, מהוות מידע צפוי עתידי, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערות החברה ביחס למועד קבלת היתר הבניה בפרויקט (כללו וזה טרם התקבל), ביחס למועדים בהם תתקשר החברה בהסכם ליווי והסכם קובלן בפרויקט וביחס להערכות החברה את משך בניית הפרויקט וזמן שיוקו ובעמידה בהאראות ההסכם עם דיורו. ככל והערכותיה אל תל החברה לא תתמנה בميعון ואו כל עכוב בבניית הפרויקט עקב הקילוות הקובלן המכצע או ספקים מהותיים שיופיעו במהלך בנייתו של הפרויקט כלכליים ואו מכל סיבה אחרת (דו"ח עמדת הרשות הירושלמית הרלוונטיים או עקב מחסור בכוח אדם או חומרם גלם ואו עקב עיכוב בקבלת היתר הבניה וא- כתובאה מהשפעות מלחמות לרבות בז'ור) ואו כל וחברה (או דיור) לא תעמוד בתנאי הסכמי המימון שיתהמו עימה ואו ככל שתאה מנעה לביצוע הפרויקט ו/או שתאה פגיעה בזמיןותו (לרבות בהיבט של גילוי עתיקות), ייתכן ויחול שינוי מהותי בערכותיה אלו של החברה, לרבות שינוי מהותי.

הסכום מיעודים (קומבינציה / פינוי בגין / אחר) :	ראו לעיל לעניין ההסכם עם דיוור.
חשיבות מוחות של החברה לפרויקט :	-
להערכת החברה שווי מימוש נתו אינו נמוך מהעלות בספרים, וזאת בהתאם להערכתויה לפיהן מחיר מכירה ממוצע למ"ר בפרויקט עומד על 66,500 ש"ח למ"ר (כולל מע"מ) וכן הינה הערכותיה ביחס לעליות הפרויקט.	אומדן שווי מימוש נתו בתקופה המדווחת:
נמצא באוצר אוורבני בקרבת קוו תחבורה ציבורית ובבישים.	דיוון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
-	ושאים מיוחדים:

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31 בדצמבר 2023			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
התקבל היתר בניה לפרויקט	247	29,925 (עיקרי)	מגורים

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

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023 (שנת הדיווח)				התקופה
		כל	רביעון 1	רביעון 2	רביעון 3	
עלויות שהושקעו						
190,000	190,000	190,000	190,000	190,000	208,900	עלויות מצטרבות בגין קרקע בתום התקופה
24,514	24,456	24,456	24,456	24,456	63,441	עלויות מצטרבות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
4,120	5,269	5,925	6,906	7,345	8,016	עלויות מצטרבות בגין בניה
14,732	25,743	29,452	33,582	37,880	42,210	עלויות מצטרבות בגין מימון (שהוננו)
233,366	245,468	249,833	254,944	259,681	322,567	סה"כ עלות מצטרבת
233,366	245,468	249,833	254,944	259,681	322,567	סה"כ עלות מצטרבת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור הרשלמה						
--	17,350	17,350	17,350	17,350	0	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
22,016	24,796	24,796	24,796	24,796	0	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
476,616	557,826	557,170	556,189	555,750	538,443	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
18,002	18,155	14,446	10,316	6,018	1,644	עלויות מצטרבות בגין מימון (אומדן) להיות מהוות עתידי
516,634	618,127	613,762	608,651	603,914	540,087	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
0.00%	0.00%	0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2027	2028	2028	2028	2028	2028	מועד השלמת בניית ציפוי

ד. רווחיות גולמי

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
1,172,000	1,421,000	1,408,000	עלויות פרויקט צפויות
750,000	863,595	862,654	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
422,000	557,405	(*)545,346	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
422,000	557,405	545,346	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
36%	39%	39%	מחיר ממוצע למ"ר לפי חישוב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
66,000 ש"ח	כ-500 ש"ח	כ-66,500 ש"ח	הוכר (לפי שימושים)
מע"מ	למ"ר כולל מע"מ	למ"ר כולל מע"מ	מגורים

(*) החברה יישמה את עמדת סגל חשבונאית מספר 5/11 שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך והפחיתה מהרווח הגולמי את עלות רכיב המימון בגין הטבה הניתנת לרוכשים כגון נסאי תנאי תשלים של 20/80.

יודגש, כי ההערכות שניתנו על ידי החברה ביחס לעלות שנותרה לבניית הפרויקט המתואר לעיל, להכנסות ולרווח הגולמי הצפוי מהחברה, הינו במידע צופה בפני עצים (בהתגרות המונה בחוק ניירות ערך), שהתמשחותו אינה ודאית ואנייה בשליטה של החברה. התמששות הערכות האמורות מותנית בהתיקיימות האמור בפסקת המצחפ"ע המפורטת בסעיף 6.8.3.3.6 להלן; וכי תשולומי המס והיתלים השונים (לרובות היטלי השבחה) שיידרש מהחברה כיזמת לא יהיה בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה ובעמידה בהוראות ההסכם עם דיוור. שינוי באיזה מהפרמטרים שצינו לעיל עשוי לשנות, לרבות באופן משמעותי, את הערכות החברה האמורות. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלילי יתmesh והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

ה. ניתוחי רגישות לרוחות גולמי שטרם הוכר מהפרויקט.

ניתוח רגישות לרוחות הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר						
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"ב גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%		
(134,000)	(67,000)	545,346	67,000	134,000	השפעת שינוי במחירים המכירה של שטחים שטרם נחתמו לביהם חוות מכירה מחייבים, למ"ר על הרוחות הגולמי הצפוי שטרם הוכר	
54,000	27,000	545,346	(27,000)	(54,000)	השפעת שינוי בעלות ההקמה למ"ר על הרוחות הגולמי הצפוי שטרם הוכר	

ו. התאמה שבין הרוחות הגולמי הצפוי לבין יתרת העודפים הצפויים למשיכה

רוחות גולמי צפוי:	545,346
התאמות לעודפים, סה"כ:	29,000
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	574,346
מועד צפוי למשיכת עודפים:	בהתאם להסכמות שיושגו עם הבנק המלווה
תנאים מתלימים למשיכת עודפים:	בהתאם להסכמות שיושגו עם הבנק המלווה

רכישת הזכויות בפרויקט

ביום 8 בינוואר 2015 התקשרה רג'נסי בהסכם סיכון (להלן: "הסכם הסיכון") עם צד שלישי (להלן: "המסחר"), לרכישת זכויותיו בשני הסכמי אופציה (שיקרוו להן אופציה א' ואופציה ב') סחרים (להלן: "הסכום האופציה"), עם שני צדדים שלשים שונים (להלן ביחס: "המקורים"), לרכישת מקרקעין בשטח כולל של כ- 3,175 מ"ר בעיר יפו, עליו היו מצויים מבנים קבועים בעלי קומה אחת המשתרעים גם מחוץ לגבולות המקרקעין, בשטח כולל של כ-840-840 מ"ר ומבנים ארעים בשטח של כ-250 מ"ר, אשר היו מאוכלסים על ידי דיירים (להלן: "המקרקעין"), ועלות אשר הייתה עתידה להסתכם בכ-34.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (הכוללת את תמורהties ממושת האופציה).

במהלך השנים 2017-2018 מימשה החברה את אופציה א' ואופציה ב' וחתמה על הסכמי מכירתם בעלי הזכויות במקרקעין.

ביום 15 בפברואר 2018 התקשרו רג'נסי והמסחר בתוספת להסכם הסיכון, במסגרת הוסכם, כי נגיד פינוי המוחלט של המתחם על ידי המסחר, העלות הכוללת בה תידרש רג'נסי לשאת עבור מימוש האופציות, רכישת מלא הזכויות במקרקעין ופינוי כל המקרקעין ממחזיקים ואו פולשים, תועלה מסך של 34.5 מיליון ש"ח לסכום מלאי וקבוע של 36.8 מיליון ש"ח (להלן: "הסכום המלא") ובנוסף תעבור רג'נסי זכויות בדירות חדשות (כשנון גמורות) שיבנו בפרויקט, כפייו עבר פינוי מחזיקים/בעליים במקרקעין, הכוללים חלק מהפולשים שהחזיקו במקרקעין (כאשר נכון למועד זה, ההסכם הינה להערת זכויות בכ-12 יחידות) (להלן: "יחידות הפיצוי"). בין הצדדים סוכם כי היה והעלות לחברה תהא גבולה מהסכום המלא, המסחר ישא בעצמו בכל עלות שתידרש מעבר לסכום המלא. בפועל, הסתכמה העלות האמורה ל-40 מיליון ש"ח והחברה צפואה לדzon עם המסחר בנושא העלות הנוסף.

בתוקף הדוח, השלימה רג'נסי את רישום מלא זכויות הבעלות במקרקעי הפרויקט ואת פינוי המקרקעין. הפרויקט והリストת המבנים שהוא קיימים על גבי המקרקעין.

קבלת היתר בניה, התקשרות בהסכם קובלן, תחילת שיווק

בתוקף הדוח התקבל היתר בניה לפרויקט, אשר בהתאם לו יהיה ניתן להקים במסגרת הפרויקט שני בניינים בני 14 קומות כל אחד, אשר יכללו יחדיו 123 יחידות דירות, בשטח של 15,810 מ"ר (11,792 מ"ר עיקרי ו-4,018 מ"ר שירות).

כמו כן, התקשרה רג'נסי בהסכם למtan שירוטי בניה עם קובלן בפרויקט. התמורה בגין שירות הבניה הניטנים מכח ההסכם, הינה פואשלית, ומסתכמת לסך של 138.5 מיליון ש"ח, בתוספת הצמדה ומע"מ כדי (להלן: "התמורה"). תקופת הבניה צפואה להשתאים בתוך 42 חודשים ממועד תחילת הבניה, ומסירת הפרויקט לרוכשים תישלם על ידי הקובלן בתוך חודשיים ממועד הקבוע להשלמת הקמת הפרויקט (כאשר אישור של עד חמודשים במועדים שצוינו לא יהיה הפרת הסכם). לצורך הבטחת קיומ התcheinוביותו, העמיד הקובלן בחודש דצמבר 2023 ערבות ביצוע בנקאית אוטונומית בסך של כ-8 מיליון ש"ח [5% מסך התמורה (כולל מע"מ) בתוספת הפרשי הצמדה], יתר תנאי ההסכם הינם כמפורט].

שיווק הפרויקט החל בחודש יוני 2023 ועד למועד פרסום הדוח החברה שיווקה 31 דירות, בנוסף להסכם האופציה המפורט להלן. בניית הפרויקט החל בחודש דצמבר 2023.

התקשרות בהסכם מכירת דירות בפרויקט

במהלך כאמור בסעיף 6.8.3.3.2 לדוח תיאור עסקית התאגיד שגורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022, אשר דוח על ידי החברה ביום 26 במרץ 2023 (מספר אסמכתא: 027523-01-2023) (להלן: "דוח תיאור עסקית התאגיד לשנת 2022"), בדבר התקשרות רג'נסי, בהסכם אופציה עם צד ג' (להלן: "הסכום האופציה" ו-"הרוכש", בהתאם), אשר בהתאם לו ניתנה לרוכש אופציה לרכישת 56 יחידות דירות ו-56 חניות בפרויקט יפו (וכן 50% מסך המחסנים שיכרתו בפרויקט), פקעה בתוקף הדוח האופציה וחילף לכך הסכימו ביום 10 בספטמבר 2023 על התקשרות בהסכם שיתוף פעולה, אשר על פי עקרונותיו:

א. הצדדים התקשרו בהסכם מכירת מותנה, במסגרת הרוכש רכש מרג'נסי 4 דירות בפרויקט בתמורה לסך של כ-11.8 מיליון ש"ח, אשר מרביתה (85%) שולמה לרוג'נסי במהלך חודש ספטמבר 2023 ויתרתה תשולם בסמוך למועד מסירת החזקה בmmcrc, כאשר לרוכש שמורה האפשרות לבטל הסכם המכאר בכל עת עד לתום כשנתיים ממועד חתימת ההסכם.

ב. לרוכש תהיה האופציה לרכוש עד 52 דירות בפרויקט (להלן: "הדיות המשווקות"), בתמורה אשר סוכמה בין הצדדים וזאת בתום שנתיים ממועד חתימת ההסכם.

ג. הרוכש יקבל החל ממועד ספטמבר 2024 זכות לשוק באופן בלעדיו את הדירות המשווקות, לתקופה של כנעה וזאת במחיר שיווק שלא יפחח מהמחיר המינימלי למ"ר שנקבע בין הצדדים, אשר משך אפקטיבית מהיר דומה למחיר למ"ר המשתקף בהסכם האופציה. בתמורה לשיווק הדירות המשווקות, יהיה הרוכש זכאי לדמי שיווק שסוכמו בין הצדדים, אשר מרכיבים מתשולם סכום קבוע עבור כל דירה שתשוק על ידו, בתוספת השתתפות הרוכש בהכנסה שתגביע לרוג'נסי בגין שיווק הדירות המשווקות במחיר הגבוה מזה

שסוכם בין הצדדים.
יצוין כי בהנחה שלא יחול שינוי מהותי במחירים השיווק (המודתנים בתנאי השוק המשתנים) אוטם צופה החברה כיום בפרויקט, اي מימוש האופציה לא צפוי לפגוע ברוחניות אותה צופה החברה מהפרויקט.

התಕשות בהסכם ליווי לפרויקט

ביום 22 ביוני 2022 התקשרה רג'נסי בהסכם ליווי לפרויקט, במפורט בס"ק ט' להלן.

להלן פרטים נוספים>About הפרויקט:

A. הצגת הפרויקט

פרטים	סעיף
טל אביב יפו העיריה חלקה 3 בגוש 6999, רחוב סחרון 1-3, תל אביב-יפו	שם הפרויקט :
2 מגדלים, בני 14 קומות כ"א, הכלולים כ-123 יחידות דירות (כ- 15,810 מ"ר ברוטו). 100% (בכפוף למונע יחידות הפיצרי למפונים, כמפורט לעיל).	מקום הפרויקט : תיאור קצר של הפרויקט הכספי : חלק התאניך האפקטיבי בפרויקט :
מלאה הזכויות בפרויקט מוחזקות על ידי רג'נסי, הנמצאת בעלות מלאה של החברה.	מבנה האחזקה בפרויקט :
ל.ר	ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ- 25% בפרויקט :
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים :
הסכם המכור מכוח אופציה 'ב' נחתם ביום 31.01.2017. השלמת החתימות על הסכם המכור מכוח אופציה 'א' בוצעה ביום 15.10.2018.	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט :
כ- 3,175 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט :
רביעון 1 2027 (ראיה ה"ש 102)	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן) :
רביעון 2 2023	מועד התחלה שיוק בפרויקט צפוי/בפועל :
רביעון 1 2027 (ראיה ה"ש 102)	מועד סיום שיוק צפוי/בפועל :
לפרטים נוספות הסכם הקובלן שנחתם בקשר עם הפרויקט ראו סעיף זה לעיל	הסכם עם קובלני בינו :
רביעון 4 2023	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן) :
בעלות על כ- 100% מהמרקען	זכויות משפטיות בקרקע :
ראוי ערך זה לעיל	הסכם מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינו / אחר) :
ראוי ערך זה לעיל	יחסיפות מהותיות של החברה לפרויקט :
בהתבסס על עסקאות מכירה המבוצעות בפועל בפרויקט, להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו איינו נמוך מערכו בספרים.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת :
נמצא באוצר ארבוגי בקרבת קו תחבורה ציבורית וכבישים.	דיוון בקיומו של תשתיות בקרבת הפרויקט :
--	מושאים מיוחדים :

B. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31 בדצמבר 2023			
מצב תכנוני הנוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
	123	15,810	מגורים

C. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				עלויות שהושקעו
		כל התקופה	רביעון 1	רביעון 2	רביעון 3	
28,903	34,397	36,359	59,029	59,279	61,811	עלויות מצטרבות בגין קרקע בתום התקופה*
2,977	2,977	2,977	10,762	10,762	10,762	עלויות מצטרבות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
3,108	3,587	3,786	6,498	7,079	8,753	עלויות מצטרבות בגין בניה
5,863	8,048	8,490	8,773	8,773	8,773	עלויות מצטרבות בגין מימון (שהווינו)
40,851	49,009	51,612	85,062	85,893	90,099	סה"כ עלות מצטרפת
40,851	49,009	51,612	85,062	85,893	90,099	סה"כ עלות מצטרפת בספרי
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
16,442	10,948	11,536	1,642	802	690	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
6	8,996	8,996	-	-	(581)	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
160,149	158,306	163,706	163,217	163,929	156,977	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
1,827	143	310	1,056	1,491	1,493	עלויות מצטרבות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
178,424	178,393	184,548	165,915	166,222	158,579	סה"כ עלות שנדרה להשלמה
0%	הנדסי 0%	הנדסי 0%	כספי 0%	כספי 0%	1%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)

2027	2027	2027	2027	2027	2027	מועד השלמת בניית צפוי
------	------	------	------	------	------	-----------------------

* כולל עלות קרקע בגין דירות בעליים שנרשמה לראשונה ברבעון השני לשנת 2023.

ד. שיווק הפרויקט

שנת 2022	שנת 2023						הסכם מכירת שנחתמו בתקופה השופטת
	רביעון 1	רביעון 2	רביעון 3	רביעון 4	רביעון 5	כל התקופה	
--	--	1	13	11	25	מגורים (הסכם מכיר)	הכנסות למי"ר בחזים שנחתמו בתקופה (ש"ח למ"ר)*
--	--	69	1,164	939	2,172	מגורים (מ"ר)	הסכום מכיר מצבערים עד לסוף התקופה
--	--	31,415	32,998	33,575	33,218	מגורים (לא כולל חידות הפיצוי).	הכנסות למי"ר במצבר בחזים שנחתמו עד לסוף התקופה*
--	--	1	14	25	25	מגורים (הסכם מכיר)	הסכום מכיר מצבערים עד לסוף התקופה
--	--	69	1,233	2,172	2,172	מגורים (מ"ר)	הכנסות למי"ר במצבר בחזים שנחתמו עד לסוף התקופה*
--	--	31,415	32,969	33,218	33,218	מגורים (לא כולל חידות הפיצוי)	הסכום מכיר מצבערים עד לסוף התקופה*
350,068	358,678	358,678	358,678	361,260	361,260	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (**)	שיעור השיווק של הפרויקט
--	--	2,176	41,090	71,308	71,308	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצבר	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)
--	--	1%	11%	20%	20%	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצבר	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)
111	111	110	97	86	86	מגורים (הסכם מכיר)	פתרונות שטרם נחתמו לגיביהם
11,698	11,698	11,628	10,464	9,526	9,526	מגורים (מ"ר)	פתרונות שטרם נחתמו לגיביהם
49,009	51,612	84,558	76,838	76,838	75,911	-	סה"כ עלות מצברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שהוועדה שטרם נחתמו לגיביהם חווים מהיבאים בדוח על המצב הכספי
--	--	--	--	--	--	מספר חווים שנחתמו מותם	שיעור השיווק ועד תאריך הדוח / מ"ר
--	--	--	--	--	--	סה"כ מגורים - 581.6 – 581.6 –	שיעור מומוצע למי"ר בחזים שנחתמו מותם התקופה ועד תאריך הדוח
--	--	--	--	--	--	סה"כ מגורים 34,273	שיעור מומוצע למי"ר בחזים שנחתמו מותם התקופה ועד תאריך הדוח

* השינוי בהכנסות למי"ר ביחס לנתחנים שהוצעו במסגרת הדוחות ליום 30 בספטמבר 2023 נובע מהעובדת שהנתונים במסגרת הדוח האמור כללו מע"מ.

ה. הכרה בהכנסה מחלוקת מכירות בפרויקט ומקדמות צפויות להתקבל מהפרויקט

סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חווים חתוםים שפויות להתקבל	סה"כ מקומות שנתקבלו / בגין דוחים	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו באלפי ש"ח
12,655	-	31.12.2023 עד ליום
13,531	21,393	2024
1,947	21,393	2025
43,175	28,522	2026
-	-	שנת 2027 ואילך
71,308	71,308	סה"כ

יודגש, כי נתוני ההכנסות שפויות להיות מוכנות בדוחות החברה וכן נתוני ההכנסות שפויות להתקבל בגין חווים חתוםים מהווים מידע צופה פנוי עתיד (כמשמעותו בחוק ניירות ערך), שהתמשחו מותנית בכך שקצב בניית הפרויקט ייעשה בהתאם להערכות החברה; ובŪמידת הרוכשים בהתחייבותויהם על פי ההסכמים שנחתמו.

ו. רווחיות גולמית

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	שנת
366,227	350,068	359,024	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
219,275	227,402	234,661	עלויות פרויקט צפויות
146,952	122,666	(*)124,363	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	מתוך, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
146,952	122,666	124,363	מתוך, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
40.13%	35.04%	34%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)

אומדן שיעור ריווחיות גולמית כוללת בפרויקט						
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	שנת			
כ-36,000 ש"ח כולל מע"ם	כ-35,000 ש"ח כולל מע"ם	כ-39,000 ש"ח כולל מע"ם	מוגרים	מחיר ממוצע למ"ר לפ"ו הושב רוח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)		

(*) החברה יישמה את עמדת סגל חשבונאית מספר 5/11 שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך והפחיתה מהרווח הגולמי את עלות רכיב המימון בגין הטבה הנינתה לרכשים כגון תנאי תשלום של 20/80>.

יודגש, כי הערכות שניתנו על ידי החברה ביחס לעלות שנדרה לבניית הפרויקט המתואר לעיל, להכנסות ולרווח הגולמי הצפוי מהם לחברת, הינו מידיע צפחה פיני עתידי (כהגדלת המנוח בחוק ניירות ערך), שהתמשחותו איננה ודאית ואינה בשליטה של החברה. התמשחות הערכות האמור בפסקת המცפ'ע המפורטת בסעיף 6.8.3.3.6 של היקף גובה יותר מזו וכי תשלום המש והיתלים השונים (לרובות היטלי השבחה) שיידרשו מהחברה כיזמת לא יהיו בהיקף גובה יותר מזו שהוערך על ידי החברה. שינוי באיזה מהפרמטרים שצווינו לעיל עשוי לשנות, לרבות באופן משמעותי, את הערכות החברה האמורות. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע תומך והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

ז. ניתוח רגישות לרוח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרוח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר						
השפעת רידעה של 10%	השפעת רידעה של 5%	סה"כ רוח גולמי שטרם הוכר	השפעת רידעה של 5%	השפעת רידעה של 10%	השפעת שינוי בעלות ההקמה למ"ר על הרווח	הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(11,282)	(5,641)	124,363	5,641	11,282	השפעת שינוי במחירים המכירה של שטחים שטרם נחתמו לביהם חזוי מכירה מחיברים, למ"ר על הרוח גולמי הצפוי שטרם הוכר	
15,858	7,929	124,363	(7,929)	(15,858)	השפעת שינוי בעלות ההקמה למ"ר על הרווח	הגולמי הצפוי שטרם הוכר

ח. התאמה שבין הרוח גולמי הצפוי לבין העודפים הצפויים למשיכה

124,363	רוח גולמי צפוי:
47,814	התאמות לעודפים, סה"כ:
172,177	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
רביעון 1 2027	מועד צפוי למשיכת עודפים:
להלן מעודפי הפרויקט יושחרו בכספי לעמידה בגין מכירות שנקבעו עם הבנק המלווה. בנוסף חוסכם על תנאים להפחתת ההון העצמי שהועמד במועד התחשרות, בסך של כ-34-36 מיליון ש"ח, עד לסך של כ-20 מיליון ש"ח, כתלות בCAPEX המכירות בשיעור ביצוע הפרויקט על פי המדרגות הבאות: עם מכירתה 45 יח"ד יופחת ההון העצמי לסתהו ל- 15% מעליות הפרויקט אך לא פחות מ- 30 מיליון ש"ח; עם מכירתה 60 יח"ד יופחת ההון העצמי לסך השווה ל- 12% מעליות הפרויקט אך לא פחות מ- 24 מיליון ש"ח; עם מכירתה 70 יח"ד ובכפוף לביצוע הנדסי של גוף מוחבזות, יופחת ההון העצמי לסך השווה ל- 10% מעליות הפרויקט אך לא פחות מ- 20 מיליון ש"ח.	תנאים מתלילים למשיכת עודפים:

ט. מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
מועד מס' סיום	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	יתרונות בדוח על המצב הכספי (במطبع המשחררי)	+
31.12.2023 2,935 אלף ש"ח	מועד כהלואות לזמן קצר:		
-	מועד כהלואות לזמן ארוך:		
-	מועד כהלואות לזמן קצר:		
-	מועד כהלואות לזמן ארוך:		
22.06.2022 22,000 אלף ש"ח	מועד מס' סיום:		
מסגרת כספית בסך 50,000 אלף ש"ח; מסגרת פוליסות לרוביוט חוק מכר בסך 250,000 אלף ש"ח, ומסגרת ערבות חוק מכר ערבות כספית בסך 21,000 אלף ש"ח.	סה"כ מסגרת (במطبع המשחררי):		
307,324 המסגרת הכספית נשאת ריבית שנתית של 1.5%-0.5% ; בנסף, ריבית תשלום פריים בתספיף 0.5%-0.5%; מכר, בשיעורים מקובלים.	מתוכה, יתרה שטרם נצלה נכון ליום 31 בדצמבר 2023: מנגנון קביעת הריבית וציוון הריבית [ניתן לציין טווח]:		
חדשים, ואילו מסגרות הפליסות והערבות כל סכום שלא ישולם במועדו ישא ריבית פיגורית בשיעורים מקובלים	מועד פירעון קרן וריבית:		
לדיירים תועמданה עד ליום 1 בינואר 2027, כאשר			

הריבית תשולם מיידי רבונו --	תנויות פיננסיות מרכזיות: [רבנות: קצב מכירות וכדומה]
פרעון הלוואות בעליים מרגינסי לחברה יעשן בכספי לכך שלאחר הפירעון האמור, ההו העצמי של רגינסי לא יופת מסך של 100 מיליון ש"ח. החברה התחייבה לעמוד בקצב מכירות ממוצע לרבונו של 9 ייחידות דירות בכל רבונו, שאחרת תידרש להציג את הווה העצמי בפוקט. הסכום כולל עלות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של הלוואה ואו למימוש הביטחונות לרבות עלות הנוגעת לאי-תנוון הפיננסית של רגינסי והחברה, וכן עלות כדלקמן: אי השלתה הפרויקט עד ליום 1 בינואר 2027; אם עיקר פעילותה של רגינסי לא יהיה בתחומי הנדל"י; אם רגינסי תעביר, תשעבד או תמחה את זכויותיה במרקען שלא בדרך של מכירת יחסות; אם החברה תחדל להיות בעלת השיטה בריגיסי; אי עמידה בעדי מכירת החידות כפי שיקבעו בהסכם; וירידה בשיעור רוחניות הפרויקט הפני מהשיעור הקבוע בהסכם.	ציון האם הופרנו תנויות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח: האם מסוג recourse-recourse [קר/לא]:
לא	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הלוי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים: ליעיל.
לא	ראתה להן ובנוסף הוועדה ערבות בלתי מוגבלת בסכום של החברה.
בתחוות:	

סכום המובטח (למועד הדוח)" 31.12.2023	פירוט	סוג	
לא הגבלה	משכנתא מדרגה ראשונה ולא הגבלה בסכום על זכויות בעלי הזכיות הקיימים, שהתמכו עם רגינסי על הסכם מכ, במרקען הפרויקט. משכון מדרגה ראשונה על מלא זכויות רגינסי במרקען. משכנתא מדרגה ראשונה על מלא זכויות רגינסי במרקען. שעובד קבוע וצף מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד על מלא זכויות רגינסי במרקען ובפרויקט, לרבות מכח הסכמי המכ, הסכמי הפינוי, הסכמי הקובלן והיעיצים, הסכמי המכ וכל הנובע מהם.	דרגה ראשונה	שבודים
-	-	דרגה שנייה	
-	-		אחר (הערות אזהרה וכיויב)

רכישת הזכויות בפרויקט

מתחם סומילי ממוקם במרכז העיר תל אביב (רחוב ابن גבירול פינת ארלווזרוב). המתחם מוחלק למתחים דרומי וצפוני, כאשר הפרויקט מוקם בחלקו הצפוני. בכל מתחם מתוכננים 2 מגדלי מגורים הצפויים להיות בניי-C-50- קומות C-A ו-3 בניינים מרכיבים בניי עד 8 קומות C-A.

מרקורי הפרויקט, כולל של 3,167 מ"ר (להלן: "מרקורי הפרויקט"), נרכשו על ידי קבוצת חגי סומילי בע"מ, חברת הבת של החברה (להלן: "חגי סומילי") בשנת 2015, בתמורה לכך כולל של כ-187.5 מיליון ש"ח, מכוח מימוש אופציית השופתו לה על ידי בעלי האופציות (אשר לאחד מהם קשרים עסקיים עם מר' יצחק חגי, מעבלי השליטה בחברה) (להלן: "בעלי האופציות").

נכון למועד זה, חגי סומילי רשומה כבעליים של כל החלקות שנרכשו על ידה.

היתר בניה

ביום 22 בדצמבר 2021 התקבל היתר בניה לפרויקט המותר הקמת מגדל מגורים בן כ-49 קומות לצד מבנה מركמי בן 6 קומות מגורים מעל קומת מסחר, ובهم סך כולל של כ-273 יחידות דיור וכ-267 מ"ר ברוטו שטח מסחרי¹⁰³. בנוסף, מכוח הפינויים שביצעה החברה, התקבל אישור הוועדה המקומית בתל אביב להוספת 5 יחידות דיור נוספת לפרויקט והחברה הגישה לוועדה המקומית בתל אביב את המסמכים הנדרשים לצורך הוצאה היתר בניה מתוקן כך שיכלול גם את היחידות הללו. נכון למועד הדוח, הפרויקט נמצא בשלב בניה של 32 (לפרטם אודוט הסכם הקובלן בו התקשרה חגי סומילי, ראה סעיף 6.8.3.1.7) דוח זה. מימיו העבודות נעשו בתקופה הדוח ממקורותיה העצמיים של החברה, אשר עם פтиחת הליווי הבנקאי של הפרויקט, החברה קיבלה סך של כ-190 מיליון ש"ח, כהחזר של חלק מההון העצמי שהועמד ע"י החברה לקידום הפרויקט. פרטים נוספים ראה סעיף 6.20.5 להלן.

שיעור מתווה הפרויקט

המתווה המקורי

שיעור הפרויקט החל במתכונת של ארגון קבוצת רכישה, לצורך ביצוע בניה עצמית של חברי הקבוצה במרקורי, כאשר תמורה היחידות ששותכו לחברי הקבוצה התחלקה בין תמורה סופית לבניין הזכויות במרקורי (להήτοι זכאות חגי סומילי) ותמורה בגין דמי ייעוץ לפרויקט, המשולמת נגד עמידה באבני דרך שנקבעו עליה הייתה זכאות חברה בת של חגי סומילי בשם קבוצת חגי סומילי ייעוץ בע"מ (להלן: "חגי ייעוץ") ואולם תשלום דמי הייעוץ לא היה מובטח ותשלומו לחגי ייעוץ היה מותנה בעלותו הסופית של הפרויקט.

שיעור המתווה החדש

לאור מחיקות שתעוררו בין החברה לחלק מחברי קבוצת הרכישה בפרויקט, הגיעו הצדדים להסכמה אשר מאפשרות המשך בניה של הפרויקט. במסגרת כך, נחתם בין הצדדים בחודש יוני 2021 מזכר הבנות (להלן: "מזכר הבנות"), אשר בהתאם להוראותיו הובה ואושר ביום 25 בנובמבר 2021 המתווה החדש (כהגדתו לעיל) פה אחד על ידי חברי הקבוצה שנacho באסיפה הכללית של חברי הקבוצה. בהתאם להוראות המתווה החדש אשר נכון למועד פרסום דוח זה הושלם ואושר על ידי הבנק המלווה, השלמת הפרויקט על ידי חגי סומילי תבוצע כמפורט להלן:

א. השלמת הפרויקט תבוצע על ידי חגי סומילי, באופןו בו חגי סומילי היא זו שתתקשר עם כלל הקבלנים והספקים הנדרשים לבניית הפרויקט והיא תשפה את חברי הקבוצה בגין כל תביעה ואו דרישת שתופנה ככלபיהם בקשר לענייני הפרויקט.

ב. היתר הבניה יהיה בהתאם להחלטת הוועדה המקומית להיתר בתנאים, כפי שהתקבלה בחודש אוקטובר 2020, ללא מבנה ציבור, ואולם חגי סומילי תוכל להגיש בקשה להיתר שניים, בין היתר, לצורך הוספת יחידות דיור על פי תמץ' פינויים (שאושרה כאמור ע"י הוועדה המקומית והחברה פועלת להגיש היתר בהתאם), כך שהבנייה יכולת כולל עד 278 יחידות דיור ועד 53 קומות למגורים מעל קומת קרקע.

ג. הסכום אותו ישלם כל חבר קבוצה לחגי סומילי בגין יחידת הדיור לה הוא זכאי היה בהתאם לעולתה של יחידת הדיור האמורה (כולל תשלום בגין הקרקע, עלויות בגין ודמי ייעוץ), כפי שהוערכה עת התקשר לראשונהה עם חגי סומילי וכשהיא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים (להלן: "מחיר הסופי"). מובהר כי המחיר הסופי כולל את כל העליות הנדרשות להקמת הדיור ולהשלמת הפרויקט, למעט תשלום שכ"ט עו"ד, עלויות במסגרת שינוי דירות מעבר למפרט, תשלום אגרות בגין חיבור הדייה לרשות המים,

¹⁰³ צוין, כי במסגרת בקשתה להיתר בניה לפרויקט סומילי 124, התhibaיבה לחיפוי עירית תל אביב לתוכנית לשטחי ציבורי בהיקף של 450 מ"ר ברוטו במרקורי פרויקט בבנייה 3, בנוסף לשטח הציבורי המבונה אשר ידרש בפרויקט זה (להלן: "התוכנית החדשה"), אשר נקבע כי תנאי לאכלהו פרויקט סומילי 124 הינו הפקדה בפועל של התוכנית החדשה. החברה פועלת להוספת שטחים אלו בתוכנית החדשה של בנייה 3. כמו כן, חגי סומילי התhibaיבה כי במידה שלא תאשר התוכנית החדשה להפקדה ואו מזמן תוקף, היא תמצוא פתרון תכוננו אחר לתוספת שטחי הציבור כנדרש, וככל שיידרש ההיתר לפרויקט בבנייה 3 יתוקן.

החשמל והגז, וכן הוצאות רישום בית משותף. יתרת התמורה שטרם שולמה על ידי חבר הקבוצה תשולם לחגיגי סומילי בשני תשלומים – הראשון עד ליום 11 בספטמבר 2023 (כאשר נקבע למועד פרסום הדוח ולאחר השלמת שינוי המתווה, מרבית הרוכשים שיילמו את יתרת התמורה שהייתה אמורה להתקבל והחברה פועלת להשלמת הגביה הנדרשת) והשני טרם המסירה, כאשר להבטחת התשלומים יקבל חבר הקבוצה נגד כל תשלום שישלם ערבות בנוסח חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשלי'ה-1974 (לרבות בגין תשלומים שכבר שולמו על ידי חברי הקבוצה, כאשר ערבותו אלו הוועדו עם השלמת המתווה וחתימת חברי הקבוצה על המסמכים הנדרשים מהבנק) וזאת נגד רישום שעבוד על זכויות חברי הקבוצה במרקיען לטובת הבנק בהתאם למתווה החדש.

ד. גמר הפרויקט (קבלת טופס 4) יבוצע בתוך 48 חודשים ממועד החתימה של כלל ייחידי הקבוצה על מסמכיו הבנק הנוגעים לשינוי המתווה, לרבות הסכם משולש בין הצדדים (להלן: "המועד הקובלע"), ומשמעות הדירות תבוצע בתוך 52 חודשים מהמועד הקובלע, כאשר למועדים האמורים תتوוסף תקופה של 3 חודשיםஇயாகு மூன்றாண்டு. ואולם, אייחור מצטבר וככלל של הקובלע של עד 6 חודשים לא יחייב את החברה בתשלום פיצויים (אלא אם כן הקובלע ישלם לחברת תשלום בגין האיחור, שאז החברה תעבورو לחברי הקבוצה). לאחר חלוף תקופה זו, חברי הקבוצה יהיו זכאים לפיצוי כספי בהתאם לחוק המכר (דירות), וזאת בכפוף לאמור להלן.

הפרת מי מחברי הקבוצה את הוראות ס"ק אי לעיל או אייחור בתשלום התמורה יזכה את חגיגי סומילי בפיצוי מסוים בגין חסר קבוצה בסכום השווה ל-15% משווי דירתו, וזאת מבלי לגרוע מכל סעיף אחר שיעמוד לחגיגי סומילי בנושא.

ו. כן הוסכם על מפרט הדירות שתימסרנה לחברי הקבוצה.

ההסכם המפורט אשר צורף למזכר הבנות, שנחתם בין חגיגי סומילי לבין חברי הנציגות ואושר במסגרת אישור אסיפות הקבוצה את שינוי המתווה (ואשר נחתם על ידי חברי הקבוצה במסגרת המתווה החדש), כולל סעיפים מקובלים בהסכם מסווג זה, בדבר סנקציות להפרת ההסכם וכנל לתשלום פיצויים מוסכמים על ידי שני הצדדים וכן מצין כי במקרה של אייחור העולה על 18 חודשים ממועד המסירה שצוין במזכר הבנות, לרבות כל תקופות הדחיה המותרות על פי ההסכם המפורט, יהיה ראש חברת הקבוצה לבטל את ההסכם, ולהיות זכאי לפיצוי מוסכם כאמור והכל מבלי לגרוע מכל סעיף אחר לו הוא זכאי.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה השלימה את שינוי המתווה, חברי הקבוצה חתמו על הנדרש מהם לצורך שינוי המתווה, וביום 28 בדצמבר 2023, נחתמו מסמכיו המימון (להלן: "הסכם המימון") עם הגוף הממן הפרויקט (להלן: "המלואה") (לפרטים אודוט עיקרי הסכם המימון בו התקשרה חגיגי סומילי עם הגוף הממן ראה סעיף 6.20.5 לדוח זה להלן) וחגיגי סומילי קיבל באוטו מועד סך של כ-190 מיליון ש"ח, כחזר חלק מההון העצמי שהועמד ע"י החברה לקידום הפרויקט. ניתן כי בהתאם להוראות מזכר הבנות, לאחר פתיחת הליווי המלא בפרויקט, מרבית חברות הקבוצה הרכישה העבIRO לחשבון הליווי של הפרויקט את התשלום הראשון לו התחייבו במסגרת המתווה החדש (50% מהיתרה הכללת שנוראה לתשלום על ידם, המסתכמת לסך כולל של 110 מיליון ש"ח נכון למועד הדוח, אשר יתרת ה-50% תשולם כאמור עם השלמת הפרויקט).

הסכם סיכון

בהתאם להסכם הסיכון עליו חתמה החברה עם בעלי האופציות (כהגדתם לעיל), יהיו זכאים בעלי האופציות לתמורה הבאה: (א) 24% מכל רוח שינבע מעסקות הנוגעות למרקיעי פרויקט סומילי לפני מס (כפי שהוגדר בהסכם ובኒኮוי ריבית על ההון העצמי שהועמד ע"י החברה, וعملות הניהול והשיקוק עליהם הוסכם). בהתאם להסכם, שילמה חגיגי סומילי לבני האופציות סך של 4 מיליון ש"ח בתשלום על חשבונו הרווח האמור, ואולם תשולם, שילמה חגיגי סומילי בכל מקרה. כל תשלום על חשבונו חלקס של בעלי האופציות ברוח ישוחרר לידיים מיד ובאופן יחסית לכל שחרור של חגיגי סומילי, בכפוף לאישור הבנק המלווה; (ב) חגיגי סומילי השיבה לבני האופציות את כל הסכומים אשר שולמו על ידם בקשר עם הסכמי האופציות ו/או המקרקעין, אשר הסתכמו לכ- 9 מיליון ש"ח. כמו כן, בהתאם להסכם, חגיגי סומילי תהא זכאית לקבל בגין כל הון שיושקע על ידה בפרויקט, 9 מיליון ש"ח. ריבית בהתאם למפורט בהסכם אולם בכל מקרה לא יותר מהצמדה למדד בתוספת ריבית שנתית בשיעור של 12%.

במסגרת הסכם המימון בו התקשרה חגיגי סומaily עם הבנק המלווה, חתמו בעלי האופציות על כתוב נחיות ולפיו זכאותם לקבל חלקם ברווחי הפרויקט תהא נחותה לזכויות הבנק המלווה. בנוסף, חגיגי סומaily ובעלי האופציות התקשרו במסמך אשר מאשר לבנק המלווה לשחרר, ללא אישור נוסף של בעלי האופציה, לחגיגי סומaily סכום של עד 250 מיליון ש"ח מחשבון הפרויקט (אשר כוללים את הסך של ה-190 מיליון ש"ח שכבר הועברו לחגיגי סומaily כאמור לעיל) על חשבונו השבת הון עצמי (כולל ריביות) שהועמד ע"י חגיגי סומaily. בהתאם למסמך שנחתם, בין החברה ובין בעלי האופציה, הצדדים יערכו התחרשנות על מנת להגיע להסכמה לנבי הון העצמי שהועמד ע"י החברה כולל הריבית בגיןו וכן ביחס לזכותה של החברה לדמי ניהול ושוקן כמפורט בהסכם שנחתם עימם. העברת כספים מהבנק המלווה לחגיגי סומaily מעבר לסך של 250 מיליון ש"ח, תוננה באישור בעלי האופציות כי אכן מדובר בכיסים להם זכאות החברה וכי אין מדובר בחלוקת רווחים (כהגדתו בהסכם שנחתם עימם)

בפרויקט (שכן במקורה של חלוקת רוחחים זכאים בעלי האופציות ל-24% מרוחחים אלו). בהיעדר הסכמה בין הצדדים בנוגע חישוב הסכומים להם זכאיות החברה במלואם, יועבר הנושא להכרעת מומחה אשר יוסכם על ידי הצדדים.

להלן פרטיים נוספים>About the Project:

א. הציגת הפרויקט

פריטים	סעיף
סומילי 124	שם הפרויקט : מיקום הפרויקט : תיאור קצר של הפרויקט :
מתחם סומילי, שברוחן אבן גיברול פינת רחוב ארלוזורוב בתל אביב ¹⁰⁴ מגדל מגורים בן כ-49 קומות לצד מבנה מוקמי בן 6 קומות מגורים מעלה קומת מסחר, ובhem סך כולל של כ-273-278 יחידות דירות וכ-267 מ"ר ברוטו שטח מסחרי.	מגדל מגורים בן כ-49 קומות לצד מבנה מוקמי בן 6 קומות מגורים מעלה קומת מסחר, ובhem סך כולל של כ-273-278 יחידות דירות וכ-267 מ"ר ברוטו שטח מסחרי.
100% (בכפוף לזכאותם של בעלי האופציות לחקל מרוחхи הפרויקט, כמפורט בסעיף זה לעיל)	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט :
הפעילות היוזמת בפרויקט הינה באטען קבוצת חגי סומילי בע"מ הנמצאת בעלות ובשליטה מלאה של החברה. ל.ר.	מבנה האחזקה בזכויות בפרויקט :
איחוד מלא 2015 רבעון 2 2026 (ראאה ה"ש 102) רבעון 3 2014 רבעון 2 2026 (ראאה ה"ש 102) ראאה סעיף 6.18 להלן רבעון רביעי 2016 בעלויות	zion שמות השותפים בפרויקט : שיתת הצגה בדוחות הכספיים : מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט : שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר) : מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/متוכנן) : מועד תחילת שיווק בפרויקט צפי/בפועל : מועד סיום שיווק בפרויקט מתוכנן : הסכוםים עם קבלני ביצוע : מועד תחילת עבודות הקמה (בפועל/متוכנן) : זכויות משפטיות בקרקע :
חברה שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (זואה פירוט הנסיבות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד) : נמצא באזורי אורבני בקרבת קווי תחבורה ציבורית וכבישים. ראאה סעיף זה לעיל	הסכוםים מיחדים (קומבינציה / פינוי בגין / אחר) : חשיבות מהותית של החברה לפרויקט :

ב. מצב תכוני

מצב תכינויו לפרויקט ליום 31 בדצמבר 2023			
מצב תכינויו נוכחי			
הערות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)
יחידות דירות	28,875	שטח מסחר	267
---	273	---	267
מצב תכינויו לאחר שינוי מתוכנן			
הערות	סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)	סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)
ראא סעיף זה לעיל לענין היתר שינויים אותו פועלת לקבל החברה	278	יחידות דירות	29,425
	--	שטח מסחר	267

ג. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (נתונים כספיים מוצגים אלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022		שנת 2023			
			רביעון 1	רביעון 2	רביעון 3	
עלויות שהושקעו בגין יחידות המתויה היומי						
68,423	68,423	68,423	68,423	68,423	64,493	עלויות מצטרבות בגין קרקע בתום התקופה
123,550	90,802	90,802	90,802	90,802	85,586	עלויות מצטרבות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
58,969	113,252	129,876	147,078	173,620	79,546	עלויות מצטרבות בגין בניית
9,049	9,049	9,049	9,049	9,049	8,529	עלויות מצטרבות בגין מימון (שהוונו)
259,991	281,526	298,150	315,352	341,894	238,154	סה"כ עלות מצטרבות
259,991	281,526	298,150	315,352	341,894	238,154	סה"כ עלות מצטרבות בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם

הושקעו (אומדן)						
433,292	407,662	394,868	379,024	367,970	330,898	עלויות בגין בניית שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שכפיות להיווט מהוונות בעtid (אומדן)
433,292	407,662	394,868	379,024	367,970	330,898	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
שיעור השלמה 11.18% כספי 12.95% הנדסי 12.95%	26.18%	30.08%	33.55%	39.81%	41.43%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2026	2026	2026	2026	2026	2026	מועד השלמת בניית ציפוי

ד. שיווק הפרויקט

עד לשינוי מתווה הפרויקט שיוקה החברה את זכויותיה במרקען לחברת קבוצת רכישה, כאשר בשנת 2020 הופסק שיווק הפרויקט במתווה של קבוצת רכישה ובשנת 2021 החל שיווקו במתווה יזמי.

bihch לשיווק זכויות במרקען אשר שווקו במתווה של קבוצת רכישה (כאשר בעקבות אישור שינוי המתווה הינו חלק ממתחווה מתן שירות בניה), שיוקה החברה 167 יחידות דירות בהיקף של כ-19 אלף מ"ר תמורה הכנסות מסוימות למ"ר (עבור רכיב הקרקע בלבד) של כ-15 אלף ש"ח למ"ר. בנוסף, שיוקה החברה במסגרת הקבוצה יחידת מסחר אחת בשטח של 322 מ"ר תמורה 28 אלף ש"ח למ"ר עבור רכיב הקרקע בלבד.

bihch לשיווק דירות במתווה יזמי, החל מחודש נובמבר 2021 מתקשרת חגי' סומייל בהסכם מכיר (שהלכים מותנים בין היתר בגודל ומפרט הדירות הסופי) למכירת יחידות בפרויקט לרוכשים שאינם חברי קבוצת רכישה. במסגרת הסכמים אלו מתחייבת חגי' סומייל למסור את הדירה לרכוש בתוך 56-72 חודשים מהמועד בו התקבל היתר בניה אחרון לפרויקט או ממועד החתימה על ההסכם או ממועד כניסה של המתווה החדש, לפי המאוחר מביניהם, בתוספת 2 חודשיםஇயார்முடிகள். נכו'ן למועד הדוח החברה שיוקה 23 דירות תחת המתווה המפורט להלן. להלן נתונים אוזות היחידות בגין נחתמו הסכמי מכיר:

שנת 2022	שנת 2023						הסכמי מכיר שנחתמו בתקופה השופטת
	רביעון 1	רביעון 2	רביעון 3	רביעון 4	כל התקופה	מגורים (הסכמי מכיר)	
6	0	1	1	0	2	מגורים (הסכמי מכיר)	הכנסות למ"ר בחזים שנחתמו בתקופה (ש"ח למ"ר)
860	0	61	164	0	225	מגורים (מ"ר)	הכנסות למ"ר בחזים שנחתמו בתקופה (ש"ח למ"ר)
51,236	0	57,083	55,398	0	55,705	מגורים	הסכמי מכיר מצטברים עד לסוף התקופה
20	20	21	22	22	22	מגורים (הסכמי מכיר)	הסכמי מכיר מצטברים עד לסוף התקופה
2,538	2,538	2,599	2,763	2,763	2,763	מגורים (מ"ר)	הכנסות למ"ר במצטבר בחזים שנחתמו עד לסוף התקופה
50,300	50,300	50,500	50,800	50,800	50,800	מגורים	הכנסות למ"ר במצטבר בחזים שנחתמו עד לסוף התקופה
754,000	754,000	756,000	757,000	785,000	785,000	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
130,000	130,000	135,000	144,000	144,000	144,000	סה"כ הכנסות צפויות מחזים שנחתמו במצטבר	שיעור השיווק של הפרויקט
17%	17%	18%	19%	18%	18%	האחרון של התקופה (%)	שיעור השיווק של הפרויקט
85	85	84	83	84	84	מגורים (הסכמי מכיר)	שטחים שטרם נחתמו לגביים חוזים
10,943	10,943	10,882	10,718	10,782	10,782	מגורים (מ"ר)	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחשת לשתחים שטרם נחתמו לגביים חוזים מחיברים בדוח על המצב הכספי
203,000	209,000	213,000	219,000	126,000	126,000	-	מספר חוזים שנחתמו מותם התקופה ועד תאריך הדוח / מ"ר
							מחיר ממוצע למ"ר בחזים שנחתמו מותם התקופה ועד תאריך הדוח
							מספר חוזים שנחתמו מותם התקופה ועד תאריך הדוח / מ"ר
							מחיר ממוצע למ"ר בחזים שנחתמו מותם התקופה ועד תאריך הדוח
							מחיר ממוצע למ"ר בחזים שנחתמו מותם התקופה ועד תאריך הדוח

הכרה בהכנסה מוחזק מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (מתווה שירותים בנייה ומתחווה יזמי).

סה"כ מקומות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגון חוזים חתומים	
באלפי ש"ח		
315,000	462,000	עד ליום 31.12.2023
227,000	111,000	שנת 2024
10,000	97,000	שנת 2025
168,000	50,000	שנת 2026
-	-	שנת 2027
-	-	שנת 2028 ואילך
720,000	720,000	סה"כ

יודגש, כי נתוני הכנסות שצפויות להיות מוכרות בדוחות החברה וכן נתוני הכנסות שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פנוי עתידי (כמשמעותו בחוק ניירות ערך), שהتمמשות מותנית בכך שקצב בנייתו הפוך יעשה בהתאם להערכות החברה; שהסכום המכר שנחתמו לא יבוטלו בהתאם; ובümידת הרוכשים בהתחייבותיהם על פי ההסכם שנחתמו.

אומדן שיעור רווחיות גולמית כולל בפרויקט (מתווה שירותים בנייה ומתחווה יזמי)			
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	
1,323,000	1,342,000	1,350,000	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
919,000	908,000	913,000	עלויות פרויקט צפויות
404,000	434,000	(*)437,000	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
160,000	160,000	177,000	מתכוון, רוח גולמי שטרם הוכר ברויה
244,000	274,000	260,000	מתכוון, רוח גולמי שטרם הוכר ברויה
30.54%	32.34%	32.37%	שיעור רווח גולמי כולל בפרויקט (%)
62,397	62,631	65,276	מחיר ממוצע למ"ר (כולל מע"מ) לפיו חושב רוח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

(*) החברה יישמה את עדמת סגל חשבונאית מספר 11/5 שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך והפחיתה מהרווח הגולמי את עלות רכיב המימון בגין הטבה הנิตנת לרוכשים בגין תנאי תשלום של 20/80.

יודגש, כי הערכות שניתנו על ידי החברה ביחס לעלות שנדרה לבניית הפרויקט המתואר לעיל, להכנסות ולרווח הגולמי הצפי מהם לחברה, הינם מידע צופה פנוי עתידי (כהגדרת המנוח בחוק ניירות ערך), שהتمמשות מותנית איןוא דואית ואינה בשליטה של החברה. התממשות הערכות האמוריות מותניתה בהתקיימות האמור בפסקת המוף'ע המפורט בסעיף 6.8.3.3.6 להלן; וכי תשלומי המש וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה) שיידרשו מהחברה כיזמת לא יהיה בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה. שינוי באיזה מהפרמטרים שצוינו לעיל עשוי לשנות, לרבות באופן משמעותי, את הערכות החברה האמוריות. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתמשח והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

ג. ניתוח רגישות לרוח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרוח גולמי צפוי בפרויקט שטרם הוכר						
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	השפעת שינויים במכירות הגולמי צפוי שטרם הוכר	השפעת שינויים במכירות הגולמי צפוי שטרם הוכר
(51,000)	(25,500)	260,000	25,500	51,000	השפעת שינוי במכירות חוויה המכירה של שטחים שטרם נחתמו לבאים מכירה מחייבים, למ"ר על הרוח גולמי צפוי שטרם הוכר	השפעת שינוי במכירות חוויה המכירה של שטחים שטרם נחתמו לבאים מכירה מחייבים, למ"ר על הרוח גולמי צפוי שטרם הוכר
25,000	12,500	260,000	(12,500)	(25,000))	הגולמי צפוי שטרם הוכר	הגולמי צפוי שטרם הוכר

ח. מימון, שעבודדים

לפרטים בדבר מימון ספציפי לפרויקט ראה סעיף 6.20.5 לדוח זה.

ט. התאמה שבין הרוח גולמי הצפוי לבין יתרת העודפים הצפויים המשיכה

רווח גולמי צפוי:	437,000
התאמות לעודפים, סה"כ:	12,438
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	449,438
מועד צפוי למשיכת עודפים:	2026
תנאים מתלולים למשיכת עודפים:	-

פרויקט סלמה (MOMA)

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

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

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

A. הצגת הפרויקט

פרט	סעיף
שם הפרויקט:	SELMA (MOMA)
מקום הפרויקט:	רחוב SELMA, צפון חנאל פינת הרא"ש, תל אביב
תאריך קצר של הפרויקט:	ראאה סעיף 6.7.2.3.1.3 לעיל.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100% (בכפוף לזכותם של צדדים שלישיים לחך מרוחבי הפרויקט, כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.3 לעיל)
מבנה האחזקה בזכויות בפרויקט:	הפעולות היומיות בפרויקט הינה באמצעות קבוצת Chagi SELMA בע"מ הנמצאת בעלות ובשליטה מלאה של החברה.
zion שמות השותפים בפרויקט:	לייר
שיטות הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד מלא
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	01.01.2017
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר):	6,196 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכן):	רביעון 4 2024 (ראאה ה"יש" 102)
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:	דצמבר 2018
מועד סיום שיווק בפרויקט מתוכנו:	רביעון 4 2024 (ראאה ה"יש" 102)
הסכוםים עם קבלני ביצוע:	ראאה סעיף 6.18 להלן.
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכן):	דצמבר 2019
זכויות משפטיות בקרקע:	בעלות
הסכוםים מיוחדים (קומבינציה / פינוי / אחר):	ראאה סעיף 6.7.2.3.1.3 לעיל.
חשיבות מוחותית של החברה לפרויקט:	-
אם דן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט החנותות לגבי מלאי מקרקעין מוחותי מואוד):	בחתביס על עסקאות מכירה המבוצעות בפועל בפרויקט, להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרי.
דיון בקיומו של תשתיות בקרבת הפרויקט:	נמצא באזור אורבני בקרבת קווי תחבורה ציבורית וכבישים.
מושאים מיוחדים:	ראאה סעיף 6.7.2.3.1.3 לעיל.

B. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2023			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	105	10,734	
שטחי מסחר	-	1,036	

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

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	כל התקופה			עלויות שהורשקו
			רביעון 1	רביעון 2	רביעון 3	
עלויות שהורשקו						
68,513	53,120	50,173	46,203	43,603	40,707	עלויות מצטרבות בגין קרקע בתום התקופה
84,089	63,952	59,761	54,671	49,469	45,715	עלויות מצטרבות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
24,238	46,912	59,532	56,191	57,877	60,425	עלויות מצטרבות בגין בנייתו
8,027	6,373	6,015	5,536	5,222	4,872	עלויות מצטרבות בגין מימון (שהווינו)
184,867	170,357	175,481	162,601	156,171	151,718	סה"כ עלות מצטרבות
184,867	170,357	175,481	162,601	156,171	151,718	סה"כ עלות מצטרבות בספרים
עלויות שטרם הושקו ושיעור השלמה						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקו (אומדן)
115,201	78,383	59,571	47,918	40,167	32,602	עלויות בגין בנייתו שטרם הושקו (אומדן)
3,500	2,348	2,803	2,431	2,301	2,190	עלויות מצטרבות בגין מימון שכירות
118,701	80,731	62,374	50,349	42,468	34,792	להיות מהוונת בעtid (אומדן)
סה"כ עלות שנותרה להשלמה						סה"כ עלות שנותרה להשלמה
שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)						81.5% / 85% / 75.5%
כספי / 18.7%	כספי / 48.3%	כספי / 62%	כספי / 70.3%	כספי / 75.5%	כספי / 85%	הנדסי (%)

ד. שיווק הפרויקט

הכרה בהכנסה מחויזי מכירה מהויקט ובפרוייקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט.

סה"כ מקומות שנטקבלו / שפויות להתקבל		סה"כ הבנשות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	
		באלפי ש"ח	
80,696		189,119	עד ליום 31.12.2023
144,655		36,232	שנת 2024
-		-	שנת 2025
-		-	שנת 2026
-		-	שנת 2027 ואילך
225,351		225,351	סה"כ

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

רוחניות גולמית

אומדן שיעור ריווחיות גולמית כוללת פרויקט			
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	
512,326	565,841	563,567	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
352,427	349,313	349,716	עלויות פרויקט צפויות
159,899	216,528	213,851	רוח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
5,351	41,875	72,820	מתוכו, רוח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
154,548	174,653	141,031	מתוכו, רוח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
31%	38%	38%	שיעור רוח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
45,000 ש"ח כולל מע"מ	54,000 ש"ח כולל מע"מ	54,000 ש"ח כולל מע"מ	מחיר ממוצע למ"ר לפי חושב
35,000 ש"ח בתוספת מע"מ	47,000 ש"ח בתוספת מע"מ	47,000 ש"ח בתוספת מע"מ	רוח גולמי שטרם הוכר (לפי סיכוםים)
			מסחרי

יודגש, כי הערכות שניותנו על ידי החברה ביחס לעלות שנוצרה לבניית הפרויקט המתוור לעיל, להכנסות ולרווח הגלומי הצפוי מהרשות, הינו במידע צופה עתיד (בהתאם לחוק ניירוט ערץ), שהתמכשותו אינה ודאית ואני בשילטה של החברה. התמכשות הערות המוניות בהתקיימות האמור בפסקת המוף'ע המפורט בסעיף 6.8.3.3.6 להלן; וכי תשומתי המשס וההיטלים השוניים (לרובות היטלי השבחה¹⁰⁵) שיידרשו מהחברה כיזמת לא יהיה בהיקר גבוה יותר מזו שהעריך על ידי החברה. שינוי באיזה מהפרמטרים שצינו לעיל עשוי לשנות, לרובות באופן משמעותי, את הערכות החברה האמורות. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע עלעל יתמסם והוא יחול להיות שונה או אבוקו מהות. מהאמור לעיל.

בנוסף יובחר כי נתוני הרוחות הולמיים הנמצאים בקובץ הפרויקט [כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.3] יישמשו כבסיס ל笪וקת סלמה חתמה על הסכם לשיתוף פעולה עם מספר צדדים, שלאחד מהם קשרים עסקיים עם מר יצחק חג'ג, מבעלי השכלה בחברה (להלן: "השותפים"), שמכוחו יהיו זכאים השותפים ל-15% מהרווח שניבן על חג'ג' סלמה מעסקות אותן תבצע בקשר עם מקרקעין פרויקט MOMA]. יודגש כי בהתאם להסכם בין חג'ג' סלמה לשותפים הוסכם כי בחישוב "הרוח" מתנו יזכור חלקו של השותף בפרויקט יופחתו הכספיות בין שיווק וניהול להם זכאים הצדדים במסוגת הפרויקט וכן עלות המימון של ההון העצמי שהועמדה לחג'ג', סלמה על ידי החברה וסכום מימון זה חשב בהתאם להערכות החברה את התקציב ההון העצמי לו תידרש חג'ג' סלמה עד לסוף הפרויקט ועלתון אשר יכול ובפועל יהיה שוניים מآلוי המערכים ביום על ידי החברה.

ניטוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרוח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (נתונים בסכומים באלפי ש"ח)						
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רוח הוכר	גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(28,600)	(14,300)	141,031	14,300	28,600		השפעת שינוי במחירים המכירה של זכויות במרקעין שטרם נחתמו לגביון חוזים מחיבים, על הרוח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(4,700)	(2,400)	141,031	2,400	4,700		השפעת שינוי בעליות החקמה על הרוח הגולמי שטרם הוכר

ח. התקשרות בהסכם ליווי לפרויקט

בימים 10 באוגוסט 2021 התקשרה חגי' סלמה עם גופים פיננסיים (להלן: "המלואה") בהסכם ליווי לפרוייקט, במסגרתו המלווה יעמיד לחגי' סלמה אשראי בסך כולל של עד 407 מיליון ש"ח הנדרש לה לצורך בניית חלקה בפרויקט, הכול מוגרת אשראי בגין פוליסות לערכוביות חוק מכיר ומוגרת אשראי כספית של עד לסק' של 200 מיליון ש"ח (מתוכם עד 140 מיליון ש"ח לצורך מימון בניית היחידות של חגי' סלמה וכן של 60 מיליון ש"ח לצורך מימון ייחידות התעסוקה/מלונאות בפרויקט). פרטיים אודות תנאי האשראי האמור והbettוחות שהועמדן לטובת הבטחת פרעונו ראה סעיף 6.20.5 להלן.

ט. נתוניים אודוט עודפי הפרויקט

כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.3 לעיל, בMSGTת הנפקת אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') את עדפי הפרויקט (כהגדרתם בנספח 6 לשטר הנאמנות שצורף לצדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 21 בספטמבר 2022, מס' אסמכתא: 097401-01-2022) להלן: "**נספח 6 לשטר הנאמנות**" ו-"**העדפים**", בהתאם). העודפים כוללים בין היתר את הכנסות והוצאות הרכיב של הפעילות היומית בפרויקט, את דמי ניהול מהותף (כהגדרתם בסעיף 6.7.2.3.1.3 לעיל) וכן את הכנסות להו זכאי החברה ממכירת שטחי הבניין לעוסקה/הملונאי בפרויקט אשר

105 לענין היטל החשבה, צוין כי בחודש נובמבר 2019 התקבלה שומות היטל השבחה וכי בעקבות השגה שהוגשה, התקבלה שומה מכՐעת באופן שחולקה של חגי סלמה והופכת מ-77 מיליון ש"ח ל-69 מיליון ש"ח, ואולם הגוי סלמה הגישה עיר גס בקשר לעיר לפיצויים והיטל השבחה, ומנגד הוגש עיר על גובה הסכום על ידי עיריית תל אביב. נכון למועד זה, שולם על ידי החברה סך של 56 מיליון ש"ח בגין השומה האמוריה.

התאמה שבין הרוח הגלומרי הצפוי בפרויקט לבין (הן בגין הרכיבbizמי, הוא בגין דמי המניהול מהשופר והו בגין מכירת שטחי הבניין לתאגיד/המלונאי בפרויקט) לבין יתרת העודפים הצפויים למשיכה^(*):

שנת 2023 (נתונים בספיעים אלפי ש"ח)	
106252,131	רוח גולמי צפיי
112,854	התאמת לעודפים, סה"כ
107364,985	סה"כ עודפים צפויים למשיכת
רבעון 1 שנת 2025.	מועד צפיי למשיכת עודפים (רבות חלק מהתמורות להן זכאיות החברה בגין מכירת זכויות בקרקע לחברי הקבוצה בפרויקט)
לאחר סיום בניית הפרויקט, קבלת תעוזת גמר ואישור מהנדס לאקלוס, מסירת החזקה ביחידות הפרויקט, פרעון מלא וה חוב הבנקאי והציגו של טופס 50 בתוקף ביחס לפרויקט.	תנאים מתללים למשיכת עודפים
הגופים המומנים יהיו רשאים מדי פעם, על פי שיקול דעתם הבלעדי והמוחלט (ומוביל שמותלת עליהם כל חובה לפעול כאמור) לשחרר יתרות כספיעים מתוך חשבון הפרויקט עוד בטרם התמלאו כלל התנאים.	

(*) יודגש, כי הנ吐וים בטבלה לעיל מתיחסים גם להכנסות ולרווח שינבע לחברת מכירת הזכיות המלונאיות בפרויקט הנכללות במסגרת תחום קבוצות הרכישה (בניגוד ליתר הטבלאות בסעיף 6.8.3.3.4 לעיל המתיחסות רק לפעילויות הייזמת ולדמי ניהול מהשותף) שכן בהתאם לתנאי שטר הנמנעות לאגרות החוב (סדרה יג'), עודפי הפרויקט המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') כוללים גם את עודפי מכירת הזכיות המלונאיות בפרויקט, אשר נכללות כאמור בתחום קבוצת הרכישה).

פרטים נוספים אודוטות "העודפים" בפרויקט (כהגדратם בנصفה 6 לשטר הנאמנות) בהתאם לעמדת משפטית 29-103 שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך

(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100% ¹⁰⁸)	
העדפים הצפויים בפרויקט בהתאם לדוח שמאית דכני ואישור נושא המשרה ביחס ליתרת תמורות שטחי המלון (כהגדרת המונה בסוף 6 לשטר הנאמנות)	364,985 אלף ש"ח (הסכום הינו לאחר הפחתת העודפים המוחרגים)
עלויות והכנסות שהתחווו	כמפורט לעיל
עלויות והכנסות צפויות	כמפורט לעיל
שיעור רווחיות של הפרויקט	כמפורט לעיל
המועדדים הצפויים לקבלת תשלום מהפרויקט, מחשבון העודפים, ומוקדמות שהתקבלו	במועד סיום עבודות ההקמה (ובכפוף לאמור לעיל), ואולם הבנק המלווה יהיה רשיי כדי פעם בפעם, על פי שcool דעתו הבלעדי והמוחלט לשחרר יתרות כספים מותוך חשבון הפרויקט עודטרם התמלאו כל התנאים שנקבעו. באשר למקדמות שהתקבלו, כמפורט לעיל, משכה חגי סלמה בחודש ספטמבר 2022 מחשבון הליווי את העודפים המוחרגים.
מחשבון הליווי ולהעירים לחשבון העודפים	המנגנון שנקבע מול הבנק אשר יוכלת החברה לשחרר כספים להוראה בלתי חוזרת מהגוי סלמה להעברת כספים מחשבון הליווי לחשבון העודפים

¹⁰⁶ הרוח הגולמי כולל את חלקה של החברה בלבד ברוחוי הפרויקט בקייזו חלום של השותפים, כהגדורותם לעיל. בנוסף הרוח הגולמי אינו לוקח בחשבון את ההוו העצמי שהושקע בפרויקט.

¹⁰⁷ הסעיף האמור היה בטטרו עופדים נספחים בסך של 48 מיליון ש"ח אותו משכה סלמה מחשבון הלויי בחודש ספטמבר 2022 ואשר איןנו יוכל בהגדיר "עודפים המוחזקים".

יבור כי ה-"עדופים" (כהגדרתם בנספח 6 לשטר הנאמנות), lokhims בחשבון את החון העצמי שהושקע בפרויקט, ובנוסף לא גורע מוחם להיקם של השותפים ברוחוי הפרויקט וזוrat לאור כ- שבועות 14 בספטמבר 2022 ניתנת הסכמתם של השותפים כי מלאו העודופים להם תזה זכאיות חגיגי סלמה מכוחה פרויקט MOMA ישועחו ל佗ות מוחזקי אגרות החוב (סדרה י') ואות מבלי אוורח מוחבותה של חברה לשיטופים את להקים רוחוי הפרויקט מ- BOMA בעה בה יהולם עדופים כאמור וככל ובמועד חילוק הפרויקט לא קיבלו את החלטם בקורס הפרויקטן). מנגד, גורע מהעדופים סך כ- 6,600 ל' אפל' ש' שייכל ויתעדכן מעת בהתקיים דרישת רשות המים שללה להקל בעודפים לחגיגי סלמה (וזאת כאמור בהגדרת העודפים בנספח 6 לשטר הנאמנות) (להלן: "העדופים הלא מוחלטים"). יובהר כי האמור לעיל לרבעניט רק לאחר הגזרות המוניה "עדופים" בנספח 6 לשטר הנאמנות, ואלים בפועל, ברמת החברה כליה (במאחד), העודפים שצפויים לנבוע לתרבנה מפרויקט MOMA בגין הרובע היזום, דמי ניהול ומילוט שטי החניין הבנייני לתעסוקה/מלונות הינם נטroots להיקם, שברוחה עצמה מחייבות לשיטופים את להקים ברווחי הפרויקט BOMA בעה בהוילוק רוחוי הפרויקט וככל ובמועד חילוק העודפים כאמור, הצדים השלישים האמורים לא קיבלו את החלטם ברוחוי הפרויקט בהתאם להוראות הסכם איתם, והם צפויים להסתכם לסך של כ- 320,000 ל' ש' יובהר כי הסך האמור הדני בטוטרל עדפים נוספים בסך של 48 מיליון ש' ח' אותו משכה מחשבון הליווי בחודש ספטמבר 2022).

¹⁰⁸ בכפוף לזכאותם של צדדים שלישיים לחיל מרווחי הפROYיקט, ממופרט בסעיף 6.7.2.3.1.3.

<p>כל העודפים שניבנו מהפרויקט (ככל שניבנו), יועברו, מיד עם שחרורם על-ידי הבנק המלווה (וככל שניבנו לאחר שייסגר חשבו הלויי – יועברו על-ידי חגי סלמה) לחשבון העודפים וזאת עד לכיסוי הערך התchiaiotyi המלא של אגרות החוב (סדרה ג') כפי שהיא בכל עת. לפתרים נוספים ראה נספח 6 (נספח שעבודים) לשטר הנאמנות.</p>	<p>קיומה/היעדרה של התchiaiotyi של התאגיד לפני מחזקי אגרות החוב (סדרה ג') להעביר כספים מחשבון הלויי לחשבון העודפים כשייתן לשחררם בהתאם למנגנון שקבע מול התאגיד המלווה וכן התchiaiotyi לקיומו/היעדרו של שעבוד על זכויות החברה לכפסים מחównה הלויי שנייתן לשחררם לחשבון העודפים בהתאם למנגנון האמור</p>
<p>קיימת, וזאת בכפוף לאמור בספח 6 לשטר הנאמנות.</p>	<p>יכולת החברה לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הלויי, שלא לטובת המחזיקים</p>
<p>קיים- ראה הגדרת "עדופים" בספח 6 לשטר הנאמנות, ואולם יובהר כי לפחות סכומי שיפוי אותם תהיה רשאית חגי סלמה לשלם לחברה, יתרת העוליות הין בהתאם לתקציב כפי שיפוריע בדוח השמאלי של הפרויקט.</p>	<p>אפשרויות השחתה עליות נוספות על הפרויקט בידי החברה, בעל השיטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה</p>
<p>לפרטים נוספות התנאים המהותיים של הסכם הלויי ראה סעיף 6.20.5 להלן.</p> <p>נכון למועד זה, חגי סלמה לא התקשרה בהסכם מימון נוסף עם הבנק המלווה ו/או עם הבנק (אחר) בו מתנהל חשבונו הלויי. יצוין כי חגי סלמה קיבלת את הסכמת הבנק המלווה והבנק בו מתנהל החשבון המשועבד לכך שהם לא יהיו רשאים לכך או לעכב כספים מתוך חשבונו הלויי או החשבון המשועבד בגין חובות אחרים של חגי סלמה ככליהם שאינם נוגעים לפרויקט MOMA.</p>	<p>פירוט התנאים המהותיים של הסכם המימון ובכלל זה תיאור הזכויות של הבנק המלווה (או גורם מממן אחר) לשחרר, לפחות או לעכב כספים מתוך חשבונו הלויי, מתוך חשבון העודפים וממון חשבונות אחרים של התאגיד הקשורים להנפקת תעוזות התchiaiotyi ומונחים בבנק המלווה. ככל שמקנית לבנק המלווה זכות זו למי מהחובונות כאמור, ניתן גם היקף החובות כלפי הבנק המלווה סמוך למועד ההנפקה ובכל דוח תקופתי, וכיום או היעדרן של מגבלות על היקף החובות שרשאי התאגיד ליטול מן הבנק המלווה;</p>
<p>יתרот הכספי המשועבדים לטובת מחזיקי תעוזות התchiaiotyi בחשבון העודפים</p>	<p>364,985 אלפי ש"ח</p>

ליום 31 בדצמבר 2023, יחס חוב לבטוחה, כהגדרת המונח בסעיף 1 לנספח 6 לשטר הנאמנות, עומד על כ-66%.

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

פרויקט שד"

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

פרטי הפרויקט במתחם שד"ל

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

ביום 6 במרץ 2024 התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתוכנו ובניה בתל-אביב, לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט, בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים, אשר לאחר העמידה בהם וקבלת היתר הסופי, ניתן יהיה להקים על המקרקעין בהם מחזיקה הד מאסטר (מעבר ליתר המבנים הקיימים כיוון) מגדל הכלול 40 קומות, בהן כ-17,000 מ"ר ברוטו שטחי מגורים (כולל שטחי שירות ומרפסות) (על פני 120 יחידות), כ-20,500 מ"ר ברוטו שטחי מלונות (כולל שטחי שירות ומרפסות) (ב-320 חדרי מלון, ושטחי מסחר בהיקף שאינו מוגדר) (להלן: "מגדל שד"ל"), כאשר לאור רכישות זכויות שבוצעו על ידי הד מאסטר במהלך שנת 2021, נכון למועד זה מחזיקה הד מאסטר במלאה הזכויות האמורתיות. כמו כן, צפוי להיבנות בפרויקט חניון תת קרקעי בן 5 קומות וכ-145 מקומות חניה, בשטח כולל של כ-7,500 מ"ר, וכן מבנה ציבור בשטח של 200 מ"ר עיקרי ו-100 מ"ר שירות. נכון למועד זה, הד מאסטר קיבל היתר הבניה המלא. כן צוין כי בשלב זה הד מאסטר ממשיכה במבצע עבודות לבניינים לשימור הנדרשות לצורך ביצוע הפרויקט.

בימים 15 ביולי 2021 ו-28 במרץ 2024 אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, עסקה לא חריגה עם בעלי השיטה בחברה, את התקשרות הד מאסטר בעסקה לרכישת 100 חניות ומחסנים בשטח כולל של 122 מ"ר המצוים בפינת הרחובות רוטשילד ויבנה בתל אביב, אשר ישמשו את פרויקט שד"ל, לחברת ברגורואין רזידנטיאלית לימייד, אשר היא יצחק ועידו חגי, מבעלי השיטה בחברה, מחזיקים, למייבט ידיעת החברה, בכ-24% מהונה. נכון למועד זה, טרם הוקנה החזקה והבעלויות בחניות ובמחסנים האמורים להד מאסטר.

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

פרטי הנכס	תיאור הנכס	סוגות
זכויות בנייה במגדל שד"ל.	ראיה סעיף זה לעיל	א.
מלוא הזכויות בתתי חלקות 1 ו-2 בחלוקת 5 בגוש 7456	תת חלקה 1 רשותה בחניון תת קרקעי בן 3 קומות, הכלול כ-100 חניות בשטח רשום של כ-3,000 מ"ר (ואשר שוכן מתחם לבניין משרדים בן 6 קומות שאינו בבעלותה של הד מאסטר), אשר נכון למועד הדוח,מושכר על ידי הד מאסטר לצד שלישי המפעיל את החניון. יובהר כי בהתאם לתוכנית העיצוב של הפרויקט, החניון האמור צפוי להוות חלק מהanine המגדל שכיל כאמור ס"ה כ-145 חניות. נכון למועד הדוח, על פי הסכם השכירות והתוספות לו שנחתמו בין הצדדים, הסכם השכירות הינו בתוקף עד ליום 31.12.2024 והשוכר משלם לד מאסטר דמי שכירות שנתיים בסך של כ-570 אלף ש"ח בתוספת הצמדה למדד ומגנון השתתפות בפדיון השוכר.	ב.
מלוא הזכויות בחלוקת 7 שבגוש 7456	שטח חלקה 7 הינו 562 מ"ר ועליה בניין לבניין לשימור בן 3 קומות ברחוב שד"ל 8 בתל אביב, בשטח של 500 מ"ר עיקרי ביעוד לשיכון משרדים, אשר כולל 7 משרדים להשכלה, שאינם מושכרים נכון למועד זה.	ג.
מלוא הזכויות בחלוקת 8 שבגוש 7456	שטח חלקה 8 הינו 363 מ"ר (מגרש 295) ועליה בניין חד קומתי המועד לשימור ברחוב יבנה 33 בתל אביב, בשטח כולל של 148 מ"ר עיקרי, ביעוד למסחר, משרדים, בתים קפה ומשרדים ציבוריים.	ד.

כתב שיפוי וכתב התחיה

צוין, כי בתנאי תוכנית, חתמה הד מאסטר, כיזם התוכנית, על כתבי שיפוי לוועדה המקומית ותוספת לו, לפיהם התחיה הד מאסטר לשלם פיצויים שייפסקו, ככל שייפסקו, מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 בהם תחויב הוועדה המקומית לתוכנו ובניה בתל אביב על פי פסק דין או בוררות, עקבפגיעה שנפגעו מקרקעין גובלים על ידי התוכניות ובגין כל פיצוי כאמור ישולם על ידי הוועדה לבעים של אותם מקרקעין גובלים, והכל בכפוף לתנאים שקבעו בכתב השיפוי.

בנוסף, חתמה הד מאסטר על כתוב התחיה לעיריית תל אביב, וכן על הסכם מבנה ציבור לפיו התchiaהה הד

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

מימון

נכון למועד זה, התקשרה הד מאסטר במספר הסכמי הלואה (להלן בסעיף זה: "ההסכם" או "הלואה") עם תאגיד בנקאי (להלן: "הבנק"), במסגרת העמיד הבנק להד מאסטר מסווג אשראי בסך כולל של כ-280 מיליון ש"ח, מתוכו הועמד עד למועד פרסום הדוח אשראי בסך של כ-270 מיליון ש"ח, אשר שימוש את הד מאסטר בעיקר לצורך רכישת השלמת מלא הזכיות בקרקע, רכישת החניון הנוסף ותשלום היטלי השבחה. נכון למועד זה, מועד החזר קרן האשראי הוארך עד ליום 31 במרץ 2025 והריבית השנתית אותה נושא האשראי ואשר משולמת מדי רביעון הינה בשיעור פריים + 2%-1%. יצוין כי הד מאסטר פועל להגדלת ההלוואה (בכפוף כמוובן להסכם הבנק), כך שתשתמש גם למימון שלב הבניה של הפרויקט. לפרטים נוספים לרבות הבתוות אשר הוועמדו והuilות לפירעון מיידי שנקבעו ראה סעיף 6.20.5 להלן.

בנוסף, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הועמדו הלוואות בעלים להד מאסטר בסך כולל של כ-4.50 מיליון ש"ח (חלק וgenicisi כ-32.5 מיליון ש"ח). הלוואות הבעלים של רגנסי והשותף להד מאסטר נושאות ריבית בשיעור פריים + 1%-2% התואם את ריבית הבנק.

הסכום בעלי המניות

בהתאם להסכם בעלי המניות שנחתם בין רגנסי לשותף, ניהול השוטף של הד מאסטר יבוצע על ידי רגנסי, ללא תמורה. מימון פעילותה של הד מאסטר יבוצע באמצעות העמדת הלוואות בעלים על ידי הצדדים (פרו-רטה להחזקותיהם), שתהיינה נחותות להלוואות בנאים שנתיים ו/או טיפול הד מאסטר. כמו כן, הסכם בעלי המניות כולל מגנון דילול במקורה בו אחד הצדדים לא יעמיד את חלקו בהלוואות הבעלים. בנוסף נקבע, כי כל אחד מהצדדים יעמיד לטובת הבנק שיממן את פעילות הד מאסטר עבורות ככל שיידרש על ידי הבנק הממן, כאשר הצדדים יפעלו שהערבותו תועמדנה בנסיבות.

עוד נקבעו במסגרת הסכם בעלי המניות הוראות הנוגעות לדירקטוריון הד מאסטר; הצבעה באסיפות כלליות של הד מאסטר; העברת מנויות הד מאסטר, כשהענין זה נקבע בין היתר כי כל צד להסכם בעלי המניות יהיה רשאי למכור עד 49% מהחזקותיו בהד מאסטר ובלבך שהצד המעביר ימשיך להחזיק בזכויות הצבעה מכוח החזקות הניל וכי הנעbara לא יהיה זכאי למניות נציגים לדירקטוריון הד מאסטר ו/או להשפיע על פעילותה ולא יהיה זכאי להגביל את שיקול דעתו של הצד המעביר בקבלת החלטות בהד מאסטר. הצד השני לא יהיה רשאי להתנגד להזות הנעbara, אלא מהטעמים שפורטו בהסכם בעלי המניות ובנוסח הוסכם כי תנאי להפעלת זכות החברה למכור עד 49% מהחזקותיה לנעbara הינו כי במועד העברה האחים חגי יהיו בעלי שליטה בחברה; זכות סירוב ראשונה; זכות הצטרפות חד צדדי לשותף לפייה ככל שהחברה תבקש למכור את מלא החזקотיה בהד מאסטר וזכות הסירוב לא מומשה על ידי השותף, כי אז השותף יהיה רשאי להצהר למכירה, כאשר זכות החצטרפות של השותף מותנית בכך שכל החזקות החברה והשותף בהד מאסטר ימכרו לצד שלישי.

להלן יובא מידע נוספת זכויות החברה (באמצעות החזקתה, בשrho, ב-50% מהוניה של הד מאסטר) במתחמים ש"ל, ללא חלוקה בין זכויות המוצגות נכון למועד זה בדוחותיה הכספיים של הד מאסטר כמפורט (להלן) לבין זכויות המוצגות נכון למועד זה בדוחותיה הכספיים של הד מאסטר כמפורט (להלן) במדדין להשקרה (יצוין, כי על פי כללי החשבונאות, הזכויות המוצגות בדוחות הכספיים כណדיין להשקרה יסווgo כמלאי במועד קבלת היתר בניה לפרויקט):

א. הצגת הנכסים נכון למועד פרסום הדוח

פרטים	סעיף
א. מגדל ש"ל - כ-50% מהזכויות הקיימות למסחר, אחסון מלוני ומגורים. ב. 50% מהזכויות בחניון הקויים וכ-50% בדירות החדשות שייתווסף לחניון. ג. 50% מהנכסים שפורטו בס"ק (ג) ו-(ד) לטבלה שללעיל.	שם הנכסים וחלוקת האפקטיבי של החברה בנסיבות:
מיקום הנכסים:	תיאור קצר של הנכסים:
ראיה סעיף זה לעיל	מבנה האחזקה בנסיבות:
זכויות החברה במתחמים ש"ל מוחזקות על ידי הד מאסטר, ש-50% מוחזק על ידי רגנסי הנמצאת בעלות מלאה של החברה.	ציוון שמות השותפים בנסיבות (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מוחזיקות באיזה מהנכסים):
ציוון כי בעל הזכויות הנוסף בהד מאסטר הינה צמרת צלה בע"מ, שהיא, למייטב ידיעת החברה, בשליטת בני הזוג סברינה ופי קלינה.	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
אקווטי	מועד רכישת הקרקע עליה קיימים/ייבנו הנכסים:
רגנסי השלימה את רכישת הד מאסטר, על הנכסים שהיו קיימים בה באותה עת, ביום 29 בפברואר 2012. הד מאסטר השלימה את העסקה מכוכה קיבלה את הזכויות הקיימות במגדל ש"ל בחודש אוקטובר 2012. בחודש דצמבר 2012 התקבלה החלטת בית המשפט לשינוי טבלת אחוז וחלוקת, מכוכה התקבלו זכויות לשתי מגורים נוספים במתחמים. ביום 10 במרץ 2013 אישר בית המשפט הסכם לרכישת	

5% מהזכויות במגדל שד"ל על ידי רג'נסי וביום 19 בספטמבר 2017 מכירה רג'נסי את זכויותיה אלו לידי מאסטר. בחודש אוגוסט 2019 ניתן תוקף לאישור התב"ע החדש מוכחה מוקנות לחד מאסטר הזכויות שתוארו בסעיף זה לעיל. כמו כן, במהלך שנת 2021 חתמה הד מאסטר על 6 הסכמי רכישה שתרת הזכויות הקיימות בפרויקט ובחודש דצמבר 2022 התקשרה הד מאסטר בהסכם לרכישת 100 חניות ומחסנים בבניין הקיים בפניהם הרוחבות רוטשילד ויבנה ישמשו את הפרויקט.	
כ-109,3 מ"ר	שטח הקרקע עלייה קיימים/יבנו הנכדים :
מחצית ראשונה 2024 (ראאה ה"ש 102)	מועד התחלת שיווק בפרויקט (צפו)
2029 (ראאה ה"ש 102) עד למועד זה לא נחתמו הסכמים מהותיים עם קבלני ביצוע.	מועד סיום שיקום צפו/בפועל הסכמים עם קבלני ביצוע
מחצית ראשונה 2024 (ראאה ה"ש 102) 2029 (ראאה ה"ש 102)	מועד תחילת עבודות הקמה :
בחלקה 5 (תת חלקות 1 ו-2), החלות 7, 8 ו-10 זכויות במגדל (מכח חלקה 5, חלקה 7, חלקה 8, וחלקה 10) - הד מאסטר רשותה בעלים.	מועד סיום עבודות הקמה : זכויות משפטיות בקרקע (בעל), חייב וצדקה :
זכויות במגדל מכח חלקה 9 - זכאות להירשם כבעליים	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט :
לפרטם ראה סעיף זה לעיל	חשיבות מהותיות של החברה לפרויקט :
בין התנאים המתלימים שידרשו על מנת להוציאו היתר לבנייה לבניית מגדל שד"ל נכלל תנאי הבטחת ביצוע עבודות שימוש בחלק מהבנייהים במתחם, זה על ידי הד מאסטר והן על ידי צדדים שלישיים.	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? :
להערכת הנהלת החברה, שווי ממושך נטו איינו נמוך מערך בספרים וזאת בהתאם על הערכת שווי שבוצע ליום 31 בדצמבר 2023. לפרטם נוספים הערכת השווי שבוצעה ראה סעיף 3.2 לדוח הדיקטוריון.	התוצאות בקשר הפרויקט :
הפרויקט הינו במרכז עירוני שקיימות בו כל התשתיות הנדרשות אין	מושאים מיוחדים :

ב. מצב תכנוני לכל הפרויקט

מצב תכנוני ליום 31 בדצמבר 2023			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)	סוג מלאי
עד 120 יחידות	כ- 17,000 (כולל שירות ומרפסות)	שטחים המיועדים למגורים במגדל שד"ל (חלק התאגיד האפקטיבי - 50%)	
לפחות 320 חדרי מלון	20,500 (כולל שירות ומרפסות)	שטחים המיועדים למגוראות במגדל שד"ל (חלק התאגיד האפקטיבי - 50%)	
-	148	שטחים המיועדים למסחר ביבנה 33 (חלק 8) (חלק התאגיד האפקטיבי - 50%)	
-	500	שטחים המיועדים למגוראות ומבנה ציבור בשד"ל 8 (חלק 7) (חלק התאגיד האפקטיבי - 50%)	
כ-145 חניות	כ- 7,500 מ"ר	שטחים המיועדים לחניון במגדל שד"ל כולל חניון קיים במתחם (חלק התאגיד האפקטיבי - 50%)	

ג. עלויות שהושקעו בנכסים במתחם שד"ל בגין חלק המגורים – הנתונים משקפים את חלקה (50%) של החברה, בשרוור, ועלויות הד-מאסטר (נתונים בספירים מוגכים באלפי ש"ח) :

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				עלויות שהושקעו
		רביעון 1	רביעון 2	רביעון 3	כל התקופה	
עלויות מצטרבות בגין קרקע בתום התקופה						
56,645	62,185	62,185	62,270	62,228	62,228	עלויות מצטרבות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
3,382	20,708	20,708	20,708	20,708	20,708	עלויות מצטרבות בגין בנייה
7,532	8,119	8,234	8,385	8,472	8,615	עלויות מצטרבות בגין מימון (שהווינו)
6,046	8,497	9,700	11,040	12,439	13,884	שערך בגין הנכס (וזאת בגין החלקים בנכס המסובגים כנדילוי להשקעה)
50,749	51,678	51,162	50,588	49,989	49,067	סה"כ עלות מצטרבות בספירים
124,354	151,187	151,989	152,991	153,836	154,502	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)						
5,154	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים וагרות שטרם הושקעו (אומדן)
27,793	4,457	4,457	4,457	4,457	4,456	עלויות בגין בניית שטרם הושקעו (אומדן)
159,844	158,452	159,050	158,855	157,943	157,853	עלויות מצטרבות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
5,604	7,582	7,666	6,285	4,753	6,257	עלויות מצטרבות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
198,395	170,491	171,173	169,597	167,153	168,565	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
0%	0%	0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל

						קרקע (%)
2027	2028	2027	2028	2028	2029	מועד השלמת בניה צפוי

* יובהר כי הטבלה שלעיל כוללת הן את הבעיות המתייחסות לזכויות בפרויקט שד"ל המסוגות מלאי והן את הבעיות המתייחסות לזכויות בפרויקט שד"ל המסוגות נדל"ן להשקעה.

ד. רוחניות גולמית בגין חלק המגורים¹⁰⁹

אומדן שיעור ריווחיות גולמית כוללת בפרויקט					
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	עלויות פרויקט צפויות	
549,000	549,000	549,000	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	עלויות פרויקט צפויות	
272,000	270,000	274,000			
277,000	279,000	275,000	רווח (הפס"ד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	רווח (הפס"ד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	
51,000	52,000	49,000	матכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה(*)	матכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה(*)	
226,000	227,000	226,000	матכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	матכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	
50.46%	50.8%	כ-50%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
כ-100,000 ש"ח	כ-100,000 ש"ח	כ-100,000 ש"ח	מחיר ממוצע למ"ר לפי חשב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	מחיר ממוצע למ"ר לפי חשב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	
ש"ח למ"ר	למ"ר כולל מע"מ	ש"ח למ"ר כולל מע"מ	מגורים	מגורים	

(*) היהות וחלוקת מהזכויות בפרויקט מסווגות כndl'ן להשקעה, שוערכו הזכויות האמורות מעת לעת והרווח המצוין בשורה זו כבר הוכר בדוחות החברה, כרווח שערוך.

יודגש, כי הערכות שניתנו על ידי החברה ביחס לעלות שנדרשה לבניית הפרויקט המתואר לעיל, להכנסות ולרווח הגולמי הצפוי מהחברה, הינם מידע צופה פני עתיד (בהתאם להנוה בחוק ניירות ערך), שה坦משותו אינה ודאית ואנייה בשליטה של החברה. התමימות הערכות האמורות מותנית בהתקיינותו האמור בפסקת המצחפ"ע המפורטת בסעיף 6.8.3.3.6 וההיטלים השונים שיידרשו מהחברה כדי לא יהיה בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה. שינוי באיזה מהפרמטרים שצינו לעיל עשוי לשנות, לרבות באופן משמעותי, את הערכות החברה האמורות. לפיכך, אין כל ודאות כי המחיר שלועל ותממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

ה. ניתוח רגישות לרוח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט בגין חלק המגורים

ניתוח רגישות לרוח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר						
השפעת רידידה של 10%	השפעת רידידה של 5%	השפעת רידידה של 5% הוכר	השפעת רידידה של 10% הוכר	השפעת רידידה של 10% הוכר	השפעת רידידה של 5% הוכר	השפעת רידידה של 5% הוכר
(52,000)	(26,000)	226,000	26,000	52,000	השפעת שינוי במחירים המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגיביהם חזוי מכירה מחיבבים, למ"ר על הרוח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	השפעת שינוי בעלות החקמה למ"ר על הרוח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
28,000	14,000	226,000	(14,000)	(28,000)		

ו. התאמת שבין הרוח הגולמי הצפוי לבין יתרת העודפים צפויה למשיכה בגין חלק המגורים

רווח גולמי צפוי:	275,000
התאמות לעודפים, סה"כ:	(5,000)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	270,000
מועד צפוי למשיכת עודפים:	בהתאם להסכמות שיווגו עם הבנק המלאה
תנאים מתלימים למשיכת עודפים:	בהתאם להסכמות שיווגו עם הבנק המלאה

רכישת זכויות במרקען הפרויקט

ביום 9 במרץ 2022 התקשרה קבוצת חגי מתחם המסגר בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "חברת הבת"), בהסכם מכיר מותנים, אשר הושלמו זה מכבר (להלן: "הסכם המכר") עם חברת נווה-גד בניין ופיתוח בע"מ (להלן: "נוה גד") וחברת ש.פ.א. חברה לנאמנות בע"מ (להלן: "ש.פ.א."), במסגרתם רכשה חברת הבת 52% מזכויות הבעלות במרקען בשטח כולל של כ-2.27 אלף מ"ר המצויים במתחם מנדין בצפון תל אביב (להלן: "המכר" או "המרקען"), בתמורה לכך כולל של כ-405 מיליון ש"ח (שכל הפרשי הצמדה למדד המחרכים לצרכן), בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה"). בנוסף הוסכם כי חברת הבת תישא בהיטלי השבחה והיתלי הפיתוח, הן בגין כל תוכנית שקיבלה תוקף עד למועד חתימת הסכמי המכירות והן בגין התקופה שלאחר חתימת הסכמי המכירות החזקה במרקען העברת לחברת הבת.

תיאור המרקען וההילכים המתקיימים בעניינו

המרקען הינו חלק מתוכנית המattaר תא/3700 (להלן גם: "התוכנית"), אשר מחלקת את כל מתחם התוכנית ל-5 מתחמי תוכנן, בייעודי קרקע של, בין היתר, מגורים, מסחר ותעסוקה וכן כוללת הוראות לאיחוד וחולקה עתידית. למיטב ידיעת החברה, הזכיות במ塊ר מקומות זכויות להקמה של כ-38.140 יחידות אקוויולנטיות אשר להערכת החברה צפויות להקנות זכויות לכ-117 יחידות מגורים וכ-806 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה, כאשר כ-97% מהזכויות הנ"ל ניתנו לבתים בתכנון מס' 4 והיתר במתחם תכנון 3 וזאת על פי התוכניות המפורטות למתחמי התכנון הנ"ל (מכוחן ניתן יהיה להוציאו היתריinya במרחשים המרכיבים את המתחמים התכנוניים).

יצוין כי למיטב ידיעת החברה, יתרת הזכיות במרקען מוחזקים על ידי חברה מקבוצת אקרו נדל"ן, וחברת הבת תצטרכן להגיע עמה להסכמות לגבי קידום הקמת הפרויקט ולהחילופין לפנות להליך פירוק שיתוף ורכישת יתר הזכיות במרקען.

בגדי התוכניות הוגשו התנגידיות על ידי בעלי זכויות בתחום התוכניות, כאשר המוכרות הגיעו לתנגידיות שעיקרן בקשתן לרכז את כל זכויותיהם במ塊ר בין שני מתחמים וכי מיקום זכויותיהם במרקם לאחר השלמת האיחוד והחולקה יהיה במיקום מערבי יותר מאשר הצעה הקיימת לחלוקת הזכיות (בسمוך לחלקות המקור של המ塊ר טרם ביצוע האיחוד והחולקה). כמו כן, החברה מעירכה כי לאור פינוי מתחם שדה דב, צפויות הזכיות במתחם תכנון 1 לגודל משמעותית¹¹⁰ באופן אשר יגדיל את זכויות כל הבעלים בתכנית, לרבות חברת הבת. בעקבות ההtanגידיות לתוכנית החלה על המגרש, התקבלו טבלאות הקצתה מותוקנות. החברה הגישה התנגידיות לטבלת ההקצתות, שיעירן נוגעות למיקום הזכיות של החברה ביצוע האיחוד והחולקה ולמשך שניים מתקדים אשר נלקחים בחשבון לצורך קביעת הזכיות של החברה. יצוין כי בשלב זה, ולאחר התנגידיות הרבות הצפויות מיתר בעלי הזכיות במתחם, לא ניתן להעריך כיצד תקבע החלוקה הסופית של הזכיות ולא ניתן להעריך את מועד אישור התב"ע.

בנוסף, החברה בוחנת אפשרות לקידום פרויקטים נוספים במתחם מנדין, ובהתאם, החברה התקשרה בתקופה הדוחה בהסכים לרכישת חלקים נוספים לא מהותיים (כ-4 יחידות אקוויולנטיות) במתחם מנדין בתמורה לסכום לא מהותי.

לפרטים אודות הסכם המכירות בהם התקשרה החברה עם המוכרות, מועד תשלום התמורה וחובות המס של חברת הבת בגין עסקה ראה דיווח מיידי מיום 10 במרץ 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-023982), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

לפרטים אודות הסכם המימון בו התקשרה חברת הבת בתקופת הדוח לצורך, בין היתר, תשלום חלקה של נווה גד במרקם, ראה סעיף 6.20.6 להלן.

להלן פרטיים נוספים הפרויקט:**א. הצגת הפרויקט**

שם הפרויקט:	שם הפרויקט:
מקום הפרויקט:	מקום הפרויקט:
פרויקט בעירוב שימושים ברובע חדש המוקם בצפון מערב תל אביב, בסמוך לחוויה הים ולמלון מנדין. הפרויקט צפוי לכלול יחידות דירות בתמיהיל מגוון, וכן שטחי תעסוקה ומסחר. זכויות החברה בפרויקט מוגנות זכות לכ-140 יחידות דירות	תיאור קצר של הפרויקט הצפוי:

¹¹⁰ הערכה זו מסתמכת על כך שתוכנית המattaר תא/3700 קבעה כי תוענק תוספת זכויות באם יפונה שדה דב, כפי שאכן קרה בפועל. עם זאת יודגש כי הערכה זו של החברה ולפיה הזכיות של כל בעלי הזכיות בתוכנית (לרבותה חברת הבת) תוגדלנה באופן משמעותי מהויה מידע צפופה פנסי עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר אין כל ודאות כי יתמשש בפועל.

¹¹¹ אשר ידועים כחלקות 52 (2.012%), 54-56, 58-63, 71-76, 79-81 וגוש 6609 וכן חלקה 8 (0.282%) בגוש 6621. יצוין כי נכון למועד זה, המרקען פנויים.

אקוויולנטיות ¹¹² ופוטנציאל להגדלת זכויות עתידית.	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט :
כ- 52% במושע	הזכויות בפרויקט מוחזקות על ידי חברת הבת (כהגדורתה לעיל), שהינה חברה פרטית בעלות מלאה של החברה.
יצוין כי למיטב ידיעת החברה, קבוצת אקרו בע"מ מחזיקה במושע בכ- 48% מהזכויות בפרויקט (יתר הזכויות, בהיקפים לא מהותיים, מוחזקות בידי צדדים שלישיים)	ציוון שמות השותפים לפרויקט המוחזקים למללה מ- 25% בפרויקט :
אחדות מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים :
7 במרץ 2022	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט :
כ- 27.2 אלף מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט :
טרם ידוע	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן) :
טרם ידוע	מועד תחילת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל :
טרם ידוע	מועד סיום שיוק צפוי/בפועל :
-	הסכםים עם קבלי יצחקו :
טרם ידוע	מועד התחלה לבדוקות הקמה (בפועל/מתוכנן) :
ראוי סעיף זה לעיל	זכויות משפטיות בקרקע :
ראוי סעיף זה לעיל	הסכםים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בגיןו / אחר) :
ראוי סעיף זה לעיל	חשיבותות מהותיות של החברה לפרויקט :
להערכת הנהלת החברה שווי ממושך נטו איינו נמוך מערכו בספרי וזאת בה튼basis על הערכת שמאית שנעשתה לאחרונה עברו החברה ביחס למחיר המכירה וכן על הערכת החברה ביחס לעליות הבניה הצפויות בהתאם לניסיונה של החברה מפרויקטמים דומים.	אומדן שווי ממושך נתו בתקופה המדוחשת :
נמצא באוצר אורבני בקרבת קווי תחבורה ציבורית וכבישים.	דיון בקיומו של תשתיות בקרבת הפרויקט :
ראוי סעיף זה לעיל	מושאים מיוחדים :

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31 בדצמבר 2023			
מצב תכנוני הנוכחי			
הערות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	סוג מלאי
	140 אקוויולנטיות	16,800	מגורים, מסחר ותעסוקה
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
הערות	סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)	סה"כ יחידות	סוג מלאי
	לא ניתן להעריך	לא ניתן להעריך	

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

	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023			
			כל התקופה	רביעון 1	רביעון 2	רביעון 3
עליות שהושקעו						
ל.ר.	395,816	405,306	405,306	405,306	405,307	405,307
ל.ר.	25,486	25,539	25,876	25,973	26,023	26,023
ל.ר.	-	-	-	-	-	-
ל.ר.	10,451	16,992	24,083	31,259	38,549	38,549
ל.ר.	431,753	447,837	455,265	462,538	469,879	469,879
ל.ר.	431,753	447,837	455,265	462,538	469,879	469,879
סה"כ עלות מצטברת בסקרים						

המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקטם המהותיים מאוד של החברה ביחס למצב התכנוני הנוכחי של הפרויקטם והמצב התכנוני העתידי של הפרויקטם, לעליות צפויות בפרויקטם, יתרה סכומים ל개발, הכספיות צפויות, רוח וולמי צפוי וניתנו לרובות הנחות שנכללו לצורך חישוב הרוחה הגולמי הצפוי, סה"כ עודפים צפויים למשיכת עודפים, מועד תחילתה וסינוס בניית הפרויקטם ומועד תחילתה וסינוס של שיווק הפרויקטם, הינו מידע צופהبني עתידי (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהتمמשותו אינה ודאית ואני בשליטה של החברה. התමימות ההערכות מותנית בהתאם תנאים שונים שאינם בשילטת החברה ואשר אין כל ודאות כי יתקיימו (באופן מלא או חלקי), ובין היתר כי: תאושנה לכל התוכניות הרלוונטיות לפרויקטם, ויתקבלו ככל הקלות, האישורים וההיתרים הנדרשים לבניית כל הפרויקטם ע"ב מלא הזכות המתוכננות, במועד החזויכן לכך על ידי החברה; שעליות הפרויקטם (לרובות עלות המימון, במילוי אחד השינויים בסביבת הריבית ולאור שינויים בסביבת האינפלציה, עלויות הפינויים הנדרשים בחלוקת מהפרויקטים) עלויות הנובעות מממד תשומות הבניה ועלויות בניית מבני ציבור הנדרשים בחלוקת מהפרויקטים) לא תחרוגנה מהסך המוערך על ידי החברה וכי החברה תתקשר בהסכם לינוי והסכם קובלן בפרויקטם, במועדים ובתנאים המוערכם ביום על ידי החברה (זאת בשים לב לעובדה שהערכות החברה לגבי העליות הצפויות הינו בהתאם לתנאי השוק הנוכחיים ואולם חלק מהסכום האמורין ייחתמו רק בעוד מספר שנים, ובניית הפרויקטם עצמה תיארך מס' שנים, כך שתבן שינוי בתניהם), לרבות תנאי משיכת העודפים

¹¹² יחידת דיור אקוויולנטית בשטח 120 מ"ר ובתוספת מרפסת וממ"ד, כאשר קיימים מוקדי המריה ליחידות דיור בגודלים שונים, שטחי תעסוקה, מסחר, מלונות וכו'.

בפרויקטים; כי לא יחול שינוי לרעה בשוק הדיירות בגין דן (בעיקר ת"א), באופן שישפיע על מחاري השיווק של הזכויות בפרויקטים וקצב מכירתן (כאשר מחاري המכירה ששימשו בסיס להערכות האמורות מתבססות על ניסיונה של החברה ו/או תנאי ההתקשרות למכירת זכויות דומות בהן התקשרו עד כה חברות הקבוצה בפרויקטים אחרים הדומים להם ו/או נתוניים שונים הנמצאים ביום בידי החברה); שכלל הרוכשים יעדזו בהתחייבותיהם על פי הסכמי שנחתמו וייחתמו, לרבות הסכמי המימון ולרבות עמידת החברה ושופתייה בהוראות הסכמי המימון; כי הפרויקטים יבוצעו בלוחות הזמנים החזויים, שלא תהא פגעה בזמננותם ושלא ייגרם בהם עיבוד משמעוני מכל סיבה שהיא (לדוג' של השפעות מלחמת חרבות ברוזל; בגין אי פינוי הקרקע על ידי הגורמים המחזיקים בה ביום על אף ההסכנות עימים; בגין הגשת התנדבות להיתר על ידי צדדים שלישיים; היקלעות הקבלנים המבצעים לקשהים לכללים או אי עמידתם בהוראות הסכמים שנחתמו עימים; גילוי עתיקות; מציאת מי תהום; הגשת צוויי מניעה; תביעות גורמים קשורים; חריגות בניה; אי זמינות חומר גלם/אדם; ואי עמידת החברה ושופתייה בדרישות השונות למtan היתר אכלוס, לדוג', בכל הנוגע לפריקט סומילי 124, בדרישה להפקdot תוכנית בגין מבנה ציבור שייבנה בפרויקט בבלי 3 בהתאם להתחייבות החברה לעירייה שניתנה במסגרת קבלת הקלות בפרויקט סומילי 124); כי לא תחול התייקרות בעלות העסקת כח אדם ו/או רכישת חומי הגלם ויתר התקורות בענף הבנייה; וכי תשломי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה שתשלום יידרש בשל תוספת זכויות בפרויקטים) שיידרשו מהחברה ביזמת לא יהיה בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה (לרובות עקב שינוי רגולציה). בנוסך להסתיגיות שהובאו לעיל, כבופות הערכות האמורות לכל התנאים והגבולות המפורטים בתיאורי הפרויקטים האמורים, כפי שהובאו בדוח זה. שינוי באיזה מהפרמטרים שצינו לעיל עשוי לשנות, לרבות באופן משמעותי, את הערכות החברה האמורות. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתמשח והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

צוין כי נכון למועד חתימת הדוח' ובהמשך למועד המובה לעיל, לאור העובדה כי לא ניתן לצפות את משך התארכות מלחמת חרבות ברזיל (כאשר למועד פרסום הדוח' המשק מקיים שגרה לצד מלחמה), הערכותיה של החברה המובאות לעיל, עלולות שלא להתmesh, כולן או חלקן או להתmesh באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מהתפתחויות שלא ניתן להעריך באופן מלא בקשר עם אופן התפתחות המלחמה, והשפעה על שוק הנדלין ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.6 להלן.

6.9 שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונות

6.9.1 התקשרות בהסכם שיתוף פעולה

ביום 19 בספטמבר 2021 התקשרה החברה בהסכם לשיתוף פעולה (Joint Venture) (להלן בסעיף זה: "הסכם שיתוף הפעולה" או "הסכם") עם חברת סלינה אופרציה ישראל בע"מ (להלן: "סלינה"), שלմיטב ידיעת החברה נמצאת בבעלות חברת Selina Hospitality PLC (לשעבר UK Societas Rerum Molonae Rerum Tertiarum Ltd.) ("סלינה אנגליה"), אשר למיטב ידיעת החברה מפעילה רשות מלונות ביליאוות תחת המותג 'Selina', המונה מעלת מ-100 בתים מלון בכ-20 מדינות.

במסגרת ההסכם, שנכנס לתוקפו בחודש אוקטובר 2021, סוכם כי הצדדים¹¹³ ישתפו פעולה בקשר עם הפעולות המלונאיות שפתחה סלינה בישראל, בשתי דרכי פעולה אפשריות (יובהר, כפי שיפורט להלן, כי בפועל, תנאי ההתקשרות בהן התקשו הצדדים הצדדים הינם שונים כמעט לחלוטין, ועקריהם יתוארו בהמשך תיאור תחום זה):

1. חגי' אוחזקות רכוש נכסים ותמן את ביצוע ההתאמות הנדרשות בהם לצורך הפעלתם כמלון¹¹⁴, ותשכירים לסלינה, לתקופות שלא תפרחות מהתקופות שקבעו בהסכם. בתמורה לכך, תשלם סלינה לחגי' אוחזקות דמי שכירות אשר ישקפו (למעט במקרה ההתרומות) לחגי' אוחזקות נשואות מובחנת בשיעור ממוצע שנתי מינימאלי של 8% (צמוד למדד המחריכים לצרכו) מסך העליות בהן תישא חגי' אוחזקות בגין רכישת הנכסים והתאמתם (למעט בשנה הראשונה ובשנה השניה להתקשרות), שאז דמי השכירות אשר ישולמו לחגי' אוחזקות ישקפו תשואות בשיעור שנתי ממוצע מינימאלי, צמוד למדד, של 6.5% (7.25%-6.5%, בהתאם) ובנוסף תהיה חגי' אוחזקות זכאיות ל-20% מרוחכי סלינה (כפי שהוגדרו בהסכם) בפרויקטם המלונאיים האמורים (להלן: "מסלול הרכישה"¹¹⁵).

2. שיתוף פעולה בהתאם לנכסים שתמכה תשלינה תשוכר מצדדים שלישיים, כשagi' מגדי הארבעה תבצע על חשבונה את המרת והתאמת נכסים אלו לפעולות מלונאיות ואילו סלינה תפעיל בנכסים אלה מלונות (להלן: "מסלול ההתרומות"), בתמורה להשקעה שתבוצע על ידה במסלול זה, במקורה בו הסכם השכירות בו התקשרה סלינה הינו לתקופה העולה על 20 שנה, תשלם סלינה לחגי' מגדי הארבעה מדי שנה (בתשלומים שייפרסו באופן חדשי) סך השווה ל-10% מסכום ההשקעה, צמוד למדד, המשקף IRR שנתי של 7.75% לשנה¹¹⁶ ובנוסף תשלום סלינה לחגי' מגדי הארבעה מדי שנה 20% מרוחquia (כפי שהוגדרו בהסכם) מפרויקטים אלו¹¹⁷. על אף האמור, לאחר 5 שנים פעילות מסווגת והחל ממועד זה כל 3 שנים, יבחן על ידי הצדדים הסך ששולם עד לאותו מועד על ידי סלינה לחגי' מגדי הארבעה מכוח מסלול זה (הן באופן שוטף והן מרוחקים), וככל שכך זה ישקף החזר הנמוך מ-12.5% על פני תקופת בת 20 שנה (או במקרים בהם תקופת השכירות קצרה יותר). שיעור החזר גבוה יותר ישקף את הסכם המלא לו הייתה זכאית חגי' מגדי הארבעה אילו הסכם השכירות היה לתקופה בת 20 שנה) מסכום ההשקעה של חגי' מגדי הארבעה במסלול זה, צמוד למדד, תשלום סלינה לחגי' מגדי הארבעה את הסכומים הנדרשים לצורך הגעה לרף זה.

כמו, בנוסף לאמור בס'יק 1 ו-2 לעיל, למעשה ביחס למספר פרויקטים פעלים ביום של סלינה שהוחרגו, תהא חגי' אוחזקות זכאיות, כל עוד תקופת ההסכם (שתפורט להלן) לא תבוא לידי סיום, גם ל-10% מרוחכי סלינה בפרויקטים אותם תבצע סלינה בישראל, בהם לא השקיעה חגי' אוחזקות.

תקופת ההסכם הינה: (א) ביחס לפרויקטם במסלול הרכישה – עד לביצוע השקעות על ידי חגי' אוחזקות בסך מ.capitalize> 150 מיליון דולר ו-(ב) ביחס לפרויקטם במסלול ההתרומות – עד לביצוע השקעות על ידי חגי' אוחזקות בסך מ.capitalize> 30 מיליון דולר כולל אפשרות החברה להגדילו עד לסך של 60 מיליון דולר, בהתאם ובכפוף לתנאים שפורטו בגוף ההסכם. על אף האמור, לאור ההתפתחויות במצבה הפיננסי של קבוצת סלינה, נכון למועד זה, החברה אינה מರחיבה את היקף ההשקעות בפרויקטים חדשים נוספים, לא במסלול ההתרומות ולא במסלול ההשקעות, מעבר להשקעות שבוצעו עד כה ולהשקעות להן התchinיבתה במסגרת הפרויקטים הקיימים. לעומת זאת, עליה בקנה אחד עם המדיניות החדשנית של סלינה, אשר לאור מצבה, מתמקדת ביום העיקרי בפרויקטם בהם כבר החללה ולא בפיתוח מלונות חדשים.

¹¹³ לעניין זה יצוין, כי בהתאם לתוספת להסכם שיתוף הפעולה שנחתמה בין הצדדים ביום 23 באוקטובר 2021, הוסף כי חברת הבת (100%) של החברה – קבוצת חגי' אוחזקות הארבעה בע"מ (להלן: "חגי' אוחזקות"), היא שתחזק צד להסכם שיתוף הפעולה, חלף החברה. כמו כן, חברת הבת (100%) של חגי' אוחזקות – קבוצת חגי' מגדי הארבעה בע"מ (להלן: "חגי' מגדי הארבעה") הינה חברת הפרויקט אשר מטעמה מתקשרה החברה במסלול ההתרומות (כהגדתו להלן).

¹¹⁴ לפחות אם העליות רוגו במסלול מה-10% מסך העליות החזויות שהוצעו לתרמה לעד זה, בהתאם ובכפוף לתנאי ההסכם, שאז ישא סלינה בעליות החזויות כאמור.

¹¹⁵ לעניין זה יובהר כי סלינה תאה רשותה להכנס שותפים למלונות שיתופually על ידה, בהתאם ובכפוף לתנאי ההסכם, ובמקורה זה רוחוי החברה ייגרו רק מחלקה של סלינה ברוחם.

¹¹⁶ יובהר, כי במקורה והסכם השכירות בו מתקשר סלינה יהיה לתקופה קצרה מ-20 שנים, יוגדל החזר ישולם לחברה מדי שנה באופון שה-IRR ייוויר 7.75%.

¹¹⁷ ראה ה"ש 115 לעיל, שתחול גם לעניין זה.

מסלול הרכישה

6.9.1.2.1

סלינה תציע לחגיגי אחזקות או חברות בת בעלותה ובשליטתה לרכוש נכסים אשר ייקבעו על ידי סלינה כמתאים להפעלה המלאה, וחגיגי אחזקות תבחר אם לרכוש נכסים אלה בתוך 30 יום מתקבלת כל המידע הנדרש מסלינה לצורך רכישת הנכס והתאמתו להפעלה המלאה על ידי סלינה (להלן: "המידע הנדרשי").

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

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

כל וחגיגי אחזקות תחליט למכור את זכויותיה בפרויקט הנרכש, אזי בכפוף לכך שחגיגי אחזקות קיבלה עד לאותו מועד את כל הסכומים שהשיקעה בפרויקט הנרכש בתוספת תושואה שנתית צמודה למדד בשיעור 8% (לרבות כתוצאה ממכירת זכויותיה בפרויקט) לפחות, סלינה תהא זכאית ל-20% מרוחכי חגיגי אחזקות ממכירת זכויותיה בפרויקט, כפי שהוגדרו בהסכם (להלן: "רווחי מכירה"), ובבדבש סלינה השלים את מלאה תקופת הסכם השכירות או החלופין, אם טרם הסתיימה תקופת השכירות, נאותה לדרישת חגיגי אחזקות להאריכה לשבע שנים נוספות ממועד המכירה.

מסלול ההתאמות

6.9.1.2.2

סלינה תציע לחגיגי מגדלי הארבעה לבצע, על חשבו של חגיגי מגדלי הארבעה, התאמות נכסים שיושכרו על ידי סלינה, לצורך הפעלתם המלאן (חן מלונות קובננציאליים והן גלמינג – קמפניג, אוהלים ועוד) וכן להעמיד, ככל שהדבר יידרש על ידי המשכיר ובהתיקפים לא מהותיים שנקבעו בין הצדדים, את הערבותות והבטוחות (לרבות דמי שכירות מראש לתקופה של עד 6 חודשים) הנדרשות לצורך הבטחת קיום הסכם השכירות, וזאת עד להשקעה בסך כולל של 3.75 מיליון דולר לפרויקט, כאשר השקעה מעבר לכך, ככל שיידרש, תועמד על ידי סלינה, והכל בכפוף לתנאים שנקבעו לעניין זה בהסכם.

על אף האמור, חגיגי מגדלי הארבעה תהא **מחויבת** ביצוע האמור לעיל, בכפוף לעמידתה של סלינה בבחירה כל התשלומים בהם היא מחויבת לחגיגי מגדלי הארבעה, וכן בכפוף להתקיימות כל התנאים שלහן, במצטבר: (א) עלויות ההתאמה אין עלות על סך של 7,500 דולר למיטה (ممוצע 4 מיטות לחדר) (עד תקרה של 3.75 מיליון דולר לפרויקט כאמור, כאשר בקרה של פROYיקט גדול יותר, סלינה היא שתמן את עלויות ההתאמה החורגות מכך זה); (ב) תקופת הסכם השכירות הכוללת (לרבות תקופות אופציה) הינה לפחות 15 שנה, ובבדבש שתקופת השכירות הראשונית, שלא תהא ניתנת לביטול, תהא לפחות 10/7 שנים (ראה לעניין זה סעיף 6.9.1.2.1(2)(ב)); (ג) סך הסכומים ששולם על ידי חגיגי מגדלי הארבעה לסלינה בגין עלויות ההתאמה של כלל הפרויקטים לעיל); (ד) לא יהיה מוקרי ההחזרה עליהם סוכם¹¹⁸ (להלן ביחד: "התנאים המוקדים").

יובהר, למען הסר ספק, כי גם פרויקטים שלא יעדמו בתנאים המוקדים יוצאו לחגיגי מגדלי הארבעה על ידי סלינה ותנאים ידונו ויסוכמו (ככל שיסוכמו) בין הצדדים עד הוקם ביחס לכל עסקה ועסקה.

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

ցוין כי נכון למועד זה, התקשרה חגיגי מגדלי הארבעה עם סלינה בתקשרותו במסלול ההתאמות בהתייחס ל- 8 אטרים, אשר ביחס אליהן לא התקיימו התנאים המוקדים ולפיכך נדרשה הסכמת החברה להתקשרות האמורות, אשר התושא אותה צפה החברה לקבל במועד ביצוע ההתקשרות לא פרחתה (ובמראבית המקרים אף עלתה) על התושא שהוא נושא ההתקשרות האמורות לו בוצעו בהתאם לתנאים שפורטו בסעיף 6.9.1.1 לעיל).

¹¹⁸ ובכללם קומו של בעיות בזנות הקניין של הנכס אשר אין יכולת להיפטר בתוך זמן סביר; קיימים צו שיפוט או אקדמייסטרטיבי המונעת את השימוש המזעיר בנכס בהתאם לתנאי ההסכם; קיימת מניעה להזעתה התייחסים הנדרשים לצורך שימושו והפעלת הנכס; מתקיימת הפרה של חוק או תקנה אשר יכולה למנוע את האפשרות לשימוש בנכס בהתאם להוראות ההסכם ואשר אינה ניתן לティקוו; במקרים שבהם יש לסלינה שותפים נוספים להשתתפות ברוחם בהתאם באופן הנקוב בהסכם או במקרה שבו חלקה של סלינה בפרויקט הינו פחות מ-40%.

<p>תפועל המלווה ושיפוי</p> <p>תפועל המלווה יעשה על ידי סלינה בלבד. סלינה תשפה את חגי' אחזקות בגין תביעות ו/או הוצאות בקשר עם המלוות ותפיעולם.</p>	6.9.1.3
<p>בטוחות</p> <p>יצוין, כי כבוחות להתחייבויות סלינה על פי ההסכם, העמידה סלינה אנגליה ערבות לטובת חגי' אחזקות. בנוסף, סלינה תערוב אף היא להתחייבויות החברות הייעודיות שבבעלותה. לעניין מצבה הפיננסית של סלינה אנגליה ראו סעיף 6.9.1.7 להלן.</p>	6.9.1.4
<p>העברת זכויות</p> <p>חגי' אחזקות וסלינה תוכלנה להעביר או להחזות מניות בחברות הייעודיות שבבעלותן לצדים שלישיים, באופן שחקון באמצעות השליטה בחברה הייעודית, לאחר העברת/הកazaה כאמור, לא יפחט מ-51%, כאשר ביחס לכל אחד מהצדדים נקבעו בהסכם רשותות גופים להם לא יהיו רשאים להעביר את מניותיהם בכל מקרה. כן הוסכם, כי במקרה שבו תמכור סלינה עד 49% מהחזקותיה בחברה ייעודית לצד שלישי, חגי' אחזקות תהא רשאית להשתתף ברוחוי המכירה לפי זכאותה בשיעור השתתפות ברוחוי הפרויקט (20% או 10% לפי העניין), או לחולפן להשאיר את זכאותה להשתתפות ברוחוי הפרויקט. בנוסף, במקרה כאמור תהא זכאית חגי' אחזקות לדרש בוגר וכתנאי למקרה את השבת מלא השקעה בנכס.</p>	6.9.1.5
<p>בתוקוף ההסכם : (1) החברה לא תתקשר עם מלונות אחרים בהסכם שיתוף פעולה דומה לרכישת ומימון פיתוח והפעלת מלונות בישראל ;-(2) החברה תעניק זכות סיורוב ראשונה לסלינה בהשכרת ואו מכירת מלונות הנמצאים בעלותה המלאה של החברה, ככל שהחברה תבקש לתקשר עם מתחרים ספציפיים של סלינה (שהוגדרו בהסכם). יובהר כי האמור בסעיף (2) קטן זה, לא יכול על נכסים קיימים של החברה.</p>	6.9.1.6
<p>سطוטוס שיתוף הפעולה עם סלינה</p> <p>א. עד לתחילת הפעולות המשותפת של החברה עם קבוצת סלינה, פעולה קבוצת סלינה בישראל במספר אתרים. תוכניות קבוצת סלינה בעת התקשרותה בהסכם לשיתוף פעולה עם החברה היו לפתח מספר רב וחסית של אתרים, שכן כפי שנמסר לחברת סלינה אנגליה ראתה בישראל מיקום אסטרטגי לפעלויות קבוצת סלינה העולמית. בהתאם לכך, במסגרת שיתוף הפעולה האמור, רכשה החברה 3 נכסים (הירדן החררי, עכו ומטולה) שביחס אליהם חתמה החברה עם סלינה הסכמי שכירות ארוכי טווח וכן השקיעה החברה סכומים שונים לצורך התאמות של סלינה ב-8 אתרים בהם התקשרה סלינה עם בעלי אתרים בארץ, באתרם בהם השקעה החברה, הייתה לאחר תקופה הריצה קרצה וחסית מואזנת (במונחי EBITDA), אם כי תוכנות הפעולות היו נמוכות מאוד שיכללו בתחום המזדמנות שהוצעו לחברת ביחס למקומות אלו. יצוין כי החלטת החברה בעת התקשרותה המקורית ביחס לכל אחד מהנכסים התבessa בעיקר על החזורי ההשקעה הקבועים להם התchiaיבה סלינה בכל אחד מהנכסים, ופחות על קבלת נתח (כ-20%) מרוחוי הפעולות המלונאית המהווה חלק קטן יחסית בתקופלים שהיו צפויים לחברת מהפעילות המשותפת.</p> <p>ב. לאור הרעה משמעותית שהחלה בתוצאותיה העסקיות והפיננסיות (אשר נגרמו בין היתר עקב מגיפת הקורונה שגרמה לביטול תיירות הפנים והחוץ), פנתה סלינה אנגליה בשנת 2023 לבעלי מנויות ולמשקיעים חיצוניים בבקשת לגיוס הון. למיטב ידיעת החברה, גיוס זה שהיה אמרור להסתois במחצית השנייה של שנת 2023 התעכב והסתois רק בתחילת 2024. כפי שנמסר לחברת ע"י סלינה אנגליה, הגיוס כולל גיוס הון לסלינה אנגליה, המרת חלק מהחוב של סלינה אנגליה להון ופריסת חלק מהחוב לתקופות ארוכות יותר. בתגובה לביצוע תוכנית ארגון מחדש של צמצום כ"א בחברה, לسانget אתרים שאינם ריווחים ולצמצום ממשמעותי של האתרים אותם תכננה לפתח.</p> <p>ג. בהקשר למצבה הפיננסית של סלינה אנגליה, למיטב ידיעת החברה, דוחותיה הכספיים של סלינה אנגליה ליום 30 ביוני 2023 הראו שיפור במרבית הפרמטרים הפיננסיים (הכנסות, הפסד תפעולי, הפסד נקי ותזרים מזומנים ששימש לפיעילות שוטפת) לעומת הדוחות הכספיים האחוריים שקדמו למועד זה, אם כי לסלינה אנגליה עדין קיימים גירעון משמעותי בהוניה העצמי, נכון לאותו מועד, בהיקף של כ-211 מיליון דולר. יודגש כי לחברה אין כל ידיעה ביחס לתוצאותיה הכספיות של סלינה אנגליה ליום 31 בדצמבר 2023, שכן אלו למיטב ידיעת החברה טרם פורסמו.</p> <p>ד. לאור הדחיה בהליך הגיוס של סלינה אנגליה שתואר לעיל, וחלוקת מתכנית הארגון מחדש שמוביילה סלינה אנגליה בכל האתרים שלה בעולם (כפי שודיעוחה), במהלך יוני 2023 פנתה סלינה ישראל לחברה וביקשה לפרסום את התשלומים אותם נדרשה לשלם במסגרת הפעולות המשותפת לחברת בגין החודשים אפריל-יולי</p>	6.9.1.7

2023, המסתכנים לסקול של כ-4 מיליון ש"ח (להלן: "הסכום הנדחה"). החברה נutraה לבקשתה זו של סלינה ישראל והגעה להבנות עם סלינה ישראל ולפיהן נפרס תשלוםם של הסכום האמור, כאשר הסכם הנדחה צמוד למדד ונושא ריבית וזאת עד לתשלומו בפועל. יצוין כי סלינה שילמה מאז חודש אוגוסט 2023 את תשלוםיה הפריסת של הסכום הנדחה.

לאור מצב הפעולות המשותפת ומצבה של סלינה אנגליה, בתקופת הדוח, ניהלה החברה מעקב שוטף בקשר לפניות הפרויקטדים של סלינה בישראל בהם מערבת וכיימה מספר ישיבות ביחד עם הנהלת סלינה העולמית והנהלת סלינה ישראל. מטרת היישבות הייתה להעניק את פיקוח החברה על פעילותן המשותפת של החברה וסלינה ישראל אשר ביחס אליה ניתן להערכת החברה לפעול בצורה מיטבית יותר וכן לדיקק את המודל העסקי של הפעולות המשותפת כאמור, מתוך מטרה להעלאת שיעור התפוזות ושיפור הרווחיות בפרויקטדים השונים, כאשר כפועל יוצא מהתוצאות האמוריהם, ועל מנת לננות ולהציג את היעדים שצוינו, הרחיבה סלינה את הצוות הניהולי שלה בישראל.

לאחר תקופת מה בה ניכר שיפור בפרויקטדים המשותפים עם סלינה (דווחות החודשים שקדמו למועד פתיחת מלחתת חרבונות ברזל הציבו במרבית האתרים על שיפור בשיעורי התפוצה באתרים בהם כבר הchallenge פעילות האכסון המלוני וב- EBITDA של פרויקטים אלו), ואולם החל ממועד תחילת מלחתת "חרבונות ברזל", הפעולות הרגילה של סלינה באתרים שלא הופסקה וחולף כך, קליטה סלינה ברוב האתרים שלא איזרים אשר פנו מבתיhem מצפון הארץ ומדרום (למייטב ידעת החברה נכון למועד זה, מרבית המפונים עזבו את אתרי סלינה). לאור לכך הכנסות סלינה החל מחודש אוקטובר 2023 ועד התקופה الأخيرة כללו בעיקר תקופלים אשר מקבלת סלינה מהמדינה בגין ארוחה מפונית אלו, כאשר בתקופה الأخيرة חדשה סלינה את פעילותה הרגילה של תיירות הפנים בכל האתרים (למעט מטולה).

כמו כן, ביחס לנכס אותה רכשה החברה במלולה, החל מתחילה מלחתת חרבונות ברזל נסגר אתר במלולה בהתאם להוראות הממשל ובעקבות העדר הכנסות בפועל, סלינה אינה ממשמת לחברת את השכירות השותפת ופעלת מול המדינה על מנת לקבל את הפיצויים המגיעים לה. עם תשלום הפיצויים הנ"ל הם יועברו לחברת לצורך תשלום דמי השכירות.

לאור האמור לעיל, הכנסותיה של סלינה באתרים המשותפים נפגעו משמעותית בחודשים האחרונים ובעקבות לכך, פנתה סלינה לחברת בבקשתה לשלם החל מתחילת 2024 ועד לתום שנת 2024 רק את רכיב הריבית מתוך התשלומים השוטפים במסלול ההתאמות (רכיב המהווה כ-80% מהסכום אותו היא נדרשת לשלם לחברת במסלול זה) ואילו את תשלוםיה הקرون, המסתכנים לפחות לא מהותי של כ-865 אלף ש"ח בrama שנתי, פורס למשך מספר שנים החל משנת 2025. החברה בוחנת הצעה זו ומינהת משא ומתן מול סלינה במטרה להגיע להסדר בנושא. באשר להשפעה על נכסים שנרכשו במסלול הרכישות, הרי שלאור מצב תיירות הפנים כאמור לעיל וקבב מלחתת "חרבונות ברזל", סלינה נאותה, על אף האמור בהסכם השכירות שחתמו עמה, לאפשר לחברת למכוור את הנכסים אותם רכשה (מלולה, עכו והירדן ההררי), ככל והחברה תבחר לעשות כן והחברה בוחנת את צעדיה בנושא.

בנוסף לאמור לעיל, בהתאם להבנות בין הצדדים, העמידה סלינה לטובת החברה בתקופת הדוח מסpter בטוחות, אשר תהינה בתוקף עד לתשלום מלאה הסכום הנדחה, כהגדרתו לעיל (להלן: "הבטוחות החדשניות"), הכוללות ערבות של מרבית חברות הפרויקטדים וכן כלפי זו ושבודד החזקות (מניות) סלינה ישראל במרבית חברות הפרויקטדים לטובת החברה ובנוסף סוכם כי יירשמו שעובדים על זכויותיהם של חלק מארגוני הפרויקטדים בהסכם השכירות בהם התkishרו עם בעלי הנסכים באוטם הפרויקטדים ובחילק מהצדד בינם הפרויקטדים, לטובת החברה. מימוש הבטוחות המפורטות לעיל יעשה במקדים שוכמו בין הצדדים, שעיקרם אי תשלום סכומים בהיקף שטוכם בין הצדדים ו/או קיום הליכים בעלי מאפיינים של חקלות פרעון של סלינה ישראל ו/או חברות הפרויקט. בכך חיזקה החברה את הבטוחות מסלינה כחלק מאותו מהלך והסכימות שהושגו. בנוסף, ההבנות כוללות הסכמתה כי עד לתשלום מלאה סך הסכום הנדחה, סלינה העולמית לא תשעבד את מנויות סלינה ישראל ללא הסכמת החברה (negative pledge) ובנוסף סלינה ישראל לא תיזום פרויקט חדש אשר מצריך מסלינה העמדת כספים ו/או ממון מגוון מממן לא אישורה המוקדם של החברה ולא תדרוש מהחברה להעמיד מימון לפרויקט חדש כאמור (גם מקומ בו עומדת לסלינה ישראל הזכות לדרוש זאת על פי ההסכם המקורי בין הצדדים).

יודגש כי אין כל וודאות שהבטוחות החדשניות שצינו לעיל, במקרה של קבוצת סלינה, יספקו לחברת הגנה מלאה מפני החשיפה הצפואה לה במקרה זה, כאשר הדברים נכוונים בעיקר כלפי הנוגע במסלול ההתאמות, שם חשיפה של החברה לחקלות פרעון של קבוצת סלינה גבוהה מחשיפתה במסלול הרכישות (שכן במסלול הרכישות, גם במקרה של קבוצת סלינה, האתרים ייוותרו בעלות החברה שתוכל להשכירם לגופים אחרים ומנגד, במסלול ההתאמות, יכולתה של החברה לננות ולהסביר את השקעתה בתחום זה תהיה מוגנת בראש ובראשונה בהצלחת כניסה בעלי סלינה בהסכם השכירות של האתרים הרלבנטיים ומימוש הבטוחות כאמור לעיל).

ט. עד למועד פרסום דוח זה, החברה השקיעה ביחס לפרויקטים עם סלינה במסלול הרכישה בנכסים שבבעלות החברה סך של כ-65 מיליון ש"ח וקיימת התהווות להשקעה בסך של כ-29 מיליון ש"ח נוספים לצורך השלמת בניית נכסים אלו, ואילו ביחס לפרויקטים עם סלינה במסלול ההטהמות – החברה השקיעה נכון למועד פרסום דוח זה סך כולל של כ-40 מיליון ש"ח וקיימת התהווות להשקעה נוספת בסך של כ-3 מיליון ש"ח (יצוין, כי יתרת ההשקעה במסלול ההטהמות בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ-33 מיליון ש"ח לאחר פרעונות שבצעה סלינה ושינויים בשוויו ההוגן).

ג. בעניין השווי ההוגן של ההשקעה, החברה מזדהה, בסיווג מערכי שווי, את השקעותיה במסלול ההטהמות, וכתווצה מכך נרשם בתקופת הדוח קיטון בשוויו ההוגן של ההשקעות בסך כולל של 6.3 מיליון ש"ח. בנוסף, החברה ביצעה הערכות שווי ליום 31 בדצמבר 2023 לנכסים במלואה, עכו והירדן ההררי, מכוחו הופחתו שוויים בדוחות החברה בכ-3.6 מיליון ש"ח.

لتוצאות הפעולות המשותפות עם סלינה ראה סעיף 6.5 לעיל.

6.9.2 הפרויקטים הקיימים בין חברות הקבוצה לסלינה

להלן תיאור הפרויקטים בהם התקשרו הצדדים עד למועד זה :

6.9.2.1 מסלול הרכישות

6.9.2.1.1 הירדן ההררי

עסקת הרכישה

קבוצת חגי אחזקות מלונאות בע"מ, שהינה חברת פרטיט בבעלות מלאה, בשרשותו, של החברה (להלן: "חגי מלונאות"), התקשרה ביום 24 באוקטובר 2021 בהסכם סיכון אופציית ולפיו, בתמורה לתשלום בסך של כ-9.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, סוכחה לה על ידי צד ג' אופציה לרכישת זכויות מכוח הסכם פיתוח שנחתם בין רמי'י לבין צד י' אחר, שהינו אגדה שיתופית (להלן: "הסכם הפיתוח" ו-"המודרך", בהתאם), אשר בהתאם לו, בכפוף לעמידה בתנאיו עד לחודש מרץ 2025 (המועד לעמידה בתנאים הוארך בתקופת הדוח בתמורה לתשלום בסך של 1.3 מיליון ש"ח), ניתן להתקשר מכוחו בהסכם ככירה ביחס למקרקעין¹¹⁹ בשטח של כ-91 דונם המצוים בירדן ההררי (להלן: "המקרקעין"), עליהם ניתן להקים, בהתאם לתב"ע הקיימות, כ-6,000 מ"ר לצורכי נופש ותיירות, שטחי שירות ומבנים נוספים להם, וזאת לתקופה בת 49 שנים שסיומה ביום 24 בפברואר 2056 (זמן שימוש שנתיים מהוונים עבור תקופה זו ושולמו מראש במלואם) עם אפשרות להארכת תקופה זו ב-49 שנים נוספות.

ביום 10 במאי 2022 מימשה החברה בה מחלוקת החברה ב-74% (יתרת המניות מוחזקת ע"י המוכר) (להלן "חברת הפרויקט") את האופציה האморה וזאת תמורת סך של 14.63 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), אשר שלולמה במלואה. יצוין כי זכאות המוכר לתמורה מכח הסכם המכר מגלהת בתוכה את חלקו של המוכר גם ברוחים עתידיים מהפרויקט. לצורך הבטחת עמידת המוכר בהוראות ההסכםים ממפורט בסעיף זה, נרשמו לטובה חברת הפרויקט מספר בטוחות לרבות שעבוד על זכויות המוכר במקרקעין ועובד על זכויותיו החזויות כלפי רמי'י מכוח חוזה הפיתוח ברשות האגודות השיתופיות. ביום 18 בספטמבר 2023 קיבלה חברת הפרויקט את אישור רמי'י להעברת הסכם הפיתוח (כמשמעותו להלן) לחברת הפרויקט.

להערכת החברה, תידרש הארכה נוספת של הסכם הפיתוח על מנת לעמוד בתנאים הנדרשים להחtipה על הסכם החכירה (התנאים המהותיים הינם עמידה בתנאי של ביצוע הפרויקט). לאור מצב המלחמה בצפון והפעולות הנמוכה ברשות השונות, תפעל החברה במהלך שנת 2024 להארכת הסכם הפיתוח לתקופה נוספת.

בנוסף התקשרו חברת הפרויקט, המוכר וחגי מלונאות, בהסכם ייזום, אשר בהתאם להוראותיו, חגי מלונאות תקדם הקמת פרויקט מלונאי על המקרקעין, תעמיד את ההון העצמי אשר יידרש לחברת הפרויקט לצורך הקמת הפרויקט, ותישא בכלל ההצלחות הקשורות להקמת הפרויקט וניהולו. דירקטוריון חברת הפרויקט ימנה עד 4 דירקטורים, מתוכם זכאיות חגי מלונאות לפחות 3 דירקטורים, כאשר ככל החלטות במוסדות חברת הפרויקט יתקבלו ברוב רג'il. הסכם הייזום מאפשר לבצע את הקמת וניהול הפרויקט באמצעות חברת ניהול בעלות חגי מלונאות או כל צד שלישי אחר.

שכירת הנכס

יצוין כי סלינה שכירה את הנכס לצורך הפעלתו כמלון, ממפורט בדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 בנובמבר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-103792, ואולם לאור העיכוב בהילכי הפיתוח של הקרקע והעברת הזכויות, המועדים שצינו בדוח המידי האמור יידחו בהתאם. כוונת סלינה הייתה לפתח אתר לינה זמני במקביל להזנתה ההיתר ובנית האתר הקבוע. עם זאת, לאור המלחמה ומצב תיירות הפנים, נכון למועד זה טרם נפתח האתר הזמני ולפיכך פנתה סלינה לחברת לדוחות את התשלומים שהיתה אמורה לשלם לחברה עד למועד פתיחת האתר. החברה וסלינה מנהלים נכון למועד זה משא ומתן בעניין זה.

¹¹⁹ חלק מחלקות 32, 38, 39 ו- 40 בגוש 13487, בשטח של כ-91 דונם. יצוין כי המקרקעין פרטיים.

העיר העתיקה בעכו 6.9.2.1.2

עסקת רכישה

ביום 8 בנובמבר 2021 רכשה קבוצת חגי עכו העתיקה בע"מ, שהינה בעלות מלאה, בשרשור, של חגי' אחזקות (להלן: "חברת הקבוצה") (מכוח אופציה שסורה לה על ידי סלינה בתמורה לסכום שאינו מהותי) מצד ג', זכויות חכירה מהוונות במבנה בשטח של כ-600 מ"ר (לא כולל הצמדות בשטח של כ-175 מ"ר) המורכב רישומיות מס' 8-120 ייחוזת דיר או "המבנה" או "הנכס", כאשר תקופת החכירה על פי חוזי החכירה (המהוונים) של היחוזת הנ"ל, הינה עד ליום 8 בנובמבר 2109. תמורתה הרכישה, המסתכמת לסך של כ-5.7 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, שולמה למוכר במלואה, והחזקת הנכס נמסרה. בנוסף עלות הרכישה כאמור, החברה תידרש לממן שיפוץ והתחאה של הנכס בהיקף של כ-11 מיליון ש"ח, אשר מרביתו טרם הועמדה על ידה. נכון למועד זה, ניתן להקים בדרך של היתר לשימוש חורג בנכס 24-27 חזרי אירוח, ואולם החברה בוחנת הגדלת מס' החדרים ל-35 חזרי אירוח, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים, אשר אין כל וודאות כי יתקבלו.

עקרונות הסכם השכירות שנחתם עם סלינה

בהתאם לעקרונות הסכם שיתוף הפעולה שנחתם בין הצדדים בקשר עם מסלול הרכישה, סלינה תשכור את הנכס, באמצעות חברת בשליטה (להלן: "חברת פרויקט סלינה"), מחברת הקבוצה, לצורך הפעלתו כמלון, כאשר עיקרי הסכם העקרונות שנחתם בעניין זה בין החברה לסלינה, הינם כדלקמן:

א. חברת פרויקט סלינה תהא אמונה על הוצאה כלל היתרונות ואו הרישיונות הנדרשים לצורך ביצוע והשלמת עבודות ההתחאה במבנה, הכשרת המלון והפעלתו במהלך כל תקופת השכירות. חברת פרויקט סלינה תבצע את העבודות הנדרשות ותרכוש את הריות והמצווד הנדרשים לצורך הקמת המלון וזאת באמצעות כספי הקצב שתעמיד לה חברת הקבוצה בסך כולל של עד כ-11 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) (להלן: "ההקצב"). במידה ותהיה סטייה של מעל 10% מסכום הקצב, אזי מלאה החוזאות העודפות יחולו וישולמו במלואן עלידי חברת פרויקט סלינה.

ב. בין הצדדים הושגו הסכומות ביחס למועד סיום ביצוע עבודות ההקמה והתחאה ופתחת המלון, אשר החל הימנו תחל סלינה לשלם לחברה דמי שכירות, ואולם נכון למועד זה, טרם בוצעה ההשקעה הנדרשת על ידי החברה על מנת להתאים את הנכס כך שיישמש כמלון. סלינה והחברה בוחנות בימים אלה את התוכנית העסקיית של סלינה ביחס לנכס והיכולת למשה. לאור כך שהנכס בעכו טרם שופץ וטרם החל בפעילותו, סלינה בבקשתה לדחות את התשלומים השוטפים אותם היא חברה בגין הנכס בהתאם להסכם המקוריות בין הצדדים, וזאת עד למועד פתיחת המלון, כאשר תשלוםם אלו יתווסף לעלות הנכס כמפורט בסעיף ד' 1 להלן, והצדדים מצוים במ"מ בנוסחה.

כל ווחלט שלא למוכר את הנכס, אז תנאי השכירות צפויים להיות כמפורט בסעיף 6.9.2.1.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2022.

מטולה 6.9.2.1.3

עסקת רכישה

ביום 30 בדצמבר 2021 רכשה קבוצת חגי' מטולה בע"מ, הנמצאת בעלות מלאה, בשרשור, של חגי' אחזקות (להלן: "חברת הקבוצה"), מצד ג' זכויות שני שטחי מקרקעין¹²¹ המצויים במטולה, עליהם בנויים שני מלונות (להלן: "המרקען" ו-"המלונות", בהתאמה). תמורתה הרכישה, המסתכמת לסך של כ-17 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, שולמה למוכר במלואה, והחזקת מקרקעין נמסרה.

עקרונות הסכם השכירות שנחתם עם סלינה

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

א. חברת פרויקט סלינה תהא אמונה על הוצאה כלל היתרונות ואו הרישיונות הנדרשים לצורך ביצוע והשלמת עבודות ההתחאה, הכשרת המלונות והפעלתם במהלך כל תקופת השכירות. חברת פרויקט סלינה תבצע את עבודות ההתחאה הנדרשות וזאת באמצעות כספי הקצב שתעמיד לה חברת הקבוצה בסך כולל של עד כ-6.8-6.9 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "ההקצב"). במידה ותהיה סטייה של מעל 10% מסכום הקצב, אזי מלאה החוזאות העודפות יחולו וישולמו במלואן עלידי חברת פרויקט סלינה ולא יילחו בחשבון לצורך חישוב חלקה של חגי' מגדי הארבעה ברוחו הפרויקט.

ב. חברת פרויקט סלינה התחייבת לסיים את ביצוע עבודות ההתחאה ופתחת המלונות תוך 7 חודשים מיום

¹²⁰ גוש 18010 חלק מחלקות 111, 121, 123, 125 ו-126.
¹²¹ זכויות בעלות בגוש 13216, חלקה 8, זכויות חכירה מהוונות גוש 13216, חלקה 8, גוש 13215, חלקות 28-29.

קבלת החזקה במרקען. בפועל, המלוון נפתח בחודש יוני 2022 (לענין סגירת המלוון עקב המצב הביטחוני בכספי ראה תיאור לעיל ולהלן).
ג. תקופת השכירות הינה ל-20 שנים. במהלך תקופה של 10 שנים ראשונות של תקופת השכירות, חברת פרויקט סלינה לא תוכל לבצע את תקופת השכירות. לאחר 10 השנים הנ"ל, חברת פרויקט סלינה תוכל לסייע את תקופת השכירות במהלך כל תקופה של 5 שנים, וזאת באמצעות מתן הדעה לחברת הקבוצה של 24 חודשים מראש ובכתב. יובהר כי בסיסים השכירות, כל תוכרי העבודה התאימה שבועה באמצעות כספי ההקבץ, וכן 20% מהרווח והזיהוי שנרכש מתוך כספי קרן חידוש הציוד, יותרו בידי חברת הקבוצה (לא תמורה).

ד. בתמורה להשכרת המרקען, תהא זכאיית חברת הקבוצה לתמורות הבאות:

(1) בחולף תקופת גרייס בת 3 חודשים ועד לתום החודש השביעי של תקופת השכירות, תשלום חברת פרויקט סלינה לחברת הקבוצה דמי שכירות בגובה 50% מהרווח התפעולי במושך של אותה תקופה (כל שקים רווח כאמור), צמוד לעליית ממד המחירים לצרכן (להלן: "התשלום המזוהה"). אולם, ככל שהתשומות המזוהה יהיה נמוך מ-5% לשנה (בחישוב יחסית לתקופה של 4 חודשים), על כלל עליות רכישת המרקען וה坦אמת המלונות (להלן: "עלויות ההקמה"), אשר יחושו בהתאם למועד השקעה בפועל, צמוד לעליית ממד המחירים לצרכן, תבוצע השלהמה ל-5% בהתאם לזמןם שסוכמו.

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

(3) בנוסף לדמי השכירות הבסיסיים, החל מתחילה החודש השני וכך-ב-3 החודשים הראשונים לתקופת השכירות, תשלום חברת פרויקט סלינה לחברת הקבוצה דמי שכירות בשיעור 20% מהרווח התפעולי (כל שקים) שיינבע מഫעלת המלונות באותה שנה.

ה. לצורך הבטחת התחייבות חברת פרויקט סלינה על פי הסכם השכירות, התחייבת סלינה לערוב להתחייבויות חברת הפרויקט, ובנוסף העמידה סלינה אנגליה אף היא ערובה לטובות חברת הקבוצה, מוגבלת בסכום של 20.7 מיליון ש"ח.

ו. חברת הקבוצה וחברת פרויקט סלינה יפעלו בשיתוף פעולה לקבלת מענק ממשרד התיירות. חברת פרויקט סלינה תזאג להעמיד את הבטוחות והתחייב לביצוע החתחייבויות הנדרשות ממפעיל מלון לטובות קבלת המענק. המענק שיתקבל (כל ויתקבל) נתו יהיה של חברת הקבוצה ודמי השכירות יותאמו בהתאם.

ז. יתר הוראות הסכם שיתוף הפעולה, לעניין השתפות אפשרית של סלינה ברוחן מכירת זכויות חברת הקבוצה בפרויקט, מגבלות על העברת מנויות של הצדדים להתקשרות ושיפוי על ידי סלינה בגין תביעות הנוגעות לפעילויות המלוון, יחולו גם לגבי ההתקשרות שתוארה לעיל.

על אף הוראות ההסכם, עקב המצב הביטחוני והוראות ממשלה ישראל, המלוון נסגר עם תחילת המלחמה. סלינה פנתה למדינה לקבלת פיצוי כספי, ועם קבלתו היא תחייב להעביר את דמי השכירות לחברת. יצוין כי סלינה מחויבת לדמי שכירות אלו אולם על מנת להקל על התזוזים של סלינה, הסכימה החברת להמתין תקופה מסוימת עד לקבלת פיצוי כאמור של סלינה מהמדינה.

מסלול ההתקשרות

עסקת בית המגן בת"א

6.9.2.1.4

חייב מגדי הארץ העמידה הלואה (להלן: "ההשקעה") בסך של 6.8 מיליון ש"ח, לחברת פרויקט (חלק מותקציב שיפוץ הנכס וה坦אמתו למלוון), בה שותפים סלינה וצד ג' (כ"א מהם) (להלן: "חברת הפרויקט" ו- "השותף", בהתאם), אשר הסבה את שטחי המשרדים הקיימים בבית המגן (לשעבר בית השרות היישוב) ברוח המרי בת"א, סמוך לחוף הים, למלוון, אשר כולל 78 חדרים, תלוי עבודה ומתקנים שונים הנלווים למלוון, תחת המותג "סלינה" (להלן: "הנכס"). למיטב ידיעת החברה, השותף התקשר בהסכם שכירות חדש לשכירת הנכס, שנכוון למועד זה עתידי להסתניהם בינוי 2027. עד למועד זה פרעה סלינה סך של 2.8 מיליון ש"ח מותoxic קרן ההשקעה. בהתייחס ליתרת קרן ההשקעה (מתוכו סכום של 1.1 מיליון ש"ח הינו חוב קרן בפיגור בהתייחס למועד סיום הסכם השכירות המקוררי, בנוסף להסכמה הצדדים על פרישה מחדש ממועד תשלומי הקרן מהסכום הנדחה (כמפורט בסעיף 6.9.1.7 לעיל) פנתה סלינה לחברת ובקשה להתאים את מועד תשלומי הקרן של פרויקט זה למועד הצפוי לשימוש השכירות (כפי שסוכם לגבי כל הפרויקטים בהם השקעה החברה במסלול ההתקשרות) ובהתאם תפוקת החברה סך כ-3.4 מיליון ש"ח עד לתום מועד השכירות החדש של נכס זה. בתקופת הפירסה החדשה יחול האמור בסעיף זה להלן ובכלל זה לגבי תשלום ריבית שנתי (בשיעור 8% צמוד לעליית המאז) לגבי יתרת ההשקעה שלא שולמה נכון למועד כל תשלום.

בגין ההשקעה האמורה, זכאיות חייב מגדי הארץ לארבעה לתשלום בשיעור שנתי של 8% מסכום ההשקעה שלא שולמה נכון למועד (אשר תאה צמודה לעליית המאז), אשר ישולם מדי חודש בהתאם לסקומים שהונמדו בפועל בניכוי הסכומים ששולמו נכון לכל מועד. יתרת קרן ההשקעה תוחזר בתשלומים שיסוכמו בין הצדדים, אשר האחרון מביניהם יהיה לא יואר מיום 1 ביוני 2027. סיום מוקדם של הסכם השכירות יזכה את חייב מגדי

הארבעה בשיפוי זו זאת בהתאם לאמור בסעיף 6.9.1.2.2 לעיל.

בנוסף, תהא חגי' מגדי הארבעה זכאי לחלק מרוחכי הפרויקט (כפי שהוגדרו בהסכם שיתוף הפעולה), כאשר עד להזרר השקעה (לרבוט הפרשי הצמדה בגיןה), תהיה החברה זכאית ל- 50%- 50% מרוחכי הפרויקט (בנצי' כל תשומי המשקעה והצמדה עליהם שולמו לה עד לאותו מועד) ולאחר המועד האמור, תהיה חגי' מגדי הארבעה זכאית ל- 23%- 23% מכלל רוחכי הפרויקט וזו זאת עד להגעה לסכום המשקף תשואה שנתית צמודה (IRR) של 23% על כלל סכומי השקעה של חגי' מגדי הארבעה בפרויקט לרבות הפרשי הצמדה בגיןה (להלן: "הסכום הקבוע"). לאחר קבלת הסכום הקבוע, תהיה חגי' מגדי הארבעה זכאית ל- 10%- 10% מרוחכי הפרויקט, עד לסיוםו. בנוסף, חגי' מגדי הארבעה תהא זכאית ל- 10% חלקה של סלינה ברוחכי הפרויקט.

לצורך הבטחת הת游戏技巧ות חברת הפרויקט כלפי חגי' מגדי הארבעה, הת游戏技巧ה סלינה לעורב להתקייבותן חברת הפרויקט, ובנוסך העמידה סלינה אנגליה אף היא ערבות לטובות חגי' מגדי הארבעה, מוגבלת בסכום של כ- 9 מיליון ש"ח.

יתר הוראות הסכם שיתוף הפעולה, לרבות לעניין מוגבלות על העברת מנויות הצדדים להתקשות, אופן תפעול המלוון ושיפוי החברה במקורה של תביעות שיווגשו כנגדה, אשר תוארו בסעיף 6.9.1 לעיל, יהולו גם לגבי ההתקשרות שתוארה לעיל.

నכוון למועד זה, המלוון פועל.

הרי ירושלים

6.9.2.1.5

חגי' מגדי הארבעה העמידה הלואה (להלן: "ההשקעה") בסך של כ- 3.6 מיליון ש"ח לחברת בת (100%) של סלינה (להלן: "חברת הפרויקט"), אשר מפעילה מלון בקייבוץ מעלה החמישה, המונה 62 חדרים ומתקנים נלווים למלוון (להלן: "המלון"). המלוון האמור נפתח במהלך 2021. תקופת ניהול הנוכחית של סלינה את המלוון מסתיימת בחודש יוני 2026 ולסלינה האפשרות להאריכה במספר תקופות עד לכל המאוחר שנת 2036.

לאור העובדה כי תקופת ניהול, על פי הסכם ניהול, עומדת על כ- 14.5 שנים, התשלומים השנתיים לשיגוי מגדי הארבעה יעמוד על 13.51% משך ההשקעה, במיוחד לאור העובדה כי מ"מ בגין רכיב הריבית (תשולם שנתי זה מבטאת תשואה של 10.59%) והתשלומים השנתיים המתואימים הכלול את התשלומים השנתיים ואחת חלקה של חגי' מגדי הארבעה ברוחכי הפרויקט יעמוד על לפחות מ- 16.84% מסכום השקעת חגי' מגדי הארבעה צמוד לעליית המدد, ובתוספת מע"מ.

בנוסף לסכום ההשקעה, העמידה חגי' מגדי הארבעה למשכיר ערבות בנקאית בסך של 1.6 מיליון ש"ח. תמורה העמדת הערבבות הבנקאית משלם חברת הפרויקט לחגי' מגדי הארבעה, מדי חדש: (א) עמלת שנתית בשיעור של 10.59%, צמוד לעליית ממד המחרירים לצרכו; וכן (ב) עמלת הערבבות הבנקאית כפי שתשלום חגי' מגדי הארבעה לבנק. ככל שהערבות הבנקאית תמומש (באופן מלא או חלק) מכל סיבה שהיא, תשלם חברת הפרויקט לחגי' מגדי הארבעה את סכום קרן הערבבות הבנקאית שモושה.

לצורך הבטחת הת游戏技巧ות חברת הפרויקט כלפי חגי' מגדי ארבעה, הת游戏技巧ה סלינה לעורב להתקייבותן חברת הפרויקט, ובנוסך העמידה סלינה אנגליה אף היא ערבות לטובות חגי' מגדי הארבעה, מוגבלת בסכום של כ- 10.3 מיליון ש"ח.

יתר הוראות הסכם שיתוף הפעולה, לרבות לעניין סיום מוקדם של תקופת השכירות, מוגבלות על העברת מנויות של הצדדים להתקשות, ושיפוי על ידי סלינה בגין תביעות הנוגעות לפעילויות המלוון, אשר תוארו בסעיף 6.9.1 לעיל, יהולו גם לגבי ההתקשרות שתוארה לעיל.

עסקת הקיבוצים

6.9.2.1.6

חגי' מגדי הארבעה תעמיד הלואה (להלן: "ההשקעה") בסך של עד כ- 15 מיליון ש"ח (מטרוכם הוועיד עד כה סך של כ- 9.11 מיליון ש"ח) לחברת פרויקט, אשר סלינה התקשרה בהסכם לרכישת 90% מהוון מנויותיה (להלן: "חברת הפרויקט"), במספר שלבים, מצדים שלישים (להלן: "המוורדים"), ואשר שוכרת/מפעילה (במיוחד: כ"ב" במישרין ובין בעקביפין) בתיה הארץ בקיבוצים פרוד, נתיב הל"ה, לוחמי הגטאות וצאלים¹²², הפעלים מזוהה שניים ובهم קיימים סך כולל של כ- 160 יחידות אירוח (להלן: "בתיה הארץ"). ההשקעה משמשת את חברת הפרויקט בעיקר לצורך ביצוע עבודות התחאה והשיפוץ בתיה הארץ ומיועטה לצורך העמדת הלואה לסלינה לרכישת השיליטה בחברת הפרויקט.

నכוון למועד זה, עיקר תקופות השכירות/ההפעלה הנוכחיות של בתיה הארץ האמורים נעו בין 5 שנים ל- 12 שנים (לפי המקורה), וחברת הפרויקט פועלת להאריכם (אם כי אין ודאות שיעלה בידה לעשות כן) לתקופה של לפחות 15 שנה לכל אחד מבתי הארץ.

תקופת ההשקעה הינה לתקופה כוללת של 15 שנים. במהלך תקופה זו ישולם לחגי' מגדי הארבעה מדי שנה סך כספי של כ- 2 מיליון ש"ח, המשקף החזר של 13.33% על ההשקעה (בתשלומים חדשים שווים) (להלן: "החזר ההשקעה השנתי") (כלומר סך כולל המשקף תשואה שנתית של 10.59% לשנה צמודה לממד).

יובהר, כי תקופת תשלום החזר ההשקעה לא תשתנה בכל מקורה, וזאת גם אם הסכמי השכירות/ההפעלה לא

¹²² כוללת 4 מתחמים בקיבוצים הבאים: לוחמי הגטאות, פרוד, נתיב הל"ה וצאלים.
יובהר כי חברת הפרויקט מחזיקה בכלל זכויות ניהול של בתיה הארץ, למעט ביחס לבית הארץ בפרויקט צאלים, בו מחזיקה חברת הפרויקט, בשרשור, ב- 40% מזכויות ניהול.

יוארכו ל-15 שנים, אך בתנאי שלא יבווא לידי סיום מוקדם ביחס לתנאיים הנוכחיים וזאת למעט ביחס לבתי הארכה של קיבוץ פרוד וקיבוץ הליה', אשר ככול ותקופת הסכם השכירות בקשר למי מהם לא תוארך לתקופה כוללת של 15 שנים, אזי בסיום תקופת השכירות הרלוונטיות, יחוسبו סכומי החזר ההשכעה השנהו ששולמו לחגיגי מגדלי הארבעה עד לאותו מועד (לא חלקה של חגיגי מגדלי הארבעה ברוחחים, כמפורט להלן) ביחס לבתי הארכה אלו וחברת הפROYיקט תשלם לחגיגי מגדלי הארבעה באותו מועד כל סכום שיידרש אשר יעמיד את החזר ההשכעה הכלול בגין שני בתנאי הארכה האמורים על 200% מסכום ההשכעה הצמוד למדד.

בנוסף, תהא חגיגי מגדלי הארבעה זכאית לחלק מרוחחי חברת הפROYיקט (כפי שהוגדרו בהסכם שיתוף הפעולה), בשיעור של 17% מרוחחי חברת הפROYיקט, למעט ביחס לבתי הארכה בקבוץ צאלים, אשר חגיגי מגדלי הארבעה תהיה זכאית ל-8.5% מרוחחי חברת הפROYיקט (המייצגים כ-21% מרוחחי חברת הפROYיקט).

חגיגי מגדלי הארבעה תהיה זכאית לתשולם שנתי מותאם הכלל כאמור את רוחחי חגיגי מגדלי הארבעה בפרויקט זה ואשר יעמוד על לא פחות מ-16.66% מסכום השקעת חגיגי מגדלי הארבעה צמוד לעליית המدد, ובתוספת מעימם.

כמו כן, העניקה סלינה לחגיגי מגדלי הארבעה אופציה לרכישת 51% מהון המניות של חברת הפROYיקט אשר בבעלותה (אשר שועבדו לטובת המוכרים) (להלן: "המניות המשועבדות"), וזאת בקרה בו המוכרים ירצו למש את המניות המשועבדות בהתאם להוראות הסכם השעבוד שנחתם בין לבין סלינה (כאשר בקרה זה תיקח על עצמה חגיגי מגדלי הארבעה את קיומ התהייביות סלינה ותקבל את כל זכויותיה כלפי המוכרים).

לצורך הבטחת התהייביות חברת הפROYיקט כלפי חגיגי מגדלי הארבעה, התהייבתה סלינה לעروب להתהייביות חברת הפROYיקט, ובנוסף העמידה סלינה אנגליה אף היא ערובה לטובת חגיגי מגדלי הארבעה, מוגבלת בסכום של כ-4.22 מיליון ש"ח.

יתר הוראות הסכם שיתוף הפעולה, לרבות לעניין סיום מוקדם של תקופת השכירות, מוגבלות על העברת מנויות של הצדדים להתקשרות, ושיפוי על ידי סלינה בגין תביעות הנוגעות לפעולות המלוון, אשר תוארו בסעיף 6.9.1.1 לעיל, יהולו גם לגבי ההתקשרות שתוארה לעיל.

מצפה רמו - מלון אדמה

6.9.2.1.7

חגיגי מגדלי הארבעה העמידה הלואה (להלן: "ההשכעה") בסך של 7.2 מיליון ש"ח לחברת בת (100%) של סלינה (להלן: "חברת הפROYיקט"), אשר שוכרת מצד ג' (להלן: "המשביר") מלון, המונה 31 חדרים ו-12 יחידות אירוח באוהלים (להלן: "המלון") המצויה במצפה רמו. בין הצדדים הוסכם, כי בנסיבות אירוע הῆרעה של הסכם שכירות המלוון על ידי סלינה, ובכפוף לקבלת אישור בכתב מהמשביר, תהיה זכאית חגיגי מגדלי הארבעה להיכנס כשותר חולפי במקומו.

בנוסף לסכום ההשכעה, חגיגי מגדלי הארבעה תעמיד למשביר ערבות בנזקיות בגין שכירת המלוון. תמורה העמדת הערבויות האמורות תשלם חברת הפROYיקט לחגיגי מגדלי הארבעה, מדי חדש: (א) עמלה שנתית בשיעור של 7.75%, צמוד לעליית ממד המחרירים לצרכן; וכן (ב) עמלה הערבות הבנקאיות (באופן מלא או חלק) מכל סיבה שהיא, תשלום חגיגי מגדלי הארבעה לבנק. ככל שתמומש איזו מהערבות הבנקאיות (באופן מלא או חלק) מכל סיבה שהיא, תשלום חברת הפROYיקט לחגיגי מגדלי הארבעה את סכום קרן הערבות הבנקאית שמומשה.

נכון למועד זה, תקופת השכירות/ההפעלה הנוכחית של המלוון הינה 21 שנים. במהלך תקופה זו ישולם לחגיגי מגדלי הארבעה מדי שנה סך כספי המשקף החזר של 10% על ההשכעה (בתשלומים חודשיים שווים) (להלן: "הazar ההשכעה השנתית") כשסכום זה צמוד לעליית ממד המחרירים לצרכן. תשולם זה מעתה תושואה שנתית של 7.75% לשנה צמודה למדד. בנוסף, תהא חגיגי מגדלי הארבעה זכאית לחלק מרוחחי הפROYיקט (כפי שהוגדרו בהסכם שיתוף הפעולה), בשיעור של 25% מרוחחי הפROYיקט החל מיום 1 באפריל 2022.

לצורך הבטחת התהייביות חברת הפROYיקט כלפי חגיגי מגדלי הארבעה, התהייבתה סלינה לעروب להתהייביות חברת הפROYיקט, ובנוסף העמידה בעלת השכילה בסלינה בגין תביעות הנוגעות לפעולות חגיגי מגדלי הארבעה, מוגבלת בסכום של כ-1.9 מיליון ש"ח.

יתר הוראות הסכם שיתוף הפעולה, לרבות לעניין סיום מוקדם של תקופת השכירות, מוגבלות על העברת מנויות של הצדדים להתקשרות, ושיפוי על ידי סלינה בגין תביעות הנוגעות לפעולות המלוון, אשר תוארו בסעיף 6.9.1.1 לעיל, יהולו גם לגבי ההתקשרות שתוארה לעיל.

אלמוג-ים המלך

6.9.2.1.8

חגיגי מגדלי הארבעה העמידה הלואה (להלן: "ההשכעה") בסך של 7.5 מיליון ש"ח לחברת בת (100%) של סלינה (להלן: "חברת הפROYיקט"), אשר שוכרת מצד ג' (להלן: "המשביר") מלון בקיבוץ אלמוג, אזור ים המלח, המונה 81 חדרים (להלן: "המלון") וכן מתחם קבלה ולובי ציבורי, חדר אוכל/מסעדה, שני אולמות אירועים ושטחי תפעול.

נכון למועד זה, תקופת השכירות/ההפעלה (כולל תקופות האופציה) הנוכחית של המלוון עולה על 20 שנה. בהתאם להסכם, במהלך תקופה של 20 שנה ישולם לחגיגי מגדלי הארבעה מדי שנה סך כספי המשקף החזר של 10% על ההשכעה (בתשלומים חודשיים שווים) (להלן: "הazar ההשכעה השנתית") כשסכום זה צמוד לעליית ממד המחרירים לצרכן. תשולם זה מהויה תושואה שנתית של 7.75% צמוד למדד.

בנוסף, תהא חגיגי מגדלי הארבעה זכאית לחלק מרוחחי הפROYיקט (כפי שהוגדרו בהסכם שיתוף הפעולה), בשיעור של 25% מרוחחי הפROYיקט.

לצורך הבטחת הת游戏技巧 חברת הפרויקט כלפי חגי' מגדי הארבעה, הת游戏技巧 סלינה לעורב להתחייבויות חברת הפרויקט, ובנוסף העמידה בעלת השליטה בסלינה אף היא ערובה לטובת חגי' מגדי הארבעה, מוגבלת בסכום של כ- 9.1 מיליון ש"ח.

יתר הוראות הסכם שיתוף הפעולה, לרבות לעניין סיום מוקדם של תקופת השכירות, מוגבלות על העברת מנויות של הצדדים להתקשות, ושיפוי על ידי סלינה בגין תביעות הנוגעות לפעולות המלוון, אשר תוארו בסעיף 6.9.1 לעיל, יחולו גם לגבי ההתקשות שתוארה לעיל.

הלוואה לחברת מקבוצת סלינה, השקעה בסלינה אנגליה

א. ביום 25 באוקטובר 2022, התקשרה חגי' מגדי הארבעה בהסכם הלוואה (להלן: "הסכם הלוואה") עם בעלת השליטה בסלינה אנגליה (להלן: "הלוואה"), אשר בהתאם לתנאיו, חגי' מגדי הארבעה העמידה ללוהה הלוואה בסך של 2 מיליון דולר (להלן: "ההלוואה"), אוטם העמידה הלוואה לסלינה אנגליה, במסגרת הлик הנפקת סלינה אנגליה למסחר בבורסת הנאסד"ק. בהתאם להוראות הסכם הלוואה, הלוואה היא לתקופה של כ-4 שנים, ונושאת ריבית שנתית בשיעור 8% אשר תשולם מיידי רביעון. לאחר חלוף 12 חודשים ממועד העמדת הלוואה, חגי' מגדי הארבעה תהא רשאית לדרש את פרעונה המוקדם של הלוואה בהודעה מוקדמת בת 6 חודשים. בנוסף, חגי' מגדי הארבעה תהא רשאית להמיר בכל עת עד למועד פרעונו הלוואה את הלוואה למניות של סלינה אנגליה, לפי שער המרה של 8 דולר למניה (שער מניות סלינה הנוכחי היינו כ-2.023 דולר כך שההמרה הינה מוחוץ לכף) (להלן: "זכות ההמרה"). ההסכם כולל מנגנוןים מוגבלים הקשורים להתקנות מחיר ההמרה ובנוסף נקבע כי מוקם בו שער המנהה של סלינה אנגליה יירד מעתה ל-8 דולר למניה תהיה לחגי' מגדי הארבעה הגנה וזאת בגין לשער של עד 6 דולר למניה. ההסכם כולל הת游戏技巧heiten מוגבלות של הלוואה כגון עמידה בה游戏技巧heiten המתווארים לעיל והירידה החוצה שחלה בשער מניות סלינה העולמית, הוקטן במסגרת הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 שווייה ההונג הנותר של הלוואה במחציתו, והוא עומד על 3.9 מיליון ש"ח.

ב. לאור מחיר מניות סלינה אנגליה, הלוואה והחברה מנהלים בימים אלה מ"מ לגבי האפשרות של המרת הלוואה (כולל הריבית שטרם שולמה נכון להיום בסך כ-80 אלף דולר) בהשקעה בפרויקט נדל"ן של ישראל. בתקופת הדוח, החברה מדדה את הלוואה בשווי הונג ולאור האירועים המתוארים לעיל והירידה החוצה שחלה בשער מניות סלינה העולמית, הוקטן במסגרת הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 שווייה ההונג הנותר של הלוואה במחציתו, והוא עומד על 3.9 מיליון ש"ח.

ג. בנוסף, בחודש ינואר 2024, במסגרת סיכון השקעה שהתקבצה בסלינה אנגליה, החברה התקשרה בהסכם השקעה עם סלינה אנגליה, במסגרת הה游戏技巧ה להשקיע סך של 500 אלף דולר תמורה הקצתה מנויות בסלינה אנגליה במחיר של 0.073 דולר אמריקאי למניה, כאשר בסמוך למועד פרסום הדוח, מחיר מניות סלינה הינה כ-0.15 דולר למניה.

6.10 תחום המלונות

6.10.1 מידע כללי על תחום הפעילות

נכון למועד הדוח, נמצאת החברה בשלבים שונים של הליכי תכנון ו/או הקמה של 3 בתים מלון בישראל (שדייל בתל-אביב, המרינה בהרצלה והמושבה מגדל, בקרבת הכרמל), שעם בנייתם יימכרו או יושכו או יופעלו על ידי החברה באמצעות מפעלים חיצוניים, לפי העניין. להלן יובא תיאור כללי של תחום הפעולות.

6.10.1.1 מבנה תחום הפעולות

ענף המלונות בישראל כולל שירותי אירוח מכמה סוגים: מלונות נופש, מלונות עסקים העיקריים בירושלים ובתל אביב, צימרים ובתי הארחה של קיבוצים. בשנים האחרונות התפתחה מגמה של תותבות של מלונות נופש לפি נושאים ממוקדים או עבור קהל יעד מסוים, כגון: מלונות בריאות וספא, מלונות בטיק ווד. ענף המלונות מאופיין בכך שבקבוצת השיקעות גדולות ובתחזוקה שוטפת של בתים מלון, וזאת על מנת לשמר על רמת המוצר ולעמוד בתחום הגברת מול מלונות קיימים וחדשים. בנוסף יצוין כי ברגע הבניה למגורים, ענף המלונות מושפע מאוד מגורם העונתיות, כאשר מידת השפעת העונתיות משתנה בין אזורי התעשייה והודש הקיים ובחגים, קרי – הרבעונים השני והשלישי של השנה, בתירות העסקית ותירות מקומית, אותה רואה החברה כקהל יעד עיקרי של המלונות שיוקמו במגדל שדייל ובפרויקט מרינה הרצלה, השפעת העונתיות ניכרת פחות.

6.10.1.2 מגמות ושינויים בהיקף הפעולות

לפרטים ראה סעיף 6.6.12 לעיל.

6.10.1.3 מוגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החליטים בתחום הפעולות

הפעולות המלונית הצעודה בחברה מוסדרת בחוק שירות תיירות, התשל"ו-1976 והתקנים על פיו. בחוק מפורטים השירותים הנינתיים על ידי בתים מלון, רישויים, סיוגים ואת החובה לבטח את המשתמשים בשירות ואתרכושים.

כמו כן, הפעלת בית מלון כפופה להוראות חוק נסיפות כגון חוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981 והתקנות שהותקנו מכוחו, הקובלות הוראות שונות הנוגעות לתחום הפעולות, כגון איסור הטעה (לרבבות פרסום) וחובת גילוי, זכויות ביטול עסקה, הוראות לגבי עסקאות מסחר מרחוק (הזמןות באמצעות הטלפון והאינטרנט); חוק רישיון עסקים, תשכ"ח-1968 והתקנות שהותקנו מכוחו, הכוללות תנאים למתן רישיונות עסק למלונות, לרבות מתן רישיונות למסעדות, חניונים, בריכות ויתר המתקנים והפעילות המבוצעת במסגרת מתן השירותים המלוניים במלונות; תקנות שירות הכבאות (齊וד כיבוי בבתי מלון), התשל"ב-1972 ; חוק החומרה המסוכנים, התשנ"ג-1993 (בקשר עם הפעלתן של בריכות שחיה בבתי מלון); הוראות והנחיות משטרת ישראל; חוק עובדים זרים, תשנ"א-1991 ; חוק איסור הפליה במוצרים, בשירותים ובכニסה למקומות בידור ולמקומות ציבוריים, תשס"א-2000 (שמטרתו לקדם את השוויון ולמנוע הפליה בכニסה למקומות ציבוריים ובהספקת מוצרים ושירותים); חוק שכר מינימום; חוק שעות עבודה ומנוחה, תש"י-1951 (יצוין כי ענף המלונות מתאים את מכסת השעות לפאי ההסכם הקיבוצי שלל עליון); חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 והתקנות שהותקנו על מכוחו, העוסקות בין היתר, בפיתוח התאמות נגישות למלון והשירותים הנינתיים על ידו לאנשים עם מוגבלות; תקנות ארגון הפיקוח על העבודה (ממוניים על הבתיות), התשנ"ו-1996, הקובלות חובה להעסק ממונה בטיחות במלונות בהם מועסקים מעל חמישים עובדים; וכיו"ב.

6.10.1.4 גורמי הצלחה קרייטיטים

גורמי הצלחה הקרייטיטים בענף המלונות הינם:

- א. מצב בטחוני יציב המשפיע לטובה על תחושת הביטחון האישית של התיירים הבאים הארץ.
- ב. תחזקה ופעולת ברמה גבוהה, שהינים בעלי חשיבות לשמרות האטרקטיביות של בתים מלון.
- ג. הענקת חוותית אירוח ושירות ברמה גבוהה ומיתוג ובידול של בתים מלון.
- ד. מיתוג של רשת בינלאומית.
- ה. מיקום מותאים ואטרקטיבי של בתים מלון.
- ו. השקעה בעיצוב חיצוני ופנימי של מבנה המלון מחזקת את ייחודה ובידולו של המלון כמותג מלונות בעל מוניטוי חיובי, באופן שתורם למשמעות קהיל יעד.
- ז. ניסיון וידע רב בניהול מלונות.
- ח. איתור והברת כח אדם מiomן ואיוכוטי.
- ט. אינטנסיבית ונגישות למקורות פיננסיים המאפשרים השקעת הון נדרש לצורך רכישת מלונות, ניהול ותפעולם וכן יכולת פיננסית למימון תחזקה שוטפת של המלונות וחידוש מתמיד של הצד הכלול בו.
- יכ. שיפור מתמיד ברמת מערכות המידע והטכנולוגיה במלונות לשם הגברת השליטה ולמקסום הייעילות

התפעולית.

- יא. ביצוע פעולות שיווק ופרסום בארץ ובעולם ובכלל זאת תפעול מערך של מכירה ושימור לקוחות.
 יב. איתור עסקאות כדיות וזיהוי הזדמנויות עסקיות בשוק תוך יכולת תגובה מהירה להתקשרות ברכישה/שכרות/ניהול לקוחות.

6.10.1.5 מחסומי הבנייה והיציאה העיקריים

חסמי כניסה עיקריים (נוספים על אלו שצינו לעיל) בפועלות המלונאות הינם :

- א. הצורך בידע, ניסיון ומומחיות בתחום המלונאות.
 - ב. השקעות גדולות הדוחשות לרכישת מלונות קיימים או הקמת מלונות חדשים.
 - ג. צבירת קהל לקוחות באמצעות, בין השאר, פרסום ושיווק כרוכה בהשקעת משאבים רבים ומטבעה ההינה הליך הדרמטי שאורך זמן. יחד עם זאת, השימוש ההולך וגדיל בראשת האינטראנס מאפשר חשיפה רחבה וקלת יותר גם לבתי מלון קטנים יחסית ובכך מצמצם את מחסום הבנייה האמור לענף.
 - ד. מיתוג ומוניטין של בית המלון או הרשת – בענף המלונאות בו פעולות מספר רב של חברות ותיקות בעלות שם, קיים קושי למולוג מלון חדש.
 - ה. קבלת אישורים והיתרים לפתחת מלון ומשך הזמן הנדרש לצורך הקמת מלון חדש.
- חסם היציאה העיקרי העיקרי בענף המלונאות הינו שימוש הנקסים עצמים, בין היתר, עקב פלא המשקיעים המוצמצם המעניין ברכישת נכס מלוני, וככל שמדובר במשקיעים שמעוניינים בשינוי ייעוד המלון לשימוש מטרות אחרות, הлик זה כרוך בכספי סטוטוריים ארכויים ומורכבים. בנוסף, יצאה מתחום הפעולות תדרוש ביטול או סיום הסכמים קיימים (הסכם שכירות, ניהול, התקשרותוות עם ספקים וכו').

6.10.1.6 מבנה תחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

החרות בתחום המלונאות, התירות והנופש מאופיינת במספר רב ומגוון של מתחרים. המתחרים היוצרים בפועלות המלונאות הם כלל בתיה המלון באזרע הרלוונטי, כמו גם בודדים המשיכרים נכסים שבבעלותם לטוויה קצר ("יסאבלטים", למשל באמצעות *טמברין*) ביחס לפלאי שוק מסויימים ובאזורים מסוימים, והמתחרים העיקריים הנקיפים הינם "צימרים", חדרי אירוח ונופש וכן בתיה מלון מדיניות אחרות. כן ניתן להצביע על תחרות בהיבט של מוצריים תחליפיים עיקיפים לתוך המלונאות, התירות והנופש שמוקרים בתחום תרבות הפנאי, אך תחליפיים אלה נבדלים בטיבם, באופי ובאיכות השירות.

תחרות סביבתית

קיימת תחרות נוספת – בין פרויקטים (קיימים וחדשים) המצויים בסמיכות גיאוגרפית לפרוייקטים המוקמים על ידי הקבוצה. בכל הנוגע למלון שצפוי להיבנות על ידי הד מאסטר, צוין כי סמוך למתחם ש"ל מצויים מספר מלונות בוטיק (כגון נורמן, מלון רוטשילד 22, מלון מונטיפיורי וכן מלונות נוספים), ואולם מספר החדרים במלונות אלו הין קטן ממספר החדרים שאמור לכלול המלון המתוכנן על ידי הד מאסטר, אשר צפוי לכלול מעל 300 חדרי מלון. כמו כן, קיימים מספר רב יחסית של מלונות נוספים בת"א שחילקו הגדל מצוי על חוף הים בת"א ואולם, לאור מיקומו של המלון המתוכנן על ידי הד מאסטר, הוא לא אמרו להיות בתחרות ישירה עימם. להערכת החברה, מיקומו המרכזי של מלון ש"ל על רחוב רוטשילד (כשלמעט מלון רוטשילד 22 שאר המלונות אינם נמצאים באותו מקום זה) יהווה את אחד היתרונות הגדולים של מלון זה. כמו כן, בחוץ הרצליה ישנים מספר מלונות, אשר פועלם בסגנונים שונים ושרותים קהלי יעד שונים לרבות הריצ' קרטלון, הרודס, דן אכדיה, דניאל, השרון ואחרים. פעילות המלון שעמידה להיבנות על ידי מרינה הרצליה עתידה לשרת אוכלוסיות שונות (אנשי עסקים, תיירים ונופשים ישראלים) וזאת בדומה למלונות הקיימים באזרע.

6.10.2 תיאור הפרויקטים בתחום הפעילות

6.10.2.1 מרינה בהרצליה

ביום 29 בדצמבר 2016 הושלמה עסקה במסגרת רכשה קבוצת חגי מרינה הרצליה בע"מ, ש-כ- 75% ממניותיה הרגילות (וכן מניה בכוורת¹²⁴) מוחזקים על ידי רג'יסי (ובשרוור, על ידי החברה) (להלן : "מרינה הרצליה"), את זכויותיהם של בודדים שלישים¹²⁵ (להלן : "המקברים") במרקען, הידועים כחלקות מס' 19 ו-20 בוגש 6516 במרינה בהרצליה, אשר שתחם הכלול הוא כ-10,000 מ"ר, וכ-100 מקומות חניה בנויים המצוים במרתפי בגין אשר נמצא בחלקת 56 בוגש 6516¹²⁶ (להלן ביחד : "הממכר"). התמורה ששולמה על ידי מרינה הרצליה למוכרים בגין הממכר הסתכמה לסך של כ-80 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. נכון למועד זה, מחזיקה מרינה הרצליה בממכר, שהינו פנו.

¹²⁴ המקנה לג'יסי ובאות למשיכת דיבידנד בסך של 25 מיליון ש"ח מרינה הרצליה, קודם לחלוקת דיבידנדים ואו החזר הלוואת בעלי בעלי מנויותיה של מרינה הרצליה.

¹²⁵ זכויות המוכרים בחלקות 19 ו-20 הינו זכויות חכירה לדורות לתוקפה עד לחודש יולי 2088.
¹²⁶ הידמות בעבר כמגרשים 5 ו-6 לפי תוכניות בין עיר החלטות על המקרקעין.

עפ"י התב"ע החלטה ביחס למקרקעין (שייעודה תיירות ו/או אכסון מלונאי), סה"כ שטחי הבניה במרקען בהתאם לזכויות הינים כ-7,525 מ"ר עיקרי שטחי דירות נופש כ-2,900, מ"ר שטחים ציבוריים ושירותים ישמשו את ייחדות הנופש, וכ-100 חניות. עם זאת, התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בהרצלה (להלן: "הועדה המקומית"), על המלצת הוועדה המקומית, לתוכנית בסמכות הוועדה המחויזת לתכנון ובניה (להלן: "התוכנית"), להגדלת השטחים במקרקעי הפROYיקט, כך שבכפוף לאישור התוכנית על ידי הוועדה המחויזת (להלן: "הPROJECT שטחים שונים מהרשות השונות לרבות רמי" (אשר אין ודאות כי יתקבלו), ניתן יהיה לקבל את כל ההיתרים הנדרשים על פי דין מהרשות השונות לרבות רמי" (אשר אין ודאות כי יתקבלו), ניתן יהיה להקים בפרויקט שטחים עילאים בשטח כולל של כ-5,000 51,000 מ"ר ברוטו, וכן כ-16,000 מ"ר ברוטו שטחים לתוך קרקעם, מתוכם 1,500 מ"ר לשימושים עיקריים.

חברה פועלת לקידום ההליך מול הוועדה המחויזת. יודגש, כי אין ודאות כי התוכנית האמורה תאושר ו/או תיקנס לתוקף.

צירופם של צדדים קשורים להשקעה מרינה הרצליה; התקשורת בהסכם לשיתופי פעולה עם מר לאונרדו דיקפrio; התקשורת בהסכם מימון

א. בשנת 2016 ביצעה חברת השליטה האחים ליור ואחים כהן (לهم קשרים עסקיים עם האחים יצחק ויעדי חגיג, בעלי השליטה בחברה) (להלן: "חברת כהן") השקעה מרינה הרצליה וזאת נגד קבלת מנויות המחויזות כ-25% מהונה. השקעת חברת כהן מרינה הרצליה בוצעה על דרך של העמדת הלואה על ידי חברת כהן למרינה הרצליה בסך של 25 מיליון ש"ח, אשר נשאת ריבית שנתית בשיעור של 3%. פירעון ההלוואה האמורה יבוצע רק בכפוף לכך שהגensi תקבל ממירינה הרצליה, בגין מנתת הבכורה בה מחזיקה רגensi מרינה הרצליה, סך של 25 מיליון ש"ח ורק לאחר מכן רשות מרינה הרצליה לפזר את הלוואות הבעלים שיועמדו לה על ידי הצדדים ולהחלק דיבידנדים לכל בעלי מנויותיה (להלן: "סדר התשלומים שנקבע").

ambil לגורוע משליטת רגensi בפרויקט, מכוח החזקתה ב-75% מנויות מרינה הרצליה, חברת כהן תהיה שותפה פעילה בניהול והקמת הפרויקט וכן תהיה בעל זכות חתימה משותפת בחשבון מרינה הרצליה. הצדדים יקיים וועדת היגוי שעל פיה יוכרע כל החלטות בפרויקט. לכל צד יהיה קול בוועדת ההיגוי בהתאם לorzחותו צד מרינה הרצליה.

הוראות תקנון מרינה הרצליה כוללות בין היתר זכות מכרנות המוקנית לבני מניות; זכות סיורב ראשונה למכירת החזקות חברת כהן מרינה הרצליה; זכות ה粲יפות של חברת כהן למכירת מנויות מרינה הרצליה הנעשית על ידי רגensi; וחובת ה粲יפות למכירת מנויות הנעשית על ידי בעל מנויות המחויזק בפחות 50% מהן מרינה הרצליה וזאת בעקבות המפורטת בתקנון. בנוסף, קבוע התקנון כי החלטות באסיפות הכלליות של מרינה הרצליה תתקבלנה ברוב רגיל למעט בנושאים מיוחדים כגון שינוי מסמכי הייסוד של מרינה הרצליה שפוגע בזכויות בעל מניות בודד בלבד ושינוי תחום USEOKA, שיתקבלו בהסכמה כלל בעלי המניות הצעירים להציג. כן קבוע התקנון כי החלטות בדיקטוריון מרינה הרצליה תתקבלנה ברוב קולות (כאשר בהתאם למנגנון שנקבע בתקנון מרינה הרצליה, רגensi היא שתמנה את רוב הדיקטוריון מרינה הרצליה).

- ב. ביום 2 במרץ 2018 התקשורת מרינה הרצליה בmarket הסכמים (להלן ביחד: "ההסכם") עם חברה בעלותו של הכוכב ההוליוודי לאונרדו דיקפrio (להלן בסעיף זה: "השותף"), שתנאייהם העיקריים כדלקמן:
- (1) השותף יסייע למרינה הרצליה בקידום הפרויקט, שיווקו, מיתוגו ויצירת קשרים עם גורמים רלוונטיים בינלאומיים (להלן: "התחריות השותף"), ואולם התחריות השותף כאמור תבוטלנה בנסיבות אירוע של העברת שליטה מרינה הרצליה ו/או במקרקעי הפרויקט.
 - (2) בתמורה לקיום התחריות השותף, יהיה זכאי השותף לכ-10% מהרווחים¹²⁷ שיחולקו לבני המניות הרגילות של מרינה הרצליה (להלן: "חלוקת השותף ברוחו של הרצליה")¹²⁸ ובלבך שבעת חלקות רוחיים כאמור לבני המניות הרגילות, בכפוף לקיום רוחיים כאמור, ראשית ישולם על ידי מרינה הרצליה לשותף סך של 2.5 מיליון דולר על חשבון חלק השותף ברוחו של הרצליה, לאחר מכן עד 22.5 מיליון דולר ישולמו ליתר בעלי המניות, ולאחר מכן, יתרת הרוחיים (כל שתיוותר) תחולק בין בעלי המניות של מרינה הרצליה והשותף, בהתאם לחוקם היחסי ברוחו של הרצליה.
 - (3) ככל ומרינה הרצליה תמכור את מקרקעי הפרויקט או המלון טרם פתיחת המלון, השותף יהיה זכאי לפחות 10% מהרווח שינבע למרינה הרצליה בגין המכירה ובלבך ששחסך האמור לא יפתח מ-2 מיליון דולר.
 - (4) ככל ומרינה הרצליה תנהל את המלון ו/או מלונות אחרים אשר יעשו שימוש במותג של המלון, השותף יהיה שותף בחברת ניהול המלון ו/או המלונות הנוספים כאמור, והוא זכאי לפחות 20% מזכויות מרינה הרצליה באותה חברת ניהול.
 - (5) עוד כולל ההסכם סעיף הפרויקט יסודות מקובל בסכמים מסווג, אשר מאפשר למרינה הרצליה את ביטול ההסכם וביטול תשלום התמורה לשותף בנסיבות שהוסכמו.

ובכל זה בגין השקעה לא מהותית של השותף בהן מנויות חברת הבת בתמורה למנה, אשר לכשתוקצה לתקנה לו שיועור מהרווחים שיחולקו לבני המניות הרגילות של החברה.
לאחר תשלום בסך של 25 מיליון ש"ח לרגensi, בגין מנתת הבכורה שהגensi מחזיקה בחברת הבת, ולאחר מכן כל הלוואות הבעלים שיועמדו לחברת הבת על ידי בעלי מנויותיה.

ג. בחודש ינואר 2018 פרעה מרינה הרצליה את מרבית הלוואת הבעלים שהועמדה לה על ידי רג'נסי עד לאוטו מועד, באמצעות כספי הלוואה בסך של 50 מיליון ש"ח, אותה נטלה מרינה הרצליה מגוף מסדי (ושנכוו למועד זה נפרעה).

על מנת לאפשר את פרעון הלוואת הבעלים לרג'נסי בלבד (כמפורט במבוא לס"ק ג' זה), נדרש היה בין היתר שהאחים כהן יתנו הסכמתם שמרינה הרצליה תהא הלוואה בהלוואות שצינו לעיל ותשעבד את מלאו זכויותיה במרקעי הפרויקט לטובת המלויים וכן נדרש היה לקבל את הסכמתם לשנות את סדר התשלומים שנקבע (כהגדרת המונה בס"ק א' לעיל), כך שמרינה הרצליה תפער (באמצעות כספי הלוואה אותה תיטול) את מרבית הלוואת הבעלים שהועמדה לה על ידי רג'נסי, מבלתי שבמקביל תפער מרינה הרצליה את הלוואה שהועמדה לה על ידי האחים כהן, ומבלתי לפגוע ביתר תנאי סדר התשלומים שנקבע. במסגרת הסכם האחים כהן לאמור לעיל, הוסכם בין היתר כי רג'נסי תישא בפער (הקיים בין שיורר הריבית השנתית אותה משלהמת מרינה הרצליה לבני מניותה בגין הלוואות הבעלים שאלו כאמור מעמידים לה - שהינו 3%, לבין שיורר הריבית אותה נשאת הלוואה שהועמדה למרינה הרצליה, שנכוו ליום 31 בדצמבר 2023 הינה 8% (כך שפער הריבית השנתית בו נשאת רג'נסי הינו 5%).

yczon כי נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת הלוואות האחים כהן והחברה למרינה הרצליה, כולל ריבית, עומדת על 32,200 אלף ש"ח ו- 54,052 ש"ח, בהתאם. כאמור לעיל, הלוואות האmortות נשאות ריבית שנתית בשיעור 3%.

ד. הסכום הלוואה

בימים 28 בדצמבר 2023, התקשרה מרינה הרצליה בהסכם מימון עם בנק מסחרי בישראל (להלן: "הבנק"), בסך כולל של עד 50 מיליון ש"ח (להלן בס"ק זה: "ההלוואה"). ההלוואה נשأت ריבית שנתית בשיעור פרימיום בתוספת 2% אשר משולמת מדי רבעון. בנוסף, ככל ויתקיים אירעו הפרה שלא תוקן בהתאם למועדים הקבועים בהסכם ו/או שמרינה הרצליה לא תפרע במועד הפירעון שנקבעו איזה מסכומי ההלוואה, תישא ההלוואה, כל עוד הפרה זו לא תוקנה, חלף ריבית ההלוואה, ריבית פיגורום בשיעורים המקובלים בנק, וזאת בהתאם לחראות ההסכם. קרן ההלוואה תיפרע לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2025. נכון למועד הדוח, עומדת קרן ההלוואה על סך של כ-25 מיליון ש"ח. כן התחייבה מרינה הרצליה כי היחס בין היתריה הבלתי מסולקט של האשראי לבין שווי המקרקעין לא יהיה מ-50% וזאת על פי הערכת שווי שקיימת לנכס לפי תקן 19, אשר קיבלת תיקוף של שמאו הבנק.

להבטחת ההלוואה נשוא ההסכם, רשומים לטובת הבנק בין היתר שעובדים כדלקמן: (1) כלל החזקות רג'נסי במרינה הרצליה; (2) מרינה הרצליה רשמה לטובת הבנק משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על כל מקרקעי הפרויקט וכן שייעבדה את כל זכויותיה הקיימות ו/או שתהינה לה במרקען, וכן שעבוד קבוע והמחאה על דרך השعبد של כל הכספיים והזכויות שיגיעו לה מהרשויות השונות בקשר עם רכישת המקרקעין; (3) החברה ורג'נסי ערבות להתחייבויות מרינה הרצליה כלפי הבנק.

עלות להעמדה לפירעון מיידי:

הסכום הלוואה כולל עלות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות, לרבות עלות הנוגעות להרעה בפועל או חשש להרעה במצבן הפיננסי של מרינה הרצליה (להלן: "הלוואה") ו/או החברה ו/או לאפשרות עמידתן (על פי הערכת הבנק) בהתחייבותוניה על פי ההסכם, וכן עלות נוספת לרבות-העברת השליטה ו/או הבעלות במרקעי הפרויקט ו/או שעובדים ו/או התחייבות לעשות כן, שלא נעשו על דעת הבנק; שינוי בהרכבת הבעלות במניות של הלוואה ו/או שינוי שליטה בחברה (החזקת של לפחות 45% מהן המניות המונפק והנפרע של החברה, בדילול מלא); אם הלוואה או החברה יפסיקו לנחל את עסקיהם או תופסק לעבודותן או חלק ניכר ממנה לתוקפה ארוכה או אם יושעה או יבוטל רישיון או היתר או הסכמה או אישור הדروسים למי מהם לניהול עסקים או חלק מהם או בנסיבות מקרה שישפיע על יכולת להמשיך בפרויקט; אם תסולק יד הלוואה מהמרקען; הגשת צו עיקול ו/או קבלת עיקול וכוכ' בקשר לנכסים המשועבדים; הגשת צו עיקול ו/או קבלת עיקול ו/או נקיית הליכי הוצלי'פ' ו/או הליכי כינוס נכסים על נכס של הלוואה ו/או של החברה; אם לדעת הבנק חל שינוי לרעה בשווי הבתווחת, והלוואה לא המזיא לבנק בטוחות נוספות מספיקות בתוך 21 ימים ממועד דרישת הבנק; במרקחה של חקירה פלילית נגד הלוואה ו/או החברה ו/או בעלי השליטה בהן אשר לדעת הבנק עלולים לפגוע ביכולת הלוואה לעמוד בהתחייבויותיה לבנק או לגרום לכך שהעמדה האשראי על ידי הבנק יהפוך לבתתי חוקי או יהו הפה מצד הבנק של הוראות הדין; במקרה של אי עמידה בהתחייבויות לשמריה על יחס חוב לשוו קרקע; ואםairaה איזו מהעילות הנקובות בהסכם ביחס לבעלי השליטה בחברה. בנוסף, לבנק הזכות להודיע על פרעון מוקדם בהודעה מוקדמת בת 45 ימים ו/או באופן מיידי בנסיבות המצדיקות זאת על פי שיקול דעתו.

لتיאור הפרויקט כולו (אשר יכלול גם שטחי מגורים בהיקף נרחב) ראו סעיף 6.8.3.5 לעיל. יצוין כי כמפורט בסעיף האמור, ביום 6 במרץ 2024 התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתוכנו ובניה בתל-אביב, לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט, בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים, אשר לאחר העמידה בהם וקבלת ההיתר הסופי, ניתן יהיה להקים על המקרקעין בהם מחזיקה הד מאסטר (מעבר ליתר המבנים הקיימים כיו"ם), מגדל אשר עתיד לכלול, בין היתר, כ-20,500 מ"ר ברוטו שטחי מלונות (כולל שטחי שירות ומרפסות) ב-320 חדרי מלון, ושטחי מסחר בהיקף שאינו מהותי.

6.10.2.3 המושבה מגדל

ביום 4 במאי 2022, התקשרה רג'נסי בהסכם (להלן: "הסכם רכישת המניות"), עם שני צדדי ג' (להלן: "השותפים") וחברה בעלותם (להלן: "חברת הפרויקט"), שמטרתו כניסה החברה לשוקה בשיעור של 50.2% בפרויקט מלנאי שצפו להיבנות על גבי מקרקעין בשטח כולל של כ-35,424 מ"ר¹²⁹ הממוקם ליד חוף הכרמל, בתחום היישוב מגדל (להלן: "המקרקעין"). ההשקשה בוצעה בדרך של רכישת מניות מהוות 50.2% מהוון חברת הפרויקט (כאשר ביתרת הונה יחזיק השותפים), אשר השלימה (בין במישרין ובין בעקיפין, באמצעות רכישת מניות חברת נספה (להלן: "חברת הבת") את רכישת מלא הזכיות במרקען, כשלעצמה רכישת הזכיות במרקען (לרבבות החור הוצאות לשותפים) הסתכמה לסך של כ-63 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. למיטב ידיעת החברה, על פי התוכנית החלה על המקרקעין, ניתן להקים במרקען מלון כולל כ-270 מיטות, וכן מתקנים ושימושים תומכים לבית המלווה כגון מסעדות, בריכות, מתקני חוף וכו', בשטח כולל של כ-11,150 מ"ר. חברת הפרויקט פועלת לקידום תוכנית בסמכות מחזיקה להגדלת זכויות הבניה (עד לכ-26,000 מ"ר) והכפלת כמות המיטות והחדרים, ואולם אין כל וודאות כי הדבר יעלה בידה. יצוין לעניין זה כי ביום 21 בפברואר 2024 נידונה התכנית בוועדה המקומית גליל מזרחי, לצורך קבלת התיקחשותה ואו המלצה להגשת התכנית לוועדה המחויזת. הוועדה המקומית דנה בתוכנית וביחס הזכיות המבוקש בה והנחתה להשלים מספר תנאים על מנת לשוב ולדוע בקידום התוכנית. להערכת החברה השלמת התנאים המקובלים על החברה, אשר מהווים את הרוב המשמעותי של התנאים, צפואה להסתטיים במהלך השבועות הקרובים ואלו אשר לגבייהם קיימת חוסר הסכמה ייוזנו עם הוועדה המקומית בשנית, כאשר בכל מקרה הסמכות המאשרת לתכנית הינה של הוועדה המחויזת.

במסגרת הסכם רכישת המניות, הוסכם בין היתר בין הצדדים כדלקמן:

- א. מגנון מינויים דירקטוריים, המבטיח לדירקטוריים שימושו מטעם רג'נסי לדירקטוריון חברת הפרויקט יהיה רוב בחלותות;
- ב. הרוב הנדרש לקבלת החלטות באסיפה הכללית של חברת הפרויקט ובديرקטוריון חברת הפרויקט, יהיה רוב רגיל וזאת לפחות במספר נושאים אשר הלהקה למעשה יידרשו את הסכמת שני הצדדים וביניהם שניינו תקנון חברת הפרויקט באופן הפוגע חד צדדיותiami במבעלי המניות; שניוי מפנה ההון של חברת הפרויקט; הקצתה מניות; שניוי מהותי בתחום הפעולות של חברת הפרויקט; החלטות בהם קיימים ניגוד עניינים וכיו"ב;
- ג. אופן מימון חברת הפרויקט – לעניין זה הוסכם כי רג'נסי תעמיד לחברה הדרוש לצורך העמדת הלואת בעליים נושאית ריבית שנתית בשיעור 5%, אשר בין היתר תפער הלואאות בעליים שהועמדו לחברת הפרויקט על ידי השותפים), כאשר בקרה בו החברה תידרש להוועדי נספ"ר מבלי המניות שלא לצורך קידום הקמתה הפרויקט, כל אחד מבלי המניות של חברת הפרויקט יעמיד את חלקו בהוועדי העומד, בשיעור יחסי לשיעור החזקתו לחברת הפרויקט, ואולם אם רג'נסי תידרש להעמיד הוועדי עצמי מעבר לחלוקת היקסי (להלן: "ההלוואה העודפת"), אזי ההלוואה העודפת (שתייא ריבית שנתית של 7%) תוחזר לרג'נסי טרם כל חלוקת כספים אחרת לבלי המניות של החברה. בנוסף, בעלי המניות בחברת הפרויקט יעמידו Urbovo להבטחת המימון של חברת הפרויקט ככל הניתן לחוד ולא ביחיד ובקרה והערכות תועמד בכ"ז ביחיד ולחוד, יתר בעלי המניות של חברת הפרויקט ישפו את אותו בעל מניות אשר נדרש לשלם בגין חילוט הערכות סך הגובה מחלוקת היקסי בחברת הפרויקט. בתוקף הדוח העמידה רג'נסי לחברה הפרויקט הלואת בעליים בסך של כ-61 מיליון ש"ח, אשר סך של 32 מיליון ש"ח מתוכה כבר נפרע.
- ד. חלוקת הרוחחים בחברת הפרויקט – בין הצדדים הוסכם כי ראשית תוחזר על ידי חברת הפרויקט ההלוואה העודפת, כולל וקיימת, לאחר מכן יוחזרו יתרת ההלוואות הבעלים, לאחר מכן יקבל כל צד מהחברה דמי ייזום בסך של 6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, ולאחר מכן יחולקו הרוחחים, פרי פאסו ופרו רטה בין בעלי המניות בהתאם לשיעור החזקתם בחברת הפרויקט.
- ה. הסכמת נספה – עוד כולל ההסכם מגנוני זכות סירוב ראשונה וזכות מכרנות מקובלים וכן מקרי הῆר "יסודית" (בגון קיום הילכי פירוק ו/או חделות פרעון נגד מי מבלי המניות), אשר אם יתקיימו, יכנס לבעל המניות האחראי את הזכויות לדריש מבעל המניות המפר למכור להם את חלקו בחברת הפרויקט בתמורה שתיקבע על ידי שמאן.

התקשות בהסכם מימון

בנוסף לאמור לעיל, בתקופת הדוח התקשרו חברת הפרויקט וחברת הבת (להלן ביחד: "הלוות") בהסכם אשראי עם גוף פיננסי (להלן: "הלווה") בסכום של 32 מיליון ש. קרו כל אחת מה haloות תפרע בתוך 6 חודשים מיום העמדתה, עם אפשרות הארכה בתקופה נוספת של 6 חודשים ועוד 8 תקופות נוספות של 3 חודשים כ"א. haloות תשאנה ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 2%¹³⁰, אשר בשנה הראשונה להלוואה תפרע מדי 3 חודשים, ולאחר השנה הראשונה להלוואה, תפרע מדי חודש וחצי.

בנוסף, ככל ויתקיים אירעו הפרה שלא תוקן בהתאם למועדים הקבועים בהסכם ו/או שהלוות לא תפרענה במועד היפורעון שנקבעו איזה מסכומי haloah, תישא haloah, כל עוד הפרה זו לא תוקנה, חלף ריבית haloah, ריבית פיגורים בשיעורים מקובלים, וזאת בהתאם להוראות ההסכם.

להבטחת haloות נשוא ההסכם, נרשמו לטובת המלווה שעובדים כדלקמן (להלן: "הבטחות"): (1) משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, על מלא זכויות haloות במרקען הפרויקט; (2) שעבוד קבוע וספציפי ראשון בדרגה ולא הגבלה בסכום על מלא הזכויות החזיות בקשר למקרקעין ולפרויקט; (3) שעבוד קבוע וספציפי בדרגה ראשונה ולא הגבלה בסכום על מלא זכויות haloות לתקבולים בגין הפסדים/נזקם הקשורים במרקען ומוכיח פוליסות ביטוח למרקען; (4) שעבוד קבוע וספציפי ראשון בדרגה ולא הגבלה בסכום על הון המניות הרשות של haloות ועל הון המניות המוקצת בלוטה, לרבות כל הזכויות הנובעות מהמניות; (5) ערבותivid ולחוד של החברה, רג'נסי, ושל השותפים.

ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדת לפירעון מיידי של haloah ו/או לימוש הבתוות, כאשר העילות הנוגעות לאיורוים המציגים על הרעה במצב הפיננסי או חשש להרעה כאמור תיבנה נגד כל אחת מהלוות, רג'נסי והחברה. בנוסף, נקבעו עילות נוספות לפירעון מיידי לרבות - אם יחול שינוי מהותי לרעה בשווי המקרקעין (מרקחה בו שיעור - LTV) (גובה haloah ביחס לשווי המקרקעין) עליה עד 75%; במקרה של שינוי מבנה האחוזות של haloות ו/או במרקחה שמי מהלוות תעביר את זכויותיה במרקען; אם יחול שינוי מהותי בעסקי haloות או אם מיהן הchallenge בהליך מכירה של נכסים חיוניים לעסקיה; ואם תיפסק הפעולות העסקית של haloות או חלק ניכר הימנה.

האשראי האמור שמש את חברת הפרויקט לצורך החזר חלק מה haloות בעליים שהועמדו לה על ידי רג'נסי. נכון למועד זה, מקרקעין הפרויקט פנו ממחזיקים ו לחברת ממשיכה בקידום תכנון, כמפורט לעיל.

6.10.3 פרטם נוספים הפרויקטיטם בתחום הפעילות

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטיטם

סטטוס הליבר תכנון	זכויות בנייה			מספר תכנוני מובוקש/מתוכנן	מספר תכנוני נוכחי מ"ר מכומע ליקוי/ יעוד/ אחר	מספר תכנוני נוכחי מ"ר ליקוי/ יעוד/ אחר	מספר תכנוני נוכחי מ"ר ליקוי/ יעוד/ אחר	שטח (מ"ר)	חלוקת ההתקד האפקטיב (%) ו	עלויות הקשורות בעותדות הקרקע, ליום 31 בדצמבר 2023						מקום	מועד רכישה	שם		
	החברה מקומית קיימות במערכות ועדה מחויזות להעכמתה היקף זכויות הבנייה ומספר חדרי המלוון ¹³¹	טרם ידעו	51,000 מ"ר מלונאות ומסהר		ל.ר.					- 130 חדרים - 2,000 מ"ר מסחר	10,191	75%	112,259	-	8,788	26,083	77,388	דצמבר 2016	הרצליה	פרויקט המרינה
	החברה מקומית קיימות במערכות ועדה מחויזות להעכמתה היקף זכויות הבנייה ומספר חדרי המלוון	540 ミ透	26,000 מ"ר		כ- 270 מיטו					- 35,424	50.2%	65,186	-	859	3,275	61,552	2022	הישוב מגדל	פרויקט מגדל	
הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות הנוספות בפרויקט מרינה הרצליה, כפופות לאישור התוכניתאותה מקדמת החברה בעודה המחויזה לתכנון ובניה במחוז תל אביב (כאשר אין ודאות כי התוכנית האמורה תאושר ו/או תיכנס לתוכף), וכן לקבלת כל היתרונות הנדרשים על פי דין מהרשויות השונות לרבות רמי"י (אשר אין ודאות כי יתקבלו), ולפיכך יתכן כי יחול שינוי בהיקף/zכויות הנוספות, לרבות שינוי מהותי. הערכות החברה ביחס להיקף/zכויות הנוספות בפרויקט מגדל, כפופות לאישור תוכניתאותה מתאר אותה מקדמת החברה בעודה המחויזה לתכנון ובניה במתחז' הצפוני (כאשר אין ודאות כי התוכנית האמורה תאושר ו/או תיכנס לתוכף), וכן לקבלת כל היתרונות הנדרשים על פי דין מהרשויות השונות (אשר אין ודאות כי יחול שינוי בהיקף/zכויות הנוספות, לרבות שינוי מהותי).																				

لتכנון ובניה במחוז תל אביב (כאשר אין ודאות כי התוכנית האמורה תאושר ו/או תיכנס לתוכף), וכן לקבלת כל היתרונות הנדרשים על פי דין מהרשויות השונות לרבות רמי"י (אשר אין ודאות כי יתקבלו), ולפיכך יתכן כי יחול שינוי בהיקף/zכויות הנוספות, לרבות שינוי מהותי. הערכות החברה ביחס להיקף/zכויות הנוספות בפרויקט מגדל, כפופות לאישור תוכניתאותה מתאר אותה מקדמת החברה בעודה המחויזה לתכנון ובניה במתחז' הצפוני (כאשר אין ודאות כי התוכנית האמורה תאושר ו/או תיכנס לתוכף), וכן לקבלת כל היתרונות הנדרשים על פי דין מהרשויות השונות (אשר אין ודאות כי יחול שינוי בהיקף/zכויות הנוספות, לרבות שינוי מהותי).

¹³⁰ צוין כי עד לחודש מרץ 2024, עמד שיעור הריבית על פריים בתוספת 4%.
¹³¹ ראה סעיף 6.10.2.1 לעיל.

- א. הציגת הפרויקט
לפרטים ראה סעיף 6.8.3.3.5 לעיל.
- ב. מצב תכנוני
לפרטים ראה סעיף 6.8.3.3.5 לעיל.
- ג. עלויות שהושקעו ויישקו בפרויקט – הנתונים משקפים את חלקה (50%) של החברה, בשרשור, בעליות הד-
מאסטר (נתונים כספיים מוגדים באלפי ש"ח):

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				
		רביעון 1	רביעון 2	רביעון 3	כל התקופה	
עלויות שהושקעו						
21,730	23,217	23,217	23,196	23,238	23,238	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
1,326	22,502	22,502	22,502	22,502	22,502	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
5,451	6,151	6,290	6,470	6,572	6,743	עלויות מצטברות בגין בניה
4,530	7,451	8,886	10,483	12,150	13,872	עלויות מצטברות בגין ממון (שחונו)
44,661	42,496	41,875	39,914	38,494	36,310	שערם בגין הנכס (וזאת בגין החלקים בנכס המסוגים כנדילין להשקעה)
77,698	101,817	102,770	102,565	102,956	102,665	סה"כ עלות מצטברת בספרי
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
1,471	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
15,442	4,252	4,252	4,252	4,252	4,253	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
9,966	80,360	83,508	78,823	77,903	78,032	עלויות בגין בניית שטרם הושקעו (אומדן)
84	4,067	1,345	3,274	2,383	3,360	עלויות מצטברות בגין ממון שצפויות להיות מהוות בעתיד (אומדן)
26,963	88,679	89,105	86,349	84,538	85,645	סה"כ עלות שנדרה להשלמה
0%	0%	0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)
2027	2028	2027	2028	2028	2029	מועד השלמת בנייה צפוי

יוזגש, כי הערכות החברה ביחס לעליות שטרם הושקעו בפרויקט ומועד השלמת הבניה הצפוי הינו מידע צפוי פני עתיד, בהתאם לתקופה בה הפרויקט יתאפשר לעליות בפועל (כאשר אלו לא ידועות נכון למועד זה, שכן טרם נחתם הסכם קובלן ראשי), על כך שייתקבלו כל האישורים וההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקט (במועדים הנחוצים לכך על ידי החברה), על כך שהסכום הלויו שיחתמו ישא תנאים דומים לאלו המעורבים על ידי החברה ביום, על עמידת השותף בהוצאות הסכם הלויו שיחתמו, ועל כך שלא יחולו עיכובים בבנייה הפרויקט.

יבחרר כי השוני בעלות הצפויות לעומת אלו שנחזהו במסגרות דוח תיאור עסקית התאגיד לשנת 2021, נובע מכך שבשנת 2021, הערכה החברה כי שטחי המלונות יימכרו בקרקע בלבד (ולכן לא כללו נתונים העולויות את עלויות הבניה של השטחים המלונאיים, מתוך הבנה שמי שיישא בהן יתרה הרווח) ואילו החל משנת 2022, הערכה המעודכנת היא שהחברה תבנה את המלון (ברמת מעטפת) ולפיכך עלויות הבניה של המלון התווספו לנדרני הטבלה שלעיל.

ד. רווחיות גלובליות

אומדן שיעור רווחיות גלובליות כוללת בפרויקט						
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	שנת	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	עלויות פרויקט צפויות	רווח (הפסד) גלומי צפוי בגין הפרויקט
159,000	248,000	257,000		мотוכו, רווח גלומי שכבר הוכר ברו"ה(*)	мотוכו, רווח גלומי שטרם הוכר ברו"ה	רווח (הפסד) גלומי צפוי בגין הפרויקט
60,000	148,000	152,000		מכ- 1.6 מיליון	מכ- 1.6 מיליון	מכ- 1.6 מיליון
99,000	100,000	105,000		ש"ח לחדר	ש"ח לחדר	ש"ח לחדר
45,000	42,000	36,000		ברמות	ברמות	ברמות
54,000	58,000	69,000		מעטפת	מעטפת	מעטפת
62%	40%	41%		מלונאות	מלונאות	מלונאות
14,500	כ- 1.5 מיליון	כ- 1.6 מיליון		מחיר ממוצע למ"ר / חדר לפיו	מחיר ממוצע למ"ר / חדר לפיו	מחיר ממוצע למ"ר / חדר לפיו
ברוטו בניו	שי"ח למ"ר	שי"ח למ"ר		חוושב רווח גלומי שטרם הוכר	חוושב רווח גלומי שטרם הוכר	חוושב רווח גלומי שטרם הוכר
60,000	כ- 60,000 ש"ח	כ- 60,000 ש"ח		(לפי שימושים)	(לפי שימושים)	(לפי שימושים)
ברוטו בניו	שי"ח למ"ר	שי"ח למ"ר		מסחרי	מסחרי	מסחרי

(*) היוות חלק מהזכויות בפרויקט מסווגות כנדילין להשקעה, שוערכו הזכויות האמורות מעט לעת והרווח המצוין בשורה זו כבר הוכר בזיהות החברה, כרווח שערוד.

יוזגש, כי הערכות החברה ביחס לרוח הגלומי הצפוי לה בגין מכירת השטחים המלונאיים והמשרדיים בפרויקט הינו מידע צפוי פי עתיד, בהתאם לתקופה המנוח בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ביחס למחירי המכירה והעלויות הצפויות בפרויקט ועל השלמת מכירת הזכויות בפועל, על כך שייתקבלו כל האישורים וההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקט במועדים הנחוצים לכך על ידי החברה, על כך שהסכום הלויו שיחתמו ישא תנאים דומים לאלו המעורבים על ידי החברה ביום, על עמידת השותף בהוצאות

הסכם הלוי שיחתמו, על השלמת מכירת הזכויות בפועל ועל כך שלא יחולו עיכובים בבניית הפרויקט (לרובות כתוצאה מהשפעת מלחמת חרותות ברוזל), כאשר אין כל וודאות כי הערכותיה אלו של החברה ביחס לכל הפרמטרים שהוזכרו אכן יתמשו בפועל.

ה. ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר						
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%		
(24,000)	(12,000)	69,000	12,000	24,000	השפעת שינוי במחירים המכירה של שטחים שטרם נחתמו לבאים חוזי מכירה מחיבבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	
16,000	8,000	69,000	(8,000)	(16,000)	השפעת שינוי בעלותה ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	

ו. התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי לבין יתרת העודפים הצפויים למשיכת

רווח גולמי צפוי:	105,000
התאמות לעודפים, סה"כ:	4,000
סה"כ עודפים צפויים למשיכת:	109,000
מועד צפוי למשיכת עודפים:	בהתאם להסכנות שיושגו עם הבנק המלווה
תנאים מתלולים למשיכת עודפים:	בהתאם להסכנות שיושגו עם הבנק המלווה

ז. הערכות שווי

בהתבסס על הערכות שווי של הפרויקט ליום 31 בדצמבר 2023, רשמה הדר מאסטר בשנת 2023 הפסד משערוץ בסך של כ-2 מיליון ש"ח. בהתאם לעמדה 105-23 : "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, הערכת השווי שבוצעה אינה נחשבת מהותית.

6.11 תחום שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח

6.11.1 מידע כללי על תחום הפעילות

6.11.1.1 מבנה תחום הפעילות

בתחום פעילות זה עוסקת החברה בהשקעה ורכישה של שטחי מסחר ותעסוקה באזור תל אביב, מותק כוונה להשכחים ולהשכירים בעתיד.

6.11.1.2 מוגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים בתחום הפעילות

כמשמעות שטחים מסחריים, החברה ו/או השוכרים ממנה, לפי העניין, כפופים לחוקי העזר העירוניים של עיריית תל-אביב לעניין הפעלת הנכסים, היתריהם ורישיותו ניהול עסק, לחקיקה הנוגעת להתקנת הנכסים והשירות לאנשים עם מוגבלות, לחוק למניעת העישון במקומות ציבוריים והחסיפה לעישון, לחוק השכירות והשאללה, תשלי"א-1971 וכיו"ב.

בנוסף, בניית הנכסים הינה כפופה לכלל המוגבלות שצוינו בסעיף 6.8.1.3 לעיל, לרבות חקיקה בתחום התכנון והבנייה, העוסקת ברגולציה של התכנון והבנייה בישראל, לרבות ייעוד קרקעות, קביעות זכויות בניה ותנאים לממן היידי בניה והעלויות הכרוכות בכך, לרבות אגרות והיטלים.

6.11.1.3 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

ראיה סעיף 6.8.1.4 לעיל לעניין גורמי הצלחה בתחום היום. בנוסף, גורמי הצלחה נוספים בקשר להצלחת מכירת הנכס ו/או השכרכתו הינם ניסיון וידע נוצר באיתור ורכישת זכויות במרקען המיעודים לנדלין להשקה במיקומים אטרקטיביים, באופן שיאפשר השכרכתם בתפסה גבוהה ובתמורה גבוהה למ"ר; קרבת הנכס לריכוז אוכלוסייה גדול והבטחת דרכי הגישה אלו; יצירת תמהיל שוכרים מגוון שייתן מענה מקרי ככל הנקודות להקלות הייעודי; יצירת יתרון יחסי למול המרכזים המסחריים הנמצאים בקרבת הנכסים; השכרת נכסים בחויזים ארכוי טוח לשוכרים בעלי איתנות פיננסית מספקה; וכן הקפדה על קבלת ביטוחנות מספקים מהשוכרים ועל הפעלת אמצעי גבייה אפקטיבים במידת הצורך.

6.11.1.4 מחסומי הבנייה והיציאה העיקריים

מחסום כניסה עיקרי בתחום הנדלין המניב הינו איתנות פיננסית, מוניטין והיכולת לגייס מימון לאור ההשקעה הכספייה הניכרת הנדרשת להקמת פרויקטים לנדלין מניב. שוכרים פוטנציאליים יעדיפו يوم בעל ניסיון מוכח בתחום.

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

6.11.1.5 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

שוק הנדלין המניב בארץ הינו שוק בו פעילים מספר רב של שחקנים ומtbody מואפין בתחום גובהו יחסית העשויה להשפיע לרעה על מחירי הנכסים, ומנגד תפוצת הנכסים ודמי השכירות בהם. מספר המתחרים בתחום זה הוא גדול, וחלקה של החברה בתחום זה הינה זניחה. התחרויות על השוכרים הפוטנציאליים המשפיעות בעיקר, ממיקום הנכס, תכנוו ורמת הגימור (כאשר הנוהג בתחום זה הינה כי הבנייה היא עד לרמת מעטפת ואת השיפורים במושכר מבצעים השוכרים ולעתים בהשתתפות חלקית או מלאה של המנכיר), מחירי ההשכרה והדרישה לבטחנות.

6.11.2 תיאור הפרויקטים בתחום הפעילות

6.11.2.1 החזקה בשטחי המסחר בתחום אינשטיין בצפון תל אביב

בשנים האחרונות קנו החברה ורג'נסי דריסט רgel ממשמעותית ב"מתחים" אינשטיין הנמצא מצד המערבי של רחוב אינשטיין בצפון תל אביב. בתחום אינשטיין אחת מתחדים לкомם בשנים הקרובות 9 מתחמי משנה, שייכלו שטחי מסחר בקומת הקרקע ובקומה אחת מתחת למפלס הקרקע ומעליהם מגדלי מגורים. החברה ורג'נסי פועלות מזה מספר שנים לארון קבוצות רכישה בתחום זה, אשר בונות פרויקטים למגורים ומסחר בתחום המשנה האמוראים, כאשר בוגד לזכויות המגורים בתחום האמוראים ששווקן נעשה כאמור על ידי החברה ורג'נסי במסגרת תחום קבוצות הרכישה שנסקר בסעיף 6.7 לעיל, החזקה בזכויות לשטחי המסחר בפרויקטים אלו נכללת במסגרת תחומי פעילות זה.

במסגרת פעילותן בתחום האמור, רכשו החברה (באמצעות קבוצת חגי נכסים מניבים בע"מ, הנמצאת בבעלותה) ורג'נסי (באמצעות קבוצת חגי נכסים מניבים 33'A' בע"מ, הנמצאת בבעלותה), חברות קבוצה, את זכויות המסחר בפרויקטים אינשטיין 33'A', 33'B' (שזכויות החברה בו נמכרו במהלך שנת 2020), 35 ו-36'A'

(זכויות החברה בו נמכרו במהלך שנת 2021), כאשר במהלך שנת 2022, כפי שיפורט להלן, התקשרו השתיים בהסכם למכירת 75% מהזכויות לשטחי המסחר בפרויקטם אינשטיין 33' ואינשטיין 35'.
בנוסף, לאחים חגי (בעל השכלה בחברה) זכויות בפרויקטנו נוסף בתחום זה אותו הם רכשו קודם למועד רכישת השכלה בחברה והם מחזיקים בו נכון למועד זה בכ-35% מהזכויות למסחר (למייטב ידיעת החברה, נכון למועד זה, הפרויקט אוכלס).

התקשרות למכירת 75% מהזכויות לשטחי המסחר בפרויקטם אינשטיין 33' ואינשטיין 35' (להלן ביחד: "הפרויקט")

ביום 12 ביוני 2022, התקשרה החברה, באמצעות חברות בעלותה המלאה (ברשותו)¹³² בהסכם למכירת 75% מזכויות החברה בשטחי המסחר בפרויקטם (להלן: "המכר"¹³³) (ובהסכם שיתוף ביחס אליהם) לכל חברה לביטוח בע"מ ותאגידים הקשורים אליה (להלן ביחד: "הרוכש"). להלן יובאו עיקרי תנאי הסכמי המכון והסכם השיתוף:

הסכם המכון:

בהתאם להסכם המכון שנחתמו, הרוכש רכש מ לחברות הנכס 75% בלתי מסויימים (במושע) מזכויות הבעלות של חברות הנכס בשטחי המרכז המסחרי בשני הפרויקטים¹³⁴, בתמורה לכך כולל של כ-385 מיליון ש"ח ביצורו מע"מ כדין (להלן: "התמורה"), ובנוסף, הרוכש ישיב לחברות הנכס 75% מכל סכום החוזאות ששולם על ידן ביחס לשטחי המסחר בפרויקטם עד למועד התשלומים השני מכוח כל אחד מהסכמי המכון.

נכון למועד פרסום הדוח, שלום לחברות הנכס, בהתאם להוראות הסכמי המכון, סך של כ-347.3 מיליון ש"ח, המשקף 90% מחלוקת בתמורה (זוatta, בין היתר, נגד השלמת רישום זכויות הרוכש במ麥ר בפנסיס המקראין ומסירת החזקה המשפטית במ麥ר לידי הרוכש) כאשר יתרת התמורה (10%), תשולם לכל אחת חברות הנכס בתוך 7 ימי עסקים ממועד התקיימות התנאים הקבועים בהסכם שעיקרטם, קבלת החלטת ועדת על מתן היתר בנייה בתנאים להקמת הפרויקטים וחתימה על הסכם קובלן ראשי לפרויקטים¹³⁵.

יובהר כי התמורה בגין המכון יכולות ווצאות נגזרת מההיקף הסופי של שטחי המסחר שייכלו בהיתר הבניה של המכון (התאמנה שתחול, ככל והחול, כלפי מטה בלבד) ומשך התמורה של הסכמי הייעצים והקבלן, לפי העניין, וזאת למול הערכות החברה ביחס אליהם ביום, כפי שעונגו בהסכם הייעצים והקבלן, מטה או מטה בהתאם למנגנון שנקבעו בהסכם המכון, אם כי הסבירות לכך להערכת החברה נמוכה. לרוכש זכות לבטל כל אחד מהסכמי המכון וזאת ככל שלא יתקבל היתר בנייה מלא לפרויקט הרלבנטי עד לתום שנת 2024 (במקור נקבע המועד האמור לתום 24 חודשים ממועד החתימה על הסכם המכון הרלוונטי, אולם בהסכם הצדדים הוואך לתום שנת 2024) ו/או במקרה בו הסכם המכון שני בוטל כדין, וזאת תוך 30 יום ממועד ביטולו של הסכם המכון הוואך.

הpora יסודית של הסכמי המכון על ידי צד להסכם אשר לא מוקנה בתוך המועדים הקבועים בהסכם המכון והביאה לביטולו כדין, תזכה את הצד השני בקבלת פיצוי מושך בסך 10% מההתמורה הרלבנטית לאותו הסכם, וזאת מבלי לגרוע מיתר התרופות שתעומdoneה לצדים בגין ההפרעה על פי דין.

יצוין כי לאור כך שקבוצות הרכישה של שני הפרויקטים צפויות להתקשר בהסכם מימון עם גופים פיננסים שיממן את הקמת הפרויקטים, חברות הנכס והרוכש הסכימו כי במסגרת הסכמים כאמור/non לא תיטולנה מימון מההממן לצורך הקמת שטחי המסחר, וכי בשל זהות הרוכש והעובדת שאינו לוקח מימון יותר חלקו מהמשכנתה הכללית.

הסכם השיתוף:

הסכם השיתוף כוללים הוראות ביחס לתכנון והקמה משותפים של המרכזים המשחזריים בשני הפרויקטים, שיווק והשכרת שטחים במרכז המסחרי וה坦הלות הצדדים בקשר לבעלותם המשותפת וביחס לניהול ואחזקת המרכזים המשחזריים, כאשר זכויות הצדדים במרכזים המשחזריים תהינה במושך (במושע), כאשר חלקו של הרוכש הינו 75% וחילקה של כל חברת נכס 25% (יובהר כי כפועל יוצא מכך, הרוכש יחזיק ברוב הנדרש לקבלת מרבית ההחלהות הנוגעות למרכזים המשחזריים בשני הפרויקטים).

חברות הנכס תמשנה בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו חברות הניהול של שטחי המסחר בפרויקטם, בתמורה לדמי ניהול מוכרים שיגבו מהশוכרים, ואולם לרוכש תהיה זכות להחליפן בחברות ניהול אחרות ותהייה לרוכש אפשרות לרכוש 75% מזכויות חברות הניהול שבבעלות החברה, וזאת בהתאם להוראות הקבועות בהסכם השיתוף.

הסכם השיתוף כוללים מנגנונים מקובלים בהסכם מסווג זה, לרבות ביחס להעמדת כספים על ידי הצדדים אשר יידרשו לצורך הקמת המרכזים המשחזריים ומנגנון דילול במקרה בו מי מהצדדים לא מעמיד את חלקו היחסי; הוראות ביחס להעברת זכויות הצדדים בשטחי המרכז המשחזרי; זכויות סירוב ראשונה המוקנית לרוכש; זכויות הצעת ראשונה המוקנית לחברות הנכס; זכויות הцентрפות הדדיות; זכויות מכירה כפואה המוקנית לרוכש וכו'.

¹³² קבוצת חגי נכסים מניבים בע"מ וקובצת חגי נכסים מניבים 33' בע"מ, אשר כל אחת מהם תקרה להלן, לפי העניין: "חברת הנכס".

¹³³ יובהר כי על פי הבדיקה הקיימת, כולל שטחי המסחר, בשני הפרויקטים גם יחד, כוללים 7,085 מ"ר שטח ברוטו עלי, מתוכם 5,061 מ"ר שטח יריד ו-6,300 מ"ר ברוטו בקומת מרתף עליונה ומפלס השכיף.

¹³⁴ לרבות החניות המיועדות לשטחי המסחר בפרויקטם.

¹³⁵ לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.2.3.1.2 לעיל.

הרווח לפני מס שינבע לחברה כתוצאה מכירת המכר בשני הפרויקטים הינו בסך של כ-200 מיליון ש"ח (כאשר כולל הרווח הוכר בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023) וכי התזרים החופשי שינבע לה מההתקשרות יעמוד על סך של כ-290 מיליון ש"ח, מתוכם נותר לחברת לקבלת סכום של כ-38 מיליון ש"ח. עם זאת יודגש בשנית כי נכון למועד זה, טרם ניתן יותר בניית הפרויקטים, כאשר היה ולא יתקבל עד תום שנת 2024, לדרכש הזכות לבטל כל אחד מהסכמי המכר ולקבל חזרה את תמורה המלאה (בשיהיא צמודה למדד ונושאת ריבית שנתיות בשיעור פרוייט בתוספת 1.5%). בנוסף, יודגש כי יתרון ושינוי בתמורה הכספיים וזאת כתוצאה מההיקף הסופי של שטחי המסחר שייכללו בהיתר הבניה ומסך התמורה של הסכמי הייעצים והקבלן, לפי העניין, וזאת לאור הרכבות החברה ביחס אליהם ביום, כפי שעוגנו בהסכם המכר (התאמה שתחול לפני מתה או מעלה בהתאם למנגנון שנקבעו בהסכם המכר), אם כי הסבירות לכך להערכת החברה נמוכה.

לתיאור סטטוס הפרויקטים ראה סעיפים 6.7.2.3.1.1 ו-6.7.2.3.1.2 לעיל.

רכישת זכויות במתחם לודז'יפול בתל אביב

6.11.2.2

ביום 17 בנובמבר 2021 התקשרה י.ה ו-חגיגי בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "חברת הבת"), בהסכם בעלי מניות (להלן: "הסכם בעלי המניות") עם שני צדדים שלישיים (להלן בסעיף זה: "השותפים") וחברת א. הלל גד בע"מ (להלן בסעיף זה: "חברת הפרויקט"), אשר מוחזקת על ידי חברת הבת (50.1%) והשותפים (49.9%) (חברת הבת והשותפים יקראו להלן: "בעלי המניות"), בקשר עם הקמת פרויקט (להלן בסעיף זה: "הפרויקט") במתחם לודז'יפול בתל אביב (להלן בסעיף זה: "המתחם"¹³⁶).

פרטים אודות המתחם

שטח המתחם כולל הינו כ-18 דונם והוא נמצא בכניסה לת"א מדרום, בין כביש 1 לכביש 20 ותחום בגשר קיבוץ גלויות מצד דרום. על שטח של כ-12.5-12 דונם המהווה חלק מהמתחם (להלן: "מרקעי התוכנית"), חלה תוכנית 4010/TA המיעדת שטח זה כשטח בייעוד תעסוקה ומסחר, ואשר מאפשרת להקים במרקעי התוכנית 73,035 מ"ר עליי (57,410 מ"ר עליי לתעסוקה ו-15,625 מ"ר עליי למסחר) בגובה של עד 24 קומות מעל קומת הכניסה, בנוסף לקומת מסחר על פי תכנית ע/1 וכן 19,850 מ"ר שטחים תת קרקעיים, וזאת בכפוף לאישורה של תכנית איחוד וחילוקה במרקעי התוכנית ובכפוף לקבלת כלל היתרי הבניה הנדרשים – אשר אין וודאות כי יתקבלו.

בנוסף, חלה על המתחם התוכנית המתארית תא/5000 המאורשת, כאשר הזכויות המתאפשרות מכוחה שעשויה להגדיל באופן מהותי (לכ-157,000 מ"ר) את הזכויות המתקבלות מכוח התוכנית הקיימת על מרקעי התוכנית וזאת בכפוף לעירicit תוכנית מפורטת מכוחה אשר תקבל את כל האישורים הנדרשים, לרבות אישור הוועדה המקומית, אשר אין כל וודאות כי יתקבלו.

בשל קרבתו של המתחם לקו M1 המתוכנן של מערכת המטרו, על המתחם צפיה לחול התוכנית המתארית תמא/70 אשר מתחווה ביוםים אלו, וכן התוכנית המתארית החדשה תא/5500, כאשר הערכה שמקצת תוכניות אלו ניתן יהיה להגדיל את הזכויות המתקבלות מכוח התוכנית באופן מהותי, וזאת בכפוף לאישור תמא/70 ו/או תא/5500 ולעירicit תוכנית מפורטת מכוחה אשר תקבל את כל האישורים הנדרשים, לרבות אישור הוועדה המקומית ו/או המחויזת, אשר אין כל וודאות כי יתקבלו.

במועד התקשרות הצדדים בהסכם בעלי המניות, הזכויות במרקעי התוכנית החזקו על ידי גורמים פרטיים (להלן: "בעליים הפרטיטים") אשר החזיקו בכ-64% משטחי מרקעי התוכנית, ואולם כפי שיפורט להלן נכון למועד זה רכשו החברה והשותפים כ-95% מזכויות הבעלים הפרטיטים במרקעי הפרויקט. יתרת הזכויות במרקעי הפרויקט מוחזקת על ידי הצד השלישי (כהגדתו להלן) נתיבי איילון, רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב (אשר חלק מהותי מחזקתויהם הינו בגין דרכיהם). יצוין כי להערכת החברה (הנסמכת על ניסיון החברה ושמאות שהומצאה לה), החזקות שנרכשו מבעליים הפרטיטים במרקעי התוכנית וכן זכויות הצד השלישי שיפורט להלן תקניתה כ-82% מזכויות הבניה בפרויקט (וזאת לאחר אישור תוכנית איחוד וחילוקה במרקעי התוכנית), ואולם אין כל וודאות באשר לשיעור זכויות הבניה השונות שתוקניתה מכוח הזכויות האמורות. נכון למועד זה, קיימים במתחם מבנים ישנים, קbowים או ארעים, צמודי קרקע, דרכיים וכן שטחים ריקים.

רכישת זכויות במתחם

נכון למועד זה, רכשה חברת הפרויקט 7,200 מ"ר המהווים כ-90.4% מחלוקת הבעלים הפרטיטים בתמורה לסך כולל של כ- 236 מיליון ש"ח (ובתוספת מס רכישה, נשיאה בהוצאות משפטיות של בעלי הקרקע, החזר/תשולם הוצאות שהזכו לקידום התב"ע הקיימת ביום, תיווך וכיו"ב, עתידה להסתכם לסך של כ-310 מיליון ש"ח) ובנוסף התקשורתה בתבוקה עם צד ג', המחזיק בכ-10% מזכויות הבעלים הפרטיטים במרקעי התוכנית (כ-800 מ"ר) (להלן: "הצד השלישי"), לרכישת מחצית מזכויותיו בפרויקט, בתמורה לסך של כ-13 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. כך, שנכון למועד פרסום הדוח, החברה, שותפה והצד השלישי מחזקים במלוא זכויות הבעלים הפרטיטים (סך הכל 7,962 מ"ר. חלק החברה, בשרשור, בזכויות האמורות- 50.1%).

בנוסף לאמור לעיל, חתמו תאגידי השותפים על הסכמי מכרז ואופציה, שהוסבו גם הם לחברת הפרויקט, ביחס לכ-100 מ"ר המצוים במתחם, אך אינם נכללים במרקעי התוכנית (להלן ביחד: "זכויות נוספות במתחם"), וזאת על מנת להגדיל את שטחי מקרקעי הפרויקט¹³⁷.

הסכום שיתוף פעולה

ביום 27 ביוני 2022, נחתם הסכם בין חברת הפרויקט, חברת הבת והצד השלישי, המסדר את שיתוף הפעולה בין הצדדים בקיודם הפרויקט, אשר כולל סעיפים מקובלים במרקעי התוכנית בין היתר נושאים דוג'ן אופן ניהול הפרויקט (שיעשה על ידי חברת הפרויקט), השתתפות בהוצאות הפרויקט; זכויות הצדדים להשתתף ברכישת זכויות נוספות במתחם; מימון הפרויקט; אפשרויות הצדדים לרכוש את חלקו של מי מהצדדים האחרים אשר יפר את הסכם המימון שייחתם עם הבנק המלווה; ומנגנונים מקובלים של זכות סירוב ראשונה, זכות הטריפה וזכות מכירה כפואה.

¹³⁶ חלקות (או חלק מחלקות) 282, 260, 103, 102, 43, 42, 41, 40, 39, 37, 36, 35, 34, 33, 32, 31, 30, 29, 27, 26, 25, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12 גוש 6981 וחלקה 18 גוש 6980, בתל אביב.

¹³⁷ זאת במקביל לפועלות שתבצע חברת הפרויקט על מנת לנשות ולהגדיל את היקף זכויות הבניה בפרויקט, על פי תוכנית חדשה שתקדם חברת הפרויקט.

הסכם בעלי המניות

בהתאם להוראות הסכם בעלי המניות (כהגדתו לעיל) שנחתם בין חברת הבת לשותפים, חברת הפרויקט תפעל לחתייה על הסכמי אופציה ו/או הסכמי מכרז עם יתר בעלי הזכויות במתחם (לרבות במרקען שאינם מקרקעי התוכנית) ותפעל לתכנון וקידום הפרויקט (לרבות בכך של הגדלת זכויות הבניה במתחם ושינוי סיווג חלק מהזכויות בהתאם לחלטות שתתקבל החברה מעט לעת) וכן להקים את הפרויקט במרכזו עסקים מרכזיים בעיר (HUB), כולל עירוב שימושים (מעסוקה, מסחר, מגורים/דירות להשכרה, מרכז כנסים, מלונות, הכל בכפוף לאישור הרשויות). יודגש כי אין כל וודאות כי עלה בידי חברת הפרויקט לרכוש את כלל הזכויות במרקען התוכנית ו/או במתחם, אין כל וודאות כי תוגדלנה הזכויות במתחם ו/או כי ישונה סיווג ואין כל וודאות באשר לאופיו הסופי של הפרויקט וסוגי הזכויות שתתקבלה במסגרתו.

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

הסכם מימון

ביום 30 בדצמבר 2022, התקשרה חברת הפרויקט בפרויקט, בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי בישראל, אשר העמיד לה אשראי בסך כולל של 210 מיליון ש"ח שנדרש עבורה לצורך רכישת זכויות הבעלים הפרטיים במרקען הפרויקט (לרבות להחזר חלק מהסכום ששולם על ידי חברת הפרויקט מתוך כספי הלואה שהועמדו לה על ידי החברה ושותפהה בפרויקט). לפרטים נוספים הסכם מימון שנחתם על ידי חברת הפרויקט ראה סעיף 6.20.5 להלן ודיוח מיידי מיום 1 בינואר 2023, מס' אסמכתא : 2023-01-000319.

6.11.3.1 פרויקט איינשטיין 33' (שטח מסחרי)

נכון למועד זה, ובהנחה כי הסכם המכרז שתוואר בסעיף 6.11.2.1 לעיל לא יבוטל, מחזיקה קבוצת חגי' נכסים מניבים 33' בע"מ, שהינה חברה בעלות ובשליטה מלאות של רגנסי (ושתקרה להלן: "החברה הנכדה"), 25% מהזכויות בשטחי המ商场 בפרויקט (וזאת בנוסף לזכויות יחידות מגורים בפרויקט, בהם מחזיקה החברה הנכדה, כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.1 לעיל), כאשר לאור אישור תב"ע חדשה לפרויקט (כהגדורתה בסעיף 6.7.2.3.1.1 לעיל), ובכפוף לקבלת היתר בניה לפרויקט, ניתן להקים על המקרקעין שטחי מסחר בהיקף של כ-2,600 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי בהיקף של כ-1,850 מ"ר) בתוספת 1,800 מ"ר שטחים עיקריים במרטף וכ-73 חניות (להלן בסעיף זה: "שטח המסחר והחניות בפרויקט"). יצוין, כי הזכיות היחידות מגורים בפרויקט, בהן תחזיק החברה הנכדה, אינן משוויכות לתוחום זה אלא לתוחום קבוצת חגי' נכסים.

להלן פרטים נוספים זכויות החברה בשטחי המ商场 והחניות בפרויקט:

א. הצגת הפרויקט - שטחי המסחר והחניות בפרויקט

פרטים	סעיף
שטח המסחר והחניות בפרויקט איינשטיין 33'	שם הפרויקט:
רחוב איינשטיין בת"א (גוש 6885, חלקה 32)	מקום הפרויקט:
لتיאור מלא של הפרויקט ראה סעיף 6.7.2.3.1.1 לעיל.	תיאור קצר של הפרויקט:
25% (בכפוף לזכות ביטול העסקה למינית 75% מהנכסים על ידי הרוכש)	חלק התאגיד האפקטיבי בשטחי המסחר והחניות:
החזקת באמצעות קבוצת חגי' נכסים מניבים 33' בע"מ, שהינה חברה נכדה בעלות מלאה (בשותרו) של החברה	מבנה האחזקה בפרויקט:
כל חברת לביטוח בע"מ ותאגידים הקשורים אליה	чиון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים מעלה מ- 25%
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
11.1.2018	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
5,099 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט כולל (לרובות שטחי המגורים שמעל שטחי המסחר):
רביעון 2 2024 (ראא הי"ש 102)	מועד התחלה העבודה הקמה (בפועל/מתוכנן):
רביעון 4 2028 (ראא הי"ש 102)	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
ל"ר	מועד התחלה שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:
ל"ר	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:
טרם נחתם	הסכום עם קבלני ביצוע:
בעלויות במושע	זכויות משפטיות בקרקע:
--	תיאור שימוש בגיןים מהותי בקרקע, אם ישנו:
הוּן עצמי	האם נמצא מקורות מימון להמשך הקמת הנכס:
לאין	הסכוםים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בגיןו / אחר):
להערכת הנהלת החברה, שווי מימוש נתו איינו נמוך מערך בספרים וזאת בהתאם על הערכת שווי שבוצעה לנכס ליום 31 בדצמבר 2023.	חשיבות מהותיות של החברה לפרויקט:
אין	אומדן שווי מימוש נתו בתקופה המדווחת:
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
--	נושאים מיוחדים:

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט (איינשטיין 33'), ליום 31 בדצמבר 2023 - חלק החברה בזכיות - 25%			
סוג מלאי	סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
מסחרי	כ-4,400 מ"ר נזמרוכבים מכ-2,600 מ"ר ברוטו על קרקע (שטח עיקרי בהיקף של כ-1,850 מ"ר) וכ- 1,800 מ"ר שטחי מסחר בקומת המרתף הראשונה]	ל.ר.	ביום 25 במרץ 2024, התקבל היתר חפירה ודיון בפרויקט 26 בנובמבר 2023, התקבלה החלטת הנהלת החברה הנכדה למכסות לתוכנו ובניה בתל אביב לאישור הבקשה להתרח בניה מלא בפרויקט בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים. חברי קבוצת הרכישה בפרויקט פועלים לעמידה בתנאים ומנהלים מומי'ם לחתימות הסכם קובלן לביצוע עבודות חפירה ודיון בפרויקט. החברה צפואה לשלם היטלי השבחה בגין הזכיות שהותוספו במסגרת אישור התב"ע. שומות הירייה שהתקבלה הינה בסך של כ-84-85 מיליון ש"ח עבור כל הזכיות שהותוספו לפרויקט (מגורים ומסחר). החברה וחברי הקבוצה פנו להליך שמאות מכרעת והתקבלה שומה מכרעת בסך של כ-64 מיליון ש"ח (חלק החברה בסך האמור הינו 29 מיליון ש"ח, מותcum כ-3 מיליון ש"ח בגין חלק
חניות	ל.ר.	73	

המשך), ואולם, החברה וחברי הקבוצה חילקו על גובה השומה המכרעת והגיבו ערך בגינה. יצוין כי נכון לתאריך הדוח החברה שילמה 75% מסך הittel השבחה בגין חלק המשחר על פי השומה המכרצה שהסתכמה לסך של כ-2 מיליון ש"ח.		
---	--	--

ג. נתונים נוספים ועלויות שהושקעו בשטחי המסחר ובחניות בפרויקט

השוני המהותי בתוצאות המובאים ביחס ל-3 הרבעונים הראשונים בין הנתונים המובאים ביחס לרבעון הרביעי, נובע מהעובדת שב-3 הרבעונים הראשונים הוצגו עלויות הפרויקט והשווי ההוגן לסוף התקופה במילואן ואילו החל מרביעון הרביעי, לאור הערצת החברה כי בשלו התנאים להכרה החשבונאית בגריטת הנכס במועד זה (וזאת לאור קבלת החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב בחודשים ספטמבר ונובמבר 2023 לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט אינשטיין 33'A ו-35, בכפוף לעמידה בתנאים מקובללים, והסכום הכספי על דחיפת המועד לקבלת היתר בניה מלא בפרויקט ליום 31 בדצמבר 2024, ובהתחשב בכך שהתנאים הקבועים לבקשת היתרי הבניה הינם טכניים במוחותם וסבירות אי התקיימותם קולשה), ברבעון הרביעי מוצגות רק העליות והשווי ההוגן בגין חלקה הנותר של החברה בפרויקט (לאחר השלמת הסכם המכור עם הרוכש, כהגדרתו לעיל), קרי, 25% מהעלויות והשווי ההוגן. רוחוי השערוך לסוף התקופה כוללים את רוחוי השערוך של הנדלן לשקעה שהוחזק למיכירה, כתוצאה מההכרה החשבונאית, וכן את שיעורך יתרת הנדלין להשקעה (25%) לסוף התקופה. נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח.

במועד רכישת الكرקע	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023					כל התקופה *
			רביעון 1	רביעון 2	רביעון 3	רביעון 4*	כל התקופה *	
	שווי הוגן	מודל הצגה בדוחות כספיים						
12,399								עלות רכישת الكرקע
כ-15								עלות למ"ר
-	-	-	-	-	-	-	-	DOI שימושי ביןיהם
	-	-	-	-	-	-	-	טוח מוחרים (ש"ח למ"ר) בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה
עלויות שהושקעו (אלפי ש"ח):								
49,940	49,967	49,967	49,967	49,967	49,967	12,492	12,492	עלויות מצטרבות בגין קרקע בתום התקופה
3,042	5,028	5,028	5,028	5,028	5,028	1,257	1,257	עלויות מצטרבות בגין פיתוח, מסים, אגרות
598	1,374	1,390	1,510	1,510	385	385	385	עלויות מצטרבות בגין בנייתם (שרווננו)
5,226	7,380	7,384	7,398	7,417	1,860	1,860	1,860	עלויות מצטרבות בגין מימון
58,806	63,749	63,769	63,903	63,922	15,994	15,994	15,994	סה"כ עלות מצטררת
17,623	64,008	64,004	63,990	63,971	18,041	18,041	18,041	שערן בגין נכס
76,429	127,757	127,773	127,893	127,893	34,035	34,035	34,035	סה"כ עלות מצטררת בספרי (מצטררת בגין המכב הכספי) /
3,958	47,083	(4)	(18)	(37)	25,834	25,834	25,834	רוחוי שערן בתקופה

ד. הערכתות שווי

החברה ביצעה הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2023 לזכוותה בשטחי המסחר ובחניות בפרויקט אינשטיין 33'A, שבהתאמ לערך הנכס בסכום שאנו מוהמי. בהתאם לעמלה 105-23 : "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שוויי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, הערכת השווי שבוצעה אינה נחשבת מהותית.

נכון למועד זה, ובנהנча כי הסכם המכ רשותואר בסעיף 6.11.2.1 לעיל לא יבוטל, מחזיקה קבוצת חגי' נכסים מניותם בע"מ, שהינה החברה בעליה ובשליטה מלאות של החברה (ושתקרא להלן: "חברת הבת"), 25% מהחזויות בשטחי המסחר בפרויקט (וזאת בנוסף לזכויות היחידות מגורים בפרויקט, בהם מחזיקה חברת הבת, כאמור בסעיף 6.7.2.3.1.2 לעיל), כאשר בעקבות כניסה לתוכף של התב"ע החדש ובכפוף לקבלת היתר בניה לפרויקט, ניתן להקים על המקרקעין שטמי מסחר בהיקף של כ-4,500 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי בהיקף של כ-3,200 מ"ר) מעל הקרקע בתוספת כ-4,500 מ"ר ברוטו שטחים במרתף הצמודים למסחר (מעל 4 קומות מרתק) ו-129 חניות (להלן בסעיף זה: "שטחי המסחר והחניות בפרויקט"). יצוין, כי הזכיות היחידות מגורים בפרויקט, בהן תחזיק חברת הבת, אין משוכחות בתחום זה אלא בתחום קבוצות קבוצת הרכישה.

להלן פרטים נוספים זכויות החברה בשטחי המסחר והחניות בפרויקט:

A. הצגת הפרויקט – זכויות המסחר והחניות בפרויקט

פריט	סעיף
שם הפרויקט:	שם הפרויקט:
מקום הפרויקט:	מקום הפרויקט:
תיאור קרzx של הפרויקט:	תיאור קרzx של הפרויקט:
חלק התאגיד האפקטיבי בשטחי המסחר והחניות:	חלק התאגיד האפקטיבי בשטחי המסחר והחניות:
מבנה האזקה בפרויקט:	מבנה האזקה בפרויקט:
ציוו שמות השותפים לפROYIKT המוחייקים למעלה מ- 25% בפרויקט:	ציוו שמות השותפים לפROYIKT המוחייקים למעלה מ- 25% בפרויקט:
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
שטח הקרקע שעלייה ייבנה הפרויקט כולל (לבוטות שטחי המגורים שמועל שטחי המסחר):	שטח הקרקע שעלייה ייבנה הפרויקט כולל (לבוטות שטחי המגורים שמועל שטחי המסחר):
מועד התחלה עבודות הקמה (בפועל/מתוכן):	מועד התחלה עבודות הקמה (בפועל/מתוכן):
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכן):	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכן):
מועד התחלה שיוק בפרויקט צפוי/בפועל:	מועד התחלה שיוק בפרויקט צפוי/בפועל:
מועד סיום שיוק צפוי/בפועל:	מועד סיום שיוק צפוי/בפועל:
הסכום עם קבלני ביצוע:	הסכום עם קבלני ביצוע:
זכויות משפטיות בקרקע:	זכויות משפטיות בקרקע:
תיאור שימוש ביינימ מהותי בקרקע, אם ישנו:	תיאור שימוש ביינימ מהותי בקרקע, אם ישנו:
האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הכס:	האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הכס:
הסכום מוחדים (קומבינציה / פינוי בגיןו / אחר):	הסכום מוחדים (קומבינציה / פינוי בגיןו / אחר):
חשיבות מהותית של החברה לפרויקט:	חשיבות מהותית של החברה לפרויקט:
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדוחת:	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדוחת:
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
נושאים מיוחדים:	נושאים מיוחדים:

B. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט (איינשטיין 35), ליום 31 בדצמבר 2023 - חלק החברה בפרויקט - 25%				
הערות	סה"ב שטחים (מ"ר)	סה"ב יחידות	סה"ב שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
ב يوم 26 בפברואר 2024 התקבל היתר חפירה ודיפון בפרויקט. ביום 20 בספטמבר 2023, התקבלה החלטת העודה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט בכפוף לעמידה בתנאים מוגבלים, שכן למועד זה טרם התקיימו.	כ- 9,000 מ"ר [המורכבים מכ- 4,500 מ"ר ברוטו על קרקע (שטח עיקרי בהיקף של 3,200 מ"ר) בתוספת 4,500 מ"ר שטחי מסחר בקומת המרתף הראשונית]	ל.ר.	מסחר	
חברי קבוצת הרכישה בפרויקט פועלים לעמידה בתנאים ומנהלים מושם לחותמת הסכם קובלן לביצוע עבודות חפירה ודיפון בפרויקט. החברה צפואה לשלם היטלי השבחה בגין הזכיות שהתווסף במסגרת אישור התב"ע. התקבלה שומת העירה בסך של כ- 185 מיליון ש"ח, עבור כל הזכויות שהתווסף לפרויקט (מגורים ומסחר). יצוין, כי החברה וחברי הקבוצה פנו להליך שמאות מכירתה והתקבלה שומה מכרעת בסך של כ- 139 מיליון ש"ח, אשר הלקה של החברה בה לאחר אישור התב"ע החדש הינו 37 מיליון ש"ח (חלק המסחר ש- 28 מיליון ש"ח) ואולם החברה, חברי הקבוצה והעריריה החלו על גובה השומה המכירתה והגישו ערך בגיןה. יצוין כי נכון לתאריך הדוח החברה שילמה 75% מס' היטלי השבחה בגין חלק המסחר שהסתכם לסך של כ- 21 מיליון ש"ח.	129	ל.ר.	חניות	

ג. נתונים נוספים ועלויות שהושקעו בשטחי המיסחר ובבדיקות בפרויקט

השוני המהותי בתוצאות המובאים ביחס ל-3 הרבעונים הראשונים בין הנתונים המובאים ביחס לרבעון הרביעי, נובע מהעבודה שב-3 הרבעונים הראשונים הוצגו עלויות הפרויקט והשווי ההוגן לסוף התקופה במלואן ואילו החל מהרביעון הרביעי, לאור הערכת החברה כי בשל התנאים להכרה החשבונאית בגין ריבוע הנכס במועד זה (וזאת לאור קבלת החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב בחודשים ספטמבר ונוובמבר 2023 לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט אינשטיין 33/35, בכפוף לעמידה בתנאים מוקובלים, והסכמת הצדדים על דחיתת המועד לקבלת היתר בניה מלא בפרויקט ליום 31 בדצמבר 2024, ובהתחשב בכך שהתנאים הקבועים לקבלת היתרין הבניה הינם טכניםים במוחותם וסבירות אי התקיימותם קולשה), ברבעון הרביעי מוצגות רק העלות והשווי ההוגן בגין חלקה הנדר של החברה בפרויקט (לאחר השלמת הסכם המכירתם עם הרוכש, כהגדרתו לעיל), קרי, 25% מהעלויות והשווי ההוגן. רוחוי השערוך לסוף התקופה כוללים את רוחוי השיעורך של הנדלן להשקעה שהוחזק למכירה, כתוצאה מההכרה החשבונאית, וכן את שיעורך יתרת הנדלין להשקעה (25%) לסוף התקופה נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח¹³⁸:

במועד רכישת הקרקע	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023					כל התקופה* הhogon	
			רביעון 1	רביעון 2	רביעון 3	רביעון 4*			
			כ-2/3 מהזכויות בפרויקט מוצגות לפי העלות בסעיף המלאי וכ-1/3 מהזכויות בפרויקט מוצגות כשווי הוגן בסעיף הנדלין להשקעה ¹³⁸					כל היתר מוצגת כשווי הוגן בסעיף הנדלין להשקעה	מודול הצגיה בדוחות כספים
19,892									עלות רכישת הקרקע
כ-7.1									עלות למ"ר
-	-	-	-	-	-	-	-	-	ION שימושים בינויים
			-	-	-	-	-	-	טוויה מחירים בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה (אלפי ש"ח למ"ר)
									עלויות שהושקעו (אלפי ש"ח):
79,630	79,630	79,630	79,630	79,630	79,630	19,907	19,907		עלויות מצטרבות בגין קרקע בתום התקופה
4,735	25,681	25,681	25,681	25,681	25,681	2,929	2,929		עלויות מצטרבות בגין פיתוח, מסים, אגרות
1,657	2,245	2,289	2,333	2,343	578	578	578		עלויות מצטרבות בגין בניה
20,505	21,467	21,467	21,467	21,467	7,733	7,733	7,733		עלויות מצטרבות בגין מימון (שהווינו)
106,527	129,023	129,067	129,111	129,121	31,147	31,147	31,147		סה"כ עלות מצטרבות
15,536	39,783	39,783	39,783	39,783	32,366	32,366	32,366		שערך בגין נכס (ורק בגין חלק המיוחס לנדלין להשקעה)
122,063	168,806	168,850	168,894	168,904	63,513	63,513	63,513		סה"כ עלות מצטרבות בספרי (הציגה בדוח על המציב הכספי) / שווי הוגן לסוף התקופה
8,758	24,247	-	-	-	-	3,208	3,208		רוחוי (הפסדי) שעריך בתקופה (בין החלק המיוחס לנדלין להשקעה)

¹³⁸ החלוקה בין החלק המיוחס למלאו והחלק המיוחס לנדלין להשקעה נעשתה בהתאם לכללי החשבונאות במועד השלהמת רכישת זכויות בפרויקט וזאת בהתאם לכוונות ו ציפוי של הנהלת החברה דאז.

*במהלך הרביעון הרביעי לשנת 2023, הכירה החברה ביתרת הרווחים ממכירת 75% מזוכיותה בשטחי המשחר בפרויקט ובתוצאה מכך נגרעו מהספרים היתרונות.

ד. הערכתות שווי

החברה ביצעה הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2023 לזכיותה בשטחי המשחר והחניות בפרויקט אינשטיין 35 אשר מסוגות כndl"ן להשקעה ובהתאם שיערכה את הנכס בספרים בסכום שאינו מהותי. בהתאם לעמדה 105-23 : "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, הערכת השווי שבוצעה אינה נחשבת מהותית.

א. הציגת הפרויקט

פרטים	סעיף
לודז'יפול מתחם לודז'יפול בתל אביב חלקות (או חלק מחלקות) 13, 14, 15, 16, 17, 18, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 102, 103, 260, 282 - בגוש 6980 18, בתל אביב	שם הפרויקט : מקום הפרויקט :
لتיאור מלא של הפרויקט ראה סעיף 6.11.2.2 לעיל	תיאור קצר של הפרויקט :
כמפורט לעיל, הערכות החברה הינו שראהו ממקראים שהוחזק על ידי גורמים פרטיים ואשר נרכשו על ידי החברה ושותפה שצווינו לעיל, על אף שהמהות 64% בלבד ממקראים התוכנית, תקינה להם כ- 82% מזכיות הבניה בפרויקט, והחברה מחזיקה בשירוש כ- 50.1% מזכויות אלו. ידgesch כי השער המדויק יקבע רק לאחר אישור תוכנית איחוד וחילקה במקרקעין התוכנית, כך שאין כל ודאות באשר לשיעור זכויות הבניה הסופיות שתוקנינה מכוח הזכיות האמורות.	חלק התאנגיד האפקטיבי (למועד פרסום הדוח) :
לפרטים ראה סעיף 6.11.2.2 לעיל.	מבנה האחזקה בפרויקט :
חברת אלי יגد בע"מ וחברת אלי גד בע"מ הנמצאות בשליטת רונן חזר ורונן ועדי בן מוחה, בהתאם.	ציון שמות השותפים לפרויקט המוחזקים מעלה מ- 25%
איחוד מלא בחלקים מנובמבר 2021 עד היום	שיטת הצגה בדוחות הכספיים :
כ-18 دونם	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט :
טרם ידוע	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט כולל :
טרם ידוע	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן) :
טרם ידוע	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן) :
טרם ידוע	מועד התחלת שיוק בפרויקט צפוי/בפועל :
-	הסכוםים עם קביני ביצוע :
זכויות בעלות	זכויות משפטיות בקרקע :
-	תיאור שימוש ביןים מהותי בקרקע, אם ישנו :
טרם	האם נמצא מקורו מימיו להמשך הקמת הנכס :
אין	הסכוםים מיוחדים (קומבינציה / פני ביוני / אחר) :
אין	חשיבותות מהותיות של החברה לפרויקט :
לאחרת הנהלת החברה, שווי מימושנוינו נמוך בספרי וזאת בהתבסס על הערכת שווי שבועultimo ליום 31 בדצמבר 2023.	אומדן שווי מימושנו בתקופה המדווחת :
נמצא באזורי אורבני בקרבת קווי תחבורה ציבורית וכבישים.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט :
אין	נושאים מיוחדים :

ב. מצב תכוני

מצב תכוני לפרויקט לודז'יפול ליום 31.12.2023 (חלק החברה בזכויות שטפורטה להלו, בcpfou להסתירות שתוארה לעיל – 41.08)		
מצב תכוני נוכחי		
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות
מגורים	-	
תעסוקה	57,410	--
מסחר (עיקרי)	15,625	--
מצב תכוני עתידי		
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות
מגורים	73,035	טרם ידוע
תעסוקה	57,410 (57,410 מ"ר עילי ו- 15,625 מ"ר עלי למסחר) וכן 19,850 מ"ר שטחים תת קרקעיים, וזאת בכפוף לאישורה של תוכנית איחוד וחילקה במקרקעין התוכנית ובכפוף לקבלת כל היתר הבניה הנדרשים – אשר אין וודאות כי יתאפשרו.	
מסחר (עיקרי)	5000 (5000 מ"ר עלי למסחר המותאפשרה מתארית תא/5000 המושרת, כאשר הזכויות המותאפשרות מכוחה עשויות לגדוול באופן מהותי (לכ- 157,000 מ"ר) וזאת מכוח תוכנית תא/5,000, בכפוף לעריכת תוכנית מפורטת מכוחה, אשר תקבל את כל האישורים הנדרשים, לרבות אישור הוועדה המקומית, אשר אין כל וודאות כי יתאפשרו. יובהר כי החברה מתעדת להגיש תוכנית בסמכות ועדה מחוזית להגדלת משמעותית יותר של הזכויות, כאשר אין כל וודאות כי הדבר יאושר.	

יצוין כי חלק החברה בזכויות הצפויות, כפי שהובא בטבלה שלעיל, נסמן על הערכת החברה ולפיה, חלקם של הבעלים הפרטיים במרקעי הפרויקט (שהינו כ- 64%) יקנה כ- 82% מזכויות הבנייה העתידיות בפרויקט ואת לאחר אישור תוכנית איחוד וחלוקת ואולם יובהר כי המذובר במידע צופה פני עתיד, בהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, שכן נכון למועד זה אין כל ודאות באשר לשיעור זכויות הבניה הסופיות שתוקניתה מכוח זכויות הבעלים הפרטיים האמורות. כן יובהר, כי בשמאות שבייטה החברה לפROYיקט ליום 31 בדצמבר 2023, מעריך המשאי כי זכויות הבעלים הפרטיים במרקעי הפרויקט תקניתה כ- 77% מזכויות הבניה העתידיות בפרויקט, ואולם הערכות החברה לשיעור גבוה יותר, כאמור.

ג. נתונים נוספים ועלויות שהושקעו בפרויקט (חלק החברה בנתונים – * 50%. נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח. יצוין כי על אף האמור, חלקה של החברה בעליות קרקע הינו כ- 55%, שכן עלויות אלו אינן כוללות את חלקו של צד שלישי המחזיק ב- 5% מהזכויות בקרקע. מנגד, חלקה של החברה יתר עלויות הינו כ- 50% בלבד, שכן אותו צד שלישי מшиб לחברת חלקו בעליות הפרויקט שאינן עלויות הקרקע)

במועד רכישת הקרקע	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023					כל התקופה	
			רביעון 1	רביעון 2	רביעון 3	רביעון 4			
שווי הוגן			שווי הוגן						כספיים
323,000									ulos רכישת הקרקע
4,244									ulos למ"ר (בש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	-		DOI שימושי בגיןים
36,364	52,887								טוווח מחירים (ש"ח למ"ר) בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה
31,283	161,300	278,678	280,181	287,501	287,946	287,946			עלויות מצטרבות בגין קרקע בתום התקופה
-	5,356	16,843	16,843	16,954	16,963	16,963			עלויות מצטרבות בגין פיתוח, מסים, אגרות
-	2,073	7,556	6,662	8,525	11,3941	11,394			עלויות מצטרבות בגין בניה
-	2,169	9,262	15,657	18,818	23,102	23,102			עלויות מצטרבות בגין מימון (שחווונו)
31,283	170,898	312,339	319,343	331,798	339,405	339,405			סה"כ עלות מצטרבת
-	21,075	191,617	194,119	203,557	191,630	191,630			שערך בגין נכס
31,283	191,973	503,956	513,462	535,355	531,035	531,035			סה"כ עלות מצטרבת בספרים (הציה בדוח על המצב הכספי) / שווי הוגן לסוף תקופה
-	21,075	170,542	2,502	9,438	(11,927)	170,555			רווח שערך בתקופה

הערות שווי
חברת א.הלו גד, ש- 50.1% מהונה מוחזק על ידי החברה, ביצעה הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2023 לכל זכויותיהם המשווגים כndl'ן להשקעה בפרויקט לדודויפול. פרטים אודות הערכת השווי אשר בהתאם לעמדת 105-23 : "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, סוגה כהערכת שווי מהותית מאוד ראה סעיף 3.2 לדוח הדיקטוריון של החברה שצורף לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023. הערכת השווי האמורה מצורפת לדוח זה.

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

לפרטים אודות הסכם מימון שנחתם על ידי חברת הפרויקט, לרבות להחזיר חלק מההשקומים ששולם על ידי חברת הפרויקט מתוך הלואות שהועמדו לה על ידי החברה והשותפים) ראה סעיף 6.20.5 ודיווח מיידי מיום 1 בינואר 2023, מס' אסמכתא : 2023-01-000319.

6.12.1 תיאור הפעולות הנוספות

בנוסף ל-5 תחומי הפעולות שנסקרו לעיל, לחברת פועליות נוספות שנכון למועד זה היקפן אינו מהותי ביחס לamazon החברה, שיתוארו בקצרה להלן:

6.12.1.1 פעילות תיינן

במסגרת פעילותה זו, פועלת החברה, החל מחודש ינואר 2017, באמצעות ח.א. הורייזון מרקטינג בע"מ, הנמצאת בעלות משותפת של החברה (50%) ושל צד ג' (להלן: "הורייזון"-ו-"השותף", בהתאם), בתחום התיווך (מכירה והשכרה), בעיקר של נכסים הנכללים בפרויקטם של החברה. הפעולות סינרגטיות לפעולות הייזום של החברה וכפופה להוראות הדין הרלוונטיות ובכללן חוק המתווכים במקראון, תשנ"ו-1996. השותף מעניק להורייזון שירותים מנכ"ל בתמורה לסכום לא מהותי. בשנת 2023, הכנסות הורייזון מפעילות הסתכמו לסך של כ-3.3-3.5 מיליון ש"ח וחלק החברה ברוחם הפעולות הסתכם לסך של כ-1.5 מיליון ש"ח.

6.12.1.2 הפעלת חלק משטחי המסחר של החברה

בחלוקת מפעילות הפיתוח והמיוג של שטחי המסחר בהם מזיקה החברה בפרויקטם השונים אותם היא יזמה/ארגון, החברה פועלת להפעלת חלק מהשטחים בעצמה ו/או באמצעות שירותי פעולה עם גורמים, להם ערך מוסף ויכולת לתרום לאטרקטיביות הנכסים. במסגרת הפעולות האמורה, מבוצעות נכון למועד זה ההתקשרות הבאות:

6.12.1.2.1 מסעדת סרפינה

ביום 27 בינוואר 2019 אישרו חברי ועדת הביקורת דירקטוריון החברה, את התקשרות החברה, ביחד עם מר עופר שבתאי, שהינו צד הקשור עסקית למר צחי חזין, מבעלי השליטה בחברה (להלן: "הצד הקשור"), בהסכם לרכישה משותפת לחברת אמריקאית בשם FV Franchising USA Inc ("בעל הזיכיון") של זכיון להקמת והפעלת מסעדות עלית בישראל, המבוססות על המטבח האיטלקי, תחת שם המותג "סרפינה" (SERAFINA), שהינו סימן מסחרי רשמי של הבעלות בעלת הזיכיון (להלן: "הסכם הזיכיון").
למייטב ידיעת החברה, בעלת הזיכיון הוקמה בשנת 1995, והנסנייף הראשון שנפתח על ידה הוקם בעיר ניו-יורק באלה"ב. בעלת הזיכיון מפעילה עצמה וכן מוכרת זיכיונות להפעלת מסעדות בעלות קונספט ומאפיינים ייחודיים של המותג "סרפינה", המוכרים מזון איטלקי ומגוון על בסיס המטבח האיטלקי. למייטב ידיעת החברה, בעלת הזיכיון סניפים רבים ברחבי העולם.
לפרטים נוספים הסכם הזיכיון עם בעלת הזיכיון שנחתם על ידי חברת מסעדת אס.אר.א.ף ישראל בע"מ (להלן: "חברת הזיכיון"), שנכון למועד זה 50% מהונה מוחזקים על ידי חברה בעלות מלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "חברת הבת") ואילו יתרת הונה מוחזקת, בחלוקת שווים (כ-25% לכל אחד) על ידי הצד הקשור ודודה - מר בני שבתאי, ראה סעיף 6.12 לדוח תיאור עסקית התאגיד של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 שפורסם ביום 16 במרץ 2020 (מס' אסמכתא 022072 2020-01-02).

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

לפרטיו של הסכם המייסדים אשר נחתם בין בעלי המניות של סרפינה ת"א ראה סעיף 2.1.2.1 לדוח תיאור עסקית התאגיד לשנת 2022. יצוין כי, נכון למועד פרסום דוח זה, בעלי המניות של סרפינה ת"א העמידו הלואות לסרפינה ת"א, בהיקף כולל של כ-10 מיליון ש"ח (חלוקת של החברה בסך האמור הינו כ-3.5 מיליון ש"ח), הנושאות ריבית سنوية בשיעור של 7%.

לצורך פעילותה, סרפינה ת"א שכרה שטחי מסחר בפרויקט איינשטיין 33ב' בשטח של כ-900 מ"ר (שםרביתם הינם שטחי מרתף), לתקופה בת 5 שנים שתסתתיים ביום 16 בספטמבר 2024 עם אופציה להארכה לשתי תקופות נוספת של 5 שנים כל אחת, וזאת בתמורה לסך חדש של כ-190 אלף ש"ח.

מסעדת סרפינה נפתחה בחודש ספטמבר 2019.

במהלך שנת 2020 הוחלט לשנות את הייעוד של שטחי המרתף אשר יועדו במקור לשמש כחלל אירועים למסעדה, ולהסביר את פעילות המקום כך שיישמש כבר מסעדת אסיאתי (יאוזה). לצורך כך פעלה החברה לקידום תוכנית לניזוד שטחים עיקריים לשטחי המרתף אשר אושרה זה מכבר וכן נפתחה בקשה להיתר שינויים בהתאם לתוכנית שאושרה. בחודש מרץ 2021 התקבל רישיון עסק ובחודש يولי 2021, לאחר השלמת עבודות ההתחאה, המסעדה נפתחה לקהל הרחב. רישיון העסק אשר התקבל כדין למסעדות סרפינה ויוזה בוטל במהלך שנת 2022 בעקבות שינוי מדיניות העירייה בנוגע לסוגיות הנדרשות לשינויים בשטחי המרתף של המסעדה. מיד עם היודע טענת העירייה, ועל אף שעלה פי יעוץ משפטי שקיבלה השימוש שנעשה תאם את התכנית הchnla

על המקרקעין, החברה קידמה תב"ע לתוספת שטחים עיקריים במרTCP אשר אושרה וקיבלה תוקף זה מכבר. נכון למועד זה, התקבלה החלטת ועדה על היתר בתנאים והחברה מבעת את החלטות הנדרשות בכך לקליטת היתר שינויי. לשינון העסק צפוי להתחדש לאחר קבלת היתר השינויים אותו צופה החברה לקבל בחודשים הקרובים. בחודש מרץ 2023 הוגש כתוב אישום נגד סרפינה ת"א, מנהל המשעדה ה"ה יצחק ויעדו חגי, על ניהול עסק ללא רישיון, אשר כאמור בטיפול ואמור להתחדש בחודשים הקרובים. עקב מלחמת חבות הבזול המשעדה נסגרו ביום 7 באוקטובר 2023 ובכבודו שבוע החלו לפעול במתוכנת של משוחים וטיק וואי. מאמצע חדש נובמבר 2023 שבו המשעדה פועלת כסדרן. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, שתי המשעדות – סרפינה ויאוזה פעילות ומעסיקות מעל 100 עובדים בממוצע בחודש. חלקה של החברה בתוצאות מהפעילות הינו זניח.

6.12.1.2.2 מתחם POP AND POPE בטרקלין העסקים שבמגדלי הארבעה

קובצת חגי טרקלין עסקים בע"מ, שהינה חברה נכדה בעלות מלאה (בשותה) של החברה (להלן: "חגי' טרקלין"), שוכנת מהחברה ומחייבי מגדל הארבעה את מלאה שטח הקומה ה-14 במגדלי הארבעה בתל אביב, וזאת לצורך הפעלת מתחם קולינארי הכלול בתוכו שלושה חללים עיקריים: חלל לאולם כנסים וairoוועס במגדל הצפוני, מסעדה בוגר המחבר בין שני הבניינים ובר לאונגי לילι בבניין הדרומי. כמו כן מופעל על ידי עובדי הטרקלין בייקרי בלובי המגדלים.

המתחם פועל תחת המותג POP AND POPE והוא עוצב על ידי משרד אדריכלים מהמובילים בתחום ובין היתר בשיתוף פעולה עם מעצב העל גורגיו ארמני. נכון למועד הדוח, המתחם מעסיק מעל 150 עובדים והוא פועל במשך כל ימות השבוע.

עקב מלחמת חבות הבזול המשעדה נסגרה החל מיום 7 באוקטובר 2023 ועד - 29 בנובמבר 2023. במהלך התקופה הניל מרבית עובדי המשעדה יצאו לחיל"ט וחלק מן העובדים גויסו לצו 8. עם פתיחת המשעדה לקהל הרחב בתחילת דצמבר 2023, חזרו העובדים בהדרגה ונכון להיפעת פועל המשעדה באופן שגרתי.

רישוי עסקים
לஸעדה קיימים רישיון עסק קבוע, ואולם, באוקטובר 2022 הודיעה העירייה לחברת שיש לקלט היתר לשימוש חורג עבור חלק משטח המתחם. במהלך חודש מרץ 2023 התקיים שימוש בו החברה הבעה את עדמתה לפיה השימוש שנעשה במתחם עומד בהוראות התב"ע. החברה ממתינה לקבל החלטת החלטת העירייה בנושא כאשר נכון למועד זה רישיון העסק בתוקף.

השכעה במתחם
לצורך מיומו הקמת המתחם, התקשרה החברה בחודש אפריל 2019 עם תאגיד בנקי בהסכם הלואה בסך של 25 מיליון ש"ח, אשר שימשה את החברה בעיקר לביצוע עבודות הגמרים בקומה 14 ולפרעון יתרת האשראי שהועמד לחברת מתאגיד הבנקאי שהעמיד להקמת פרויקט הארבעה. ההלוואה נושא ריבית בשיעור של פריטים בתוספת 1.5%-0.5% והיא משולמת מדי חודש. תקופת ההלוואה הינה 5 שנים מtosם הבניה עם אמורטיזציה של הקרן לפי 15 שנה. החברה וחגי' מגדל הארבעה שיעבדו את כלל זכויותיהם בטרקלין והעסקים של מגדל הארבעה לטובת הבטחת החזר ההלוואה. ההלוואה כוללת תנאים מקובלים בהלוואות מסווג זה, לרבות התנויות פיננסיות, בהן עומדת החברה ליום 31 בדצמבר 2023. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת ההלוואה בספריה החברה הינה כ-19.4 מיליון ש"ח.

ցוין כי תוכנות פעילות מתחם POP AND POPOE אין מהותיות לחברת.

6.12.1.2.3 הפעלת חללי עבודה בגלריה במגדל הדרומי והצפון בפרויקט הארבעה בתל אביב
החברה מחזיקה בכ-438 מ"ר בקומת הגלריה במגדל הדרומי וכ-537 מ"ר נוספים בקומת הגלריה במגדל הצפוני, אשר מושכרים כחללי עבודה. צוין כי תוכנות פעילות הגלריות אין מהותיות לחברת.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילויות החברה בכללותה

6.13 לקוחות

נכון למועד זה, לckoחות הקבוצה הינם חברים הקבועות שאורגנו על ידי החברה ורגינסי (עליהם נמנים בחלוקת מהפרויקטים חלק מבעלייה הנוכחים של הפרויקט) ולckoחות החברה בתחום היוזמי (בעיקר בפרויקט סלמה, סומיל, יפו ולckoחות שרכשו מהחברה זכויות בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית). לckoוצה אין כל תלות במני מלקוחותיה.

כן משכירה החברה חלק מהנכסים שבבעלותה (לדווי, מחסנים וחלי עבדה בקומת הגלריה שבמגדלי הארבעה, החניון בפרויקט שדר) לצדים שלישיים, בתמורה לדמי שכירות שאינם מוחותים לחברת.

6.14 שיווק

נכון למועד הדוח, פעילות השיווק מתבצעת באמצעות מחלקות השיווק והפרסום של הקבוצה תוך הסתייעות לעיתונים בשוקיים חיצוניים. השיווק מתבצע ברובו במדיה הדיגיטלית בסיווע משרד פרסום שונים המוכרים בענף. כמו כן, החברה מפרסמת גם בדיוויר ישיר, שלטי חוצות, עירית כנסים מעט וכיו"ב.

6.15 רכוש קבוע, פרויקטים ומתקנים

6.15.1 לפרטים לעניין נכסים החברה המסוגים כללאי, כנדליין להשקעה וכרכוש קבוע ראו ביאורים 9, 10 ו-12 בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 המצורפים לדוח זה.

6.15.2 החברה פועלת ממשרדים הממוקמים בקומת 32 במגדל הארבעה הדורומי בתל אביב, ושטחים הכוללים הינו כ-1,250 מ"ר, ברוטו. בהתאם להסכם השכירות שנחתמו עם צד ג', מימשה החברה בחודש נובמבר 2022 אופציה להארמת תקופת השכירות עד לחודש נובמבר 2027. דמי השכירות החודשיים המשולמים על ידי החברה בגין שכירתה המשיכר, אשר כולל משרדים כפי שתוארו לעיל ו-7 חניות, מסתכם נכוון למועד זה בכ-156 אלף ש"ח לחודש, בתוספת מע"מ. בנוסף, בחודש יוני 2023 התקשרה החברה בהסכם שכירות נוספת להשכרת משרדים המשתרעים על שטח של 102 מ"ר בקומת 9 במגדל הארבעה הדורומי בתל אביב לתקופה של 5 שנים תמורת דמי שכירות חודשיים בגובה של 16,000 ש"ח בתוספת מע"מ.

6.16 נכסים לא מוחשיים

לפרטים אודזות זכות השימוש שנינתנה לחברת בסימן המסחרי "H" הנמצאת בבעלות חברת בשליטה מר עידו חגי, בעלי השליטה בחברה, ראה תקנה 22 לדוח בדבר פרטיים נוספים ליום 31 בדצמבר 2020, אשר דוח על ידי החברה ביום 21 במרץ 2021 (מספר אסמכתא : 2021-01-040443).

6.17 הון אנושי

6.17.1 דיקטוריים

א. בהתאם להחלטות מוסדותיה של החברה, כל הדיקטוריים המכנים, למעט ה"ה יצחק חגי" ועידו חגי, זכאים לגמול שני תשלומים כdíקטוריים בחברה, כאשר הגמול האמור הינו בגובה הסכומים הקבועים המפורטים בתוספת השנה השנייה ובתוספת השלישייה, בהתאם, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני, התש"ס-2000 (להלן : "תקנות הגמול"), ואולם ביחס למ"ר צבי גרינולד, יו"ר דירקטוריון החברה, אישרו ועדת התגמול ודיקטוריון החברה כי החל מיום 1 באוקטובר 2022, יהיה זכאי מ"ר גרינולד לגמול שני תשלומים כdíקטוריים המירבים המופיעים בתוספת הרבעית לתקנות הגמול. יובהר כי גמול השתתפות והגמול השנתי יקבעו, מעט לעת, בהתאם לדרגות ההון העצמי שבה מסוגת החברה, כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות הגמול.

בנוסף, לכל הדיקטוריים ונושאי המשרgere בחברה ניתנו כתבי התcheinיות לפטור ושיפוי והם כוללים בפוליסת ביטוח אחירות דיקטוריים ונושאי משרה של החברה. לפרטים אודזות תנאה וחידושה של הפוליסה האמורה ולפרטים אודזות הכללתם של בעלי השליטה בחברה בפוליסת האמורה וכן בפוליסות ביטוח אחירות דיקטוריים ונושאי משרה נוספת בהן תתקשר החברה עד ליום 31 באוקטובר 2026 ראה דוח מיידי שפורסם החברה ביום 29 באוקטובר 2023 (מספר אסמכתא : 2023-01-098974), המובה לדוח זה בדרך הפניה.

ב. ביום 17 באפריל 2023 אישרה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה את חידוש כהונתם של כל חברי דירקטוריון החברה, שאינם דיקטוריים חיצוניים. כמו כן, אישרה האסיפה הכללית השנתית את חידוש כהונתו של מ"ר דורון רוזנבלום כדירקטור בלתי תלוי עד סיום כהונתו ביום 30 ביולי 2023, וזאת בחלון 9 שנים מהמועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה.

ביום 30 ביולי 2023 החל לכיהן בתפקידו מ"ר דורון רוזנבלום. במקומו מותנה על ידי הדיקטוריון הגבי הדור

ויסמונקי וינברג, אשר החליפה את מר רוזנבלום כديرקטוריית בלתי תלויה בחברה. כן אושרה על ידי מוסדות החברה ליתן לגבי הגב' ויסמוניסקי וינברג גמול דירקטוריים ממוצע בס"ק'A' לעיל, כתבי פטור ושיפוי וכן להכלילה בpolloיסות ביטוח אחראיות דירקטוריים ונושאי משרה של החברה.

ג. ביום 5 בינוואר 2022 אישרה האסיפה הכלכלית את חידוש מינויו של מר צפריר הולצבלט כديرקטטור חיצוני בחברה, רטראקטיבית ליום 30 בנובמבר 2021 (از הסתיימה תקופת כהונתו הראשונה). ביום 29 בדצמבר 2022 אישרה האסיפה הכלכלית את חידוש מינויו של הגב' לימור בלבד כديرקטוריית חיצונית בחברה, לתקופת כהונה שלישית.

ד. נכון למועד זה מכהנים בדיקטוריון החברה שני דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, וזאת בהתאם לקביעת דיקטוריון החברה ולפיו המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה יהיה 2.

נושאי משרה

בימים 31 בדצמבר 2021 סיים מר עידן חגי, מבעלי השכיטה בחברה, את כהונתו כמנכ"ל החברה. לפניו אודות המענק בשיעור 4% לו יהיה זכאי מר עידן חגי בשנים 2025-2022 בגין "פרויקטים מתקדים", בתוספת מע"מ כדין, אשר לא יעלה על 1.875 מיליון ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ ועל סך כולל של 7.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (הסכוםים צמודים לעליית ממד המחיירים לצרכן בגין חדש מאי 2021), אשר תשולם הינו כפוף להתקיימות של רוחם לפני מיסים בדוחות החברה המשקף תשואה של 6.5% על ההון העצמי של החברה (בנרטול זכויות מיעוט) ראה דוח זימון האסיפה הכללית שפורסמה החברה ביום 25 ביולי 2021 (מס' אסמכתא : 057451-01-2021), המובא בדוח זה בדף הפנייה. מר עידן חגי הוחלף בתפקידו ביום 1 בינואר 2022 על ידי מר רועי ויינובייצקי ואולם הלה סיים תפקידו כמנכ"ל החברה ביום 19 באוקטובר 2022.

ב-17.7.2022 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר תמייר אמר לתקיד מנכ"ל החברה (אשר בפועל נכנס לתוקפו ביום 15 בנובמבר 2022) וביום 31 באוקטובר 2022 אישרה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה את תנאי כהונתו של מר אמר (כאשר קדם לכך אישור ועדת התגמול והדיקטטוריו). לפתרים אודוות התנאים שאושרו ראה תקנה 21 לדוח בדבר פרטיטים נוספים על החברה המצורף להזזה זה. כחלק מתנאי כהונתו בחברה, הוקצו ביום 8 בדצמבר 2022 למր אמר 134,673 מנויות החברה, שהיוו במועד הקצאתן כ-0.222% מהוון המניות המונפק והנפרע של החברה וכ-0.225% מהוון החברה ומזכויות הצבעה בה (שלא בדילול מלא) וכן הוקצו למր אמר 325,677 כתבי אופציה, לא רשומים למסחר, אשר יהיו ניתנים לМИימוש (בכפוף לחלוף תקופות ההבשלה שנקבעו) ל-325,677 מנויות, שייוו, נכון למועד הקצאה, כ-0.538% מהוון המניות המונפק והנפרע של החברה וכ-0.545% מהוון החברה ומזכויות הצבעה בה (שלא בדילול מלא), בתמורה למינוש בסך של 23.1.2022 ע"י לומניה, אmond לעליית מד החירות לצרכו היידיין ביתם 1 בספטמבר 2022.

לפרטים נוספים, לרובות תנאי קבלת האופציות והמניות, תקופות הבשלה זכאותו של מר אמר להן והמגבלות האחירות המוטלות על קבלתו ומימושן (לרובות, ביחס ל-78,560 מהמניות המוקצחות- עמידה ב- 80% מהיעדים שנקבעו לענן זה על ידי ועדת התגמול והדיקטוריון) ראה דוח זימון מתוקן של האסיפה הכלכלית שפרסמה החברה ביום 25 באוקטובר 2022 (מספר אסמכתא: 105180-01-2021), המובא בדוח זה בדרך כלל הפניה.

יכוון כי לאור העובדה שמר לא עמד במקומות אשר הוגדרו לו על ידי ועדת התגמול וديرקטוריון החברה לעניין המענק החוני לשנת 2023, השיב מר אמר לחברת 186,26 מנויות שהפכו עם קבלתו בידי החברה למנויות "RDD מומות", כהגדרתו בחוק החברות, התשנ"ט-1999.

בימים 25 ובפברואר 2024 מסר מר אמר לחברה כי בכוונתו לסייע את תפיקדו בחברה ביום 24 באוגוסט 2024 (מועד תום תקופת החודעה המוקדמת על פי תנאי העסקתו בחברה). בכוונתו החברה לפעול בחודשים הקרובים למינויים של האחים יצחק ויעדו חגי, בעלי השיליטה בחברה המכנים כדירקטוריים בחברה, לתפקיד מנכ"לים משותפים לחברה וזאת בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין.

בימים 16 באפריל 2023 החל מר רוני עיטה לכהן כסמנכ"ל ההנדסה של החברה. ביום 21 במאי 2023 מונתה הגב' שירה אשר תמאם, סמנכ"ל פיתוח עסקי ונכדים של החברה, גם כמשנה למנכ"ל החברה. ביום 1 ביוני 2023 מונתה הגב' סייג צדוק כסמנכ"ל הכספי של החברה (במקומות הגב' לימור כהן דורור שחדלה מכיהונתה באוטו אועד).

תנאי העסקת נושא המשרה בחברה כוללים שכר בסיס, מענקים ותנאים נלוויים מקובלים כגון הפרשות לביטוח מנהלים, קרן השתלמות, רכב ו/או חניה, החזר הוצאות, הת-equivות לשודיות ואי תחרות והעתקת כתבי-

לפרטים אודוות עדכון תנאי העסקה של הגב' עדן חגיגי, מנהלת פרויקטים בחברה ולפרטים אודוות אישור תנאי העסקתו כמנהל מטה וועוזר מנכ"ל של מר ינון חגיגי, שניהם ידידו של מר יצחק חגיגי, הבעלי השיליטה בחברה, ראה תקנה 22 לדוח פרטימ נוספים על התאגיד המצויר לדוח זה.

אנשי מפתח

6.17.3

לחברה תלות מסוימת באחים יצחק ועידו חגי (בעלי השיטה בחברה), המכנים כדירקטוריים, אשר מהווים אנשי מפתח בחברה ובקבוצה כולה ומשמעותיים לפיתוח עסקי החברה.

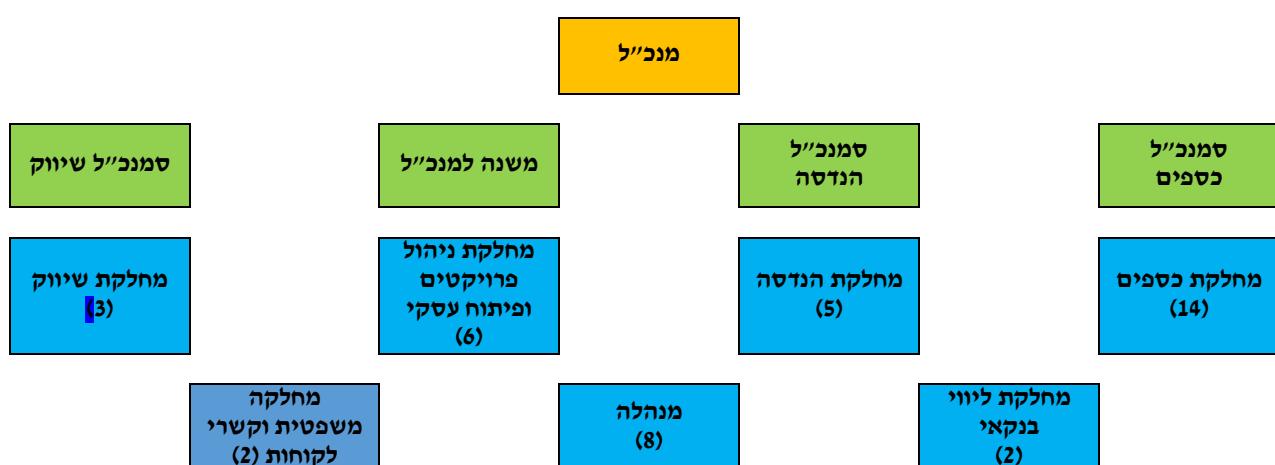
עובד הקבוצה

6.17.4

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

באשר למשוקים, תנאי העסקתם כוללים תגמול חודשי קבוע, תנאים נלווה מקובלים וזכאות לעמלת מכירה בקשר עם יחידות אשר הם מעורבים במכירתם, בגובה של עד 0.5% ממחיר היחידה המשווקת.

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



כמפורט בתרשימים לעיל, נכון למועד פרסום הדוח מעסיקה החברה כ-45 עובדים (לרבות נגד חשיבותן). כמו כן, תאגידים בהם מחזיקה החברה מעסיקים נכון למועד זה כ-213 עובדים נוספים במסגרת פעלולות "בתהום الآخر", בעיקר במסעדות ספרינה ובמתחמים POP AND POPE.

единיות תפעול

6.17.5

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

ספקים, יועצים ונותני שירותים

חברות הקבוצה מתקשרות במהלך העסקים הרגיל עם ספקים, יועצים ונותני שירותים שונים, כגון: קבלנים, מפקחים, אדריכלים, קונסטרוקטרים, מהנדסים יועצי חשמל ותשורת, יועצי איכות סביבה ובניה ירוקה, יועץ אקוסטיקה, הג"א, יועצי מיזוג אוויר, מערכות תברואה, תיאום הנדסי, ספקי פרסום וכיו"ב, לצורך קידום הפרויקטים השונים. להערכת הנהלת החברה, אין לה תלותiami מי מספקיה מכיוון שנitinן להתקשרות בהסכםים דומים עם מספר רב של חברות והחלפת הספקים אינה כרוכה בעליות מהותית. עם זאת, החלפת ספקים כאמור עלולה לגרום לעיכוב בהשלמת בניית הפרויקט ובನוסף, ככל ומדובר בהתקשרות מהותית, עלולה לגרום גם להתייקרות בעלות הפרויקט.

יצוין כי למלחמה חרבות ברזל לא הייתה השפעה מהותית על פעילות החברה ועל קצב התקדמות הפרויקטים. בפרויקט סומלי אשר נמצא בשלבי בנייה חלו עיכובים לא מהותיים, כאשר להערכת החברה הפערים הנ"ל يولשו בהמשך הליך הבניה. כמו כן, בפרויקט סלמה הנמצא אף הוא בבנייה, חלו עיכובים שאינם מהותיים. החברה צופה כי העיכובים הנ"ל הינם במסגרת תקופת הגריס שיש לקבלן במסגרת ההסכם הפואשי שנחתם עימם.

בפרויקט השלישי 3, שבינויו החלה לאחר פרוץ המלחמה, לא קיימים עיכובים בפועל. ההתקשרות המהותית ביותר הינו התקשרות עם הקבלנים הראשיים של הפרויקטים. לרוב, התמורה בהסכםים הנחתתיים עם הקבלנים הינה תמורה קבועה וסופית (הסכםים פואשליים), אולם בחלק מההסכםים התמורה נזetta משטחו הכספי והבנייה של הפרויקט או מעלה (ללא רכיב קרקע) ובחלק מההסכםים החברה מתקשרות בהסכםים משולשים – בינה, בין קבלן הביצוע הראשי ובין קבלני משנה אשר מספקים שירותים ספציפי בפרויקט

בתמורה נפרדת מההתמורה המשולמת קיבלן הביצוע הראשי, כאשר קיבלן הביצוע הראשי אחראי לטיב עבודות קבלני המשנה (למעט בפרויקט סומיל, שם הקובלן הראשי אינו אחראי לטיב עבודות קבלני המשנה) אך לא אחראי לעמידתם בלוחות הזמן של הפרויקט. להלן תיאור הסכמי קובלן מהותיים בהם קשורה החברה נכון למועד פרסום הדוח:

הסכם קובלן – פרויקט סומיל 124
לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.3.1.7 לעיל.

הסכם קובלן – פרויקט סלמה (MOMA)
לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.3.1.7 לעיל.

הסכם קובלן בפרויקט יפו 3
ביום 27.03.2023 התקשרה רג'נסי בהסכם בנייה עם חברת פורמה פרויקטים בע"מ (להלן: "הקובלן") למtan שירותי בנייה קובלן ראשי בפרויקט עד מפתח (Turnkey) ואחריות כוללת בפרויקט "תל אביב יפו הצעריה" (להלן: "ההסכם"). התמורה בגין שירות הבניה הינה פואשלית, ומסתכמת לסך של כ-5.138 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ. תנאי התשלום הינם בהתאם לבנייה שנקבעו בהסכם ומושלים בתנאי תשלום של שוטף + 45 ימים אישור החשבון וזאת בכפוף לאמור בהסכם. רג'נסי ערכה פוליסט ביטוח עבודות קבלניות וחיבתה את הקובלן בעליות הביטוח. תקופת הבניה צפופה להסתיים בתוך 42 חודשים בתוספת 2 חודשים גרייס ממועד תחילת הבניה ועד קבלת טופס, 4, ומיסירת הפרויקט לרוכשים תושלים על ידי הקובלן בתוך 2 חודשים ממוצע קבלת טופס 4 (סה"כ 46 חודשים). לצורך הבחת קיומו התחייבותיו, הקובלן המצא לרג'נסי ערבות ביצוע בנקיטת אוטונומית בסך של כ-1.8 מיליון ש"ח. הקובלן יהיה אחראי לטיב הבניה (לרבות איכות העבודות וכו'), כלפי רג'נסי ורוכשי הדירות על פי הוראות חוק המכ"ר (דירות) תש"ל-ג-1973. עם השלהת העבודות רצון רג'נסי, תוחלף ערבות הביצוע בעקבות פוחתת בהתאם להוראות ההסכם, אשר תהא צמודה למדד ותשאיר בתקוף התקופה בהתאם להוראות ההסכם (להלן: "תקופת הבדיקה" ו-"ערבות הבדיקה"). ערבות הבדיקה תשמש להבחתת מיולי התחייבויות הקובלן לפי ההסכם וכן להבחתת אחריות טיב העבודות ותיקון ליקויי בנייה באמצעות הבדיקה יהיה אחראי לביצוע עבודות והקמת הפרויקט והוא יהיה אחראי על פי דין כלפי צד'י וככלפי רג'נסי, לפצוצם ו/או לשפותם על כל תביעה או הליך משפטי שיינקט נגדם, בגין כל נזק שייגרם לאדם או רכוש כתוצאה מעבודות הפרויקט (לרבות עבודות הבדיקה) לרבות כתוצאה ממעשה או מחדל הקשור במישרין או בעקיפין עם הקובלן ו/או עובדיו ו/או קובלני המשנה שלו ו/או מי מטעמו. כמו כן ישפה הקובלן את רג'נסי בגין כל קנס, הוצאות ושב"ט ע"ד בכל מקרה בו נאלץ המזמין להtagונן כנגדו בגין הוצאות משפט ו/או בוררות במלחמות.

6.19 הון חוזר
להלן הרכב ההון חוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים (ליום 31 בדצמבר 2023):

הנתאמות (لتקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	הון חוזר לתקופה של 12 חודשים	
		אלפי שקלים חדשים	אלפי שקלים חדשים
981,439	(1,736,628)	2,718,067	נכסים שוטפים
(749,368)	1,010,457	(1,759,825)	התחייבויות שוטפות
232,071	(726,171)	958,242	עדף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

בהתאם לכללים חשבונאים מקובלים, הסיווג בין נכסים והתחייבויות המיוחסים לפרויקטים היוזמים וקבוצות הרכישה של החברה, בין זמן ארוך לזמן קצר, מוצגים בהתאם לתקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילויות היוזם והבנייה וקבוצות הרכישה, העולה על שנה ויכולת להימשך 5-7 שנים. לפיכך הנכסים שאמורים להתמשב בתוך המחזור התפעולי של החברה והתחייבויות המיוחסות להם מסווגים כנכסים או כהתחייבויות בזמן קצר, בהתאם לתוצאות הפעולות במועד הפירעון. בהתאם לכך, התחייבויות החברה (לרבות אגרות חוב ואשראי בנקאי), המיוחסות לפעלויות היוזם והבנייה וקבוצות הרכישה, מסווגות במאזן החברה כהתחייבויות בזמן קצר על פי המחזור התפעולי כאמור, מלבד התחייבויות, אשר מסווגות בזמן ארוך תוך התחשבות במועד הפירעון הצפויים בפועל.

6.20 מיומו

6.20.1 להלן פירוט מקורות המימנו בפועל של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2023:

סה"כ סה"כ למועד הדוח (אלפי ש"ח)	זמן קצר						זמן ארוך (כול חליות שוטפות)	פרטי מקור מימנו
	שיעור ריבית אפקטיבית (%)	שיעור ריבית ממוצע (%)	סכום למועד הodox (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית (%)	שיעור ריבית ממוצע (%)	סכום למועד הodox (אלפי ש"ח)		
תאגידיים בנקאיים ומוסדות פיננסיים								מתאגידים בנקאיים
993,448	5.68%	5.68%	761,453	7.92%	7.92%	231,995	מוסדות פיננסיים ואחרים	
435,210	6.32%	6.32%	403,210	8.39%	8.39%	32,000	סה"כ תאגידיים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	
1,428,658			1,164,663			263,995	אגרות חוב	
54,120	4.34%	1.50%	54,120	4.34%	1.50%	-	אגרות חוב (סדרה י')	
205,185	3.26%	2.90%	59,622	3.26%	2.90%	145,563	אגרות חוב (סדרה א')	
178,789	9.40%	3.50%	99,327	9.40%	3.50%	79,462	אגרות חוב (סדרה ב')	
234,223	6.26%	5.62%	78,572	6.26%	5.62%	155,651	אגרות חוב (סדרה ג')	
672,317			291,641			380,676	סה"כ אגרות חוב	
2,100,975			1,456,304			644,671	סה"כ מימון חיוני	
1,307,826							הון עצמי (ל>yום 31.12.2023)	
3,408,801							סה"כ מקורות מימנו	

6.20.2 אגרות חוב

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה 4 סדרות אגרות חוב - סדרות י-יג'. לפרטים אודוותיהן (לרבבות הרוחבות סדרות שבוצעו בתקופת הדוח) ולפרטים אודוות עמידת החברה ביחסים הפיננסיים שנקבעו בשטרוי הנאמנות של אגרות החוב האמורויות – ראה סעיפים 4.5.1-4.5.4 לדוח הדיקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023, המצורף לדוח זה. בתקופת הדוח בוצע פידיזון סופי ומלא של אגרות החוב (סדרה ח') של החברה וכן בוצעה הרחבת סדרה לאגרות החוב (סדרה יא' ו-יג') של החברה בדרך של הקצתה פרטית.

6.20.3 דירוג

למעט אגרות החוב (סדרה י'), המדורגות בדירוג BBB+ על ידי חברת הדירוג מעלה, יתר סדרות אגרות החוב של החברה אין מדורגות. לפרטים ראה סעיף 4.5.1 לדוח הדיקטוריון המצורף לדוח זה.

6.20.4 בכוונת החברה לגייס בשנה הקרוב אגרות חוב חדשות/להרחיב אגרות חוב קיימות בהיקף של כ-200 מיליון ש"ח לצורך פעילותה השוטפת, וזאת בכפוף לתנאי השוק ולקבלת כל אישוריהם הנדרשים להנפקה כאמור.

להלן טבלה מרכזת של מסגרות האשראי וההלוואות המהוויות של הקבוצה, נכון למועד פרסום הדוח:

האשראי המהוותי של החברה (בماוחד) כולל את סדרות אגרות החוב של החברה (לפרטים אודוטיבין ראה דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023 המצורף לדוח זה) וכן אשראי כמפורט להלן:

הערות	התchiaיות פיננסיות/ התchiaיות אחריות	תניית שינוי שליטה / מרות	הצמדה	ריבית שנתית	שבודים / בוחנות	מועד פירעון אחריו	תשלומים (קרו+ ריבית)	יתרת קרן וריבית ליום 31.12.2023	סכום ההלוואה האשראי	מועד ההתקשרות	הملואה	התאגיד הלואה
לפרטים נוספים, להבות התchiaיות נספבים, נספות שנלקחו על ידי חכמי בבלי והיעילות לפירעון מיידי שנקבעו בהසכם, דיווח מיידי מיום 27 בדצמבר 2023: (מש' אסמכתא: 2023-01-27, המובה בדוח זה בדרך של הפניה).	אמות המידה הפלינסיות בהן התחיה בביי 3 לעומת דוח זה: (א) יחס חוב לבטוחה (כפי שהוגדרה) לא עלה על 75% וכי שישתקף בדורות השמאליות אשר ימסרו לבך. (ב) ההון העממי המתווקן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפתח מסך של 300 מיליון ש"ח. (ג) ההון העממי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) מיליאון ש"ח. (ד) יחס חחון של החברה בעלים, לא יחול שינוי בתרספת הלוואות של 275 מיליון ש"ח. (ה) יחס חחון העממי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לשך המאונ של החברה לא יפתח מ-25%. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, בבלי 3 עמודת כלל אמות המידה הפלינסיות שנקבעו במסגרת הסכם ההלוואה ¹⁴¹ .	ניתן יהיה להעמיד את האשראי לפיו על מילימנות על בעלי השילטה בחברה (יחסקה של לפחות 45% מהוון מיידי), וזאת עד לריפוי המקרה הרלבנטי או עד למועד בו ההלוואה תועוד לפרעון מהם ועל חשבו מידי רביעון. מידי רביעון, למוקדם מביניהם.ains משולמים אשר מוקרי הפרויקט. 4. ערבות החברה. 5. שעבוד כל החזקות החברה בלולה. בנוסף, שלמה עמלת העמדת ההלוואה מכובבל.	--	ריבית שנתית פריים 0.5%-1.5% + ההסכם כולל תוספת ריבית של עד 4% בשיעור של עד 4%+h המהוות, לטובות המלווה, בטוחות כדלקמן: 1. שעבוד קבוע בהתחיה יחול-בדרגה ראשונה בדרגתו של כל נכס הלואה. 2. שעבוד קבוע זכויות הלוואה בפברואר 2025. הריבית משולמת מדיר רביעון.	28 בפברואר 2025	קרן הלואה תיפרע עד ליום 28.2025. מדיר רביעון.	239,630 אלף ש"ח	284,000 אלף ש"ח (כולל העמדת ערבות בסך של 7,000 אלף ש"ח לטובות דיר, בהגדرتה בסעיף 6.8.3.3.1 לעילו ¹³⁹)	17 באוגוסט (טופס) להסכם נחתמו ביום 17 באוגוסט 2021, 8 באוגוסט 2022, 14 באוגוסט 26-1 בדצמבר (2023)	תאגיד בגין 3,3 מהזיקה 100% מהוניה		

¹³⁹ יצוין כי מסגרת האשראי המקורית כללה הלוואה נוספת בסך של כ-22 מיליון ש"ח שהועמדה לטובות תלומי מע"מ בגין רכישת الكرקע ואשר נפרעה זה מכבר.

¹⁴⁰ לעניין זה "שינוי מבנה" הינו: (א) מיזוג או פיצול כמשמעותו מונחים אלה בתחום ה' 2 לפקודת מס הכנסה [נוסף חדש] או בחוק חברות (לרובות איחוד וארגון מחדש), והכל - בין אם נערכו לפי החלק השלישי לחוק התשייע לחוק החברות או בכל דרך אחרית, (ב) ביחס ללואה - פיעלה שתוצאתה הינה רכישה, העברת או קבלת של נכסים וחובבים (לרבות חובבים מותנים, עדיזים, דודים ובליין דויעום) שהינם מהוויות בהיקף או בטיבם עבורה או רכישה או קבלת של התchiaיות מהוותית כאמור; (ג) ביחס לחברה - רכישה, העברת או קבלת של נכסים וחובבים (לרבות חובבים מותנים, עדיזים, דודים ובליין דויעום) שהינם מהוויות בהיקף או בטיבם עבורה או רכישה או קבלת של התchiaיות מהוותית כאמור.

¹⁴¹ נכון ליום 31 בדצמבר 2023: (א) יחס חוב לבטוחה (סך ההלוואה למול שווי קרקע, כולל השקעות המשbillות את הנס (לא כולל מע"מ), לאחר הפקחת מס ולא הפקחת לימוש מהירות) הינו 73% (ב) ההון העממי המתווקן של החברה (כולל זכויות מיעוט) כולל זכויות מיעוט) הינו 1,182 מיליון ש"ח. (א) ההון העממי המאותד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, הינו 1,114 מיליון ש"ח. (ב) ההון העממי המתווקן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסקamazon של החברה הינו 36%.

הערות	התהיבויות/ פיננסיות/ התהיבויות אחרות	תניית שינוי שליטה/ מרות	הצמדה	ריבית שנתית	שבודים / בטוחנות	מועד פירעון אחרון	תשומים (קرون + ריבית)	יתרת קרן וRibbit צבורה ליום 31.12.2023	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מועד התקשרות	המלואה	התגיד הלואה
הุมדות ההלוואה כוללות עילות מקובלות להעודה לפירעון מיידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות, וכן את העילות הבאות: אם היה חשש סביר לכך שלא יהיה ניתן להוציא התרטבנה נטה לפרויקט בבלי 5 עד בניה לפרויקט בבלי 5 בימי 30 ביוני 2024 או שתחול מנעה אחרת להתחלה ביצוע הפרויקט באותו המועד; אם חגי' 5 בעבר, תשובד או תמחה את זכויותה במקרקעין; אם ינקטו נגד חגי' בבלי 5 או ננדן החברה או בעלי השיטה בחברה הילכית פירוק או פשי'ר; אם יחול שינוי שליטה בחגי' בבלי 5 או בתה�; אי עמידה במסות מידת פיננסיות שפרטו לעיל; אם עיקר הפעולות של החברה לא יהיה בתחום הנדלין בשראל; אם בוצע מיזוג, בחגי' בבלי 5 או בחברה; אם בוצעה עסקת בעלי רוחוthonה, נסעה או התהיבותית.	אמותה המידה הפיננסיות בהן התחייבה בבלי 5 לעמדתו: (א) יחס הו עצמי מתיוקן (כולל זכויות מיעוט) הילקו מאון של החברה לא יפתח (כଘדרת המונה מ-25%-25%); (ב) הו עצמי מתיוקן (לא כולל זכויות מיעוט) של החברה לא לא לבצע, לא לפחות מ-365 ימאות מיזוג עם להתחייב לבצע וללא לנוקוט מאוחד (לא כולל זכויות מיעוט) של החברה לא או אחרים או פצול, מבלתי את הסכמת הבנק נכו ליום 31 בדצמבר 2023, בבלי 5 עומדת בכלל אמותה המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרת הלוואה ¹⁴³ .	ניתן יהיה להעמידה הירושה והבלגה בסכום על כל זכויות מיעוטם הילקו מעלה העדרה המהויה המשכנתה בדרגה ראשונה.	--	ריבית שנתית פריים + 1.25% בנסף, חגי' בבלי 5 שלימה למילוה עמלת העמדת הלוואה במקובל. כל נספה, חגי' ובבי 5 התחייבו לא לבצע, לא בהתאם למונדים לה מושיות המס, הקבועים בהסכם, תישא ההלוואה, החל ממועד קורת ההפרה, וכל עוד זו לא מיחוזת קיזוז. מיחוזת על כל הסכמים שייעמדו לזכות חגי' בבלי 5 מפעם בבחשו הבנק של חגי' בבלי 5 ובכל פקדון כספי הנובע מכיספים שמקורם בחשבונו האמור.	להבטחת פרעון הלוואה, העמדתו לטות הבנק בטוחות כדלקמן: 1. שעבוד קבוע ראשון בדרך ולא כל זכויות מיעוטם הילקו בעילו הילקו מילוה עמלת העדרה המהויה המשכנתה בדרגה ראשונה. 2. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות מיעוטם הילקו לבבלת חגי' בבלי 5 הדרישה שלא תוקן סכמים אשר יגעו לה מושיות המס, הקבועים בהסכם, תישא ההלוואה, החל ממועד קורת ההפרה, וכל עוד זו לא מיחוזת קיזוז. מיחוזת על כל הסכמים שייעמדו לזכות חגי' בבלי 5 מפעם בבחשו הבנק של חגי' בבלי 5 ובכל פקדון כספי הנובע מכיספים שמקורם בחשבונו האמור. 4. התחייבות חגי' בבלי 5 שלא יצור שעבודים שוטפים על נכסה. 5. עrobotות מותמדת ללא הגבלה בסכום של החברה.	15 ביולי 2024	קרן ההלוואה בתשלומים אחד, לא לאחר מיום 15 ביולי 2024 הריבית משולמת מדי חודשיים.	179,400 אלף ש"ח	179,400 אלף ש"ח ¹⁴²	28 ביוני 2021, תוספת להסכם נחתמה ביום 23 באוגוסט 2022	בבלי 5, תאגידי בנקאי	קבוצת חגי' מ-4 בע"מ בבלי 5 ("חגי' 5"), שהחברה מוחיקה 100% מהוניה

¹⁴² יצוין כי מסגרת האשראי המקורית כללה הלוואה נוספת נסافت של כ-32 מיליון ש"ח שהעודה לטות תשולם מע"מ בגין רכישת הקruk ואשר נפרעה זה מכבר.

¹⁴³ נכון ליום 31 בדצמבר 2023: (א) יחס ההו עצמי המתווך של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאון של החברה הינו %36 ; (ב) ההו העצמי המתווך של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו 1,182 מיליון ש"ח. (ג) ההו העצמי המאווח של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), הינו 1,114 מיליון ש"ח.

הערות	התחביביות/ פיננסיות/ אחרות	תגנית שינוי/ שליטה/ מורות	הצמדה	ריבית שנתית	שבודים / בוחנות	מועד פירעון אחרו	תשלומים (קרוּן + ריבית)	יתרת קרן וריבית כברוה ליום 31.12.2023	סכום ההלוואה/ מסירת הארשי	מועד ההתקשרות	המלואה	הלוואה
ההלוואה כוללת עילות מקובלות להעודה לפירעון מיידי של ההלוואה ואו למימוש הביטחונות וכן עילות נספות, לרבות: התchingות לסיום הפרויקט בתוך 40 חודשים ממועד תחילת ביצוע העבודות ולא יותר מיום 1 ביולי 2025; אם חגי סלמה תעבור, תשבד או תמחה את זכויותה בפרויקט שלא בדרך של מכרז ייחודי; אם החברה תחול מלחזיק במילוא האזויות בחגיגי סלמה או אם מנויות החברה תחולנה תחולנה מליחסר בבורסה או אם יחול שינוי מבנה הבתוחות או שינוי מהותי לרעה בשווי הבתוחות; הפסיקת הבנייה לתקופה הבניה; הפסיקת הבנייה לתקופה של 60 ימים; אי עמידה הטוליה על ידי החברה, בעיט מכרז היחידות כפי שקבע בהסכם; רידה בשיעור רווחיות הפרויקט מהשיעור הקבוע בהסכם; העודה ש呜םדי מיידי קבוצת הריכשה לחברי קבוצת הריכשה בפרויקט; קבלת הדעת ביטול הדרות בטול של הסכם הביצוע אם קבל והתקבל לא הוחלף בקבל אחר.	הלוואה על ימי העבודות בימים במשך העבודה שהוחמדו ל לעבוד בימים במשך העבודה שהוחדרו לה על ימי המלואה.	נינת יהיה להעמיד את האשראי לפירעון מידי במקביל עם כל העבודה שבוחנו מילוא החברה תחול מליחסר במלוא הזכויות בחגיגי סלמה או אם מנויות החברה תחולנה מליחסר במשך בBORSA אם יחול שינוי מבנה בחגיגי סלמה.	--	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5%-4%.	להבטחת פירעון ההלוואה, הועמד לטובת הבנק בטוחות מורגה ראשונה ולא הגבלה בסכום כדממו:	1. משכנתא מדרגה ראשונה ולא הגבלה בסכום על חקיקה של חגי עלימה בפרויקט הפרויקט. 2. שעבוד קבוע והמחאה על דרכ העובד על מילוא זיכוי חגי סלמה בפרויקט. 3. שעבוד צפוי ליל כל כל נכס חגי סלאמה. 4. שעבוד קבוע על כל החזקות החברה במנויות חגי סלאמה. 5. התchingות חגי סלאמה שלא יכול שעבד שוטף כללי על רכישה. 6. עבודות מתמדת ללא הגבלה בסכום של החברה.	15 בינוי 2025 או עד חולף 6 חודשים לאחר מועד קבלת טופס לפרויקט, המועדם הרביה תחולם mdi וואולם, חגי סלמה תכל בוגניהם. 6.7.2.3.1.3. לעיל.	187,523 אלף ש"ח של עד סך של 200,000 אלף ש"ח, בכפוף לአመራ ב肆 לעיל.	10 באוגוסט 2021 10 2021	גויים שהחברה מוחילה 100% מהוניה		

הערות	התchieיבויות/ פיננסיות/ התchieיביות אחרות	תניית שינוי/ שליטה/ מורות	הצמדה	ריבית שנתית	שבודים / בטחנות	מועד פירעון אחרון	תשלומים (קרו ⁺ ריבית)	יתרת קרו ⁺ ריבית ליום 31.12.2023	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מועד התקשרות	הملואה	הלוואה
החסכם נוקב בשורה של איורים מקובלים בהסתממי הלוואה, וכן באירועים הבאים, אשר בהתkieymותם ובכפוף לכך שלא תוקנו לאחר מעת הווה מוקדמת, יקימו לבוק את הרכות להעמיד את הלוואה לפירעון מיידי: אם חל שינוי לרעה במצב הד מאסטר ו/או חל שינוי לרעה בערך שבודה הבנק; במקרה של שינוי מסמכי החתנאות של הד מאסטר ו/או הערכבים באופן העולף לפגוע בזכויות הבנק; ובמקרה של שינוי בעלי המניות של הד מאסטר או קבלת החלטה בדבר שינוי מבנה.	--	--	--	+ 1%-2% כל סכום שלא ישולם במועדו וישא ריבית פיגוריהם בשיעוריהם מקובלים.	להבטחת האשראי, העמדו לטובה הבנק בטוחות כדלקמן: 1. שעבודים קבועים מדרגה ראשונה ושעבדדים שטפים על כל זכויות רג'יסטי והד מאסטר בפרויקט שד"ל (לרובות זכויות עתידיות). 2. שיבוד שוטף על כל נסוי הד מאסטר. 3. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל החזקות רג'יסטי והשותף בהד מאסטר, בהגדתו במספר 6.8.3.3.5 לעיל (המחזיק אף הוא ב-50%- ממיותה) במניות הה מאסטר. 4. ערביות לטובה הבנק על ידי החברה, רג'יסטי, השותף ובעל השליטה בו. לעניין זה יצוין, כי ערביות השותף, רג'יסטי והחברה הוגבלו (כל אחת מהן) לסך של 364 מיליון ש"ח בתוספת ריביות, ריביות פיגורום, הוצאות וכי ויאלו ערבות בעלי השליטה בשותף הוגבלה לסך של כ- 33 מיליון ש"ח.	31 במרץ 2025	קרו האשראי בתשלומים אחד לא יותר מיום 31 במרץ 2025. הרביתת תשלום מידי רביעון.	269,299 אלף ש"ח	מסגרת אשראי במשך 280,000 אלף ש"ח, כאשר מותוכה עד למועד זה אשראי במשך של כ- 250,000 אלף ש"ח.	29 ביולי 2021, הארכות להסכם נחתמו בחודשים נואר 2022, אוקטובר 2022, ספטמבר 2023 ודצמבר 2023.	תאגיד בנקאי	חד מאסטר, שהחברה מחזיקה מוחנה 50%

הלווה	המחלקה	מועד ההתקשרות	המחלקה/ האשראי	סכום ההלוואה/ האשראי	יתרת קרן ציבורית ליום 31.12.2023	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שבודים / בטוחנות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי/ מורות	התחייבויות/ האחרות	הعروת	
עלילות להעמدة לפירעון מיידי:	קבוצת חגי מונחים המסגר בע"מ (להלן: "חגי מנדריין"), שהחברה מוחיקה 100% מהונה	29 בדצמבר 2022	גוף פיננסי	294,000 אלף ש"ח, מתוכו סך - של כ- 208,000 אלף ש"ח שימוש לרכשות חלק מהממכר, סך של כ- 47,000 אלף ש"ח שימוש בתשלומי המשקעה וכבר נרפא בסך 11,500 אלף ש"ח שימוש לצורכי תשלומי היטל השבחה הנוגעים לעסקה.	אלפי ש"ח, מתוכו סך - של כ- 208,000 אלף ש"ח שימוש לרכשות חלק מהממכר, סך של כ- 47,000 אלף ש"ח שימוש בתשלומי המשקעה וכבר נרפא בסך 11,500 אלף ש"ח שימוש לצורכי תשלומי היטל השבחה הנוגעים לעסקה.	208,152 אלף ש"ח	קרון ההלוואה תיפרע לא יואר מחולף צפ' שטרף ללא הגבלה בסכום על כל נכסיו שלהו כפ' שייחיו מעות לשעתה. 2. משכנתה ללא הגבלה בסכום על מילא זכויות שלושה החדשות מילא ההלוואה בעלות בממכר. 3. שעבוד קבוע, חד' מדרגה ראשונה, וכן המאה עלה דרך, לא השعبد, לא הגבלה בסכום על מלוא החזוקות וזכויות החברה בחגי מנדריין. 4. על הגבלה בסכום של החברה.	קרון ההלוואה תיפרע לא יואר מחולף צפ' שטרף ללא הגבלה בסכום על כל נכסיו שלהו כפ' שייחיו מעות לשעתה. 2. משכנתה ללא הגבלה בסכום על מילא זכויות שלושה החדשות מילא ההלוואה בעלות בממכר. 3. שעבוד קבוע, חד' מדרגה ראשונה, וכן המאה עלה דרך, לא השعبد, לא הגבלה בסכום על מלוא החזוקות וזכויות החברה בחגי מנדריין. 4. על הגבלה בסכום של החברה.	-1.75%	ריבית שנתית פרויים + 2.75% אשר תשלום מידי שלושה חדשים. ¹⁴⁴	המחלקה הולמתה מידי החדשות מילא ההלוואה בעלות בממכר.	המחלקה הולמתה מידי החדשות מילא ההלוואה בעלות בממכר.	המחלקה הולמתה מידי החדשות מילא ההלוואה בעלות בממכר.	המחלקה הולמתה מידי החדשות מילא ההלוואה בעלות בממכר.
קו יצוין כי:	לחותם של ההלוואה נשלא יפתח מסך של 30 מיליון ש"ח) בתמורה לתשלומים עמלת פירעון מוקדם, מוקדם, שוגבה ומוגנו חישובה יקבעו כתלות במועד בו בוועו (כל שיבצע) פירעון מוקדם כאמור. עמלת הפירעון המוקדם תשלום גם אם המלווה יעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי. חגי מנדריין התחייב לא לשלם לחברה כספים זכויות מיעוט (לשם המazon לשך המazon של החברה לא של החברה לא יפתח מ- 25%. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ליטול אשראי נוסף ששובטח	המחלקה הולמתה מידי החדשות מילא ההלוואה בעלות בממכר.	המחלקה הולמתה מידי החדשות מילא ההלוואה בעלות בממכר.	המחלקה הולמתה מידי החדשות מילא ההלוואה בעלות בממכר.	המחלקה הולמתה מידי החדשות מילא ההלוואה בעלות בממכר.	המחלקה הולמתה מידי החדשות מילא ההלוואה בעלות בממכר.	המחלקה הולמתה מידי החדשות מילא ההלוואה בעלות בממכר.	המחלקה הולמתה מידי החדשות מילא ההלוואה בעלות בממכר.	המחלקה הולמתה מידי החדשות מילא ההלוואה בעלות בממכר.	המחלקה הולמתה מידי החדשות מילא ההלוואה בעלות בממכר.	המחלקה הולמתה מידי החדשות מילא ההלוואה בעלות בממכר.	המחלקה הולמתה מידי החדשות מילא ההלוואה בעלות בממכר.	המחלקה הולמתה מידי החדשות מילא ההלוואה בעלות בממכר.	

¹⁴⁴ בנוסף, חברת הפרויקט תשלם למלווה העמדת ההלוואה כמקובל. בנוסף, ככל ויתקיים אירעו הפרה שלא תוקן בהתאם למועדים הקבועים בהסכם, תישא ההלוואה, החל ממועד קרות ההפרה וכל עוד הפרה זו לא תוקנה, תוספת ריבית שנתית בשיעור נוסף של 0.5% ובגובהו של איהור בתשלום סכום מהתשולם הקבועים בהסכם סכום שבפיגור יישא ריבית פיגורים בשיעורים מקובלים.

הלווה	המחלקה	מועד ההתקשרות	המחלקה/ האשראי	סכום ההלוואה/ נכסאות	תאריך קrho ציבור להיום 31.12.2023	תשלומים (קrho + ריבית)	מועד פירעון אחרון	শعبודים / בטחנות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי/ מרות	התחייבויות/ פיננסיות/ אחרות	הعروת
באיזה מנכסיה ואו על ידי אייה מונכסים שעובדו למלואה או בכל כמות או נכס אחר בקשר עם הסכמי המכר או מקרים הפרוקט או בעבור שוטף/cz על נכסיו חגי מנדורי או בעבור עלי האחזקות בחגי/מנדרין או באיזה מהזויות הצמודות להן או באיזה מאמצעי שליטה בחגי מנדורי.	חגי מנדורי עומדת בכלל אמותה המידה הפיננסיות שנקבע ¹⁴⁵ . יצוי כי החברה תחייבת כי כל והיא תחייב כלפי צד ג' באמות המידה הפיננסיות שלעיל (פרט ליקח חוב לבטוחה) בתנאים נוקשים יותר מבחןית חברה, המלואה יהיה ראשי לדריש שאמותה המידה הפיננסיות שלעיל יעוזכנו בהתאם.												

¹⁴⁵ נכון ליום 31 בדצמבר 2023 : (א) יחס הלוואת הרכישה לשווי קרקע הינו כ- 51% ; (ב) ההון העצמי המתווך של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו 1,114 מיליון ש"ח ; (ג) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), הינו 1,114 מיליון ש"ח ; (ד) יחס ההון העצמי המתווך של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המזון של החברה הינו 36% .

הערות	התהיהויות פיננסיות/ התהיהויות אחרות	תגנית שינוי/ שליטה/ מרות	הצמדה	ריבית שנתית	שבודים / בוחנות	מועד פירעון אחרון	תשולם (קرون + ריבית)	יתרת קרן וшибית כברה ליום 31.12.2023	סכום ההלוואה/ האשראי	מועד התקשרות	הملואה	הלוואה
ההסכם כולל עלילות מקובלות להעודה לפירעון מיידי של ההלוואה ו/או למימוש הביתחונית, שענים אירועים המלמדים על הרעה בעקבות הכלכלי של חברת הפ羅יקט או אם יהיה קיים חשש להעעה כאמור, לדעת הבנק, או הפרת התהיהויות/מעיגים שנינו על ידי חברות הפ羅יקט במסורת הסכם (לבוטות אלו המכוניות בה'יש 147 לדוח זה), וכן את תילילות הבאות: אם יוגש כתוב אישום נגד חברת הפ羅יקט ו/או נשאי מושרה בה ו/או מי מעבלי השילטה בה והבנק הרודיע לבורת הפ羅יקט כי הוא רואה באירוע זה מקרה הפאה; אם תתקבל על ידי חברת הפ羅יקט החלטה בדבר פרוק מרכז או פרוק בידי בית משפט, מיזוג, פிலואו שניי מבנה, אם יחול שינוי שליטה בחברת הפ羅יקט; אם אומת עסקה בין חברות הפ羅יקט, ובראשם, מבעל השילטה של בעלי השם הפ羅יקט, יחול בשווי מהותית על רוחניות חברת המרכז, רכשה או התהיהויותיה; אם תפסיק הפעולות העסקית של חברת הפ羅יקט או אם בוצעה עסקה של מידי של החובות וההתהיהויות של חברת הפ羅יקט וביחס לעברם עיקר נכסה; אם יארע מאורע כלשהו אשר תמצאת עלולה לגרום שהוא בוצאות העודה לפירעון מידי של החובות וההתהיהויות של חברת הפ羅יקט וביחס לעברם יחול ריק בקשר לחובות וההתהיהויות שכוכם המסביר עלה על 7.5 מיליון ש"ח; אם שווי איוז מהבותות שהמוציאו לבנק איבד או עלול איבד שיעור ניכר מערכו וחברת הפ羅יקט לא המזיאה לבנק בטוחה נספת לשביות רצונו של הבנק או אם חברות הפ羅יקט תבע עילה אחרת שיש בה או שהיא עלולה לגרום לפגיעה בזכויות הבנק בטוחה או באשרות למימושה; אם יינ��ו בקשר למקרקעין הכספי עיקול ו/או הוצאה לפועל; אם בוטל או קיימת עליה לבטל של אייזה מהסכמי המכר או הסכם העסקה המשותפת עם הצד השלישי; אם	--	ניתן יהיה להעמיד את האשראי לפירעון מיידי במרקחה של שירותי ברשות את מרווחה מוכרי הזכויות במרקעי הפ羅יקט במקרים בהם הבנק מטעם כמפורט בהמשך עם הבנק.	ריבוט שנתית + 2%-1.5% ויאלם לבוק עומדת אפשרות ראשונה ו/או שעבור ומשכון זכויות בדורה בסכום של 450 מיליון ש"ח, על מלוא זכויות מוכרי הזכויות במרקעי הפ羅יקט, במטרת כמפורט בהמשך עם הבנק.	להבטחת פרעון ההלוואה, תועמדנה לטובות הבנק, בנסיבות מיוחדן: 1. משכנתה בדרגה ראשונה ו/או שעבור זכויות בדורה בסכום של 450 מיליון ש"ח, על מלוא זכויות מוכרי הזכויות במרקעי הפ羅יקט, במטרת כמפורט בהמשך עם הבנק.	האשראי מתחשד מדי 6 חדשים (בכפוף לאפשרות הבנק שלא החדש את האשראי מכיון בו הוא יהיה סבר שחל שניי בתפקידו להרעה במצוות הלואה או העביבים להלוואה או בשלה מניעה רגולטורית) והוא יפרע לא אחר מיום 31.12.2025.	31.12.2025 כל המאורח	210,000 אלפי ש"ח	סך כולל שלא עלה על סך של 210,000 אלפי ש"ח, מתוכו סך של 141,000 אלפי ש"ח לצורך תשלום למוכרי הזכויות במרקעי הפ羅יקט המיומו הוועד בפועל ביום 01 בינוואר 2023.	תאגידי בגין	א. היל גד בע"מ : להלן: "חברת הפ羅יקט" או "הלוואה", שהחברה מחזיקה ב- 50.01% מהונה		

הערות	התחייבויות/ פיננסיות/ התחייבויות אחרות	תניית שנייה/ שליטה/ מרות	הצמדה	ריבית שנתית	שבודים / בטוחנות	מועד פירעון אחרון	תשלומים (קרו ⁺ ריבית)	יתרת קרו ⁺ ריבית ליום 31.12.2023	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מועד התקשרות	הملואה	הלוואה	
חברת הפרויקט תעיר או תעבעד או תמהה באפ"ן כלשהן גוראות במרקען הפרויקט; אם קרה איזה מהאירועים שלעיל בקשר לחברת הבת ו/או החברה ואם קרה בקשר למי מבעליים האחראים והבנק הדיע לחברת הפרויקט כי הוא רואה בנסיבות אלו זה כהפרה ואולם בנסיבות של דחיפות מיוחדת, ניתן לחברת הפרויקט תקופה של 21 ימים לתקן הפרה זאת טרם שהבנק יעדית את האשראי לפrone מיידי.				מקובלים ולא מוחתימים.	בדרגה ולא הגבלה בסכום על כל זכויות חברות הבת וחברת הפרויקט והצד השלישי, על פי הסכם השיליש, על המשותפת שנחתם עם הצד השלישי. 6. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות חברות הפרויקט לקבלת סכומים אשר ייעדו לה מרשות עם המס בקשר עם המקרקעין. 7. שעבוד קבוע ראשון בדרגה זכויות קיזוז מיוחדות על כל מיזודות שיעמדו הכספיים לזכות חברות הפרויקט מפעם לפעם בחשבון הפרויקט. 8. התחייבות חברת הפרויקט שלא ליזור שעבודים שוטפים על נסיעה. 9. ערכות מתמדת לא הגבלה בסכום של החברה וחברת הבת להבטחת כל חובות והתחייבויות חברת הפרויקט לבנק. 10. ערכות מתמדת בלתי מוגבלת בסכום של בעלי השיטה בשותפים, להבטחת כל חובות והתחייבויות חברת הפרויקט לבנק. ¹⁴⁷								

¹⁴⁷ בנוסף לכל הבטוחנות שיוצעו לפני העמדת כל סכום על חשבונו האשראי, כאמור לעיל, החברה התחייבה כי: א. במעמד רישום חברת הפרויקט והן במרקען הפרויקט והן ביטר המתמח בשכת רישום המקרקעין אך לא לאחר מיום 1.6.2024, תיזור חברת הפרויקט כלפי הבנק משכנתה בדרגה ראשונה ובולדיית לא הגבלה בסכום על כל הזכויות האמורות; ב. עם חתימת הסכם ו/או מסמך כלשהו בקשר עם המקרקעין ואו הפרויקט בין חברת הפרויקט ואו חברת הבת ו/או מי מהבעליים החזוקים בזכויות הפרויקט, חברות הפרויקט תגרום לכך כי מלאו זכויות חברות הבת ו/או זכויות הצד השלישי מכוח הסכמים ו/או מסמכים אלה, ישעבדו ווומחו על דרך השعبد לטובת הבנק וזאת תוך לא יותר מ-30 ימים ממועד חתימתם.

הלווה	המלואה	התקשרות	מועד	המחלאה/ האשראי	סכום המחלאה/ האשראי	יתרת קרן ציבורית ליום 31.12.2023	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון	שבועדים / בטוחנות	ריבית שנתית	הצמדה	תנייה שנייה/ מורות	התחייבות/ אחרות	הערות

לפרטים נוספות עלות להעודה לפערען מידי של הלהלוואה ראה דוח מיידי מיום 31 בדצמבר 2023 מס' אסמכטה 2023-01-118372 (להלן: "הדיווח המידי").

חברת הבת התחייבת להשלים את הפרויקט בפועל מיום 30 בוגי 2027. החברה התחייבת לגורם לקידומה של תוכנית להוספת שטחי צייר בפרויקט בבני 3, ולצורך כך תפקידי בפועל את התוכנית החדשנית (כהגדורתה להלן) עד ליום 1 בוגי 2025, תפרסמה עד ליום 1 בוגי 2026 ותפעל 2026 לאישורה בפועל ולפרנסמה למון תוקף עד יאורו ולא משנה קודם למועד החזוי על ידי המפקח לסויום הפרויקט¹⁵⁰.

אמותה המידה הפיננסית בהן התחייבת חגי סומילי לעמו והו:

נינת יהה להעמיד את האשראי לפערען מידי אם האחים חגי ייחלו מליהמן על בעלי השיטה (כהגדורתה המונה בחוק נייע) בחברה או ואובלוה, או במקרה של שינוי מבנה¹⁴⁹ של החברה ולפניה ולפניהם של מונחים אלה בחלוקת הרכישה של שווי נאותה ואו של הלהלוואה והחברה.

הלוואות הנקודות כמפורט להלן, יישאו ריבית שנתיים כלהלן: 1. משנתה על מקרקעי הפרויקט מוגבל בסך בתוספת 2%-1% בגין ערביות האשראי לפערען מידי אם האחים חגי ייחלו מליהמן על בעלי השיטה (כהגדורתה המונה בחוק נייע) בחברה או ואובלוה, או במקרה של שינוי מבנה¹⁴⁹ של החברה ולפניה ולפניהם של מונחים אלה בחלוקת הרכישה של שווי נאותה ואו של הלהלוואה והחברה.

להבטחת הלהלואות, ירשמו לטובת מדרגות בטוחנות ראשונה כדלקמן:

(להלן: "הבטחות"):

1. משנתה על מקרקעי הפרויקט מוגבל בסך של כ-900 מיליון ש"ח.
2. כתבי נחיות ביחס לטבות בעלי הרכשות (חברי קבוצת הרכישה) על גוויות הלהלוואה במרקקיין.

שבוד צף ללא בנק הינו לא אחר מיום 30 ביוני 2027 על גוויות הלהלוואה.

שבוד בסכום של כל נכס הלהלוואה.

שבוד כל החזקות יבוטלו עד לא אחר מילוי 12 חודשים.

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

שבוד כל החזקות לאחר מילוי 12 חודשים מהמועד האמור).

¹⁴⁸ יצוין כי בשל טעות אנוש, בдиוקה המידי, כהגדתו להלן, רשם כי סך המיסגורות המקסימלי לא יעלה על 1,535 מיליון ש"ח, וכי מיסגורות ערביות חוק המכירות עד לסך 705,000 אלף ש"ח.

¹⁴⁹ לעניין זה "שינוי מבנה" הינו: מיזוג או פיצול (כמשמעותו מונחים אלה בחלק ה' לפיקוד מס הכנסה (נוסח חדש) או בחוק החברות), לרבות איחוד וארגון מחדש, בין חברת קולות ובין חברת יעד וכן פועלה שלא במתיק העסקי השוטף והרגיל שתוצאתה היא רכישה של נכסים ו/או התחייבות של גוף אחר, לרבות פשרה או הסדר בהתאם לсловיפים 350 ו-351 לחוק החברות, או העברת נכסים תמורה מנויות או ניירות ערך אחרים או בתמורה אחרת.

¹⁵⁰ יצוין, כי במסמך בתיקונה להיתר בניתה לפרויקט סומילי 124, התחייבת חגי סומילי כלפי עיריות תל אביב להכך לתוכה לתוספת שטחי ציבורי בהיקף של 450 מ"ר ברוטו במקרקעים פרויקט בוביל 3 של החברה, בנוסף לשטח הציבור המבונא אשר ידרש בפרויקט זה (להלן: "ה滂נגייה החדשה"), כאשר נקבע כי תנאי לאכלוס פרויקט סומaily 124 הינו הפקדה בפועל של תוכנית החדשנה. החברה פועלת לתוספת שטחים אלו בתוכנית החדשנה של בוביל 3. כמו כן, חגי סומaily התחייבת כי במידה שלא תאושר התוכנית החדשנה להפקדה ו/או למון תוקף, היא תמצא פתרון תקוני אחר לתוספת שטחי הציבור הנדרש.

הערות	התchiaכיות/ פיננסיות/ התchiaכיות אחרות	תניית שינוי/ שליטה/ מרות	הצמדה	ריבית שנתית	שבודים / בטחנות	מועד פירעון אחרון	תשלומים (קרו ⁺ ריבית)	יתרת קרו ⁺ ריבית ליום 31.12.2023	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מועד התקשרות	הملואה	הלוואה
	העצמי המתוון של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא כולל זכויות מיעוט (א) יחס ההו העצמי המתוון יחת מסך של 500 מיליון ש"ח. (ב) ההו העצמי המאווד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יחת מסך של 420 מיליון ש"ח. (ג) יחס ההו העצמי המתוון של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאווד לא החברה לא יחת מ-.25%. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, חגי סומיל עומדת בכלל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו ¹⁵¹ .	תניית שינוי/ שליטה/ מרות		אשראי בשיעור 0.3% על מסגרת הלוואות הקמה וירrat אשראי ערביות Chari קבוצת הרכישת הלא מנוצלות. כמו כן, הלווה תשלום למילואה עמלת ניהול בסך של 0.5% מסך עליות הקמתה הפriotט (כ-4 מיליון ש"ח). בנוסף ישולם למילואה עמלות נספות בסכומים שאינם מהותיים.	האופציה ^(ז) . 8. כתוב התchiaכיות משכנתא חתום על ידי בעלי הזכויות, לרבות רשות הזרת אזהרה מכוח התchiaכיות זו. 9. שעבוד זכויות בעלי בזכויות במקרקעין ובפרויקט, מוגבל בסכום של כ-900 מיליון ש"ח.							

¹⁵¹ נכון ליום 31 בדצמבר 2023 : (א) ההו העצמי המתוון של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו 1,182 מיליון ש"ח ; (ב) ההו העצמי המאווד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), הינו 1,114 מיליון ש"ח ; (ג) יחס ההו העצמי המתוון של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאווד של החברה הינו 36%.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה 2 הלוואות מהותיות ¹⁵² בסך כולל של כ-451 מיליון ש"ח ו-3 הלוואות לא מהותיות סך כ- 255 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברות הבנות של החברה 5 הלוואות מהותיות בסך כולל של כ-1,168 מיליון ש"ח (לא כולל הלוואה מהותיות בסך של כ-280 מיליון ש"ח בחברה כלולה אשר רגנסיס והחברה ערבות לה) ו-7 הלוואות לא מהותיות בסך כ-467 מיליון ש"ח.

אמותה המידה הפיננסיות של האשראיים המהותיים תוארו בטבלאות שלעיל (לרובות בדרך של הפניה לסעיפים 4.5.1-4.5.4). אמותה המידה הפיננסיות **המהותיות ביותר** של האשראיים לא מהותיים הינו כדלקמן: (1) יחס ההון העצמי המתווקן של החברה ¹⁵³ לסך המazon לא פחות מ-15%, (2) ההון העצמי המתווקן של החברה לאפחות מסך של 160 מיליון ש"ח ¹⁵⁴ (יצוין, כי נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, עומדות חברות הקבוצה בכלל תנאי האשראיים הלא מהותיים לרבות בכלל אמותה המידה הפיננסיות השונות שנקבעו בהסכם האשראיים הלא מהותיים).

יובהר כי מסמכי האשראי בהם התקשרו וمتקשרות הבנות לעת החברה והחברות הבנות של החברה, לצורך נטילת הלוואות השונות, כוללים עלילות לפיעון מיידי אשר, בין היתר, מתייחסות להפרה צולבת של אשראיים אחרים של החברה/חברות הבנות, לפי העניין (כאשר אוטם אשראיים אחרים עשויים מעיל היקף מסוים שנקבע, אשראיים שלא הוגבלו בסכום, אשראיים שהועמדו על ידי אותו מלואה בלבד או אשראיים שהועמדו על ידי כל מלואה שהוא) וכן עלילות אחרות שענין קיומם של אשראיים שהועמדו על אירועים המצביעים על הרעה נחיתת בעסקי החברה/חברות הבנות ו/או ביכולתן לשרת חובותיהם. לאור כך, הרי שהלכה למעשה, גם העמדה לפירעון מיידי של האשראיים הלא מהותיים של החברה/חברות הבנות שסטטוס צוין לעיל עלולה להביא להעמדה לפירעון מיידי של האשראיים המהותיים שהועמדו לחברה/חברות הבנות שסטטוס צוין לעיל. עם זאת יצוין, כי על אף שתறחש כאמור עלול להתקיים בסביבות כאמור, להערכת החברה, לאור מצבה הפיננסי והיקף נכסיה, סבירות התורחות אירוע כאמור אינה גבוהה.

כן יצוין כי הסכמי האשראי (בין המהותיים ובין הלא מהותיים) של החברה ו/או חברות הבנות של החברה (להלן: "התאגידים הלויטס"), כוללים עלילות לפיעון מיידי, אשר חלקוין נוגעות למצבו הפיננסי של התאגיד הלוואה אלא נושאות אופי טכני ו/או נוגעות לעמידת הפרויקטטים המלויים בתנאים ובניכויים של הפרויקטטים, כאשר, על פי נוסח הסכמי האשראי, אי עמידה בהן מקימה לבנק המלווה עילה לפירעון מיידי של האשראי (להלן: "העלילות הלא פיננסיות").

ככל, מניסיון החברה (וחברות הפעולות בתחום פיעולותה) ולאחר אם נסיבות המקהלה הרלבנטית צבענה אחרת, הבנק המלווה איינו רואה באירועים דרכו של התאגיד הלוואה בעילות הלא פיננסיות כיעילות אשר דורשות את פרעון המידי בפועל של ההלוואות הרלבנטיות ובמקדים אלו, על סמך ניסיונו העבר של החברה (וחברות הפעולות בתחום פיעולותה), וככל שהבנק המלווה כלל מתייחס לאי עמידת התאגיד הלוואה בעילה הלא פיננסית, הצדדים מגיעים להבנות שונות ביחס לՐיפוי העילה (בדרכן של מתן אורך זמן וכו'), בין מראש (קרי, בטרם התממשות העילה הלא פיננסית) ובין **בדיעבד**.

לאור האמור, ולא אם נסיבות המקהלה הרלבנטית צבענה אחרת, אין החברה רואה בעילות הלא פיננסיות כאמור בעילות שעלוות להביא בפועל להעמדה לפירעון מיידי של האשראיים האמורים. ברז שאמם הבנק המלווה יודיע לתאגיד הלוואה שבשל התיקימות איזו מהעלילות הלא פיננסיות (ו/או כל עילה אחרת) בכוונתו לדירוש העמדה לפירעון מיידי של האשראי, תדוחח החברה על כך כנדרש על פי דין.

6.20.6 פירוט אודות אשראי ברכיבת מנתנה (באלפי ש"ח)

מנגנון השינוי	סכום האשראי ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	סך הלוואות ברכיבת מנתנה במועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)	שיעור הריבית המזערית במהלך תקופה של שנים عشر חדשניים שנANTIIMA biYOM 31 בדצמבר 2023	שיעור הריבית המקסימלית במהלך תקופה של שנים عشر חדשניים שנANTIIMA biYOM 31 בדצמבר 2023	שיעור הריבית המזערית במהלך תקופה של שנים عشر חדשניים שנANTIIMA biYOM 31 בדצמבר 2023	שיעור הריבית המזערית במהלך תקופה של שנים عشر חדשניים שנANTIIMA biYOM 31 בדצמבר 2023
פריים	1,241,135		7%	7%	7%	7% - 8.8%

6.21 מיסוי

לפירוט ראה בIOR 27 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, המצורפים לדוח זה.

לפרטים נוספים מחלוקת עם רשות המסים בחברה מאוחדת ראה בIOR 27(ג) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, המצורפים לדוח זה.

¹⁵² הגדרת המונח בעמדת אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017 וביום 2 בפברואר 2023.

סיכוןים סביבתיים ודרבי ניהול

6.22

6.22.1

- ככל, פעילותה של החברה אינה כרוכה בסיכוןים סביבתיים מהותיים, כגון שימוש בחומרים מסוכנים. עם זאת, להיבטים של איכות הסביבה, לרבות הוראות הדין בנושא, השפעה על פעילות הקמת פרויקטים שהחברה מעורבת בהם, בין ואופן ישיר כיזמית ובין לחברת קבוצה, במספר מישורים עיקריים :
- א. נטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקט הבניה ומשפיעים על הסביבה, כגון : זיהום, רעש, הסתרת נוף, פגיעה בקרקע, פינוי עפר ופסולת הבניה, טיפול במי תהום וכו'. נושאים אלו מוסדרים בדרך כלל במסגרת תכניות בניןעיר, היתרי הבניה הניטיננס לפרויקט והוראות מינהל של הרשות המפקחות. לעיתים דוחות העירייה מהווים לחותם על כתבי שיפוי להבטחת תשלום נזקים ממפגעים אלו.
- ב. חלק מהמרקם נדרש הכנת תסaurus סביבתי טרם תחילת הפעולות בפרויקט לצורך הגנה על הפרויקט עצמו ודייריו מפני השפעות והפרעות חיצונית, כגון : משטר רוחות, רעש מבני תעשייה וככיבים סואניים, קירבה למתקני אשפה, או חשמל וכו'.
- ג. מכח הסכמי המימון בהם מתקשרת החברה (בماוחד) וכן לצורך קבלת היתרי הבניה להקמת הפרויקטים, על הפרויקטים לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה, ובכללן עמידה בתכנון יrokה, ומחלקת התברואה של הרשות המקומית, וכן בדרישות חוקי העזר הרלוונטיים. כמו כן עם תום הקמת הפרויקט, בתנאי לקבלת אישור אכלאס מהרשויות המקומיות, נדרש החברה להוכיח כי עדשה בכל הדרישות הסביבתיות הנדרשות כאמור.

מדיניות החברה בנוגע לסיכוןים סביבתיים

6.22.2

- החברה מתקשרת במסגרת הפרויקטים שלה (הן בתחום הנדלין היומי והן בתחום קבוצות הרכישה) בהסכם עם חברות המתמחות בייעוץ בנושא הקשורים לאיכות הסביבה בתחום הרלוונטיים (เช่น רעש, זיהום אויר ואטמוספירה – עשן, מכוניות, אווורור, מרטפים, גלאי ועוד), בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה ורשות>.
- במסגרת זו ובהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה, מבוצעים סקרים שונים ביחס לפרויקטים, כגון סקר לאפיון זיהום קרקע וגז קרקע, סקר מי תהום, דוח רוחות והצללות, דוח קרינה מגנטית וכיו"ב. בהתאם להמלצות היועצים, החברה בוחנת את דרכי פעולה והמשמעות הכלכלית והסביבתית הכרוכות בהן, ככל שקיים, בהתאם למצאי הסקרים, ונוקטת פעולות שונות למניעת סיכוןים סביבתיים ולשימורה על איכות הסביבה, הן במהלך התכנון והרישוי והן במהלך ההקמה של הפרויקטים השונים.
- חלקן של הבעיות הכרוכות ביישום דרישות איכות הסביבה בדרך כלל אינם מותאי לעליות הפרויקטים וכלול בהערכות עלויות הפרויקטים שפורטו בדוח זה לעיל, בהתאם להערכת החברה ואו מפקח דוח האפס.

6.23 הסכמים מהותיים

- להלן תיאור החסמים המהותיים בהם קשורה החברה וחברות הבת של החברה נכון למועד הדוח'ח :
- א. החסמים למכירת 75% מזכויות החברה במסחר בפרויקטאים אינשטיין 33 ו-35 ומכירת הזכיות למגורים בפרויקט בת ים – לפרטים ראה סעיף 6.11.2.1 ו-6.8.3.2.1 לעיל, בהתאם.
 - ב. כלל החסמי המימון המהותיים של החברה ואגרות החוב של החברה – לפרטים ראה סעיף 6.20.5 לעיל.
 - ג. החסמים לרכישת זכויות שכנות בבלי – לפרטים ראה סעיף 6.8.3.2.4.1 ו-6.8.3.1 לעיל.
 - ד. החסמי פרויקט לדווינפל – לפרטים ראה סעיף 6.11.2.2 לעיל.
 - ה. הסכם לרכישת הזכיות מתוך מנדרין צפון תל אביב – לפרטים ראה סעיף 6.8.3.3.6 לעיל.
 - ו. החסמים בקשר עם עסקת צים-בררי - לפרטים ראה סעיף 6.26.1 להלן .

6.24 הלייפס משפטיים

לפרוט ראה ביאור 19*ג'* לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, המצורפים לדוח זה וסעיף 3.3.1 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה.

6.25 יעדים ואסטרטגייה עסקית

- ביום 30 בדצמבר 2010 אישר דירקטוריון החברה אסטרטגייה עסקית שעקראונוטיה מפורטים להלן :
- א. החברה תפעל בעיקר בשוק הנדל"ן בישראל, ללא מגבלה כלשהי.
 - ב. החברה תפעל לאייתור הזדמנויות עסקיות להשקעה בנכסים וקרקעות בעלי פוטנציאל השבחה העיקרי בארץ ובקישורו הארצי ובמקומיים אשר צפויים להניב תשואה עודפת.
 - ג. למימוש מטרותיה מתכוonta החברה להשתמש בהון האנושי העומד לרשותה, הכול את מר יצחק חגי ומר עידן חגי, בעלי השליטה בחברה המכנים כדירקטורים בחברה, להם ניסיון וМОנייטין רב בתחום הנדל"ן.
 - בנוסף, ביום 29 בספטמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה את הרחבת האסטרטגייה האמורה, באופן שהאסטרטגיה המעודכנת של החברה תכלול את אפשרות החברה להרחיב פעילותה בתחום הנדל"ן המניב גם בתחום המלונאי, לרבות התקשרות בשיתופי פעולה עם חברות בתחום המלונות.
 - כמו כן, ביום 5 בינואר 2022 אישר דירקטוריון החברה את כניסה החברה לפעילויות בתחום הדירות המוגן בישראל, הכול הקמה וניהול מרכזי מגורים יוקרתיים המיועדים לאוכלוסייה בני הגיל השלישי. עם זאת, נכון, נכון למועד זה, טרם ה壯צתה על ידי החברה כל פעילות בתחום.
 - למען הסר ספק, מודגש בזאת כי אסטרטגייה זו עשויה לשנתנות בעתיד והיא אינה מחייבת את החברה לפעול אך ורק על פייה. לכן, **עשויים להיות מקרים בהם תפעול החברה בשונה מהאסטרטגייה האמורה, כולה או חלקה.**

בנוסף לאמור, יצוין כי כמפורט בדיוח המידע של החברה מיום 4 בינואר 2023, מס' אסמכתא : 2023-01-001879 (להלן : "הדיוח המידע"), בעניין הסכם הפרשה (הכפוף לאישור בית המשפט המחוזי בתל אביב) שהחברה הגיעה אליו במסגרת הלि�כי הערעור על החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב לדוחות בקשה לאישור תביעה נגזרת שהוגשה על ידי צד ג' (להלן : "המבחן") בשם החברה נגד הדירקטורים בחברה (לרובות דירקטורים חיצוניים לשעבר ורבותם כנגד יצחק ועידו חגי, בעלי השליטה בחברה ודירקטורים בה), שהוגשה על ידי המבחן לבית המשפט העליון, ביום 3 בינואר 2023 אישר דירקטוריון החברה, כי בכפוף לכניתו לתוכף של הסכם הפרשה (אשר נכנס לתוקפו ביום 2 באוקטובר 2023), האסטרטגייה העסיקית של החברה תשתנה באופן שתכלול את אפרשות החברה להרחיב פעילותה בתחום הנדל"ן והמלונות גם למדינות מחוץ לישראל, כך שהחברה תוכל לבחון הזדמנויות עסקיות בשוק הנדל"ן ובתחום המלונאות במדינות מחוץ לישראל ובכלל זה תבוחן זכויות שותפות לה על ידי בעלי השליטה בחברה (כל שותפה), בהתאם להתחייבותם שפורטה בדיוח המידע).

6.26 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה מתכוonta להמשיך לפתח פרויקטים קיימים ולהמשיך באיתור הזדמנויות עסקיות חדשות. בעניין זה יצוינו 2 התקשרות חדשות בהן התקשרה החברה לאחר מועד הדוח :

עסקת רכישת מנויות של חברת צים בהרי

6.26.1

לפרטים בדבר התקשרות החברה במרחב הסכמים (שכניםתו לתוכך מותנית בהשלמת בגין בדיקת נאותות לשביעות רצון החברה וכן בקבלת אישור המונה על התחרות, ככל וידרשו), ואשר מטרתו הרחבת פעילות החברה בתחום ההתאחדות היוונית, על דרך ביצוע השקעה בכתב בהרי נדל"ן בע"מ (להלן: "צים בהרי"), אשר עוסקת באמצעותה ובאמצעות חברות המוחזקות על ידה ביוזם פרויקטים (בעיקר של ההתאחדות היוונית) בע"וד מגורים, מסחר וՄשרדים, או להלופין על דרך רכישת נכס מקרקעין בפתח תקווה מצים בהרי היכל התרבות והאומנות בע"מ, בשליטת צים בהרי, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 19 בפברואר 2024, מס' אסמכתא: מס' אסמכתא: 01-015004 ודיוח מיידי מיום 8 במרץ 2024, מס' אסמכתא 01-023428.

כפי שנמסר לחברה על ידי צים בהרי, צים בהרי יוזמת עשרה פרויקטים של (בעיקר) התחדשות עירונית, בערים מרכזיות דוגמת תל אביב, חיפה, באר שבע, ראשון לציון, פתח תקווה, רחובות, רמלה, לוד, רמת השרון, כפר סבא, חולון, נתניה, טירת הכרמל ועוד.

פינוי בגין לחדרה

6.26.2

ביבום 29 בינוואר 2024, התקשרה חברת הבת של החברה (100%) - קבוצת חגי' התאחדות עירונית בע"מ, בהסכム לשיתוף פעולה (להלן: "הסכם השת'פ"), עם חברה פרטית הנמצאת בעלותו של מר גיא סחלי (שהינו קרוב משפחתו של מר עידן חגי', מבעלי השכיטה בחברה המכהן כديرקטורי בחברה¹⁵⁵ (להלן: "השותף"), ביחס לפרויקט פינוי-בניו עתידי בעיר חדרה (להלן: "הפרויקט"), אשר השותף החל לפניו כשנתים בהליך ייזומו¹⁵⁶.

הפרויקט האמור עתיד להיבנות (כלל שיבנה) במתחם בשטח של כ-16 דונם¹⁵⁷, אשר כולל כ-160 יחידות דיור ב-16 בניינים (להלן: "המתחם"). להערכות החברה, המסתמכת על המדייניות הקיימות של ועדות התכנון והבנייה בתחום הפרויקט, קיימת אפשרות לבנייה במסגרת הפרויקט של כ-800 יחידות דיור נוספות (וסה"כ 960 יחידות דיור), וכ-500 מ"ר שטחי מסחר וכ-10,000 מ"ר תעסוקה ב-6 מגדלים הכוללים 160 יחידות דיור בכל מגדל, וזאת בכפוף להתקיימות תנאים מוגבלים ובכפוף לקבלת כל ההייטרים הנדרשים על פי דין לביצוע הפרויקט, אשר אין כל וודאות כי יתקבלו. בהתאם להוראות הסכם השת'פ,علاו חתומה גם חברה ייעודית שהוקמה על ידי הצדדים (להלן: "חברת הפרויקט"), הפרויקט יבוצע באמצעות חברת הפרויקט, אשר 25% מהונה יוחזק על ידי השותף ואילו חברת הבת תחזיק ב-75% מהונה.

יודגש כי ההליך התכנוני ביחס לפROYיקט החלטרם מקדמית במסלול מיסוי או במסלול רשות מקומית וכי עמדתה הרשמית של הרשות המקומית ביחס לפROYיקט טרם התקבלה. כן יצוין כי לצורך הוצאתו לפועל של הפROYיקט יש צורך בשינוי תב"ע, כאשר להערכת החברה השינוי יהיה כרוך בדרישות שונות מצד הרשות לרבות ביצוע מטלות ציבוריות על ידי היוזם. החתמתה בעלי הזכויות על הסכמי הפינוי בין היתר, החלת מהלך חדש פברואר 2024.

לפרטים נוספות עקרונות הסכם השת"פ שנחתם בין הצדדים ואופן אישור ההתקשרות על ידי מוסדות החברה ראה דוחי מידע מיום 30 בינואר 2024, מס' אסמכתא 009364-2024-01.

6.27 גורמי סיכון

6.28.1 להלן פרטיים אודוט גורמי הסיכון העיקריים של החברה (במאוחד):

גורם סיכון מקרו כלכליים

א. חשיפה לסיכוןים מקרו-כלכליים בישראל

היות והחברה פועלת בתחום הנדל"ן בישראל, פועלות חשופה להשפעות שונות שבן קצב גידול האוכלוסייה (לרובות עלייה), הצמיחה במשק, שיעורי האבטלה, המצב הביטחוני בישראל ומדיניות הממשלה. מדיניות הממשלה באה לידי ביטוי במספר תחומיים כגון: זミニות משכנתאות לדיור, שיעור הריבית בגין משכנתאות אלו וביחסן משכנתאות לרוכשי דירות המוגדרים כמשקעים, היקף האשראי/משכנתאות לרוכשי דירות המוגדרים כמשקעים, שיעור מס רכישה והיקף ההטבות לרוכשי דירות הנינטות על ידי המדינה, הטלת סגרים על שטחי הרשות הפלשתינית והגבלה רישיונות לעובדים זרים שעלולים לגרום למחסור בכוח אדם ובהטייקרות עלות עבודהות הבנייה. כמו כן, פעילות החברה (בماוחד) צפואה לכלול החזקת ו/או הפעלת בתים מלון ופעילות בתחום זה חשופה להיקף לינות ישראלים ותיירים בישראל הבלתי בין היתר במצב הכלכלי והביטחוני בישראל, חלופות

¹⁵⁵ יצוין כי מר סחלי כיהן בעבר (עד ליום 15/02/2013) כסמנכ"ל השיווק של החברה.

156 שכלל את איתור הפרויקט, ביצוע בדיקות היבוכנות כלכליות ביחס אליו והתקשרות בהסכם No-Shop עם הבעלים ובאי כוחם.

¹⁵⁷ במרקען הידועים כחלקות רמותם, ברוחם הרב הרוגן 35, 33, 11, 13, 15, 17, 19, 23, ברוחם הרב הרוגן 16, 14, 12, 10, 8, 6, 4, 2, 1, ברוחם הרב עוזיאל 2 בחדרה, 315, 314, 216, 215, 172, 170, 169, 168, 167, 166, 126, 125, 120 בוגוש ו- 384.

תתיירותיות לישראל, הטבות הניטנות בתחום זה בישראל, כח אדם זמין בתחום זה בישראל ועוד.

ב. המצב הביטחוני והמדיני בישראל ומלחמת חרבות ברזיל

כלכלת ישראל ובפרט ענף הנדלין עשויים להיות מושפעים מהמצב הביטחוני והמדיני בישראל. ענף הבינוי רווי בתעסוקת עובדים זרים, בין היתר, עובדים תושבי יהודה ושומרון וחברל עזה. החמרה במצב הביטחוני עלולים, בין היתר, להוביל למזכות כוח אדם אצל קבנלי ביצוע, הגדלה של עלויות ביצוע הפרויקטטים, עיכובים ואחרורים במסירת הדירות. התדרדרות נוספת במצב הביטחוני בישראל, בין היתר כתוצאה מהסלמה בשטחי יהודה ושומרון, פתיחת חזית נוספת בגבול הצפוני של ישראל, המשך תקיפות החותיים וכיווצ'ב עלולה להשפיע על פעילות החברה. כמו כן, הרעה משמעותית של המצב הביטחוני והמדיני עלולה להוביל לביקוש לדירות מגורים ובמצב קיצוני אף לגרום למשבר כלכלי נרחב במשק. לפרטים נוספים השפעת המלחמה על פעילות החברה ראה סעיף 6.6.8 לעיל.

ג. סיכון ריבית

לשוניים בשיעורי הריבית עשויים להיות השפעה על התוצאות העסקאות של החברה, שכן לצורך פעילותה נוטלת החברה, בין אם לצורך פרויקט ספציפי ובין אם לצורך מימון פעילותה השוטפת, מימון חיוני לריבית שאינה קבועה ועליה שיעורי הריבית תגרום לנידול בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ביכולתה לפתח את עסקה. בנוסף, עליה בשיעורי הריבית מעלה את שיעורי התשואה המבוקשת על ידי משקיעים ובכך מורידה את שווי נכסיו הנדלין. כמו כן, עליה בשיעור הריבית תגרום לנידול בהוצאות המימון של ליקוחות הקימיים והפטנציאליים של החברה, באופן שלול להקטין את כדיות רכישת נכסים הקיימים על ידם ולהקטנת הביקושים לנכסים החברה, באופן שבסוףן של הликען עשוי להוביל לירידת מחירי הדירות בפרויקטטים של החברה, ראה סעיף 6.6.9 לעיל.

גורמי סיכון ענפיים

ד. מגבלות מימון

תחומי הנדלין היומי למגורים הינו ענף עתיק הון ובהתאם לכך נדרש מימון חיוני בהיקפים גדולים לצורך הקמת פרויקטים. קיטון או הגבלה של היקפי האשראיים הניטנים על ידי הבנקים ו/או החמרה בהיקף ההון העצמי הנדרש מהזים ו/או הביטחונות שדרושים הבנקים חן כתוצאה מצב המשק וחן כתוצאה מצעים ממשתתים לצורך הגבלת עלית מחייב הנדלין, עשויים להשפיע על יכולת הקבוצה לקבל מימון ובכך לפגוע בהמשך התפתחותה ותוצאותיה. בנוסף, החמרות רגולטוריות ואחרות של בנק ישראלי על הבנקים בישראל לעניין העמדת מימון לרכשי ייחדות המוגדרים כמשמעותם עלולות לעכב הלicity מכירה של זכויות בפרויקטטים אחרים יוזמת החברה וכפואל יוצא מכך לפגוע בקיודם.

ה. שינויי במיסוי על נדלין

מעט לעת נתקנים תיקונים לגובה המס החל על נכסים נדלין. הגדלת המס של החברה הנובעת מרכישת ו/או מכירת נכסים (עתידית) וכן הגדלת חיובי המס על רוכשי היחידות (וביחוד מס החל על רוכשי דירות המוגדרים כמשמעותם) ו/או הטלת מגבלות שונות על העמדת מימון בנקאי ליזמים ו/או לרכשי דירות המוגדרים כמשמעותם פוגעים בהיקף הליקוחות הפטנציאלי של החברה באופן להאט את קצב המכירות של החברה ובהתאם לעניין העמדת מימון לחברי קבוצות רכישה ו/או רוכשי ייחדות המוגדרים כמשמעותם (שהלן כבר נקבעו לתוקף) עלולות להשפיע על היקولات של חברי קבוצות רכישה שארגנה החברה לקבל מימון בנקאי לפרויקטטים אלו ובהתאם להשלים את המימון הנדרש להקמת הפרויקטטים אחרים החברה.

כפואל יוצא מכך, עלול הדבר לעכב קבלת דמי סיכון להם תהא זכאיות החברה (בماוחד) כתוצאה מהרשות קבוצות רכישה (שכן קובלטות מותנית, מרבית המקרים ובאופן מעשי, בהעמדת ליווי בנקאי לחבר הكبוצה), לעכב הלicity מכירה של זכויות אותן רכשה החברה (בماוחד) חלק מהפרויקטטים וכן עלול לעכב את חברות הקבוצה בקיודם הפרויקטטים היזמים בהם הן מעורבות נכון למועד זה. בנוסף, הרעה בסביבה הכלכלית כאמור עלולה להקשות על החברה לבצע פעילויות חדשות בתחום הנדלין. כמו כן, במקרים בהם נמנית החברה (בماוחד) על חברי קבוצות הרכישה עצמה, עלול עיכוב כאמור בקבלת מימון בגין עיכוב ביצוע הפרויקטטים הללו ולגרום

ו. הרעה בענף הנדלין בישראל

הרעה/האטה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדלין בפרט עלולה לגרום קושי בגין גיוס הון מקורות בנקאים ואחרים (לרבות שוק ההון) וכן להחמרה הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות, סכום ההון העצמי הנדרשים לפרויקטטים חדשים וכן להחמרה הדרישות ביחס להיקף מכירות מוקדמות בתנאי להעמדת הליווי הבנקאי בפרויקטטים יזמים. כמו כן, החמרות רגולטוריות ואחרות של בנק ישראלי על הבנקים בישראל לעניין העמדת מימון לחברי קבוצות רכישה ו/או רוכשי ייחדות המוגדרים כמשמעותם (שהלן כבר נקבעו לתוקף) עלולות להשפיע על היקولات של חברי קבוצות רכישה שארגנה החברה לקבל מימון בנקאי לפרויקטטים אלו ובהתאם להשלים את המימון הנדרש להקמת הפרויקטטים אחרים החברה.

כפואל יוצא מכך, עלול הדבר לעכב קבלת דמי סיכון להם תהא זכאיות החברה (בماוחד) כתוצאה מהרשות קבוצות רכישה (שכן קובלטות מותנית, מרבית המקרים ובאופן מעשי, בהעמדת ליווי בנקאי לחבר הكبוצה), לעכב הלicity מכירה של זכויות אותן רכשה החברה (בماוחד) חלק מהפרויקטטים וכן עלול לעכב את חברות הקבוצה בקיודם הפרויקטטים היזמים בהם הן מעורבות נכון למועד זה. בנוסף, הרעה בסביבה הכלכלית כאמור עלולה להקשות על החברה לבצע פעילויות חדשות בתחום הנדלין. כמו כן, במקרים בהם נמנית החברה (בماוחד) על חברי קבוצות הרכישה עצמה, עלול עיכוב כאמור בקבלת מימון בגין עיכוב ביצוע הפרויקטטים הללו ולגרום

לפגיעה בכספיות ההשקעה של החברה בפרויקטים. כן יודגש כי הרעה/האטה בסביבה הכלכלית כלל ובתחום הנדל"ן בפרט עלולה להביא בין היתר, לירידת מחירי המכריה של נכסים, בירידת מחירי השכירות, בירידה בביקושים לנכסים ובירידה בזמיןויות למשכנותאות, מגמות, אשר אם תתקיינה, תפגעה בייעדי ותוצאותיה העסקיות של החברה (בما�חד), לרבות פגיעה מהותית.

ג. סיכום יזמות

הפעילות היוזמת בה מעורבות חברות הקבוצה כרכוה, מטבע הדברים, בסיכוןם רבים שהעיקריים שבהם נובעים מכח שהפרויקטים אותם יוזמות חברות הקבוצה לא יוקמו בסופו של דבר ו/או לא ישולם בזמן שתוכנן ו/או ששיוקם לא עלה יפה ו/או שעליות הקמתם לא עלתה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של הקבוצה ו/או שההתמורה שתתקבל ממכירתם או השכרתם לא עלתה בקנה אחד עם הארכת מועד קבלת התמורה וכפועל יוצא הקמתו של כל נכס או דחיה במועד השלמתו (אשר יビאו בין היתר להארכת מועד קבלת התמורה וכפועל יוצאה מכך להגדלת הוצאות המימון בפרויקט ויתכן שאף לתשולם קנסות פיגוריות לרוכשים) יכולם להתרחש מסיבות שונות ובכללן אי קבלת היתריה בניה מתאים, לרבות במועד החוזוי לכך על ידי הקבוצה; אי השלמת כל התנאים הנדרשים בהסכם התמ"א לצורך כניסה הסכמי הדיריים לתוך ותחלת בניה פרויקטי התמ"א; אי קבלת תוספות זכויות הבניה אותן פועלת החברה לקבל בפרויקטיהם השונים או עיכוב בקבלתם; עיכובים במועד השלמת הבניה ע"י הקבלן המבצע ובהתאם לכך עיכובים במסירת הנכסים ע"י החברה לרוכשים שלא; אי קבלת מימון מתאים ובמועד לריכשת הנכס או בנייתו; קבלת ערירים/עתירות מנהליות שיוגשו נגד התוכניות הקיימות או עיכוב בבדיקות; אי השלמת פינוי פולשים במרקען אשר עלולה להביא לעיכובים גדולים בפרויקטים וליקור עלותם וכיו"ב. כמו כן, שיוקם הנכס עלול להיתקל בקשיים או להיכשל בשל גורמים שונים שבhem שינוי בתנאי השוק המקומיים, שיוני בתנאי המימון המינימום הנדרש לרכישת נכס נדל"ן, תחרות מצד יזמים אחרים ו/או פרויקטים אחרים באזור, החמרות ברגולציה החלה על התচום לרבות השנתה מיסים חדשים ושינויים כליליים במגוון ובвиוקשים לנדל"ן. בנוסף גורם הסיכון היוזמי קיימת חשיפה לעלייה במחירי התושמות שלא ניתן היה לגלהה במחרי המכריה.

指出 כי האמור לעיל חל, בשינויים המחויבים, גם ביחס לתחום ארגון קבוצות הרכישה, שכן סטייה מהותית מעליות ההקמה החזיות של פרויקט, כמו גם דחיה ממועד השלמת הפרויקט, מהסיבות שתוארו לעיל, עלולים לפגוע במוניטין הקבוצה כארגון קבוצות רכישה [עמ' זאת יובהר כי החברה בדרך כלל אינה מתהיבת כלפי לקוחות קבוצת הרכישה למחרי ייחודה סופי]. כמו כן שיוקם ייחדות קבוצות רכישה, שעל חברותם נמנית החברה, בלחות זמינים ארוכים מ אלו המתווכנים, יביא לכך שהחברה תיאלץ לממן עלויות נכסים אלו עד למכירותם.

בנושא היתריה הבניה, יוסף כי קבלתם ארכת זמן רב ואין כל ודאות כי הם אכן יתקבלו במועדים אחרים חברות הקבוצה או אם בכלל יתאפשרו. אישורים והיתרים כאמור אף עלולים להיות מותניים במידה בדרישות ותנאים מוקדמים, שעלות העמידה בהם עשוייה להיות מהותית מאוד לקבוצה. לפיכך, יכול וMouseEvent ההתחלות הבניה שניתנו על ידי החברה בדוח זה, יידחו, לרבות לפרקי זמן מהותי באופן שלול אף להביא להפרת הסכמי המימון להם חברות הקבוצה הין צד. בנוסף, בספר פרויקטים דוג' סומילי 121, מרינה הרצליה, בבניין 5 לודז'ייפול ומנדリン, החברה (במאוחד) פועלת להגדלה משמעותית של היקף הוצאות בתתייחס לتب"עות הנוכחות. רוחני החברה (במאוחד) יקבע באופן מהותי מאוד ככל שלא תתקבל תוספת זכויות אלו.

ח. מדיניות ממשלתית

הממשלה מבצעת מהלכים רבים בתחום הדיור למגורים שנועד לצמצם את עלויות הרכישה של דירות למגורים, בעיקר לזוגות צעירים. מהלכים אלה עלולים להביא לירידות משמעותית במחירי הדיור למגורים בתל-אביב ומרכז הארץ, איזוריהם בהם פועל יוצאת מכ' גורום לירידת מחירים של הדיור/הקרונות שנרכשו על ידי החברה (במאוחד) בפרויקטיהם השונים וטרם נמכרו על ידה וכן לפגוע ביכולת החברה לארכן קבוצות רכישה לפרויקטים אותם היא יוזמת או פועלת ליוזם וכפועל יוצאת מכ' לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה.

בנוסף, מדיניות הממשלה בנושא הבניה, עובדים זרים, שיוקם קרונות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל וקצב אישורי הלכתי תכנו ורישוי של פרויקטים, משפיעו רבות על החברה, בעיקר בכל הנוגע לעמידה בלחות הזמינים להשלמת הפרויקטים.

ט. זמיןויות ומחירי חומרי גלם

שימוש באספקת חומרי גלם עקב שביתות ו/או סכוסכי עבודה, עלול לגרום לדחיה בלחות הזמינים אליו תתחייב החברה כלפי בנקים אשר העמידו ו/או יעמידו לה מימון, במידה וימידוו, והן כלפי לקוחותיה. ענף הנדל"ן מושפע מזמיןות של חומרי גלם לבניה ומשינויים במלחירים. חומרי הגלם אשר נדרשים לבניה כגון מלט, בטון ואלומיניום חשובים לתנודות במלחירים אשר עלולות לגרום להתייקרות עלויות הבניה ועליה

במדד תשומות הבניה. החברה מתקשת בהסכם עם קבלי ביצוע הצמודים למדד תשומות הבניה. עליה במדד תשומות הבניה גורמת להתייקרות עליות הבניה של החברה וכפועל יוצא עלול להקטין את הרוחניותuprojektims.

בתקופה של מחסור בחומר גלם עקב מצב בייחוני, פוליטי, סכוכי עבודה בנמלי הים, שינוי בשוק הסחרור העולמי ואירועי חירום פתאומיים, עלול להיגרם עיכוב באספקתם של חומרי הגלם וכפועל יוצא מכח להbiaה לעיכוב ביצוע העבודות ואחריהם במסירות הדירות, דבר שעלול ליצר לחברה חשיפה לתביעות.

בפרויקטם שכבר נחתמו הסכמי קובלן ביחס אליהם, לחברה הנגה חלקית כלפי עליות המחרירים וזאת לאור תיקון 9 לחוק המכר (דירות). עם זאת, בפרויקטם באזרו תל אביב, בהם מרכיב הקרקע מהוה מרכיב ממשוני בעלויות הכללות, השפעת התקון האמור על רוחניות הפרויקטים אינה מהותית.

.ג' שינויים בחיקיקת חוקי עזר עירוניים - היטלי פיתוח

חוקיקת חוקי עזר עירוניים לגבי היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז ועוד, עלולה להביא לעלייה בתעריפי היטלי הפיתוח ולירידה ברוחניות הפרויקטים.

.יא. גילוי עתיקות במרקעי הקבוצה

גילוי עתיקות במרקען בהם פועלות חברות הקבוצה עשוי להסביר הוצאות לא צפויות לקבוצה וכן עיכוב בלוחות הזמינים שנקבעו להשלמת הפרויקטים ואף לעיכוב בקבלה היתרים חדשים להמשך בנייתם.

.יב. פגמים באיכות הבניה והפרות מצד הקבלנים המבצעים

זミニות ואיכות בנית היחידות שהחברה משוקת תלויה בטיב הבניה המסופק על-ידי קבלי הביצוע שלו ובאמצעי הפיקוח שהחברה מפעילה עליו ובאיתנות הפיננסית. החברה עלולה להיות חשופה לתביעות דיררים בגין מועד המשירה וכן בגין טיב הבניה לאורך מספר שנים ממועד תום הבניה בהתאם להוראות החוק, כאשר "גלגול" התביעות לקבלן המבצע אינו תמיד אפשרי. כמו כן הקובלן המבצע עלול לבצע הפרות של התחייבויותיו לפי הסכם או של הוראות דין שבצד נזקים לחברה או לדיררים. בנוסף, אי עמידת הקבלנים בלוחות הזמינים עליהם התחייבו הםulos מושום מחסור בזמיןויות כוח אדם או אמצעים באיכות הבניה כפי שהתחייבו קובלני הביצוע למול החברה וכן חקלות פירעון או הליכים דומים ביחס לקבלנים חושפת את החברה אל מול רוכשי היחידות.

.יג. סיכום רגולציה

פעולות, ההנחיות ושינויי החוקה השונים שבוצעו בשנים האחרונות, בפרט בכל הנוגע לסוגיות מסוים מקרקעין וסוגיות מימון בנקאי לצורכי השקעה בנדל"ן, עלולה להוביל להורדת הביקושים בתחום הנדל"ן בישראל בכלל ולתחום קבוצות הרכישה והndl"ן היומי בפרט, באופן שיפגע בפעולות החברה והיקפה. כמו כן, החברה פועלת בתחום המלונות. תחום זה כפוף לרגולציה בתחום זה אשר יכולה להשנות ולהשפע על אופי פרויקטים אלו. בנוסף, מודדות מעט לעת הצוות חוקה לעניין תחום קבוצות רכישה, שככל שיתקבלו, שחקן, אם יתקבל, צפוי להשפיע על פעילות החברה בתחום קבוצות הרכישה.

.יד. פעולות המלונאיות - מיתון כלכלי בשוק הישראלי והעולם והמצב הבטחוני

פעילותה המלונאית של החברה תלויה, בין היתר, במצב הכלכלי בישראל כמו גם העולמי. מצב של מיתון כלכלי בישראל כמו גם בעולם, פוגע קשות בענף המלונות והנופש, המהווה חלק מתרבות הפנאי ולכן ככל הוא הראשון להיפגע במקרה של צמצום כלכלי. משבר כלכלי משפיע על חברות וארגונים (שוק המוסדי) ומביא לצמצום תקציבי הרווחה המתועלים לתיירות. בנוסף, משבר כלכלי מצמצם נסיעות עסקים בתפקיד לישראל של לקוחות או ספקים המגיעים מ בחו"ל ומתרחכים בישראל.

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

.טו. פעולות ההסעה והARIOOT - המצב הכלכלי, רישיוני עסקים והתחרות

הביקוש לموظרי מזון ומשקאות מושפע מהמצב הכלכלי בשוק הישראלי, באופן שצמיחה כלכלית עשויה להbiasה לגידול בביקוש לموظרי צריכה, ואילו האטה כלכלית ומיתון עלולים לגרום לירידה בביקוש לموظרים אלה. להאטה כלכלית ישנה השפעה שלילית על שיעורי רוחניות, ובנוספ השפעה על הרגלי הצריכה של מוצרי מזון וצריכה ע"י הליקות השונות באופן בו הליקות עלולים להקטין את סך הצריכה ו/או לבחון אלטרנטיבות אחרות. בנוסף, גם להתרכזיות שונות של מחלות ונגיפים בארץ (דוגי נגיף הקורונה) וחשש מצד הליקות מפני הגעה למקומות ציבוריים עלולה לגרום לירידה בביקוש לموظרים אלה.

כמו כן, כישלון בהשגת רישיונות עסק, עלול להbiasה לסגירה או לנקיית פעולות לתיקונים נדרשים בעסקים

הנכליים בתחום האיוורוח והמסעדיות, וכן להגשת כתבי אישום בנושא. בנוסף, ענף המסעדיות והאיוורוח מאופיין בתחרותיות גבוהה מאוד. לחצים תחרותיים עלולים להוביל לשחיקת מחירים ולפגיעה בתוצאות העסקאות של החברה. עם זאת יודגש כי נכון למועד זה התוצאות העסקאות של ה"יתחום الآخر", כשלול בתוכו את ענף האיוורוח וההסעדה, הינן זניחות לחברת.

גורמי סיכון ייחודיים לחברת

טו. עמידה בהtanיות פיננסיות ואחרות

חברות הקבוצה הין צד להסכמי מימון עם בנקים ותאגידים פיננסיים שונים, מכוחם עליהם לעמוד בהtanיות פיננסיות ו/או התניות אחרות, שלא כולן הין בשליטת החברה (כגון המצאת היטרי בניה ו/או רישום זכויות בעמודים שנקבעו). אי עמידה בהtanיות אלו עלולה להביא להעמדת המימון מהותי שנלך על ידן לפירעון מיידי. הדברים רלוונטיים גם, בשינויים המחויבים, ביחס להתחייבויות החברה מכוח שטריו הנאמנות לאגרות החוב מושדרות השונות אותן הנפיקה החברה.

טז. סיכון רכש וחוביות

חברות הקבוצה כבעלנות נכסים נדלין מבוחחות את נכסיה בפוליסות ביוטוח עבודות קבלניות ורכוש. פוליסות הביטוח המוחאות על ידי החברה, כפופה להחרגות ומגבילות אחריותה לה סכום והן ביחס לאירועים המבוטחים ולפייך אירועים לא צפויים או שילוב של מספר אירועים בו זמינות עלולים לגרום נזקים מעבר לכיסוי הביטוחי וכפועל יוצא להשิต על החברה הוצאות משמעותיות בגין ת תיקון והשבת המצב לקדמותו וזאת מעבר לכיסויים הביטוחיים כאמור.

טז. חשיפות הנוגעות לפעילויות כמאגרנת קבוצות רכישה

בפעילותה בתחום ארגון קבוצות רכישה, חשופה הקבוצה לאובדן דמי השיווק והפרסום שהוחצאו על ידה וזאת במידה ולא עלה בידי הקבוצה להשלים גיבושה של קבוצת הרכישה הרלוונטית ו/או לרכוש את הקruk הרלוונטי. בנוסף, במקרים בהם החברה רוכשת קודם לכך את המקרקעין ולאחר מכן מוכרת את הזכויות לחברת הקבוצה, החברה חשופה לשינויים בענף הנדלין כך שיקשה לעלה למוכר את היחסות כאמור ובקרים בהם עשויה החברה להיווצר בעלת מספר רב של יחידות, כאשר הדבר עלול להקשות על קבלת מימון בנקאי לקבוצת הרכישה ובכלל זה לחברת.

עד יzion כי הכנסות החברה בתחום קבוצות רכישה כוללות מרכיב של דמי ייעוץ, שהינו נגרמת של עלויות ההקמה של הפרויקט. ככל שעליות ההקמה בפועל יהיו יותר, הרי שהכנסות החברה מדמי הייעוץ יקטנו.

יט. אי עמידת השותפים בהתחייבויותיהם

במסגרת פעולה כמאגרנת קבוצות רכישה, החברה (בماוחד) נמנית בעצמה על חברי קבוצת רכישה בחלק מהפרויקטים. כמו כן, החברה (בماוחד) הינה צד להסכמי שיתוף והסכמים עם בנקים/ גופים ממונים. הפרה של הסכם המימון בו החברה (בماוחד) התקשרה או תקשר יחד עם יתר חברי הקבוצה, עם הבנק הממן, על ידי חברי קבוצה שיחזקו בשיעור עליו הוסכם ו/או יוסכם מהזכויות או חוסר שיתוף פועלה של חברי הקבוצה ו/או הנציגות, אשר עלולים להשפיע לרעה עלلوحות הזמנים של קידום הפרויקטים, תשוו את החברה (בماוחד) בפני סנקציות שונות, לרבות, הפסקת העמדת מימון לפרויקט והעמדתו למימוש בהתאם לבתוות שיינטנו לו (עם זאת יודגש כי החוב לבנק הממן הינו חוב אישי ללא ערבויות הדדיות, כך שאחריות החברה במקרה זה היא רק ביחס למימון שהועמד לה כחברת קבוצה) וכן ייתכן והבנק לא ישחרר בנסיבות אלו את יתרת דמי הסיכון המגיעים לחברת ואשר אמורים להיות משולמים לה מכסי המימון הבנקאי. בנוסף, עלול הדבר לגרום לעיכוב בבנייה הפרויקט ובקבלת זכויות החברה במסגרות>.

כמו כן, במסגרת הסכמי המכר בהם התקשרו ומתקשרים חברי קבוצות רכישה עם מוכר הקruk, התחייבויות חברי קבוצות רכישה כלפי המוכר הין ביחד ולהזדחה ולפייך אי עמידת חברי קבוצה בהתחייבויותיהם כלפי מוכר הקruk תשוו את החברה (כל שהיא נמנית על חברי הקבוצה) ויתר חברי הקבוצה שלא נמנית על המפרים בפני הסנקציות הקבועות בהסכם המכר לעניין הפרויקט.

לחשייפות נוספים הקיימות לחברת פעילותה בתחום ארגון קבוצות רכישה ראה סעיף 6.7.1.1 לעיל

כ. סיכון סייבר

החברה נסמכת על שירותי ועושה שימוש במערכות מידע ובמගרי מידע ממוחשיים לניהול מכירות בפעילותה. תקלות במערכות מידע וכשלים באבטחת המידע, לרבות על ידי פריצה למערכות המחשב של החברה, עלולים לגרום לשיבוש, פגיעה ואך אובדן של המידע ובפעול השוטף של המערכות התומכות בפעילויות העסקית, ועלויות גבוהות בגין שיקום מערכות המידע. לחברת פוטנציאלי סיכון בעקבותיו היא עלולה לשאת עלויות הנזקים

לשיקום המערכיות, לסייע מהשלכות שליליות כגון שיבוש מערכות המחשב, פגיעה בשלמות המידע, גניבת נכסים ומידע של החברה או לכוונתייה או פגיעה במוניטין אשר תשפי על אמוןם של לקוחות וגורמים שונים. לחברה מומונה על אבטחת המידע שהינו ייעץ חיצוני, אשר כפוף להנהלת החברה. המומונה על אבטחת מידע תמיינה טלפונית ושירות בחברה, אחראי על הגיבויים השוטפים ומתן ייעוץ מקצועי.

לאור היגיון בתכיפות מתקפות הסייבר בישראל ובעולם, החברה, באמצעות המומונה על אבטחת המידע ובהמלצת מבקרת הפנים, פועלת ותפעלת למניעת כשלים במערכות המידע, באמצעות מנגנונים מקובלים בתחום אבטחת מידע, בין היתר, באמצעות מנגנוני גיבוי ואבטחה, מנגנונים למניעת כשלים במערך המחשב, ביקורת ותמיינה של נוטני שירותים בתחום ולהעלאת רמת אבטחת המידע לרבות ברמת העובד, לרבות הדרכות וביקורות תקופתיות.

6.28.2 בטלה שלhallן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם - סיכון מקורי, סיכון ענפיים וסיכוןים מיוחדים לבוצעה, אשר דורגו, בהתאם להערכות הנהלת החברה, על פי מידת השפעתם על עסקיה הקבועה בכללות:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה בכללותה				גורם הסיכון
גודלה	מעטה	בינונית	גדולה	
סיכון מקורי				
+ +				חשיפה לסיכון מקורי כלכלי בישראל
+ +		+		המצב הבטחוני והמדיני בישראל ומלחמת חרבות ברזיל
				סיכון ריבית
				סיכוןים ענפיים
+ +				מגבלות מימון
	+			שינויים במיסוי על נדלין
+ +				הרעיה בענף הנדלין בישראל
				סיכון יצומות
	+			מידיניות ממשתנית
	+			זמןנות ומחاري חוקרי גלם
		+		שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים - היטלי פיתוח
		+		גילוי עתיקות במרקעי הקבוצה
	+			פגמים באיךות הבניה והפרות מצד הקבלנים המבצעים
	+			סיכון רגולציה
	+			הפעולות המלונאיות – מילתו כלכלי בשוק הישראלי והעולם והמצב הבטחוני
	+			פעילות ההסעדה והAIROT – המצב הכלכלי, רישוי עסקים והתרחות
				סיכוןים מיוחדים לבוצעה
+ +				עמידה בתנויות פיננסיות
		+		סיכון רכש וחבריות
+ +				חשיבות הנוגעות לפעילויות כמארגנת קבוצות רכישה
				אי עמידת השותפים בהתחייבויותיהם
			+	סיכון סייבר

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

פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשנה השנתיתם ביום 31 בדצמבר 2023

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה השנתיתם ביום 31 בדצמבר 2023, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידדים), התש"ל- 1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומידדים" או "תקנות הדוחות").

חלק א' - הסבר הדירקטוריון במצב עסקי התאגיד, תוכאות פועלותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

1. כללי

- 1.1. נכון למועד זה עוסקת החברה, במישרין ובאמצעות חברות מוחזקות (להלן ביחד: "הקבוצה"), לרבות מלון רגנסי ירושלים בע"מ ("רגנסי"), בשיטה תחומי פעילות:
- א. **ארגון קבוצות רכישה** -פירוט הפרויקטים בתחום זה ראה סעיף 6.7 לדוח תיאור עסקיו התאגיד המצורף לדוח זה (להלן: "דוח תיאור עסקיו התאגיד");
- ב. **תחום הנדל"ן היימי בישראל** -פירוט הפרויקטים בתחום זה ראה סעיף 6.8 לדוח תיאור עסקיו התאגיד;
- ג. **תחום שייתוף פעולה עם סלינה בת חום המלונות** -פרטים ראה סעיף 6.9 לדוח תיאור עסקיו התאגיד;
- ד. **תחום המלונות** -פרטים ראה סעיף 6.10 לדוח תיאור עסקיו התאגיד;
- ה. **תחום שטחי מסחר ותשסוקה מניבים בפיתוח** -פרטים ראה סעיף 6.11 לדוח תיאור עסקיו התאגיד;
- ו. **תחום אחר** - הכלול הפעלת שטחי מסחר שבבעלות הקבוצה וכן פעילות תיווך -פרטים ראה סעיף 6.12 לדוח תיאור עסקיו התאגיד.

לפרטים נוספות השפעתם האפשרית של השינויים המתחוללים בסביבה המקורו כלכלית בה פועלות החברה, על פעילות החברה ותוצאותיה הכספיות, ראה סעיף 6.6.1 לדוח תיאור עסקיו התאגיד.

1.2. השפעות מידיות של מצב מלחמת רזרז

ב-7 באוקטובר 2023 פתח ארגון הטrror חמאס במתקפה אכזרית ורצחנית על מדינת ישראל. בעקבותיה הכריזה ממשלה ישראלי על מלחמת "חרבות ברזל" שנמשכת גם בימים אלה. בהמשך להכרזת המלחמה בוצע גיסוס מילואים נרחב, והחלה פעולה קרבית ברציפות עזה. במקביל צה"ל וכוחות הביטחון של מדינת ישראל נמצאים במערכת רב-זירתית מול ארגון הטrror חיזבאללה בגבול הצפון ומול ארגוני טרור נוספים בעוד גזרות. בכל הנוגע לפרויקטים היומיים שבביצוע של החברה, לאחר פרק זמן של שבועיים בהם הושבטו אתרי החברה, כולל אתרי החברה חזו לפועלות (בכפוף למגבילות שהוטלו ע"י פיקוד העורף וע"י הרשות המקומית). בחודשים אוקטובר-נובמבר 2023 חלק מאתרי החברה פעלו בתפקה של כ- 80% לאור מצוקת כח אדם. נכון למועד זה כלל אתרי החברה חזו לעובד בתפקה כמעט מלאה ולא צפויים עיכובים מהותיים בבנייניהם. באשר לפרויקטים שבתכנון של החברה (המהווים את עיקר הפרויקטים של החברה בתקופה זו), בשבוע הראשון של המלחמה, מוסדות התכנון הפסיקו כמעט לגמרי, ואולם בתוך ימים, חזו המוסדות לעבוד באופן כמעט מלא, כך שלדבר לא הייתה השפעה מהותית על פעילות החברה, ולראיה, בתקופה זו, קיבלת החברה היתר חפירה ודיפון בפרויקט בבלי 3, אושרה בקשה להיתר בנייה מלא בשדי"ל (בכפוף לעמידה בתנאים) וכן ניתנה החלטת וועדה להיתר מלא בפרויקט איינשטיין 33, בכפוף לעמידה בתנאים.

בכל הנוגע להיבט השיווק, בתקופה זו, ניכרת התאוששות בביקושים לדיור, לאחר ההאטה המהותית שהייתה במהלך שנת 2023, כאשר המלחמה למעשה העצימה את אי הودאות אשר הייתה קיימת ממילא בשוק הנדל"ן עוד קודם לכן (בעיקר בשל עליליות הריבית במשק במהלך השנה האחורונה). יצוין לעניין זה, כי לאחר תקופת המלחמה הראשונית בה עצרה החברה את פעילות השיווק שלה, החברה החלה בחזרה הדרגתית בפעולות השיווק והמכירות שלה. כפועל יוצא מכך, ברבעון הרביעי ועד למועד פרסום הדוחות שיווקה החברה 69 יחידות דיור בפרויקטים יזמיים בהיקף של כ- 453 מיליון ש"ח כולל מע"מ (מתוכם 31 בקשות הטרפות ו-38 הסכמי מכרז), ובנוסף שיווקה החברה במסגרת פרויקטי איינשטיין שהינים במתווה של קבוצות רכישה (החל מחודש ינואר 2024 ועד למועד פרסום דוח זה) כ-41 בקשות הטרפות, אשר התמורה הצפואה בגין (תמורת מכירת הקרקע ודמי הייעוץ), עומדת על כ-102 מיליון ש"ח כולל מע"מ (לא כולל עלויות בניה ישולמו ישירות לספקים השונים). הגידול במכירות אף בולט יותר במהלך הרבעון הראשון לשנת 2024, כך, שבעוד שבחודשים אוקטובר - דצמבר 2023 נחתמו על ידי החברה בפרויקטים יזמיים 13 הסכמי מכרז בהיקף כספי כולל של כ-49 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) ו-4 בקשות הטרפות בהיקף כספי כולל של כ-

31 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), איזי החל מחודש ינואר 2024 ועד למועד פרסום דוח זה שיוקה החברה בפרויקטים יזמיים כ-52 יחידות, מתוכם 25 הסכמי מכרז בהיקף כספי כולל של כ-163 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) ו-27 בקשות הцентрפות בהיקף כספי כולל של כ-210 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), וזאת בנוסף לכל 41 בקשות הцентрפות אשר שוקן כאמור לעיל במסגרת פרויקטי אינשטיין של קבוצות רכישה.

* יובהר כי אין כל וודאות כי בקשות הцентрפות האמורות לעיל ישתכללו לכדי הסכמים מחייבים. יצוין כי המלחמה הובילה לרידעה בвиישושים לענף הנדל"י בטוחה הזמן הקצר, אך להערכת החברה, בטוחה הארץ, במקביל לתחלת אפשרי של רידעה בריבית, עשוי לחול גידול בвиישוש בענף, וזאת בעקבות הגידול בвиישוש לדירות חדשות (לרבות בשל עלייה אפשרית של יהודים לישראל ובשל ביקוש לדירות עם ממד"ד).

השפעה מיידית נוספת של תקופת הלחימה על פעילות החברה הינה בתחום המפעדות (mseudot serpina, יוזה ופוף ועוד פופ) - עקב מלחמות רבות ברזל המפעדות היו סגורות החל מה- 7 באוקטובר 2023 ואולם כעבור שבוע החלה מסעדה סרפינה לפעול בתצורה של משלוחים ואיסוף עצמי. מאמצע חודש נובמבר 2023 שבו המפעדות לפעילות סדירה.

יצוין כי מצבה עובדיה של החברה עצמה לא נפגעה באופן מהותי עקב גיוסם של עובדים בצו 8, והחברה שומרת על רציפות תפקודית מלאה. כן יצוין כי בכל הנוגע להיבטי המימון וליפוי פרויקטים לא חלה נכון למועד זה הרעה בתנאי האשראי המוצע לחברה ו/או בנסיבות הגוף הממן השונים להעמיד אשראי לחברה, והחברה עומדת בכלל תנאי הסכמי המימון בהם התקשרה.

להשפעת תקופת המלחמה על פעילותה המשותפת של החברה עם קבוצת סלינה ראה סעיף 6.9 לדוח תיאור עסקית התאגיד.

השפעות אפשריות של התארכות והרחבת המלחמה

כאמור, נכון למועד פרסום הדוח, השפעת המלחמה על תוצאות פעילות החברה קיימת אך אינה מהותית והיא צפוייה להיוותר ככל הזמן המידי. עם זאת, התארכות הלחימה לתקופת זמן מסוימת ו/או הרחבת המלחמה, כך שיתפתח עימות מלא בחזית גבול הצפון (או בחזיותנו נוספות), עלולים להשפיע מהותית על פעילות החברה, שכן הם עלולים להביא ל: (1) יעיכוב והתארכות בהילכי התכנון, הרישוי והביצוע של פרויקטים, וכן קושי בהתקשרות עם קבוני בנייה בפרויקטים בתכנון (בעיקר בשל מחסור בכוח אדם בעקב הגבלות על כניסה יהודית ושומרו); בשל הפסקה מוחלטת של העסקת עובדים מעזה ובל עזיבה של עובדים זרים ממדידות אחרות על רקע המלחמה); (2) התיקירות עלויות הבנייה ופגיעה בזמיןויות ואספקה של עובדים וחומרי גלם הנדרשים להשלמת הפרויקטים, אשר עלולה לגרום לעיכוב בהשלמת פרויקטים, אקלוסום ומסירותם; (3) רידעה מהותית בвиישושים ליחידות המשוקים על ידי החברה (בשל פגיעה ביכולת הכלכלית של הרוכשים); (4) הגבלת היקף האשראי הבנקאי לענף, העלתה דרישות הסף למימון (לרבות אשר תשפיע מהותית על קצב המכירות); ו-(5) אי עמידת רוכשים בהתחייבותיהם כלפי החברה עקב ריבית בחוסנס הדירות/השכרת השטחים בפרויקטים). מטיב הדברים, התיקירות תנאי המימון (הן ביחס ליזמים והן ביחס לרוקשים) וڌחיה במועד העמדת המימון הנדרש לחברה לפעלותה (שכן זה מותנה, בין היתר, גם בקצב שיווק הפרויקט/השכרת השטחים בפרויקטים); ו-

(5) אי עמידת רוכשים בהתחייבותיהם כלפי החברה עקב ריבית בחוסנס הפיננסי. מטיב הדברים, התיקירות האמורות בשל התארכות והרחבת המלחמה, כולל או חלקו, עלולה להשפיע, לרבות באופן מהותי, על כלל אומדי הכספיות, עלויות ורווחיות הפרויקטים הייחודיים השונים של החברה והמועדים החזויים למשיכת העובדים מהם וכן על היקף ההכנסות של החברה.

בשלב זה לא ניתן לצפות את משך המלחמה ובאט תורח לגזרות נוספות, וזה אףعشוויה להימשך מספר חודשים (כאשר למועד פרסום הדוח המשך נכנס לשגרה בצל לחימה). בשים לב לחסוך הוצאות בדבר משך המלחמה והיקפה, הרי שלמועד פרסום הדוח אין יכולת החברה להעריך את מלא ההשפעות העתידיות של המלחמה על המצב הכלכלי בישראל ועל מצב החברה בפרט. החברה בוחנת באופן שוטף את כל ההשלכות המפורחות לעיל וכן השלכות נוספות שלעת עתה אין מהותיות לפעלותה.

1.3. גלי אודות השפעת עלית האינפלציה, הריבית ומדד תשומות הבניה על פעילות החברה

سبיבת האינפלציה

החברה חשופה לעליית המדי בGIN אגרות החוב (סדרה י"ב) של החברה, בהיקף של כ- 170 מיליון ש"ח, אשר צמודות למדי מחיריים לצרכו, ואשר מהות כ- 6.8% מהיקף התcheinויות החברה (כך שכל עליה של 1% במדד המחירים לצרכו מביאה גידול בחזיות המימון של החברה בסך של כ- 7.7 מיליון ש"ח). בשל העליה במדד, רשותה החברה עליה בהוצאות מימון בתקופת הדוח בסך של כ- 10.5 מיליון ש"ח.

לפרטים אודות השפעת עלית מדד המחיריים לצרכו על תוכנות החברה ראה גם סעיף 6.6.1.2 לדוח תיאור עסקית התאגיד.

سبיבת הריבית

למועד הדוחות הכספיים, לחברה חשיפה לשינויים בריבית הפריים בגין המימון הבנקאי אותו נטלה החברה מותאגדים פיננסיים המסתכמת לסך של כ- 1,241 מיליון ש"ח. כמו כן, לחברה חשיפה לשינוי בריבית הפריים כתוצאה מהלוואה שנטלה הד מאסטר בע"מ (לה ערביה החברה, כמפורט בסעיף 6.8.3.3.5 לדוח תיאור עסקית התאגיד). לפיכך,

כל עליה של 1% בריבית הפריים תביא לגידול בהוצאות המימון של החברה בהיקף של כ- 12 מיליון ש"ח, שככל ותימשכ יחול והיה מהותית לפועלות השוטפת של החברה וביא אף לקיטו בדוח הכספי של הפרויקטטים השונים. על מנת להקטין את החשיפה האמורה, עודפי מזומנים ופקדנות בנאמנות, שיתרתם למועד הדוחות הכספיים הסתכמה לסך של כ - 180 מיליון ש"ח, מופקדים בפקדנות נושא ריבית.

לפרטים נוספים השפעת עליה בריבית על תוכאות החברה ראה גם סעיף 6.6.3 לדוח תיאור עסקית התאגיד.

מדד תשומות הבנייה

להלן לא מבוטל מהתחייבויות החברה (חברה הפעלת בתחום הנדל"ן היומי), הינו צמוד למדד תשומות הבנייה, אשר עלייתו בשנת 2023 הייתה יותר גבוהה מאשר בשנת 2022 (בשנת 2023, עלה מדד תשומות הבנייה למגורים ב-2%, בעוד בשנת 2022 עלה המדד ב-4.8%). היה ורבית ההתקשרויות החברה עם הקבלים והספקים השונים צמודים למדד זה (חסיפה שבאופן טבעי פוחתת עם התקדמות הפרויקט), איזי על מנת לצמצם חסיפה זו, נהגת החברה להצמיד את תשלומי רוכשי הדירות למדד זה. עם זאת, אופן פعلاה זה מספק לחברת הגנה חלקית בלבד, וזאת לאור תיקון 9 לחוק המכר (דירות) תש"ג 1973, אשר מגביל את היקף הצמדת תמורה הדירה וכן לאור כך שלעתים ניתן לרכשים הפטור מלא/חלקי מממד זה, כך שעליית המדד האמורה עלולה לפגוע ברוחות הפרויקטטים של החברה, אם כי לא באופן משמעותי (ובהרלעוני זה כי בפרויקטטים של התאחדות עירונית, החסיפה למדד זה הינה אף גבוהה יותר שכן בפרויקטטים אלו, החסיפה למדד היא גם כנגד עליות הקרקע שבמקרה זה הינם שירותי הבניה הניתנים לבאים הקיימים של הקרקע). עם זאת, להערכת החברה, בהנחה של אי קיטו מוחותי במחירים הנוכחיים כיום, המרווח הכספי הכספי הכספי של הקרקע. מכאן, מושגתו של החברה לאפשר "ספיגה" של עליה נוספת במדד מבלי שהדבר יעיד ביסודו את עצם רווחיות הפרויקטטים.

נתונים בספיים

.1.4

בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים, הסיווג בין נכסים והתחייבויות המוחסמים לפרויקטטים היומיים וקבוצות הרכישה של החברה, בין זמן ארוך לזמן קצר, מוצגים בהתאם לתקופת המחוור התפעולי הרגיל של החברה בפעולות היוזם והבנייה וקבוצות הרכישה, העולה על שנה וכי יכול להימשך 5-7 שנים. לפיכך הנכסים שאמורים להתמשב בתוק המחוור התפעולי של החברה והתחייבויות המוחסמות להם מסווגים לנכסים או כתחייבויות לזמן קצר, בהתאם, תוך התחשבות במועד הפירעון. בהתאם לכך, התחייבויות החברה (לרבות אגרות חוב ואשראי בנקי), המוחסמות לפעולות היוזם והבנייה וקבוצות הרכישה, מסווגות במאזן החברה כתחייבויות לזמן קצר על פי המחוור התפעולי כאמור, מלבד התחייבויות, אשר מסווגות לזמן ארוך תוך התחשבות במועד הפירעון הכספיים בפועל.

מצב כספי

.1.4.1

הסבירו החברה	ליום 31 בדצמבר			נכסים שותפים	
			אלפי ש"ח		
	2022	2023			
יעקר השינוי בתקופת הדוח נובע מ:					
א. קיטו בירתרת המזומנים בסך של כ-195 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מפרעון אג"חים והלוואות ומהשקעה בפרויקטטים שונים.					
ב. גידול בסך של כ-10 מיליון ש"ח בפקדנות בנאמנות נובע בעיקרו מהפקdotות נוספות לחשבון הנאמנות של פרויקט סוממייל 124.					
ג. גידול בפקדנות מוגבלים ומיעדים בסך של כ-8 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מה汇报 של היטל השבחה בסך של 17 מיליון ש"ח בפרויקט סוממייל 124 ומנגד קיטו של כ- 10 מיליון ש"ח בפרויקט התחדשות עירונית כתוצאה מתשלומים לקבלים.					
ד. גידול בחלוקת והכנסות לקבל בסך של כ-263 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מסך של כ-104 מיליון ש"ח בגין המשך הכרה בהכנסה בפרויקט סלמה, סך של כ- 97 מיליון ש"ח בגין הכרה בהכנסה בפרויקט סוממייל 124, ובsek של כ-59- 35 מיליון ש"ח כתוצאה מגידול בהכנסות לקבל מדמי ניהול בגין פרויקט אינשטיין.		2,569,736	2,718,066		
ה. גידול במלאי בניינים בהקמה בסך של כ-45 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהמשך השקעות בפרויקטטים השונים כגו' בבלי 3, בבלי 5, מנדראין ויפו בסך כולל של כ-190 מיליון ש"ח, ומנגד קיים קיטו של כתחאה מהכרה בהכנסה בפרויקטטים השונים כגו' סלמה, סוממייל 124 (בקבות הכנסה לתוקף של שינוי מתווה בפרויקט) ונכסים מניבים 35 (כתוצאה מהכרה בהכנסה מכירות 75% משטחי המSTRUCT) בסך של כ- 150 מיליון ש"ח.					
ו. הגידול בחיבים ויתרות חובה של כ- 18 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהוצאות מראש בגין הפרויקטטים השונים ומידול הפרשה לבדק.					
השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקרו מ:					
א. גידול בנדל"ן להשקעה וההשקעות בתחום הנדל"ן בסך של כ-237 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר מההשקעות ועליה ערך בפרויקט לודז'ייפל בסך של כ-	839,286	1,090,669		נכסים בלתי שותפים	

הסבירי החברה	ליום 31 בדצמבר			אלפי ש"ח
	2022		2023	
339 מיליון ש"ח ומנגד קיטון בסך של כ- 112 מיליון ש"ח כתוצאה מהכרה בהכנסה ממכירת 75% משטחי המשר בפרויקטאים אינשטיין 33 ואינשטיין 35.				
ב. גידול בנכסי מיסים נדחים בסך של כ-20 מיליון ש"ח בעיקר מהיוון עליות.				
ג. קיטון בהשקעות בתחום הנדל"ן בסך של כ-8 מיליון ש"ח כתוצאה מהתאמה לשווי החוגן שלהם.				
	3,409,022	3,808,735		סך הנכסים
השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקר מ:				
א. גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאים בסך של כ-238 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מ:				
(1) גידול בסך של כ-190 מיליון ש"ח בפרויקט סומילי 124 כתוצאה משחרור הון עצמי עודר שהושקע בפרויקט.				
(2) גידול בסך של כ-56 מיליון ש"ח בהלוואה בפרויקט בבלי 3 כתוצאה מתשלום היטל השבחה ואגרות לצורך החזאת היתר.				
(3) גידול בסך של כ-49 מיליון ש"ח בפרויקט סלמה כתוצאה מהגדלת האשראי עקב התקדמות הבניה.				
(4) קיטון בסך של כ- 20 מיליון ש"ח בהלוואה בפרויקט מרינה.				
(5) קיטון של כ- 20 מיליון ש"ח בהלוואה הנוגעת לפרויקט בבלי 3 הנובע מפירעון מוקדם.				
(6) פרעון הלואת בסך של כ-21 מיליון ש"ח בפרויקט מגדל.				
ב. קיטון בחלוות שותפות של אוניב'ה בסך של כ-114 מיליון ש"ח בעיקר מפרעון מלא של אג'ח ח'.				
ג. קיטון בסעיף מוקדמות מרכשים והכנסות מראש בסך של כ-343- 343 מיליון ש"ח, נובע בעיקר מקייטון של כ-310 מיליון ש"ח בפרויקטאים אינשטיין 33 וא-איןשטיין 35, כתוצאה מהכרה בהכנסה עבור מכירת 75% משטחי המשר וקייטון של כ-45 מיליון ש"ח בפרויקט סומילי 124 כתוצאה מהכרה בהכנסה.	1,928,879	1,759,828	התחיה שותפות	
ד. קיטון בהלואות מבעלים זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-26 מיליון ש"ח נובע מפרעון הלואת לשותפים בפרויקט לדוייפול.				
ה. גידול בסעיף זכאים ויתרונות זכות בסך של כ-33 מיליון ש"ח נובע בעיקר מגידול של כ-54 מיליון ש"ח בהוצאות לשלם שנובע במרביתו מהתחייבות לשירותי בנייה, הוצאות לשלם בגין ריבית והוצאות לשלם בגין מכירת 75% משטחי המשר בפרויקט אינשטיין 35 ו- איןשטיין 33 א'. בנוסף, נרשמה הפרשה להפסד בסך 10 מיליון ש"ח בגין שירות בנייה בסומילי 124, ומנגד קיטון של כ-34- 34 מיליון ש"ח בירתרת מע"מ לשלם בעיקר כתוצאה מתשלומי מע"מ עבור מכירת 75% שטחי המשר בפרויקט אינשטיין שלולמו במהלך שנת 2023.				
ו. גידול בסעיף מיסים שותפות בסך של כ- 48 מיליון ש"ח בעיקר מהפרשה למס עבור הכרה בהכנסה ממכירת 75% שטחי המשר בפרויקטאים אינשטיין 33 וא-איןשטיין 35.				
השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקרו מ:				
א. גידול באשראי מתאגידים בנקאים בסך של כ-245 מיליון ש"ח נובע בעיקר מקבלת הלואת בפרויקט לדוייפול של כ-210 מיליון ש"ח, וכן הלואת של כ-32 מיליון ש"ח בפרויקט מגדל.				
ב. גידול בגיןות חוב בסך של כ-28 מיליון ש"ח נובע בעיקר כתוצאה אג'ח יאי.	416,908	741,081	התחיה שותפות	
ג. גידול בסך של כ-47 מיליון ש"ח בהתחייבויות בגין מיסים נדחים נובע בעיקר מיצירת מיסים נדחים בגין שעורך נדל"ן להשקעה בפרויקט לדוייפול וכן מס נדחה על מכירות בפרויקטאים יזמיים.				
הגידול בהון המיויחס לבני המניות של החברה בשנת 2023 נובע מהרווח השנה, ומגידול בקרן ההון בגין תשלום מבועס מנויות. מנגד, קיטון כתוצאה מרכישת מנויות באוצר.	940,859	1,113,536	הון מיויחס לבני המניות של החברה	
	122,376	194,290	הון מיויחס	

הסבירי החברה	لיום 31 בדצמבר			لבעלי הזכויות שאינם מקרים שליטה אלפי ש"ח
	2022	2023		
			אלפי ש"ח	
הגידול בהון המיויחס לבעלי הזכויות שאינן מקרים שליטה נובע מהרווח השנה.				לבעלי הזכויות שאינם מקרים שליטה
	3,409,022	3,808,735		סך הכל התchiaיות והו

תוצאות הפעילות

.1.4.2

לענין המדיניות החשבונאית של הקבוצה ברישום עיקר ההכנסות ממtan שירותים ניהול וארגוני קבוצות רכישה ראה ביאור 3 טז' לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה לשנת 2023 המצורפים לדוח זה.

הסבירי החברה	לשנה שהסתימה ביום 31 בדצמבר			הכנסות
	2021	2022	2023	
			אלפי ש"ח	
ההכנסות העיקריות בשנת 2023 נובעות מ:				
א. סך של כ- 260 מיליון ש"ח מכירות 75% משטחי המשחר בפרויקט אינשטיין 35 וכתוכאה מהנכשות מדמי ניהול בפרויקט.	218,145	290,541	576,932	
ב. סך של כ- 135 מיליון ש"ח בפרויקט סומילי 124 כתוכאה מהכרה בכנסה עקב השלמת שינוי מתווה הפרויקט מקבוצת רכישה ליומי ושירותי בנייה.				
ג. סך של כ- 107 מיליון ש"ח בגין הכרה בהכנסה בהתאם לקצב שיוק וקצב התקדמות בפרויקט סלמה.				
ד. סך של כ- 42 מיליון ש"ח בגין הכנסה בפרויקטים בתחום ההתאחדות העירונית.				
ה. סך של כ- 24 מיליון ש"ח כתוכאה מהפעלת טקלין העסקים במגדלי הארבעה.				
עלות ההכנסות בשנת 2023 נובעת בעיקר בגין :				
א) ההכרה בהכנסה בהתאם לקצב שיוק וקצב התקדמות בפרויקט סלמה, ההתאחדותעירונית ובפרויקט סומילי 124 (כתוכאה משינוי מתווה הפרויקט מקבוצת רכישה ליומי ושירותי בנייה).	(123,536)	(175,857)	(362,868)	הוצאות ההכנסות
ב) מכירות 75% שטחי המשחר בפרויקט אינשטיין 35.				
ג) בגין עלות המכירה בטקלין העסקים.				
הרווח הגולמי בשנת 2023 נובע בעיקר כתוכאה מהכרה בהכנסה בפרויקטים סלמה, סומילי 124 ואינשטיין 35, וכן, הכנסות מדמי ניהול בפרויקט אינשטיין 35.	94,609	114,684	214,064	רווח גולמי
עלית הערך לתקופה נובעת בעיקר כתוכאה משערוך בפרויקט לודויפול בסך של כ- 175 מיליון ש"ח וכן משערוך בפרויקט אינשטיין 33 בסך של כ- 25 מיליון ש"ח עבור שטחי המשחר.	20,795	90,393	197,538	עלית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
הוצאות בגין פרנסום ושיוק הפרויקטים. הגידול בשנת 2023 נובע בעיקר כתוכאה מהתחלה שיוק בפרויקטים אינשטיין 33 ובבלוי 3 והמשך שיווק של יתרת המלאי בפרויקטים השונים.	(2,411)	(2,237)	(3,233)	הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וככליות כוללות הוצאות שכר ונלוות, הוצאות בתחזוקת מושדר ורכבים, יוזץ מכספי וכו. הגידול בהוצאות הנהלה וככליות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהוצאות שכר ונלוות. החברה רכשה מספר פרויקטים שהגדילו את היקף פעילותה ובהתאם לכך גדלה גם מצבת העובדים בחברה.	(21,311)	(24,349)	(27,533)	הוצאות הנהלה וככליות
ההכנסות האחרות, נטו לשנת 2023 הינו בגין הכנסות מפקיעת אופציה לממכירת דירות לצד ג'. ההוצאות אחרות לשנת 2022 הינו בגין בגין בערך הפרשה לירידת ערך על הלואה שניתנה לשותף בפרויקטים בתחום ההתאחדות העירונית.	(1,120)	(8,445)	5,925	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
הסעיף מרכיב בעיקר מחלק החברה ברוח/הפסדי חברות הד מסטר בע"מ וחברת הORIZון (המעניקה שירותים תיווך), ש- 50%- 50% מהון מוחזק על ידי החברה (לרובות בשרשור).	44,118	(903)	(6,173)	חלוקת החברה (הפסדי) חברות המטופלות לפי

שיטת השווי המאזני				
שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים	-	1,159	(6,299)	
רוח מעולות רגילוט	134,680	170,302	374,289	
הוצאות מימון, נטו	(26,907)	(32,425)	(24,394)	
מסים על ההכנסה	(15,083)	(32,448)	(81,034)	
רוח נקי לשנה	92,690	105,429	268,861	
רוח כולל אחר	-	-	-	
רוח נקי וכחול לשנה	92,690	105,429	268,861	
רוח לבלי המניות של החברה	89,708	96,905	196,947	
רוח לבלי הבעלות שאלת שיליטה	2,982	8,524	71,914	
רוח בסיסי למנהל המיחוס לבני המניות הרגילוט של החברה (ש"ח)	1.74	1.62	3.32	
רוח מודול למנהל המיחוס לבני המניות הרגילוט של החברה (ש"ח)	1.60	1.59	3.32	

.1.4.3 נזילות ומקורות מימון מהותיים

א. יתרות אשראי ממוצעות

בשנת הדוח, הממוצע החודשי של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים ואחרים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבות לזמן קצר, הסתכם בסך של כ- 1,277 מיליון ש"ח.

בשנת הדוח, הממוצע החודשי של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים ואחרים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבות לזמן ארוך, הסתכמו בסך של כ- 592 מיליון ש"ח.

יתרות הלוקחות והספקים של החברה אינן מהותיות.

ב. מקורות המימון

לפרטים אודות מקורות המימון החיצוני המהותי של החברה והשינויים שהלו בהם ראה סעיף 6.20.7 לדוח תיאור עסקית התאגיד. לפרטים אודות הרחבה של אגרות חוב (סדרה יא') ואגרות החוב (סדרה יג') שבוצעו בתקופת הדוח ראה סעיפים 3.3.11 ו- 3.3.15 להלן, בהתאם.

ג. תזרימי מזומנים

הסבירי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2021	2022	2023	
	אלפי ש"ח			
התזרים השלייל לשנת 2023 נובע בעיקר מגידול בליקחות והכנסות לקבלת כתוצאה מהכרה בהכנסה בפרויקט סלמה, סומaily 124 ואינשטיין 35, מגידול בנדלין להשקעה בעיקר בגין פרויקט לודויפול וכן קיטון במקומות מרכושים בעיקר בגין בניית הכרה בהכנסה ממכירת 75% משטחי המ撒חר בפרויקט אינשטיין 33 ואינשטיין 35 וכתוכאה מהכרה בהכנסה בפרויקט סומaily 124.	(587,967)	(315,620)	(314,247)	תזרים מזומנים שישמשו לפעילויות שותפת
התזרים השלייל לשנת 2023 נובע בעיקר מההשקעת החברה בפרויקט לודויפול ומגידול בפקדונות בנאמנות, משועבדים ומוגבלים.	5,799	(78,378)	(208,494)	תזרים מזומנים שישמשו לפעילויות השקה
יעיר התזרים מפעילות מימון לשנת 2023 נובע מקבלת מימון בפרויקט לודויפול, סלמה, בבלי 3 וסומaily, ומנגד מפרענות אג'חים ופראוון הלוואות.	585,813	627,819	326,924	תזרים מזומנים שנבעו מפעילויות מימון

התקניות סימני זהרה

בתקנה 10ב(14) לתקנות דוחות תקופתיים ומידים, הוגדרו סימני זהרה אשר מחייבים התייחסות התאגיד להם. סימן זהרה הרלונטי לעניין החברה הינו היהר את ההזדמנויות של לקוחות מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוישים של החברה בשנת 2023 ובשנת 2022, אשר הוגדר כתזרים שלילי מתמשך (וזאת למורות שבדווחות הכספיים הנפרדים (סול) של החברה לשנים 2022 לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת).

לאור האמור, דירקטוריון החברה בוחן את התזרים החזוי של החברה לשנים הבאות, וההנחה עליהן הוא מבוסס, אל מול מקורותיה הקיימים והצפויים של החברה, לרבות המקורות המפורטים להלן, וקבע שאין בקיומו של תזרים המזומנים שלילי המתמשך מפעילות שוטפת, בכדי להציג על קיומו של בעיתות נזילות בחברה, ועל כן לא מתקימים סימני זהרה בחברה (כהגדרכם בתקנות דוחות תקופתיים ומידים), בין היתר, לאור המקורות הבאים:

א. יתרת המזומנים שקיים לחברה נכון ליום 31 בדצמבר 2023, המסתכמת לסך של כ-146 מיליון ש"ח ושיתרתה סמוך למועד פרסום הדוחות הינה - 70 מיליון ש"ח.

ב. החברות הבנות של החברה, המארגנות/יויזמות את הפרויקטים סלמה MOMA, אינשטיין 33 ו-35, נתניה ופרויקטים בתחום ההתאחדות עירונית צפויות לקבלת בשנתיים הקרובות תזרים מהותי, הנובע מ:

(1) **עודפים "חופשיים"** (קרי, לאחר פראוון התchiaיות בסך של כ-275 מיליון ש"ח הנוגעת לפרויקטים)

בפרויקטים של ההתאחדות עירונית, נתניה ושל סלמה MOMA בסך של כ-129 מיליון ש"ח אשר יתקבלו עם סיומים של אותם פרויקטים. יובהר כי גובה העודפים וכן מועד שחרורם מהווים מידע צפפה פנוי עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התאפשרה בפופה, בנוסף להשלמת מכירתן של יתרת הדיroot הלא מכורות באותו פרויקטים בתקופה השנתיים האמורה, גם למכירתן במחירים ובקצב השיווק המוערכים ביום על ידי החברה (אשר הערכות החברה ביחס אליהן נלקחו גם תחת הנחות מחמירות לאור מצב המלחמה, מצב המשק, שיעורי הריבית ונתוני האינפלציה), בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, לאור התמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובנוסך כפופות הערכות החברה כאמור גם לכך שמשך הפרויקטים יתאים להערכתות הנוכחות של החברה; בהתמסחות הערכות החברה ביחס לעליות הבניה בפרויקטים; בגובהו הסופי של היטל ההשבחה הסופי בפרויקט MOMA; ובעמידת רוכשי הזכיות בהתייחסותיהם על פי ההסכם שנחתמו עימם.

(2) **מכירת זכויות לקרקע בפרויקט אינשטיין 33, אינשטיין 35, אשר תמורה צפואה להסתכם לסך של כ- 50 מיליון ש"ח.** יובהר כי הערכות החברה ביחס לתמורה האמורה מיד צפפה פנוי עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התאפשרה בפופה, בנוסף להשלמת מכירתן של הזכיות האמורה באותו פרויקטים בתקופה השנתיים האמורה, גם למכירתן במחירים ובקצב השיווק המוערכים ביום על ידי החברה (אשר הערכות החברה לגבייהם נלקחו גם תחת הנחות מחמירות לאור מצב המלחמה, מצב המשק, שיעורי הריבית ונתוני האינפלציה), בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר, לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה; וכי תשלום המשתלים השונים (לרבות היטל השבחה) לא יהיה בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה. כן יודגש לעניין זה כי העברת הכספיים מחברת הפרויקט בפרויקט אינשטיין 33 לחברה כפופה גם לעמידת רג'נסי (שהינה הבעלים של חברת הפרויקט) בתנאים

- לפרעון הלוואות בעליים וחלוקת דיבידנד על ידי רגינסי לחברת המפורטים בסעיף 5 לשטר הנאמנות של אג'ח יאי של החברה, שפורסם ביום 28 בדצמבר 2021, מס' אסמכתא 2021-115204.
- (3) זכאות לדמי ניהול פרויקט אינשטיין 35 בסך של כ-90 מיליון ש"ח, סכום משוער זה מתבסס על אומדן החברה לגבי שווי הדירות שעל בסיסו יחושו דמי הנהילו¹, כך שמדובר בדברים ככל זהה יהיה נמק יותר, כולל קיטון בדמי ניהול האמורים, כאשר יודגש כי בכל מקרה קבלתם של דמי ניהול מותנית בחתימה על הסכם ליווי לקבוצה ובחתימה על הסכם ביצוע עם קבלן ראשי לפROYיקט. יצוין כי כמפורט בטבלה שבסעיף 6.2 בדוח תיאור עסקית התאגיד הסכום האמור צפוי להיות גבוה יותר, אולם מטעמי שמרנות הונח לענין זה כי דמי ניהול יסתכמו ל-90 מיליון ש"ח כאמור.
- (4) ביום 12 ביוני 2022 התקשרה החברה בהסכם למכירת 75% מזכויותיה בשטחי המסחר באינשטיין 33 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 ההסכם.
- ג. אפשרות לגיוס חוב/הון בשוק ההון, כאשר בענין זה יצוין כי כפי שפורסם על ידי החברה, בכוונתה לפעול בתקופה הקרובה להנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב, המירה למניות החברה.
- כן נקבע על ידי דירקטוריון החברה, כי היה ו盍ב השיווק בפועל של היחידות הלא מכורות ו/או מחיר מכירתן יהיו נמכרים מלאו המוערכים נכון למועד זה על ידי החברה, או לחלופין יהיה ויוטלו בעtid מגבלות כלשהן (לרבבות על ידי בנקים מסוימים) על העברת תמורה מכירות היחידות, המכורות והלא מכורות, לשימושה החופשי של החברה, עדין עומדים ברשות החברה מספר נכסים בשווי שוק מהותי, ובמידת הצורך הם יהיו ניתנים למכירה במלואם, כאשר מכירותם במתווה כאמור צפואה להשיא לחברה וווחים ומזומנים בהיקף מהותי מאוד, שכן שווי הנכסים, תחת הנחה שלא יחול קיטון מהותי בשווים בשוק, גבוה באופן מהותי מיתרת הלוואות אותן הם מבטיחים.
- להערכת דירקטוריון החברה, המקורות הנ"ל יספקו לחברת את האמצעים הנזילים לצורך עמידה בהתחייביותה.

¹ כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.2 לדווח תיאור עסקית התאגיד, שווי היחידות לצורך תשלום דמי ניהול יעשה תחילת על פי שווי היחידות על פי דוח ה-0 של הפROYיקט, וה坦אה לשווי תבוצע עם המכירה בפועל או עם אכולוס הפROYיקט לפי שווי דירות דומות בפרויקט.

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

.2. היבטי ממשל תאגידי

.2.1 מדיניות תרומות

לחברה אין מדיניות בנושא מתן תרומות. במהלך תקופת הדוח, לאחר פרוץ המלחמה, החברה תרמה למיזמי לטובת חיליל צה"ל.

.2.2

ביום 29 במרץ 2012, דן דירקטוריון החברה במספר המזערי הרاوي של דירקטוריים בחברה (ובכלל אלה הדח"צים) בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ובכבודו כי המספר הרاوي שיאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות ובمطلوبות המוטלות עליו בהתאם לדין, הינו שני דירקטוריים וזאת בהתחשב באופן הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בהכנות הדוחות הכספיים ובהתחשב בהיקף פעילות החברה בשלב זה, אופי פעילותה ומורכבותה. חברי הדירקטוריון, אותם רואה דירקטוריון החברה כדירקטוריים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינם מר צפריר הולצבלט (דח"צ) ומר צבי גריינולד (יו"ר הדירקטוריון). לפרטים אודותיהם ראה תקנה 26 לדוח פרטיים נוספים על החברה המצורף לדוח זה.

.2.3

לחברה טרם אימצה בתקונה הוראה בדבר שיעור הדירקטוריים הבלתי תלויים, כהגדרת המונח בסעיף 1 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"). יצוין כי מלבד הדירקטוריים החיצוניים, גם הגבי הדר ויסמוני וינברג נחשבת דירקטוריית בלתי תלوية.

.2.4

גלווי בדבר המבקר הפנימי

שם המבקרת הפנימית: רוי"ח דנה גוטסמן-ארליך

תאריך תחילת הכהונה: 1 באפריל 2015

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

דרך המינוי

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

מיןוחיה אושר לאחר בוחנת השכלתה וניסיונה (זואר בוגרת במנהל עסקים ובבעל ניסיון רב בביצוע ביקורת פנימית בתאגידיים שונים, לרבות בחברות ציבוריות). המבקרת הפנימית הינה שותפה ומנהלת בפירמת רוי"ח BDO בקבוצת ביקורת פנימית וניהול סיוכנים (RAS).

מיןוחיה של רוי"ח גוטסמן-ארליך אושר לאור התרשותם של ועדת הביקורת מהניסיון והרקע של רוי"ח גוטסמן-ארליך ומהתאמתם לפעולות החברה.

זהות הממונה על המבקר

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

תכנית עבודה

תכנית העבודה של מבקרת הפנים היא שנתי.

דוחנים בתוכניות ביקורת

ביום 30 באפריל 2023 דנה ועדת הביקורת בדוח מבקרת הפנים בנושא סקר מערכות מידע שהומצא לחבר הדירקטוריון ביום 18 בינואר 2023. ביום 30 ביולי 2023 דנה ועדת הביקורת בדוח מבקרת הפנים בנושא פרויקט של החברה שהומצא לחבר הדירקטוריון ביום 11 ביולי 2023. ביום 29 בנובמבר 2023, דנה ועדת הביקורת בדוח מבקרת הפנים בנושא שכר וכייא שהומצא לחבר הדירקטוריון ביום 27 בנובמבר 2023.

תכנית הביקורת לשנת 2023

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, שכר וכוח אדם וסקור מעילות והונאות, כאשר היקף העבודה הכלול הינו עד 470 שעות בשכר של 200 ש"ח לשעה. לדעת הדירקטוריון, היקף השעות שאושרו משקף את רמת ההשעקה הנדרשת ממבקרת הפנים לצורך ביצוע הביקורות כאמור.

השיקולים בקביעת תכנית הביקורת השוטפת השנתית הינם בעיקר הצעות מבקרת הפנים לתוכנית עבודה שנתיות ; ההצעות חכרי ועדת הביקורת והדירקטוריון בהתבוסס, בין היתר, על ההצעות מבקרת הפנים, ונושאים שנידונו בישיבות שוטפות של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ; גודל החברה, המבנה הארגוני שלה, מהות פעולותיה העסקיות והיקפים ; והתחשבות בעסקאות ואירועים מיוחדים, מורכבים ומוחשיים בהיקפים אשר אירעו בחברה. יצוין כי תוכנית העבודה מותירה בידי מבקרת הפנים שיקול דעת לסטות ממנה.

ערכות הביקורת

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

גישה למדיע

לביקורת הפנים ניתן חופש פעולה ביצוע הביקורת וב�行ל שיקול דעתה וכן ניתנת לה ולמי מטעמה גישה מתמדת ובלתי אמצעית לכל מערכות המידע של החברה, לרבות גישה לנטוינה הכספיים של החברה, בהתאם לסעיף 9 לחוק הביקורת הפינימית.

היקף העסקה בתוקופת הדוח ותגמול

בתוקופת הדוח הושקו על ידי מבקרת הפנים 390 שעות עבודה. סך הכלול מבקרת הפנים בגין היקף השעות האמור הסתכם לסך של 78,000 ש"ח בתוספת מע"מ. להערכת הדירקטוריון תגמול מבקרת הפנים והיקף השעות הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתה המקצועית של מבקרת הפנים בערךת הביקורת.

עסקאות מוחתיות

בתוקופת הדוח בוצעו על ידי החברה עסקאות מוחתיות (כהגדתן בסעיף 5(ו) לתוספת הרבעית לתקנות הדוחות). עסקאות אלו ו/או הליך אישורן לא נבחנו על ידי מבקרת הפנים.

הערכת דירקטוריון החברה את פעילות המבקר הפיני

לדעתי דירקטוריון החברה, היקף, אופי ורכיפות הפעולות ותכנית העבודה של המבקרת הפנימית הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

פרטים בדבר רואת החשבון המבקר

.2.5

- שם רואת החשבון המבקר של החברה :
משradi קסלמן וקסלמן רואי חשבון .
- להלן נתונים לגבי שכר טרחת רואת החשבון המבקר :

שם המשרד המבקר	סוג השירות	השכר ששולם בשנת 2023	השכר ששולם בשנת 2022
חשון – מרץ 2023 – רואי חשבון ו-קדרון ושות'	שירותי ביקורת, שירותים מקצועיים לביקורת ושירותי מס הקשרים לביקורת	700	675
חשון – מרץ 2023 – רואי חשבון ו-קדרון ושות'	שירותים נלוויים	10	-

יצוין כי לא שולם לרואת החשבון המבקר תשלום בגין שירותים אחרים (למעט בגין הגשת דוחות מס מס הכנסה). גובה שכר הטרחה נקבע מראש ומתו בין הנהלת החברה לרואית החשבון המבקרים, בהתאם בין היתר, על תנאי השוק ולדעתי הנהלת החברה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה ולהיקף הפעולות שלה. לאחר מכן מובא שכר הטרחה לאישור הדירקטוריון (כשCONDDETMENT לכך ישיבת ועדת הביקורת בה ניתנות המלצותיה בנושא).

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

3.1. אומדנים חשבונאים קרייטיים

הנתן הדוחות הכספיים, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, דורשת ערכית אומדן המשביעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים. האומדנים החבריטיים בהנת הדוחות הכספיים הינם הכרה בהכנסות, הערכות שווי לצורך הצגת נדלין להשענה בהקמה לפי שווי הוגן, הטיפול במלאי בגיןם בהקמה ובתביעות משפטיות. הפרטים ראה באור 2ב' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, המצורפים לדוח זה.

הערכת שווי מהותיות ומהותיות מאוד .3.2.

א. חברת א.הלו גד, ש-50.1% מהוניה מוחזק על ידי החברה, ביצעה הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2023 לכל זכויותה המשותפים כנדילן להשקעה בפרויקט לודז'ופול. בהתאם לעמלה 105-23: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערךות שוויי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, הערכת השווי האморה סוגה כהערכה שווי מהותית מאוד וכנדרש על פי תקנות הדוחות היא מצורפת לדוח זה. להלן עיקרייה:

זיהוי נושא ההערכה	נתיחה 1: מתחם לודוויל בתל אביב
שוו נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אליו כלל החשבונות המקובלים, לרבות חחת והפחחות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי.	נתיחה 1: מתחם לודוויל בתל אביב 31.12.2023 537,064,000 ש"ח.
שוו נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכת השווי	נתיחה 2: שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכת השווי 525,500,000 ש"ח.
זיהוי המעריך ואפיונו, לרבות השבלה, ניסיון ביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדוחים ובתקופות דומות לאלה של ההערכה המדוחת או העלים על התקופים אלה;	נתיחה 3: שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכת השווי משרדי גרינברג אולפינר ושות' – שמות מקראין (להלן: "הشمאי"). לשעבר פרטี้ השמאים מטעמו : אולפינר דברת – רשותה בפנקס שמי המקראין משנת 1992, בוגרת החוג ללימודים תעודה בשמות מקראין 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). חברה לשכת שמי המקראין בישראל. שותפה ומנהלת המשרד. רונן כץ – רשום בפנקס שמי המקראין משנת 1997. בוגר החוג ללימודים תעודה בשמות מקראין 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 שמי המקראין בישראל. הشمאי הינו בעל ידע ניסיון רלוונטי לביצוע הערכות שווי לנכס הנדון והוא הצהיר כי ביצע בעבר הערכות שווי לנכסים דומים והוא מכין חוות דעת לתשkipים ודוחות כספיים של חברות ציבוריות.
האם המעריך בלתי תלוי?	נתיחה 4: בלתי תלוי כן. ציון כי בכתב השינוי שניתן לשמאים מצוין, בין היתר, כי החברה נשפה את השמאים בגין כל נזק או הוצאה שנגרמו לשמאים כתוצאה מכל תביעה או דרישת שתוגש נגדם בקשר לחות הדעת בלבד שלא נגרמו כתוצאה ממעשים או מחדלים שנעשו ברשלנות או מזיד. מעריך השווי ציין במסמך הערכת השווי, כי הוא מקבל על עצמו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת רשות ניירות ערך מחודש يول 2015. בסיבות אלה לחברה לא קיימת תלות בumarיך השווי.
מודל ההערכה לפיו פעל מעריך השווי	נתיחה 5: מושדים וחניות - גישת ההשוואה. לשmai לא נודע על עסקאות לקראינות ליעוד לתעסוקה בשנת 2023 ואולם לא נמצא על ידו אינדייקציות לשינוי בערכי השווי בשנת 2023 לעומת שנת 2022.
הנחות עיקריות ששימשו את מעריך השווי בעת ביצוע הערכת השווי:	נתיחה 6: הנחות עיקריות ששימשו את מעריך השווי

מוצרים	הנחות עיקריות נוספות	חניות	משרדים ותעסוקה
			<ul style="list-style-type: none"> • הובאו בחשבון נטווני השוואה של כ-6 עסקאות בגין מסחר מזרים ביקוש בתל אביב מרוחב הרכבת הממוקם בקרבת הנכס הנדון.
			<ul style="list-style-type: none"> • טווח המחיררים למ"ר מבונה בנתוני ההשוואה הינו 10,000 ש"ח – 16,000 ש"ח.
			<ul style="list-style-type: none"> • הובא בחשבון שווי למ"ר מבונה עיקרי של כ-12,000 ש"ח.
			<ul style="list-style-type: none"> • הובאו בחשבון נטווני השוואה של כ-7 עסקאות בגין משרדיהם ותעסוקה מזרים ביקוש בתל אביב.
			<ul style="list-style-type: none"> • טווח המחיררים למ"ר מבונה בנתוני ההשוואה הינו 8,000 ש"ח – 11,750 ש"ח.
			<ul style="list-style-type: none"> • הובא בחשבון שווי למ"ר מבונה עיקרי של כ-8,500 ש"ח.
			<ul style="list-style-type: none"> • הובאו בחשבון נטווני השוואה של כ-5 עסקאות בגין חניות מזרים ביקוש בתל אביב.
			<ul style="list-style-type: none"> • טווח המחיררים לשווי מבונה של מקום חניה בנתוני ההשוואה הינו 13,000 - 100,000 ש"ח.
			<ul style="list-style-type: none"> • הובא בחשבון שווי למקומות חניה מבונה של כ-60,000 ש"ח.
			<ul style="list-style-type: none"> • אומדן שווי השוק מבוסס על מסמך המדיניות המאושר של עיריית תל אביב לאיזור המ"ר הדרומי, אשר מביא בחשבון את הזכויות הנוכחות לפי תוכנית תא/ 4010 ואת הפטונציאל התכנוני הנובע מתוכנית המתאר תא/ 5000 לגבי מתחם קרקע (לא הובא בחשבון פוטנציאלי נוספת הזכות לפי תוכנית תא/ 5500 הנמצאת בשלבי תכנון ראשוניים). מהשווי הופחתו, עלויות הקמת מבני ציבור והתועלות הציבוריות, היטל השבחה צפוי, מרכיבי סיכון, דחיה עד לאישור התוכנית והפתחה למושע).
			<ul style="list-style-type: none"> • בעת קביעת השווי נלקחה בחשבון הפחתה למושע, דחיה וסיכון בשיעור כולל של 25%.
			<ul style="list-style-type: none"> • אומדן להיטל השבחה בגין הזכויות מכח תוכנית תא/ 5000, שטרם אושרו.

ב. בוגר, החברה ביצעה ליום 31 בדצמבר 2023 הערכות שווי נספנות, לזכויותיה בשטחי המשחר והחניות בפרויקט איינשטיין 33א', לזכויותיה בשטחי המשחר והחניות בפרויקט איינשטיין 35 אשר מסוגות כndl'ז להשקעה, לזכויותיה בשטחי הגלריה בפרויקט מגלי הארץ, לכל זכויותיה המסוגות כndl'ז להשקעה בפרויקט שד"ל (חן בגין הזכיות למשחר וחן בגין הזכיות למגורים ומלונאות), לזכויותיה בפרויקט מטולה, עכו והירדן ההררי הנכללים במסגרת שיתוף הפעולה עם סלינה, ולהשקעותיה במסגרת מסלול ההתאמות של תחום שיתופי הפעולה עם סלינה. אשר, בהתאם לעמדת הרשות, אין נחבות מהותיות.

איורים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

ראאה באורים 9, 10 ו- 20 לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2023, המצורפים לדוח זה וכן כמפורט להלן:

לפרטים בדבר הוגשת הودעת ערעור על החלטת בית המשפט המחויז בטל אביב לדוחות בקשה לאישור תביעה נגזרת שהוגשה על ידי צד ג' (להלן: "המבקש") בשם החברה נגד הדירקטוריום בחברה (לרובות דירקטוריום חיצוניים לשעבר ולרבות נגד האחים יצחק ועידו חגי, בעלי השיטה בחברה ודירקטוריום בה), שהוגשה על ידי המבקש בבית המשפט העליון, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 14 בפברואר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-015822.

לאחר הגשת העורוּר פנו הצדדים להליך גישור בMSGORTO גובש הסכם פשרה, אשר אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 3 בינואר 2023 (ואשר תוקן, באישור דירקטוריון החברה מיום 30 ביולי 2023, בעקבות הערות שהתקבלו מצד בית המשפט) ואשר אושר ביום 2 באוקטובר 2023 על ידי בית המשפט לפי סעיף 202 בחוק

² אשר תכלייתו שלילית האפשרות שהחברה היא שתישא בהוצאות הסכם הפשה (ambil שאליו וחוירו ליה) בתרחיש בו החברה לא תקשר בפועל בעסקה עסקאות נדל"ן בחו"ל. לצורך הבתחת האמו, האחים חגי, בעלי השליטה, התביבו, בנסיבות הסכם הפשרה המתוון, כי אם בתוך 5 שנים ממועד אישור הסכם הפשרה על ידי בית המשפט, החברה (בבדה או עם שותפים) לא תקשר בעסקה/ עסקאות בנדל"ן בחו"ל, אותן תאזר החברה בדוחותיה ו舍לעותן הכוללת (היאנו העליות בגין רכישת הנכס והקמתו, כפי שייערכו בעת רכישת הנכס על ידי החברה, לרבות בגין עליות שכר, מימנו, Nutzung השירותים והיעיצים, תשלום המיסים וכו'), תחא לפחות 50 מיליון ש"ח, בעלי השליטה שפוי את החברה בגין התשלומים בהם החברה תשא בפועל (קרי, בនורול סכמי השתפות חברות הביטוח של החברה) בגין החלוקה, המסתכנים בסך של 828.75 אלף ש"ח. השיפוי לחברה, ככל והאחים חגי ידרשו לשלומו, ישולם במילואו בתוכן 4 מדיניות מותם החברתי יוביל בת 5 שנים.

החברות, התשנ"ט-1999. במסגרת הסכם הפשרה, הוסכם כי האסטרטגייה העסוקית של החברה תשנה באופן שתכלול את אפשרות החברה להרחב פעלותה בתחום הנדל"ן והמלנואות גם למדיניות מחוץ לישראל (ואולי יודגש כי בשלב זה לא התקבלה כל החלטה קונקרטית על כניסה לפעילות כאמור ואו על בדיקת האפשרות להיכנס לפעילות במדינה מחוץ לישראל) ובנוסך תורחב התthicibilities הקיימות של האחים חגי, בעלי השיטה בחברה, כלפי החברה, לתיחום פעילות בישראל באופן שתתוווסף אליה הוראה ולפיה האחים חגי, כל עוד יכהנו כנשיים בשורה בחברה, יעניקו לחברת זכות סיוב גם ביחס לפעילויות נדל"ן במדיניות מחוץ לישראל למעט באזורי בהם הם פעילים כיום. עוד לעניין הסכם הפשרה והגמר ושהה"ט להם יהיו זכאים התובע ובאי כוחו בהתאם להחלטת בית המשפט ראה דוח מיידי שפרשמה החברה ביום 4 בינואר 2023, מס' אסמכתא 2023-01-001879 ודיוח מיידי מיום 3 באוקטובר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-091675.

בימים 30 באוגוסט 2022, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר תמייר אמר כמנכ"ל החברה, בתוקף מיום 1 בינואר 2023 (כאשר בפועל, בהתאם לאישור הדירקטוריון, המועד האמורקדם 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 והדיקטוריון), אשר כללו הצעה פרטית מהותית של ני"ע של החברה למר אמר. לפרטים נוספים המתגמול והדיקטוריון), אשר כללו הצעה פרטית מהותית של ני"ע של החברה למר אמר. לפרטים נוספים ראה תקנה 21 לדוח פרטים נוספים על התאגיד וכן סעיף 6.17.2.1 לדוח תיאור עסקית התאגיד, המצורפים לדוח זה. ביום 25 בפברואר 2024 מסר מר אמר לחברת כי בכונתו לסייע את תפקידו בחברה ביום 24 באוגוסט 2024 (מועד תום תקופת החודעה המוקדמת על פי תנאי העסקתו בחברה).

לפרטים נוספות שתיקופת רכישת עצמיה של מניות החברה (כאשר התוכנית השנייה החליפה וביטלה את התוכנית הראשונה), אשר אושרו בתקופת הדוח על ידי דיקטוריון החברה, שבמסגרתן נרכשו עד כה על ידי החברה, בבורסה ומוחצת לה, מניות בסכום כולל של כ-26 מיליון ש"ח, ראה דיווח מיידי מיום 3 ביינואר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-001759, דיוח מיידי מיום 23 במרץ 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-027127 וסעיף 6.4.1 לדוח תיאור עסקית התאגיד המצורף לדוח זה.

לפרטים בדבר התקשרות חברת הפROYKT בפרויקט לדיזייפול (א. הל גד בע"מ) עם התאגיד בנקאי אשר העמיד לה אשראי בסך של כ-210 מיליון ש"ח, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 1 ביינואר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-000319.

לפרטים בדבר המלצה בתנאים של הוועדה המקומית לתוכנון ובניה בהרצליה, להגדלת השטחים במקרקעי פרויקט מרינה הרצליה של החברה, במסגרת תוכנית בסמכות הוועדה המחויזת לתוכנון ובניה, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 9 במרץ 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-020950.

ביום 17 באפריל 2023 התקיימה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה ובها אושר חידוש כהונתם של חברי הדיקטוריון (שאינם דח"צים) ואושר מינויו של רואי החשבון המבקרים של החברה (משרד PwC Israel קסלמן וקסלמן וו"ח) החל ממשרד עמית חלפון ומשרד קדרון ושות'. לפרטים נוספים ראה דוח זיון אסיפה מיום 30 באפריל 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-031711 ודיוח מיידי מיום 17 באפריל 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-036148.

ביום 21 במאי 2023, דיווחה החברה כי הגבי שירות אשר תמאם, אשר מכנהו בתפקיד סמנכ"ל פיתוח עסקית וכיסים של החברה, מונתה גם לתפקיד משנה למנכ"ל החברה. ביום 1 ביוני 2023, סיממה הגבי לימור כהן-דרור, את תפקידו כסמנכ"ל הכספי של החברה ובמקומה החלה לכהן באותו המועד הגבי סיגל צדוק (אשר כיהנה בשנים האחרונות אגף כספים וחשבה חברה בחברת פרטנר תקשורת בע"מ) כסמנכ"ל הכספי של החברה.

ביום 1 במאי 2023 חדלה חברת מיטב דש טרייד בע"מ (להלן: "מיטב") לשמש כעוזה שוק במניות החברה. יובהר כי מיטב מוסיפה לשמש כעוזה שוק באגרות חוב (סדרה יי') של החברה.

לפרטים ביחס לשינוי מתווה ההתקשרות בקשר עם הסכם אופצייה בפרויקט יפו (חלקה 3), ראה דיווח מיידי מיום 10 בספטמבר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-085450.

ביום 30 במאי 2023 פורסם על ידי החברה תשקיף מדף, הנושא תאריך 31 במאי 2023 (להלן: "תשקיף המדף"). תשקיף המדף כולל אפשרות להנפיק מכוחו, על פי דוחות הצעת מדף, סוגgi ניירות ערך שונים בהתאם להוראות הדין.

לפרטים נוספות הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יג') של החברה ראה דוח מיידי מיום 21 ביוני 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-058243 ודו"ח מיידי מיום 26 ביוני 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-059533.

ביום 30 ביולי 2023 אישר דיקטוריון החברה את מינויו של הגבי הדר ויסמוניסקי ויינברג כדיקטוריית בלתי תלולה בחברה, לאור סיום כהונתו של מר דורון רוזנבלום. לפרטים בדבר אישור תנאי הגמול של הגבי

- ויסמוני וכיינרג ואישור הכללהה במסגרת פוליסט ביטוח נושא המשרה והדיקטורים של החברה ראה דיווחים מיידים מיום 30 ביולי 2023, מס' אסמכתא : 2023-01-071239 ומס' אסמכתא : 2023-01-071233.
- ביום 5 בספטמבר 2023 התקיימה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר אישרה את הנושאים הבאים : (א) חידוש מתן התchiaיות לפטור לה"ה יצחק חגיגי ועידו חגיגי, בעלי השליטה בחברה לתקופה נוספת בת 3 שנים ; (ב) עדכון תנאי העסקה כמנהל פרויקטים של הגב' עדן חגיגי, בתו של יצחק חגיגי ; (ג) אישור מתן התchiaיות לפטור ולשייפוי לב' הדר ויסמוני וכיינרג, וזאת לאחר שההתקשרות האמורות אישרו על ידי חברי ועדת התגמול ודיקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 30 ביולי 2023, מס' אסמכתא : 2023-01-071278 ומיום 5 בספטמבר 2023, מס' אסמכתא : 2023-01-084256.
- ביום 4 בדצמבר 2023 התקיימה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר אישרה את תנאי העסקה כמנהל מטה וوزיר מנכ"ל של מר ינון חגיגי, בנו של יצחק חגיגי, לתקופה בת 3 שנים שתחלתה ביום 4 בדצמבר 2023, וזאת לאחר שההתקשרות האמורה אישרה על ידי חברי ועדת התגמול ודיקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 30 ביולי 2023, מס' אסמכתא : 2023-01-071278, מיום 29 באוקטובר 2023, מס' אסמכתא : 2023-01-099034 ומיום 3 בדצמבר 2023, מס' אסמכתא : 2023-01-110098 ומיום 4 בדצמבר 2023, מס' אסמכתא : 2023-01-110506.
- לפרטים נוספות הרחבה סדרת אגרות החוב (סדרה יא') של החברה ראה דוח מיידי מיום 6 באוגוסט 2023, מס' אסמכתא : 2023-01-072946.
- לפרטים בדבר הארכת מועד פרעון אשראי בנקאי שהועמד לחברת הפרויקט של החברה בפרויקט בבלי 3 (קבוצת חגיגי בבלי 3 בע"מ) מיום 29 ביולי 2023 ליום 8 בפברואר 2025 ועל הגדלת מסגרת האשראי מס' של 188 מיליון ש"ח לסך של כ-284 מיליון ש"ח, ראה דיווחים מיידיים מיום 14 באוגוסט 2023, מס' אסמכתא : 2023-01-075607 ומיום 27 בדצמבר 2023, מס' אסמכתא : 2023-01-116932.
- לפרטים בדבר קבלת החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב, לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט איינשטיין 35, אשר כפופה לעמידה בתנאים מקובלים, ואת הוצאות היתר החפירה ודיפון בפרויקט, ראה דיווחים מיידיים מיום 20 בספטמבר 2023, מס' אסמכתא : 2023-01-088555 ומיום 26 בפברואר 2024, מס' אסמכתא : 2024-01-017248.
- לפרטים בדבר הארכת אשראי בנקאי של חברת הפרויקט של החברה בפרויקט שד"ל (הذا מאסטר בע"מ³) אשר מאריכה את מועד החזר קרן האשראי מיום 1 באוקטובר 2023 עד ליום 31 בדצמבר 2023 ומיום 31 בדצמבר 2023 ליום 31 במרץ 2025, ראה דיווחים מיידיים מיום 30 בספטמבר 2023, מס' אסמכתא : 2023-01-090805.
- לפרטים בדבר אישור ועדת התגמול של החברה (מכוח סמכותה לעשות כן על פי תקנה 2ב' לתקנות החברות (הקלות בעסקות עם בעלי עני), התש"ס-2000 (להלן : "תקנות ההקלות")), את התקשרות החברה בפוליסט ביטוח אחריות דיקטורים ונושא משורה (להלן : "הפוליסט"), בה יכללו כל חברי דיקטוריון החברה ונושא המשרה המכנים בחברה נכון ועדת התגמול ועדת הקלות ודייקטוריון החברה (מכוח סמכותם לעשות כן על פי תקנה 2ב'(א)5 לתקנות ההקלות), להכללת ה"ה יצחק חגיגי ועידו חגיגי, בעלי השליטה בחברה המכנים כדיקטורים בחברה (להלן : "בעלי השליטה"), בפוליסט ובפוליסות עתידות לביטוח אחריות דיקטורים ונושא משורה בהן ותקשר החברה, אשר תקופתו לא תיארך מעבר ליום 31 באוקטובר 2026, ראה דיווח מיידי מיום 29 באוקטובר 2023, מס' אסמכתא : 2023-01-098965.
- לפרטים בדבר קבלת החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב, לאישור הבקשה להיתר חפירה ודיפון בפרויקט איינשטיין 33 והבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט איינשטיין 33, אשר כפופה לעמידה בתנאים מקובלים, ראה דיווחים מיידיים מיום 15 בנובמבר 2023, מס' אסמכתא : 2023-01-104038, מיום 27 בנובמבר 2023, מס' אסמכתא : 2023-01-107095 ומיום 26 במרץ 2024, מס' אסמכתא : 2024-01-026077.
- לפרטים בדבר קבלת היתר חפירה ודיפון והיתר בניה מלא בפרויקט בבלי 3 של החברה, ראה דיווחים מיידיים מיום 16 בנובמבר 2023, מס' אסמכתא : 2023-01-104209 ומיום 31 בדצמבר 2023, מס' אסמכתא : 2023-01-118540.
- לפרטים בדבר קבלת החלטת הוועדה המחויזת לתכנון ולבניה של מוזו המרכז, אשר את הפקדת תוכנית בתנאים בפרויקט בתחום הפינוי-בנייה בשכונות עמישב בפתח-תקווה, ראה דיווח מיידי מיום 26 בדצמבר 2023, מס' אסמכתא : 2023-01-116632.
- לפרטים בדבר התקשרות בתוספת להארכת המועד לקבלת היתר בניה מלא בפרויקט איינשטיין 33' ואיןשטיין 35 במסגרת הסכמים למכירת 75% מזוכיות החברה בשתי המשחר בפרויקטים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 27 בדצמבר 2023, מס' אסמכתא : 2023-01-117286.

- 3.3.24. לפרטים בדבר התקשרות חברת הפרויקט בפרויקט סומילי 124 (קובצת חגי סומילי בע"מ) עם תאגיד בגין איש העמיד לה אשראי להקמת הפרויקט, ערבותות חוק מכר וערבותות ביצוע, בהיקף כולל של עד 1,535 מיליון ש"ח, ראה דיווח מיידי מיום 31 בדצמבר 2023, מס' אסמכתא : 2023-01-118372.
- 3.3.25. לפרטים בדבר התקשרות החברה בערך הסכמים (שכניותו לתוקף מוגנית בהשלמת ביצוע בדיקת נאותות לשבייעות רצון החברה וכן בקבלת אישור הממונה על התחרות, ככל ויידרש), ואשר מטרתו הרחבת פעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית, על דרך ביצוע השקעה ברים בהרי נדלין בע"מ (להלן : "צים בהריי"), אשר עוסקת באמצעות ובאמצעות חברות המוחזקות על ידה ביוזם פרויקטים (בעיקר של התחדשות עירונית) ביעוד מגוריים, מסחר ומשרדים, או לחלופין על דרך רכישת נכס מקרקעין בפתח תקווה מצים בהרי היכל התרבות והאמנות בע"מ, שבשליטת צים בהרי, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 19 פברואר 2024, מס' אסמכתא : 2024-01-015004 ודיווח מיידי מיום 8 במרץ 2024, מס' אסמכתא - 01-023428.
- 3.3.26. לפרטים בדבר קבלת החלטת הוועדה המקומית לתוכנו ובניה בתל-אביב, לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט שד"ל, אשר כפופה לעמידה בתנאים מקובלים, ראה דיווח מיידי מיום 7 במרץ 2024, מס' אסמכתא : 2024-01-020176.
- 3.3.27. ביום 29 בינואר 2024, התקשרה חברת הבת של החברה (100%) - קובצת חגי התחדשות עירונית בע"מ, בהסכם לשיתוף פעולה, עם חברת פרטיט הנמצאת בבעלותו של מר גיא סחלי (שהינו קרוב משפחתו של מר עידו חגי, מבעלי השליטה בחברה המכון דירקטורי בחברה) (להלן : "השותף"), ביחס לפרויקט פינוי-בינוי עתידי בעיר חדרה, אשר השותף החל לפני כשנתיים בהליך ייזומו. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.27.2 לדוח תיאור עסקית התאגיד המצורף לדוח זה וכן ראה דוח מיידי מיום 30 בינואר 2024, מס' אסמכתא - 01-009364.
- 3.3.28. ביום 12 בפברואר 2024 הודיעה החברה כי היא בוחנת אפשרות להצעה לציבור סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה י"ד), המירות למניות, שאינן צמודות למדד כלשהו, בהיקף שנכון למועד זה טרם נקבע, וזאת על פי דוח הצעת מדף אשר החברה בוחנת לפרסום מכוח תשקיף המדף של החברה. לפרטים נוספים ראה דוחות מיידיים מיום 12 בפברואר 2024, מס' אסמכתא 2024-01-012952 ומיום 20 במרץ 2024, מס' אסמכתא 2024-01-024466.

3.4. תכניות רכישת מנויות
לפרטים ראה סעיף 3.3.3 לעיל.

חלק ד' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב

4. מידע נדרש ביחס לאגרות החוב של החברה שהינו במחזור במועד פרסום הזוזה⁴

4.1. רכיב נרוני אגרות החוב

סדרה י'	
אגרות חוב (סדרה י')	
מועד הנפקה מקוררי	01.02.2021
שווי נקוב במועד הנפקה (ש"ח)	166,536,000
שווי נקוב ליום 31.12.2023 (ש"ח)	55,634,000
לא	האם הסדרה מהותית בהגדرتה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות
-	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2023 (בש"ח)
54,120,000	שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2023 (בש"ח)
53,576,019	שווי בבורסה ליום 31.12.2023 (בש"ח)
5.8% קבוצה [בכפוף להתאמה] במרקחה של אי עמידה במסות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.1 להלן) ואו במרקחה של הורדת/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה י') מסיבה הקשורה בחברה].	סכום ושיעור הריבית
הקרן עומדת לפירעון בתשלום אחד, בסך השווה ל-90% מקרו אגרות החוב (סדרה י'), אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2024.	מועד תשלומי הקרן הנתרים
תשלומי הריבית שנותרו ישולמו בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של שנת 2024 (כולל). תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2024 (מועד פירעון הסופי של אגרות החוב).	מועד תשלום הריבית
אין	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
כ. אגרות החוב (סדרה י') ניתנות להמרה למניות רגילות, באופן שככל يوم בו מתקיים מסחר בבורסה, עד ליום 21 בדצמבר 2024 (כולל) להלן: "המועד האחרון להמרה", כל 24.64598 ש"ח. של אגרות החוב (סדרה י') תהינה ניתנת להמרה למניה אחת של החברה; ואולם, אם המועד האחרון להמרה חל ביום שאיננו יום מסחר, יידחח מועד ההמרה ליום המשחרר הבא אחריו. על אף האמור לעיל, לא יהיה ניתן להמיר את אגרות החוב לביקוע לחילוקת מנויות הטבה, להצעה בדרך של זכויות, לחילוקת דיבידנד, לאייחוד הון, לפיצול הון או להפחתת הון (כל אחד מהנ"ל יקרא להלן: "אייעוץ חברה"). חל יום האקס של אייעוץ חברה לפני יום הקובלע של אייעוץ חברה, לא מבוצע המרה ביום האקס האמור. יצוין כי יחס המרה כפוף להתאמות בגין אייעוצים שונים ובכלל אלה בגין הנפקת זכויות, חילוקת מנויות הטבה וחלוקת דיבידנד. יובהר כי נכון למועד פרסום הדוח, הומרו 55,634,496 אגרות חוב (סדרה י') ל- 5,323,684 מנויות החברה.	האם ניתנות להמרה
לחברה לא עומדת האפשרות לבצע מרכזונה פדיון מוקדם של אגרות החוב.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפיה
ל.ר.	האם ניתנה ערבota לתשלומים התჩייבותו החברה על פי שטר הנאמנות

סדרה י'

סדרה י'	
אגרות חוב (סדרה י')	
מועד הנפקה מקוררי	27.12.2021
מועד הגדרת סדרה	07.08.2023
שווי נקוב במועד הנפקה (ש"ח)	150,000,000
שווי נקוב במועד הגדרת הסדרה (ש"ח)	215,000,000
שווי נקוב ליום 31.12.2023 (ש"ח)	215,000,000
כן	האם הסדרה מהותית בהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות
3,117,500	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2023 (בש"ח)
205,185,000	שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2023 (בש"ח)

4. יובהר כי המידע שיובא להלן אינו כולל מידע ביחס לאגרות החוב (סדרה י') של החברה שנפרעו בפיידיו מלא ביום 31 בדצמבר 2023.
5. של עד 1.5% נוסף במונחי הריבית השנתית.

	שווים בבורסה ליום 31.12.2023 (בש"ח)
סוג ושיעור הריבית	2.9% קבוצה [בקפוף להתאמה] במקורה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8 לשטר הנאמנות לאג"ח יא' (כהגדתו בסעיף 4.5.1 להלן)].
מועד תשלומי הקון הנוראים	נכון למועד זה, הקון עומדת לפירעון בארבעה (4) תשלומים, לא שווים, ביום 1 ביולי של כל אחת מהשנתיים עד 2027 (כולל), שיולמו כדלקמן: תשלום הקון הראשון, בסך השווה ל- 10% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), ישולם ביום 1 ביולי 2024; תשלום הקון השני, בסך השווה ל- 20% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), ישולם ביום 1 ביולי 2025; תשלום הקון השלישי, בסך השווה ל- 30% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), ישולם ביום 1 ביולי 2026; ותשלום הקון הרביעי והאחרון, בסך השווה ל- 30% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), ישולם ביום 1 ביולי 2027.
מועד תשלום הריבית	תשולם הריבית שנוטרו ישולמו בתשלומים חצי שנתיים ביום 1 ביולי וביום 1 בינואר של כל אחת מהשנתיים עד 1 ביולי 2027 (כולל). תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 1 ביולי 2027 [מועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה יא')].
בסיס הצמדה (קון וריבית)	אין
האם ניתנות להמרה	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המהה כפיה	קיימת, בכפוף כאמור בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות לאג"ח יא'.
האם ניתנת ערךות לתשלום התchiaטיביות החברה על פי שטר הנאמנות	לא.

סדרה יב'

	אגרות חוב (סדרה יב')
מועד הנפקה מקורו	28.06.2022
שווי נקוב במועד ההנפקה (ש"ח)	189,821,000
שווי נקוב ליום 31.12.2023 (ש"ח)	170,838,900
האם הסדרה מוחותית בהגדرتה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות	כן
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2023 (בש"ח)	-
שווי הוגן (כולל הצמדה למัดד) בדוחות הכספיים ליום 31.12.2023 (בש"ח)	178,788,000
שווי בבורסה ליום 31.12.2023 (בש"ח)	170,838,900
סוג ושיעור הריבית	3.5% קבוצה [בקפוף להתאמה] במקורה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.6 לשטר הנאמנות לאג"ח יב' (כהגדתו בסעיף 4.5.3 להלן)].
מועד תשלומי הקון הנוראים	נכון למועד זה, הקון עומדת לפירעון בשלשה (3) תשלומים, לא שווים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנתיים עד 2024 (כולל), שיולמו כדלקמן: תשלום הקון הראשון, בסך השווה ל- 10% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2024; תשלום הקון השני, בסך השווה ל- 30% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2025; ותשלום הקון השלישי והאחרון, בסך השווה ל- 50% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2026.
מועד תשלום הריבית	תשולם הריבית שנוטרו ישולמו בתשלומים חצי שנתיים ביום 30 בספטמבר וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנתיים עד 2026 (כולל). תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 [מועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה יב')].
בסיס הצמדה (קון וריבית)	קרן וריבית אגרות החוב הינו צמודות לעליית ממד המחרירים לצרכן בגין חודש מאי 2022 אשר פורסם ביום 15 ביוני 2022.
האם ניתנות להמרה	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המהה כפיה	קיימת, בכפוף כאמור בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות לאג"ח יב'.
האם ניתנת ערךות לתשלום התchiaטיביות החברה על פי שטר הנאמנות	לא.

סדרה יג'

	אגרות חוב (סדרה יג')
מועד הנפקה מקורו	28.09.2022
מועד הגדלת סדרה	27.06.2023
שווי נקוב במועד ההנפקה (ש"ח)	206,248,000
שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (ש"ח)	236,248,000
שווי נקוב ליום 31.12.2023 (ש"ח)	236,248,000
האם הסדרה מוחותית בהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות	כן

של עד 0.5% נוספים במונחי הריבית השנתית. 6

של עד 0.5% נוספים במונחי הריבית השנתית. 7

	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2023 (בש"ח)
234,224,000	שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2023 (בש"ח)
229,001,825	שווי בבורסה ליום 31.12.2023 (בש"ח)
5.62% קבוצה [כמפורט להतאמה ⁸ במקורה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות לאג"ח יג' (כהגדתו בסעיף 4.5.4 להלן)].	סוג ושיעור הריבית
הקרן עומדת לפירעון בשני (2) תשלוםים באופן שתשלום הראשון הראשון, בסך השווה ל- 15% מקרן אגרות החוב (סדרה יג'), ישולם ביום 1 ביולי 2024 ; ותשלום השני והאחרון, בסך השווה ל- 85%- 85% מקרן אגרות החוב (סדרה יג'), ישולם ביום 1 באפריל 2025.	מועד תשלומי הקרן הנתרים
תשלום הריבית הראשון בגין אגרות החוב (סדרה יג') ישולם תשלומי הריבית בתשלומים חצי שנתיים, ביום 1 ביולי 2024 ו- 1 בנואר 2025 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 1 באפריל 2025.	מועד תשלום הריבית
אין	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	האם ניתנות להמרה
קיימת, בכפוף לאמור בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות לאג"ח יג' .	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המהה כפיה
ל.ר.	האם ניתנת ערבות לתשלום התchiaטיביות החברה על פי שטר הנאמנות

בתוקופת הדוח נפרעה יתרת סדרת אגרות החוב (סדרה ח') במלואה.

4.2. פרטים בדבר הנאמנים לtauודות ההתחייבות

אגרות החוב (סדרות י', יא', יב' ו-יג')

משמרת חברת לשירותי נאמניות בע"מ
רמי שבטי, רוי'יך
טלפון : 03-6386868
פקס : 03-6374344

דוא"ל : RamiS@mtrust.co.il

כתובת: דרך מנחם בגין 46-48, תל אביב

- (א) שם חברת הנאמנות -
- (ב) שם האחראי על הסדרה -
- (ג) פרטי ההתקשרות -

4.3. דירוג אגרות החוב

אג"ח י'

מעלות	שם החברה המדרגת
iIBBB+ / stable	הדירוג שנקבע לחברת הנפקת הסדרה
iIBBB+	הדירוג שנקבע לאגרות החוב במועד הנפקת הסדרה
iIBBB+ / stable	הדירוג הקבוע לחברת ליום 31 בדצמבר 2023
iIBBB+	דירוג אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2023
--	דירוגים נוספים שנקבעו לחברה בין מועד הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח (לרובות ציון מועדיהם)
--	דירוגים נוספים שנקבעו לסדרות אגרות החוב בין מועד הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח (לרובות ציון מועדיהם)
בימים 15 באוגוסט 2021, פרסום מעילות דוח דירוג עדכני, בMSGARTO הותירה מעילות הן את דירוג אגרות החוב (סדרה י') והן את תחזית הדירוג של החברה (יציבה) על כנס. בימים 22 באוגוסט 2022, פרסום מעילות דוח דירוג עדכני, בMSGARTO הותירה מעילות הן את דירוג אגרות החוב (סדרה י') והן את תחזית הדירוג של החברה (יציבה) על כנס. בימים 27 באוגוסט 2023, פרסום מעילות דוח דירוג עדכני, בMSGARTO הותירה מעילות הן את דירוג אגרות החוב (סדרה י') והן את תחזית הדירוג של החברה (יציבה) על כנס.	שינויים

יובהר כי אגרות החוב (סדרה יא'), (סדרה יב') ו-(סדרה יג') אין מדורגות.

לפרטים אודות דוחות הדירוג שפורסמו על ידי מעילות לאגרות החוב (סדרה י') ראה דוחות מיידים שפורסמו על ידי

⁸ של עד 0.75% נוספים במונחי הריבית השנתית.

החברה בימים 17 בינואר 2021 (מס' אסמכתא : 007117-01-01-2021), 28 בינואר 2021 (מס' אסמכתא : 12531-01-01-2021), 15 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא : 065512-01-01-2021), 13 באוקטובר 2021 (מס' אסמכתא : 087649-01-01-2021) ו- 22-1 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא : 086034-01-08-2022) ו- 27 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא : 080110-01-08-2023) אשר מובאים בדוח זה בדרך כלל הפניה.

עמידה בתנאים והתחייבויות לפי שטרו הנאמנות 4.4
למייבר ידיעת החברה, ליום 31 בדצמבר 2023 ונכון למועד פרסום דוח זה, החברה עומדת בכל התנאים והתחייבויות לפי שטרו הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יי' -יגי'), לא התקיימו התנאים המקוריים עילית להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעה כלשהן מהנאמנים בדבר אי עמידתה בתנאי שטרו הנאמנות בקשר עם העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

שבודים וביתחונות; התחייבויות ואמות מידת פיננסיות 4.5

אגרות החוב (סדרה יי') של החברה 4.5.1

בהתאם לשטר הנאמנות שנחתם ביום 28 בינואר 2021 בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה יי') ואשר פורסם על ידי החברה ביום 1 בפברואר 2021 מס' אסמכתא : 013719 (להלן בסעיף זה: "שטר הנאמנות לאג'יח יי'" או "השטר"):

א. היעדר בטוחות, התחייבותiae רישום שעובד שוטף כללי חדש
הנפקת אגרות החוב (סדרה יי') לא הובטה בשבוד כלשהו או בכלל אופן אחר. עם זאת, החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יי') כי עד לאחר הסילוק המלא והסופי של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יי') ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יי'), היא לא תיצור שבוד שוטף כללי שיחול כמקשה אחת על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, לטובת הבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי של החברה כלפי צד שלישי (להלן: "עובד שוטף שלילי") וזאת אלא אם ניתנה לכך הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יי') שהתקבלה בהחלטה מיוחדת.

ב. הרחבת סדרה
הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יי') תבוצע ככפוף לכך שתיקיימו כל התנאים העיקריים המפורטים להלן: (1) סך כל אגרות החוב שתהinya במחזור לאחר ביצוע ההרחבה לא יעלה על 200 מיליון ש"ח ע.ג. ; (2) החברה עומדת ותעמוד בכל התנויות הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.1 (להלן לפני ולאחר ההרחבה וזאת מבלי לחתות בחשבונו את תקופות הריפוי והמתנה המנווות בקשר עם אותן התנויות פיננסיות ; (3) התקבל אישור מחברת הדירוג שהרחבת הסדרה כאמור לא תגרום לירידה בדירוג איגרות החוב (סדרה יי') כפי שייהיה באותה עת (קרי בסמוך לפני הרחבת הסדרה) ; (4) החברה הצהירה כי לא מתקיימת עילית פירעון מיידי בטרם ובעקבות ההרחבה ; (5) החברה הצהירה כי היא אינה בהפרה של אייזה מהוראותיו המהוות של שטר הנאמנות לאג'יח יי' .

ג. הלוואות בעליים
החברה תהיה רשאית לפרוע מעט לעת יתרת הלוואות הבעלים שתועמדנה לחברה על ידי האחים חגי, בעלי השיליטה בה, ככל ותוומדנה, ובבד שבחינתן פירעון הלוואות הבעלים, תוסף החברה לעמוד בהtanיות הפיננסיות המפורטו בסעיפים 1.9.(א) ו-(ב) לשטר הנאמנות לאג'יח יי' .

ד. עסקאות עם בעלי השיליטה
כל עוד החברה לא תעמוד באיזו מההתנויות הפיננסיות המפורטו בסעיף 4.5.1 (להלן בדוחות כספים כלשהם, ועד למועד הבדיקה בו יעלה כי החברה עומדת בכל התנויות הפיננסיות האמורות (להלן בסעיף זה "התקופה המוחרגת"), לא תבוצענה על ידי החברה עסקאות עם בעלי עניין בחברה (לרובות בעלי השיליטה בחברה) אשר דורשות את אישורה של האסיפה הכללית (או שהיתה דורשת אישור כאמור בחברה ציבורית, היה והחברה לא תהיה ציבורית), ללא קבלת אישור מראש, בהחלטה רגילה, של מחזיקי אגרות החוב, וזאת אלא אם כן החברה תמציא לנאמן אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר ביוטר בתחום הכספיים בחברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, לפיו העסקה הנידונה מביאה לכך שהחברה תעמוד לאחר ביצעה בהtanיות הפיננסיות בהן לא עדשה ערבות עסקה. למען הסר ספק, יובהר כי לא תהא כל מניעה ו/או מגבלה כלשהי לבצע התקופה המוחרגת עסקאות עם בעלי עניין אשר אין דורשות את אישור האסיפה הכללית של החברה [לרובות עסקאות המנווות בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000].

ה.

התחביבות ומגבלות נוספות

תנinit שינוי שליטה - ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חגי ויחדלו (במיוחד או בעקיפין) מהימנות על בעלי השליטה בחברה, בשרשור סופי (שהוגדרה כהחזקת של לפחות 45.01% מהו החברה, בין במיוחד ובין בעקיפין אך שלא באמצעות החזקה עם אחרים) וזאת לפחות במקרה בו אישרה אסיפה מוחזקי אגרות החוב (סדרה י''), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה.

במסגרת שטר הנאמנות לאג"ח י' התחייבת החברה בתחביבות נוספות, כגון מגבלות לביצוע חלוקה [לפרטים ראו סעיף 5.9 לשטר הנאמנות לאג"ח י'].

ו.

התנויות פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה י')

במסגרת שטר הנאמנות לאג"ח י', התחייבת החברה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה י') תהיה קיימת במחזור וכל עוד לא קיימת החברה את התחביבותה כלפי מוחזקי אגרות החוב (סדרה י''), היא תעמוד בתנויות הפיננסיות המפורטוות להלן:

31 בדצמבר 2023	פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום	התניה הפיננסית
	ההו העצמי המתווך של החברה כולל זכויות מיעוט (כמהן של 31 בדצמבר 2023) נקבעו ב-3,080,100 ש"ח. דמי מסתכם לסך של כ-3,376,100 ש"ח. הסיכון שטרם הוכרו הינו בסך של כ-68,000 ש"ח. כאמור בסך של כ-3,376,100 ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,809,000 ש"ח, כך שיחס ההו עצמי מתווך (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-36%.	יחס ההו העצמי המתווך של החברה (כהגדרכנו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות מיעוט) לסךamazon (כהגדרכנו להלן) לא פחות מ-25%. amazon - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקוררים, לפי העניין. "ההו העצמי המתווך של החברה" - ההו העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקוררים, לפי העניין. ההחלטה יתרת הלוואות הבעלים (כהגדרכנו להלן) שהועמדו עד למועד אישור הדוחות הכספיים ובלבד שנitin לכך אישור רואה החשבון המבקר של ההו העצמי שהיקף הלוואות האמוראות שיילקה בחשבונו לעניין חישוב ההו העצמי המתווך לא יהווה יותר מ-40% מההו העצמי המתווך) ובתוספת דמי סיכון (כהגדרכם להלן). " halooot haavilim " - הלוואות בעליים שתועמדנה לחברה (כלל שתועמדנה) מעת לעת על ידי יצחק חגי/או עידו חגי, במישרין/או באמצעות תאגידים בשליטתם. "dimi sikhur " - רוח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) מכירות זכויות במרקעינו/או נשולםו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבועות רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותן זכאיות ותוארו זכאיות הריכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטיהם בהם נרכשו מקרקעין פרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכאר או הצרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת לפחות רוח כאשר כבר הוכר דוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיכון יימדד בהתאם לכלים לפייהם נמדדות הנסיבות מדמי הסיכון המוכרים בדוחות הכספיים.
	ההו העצמי המתווך של החברה (כהגדרכנו לעיל) לא פחות מסך של 365 מיליון ש"ח.amazon (כמהן של 31 בדצמבר 2023 הינו בסך של 1,182,000 ש"ח).	ההו העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקוררים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעליים (כהגדרכנו לעיל) שהועמדו עד למועד אישור הדוחות בפועל (ולרובות הלוואות בעליים האחים חגי שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים ובלבד שנitin לכך אישור רואה החשבון של החברה), לא יתרחש מסך של 315 מיליון ש"ח.
	בדווחות הסולו המוגבלים של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים ליום 31 בדצמבר 2023.	כל חובות הסולו המוגבלים של החברה, כהגדרת המונח לעיל, לא יעלו על 30% מסךamazon, האחרונים. "חוב סולו מוגבל" - הלוואה שנטללה החברה הסkorrim, לפי העניין, האחרונים. "המחלווה" שאינה הלוואה במסגרת לויי פרויקט ו/או מגור פיננסי (בסעיף זה: "המחלווה") שאינה הלוואה מוגבלת בנסיבות רכישת זכויות במרקעינו ו/או נכס אחר, ו/או שאינה הלוואה מוגבלת בשבעוד נכס ספציפי, אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, זכאי המלווה להיפרע מtower כספי עודפים. "עודפים" לעניין סעיף זה ההו עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה.
		לאור האמור, החברה עומדת נכון ליום 31 בדצמבר 2023 בתנויות הפיננסיות המפורטוות לעיל.

צוין כי היה ותו פר איזו מההתנויות הפיננסיות הנוגעות לחברת, בתקופה של שני רבעונים עוקבים ומעלה בלבד, תהווה הפרה כאמור עילית להעמדה לפירעון מיידי של כל היתר הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י').

כן צוין כי שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה י') יותאם כתוצאה Mai עמידת החברה בהtniot הפיננסיות המפורטו בסעיף 5.8.1 לשטר הנאמנות לאג"ח י', באופן שבכל מקרה תוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה בהtniot הפיננסיות האמורות לא עלתה על 1% ותוספת הריבית השנתית, חן בגין הפחיתה דירוג אגרות החוב (סדרה י') או הפסקו (שנעשתה בשל סיבה התלויה בחברת) והן בגין אי העמידה בהtniot הפיננסיות האמורות, לא עלתה על 1.5%.

אגרות החוב (סדרה יא') של החברה .4.5.2

א. בטוחות

להבטחת מלאה התchiybiiות החברה כלפי מחזקיי אגרות החוב (סדרה יא'), יצרה החברה לטובת הנאמן, את השבודים שלහן זואת בהtnas לאמור בשטר הנאמנות שנחתם ביום 23 בדצמבר 2021 בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה יא') ואשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 26 בדצמבר 2021 מס' אסמא-2021-113536 (להלן בסעיף זה: "שטר הנאמנות לאג"ח יא'" או "השטר"):

- (1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה כלפי ומאת חשבון הנאמנות (כהגדתו בשטר הנאמנות לאג"ח יא') לרבות כל הכספיים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לחשבון הנאמנות ו/או כל תמורה שתתקבל בגיןם לרבות פירוטיהם.
(2) שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה סכום, על מלא מנויות רג'יסטי, חברת הבת (100%) של החברה ועל הזכויות הנלוות להן, כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות האמור.
בנוסף, לבטוחה שזכינה לעיל, התchiybiiות החברה כלפי מחזקיי אגרות החוב (סדרה יא') לשעבד שוטף שלילי, כהגדרת המונח לעיל זואת אלא אם ניתנה לכך הסכמת מחזקיי אגרות החוב (סדרה יא'), בהחלטה מיוחדת.

ב. החלפת השعبد

החברה תהיה רשאית להחליף את השعبد על מנויות רג'יסטי המשועבדות בשעבד שיירשם על חשבון פיקדונו כספי ו/או בערבות בנקאית והכל כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות לאג"ח יא'.

ג. הרחבת סדרה

הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יא') תבוצע בכפוף לכך שיתקיים כל התנאים העיקריים המפורטים להלן: (1) החברה עומדת ותעמוד בכל התנויות הפיננסיות המפורטו בסעיף 4.5.2(ח) להן לפני ולאחר ההרחבה וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן התנויות פיננסיות; (2) ההון העצמי המתוקן של רג'יסטי (כהגדתו להלן) לא יפחית מסק' המהווה 130% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה, כפי שתהיה במחזור בהיליך בחשבון ההרחבה, בצירוף הריבית שנצברה וטרם שולמה עד למועד ביצוע ההרחבה בפועל; (3) החברה הצהירה כי לא מתאפשרה עילית פירעון מיידי בטרם ובקבות ההרחבה; (4) החברה הצהירה כי היא אינה בהפרה של איזה מהוראותיו המהוויות של שטר הנאמנות לאג"ח יא'; (5) היקף הסדרה לא עליה על 250 מיליון ש"ח.

ד. הלואות בעליים

החברה תהיה רשאית לפרוע מעת את יתרת הלואות הבעלים שתועמדנה לחברת על ידי בעלי השיטה בה, ככל ותועמדנה, ובלבד שהינתן פירעון הלואות הבעלים, תוסיף החברה לעמוד בהtniot הפיננסיות המפורטו בסעיפים 4.1 ו-(ב) לשטר הנאמנות לאג"ח יא'.

רג'יסטי תהיה רשאית לפרוע מעת את יתרת הלואות הבעלים שתועמדנה לה על ידי החברה בהתאם לתנאייהן כפי שייהיו מעת, ובלבד שלאחר פירעון הלואות הבעלים, ההון העצמי המתוקן של רג'יסטי (כהגדתו להלן) לא יפחית מסק' השווה ליתרת קרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה, כפי שתהיה במחזור מעת לעת, בצירוף הריבית שנצברה וטרם שולמה עד למועד ביצוע הפירעון.

ה. עסקאות עם בעלי השיטה

כל עוד החברה לא תעמוד באיזו מההתנויות הפיננסיות המפורטו בסעיף 4.5.2(ח) להן בדוחות כספיים כלשהם, ועד למועד הבדיקה בו יעלה כי החברה עומדת בכל התנויות הפיננסיות האמורות (להלן בסעיף זה "התקופה המוחgorת"), לא תבצענה על ידי החברה עסקאות עם בעלי עניין בחברה (לרבות בעלי השיטה בחברה) אשר דורשות את אישורה

של האסיפה הכללית (או שהייתה דורשת אישור כאמור בחברה ציבורית, היה והחברה לא תהיה ציבורית), ללא קבלת אישור מראש, בהחלטה רגילה, של מחזיקי אגרות החוב, וזאת אלא אם כן החברה תמציא לנאמן אישור בחתיימת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים בחברה, בנסיבות שביעות רצון הנאמן, לפיו העסקה הנידונה מביאה לכך שהחברה תעמוד לאחר ביצועה בהtanיות הפיננסיות בהן לא עמדה ערב העסקה. מען הסר ספק, יובהר כי לא תהא כל מניעה ו/או מגבלה כלשהי לבצע בתקופה המוחרגת עסקאות עם בעלי עניין אשר אין דורות את אישור האסיפה הכללית של החברה [לבות עסקאות המניות בתכנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000].

1. מגבלות על העברת כספים

שטר הנאמנות לאג"ח יאי כולל אישור על העברת כספים מרוגני לחברה (בماוחד) ו/או לבעלי השכלה בה אלא במקרים שהוגדרו בסעיף 6.16.1 לשטר הנאמנות לאג"ח יאי.

2. התחייבות ומגבלות נוספת

תנית שנייה שליטה - ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חגי' יחלו (במיוחד או בעקביפין) מלהימנות על בעלי השכלה בחברה, בשרשור סופי (שהוגדרה כהזקה של לפחות 45.01% מהו החברה, בין למיוחד ובין בעקביפין אך שלא באמצעות החזקה עם אחרים) וזאת למעשה במקרה בו אישרה אסיפה מחזיקי אגרות החוב (סדרה יאי), בהחלטה מיוחדת, את העברת השכלה בחברה.

בנוסף לכך לעיל, כולל שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יאי) מגבלות על ביצוע חלוקה, בהגדלת המונח בחוק החברות, הן על ידי החברה והן על ידי רג'יסטי (לפרטים ראה סעיפים 5.9 ו-5.10 לשטר הנאמנות לאג"ח יאי); ומגבלות על הקצאות ו/או מכירת מניות על ידי רג'יסטי [לפרטים ראה סעיפים 6.16.3 ו-6.16.6 לשטר הנאמנות לאג"ח יאי] וכיו"ב.

3. התנויות פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה יאי) של החברה

במסגרת שטר הנאמנות לאג"ח יאי, התחייב החברה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה יאי) תהיה קיימת במוחרר וכל עוד לא קיימה החברה את התחייבותה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יאי), היא תעמוד בהtanיות הפיננסיות המפורטות להלן:

התניה הפיננסית	פירות בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2023
"הוון העצמי המתוון של החברה (כהגדתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המזון) לסך מזון (כהגדתו להלן) לא יפתח מ-25%."	יחס ההוון העצמי המתוון של החברה (כהגדתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המזון (כהגדתו להלן) לא יפתח מ-25%).
"מazon" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.	"הוון העצמי המתוון של החברה" - ההוון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מזון) על פי דוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות הבעלים (כהגדתו להלן), בין אלה שהעמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהעמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה (ובלבד שהיקף הלוואות האמוריות שיילקח בחשבון לעניין חישוב ההוון העצמי המתוון לא יהיה יותר מ-30% מהוון העצמי המתוון), ובתוספת דמי סייחור (כהגדתם להלן).
"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדנה לחברה (ככל שתועמדנה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.	"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדנה לחברה (ככל שתועמדנה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.
"דמי סייחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (בماוחד) ממכירות זכויות במרקען ו/או תשומות שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאות ותאה זכאות החברה (בماוחד) קיבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (בماוחד) בפרויקטיהם בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (בماוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכרז או הצעות (לפי העניין) חתומים שאינם כוללים הוראות המאפשרות ביטול, וזאת לפחות רוחכאמור אשר עבר הוכר בדוחות הכספיים של החברה. גובה דמי הסייחור יימدد בהתאם לכללים לפייהם ננדzas הכספיים מדמי הסייחור המוכרים בדוחות הכספיים.	"דמי סייחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (בماוחד) ממכירות זכויות במרקען ו/או תשומות שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאות ותאה זכאות החברה (בماוחד) קיבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (בماוחד) בפרויקטיהם בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (בماוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכרז או הצעות (לפי העניין) חתומים שאינם כוללים הוראות המאפשרות ביטול, וזאת לפחות רוחכאמור אשר עבר הוכר בדוחות הכספיים של החברה. גובה דמי הסייחור יימدد בהתאם לכללים לפייהם ננדzas הכספיים מדמי הסייחור המוכרים בדוחות הכספיים.
הוון העצמי המתוון של החברה (כהגדתו לעיל) לא יפתח מסך של 420 מיליון ש"ח.	הוון העצמי המתוון של החברה (כהגדתו לעיל) לא יפתח מסך של 420 מיליון ש"ח.
הוון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מזון (כהגדתו לעיל) על פי דוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (בין אלה שהעמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהעמדו לאחר מועד	הוון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מזון (כהגדתו לעיל) על פי דוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקרים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (בין אלה שהעמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהעמדו לאחר מועד

בעלים (כהגדרתן לעיל), עומד על כ-1,114 מיליון ש"ח (נכון ל-31 בדצמבר 2023, לא העמידו האחיס חגי הלוואות לחברת).	הדו"חות האמורים, עד למועד הבדיקה, וב└בך שנייתן לכך אישור רואה החשבון המבker של החברה), לא יפתחו מסך של 370 מיליון ש"ח.
בדוחות' החברת לא קיימים חובות סולו מוגבלים ליום 31 בדצמבר 2023.	כל חובות הסולו המוגבלים של החברה (כהגדרתן מונח זה לעיל), לא יעלו על 30% מסךamazon החברת המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבקרים או הסקרים), לפי העניין, האחרונים.
	התנויות פיננסיות הנוגעות לרג'נסי: ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבקרים או הסקרים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים שהחברה העמידה לרג'נסי מעת לעת, בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה (וב└בך שנייתן לכך אישור רואה החשבון של רג'נסי), לא יפתח מסך השווה ל-105% ליתרת קרן אגרות החוב (סדרה יא) של החברה, כפי שתוארה במחוזר מעת לעת, בתוספת ויבת שנצברה וטרם שולמה;
ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבקרים או הסקרים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים שהחברה העמידה לרג'נסי מעת לעת, בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה (וב└בך שנייתן לכך אישור רואה החוב (סדרה יא)), לא יפתח מסך של רג'נסי לא יפתח מ-25%. ההון העצמי המתוקן של רג'נסי" לעניין סעיף זה בלבד - ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבקרים או הסקרים, לפי העניין, בתוספת יתרת הלוואות בעלים רג'נסי (בsein כל אחד מהבקרים ורג'נסי (במהודר) בלבד שניתן עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה (וב└בך שנייתן לכך אישור רואה החוב (סדרה יא)), יחס הוון לamazon של רג'נסי לא יפתח מ-25%). "דמי סיכון המתוקן של רג'נסי" לעניין סעיף זה בלבד - רוח שיפוי לבוגר לרג'נסי (במהודר) ממכירת זכויות רכישה ו/או ניהול ו/או דמי שיוקאותם זכאיות ותאה זכאיות רג'נסי (במהודר) לקבל מחברי קבוצות לרג'נסי בוגר קבוצת רכישה או דמי שיוקאותם זכאיות ותאה זכאיות בפרויקטם בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי רג'נסי (במהודר) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכרז או הצרפות (לפי העניין) חותמים שאינם כוללים הוראות המאפשרות ביטול, וזאת לפחות כ谈到 אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של רג'נסי. גובה דמי הסיכון יימدد בהתאם לכללים לפייהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיכון המוכרים בדו"חות הכספיים. "amazon רג'נסי" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של רג'נסי בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של רג'נסי, המבקרים/הסקרים, לפי העניין.	
לאור האמור, החברה ורג'נסי עומדות נכון ליום 31 בדצמבר 2023 בהtanיות הפיננסיות המפורטות לעיל.	

ցոין כי היה וטופר אייזו מההתנויות הפיננסיות הנוגעות לחברת ולרג'נסי, בתקופה של שני רביעונים עוקבים ומעלה בלבד, תהווה הפרה כאמור עילה להעודה לפירעון מיידי של כל היתריה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יא).

כו'ցוין כי שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה יא) יותאם כתוצאה מאירוע הדוחה בהtanיות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8.2 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יא), באופן שבכל מקרה תוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה בהtanיות הפיננסיות האמורות לא תעלה על 0.5%.

4.5.3. אגרות החוב (סדרה יב') של החברה

א. בטוחות

להבטחת מלוא התchiיביות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב'), יקרה החברה לטובת הנאמן, את השבעדים שלhallן וזאת בהתאם לאמור בשטר הנאמנות שנחתם ביום 26 ביוני 2022 בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה יב') ואשר צורף לדוח הצעת המדי שפורסם על ידי החברה ביום 29 ביוני 2022 מס' אסמכתא: 2022-01-067863 (להלן בסעיף זה: "שטר הנאמנות לאג"ח יב'" או "השטר"):

(1) שעבוד קבוע ראשוני בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה כלפי ומאת חשבון הנאמנות (כהגדרתן בשטר הנאמנות לאג"ח יב') לרבות כל הכספיים ו/או הפקודנות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבו הנאמנות ו/או כל תמורה שתתקבל בгинס לרבות פירוטיהם.

(2) החברה המחתה לנאמן אגרות החוב (סדרה יב'), בהמחראה בלתי חוזרת על דרך השעבוד, את מלא זכויותיה מכוח הלוות הבלים אשר הוועדה על ידה לקבוצת חגי סומיל בע"מ, חברות הבת של החברה (להלן: "חגי סומיל"), וזאת מtokenId תמורה הנפקת אגרות החוב (להלן: "הלוואה המשועבדת"). ההמחראה האמורה נרשמה כشعبוד קבוע, יחד, ראשן בדרוגה, ללא הגבלה בסכום. תנאי פרעונה של הלוואה דומים לאלו של אגרות החוב (סדרה יב') וזאת בכפוף כאמור בסעיף 6 לשטר הנאמנות האמור.

בנוסף, לבוטחה שזכינה לעיל, התחייבת החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') לשעבוד שוטף שלילי, כהגדרת המונח לעיל וזאת אלא אם ניתן לכך הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב'), בהחלטה מיוחדת.

ב. החלפת השעבוד

החברה תהיה רשאית להחליף את השעבוד על הלוואה המשועבדת במלואה בלבד, בשעבוד שיירשם על חשבון פיקדון כספי ו/או בערבות בנקאית והכל כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות לאג"ח יב'.

ג. הרחבת סדרה

הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יב') תבוצע בכפוף לכך שיתקיים כל התנאים העיקריים המפורטים להלן: (1) החברה עומדת ותעמדו בכל התנויות הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.3(ח) להלן לפני ולאחר הרחבבה; (2) החברה הצהירה כי לא מתקיימת עילית פירעון מיידי בטרם ובקבות הרחבבה וזאת מבלי לऋת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה, ככל שקייםות; (3) החברה הצהירה כי היא עומדת (לפנוי ביצוע הרחבת הסדרה ואחרי שתובא בחשבון למפרע ביצוע הרחבת הסדרה) בכל התcheinוביות המהוויות למחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') שבהתאם להוראות שטר הנאמנות לאג"ח יב'; (4) היקף הסדרה לא עולה על 300 מיליון ש"ח; (5) יתרת הלוואה המשועבדת, נכון למועד הרחבת הסדרה, בתוספת הלוואות בעליים נוספת שהועמדו ו/או שתועמדנה על ידי החברה לחגי סומיל על דרך הגדלת הלוואה המשועבדת [ואשר תשועבדנה בשעבוד קבוע, יחד, ראשן בדרוגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') על דרך תיקון השעבוד הקיים על זכויות החברה מכוח הלוואה המשועבדת] במסגרת הרחבת הסדרה, לא תפחתנה מיתרת הקрон הבלטי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יב') שבמחוזר, אשר תכלול את אגרות החוב (סדרה יב') הנוספות שתונפקנה במסגרת הרחבת הסדרה, בתוספת הריבית והפרשי ההצמדה (קון וריבית) למדד שנצברו וטרם שולמו נכון למועד.

על אף האמור, יובהר כי היה וחגי סומיל לא תפרע במועד שנקבע לכך איזה מסכומי הפירעון להם היא נדרשת מכוח תנאי הלוואה המשועבדת ובקבות כך החברה לא תפרע את התcheinוביות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב'), איזי לא תהא רשאית החברה לבצע הרחבה של סדרת אגרות החוב (סדרה יב') וזאת גם אם עמדה בתנאים המפורטים לעיל.

ד. הלוואות בעליים

החברה תהיה רשאית לפרו מעט לעת יתרת הלוואות הבלים שתועמדנה לחברה על ידי האחים חגי, בעלי השיטה בה, ככל ותו מדנה, ובלבב שבгинן פירעון הלוואות הבלים, תוסף החברה לעמוד בתחום הפיננסיות המפורטות בסעיפים 5.9.1(א) ו-(ב) לשטר הנאמנות לאג"ח יב'.

ה. עסקאות עם בעלי השיטה

כל עוד החברה לא תעמוד באיזו מההתנויות הפיננסיות המפורטות בס"ק 4.5.3(ח) להלן בדוחות כספיים כלשהם, ועד למועד הבדיקה בו יעלה כי החברה עומדת בכל התנויות הפיננסיות האמורות (להלן בסעיף זה "התקופה המוחרגת"), לא תבוצענה על ידי החברה עסקאות עם בעלי עניין בחברה (לרובות בעלי השיטה בחברה) אשר דורשות את אישורו של האסיפה הכללית (או שהיתה דורשת אישור כאמור בחברה ציבורית, היה והחברה לא תהיה ציבורית), ללא קבלת אישור מראש, בהחלטה רגילה, של מחזיקי אגרות החוב, וזאת אלא אם כן החברה תמציא לנאמן אישור בחתימתו נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספי בחברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, לפי העסקה הנידונה מביאה לכך שהחברה תעמוד לאחר ביצועה בתחום הפיננסיות בהן לא עמדה ערב העסקה. לעומת זאת, יובהר כי לא תהא כל מניעה ו/או מגבלה כלשהו לבצע בתקופה המוחרגת עסקאות עם בעלי עניין אשר אין דורשות את אישור האסיפה הכללית של החברה [לרובות עסקאות המניות בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין, התש"ס-2000)].

ו. מגבלות על העברת כספים

שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יב') כולל איסור על העברת כספים מחגי סומיל לחברה (במאוחד) ו/או לבעלי השיטה בה אלא במקרים שהוגדרו בסעיף 16.1 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יב').

ז. התcheinוביות ומגבלות נוספות

תנinit שינוי שליטה - ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חגי יחלו (במיוחד או בעקיפין) מליחסנות על בעלי השליטה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968), לרבות החזקה ביחד עם אחרים) בחברה, בשרשור סופי וזאת לפחות במקרה בו אישרה אסיפה מוחזקי אגרות החוב (סדרה יב'), בהחלטה מוחצת, את העברת השליטה בחברה.

בנוסף לכך לעיל, כולל שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יב') מגבלות על ביצוע חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות, הן על ידי החברה והן על ידי חגי סומילי (לפרטים ראה סעיפים 5.9-5.10 לشرط הנאמנות לאג"ח (סדרה יב')); ומוגבלות על הקצאות ו/או מכירת מנויות על ידי חגי סומילי [לפרטים ראה סעיפים 6.16.3 ו-6.16.6 לشرط הנאמנות לאג"ח (סדרה יב')] וכיו"ב.

הנתנות פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה יב') של החברה

במסגרת שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יב') התחייבה החברה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה יב') תהיה קיימת במחזור וכל עוד לא קיימה החברה את התchapiooth הכספיים המוחזקי אגרות החוב (סדרה יב'), היא תעמוד בתננות הפיננסיות המפורטות להלן:

הנתינה הפיננסית	פיוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2023
<p>"ההון העצמי המתווך של החברה" - ההון העצמי המוחזק של החברה (לא כולל זכויות של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין).</p> <p>ההון העצמי המתווך של החברה (בماהו זכויות המבוקרים המוחזק) על פי דוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין יתרכז הלוואות הבולטים (כהגדרתנו להלן), בין אלה שהועמדו עד למועד הבדיקה בלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה (ובבלבד שהיקף הלוואות האמוריות שיילקה בחשבון לעניין ישוב ההון העצמי המתווך ליותר מ-30% מההון העצמי המתווך), ובתוספת דמי סייחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"הלוואות הבולטים" - הלוואות בעליים שתועמדנה לחברה (ככל שתועמדנה) מעט לעת על ידי יצחק חגי ו/או עידו חגי, במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סייחור" - רוח שצפו לנbow לחברה (במהודר) ממכירת זכויות במרקעין ו/או תשולם לחברה בגין הסבת אופציה לחבר קבוצה רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי אריגון ו/או דמי שיווק אותן זכאיות ותא זכאית החברה (במהודר) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במהודר) בפרויקטיהם בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במהודר) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכרז או ה策נות (לפי העניין) חתומים שאינם כוללים הוראות המאפשרות ביטול, וזאת לפחות לאחר אישור כבר הוכר בדוחות הכספיים של החברה. גובה דמי הסייחור יימדד בהתאם לכללים לפחות ממדודות ההכנסות מדמי הסייחור המבוקרים בדוחות הכספיים.</p>	<p>יחס ההון העצמי המתווך של החברה (כהגדרתנו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המהו זכויותamazon (כהגדרתנו להלן) לא פחות מ-25%).</p> <p> Sach כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים המוחזקים "מאזון" - Sach כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים המוחזקים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p>
<p>ההון העצמי המתווך של החברה (לא כולל זכויות המבוקרים המוחזק) על פי דוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין יתרכז הלוואות הבולטים (כהגדרתנו להלן), בין אלה שהועמדו עד למועד הבדיקה בלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה (ובבלבד שהיקף הלוואות האמוריות שיילקה בחשבון לעניין ישוב ההון העצמי המתווך ליותר מ-30% מההון העצמי המתווך), ובתוספת דמי סייחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"הלוואות הבולטים" - הלוואות בעליים שתועמדנה לחברה (ככל שתועמדנה) מעט לעת על ידי יצחק חגי ו/או עידו חגי, במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סייחור" - רוח שצפו לנbow לחברה (במהודר) ממכירת זכויות במרקעין ו/או תשולם לחברה בגין הסבת אופציה לחבר קבוצה רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי אריגון ו/או דמי שיווק אותן זכאיות ותא זכאית החברה (במהודר) לקבלת מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במהודר) בפרויקטיהם בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במהודר) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכרז או ה策נות (לפי העניין) חתומים שאינם כוללים הוראות המאפשרות ביטול, וזאת לפחות לאחר אישור כבר הוכר בדוחות הכספיים של החברה. גובה דמי הסייחור יימדד בהתאם לכללים לפחות ממדודות ההכנסות מדמי הסייחור המבוקרים בדוחות הכספיים.</p>	<p>ההון העצמי המתווך של החברה (כהגדרתנו לעיל) לא פחות מס' של 500 מיליון ש"ח.</p>
<p>ההון העצמי המתווך של החברה (לא כולל זכויות המהו זכויות amazon (כהגדרתנו לעיל) לא פחות מס' של 1,182 מיליון ש"ח.</p>	<p>ההון העצמי המוחזק של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעליים (כהגדרתנו לעיל), בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים, עד למועד הבדיקה, ובבלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבוקר של החברה, לא פחות מס' של 420 מיליון ש"ח.</p>
<p>כל חובות הסולו המוגבלים של החברה (כהגדרת מונה זה לעיל), לא יעלו על 30% מס'amazon (ההון העניין, האחרונים).</p>	<p>כל חובות הסולו המוגבלים של החברה (כהגדרת מונה זה לעיל), לא יעלו על 30% מס'amazon (ההון העניין, האחרונים).</p>
לאור האמור, החברה עומדת נכון ליום 31 בדצמבר 2023 בתננות הפיננסיות המפורטות לעיל.	

יצוין כי היה ותופר איזו מההתננות הפיננסיות הנוגעות לחברת, בתקופה של שני רביעונים ומעלה בלבד, תהווה הפרה כאמור עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתריה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יב').

כן יצוין כי סייעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה יב') יותאם כתוצאה מאיעמידת החברה בתננות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8.2 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יב'), באופן שככל מקרה נוספת תוספת הריבית השנתית בגין אי

העמידה בהתנויות הפיננסיות האמורות לא תעלה על 0.25% ותוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה בהתנויות הפיננסיות האמורות, לא תעלה על 0.5%.

4.5.4. אגרות החוב (סדרה יג') של החברה

א. בטוחות

להבטחת מלאה התchieיביות החברה כלפי מחזקיקי אגרות החוב (סדרה יג'), יצרה החברה לטובת הנאמן, את השבעודים שלහן וזאת בהתאם לאמור בשטר הנאמנות שנחתם ביום 21 בספטמבר 2022 בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה יג') ואשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 28 בספטמבר 2022 מס' אסמכתא: 2022-01-098727 (להלן בסעיף זה: "שטר הנאמנות לאג"ח יג'" או "השטר"):

(1) שעבוד קבוע ראשוני בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה כלפי ומאת חשבון הנאמנות (כהגדתו בשטר הנאמנות לאג"ח יג') לרבות כל הכספיים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקו מעת לעת בחשבו הנאמנות ו/או כל תמורה שתתקבל בגיןם לרבות פירוטיהם.

(2) שעבוד יחיד קבוע, ראשוני בדרגה ולא הגבלה בסכום על מלא זכויות קבוצת חג'י סלמה בע"מ, חברת הבת של החברה (להלן: "חג'י סלמה") בחשבונו בו יופקו עוזפי פרויקט MOMA [כהגדרת המונח "עוזפים" בנספח 6 לשטר הנאמנות האמור], כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות האמור.

(3) שעבוד יחיד קבוע בדרך של מהאה על דרך שעבוד יחיד קבוע, ראשוניים בדרגה ולא הגבלה בסכום, על כל זכויות חג'י סלמה לקבלת העוזפים בקשר עם פרויקט MOMA שישחררו לחג'י סלמה, ככל שישחררו לה, על-ידי הבנק המלווה את הפרויקט, כאמור בסעיפים 2.3 עד 2.7 לשטר הנאמנות האמור וזאת בនטורול הסכומים המוחרגים (כהגדתם בנספח האמור).

בנוסף לבטוחה שצינה לעיל, התchieיבתה החברה כלפי מחזקיקי אגרות החוב (סדרה יג') לשעבדו שוטף שלילי, כהגדרת המונח לעיל וזאת אם ניתנה לכך הסכמת מחזקיקי אגרות החוב (סדרה יג'), בהחלטה מיוחדת.

ב. החלפת השבעוד

החברה תהיה רשאית להחליף את השבעוד על הבטוחות הקיימות בשבעוד בהתאם ובכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 2.7 לנספח 6 לשטר הנאמנות, ובכלל אלה ש"יחס הבטוחנות" (כהגדרת המונח בסעיף 12 לנספח 6 לשטר הנאמנות) (להלן: "יחס הבטוחנות"), בניכוי הנכס המוחלף ולאחר הוספה הנכס המחליף, לא עלה על 100% במועד ההחלפה; שהנכס המחליף יהיה בטוחה פיננסית (כהגדורתה בנספח 6 לשטר הנאמנות) ושהחלפת הבטוחה אושרה על ידי דירקטוריון החברה [או להלופין ככל שתתקבל החלטה מיוחדת בדבר החלפת בטוחות באסיפת מחזקיקי אגרות החוב (סדרה יג')].

ג. הרחבת סדרה

הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יג') תבוצע בכפוף לכך שיתקיים כל התנאים העיקריים המפורטים להלן: (1) החברה עומדת ותעמוד בכל התנויות הפיננסיות המפורטוות בסעיף 4(5.4) להלן לפני ולאחר ההרחבה וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי והמתנה המניות בקשר עם אותן התקופות פיננסיות; (2) החברה הצהירה כי לא מתקיימת עילית פירעון מיידי בטרם ובעקבות ההרחבה וזאת מבלי לऋת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה, ככל שקיימות; (3) החברה הצהירה כי היא עומדת (לפני ביצוע הרחבת הסדרה ואחרי שתובא בחשבון למפרע ביצוע הרחבת הסדרה) בכל התchieיבויותיה המהותיות למחזקיקי אגרות החוב (סדרה יג') בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאג"ח יג'; (4) היקף הסדרה לא עלה על 239 מיליון ש"ח; (5) יחס הבטוחנות (כהגדרת המונח בסעיף 1 לנספח 6 לשטר האמור) אינם גבוה מ-70% לאחר הרחבת הסדרה. הבדיקה של היחס האמור תיעשה עפ"י דו"ח שמא, כהגדרת המונח בסעיף 1 לנספח 6 לשטר האמור.

ד. הלואות בעליים

החברה תהיה רשאית לפ्रוע מעט לעת את יתרת הלואות בעליים שתועמדנה לחברת על ידי האחים חג'י, בעלי השליטה בה, ככל ותועמדנה, ובלבך שבהינתן פירעון הלואות בעליים, תוסף החברה לעמוד בהתנויות הפיננסיות המפורטוות בסעיפים 5.6.1(א) ו-(ב) לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יג').

ה. עסקאות עם בעלי השליטה

כל עוד הבדיקה בו יעלה כי החברה עומדת בכל התנויות הפיננסיות המפורטוות בסעיף 4(5.4) להלן בדוחות כספיים כלשהם, ועד למועד הבדיקה בו יעליה כי החברה עומדת בכל התנויות הפיננסיות האמורות (להלן בסעיף זה "התקופה המוחרגת"), לא תבוצענה על ידי החברה עסקאות עם בעלי עניין בחברה (לרובות בעלי השליטה בחברה) אשר דורשות את אישורה

של האסיפה הכללית (או שהייתה דורשת אישור כאמור בחברה ציבורית, היה והחברה לא תהיה ציבורית), ללא קבלת אישור מראש, בהחלטה רגילה, של מחזיקי אגרות החוב, וזאת אלא אם כן החברה תמציא לנאמן אישור בחתיימת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים בחברה, בנסיבות שביעות רצון הנאמן, לפיו העסקה הנידונה מביאה לכך שהחברה תעמוד לאחר ביצועה בהဏיות הפיננסיות בהן לא עמדה ערב העסקה. מען הסר ספק, יובהר כי לא תהא כל מניעה ו/או מגבלה כלשהי לבצע בתקופה המוחרגת עסקאות עם בעלי עניין אשר אין דורות את אישור האסיפה הכללית של החברה [לבות עסקאות המניות בתכנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000].

1. מגבלות על העברת כספים

שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יג') כולל אישור שימוש בכיסים שיצטבשו בחשבו המשועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') אלא במקרים שהוגדרו בסעיף 2.5.6 לנספח 6 לשטר הנאמנות לאג"ח יג'.

2. התchiיבויות ומגבלות נוספת

תניית שנייה שליטה - ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חגי' יחלו (במיוחד או בעקביפין) מלהימנות על בעלי השליטה (כהגדרת המונה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968), לרבות החזקה ביחד עם אחרים) בחברה, בשרשור סופי וזאת מעט במקרה בו אישרה אסיפה מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג'), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה.

בנוסף לדבר לעיל, כולל שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יג') התchiיבות של החברה וחגי' סלמה לפיה כל עוד אגרות החוב (סדרה יג') תיוותרנה במחוזר, תהא חגי' סלמה רשאית לפעול במסגרת פרויקט MOMA בלבד (סעיף 5.3 לשטר הנאמנות); מגבלות על ביצוע חלוקה, כהגדרת המונה בחוק החברות, על ידי החברה (לפרטים ראה סעיף 5.6 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יג')) ; מגבלות על הקצאות ו/או מכירת מניות על ידי חגי' סלמה [לפרטים ראה סעיף 2.8.1 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יג')] וכיו"ב.

3. התנייניות פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה יג') של החברה

במסגרת שטר הנאמנות לאג"ח יג', התchiיבת החברה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה יג') תהיה קיימת במחוזר וכל עוד לא קיימה החברה את התchiיבותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג'), היא תעמוד בהဏיות הפיננסיות המפורטות להלן :

התניה הפיננסית	פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2023
<p>יחס ההון העצמי המתוקן של החברה (כהגדרכנו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לפחות מazon (כהגדרכנו להלן) לא פחות מ-25%.</p> <p>"amazon" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקוררים, לפי העניין.</p> <p>"ההון העצמי המתוקן של החברה" - ההון העצמי המאוחדים של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים המבוקרים או הסקוררים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות הבעלים (כהגדרכנו להלן), בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובינו אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה ובלבב שניינו לכך אישור רואה החשבון של החברה (וב惟ב שהיקף הלוואות האמורות שיילקה בחשבונו לעניין חישוב ההון העצמי המתוקן לא יהווה יותר מ-30% מההון העצמי המתוקן), ובתוספת דמי סיhor (כהגדרכם להלן).</p> <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדנה לחברה (ככל שתועמדנה) מעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיhor" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במרקעין ו/או תשלוםם שיישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחבר קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותן זכאיות ותහא זכאיות 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 מכור או הטרפות (לפי העניין) חתומים שאינם כוללים הוראות המאפשרות ביטול, וזאת לפחות רוחה כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיhor יימدد בהתאם לכללים לפיים נמדדות החכנסות מדמי הסיhor המוכרים בדוחות הכספיים.</p>	ההון העצמי המתוקן של החברה (כהגדרכנו לעיל) לא יפתח מסך של 550 מיליון ש"ח.
ההון העצמי המתוקן של החברה (כהגדרכנו לעיל) לא יפתח מסך של 550 מיליון ש"ח.	ההון העצמי המתוקן של החברת (כהגדרכנו לעיל) לא כולל זכויות מיעוט (לטום 31 בדצמבר 2023 הינו בסך של כ-1,182 מיליון ש"ח).

<p>ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מייעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוישדים המבוקרים או הסקרורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים, עד למועד הבדיקה, ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה), לא יפחתו מסק ש-470 מיליון ש"ח.</p>	<p>ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מייעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוישדים המבוקרים או הסקררים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים, עד למועד הבדיקה, ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה), לא יפחתו מסק ש-470 מיליון ש"ח.</p>
<p>בדוחותיה של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים ליום 31 בדצמבר 2023.</p>	<p>כל חובות הסולו המוגבלים של החברה (כהגדרת מונה זה לעיל), לא יעלו על 30% משךamazon החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוישדים (המבוקרים או הסקררים), לפי העניין, האחרונים.</p>
<p>נכון ליום 31 בדצמבר 2023, סך העודפים (כהגדרתם בסעיף 1 לנספח 6 לשטר הנאמנות לאג"ח יג') הינו כ- 365 מיליון ש"ח, ערך התchiaiyot נטו (כולל ריבית לשטום, וכן בניכוי מזומנים המופקד ביום החישוב בחשבון המשועבד ו/או בחשבון הנאמנות (כהגדרתם בשטר הנאמנות לאג"ח יג').</p> <p>לשטר הנאמנות עומד על 6.66%.</p>	<p>היחס שבין הערך ההתחייבותי נטו (כהגדרתו להלן) לבין ערך הנכסים המשועבדים (כהגדרתו להלן) לא יעלה על 8.85%.</p> <p>"ערך ההתחייבותי נטו" הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה יג') ביום בו נדרשת בבחינת עמידת החברה בערך זה, בנסיבות שוויה של כל בוטחה פיננסית, ככל שתועמד, וכן בניכוי מזומנים המופקד ביום החישוב בחשבון המשועבד ו/או בחשבון הנאמנות (כהגדרתם בשטר הנאמנות לאג"ח יג').</p> <p>"ערך הנכסים המשועבדים" סכום העודפים הצפויים מפרויקט MOMA על-פי דוח שמא依 ועל פי אישור נשא המשרה (ביחס ליתרת תמורה שתחי המלון שייבנה במסגרת הפרויקט), לפי העניין (קרי, "העודפים" כהגדרתם בשטר הנאמנות לאג"ח יג').</p>
<p>לאור האמור, החברה עומדת נכון ליום 31 בדצמבר 2023 בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל.</p>	

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

כן יצוין כי שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה יג') יותאם כתוצאה Mai עמידת החברה בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8.2 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יג'), באופן שבעל מקרה תוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות, לא תעלה על 0.75%.

חלק ה' - נתוני אודיט תאגידים שהחזיקו בחברה בהם ו/או בקשר עימם משועבדות לטובת

הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב של החברה:

יובהר כי כל הנתונים הכספיים שיובאו בדו"ח זה להלן תואמים את נתוני הדוחות הכספיים שבוקרו על ידי רואי החשבון המבקרים של החברה.

א. להלן יובאו תמצית נתוניה הכספיים של חברת רגנסי ליום 31 בדצמבר 2023, שהחזיקות החברה בה משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') של החברה :

I. דוחות מאוחדים על המצב הכספי של רגנסי:

ליום 31 בדצמבר

2022	2023
אלפי ש"ח	
46,883	7,115
39	53
-	3,123
11,743	16,547
5,869	8,915
155,682	198,176
220,216	233,929

נכסים שוטפים

مزומנים ושווי מזומנים

פקדונות בנאמנות

מזומנים מייעדים ומוגבלים

לקוחות והכנסות לקבל

חייבים ויתרות חובה

מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה

נכסים בלתי שוטפים

ndl'ן להשקעה בהקמה

ההשקעה בזכויות עתידיות במרקעין

רכוש קבוע, נטו

ההשקעה והלוואות לחברות המטופלת לפי שיטת השווי

המאזני

נכסים מסים נדחים

127,757	34,034
1,420	1,420
82,618	84,155
114,736	115,621
2,056	3,797
328,587	239,027
548,803	472,956

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

لיום 31 בדצמבר	
2022	2023
<u>אלפי ש"ח</u>	
62,489	23,717
350	26
162,084	97,328
2,583	5,542
227,506	126,613
<hr/>	
-	36,218
13,472	3,766
13,472	39,984
<hr/>	
-	-
242,225	242,225
422	422
34,479	32,328
277,126	274,975
30,699	31,384
307,825	306,359
548,803	472,956

התChiיביות שוטפות
 הלוואות מתאגידים בנקאים ומוסדות פיננסיים
 ספקים ונוטני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 הלוואה מבוצי עניין

התChiיביות בלתי שוטפות
 הלוואות מתאגידים בנקאים ומוסדות פיננסיים
 התChiיביות מסים נדחים

הו
 הו מנויות (*)
 פרמייה על מנויות
 קרן הו מעסיקאות עם בעל שליטה
 עודפים

הו המიוחס לבוצי המניות של החברה
 זכויות שאין מקנות שליטה

סה"כ הו

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

II. דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר של רגינסי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
			אלפי ש"ח
10,149 (4,499)	62,104 (34,867)	822 (2,283)	הכנסות עלות ההכנסות
5,650	27,237	(1,461)	רווח (הפסד) גולמי
5,426 (247) (3,291) -	48,538 (146) (4,027)	25,894 (985) (3,667) 3,921	שינוי בשוויו הוגן של נדלין להשקעה בהקמה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וככלויות הכנסות אחרות חלק החברה ברווח (הפסד) של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
42,823	(1,027)	(6,863)	
50,361	70,575	16,839	רווח מפעولات רגילות
(3,226) 968	(6,930) 913	(3,403) 2,308	הוצאות מימון הכנסות מימון
48,103	64,558	15,744	רווח לפני מסים על ההכנסה
(1,938)	(16,417)	(5,610)	מסים על ההכנסה
46,165	48,141	10,134	רווח נקי לשנה
45,796 369	47,393 748	685 9,449	רווח נקי לשנה המיחס ל: בעלי המניות של החברה זכויות שאינן מונעות שליטה
46,165	48,141	10,134	

III. דוחות מאוחדים על השינויים בהו של רגנסי:

מיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ הון זכויות שאין מקנות שליטה (**)	סה"כ הון החברה	סה"כ הון המיוחס לבעלי הamines של החברה	עדפים אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות תאגיד עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות(*)	
219,542	29,582	189,960	(52,687)	422	242,225	-	יתרה ליום 1 בינואר 2021
(6,023) 46,165	- 369	(6,023) 45,796	(6,023) 45,796	- -	- -	- -	חלוקת דיבידנד רווח נקי לשנה
259,684	29,951	229,733	(12,914)	422	242,225	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
48,141	748	47,393	47,393	-	-	-	רווח נקי לשנה
307,825	30,699	277,126	34,479	422	242,225	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
10,134 (11,600)	685 -	9,449 (11,600)	9,449 (11,600)	- -	- -	- -	רווח נקי לשנה חלוקת דיבידנד
306,359	31,384	274,975	32,328	422	242,225	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

(**) יתרה זכויות שאין מקנות שליטה כוללת הלואה אשר תעמוד לפרעון בהתקיים תנאים מסוימים הקופפים להחלטות החברה המאוחדת.

IV. דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים של רגנסי:

לשנה שהסתiyaמה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים לפעילויות שותפות:

46,165 48,141 10,134

רוחח נקי לשנה
התאמות הדורשות כדי להציג את תזרימי המזומנים
לפעילויות שותפות:

25	26	27
561	9,800	(11,447)
(5,426)	(48,538)	(25,894)
(42,823)	1,027	6,863
(895)	(569)	(2,375)
(139)	765	2,571
7,252	(8,607)	9,056
(1,295)	(3,884)	(3,046)
272	40	(324)
11,603	(10,176)	24,292
(1,517)	10,310	(28,477)
13,783	(1,665)	(18,620)

הכנסות והוצאות שאינן כרכות בזרימת מזומנים:

25	26	27
561	9,800	(11,447)
(5,426)	(48,538)	(25,894)
(42,823)	1,027	6,863
(895)	(569)	(2,375)
(139)	765	2,571
7,252	(8,607)	9,056
(1,295)	(3,884)	(3,046)
272	40	(324)
11,603	(10,176)	24,292
(1,517)	10,310	(28,477)
13,783	(1,665)	(18,620)

פחת והפחתות
שינויים במסים נדחים, נטו
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
חלק החברה בהפסד (ברוח) של השקעה המטופלת
לפי שיטת השווי המאזני
שערוך הלוואות לחברה המטופלת לפי שיטת השווי
המאזני
הוצאות מימון שלא בזמן

שינויים בסעיפים רכוש והתחייבויות:
ירידה (עליה) בליךות והכנסות לקבל
עליה בחיבטים ויתרונות חובה
עליה (ירידה) בספקים ונוטני שירותים
עליה (ירידה) בזכאים ויתרונות זכות
ירידה (עליה) במלאי בניינים ותשולם על חשבון
זכויות במרקען

מזומנים נטו (שימוש לפעילויות) שנבעו מפעילויות
שותפות

VA. דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים של רג'יסי (המשך) :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	אלפי ש"ח
57	(20)	(14)	
-	-	(3,123)	
(469)	(64,913)	(1,565)	
(147)	(2,790)	(226)	
(145)	(151)	(5,310)	
-	114,360	-	
-	1,412	-	
(704)	47,898	(10,238)	
			השקלעה
			<u>תזרימי מזומנים לפעילויות פיננסיות:</u>
-	24,570	59,935	קבלת הלוואות מtagids בנקאים ומוסדות פיננסיים
(1,795)	(30,570)	(62,205)	פירעון הלוואות מtagids בנקאים ומוסדות פיננסיים
(6,023)	-	(11,600)	חלוקת דיבידנד
(9,343)	4,685	2,960	קבלת (פירעון) הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו מזומנים נטו ששימשו לפעילויות פיננסיות
(17,161)	(1,315)	(10,910)	
			שינויים במזומנים ושווי מזומנים לשנה
(4,082)	44,918	(39,768)	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
6,047	1,965	46,883	
1,965	46,883	7,115	מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
3,212	5,493	4,679	

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים
מפעילויות שוטפות

מזומנים ששולם במשך השנה עברו ריבית :

I. נתונים כספיים מתוך הדוח סולו על המצב הכספי המיוחסים לחברת רג'נסי:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
<u>אלפי ש"ח</u>	
44,345	5,341
39	53
-	3,118
5,518	720
423	1,708
60,195	100,771
29,604	47,647
140,124	159,358
<hr/>	
1,420	1,420
40,536	35,070
114,737	115,622
28,096	44,032
601	1,258
185,390	197,402
325,514	356,760

נכסים שותפים
 מזומנים ושווי מזומנים
 פקודות בנאמנות
 מזומנים מייעדים ומוגבלים
 ל��וחות והכנסות לקבל
 חייבים ויתרות חובה
 מלאי ותשלים על חשבן מלאי בניינים בהקמה
 הלוואות לחברות מוחזקות וקשריות

נכסים בלתי שותפים
 השקעה בזכויות עתידיות במרקעין
 הלוואות לחברות מוחזקות וקשריות
 השקעה בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני
 השקעה בחברות בנות
 נכסים מייסים נדחים

I. נתונים כספיים מתוך הדוח סולו על המצב הכספי המיוחסים לחברת רגינסי (המשך):

لיום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
-	2,935	הנתichiיביות שוטפות
355	-	אשראי מתאגידים בנקאים ומוסדות פיננסיים
45,451	73,406	ספקים ונותני שירותים
2,582	5,444	זכאים ו יתרות זכות
48,388	81,785	הלוואות לחברה בעלי שליטה

		הוּן
		הוּן מנויות (*)
242,225	242,225	פרמייה על מנויות
422	422	קרן הוּן מעסיקאות עם בעל שליטה
34,479	32,328	יתרת רווח
277,126	274,975	סה"כ הוּן
325,514	356,760	

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

II. נתונים כספיים מתוך הדוח סולו על רווח או הפסד ורווח כולל אחר המוחשיים לחברת רג'נסי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
4,928	54,910	2,199	הכנסות ממכירת משרדים, דירות וחניות ומדמי ניהול
23	577	-	הכנסות מדמי סיכון
(4,265)	(34,639)	(167)	עלות ההכנסות
686	20,848	2,032	רווח גולמי
(247)	(144)	(108)	הוצאות מכירה ושיווק
(3,289)	(3,995)	(3,542)	הוצאות הנהלה וכליות
-	-	3,921	הכנסות אחרות
49,805	39,671	6,528	חלק החברה ברווח (הפסד) של חברות מוחזקות
46,955	56,380	8,831	רווח מפעילות רגילות
(4,618)	(8,612)	(4,244)	הוצאות מימון
3,459	3,939	6,513	הכנסות מימון
45,796	51,707	11,100	רווח לפני מסים על ההכנסה
-	(4,314)	(1,651)	מסים על ההכנסה
45,796	47,393	9,449	רווח נקי לשנה

III. נתוני כספיים מתוך הדוח סולו על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברת רג'נסי:

לשנה שהסתiyaה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
45,796	47,393	9,449
(49,805)	(39,671)	(6,528)
(3,526)	(3,397)	(3,642)
7,770	(3,102)	4,798
65	712	(1,285)
288	45	(355)
9,089	(9,801)	11,083
536	17,031	(26,559)
10,213	8,609	(13,696)

תזרימי מזומנים מפעליות שוטפות:

רווח נקי (המשך) לשנה התאמות הדורשות כדי להציג את תזרימי המזומנים לבעליות שוטפות:

הכנסות והוצאות שאינן כרכות בזרימת מזומנים:

שינויים נרחבים נדחים, נטו חלק החברה בהפסדים של חברות מוחזקות הוצאות מימון שלא במזומנים

שינויים בסעיפים רכוש והתחייבויות:

ירידה (עליה) בליךות והכנסות לקבל ירידה (עליה) בחיבטים ויתרונות חובה עלייה (ירידה) בספקים ונונטי שירותים עלייה (ירידה) בזכאים ויתרונות זכות ירידה (עליה) במלאי בגיןים ותשלומים על חשבון זכויות במרקען

מזומנים נטו (ששימשו לבעליות) שנבעו מבעליות שוטפות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
			אלפי ש"ח
57	(20)	(14)	
-	-	(3,118)	
752	55,326	(11,063)	
(147)	(152)	(5,310)	
1	1,412	-	
663	56,566	(19,505)	
			مزומנים נטו שנבעו מ פעילות (שימוש ל פעילות)
			ההשקעה
			תזרימי מזומנים מ פעילות השקעה :
			השקעה בפקדונות (מיימוש פקדונות) בנאמנות
			שינוי בפקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
			מתן הלוואה לחברת בת
			מתן הלוואה לחברות מוחזקות
			פירעון הלוואה לשותפים
			תזרימי מזומנים מ פעילות מימון :
			פרעון הלואות מתאגידים בנקאים ומוסדות
			פיננסיים
			קבלת הלואות מהליווי הבנקאי
			חלוקת דיבידנד
			קבלת (פרעון) הלוואה מחברה בעלת שליטה
			מזומנים נטו ששימשו ל פעילות מימון
			שינויים במזומנים ושווי מזומנים לשנה
			מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
			מזומנים ושווי מזומנים לשנייה
			נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מ פעילות
			שותפה
1,166	1,347	1,752	מזומנים ששולמו במשך השנה עברו ריבית:

קבוצת חגי סומיל

למידע אודות פרויקט סומיל, שבמסגרתו העמידה החברה הלוואת בעליים [מתוך תמורה הנפקת אגרות החוב (סדרה יב') של החברה] לחגי סומיל ואשר זכויות החברה מכוחה שועבו לטובת מחזקי אגרות החוב (סדרה יב') של החברה, ראה סעיף 6.8.3.3.3 לדוח תיאור עסקית התאגיד. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ונכון למועד פרסום דוח זה, עומדת יתרת הלוואה המשועבדת (קרן וריבית) על סך של כ-190 מיליון ש"ח ו- 192 מיליון ש"ח, בהתאם.

להלן יובאו תמצית נתוניה הכספיים של חגי סומיל ליום 31 בדצמבר 2023 הלוקחים מתוך הדוחות הכספיים שנסקרו על ידי רואי החשבון המבקרים:

I. דוחות מאוחדים על המצב הכספי של חגי סומיל:

لיום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
155	839	
57,996	67,833	
13,589	29,805	
6,230	102,841	
7,976	13,499	
281,526	238,154	
367,472	452,971	
20,372	22,771	
387,844	475,742	

נכסים בלתי שותפים

נכסים מיסים נדחים

20,372	22,771
387,844	475,742

התחריביות שותפות

אשראי זמן קצר מתאגידים בנאים ומוסדות פיננסיים

-	190,000
-	510
61,427	32,548
9,566	22,708
292,097	212,176
363,090	457,942

הון

הון מנויות (*)

עודפים

סך ההון

-	-
24,754	17,800
24,754	17,800
387,844	475,742

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

II. דוחות מאוחדים על רוח או הפסד ורווח כולל אחר של חגי סומיאיל:

לשנה שהסתמימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
			אלפי ש"ח
-	-	134,388 (119,577)	הכנסות הוצאות ההכנסות
1,672	5,117	14,811	רווח גולמי
(159) (1,611)	(196) (2,957)	(28) (2,483)	הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וככלויות
(98)	1,964	12,300	רווח (הפסד) מפעילות רגילות
(18,150) 151	(27,405) 632	(23,198) 1,856	הוצאות מיומו הכנסות מיומו
(18,097)	(24,809)	(9,042)	הפסד לפני מסים על ההכנסה
4,157	5,689	2,088	מסים על ההכנסה
(13,940)	(19,120)	(6,954)	הפסד לשנה

III. דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים של חגיגי סומיאל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
(13,940)	(19,120)	(6,954)
תזרימי מזומנים - לפעילויות שוטפת: הפסד לשנה		
(4,164)	(5,720)	(2,399)
שינויים בסעיפים רכוש והתחייבויות: ירידה (עליה) בלבד והכנסות לקבלת ירידה (עליה) בחיבטים ויתרונות חובה עליה (ירידה) בספקים ונוטני שירותים עליה (ירידה) במקדמות והכנסות מראש ירידה (עליה) במלאי בניינים ותשומים על חשבון זכויות במרקען		
13,613	942	(96,611)
1,863	(4,933)	(5,523)
141	(144)	510
6,563	9,247	(28,879)
(15,946)	(1,223)	13,142
(127,683)	(21,535)	43,372
(139,553)	(42,486)	(83,342)
(9,643)	(10,287)	(9,837)
(10,025)	29,091	(16,216)
(19,668)	18,804	(26,053)
-	-	190,000
157,219	23,219	(79,921)
157,219	23,219	110,079
(2,002)	(463)	684
2,620	618	155
618	155	839
תזרימי מזומנים מפעילות מימון: קבלת הלוואה מהתאגידים בנקאים ומוסדות <u>פיננסיים</u> קבלת (פרעון) הלוואה מהחברה בעלת שליטה, נטו		
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילויות) ההשקעה		
שינויים בمزומנים מפעילות מימון: שינויים בפיקדונות בנאמנות, נטו שינויים בפיקדונות מוגבלים ומיעדים, נטו		
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילויות) ההשקעה		
תזרימי מזומנים מפעילות מימון: ឥירת מזומנים ושווי מזומנים לתקופה יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה		
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה		

IV . III. דוחות מאוחדים על השינויים בהון של חגי סומיל :

סה"כ	עדפים	הון מנויות (*)	
			אלפי ש"ח
57,814	57,814	-	יתרה ליום 1 בינואר 2021
(13,940)	(13,940)	-	הפסד לשנה
43,874	43,874	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
(19,120)	(19,120)	-	הפסד לשנה
24,754	24,754	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
(6,954)	(6,954)	-	הפסד לשנה
17,800	17,800	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

(*) פחות מ 1 אלפי ש"ח

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

V. ביאורים של חגי סומיל :

לפרטים אודוות סעיף מלאי בניינים בהקמה ראה סעיף 6.8.3.3.3 לדוח תיאור עסקית התאגיד.

תאריך אישור הדוחות הכספיים	2024 במרץ, 31
תmir אמר מנכ"ל	צבי גרינוולד יו"ר הדירקטוריון

קבוצת חגי ייזום נדלין בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

קבוצת חוג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן עניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר – בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
3-5	דוח רואי החשבון המבקרים
6	מכتب הסכמה
7-8	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
9	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
10	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
11-13	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-109	ביורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואי החשבון המבקרים
לבעלי המניות של קבוצת חגי' ייזום נדלין בע"מ
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לסעיף 9ב (ג)
בתקנות ניירiot ערך (דוחות תקופתיים ומידדיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של קבוצת חגי' ייזום נדלין בע"מ וחברות הבנות (להלן ביחד: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2023. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמפורט בפסקה הבאה. הדירקטוריון וה הנהלה של החברה אחרים לא קיימים בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורת לדוח התקופתי לתאריך הניל'. אחריותנו היא לחוות דעתה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתאם בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו על ידינו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסgorה של דיווח כספי ובקרות כליליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליכי מלאי בניינים בהקמה; (3) בקרות על תהליכי נדלין להשקעה; (4) בקרות על תהליכי הכרה בהכנסה. (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאייתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהציג מידה סבירה של ביטחוןם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבדיקות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי הבקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיים מושתת ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכתם של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתאם על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנוחים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכי המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתינו מותייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין אלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתינו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מוגנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מותוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלוות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחת לשיכון שבקורה להפוננה בלתי מתאימות בגלל שינויים ננסיות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשנה לרעה.

לעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבדיקות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2023.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתימה באותו תאריך והדוח שלנו, מיום 31 במרץ 2024, כולל חוות דעת בלתי מסויימת על אותם דוחות כספיים.

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתימה באותו תאריך בוקרו על-ידי רואה חשבון מבחן קודם אשר הדוח שלו עליהם מיום 23 במרץ 2023 כולל חוות דעת בלתי מסויימת.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חכלה בע- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
31 במרץ 2024

דו"ח רואי החשבון המבקרים

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

ביקרנו את הדוח המאוחד על המצב הכספי המצורף של קבוצת חיג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 בדצמבר 2023 ואט הדוח המאוחד על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון וتوزימי המזומנים לשנה שהסת内幕ה באותו תאריך. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וה הנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעתה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולכל אחת משתי השנים בתקופה שהסת内幕ה באותו תאריך בוקרו על-ידי רואי חשבון מבקרים קודמים אשר הדוח שליהם עליים מיום 23 במרץ 2023 כלל חוות דעת בלתי מסויימת.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולה של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרשbuatנו לתקן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידת סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגת של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כליל החשבונאות שיישמו ושל האומדן המשמעותי שנעשה על ידי הדירקטוריון וה הנהלה של החברה וכן הערכת נאותה ההציג בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדענו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלא ליום 31 בדצמבר 2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון וتوزימי המזומנים שליהן לשנה שהסת内幕ה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות נירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, והדוח שלא מיום 28 במרץ 2024 כלל חוות דעת בלתי מסויימת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ענייני מפתח בבדיקה

ענייני מפתח בבדיקה הם עניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המڪוני, היו משמעותיים ביותר בבדיקה הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לטעיפים או ל吉利דים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגבי היה מאוגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נוטנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הטעיפים או ל吉利דים בהם הם מתייחסים.

הכרה בהכנסה ממכירת מלאי בניינים בהקמה
כאמור בביורים 2ד'-ו-3ז' ו-21 לדוחות הכספיים המאוחדים, הכרה בהכנסה ממכירת מלאי בניינים בהקמה מתבצעת לאורך זמן. הסבוכם מיישמת את שיטת התשומת לאורך מדידת התקדמות הביצוע.

אומדנים אלו כרוכים באירועים ומתרבטים על שיקול דעת והנחות, שחלקו סובייקטיביות, של הנהלת החברה. מידידת התקדמות הביצוע לתאריך הדוחות הכספיים. ואסוציאציות נקבע סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הינם קיומן מחויבות ביצוע לגבי חזוי מכירה עם ל��וחות, קביעת מחרורי השקאות לצורך יישום שיטות התשומות, הקבועה מעריכה את העלות הדורישה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את שיעור ההשלמה שעל בסיסו נקבע סכום ההכנסה שיוכר.

לשינויים באומדנים שמבצעת החברה ובהערכתו תהיה עשוייה להיות השפעה משמעותית על ההכרה בהכנסות המוצגות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

בשל האמור לעיל, זיהינו את האומדנים והנחות הנהלה המשמשים לקביעת ההכרה בהכנסה מכירת מלאי בניינים בהקמה כענין מפתח בבירור.

נהלי הביקורת העיקריים שבוצעו כמענה לעניין המפתח ב ביקורת

- הבנת סיבות הבקשה הפנימיות בוגע להכרה בהכנסה מכירת מלאי בניינים בהקמה ובוחינת אפקטיביות הבדיקות הפנימיות הרלוונטיות בתהליך הכרה בהכנסה.
 - בדיקת אותן היגייניות בדוחות הכספיים המאוחדים.

בחרנו מודגש של פרויקטים מומתאים ואיכותיים וביצעונו, בין היתר, את הנהלים הבאים:

- בדיקת הנזונים שימושו את החברה באמצעות העוליות להשלמה ותחשיבי שיעור ההשלמה.
 - ניתוח סבירות של שיעור ההשלמה, לרבות בחינת הנהנות של הנהלה לגבי העוליות החזויות להשלמת הפרויקט ביחס לתחזיות התקופות קודמות.
 - בחינת סבירות שיעור הרווח הגולמי לאורך חיי הפרויקט.
 - בדיקת דיק אրיתמטי של החישובים.

שווי הוגו נדלין להשכעה

כפי שמתואר בביורים 2ד'1, 3ח' ו- 10 לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מודדת את הנדל"ז להשקעה ואת הנדל"ז להשקעה בהיקמה לראשהן לפחות אחת פעמיות בשנה לפי שווי ההוגן. שינויים בשוויו ההוגן נזקפים לדוח על הרוחות או הפסד.

יתרת הנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות הכספיים של החברה הינם בסך של כ- 699,971 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. השינוי בשווי ההזון של הנדל"ן להשקעה והndl"ן להשקעה בהקמה לשנה שחשתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 מסתכם לכדי 197,538 אלפי ש"ח.

מודידת שווי הוגן של נדלין להשקעה בהקמה, נקבעת על ידי הנהלה בהתבסס על עבודות של מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים. השווי ההוגן מוערך באמצעות גישת היון הכספיות וגישת ההשוואה (גישת השוק) בהתאם לאופי הנכסים המעורכים וכן בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בndl'in בעלי אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

כמתואר בביורו 10ג), בהערכתה השווי של נדלין להשקעה בהקמה נעשה שימוש בשיטת ההשוואה. השווי ההוגן נקבע בהתאם לסקר מكيف של עסקאות השוואת נכסים הדומים במאפייניהם לנכס הנישום ובגיוש החילוץ לגבי עסקאות השוואת נכסים בניוים. בהערכת שווי של נדלין להשקעה מניב שימוש בשיטת היון וזרימי המזומנים ובשיטות ההשוואה.

לשינויים באומדןיהם והנחותם אלה עשויה להיות השפעה משמעותית על שווי נכסיו הקיימים להשקעה המוצעים בדוחות הכספיים של החברה.

בשל האמור לעיל, זיהינו את האומדנים וההנחות המשמשים למדידת השווי הוגן של הנדלין להשקעה, כגון נייר מפתח ביקורת.

נהלי הביקורת העיקריים שבוצעו בمعנה לעניין המפתח בבדיקה

להלן הנהלים העיקריים שבוצעו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

- הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לחישוב השווי ההוגן של נדלין להשקעה ובחינת אפקטיביות הבקרות הפנימיות הרלוונטיות לקבעת השווי ההוגן של נדלין להשקעה.
- בדיקה של שלמות ודוק הميدע והנתונים המשמשים במודל לקבעת השווי ההוגן.
- סקירת המתודולוגיה שנבחרה לקבעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת למאפייני הנכס.
- בחינת סבירות האומדנים שנבחרו בהערכת השווי בהתאם לפרקטיקה ולנתוני השוק, תוך התחשבות בעסקאות השותפות בשוק ובסקרים ענפים.
- ליווי של שמאי מומחה מטעמו.
- בדיקת דיק ארכיטמטי של החישובים ונאותות הגילויים בדוחות הכספיים.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
31 במרץ 2024

לכבוד

הדיקטוריון של קבוצת חגי' ייזום נדלין בע"מ

הندון: מكتب הסכמה בקשר לתשקיף מדף של החברה מחודש מאי 2023 (להלן – "תשקיף המדף") של קבוצת חגי' ייזום נדלין בע"מ (להלן: "החברה")

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

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרץ 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתימה באותו תאריך.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרץ 2024 על ביקורת של רכיבי בקרה פינימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.
3. דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרץ 2024 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידדים), התש"ל-1970 ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתימה באותו תאריך.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
31 במרץ 2024

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר

2022	2023	ביאור
		אלפי ש"ח
341,450	145,633	4
59,113	69,092	5
32,377	40,581	6
180,634	443,673	7
56,099	74,519	8
1,900,063	1,944,568	9, א'נ
2,569,736	2,718,066	

נכסים:

נכסים שוטפים

مزומנים ושווי מזומנים

פקדונות בנאמנות

פקדונות מוגבלים ומיועדים

לקוחות והכנסות לקבל

חייבים אחרים ויתרות חובה

מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה

נכסים בלתי שוטפים

השקעות בתחום הנדל"ן

ndl'in להשקעה,ndl'in להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון

ndl'in להשקעה בהקמה

רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו

השקעות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

נכסים מסים נדחים

45,941	38,396	א'נ 19,11
463,424	699,971	א'נ 19,10
179,708	180,173	12
119,371	121,337	13
30,842	50,792	27
839,286	1,090,669	
3,409,022	3,808,735	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ

דווחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר

2022	2023	באיור
אלפי שקלים		
926,968	1,164,663	15
405,899	291,641	18
6,422	2,697	12,14
3,423	3,319	
400,053	57,063	16
26,449	-	
42,742	90,351	27
116,923	150,094	17
1,928,879	1,759,828	

התחייבויות והו

התחייבויות שוטפות

אשרי מתאגידים בנקאים, מוסדות פיננסיים ואחרים
אגרות חוב וагרות חוב ניתנות להמרה
חוליות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
ספקים ונותני שירותים
מקומות מלכחות והכנסות מראש
הלוואות מבצעי זכויות שאין מקנות שליטה
התחייבות מסים שוטפים
וכאים אחרים ויתרות זכות

19,445	263,995	15
352,273	380,676	18
9,583	13,875	12,14
35,607	82,535	27
416,908	741,081	

התחייבויות בלתי שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאים ומוסדות פיננסיים
אגרות חוב וагרות חוב שניתנות להמרה
התחייבויות בגין חכירות
התחייבות מסים נדחים

agi

623	623	20
425,004	425,004	
4,856	4,856	
4,638	4,638	
328	2,244	
4,324	4,324	
520,094	717,041	
(19,008)	(45,194)	
940,859	1,113,536	
122,376	194,290	hh'
1,063,235	1,307,826	
3,409,022	3,808,735	

התחייבויות תלויות

הו		
הון מנויות		
פרמייה על מנויות		
מרכיב האפיצה בגין אגרות חוב שניתנות להמרה		
תקבולים על חשבון אופציות		
קרן ההון בגין תשלום מבוסס מנויות		
קרן ההון מעסיקאות עם בעל שליטה		
עודפים		
מנויות באוצר		
הון המייחס לבנייה המניות של החברה		
זכויות שאין מקנות שליטה		
1,063,235	1,307,826	
3,409,022	3,808,735	

31 במרץ, 2024

תאריך אישור הדוחות הכספיים
סיגל צדוק
סמכ"ל הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

קבוצת חיג'ג' ייזום נדלין בע"מ

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023	בຍואר	
				הכנסות עלות ההכנסות
				אלפי ש"ח
218,145	290,541	576,932	21	
(123,536)	(175,857)	(362,868)	22	
94,609	114,684	214,064		רווח גולמי
20,795	90,393	197,538	10	עלית ערך נדלין להשקעה ונדלין להשקעה בהקמה
(2,411)	(2,237)	(3,233)	23	הוצאות מכירה ושיווק
(21,311)	(24,349)	(27,533)	24	הוצאות הנהלה וככליות
(1,120)	(8,445)	5,925	25	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
44,118	(903)	(6,173)	13	חלק החברה ברוחבי (הפסדי) חברות המטופלות לפי
-	1,159	(6,299)	(1)11,31	שיטת השווי המאזני, נטו שינוי בשווי הוגן של מכנים פיננסיים
134,680	170,302	374,289		רווח תפעולי
(28,409)	(34,861)	(30,847)	'א26	הוצאות מימון
-	-	(3,700)	(2) 11	שינוי בשווי הוגן של הלואה שניתנה
1,502	2,436	10,153	'ב26	הכנסות מימון
(26,907)	(32,425)	(24,394)		
107,773	137,877	349,895		רווח לפני מסים על ההכנסה
(15,083)	(32,448)	(81,034)	27	מסים על ההכנסה
92,690	105,429	268,861		רווח נקי לשנה
				רווח נקי ובולל לשנה המוחס ל:
89,708	96,905	196,947		בעליים של החברה
2,982	8,524	71,914		זכויות שאינן מקנות שליטה
92,690	105,429	268,861		
				רווח בסיסי למניה המוחס לבני המניות
1.74	1.62	3.32	28	הרגילות של החברה (בש"ח) :
1.60	1.59	3.22	28	רווח מודול למניה המוחס לבני המניות
				הרגילות של החברה (בש"ח) :

הbijorim המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהו

סה"כ ההו	זכויות שאינם מקנות שליטה (*)	סה"כ הון המיוחס לבעליים של החברה	מניות באוצר	עדופים	קרן ההו בעלות אלפי ש"ח	בריגן תשולם מבוסס מןויות על חשבו אופציות	תקבולים על חשבו אופציות להמרה	האופציה בגין агровות לhmaра	קרנות ההו בחוב ניתנות ולhmaра	קרנות הון ומניות ופרמייה על הון מניות	יתרה ליום 1 בינואר 2021
578,734	30,195	548,539	(4,502)	354,781	4,324	-	-	-	193,413	523	יתרה ליום 1 בינואר 2021
77,048	77,048	-	-	-	-	-	-	-	-	-	קבלת הלוואות הוניות מבוטלי
(21,300)	-	(21,300)	-	(21,300)	-	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
13,081	-	13,081	-	-	-	-	-	13,081	-	-	חלוקת דיבידנד
2,971	-	2,971	-	-	-	-	-	(254)	3,224	1	הנפקת אגרות חוב להמרה
92,690	2,982	89,708	-	89,708	-	-	-	-	-	-	המרת אג"ח להמרה למניות
743,224	110,225	632,999	(4,502)	423,189	4,324	-	-	12,827	196,637	524	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
3,627	3,627	-	-	-	-	-	-	-	-	-	קבלת הלוואות הוניות מבוטלי
130,651	-	130,651	-	-	-	-	4,638	-	125,964	49	זכויות שאינן מקנות שליטה
94,482	-	94,482	-	-	-	-	-	(7,971)	102,404	49	הנפקת מניות ואופציות
328	-	328	-	-	328	-	-	-	(1)	1	המרת אגרות חוב להמרה למניות
(14,506)	-	(14,506)	(14,506)	-	-	-	-	-	-	-	הנפקת אופציות ומניות לעובדים
105,429	8,524	96,905	-	96,905	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר
1,063,235	122,376	940,859	(19,008)	520,094	4,324	328	4,638	4,856	425,004	623	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
1,916	-	1,916	-	-	-	1,916	-	-	-	-	תשלים מבוסס מניות
(26,186)	-	(26,186)	(26,186)	-	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר
268,861	71,914	196,947	-	196,947	-	-	-	-	-	-	יתרה נקי לשנה
1,307,826	194,290	1,113,536	(45,194)	717,041	4,324	2,244	4,638	4,856	425,004	623	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

(*) יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה כולל הלוואות אשר תעמודנה לפירעון בהתאם לתנאים מסויימים הceptים להחלטות חברות מאוחדות. פרטים נוספים ראה ביאור 13ה' להלן.
הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדווחות הכספיים המאוחדים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים - לפעילויות שוטפת:

92,690 105,429 268,861

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

הכנסות והוצאות שאינן כרכות בזרימת מזומנים:

5,020	5,542	6,072
(17,699)	21,881	26,978
(20,795)	(90,393)	(197,538)
(44,118)	903	6,173
-	328	1,916
-	(1,159)	9,999
-	2,250	1,000
5,381	15,284	18,694
1,119	8,445	(2,793)

פחות והפחחות
הוצאות (הכנסות) מסים נדחים, נטו
שינויו הוגן של נדלין להשקעה ונדלין להשקעה בהקמה
חלק החברה בהפסדי (רווח) חברות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני, נטו
תשלומים מובוסס מנויות
שינויו הוגן של מכשירים פיננסיים
דיבידנד מהחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
הוצאות מימון שלא במזומנים, נטו
הוצאות (הכנסות) אחרות

שינויים בסעיפים רכוש והתחייבויות תעופוליים:

10,716	(101,023)	(244,097)
(51,356)	13,787	(18,420)
3,661	(829)	(104)
22,974	177,731	(202,792)
14,935	(17,714)	47,609
(8,788)	56,381	8,700

ירידה (עליה) בליךות והכנסות לקבלת
ירידה (עליה) בחיבורים אחרים ויתרונות חובה
עליה (ירידה) בספקים ונוטני שירותים
עליה (ירידה) במקומות מלוקחות והכנסות מראש
עליה (ירידה) בהפרשה למס
עליה (ירידה) בזוכים אחרים ויתרונות זכות

13,740	196,843	(269,742)
(601,707)	(512,463)	(44,505)

מזומנים נטו שנבעו מפעילויות שוטפת לפני שינוי במלאי בניינים
ותשלומים על חשבון זכויות במרקען

עליה במלאי בניינים בהקמה

(587,967)	(315,620)	(314,247)
------------------	------------------	------------------

מזומנים נטו ששימשו לפעילויות שוטפת

הbijorim המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

לשנה שהסתiyaמה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
(50,560)	30,125	(9,979)
(10,505)	29,168	(8,204)
(2,172)	(66,061)	(3,926)
-	1,412	-
(50,676)	(183,663)	(178,451)
(42,347)	-	-
177,155	140,198	-
(14,927)	(28,646)	(1,940)
(169)	(911)	(5,994)
5,799	(78,378)	(208,494)

תזרימי מזומנים - מפעילות (לפעילות) השקעה:

שינויי בפיקדונות בנאמנות, נטו
 שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
 השקעות ברכוש קבוע
 פירעון הלואה לשותפים, נטו
 השקעות בנדלין להשקעה בהקמה
 השקעה באופציות לרכישת זכויות במרקעין
 תמורה ממימוש נדלין להשקעה בהקמה
 ביצוע השקעות בתחום הנדלין
 מתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים - מפעילות מימון:

תמורה מהנפקת אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה, נטו
 פירעון של אגרות חוב
 פירעון התחריביות בגין חכירות
 חלוקת דיבידנד
 תמורה מהנפקת מנויות
 התקבולים על חשבון אופציות
 רכישת מנויות באוצר
 קבלת הלוואות הוניות מבוטלי הזכויות שאין מקנות שליטה
 קבלת הלוואות מבוטלי זכויות שאין מקנות שליטה
 פירעון הלוואות מבוטלי זכויות שאין מקנות שליטה
 קבלת הלוואות מתאגידים בנקאים, מוסדות פיננסיים
 ואחרים
 פירעון הלוואות מתאגידים בנקאים, מוסדות פיננסיים
 ואחרים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

3,645	233,821	(195,817)
103,984	107,629	341,450
107,629	341,450	145,633

שינויי במזומנים ושווי מזומנים לשנה
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הbijorim המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדווחות הכספיים המאוחדים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

לשנה שהסתירה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

נספח א' - פעולות שלא בזמן

(2,200)	7,269	23,105	התchiaיות בגין שירותי בנייה
-	-	2,611	הכרה בנכסי זכות שימוש בגין חכירה
12,832	-	-	סיווג מלאי לנדלין להשקעה
-	42,347	-	מיימוש אופציות לרכישת זכויות בפרויקטן (סוג לנדלין להשקעה בהקמה)
2,971	94,482	-	המרת אגרות חוב להמרה (סדרה I) למניות החברה
-	-	38,545	מכירת נדלן להשקעה שלא בזמן

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילויות שוטפת

39,192	43,724	105,278	ריבית ששולמה
88	3,412	8,237	ריבית שהתקבלה
19,570	39,803	11,140	מיסי הכנסה ששולמו

באשר למידע נוסף לגבי פעילות ממון, ראה ביורו 33 להלן.

הbijorim המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדווחות הכספיים המאוחדים.

קבוצת חגי' ייזום נדלין בע"מ
ביורו לדווחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כלל

א. **תיאור כללי של החברה ופעילותה**

קבוצת חגי' ייזום נדלין בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברת תושבת ישראל. ניירות הערך של החברה רשומים במסחר בברוסה לנירות ערך בתל אביב. תחומי הפעולות של החברה הינם ארגון קבוצות רכישה, נדל"ן יזמי, שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות (פרויקטים במגזר ההתקשרות עם רשות סלינה בתחום המלונאות), מלונות יזמי, השקעה בשטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח ואחר - בעיקר הפעלת שטחי מסחר בפרויקטים שונים של החברה. לעניין מוגרי הפעולות של הקבוצה ראה ביאור 30 להלן. הקבוצה הינה בשליטתם של ה"יה יצחק חגי' ויודה עידן חגי" (להלן: "בעלי השיטה").

ב. **הגדירות:**

קבוצת חגי' ייזום נדלין בע"מ.	החברה -
החברה והחברות המוחזקות שלה.	הקבוצה -
חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדرتה ב- 10 IFRS) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה (ראה גם ביאור 31 להלן).	חברות מאוחדות -
חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיימת הסכמה חוזית לשיטה משותפת, ואשר השקעת החברה בהן כוללה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על בסיס השווי המאזוני.	חברות בשליטה משותפת -
חברות אשר לחברה השפעה מוחתית בהן ואינן חברות מאוחדות, או חברות בשליטה משותפת (עסקאות משותפות), ואשר השקעת החברה בהן כוללה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על בסיס השווי המאזוני.	חברות כלולות -
חברות מאוחדות, חברות בשליטה משותפת וחברות כלולות.	חברות מוחזקות -
כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.	בעלי עניין ובבעלי שליטה -
כהגדרתם ב- 24 IAS.	צדדים קשורים -
מדד המהירים לצרכן כפי שפורסם הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.	מדד -
כהגדرتה ב- 11 IFRS.	פעילות משותפת -

ג. **להלן נתונים מדד המחיר לצרכן:**

**מדד המהירים
לצרכן
بنוקודות (*)**

248.83	ליום 31 בדצמבר 2023
240.77	ליום 31 בדצמבר 2022
228.70	ליום 31 בדצמבר 2021
%	שיעור השינוי:
3.3%	לשנה שהסתiyaמה ביום 31 בדצמבר 2023
5.3%	לשנה שהסתiyaמה ביום 31 בדצמבר 2022
2.4%	לשנה שהסתiyaמה ביום 31 בדצמבר 2021

(*) על פי המדד הידוע בחודש המסתויים בתאריך הדוח על המיצב הכספי לפי ממוצע 1993 = 100 נקודות.

קבוצת חיג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורו לדווחות הכספיים המאוחדים

באיור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים

א. ציווילתקני IFRS ולדרישות הכספיים המאוחדים ערך
הדווחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה לימיים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 וכל אחת משלוש השנים בתחום שהסתמימה ביום 31 בדצמבר 2023, נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן – "תקני IFRS") וכוללים את הכספי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דווחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה בפועל הייזום ובפועל ארוגן קבוצות רכישה עולה על שנה ויכול להימשך בין 5 ל- 7 שנים. הנכסים והתחייבויות של הקבוצה (לרובות אגרות חוב ואשראי בנקאי) המיוחסות לפועל הייזום, הבניה וקבוצות הרכישה מסווגות בדוח על המצב הכספי בהתאם לשיקול המחזור התפעולי כאמור לעיל.

ג. מטבע הפעולות ומטען חוץ

(1) מטען הפעולות ומטען ההציגה

הדווחות הכספיים המאוחדים מוצגים בשקל חדש, שהוא מטען הפעולות של החברה ושל החברות המוחזקות שלה, שכן הוא המטען המשקף באופן הטוב ביותר בגין האספיה הכלכלית שבה הן פועלות ואת עסקותיהן.

(2) עסקאות, נכסים והתחייבויות במטען חוץ

עסקאות הנקבעות במטען חוץ נרשומות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות כספיים הנקבעים במטען חוץ מתורגמים לשקלים לפי שער החליפין ביום הדוח הכספי. הפרשי שער נזקפים לדוח רווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים מתורגמים לשקלים לפי שער החליפין במועד העסקה.

ד. אומדן וشيخולי דעת

בעת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, נדרש הנהלה להפעיל שיקול דעת ולהסתיע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכספיות והוצאות. יובהר כי הסכומים בפועל עשויים להיות שונים מהאומדנים החשבונאים. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאים מוכרים בדרך של מכון ולהבא - בתקופת השינוי או בתקופות עתידות, אם השינוי ישפיע עליו.

להלן הנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים המאוחדים בקשר לאי הودאות לתאריך הדוחות הכספיים ואומדנים מהותיים אשר שינוי בהם עשוי לדרוש התאמת מהתווית לערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים המאוחדים במהלך שנת הדיווח הבאה:

(1) נדלין להשקעה ונדלין להשקעה בהקמה

ndl'in להשקעה ונדלין להשקעה בהקמה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדוח הכספי כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח רווח או הפסד. השווי הוגן של הנדלין להשקעה ונדלין להשקעה בהקמה מבוסט על הערכות של מערכיני שווי בלתי תלויים, בעלי כישורים מקצועיים לרלוונטיים ובעלי ניסיון עדכני לגבי המיקום וסוגי הנדלין להשקעה המוערך וכן על ידי הנהלת החברה. השווי הוגן מוערך באמצעות גישת היון הכספיות וגישת ההשוואה (גישת השוק) בהתאם לאופי הנכסים המעורכים וכן בהתייחס לנסיבות שנעשו לאחרונה בndl'in בעלי אופי ומיקום דומים לזה המוערך. ראה מידע נוסף בביורו 10 להלן.

(2) מלאי בניינים בהקמה

מלאי בניינים בהקמה נמדד לפי הנמק מבין עלות או שוויIMPLEMENTATION.NET. שווי IMPLEMENTATION.NET הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בנכסי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרשות לביצוע המכירה. ראה מידע נוסף בביורו 9 להלן.

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורו לדווחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ד. amodelim_wiskoli_dut (המשך)

(3) הכרה בהכנסה ממון שירותים בתחום קבוצות רכישה

מדיניות הקבוצה ביחס להכרה בהכנסות המשולמות לה בגין מתן שירותיה בתחום קבוצות הרכישה, הינה להכיר בהכנסות הנ"ל בהתאם לשלב החשלמה של השירות לתום תקופת הדיווח. בהתאם לכך החברה נדרשת להפעיל אומדן לגבי אילו שלבים בתהליך מתן השירות הושלמו לתאריך הדוחות הכספיים.

(4) הכרה בהכנסה מכירת מלאי בניינים בהקמה

מדיניות הקבוצה ביחס להכרה בהכנסות מכירת בניינים בהקמה, הינה להכיר בהכנסות הנ"ל על פני זמן בהתאם לקצב ההתקדמות. בהתאם לכך הקבוצה נדרשת להפעיל אומדן לגבי קיום מחויבות ביצוע לגבי חזוי מכירה עם לקוחות, קביעת מחירי העסקאות ומידת התקדמות ביצוע לתאריך הדוחות הכספיים. ראה מידע נוסף בביאור 3טו' להלן.

(5) תביעות משפטיות

בהערכות סיכומי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציה המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מتبasing על מיטב שיטות המקובל, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנוצר בנסיבות השונות. לאחר שתוצאות תקבענה בbatis המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה. ראה מידע נוסף בביאור 3גי להלן.

(6) נכסים מייסים נדחים

הנהלת החברה בוחנת בכל תקופה דיווח שנתי את אומדן צפי ההכנסה החייבת למס ואת סכומי ההפסדים אשר ניתן יהיה לkees נגד ההכנסה החייבת. לפיכך, נדרש שיקול דעת לצורך קביעת נכסים מייסים נדחים של כל אחת לחברות הקבוצה. ראה מידע נוסף בביאור 3יח' להלן.

(7) שווי הוגן של נזירים ומכשירים פיננסיים אחרים

שוויים ההוגן של מכשירים פיננסיים, שאינם נסחרים בשוק פעיל (לדוגמא, מכשירים פיננסיים הנסחרים מעבר לדלקט) נקבע באמצעות שימוש בשיטות להערכת שווי. שיטתה אלה מتبasing כמה שנitin על נתוני שוק נזיפים, אם הם זמינים, ומסתמכות כמה שפחות על הערכות של היחסות עצמה. החברה מפעילה שיקול דעת לצורך בחירת שיטות העריכה שווות ולצורך הנחת הנחות, המבוססות בעיקר על תנאי השוק הנוכחיים בכל תאריך דוח על המצביע הכספי. החברה השתמשה בניתוח תזרימי מזומנים מהוונים כדי לקבוע את שוויים ההוגן של נכסים פיננסיים הנמדוים בשווי הוגן, שאינם נסחרים בשוק פעיל.

ביאור 3 - עיקרי מדיניות חשבונאית

א. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות).

ב. עסקאות עם בעלי זכויות שאינם מקנות שליטה

עסקאות עם בעלי זכויות שאינם מקנות שליטה לחברות בנות שתוצאתן אינה איבוד שליטה מוטפלה בעסקאות הוניות עם בעליים. בעסקאות אלה, הפרש בין השווי ההוגן של תמורה כלשהי לשולמה או שהתקבלה לבין הסכום שבו מתואמת הזכויות שאינם מקנות שליטה כדי לשחק את השינויים בזכויות היחסות שלחן בחברה הבת, מוכר ישירות בהן.

קבוצת חגיג' ייזום נדלין בע"מ
ביורו לדוחות הכספיים המאוחדים

בайורו 3- עיקרי מדיניות השבונאית (המשך)

ג. **שווי מזומנים**

שווי מזומנים נחברים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקודות בתאגידים בנקאים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתוקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

ד. **סיווג תזרימי מזומנים מריבית ודיבידנדים בדוח על תזרימי המזומנים**

בדוחות הכספיים המאוחדים על תזרימי המזומנים, מציגה הקבוצה ריבית שהתקבלה וריבית שהולמה במסגרת תזרימי מזומנים מ פעילות שוטפת. כמו כן, מציגה הקבוצה דיבידנדים שהתקבלו במסגרת תזרימי מזומנים מ פעילות שוטפת ודיבידנדים שהולמו במסגרת תזרימי מזומנים מ פעילות ממש.

ה. **מכשירים פיננסיים**

(1) **נכסים פיננסיים**:

א. **הכרה לראשונה**

רכישות ומכירות בדרך כלל נכסים פיננסיים, לרבות נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נרשומות בספריה הקבוצה במועד קשיית העסקה, שהינו המועד בו הקבוצה מתחייבת לרכוש או למוכר את הנכס.

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה על פי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותן נכסים פיננסיים המשווים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויים ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידית.

ב. **מדידה עוקבת**

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

(1) **סיווג נכסים פיננסיים**:

מכシリ חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

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

כל יתר הנכסים הפיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה, בניכוי תשומלי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחטה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, בהתאם בಗין הפרשה להפסדי אשראי.

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

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

קבוצת חיג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורו לדוחות הכספיים המאוחדים

ביוורו 3- עיקרי מדיניות השבונאיות (המשך)

ה. **מכשירים פיננסיים (המשך)**

(2) **ירידת ערך נכסים פיננסיים :**

לגביה ל Koho, Chiibim bgan chirah, vitorot hcnosot lklbl (nccsim bgan chzim um lkohot), hkvacha miyishmat at gisha malkha shnkuba b-9 IFRS lmdidat hhpresa lehpasd bscosm chzvah lhpssdi arshai chzvim laoruk kl chii mskir. hpssdi arshai chzvim bgan nccsim finansim alha namdim bhtbss ul nisyon hauber shlkvacha lgbih hpssdi arshai vmotamet lgormim shchm spcifim llova, tndim kllimim kllimim vheraca hn sl mgama shotft sl htanaim vhn sl mgama chzvah sl htanaim bmoed diyuoh lrivot urk hzmn sl hcsf lpi hzrk.

lgbih cl ytrh mcsirim finansim, hkvacha modatt at hhpresa lehpasd lpi bscosm chzvah lhpssdi arshai chzvim laoruk kl chii mskir casr chlla uliyah msamuotit bsiicon arshai mmoud hcra bhem lrashona. Am leumot zat, sicon arshai sl mcsir finansi la ulha bapen msamuotni mmoud hcra bo lrashona, hkvacha modatt at hhpresa lehpasd bscosm chzvah lhpssdi arshai chzvim btkopha sl 12 chodshim kkravim. hbchina haams lchir hhpresa liyidat urk lpi hpssdi arshai chzvim lcl oruk chii mcsir mbostat ul sicon lksl mmoud hcra lrashona vla rk casr kiyimt vriah obiqktivit liyidat urk bmoed diyuoh ao cshachsl htrach bpoal.

hpssdi arshai chzvim laoruk cl chii mcsir hynm hpssdi arshai chzvim novuim mcl airoyui hksl apshriim.

(3) **גריעת נכסים פיננסיים :**

hkvacha gorut ncs finansi rk casr pkau hzvot hzvot ltzrimi mzomnim mhcns finansi.
beut gruyut ncs finansi nmdd bعلות موפחהת, hhprsh bn hrrk bspriim sl ncs vbn tmura shhakbala ao shamora hthakbel mocr brvoh o hpsd.

(2) **התחביבות פיננסיות :**

hthabbiyot finansiot sl hkvacha moutzot vnmddot bعلות موפחהת. hthabbiyot alha mocrut lrashona bshvi hogn laachr ncoi uliyot uska. laachr mmoud hcra hrashnit hthabbiyot finansiot alha nmddot bعلות موפחהת tuk shymosh bshiyut hrivit apkativit.

basr gruyah sl hthabbiyot finansiot, hkvacha gorut hthabbiyot finansiyt mhdhot hcsim maohdim ul hmcav hcsfi casr rk casr hthabbiyot finansiyt nfrut, mboltot o poka. hhprsh bn hrrk bspriim sl hthabbiyot finansiyt ssolka bvn tmura shsolma mocr brvoh o hpsd.

(3) **מכシリים פיננסיים מורכבים :**

agrot hov shhwnpku ul ydi hcra collot agrot hov la cmddot nknvot bmtav hpyilut sl hcra asr lbchirat mhziq nitnoot hmra lmniot hrugilot sl hcra, bhatam lmchir hmra shnkbu mrash cpunkzia sl moud hmra.

agrot hov camor topfl cmcsirim finansim morckim - rcib hthabbiyot hocr lrashona lpi shvi hogn sl hthabbiyot domha, asr iana collat opatziyt hmra. rcib hmra hovr lrashona ul ydi chisro shvi hogn sl hthabbiyot finansiyt mahshvi hogn sl agrot hov bclilotn. uliyot uska yisirut hokzo lrcib hthabbiyot vlrccb hmrh hovn lpi frropatziyt hrrk hrashoni shbo hm hocr.

laachr hcra lrashona, rcib hthabbiyot nmdd bعلות موפחהת tuk shymosh bshiyut hrivit apkativit. rcib hmra hovn aiino nmdd mchd btkopot ukvot.

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורו לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3- עיקרי מדיניות השבונאית (המשך)

ה. מכשירים פיננסיים (המשך)

(4) מניות באוצר

עלות הרכישה של מנויות החברה המוחזקות על ידי החברה ו/או על ידי חברות מאוחדות, לרבות עלויות עסקה שניתן לייחס במשרין לרכישת המניות, מופחתת מהן החברה. כל רוח או הפסד הנובע מרכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מנויות אוצר נזקף ישירות להן.

1. מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה

מלאי בניינים בהקמה נמדד לפי הנמק מבין עלות או שווי מימוש נטו. עלות המלאי כוללת את עלות המקרקעין, עלויות בנייה ישירות מזוחות, עלויות עקיפות ועלויות אשראי שהווינו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בኒויו אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושים לביצוע המכירה.

2. מלאי מקרקעין הנרכש בעסקאות קומבינציה

(1) מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה תקבולית

בעסקאות רכישת מקרקעין, הכוללות מרכיב של תמורה משתנה, שהינה תלולה בבחירה של הרכושת (executory contract), מדיניות הקבוצה הינה להכיר בהתחייבות לאורך ההכרה בהכנסה המחייבת את ביצוע התשלום או במועד ביצוע הפעולה המחייבת את התשלום, לפי העניין, וזאת כנגד עלות המקרקעין הנרכש ו/או עלות המכר, בהתאם למקרה.

(2) מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למטען שירותים בנייה, כולל עסקאות מסווג התחדשותה הירונית

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למטען שירותים בנייה לモכרי המקרקעין, מוכר לפי שוויו ההוגן במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לקבוצה להתחיל לבצע את הפעולות הדרשות להחשתת המיזמים המקורי על הקרקע, נגד הכרה בהתחייבות למטען שירותים בנייה בסכום זהה. במצבים בהם לא ניתן למודד באופן מהימן את שווי המקרקעין, אומדת הקבוצה את השווי ההוגן של שירותים הבנין הצפויים להינתן לモכרי המקרקעין המבוסט על עלות שירותים הבנין בתוספת מרוחך מתאים של הקבוצה. בתקופות עוקבות, ההתחייבות למטען שירותים בנייה מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי החל בעסקה.

ההתחייבות למטען שירותים הבנין ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר, בהתאם לשיעור ההשלמה של הפרויקט.

בנוסף, בעסקאות כאמור מסווג התחדשות הירונית, מכירה הקבוצה גם בהתחייבות פיננסית לתשלום שכר הדירה לモכרי המקרקעין. התחייבות פיננסית זו מטופלת בתקופות עוקבות לפי שיטת העלות המופחתת.

קבוצת חיג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 – עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

ח. **ndl'in להשקעה**

בהתאם להוראות 40 IAS, נדלין להשקעה יוצג על פי שיטת העלות או שיטת השווי ההוגן.

החברה בחרה להציג את הנדלין להשקעה לפי שיטת השווי ההוגן. בהתאם להוראות התקן הפרשיים הנובעים משינויים בשוויי ההוגן של הנדלין להשקעה, נזקפים לדוחות רווח או הפסד.

השווי ההוגן של הנדלין להשקעה מבוסס על הערכות של מעריצי שווי בלתי תלויים, בעלי קישורים מڪצועיים רלוונטיים, ובעלי ניסיון עדכני לגבי המיקום וסוגי הנדלין להשקעה המוערך וכן על ידי הנהלת החברה.

השווי ההוגן מוערך באמצעות גישת היון הכספיות וגישת ההשוואה (גישת השוק) בהתאם לאופי הנכסים המוערכים וכן בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדלין בעלי אופי ומיקום דומים לזה המוערך. ראה מידע נוסף בביאור 10ג' להלן.

בהתאם ל- 40 IAS, גם נדלין להשקעה הנמצא בתהליכי הקמה או פיתוח לשימוש עתידי נדלין להשקעה מטופל לנדלין להשקעה כאשר מושמת שיטת השווי ההוגן. במידה והשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, הנדלין להשקעה בהקמה יימדד לפי עלות עד למוקדם מבין מועד השלמת הבניה והמועד בו ניתן לאמוד את השווי ההוגן באופן מהימן.

ט. **השקעות בתחום הנדלין**

החברה מסוגת השקעות בתחום הנדלין בגין זכאיות החברה לתשלומי החזר ורווחים כנכס פיננסי בשווי הון דרך רווח או הפסד. פרטים נוספים ראה גם ביאור 3ח(1) לעיל וביאור 11 להלן.

י. **רכוש קבוע**

פריטי הרכוש קבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בגיןו פחת שניצב ובניכוי הפסדים מירידת ערך שניצבבו.

ה噤ש מוחשב בשיעורים שנთים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים של הנכס.
אורך החיים השימושיים של פריטי רכוש קבוע הינו כדלקמן:

	%
מבנים	4
ריהוט וציוד	7-15
מחשבים וציוד נלווה	33
SHIPORIM B'MOSHAR	10

SHIPORIM B'MOSHAR מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של הנכסים, לפי הקצר שבהם.

ערך השיר ואורך החיים השימושיים של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה וחמש שנים מטופלים שינוי אומדן חשבוני באופן של מכאן-ולהבא. לגבי בוחינת ירידת ערך של רכוש קבוע, ראה סעיף י' להלן.

רווח או הפסד מגירות הנקס (המוחשב כהפרש בין התמורה נטו מהגירה והעלות המופחתת בספרים) נכלל בדוח רווח או הפסד בתקופה בה הנקס נגמר.

קבוצת חיג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורו לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

יא. **היוון עלויות אשראי בגין נכסים כשיירים**

הקבוצה מהונת עלויות אשראי הקשורות להשקעה והקמה של נכסים כשיירים (מלאי בניינים בהקמה, נדל"ו להשקעה בהקמה ורכוש קבוע). היוון עלויות האשראי מתחילה כאשר מתייחסות הפעולות להכנת הנכס הכספי ומסתיימת כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכספי לשימושו המקורי או למיכרתו. עלויות האשראי מהונת לנכסים בגין העברת השליטה ללקוח מתקין לארוך זמן, עד למועד בו הנכס כשיר למכירה.

הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח לא עולה על עלויות האשראי שהתחוו באוטה תקופה דיווח. היוון עלויות אשראי מושחה במהלך תקופות ממושכות בהן מופסק פיתוח פעיל של נכסים כשיירים.

יב. **ירידת ערך נכסים לא פיננסיים**

הקבוצה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים (ובכלל זה רוכש קבוע, נכס זכות שימוש והשקעות המטופלות על בסיס השווי המאזני) כאשר ישנים סימנים כתוצאה מאירועים או אירועים בסביבות המצביעים על כך שהיתה בדוחות הכספיים אינה ברת-השבה.

במקרים בהם היתה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-החשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-החשבה שלהם. הסכום בר-החשבה הינו הגבוה מבין הון בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הכספיים לפי שיעור ניכוי לפני מס המשקף את הסיכון הכספיים לכל נכס. בגין נכס שאין מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-החשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקים לרווח או הפסד.

לABI בוחנת ירידת ערך של השקעה בחברה כולה ועסקאות מסווגות, לאחר יישום שיטת השווי המאזני, הקבוצה בוחנת אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות או בעסקאות מסווגות. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כולה או בעסקה מסווגת. בוחנת ירידת הערך נעשית בהתיחס להשקעה בכללותה.

יג. **הפרשות**

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמשת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגין ציפוי שימוש במסאים כלכליים הניטנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של הנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכון ואירועי הודהיות הכרוכים במחויבות. כאשר הפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך הפנסני של הפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בערך הזמן יזקפו לרוח או הפסד.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרושים ליישוב המחויבות בהווה ציפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בגין ההשבה, עד לגובה הפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (mainly certain) שהSHIP יתקבל.

להלן הפרשות שנכללו בדוחות הכספיים המאוחדים:

- (1) הפרשה לבדוק ואחריות - למידע נוסף ראה ביאור 3 טז'(1)ד'.
- (2) הפרשה בגין תביעות משפטיות בסכום שאינו מהותי.

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורו לדוחותכספיים המאוחדים

ביאור 3 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

יד. תשלום מבוסס מנויות

הקבוצה מפעילה תוכנית לתשלום מבוסס מנויות, המאפשר במכシリים הונאים של החברה מסוג מנויות ואופציות. עלות העסקאות עם עובדים המספקות במכシリים הונאים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכシリים הונאים במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל הבינומי. עלות העסקאות כאמור מוכרת ברווח או הפסד יחד עם גידול מקביל בקרן הון בגין תשלום מבוסס מנויות, על פני תקופת ההבשלה.

טו. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

(1) השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני

חברות כלולות הין ישויות בהן יש לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספיית והפעולית, אך לא הושגה בהן שליטה או שליטה משותפת.

עסקאות משותפות הין הסדרים משותפים (בהם לקבוצה ולצדדים אחרים בעסקה יש שליטה משותפת) אשר בהם קבוצה יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר.

לפי שיטת השווי המאזני, השקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלוקת הקבוצה בנכסים נטו. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד השפעה המהותית בחברה הכלולה או איבוד השליטה המשותפת בעסקה המשותפת, או סיווגן כהשקעה המוחזקת למכירה.

(2) פעילות משותפת

כאשר לקבוצה יש זכויות לנכסים ומחייבות להתחייבויות המיוחסות להסדרים משותפים היא מכירה בנכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות של הפעולות המשותפת בהתאם לזכותה בפרטיטים אלו, כולל חלקה בפרטיטים המוחזקים או שהתווו בשותף. כאשר עסקאות אלה מספקות ראייה לירידת ערך של אותם נכסים, הפסדים אלה מוכרים במלואם על ידי הקבוצה.

טז. חברה בהכנסה

(1) להלן סוגיה הרכישות העיקריים של הקבוצה ומידע לגבי אופן ההכרה בהכנסות:

א. הכנסות ממון שירותי בתחום קבוצות רכישה

הכנסה שירותי בתחום קבוצות הרכישה מוכרת בדוח רווח או הפסד לאורך זמן בהתאם לשלב ההשלמה של השירותים לתום תקופת הדיווח.

על אף האמור לעיל, בפרויקטטים בהם החברה נמנית עצמאית על חברי הקבוצה שירכשו את המקרקעין, החברה לא מכירה בהכנסות בהתאם למדייניות שתוארה לעיל וזאת כל שהיא תחזק ביותר מ-15% מהחזויות במקרקעין (מעבר לזכויות שביחס אליהו תהא כוונה של החברה להחזיק לשימוש עצמי או לטווח ארוך שהינים בד"כ שטחי מסחר, משרדים וחניות).

הכרה תבוצע רק במידה והערכת הדירקטוריון על בסיס מצב הפרויקט לתאריך הדוח על המצב הכספי, כי המימון הבנקאי צפוי להתקבל במועד השלמת רכישת הקרקע.

קבוצת חגיג' ייזום נדלין בע"מ
ביורו לדוחותכספיים המאוחדים

ביוורו 3 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

טז. הכרה בהכנסה (המשך)

(1) להלן סוגי הכנסות העיקריים של הקבוצה ומידע לגבי אופן ההכרה בהכנסות: (המשך)

א. הכנסות ממון שירותים בתחום קבוצות רכישת (המשך)

במקרים בהם החברה רוכשת את הקרקע ומשוקת אותה לאחר מכן לחברי קבוצת רכישה אשר מתקשרים עם החברה ומשלמים תמורה עבור שני רכיבים (1) חלק בקרקע (2) שירותים ארגון קבוצת רכישה החברה תכיר בהכנסה כדלהלן:

א. בגין רכיב שירותים ארגון קבוצת רכישת החברה כמפורט בסעיף 1 (א) לעיל.

ב. בגין רכיב הקרקע תכיר החברה בהכנסה במועד בו מועברת השליטה בחלק הקרקע שנמכר לרכוש.

ב. הכנסות מהפעלת אולם אירועים וمسעדנות

הכנסה מהפעלת אולם אירועים וمسעדנות מוכרת בדוח רווח או הפסד במועד שבו הקבוצה מספקת את הסחרורה או השירות.

ג. הכנסות מדמי שכירות

הכנסה מדמי שכירות בגין חכירה ופעולת מוכרת בדוח רווח או הפסד לפי שיטת הuko היישר, על פני תקופת החכירה.

ד. הכנסות ממכירת מלאי בינויים בהקמה

הקבוצה הגיעה למסקנה על סמך חוות המכירה שלא עם לקוחות בתחום הנדלין היומי בישראל, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות בישראל, בהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכן חברה קבוצה מתקשרת בחוזה למכירת משרדים, שטחי מסחר, חניות, מחסנים ויחידות דירות לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימות לה זכות לתשלומים הניתנת לאכיפה עבור יציעים שהושלמו עד לאותו מועד. בסביבות אלו, הכנסה מוכרת בדוח רווח או הפסד לאורך זמן. הקבוצה מכירה בהכנסה ביחיד לכל חוזה בנפרד בהתאם למחיר העסקה שנקבע עם אותו לקוח.

(2) להלן התיאויסות להיבטים נוספים הקשורים להכרה בהכנסה בתחום הנדלין היומי:

• אופן ייחוס הועלויות

הקבוצה קובעת את העלויות המיוחסת לכל חוזה מכר בנפרד כמפורט כמפורט להלן:

- עלויות קרקע (לרבות אגרות היטלים ומימון קרקע) - עלויות אלו מיוחסות לכל חוזה בהתאם לשווי של היחידה נשוא החוזה ביחס ליחידות האחרות באותו פרויקט. השווי הניל מושפע בעיקר ממיקום היחידה בבניין, ייעוד היחידה וטחן היחידה.

- עלויות בנייה - בהתאם לשטח היחידה ועלות הבניה למ"ר העולה מהסכם של הקבוצה עם קבלני הביצוע שלה.

• קביעת מחירי העסקת

הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, הקבוצה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, עלויות בלתי צפויות Tabuot, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא בזמן. הקבוצה כוללת סכומים של תמורה משתנה, רק במידה שפוי ברמה גבוהה שבittel ממשמעותי בסכום הכנסות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הودאות הקשורה להשתנות התמורה תתרבר לאחר מכן.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

טז. הכרה בהכנסה (המשך)

(2) להלן התיאсот להיבטים נוספים הקשורים להכרה בהכנסה בתחום הנדלין היומי:

שיטת למדידת התקדמות הביצוע

הקבוצה מיישמת את שיטת התקדמות הביצוע (method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מוקימת לאורך זמן. הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטת התקדמות, לפחות ההכנסה מוכרת על בסיס התקדמות שהשיקה לצורך קיום מחויבות הביצוע מיצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התקדמות, הקבוצה מעריכה את העלות הדורשה להשלמת הפרוייקט על מנת לקבוע את שיעור ההשלמה שעל בסיסו נקבע סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העליות של הספקת תשתיות (כגון כבriosים, שעות עבודה, ציוד וכו'). כמו כן, הקבוצה אינה כוללת במידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי. הקבוצה קובעת את שיעור התקדמות על פי מוכרת ההכנסה בין כל חוזה מכר לשיעור התקדמות של כל הבניין.

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

במקרים בהם הקבוצה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד לפני חוזה מחייב עם הלוקוט, בעת חתימה על החוזה הקבוצה מכירה בהכנסה על בסיס מצתבר ("up catch"), המשקפת את מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה.

הפרשה לבדק ולאחריו

בהתיאום למחויבות לבדוק ולאחריו המספקת ללקוחות במסגרת חוזים למכירות דירות למגורים בתקופת הבדיקה ובתקופת האחריות, הקבוצה קבעה כי המחויבות הניל' ניתנת על מנת להבטיח עמידה במאפייני המפרט והaicות שהוסכם בין הצדדים ובהתאם היא אינה שירות מובהן ואינה מהוועה מחויבות ביצוע נפרדת. לאור האמור מכירה הקבוצה בהפרשה בגין רכיבים אלה בהתאם להוראות 37 IAS. בהסכם בהם הקובלן המבצע נושא כלפי הקבוצה, באחריות לתקן את הליקויים האמורים, מוכר נכס שיפוי כאשר ודאי למעשה שהSHIPFI יתקבל ובסכום שאינו עולה על סכום ההפרשה.

אופן הצגת הכנסות לקבל (נכסים בגין חוזים עם לקוחות) ומקומות מלוקחות (התחיהיבות בגין חוזים עם לקוחות)

כאשר הקבוצה מקיימת מחויבות ביצוע באמצעות העברת הנכס הנדל'ני שהובטה לרכש היא יוצרת נכס חוזי בהתבסס על הסכום של התמורה שהופקה עד לתאריך הדוח על המצב הכספי. כאשר התמורה שהתקבלה מהלקוח עולה על סכום ההכנסה שהוכרה, הקבוצה מכירה בהתחיה חוזית שמקבלת בגין מקומות מלוקחות (והינה למעשה הכנסה נדחתה).

קיומו של רכיב ממון משמעותי בחוזה

בקביעת מחיר העסקה, הקבוצה מתאמת את סכום התמורה שהובטה בגין השפעות של ערך הזמן של הכספי אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או ל_kvוצה הטבה משמעותית של מימון של העברת הנכס הנדל'ני או השירות לקוחות. בסיסות אלה, החוזה מכיל רכיב ממון משמעותי. הכנסות או הוצאות ממון בגין חוזים עם לקוחות הכוללים רכיב ממון משמעותי נכללות בסעיף "הוצאות אחרות, נטו" בדוח רווח או הפסד.

במקרים בהם הפרע בין מועד קבלת התשלומים לבין מועד העברת הנכס הנדל'ני או השירות לקוחות הינו שונה או פחות, הקבוצה מיישמת את החקלה הפרקטית הקבועה בתquo ואינה מפרידה רכיב ממון משמעותי.

הכנסות ממון שירותי בנייה בעסקאות קומבינציה

ראאה ביאור 3(2) לעיל.

קבוצת חגיג' ייזום נדלין בע"מ
ביורו לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

ז. **מדידת שווי הוגן**

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתפרק במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתפים בשוק במועד המדייה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק העיקרי, בשוק הכספי (advantageous) ביותר.

השווי הוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחה שימוש שמשתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

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

הקבוצה משתמש בטכניות הערכה שהן מתאימות לניסיבות ונסיבות עבורן מספק נתונים לשניהם להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקוסם השימוש בתנאים רלוונטיים שניינים לצפיה ומיזעור השימוש בתנאים שאינם ניתנים לצפיה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניין גלוי לשווי הוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מדרג השווי ההוגן, בהתאם על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי הוגן בכללותה:

רמה 1 : מחירים מצוטטים (לא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.

רמה 2 : נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפיה במישרין או בעקיפין.

רמה 3 : נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפיה (טכניקות הערכה ללא שימוש בתנאי שוק ניתנים לצפיה).

מסים על ההכנסה י.č.

توزאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרוח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרוח כולל אחר או להונן.

1. מסים שוטפים

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

2. מסים נדחים

מסים נדחים חשובים בגין הפרשים זמינים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

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

בכל תאריך דיווח נCSI מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולים הם מופחתים, הפרשים זמינים בגין נCSI מסים נדחים בכל תאריך דיווח ובמידה שניצולים צפוי מוכך נכס מס נדחה מתאים. המסים הנדחים בגין נדלין להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (all substantially) ההזדמנויות הכלכליות הגלומות בו בדרך של שימוש ולא בדרך של שימוש, נדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס שימוש ולא שימוש.

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

קבוצת חגיג' ייזום נדלין בע"מ
ביורו לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

יט. רוח (הפסד) למניה

הקבוצה מציגה נתוני רווח בסיסי ומדויל למניה לגבי הון המניות הרגילות שלה. הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח או ההפסד המקורי של החברה במספר הממוצע המשוקל של המניות הרגילות שהיו במחזור משך השנה. מניות באוצר אין נכללות במספר הממוצע המשוקל של המניות ממועד רכישתן.

הרווח המדויל למניה נקבע על ידי התאמת הרווח או ההפסד, המוצע לבנייה המניות הרגילות של החברה והתאמת הממוצע המשוקל של המניות הרגילות שבמחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המدلולות, הנובעות מכתבי אופציה נרחבים למניות וככפי אופציה למניות שהוענקו לעובדים. בחישוב הרווח המדויל למניה מתווסף לממוצע המניות הרגילות, ששימש לחישוב הבסיסי, גם הממוצע המשוקל של מספר המניות שיוופקו, בהנחה שככל המניות הפוטנציאליות המدلולות יומרו למניות.

כ. חכירות

במועד ההכרה לראשונה, מכירה הקבוצה בהתחייבות בגין חכירה על פי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה העתידיים הקבועים בתקופת החכירה, אשר כוללים, בין היתר, תשלוםים ישולם בתקופה אשר מכוסה על ידי אופציה להאריך את החכירה אם וandi באופן סביר שהקבוצה תמשח את האופציה, וכן תשלוםים ישולם בתקופה המכוסה על ידי אופציה לבטל את החכירה, אם וandi באופן סביר שהקבוצה לא תמשח את האופציה.

במקביל, מכירה הקבוצה בנכס זכות שימוש בגובה ההתחייבות בגין חכירה, מותאמת בגין תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו במועד התחלת או לפני בניית תMRIצ'י חכירה כלשהם שהתקבלו, ובתוספת עלויות ישירות ראשוניות כלשהן שהתחוו לקבוצה.

마חר שעבור הריבית הגולם בחכירות בהן התקשרה הקבוצה אינו ניתן לקביעה בנקול, נעשה שימוש בשיעור הריבית הטעופתי של חברת הקבוצה שוחררת את הנכס. שעבור ריבית זה הינו השיעור אותו החוכרת הייתה נדרשת לשלם על מנת ללוות לתקופה דומה ועם בטוחה דומה את הסכומים הדורשים על מנת להשיג נכס בערך דומה לנכס זכות שימוש בסביבה כלכלית דומה.

לאחר מועד תחילת החכירה, הקבוצה מודדת את הנכס זכות שימוש לפי מודל העלות (למעט נכס זכות שימוש שעומד בהדרות נדלין להשקעה, שלגביו מיושם מודל השווי ההוגן - ראו סעיף 11). כדי ליחס את מודל העלות, הקבוצה מודדת את הנכס זכות שימוש כאמור בעלות, בניכוי פחות והפסדים מירידת ערך כלשהם שנוצרו. ההפחת מהושב לפי שיטת הקו היישר על פני אומדן אורך החיים השימושיים של הנכס המוחכר או תקופת החכירה, לפי הקצר מבניהם.

ריבית על התחייבות החכירה מוכרת ברווח או הפסד בכל תקופה במהלך החכירה, בסכום שמייצר שעבור ריבית תקופתי קבוע על הירתה הנורית של התחייבות החכירה.

נכסים זכות השימוש מוצגים בדוח על המצב הכספי יחד עם פריטי הרכוש הקבוע או עם פריטי הנדלין להשקעה, לפי העניין, ונינן להם גילוי נפרד במסגרת ביאור 10, 12 וביואר 14, בהתאם. התחייבויות חכירה מוצגות בנפרד מהתחייבויות אחרות בדוח על המצב הכספי.

החברה וחברות בקבוצה חוקרים מקרקעין בחכירה לדורות מרשות מקרקעי ישראל במסגרת פעילותן בתחום הנדלין המניב והndl'in היזמי; יישום IFRS 16 אינו יוצר שינוי בטיפול החשבוני בחכירות אלה (הזכויות במרקען מוצגות כנכס בדוחות הכספיים במסגרת שווי נדלין להשקעה, או מלאי מקרקעין, בהתאם).

קבוצת חיג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורו לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

כא. נכס או קבוצת נכסים והתחייבויות המוחזקים למכירה

נכס או קבוצת נכסים והתחייבויות מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר ישובם יעשה בעיקר באמצעות עסקת מכירה ולא באמצעות שימוש מתמשך. האמור יכול להתקיים כאשר הנכסים זמינים למכירה מיידית במצבם הנוכחי, קיימת מהוויבות של החברה למכירה, קיימת תוכנית לאיתור קונה והשימוש צפוי ברמה גבוהה (highly probable) להסתטiments בתחום שנה ממועד הסיווג. בנוסף לאמור לעיל, מדיניות הקבוצה בתיחס לנדלין להשקעה הינה לסוג נכסים אלה כמוחזקים למכירה רק כאשר קיים חזות למכירת הנכסים עם קונה. נכסים שסועגו כמוחזקים למכירה אינם מופחתים ממועד סיווגם כך לראשונה ומוגרים כנכסים שוטפים בנפרד, לפי הנמק מבחן ערכם בדוחות הכספיים ושווים ההווג בנסיבות המכירה, לפחות נדלין להשקעה שמצוג בשוויו הוגן. כאשר החברה משנה את תכונן המכירה כך שההשבה של הנכס לא תתבצע באמצעות עסקת מכירה, היא מפסקה לסוג את הנכס כמוחזק למכירה ומודדת אותו לפי הנמק מבחן ערכו בספרים אילו לא היה מסوغ כמוחזק למכירה או לפי סכום בר ההשבה של הנכס במועד בו התקבלה החלטה לסטג מכוונת המכירה.

כב. גילוי לתיקונים חדשים לתקני IFRS

(1) **תיקונים לתקנים קיימים אשר נכנסו לתוקף ומיושמים על ידי הקבוצה עברו תקופות דיווח המתחילה ביום 1 בינוואר 2023**

• **תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים, בנושא גילוי למדיניות חשבונאית (להלן בסעיף זה - התיקון ל-1 IAS 1)**

התיקון ל-1 IAS דורש מחברות לגלוות מידע מודיעני לגבי המדיניות החשבונאית שלן. בהתאם לתיקון, מידע על המדיניות החשבונאית הוא מהותי אם, כאשר הוא נלקח בחשבון ביחד עם מידע אחר הנitin בדוחות הכספיים, ניתן לצפות באופן סביר כי הוא ישפיע על החלטות שימושיים העיקריים בדוחות הכספיים מקבלים על בסיס דוחות כספיים אלה.

התיקון ל-1 IAS אף מבHIR שמידע על המדיניות החשבונאית צפוי להיות מהותי אם, בלבדיו, תימנע ממשתמשי הדוחות הכספיים האפשרות להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים. בנוסף, התיקון ל-1 IAS מבHIR כי אין צורך בගלי מידע לא מהותי על מדיניות חשבונאית. עם זאת, ככל שמידע כאמור ניתן, יש לוודא כי אין הוא מסווה מידע מהותי על מדיניות חשבונאית.

בהתאם להוראות התיקון ל-1 IAS, התיקון יושם על ידי הקבוצה במסגרת דוחות מאוחדים אלה, החל מיום 1 בינוואר 2023, והוא הוביל לעדכון המידע שניתן לגבי המדיניות החשבונאית שלא ביחס לדוחות קודמים.

• **תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12 מסים על ההכנסה,נושא מסים נדחים המתייחסים לנכסים ולהתחייבויות הנבעים מעסקה יחידה (להלן בסעיף זה - התיקון ל-12 IAS 1)**

התיקון ל-12 IAS מבHIR כי הפטור מיצירת מסים נדחים הנובעים מהכרה לראונה בנכס או בהתחייבות עסקת אשר אינה צירוף עסקים, אינה משפיעה על הרווח החשבונאי בעת העסקה וגם אינה משפיעה על ההכנסה החיבור או על ההפסד לצורך מס בעת העסקה (פטור ההכרה לראונה) אינו ניתן לישום בגין עסקאות אשר בהכרה לראונה בהן נוצרים הפרשים זמינים חייבים במס והפרשים זמינים הניתנים לניכוי בסכומים זהים.

עסקאות כאמור כוללות, למשל, עסקאות חכירה שבמועד ההכרה לראונה בהן על ידי הוכר, מכיר החוכר בנכס זכות שימוש בסכום השווה ליתרת ההתחייבות בגין החכירה; וכן מצבים של הכרה בהתחייבות בגין פירוק, פינוי ושיקום המוכרת נגד עלות רכוש קבוע.

בהתאם להוראות התיקון ל-12 IAS, התיקון יושם על ידי הקבוצה החל מיום 1 בינוואר 2023, עברו כל העסקאות החל מתחילה תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוח הכספי. ליישום לראוונה של התיקון ל-12 IAS לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

כב. **גילי תיקונים חדשים לתקני IFRS (המשך)**

- (2) **תיקונים לתקנים קיימים אשר עדין אינם בתוקף מחייב ואשר הקבוצה לא בחרה בישום המודקס**
• **תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים, בנושא סיווג התחביבות כשותפות או כחתביבות לא שותפות ובנושא התחביבות לא שותפות עם אמות מידה פיננסיות (להלן בסעיף זה - התיקונים ל-1 IAS)**

התיקונים ל-1 IAS מבהירים את ההנחיות בנוגע לסיווג התחביבות כשותפות או לא שותפות בדוח על הממצב הכספי. התיקונים מבהירים, בין היתר כי :

- התחביבות תסוווג כתחביבות לא שותפת אם לשוטפת קיימת זכות מהותית, בתום תקופת הדיווח, לדוחות את סילוק ההתחביבות לפחות לפחות 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח.

הזכות לדוחות סילוק של התחביבות בגין הסכם הלואה לפחות לפחות 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח כפופה לעיתים לעמידת הישות בתנאים שנקבעו בהסכם החלואה (להלן - "אמות מידה פיננסיות"). סיווג התחביבות בגין הסכם הלואה כאמור כתחביבות שותפת או כתחביבות לא שותפת יקבע רק על בסיס אמות המידה הפיננסיות אשר בהן נדרש הישות לעמוד והמועד תום תקופת הדיווח או לפניו. אמות מידה פיננסיות בהן נדרש הישות לעמוד לאחר תום תקופת הדיווח לא יובאו בחשבון בקביעה זו.

כל שהתחביבות בגין הסכם הלואה לגיביה נדרשת הישות לעמוד באמות מידה פיננסיות במהלך 12 החודשים לאחר תום תקופת הדיווח סוגה כתחביבות לא שותפת, יובא גליון בביורים המאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין את הסיכון שהתחביבות עשויה לעמוד לפני עמודה במהלך 12 החודשים לאחר תום תקופת הדיווח. בכלל זה, יובא גליון לגבי מהות התנאים בהן נדרש הישות לעמוד, מועד הבדיקה שלהם, הערך בספרים של התחביבות הקשורות וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שהישות עשויה להתחשוו לעמוד בתנאים אלה. גליון זה עשוי להתייחס לפעולות מסוימות בהן נקטה הישות על מנת למנוע הפרה פוטנציאלית של התנאים וכן את העובדה שהישות לא מציינת לתנאים בהתבסס על הנسبות הקיימות בתום תקופת הדיווח.

כוונת הישות בנוגע למימוש זכות קיימת לדוחות את סילוק ההתחביבות לפחות לפחות 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח אינה רלוונטית לצורך סיווג התחביבות.

סילוק של התחביבות יכול שיושה בדרך של העברת מזומנים, משאים כלכליים אחרים או מכשירים הוניים של הישות. סיווג התחביבות כתחביבות שותפת או כתחביבות לא שותפת לא ישפיע מזכות הקיימת לצד האخر לדרוש את סילוק ההתחביבות על ידי העברת מכשירים הוניים של הישות, אם זכות זו סוגה על ידי הישות במסגרת ההו.

התיקונים ל-1 IAS יושמו על ידי הקבוצה באופן רטוספקטיבי לגבי תקופות שנתיות המתחילה ביום 1 בינואר 2024. הקבוצה בוחנת את השלכות התיקונים ל-1 IAS על הדוחות הכספיים המאוחדים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר

2022	2023
אלפי ש"ח	
146	619
270,043	34,010
71,261	111,004
341,450	145,633

(*) היהירה ליום 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 כוללת סך של כ- 10 מיליון ש"ח ו- 99 מיליון ש"ח בהתאם, אשר הועבר לחברת לרשומים ושימש לפירעונות קרן וריבית אג"ח לאחר תאריך הדוחות הכספיים.

ביאור 5 - פקדונות בנאמנות

לחברת פקדונות בנאמנות בסכום של כ- 69 מיליון ש"ח מתוכם, סכום של כ- 68 מיליון ש"ח בגין פקדונות רוכשים בפרויקט סוממייל בריבית ממוצעת של פריים מינוס 3.1%-3.25% (נכון ליום 31 בדצמבר 2023).

ביאור 6 - פקדונות מוגבלים ומיעדים

ליום 31 בדצמבר

2022	2023
אלפי ש"ח	
12,717	17,849
19,660	22,732
32,377	40,581

פקדונות משועבדים (1)

פקדונות בגין זכויות רוכשים (2)

(1) עיקר הפקדונות המשועבדים הינם בגין ערבותה שהעמידה החברה לעיריית תל אביב בגין פרויקטים של הקבוצה (ראה ביאור 9 להלן).

(2) בעיקר פקדונות בגין כספים ששולם ע"י רוכשים עברו רכישת דירות וזכויות במרקען אשר משועבדים לגורם הממן של הפרויקט הללו. הפקדונות אינם נושאים ריבית.

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביורו 7 - לקוחות והכנסות לקבל

لיום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
5,670	5,863
1,106	49
28,043	60,795
68,000	148,244
77,815	228,722
180,634	443,673

לקוחות והכנסות לקבל אחריות
המחאות לגביה
הכנסות לקבל מארגון וניהול קבוצות רכישה
הכנסות לקבל ממכירת זכויות במרקעינו
הכנסות לקבל ממכירת דירות

ביורו 8 - חייבים אחרים ויתרות חובה

لיום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
14,118	14,321
11,614	14,905
20,962	18,340
1,052	3,173
6,472	13,439
1,881	10,341
56,099	74,519

הוצאות מראש (*)
עדף השתתפות החברה בקבוצת רכישה אותה ארגנה החברה
מוסדות ממשלתיים
חייבים בגין הפרשה לבדוק
שותפים בפרויקטם
מקדמות לספקים וחייבים אחרים

(*) היתרה ליום 31 בדצמבר 2023 ו- 2022, הינה בעיקר בגין פרויקט יפו-סחרון (המתחם הנזול). פרטים נוספים ראה ביורו 19א(7) להלן.

קבוצת חגי' ייזום נדלין בע"מ
ביורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באיור 9 - מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה

א. **מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה**

ליום 31 בדצמבר

אלפי ש"ח	2023	2022
	238,154	281,526
	151,718	170,357
	93,014	90,075
	10,797	10,797
	90,099	49,075
	269,016	254,335
	9,588	9,466
	8,206	7,869
	15,357	102,869
	50,290	49,761
	200,588	190,324
	322,567	245,468
	478,813	431,752
	6,361	6,389
	1,944,568	1,900,063

(1) סומילי 124

(2) סלמה

(3) מרינה הרצליה

(4) הארבעה מגדל צפוני ודרומי

(5) יפו סחרון (חלוקת 3)

(6) בבל 5

(7) בת ים

(8) איינשטיין 33 א'

(9) איינשטיין 35

(10) ההתאחדות עירונית

(11) סומילי 121

(12) בבל 3

(13) מנדryn

אחרים

(1) סומילי 124 - פרויקט לבניית מגדל מגורים בן כ-49 קומות לצד מבנה מركמי בן 6 קומות מגורים מעלה קומת מסחר, ובhem סך כולל של כ-273 יחידות דירות ושטחי מסחר בהיקף לא מהותי. בנוסף, מכוח הפינויים שביצעה החברה, התקבל אישור הועדה המקומית בתל אביב להוספת 5 יחידות דירות נוספות לפרוייקט והחברה הגישה לעודה המקומית בתל אביב את המסמכים הנדרשים לצורך הוצאה היותרunya בניתה מתוקן כך שיכלול גם את היחידות הללו. הפרויקט נמצא בשלב בנייה שלד. נכון למועד הדוחות הכספיים, חתמה חגי' סומילי (חברה בת אשר מחזיקה בזכויות בפרויקט) על 167 הסכמי מכירת בגין זכויות במקרקעין לדירות והסכם מכיר בגין זכויות במקרקעין לשטחי המסחר עם חברי קבוצה רכישה שהצטרפו לקבוצה רכישה אותה ארגנה הקבוצה לפROYIKT זה (למועד הדוחות הכספיים הקבוצה הכירה בהכנסה בגין מכירת זכויות אלה, כאמור באור 19א'(4) בוגע לשינוי המתווה).

כמו כן, נכון למועד הדוחות הכספיים, חתמה חגי' סומילי על הסכמים למכירת 22 דירות במסגרת המתווה היומי והחלה להכיר בהכנסה מחוזים אלה. בהתאם, יתרת הדירות שטרם שוכנו ע"י החברה בפרויקט נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הינה 84 יחידות דירות.

(2) סלמה - ביום 1 בינוואר 2017, הושלמה עסקה במסגרת רכישה קבוצת חגי' סלמה בע"מ, הנמצאת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חגי' סלמה") זכויות במקרקעין בשטח כולל של 6,196 מ"ר הממוקמים ברוחוב סלמה צפון ורבנו חננאל פינת הרא"ש בתל אביב. על פי ההחלטה שהתקבלה בפרויקט בחודש דצמבר 2021, ניתן להקים על המקרקעין פרויקט שיכלול 2 מגדרי מגורים בני 17 קומות ושני בניינים בני 6 קומות (אחד למגורים ואחד למשרדים או מולנאות, אשר יהיה בהיקף של כ-5,000 מ"ר ברוטו), כולל מעל קומות מסחר בשטח של כ-1,100 מ"ר ברוטו. הפרויקט נמצא בתחום הקמה.

נכון למועד הדוחות הכספיים, חתמה חגי' סלמה על כ-96 הסכמי מכיר עם חברי קבוצה רכישה שהצטרפו לקבוצה רכישה אותה ארגנה הקבוצה לפROYIKT זה (למועד הדוחות הכספיים הקבוצה הכירה בהכנסה בגין מכירת זכויות אלה וזוrat למעט בגין העסקה למכירת זכויות לבניין בפרויקט המפורט למולנאות - לפרטים אודות עסקה זו וראתה באור 19א'(6) להלן).

כמו כן, נכון למועד הדוחות הכספיים, חתמה חגי' סלמה על הסכמים למכירת 50 דירות במסגרת המתווה היומי (לפרטים אודות שינוי מותווה הפרויקט ליוזמי ראה באור 19א'(6)). בהתאם, יתרת מלאי הדירות בהקמה שטרם נמכרו ע"י החברה בפרויקט נכון ליום 31 בדצמבר 2023 נכון למועד אישור הדוחות הכספיים הינה 55 ו-52 יחידות דירות בהתאם, כולל 10 יח"ד בר-השגה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה (המשך)

א. מלאי בניינים בהקמה (המשך)

- (3) מרינה הרצליה - הסעיף כולל את החלק המועד למכירה בזכויות במרקען, הידועים כחלקות מס' 19 ו-20 בוגש 6516 במרינה בהרצליה, אשר שטחים הכלול הוא כ-10,000 מ"ר, לרבות זכויות בניה וכ-100 מקומות חניה בבניים המצויים במרתפי בניין אשר נמצא בחלקה 56 בגוש 6516. עפ"י התב"ע החלה ביחס למקרקעין, סה"כ שטחי הבניה במרקען בהתאם לזכויות הקיימות הינם כ-7,525 מ"ר עיקרי שטחי דירות נופש, כ-2,900 מ"ר שטחים ציבוריים ושירותים שיישמו את ייחדות הנופש וכ-100 חניות.
- ביום 8 במרץ 2023 התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בהרצליה (להלן: "הועדה המקומית בתנאים, לתוכנית בסמכות הוועדה המחווזית לתכנון ובניה (להלן: "התוכנית"), להגדלת השטחים במקרקעי הפרויקט, כך שבכפוף לאישור התוכנית על ידי הוועדה המחווזית וב恬ת כלל החיתרים הנדרשים על פי דין, ניתן יהיה להקים בפרויקט שטחי מלונות וمسחר עליימים בשטח כולל של כ-51,000 מ"ר ברוטו, וכן כ-16,000 מ"ר ברוטו שטחים תת קרקעיים, מתוכם 1,500 מ"ר לשימושים עיקריים.
- זכויות המקרקעין המיוחסות לשטחים ציבוריים ושטחי המלון מסוגים בדוחות הכספיים כרכוש קבוע (ראה ביאור 12).
- (4) הארבעה מגדל צפוני ודרומי – נכון ליום 31 בדצמבר 2023 כולל כ-1,600 מ"ר מחסנים. בתקופות הדוחות הכספיים שנין המגדלים כבר מאוכלסים. בנוסף, מעמידה החברה, באמצעות קבלו משנה, שירותני ניהול לבני היחידות במגדל הצפוני. בחודש מרץ 2022, השלים החברה עסקה למכירת שטחי מסחר במגדל הצפוני בתמורה לסך של כ-18.5 מיליון ש"ח. יצוין כי שטחי טרקלין העסקים שהינם בבעלות הקבוצה מסוגים בדוחותיה כרכוש קבוע (ראה ביאור 12) ואילו שטחי הגלריה שבבעלותה מסווגים כndl'in להשקעה (ראה ביאור 10).
- (5) יפו סחרון (חלקה 3) – בתקופת הדוח התקבל היתר בניה לפROYIKT, אשר בהתאם להיתר היה ניתן להקים במסגרת הפרויקט שני בניינים בני 14 קומות כל אחד, אשר יכללו יחדיו 123 יחידות דיור, בשטח של 15,810 מ"ר (11,792 מ"ר עיקרי ו-4,018 מ"ר שירות).
- כמו כן, התקשרה רגנסי הנמצאת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "רגנסי") בהסכם לקבלת שירותים נייה עם קובלן בפרויקט. התמורה בגין שירותים הבניה הניתנים מכח ההסכם, הינה פואשלית, ומסתכמת לסך של 138.5 מיליון ש"ח, בתוספת הצמדה ומע"מ.
- בדבר התקשרות בהסכם מכר מותנה מהותי למכירת דירות בפרויקט ראה ביאור 19(א)(10).
- (6) בBUY 5 – ביום 14 בפברואר 2021 זכתה קבוצת חג'ג' בBUY, חברת הבת של החברה (להלן בסעיף זה: "חברת הבת") במכרז לרכישת זכויות העירייה במושעה (75.95%) (7) במרתפים 5 וא-5ב (שטח המגרשים הכלול 6,662 מ"ר) (להלן ביחס: "המגרש" או "המרקען") במתחםBUY בתל-אביב, אשר מהווים חלק מתחם מגורים לפי תוכנית 1770 אי' בשכונת BUY, בתמורה לסך כולל של כ-188 מיליון ש"ח. בהתאם לתב"ע הנוכחות, ניתן לבנות במגרש בניין מגורים בן 37 קומות מעל קומת כניסה שיכלול 114 יחידות דיור, מתוכן חברות הבת רכשה מהעירייה זכויות לכ-75 יחידות דיור במגרש. בום 3 ביולי 2022 חברת הבת רכשה 11 יחידות דיור נוספות אשר היו בבעלות העירייה וזאת בתמורה ל-36.2 מיליון ש"ח. החברה מעריכה כי ניתן יהגדיל את הזכויות במגרש, בהתאם לתוכנית המתאר התקפה של תל אביב תא/5,000, על פי התוכנית הניל' ניתן לבנות במסגרת הפרויקט סך של כ-230 יחידות דיור (שטח עיקרי של 32 אלף מ"ר), ואולם אין כל ודאות לגבי היקף הזכויות אשר יהיה ניתן להוציא למגרש בפועל והדבר מותנה בקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה לתב"ע שהחברה מקדמת לפי תוכנית תא/5000.
- היות ובמרקען הפרויקט מוחזקים גורמים נוספים, חברת הבת פועלת ביחד עם מוחזקים נוספים לביצוע הליך של פירוק שיתוף ביחס למלא הזכויות במרקען.

קבוצת חיג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה (המשך)

א. **מלאי בניינים בהקמה (המשך)**

(7) בת ים - בחודש נובמבר 2018, השלים חברת מלון רגנסי ירושלים בע"מ (להלן: "רגנסי") את תשלום חלקה מכוח הסכם מיום 3 בינואר 2016, עליו חתמה רגנסי עם צדדים שלישיים (להלן: "השותפים"), ובמסגרתו רכשה רגנסי מהתופים 45% מזכויות השותפים במרקען בשטח כולל של 3,169 מ"ר הממוקמים בגוש 7124 חלקה 303 בתחום הרחובות שפרבר והקוממיות בת ים, לרבות זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות במרקען (להלן: "הממכר"). בהתאם לתב"ע רשאית, ניתן יהיה לבנות פרויקט בן 29 קומות, מתוכו 21 קומות למגורים (כ-187 יחידות דיור), 4 קומות משרדים, קומת מסחר כפולה, קומת מעבר וקומה טכנית. ההשקעה בפרויקט מטופלת בדוחות הכספיים כ פעילות משותפת.

ביום 17 בפברואר 2021, התקשרו רגנסי והשותפים עם רוכש, בהסכם (להלן: "הסכם"), במסגרתו רכש הרוכש מרגנסי והשותפים את זכויותיהם בבניין המגורים בפרויקט, לרבות כ- 250 מ"ר שטחי מסחר בו, זכויות לשטחי ציבורי בהיקף של עד 500 מ"ר ו- 216 חניות תת קרקעיות, וזאת בתמורה לכך כולל של 117 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה"), כאשר חלקה של רגנסי בתמורה האמורה הסתכם לכ- 54 מיליון ש"ח (כולל הפרשי הצמדה). נכון למועד פרסום הדוחות,שולמה לצדדים מלאה התמורה על ידי הרוכש ונמסרה לו החזקה במ麥ר.

בעקבות המכירה, הכירה החברה ברוחה לפני מס של כ- 24 מיליון ש"ח במסגרת דוחות הכספיים לשנת 2022. היתרה ליום 31 בדצמבר 2023, מיצגת את יתרת הזכויות שרגנסי ושותפה מסוימים להחזיק בתחום זכויות לבניין המשדרים בפרויקט. במרכז, רגנסי, השותפים והרכוש התקשרו בהסכם שיתוף המסידר בין היתר את יחס הצדדים במרקען הפרויקט והקמת הפרויקט בכללו. במסגרת זו, הרוכש יידרש לשאת חלק מעלות ההקמה האמורה, בסכום שאינו מהותי. י对照 כי נכון למועד זה, פועלים הצדדים להתקשרות בהסכם קבלו לצורך בנייה משותפת של מרתפי הפרויקט.

(8) איינשטיין 33א' - זכויות ליחידות דיור במסגרת קבוצת רכישה אותה אירגהנה החברה. פרטים נוספים ראה ביאור 10(ד'(1) להלן.

(9) איינשטיין 35 - מקרקעי הפרויקט אשר מוחזקים על ידי חברת בת, חיג'ג' נכסים מניבים בע"מ (להלן: "חיג'ג' נכסים מניבים") הינם מקרקעין היודיעים כגוש 6884 חלקה 16, המצוים ברחוב איינשטיין (בניין מס' 35) בגוש הגודול בצפון תל אביב, בשטח כולל של כ-300 מ"ר. חברת הבת מחזיקה כ- 21% מהזכויות במרקען. ביום 31 בינואר 2020 ננכשה לתוכנית שהחברה קידמה (מכוח תוכנית תא 5000) בתחום, אשר הביאה לגידול זכויות הבניה בפרויקט, כך שהتوزטו לפרויקט 193 יחידות דיור נוספת בהיקף של כ- 23,000 מ"ר (כך שסה"כ יכלול הפרויקט כ- 300 יח"ד בהיקף כולל של כ- 37,367 מ"ר ברוטו), וכן התווסף לפרויקט 1,875 מ"ר עיקרי ושטחי שירות וכן 2,625 מ"ר שטחי מסחר בקומת המרתף הראשונה (כך שהשטח המסחרי גדל בהיקף של כ- 4,500 מ"ר עיקרי ושטחי שירות במפלס הרחוב וכן כ- 4,500 מ"ר שטחי מסחר בקומת המרתף הראשונה). חלק היחסית של בעלי הקרקע המctrופים ושל חיג'ג' נכסים מניבים בזכויות שהווסף לפרויקט, ייקבע בהתאם לחיקם היחסי במרקען. י对照 כי יתרת חלקה בזכויות שנחתם בין הצדדים, חיג'ג' נכסים מניבים תהיה זכאית למלא שטחי המסחר העתידיים ואת יתרת חלקה בזכויות העתידיות תקבל חיג'ג' נכסים מניבים מתוך הדיר שהתווסף לפרויקט. כמו כן, תהא זכאית חיג'ג' נכסים מניבים לכל שטחי המסחר בקומת המרתף הראשונה. נכון למועד הדוחות הכספיים, הצדדים מינויו שמאים מוסכים לצורך קביעת חלקם בזכויות הנוספות ובקבות תוכאות ההగלה שהתקיימה בין כל חברי הקבוצה, אשר פורסמו בחודש פברואר 2024, הוקנו לחברה זכויות ל- 28 יחידות דיור בפרויקט, בהיקף כולל של 2,121 מ"ר. יתרת המלאי לסוף שנת 2022 כוללת חלק מהזכויות של המסחר שנמכרו לכלל, ויתרת המלאי כולל בשנת 2023 הינה בגין כלל הזכויות למגורים של הקבוצה בפרויקט. עם השלמת העסקה למכירת חלק המסחר אשר נכלל ביתרת המלאי כמפורט בביורו 10(ד'(3), גראעת החברת את מלא חלק המסחר שיוחס למרכיב המלאי בעסקה, ובהתאם לכך הכירה החברה בהכנסה בסך של כ- 230 מיליון ש"ח.

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

באיור 9 - מלאי בניינים בהקמה (המשך)

א. **מלאי בניינים בהקמה (המשך)**

(10) התאחדות עירונית - בתחום ההתחדשות העירונית פועלת החברה בתחום תמי"א 1/38 (חיזוק וחידוש מבנים קיימים וקבלת דירות לשיכון על ידי היזם) ובתחום התמ"א 38/2 (פינוי והריסת המבנים המקוריים, כאשר הדירות מקבלים דירות בנין החדש והיום מקבל את יתרת הזכויות מכוח התמ"א) ובתחום הפינוי בגין פרויקט במסגרתו מוכרו שטח קרקע עליו קיימים מבני מגורים שניים, אשר נהרסים ובמקומם מתוכננים ונבנו בגין מגורים חדשים לרבות בעירוב שימושים). לחברה פרויקט אחד פעיל בתחום תמי"א 38 - פרויקט ברלינר (בו מחזיקה החברה בראשור במולא הזכויות), המצו בשלב הקמה מתקדמים. בתחום התמ"א 38/2, החברה מקדמת נכון למועד אישור הדוחות הכספיים 3 פרויקטים : פרויקט הזוחר פרויקט אפשרי ופרויקט טרורק, כאשר הפרויקטים הללו ופרויקט אפשרי בשלבי הקמה מתקדמים. ביחס לעניות ויצמן גורדון ופרויקט הרצוג חרדה. לעניין התקשרות החברה בהסכם לשיתוף פעולה בפרויקט בתחום הפינוי בגין ראה באיור 19 א(3) להלן.

(11) סומילי 121 - ביום 10 בדצמבר 2020 זכתה החברה, באמצעות חברת הבת - חגי סומילי 122, במכרז (שהתבצע במסגרו הליך פירוק שיתוף) לרכישת מלאה הזכויות במגרש 121 בתחום המזוי בקרון הרוחבות ז'בוטינסקי, ואבן גבירול בתל אביב. ביום 27 באפריל 2021 אישר בית משפט השלום בבת ים את מכירת המגרש לשותפות מוגבלת בשליטת החברה (קבוצת חגי פרויקט סומילי 121 שותפות מוגבלת) וזאת בתמורה לכך כולל כל-כ- 173 מיליון ש"ח. יצוין כי לאור העובדה שהגי סומילי 122 החזיקה עוד לפני הליך פירוק השיתוף בכ- 5.7% מהזכויות במגרש 121, הסכום אותו נדרש שותפות סומילי 121 לשלם בפועל היה בסך של כ- 163 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה. בהתאם לתנאי המכרז, ביום 25 באוגוסט 2021 השלימה החברה את תשלום מלאה התמורה לכונס הנכסים. למיטב ידיעת החברה, בהתאם לتب"ע שבtopic, ניתן לבנות במגרש בגין מגורים בן 8 קומות שיכלול כ-38 יחידות דיור למגורים ובנוסף 3,178 מ"ר למסחר. הקבוצה פועלת להגדלת זכויות בפרויקט.

(12) בבלי 3 - ביום 3 במאי 2020, התקשרה החברה בת בעלות מלאה של החברה - קבוצת חגי מגדי בבלי 3 בע"מ (להלן: "חגי בבלי 3"), בהסכם לרכישת מגרש שטחו הינו 6,281 מ"ר בשכונת בבלי בתל-אביב (להלן: "מגרש 3" או "הממכר"). יצוין כי במקור, תוכנן הפרויקט לכלול 190 יחידות דיור במגדל בן 44 קומות מעל כניסה (להלן: "הזכויות הקיימות"). ביום 15 בנובמבר 2023, התקבל בידי החברה היתר חפירה דיפון בפרויקט, ובחודש דצמבר 2023 חגי בבלי 3 תחתמה על הסכם קובלן לביצוע עבודות חפירה ודיפון לצורך עליה על הקרקע ותיחילת העבודות. ביום 31 בדצמבר 2023 קיבלה החברה היתר בנייתו לפרויקט, אשר בהתאם לו, ניתן לבנות במסגרת הפרויקט שייבנה על מגרש 3, 247 יחידות דיור (בהיקף כולל של 29,925 מ"ר שטח עיקרי אשר מהווים 32,928 מ"ר פלדلت) במגדל בן 48 קומות מעל כניסה.

התמורה בגין רכישת המכר عمده על סך של 190 מיליון ש"ח, כאשר החברה התחייבה לשלם חצי מיליון ש"ח נוספים עבור כל יהודה בגין הזכויות הנוספות ככל שאלה יאשרו (ראה גם באיור 3(1)). מלאה התמורה בסך של כ-19 מיליון ש"ח עבור היחידות בזכויות הנוספות שלמה במהלך הרביעי של שנת 2023. לפרטים נוספים, ראה באיור 19 א(9) להלן.

קבוצת חגיג' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

באיור 9 - מלאי בניינים בהקמה (המשך)

א. **מלאי בניינים בהקמה (המשך)**

(13) מנדryn - ביום 9 במרץ 2022 התקשרה קבוצת חגיג' מתחם המסגר בע"מ, חברת בת בעלות מלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "חברת הבת"), בהסכם מכיר מותנים לרכישת 52% מזכויות הבעלות במרקען בשטח כולל של כ-27.2 אלף מ"ר המצוים במתחם מנדryn בצפון תל אביב (להלן: "המרקען"), בתמורה לכך כולל של כ-392 מיליון ש"ח (צמוד לעליית מודד המחיר לצרכן בגין חדש דצמבר 2021), בתוספת מע"מ. בנוסף הוסכם כי חברת הבת תישא בהיטלי השבה והיטלי הפיתוח, הן בגין כל תוכנית שקיבלה תוקף עד למועד חתימת הסכמי המכרז עם המוכרות והן בגין התקופה שלאחר חתימת הסכמי המכרז.

במהלך שנת 2022 התקיימו התנאים המתלימים שנקבעו בהסכם המכרז האמורים וכתוואה מכך עד למועד תאריך הדוחות הכספיים שלמה מלאה התמורה מכוח ההסכם האמור, אשר הסתכמה לכך של כ-405 מיליון ש"ח (כולל הצמדה למדד כאמור לעיל), וחזקה במרקען הועברה לחברת הבת. המקרקעין הימש חלק מתוכנית המתאר תא/גס: "התוכנית", אשר מחלקת את כלל מתחם התוכנית ל-5 מתחמי תכנון, בייעודי קרקע של, בין היתר, מגורים, מסחר ותעסוקה וכן כוללת הוראות לאיחוד וחלוקת עתידית. למיטב ידיעת החברה, הזכיות במרקער מקנות זכויות להקמה של כ-38 יחידות אקוויולנטיות אשר להערכת החברה מרביתן צפויות להקנות זכויות לכ-117 יחידות מגורים וכ-806 אלף שטחי מסחר.

יצוין כי למיטב ידיעת החברה, יתרת הזכיות במרקען מוחזקים על ידי חברת מקבוצת אקרו נדלין, לחברת הבת ת策ר להגיא עמה להסכמתם לגבי קידום הקמת הפרויקט ולהחילוף לפנות להליך פירוק שיתוף ורכישת יתר הזכיות במרקען. בנוסף, החברה בוחנת אפשרות לקידום פרויקטים נוספים במתחם מנדryn, בהתאם, בהתאם, בחיקום הפקה בתקופת הדוח בהסכם לרכישת חלקים נוספים לא מהותי (כ-4 יחידות אקוויולנטיות) במתחם מנדryn בתמורה לסכום לא מהותי.

ב. **פרטים נוספים**

סך עלויות האשראי שהונו למלאי הבניינים בהקמה לשנה שהסתיימה ביום 2022 ו-2023 הימש בסך של כ-71,881 אלפי ש"ח וכ-43,419 אלפי ש"ח, בהתאם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - נדלין להשקעה, נדלין להשקעה בהקמה ומקומות על החwon נדלין להשקעה בהקמה

הסעיף כולל זכויות בעלות בחלוקת ממקרקעין ביעוד לפרויקט אינשטיין 33'A ובפרויקט אינשטיין 35 בגוש הגדול בתל אביב, זכויות בפרויקט לודויפול ביעוד לתעסוקה ומסחר, זכויות חכירה בגלריה הדורומית והצפונית של מגלי הארץ וכן השקעות בנכסי נדלין המיועדים להשכלה במסגרת שיתוף פעולה בתחום המלונות עם רשות סלינה (להלן: "שת"פ עם סלינה") כמפורט בביאור 19(א)(11).

א. הרכיב של סעיף נדלין להשקעה ונדלין להשקעה בהקמה:

		لיום 31 בדצמבר
2022	2023	
אלפי ש"ח		
338,739	460,172	רכישות והשקעות
124,685	239,799	עלייה בשווי ההווג במצטבר
463,424	699,971	

ב. התנועה בסעיף נדלין להשקעה ונדלין להשקעה בהקמה:

		לשנה שהסתכמה ביום 31 בדצמבר
2022	2023	
אלפי ש"ח		
147,021	463,424	יתרה ליום 1 בינוי
177,652	157,938	רכישות והשקעות
6,011	20,513	היון עליות אשראי
-	(139,442)	גՐԻՅՈՒՏ
42,347	-	מינוי אופציונות בגין רכישת זכויות במקרקעין
90,393	197,538	שינוי בשווי ההווג
463,424	699,971	יתרה ליום 31 בדצמבר

ג. קביעת השווי ההווג של הנדלין להשקעה בהקמה של הקבוצה:

ndl'in להשקעה ונדלין להשקעה בהקמה מוצג על בסיס השווי ההווג כפי שנקבע בהערכות שווי שבוצעו על ידי מערכיני שווי חיצוניים, בלתי תלויים בעלי כישוריים מקצועיים מוכרים וניסיוני רב בנוגע למיקום וסוג הנדלין שהוערך. השווי ההווג מייצג את הסכום ביום החתך לפחות יחולפו הנכסים בין המוכר לקונה בעסקה בתנאי שוק לאחר שהצדדים פעלו בתבונה ובזירות ללא כפיה ולפי תקני שמות מקובלים.

ההערכות השווי של נדלין להשקעה בהקמה נעשו שימוש בשיטת ההשוואה. השווי ההווג נקבע בהתאם לסקר מקיף של עסקאות השוואה הדומות במאפייניהם לנכס הנישום ובגישת החילוץ לגבי עסקאות השוואה של נכסים בניוים. בהערכת שווי של נדלין להשקעה מניב נושא שימוש בשיטת היון תזרימי המזומנים ובשיטת ההשוואה.

הערכות השווי מסווגות כרמה 3 במסגרת היררכיית השווי ההווג.

קבוצת חגי' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - נדלין להשקעה, נדלין להשקעה בהקמה ומקומות על חשבו נדלין להשקעה בהקמה (המשך)

ד. **פירוט הרכב סעיף נדלין להשקעה, נדלין להשקעה בהקמה ומקומות על חשבו נדלין להשקעה בהקמה לפי פרויקטים**

لיום 31 בדצמבר		
2022	2023	אלפי ש"ח
14,299	11,899	
24,850	59,490	
		<u>ndl'in להשקעה בהקמה ותשלומים ע"ח נדלין להשקעה בהקמה</u>
127,757	34,034	(4) פרויקט איינשטיין 33 א' (1), (3)
81,275	63,513	(3) פרויקט איינשטיין 35 (2), (3)
		נכסים נדלין להשקעה ותשלומים על חשבו רכישת נכסים נדלין
23,270	-	להשקעה במסגרת שיתוף פעולה עם סלינה (5)
		פרויקט לודז'ייפול (לרבות תשלוםים על חשבו נדלין
191,973	531,035	(6) להשקעה)
463,424	699,971	

(1) ביום 23 בפברואר 2017 אישר בית המשפט השלום בהרצליה את רכישת המקרקעין הממוקם ברחוב איינשטיין בת"א (גוש 6,885, חלקה 32) על ידי הקבוצה, אשר אורגנה על ידי החברה ובעל חברה נמנית חברה נסדה של החברה, מבעלי המקרקעין שאינם קשורים לחברת. ביום 18 השלימה החברה את רכישת הקרקע בסך של כ-53 מיליון ש"ח בתוספת מס רכישה בסך של כ-3 מיליון ש"ח. במועד השלמת העסקה, סיוגה החברה בדוחותיה הכספיים כ-94% מסך העלות לחלק המ�חס למסחר המוצג כndl'in להשקעה.

ביום 31 בנובמבר 2020 נכנסה לתוקף התוכנית שהחברה קידמה (מכוח תוכנית תא 5000) במתחם, אשר הביאה לגידול זכויות הבניה בפרויקט, כך שההתווסף לפרוייקט 132 יחידות דירות נוספות בהיקף של כ-14,000 מ"ר (כך שסה"כ יכלול הפרויקט כ-215 יח"ד בהיקף כולל של כ-26,714 מ"ר ברוטו, וכן התווסף לפרוייקט 300 מ"ר עיקרי ושטחי שירות וכן כ-150 מ"ר שטחי מסחר בקומת המרתף הראשונה (כך שהשטח המסתחר גדל בהיקף של כ-2,600 מ"ר ברוטו, שכוללים בתוכם 1,850 מ"ר עיקרי במפלס הרחוב וכן כ-1,800 מ"ר שטחי מסחר בקומת המרתף הראשונה). בין בעלי הקרקע המציגים ובין החברה הנסדה הושלים בתקופת הדוח החלק זכויות זכויות ביחס לזכויות (מסחר ומגורים) שנוסףו לפרויקט בעקבות שינוי התב"ע, שבטעינו קיבלה החברה הנסדה כ-45% מהזכויות שהתווסףו לפרויקט בעקבות אישור התב"ע, אשר הקנו לה, בהתאם להוראות הסכם השיתוף שנחתם בין הצדדים, את מלאה שטחי המסחר שהתווסף לפרויקט וכן זכויות לשיווק 63 יחידות דירות בהיקף של 5,125 מ"ר.

ביום 26 בנובמבר 2023, התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים, וביום 25 במרץ 2024, התקבל היתר חפירה ודיפון בפרויקט.

(2) מייצגת את יתרת הזכויות למשתכן המקרקעין בפרויקט איינשטיין 35 המוחזק על ידי חברת קבוצת חגי' נכסים מניבים בע"מ, חברה בת בעלות מלאה של החברה. פרטים נוספים ראה ביאור 9 א'(9) לעיל.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - נדלין להשקעה, נדלין להשקעה בהקמה ומקומות על חשבו נדלין להשקעה בהקמה (המשך)

ד. **פירוט הרכב סעיף נדלין להשקעה, נדלין להשקעה בהקמה ומקומות על חשבו נדלין להשקעה בהקמה לפי פרויקטים (המשך)**

(3) בchodש יוני 2022 התקשרו חברת הבת נכסים מניבים 35 וחברה נכדה נכסים מניבים 33א, בהסכם למכירת 75% משטחי המשך לכל חברה לביטוח בע"מ ותאגידים הקשורים אליה בתמורה לסכום של כ- 258 מיליון ש"ח ו- 127 מיליון ש"ח בהתאם. בהתאם, הועברו הזכויות במרקען לידי הרוכש ונרשמו על שמו ביום 4 בדצמבר 2022 וביום 20 בנובמבר 2022 בהתאם, וכן התקבלה תמורה בסך של כ- 347 מיליון ש"ח והעסקה הושלמה. יצוין כי לרוכש קיימת זכות ביטול של הסכמי המכירת האמורים וזאת, ככל שלא יתקבל היתר בנייה מלא לפROYKT עד לתום 24 חודשים ממועד החתימה על הסכם המכירה. בחודשים ספטמבר 2023 ונובמבר 2023, קיבלה החברה החלות ועדה מקומית לתכנון ובניה בתל אביב לאשר את הביקשות להיתר בנייה מלא בכל אחד מהפרויקטים, וזאת בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים (להלן - "החלטות ועדה על היתר בתנאים"). כמו כן, בחודש דצמבר 2023 נחתמה תוספת להסכם לדחיתת מועד זכות הביטול וזאת עד ליום 31 בדצמבר 2024. לאור האמור ובהתחשב בהעברת הזכויות במרקען, בקבלת מעשה של סכום התמורה, בהעברת הסיכון וההתחבות לרוכש, וכן בקבלת החלות ועדה על היתר בתנאים בחודש נובמבר 2023 ובהתחשב בכך שהתנאים שנקבעו לקבלת היתר בנייה מלא הינם טכניים במהותם וסבירות אי התקיימות היא קלישה, מעריכה הנהלת החברה כי בשל התנאים להכירה החשבונאית בגריעת הנכסים המתאפיישים במועד זה. בהתאם, הכירה החברה בהכנסות בגין הסכמים אלו בסך של כ- 25 מיליון ש"ח במסגרת רווח שערוך ובסך של כ- 230 מיליון ש"ח במסגרת סעיף ההכנסות בגין חלק המקרקעין שהוצע במלאי (ובמקביל הכירה בעלות המלאי בסך של כ- 115 מיליון ש"ח בעלות ההכנסות).

בנוסף, הכירה החברה ברווחי שערוך בסך של כ-4 מיליון ש"ח בגין החלק של ה- 25% שנותר בבעלותה, בהתאם על הרכבת שווי חיצונית ובלתי תלوية.

(4) מייצג את שטחי הגליה במגדלי הארבעה בתל אביב אשר החל מעת 2021 מופעלת כמתמחם חללי עבודה להשקעה ומסוגות כndl'in להשקעה.

ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - נדלין להשקעה, נדלין להשקעה בהקמה ומקומות על חשבו נדלין להשקעה בהקמה (המשך)

ד. פירוט הרכב סעיף נדלין להשקעה, נדלין להשקעה בהקמה ומקומות על חשבו נדלין להשקעה בהקמה לפי פרויקטים (המשך)

(5) השקעות בנכסים במסגרת הסכם שיתוף פועלה עם סלינה, כמפורט בביואר 19א(11) להלן.

1. הירדן ההררי

קבוצת חגי' אחזקות מלונאות בע"מ (להלן: "חגי' מלונאות"), שהינה חברת בעלות מלאה, בשרות של החברה (להלן: "חגי' מלונאות"), התקשרה ב- 24 באוקטובר 2021 בהסכם סיכון אופציית ולפיו, בתמורה לתשלומים בסך של 9.5 מיליון ש"ח (שולם במלואו למועד הדוחות הכספיים), סוחרה לה על ידי צד ג' אופציה לרכישת זכויות החכירה של צד ג' אחר, שהינו אגודה שיתופית (להלן: "המוכר") במרקען בשטח של כ-91 דונם המצוים בירדן ההררי (להלן: "המרקען"). בהתאם לتبיע הקיימת, ניתן להקים על המרקען כ- 6,000 מ"ר לצורכי נופש ותיירות, שטחי שירות ומبنים נלוים להם. נכוון למועד אישור הדוחות הכספיים, המוכר התקשר בחוזה פיתוח עם רמי'י אשר בכפוף לעמידה בתנאיו, יהא זכאי המוכר להתקשרות בהסכם חכירה מהוון עם רמי'י-49 שנים החל מיום 25 בפברואר 2007 ועד ליום 24 בפברואר 2056 (דמי שימוש שנתיים מהוונים עבור תקופה זו שלומו מראש במלואם) עם אפשרות להארכת תקופה זו ב-49 שנים נוספות.

על אף שהסכם הפיתוח טרם הושלם כך שהמוכר ורמי'י טרם התקשרו בהסכם החכירה, ביום 10 במאי 2022 מומשה האופציה על ידי קבוצת חגי' הירדן ההררי בע"מ, ש-74% מהונה מוחזק על ידי חגי' מלונאות ויתרתו על ידי המוכר (להלן: "חברת הפרויקט"), אשר התקשרה עם המוכר בהסכם לרכישת זכויות החכירה העתידיות שלו במרקען, כאשר בהתאם להסכם שנחתם, חברת הפרויקט תרכוש את הזכויות במרקען מהמוכר תמורת סך של 14.63 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), אשר شاملמה במלואה והועברה למוכר.

עלויות התאמת הנכס צפויות לעמוד על כ-24 מיליון ש"ח. נכוון למועד הדוחות הכספיים, شاملמה הקבוצה סך של כ-5.7 מיליון ש"ח בגין החתמות לפרויקט זה. ביום 18 בספטמבר 2023 קיבלה חברת הפרויקט את אישור רמי'י להעברת הסכם הפיתוח (כמשמעותו להלן) לחברת הפרויקט.

צוין כי סלינה שכבה את הנכס לצורך הפעלתו כמלון, ואולם לאור עיכוב בהליך הפיתוח של הקרקע וההעברה הזכויות המודדים יידחו בהתאם. כוונת סלינה הייתה לפתח אתר לינה זמני במקביל להזאת ההיתר ובניית האתר הקבוע. עם זאת, לאור המלחמה ומצבי תיירות הפנים, נכוון למועד זה טרם נפתח האתר הזמני ולפיכך פנתה סלינה לחברת לדוחות את התשלומים שהיתה אמורה לשלם לחברת עד למועד פתיחת האתר. החברה וסלינה מנהלות נכוון למועד זה משא ומתן בנוגע זה.

נכון למועד זה, הוגשה בקשה לקבלת היתר בנייה בנכס.

2. העיר העתיקה בעכו

ביום 8 בנובמבר 2021 רכשה החברה בת בעלות מלאה של החברה, בשרותו, (מכוח אופציה ששוחרה לה על ידי סלינה בתמורה לסכום שאינו מהותי) מצד ג', זכויות חכירה מהוונות במבנה המורכב מ-8 יחידות דיור בעכו העתיקה (להלן: "המבנה" או "הנכס"), כאשר תקופת החכירה על פי חוזי החכירה (המהוונים) של היחידות הנ"ל, הינה עד ליום 8 בנובמבר 2109. עד למועד הדוחות הכספיים, תמורה הרכישה המסתכמת לסך של כ-7.5 מיליון ש"ח شاملמה למוכר במלואה, והחזקת בנכס נמסרה לחברת הבת.

עלויות התאמת הנכס צפויות לעמוד על כ-11 מיליון ש"ח. נכוון למועד הדוחות הכספיים شاملמה הקבוצה סך כ- 7.5 מיליון ש"ח בגין החתמות לפרויקט זה. נכוון למועד זה, ניתן להקים בדרך של היהר לשימוש חורג בנכס 24-27 חדרי אירוח, ואולם החברה בחוות הגדרת מס' החדרים ל-35 חדרי אירוח, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים, אשר אין כל וודאות כי יתקבלו.

ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - נדלין להשקעה, נדלין להשקעה בהקמה ומקומות על החשבו נדלין להשקעה בהקמה (המשך)

ד. פירוט הרכב סעיף נדלין להשקעה, נדלין להשקעה בהקמה ומקומות על החשבו נדלין להשקעה בהקמה לפי פרויקטים (המשך)

(1) השקעות בנכסים במסגרת הסכם שיתוף פעולה עם סלינה (המשך)

3. מטולה

ביום 30 בדצמבר 2021 רכשה קבוצת חג'ג' מטולה בע"מ, הנמצאת בבעלות מלאה, בשרשור, של החברה, מצד ג' זכויות בעלות בשני שטחי מקרקעין המצויים במטולה, עליהם נינויים שני מלונות (להלן: "הנכסים"), הכוללים כ-63 חדרים. תמורה הרכישה הסתכמה לסך של כ-17 מיליון ש"ח ושלמה למוכר במלואה, והזקה במרקען נסירה לחברה הבת.

עלויות התאמות הנכסים הסתכמו לסך של כ-8.6 מיליון ש"ח, אשר שלמה במלואה במחצית הראשונה של שנת 2022. המلون פועל החל מחודש יוני 2022 והחברה החלה מספטמבר 2022 לקבל דמי שכירות בהתאם להסכם ההתקשרות. על אף הוראות ההסכם התקשרות של החברה עם סלינה, עקב הוראות המצב הבטחוני והוראות ממשלת ישראל, המلون נסגר עם תחילת המלחמה. סלינה פנתה למדינה לצורך קבלת פיצויי כספי, ועם קבלתו היא תעביר את דמי השכירות לחברה. יצוין כי סלינה ממחזיבת לדמי שכירות אלו אולם על מנת להקל על התזרים של סלינה, הסכימה החברה להמתין תקופה מסוימת עד לקבלת פיצויי כאמור של סלינה מהמדינה.

4. בגין שלושת השקעות המצוינות לעיל החברה הכירה בירידת ערך בסך של כ- 3.6 מיליון ש"ח.

(2) ביום 17 בנובמבר 2021 התקשרה חברת י.ה. חגי, בע"מ חברת בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "חברת הבת"), בהסכם בעלי מניות עם שני צדדים שלישיים (להלן: "השותפים") וחברת א. הלל גד בע"מ (המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50.1%) (להלן: "חברת הפרויקט") בקשר עם הקמת פרויקט במתחם לודויפול בתל אביב. שטח המתחם הינו כ-18,000 מ"ר והוא נמצא בכינסה לת"א מדרום, בין כביש 1 לכביש 20 ותחום גשר ההגנה מצד דרום. על שטח של כ-12.5 דונם המהווה חלק מהמתחם (להלן: "מרקעי התוכנית"), חלה תוכנית תא/4010 המיעדת שטח זה כשטח בייעוד תעסוקה ומסחר, ואשר מאפשרת להקים במרקעי התוכנית 73,035 מ"ר עילי (57,410 מ"ר עילי לתעסוקה ו-15,625 מ"ר עילי למסחר) בגובה של עד 24 קומות מעל קומת הכניסה, בנוסף לקומות מסחר על פי תוכנית ע/1 וכן 19,850 מ"ר שטחים תת קרקעיים, וזאת בכפוף לאישורה של תוכנית איחוד וחילוקי במרקעי התוכנית ובכפוף לקבלת כל היתריה הבניה הנדרשים, אשר אין כל ודאות אם יתקבלו.

בנוסף, חלה על המתחם התוכנית המתאר תא/5000 המאושרת, כאשר הזכויות המתאפשרות מכוחה עשויות להגדיל באופן מהותי (לכ- 157 אלף מ"ר) את הזכויות המתאפשרות מכוח התוכנית הקיימת על מקרקעי התוכנית וזאת בכפוף לעריכת תוכנית מפורטת מכוחה אשר תקבל את כל האישורים הנדרשים, לרבות אישור הוועדה המקומית. בשל קרכובתו של המתחםdkoko M1 המתוכנן של מערכת המטרו, על המתחם צפופה לחול התוכנית המתארת תא/70 אשר מתחווה ביוםים אלו, וכן התוכנית המתארית החדשה תא/5500, כאשר ההערכה שמכח תוכנית אלו ניתן יהיה להגדיל את הזכויות המתאפשרות התוכנית באופן מהותי עוד יותר, וזאת בכפוף לאישור תא/70 ואו תא/5500 ולעריכת תוכנית מפורטת מכוחה אשר תקבל את כל האישורים הנדרשים, לרבות אישור הוועדה המקומית ו/או המחויזית, אשר אין כל ודאות כי יתקבלו.

נכון למועד זה, רכשה חברת הפרויקט 7,200 מ"ר המהווים כ- 90.4% מחלוקת הבעלים הפרטיטים בתמורה לסך כולל של כ- 236 מיליון ש"ח (ובתוספת מס רכישה, נשיאה בהוצאות משפטיות של בעלי הפרויקט, החזר/תשלום הוצאות שהוצעו לكيודם התבב"ע הקיימת ביום, תיווך וכי"ב, סך התוספת עתידה להסתכם לסך של כ- 310 מיליון ש"ח) ובנוסף התקשרה החברה בתה הסכם עם צד ג', המחזק ב-10% מזכויות הבעלים הפרטיטים במרקעי התוכנית (כ- 800 מ"ר) (להלן: "הצד השלישי"), לרבית מחלוקת מזוכיותו בפרויקט, בתמורה לסך של כ- 12.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. כך, שנכון למועד פרסום הדוח החבירה, שותפה והצד השלישי מחזיקים בפרקע במלוא זכויות הבעלים הפרטיטים (סך הכל 7,962 מ"ר. חלק החברה, בשרשור, בזכויות האמורות- 50.1%).

בנוסף כאמור לעיל, חתמו תאגידי השותפים על הסכמי מכיר ואופציה, שהוסבו גם הם לחברת הפרויקט, ביחס לכ- 3,100 מ"ר המצוים במתחם, אך אינם נכללים במרקעי התוכנית (להלן ביחד: "זכויות נוספות במתחם"), וזאת על מנת להגדיל את שטחי מקרקעי הפרויקט.

בהתאם להערכת שווי חיצונית של הפרויקט ליום 31 בדצמבר 2022, רשותה החברה רווח בגין עלית ערך נדלין להשקעה בגין הזכויות שרכשתן הושלמה עד אותה מועד בסך של כ- 28 מיליון ש"ח. במהלך השנה השלימה החברה הפרויקט את רכישת כל זכויות הפרטיטים ובהתאם לכך ולהערכת שווי חיצונית של הפרויקט ליום 31 בדצמבר 2023, רשותה החברה רווח בגין עלית ערך נדלין להשקעה בסך של כ- 166 מיליון ש"ח.

(3) לעניין שעבודים וערבות – ראה ביאור 9ב' להלן.

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ

ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - נדלין להשקעה, נדלין להשקעה בהקמה ומקומות על חשבון נדלין להשקעה בהקמה (המשך)

ה. נитוחי רגישות

(1) הנחות משמעויות ששימשו בהערכת השווי

ליום 31 בדצמבר

2022	2023
ש"ח	

28,000-54,500	28,000-54,500
12,000/8,500/7,000	12,000/8,500

ndl'in להשקעה בהקמה הנמדד בשווי הוגן
 שווי קרקע למ"ר מבונה בעסקאות השוואה מסחר במתחכם
 איינשטיין
 שווי קרקע למ"ר מבונה במתחכם לודויפול
 (מסחר/משרדים/מלון)

(2) להלן ניתוחי הרגישות למחיר מ"ר:

ליום 31 בדצמבר 2023

ירידת של 5%	עלייה של 5%	שווי הוגן	ירידת של 5%
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
32,332	34,034	35,736	
60,338	63,513	66,690	
499,225	525,500	551,775	
591,895	623,047	654,291	

פרויקט איינשטיין 33Ai מסחר
 פרויקט איינשטיין 35 מסחר
 פרויקט לודויפול (לא כולל מקומות על חשבון הזכיות הנוספות)

. 1. הכנסות שכירות צפויות בגין חוזים חתומים נכונים לתאריך הדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)

5,415	שנת 2024
8,457	שנת 2025
8,627	שנת 2026
8,642	שנת 2027
51,853	שנת 2028 ואילך
82,994	

הנתונים בטבלה זו אינם כוללים סכומים לא מהותיים בגין הplibיה אשר מושכרת לתקופות קצרות.

קבוצת חגי' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעות בתחום הנדלין

ליום 31 בדצמבר

2022	2023
<u>אלפי ש"ח</u>	
37,384	33,095
7,137	3,881
1,420	1,420
45,941	38,396

השקעות במסגרת הסכם שיתוף פועלה עם סלינה (1)
 הלואה הניתנת להמרה למניות סלינה (2)
 השקעות בזכות עתידיות במרקעינו (3)

(1) מתייחס השקעות החברה במסגרת שיתוף פועלה עם סלינה במסגרת נכסים של סלינה תשוכר מצדדים שלישיים, כשהחברה תבצע על חשבונה את המרת וה坦אמת נכסים אלו לפעולות מלונאית ואילו סלינה תפעיל בנכסים אלה מלונות (להלן: "מסלול ההתאמות"). החברה סיוגה את השקעות כנכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך והפסד. לפרטים נוספים ראה ביאור 19(א)(11) להלן.

השקעות נמדדות לפי שווי הוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מערך שווי חיצוני, בלתי תלוי. תחשיב שיעור ההיוון מבוסס על שיעור היון משוקלל (WACC) ומודל CAPM. החברה ביצעה הערכת שווי להשקעות אלו רידית הערך שהוכרה בספרים לשנה שסתמייה ביום 31 בדצמבר 2023 הינה בסך של כ- 6.3 מיליון ש"ח.

הערכתות השווי מסווגות כרמה 3 במסגרת היררכיית השווי ההוגן.

(2) ביום 25 באוקטובר 2022, התקשרה חגי' מגדי הארבעה בהסכם הלואה (להלן: "הסכם הלואה") עם בעלת השליטה בסלינה אנגליה (להלן: "הלואה"), אשר בהתאם לתנאיו, חגי' מגדי הארבעה העמידה להלוואה בסך של 2 מיליון דולר (להלן: "ההלוואה"), אוטם העמידה הלוואה להלוואה לסלינה אנגליה, במסגרת הליך הנפקת סלינה אנגליה למסחר בבורסת הנאסד"ק. בהתאם להוראות הסכם הלוואה, ההלוואה היא לתקופה של כ-4 שנים, ונושאת ריבית שנתית בשיעור 8% אשר תשולם מדי רבעון. לאחר חלוף 12 חודשים ממועד העמדת הלוואה, חגי' מגדי הארבעה תהא רשאית לדרש את פירעونة המוקדם של ההῳואה בהזדעה מוקדמת בת 6 חודשים. בנוסף, חגי' מגדי הארבעה תהא רשאית להמיר בכל עת עד למועד פרעון הלוואה למניות של סלינה אנגליה, לפי שער המרה של 8 דולר למניה (להלן: "זכות ההמרה"). ההסכם כולל מגוון מוקובלים הקשורים לה坦אמת מחיר ההמרה ובנוסך נקבע כי מקום בו שער המניה של סלינה אנגליה יירד מתחת ל- 8 דולר למניה, תהיה לחגי' מגדי הארבעה הגנה וזאת ביחס לשער של עד 6 דולר למניה. ההסכם כולל התcheinויות מוקובלות של הלוואה כגון עמידה בהתחייבויות פיננסיות, מידע וכו'. בעלי השליטה בלוה ערבים לפירעון הלוואה ואולם ככל והלוואה תבקש לפרוע את הלוואה בפירעון מיידי והחברה תסרב, ערבות זו תפקע. בנוסף, להבטחת זכות ההמרה, הלוואה שעבדה מנויות של סלינה אנגליה אשר בבעלותה. החברה סיוגה את הלוואה ההמרה כמכשור פיננסי המוצג בשווי הוגן דרך והפסד, בתקופת הדוח בוצעה הפחתה בשווי הוגן של הלוואה בסך של כ-3.6 מיליון ש"ח. לאור מחיר מנויות סלינה אנגליה, הלוואה והחברה מנהלים בימים אלה מווים לגבי האפשרות של המרת הלוואה (כולל הריבית שטרם שולמה נכון להיום בסך כ-80 אלפי דולר) בהשקעה בפרויקט נדלין של הלוואה.

(3) רגנסי התקשרה בהסכם לרכישת זכויות בנייה עתידיות לניזוד תמורה סך של כ-1.4 מיליון ש"ח. זכויות אלה ניתנות לניזוד לבניינים אחרים בתל אביב בכפוף לאישור הוועדה לתכנון ובנייה.
 רכישת הזכויות נעשתה באמצעות צד ג' ("הנאמן") אשר רכש את הזכויות באנמנות עבור רגנסי.

קבוצת חיג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

באיור 12 - רשות קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו

ההרכב והתנוועה:

סה"כ	נכס זכויות שימוש בגין כל רכב (**)	נכס זכויות שימוש בגין מבנים (**)	トルקליין העסקים במגדלי הארבעה מלונאי(*) אלפי ש"ח	קרקע המייעדת לשימוש במושכר NELWA ולנוה וכיוד	מחשבים שייפורים במושכר NELWA ולנוה וכיוד	ריהוט ונלווה	עלות - יתרה ליום 1 בינואר 2022 רכישות והשקעות בשנת החonnement יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 רכישות והשקעות בשנת החonnement יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 חפת שנצבר - יתרה ליום 1 בינואר 2022 הפרשה בשנת החonnement יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 הפרשה בשנת החonnement יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023 עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022
	נכס זכויות שימוש בגין כל רכב (**)	נכס זכויות שימוש בגין מבנים (**)	トルקליין העסקים במגדלי הארבעה מלונאי(*) אלפי ש"ח	קרקע המייעדת לשימוש במושכר NELWA ולנוה וכיוד	מחשבים שייפורים במושכר NELWA ולנוה וכיוד	ריהוט ונלווה	עלות - יתרה ליום 1 בינואר 2022 רכישות והשקעות בשנת החonnement יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 רכישות והשקעות בשנת החonnement יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 חפת שנצבר - יתרה ליום 1 בינואר 2022 הפרשה בשנת החonnement יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 הפרשה בשנת החonnement יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023 עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022
128,990	737	20,842	75,039	17,982	4,722	579	9,089
66,061	-	-	143	65,072	52	93	701
195,051	737	20,842	75,182	83,054	4,774	672	9,790
6,537	1,784	827	39	3,607	99	82	99
201,588	2,521	21,669	75,221	86,661	4,873	754	9,889
9,801	383	4,493	2,271	-	923	382	1,349
5,542	180	1,498	2,481	-	295	122	966
15,343	563	5,991	4,752	-	1,218	504	2,315
6,072	570	1,672	2,375	-	299	119	1,037
21,415	1,133	7,663	7,127	-	1,517	623	3,352
180,173	1,388	14,006	68,094	86,661	3,356	131	6,537
179,708	174	14,851	70,430	83,054	3,556	168	7,475

לענין קרקע שנרכשה על ידי רג'יסטי להקמת מלון במרינה הרצליה ראה בביורו 9 א'(3) לעיל.
 ביום 4 במאי 2022, התקשרה רג'יסטי (חברת הבת) עם שני צדדי ג' (להלן: "השותפים") וחברה בעלותם (להלן: "חברת הפ羅יקט"), שמטרתו כניסה החברה להשקעה בשיעור של 50.2% בפרויקט מלונאי שצפוי להיבנות על גבי מקרקעין בשטח כולל של כ-35,424 מ"ר המצוים ליד חוף הכרנת, שעלות רכישת הזכיות במרקען (לרובות החזר הוצאות לשותפים) מסתכמה לסך של כ-66 מיליון ש"ח.

נכס זכויות השימוש בגין מבנים מופחתת על פני תקופה של בין 5 ל- 15 שנה, ונכס זכויות שימוש בגין רכבים מופחתת על פני 3 שנים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביוורו 12 - רשות קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו (המשך)

נכסים זכויות שימוש והתחייבויות בגין חכירה

א. כללי

הקבוצה התקשרה בהסכם לחכירת משרדיה החברה למשך 5 שנים (עם אופציית הארכה של 2 תקופות נוספות של 5 שנים כ"א שהראשונה מביניהן החלה בשנת 2022), התמורה החודשית הינה כ-156 אלף ש"ח. בנוסף ביוני 2023 התקשרה החברה בהסכם נוסף לחכירת משרדים נוספים לחברת למשך 5 שנים, התמורה החודשית הינה כ- 16 אלף ש"ח. בנוסף החברה מתקשרת עם חברות ליסינג לחכירת רכבים אשר משמשים את עובדי החברה, תקופה החכירה עובר כל אחד מכל הרכב הינה 3 שנים.

ב. סכומים שהוכרו ברווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתירה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
		אלפי ש"ח

1,688	1,678	2,134
542	502	511

הוצאות פחת בגין נכס זכויות שימוש
הוצאות ריבית בגין התחייבויות בגין חכירות

ג. ראה גם ביוורו 14 להלן.

ביוורו 13 - השקעה בחברות מוחזקות

א. כללי

1. הד מסטר

א) כללי

רג'יסטי מחזיקה ב-50% מהוניה המונפק והנפרע של חברת הד מסטר בע"מ (להלן: "הד מסטר"). הד מסטר הינה חברה פרטיטיב בערבותן מוגבל המחזיקה בזכויות במתחם שד"ל - בעיקר זכויות לבניית מגדל ברוחב שד"ל בת"א (להלן: "מגדל שד"ל") ועוסקת בקידום פרויקט בנייה מגדל שד"ל.

ב) הסכם בעלי מניות
רג'יסטי והשותף המחזיק בהד מסטר ב-50% הנוטרים (להלן בטעיף זה: "הצדדים") התקשרו בהסכם המסדיר את מיערכות היחסים ביניהם כבעלי מניות בהד מסטר (להלן: "הסכום בעלי המניות"). בהתאם להסכם האמור, הד מסטר הינה חברה בשליטה משותפת של רג'יסטי והשותף. בהתאם להסכם בעלי המניות ניהול השותף של הד מסטר יבוצע על ידי רג'יסטי, לרבות באמצעות בעלי השליטה, ללא תמורה.

ג) תיאור פרויקט שד"ל
נכון למועד הדוחות הכספיים, מחזיקה הד מסטר, בזכויות למגדל ובמספר נכסים במתחם שד"ל בתל אביב, שביחס אליהם וביחס למספר חלקות סמכות להם (אשר מצויות בבעלות צדדים שלישיים) נכנסת לתוקף בחודש אוגוסט 2019 תב"ע תא/4226 (shed"l-יבנה).

בימים 6 במרץ 2024 התקבלה החלטת העודה המקומית לתוכנו ובניה בתל-אביב, לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט, בכפוף לעמידה בתנאים מוקובלים, אשר לאחר העמידה בהם וקבלת ההיתר הסופי, ניתן יהיה להקים על המקרקעין בהם מחזיקה הד מסטר (מעבר ליתר המבנים הקיימים יום) מגדל כולל 40 קומות, בין כ-17,000 מ"ר שטחי מגוריים (כולל שטחי שירות) (על פני כ-120 יחידות), כ-20,500 מ"ר שטחי מלונות (כולל שטחי שירות) בפחות 320 חדרי מלון ושטחי מסחר בהיקף שאינו מהותי. כמו כן, צפוי להיבנות בפרויקט בתכנון תת קרקע בן 5 קומות וכ-145 מקומות חניה, בשטח כולל של כ-7,500 מ"ר, וכן מבנה ציבורי בשטח של 200 מ"ר עיקרי ו-100 מ"ר שירות. שטחי המלונות והמסחר מיועדים לשמש כndl'in להשקעה.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, פועלת הד מסטר לעמידה בתנאים לצורך קבלת היתר הבניה המלא. לעניין רכישת חניון במגדל מאיר ע"י חברת הד מסטר ראה ביוורו 29 ז' להלן.

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. כללי (המשך)

1. הד מאסטר (המשך)

(ד) МИМО פרויקט שד"ל

לצורך מימון הפרויקט אשר כולל בין היתר את השלמת רכישת הזכויות במגדל שד"ל, תשלום היטלי השבחה והשלמת ביצוע עבודות החפירה והדיפון בפרויקט, התקשרה הד מאסטר בהסכם הלואה עם תאגיד בנקאי (להלן: "הבנק"), שבמסגרתם הבנק העמיד לד מאסטר מסווג אשראי בסך של כ-280 מיליון ש"ח, אשר מתוכו הועמד עד למועד פרסום הדוחות הכספיים סך של כ-270 מיליון ש"ח. צוין כי מועד החזר האשראי הווארך עד ליום 31 במרץ 2025 שיעור הריבית השנתית הינה בשיעור של פריים + 1%-2%. החברה ורגנסי ערבות להלוואה. בנוסף, העמידו בעלי המניות של הד מאסטר להלואות בעלים כמפורט בתמצית לדוחות הכספיים להלן, ההלואות נושאות ריבית سنوية בשיעור של פריים + 2%-1%.

(ה) מידע כספי תמצית של חברת הד מאסטר המתופלת לפי שיטת השווי המאזני:

להלן תמצית הדוחות הכספיים של הד מאסטר:

ליום 31 בדצמבר

2022	2023
<u>אלפי ש"ח</u>	
714	1,064
132	137
7	7
156,190	165,082
157,043	166,290

נכסים

נכסים שוטפים

مزומנים ושווי מזומנים
פיקדונות מוגבלים ומוגuds
חייבים ו יתרות חובות
מלאי בניינים בהקמה

נכסים בלתי שוטפים

ndl'in להשקעה בהקמה - מוצר לפי שווי הוגן

349,815	354,249
506,858	520,539

קבוצת חיג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. כללי (המשך)

.1. הד מאסטר (המשך)

(ה) מידע כספי תמציתי של חברת הד מאסטר המטופלת לפי שיטת השווי המאזני: (המשך)

ליום 31 בדצמבר

2022	2023
אלפי ש"ח	
242,431	269,299
2,298	2,298
45,865	50,538
292	321
290,886	322,456

התchiaיביות והון עצמי

התchiaיביות שוטפות

אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי
הלוואות מבוצלי זכויות שאין מקנות שליטה
הלוואות מבוצלי שליטה
זכאים ויתרות זכויות

51,255	46,966
--------	---------------

התchiaיביות בלתי שוטפות

התchiaיביות מסים נדחים

1	1
8,390	8,390
157,862	144,262

הון

הון מנויות

קרנות הון ופרמייה על מנויות

עודפים

166,253	152,653
(1,536)	(1,536)

הון המיוחס לבוצלי המניות של החברה

זכויות שאין מקנות שליטה

164,717	151,117
506,858	520,539

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. כללי (המשך)

.1. הד מסטר (המשך)

ה) מידע כספי תמציתי של חברת הד מסטר המטופלת לפי שיטת השווי המאזני: (המשך)

לשנה שהסתimumה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023	
			אלפי ש"ח
773 (14)	1,020 (13)	1,211 (13)	הכנסות עלות ההכנסות
759	1,007	1,198	רווח גולמי
110,475 (64)	(2,472) (86)	(18,794) (74)	עלית (ירידת) ערך נדלין להשקעה בהקמה הוצאות הנהלה וככליות
111,170	(1,551)	(17,670)	רווח (הפסד) מ פעולות רגילות
(2)	3	(1)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
111,168	(1,548)	(17,671)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(25,518)	(507)	4,071	מסים על ההכנסה
85,650	(2,055)	(13,600)	רווח נקי (הפסד) לשנה

קבוצת חגי' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

באיור 13 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. רכיב ההשקעה בחברות:

لיום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
19,593	19,593	עלות (*)
30,604	39,679	הלוואות (**)
69,707	62,598	חלוקת ברווחים שנצברו
(533)	(533)	רווח שטרם מומש
119,371	121,337	
7,235	7,235	(*) כולל יתרת עודפי עלות

(**) כוללת ליום 31 בדצמבר 2023 הלוואות בסך של כ- 32,594 אלפי ש"ח הנושאותRibbita שנתיות בשיעור של פריעום בתוספת 6%-1% והלוואות בסך של כ- 129,612 אלפי ש"ח הנושאותRibbita שנתיות קבואה של 8% ללא מועד פירעון.

ג. התנועה בהשקעות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
125,308	119,371	יתרה ליום 1 בינוואר
(2,784)	9,139	העמדת (פרעון) הלוואות וריביות שנצברו בגינן, נטו
(2,250)	(1,000)	DİİBDEND מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאוני
(903)	(6,173)	חלוקת החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
119,371	121,337	יתרה ליום 31 בדצמבר

ד. ערבות:

רג'יני'י והחברה (ביחד וליחד עם השותף של רג'יני'י בהד מאסטר) ערבות להלוואות של הד מאסטר מתאגיד בנקאי. לפתרים נוספים ראה סעיף קטן א' לעיל ובאיור 9ב'(1) להלן.

קבוצת חגי' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ה. חברות בנות

מידע נוסף בגין חברות בנות מאוחדות המוחזקות על ידי החברה

התאגדות מדינת ישראל	ליום 31 בדצמבר 2022			ליום 31 בדצמבר 2023			<u>שם החברה המוחזקת</u>
	מניות המקנות זכויות בעלות	מניות המקנות זכויות הצבעה	%	מניות המקנות זכויות הتابוגדות	מניות זכויות בעלות	%	
			%			%	
ישראל	100%	100%		ישראל	100%	100%	קבוצת חגי' אחוזות הארבעה בע"מ
ישראל	100%	100%		ישראל	100%	100%	קבוצת חגי' מגדל הארבעה בע"מ
ישראל	100%	100%		ישראל	100%	100%	קבוצת חגי' אחוזות מלונאות בע"מ
ישראל	100%	100%		ישראל	100%	100%	קבוצת חגי' תל-אביב בע"מ
ישראל	100%	100%		ישראל	100%	100%	קבוצת חגי' סומיאיל בע"מ
ישראל	80%	80%		ישראל	80%	80%	קבוצת חגי' סומיאיל שותפות 121 בע"מ (1)
ישראל	100%	100%		ישראל	100%	100%	קבוצת חגי' סומיאיל 122 בע"מ
ישראל	100%	100%		ישראל	100%	100%	קבוצת חגי' סומיאיל 121 בע"מ
ישראל	100%	100%		ישראל	100%	100%	קבוצת חגי' סלמה בע"מ
ישראל	100%	100%		ישראל	100%	100%	קבוצת חגי' נכסים מניבים בע"מ
ישראל	100%	100%		ישראל	100%	100%	קבוצת חגי' ניהול נכסים מניבים 35 בע"מ
ישראל	100%	100%		ישראל	100%	100%	קבוצת חגי' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ
ישראל	100%	100%		ישראל	100%	100%	מלון רג'נסי ירושלים בע"מ
ישראל	75%	75%		ישראל	75%	75%	קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ
ישראל	100%	100%		ישראל	100%	100%	יה ו חגי' בע"מ
ישראל	100%	100%		ישראל	100%	100%	קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ
ישראל	100%	100%		ישראל	100%	100%	קבוצת חגי' יזמות עסקית בע"מ
ישראל	100%	100%		ישראל	100%	100%	קבוצת חגי' מגدل בבל 3 בע"מ
ישראל	100%	100%		ישראל	100%	100%	קבוצת חגי' מגדל בבל 4 בע"מ (2)
ישראל	100%	100%		ישראל	100%	100%	קבוצת חגי' מתחם המסגר בע"מ

(1) ראה סעיף ה(1) להלן.

(2) ראה סעיף ה(2) להלן.

קבוצת חגי' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ה. חברות בנות (המשך)

יתרונות של זכויות שאינן מוגנות שליטה:

ליום 31 בדצמבר

2022	2023	
		אלפי ש"ח
37,792	38,699	
50,752	56,005	
30,699	31,458	
3,082	68,951	
51	(823)	
122,376		194,290

קבוצת חגי' סומילי שותפות 121 בע"מ (1)
 קבוצת חגי' מגדיי בבל 4 בע"מ (2)
 קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ (3)
 יה ו חגי' בע"מ (4)
 חברות נוספות בקבוצה

(1) ביום 26 בינואר 2021 התקשרה החברה, באמצעות חברות בנות - קבוצת חגי' סומילי 122 בע"מ (להלן: "חגי' סומילי 122") וקבוצת חגי' סומילי 121 בע"מ (להלן: "חגי' סומילי 121"), בהסכם עם מור קופות גמל בע"מ (להלן: "מור"), שלמים על ידיות החברה נמצאת בשילית י.ד. מור השקעות בע"מ (שהינה בעלת עניין בחברה), מכוחו תיכנס מור לשותפה של החברה בפרויקט סומילי 121 (להלן: "הפרויקט").
 בהתאם להסכם, הצדדים יקימו שותפות מוגבלת (להלן: "שותפות"), כאשר חגי' סומילי 121 תהא השותף הכללי בשותפות ותחזיק ב-0.1% מהשותפות, חגי' סומילי 122 תהא שותף מוגבל בשותפות ותחזיק ב-79.9% מהשותפות, ואילו מור תהא שותף מוגבל בשותפות ותחזיק ב-20% מהשותפות. יובהר כי חלקה של מור לא יдолל ויועתר 20% מהזכויות בשותפות גם אם תבצענה השקעות נוספות בהנו השותפות.
 השותפות רכשה את מקרקעי מגרש סומילי 121, פרט לזכויות במגרש אשר נמצאות כבר בבעלות חגי' סומילי 122 (ראה ביאור 9).
 ניהול השותפות והפרויקט יעשה על ידי חגי' סומילי 121 בלבד, בכובעה כשותף כללי, למעט ביחס לנושאים אשר יידرسו גם את הסכמת מור וחגי' סומילי 122 בהתאם להסכם.

מור העמידה לשותפות הלוואות בעלים שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכמה לסך של כ 38,699 אלפי ש"ח . בהתאם לתנאי הלוואות הבילים, פירעון הלוואות כפוי להחלטת השותף הכללי בשותפות ולפייך הלוואות סוגו בדוחות הכספיים במסגרת זכויות שאינן מוגנות שליטה.

(2) ביום 23 ביוני 2021, התקשרה הבת קבוצת חגי' מגדיי בבל 4 בע"מ בהסכם עם מור. מכוח הסכם זה התחייב מор להעמיד לחברת הבת סכום השווה ל-20% מכלל הסכומים אשר ידרשו לחברת הבת לצורך רכישת מלאה הזכויות במרקען, אולם בכל מקרה לא יותר מ-70 מיליון ש"ח. ההסכם מסדיר את תנאי הלוואת מור ואפשרות המרתה הקפואה על ידי חברת הבת למניות חברת הבת, באופן אשר יבטיח כי מור תהיה זכאית (בין בדרך של פירעון הלוואת מור ובין בדרך של חלוקת רווחי החברה לבת המניות שהעמיד לחברת הבת בהתאם למנגנון הפירעון וחולקת הרווחים המוסדר בהסכם, שנועד ליתן קידימות בחלוקת הלוואה לבת המניות שהעמיד לחברת הבת הגבואה מחילקו ברוחוי חברות הבת. בנוספ', הווסכים בין הצדדים, כי בוגדור למור, אשר לא תידרש להעמיד בטוחות כלשהן להבטחת חכיות חברות הבת ככל צד גי כלשהו, לרבות הבנק המלווה את הפרויקט, החברה, אם תידרש לכך, תעמיד בטוחות כאמור. בהתאם לכך לחברת הבת קיימת אופציה להמרה כפואה של הלוואות להן של חברת הבת, הלוואות מור סוגו בדוחות הכספיים במסגרת זכויות שאינן מוגנות שליטה. יתרה הלוואות ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה לסך של כ-56,005 אלפי ש"ח.

(3) כולל קרן הלוואה מזוכיות שאינן מוגנות שליטה בסך של כ-26 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022. פירעון הלוואה למילואה כפוי לחולקה קודמת שתבוצע ראשית על ידי מרינה הרצליה לחברת, כשלענין זה הווסכים כי החברה תהיה זכאית למשיכת סך של 25 מיליון ש"ח מרינה הרצליה, בגין מנית הבכורה שמחזיקה החברה במרינה הרצליה, קודם לחלוקת דיבידנדים ו/או החזר הלוואות בעלים לכל בעלי מנויותה של מרינה הרצליה.

קבוצת חגי' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ה. חברות בנות (המשך)

יתרונות של זכויות שאינן מקנות שליטה (המשך)

(4) ביום 17 בנובמבר 2021 התקשרה י.ה ו.חגי' בע"מ, חברת בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "חברת הבת"), בהסכם בעלי מנויות (להלן: "הסכם בעלי המניות") עם שני צדדים שלישיים (להלן בסעיף זה: "השותפים") וחברת א. הל גד בע"מ (להלן בסעיף זה: "חברת הפ羅יקט" או "חברה הנכדה"), אשר מוחזקת על ידי חברת הבת (50.1%) והשותפים (49.9%). ראה גם ביאור (חברת הבת והשותפים יקרוו להלן: "בעלי המניות"), בקשר עם הקמת פרויקט במתחם לודז'ופול בתל אביב, ראה גם ביאור ו' להלן המתייחס למידע כספי תמציתי של החברה הנכדה.

רוח המិוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
445	747	907
2,138	4,539	5,253
369	748	759
-	3,082	65,869
30	(592)	(874)
2,982	8,524	71,914

קבוצת חגי' סומיל שותפות 121 בע"מ
 קבוצת חגי' מגדי בבל 4 בע"מ
 קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ
 י.ה ו.חגי' בע"מ
 חברות נוספות בקבוצה
 חברות נוספות בקבוצה

ו. מידע כספי תמציתי של חברת א. הל בע"מ (כמפורט בדוחותיה של א. הל בע"מ – 100% –)

ליום 31 בדצמבר

מידע כספי תמציתי על המצב הכספי:

2022	2023
אלפי ש"ח	
7,381	5,123
165,615	504,825
26,455	3,459
140,364	368,311
6,177	138,178

נכסים שוטפים
 נכסים לא שוטפים
 התחרייבות שוטפות
 התחרייבות לא שוטפות

נכסים נטו

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ו. מידע כספי תמציתי של חברת א. הלל בע"מ (כמפורט בדוחותיה של א. הלל בע"מ – 100% (המשך))

לשנה שהסתiyaמה ביום 31 בדצמבר		מידע כספי תמצ维奇 על הרווח הנקי:
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
20	281	הכנסות
8,028	170,964	שינוי בשוויו הוקן נדלין להשקעה
(35)	(89)	הוצאות הנהלה וככלויות
9	85	הכנסות מימון, נטו
-	148	אקווטי
(1,845)	(39,388)	מסים על הכנסה
6,177	132,001	רווח נקי

לשנה שהסתiyaמה ביום 31 בדצמבר		מידע כספי תמצ维奇 על דוחות מזומנים:
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(4,059)	3,758	תזרים מזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת
(126,154)	(168,098)	תזרים מזומנים לפעילות השקעה
132,699	162,755	תזרים מזומנים מפעילות מימון

ביאור 14 - נכסים והתחייבויות בגין חכירות

א. נכסים בגין זכויות שימוש – ראה ביאורים 12(א) ו-12(ב)

ב. התחייבויות בגין חכירות:

סה"כ	רכבים	משרדים	שנת 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
16,005	177	15,828	 יתרה ליום 1 בינואר 2023
			<u>שינויים במהלך השנה</u>
2,596	1,769	827	תוספות
(2,540)	(575)	(1,965)	תשולםים
511	23	488	הוצאות מימון בגין התחייבויות חכירה
16,572	1,394	15,178	 יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
2,697	667	2,030	חלויות שוטפת של התחייבויות בגין חכירות
13,875	727	13,148	התחייבויות בגין חכירות לזמן ארוך
16,572	1,394	15,178	 יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ
בニアורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - נכסים והתחייבויות בגין חכירות (המשך)

ב. התחייבות בגין חכירות:

סה"כ	רכיבים	משרדים	<u>שנת 2022</u>
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
17,500	357	17,143	 יתרה ליום 1 בינואר 2022
(1,997)	(186)	(1,811)	<u>שינויים במהלך השנה:</u>
502	6	496	תשולם
<u>16,005</u>	<u>177</u>	<u>15,828</u>	הוצאות מימון בגין התחייבות חכירה
6,422	158	6,264	 יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
9,583	19	9,564	חוליות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות
<u>16,005</u>	<u>177</u>	<u>15,828</u>	התחייבויות בגין חכירות לזמן ארוך

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - הלוואות ממתאגידים בנקאים, מוסדות פיננסיים

א. התחיהויות שוטפות:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2022	2023	שנתית
		%
אלפי ש"ח		
		פריים בתוספת
488,043	759,786	0.5%-2%
437,252	403,210	5%-7.5%
1,673	1,667	
926,968	1,164,663	

הלוואות ממתאגידים בנקאים
הלוואות ממוסדות, גופים פיננסיים ואחרים
חוליות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ממתאגידים בנקאים

ההלוואות מסווגות בדוח על המצב הכספי בהתאם למזהור התפעולי של החברה ובהתקام לנכסים אותם מממן הלוואות. הלוואות אשר מועד פירעון הינו פחות משנה מסוגות במסגרת ההתחיהויות השוטפות ללא תלות בנסיבות אותן הן מממן. ראה גם ביאור 32 להלן.

ב. התחיהויות בלתי שוטפות:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2022	2023	שנתית
		%
אלפי ש"ח		
		פריים בתוספת
21,118	233,662	1%-2% (*)
-	32,000	4%
21,118	265,662	
(1,673)	(1,667)	
19,445	263,995	

(*) שיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2023 ו-2022 היו 4.75% ו- 6.25% בהתאם.

קבוצת חגיג' ייזום נדלין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - הלוואות מטאגידים בנקאים, מוסדות פיננסיים (המשך)

ג. **פרטים נוספים:**

- (1) ביום 17 באוגוסט 2020 התקשרה חגיג'nelly בע"מ תאגיד בנקאי, אשר במסגרתו, העמיד הבנק לחגיג'nelly בע"מ אשראי בסך של כ-131 מיליון ש"ח, אשר שימוש את חגיג'nelly בע"מ לצורך רכישת מקרקעין פרויקט בבלוי 3 כנגד שעבודה מקרקעין פרויקט בבלוי 3, שעבודה מנויות החברה לחגיג'nelly בע"מ והעמדתUrboot על ידי החברה. באוגוסט 2022 הגדילה החברה את היקף ההלוואה בסך של 50 מיליון ש"ח נוספים וכן הוארך מועד פרעון ההלוואה ליום 2023. ההלוואה נושאית לריבית שנתית בשיעור של פרויים בתוספת 1.5%-0.5% אשר משולמת אחת לربعון.
- ביום 14 באוגוסט 2023 התקשרה בבלוי 3 בתוספת להסכם המימון, אשר מארכיה את מועד החזר קרן האשראי מיום 29 ביולי 2023 ליום 8 בפברואר 2025.
- ביום 26 בדצמבר 2023 התקשרה בבלוי 3 בתוספת להסכם מימון, אשר מגדילה את מסגרת האשראי בסך של כ-188 מיליון ש"ח לסך של כ- 284 מיליון ש"ח, כאשר מועד פרעון האשראי הוארך ליום 28 בפברואר, 2025. עד למועד פרסום הדוחות הכספיים העומד סך של כ- 59 מיליון ש"ח.
- לענין עמידה באמצעות מידע פיננסיות, ראה ביאור 19(6) להלן.
- בנוסף להלוואה מטאגיד בנקאי כאמור לעיל, נטלה החברה הלוואה מצד שלישי בסך של כ-20 מיליון ש"ח הנושאית לריבית שנתית בשיעור 7.5% לשולש שנים עם ריבית המשולמת אחת לחצי שנה. הלוואה זו נפרעה בפירעון מוקדם ביום 15 בינואר 2023.
- (2) בחודש אפריל 2019, החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה בסך של 25 מיליון ש"ח, אשר שימושה את החברה לביצוע עבודות הגמר בקומת הטרקלין בפרויקט מגדלי הארבעה של החברה. ההלוואה נושאית לריבית שנתית בשיעור פרויים בתוספת 1% אשר משולמת בסוף כל חודש. תקופת ההלוואה הינה 5 שנים מיום הבנייה (chodosh אוגוסט 2020), סכום פירעון שנתי של הקאן הינו לפי לוח סילוקין של 15 שנה אשר תשולם בסוף כל חודש. החברה וחברת הבת של החברה, קבוצת חגיג'nelly הארבעה בע"מ, שיבדו את כלל זכויותיהם בטרקלין העסקים של מגדלי הארבעה לטובות הבטחת החזר ההלוואה. לענין עמידה באמצעות מידע פיננסיות, ראה ביאור 19(5) להלן.
- נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת ההלוואה בספריה החברה הינה כ-444 אלפי ש"ח.

קבוצת חגיגי ייזום נדלין בע"מ
ביורו לדווחות הכספיים המאוחדים

באיור 15 - הלוואות מתאגידים בנקאים, מוסדות פיננסיים (המשך)

ג. פרטים נוספים (המשך) :

(3) ביום 18 באוגוסט 2020 התקשרה החברה (יחד עם תאגידים בשליטתה) בהסכם הלוואה עם גוף מוסדי, אשר במסגרת העמיד הגוף המוסדי לחברה הלוואה בסך של כ-43 מיליון ש"ח לשושן שנים, וזאת כנגד השובודים שהיו קיימים לטובת הגוף המוסדי בפרויקט המרינה הרצilia ובתוספת שעבוד יתרת 2 הדירות בפרויקט נתנה שנותרו לחברה במלאי באותו מועד, לאחר מכירת אחת הדירות על ידי החברה בשנת 2022, נפרעו כ-2 מיליון ש"ח מתוך ההלוואה. יתרת ההלוואה נפרעה במלואה בתשלום אחד ביום 30 בספטמבר 2023 בהתאם לתנאים. ההלוואה נשאה ריבית שנתית בשיעור של 5.95% ששולמה מדי רביעון.

ביום 28 בדצמבר 2023, התקשרה החברה (יחד עם תאגידים בשליטתה) בהסכם מימון עם בנק מסחרי בישראל (להלן: "הבנק"), בסך כולל של עד 50 מיליון ש"ח (להלן בס"ק זה: "ה haloah"). בתקופת הדוח הועמדה לחברה הלוואה בסך של כ- 25 מיליון ש"ח.

ה haloah נשאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 2% (להלן: "ריבית ההלוואה") והוא מושלמת מדי רביעון. קרן ההלוואה תיפרע לא יותר מיום 31 בדצמבר 2025. להבטחת ההלוואה נשוא ההסכם, רשומים לטובת הבנק שuboדים כדלקמן (להלן: "הבטוחות") : (1) כלל החזקות מרינסי במרינה הרצilia ; (2) מרינה הרצilia שעבדה לטובת הבנק משכנתה בדרגה ראשונה ובלתיידית ללא הגבלה בסכום על כל מקרקעי הפרויקט וכן שעבדה כל זכויות הקיימות ואו שתהינה לה במרקען, לרבות על פי ההסכם, וכן שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד של כל הכספיים והזכויות שיגעו לה מהרשויות השונות ; (3) מרינה הרצilia שעבדה בשעבוד קבוע וראשון בדרגה את חשבון הבנק שלו בנק ; (4) החברה ורגניסי ערבה להתחייבויות מרינה הרצilia כלפי הבנק.

לענין עמידה באמצעות מידע פיננסיות, ראה ביאור 19(ד'10) להלן.

(4) ביום 28 ביוני 2021, התקשרה חברת הבת בהסכם מימון עם בנק בישראל (להלן: "הסכום המימון" ו-"הבנק" בהתאם) במסגרת העמיד הבנק לחברת הבת כ-80% מהתמורה הנדרשת לרכישת זכויות העירייה בפרויקט בבל' 5 (ראא באור 9). בהתאם לתנאי ההסכם, הבנק העמיד לחברת הבת הלוואה בסכום כולל של כ-150 מיליון ש"ח, שתumed עד ליום 15 ביולי 2024. ההלוואה נשאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1.5%. עם רכישת זכויות העירייה הנוספות בפרויקט בחודש אוגוסט 2023, הגביל הבנק את ההלוואה בעוד סך של כ-29 מיליון ש"ח. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2023 הינה בסך של כ- 180 מיליון ש"ח.

לענין עמידה באמצעות מידע פיננסיות, ראה ביאור 19(ד'7) להלן.

(5) ביום 23 באוגוסט 2021, התקשרה שותפות סומילי 121 בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי (להלן: "הבנק") במסגרת העמיד הבנק לשותפות סומילי 121 הלוואה בסך של 121 מיליון ש"ח לצורך מימון חלק מהתמורה הנדרשת לרכישת הזכויות בפרויקט (ראא באור 9). בהתאם לתנאי הסכם המימון, ההלוואה נשאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 1.5%-0.5%.

ביום 24 באוגוסט 2023 התקשרו הצדדים בתוספת להסכם המימון כך שה haloah תפרע לא יותר מיום 31 באוגוסט 2024, יתר התנאים נותרו זהים.

לענין עמידה באמצעות מידע פיננסיות, ראה ביאור 19(ד'8) להלן.

(6) הסכם ליווי סלמה (ראא באור 9(2)) – יתרת ההלוואה בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ-188 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 19(א'6) להלן.

(7) ביום 9 בדצמבר 2021, התקשרה החברה בהסכם מימון עם נווטן אשראי חוץ-בנקאי במסגרת נווטן האשראי חוץ-בנקאי העמיד לחברה הלוואה בסך 20 מיליון ש"ח. ההלוואה נפרעה במלואה בחודש מרץ 2023 בהתאם לתנאי הסכם המימון. ההלוואה נשאה ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 2.5% - 1.5%.

קבוצת חיג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - הלוואות מתאגידים בנקאים, מוסדות פיננסיים (המשך)

ג. פרטים נוספים (המשך) :

(8) ביום 29 בספטמבר 2022 התקשרה חברת הבת המחזיקה בזכויות בפרויקט מנדרין (ראה באור 9) בהסכם מימון, במסגרתו תעמיד המלולה (góf פיננסי) לחברת הבת הלוואה בסך של כ- 294 מיליון ש"ח, מתוך סך של כ- 235 מיליון ש"ח ישמש לצורך רכישת המ麥ר, סך של כ- 47 מיליון ש"ח ישמש לצורך תשלום סכום המע"מ וסך של כ- 5.5 מיליון ש"ח ישמש לצורך תשלום היטל השבחה. בשנת 2022 הוועדה לחברת הבת הלוואה בסך של כ- 208 מיליון ש"ח לצורך רכישת המ麥ר וכן של כ- 47 מיליון ש"ח לצורך תשלום סכום המע"מ (אשר יפרע במהלך שנת 2022).
לענין עמידה באמות מידת פיננסיות, ראה ביאור 19 ד'(9) להלן.

(9) ביום 28 בפברואר 2022, התקשרה החברה נכדה בהסכם מימון עם góf פיננסי במסגרת פרויקט אפשטיין (ראה באור 9) בסך כולל שלא יעלה על 120 מיליון ש"ח (מתוכו מסגרת כספית של 18 מיליון ש"ח והיתר בגין ערבות בעלים וערבותות חוק מכר) אשר יפרע 30 חודשים העמדת הלוואה. נכון למועד הדוחות הכספיים הוועדה לחברת הלוואה על חשבון המסגרת בסך של כ- 4.6 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאי הסכם המימון, הלוואה נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 1.5% - 0.5%.

(10) ביום 22 ביוני 2022, התקשרה החברה הבת בהסכם מימון עם góf מוסדי במסגרת פרויקט יפו חלקה 3 (ראה באור 9) בסך כולל שלא יעלה על 321 מיליון ש"ח (מתוכו מסגרת כספית של 50 מיליון ש"ח והיתר בגין ערבות בעלים וערבותות חוק מכר) אשר יפרע 30 חודשים העמדת הלוואה. נכון למועד הדוחות הכספיים הוועדה לחברת הלוואה על חשבון המסגרת בסך של כ- 2.9 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאי הסכם המימון, הלוואה נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 1.5% - 0.5%.

(11) ביום 30 בנובמבר 2022, התקשרה חברת הפרויקט בפרויקט לודוייפול, חברת א. היל גד בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט"), בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי בישראל (להלן: "המלולה"), במסגרת העמידה המלאה בינואר 2023 לחברת הפרויקט הלוואה בסך של כ- 210 מיליון ש"ח, מתוכו, סך של כ- 141 מיליון ש"ח ישמש לצורך תשלום למוכר הזכוויות במרקעי הפרויקט ומשי רכישה וסך של כ- 69 מיליון ש"ח ישמש להחזר הלוואה שהועמדו לחברת הפרויקט על ידי החברה והשותפים. הלוואה נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 1.8% אשר תשלום כל שישה חודשים החל מיום 30 ביוני 2023. קרן הלוואה תפרע בתשלומים אחד לא יותר מיום 31 בנובמבר 2025.

(12) בתקופת הדוח התקשרה חברת הפרויקט, חברת צ מגדל על המים בע"מ וחברת הבת, חברת מלון רג'נסי ירושלים בע"מ (להלן ביחיד: "הלוות") בהסכם אשראי עם góf פיננסי (להלן: "המלולה") בסכום של עד 32 מיליון ש"ח, לתקופה של 6 חודשים מכל מועד העמדת קרן הלוואה, עם אפשרות הארכות נוספת עד 30 חודשים. הלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 4%, ותשלום מדי 3 חודשים, ואם הלוואה תוארך ביוטר משנה, אזי לאחר חלוף שנה תשלום בכל 90 יום.

להבטחתה הלוואה נשוא ההסכם, רשומים לטובת המלולה שעובדים כדלקמן (להלן: "הבטוחות") : (1) משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, על מלאו זכויות הלות במרקעי הפרויקט ; (2) שעבוד קבוע וספציפי ראשון בדרגה ולא הגבלה בסכום על מלאו זכויות הלוות לתקבולים בגין הפסדים/נזקים הקשורים במרקען ומכוון פוליטות ביטוח למרקען ; (4) שעבוד קבוע וספציפי ראשון בדרגה ולא הגבלה בסכום על הון המניות הרשות של הלוות ועל הון המניות המוקצת בלוטה, לרבות כל הזכויות הנובעות מהמניות ; (5)Uberot ביחיד ולהוד של החברה, רג'נסי, ושל בעלי המניות האחרים בחברת הפרויקט.

האשראי האמור שימוש את חברת הפרויקט לצורך החזר חלק מהלואות בעלים שהועמדו לה על ידי רג'נסי. בנוסף, מקרקעי הפרויקט פנו ממחזיקים והחברה ממשיכה בקידום תכנון לאחר הסכמה עקרונית של הוועדה המקומית.
לענין עמידה באמות מידת פיננסיות, ראה ביאור 19 ד'(11) להלן.

קבוצת חיג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

באיור 16 - מקומות מלכחות והכנסות מראש

ליום 31 בדצמבר

2022	2023
אלפי ש"ח	
309,569	-
17,691	4,423
46,581	1,203
25,886	51,310
326	127
אלפי ש"ח	
400,053	57,063

הכנסות מראש בגין מכירת זכויות במסחר אינשטיין(*)
 הכנסות מראש בגין מכירת זכויות במרקען
 הכנסות מראש בגין דמי ארגון וניהול קבוצות רכישה
 מקומות בגין מכירת משרדים, דירות וחניות
 אחרים

(*) ראה בайור 10(ד)(1), 10(ד)(2) ו-10(ד)(3)

באיור 17 - זכאים ו יתרות זכויות

ליום 31 בדצמבר

2022	2023
אלפי ש"ח	
13,008	17,891
38,398	4,103
3,986	4,352
2,883	2,592
27,117	30,658
15,785	38,890
14,893	40,852
853	10,756
אלפי ש"ח	
116,923	150,094

ריבית לשלם

מוסדות ממשלטיים

הפרשה לבונוסים (*)

עובדים ומוסדות בגין שכיר

חלוקת של השותפים ברוחчи פרויקטים (**)

הוצאות בניה לשלם

הוצאות לשלם

הפרשות זכאים אחרים (***)

(*) כולל יתרת הפרשה לבונוסים בגין צדדים קשורים ראה ביאור 19(א)(2).

(**) היתרות לימיים 31 בדצמבר 2023 ו- 31 בדצמבר 2022 הינו בעיקר בגין פרויקט סומילי וב בגין פרויקט סלמה - לפרטים נוספים

ראה ביאור 19א(4) ו-19א(6) להלן.

(***) כולל הפרשה להפסד בסך של כ- 10 מיליון ש"ח בגין מתן שירות בגין פרויקט סומילי. ראה ביאור 19א(4).

קבוצת חיג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה

ההרבע:

لיום 31 בדצמבר		
2022	2023	אלפי ש"ח
707,166	631,480	אגרות חוב
61,816	55,634	אגרות חוב ניתנות להמרה
(10,810)	(14,797)	בנייה ניכיוון והוצאות הנפקה, נטו
758,172	672,317	
(405,899)	(291,641)	בנייה אגרות חוב המוצגות במסגרת ההתחייבויות השוטפות (ראה ו' להלן)
352,273	380,676	

א. ביום 13 באוגוסט 2018, הנפקה החברה לציבור 84,343,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') וזאת על פי הצעת מדף מיום 29 במאי 2017. אגרות החוב הונפקו בניכוי של 5%, תמורה להנפקה הסתכמה לסך של כ-80 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית سنوية נקובה בשיעור של כ- 5% (ריבית אפקטיבית בשיעור של כ-6.9%).

קרן אגרות החוב עומדות לפירעון בשלושה תשלוםomi, לא שוויים לפי הפירותCDCלמן: התשלום הראשון בשיעור של 20% מקרן אגרות חובשולם ביום 31 בדצמבר 2020, התשלום השני בשיעור של 45% מקרן אגרות חובשולם ביום 1 ביוני 2023 והתשולם השלישי בשיעור של 35% מקרן אגרות חובשולם ביום 31 בדצמבר 2023. הריבית שולמה בתשלומיים חצי سنתיים ביום 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה החל מיום 31 בדצמבר 2018.

ביום 19 באוקטובר 2020 וביום 19 בנובמבר 2020, הנפקה החברה למשקיעים מסוימים מוסדיים 79,000,000 אגרות חוב (סדרה ח') במחיר 0.98 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג., וביום 1 בדצמבר 2020, הנפקה החברה למשקיעים מסוימים מוסדיים 33,275,000 אגרות חוב (סדרה ח') במחיר 1.004 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. הריבית האפקטיבית בגין כל ההרחבות יחד הינה בשיעור של כ-7.08%.

ביום 31 בדצמבר 2023, פרעה החברה את יתרת אגרות החוב שנותרו לה מסדרה זו במועד פירעון המקורי.

ב. ביום 1 בפברואר 2021, הנפקה החברה 166,536,000 אגרות חוב (סדרה י'), ניתנות להמרה למניות החברה בכל יום בו מתקיים מסחר בבורסה ועד ליום 21 בדצמבר 2024, באופן המפורט להלן: (1) עד ליום 31 בדצמבר 2022, כל 21.3 ש"ח ע.ג. של אגרות החוב תהינה ניתנות להמרה למניה וגילתה אחת של החברה; ו-(2) החל מיום 1 ביוני 2023 ועד ליום 21 בדצמבר 2024, אך לפחות בין הימים 21 ביוני 2023 עד 30 ביוני 2023 כל 25.2 ש"ח ע.ג. של אגרות החוב תהינה ניתנות להמרה למניה אחת של החברה (לאור חלוקת הדיבידנד שהוכרזו על ידי החברה ביום 16 בפברואר 2021 וביום 27 במאי 2021, שונים שערם המרה אלו ל- 20.83172 ש"ח ו- 24.64598 ש"ח בהתאמה). אגרות החוב (סדרה י') נושאות ריבית سنوية 2021 קבועה בשיעור של 1.5% המשולמת בתשלומיים חצי سنתיים ביום 30 ביוני ובימים 31 בדצמבר של כל אחת מהשנתיים 2021 עד 2024 (כולל) וכן תعمודנה לפירעון (קרו) שני תשלוםomi, אשר ישולםCDCלמן: תשלום הקרו הראשון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה י'), שולמה ביום 30 ביוני 2023; ואילו תשלום הקרו השני, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 90% מקרן אגרות החוב (סדרה י'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2024.

הריבית האפקטיבית בגין ההנפקה לאחר ניכוי מרכיב ההון המיוחס לאופציונות הינה בשיעור של כ-4.34%. עד ליום 31 בדצמבר 2023, בחרו כ-63% מבעלי אגרות חוב (סדרה י') של החברה למשש את זכאותם להמיר את אגרות החוב שלהם למניות.

יתרת אגרות החוב שנותרה בסדרה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הינה בסך של כ-55,634 אלפי ש"ח ע.ג.

קבוצת חיג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

באיור 18 - אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להרמה (המשך)

ג. ביום 27 בדצמבר 2021 הנפקה החברה 150,000,000 אגרות חוב (סדרה יא') אשר נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.9% אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים בימים 1 בינואר ו-1 ביולי של כל אחת מהשנתיים 2022 עד 2027 (כולל), הקrho עומדת לפירעון בחמשה תשלומים, לא שווים, ביום 1 ביולי של כל אחד מהשנתיים 2023 עד 2027 (כולל), ישולמו כדלקמן: תשלוםיה הקrho הראשון והשני, אשר כל אחד מהם יהיה בסך השווה לשיעור של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), ישולמו ביום 1 ביולי 2023-1 ביולי 2024, בהתאם; תשלוםיה הקrho השלישי, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 20% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), ישולם ביום 1 ביולי 2025; תשלוםיה הקrho הרביעי, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 30% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), ישולם ביום 1 ביולי 2026; ותשלוםיה הקrho החמישי והאחרון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 30% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), ישולם ביום 1 ביולי 2027. כבוטחה לאגרות החוב, שעיבדה החברה את מלאה הון המניות של רגינסי. הריבית האפקטיבית בגין ההנפקה הינה בשיעור של כ-3.26%.

ביום 7 באוגוסט 2023 ביצעה החברה הקצתה פרטית של 80,000,000 אגרות חוב (סדרה יא') בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה ל-10 משקיעים מסווגים, בתמורה לסך של 0.88 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרת חוב זוatta בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. תמורת ההנפקה נטו, בסך של כ-4.0.70 מיליון ש"ח. שיעור הניכוי האחד לכל הסדרה עומד נכון למועד זה על 3.4953%.

יתרת אגרות החוב שנותרה בסדרה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הינה בסך של כ-215,000 אלפי ש"ח ע.ג.

ד. ביום 28 ביוני 2022 הנפקה החברה לציבור סדרה חדשה של 189,821,000 אגרות חוב (סדרה יב') בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א. אגרות החוב (סדרה יב') צמודות למדד המחרירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית צמודה למדד בשיעור של 3.5% (ריבית אפקטיבית בשיעור של 3.90%) אשר משולמת אחת לחצי שנה החל מיום 31 בדצמבר 2022. קרן אגרות החוב תשולם ארבעה תשלוםיה בתשלומים ביום 31 בדצמבר מעת 2023 ועד 2026 (כולל) בתשלומים לא שווים. אשר ישולמו כדלקמן: תשלוםיה הקrho הראשון והשני, אשר יהיו בסך השווה לשיעורים של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'), ישולמו ביום 31 בדצמבר 2024 התשלום השלישי אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 30% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2025 והתשלים הרביעי והחמישי אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 50% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') ישולם ביום 31 בדצמבר 2026.

החברה המתחה לנאמן אגרות החוב (סדרה יב'), בהמחאה בלתי חוזרת על דרך השعبد, את מלאה זכויותיה מכוח הלוואת הבאים אשר הוועדה על ידה כהלוואות לחברת הבת קבוצת חיג'ג' סומיל בע"מ המחזיקה בזכויות בפרויקט סומיל (ראה באור 9).

יתרת אגרות החוב שנותרה בסדרה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הינה בסך של כ-170,839 אלפי ש"ח ע.ג.

ה. ביום 28 בספטמבר 2022, הנפקה החברה 206,248,000 אגרות חוב (סדרה יג') בנות 1 ש"ח ע.ג.. אגרות החוב (סדרה יג') נושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.62% (ריבית אפקטיבית בשיעור של 6.27%) אשר משולמת אחת לחצי שנה מה- 1 ביולי 2023 כאשר תשלוםיה הריבית האחרון ישולם ב- 1 באפריל 2025 עבור שלושה חודשים. קרן אגרות החוב תשולם בשני תשלוםיה לא שווים באופן הבא: התשלום הראשון יהיה בסך השווה לכ- 15% וישולם ביום ה-1 ביולי 2024 והתשלים השני והאחרון יהיו בסך של כ- 85% וישולם ביום ה- 1 באפריל 2025.

החברה המתחה לנאמן אגרות החוב (סדרה יג'), בהמחאה בלתי חוזרת על דרך השعبد, את מלאה זכויותיה מכוח עודפי פרויקט סלמה המבוצע על ידי חברת הבת (קבוצת חיג'ג' סלמה בע"מ).

ביום 27 ביוני 2023 ביצעה החברה הקצתה פרטית של 30,000,000 אגרות חוב (סדרה יג') בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה ל-4 משקיעים מסווגים, בתמורה לסך של 0.966 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרת חוב זוatta בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. תמורת ההנפקה נטו, הסתכמה לסך של כ-9.28 מיליון ש"ח. שיעור הניכוי האחד לכל הסדרה עומד נכון למועד זה על 0.3106%.

יתרת אגרות החוב שנותרה בסדרה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הינה בסך של כ-248,236 אלפי ש"ח ע.ג.

ו. אגרות החוב מסווגות בדוח על המצב הכספי בהתאם למזהור התפעולי של החברה ובהתאם לנכסים אותן ממוננות אגרות החוב. אגרות חוב אשר מועד פירעון הינו פחות משנה מסווגות במסגרת ההתחייבויות השותפות ללא תלות בנכס אותן הן ממוננות. ראה גם ביאור 32 להלן.

ז. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת החברה בכלל אמות המידה הפיננסיות בהתאם לשטריו הנאמנות של אגרות החוב שהונפקו על ידה. פרטים נוספים ראה ביאור 19 להלן.

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורו לדווחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה (המשך)

למועד אישור הדוחות הכספיים, אגרת החוב סדרות 'י' מדורגת על ידי חברת הדירוג מעלות Standard & Poor's BBB+/stable ואילו אגרות חוב סדרות 'יא', 'יב' ו-'יג' אין מדורגת. יצוין, כי בהתאם לתנאי שטרי הנאמנות של אגרות החוב, שינויים בדירוג יכולים להשפיע לשינוי בריבית אגרות החוב.

ט. השווי ההוגן של אגרות החוב והערכיהם בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כלהלן:

יום 31 בדצמבר 2022	יום 31 בדצמבר 2023		
שווי הוגן לפי	שווי הוגן לפי		
ערך בספרים	מחיר בבורסה		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
752,846	771,180	644,877	682,094
			אגרות חוב וריבית לשלם

ביאור 19 - התקשרויות, ערבות, ערבות והתחייבויות תלויות

א. התקשרויות

1. התקשרויות במסגרת קבוצות רכישה

במסגרת פעילות ארגון קבוצות רכישה בחלק מהפרויקטים החברה נוהגת להציג כחברה לקבוצת הרכישה המאורגנת על ידה. במקרים אלה החברה מתקשרת בהסכם שיתוף אשר נועד להסדיר את זכויותיהם וחובותיהם של חברי הקבוצה, לרבות באופןו המשותף של הפרויקט.

במסכם השיתוף נקבע כי חברי הקבוצה הרכישה חייבים כלפי המוכר בכל ההתחייבויות שהסכם המכר, יחד ולוחוד. הצדדים להסכם השיתוף (כל אחד לפי הפרויקט בהתאם לאחיזו השתפות שלו שנקבע בהתאם לשיטת היחידה) יישאו בכל עליות הקמת הפרויקט, באופן ייחסי, בהתאם לחקנו של כל משתתף בעליות הבנייה ועלויות נוספות נספנות להקמת הפרויקט. כל משתתף יעמיד את הסכומים הדרושים לתשלום חלקו כאמור עם התקדמות התכנון ו/או הבנייה ולפי צורכי הפרויקט, כפי שייקבע על ידי חברת ניהול והפקות ההנדסי של הפרויקט והנציגות אשר תבחר מקרב הצדדים להסכם השיתוף.

במסגרת הסכם השיתוף נקבעו, בין היתר, סמכיותה של הנציגות אשר תרכז את סמכויות ניהול והפקות של הפרויקט עבור המשתתפים; מגנוני קבלת החלטות מסוימות בנציגות ובאסיפה הכללית של המשתתפים; וכן התקשורת עם קבלן הביצוע של הפרויקט ויועצים נוספים אשר יעדיפו שירותים לצורך הקמת הפרויקט ואופן ההתקשרות עימם; וכן ניהול ואחזקת הבניין אשר יבנה במסגרת הפרויקט; והוראות בדבר הערת זכויות ביחידות.

התקשרויות עם בעלי השיטה בחברה

ביום 31 במאי 2015, אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, התקשרות במסגרת בעלי השיטה בחברה, והוא רשאים (כולם או חלקם, לפי העניין) להעמיד לחברה ו/או לתאגידים בשליטתה (להלן: "הקבוצה"), מעת לעת ולא תמורה, על פי שיקול דעתם הבלעדי ומבלתי שבعتידי יידרש לכך כך אישור נוסף נוסף של ארגני החברה (בכפוף להוראות הדין), ערבות ו/או בטוחות מכל מין וסוג שהוא וזאת לצורך הבטחת התחייבויות אותן ייטול מי מתאגידי הקבוצה במסגרת התקשרוותינו עם הצדדים שלישיים.

קבוצת חגי' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרויות, שבעודים, ערבות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

2. התקשרויות עם בעלי השכיטה בחברה (המשך)

ביום 24 באוקטובר 2018, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שניתנו לכך אישור מועדף התגמול ודירקטוריון החברה) את חידוש התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברה בשליטה מר עידו חגי', מבעלי השכיטה בחברה, המכון גם כديرקטטור בחברה (להלן: "חברת עידו" ו-"עידו", בהתאם) לצורך קבלת שירותים מנכ"ל על ידי עידו, בהיקף משרה שלא יחת מ-90% וכפי שנדרש לתפקיד. ההתקשרות אושרה רטואקטיבית החל מיום 1 באוגוסט 2018 (אז הסתיימה ההתקשרות דומה עם חברת עידו, כאשר עידו הוסיף להעמיד לחברה שירותים מנכ"ל גם לאחר מועד פקיעת ההתקשרות הקודמת) ועד ליום 31 ביולי 2021.

בהתאם להתקשרות בהסכם ניהול עם חברה בשליטה מר עידו חגי', מבעלי השכיטה בחברה, המכון גם כديرקטטור בחברה (להלן: "חברת עידו" ו-"עידו", בהתאם), אשר אושרה על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה לאחר שניתנו לכך אישור מועדף התגמול ודירקטוריון החברה) ואשר תוקפה הסתיים ביום 31 בדצמבר 2021, חברת עידו הייתה זכאית לדמי ניהול ובונוסים בהתאם למיננון שהוגדר בהסכם, עד למועד סיום ההתקשרות. בנוסף, בהתאם לתנאי ההתקשרות, לאחר סיום ההתקשרות לעיל, חברת עידו תהיה זכאית למענק שנתי בשיעור של 4% מ"חרווות" לפני מסים (כפי שהוגדר במסגרת ההתקשרות) שניבע לחברה מפרויקטיטים מתקדמים (כפי שהוגדרו במסגרת ההתקשרות), כפי שיעלה מדווחותיה המבוקרים השנתיים של החברה שיפורסמו בגין השנה בה תסתיים ההתקשרות החדשנה ובгинן 3 השנים שלאחר מכן (להלן: "תוקופת השתתפות"), בתוספת מע"מ כדיון, וזאת בהתאם למיננון שהוגדר בהסכם. יצוין כי המענק ישולם לחברת עידו בתקופת השתתפות לא עליה על 1.875 מיליון ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ ועל סך כולל של 7.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדי לכל תקופה השתתפות (הסכוםים צמודים לעליית מד המחרירים לצרכן בגין חדש מאי 2021) ותשולם יהיה כפוף להתקיימות תנאי הסף. בנוסף, סך המענקים ישולמו לחברת עידו (במהלך תקופת ההתקשרות ולאחריה) לא עלול בכל מקרה על סך של 10 מיליון ש"ח (אך כאמור לא יותר מ-1.875 מיליון ש"ח בגין כל שנה), בתוספת מע"מ כדיון, כשהם צמודים לעליית המד בגין חדש מאי 2021.

לענין הפרשה בגין דמי ניהול בגין הפרויקטיטים המתקדמים כאמור לעיל, אשר נכללה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, ראה ביאור 17 לעיל.

ביום 29 באוקטובר 2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה בפוליסת ביתוח אחראיות דירקטוריים ונושאי משרה קבוצתית, עד ליום 30 בנובמבר 2023 וכן הכללת הדירקטורים ונושאי המשרה המכנים (לרובות האחים חגי') בפוליסות האמורויות.

קבוצת חגיג' ייזום נדלין בע"מ
bijorim ledochot ha-cashpi'im ha-maochdim

ביאור 19 - התקשרויות, שעבודים, ערבות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. **התקשרויות (המשך)**

3. **עמידה**

ביום 10 במרץ 2022 התקשרה התאחדות עירונית (חברה בת של החברה) בהסכם לשיתוף פעולה (להלן בסעיף זה: "ההסכם") עם צד ג' (להלן בסעיף זה: "השותף"), בפרויקט בתחום הפינוי-בנייה בשכונת עמידה בפתח-תקווה (להלן: "הפרויקט"). הפרויקט האמור עתיד להיבנות (כלל שיבנה) בתחום שטח של כ-6.36 דונם הכוללים כ-213 יחידות דיור ב-8 בניינים (להלן: "המתחם"). ביום 25 בדצמבר 2023, התקבלה החלטה מותנית של הוועדה המוחזית לתוכנית, ובניה של מוחוז המרכז לאשר הפקדת תכ"ע מוגדלת למתחם (להלן בסעיף זה: "התכנית"), במסגרתה (אם תאשר, כאשר כל וודאות לכך) ניתן יהיה להקים בפרויקט 5 בניינים הכלולים 736 יחידות דיור, מתוכן 213 יחידות בגין יחידות קיימות ו-523 יחידות דיור חדשות (מתוכן 220 יחידות דיור קטנות בשטח של 65 מ"ר, כאשר גודל יחידת דיור ממוצע יהיה 94 מ"ר) וכ-200 מ"ר שטחי מסחר ומבני ציבור וזאת באמצעות הליך פינוי בגין ואיחוד וחילוקה.

יודגש כי החלטת הוועדה המוחזית כאמור כפופה להתקיימות תנאים אשר אם לא יתקיימו בתוך 7 חודשים ממועד ההחלטה יביאו לביטול החלטת הוועדה המוחזית, אשר עיקריהם הינם קבלת התיקישויות הרשות הרכבתניות לתכ"ע, ביצוע איחוד וחילקה לשטח הפרויקט והשלמת בדיקה לכללית אשר עשויה להשפיע על מספר היחידות בפרויקט. עם השלמת התנאים וביצוע הפקדה בפועל של התכנית, יהיה ניתן לגייס התנדבות לתכנית בתוך 60 ימים מהים בו פורסמה להפקדה.

כן יודגש כי התממשות ובניית הפרויקט כמפורט בין היתר ל- (1) היישאות בתוקף של האישור המקורי של הנהלת הרשות של המתחם כמתמח פינוי בגין (שנiten לתקופה בת שנתיים) והשלמת התנאים הנדרשים לצורך הכרזת המתחם כמתמח לפינוי בגין; (2) אישור תכ"ע מתאימה על ידי הוועדה המוחזית (3) הוצאת היתריה בניה מתאימים; (4) דרישות נוספת שייעלו בעתיד מצד הרשות (כלל ויועלו), לרבות מטלות ציבוריות וכו'; ו-(5) קבלת הסכמת בעלי הזכיות בתנאים (להלן: "בעלי הזכיות" או "הדיירים") לביצוע הפרויקט, ברוב הנדרש על פי דין וחთומותם על הסכמיםichiים לביצוע הפרויקט (להלן: "הסכם הפינוי- בגין"). בנוסף, מותנה ביצוע הפרויקט בתיקיימות כלל התנאים המתללים הקבועים בהסכם הפינוי ואית התקיימות התנאים המופיעים בהם.

בהתאם להוראות ההסכם, התאחדות עירונית והשותף יחויקו בחלוקת שווים בחברה ייעודית שתבצע את הפרויקט (להלן: "חברת הפרויקט"), כאשר כל החלטות, מכל מי וסוג שהוא, בנוגע לפרויקט ולשיתוף הפעלה בין הצדדים יתקבלו במשותף על ידי הצדדים. ככל שלא תהיה הסכמה בין הצדדים ביחס לנושא מסוים, הוא יוכרע בהתאם למנגנון הרכעה עליו סוכם בין הצדדים. בין הצדדים, בחלוקת שווים ביניהם, של המימון והבטחות שיידרשו לחברת הפרויקט, מעבר למימון חיצוני אותו תיטול, כאשר ההסכם כולל מגנון דילול החזקות ביחס למקרה בו מי הצדדים לא יעמיד את חלקו במימון חברת הפרויקט. עוד כולל ההסכם מגנונים מקובלים של זכות מכרנות, זכות סיוב ראשונה וזכות הцентрפות, וכן הסכמות לפייהן החברה תהא אמונה על שיווק הפרויקט בתמורה לתשלום השווה ל-1% מהכנסות הפרויקט ממכירת דירות.

קבוצת חגי' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

באיור 19 - התקשרות, שעבודים, ערבות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. **התקשרות (המשך)**

.4. **סומייל**

א. **הסכם סיכון**

בהתאם להסכם הסיכון עליו חתמה החברה עם בעלי האופציות ששותרו לחברה (אשר לאחד מהם קשרים עסקיים עם אחד מבעלי השכלה בחברה), יהיו זכאים בעלי האופציות ל-24% מכל רוח שיבגע מעסקאות הנוגעות למקראלי פרויקט סומייל לפני מס (בהתאם למנגנון שהוגדר בחסכם ובניכוי ריבית, על מלות הניהול והשיקוק עליהם הוסכם כאשר חגי' סומייל תהא זכאית לקבל בגין כל הון שיושקע על ידה בפרויקט, ריבית בהתאם למפורט בחסכם אולם ככל מקרה לא יותר מהצמדה למדד בתוספת ריבית שנתית בשיעור של 12%).
לענין ההפרשה החלקים של השותפים ראה גם באյור 17 לעיל.

ב. **שינויי מתווה בפרויקט סומייל**

המתווה המקורי

שיווק הפרויקט החל במתוכנת של ארגון קבוצת רכישה, לצורך ביצוע בנייה עצמית של חברות הקבוצה במרקען, כאשר תמורה היחידות לשוקו לחברי הקבוצה התחלקה בין תמורה סופית בגין הזכיות בקרקע ותמורה בגין דמי ייעוץ לפרויקט, המשולמת נגד עמידה באבני דרך שנקבעו ואולם תשולם דמי הייעוץ לא היה מובטח ותשולם לחגאי ייעוץ היה מותנה בעלותו הסופית של הפרויקט.

שינויי המתווה למתווה החדש

לאור מחלוקת שהתעוררנו בין חגי' סומייל לחברי קבוצת הרכישה בפרויקט, אשר הביאו לכך, בין היתר, שהקבוצה קיבלת מכתב התראה מהבנק המלאה את הפרויקט ולפיו המחלוקות האמורות הביאו להפרת הסכם ההלוואה שנחתם עימנו, הגיעו הצדדים להסכמות אשר בכפוף לאמור להלן יאפשרו המשך בניית משותפת של הפרויקט.

במסגרת כך, נחתם בין הצדדים בחודש יוני 2021 מזכר הבנות (להלן: "מזכר הבנות"), אשר בהתאם להוראותינו הובא ואושר ביום 25 בנובמבר 2021 המתווה החדש פה אחד ע"י חברי הקבוצה שנכח באסיפה הכללית של חברי הקבוצה ואשר היו כ-75% מבעלי הקבוצה (להלן: "הסכם פה אחד באסיפה"). בהתאם להוראות המתווה החדש, השלמת הפרויקט על ידי חגי' סומייל תבוצע כאמור להלן:

(א) השלמת הנדרשים לבניית הפרויקט והיא תשפה את חברי הקבוצה בגין כל תיבעה ואו דרישת שתופננה ב לפיהם בקשר לענייני הפרויקט.

(ב) היתר הבנייה יהיה בהתאם להחלטת הוועדה להיתר בתנאים כפי שהתקבלה בחודש אוקטובר 2020, ללא מבנה ציבור, ואולם חגי' סומייל תוכל להגיש בקשה להיתר שינויים, בין היתר, לצורך הוספה יחידות דירות על פי תמרץ פיננסים כך שהבנייה יכלול עד 278 יחידות דירות ועד 53 קומות למנזרים מעלה קומות הקרקע.

(ג) הסכום אותו ישלם כל חבר קבוצה לחגי' סומייל בגין יחידת הדירה לה הוא זכאי יהיה בהתאם ליחידת הדירה האמורה (כולל תשלום בגין הקרקע, עלויות בנייה ודמי ייעוץ), כפי שהוערכה עת התקשר לראשונהה עם חגי' סומייל וכשהיא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים (להלן: "המחיר הסופי"). מובהר כי המחיר הסופי כולל את כל העלות הנדרשות להקמת הדירה ולהשלמת הפרויקט, למעט תשלום שכ"ט ע"ד, עלויות במסגרת שינוי דירות מעבר למפרט, תשלום אגרות בגין חיבור הדירה לרשותה המים, החשמל והגז, וכן הוצאות רישום בית משותף. יתרת התמורה שטרם שולמה על ידי חבר קבוצה תשלום לחגי' סומייל בשני תשלוםים - הראשון עד ליום 11 בספטמבר 2023 (כאשר נכון למועד פרסום הדוח ולאחר השלמת שינוי המתווה, מרבית הרוכשים שילמו את יתרת התמורה שהיתה אמורה להתקבל והחברה פועלת להשלמת הגבייה הנדרשת) והשני טרם המשירה, כאשר להבטחת התשלומים קיבל חבר הקבוצה נגד כל תשלום שישראל ערבות בנוסח חוק המכר (דיורות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (לרבות בגין הקבוצה על הממכים הנדרשים מהבנק) וזאת כנגד רישום שעבוד על זכויות חברי הקבוצה במרקען לטובת הבנק בהתאם למתווה החדש.

קבוצת חגיג' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרות, שעבודים, ערבות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. **התקשרות (המשך)**

4. **סומילי (המשך)**

ב. **שינויי מתווה בפרויקט סומילי (המשך)**

(ד) גמר הפרויקט (קבלת טופס 4) יבוצע בתוך 48 חודשים החתימה של כלל יחידי הקבוצה על מסמכיו הבנק הנוגעים לשינוי המתווה, לרבות הסכם משולש בין הצדדים (להלן: "המועד הקובלע"), ומשמעות הדירות תבוצע בתוך 52 חודשים מהמועד הקובלע, כאשר למועדים האמורים תתווסף תקופה של 3 חודשים איחור מוגדרים. ואולם, איחור מצטבר וכלל של הקובלן של עד 6 חודשים לא יחייב את החברה בתשלומים פיצויים (אלא אם כן הקובלן ישלם לחברה תשלום בגין האיחור, שאז החברה תעבورو לחבריה הקבוצה). לאחר חלוף תקופה זו, חברות הקבוצה יהיו זכאים לפיצוי כספי בהתאם לחוק המכר (דירות), וזאת בכפוף לאמור להלן.

(ה) הפרת מי חברי הקבוצה את הוראות ס"ק אי לעיל או איחור בתשלומים התמורים זוכה את חגי סומילי בפיצוי מאותו חבר קבוצה בסכום השווה ל-15% משוויו דירתו, וזאת מבלי לגרוע מכל סעיף אחר שיעמוד לחגי סומילי בנושא.

(ו) כן הוסכם על מפרט הדירות שתימסרנה לחבריה הקבוצה.
נכון למועד פרסום הדוח, החברה השלים את שינוי המתווה, חברות הקבוצה חתמו על הנדרש מהם לצורך שינוי המתווה, וביום 28 בדצמבר 2023, נחתמו מסמכי המימון (להלן: "הסכם המימון") עם הגוף הממן בפרויקט (להלן: "הملואה") וחגי סומילי קיבלה באותו מועד סך של כ-190 מיליון ש"ח, כפיצוי של חלק מהחון העצמי שהועמד ע"י החברה לקידום הפרויקט, במסגרת האשראי יישר ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 1%-2%.

יצוין כי בהתאם להוראות מזכר הבנות, לאחר פתיחת הליווי המלא בפרויקט, מרבית חברות הקבוצה הרכישה העבירות לחשבון הליווי של הפרויקט את התשלום הראשון לו התחייבו במסגרת המתווה החדש (50% מהיתרה כוללת שנותרה לתשלום על ידם, המסתכמה לט"ק כולל של כ-110 מיליון ש"ח נכון למועד הדוח, אשר יתרת ה-50% תשולם כאמור עם השלמת הפרויקט).

קבוצת חגי' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרות, שעבודים, ערבות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרות (המשך)

5. הסכם ניהול פרויקט מגורים אינשטיין 35

בין חברת בת של החברה (להלן: "חברת ניהול") ובבעלי הקרקע המctrופים נתפס הסכם ניהול המפרט את שירותיו הניהול שיינתנו על ידי חברת ניהול לצורך הקמת הפרויקט, לרבות בין היתר סיווע בקידום התכנון האדריכלי לפרויקט; קידום קבלת היתריה בניה לפרויקט; ליווי כל יוצאי התכנון לשירותיהם ישכרו על ידי חברי הקבוצה; ליווי מכרזים בניה; ליווי בהשגת אישור עקרוני לבנייה בנקאי לפרויקט ותהליך אישור הפרטני של בעלי הזכיות במרקען; ליווי הקמת הפרויקט.

בתמורה לשירותי ניהול, ישלמו בעלי הקרקע המctrופים לחברת ניהול, סך המהווה 6% משווי היחידה/ות של כל משתתף כshan גמורות, בתוספת מע"מ כדי, על פניו תקופת הפרויקט, בהתאם להתקדמותו, במועד המפורטים בהסכם ניהול.

דמי ניהול ישולם לחברת ניהול במעמד קבלת הלויי הבנקאי לפרויקט. עוד הווסכם כי שווי היחידהות לצורך תשלום דמי ניהול יעשה תחילתו על פי שווי היחידהות על פי דוח'ח-אפס של הפרויקט, והתאמה לשווי תבצע עם המכירה בפועל או עם אכלהס הפרויקט לפי שווי דירות דומות בפרויקט.

בנוסך, לאור אישור התב"ע החדש בינואר 2020, תהיה זכאות חברת ניהול, בנוסף לתמורה שצינה לעיל, לתמורה בשיעור זהה, קרי ל-6% משווי היחידהות הנוספות שייחזו לכל משתתף על פי התב"ע החדש, כshan גמורות, בתוספת מע"מ כדי, וזאת במועד הקבועים לעיל בגין הזכיות הקיימות, למעט בגין תבצע עם מועד התשלום הראשון אשר יחולף והוא מועד אישורה של התב"ע החדש (ולא מועד הזכיה במרכז).

עד ליום 31 בדצמבר 2023, הכירה החברה בהכנסה מדמי ניהול בסך של כ-61 מיליון ש"ח, בהתבסס על אבני הדרך שהוגדרו בהסכם ניהול.

6. עסקת סלמה

a. הסכם דמי ייעוץ בפרויקט סלמה
בהתאם להסכם הייעוץ שנחתמו, דמי הייעוץ אשר חברת בת בבעלותה המלאה של החברה, קבוצת חגי' סלמה ייעוץ בע"מ (להלן: "סלמה ייעוץ") תהא זכאית להם בגין כל היחידהות בפרויקט שנמכרו מסתכנים לסך של כ-30 מיליון ש"ח כולל מע"מ. דמי הייעוץ ישולם לסלמה ייעוץ (כלל שיישלמו לה) בהתאם לבני הדריך שנקבעו בהסכם הייעוץ של הפרויקט. עם זאת יצוין, כי על אף שהתקיימו כבר בגין דרך המקנים לסלמה ייעוץ זכות ל-85% מדמי הייעוץ מכוח הסכמי המכרז שכבר נחתמו, אלו טרם שלמדו לה והם צפויים להיות מושלים לסלמה ייעוץ (כלל ותוקום זכאותה לכך, בהתאם לאמור להלן) לקראת תום הפרויקט. יודגש כי על אף האמור לעיל, הסכום הסופי אותו צפואה לקבל סלמה ייעוץ כדמי ייעוץ מותנה בעלות הבניה הסופית של היחידהות ששוווקו במסגרת קבוצת הרכישה, כך, שככל שעלוות היחידהות האמורתיות בפועל תהיינה גבותות יותר למול האומדן הראשוני של החברה, יופחתו דמי הייעוץ. עם זאת, היות ובהתאם להסכם הייעוץ סכום הייעוץ בא להבטיח את עלות היחידה של חברי הקבוצה עד לגובה סכום הייעוץ הכלל בלבד, החשיפה המקסימלית של סלמה ייעוץ היא כי לא ינבעו לה דמי ייעוץ כתוצאה מההתקשרות בהסכם האמורים.
בהתאם לאמור לעיל, החברה טרם הכירה בהכנסות בגין דמי הייעוץ.

b. הסכם שיתוף

בין חברי הקבוצה נתפס הסכם שיתוף, המסדר את בנייתו המשותפת של הפרויקט.

ג. הסכם לשיתוף פעולה

חברת הבת, קבוצת חגי' סלמה בע"מ (להלן: "חברת הבת" או "חגי' סלמה", כאחד) התקשרה בהסכם עם מספר צדדים שלישיים באמצעות חברות בעלותם (להלן: "היזום"), אשר פעל להתקשרות חברות הבת בהסכם ויהיה פעיל בניהול הפרויקט. היזום יהיה זכאי לקבל מחברת הבת דמי יוזם בהיקף של 15% מהרווח שיבנה לחברת הבת מעסקות אחרות אותן תבצע בקשר עם המקרקעין. זכאות היזם כפופה ונחותה לזכויות הגוף הממן אשר ילווה את הפרויקט. דמי ניהול ישולם ליזם בד בבד עם משיכת רוחים ע"י חברת הבת בהתאם לחלוקת, מיד לאחר אישור הגוף הממן המלאה (כלל ויהיה), לשחרור ועדפים בפרויקט וחברת הבת תפעל שתשלום דמי היזם ליזם יהיה בכל מקרה לא יותר מ-8 חודשים מקבלת טופס 4 לפרויקט.
לענין ההפרשה לחלקם של השותפים ראה גם ביאור 17 לעיל.

קבוצת חגי' ייזום נדלין בע"מ
ביורו לדווחותכספיים המאוחדים

באיור 19 - התקשרויות, שabayot, ערבות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

.6. עסקת סלמה (המשך)

ד. הסכם שיתוף פעולה וניהול עם בעל זכויות בmgrush סמן

החברה התקשרה בהסכם לשיתוף פעולה עם צד ג' שהינו בעלי חלקה צמודה למרקעי הפרויקט, עליה קיים בניית לשימור, אשר בהתאם להוראות ההסכם, החלקה שלהם תוצרת לתב"ע של הפרויקט, ובגין צד ג' קיבל זכויות בניה למוגרים בהיקף שהוגדר בהסכם, אשר ייבנו במסגרת הפרויקט. צד ג' יממן את בניית הזכויות שלו בפרויקט, וחגי' סלמה תעניק לצד ג' שירותים ניהול בניה בגין בניית זכויותיו בפרויקט, בתמורה לכך של 8.5% משווי זכויותיהם. דמי ניהול ישולם בשיעורים, בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם.

ההסכם כולל מספר תנאים שבתקיימותו יהיה רשאי הצד ג' לבטל את ההסכם. כמו כן, במגרש של צד ג' קיים מבנה לשימור אשר שימורו נדרש כתנאי לקבלת טופס 4 לפרויקט. במסגרת ההסכם הווסכם כי ככל והחברה תנהל את שימור הבניין, אזי היא תהיה זכאית לדמי ניהול של 15% מעלות השימור. כמו כן הווסכם כי ככל וצד ג' לא יבצע את השימור החברה תהא רשאית לבצע את השימוש בעצמה ולה凄יב את צד ג' וזה עול מנת שלא יגרם עיכוב בהשלמת הפרויקט.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הכירה החברה הכנסתה מדמי ניהול בסך של כ-9.5 מיליון ש"ח.

הסכם קובלן

ביום 3 במרץ 2021, התקשרו חברי קבוצת הרכישה (ובהם חגי' סלמה) בהסכם בגין (להלן: "ההסכם") עם חברת אלקטרה בגיןה בע"מ (להלן: "הקובלן"), לממן שירותי בגין כובלן ראשי בפרויקט. ההסכם הינו פואשי לבניה עד מפתח, כשחלק חגי' סלמה, בהתאם לחקיקת שמותקים על ידי חגי' סלמה (כ- 50% משטחי הפרויקט, ובנוסף החזקה בגיןות ומחסנים נוספים בפרויקט), הינו בסך של כ-120 מיליון ש"ח. תקופת הבניה צפופה להסתיים בתוך 31 חודשים ממועד תחילת הבניה, ומסירת הפרויקט להובשים תושלם על ידי הקובלן בתוך 3 חודשים ממועד הקובלן להשלמת הקמת הפרויקט (כאשר איחור של 3 חודשים במועדים שצווינו לא יהווה הפרת ההסכם). לצורך הבטחת קיומ התחייבותיו, הקובלן המציה לקבוצת הרכישה ערבות ביצוע בנקאית אוטונומית בסך של כ-10 מיליון ש"ח. הקובלן יהיה אחראי לטיב הבניה (לרבות איכות העבודות וכו'), כלפי חברי קבוצת הרכישה, וביהם חגי' סלמה ורוכשי הדירות על פי הוראות חוק המכר (דירות) תש"ל-ג-1973.

ו. שינוי מתווה הפרויקט

ביום 27 בדצמבר 2020 אושר על ידי חברי קבוצת הרכישה של הפרויקט שינוי מתווה בפרויקט, ולפיו קבוצת הרכישה תמשיך בהקמת הפרויקט ביחס לחקיקת שבבעלותה ואילו יתרת הזכויות בפרויקט (כ- 50% מהפרויקט) תשוק על ידי חגי' סלמה במתווה יומי מלא. הטיפול החשבונאי בפרויקט הינו בהתאם לטיפול בפועל משותפת.

ז. הסכם מכרך מהותי

ביום 18 באפריל 2019, התקשרה חגי' סלמה, בהסכם עם צד ג' (להלן: "המכרך") למכירת אחד הבניינים (בשלמותו) הנכללים בפרויקט, אשר צפוי לכלול 5 קומות מלונות, קומת מגורים (בקומה העליונה) ושטחי מלונות ומסחר בקומת הקרקע (להלן: "המכרך").

בתמורה לממכר, ישלם הרוכש לחברת הבת סך של כ-51 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין והפרשי הצמדה (להלן: "התמורה"), כאשר מרבית התמורה תשולם לחגי' סלמה רק עם השלמת הפרויקט. בהתאם להסכם, נטה חגי' סלמה את המימון הנדרש לרוכש בגין הבניין ואילו הרוכש מחויב באופן שוטף בכל העליות החלות על חגי' סלמה בגין המימון כאמור, ובנוסף שיילם הרוכש לחגי' סלמה סכום נוסף שנגזר מגובה ההלוואה (ושאיינו מהותי) והכל בהתאם למנגנון שסוכם על ידי הצדדים. פרטים אודות המימון שנטה חגי' סלמה, אשר מתוכו סך של כ- 55 מיליון ש"ח הוועד עבור הרוכש ראה להלן.

בכפוף לעמידת הרוכש בהתחייבותו על פי ההסכם, לרבות תשלום יתרת התמורה ובכפוף להשלמת בגין הבניין הנרכש, הרוחה הצפוי של חגי' סלמה מההסכם המפורט לעיל צפוי לעמוד על כ-38 מיליון ש"ח, ואולם סכום זה אינו סופי וכי יכול להשתנות. הסך האמור אינו כולל דמי ייעוץ שיידרש הרוכש לשלם לחגי' סלמה בגין ייעוץ לפרויקט, אשר גובהם הסופי ייקבע בהתאם לעליותינו הסופיות של הפרויקט ואשר ישולם על ידי הרוכש, ככל שישולם, בהתאם לבני הדריך שנקבעו בהסכם הייעוץ (אך ככל מקרה לא לפני הסדרת המימון הבנקאי לפרויקט).

קבוצת חגיג' ייזום נדלין בע"מ
ביורו לධוקות הכספיים המאוחדים

באיור 19 - התקשרות, שבעודים, ערבות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. **התקשרות (המשך)**

6. **עסקת סלמה (המשך)**

ז. **הסכם מכרך מהותי (המשך)**

הכרה בהכנסה בגין מכירת הזכויות כאמור לעיל, הינה בהתאם לשיעור המסירה של המקרקעין הבניי לידי הרוכש (לפי שיעור ההתקדמות בפרויקט).
בתוקופת הדוח נחטמה תוספת להסכם המכרך, במסגרת סוכם בין הצדדים, בין היתר, כי למכרך יתווסף שטחים בהיקף שאינו מהותי ויתווסף לממכרך חניות ומיחסנים נוספים, וזאת בתמורה שאינה מהותית.

ח. **הסכם מימון לפרויקט**

ביום 10 באוגוסט 2021 התקשרה חגיג' סלמה עם גופים פיננסיים (להלן: "המלואה") בהסכם מימון, במסגרתו המלווה יעמיד לחגיג' סלמה אשראי כולל בסך של עד 407 מיליון ש"ח, הכולל מסגרת אשראי בגין פוליסות ערבות וחוק מכרך ומסגרת אשראי כספית של עד לסך של 200 מיליון ש"ח. אשראיISM מותוך מסגרת האשראי ישא ריבית سنوية קבועה בשיעור של 5%-4% ובנוסף תיידרש חגיג' סלמה לשלם למלווה עמלות ליווי ועמלות הקצתה ערבות וחוק מכרך, בשיעורים מקובלים.
נכון למועד הדוחות הכספיים הועמד לחברת אשראי בסך של כ-188 מיליון ש"ח ואילו יתרת האשראי תועמד להציג סלמה בכפוף להתקיינותם של התנאים שהוסכמו. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים מואלו מלאו התנאים לקבלת יתרת האשראי.
בהסכם המימון קיימות הסכנות שונות בין הצדדים ביחס לשחרור חלק מעודפי הפרויקט בתנאים שנקבעו, לגבי הביטחונות שייעמדו (לרבות ערבות החברה) וביחס לתקופת האשראי. יתר התנאים עוגנו בהסכם המימון שנחתם בין הצדדים.

7. **פרויקט יפו-סהרנו (המת chassis הגדל)**

ביום 12 במרץ 2018, התקשרה חברת בת בבעלות מלאה של החברה, קבוצת חגיג' לב תל-אביב בע"מ (להלן בסעיף זה: "חברת הבת") בהסכם בעלי מניות (להלן: "הסכם בעלי המניות") עם צד שלישי (להלן: "השותף"), אשר בהתאם לעקרונותיו הקימו השותף (15%) וחברת הבת (85%) את חברת קבוצת חגיג' יפו בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט"), אשר ביום 1 ביולי 2018 התקשרה עם השותף בהסכם לרכישת (לא תמורה) אופציה בה מחזיק השותף מכוח הסכם (להלן: "הסכם האופציה"). ובמועד אפריל 2023, מימשה חברת הפרויקט את האופציה אשר מקנה לה אופציה ייחודית לרכישת כ-80% מהזכויות (בדרכ שעל עסקת קומבינציה) המצויה בשטח של כ-20.5 דונם, הידוע כחלקות 59-60 בוגש 6999 וכחלקה 148 בגוש 7000 ועוד מכוח הסכם נוסף לצורף כניסה להסכם האופציה (להלן: "הסכם האופציה הייחודית", ו-"הקרקעין", בהתאמאה).
הקרקעין מהווה חלק ממתחם שטח כולל של 123 דונם, אשר מרביתו (כ-100 דונם) מוחזק על ידי רמי'י (להלן: "המת chassis" ו-"מרקעי רמי'י", בהתאמאה).

על ידי התב"ע החלה, סה"כ שטחי הבניה במתחם הינם כ-20,520 מ"ר, וניתן להקים במתחם כלו (זה בקרקע אשר ביחס אליה יש לחברת אופציה והן בקרקעות האחרות המרכיבות את המתחם, לרבות הקרקע המיוחסת לפרוייקט יפו (חלוקת 3 של רג'נסי - לפרטים אודוטה ראה ביאור 8 א' (5) לעיל) כ-650 יחידות דיור, שטחי מסחר (כ-2,500 מ"ר עיקרי) ושטחים ציבוריים. בכוונת חברת הפרויקט לפעול לאישור תב"ע חדשה, כך שתאפשר הגדלת משמעותית של כמות יחידות הדיור ושטחי המסחר במתחם (כשאין כל וודאות כי התב"ע הקיימת תשתונה ו/או כי יתקבלו יתר האישורים הנדרשים לכך).
כל השטחים במתחם, כולל מקרקעי רמי'י, תפושים על ידי מחזיקים (פולשים) מזה שנים רבות ועל מנת לקדם את הפרויקט שיפורט להלן, יידרש להציג להסכמות על פינויים. למייטב ידיעת החברה, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה והשותף חתמו על הסכמים עם מעל ל-76% מהמחזיקים ומוציאים במ"מ עם פולשים נוספים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורו לדיוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרות, שבעודים, ערבות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרות (המשך)

7. פרויקט יפו-סהרנו (המתחם הגדול) (המשך)

עיקרי הסכם האופציית:

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

עם זאת יצוין כי חלק מבעלי הזכויות התקשרו בעבר עם צד ג' (להלן: "צד ג'") בהסכם לביצוע עסקאות קומביינציה שלא יצאו לפועל) ביחס לזכויותיהם במרקען.

אולם בית המשפט פסק כי ההסכם האמור בטלים, ולאחר שערעורו של צד ג' בנושא נדחה, ננenna האופציה לתוקפה, ומומשה כאמור על ידי חברת הפרויקט בחודש אפריל 2023.

בנוסף יצוין כי השותף התקשר ביום 25 ביוני 2018 עם בעלי הזכויות בתוספת להסכם האופציה, במסגרתה ניתנה הסכמת בעלי הזכויות לסייע האופציה מהשותף לחברת הפרויקט, וכן הווסכם במסגרתה כי ככל ויוקצו למחזיקים בחלוקת הסמכה למרקען (בה אמרה להקים וgenesis את פרויקט יפו-סהרנו (להלן 3)) ייחידות לצורך פיננסים על ידי חברת הפרויקט ואו מטעמה, עד 7 ייחידות תקוזנה מהיחידות שעלי זכויות יהו זכאים להן מכוח הסכם המכ' (זאת ככל והאופציה הייחודית תמומנה, הסכם המכ' בין הצדדים ייכנס לתוקפו והפרויקט יוקם).

עיקרי הסכם האופציה הייחודית:

האופציה הייחודית תהא ניתנת לימוש במשך 24 חודשים מיום 2 באפריל 2023 והיא תקינה למימושה את הזכות לרוכש את מלאה זכויות הבעלות במרקען של בעלי הזכויות, כהגדרתם לעיל. בתמורה לכך, בעלי הזכויות יקבלו יחידות דיור בפרויקט (שבחלקן יינטו לפולשים המחזיקים במרקען) וחלק משטחי המסחר בפרויקט [כפי שיפורט להלן במסגרת תיאור הסכם המכ', שצורף כנספח להסכם האופציה הייחודית (להלן: "הסכם המכ'"). ככל ויחולו על בעלי הזכויות תשלום מס שבך ו/או מס רכישה ו/או מע"ם, תשלום אלה ישולמו על ידי הרוכש. מימוש האופציה יכול להיעשות בדרך של קבוצת רכישה.

כאמור לעיל, בהתאם להוראות הסכם המכ', בעלי זכויות ימכרו למימוש האופציה הייחודית (להלן: "הרוכש") את זכויותיהם במרקען, בדרך של עסקת קומביינציה. עוד בהתאם להסכם, הרוכש יתרחיבקדם תוכנית בניין עיר ביחס לכלל המתחם לצורך הגדלת זכויות הבניה במתחם.

לאחר כניסה לתוקף, המשך קיומו של הסכם המכ' יהיה מוגנה בתנאים שהוגדרו בהסכם.

בתמורה לזכויותיהם במרקען, יהיו כל בעלי זכויות במרקען זכאים לבחור וליהיד לעצם יחידות דיור במתחם, שמספרן יהיה בין כ-24%-28% מספר יחידות הדיור שניתן יהיה לבנות במתחם על פי התוכנית החדשה (כלל שתואשר) (בהתאם לתמteil שנקבע בהסכם), כאשר חלק מיחידות הדיור האמורים תועברנה לפולשים המציגים במרקען. בנוסף, יהיה והפרויקט יכלול שטחים מסוימים, בעלי זכויות במרקען יחו זכאים לבחור וליהיד לעצם (בהתאם למנגנון שנקבע לכך בטיוות הסכם המכ') שטחי אשר שווים יהוו כ-28% משווי כל השטחים המציגים במתחם.

בנוסף ליחידות הדיור ושטחי המסחר שיוקנו לבעלי זכויות הפולשים, כמפורט לעיל, ישולם על ידי הרוכש לבעלי זכויות, לצורך פינוי הפולשים, סך של כ-13.7 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה לממד תשומות בניה, וזאת בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם המכ'.

יובהר כי בהתאם להוראות הסכם המכ', לרוכש האפשרות לעכב את השלמת התחייבויותיו לעניין בניית הפרויקט באיזה מהמגרשים הכלולים בפרויקט, עד לחותימות כל (100%) בעלי זכויות הרלוונטיים לאוטו המגרש על הסכם המכ' ויפוי כל הפולשים הרלוונטיים לאוטו המגרש. לחילוףין, לרוכש האפשרות למש את הסכם האופציה על בסיס התוכניות הקיימות כיום, בכפוף שבעלי זכויות יקבלו 246 יחידות דיור ובקרה זה הרוכש לא ידרש לשאת בסך של 13.7 מיליון ש"ח לצורך פינוי הפולשים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורו לדווחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרות, שעבודים, ערבות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. **התקשרות** (המשך)

8. **פרויקט מרינה הרצליה**

ביום 2 במרץ 2018, התקשרה מרינה הרצליה (להלן: "חברת נסדה") בהסכם לשיתוף פעולה במרחב הסכמים (להלן: "ההסכם") עם שותף (להלן: "השותף"), שתנאייהם העיקריים כדלקמן:

- (1) השותף ישיע לחברה הנסדה בקידום הפרויקט, שיוקנו, מיתוגו ויצירת קשרים עם גורמים רלוונטיים בינלאומיים (להלן: "התחייבות השותף"), ואולם התחייבויות השותף כאמור תבוטלנה בנסיבות איורע של העברת שליטה בחברה הנסדה ו/או במרקם הפרויקט.
- (2) בתמורה לקיום התחייבות השותף, יהיה זכאי השותף לכ- 10% מהרווחים שיחולקו לבני המניות הרגילות של חברת הנסדה (להלן: " חלק השותף ברוחן חברת הנסדה") ובבלבד שבעת חלוקת רווחים כאמור לבני המניות הרגילות, בכפוף לקיום רווחים כאמור, ראשית ישולם על ידי חברת הנסדה לשותף סך של 2.5 מיליון דולר על חשבון חלק השותף ברוחן חברת הנסדה, לאחר מכן עד 22.5 מיליון דולר לבני המניות של רגנסי, ולאחר מכן, יתרת הרוחחים (ככל שתיוותר) תחולק בין בעלי המניות של חברת הנסדה והשותף, בהתאם לחלוקת היחסי ברוחן חברת הנסדה.
- (3) ככל ובחירת הנסדה תמכור את מקרקעי הפרויקט או המלון טרם פטירת המלון, השותף יהיה זכאי לכ- 10% מהרווח שינבע לחברת הנסדה בגין המכירה ובבלבד שהסק האמור לא יחת מ- 2 מיליון דולר.
- (4) חברת הבת התחייבה לפלי השותף, כי המלון אשר יבנה במסגרת הפרויקט יבנה בהתאם לתקני איכות סביבה מסוג LEED GOLD, וכי היא תפעל לקידום פעילות התומכת באיכות הסביבה ובהפחנת גז החממה.
- (5) ההסכם כולל איסור על פעילות השותף בתחום הנדל"ן למגורים והמלונות בישראל, כל עוד ההסכם בתוקף, למעט ביחס לפעילויות מסוימת בתחום פתרונות הבניה שאינה מתחרה בחברה הנסדה. הגבלה זו תבוטל ככל ועד לחלוף 5 שנים מיום חתימת ההסכם השותף לא קיבל מחברת הנסדה סך של 2.5 מיליון דולר לפחות.
- (6) ככל ובחירת הנסדה תנhal את המלון ו/או מלונות אחרים אשר יעשו שימוש בmontג של המלון, השותף יהיה שותף בחברת ניהול ניהול המלון ו/או המלונות הנוספים כאמור, וייהי זכאי לכ- 20% מזכויות חברת הנסדה באותה חברת ניהול.
- (7) עוד כולל ההסכם סעיף הפירות יסודיות כמקובל בהסכמים מסווג, אשר מאפשר לחברת הנסדה את ביטול ההסכם וביטול תשלום התמורה לשותף, לרבות אם:
(א) בעל השליטה בשותף אינו יכול לבצע את התחייבויות השותף;
(ב) כנגד בעל השליטה בשותף מוגש כתוב אישום בעבירה פלילית שאינה חטא;
(ג) בעל השליטה בשותף פושט רגל;
(ד) בעל השליטה בשותף אינו מחזיק בכלל המניות של השותף; (ה) בעל השליטה בשותף הפרה יסודית את ההסכם שלא תוקנה בתוך 60 יום מיום הפרה.

קבוצת חגי' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

בайור 19 - התקשרות, שעבודים, ערבות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. **התקשרות** (המשך)

9. **פרויקט בבל 3**

בהמשך כאמור בバイור 9א(12), להלן פרטים נוספים לעסקה:

- (1) **כניסה בעלי המוכרות לעניין הסכמים השונים**
חברת הבת תיכנס בעלי המוכרות לעניין הסכם קומבינציית תמורה בו התקשרו המוכרות עם צד שלישי לטובתו רשומה משכנתא שנייה על המכר (להלן: "הצד השלישי"), ואשר לביוו חתמה חגי' בלבד 3 תוספת עם הצד השלישי המעדכנת את תנאיו. במסגרת ההתקשרות תידרש חברות הבת להעביר לאותו צד שלישי 26% מתמורות מכירת 162 יח"ד, 45% מהרווח הצפוי מכירת 28 יח"ד המכונות בזיכרון הדברים כ"יחידות האופציונליות" וממכירת הזכיות הנוספות (כלל שייהי), כאשר הזכאות כאמור תומר לחיל מתקובלי המכירות שיתקבלו בגין יחידות אלו. להבטחת התשלומים האמורים, המציאה החברה במועד ההשלמה ערבות בנקאית לטובה אותו צד שלישי בסך של כ-7 מיליון ש"ח, צמודה למדד. כמותואר בバイור 3ז(1) לעיל, החברה בחרה במידיניות החשבונאית לפיה התחייבות לתשלום תמורות משתנות בגין רכישת המקrukן תוכר במועד בו התקיימו תנאי הביצוע של החברה. מאוחר וזכהות הצד השלישי לחיל בתמורות הנובעות מכירת יחידות דירות כמתואר לעיל תליה בהתקשרות החברה בהסכם מכירה של יחידות הדירות, החברה תכיר בהתחייבות בגין תשלוםם אלה רק במועד התקיימות התנאי האמור. בנוסף, תיכנס החברה בעלי המוכרות בהסכם עם ייעצים שונים שנשכוו לתכנון הבניין, בסכומים מקובלים. יובהר כי לחברה תעמדו האפשרות שלא להמשיך בהתקשרות עם מי מהיעצים האמורים והמוכרות תהינה אחריות לסיום ההתקשרות עימם.

- (2) **הסכומות עם צד ג' לעניין בניית מרתפי הפרויקט**
היות ובהתאם לתוכניות הקיימות, למגרש 3 ולמגרש 4 מرتפים אשר בהם חניות, מחסנים, מערכות ומתקנים משותפים וכן קיימים שטחים נוספים אשר משותפים את שני המגרשים, חתמה החברה ביום 30 באפריל 2020 על הסכם עם רוכשת מגרש 4, במסגרתו הוסכם, בין היתר, כי הצדדים יפעלו לצורך קבלת מימון משותף לשלב רכישת הקרקע בפרויקט ולצורך בניית משותפת של שטחי המרתפים והשטחים המשותפים בפרויקט (באמצעות רוכשת מגרש 4, שהינה חברת קבלנית) והכל בתנאים שנקבעו בהסכם האמור (כאשר היה ולא תתאפשר בניית משותפת, תיעשה בניית שני הפרויקטים בנפרד).

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורו לדווחות הכספיים המאוחדים

באיור 19 - התקשרויות, שabayot, ערבות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

10. פרויקט יפו סחרו (חלה 3)

(1) רכישת המקרקעין

ביום 8 בינואר 2015, התקשרה רג'נסי בהסכם סיכון (להלן: "הסכם הסיכון") עם צד שלישי (להלן: "הმსახრე"), לרכישת זכויותיו בשני הרכמי אופציה עם שני צדדים שלשים שונים, לרכישת מקרקעין בשטח כולל של כ-3,175 מ"ר בעיר יפו, עליו מצוים מבנים קבועים בעלי קומה אחת המשתרעים גם מחוץ לגבולות המקרקעין, בשטח כולל של כ-840 מ"ר ומבנים ארעיים בשטח של כ-250 מ"ר, אשר מאוכלסים על ידי דיירים (להלן: "המקרקעין"), בעלות כוללת לחברת העומדת על סך של כ-34.5 מיליון ש"ח.

במהלך השנים 2017 ו-2018 מימשה החברה את אופציה אי' ואופציה ב' וחתמה על הסכמי מכרז עם בעלי הזכויות במקרקעין.

ביום 15 בפברואר 2018, התקשרו רג'נסי והمسחר בתוספת להסכם הסיכון (להלן: "התוספת"), בMSGARTHE הוסכם, כי נגד פינוי המוחלט של המקרקעין על ידי המстроитель, העלות הכוללת בה תידרש רג'נסי לשאת עבור מימוש האופציות, רכישת מלאה הזכויות במקרקעין ופינוי כל המקרקעין ממחזיקים ו/או פולשים, ועליה מסך של 34.5 מיליון ש"ח לסך מקסימלי וקבעו של 36.8 מיליון ש"ח (להלן: "הסכום המקסימלי") ובוסף תعبיר רג'נסי זכויות בדירות חדשות (cash גמרות) שיבנו בפרויקט, כפיו עבור פינוי מחזיקים/בעליים במקרקעין, הכוללים חלק מהפולשים שהחזיקו במקרקעין (כאשר נכון למועד זה, ההסכמה הינה להעברת זכויות בכ-12 ימים).

בין הצדדים סוכם כי היה והעלות לחברת תהא גבוהה מהסכום המקסימלי, המסחר יישא בעצמו בכל עלות שתידרש מעבר לסך המקסימלי. בפועל, הסתכמה הערות האמורה ל-40 מיליון ש"ח והחברה צפיה לדון עם המסחר בנושא העלות הנוספת.

בתקופת הדוח, השלים רג'נסי את רישום מלא זכויות הבעלות במקרקעי הפרויקט ואת פינוי מקרקעי הפרויקט והリスト המבנאים שהיו קיימים על גבי המקרקעין.

(2) הסכם אופציה מהותי

ביום 19 במאי 2022, התקשרה רג'נסי בהסכם אופציה עם צד ג' (להלן: "הסכם האופציה" ו-"הרוכש", בהסתמך), אשר בהתאם לו ניתנה לרוכש אופציה לרכישת 56 יחידות דירות ו-56 חניות בפרויקט יפו 3 (וכן 50% משכני השיכונים שיכרדו בפרויקט), פקעה בתקופת הדוח האופציה וחלף לכך הסכימו ביום 10 בספטמבר 2023 על התקשרות בהסכם שיתוף פעולה, אשר על פי עקרונותיו:

א. הצדדים התקשרו בהסכם מכרך מוגנה,MSGARTHE הרוכש רכש מרג'נסי 4 דירות בפרויקט בתמורה לסך של כ-11.8 מיליון ש"ח, אשר מרביתה (85%) שולמה לרג'נסי במהלך חודש ספטמבר 2023 ויתרתה תשולם בסמוך למועד מסירת החזקה במכרך, כאשר לרוכש שמורה האפשרות לבטל הסכם המכרך בכל עת עד לתום כשתים ממועד חתימת ההסכם.

ב. לרוכש תהיה האופציה לרכוש עד 52 דירות בפרויקט (להלן: "הדירות המשוקות"), בתמורה אשר סוכמה בין הצדדים וזאת בתום שנתיים ממועד חתימת ההסכם.

ג. הרוכש יקבל החל ממועד ספטמבר 2024 זכות לשוק באופן בלודי את הדירות המשוקות, לתקופה של שנה וזאת במחיר שיווק שלא יפחט מהמחיר המינימלי למ"ר שנקבע בין הצדדים, אשר משקף אפקטיבית מחיר דומה למ"ר המשתקף בהסכם האופציה. בתמורה לשיווק הדירות המשוקות, יהיה הרוכש זכאי לדמי שיווק שSOCOMO בין הצדדים, אשר מרכיבים מתשולם סכום קבוע עבור כל דירה שתשווק על ידו, בתוספת השתתפות הרוכש בהכנסה שתבער לרוג'נסי בגין שיווק הדירות המשוקות במחיר הגבוה מזה שSOCOMO בין הצדדים.

ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרויות, שבעודים, ערבות והתחייבויות תלויות (המשך)

. א. התקשרויות (המשך)

.11. שיתוף פעולה עם סלינה

.א. הסכם מסגרת עם סלינה

ביום 19 בספטמבר 2021 התקשרה החברה בחסם לשיתוף פעולה (Joint Venture) (להלן: "ההסכם" או "ההתקשרות") עם חברת סלינה אופרציה ישראל בע"מ (להלן: "סלינה"), שלמים ידיעת החברה נמצאת בבעלות חברת Selina Holding Company, UK Societas (להלן: "סלינה אנגליה").

להלן יפורטו עיקרי ההתקשרות:

.1. החברה וסלינה תשתפנה פועלה, באמצעות חברות ייעודיות שתוקמנה על ידי כל אחת מהן, בקשר עם הפעולות המלונאיות שפותחת סלינה בישראל, בשתי דרכי פעולה אפשריות:

.א. החברה תרכוש נכסים ותמן את ביצוע התאמות הנדרשות בהם לצורך הפעלתם כמלון, ותשכירים לסלינה. בתמורה לכך, תשלם סלינה לחברה דמי שכירות אשר ישקפו (למעט בתקופת התאמות) לחברה תשואה מובטחת בשיעור ממוצע שנתי מינימלי של 8% (צמוד למדד המחרירים לצרכן) מסך העליות בהן תישא החברה בגין רכישת הנכסים והתאמות (למעט בשנה הראשונה ובשנה השנייה להתקשרות), שאז דמי השכירות אשר ישולמו לחברה ישקפו תשואות בשיעור שנתי ממוצע מינימלי, צמוד למדד, של 6.5% ו- 7.25% (בהתאם) ובנוסף תהיה החברה זכאית ל- 20% מרוחכי סלינה (כפי שהוגדרו בחסם) בפרויקטים המלונאיים האמורים (להלן: "מסלול רכישה");

.ב. שיתוף פעולה בהתאם לנכסים ששילינה תשכור מצדדים שלישים, כשהחברה תבצע על חשבונה את המרת וה坦אמת נכסים אלו לפעילויות מלונאיות ואילו סלינה תפעיל בנכסים אלה מלונות (להלן: "מסלול ההתקמות"), בתמורה להשקעה שתבוצע על ידה במסלול זה, תשלם סלינה לחברה מדי שנה (בתשלומים שייפרסו באופן חודשי) סך השווה ל- 10% מסכום ההשקעה, צמוד למדד, המשקף החזר תשואה פנימי (IRR) שנתי של כ- 7.75% לשנה ובנוסף תשלום סלינה לחברה מדי שנה 20% מרוחכי (כפי שהוגדרו בחסם) מפרויקטיהם אלו. על אף האמור, לאחר 5 שנים פעילות משותפת וחיל ממועד זה כל 3 שנים, ייבחן על ידי הצדדים הסך ששולם עד אזו מועד על ידי סלינה לחברה מכוח מסלול זה (הן באופן שוטף והן מרוחחים), וככל וסך זה ישקף החזר הנמוך מ- 12.5% (או סכום גבוה יותר ככל שתוקפת השכירות של סלינה מחוודה מ- 20 שנה) מסכום ההשקעה של החברה במסלול זה, צמוד למדד, תשלום סלינה לחברת את הסכומים הנדרשים לצורך הגעה לרף זה.

כמו כן, בנוסף לאמור בס"ק א' ו-ב' לעיל, לפחות ביום בויחס למספר פרויקטים פעילים כיום של סלינה שהוחרגו, תהא החברה זכאית, כל עוד תקופת החסם (שתפורט להלן) לא תבוא לידי סיום, גם ל- 10% מרוחכי סלינה ישראלי בפרויקטים אותם תבצע סלינה בישראל, בהם לא השקעה בחברה.

תקופת החסם הינה: (א) ביום בויחס במסלול הרכישה - עד לביצוע השקעות על ידי החברה בסך מצטבר של 150 מיליון דולר; (ב) ביום לפרויקטים במסלול ההתקמות - עד לביצוע השקעות על ידי החברה בסך מצטבר של 30 מיליון דולר כולל אפשרות החברה להגדילו עד לסך של 60 מיליון דולר, בהתאם ובכפוף לתנאים שפורטו בגוף החסם.

.2. תפעול המלונות ושיפוי

תפעול המלונות יעשה על ידי סלינה בלבד. סלינה תשפה את החברה בגין תביעות ו/או הוצאות בקשר עם המלונות ותפעלם.

.3. בטוחות

יצוין, כי כבתווחות להתחייבויות סלינה על פי החסם, העמידה סלינה אנגליה ערבות לטובת חגי' אחוזות. בנוסף, סלינה תערוב אף היא להתחייבויות החברות הייעודיות שבבעלותה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורו לדווחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרות, שעבודים, ערבות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרות (המשך)

11. שיתוף פעולה עם סלינה (המשך)

א. הסכם מסגרת עם סלינה (המשך)

4. העברת זכויות

החברה וסלינה תוכלנה להעביר או להקצת מניות בחברות הייעודיות שבבעלותן לצדדים שלישיים, באופן שחלבן באמצעות השיטה בחברה הייעודית, לאחר העברת/הקצתה כאמור, לא יחתה מ-51%, כאשר ביחס לכל אחד מהצדדים נקבעו בהסכם רשות גופים להם לא יהיו רשאים להעביר את מניותיהם בכל מקרה. כן הוסכם כי במקרה שבו תמכור סלינה עד 49% מażחזוקתה בחברה ייעודייה שבבעלותה לצד שלישי, החברה תהא רשאית להשתרף ברוחו המכירה לפי זכאותה בשיעור ההשתתפות ברוחו הפרויקט (20% או 10% לפי העניין) או החלופין להשאיר את זכאותה להשתתפות ברוחו הפרויקט. בנוסף, במקרה תהא זכאות החברה לדרישת בוגס' וכתנאי למכירה את השבת מלאה השקעה בנכס.

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

ב. סטודנט שיתוף הפעולה עם סלינה

1. במהלך חודש יוני 2023 פנתה סלינה לישראל לחברה וביקשה לפרסום את התשלומים אותם נדרש לשלים במסגרת הפעולות המשותפת לחברה בגין החודשים אפריל-יולי 2023, המסתכנים לסך כולל של כ-4 מיליון ש"ח (להלן: "הסכום הנדחה"). החברה נעתרה לבקשתה זו של סלינה ישראל והגיעה להבנות עם סלינה ישראל ולפיהן נפרס תשלוםו של הסכום הנדחה, כאשר הסכום הנדחה צמוד למדד ונושא ריבית וזאת עד לתשלום בפועל. יצוין כי סלינה שילמה מאז חודש אוגוסט 2023 את תשלומי הפרישה של הסכום הנדחה.

2. לאחר תקופת מה בה ניכר שיפור בפרויקטים המשותפים עם סלינה (דווחות החודשים שקדמו למועד פתיחת מלחמת חרבוט ברזיל הציבו במרבית האටרים על שיפור בשיעורי התפוסה באטרים בהם כבר הילה פעילות האISON המלוניAi ו-B-EBITDA של פרויקטים אלו), ואולם החל ממועד תחילת מלחמת "חרבות ברזיל", הפעולות הרגילה של סלינה באטרים שלא הופסקה וחילף בכך, קלטה סלינה ברוב האටרים שלא אוזר פנו מבתים מצפון הארץ ומדרום להミיטר ידיעת החברה נכון למועד זה, מרבית המפונים עזבו את אטרי סלינה).

3. כמו כן, ביחס לנכס אותה רכשה החברה במלואה, החל מתחילת מלחמת חרבוט ברזיל נסגר אתר במלולה בהתאם להוראות הממשלה ובעקבות העדר הכנסות בפועל, סלינה אינה מושלמת לחברת השכירות השוטפת ופועלת מול המדינה על מנת לקבל את הפיצויים המגיעים לה.

4. לאור האמור לעיל, הכנסותיה של סלינה באטרים המשותפים נגעו ממשמעותית בחודשים האחרונים ובעקבות לכך, פנתה סלינה לחברה בבקשתה לשלים החל מתחילת 2024 ועד ליום ספטמבר 2024 רק את רכיב הריבית מתוך התשלומים השוטפים במסלול ההתחמות (רכיב המהווה כ-80% מהסכום אותו היא נדרשת לשלים לחברה במסלול זה) ואילו את תשלוםיה הקرون, המסתכנים לסך לא מהותי של כ-865 אלף ש"ח ברמה שנתית, לפרסום לפחות מספר שנים החל משנת 2025. החברה בוחנת הצעה זו ומנתמן משלם סלינה במטרה להגיע להסדר בוגס'. באשר להשפעה על נכסים שנרכשו במסלול הרכישות, הריבי שללאו מצב תיירות הפנים כאמור לעיל ועקב מלחמת "חרבות ברזיל", סלינה נאותה, על אף האמור בהסכם השכירות שחתמו עמה, לאפשר לחברת למכוור את הנכסים אותם רכשה (מטולה, עכו והירדן ההררי), ככל והחברה תבחר לעשות כן ועל פי שיקול דעתה של החברה והחברה בוחנת את צעדיה בנושא.

קבוצת חגי' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרויות, שבעודים, ערבות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

11. שיתוף פעולה עם סלינה (המשך)

ב. סטטוס שיתוף הפעולה עם סלינה (המשך)

5. בנוסף לאמר לעיל, בהתאם להבנות בין הצדדים, העמידה שלינה לטובת החברה בתקופת הדוח מספר בטוחות, אשר תהיינה בתוקף עד לתשלום מלאה הסכום הנדרש, כהגדרתו לעיל (להלן: "הבטוחות החדשות"), הכוללותUberות של מרבית חברות הפרויקטטים זו כלפי זו ושבוד החזקות (מניות) שלינה ישראל במרבית חברות הפרויקטטים לטובת החברה ובנוסח סוכם כי יירשו שבעודים על זכויותיהן של חלק מ לחברות הפרויקטטים בהסכם השכירות בהם התקשרו עם בעלי הנכסים באוטם הפרויקטטים ובחלוקת מהצד יבואו מבעלי הפרויקטטים, לטובת החברה. מימוש הבטוחות המפורחות לעיל יהיה במרקם שסוכמו בין הצדדים, שעיקרם אי תשלום סכומים בהיקף שסוכם בין הצדדים ו/או קיומם הליכים בעלי מאפיינים של חדלות פרעון של שלינה ישראל ו/או חברות הפרויקט. בכך חיזקה החברה את הבטוחות מסלינה חלק מכך ומהסכם שהושגו. בנוסף, ההבנות כוללות הסכמה כי עד לתשלום מלאה סך הסכום הנדרש, שלינה העולמית לא תשעב את מניות שלינה ישראל ללא הסכמת החברה (negative pledge) ובנוסח שלינה ישראל לא תיזום פרויקט חדש אשר מצרך מסלינה העמדת כספים ו/או מימון מוגרם מממן לא אישורה המוקדם של החברה ולא תזרוש מהחברה להעמיד מימון לפרויקט חדש כאמור (גם מקום בו עומדת לסלינה ישראל הזכות לדרש זאת על פי ההסכם המקורי בין הצדדים).

יודש כי אין כל ודאות שהבטוחות החדשות שצוינו לעיל, במקרה של חדלות פרעון של קבוצת שלינה, יספקו לחברה הגנה מלאה מפני החשיפה הצפואה לה במקרה זה, כאשר הדברים נכוונים בעיקר בכל הנוגע למסלול ההסתאמות, שם חשיפתה של החברה לחדרות פירעון של קבוצת שלינה הינה גבוהה מחשיפתה במסלול הרכישות (שכן במסלול הרכישות, גם במקרה של חדלות פרעון של קבוצת שלינה, האטרים ייוותרו בעלות החברה שתוכל להשכירים לגופים אחרים ומנגד, במסלול ההסתאמות, יכולתה של החברה לננות ולהשיב את השקעה בתחום זה תהיה מותנת בראש ובראשונה בהחלטת כניסה שליל של קבוצת שלינה בהסכם השכירות של האטרים הרלבנטיים ומימוש הבטוחות כאמור לעיל).

6. עד למועד פרסום דוח זה, החברה השקעה ביחס לפרויקטטים עם שלינה במסלול הרכישה בנכסים שבבעלות החברה סך של כ-65 מיליון ש"ח וקיימת התחייבות להשקעה בסך של כ-29 מיליון ש"ח נוספים לצורך השלמת בנייה נכסים אלו, ואילו ביחס לפרויקטטים עם שלינה במסלול ההסתאמות – החברה השקעה נכון למועד פרסום דוח זה סך כולל של כ-40 מיליון ש"ח וקיימת התחייבות להשקעה נוספת בסך של כ-3 מיליון ש"ח (יצ�ן, כי יתרת ההשקעה במסלול ההסתאמות בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ-33 מיליון ש"ח לאחר פרעונות שבצעה שלינה ושינויים בשווי ההוגן).

ג. התקשרויות חלק מארגוני מסגרת עם שלינה
ככל, ההתקשרויות השונות בין שלינה לחגי' הין על בסיס הסכם המסגרת, כאשר בכל התקשרות בוצעו התאמות לתמורות להן זכאיות קבוצת חגי' בהתאם לאופי הנכס ותקופת השכירות ובהסכם הצדדים. לעניין ההתקשרויות הספציפיות ראה באורים 10 ו-11.

ד. בנוסף, בחודש ינואר 2024, במסגרת סיוב השקעה שהתקבעה בשלינה אנגליה, החברה התקשרה בהסכם השקעה עם שלינה אנגליה, במסגרתו החברה התחייבה להשקיע סך של 500 אלף דולר לתמורה הקצתה מנויות שלינה אנגליה במחיר של 0.073 דולר ארה"ב למניה, כאשר בסמוך למועד פרסום הדוח, מחיר מנתה שלינה הינה כ-15.0 דולר למניה.

קבוצת חגי' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרות, שעבודים, ערבות והתחייבויות תלויות (המשך)

ב. **שעבודים וערבות**

1. החברה ורגנסי ערבות ביחד ויחד עם השותף בהד מאסטר, להבטחת מלאה התחייבותה של הד מאסטר כלפי תאגיד בנקאי, אשר העמיד מסגרת אשראי בסך של כ-280 מיליון ש"ח להד מאסטר, כאשר יתרת ההלוואה למועד אישור הדוחות הכספיים הינה כ-270 מיליון ש"ח. צוין כי ערבות השותף, רגנסי והחברה הוגבלו (כל אחת מהן) לסך של כ-364 מיליון ש"ח בתוספת ריביות, ריביות פיגורים, הוצאות וכו' ואילו ערבות בעלי השיטה בשותף הוגבלה לסך של כ-33 מיליון ש"ח, בתוספת ריביות, ריביות פיגורים, הוצאות וכו'. פרטים נוספים ראה ביאור 13*(א)* לעיל.
2. נרשם שעבוד שוטף מדרגה ראשונה על כל נכס חגי' סומaily לטובת הבנק המלאה. השעבוד כולל את כל זכויות חגי' סומaily במרקעי הפרויקט ובכל הקשור אליו.
3. החברה נתנה ערבות לצד שלishi בהקשר של הסכם קומבינציית תמורה שהחברה נכנסת לנعليו בפרויקט בבני 3. פרטים נוספים ראה ביאור 19*(א)(ט)* לעיל.
4. לעניין שעבודים נוספים בגין הלוואות אותן נטלה הקבוצה, ראה ביאור 15 לעיל.
5. שעבוד לנאמן אגרות החוב (סדרה יא'), משמרת - חברת לשירותי נאמנות בע"מ, שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה על מלאה הון המניות המונפק והנפרע של רגנסי, לרבות הזכויות הנלוות להן.
6. שעבוד לנאמן אגרות החוב (סדרה יב'), משמרת - חברת לשירותי נאמנות בע"מ, שעבוד קבוע יחיד בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלאה זכויותיה מכוח הלוואת הבעלים אשר הועמדה על ידה לחגי' סומaily וזאת מותק תמורה הנפקת אגרות החוב. החברה המחתה לנאמן בהמחאה בלתי חוזרת על דרך השעבוד, את מלאה זכויותיה בהלוואה האמורה.
7. שעבוד לנאמן אגרות החוב (סדרה יג'), משמרת - חברת לשירותי נאמנות בע"מ, שעבוד יחיד קבוע, ראשון בדרגה ולא הגבלה בסכום על מלאה זכויות החברה כלפי ומאות חשבון הנאמנות שנפתחה לטובת המחזיקים וכן שעבוד שוטף על הכספיים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת בחשבו הנאמנות ו/או כל תמורה שתתקבל בגיןם לרבות פירוטיהם, שעבוד יחיד קבוע, ראשון בדרגה ולא הגבלה בסכום על מלאה זכויות חגי' סלמה, חברות הבת של החברה, בחשבו בו יופקדו עדפי פרויקט MOMA וشعבוד יחיד קבוע בדרך של המחתה על דרך שעבוד יחיד וקבוע, ראשונים בדרגה ולא הגבלה בסכום, על כל זכויות חגי' סלמה לקבלת העודפים בקשר עם פרויקט MOMA שישחררו לחגי' סלמה, ככל שיישחררו לה, על-ידי הבנק המלאה את הפרויקט.
8. שעבוד קבוע והמחאה על דרך שעבוד מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על מלאה הזכויות בפרויקט להקמת מתחם הכולל ארבעה בניינים בעירוב שימושים למגורים, מסחר ומלונות ("MOMA" תל אביב) לטובת הגוף הכספי הכספיים המלאוים. פרטים נוספים ראה ביאור 19*(א)(ט)(ח)* לעיל.

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורו לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרות, שעבודים, ערבות והתחייבויות תלויות (המשך)

ג. **התחייבויות תלויות**

1. הודעת צד ג' אשר הוגשה לבית המשפט השלום בקריות ביום 16 ביוני 2016, בקשר לתביעה נזקית בסכום שאינו ניתן להערכתה (אך בכל מקרה עד 2.5 מיליון ש"ח), גובה הסמכות של בית המשפט השלום בו הוגשה התביעה) בגין נזק נתן שנגרם לעובד לשעבר של קבלן בזמן שעבד בפרויקט של החברה. קיימות פוליטות ביטוח והטיפול בתיק נעשה על ידי עורך הדין של חברת הביטוח. להערכת החברה ולדעת יועציה המשפטיים, חשיפת החברה מתביעה זאת נסוכה מאוד.

2. הודעת צד ג' אשר הוגשה לבית המשפט השלום בקריות בשנת 2018, בקשר לתביעה נזקית בסכום שאינו ניתן להערכתה (אך בכל מקרה עד 2.5 מיליון ש"ח), גובה הסמכות של בית המשפט השלום בו הוגשה התביעה) בגין נזק נתן שנגרם לעובד לשעבר של קבלן בזמן שעבד בפרויקט של החברה. הودעת צד ג' הוגשה נגד החברה, הקבלן המבצע וחברת הביטוח. להערכת החברה ולדעת יועציה המשפטיים, החשיפה של החברה הינה נסוכה מאוד.

3. ביום 20 בדצמבר 2020 הוגשה על ידי חלק מחברי קבוצת הרכישה בפרויקט הצעריים (להלן: "התובעים") תביעה (להלן: "התביעה") לבית המשפט המחוזי בתל-אביב נגד החברה, חברת יעל שיווק ייחידות קרקע בע"מ וה'ה יצחק חגי' (בעלי השכלה בחברה, המכון כדירקטור בחברה) ועידו חגי' (בעלי השכלה בחברה, אשר כיהן כמנכ"ל והינו דירקטור בחברה) (להלן ביחד: "הנתבעים"), בסך של כ-68.8 מיליון ש"ח, בה טענים התובעים להפרת התחייבויות בכיקול לעניין מועד מסירת הדירות בפרויקט. בעקבות הוספת תובעים, סכום התביעה עודכן בפברואר 2021 ועומד על סך של כ-77 מיליון ש"ח. כתוב התביעה כולל טענות רבות אשר הצביעו כבר במסגרת הליך המרצף הפתיחה לצד טענות חדשות המתמקדות במציגים והבטחות שכביבול נמסרו לתובעים בשלב הטרום החוזי ובמהלך הפרויקט ביחס למועד מסירת הדירות בפרויקט, ונסמך, על פי הנטען, על עליות חוזיות, הפרת חוזבת נאמנות ושליחות וועלות נזקיות. בנוסף התובעים ביקשו להמשיך לפיצול סעדים על מנת לאפשר לעצם להגיש בעתיד תביעות נוספות. החברה דוחה את הטענות הנטעןות בכתב התביעה. ביום 2 במאי 2022 ניתן פסק דין בתביעה ה策רתיות במסגרתו בבית המשפט הורה על מהיקת התביעה ללא צו הוצאה. משניתן פסק דין המוכיח את התביעה ה策רתיות, התייתרה הבקשה לעיכוב מהמות הליך תלוי ועומד, יחד עם זאת נוראה טענה מקדמית לעניין עיכוב הליכים בשל תנויות בורות, ביום 7 במרץ 2023 פנו הצדדים לעוז' שחשכים לקבל על עצמו לשמש כמגשר בתביעה וביום 6 באוגוסט 2023 הודיעו הצדדים כי הליך הגישור מוצה וכי הצדדים הגיעו להסדר דיןוני לגבי מועדים להשלמת טיעון בגין עיכוב הליכים בשל תנויות בורות. עד ליום 12 באוקטובר 2023 הגיע כל אחד מהצדדים טיעון משלים מטעמים מחמת תנויות הבורות וביום 5 בנובמבר 2023 נערך בית המשפט לביקשת הנתבעים לעיכוב הליכים והורה לצדים לפעול למינוי בורר, וכך למועד אישור הדוחות הכספיים הצדדים מקיימים דין ודברים לגבי זהות הבורר. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, סיכויי התביעה נגד החברה להתקבל נמכרים מהיסכמיים שהتبיעה נגד החברה תידחה.

קבוצת חגי' ייזום נדלין בע"מ
ביורו לדווחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרות, שעבודים, ערבות והתחייבויות תלויות (המשך)

ג. **התחייבויות תלויות (המשך)**

.4. ביום 16 בדצמבר 2021 דחה בית המשפט המחויז בתל אביב (להלן: "בית המשפט") בקשה לאישור תביעה נזורה שהוגשה אליו (להלן: "הבקשה"), בשם החברה, נגד האחים יצחק ויעדי חגי, בעלי השיטה בחברה וכ dredktoriim בחברה (לרובות דירקטוריים חיצוניים לשעבר), שעניינה טענה ולפיה ה"ה יצחק חגי ויעדי חגי, בעסקאות נדלין אותן ביצעו בעצמם בחו"ל ניצלו, כביכול, הזדמנות עסקית של החברה ובכך הפרו את חובות האומנים וההగנות בהם הם חבים על פי הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999. ביום 13 בפברואר, 2022 התקבלה אצל החברה הודעה ערעור (להלן: "הערעור") על החלטת בית המשפט האמורה, כאשר במסגרת הערעור ביקש מעלה טענות שונות שבטעין, כך לגישתו, יש לבטל את החלטת הדחיה שניתנה על ידי בית המשפט ולקיים את הבקשה ו/או להשיב את הדיוון בה לערכאה הדינית. לאחר הגשת הערעור פנו הצדדים להליך גישור במסגרתו גובש הסכם פשרה, אשר אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 3 בינואר 2023 ואשר אושר ביום 2 באוקטובר 2023 על ידי בית המשפט לפי סעיף 202 לחוק החברות, התשנ"ט-1999. במסגרת הסכם הפשרה, הוסכם כי האסטרטגייה העסקית של החברה תשנה באופן שתכול את אפשרות החברה להרחיב פעילותה בתחום הנדלין והמלונאות גם למ戴ניות מחוץ לישראל (ואולם יודגש כי בשלב זה לא התקבלה כל החלטה קונקרטית על כניסה למקומות כאמור ו/או על בדיקת האפשרות להיכנס למקומותCMDינה מחוץ לישראל) ובנוסף תורחב ההתחייבויות הקיימות של האחים חגי, בעלי השיטה בחברה, כלפי החברה, לתמוך פעולה בישראל באופן שתתוסף אליה הוראה ולפיה האחים חגי, כל עוד יכהנו כמושאי מושה בחברה, יעניקו לחברה זכות סיורם גם ביחס לפעילויות נדליןCMDינה מחוץ לישראל לזרים בהם הם פועלים כו"ם. במסגרת הדיניות שהתנהלו בנושא בבית המשפט ולאור ההחלטה שהתקבלו מצד בית המשפט בנושא שכר הטרחה בהליך זהות הנושאים בו, אישר דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 30 ביולי 2023 תיקון להסכם הפשרה, שכניסתו לתקוף כפופה לאישור בית המשפט, אשר תכליתו שלילת האפשרות שהחברה היא שתשיא בהוצאות הסכם הפשרה (מבלי שאלו יוחזוו לידה) בתרחיש בו החברה לא תתקשר בפועל בעסקה או עסקאות NDLIN בחו"ל. לצורך הבטחת האמור, האחים חגי, בעלי השיטה, יתחייבו, במסגרת הסכם הפשרה המתוקן, כי אם בתוך 5 שנים ממועד אישור הסכם הפשרה על ידי בית המשפט, החברה (לבדה או עםשותם) לא תתקשר בעסקה/ עסקאות NDLIN בחו"ל, אותן יחד החברה בדוחותיה וועלותן הכוללת (זהינו הלוויות בגין רכישת הנכס והקמתו, כפי שיופיעו בעת רכישת הנכס על ידי החברה, לרבות בגין עלויות שכר, מימון, נזנני השירותים והיעוצים, תשלום המיסים וכו'), תראה לפחות 50 מיליון ש"ח, בעלי השיטה ישפו את החברה בגין התשלומים בהם התרבה ונישא בפועל בהתאם לחלטתה במסגרתה יאשר הסכם הפשרה (הסכום המוערך בכ- 1.5 מיליון ש"ח). השיפוי לחברה, ככל והאחים חגי ידרשו לשולם, ישולם במלאו בתוך 4 חודשים התקופה לעיל בת 5 שנים. ביום 2 באוקטובר נתן בית המשפט המחויז החלטה המאשרת את הבקשת לאישור הסכם הפשרה כך שהחברה תשלם למבקש גמול בסך 125 אלף ש"ח בתוספת מע"מ ולباقي כוחו שכר הטרחה בסך מיליון ש"ח בתוספת מע"מ וכן 150 אלף ש"ח החזר הווצאות בתוספת מע"מ. כמובן, בית המשפט הפחית את סכומי הגמול ושכר הטרחה שהצדדים הסכימו עליהם בהסכם, אשר עמד על סך כולל של 2,400,000 ש"ח לסט כולל של 1,275,000 ש"ח.

ביום 23 בינואר 2024 המבקש הגיע ערעור בגין הפער של 1,125,000 ש"ח בין הסכום הכלול שהושכם בפשרה שהחברה תשלם (2,400,000 ש"ח) לבין הסכום הכלול שנקבע בפסק הדין (1,275,000 ש"ח), וכן בגין הקביעה כי סך של 828,750 ש"ח ישולם במועד דחפה כאמור.

להערכת יועציה המשפטיים של החברה, לאור הקושי להעריך את שווי התביעה לחברה מהסכום הפשרה,علاה עמד בית המשפט המחויז בחלוקת מושא הערעור, סיכויי הערעור להתקבל הינם נמוכים מ-50%.

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורו לדווחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרות, שעבודים, ערבות והתחייבויות תלויות (המשך)

ג. **התחייבויות תלויות (המשך)**

.5. ביום 16 בדצמבר 2021 הוגשה על ידי חלק מחברי קבוצת הרכישה בפרויקט "איינשטיין 33ב" (להלן: "הتابיעים") תביעה (להלן: "התביעה") לבית המשפט המחווזי בתל-אביב נגד החברה, חברת רגנסי ירושלים בע"מ וה"ה יצחק חג'ג' (להלן ביחד: "הנתבעים"), בסך של כ-17 מיליון ש"ח. כתוב התביעה כולל מספר טענות, לרבות איוחר במסירת הדירות, החזר בגין עלויות נוספות בפרויקט וכן ריבית והצמדה עד למועד הגשת התביעה. כמו כן, בכתב התביעה מבקשים התבעים צו המורה לנتابעים למסור לתובעים מסמכים ומידע ביחס לפרויקט וסעד הצהרתי לפיו הנتابעים שימושו, להלכה למעשה, כיזמים של הפרויקט וכי מערכת היחסים המהוותית בין התבעים לבין הנtabיעים היא מערכת יחסיים של מוכר ולקוח, ומכאן כי על הנتابעים חלה, בין היתר, אחריות כלפי התבעים מכוח הוראות חוק המכר. כתוב התביעה נסמך, על פי הנטען, על עילות נזקיות וחוזיות שונות. בנוסף התבעים ביקשו היתר לפיצול סעדים על מנת לאפשר לעצם לגייס בעתיד תביעות נוספות (בנושא ליקויי בנייה ואחרורים ברישום הבית המשותף). התבעים טוענים, בין היתר, כי עבודות הקשורות לנتابעים גרמו להתרארכות הפרויקט וכי במועד ה策רופות לפרויקט ניתנו להם מצגי שווה ביחס לגובה העליות של הפרויקט, שנסמכו על הנחה (שהנתבעים ידעו שאינה נכונה) כי בפרויקט ייבנו ארבע קומות מרتف בלב. ביום 24 במרץ 2022 הוגש כתב הגנה מטעם הנتابעים וביום 16 במאי 2022 הוגש כתב תשובה מטעם התבעים, ביום 9 בנובמבר 2022 הגיעו התבעים בקשה לפיצול סעדים, ביום 11 בנובמבר 2022 הגיעו התבעים בקשה לתיקון כתב התביעה בחצי מיליון ש"ח, ביום 5 לפברואר 2023 התקיימים דיון שבו בית המשפטקבע כי על הצדדים להשלים תוך 60 ימים את ההליכים המקדמים כפי שהוסכם במסגרת הדיון, ביום 15 לפברואר 2023 הגיעו הנتابעים כתב הגנה מתוקן. ביום 14 בדצמבר 2023 האריך בית המשפט את המועדים להגשת תצהיר עדות כך שהנתבעים יגישו תצהירים עד ליום 1 בינואר 2024 אשר הוגשו ביום 3 בינואר 2024 והנתבעים עד ליום 9 במאי 2024 אשר הוגשו ביום 31 בינואר 2024, בנוסף נקבע מועד קדם משפט ליום 12 במאי 2024. להערכת יוועציה המשפטיים של החברה, סיכויי התביעה כנגד החברה להתקבל נמכרים מהסיכויים שהتبיעה כנגד החברה תידחה.

קבוצת חיג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרות, שעבודים, ערבות והתחייבויות תלויות (המשך)

ג. **התחייבויות תלויות (המשך)**

. 6. ביום 24 בינואר 2022 הוגשה על ידי 14 מחברי קבוצת הרכישה בפרויקט הציערים (להלן: "התובעים") תביעה לבית המשפט המחויזי בתל-אביב כנגד החברה, חברת ייעיל שיווק ייחודי קרקע בע"מ (להלן: "יעיל"), חברת בעלות מלאה של מר עידן חגי' (בעלי השיטה בחברה, אשר כיהן כמנכ"ל והינו דירקטור בחברה), חברת רגנסי ירושלים בע"מ (להלן: "רגנסי"), חברת אורקם השקעות ויזמות בע"מ, ה"ה יהודה עובד, ה"ה יצחק חגי' ה"ה עידן חגי', הוועדה המחויזית לתכנון ובניה מרכז והוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "הנתבעים"), בסך של כ- 8.4 מיליון ש"ח בגין פגיעה נטענת בערך דירותיהם של התובעים (וכן בגין עוגמת נפש) כתוצאה מהקמתו של מגדל رسיטל (להלן: "פרויקט رسיטל") בקרקע הגובל מצד דרום לפרויקט הציערים. צוין כי פרויקט رسיטל הוקם גם כן בתוכנות של קבוצת רכישה, וכי המארגנת של פרויקט رسיטל הינה רגנסי. מהלך הקמה של פרויקט رسיטל החל בשנת 2012, לאחר שלב הארגון הראשוני של פרויקט הציערים (ולרובות רכישת המקרקעין על-ידי חבריו הקבוצה). יודגש, כי במסגרת מהלך הקמה של פרויקט رسיטל, עליה בידי רגנסי להביא לאישור של שניוי תוכנית המתאר החלה על מקרקעי رسיטל, כך שהפרויקט יוכל 31 קומות, במקום 21 קומות על-פי תוכנית המתאר הקודמת. כתוב התביעה כולל מספר טענות, ביניהן כי למרבית התובעים אשר "רכשו דירה" (להלן) בפרויקט הציערים, ניתן מצג לפיו פרויקט رسיטל ייבנה בגובה של 21 קומות. כמו כן, ממייעוט התובעים אשר "רכשו דירה" בפרויקט הציערים, הוסתרה עצם הקמתו הצפוי של פרויקט رسיטל. בפועל, על-פי הנטען ע"י התובעים, פרויקט رسיטל הוקם באופן שחוסם באופן ממשי את הנוף מDIROT התובעים, פוגע מאוד בפרטיותם, ומונע מהם אור שמש. בנוסף, לטענת התובעים, נפלו פגמים מהותיים בהליך האישור של תוכנית המתאר מכוחה נספו 10 קומות לפחות פרויקט رسיטל. בנוסף, טוענים התובעים כי הליכי התכנון של פרויקט رسיטל הוסתרו מהם, ועובדה זו עליה כדי הפרה של חובות אמון ושילוחות שחביבים כלפי התובעים. בחודשים מא-יוני 2022 החקרה וייתר בעלי הדין המייצגים עימה בשותף, אורקם, אורקם, הוועדה המקומית והוועדה המחויזית הגיעו כתוב הגנה, ביולי 2022 הוגש כתוב תושבה מתעם התובעים, נקבע דין קדם משפט למאי 2023. ביום 31 במאי 2023 התקיים דין קדם משפט בו העיר בית המשפט לתובעים להודיע האם הם: (1) מותיריהם את התביעה כפי שהיא (2) מבקשים לתקן את התביעה (3) מבקשים למחוק את התביעה ולהציג את התביעה מחדש בנסיבות מותוקן. בעקבות הودעה שהגינו התובעים בה הם הגיעו את רצונם לתקן את התביעה, ביום 11 ביולי 2023 הורה בית המשפט לתובעים להגיש בקשה מסודרת לתיקו התביעה עד ליום 1 באוקטובר 2023.

ביום 12 בנובמבר 2023, הגיעו התובעים, בפעם השלישייה, את בקשתם לתיקו כתוב התביעה (לאחר שהגשות קודמות נדחות מטעמים טכניים), במסגרתה שניים מהתובעים הודיעו על רצונם לחזור בהם מהתביעה (בדרכם של מחיקת התביעות), ללא צו להוציאו.

ביום 8 בינואר 2024 הגיעה אחת הנتابעות, אורקם, תושבה לבקשתו לתקן כתוב התביעה וביום 9 בינואר 2024 הגיעו הנتابעים תושבה לבקשתו לתקן כתוב התביעה. ביום 17 בינואר 2024 הגיעו התובעים תגובה לשובת הנتابעים. להערכת יווץיה המשפטיים של החברה, סיכון התביעה כנגד החברה להתקבל נמכרים מהסיכון שה滂עתה כנגד החברה הייתה.

. 7. ביום 22 בדצמבר 2022 הוגשה תביעה על ידי ספק בפרויקט לדודויפול בסך של כ- 8 מיליון ש"ח כנגד חברת הבת המחויזקה 50.1% מהפרויקט וכנגד יתר השותפים בפרויקט (להלן: "הנתבעים") בגין ביטול ההסכם שנחתם לפני רכישתה של חברת הבת את חלקה בפרויקט ובטענה שהם זכאים לפיזוי של 0.6% מעליות הקמה היישרות של הפרויקט, ביום 18 באפריל 2023 הוגש כתוב הגנה על ידי הנتابעים, ביום 21 במאי 2023 הוגשה תושבת התובעים וישיבת קדם משפט נקבעה ליום 2 בינואר 2024. ביום 15 ביוני 2023 הודיעו הצדדים על הסכמתם לקיום הילך גישור, מבלי שיש בכך כדי לעכב את ההליך המשפטי ובמהמשך נקבע זהות הבודר.

ביום 21 בפברואר 2024, הגיעו הצדדים להסכם פשרה בהתאם אליו ישלו הנتابעים פיזוי כולל בסך של כ- 3 מיליון ש"ח באופן הבא:

א. מיליון ש"ח בתוספת מע"מ לתשלום בתוקף שבעה ימים ממועד מתן תוקף של פסק הדין, אשרשולמו במלואם.

ב. שני מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, ובתוספת ריבית והצמדה (על בסיס ממך המחיר המקורי לצרכן שיפורסם ב-15 בפברואר 2024) ישולם בתוקף 12 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה הראשון לפרויקט מושאת התביעה שאינו היתר חפירה ודיפוי, ואשר יינתן על בסיס תנכית חדשה שתאפשר למקרקעין ושתגדיל את הזכויות בהשוויה לתוכנית הקימית. בנוסף נקבע כי התובעת תעניק לנتابעים שירותים ייעוץ לקידום התב"ע בעבר פרויקט לדודויפול בהיקף שעות כפי שנקבעו בהסכם.

בהתאם לכך, נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הכרירה החברה בדוחות הכספיים בהפרשה בסך של כ- 2.5 מיליון ש"ח.

קבוצת חיג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרות, שעבודים, ערבות והתחייבויות תלויות (המשך)

ג. התחייבויות תלויות (המשך)

8. בשנת 2020 מכירה החברה את זכויותיה במגרש 122 במתמח סומיל בTEL Aviv במסגרת הליך פירוק שיתוף תמורה 22 מיליון ש"ח (נכון למועד אישור הדוחות הכספיים התקבל 80% מסך זה והיתר מוחזקת ע"י כויס הנכדים שניהל את הליך פירוק השיתוף). במסגרת הליך חלוקת התמורה בעקבות פירוק השיתוף על טענות הנוגעות לתמורות להן זכאים מוכרי הזכויות השונים בהליך וזאת בהינתן הפינויים שבוצעו על ידם במתמח סומיל. בחודש ינואר 2023, הוגשה חוות דעת שמאית אשר הוגשה על ידי מומחה מטעם בית המשפט, אשר כלל ותתקבל על ידי בית המשפט, עלולה להקטין את התמורה לה זכאייה החברה בגין מכירת זכויותיה כאמור. לחברה טענות נגד המלצות חוות הדעת, בדיון שהתקיים בבית המשפט השלום הורה בית המשפט למומחים מטעמו להוכיח חוות דעת מתוקנת אשר טרם הוכנה, ובהתאם לכך בית המשפט הופנו הצדדים לגישור. להערכת החברה בהתבסס על ייעוץ המשפטיים הסıcıוני שהטענות שהועלו כנגד התקובל לו זכאייה החברה ידחו ובווה ממסיכויים שלהם להתקובל. יובהר כי בהתאם לחברה לא ביצעה הפרשה בנושא בדוחותיה הכספיים.

9. חברת הבת, התאחדות עירונית, העמידה הלוואות לשוטפיה בפרויקטטים התחדשות עירונית (להלן: "קריגר"). בחודש ספטמבר 2018 נקלעו ייחידי קריגר להלכי פשיטת גל ומונה להם מנהל מיוחד מטעם בית המשפט. בחודש דצמבר 2018 נקלעו גם חברות קבוצת קריגר להלכי פירוק ומונה להן אותו מנהל מיוחד שמונה לייחידי קריגר (להלן: "המנהל היחיד"). התאחדות עירונית הגישה תביעת חוב כלפי קבוצת קריגר וייחידי, בסכום של 118 מיליון ש"ח בגין נזקים שנגרמו לה מהפעולות המשותפות. ביום מתנהל הליך גישור בפניו שופט פרויקטים בדימוס, בין המנהל המיוחד לבין התאחדות עירונית, הן בייחס לتبיעת החוב והן ביחס להערת המניות בחברת קריגר בפרויקט ברלין להתחדשות עירונית. התאחדות עירונית צופה כי הליך הגישור יסתתיים עם השלמת התמורה הכלולת ובמידה והגישור לא יצליח העניין יוחזר לפתחו של בית המשפט של פירוק במחוז ת"א. במהלך שנת 2022 החברה רשמה הפרשה בגין יתרת הלוואות שהעמידה לקבוצת קריגר.

ד. امות מידת פיננסיות

1. אגרות חוב סדרה י'

א. יחס ההון העצמי המתוקן של החברה (כהגדתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך AMAZON (כהגדתו להלן) לא יפחט מ- 25%.
"MAZON" - סך כל הנכדים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקוררים, לפי העניין.
"ההון העצמי המתוקן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקוררים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדתו להלן) ובתוספת דמי סיכון (כהגדתם להלן).
"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדנה לחברה (ככל שתועמדנה) מעט לעת על ידי יצחק חגי ו/או עידו חגי, במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.
"דמי סיכון" - רוח שczփי לבוע לחברה (במואחד) ממכירת זכויות במרקען ו/או דמי סיכון ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיוך אוטם זכאיות ותאה זכאיות החברה (במואחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במואחד) בפרויקטטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במואחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכירת הצרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעשה רוח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה.

ב. ההון העצמי המתוקן של החברה (כהגדתו לעיל) לא יפחט מסך של 365 מיליון ש"ח עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה י') וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקוררים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדתו לעיל), לא יפחטו מסך של 315 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת החברה באמות מידת הפיננסיות הללו.

קבוצת חגי' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרות, שעבודים, ערבות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. אמות מידת פיננסיות (המשך)

2. אגרות חוב סדרה י"א

א. **יחס ההון העצמי המתווקן של החברה** (כהגדתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות מיעוט) לפחות מ-25% (כהגדתו להלן) לא יפחית מ-25%.
"amazon" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקרורים, לפי העניין.
"ההון העצמי המתווקן של החברה" - ההון העצמי המאווחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחות הכספיים המבוקרים או הסקרורים, לפי העניין בתוספת הלואות הבאים (כהגדתו להלן) ובתוספת דמי סיכון (כהגדרתם להלן).
"הלואות הבאים" - הלואות בעליים שתועמדנה לחברה (כל שתוועמנה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.
"דמי סיכון" - רוח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) מכירות זכויות במרקען ו/או דמי סיכון ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאיות ותאה זכאיות החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכיר או הטרפות (לפי העניין) חתוםים, וזאת למעט רוח כאמור אשר כבר הוכר בדוחות הכספיים של החברה.

ב. **ההון העצמי המתווקן של החברה** (כהגדתו לעיל) לא יפחית מ-420 מיליון ש"ח; והו עצמי המאווחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) בתוספת הלואות בעליים לא יפחית מ-370 מיליון ש"ח.

ג. **ההון העצמי המאווחד של רג'נסי** (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקרורים, לפי העניין, בתוספת הלואות בעליים שהחברה העמיד לרג'נסי מעת לעת, בין אלה שהועמדו עד למועד הדוח'יות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה (ובבלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של רג'נסי), לא יפחית מ-50% השווה ל-105% ליתרת קרן אגרות חוב (סדרה י"א) של החברה, כפי שתהיהינה במחזור מעת לעת.

ד. עד למועד פירעון 50% מקרן אגרות חוב (סדרה י"א) של החברה שתונפק במסגרת דוח'ich ההצעה הראשונה, **יחס ההון העצמי המתווקן של רג'נסי** (כהגדתו להלן) לפחותazon רג'נסי, הגדתו להלן: "יחס ההון לamazon של רג'נסי", לא יפחית מ-30%; לאחר פירעון 50% מקרן אגרות חוב (סדרה י"א) של החברה כאמור לעיל ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות חוב (סדרה י"א), יחס ההון לamazon של רג'נסי לא יפחית מ-25%. להסרת ספק מובהר, כי לעניין סעיף זה לא תובנה בחשבון אגרות חוב שיונפקו על ידי החברה מחלוקת של סדרת אגרות חוב, ככל שתבוצענה.

"ההון העצמי המתווקן של רג'נסי" לעניין סעיף זה בלבד - **ההון העצמי המאווחד של רג'נסי** (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקרורים, לפי העניין, בתוספת יתרת הלואות בעליים רג'נסי (בין אלה שהועמדו עד למועד הדוח'יות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של רג'נסי) ובתוספת דמי סיכון (כהגדרתם להלן).

"דמי סיכון רג'נסי" - רוח שצפוי לנבוע לרג'נסי (במאוחד) מכירות זכויות במרקען ו/או תשולמים ישולם לרג'נסי בגין הסבת אופציה לחבר קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאיות ותאה זכאיות רג'נסי (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת רג'נסי (במאוחד) בפרויקטטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי רג'נסי (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכיר או הטרפות (לפי העניין) חתוםים, וזאת למעט רוח כאמור אשר כבר הוכר בדוחות הכספיים של רג'נסי. גובה דמי הסיכון יימדד בהתאם לכללים לפייהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיכון המוכרים בדוחות הכספיים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת החברה באמות מידת הכספיות הללו.

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורו לדוחות הכספיים המאוחדים

באיור 19 - התקשרות, שעבודים, ערבות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. אموות מידת פיננסיות (המשך)

3. אגרות חוב סדרה יב'

- א. יחס ההון העצמי המתווך של החברה (כהגדתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות מיעוט) לסך AMAZON (כהגדתו להלן) לא יפחית מ- 25%.
- "AMAZON" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקוררים, לפי העניין.
- "ההון העצמי המתווך של החברה" - ההון העצמי המאווחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחות הכספיים המבוקרים או הסקוררים, לפי העניין בתוספת הלואות הבעלים (כהגדתן להלן) ובתוספת דמי סיכון (כהגדתם להלן).
- " haloootot habulim " - haloootot bulim shatuumadna lachbarah (kcal shatuumadna) mutet leut ul ydi yizak chagi' v/ao yeido chagi', b'mishran v/ao ba'amzutot tagidim shelilitam.
- "Demi Sichor" - Rovot shafpi lanbuu lachbarah (b'maochd) mmekirat zcoiot b'markuin v/ao demi sichor v/ao demi nihol v/ao demi aragon v/ao demi shiokz ootem zcait v/otaa zcait chbarah (b'maochd) l'kbel mchbari kbozot ha'rechisha avotan maragnat chbarah (b'maochd) b'projektim b'hem nrcsho mkruki' hprojekut ul ydi chbarah (b'maochd) v/ao chbari hakvacha, ul pi hskemi mcr or htsratot (lpi unniyin) chtominim, zoat l'mut rovot camor asher cabr hocer b'dochotia hskemiim shel chbarah.
- ב. ההון העצמי המתווך של החברה (כהגדתו לעיל) לא יפחית מס' של 500 מיליון ש"ח עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה יב') וההון העצמי המאווחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקוררים, לפי העניין, של החברה, בתוספת haloootot bulim (כהגדתן לעיל), לא יפחטו מס' של 420 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת החברה באמות מידת הפיננסיות הללו.

4. אגרות חוב סדרה יג'

- א. יחס ההון העצמי המתווך של החברה (כהגדתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות מיעוט) לסך AMAZON (כהגדתו להלן) לא יפחית מ- 25%.
- "AMAZON" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקוררים, לפי העניין.
- "ההון העצמי המתווך של החברה" - ההון העצמי המאווחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחות הכספיים המבוקרים או הסקוררים, לפי העניין בתוספת haloootot habulim (כהגדתן להלן) ובתוספת דמי סיכון (כהגדתם להלן).
- " haloootot habulim " - haloootot bulim shatuumadna lachbarah (kcal shatuumadna) mutet leut ul ydi yizak chagi' v/ao yeido chagi', b'mishran v/ao ba'amzutot tagidim shelilitam.
- "Demi Sichor" - Rovot shafpi lanbuu lachbarah (b'maochd) mmekirat zcoiot b'markuin v/ao demi sichor v/ao demi nihol v/ao demi aragon v/ao demi shiokz ootem zcait v/otaa zcait chbarah (b'maochd) l'kbel mchbari kbozot ha'rechisha avotan maragnat chbarah (b'maochd) b'projektim b'hem nrcsho mkruki' hprojekut ul ydi chbarah (b'maochd) v/ao chbari hakvacha, ul pi hskemi mcr or htsratot (lpi unniyin) chtominim, zoat l'mut rovot camor asher cabr hocer b'dochotia hskemiim shel chbarah.
- "uruk ha'tachiyot nitu" - uruk ha'tachiyot agrot chob (sderha ig) b'iom bo ndrashat b'hinit umidat chbarah b'uruk zo, b'nicovi shovia shel kel b'tochha finansit, kcal shatuumad, v'en b'nicovi mazon ha'mofekd b'iom ha'chisuv b'chshbon ha'mishowud v/ao b'chshbon ha'amnotot (כהגדתם בשטר ha'amnotot la'ag'ch ig).
- "uruk ha'necsim ha'mishowudim" - scokim ha'oudafim ha'ztufim m'projekut Moma ul-pi duch shma'i v/ul pi aishor no'sha ha'mashra (b'ichs li'tarat tamrot she'tchi ha'malon shi'bina b'masgrot hprojekut), lpi unniyin (kri, "ha'oudafim" c'ha'gadotam b'shter ha'amnotot la'ag'ch ig).

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורו לדווחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרות, שעבודים, ערבות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. **אموות מידת פיננסיות (המשך)**

4. **אגרות חוב סדרה יג' (המשך)**

ב. ההון העצמי המתוקן של החברה (כהגדתו לעיל) לא יפחית מ-550 מיליון ש"ח עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה י') וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקוריים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלואאות בעליים (כהגדתו לעיל), לא יפחתו מ-470 מיליון ש"ח.

ג. היחס שבין הערך התחייבותי נטו (כהגדתו להלן) לבין ערך הנכסים המשועבדים (כהגדתו להלן), אשר יקרא להלן גם יחס חוב לבטוחה, לא יעלה על 85%.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

5. **הלואאה מגוף בנקאי**

א. יחס ההון העצמי המתוקן של החברה (כהגדתו להלן) לסך AMAZON (כהגדתו להלן) לא יפחית מ-15%.
"AMAZON" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים או הסקוריים, לפי העניין.
"ההון העצמי המתוקן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקוריים, לפי העניין בתוספת הלואאות בעליים ובתוספת דמי סיכון.

ב. ההון העצמי המתוקן של החברה (כהגדתו לעיל) לא יפחית מ-160 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

קבוצת חיג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורו לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרות, שעבודים, ערבות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. **אמות מידה פיננסיות** (המשך)

6. **הלואה מגוף בנקאי**

א. ה-LTV (כהגדתו להלן) בגין פרויקט בבעלי 3 של החברה לא עלתה בכלל עת על 75%.
"LTV" – היחס בין הסך הכלול של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של הלואת הרכישה לבין שווי המקרקעין לפי הערכת שמאן.

ב. יחס ההון העצמי המתוקן של החברה (כהגדתו להלן) לסך AMAZON (כהגדתו להלן) לא יפחית מ- 25%.
"AMAZON" – סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקרים, לפי העניין.
"ההון העצמי המתוקן של החברה" – ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מייעוט) על פי דוחות הכספיים המבוקרים או הסקרים, לפי העניין בתוספת הלואות בעליים (כהגדתך להלן) ובתוספת דמי סיכון (כהגדתכם להלן).
"הלואות בעליים" – הלואות בעליים שתועמדנה לחברה (ככל שתועמדנה) מעת לעת על ידי יצחק חיג'י ו/או עידו חיג'י, במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.
"דמי סיכון" – רוח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) מכירזת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיכון ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אוטם זכאות ותמה זכאות החברה (במאוחד) לקבל מבעלי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטיהם בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכרז או ה策נות (פי העניין) חתומים, וזאת למעט רוח כאמור אשר כבר הוכר בדוחות הכספיים של החברה.

ג. ההון העצמי המתוקן של החברה (כהגדתו לעיל) לא יפחית מ- 300 מיליון ש"ח וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מייעוט) על פי דוחות הכספיים המבוקרים או הסקרים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלואות בעליים (כהגדתך לעיל), לא יפחתו מ- 275 מיליון ש"ח.

ד. סכום האובליגו לא עלתה על סך של 245 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת החברה באמות מידת הפיננסיות הללו.

7. **הלואה מגוף בנקאי**

א. ההון העצמי המתוקן(*) של החברה לא יפחית מ- 365 מיליון ש"ח.
"ההון העצמי המתוקן של החברה" – ההון העצמי המאוחד (לא כולל זכויות מייעוט) בתוספת יתרת הלואות בעליים עד למועד אישור הדוחות בפועל ובבד שניתן על כך אישור רואה החשבון של החברה ובתוספת דמי סיכון.

ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מייעוט), בתוספת הלואות בעליים לא יפחית מ- 315 מיליון ש"ח.

ג. יחס ההון העצמי המתוקן של החברה (כולל זכויות המייעוט) לסך AMAZON לא יפחית מ- 25%.

(*) הון עצמי מתוקן – ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מייעוט) בתוספת הלואות בעליים ובתוספת דמי סיכון (רוח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ועדין לא הוכר בדוחות הכספיים).

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת החברה באמות מידת הפיננסיות הללו.

קבוצת חיג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורו לדווחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרות, שעבודים, ערבות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. אموות מידת פיננסיות (המשך)

8. הלוואה מגוף בנקאי

א. ה-LTV (כהגדתו להלן) בגין פרויקט סומילי 121 של החברה לא יעלה בכל עת על %.70.
"LTV" – היחס בין הסך הכלול של יתרת הקרן הבלטי מסולקת של הלוואת הרכישה לבין שווי המקרקעין לפי הערכתשמי.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

9. הלוואה מגוף מוסדי

א. ההון העצמי המתווקן של החברה (כהגדתו להלן), לא יפחח מסך של 500 מיליון ש"ח וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעליים, לא יפחח מ-420 מיליון ש"ח.

ההון העצמי המתווקן של החברה" הינו ההון העצמי המאוחד של החברה על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקרים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעליים ובתוספת דמי סיכון (כהגדתם להלן).
"דמי הסיכון" – פירושם רוח צפוי לבוע לחברה (במאוחדר) מכירות זכויות במקרקעין ו/או דמי סיכון ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיוקאות זכויות ותפקידים בחברה (במאוחדר) לקבל מבעלי קבוצות הרכישה אותן מאוגנת החברה (במאוחדר) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחדר) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכרז או ה策טרופות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רוח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה.

ב. יחס ההון העצמי המתווקן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך AMAZON לא יפחח מ-.25%.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

10. הלוואה מגוף בנקאי

ה-LTV (כהגדתו להלן) בגין פרויקט מרינה הרצליה של החברה לא יעלה בכל עת על %.50.
"LTV" – היחס בין הסך הכלול של יתרת הקרן הבלטי מסולקת של הלוואת הרכישה לבין שווי המקרקעין לפי הערכתשמי.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

11. הלוואה מגוף מוסדי

ה-LTV (כהגדתו להלן) בגין פרויקט צץ מגדל של החברה לא יעלה בכל עת על %.70.
"LTV" – היחס בין הסך הכלול של יתרת הקרן הבלטי מסולקת של הלוואת הרכישה לבין שווי המקרקעין לפי הערכתשמי.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורו לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - הון

א. הרכב הון מנויות:

ل יום 31 בדצמבר 2022		ל יום 31 בדצמבר 2023	
רשות	מונפק ונפרע (*)	רשות	מונפק ונפרע (*)
ככויות המניות			
62,031,665	1,000,000,000	62,031,665	1,000,000,000

(*) סך המניות המונפק והנפרע כולל מנויות באוצר המוחזקות ע"י החברה בסך 2,989,362 מנויות ו- 1,258,042 מנויות לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 31 בדצמבר 2022 בהתאם.

ב. ניהול ההון בחברה

1. מדיניות הקבוצה הינה לשמר את יכולת הקבוצה להבטיח את המשכויות העסק ובכך ליצור תשואה לבני המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.
2. לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבני המניות באמצעות תמחור המוצרים והשירותים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילותה העסקית של הקבוצה.
3. לשמר על דירוג אשראי גבוה יחסית ויחסיו הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילויות העסקית וייצרו ערך מרבי לבני המניות.

ג. מוגבלות על חלוקת דיבידנד

בהתאם לתנאי שטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה (ראו ביאור 18 לעיל) והסכם ההלוואה מהגוף המוסדי (ראו ביאור 15 לעיל), קיימות לחברת מוגבלות על חלוקת דיבידנדים, שהחברה עומדת בהן לתאריך הדוחות הכספיים.

ד. הקצאת מנויות פרטית

ביום 6 בינואר 2022 אישר דירקטוריון החברה הקצתה פרטית לגופים מוסדיים בסך כולל של 4,866,000 מנויות רגילות בנוטו 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה וכן 2,189,700 כתבי אופציה לא רשותם למסחר הניטנים למימוש ל-700,2,189,700 מנויות תמורה בתוספת מימוש של 35 ש"ח למניה. תמורה ההנפקה נטו הינה כ-131 מיליון ש"ח. הוצאות הנפקת המניות הסתכמו לסכום לא מהותי. לאחר תאריך הדוחות הכספיים, ביום 1 בפברואר 2024 פקו כתבי האופציה שהוקצו בהקצתה הפרטית.

ה. רכישה עצמית של מנויות

ביום 3 בינואר 2023 אישר דירקטוריון החברה מסגרת לרכישה עצמית של מנויות החברה, בסכום כולל של עד כ-5.5 מיליון ש"ח לביצוע עד ליום 31 במרץ 2023 וזאת במהלך המסחר בבורסה או בעסקאות מחוץ לבורסה. מכוח התוכנית האמורה, רכשה החברה 578,348 מנויות של החברה, תמורה סך כולל של כ-11 מיליון ש"ח. ביום 23 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה מסגרת לרכישה עצמית של מנויות 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 מנויות של החברה תמורה סך של כ-3.10 מיליון ש"ח במהלך הראשון הרבעון ורכשה החברה 395,700 מנויות של החברה תמורה סך של כ-4.9 מיליון ש"ח במהלך השני הרבעון.

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורו לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - הוועדה המשותפת

1. **הकצאת מנויות ואופציות למנכ"ל**

(1) ביום 8 בדצמבר 2022 אישר דירקטוריון החברה הענקה של 325,677 אופציות למנכ"ל. כל אופציה ניתנת למימוש למניה אחת, תמורה לתוספת מימוש של 23.177 ש"ח כמודל המחירים לצרכן לכל אופציה. האופציות יישלו בשלוש מננות לאחר שנה, שנתיים ושליש שנים ממועד הענקה. המנה הראשונה תהיה ניתנת למימוש מחלוף 12 חודשים ממועד העסקה עד חלוף 36 חודשים, המנה השנייה תהיה ניתנת למימוש מחלוף 24 חודשים עד חלוף 48 חודשים ממועד העסקה, והמנה השלישית תהיה ניתנת למימוש מחלוף 36 חודשים ועד חלוף 72 חודשים ממועד העסקה. השוויי ההוגן של כל אופציה, במועד אישור הדירקטוריון, חושב על פי המודל הבינומי. הסך הכלול של ההטבה הנובעת מהענקה זו מסתכם לסך של כ- 1.6 מיליון.

להלן הנקודות לחישוב שוויין ההוגן של אופציות אלו למועד אישור הענקה על ידי הדירקטוריון בהתאם למודל הבינומי:

2022			
	0.3%-0.45%	ריבית חסרת סיכון	
	0%	דיבידנד צפוי	
6		אורך חיים חזוי (שנתיים)	

(2) כמו כן אישר הדירקטוריון באותו מועד הענקה של 134,673 יחידות מנויות חסומות למנכ"ל, ללא תוספת מימוש. יחידות המניה החסומות יישלו על פני 3 שנים בשלוש מננות שוות. 78,560 מנויות חסומות מתוך סך המניות החסומות כפופות לעמידה ביעדים שאינם תנאי שוק. המניות החסומות זכויות לדיבידנדים החל ממועד הענקתן. הסך הכלול של ההטבה הנובעת מהענקה זו מסתכם לסך של כ- 2.8 מיליון.

(3) יצוין כי מתוך המנה הראשונה של המניות (44,891), 26,186 מנויות, אשר היו כפופות בעמידה ביעדים, הוחזרו לחברה עקב אי עמידתו של המנכ"ל ביעדים שנקבעו לעניין זה על ידי ועדת התגמול וendirktoriyuן החברה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביורו 21 - הבנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
50,527	170,907	184,081
139,590	59,146	229,674
-	-	97,368
147	17,290	31,264
24,237	34,725	24,081
167	3,177	5,388
3,477	5,296	5,076
218,145	290,541	576,932

הכנסות ממכירת זכויות משרדים, דירות, חניות ומחסנים וקרקעות
 הכנסות ממכירת קרקעות של משרדים, דירות, חניות ומחסנים
 הכנסות בגין שירותי בניה
 הכנסות בגין ארגון וניהול קבוצות רכישה
 הכנסות מהפעלת אולם אירועים וمسעדנות
 הכנסות בגין השקעות בתחום הנדלין – ראה ביורו 11
 הכנסות מהשכרה ואחרות

ביורו 22 - עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
20,060	91,385	114,541
80,558	47,882	113,404
-	-	104,836
(739)	13	-
23,264	35,350	29,236
393	1,227	851
123,536	175,857	362,868

הוצאות ההכנסות ממכירת זכויות משרדים, דירות, חניות ומחסנים
 עלות ההכנסות ממכירת קרקעות של משרדים, דירות, חניות ומחסנים
 עלות ההכנסות בגין שירותי בניה
 עלות ההכנסות בגין ארגון וניהול קבוצות רכישה
 עלות ההכנסות מהפעלת אולם אירועים ומסעדנות – ראה פירוט נוסף
 בטבלה להלן
 עלות ההכנסות מהשכרה ומಹנסות אחרות

פירוט עלות ההכנסות מהפעלת אולם אירועים ומסעדנות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
7,947	11,009	8,637
9,552	14,188	12,159
2,958	3,467	3,418
2,807	6,686	5,022
23,264	35,350	29,236

הוצאות ההכנסות בגין מזון
 עלות ההכנסות בגין שכר ונלוות
 עלות ההכנסות בגין פחות
 עלות ההכנסות בגין אגרות, אחזקת, משרדיות ואחרות

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 23 - הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
2,230	2,015	3,067
181	222	166
2,411	2,237	3,233

פרסום וקידום מכירות
משכורות, נלוות וعملות משוקרים

ביאור 24 - הוצאות הנהלה וכליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
10,814	14,472	18,195
3,229	626	295
1,309	1,654	1,501
2,246	2,961	2,672
909	990	945
2,062	2,075	2,654
742	1,571	1,271
21,311	24,349	27,533

משכורות ונלוות לשכר
 הפרשה לבונוס מנכ"ל לשעבר
שכר דירה ואחזקת משרד
שירותים מקצועיים
שכר וביתוח דירקטוריים
פחות והפחחות
אחרות

ביאור 25 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

עיקר הכנסות בסעיף זה הינו הכנסות בגין פקיעת האופציה ביום 8 בספטמבר 2023, ובהתקף בהמשך לביאור 19(10)(2),
ביום 8 בספטמבר 2023 פקעה האופציה הראשונה ובהתקף לכץ הכירה החברה בהכנסה בסך של כ- 4 מיליון ש"ח.
בשנת 2022 היתה הינה עיקר בגין הפרשה לירידת ערך בסך של כ- 7 מיליון ש"ח שניתנה לשותף בפרויקטים בהתחדשות
עירונית, והפרשה בסך של כ- 1.4 מיליון ש"ח בגין הסכם פשרה בהקשר של בקשה לאישור תביעה נזורה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - הכנסות (הוצאות) מימון

א. הוצאות מימון

לשנה שהסתiyaמה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
5,412	2,767	1,842	عملות בנק ואחרות
17,741	31,974	81,546	ריבית בגין הלוואות
27,267	41,694	42,588	ריבית והפרשי הצמדה בגין אגרות חוב
3,312	7,354	2,504	ריבית מוסדות
539	502	511	ריבית בגין חכירות
54,271	84,291	128,991	
(25,862)	(49,430)	(98,144)	בניכוי עלויות אשראי שהונו למלאי בניינים בהקמה ונדלין להשקעה בהקמה
28,409	34,861	30,847	

ב. הכנסות מימון

לשנה שהסתiyaמה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
1,436	1,791	10,062	הכנסות ריבית מחברות בשליטה משותפת ובגין הלוואות לשותפים
66	645	5,841	הכנסות ריבית מפיקזנות, ממוסדות ואחרים
1,502	2,436	15,903	
-	-	(5,750)	בניכוי הכנסות אשראי משותפים שהונו למלאי בניינים בהקמה ונדל"ן להשקעה בהקמה
1,502	2,436	10,153	

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורו לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - מסים על ההכנסה

א. שיעור המס החלים על החברה

שיעור המס החל על חברות הקבוצה החל מישנת 2017 ואילך הינו 23%.

ב. הפסדים מועברים

לחברה אין הפסדים מועברים לצורכי מס ליום 31 בדצמבר 2023.

ג. חלוקת עם רשות המסים בחברת הבת

בחודש נובמבר 2017 התקבלו במשרדי רג'נסי צוויים מרשות המסים בגין שומות מס לשנים 2014-2012 ובחודש דצמבר 2020 התקבלו במשרדי רג'נסי שומות על פי מיטב שפיטה לשנים 2018-2015. עיקר המחלוקת עם רשות המסים אינה בנוגע ניכוי הפסדים להעברה מהכנסתה לצרכי מס של רג'נסי בסכום של 27,061 אלפי ש"ח לשנים 2012-2014 ובסכום של 105,395 אלפי ש"ח לשנים 2015-2018. הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 כוללים הפרשה מלאה בגין הסכומים בחלוקת עם רשות המסים. ביום 22 בספטמבר 2022 התקבל פסק דין של בית המשפט המחויז לגבי שומות 2012-2014 אשר דחה את העירור של החברה וחיבב את החברה בגין גירושן של 15% מחבות המס שאותו דרשה רשות המסים בגין שנים אלו. החברה הגישה ערעור לבית המשפט העליון על פסק הדיון של בית המשפט המחויז.

ד. شומות מס סופיות

לחברת הוצאה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2018, לחلك מהחברות המאוחדות הוצאה שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2018 ולהקלן טרם הוצאה שומות מס סופיות מיום הייסדן.

ה. מסים על ההכנסה שהוכרו בדוח רווח או הפסד :

לשנה שהסתימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
32,698	10,324	54,056	מסים שוטפים
(17,699)	21,881	26,978	מסים נדחים
84	243	-	מסים בגין שנים קודמות
15,083	32,448	81,034	מסים על ההכנסה

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

באיור 27 - מסים על ההכנסה (המשך)

1. המס התיאורתי:

לשנה שהסתכמה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
63,655	138,780	356,068
23%	23%	23%
14,641	31,919	81,896
927	2,135	860
84	243	-
(40)	(389)	-
354	154	204
(883)	(1,614)	(1,926)
15,083	32,448	81,034

רווח לפני מסים על ההכנסה ללא חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
שיעור המס

המס התיאורתי
הוצאות לא מוכרות
מסים בגין שנים קודמות
יצירת מסים נדחים בגין הפרשים זמינים משנים קודמות
הפרשים זמינים בגין לא נוצרו מסים נדחים
הפרשי עיתוי ואחרות
מסים על ההכנסה בדוח רווח או הפסד

2. תנועה במסים נדחים:

לשנה שהסתכמה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
17,116	(4,765)
(21,881)	(26,978)
(4,765)	(31,743)

יתרה לתחילת השנה
שינויים במשך השנה

סה"כ מסים נדחים

3. הרכב המסים הנדחים:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
(29,040)	(54,331)
(5,303)	(3,113)
253	303
31,277	29,184
(1,952)	(3,786)
(4,765)	(31,743)

בגין שערוך נדלין להשקעה וההשקעות בתחומי הנדלין
 בגין רכוש קבוע ששוווג מסעיף נדלין להשקעה

בגין הוצאות לעובדים
 בגין דחיתת הוצאות לפי סעיף 18 ד', ורווח יזמי לפי 8 א'

בגין הפרשי עיתוי אחרים

סה"כ מסים נדחים מוצגים ב יתרות בלתי שותפות

קבוצת חגיג' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - מסים על ההכנסה (המשך)

ט. הצגת מסים נדחים בדוח על המצב הכספי:

لיום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
30,842	50,792	נכסים נדחים
(35,607)	(82,535)	התchiaיות מסים נדחים
(4,765)	(31,743)	

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס של 23% (שיעור המס הצפוי לחול בעת המימוש).

ביאור 28 - רוח למניה

לשנה שהסתiyaמה ביום 31 בדצמבר			.א.
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
89,708	96,905	196,947	روح לדי דוח רוח או הפסד המיוחס לבני המניות של החברה
51,506	59,767	59,403	מספר המניות המשוקל ששימש לחישוב הרוח למנה (באלפים)
1.74	1.62	3.32	روح בסיסי למנה (ב שקלים חדשים)
94,254	97,642	198,803	روح מדויל המיוחס לבני המניות של החברה
58,829	61,249	61,660	מספר המניות המשוקל ששימש לחישוב הרוח המדויל למנה (באלפים)
1.60	1.59	3.22	روح מדויל למנה (ב שקלים חדשים)

ב. בחישוב הרוח המדויל למנה לשנת 2023 לא הובאו בחשבון אופציונות לעובדים ובעלי מניות מאחר והשפעתן בהנחה של דילול מלא הינה אנטי מدلלה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

באיור 29 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים

א. **יתרות בעלי עניין וצדדים קשורים**

لיום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
3,986	3,101	
		הפרשה לمعنى פרויקטים מתקדמים מנכ"ל לשעבר

לענין החלואות מבוטלי עניין המוצגות במסגרת זכויות שאינן מקנות שליטה - ראה באIOR 13ח' לעיל.

ב. **עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
6,005	-	-
3,229	626	295
199	419	455

שכר טרחה והחזר הווצאות (1)

דמי ניהול (2)

שכר לקרים של בעל השליטה (3)

- (1) החל מתחילת שנת 2022, אחד מבוטלי השיטה חדל להיות שותף במשרד עורכי הדין המלווה את החברה.
- (2) כולל עדכון הפרשה לمعنى פרויקטים מתקדמים, לפרטם אודות הסכם ניהול בו התקשרה החברה עם חברה בשליטת אחד מבוטלי השיטה בחברה, ראה באIOR 19א(2) לעיל.
- (3) ביום 5 בספטמבר 2023 אישרה האסיפה הכלכלית של בעלי המניות את עדכון תנאי העסקה כמנהלת פרויקטים של ביתו של אחד מבוטלי השיטה, וזאת לאחר שהתקשרות האמורה אישרה על ידי חברי ועדת התגמול של החברה.
- ביום 4 בדצמבר 2023, אישרה האסיפה הכלכלית של בעלי המניות את תנאי העסקה כמנהל מטה וועוזר מנכ"ל של בנו של אחד מבוטלי השיטה וזאת לאחר שהתקשרות האמורה אישרה על ידי חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה.
- ביום 22 בנובמבר 2022 אישרה ועדת התגמול בדיקטוריון את העסקתה של ביתו של אחד מבוטלי השיטה במחוקקת ניהול פרויקטים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
324	361	305
585	629	640
4	4	4

בעלי עניין שאינם מועסקים בחברה:

ביטחוח דירקטוריים (באלפי ש"ח)

שכר דירקטוריים (באלפי ש"ח)

מספר מקבלים

קבוצת חיג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - יתרות עסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023
2,783	6,826
3	3

אנשי מפתח ניהוליים :

שכר אנשי מפתח ניהוליים (באלפי ש"ח) (4)

מספר מקבלים

(4) אנשי מפתח ניהוליים בשנת 2023 כוללים מנכ"ל משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים (בשנת 2022 כיהנו 2 מנכ"לים בעקבות חילופי מנכ"לים וסמנכ"ל כספים אחד), שנת 2021 ראה דמי ניהול בביאור (ב2) לעיל. כולל הוצאות בגין מענק למנכ"ל ראה ביאור 20 ו'.

ג. ביום 29 בנובמבר 2023, אישרה ועדת הביקורת ודירקטוריון בחברה עדכון תנאי השתתפות בעלי השיטה כל זמן שעובדי החברה יעניקו משירותיהם גם לבעלי השיטה), בחלוקת מהעלויות בהן תישאנה החברה, באופן כדלקמן : (1) השתתפות בהוצאות שכר של בעלי התפקידים הרלוונטיים ; (2) השתתפות בהוצאות הנהלה וככלויות אחרות (לרובות הוצאות שכר מזכירות,ביבודים, משרות, תקשורת, חשמל, ביטוח ואחרות) ; (3) השתתפות בהוצאות קבועות הנוגעת לשכירות המשרדים (לרובות דמי ניהול, ארונותה, אחזקה וניקיון).

ד. ביום 30 במאי 2018 וביום 11 בפברואר 2020 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה התקשרות במסגרתה תוכל החברה לשכור חניות לעובדי החברה, בחניון מגדלי הארבעה, אשר בעלי השיטה בחברה הינם מבוטיו. ההתקשרות סוגה כהתקשרות לא חריגה עם בעלי השיטה הנושאת סכומים לא מהותיים לדוחות הכספיים.

ה. ביום 31 במאי 2015, אישרה ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה התקשרות בעסקה עם בעלי השיטה, אשר הם יהוו רשאים להעמיד לחברת ו/או לתאגידים בשליטתה מעת ולא תמורה, על פי שיקול דעתם הבלעדי, ערביות ו/או בטוחות מכל מין וסוג שהוא וזו את לצורך הבטחת התchieビיותו אותן ייטול מי מתאגיד הקבוצה במסגרת התקשרויתיו עם צדדים שלישיים. ראה ביאור 19(2) להלן.

ו. ביום 5 בספטמבר 2023, אישרה האסיפה הכללית לאחר אישור ועדת הביקורת והדיקטוריון מתן התchieビות לפטור לבני השיטה בחברה (התקשרות הינה בתוקף עד ליום 5 בספטמבר 2026).

רכישת חניון במגדל מאיר

בימים 15 ביולי ו-28 במרץ 2024, אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות הד מסטר בעסקה לרכישת 100 חניות ומחסנים בשטח כולל של 122 מ"ר המצויים בפינת הרחובות רוטשילד ויבנה בתל אביב ואשר ישמשו את פרויקט שדי'ל של החברה, מחברת ברגורואין רזידנטיאל לימייד, אשר ה"ה יצחק ויעדו חיג'ג', מבעלי השיטה בחברה, מחזיקים, למיטב ידיעת החברה, בכ- 24% מהונה. תמורה העסקה מסתכמת לסך של כ- 20 מיליון ש"ח, והיא משקפת סך של 200 אלף ש"ח לחניה וסך של 4 אלפי ש"ח למ"ר מחסן (אשר, בהתאם להערכת שווי שבוצעה לטובה העניין, ואשר כללה נתוני השוואה לנכסים סטטוטיים ולנכסיים המצויים באזוריים מרכזיים בתל אביב, משקפים מחירי שוק).

התקשרות אושירה בעסקה שאינה "עסקה חריגה" עם בעלי השיטה בחברה וזאת לאור כך שהעסקה הינה לטובה החברה, בתנאי שוק, במהלך העשקים הרגילים ואני עשויה להשפיע באופן מהותי, על רווחיות החברה, רכושה או התchieビותה. וזאת לאחר בחינת חלופות אחרות לביצוע התקשרות זו (כגון הגדלת החניון הקיים בפרויקט, שימוש במכפילי חניה לפרויקט, רכישת מנוי חניה / חניון בקרבתה הפרויקט מצדדי ג' וכיו'ב).

בחודש דצמבר 2022 העסקה נחתמה ושולמה מקדמה בסך של כ-5 מיליון ש"ח כאשר היתרה תשולם במרס 2025.

קבוצת חגיג' ייזום נדלין בע"מ
bijorim ledichot ha-cashpi'im ha-maochdim

ביאור 30 - מוגורי פעילות

הקבוצה הגדירה את יו"ר הדירקטוריון ואת המנכ"ל כמקבלי החלטות התפעוליות הראשיים של הקבוצה. יו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל סוקרים את הדיווחים הפנימיים של הקבוצה לשם הערכת ביצועים והקצת משאבים וקובעים את מוגורי הפעילות בהתבסס על דיווחים אלו.

יו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל בוחנים את ביצועי מוגורי הפעולות על בסיס מדידת הרווח התפעולי, בסיס מדידה זה אינו מושפע מהוצאות ו/או הכנסות חד-פעמיות אשר נובעים מאיrouז בודד וחד-פעמי. הכנסות והוצאות ריבית איןן נכללות בתוצאות כל אחד מוגורי הפעולות, הנבחנים על ידי הנהלה הבכירה.

חברות הקבוצה פועלות בששה מוגורי עיקריים אשר הינם בעלי אופי פעילות שונה :

- ארגון קבוצות רכישה
- נדלין יומי
- שילינה כמפורט בביאור 19 א(11)
- מלונאות יומי - המגורר כולל את פרויקט מרינה הרצליה ואת חלק המלונאי בפרויקט שד"ל של הד מאסטר
- שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח
- אחר- כולל בעיקר פעילות בתחום המיסענות, תיווך ושכירות בקומת הגלריה.

הכנסות והוצאות המוגורים כוללות, בנוסף לנטו התרופות המאוחדות, את החלק הייחסי של החברה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וזאת בהתאם לשיעור החזקה בהן, הכנסות והוצאות הנובעות מהפעולות התפעוליות של המוגרים (לרובות שערוך נדלין להשקעה) והמיוחסת ישירות למוגרים העסקיים וכן חלק ייחסי מהוצאות החברה בגין כל המוגרים שניתנו להकצתו למוגרים על בסיס סביר.

ביאור 30 - מגורי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגורי פעילות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023								
סה"כ	התאמות למאוחדר	אחר ולא מיוחס	שטיי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח מלונות יומי באלאפי ש"ח	שיתוף פעולה עם סילינה בתחום המלונות יומי	נד"ז יומי	ארגוני קבוצות רכישה		
576,932	(606)	25,762	229,955	-	7,190	256,364	58,267	הכנסות
392,191	1,935	(6,375)	318,143	(922)	(6,469)	40,281	45,598	תוצאות המגורר
(21,602)								הוצאות שאינן מיוחסנות למגוררים
(20,694)								הוצאות מימון, נטו
349,895								רווח לפני מסים על ההכנסה
(81,034)								מסים על ההכנסה
268,861								רווח נקי לשנה

קבוצת ח gag' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הבכפיפים המאוחדים

ביאור 30 - מגוררי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגוררי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022								
סה"כ	התאמות למאוחדים	אחר ולא מיוחס	טחני מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	מלונות יזמי המלונות באלפי ש"ח	שיתוף פעולה עם סילינה בתחומי nelly יזמי	ארגוני קבוצות nelly יזמי	רכישה	
290,541	(510)	37,358	-	-	5,225	137,160	111,308	הכנסות
201,937	(295)	1,020	92,404	402	2,964	45,953	59,489	توزאות המגורר
(32,794)								הוצאות שאין מיוחסות למגוררים
(31,266)								הוצאות מימון, נטו
137,877								רווח לפני מסים על ההכנסה
(32,448)								מסים על ההכנסה
<u>105,429</u>								רווח נקי לשנה

קבוצת חג'ג/ ייזום נדלין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 30 - מגוררי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגוררי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021								
סה"כ	התאמות למואחד	אחר ולא מיוחס	טחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח מלונאות יומי	שיתוף פעולה עם סילינה בתהום המלונאות יומי	ndlyn IZMI	ארגוני קבוצות רכישה	הכנסות	תוצאות המגורר
<u>באלי"פ ש"ח</u>								
218,145	(387)	26,199	-	-	167	38,235	153,931	הכנסות
157,111	(11,499)	3,975	11,900	25,661	133	44,718	82,223	תוצאות המגורר
(22,431)								הווצאות שאינן מיוחסות למגוררים הווצאות מימון, נטו
(26,907)								
107,773								רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה
(15,083)								
<u>92,690</u>								רווח נקי לשנה

קבוצת חג'ג/ ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הבכפויים המאוחדים

ביאור 30 - מגורי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגורי פעילות: (המשך)

נכסים והתחייבויות המגוריים:

لיום 31 בדצמבר 2023									
סה"כ	התאמות למאוחדר	נכסים והתחייבויות שלא הוקצו	אחר	שטח מסחר ותעסוקה	מניבים בפיתוח	מלונאות יזמי	בתוחום המלונאות	נדלין יזמי	argon רכישה
באלפי ש"ח									
3,808,735	(144,651)	127,796	100,055	693,312	288,092	102,989	2,385,932	255,210	נכסים המגורר
2,500,909	(184,711)	-	26,583	467,407	101,032	88,654	1,947,832	54,112	התחייבויות המגורר
186,400	(11,614)	-	2,158	163,421	13,179	19,053	203	-	השקעות הוניות

קבוצת חג'ג/ ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הבכפיפים המאוחדים

ביאור 30 - מוגזרי פעילות (המשך)

A. **דיווח בדבר מוגזרי פעילות: (המשך)**

נכסים והתחייבויות המוגזרים (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2022										
סה"כ	התאמות למאוחדר	נכסים והתחייבויות שלא הוקצז	אחר	שטח מסחר ותעסוקה	סילינה מניבים	מלונאות בתחים בפיתוח	המלונאות יזמי	נדליין יזמי	argon קבוצות רכישה	
באלפי ש"ח										
3,409,022	(138,690)	272,904	105,584	508,084	277,486	96,979	2,075,599	211,076		נכסים המוגזר
2,345,787	(171,071)	-	31,931	651,675	157,070	81,437	1,536,945	57,800		התחייבויות המוגזר
279,945	(31,845)	-	982	136,332	96,758	77,552	166	-		השקעות הוניות

א. סיווג הנכסים הפיננסיים והתחייבות הפיננסיות

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים והתחייבות הפיננסיות במאזן לקבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- 9 IFRS:

لיום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
432,940	255,306	
		נכסים פיננסיים בעליות מופחתת
		مزומנים ושווי מזומנים, פקודות בנאמנות ומזומנים מוגבלים ומיועדים
267,337	557,871	לקוחות והכנסות לקבל, חיבטים והלוואות שניתנו לשותפים ולחברות המטפלות לפי שיטת השווי המאזני
		נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך ופסוף
44,521	36,976	ההשקעות בתחום הנדלין – ראה ביאור 11(1) ו-11(2)
		התחייבויות פיננסיות
1,910,127	2,361,311	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעליות מופחתת

ב. גורמי סיכון פיננסיים

פעילותות החברה החושפות אותה לסיכוןים פיננסיים שונים, כגון סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית
ומיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרום מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכון הכלולת
של החברה מותמקדת בפעולות לצמצום למינימום של השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה.

ניהול הסיכון מבוצע על ידי הנהלת החברה בפיקוח הדירקטוריון.

1. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שייגרם לקבוצה באם צד שכגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו
החזויות. סיכון האשראי של החברה נובע בעיקר מיתרת לקוחות והכנסות לקבל, חיבטים ויתרות חובה והלוואה
 לחברות המטפלות לפי שיטת השווי המאזני. החברה אינה צופה סיכון אשראי מהותיים בגין יתרות אלה, זאת לאור
קיום בטחוניות נאותים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביוורו 31 - מכשורים פיננסיים (המשך)

ב. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

.2. סיכום ריבית ומדד

ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה הלואות החשופות לשינוי בריבית הפריים בהיקף של כ-1,241 מיליון ש"ח ולפיקח חשופה החברה לשינויים בריבית השיקלית. כל עלייה בריבית הפריים של 1% תגרום לגידול בחזאות המימון של כ- 12 מיליון ש"ח. על מנת להקטין את החשיפה האמורה, עודפי מזומנים ופיקדונות בנאמנות, שיתרתם למועד פרסום הדוחות הכספיים הסתכימה לפחות של כ-180 מיליון ש"ח, מופקדים בפיקדונות נושא ריבית.

כמו כן, החברה גם חשופה לשיעור עליית המדי בಗין אגרות החוב (סדרה י"ב) של החברה, בהיקף של כ-171 מיליון ש"ח אשר צמודות לממד מחירים לצרכן, המהווה כ-6.8% בלבד מהיקף התחתיויות החברה. כל עלייה של 1% בממד המחירים לצרכן תגרום לגידול בחזאות המימון של החברה בכ-2 מיליון ש"ח.

יחד עם זאת, חלק מהנכסות החברה מכירות זכויות במרקען וממכירת זכויות יחידות דירות צמודות לממד המחירים לצרכן או ממד תשומות הבניה, באופן שמקטין את חשיפת החברה לסיכון. לגבי המדי וחשיפה לסיכון הריבית (וראה סעיף ג' להלן).

.3. סיכום נזילות

סיכום נזילות הוא הסיכון שהחברה לא תוכל לעמוד במחוייבות הכספיות בהגיע מועד תשלוםן. ניתנת החברה לניהול סיכון הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הנ一时ון, את מידת הנזילות המספתקת לעמידה בתחתיותה במועד. החברה פועלת על מנת לאפשר קיומן של רמות מסוימות של אמצעים נזילים לתשלום הוצאות התפעול הצפויות ושל הסכומים הדורשים לעמידה בתחתיויות הכספיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם.

הטבלה שלහן מציגה את זמני הפירעון של התחתיויות הכספיות של החברה על פי תנאי בסכומים לא מהווונים (כולל תשלום ריבית):

ליום 31 בדצמבר 2023

סה"כ	שנתיים	חמשית	3-4 שנים	שנה שנייה	עד שנה	עד
תזרים	מזהמים	צפו	ואילך	אלפי ש"ח	בספרים	בסיסים
1,609,806	2,990	230,909	974,375	401,532	1,436,772	אשראי מתאגידים בנקאים,
743,144	-	253,202	328,280	161,662	672,317	מוסדות פיננסיים ואחרים
3,319	-	-	-	3,319	3,319	אגרות חוב (*)
18,785	9,006	4,379	2,648	2,752	16,572	ספקים ונוטני שירותים
90,351	-	-	-	90,351	90,351	התחתיות בגין חכירות
141,980	138	-	-	141,842	141,980	 הפרשה למס
2,607,385	12,134	488,490	1,305,303	801,458	2,361,311	זכאים ויתרות זכות

(*) אינו מביא בחשבון המرة אפשרית של אגרות חוב (סדרה י').

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביוור 31 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. **גורמי סיכון פיננסיים (המשך)**

.3. **סיכון נזילות (המשך)**

ליום 31 בדצמבר 2022

סה"כ	תזרים	שנה	חמשית	עד שנה	ערך בספרים
מזומנים	צפו	ואילך	שנה שנייה אלפי ש"ח	3-4 שנים	
984,304	-	378,577	188,776	416,951	946,413
844,851	46,305	425,168	143,394	229,984	758,172
3,423	-	-	-	3,423	3,423
18,480	10,818	3,741	1,928	1,993	16,005
					ашראי מתאגידים בנקאים, מוסדות פיננסיים ואחרים
					אגרות חוב (*)
					ספקים ונוטני שירותים
					התchyיבות בגין חכירות
					להלןות בעלי זכויות שאין
					מקנות שליטה
					הפרשה למס
					זכאים ו יתרות זכויות
116,923	315	-	-	116,608	116,923
2,037,172	57,438	807,486	334,098	838,150	1,910,127

(*) אינו מביא בחשבון המרה אפשרית של אגרות חוב (סדרה י').

.4.

שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים - הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מסוימים לרבות מזומנים ושוויי מזומנים, פיקדונות מוגבלים ומייעדים, פיקדונות בנאמנות, لكمחות והכנסות לקבל, חייבים ויתרות חובה, אשראי מתאגידים בנקאים, מוסדות פיננסיים ואחרים (למעט הלואה בריבית קבועה שתנאי המימון שלא נקבעו בשנת 2021 ולאור עליות הריבית בשוק מאז אותו מועד השווי ההוגן שלהם נקבע לתאריך המאוזן נזוק מערכם בספרים), ספקים ונוטני שירותים וזכאים ו יתרות זכויות, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 31 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים במדד המחרירים לצרכן	מבחן רגישות לשינויים בשיעור ריבית הפריימס
רווח (הפסד) מהשנייה	גידול (קייטו) בריביות השנתיות шибולמו כתוצאה מהשנייה
	עלייה של 1% ירידה של 1%
5% עליה של 5% ירידה של 5%	שיעור ריבית בשיעור ריבית הפריימס עלפי ש"ח
(1,316)	1,316
518	(518)
	8,449
	(8,449)
	2023
	5,772
	(5,772)
	2022

ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה עודף נכסים פיננסיים על התchiaביבות פיננסיות החשופים לשינויים במדד המחרירים לצרכן בסך של כ-26 מיליון ש"ח ועודף התchiaביבות פיננסיות על נכסים פיננסיים החשופים לשינויים בריבית הפריימס בסך של כ-845 מיליון ש"ח.

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות הנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה. החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדוחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או הפסד /או השינוי בהון העצמי (לפni מס), עבור כל מכשור פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מוחותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטרע הפעולות ובהנחה שכלי שאור המשתנים קבועים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**ביאור 32 - גילוי בהתאם ל-1 IAS לסכומים שהזוי שיושבו או יסולקו בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי**

כמפורט בביואר 2ב' לעיל, תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפועלות קבוצות הרכישה, הייזום והבנייה עולה על שנה ויכולת להימשך כ-7-5 שנים. עקב לכך כללים הרכוש השוטף והתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתmesh בתוך תקופת המחזור התפעולי של החברה.

להלן גילוי בקשר לנכסים או התחייבויות שהזוי שיושבו או יסולקו לכל היתר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ולנכסיים או התחייבויות שהזוי שיושבו או יסולקו לאחר 12 חודשים לאחר הדוח על המצב הכספי.

סך הכל	חזוי שיושבו תוך 12 חודשים		<u>ליום 31 בדצמבר 2023</u>
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,944,568	1,622,664	321,904	<u>נכסים שוטפים</u>
773,498	113,964	659,534	مالאי ותשולם על חשבן מלאי בניןם בהקמה
2,718,066	1,736,628	981,438	נכסים שוטפים אחרים
			סה"כ נכסים שוטפים

סך הכל	חזוי שיושבו תוך 12 חודשים		<u>התחייבויות שוטפות</u> אשראי לזמן קצר מתאגדים בנקאים ומוסדות פיננסיים
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,164,663	739,088	425,575	חלויות שוטפות של אג"ח
291,641	158,169	133,472	התהביבויות שוטפות אחרות
303,524	113,200	190,324	
1,759,828	1,010,457	749,371	סה"כ התהביבויות שוטפות

סך הכל	חזוי שיושבו תוך 12 חודשים		<u>נכסים שוטפים</u> مالאי ותשולם על חשבן מלאי בניןם בהקמה
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,900,063	1,608,680	291,383	
669,673	-	669,673	נכסים שוטפים אחרים
2,569,736	1,608,680	961,056	סה"כ נכסים שוטפים

סך הכל	חזוי שיושבו תוך 12 חודשים		<u>התחייבויות שוטפות</u> אשראי לזמן קצר מתאגדים בנקאים ומוסדות פיננסיים
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
926,968	529,851	397,117	חלויות שוטפות של אג"ח
405,899	210,141	195,758	התהביבויות שוטפות אחרות
596,012	343,108	252,904	
1,928,879	1,083,100	845,779	סה"כ התהביבויות שוטפות

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 33 - שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מינימלית

1 בינואר 2023	להמרה	מימוש אג"ח מיון	פעילות שוטפת	פעילות אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2023
946,413	-	479,955	10,404	1,436,772	
758,172	-	(98,352)	12,497	672,317	
1,704,585	-	381,603	22,901	2,109,089	סה"כ

1 בינואר 2022	להמרה	מימוש אג"ח מיון	פעילות שוטפת	פעילות אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2022
628,065	-	308,100	10,248	946,413	
646,285	(94,482)	199,008	7,361	758,172	
1,274,350	(94,482)	507,108	17,609	1,704,585	סה"כ

הלוואות ממתאגידים בנקאים
ומוסדות פיננסיים
ארגוני חוב

הלוואות ממתאגידים בנקאים
ומוסדות פיננסיים
ארגוני חוב

ביאור 34 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח

א. מלחתת חרבות ברזיל

ביום ה-7 באוקטובר פתח ארגון הטרוור חמאס בתקפה אכזרית ורצנית על מדינת ישראל. בעקבותיה הכריזה הממשלה הישראלית על מלחמת "חרבות ברזיל" שנמשכת גם בימים אלה. בהמשך להכרזת המלחמה בווצע גישס מילואים נרחב, והחלה פוליה קרקעית ברצעת עזה. במקביל צה"ל וכוחות הביטחון של מדינת ישראל נמצאים במערכת רבת-זרותית מול ארגון הטרוור חיזבאללה בגבול הצפון ומול ארגוני טרור נוספים בעבר גזרות.

בכל הנוגע לפרויקטים היומיים שבביבטו של החברה, לאחר פרק זמן של שבועיים בהם הושבעו אתרי החברה, כל-אתרי החברה חזרו לפעילות (בכפוף למגבלות שהוטלו ע"י פיקוד העורף וע"י הרשות המקומית). בחודשים אוקטובר-נובמבר 2023 חלק מאתרי החברה פעלו בתפקודה של כ- 80% לאור מצוקת כח אדם. נכון למועד זה כלל אתרי החברה חזרו לעבוד בתפקודה כמעט מלאה ולא צפויים עיכובים בבנייתם.

באשר לפרויקטים שבתכנון של החברה (המהווים את עיקר הפרויקטים של החברה בתקופה זו), בשבוע הראשון של המלחמה, מוסדות התכנון הפסיקו כליל את פעילותם, ואולם בתוך מס' ימים, חזרו המוסדות לעבוד באופן כמעט מלא, כך שלדבר לא הייתה השפעה מהותית על פעילות החברה, ולראיה, בתקופה זו, קיבלה החברה היתר חפירה ודיסון בפרויקט בבל' 3, או שרה בקשה להיתר בניה מלא בשד"ל (בכפוף לעמידה בתנאים) וכן ניתנה החלטת וועדה להיתר מלא בפרויקט איינשטיין 33, בכפוף לעמידה בתנאים.

נכון למועד הדוח ולאחר בדינה ראשונית שערך החברה בקשר עם חשיפתה לשיכונים השונים, החברה סבורה שההשפעה של מצב המלחמה על עסקיה למועד הדוח קיימת אך אינה מהותית וכי לא צפואה השפעה מהותית על פעילות הקבוצה בטוחה המיידי. וזאת - בהתחשב בחוסנה הפיננסית, יכולות הגiros שלה, מצבה העסקי והיקף המלאי שלה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדלין בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 34 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח (המשך)

ב. עסקת רכישת מנויות של חברת צים בהרי

ביום 18 בפברואר 2024 נחתם בין החברה לבין צדדים שלישים מערך הסכמים (שכניסתו לתוקף מוטנית) בהשלמתה ביצועו בדיקת נאותות לשביעות רצון החברה וכן בקבלת אישור הממונה על התחרות, ככל ויידרש), ואשר מטרתו הרחבת פעילות החברה בתחום התאחדות העירונית, על דרך ביצוע השקעה בצים בהרי נדלין בע"מ (להלן: "צים בהרי"), אשר עוסקת באמצעותה ובאמצעות חברות המוחזקות על ידה ביום פרויקטים (בעיקר של התאחדות עירונית) ביעוד מגוריים, מסחר ומשרדים, או לחלוףן על דרך רכישת נכס מקראיון בפתח תקווה מצים בהרי היכל התרבות והאומנות בע"מ, שבשליטת צים בהרי.

כפי שנמסר לחברת על ידי צים בהרי, צים בהרי יוזמת עשרות פרויקטים של (בעיקר) התאחדות עירונית מרכזיות דוגמת תל אביב, חיפה, באר שבע, ראשון לציון, פתח תקווה, רחובות, רملת, לוד, רמת השרון, כפר סבא, חולון, נתניה, טירת הכרמל ועוד.

ג. ביום 25 בפברואר 2024 מסר מר אמר לחברת כי בכוונתו לסיים את תפוקידו בחברה ביום 24 באוגוסט 2024 (מועד תום תקופת ההודעה המוקדמת על פי תנאי העסקתו בחברה). בכוונת החברה לפעול בהודשים הקרובים למינויים של האחים יצחק ועידו חגי, בעלי השכלה המכובדים כדירקטוריים בחברה, לתפקיד מנכ"לים משותפים בחברה וזאת בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין.

קבוצת חגי ייזום נדלין בע"מ

**הציגת נתוניים כספיים מתוכן הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברת עצמה**

ליום 31 בדצמבר 2023

קבוצת חנוך ייזום נדלין בע"מ

דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברת

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברת מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2023 המפורטים במסגרת התקופתיים (להלן - "דוחות המאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידדים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות שישמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בبيان 2 לדוחות המאוחדים.
חברות מוחזקות כהגדתן בبيان 1ב' לדוחות המאוחדים.



לכבוד

בעלי המניות של קבוצת ח'ג'ל ייזום נדל"ן בע"מ
הארבעה

א.ג.ב,

**הណון: דוח מיוחד של רואה החשבון המפרק על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המobao לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של קבוצת ח'ג'ל ייזום נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותה תאריך. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וה הנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעת על המידע הכספי הנפרד בהתאם על ביקורתנו.

המידע הכספי הנفرد של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 וכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה באותו תאריך בוקר על-ידי רואי חשבון מבקרים קודמים אשר הדוח שלהם עלייהם מיום 23 במרץ 2023 כלל חוות דעת בלתי מסויימת.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתקן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביצוען שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת גם בדיקה מידנית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדן המשמעותי שנעשה על ידי הדירקטוריון וה הנהלה של החברה וכן הערכת נאותות הצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שבירוקרטנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, המידע הכספי הנفرد עורך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
31 במרץ 2024

קסלמן וקסלמן, דרך מנחם בגין 146, תל-אביב 6492103, ישראל, טל-אביב 07187
טלפון: +972-3-7954555, פקס: +972-3-7954555

קבוצת חגי' ייזום נדלין בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המוחשי לחברה

ליום 31 בדצמבר

2022	2023	מידע נוסף
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
272,904	127,796	ה'רו'
642	2,584	ה'רו'
894	972	ו'
5,133	5,133	
805,042	830,845	ח', ו'
1,084,615	967,330	

נכסים שוטפים

مزומנים ושווי מזומנים
פקדונות מוגבלים ומיעדים
חייבים ויתרות חובה
מלאי בניינים למכירה
הלוואות לחברות מוחזקות

6,424	5,346	
41,691	41,264	
289,537	283,381	ח', ו'
443,871	638,499	ח'
781,523	968,490	
1,866,138	1,935,820	

נכסים בלתי שוטפים

ndl'in להשקעה
רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
הלוואות לחברות מוחזקות
נכסים בניכוי התchiaטיביות המוחשיים לחברות מוחזקות

המדד הנוסף המצורף מהוווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמדד הכספי הנפרד.

קבוצת חגי' ייזום נדלין בע"מ
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המוחשי לחברה

ליום 31 בדצמבר

	2022	2023
	אלפי ש"ח	מידע נס"ף

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr><td>26,368</td><td style="text-align: right;">1,667</td><td style="text-align: right;">'ז</td></tr> <tr><td>406,052</td><td style="text-align: right;">291,641</td><td style="text-align: right;">'ז</td></tr> <tr><td>6,422</td><td style="text-align: right;">2,697</td><td style="text-align: right;">'ז</td></tr> <tr><td>166</td><td style="text-align: right;">97</td><td style="text-align: right;">'ז</td></tr> <tr><td>21,260</td><td style="text-align: right;">18,831</td><td style="text-align: right;">'ז</td></tr> <tr><td>39,313</td><td style="text-align: right;">36,743</td><td style="text-align: right;">ח', יי</td></tr> <tr><td> </td><td style="text-align: right;">499,581</td><td style="text-align: right;">351,676</td></tr> </tbody> </table>	26,368	1,667	'ז	406,052	291,641	'ז	6,422	2,697	'ז	166	97	'ז	21,260	18,831	'ז	39,313	36,743	ח', יי	 	499,581	351,676	<p style="text-align: center;">התchiaיביות שוטפות</p> <p>אשראי לזמן קצר מתאגדים בנקאים חוליות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה התchiaיביות שוטפות בגין חכירות ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות הלוואות מחברות הבנות</p>	<p style="text-align: center;">התchiaיביות בלתי שוטפות</p> <p>הלוואות מתאגדים בנקאים אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה התchiaיביות בגין חכירות עדף התchiaיביות על נכסים המוחשיים לחברות מוחזקות הלוואות מחברות הבנות מסים נדחים</p>
26,368	1,667	'ז																					
406,052	291,641	'ז																					
6,422	2,697	'ז																					
166	97	'ז																					
21,260	18,831	'ז																					
39,313	36,743	ח', יי																					
 	499,581	351,676																					

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr><td>19,445</td><td style="text-align: right;">17,777</td><td style="text-align: right;">ה'</td></tr> <tr><td>352,273</td><td style="text-align: right;">380,676</td><td style="text-align: right;">ה'</td></tr> <tr><td>9,583</td><td style="text-align: right;">13,875</td><td style="text-align: right;">ה'</td></tr> <tr><td>26,987</td><td style="text-align: right;">41,352</td><td style="text-align: right;">ה'</td></tr> <tr><td>14,642</td><td style="text-align: right;">14,441</td><td style="text-align: right;">ח', יי</td></tr> <tr><td>2,768</td><td style="text-align: right;">2,487</td><td style="text-align: right;">ט'</td></tr> <tr><td> </td><td style="text-align: right;">425,698</td><td style="text-align: right;">470,608</td></tr> </tbody> </table>	19,445	17,777	ה'	352,273	380,676	ה'	9,583	13,875	ה'	26,987	41,352	ה'	14,642	14,441	ח', יי	2,768	2,487	ט'	 	425,698	470,608	<p style="text-align: center;">הו</p> <p>הו מנויות קרנות ההו ופרמייה על מנויות מניות באוצר תקבולים על חשבון אופציות קרן ההו מותשלום מבוסס מנויות מרכז האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה קרן ההו מעסקאות עם בעל שליטה עודפים</p>	<p style="text-align: center;">הו</p> <p>הו מנויות קרנות ההו ופרמייה על מנויות מניות באוצר תקבולים על חשבון אופציות קרן ההו מותשלום מבוסס מנויות מרכז האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה קרן ההו מעסקאות עם בעל שליטה עודפים</p>
19,445	17,777	ה'																					
352,273	380,676	ה'																					
9,583	13,875	ה'																					
26,987	41,352	ה'																					
14,642	14,441	ח', יי																					
2,768	2,487	ט'																					
 	425,698	470,608																					

סה"כ ההו

940,859 1,113,536

1,866,138 1,935,820

31 במרץ, 2024

תאריך אישור הדוחות הכספיים

סיגל צדוק
תמייר אמר
מנכ"ל
סמכ"ל הכספיים
צבי גריינולד
יו"ר הדירקטוריון

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

קבוצת חגי' ייזום נדלין בע"מ
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר המיוחסים לחברת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	במידע נוסף
			אלפי ש"ח
16,628	18,913	18,004	"
(3,140)	(171)	(1,161)	הכנסות מדמי ניהול ודמי שכירות עלות הכנסות
13,488	18,742	16,843	רווח גולמי
448	85	(1,089)	עלית (ירידת) ערך נדלין להשקעה
(785)	(845)	(743)	הוצאות מכירה ושיווק
(20,054)	(23,094)	(25,940)	הוצאות הנהלה וככלויות הוצאות אחרות, נטו
-	(1,400)	(23)	
(6,903)	(6,512)	(10,952)	הפסד מ פעולות רגילות
(31,287)	(45,621)	(44,608)	הוצאות מימון הכנסות מימון
36,632	58,371	60,052	"
5,345	12,750	15,444	הכנסות מימון, נטו
(1,558)	6,238	4,492	רווח (הפסד) לאחר הכנסות מימון, נטו
90,989	92,128	193,530	חלק החברה ברוחבי חברות מוחזקות, נטו
89,431	98,366	198,022	רווח לפני מסים על ההכנסה
277	(1,461)	(1,075)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
89,708	96,905	196,947	רווח נקי לשנה
-	-	-	רווח כולל אחר :
89,708	96,905	196,947	רווח נקי וכ כולל לשנה המייחס לבני המניות של החברה

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

קבוצת חגי' ייזום נדלין בע"מ
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעליות שותפות :

89,708 96,905 **196,947**

רווח נקי לשנה המיוחס לבני המניות של החברה
התאמות הדרושים להציג תזרימי
המזומנים מפעליות שותפות של החברה :

התאמות לסייעי רווח או הפסד של החברה :

2,556	2,652	3,241
(338)	166	(281)
-	328	1,916
(448)	(85)	1,089
-	2,250	1,000
(90,989)	(92,128)	(193,530)
5,370	4,057	4,190
-	1,400	23

פתרונות והפחנות
שינוי במסים נדחים
תשלומים מבוססים מנויות
שינוי בשווי הוגן של נדלין להשקעה
דיבידנד מהחברה בשליטה משותפת
חלוקת החברה ברוחчи חברות מוחזקות, נטו
הוצאות מימון שלא בזמן, נטו
הוצאות אחרות

(328)	901	(78)
111	(131)	(69)
3,490	7,129	(2,456)
(72)	-	-

שינויים בסעיפים רכוש והתחייבויות :
ירידה (עליה) בחביבים ויתירות חובה
עליה (ירידה) בספקים ונונטי שירותים
עליה (ירידה) בזכאים ויתירות זכות
עליה במלאי בניינים למכירה

9,060 23,444 11,992

מזומנים נטו שנבעו מפעליות שותפות

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

קבוצת חגי' ייזום נדלין בע"מ
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברת

לשנה שהסתירה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(90)	1,925	(1,942)
(125)	(166)	(203)
-	(50)	(11)
(280,566)	(205,909)	1,037
(280,781)	(204,200)	(1,119)
427,735	391,179	98,951
(179,222)	(192,443)	(197,458)
20,000	-	-
(11,667)	(17,667)	(25,667)
(1,460)	(1,494)	(2,044)
-	130,651	-
-	(14,506)	(26,186)
(21,300)	-	-
54,017	62,890	(3,577)
288,103	358,610	(155,981)
16,382	177,854	(145,108)
78,668	95,050	272,904
95,050	272,904	127,796

תזרימי מזומנים - לפעילויות השקעה :

ירידה (עליה) בפקודנות מוגבלים ומיעדים, נטו
רכישת רכוש קבוע
ההשקעה בנדלין להשקעה
מתן הלוואות וההשקעות בחברות מוחזקות, נטו

מזומנים נטו ששימשו לפעילויות השקעה

תזרימי מזומנים - מ פעילות מימון :

הנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה, נטו
פירעון אגרות חוב
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאים, מוסדות פיננסיים
ואחרים
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאים, מוסדות פיננסיים
ואחרים
הנפקת הון מנויות ואופציות
רכישת מנויות באוצר
חלוקת דיבידנד
קבלת הלוואה מחברה בת

מזומנים נטו שנבעו מ פעילות מימון

שינויי בمزומנים ושווי מזומנים לשנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

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

קבוצת חגי' ייזום נדלין בע"מ
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
2,971	94,482	-
-	-	2,611
-	93,569	665
23,098	24,742	35,510
33,916	54,759	49,112
351	332	335

נספח א' - פעולות שלא בمزומנים

המרת אגרות חוב למניות

הកמת חברות

חלוקת דיבידנד שלא במזומנים מחברת מאוחדת

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

ריבית ששולם:

ריבית שהתקבלה:

מיסי הכנסה ששולם:

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

קבוצת חג'ג'י ייזום נדלין בע"מ

מידע נוסף

.א. כללי

להלן נתונים כספיים מותך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2023 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורטים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "מידעכספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג (להלן - "התקנה") והתוספת העשירה לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידדים) התש"ל 1970-1970 (להלן - "התוספת העשירה"), בעניין מידעכספי נפרד של התקגיד. יש לקרוא את המידעכספי הנפרד ביחד עם הדוחות המאוחדים.

הגדירות:

החברה -	קבוצת חג'ג'י ייזום נדלין בע"מ.
הקבוצה -	חברות וחברות המוחזקות שלה.
חברות בשליטה משותפת -	חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיימות הסכמה חוזית לשילטה משותפת, ואשר השיקעת החברה בהן כוללה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על בסיס השווי המאזוני.
חברות כלולות -	חברות אשר לחברה השפעה מוחותית בהן ואין חברות מאוחדות, או חברות בשליטה משותפת (עסקאות משותפות), ואשר השקעת החברה בהן כוללה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על בסיס השווי המאזוני.
חברות מאוחדות, חברות בשליטה משותפת וחברות כלולות.	חברות מוחזקות -
כהגדרכם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.	בעלי עניין ובעלי שליטה -
כהגדרכם ב- IAS 24.	צדדים קשורים -
מדד המחרירים לצרכן כפי שഫרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.	מדד -
כהגדרכה ב- IFRS 11.	פעילות משותפת -

.ג. להלן נתונים מדד המחרירים לצרכן :

מדד המחרירים לצרכן בנקודות (*)

248.83	ליום 31 בדצמבר 2023
240.77	ליום 31 בדצמבר 2022
228.70	ליום 31 בדצמבר 2021

<u>%</u>	שיעור השינוי:
3.3%	לשנה שהסתiyaמה ביום 31 בדצמבר 2023
5.3%	לשנה שהסתiyaמה ביום 31 בדצמבר 2022
2.4%	לשנה שהסתiyaמה ביום 31 בדצמבר 2021

מדיניות חשבונאית

.ד. המדיניות החשבונאיות של החברה ערוך בהתאם למידניות החשבונאיות המפורטת בביורו 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

קבוצת חגי' ייזום נדלין בע"מ

מידע נוסף

. **יתרת המזומנים ושווי המזומנים המיוחס לTAGID עצמו כחברה אם (לא סכומים בגין חברות מוחזקות)**

ل יום 31 בדצמבר 2022			ל יום 31 בדצמבר 2023			مزומנים ושווי מזומנים מזומנים מוגבלים ומיעדים
סה"כ	לא צמוד	לא צמוד	סה"כ	לא צמוד	לא צמוד	
	נושא ריבית	אלפי ש"ח	ושא ריבית	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
272,904	68,590	204,314	127,796	110,392	17,404	
642	642	-	2,584	2,584	-	
273,546	69,232	204,314	130,380	112,976	17,404	

. **גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לTAGID עצמו כחברה אם (לא סכומים בגין חברות מוחזקות)**

.1. פירוט ההשכעות המהוות בקבוצות הנכסים הפיננסיים בהתאם ל- 9 IFRS המיוחסים לחברת האם :

ל יום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
272,904	127,796	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד :
642	2,584	مزומנים ושווי מזומנים מזומנים מוגבלים ומיעדים
894	972	נכסים פיננסיים בעליות מופחתת :
274,440	131,352	חייבים וייתרות חובה

קבוצת חגי' ייזום נדלין בע"מ

מידע נוסף

ו. **גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיויחסים לתאגיד עצמו כחברה אם (לא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)**

2. מועדי המימוש החזויים של ההשיקעות המהותיות לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- 9 IFRS המיויחסים לחברת האם:

لיום 31 בדצמבר 2023								
סה"כ	על 5 שנים	מ-3 שנים	משנתיים	משנה עד	משנתים	שנתים	עד שנה	
	שנתיים	עד 5 שנים	עד 4 שנים	עד 3 שנים	עד 3 שנים	שנתים	עד שנה	אלפי ש"ח
127,796	-	-	-	-	-	-	127,796	مزומנים ושווי מזומנים
2,584	-	-	-	-	-	-	2,584	פקודנות מוגבלים ומיעדים
972	-	-	-	-	-	-	972	חייבים ויתרונות חובה
131,352	-	-	-	-	-	-	131,352	

لיום 31 בדצמבר 2022								
סה"כ	על 5 שנים	מ-3 שנים	משנתיים	משנה עד	משנתים	שנתים	עד שנה	
	שנתיים	עד 5 שנים	עד 4 שנים	עד 3 שנים	עד 3 שנים	שנתים	עד שנה	אלפי ש"ח
272,904	-	-	-	-	-	-	272,904	مزומנים ושווי מזומנים
642	-	-	-	-	-	-	642	פקודנות מוגבלים ומיעדים
894	-	-	-	-	-	-	894	חייבים ויתרונות חובה
274,440	-	-	-	-	-	-	274,440	

ו. **גילוי בדבר התchiaיבויות הפיננסיות המיויחסות לתאגיד עצמו כחברה אם (לא סכומים בגין חברות מוחזקות)**

1. התchiaיבויות המיויחסות לחברת האם:

لיום 31 בדצמבר		
2022	2023	
	אלפי ש"ח	
45,813	19,444	אשראי מתאגידים בנקאים, מוסדות פיננסים ואחרים
758,325	672,317	אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרת התchiaיבות בגין חכירות
16,005	16,572	ספקים ונותני שירותים
166	97	זכאים ויתרונות זכות
21,260	18,831	
841,569	727,261	

2. פרטים בדבר אגרות החוב של החברה ראה ביאור 18 לדוחות הכספיים המאוחדים.

קבוצת חגי' ייזום נדלין בע"מ

מידע נוסף

. ג. **גילוי בדבר ההתחייבות הכספיות המיויחסות לתאגיד עצמו לחברה אם (לא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)**

3. סיכון נזילות המיויחס לחברת האם

סיכון נזילות הוא הסיכון שהחברה לא תוכל לעמוד במחויבויותיה הפיננסיות בהגיע מועד תשלוםן. גישת החברה לניהול סיכון הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בתחתיותה במועד.

החברה פועלת על מנת לאפשר קיומן של רמות מסוימות של אמצעים נזילים לתשלום הוצאות התפעול הצפויות ושל הסכומים הדורשים לעמידה בתחתיות הכספיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים>Kיצוניים שאינן אפשרות סבירה לצפותם. הטבלה שלהן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבות הכספיות של החברה על פי תנאי בסכומים לא מהוונים (כולל תשלום ריבית):

ליום 31 בדצמבר 2023

סה"כ תזרים مزומנים צפי ואילך	שנה חמישית 3-4 שנים	שנה שנייה	עד שנה	ערך בספרים אלפי ש"ח	
21,558	-	-	18,584	2,974	19,444
743,144	-	253,202	328,280	161,662	672,317
97	-	-	-	97	97
18,785	9,006	4,379	2,648	2,752	16,572
18,831	138	-	-	18,693	18,831
802,415	9,144	257,581	349,512	186,178	727,261

אשראי מתאגידים בנקאים,
מוסדות פיננסיים ואחרים
אגרות חוב וагרות חוב
ניתנות להמרה
ספקים ונותני שירותים
התחייבות בגין חכירות
זכאים ו יתרות זכות

ליום 31 בדצמבר 2022

סה"כ תזרים مزומנים צפי ואילך	שנה חמישית 3-4 שנים	שנה שנייה	עד שנה	ערך בספרים אלפי ש"ח	
49,518	-	18,440	2,741	28,337	45,813
844,851	46,305	425,168	143,394	229,984	758,325
166	-	-	-	166	166
18,481	10,818	3,741	1,928	1,994	16,005
21,260	315	-	-	20,945	21,260
934,276	57,438	447,349	148,063	281,426	841,569

אשראי מתאגידים בנקאים,
מוסדות פיננסיים ואחרים
אגרות חוב
ספקים ונותני שירותים
התחייבות בגין חכירות
זכאים ו יתרות זכות

הלוואות לחברות הבנות

. ח. בעיקר הלוואות שהתקבלו לחברות הבנות "קבוצת חגי' נכסים מניבים בע"מ" ו-"קבוצת חגי' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ"
שאין צמודות, ונושאות ריבית שנתית בשיעור ריבית לפי סעיף 3י' לפקודת מס הכנסה.

קבוצת חגי' ייזום נדלין בע"מ

מידע נוסף

ט. **גילוי בדבר מסים על הכנסה המוחישים לחברת האם**

.1. **שיעור המש החלים על החברה האם**

שיעור המש החל על החברה לשנים 2021-2023 היוו 23%.

יתרונות המשים הנדחים הנכללות בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2023 ו-2022 מחושבות לפי שיעור המש 23%.

.2. **شומות מס המוחישות לחברת האם**

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2018.

קבוצת חגי' ייזום נדלין בע"מ**מידע נוסף**

גilioi בדבר מסים על ההכנסה המיוחסים לחברת האם (המשך)

. 4. **המס התייאורטי**

לשנה שהסתירה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
(1,558)	6,238	4,492
23%	23%	23%
358	(1,435)	(1,033)
(62)	-	-
(19)	(34)	(27)
-	8	(15)
277	(1,461)	(1,075)

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
ולפניהם חלק החברה ברווחי חברות בתנות, נטו
שיעור המס

המס התייאורטי

מסים שנימים קודמות
הוצאות לא מוכרכות
 הפרשי עיתוי ואחרות

הטבת מס (מסים על ההכנסה) בדוח רווח או הפסד

הלוואות, יתרות והתקשרות מהותיות עם חברות מוחזקות

. ח.

. א. **יתרות מהותיות עם חברות מוחזקות**

ליום 31 בדצמבר

2022	2023
אלפי ש"ח	
1,094,579	1,114,226
(53,955)	(51,184)
1,040,624	1,063,042

הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות
הלוואות לחברות בתנות

סה"כ

. ב. **עסקאות עם חברות מוחזקות**

לשנה שהסתירה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
14,116	16,269	16,728
36,595	58,068	56,723

הכנסות דמי ניהול

הכנסות מימון, נטו

. ט. פרטים נוספים ראה ביאורים לדוחות הבכסיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 המצורפים לדוח זה.

קבוצת חג'ג ייזום נדלין בע"מ

פרטים נוספים על התאגיד

כתובת : רח' הארבעה 30, תל אביב 6473926 (מגדל הארבעה, בניין דרום, קומה 32)

טלפון : 03 - 6081936

fax : פקסימיליה : 03 - 6952958

כתובת דואר אלקטרוני : office@hagag-group.co.il

מועד הדוי"ח : 31 בדצמבר 2023

מועד פרסום הדוח : 31 במרץ 2024

תקנה 8ב:

לפרטים ראה סעיף 3.2 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה.

תקנה 10א': תמצית דוחות על הרווח הכללי לפי רביעונים

סה"כ	רביעון IV	רביעון III אלפי ש"ח	רביעון II	רביעון I	
576,932	407,398	55,642	72,405	41,487	הכנסות
(362,868)	(269,871)	(28,574)	(34,562)	(29,861)	עלות המכור
214,064	137,527	27,068	37,843	11,626	רווח גולמי
197,538	12,127	10,345	3,281	171,785	עלית ערך נדלין להשקעה
(3,233)	(1,268)	(893)	(541)	(531)	הוצאות מכירה ושיווק
(27,533)	(5,176)	(7,482)	(7,351)	(7,524)	הוצאות הנהלה וככלויות
5,925	724	5,301	-	(100)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(6,173)	(2,436)	(1,376)	(1,365)	(996)	חלק החברה בהפסדי חברות בשליטה משותפת
(6,299)	(2,876)	44	(1,452)	(2,015)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים
374,289	138,622	33,007	30,415	172,245	רווח מ פעולות רגילות
(30,847)	(7,533)	(8,839)	(8,393)	(6,082)	הוצאות מימון
(3,700)	-	-	(3,700)	-	שינוי בשווי הוגן של הלוואה שניתנה
10,153	2,098	2,145	3,001	2,909	הכנסות מימון
349,895	133,187	26,313	21,323	169,072	רווח לפני מיסים על הכנסה
(81,034)	(30,883)	(6,237)	(5,154)	(38,760)	מיסים על הכנסה
268,861	102,304	20,076	16,169	130,312	רווח נקי לתקופה
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
268,861	102,304	20,076	16,169	130,312	רווח נקי וכחול לתקופה

תקנה 10ג': שימוש בתמורות ניירות הערך

- א. ביום 27 ביוני 2023 ביצעה החברה הקצתה פרטית של 30,000,000 אגרות חוב (סדרה יג') בננות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה ל-4 משלキיעים מסווגים, בתמורה לסך של 0.966 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרת חוב זו את בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. Tamoraת ההנפקה נטו, בסך של כ-28.98 מיליון ש"ח, שימושה את החברה לפועלותה השוטפת. שיעור הניכוי האחד לכלל הסדרה עומד נכון למועד זה על 0.3106%.
- ב. ביום 7 באוגוסט 2023 ביצעה החברה הקצתה פרטית של 80,000,000 אגרות חוב (סדרה יא') בננות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה ל-10 משלקייעים מסווגים, בתמורה לסך של 0.88 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרת חוב זו את בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. Tamoraת ההנפקה נטו, בסך של כ-70.4 מיליון ש"ח, שימושה את החברה לפועלותה השוטפת. שיעור הניכוי האחד לכלל הסדרה עומד נכון למועד זה על 3.4953%.

תקנה 11: רשימת השקעות בנות ובחברות הקשורות מהתניות לתאריך הדוח על המצב הכספי

שם החברה	סוג המניה	מספר המניות ידי החברה	שווי נקוב של מניה	ערכה בדוח הכספי הנפרד של התאגיד לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)	שיעור החזקה בhoe, בהכבה ובסיכום למנות דיירקטוריום	יתרת הלואות לחברה בדוח הכספי לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)	תנאי ההלוואות	שונות
קבוצת חגי' סומילי בע"מ (להלן: "חגי' סומילי" ¹)	מניה רגילה	100	0.01	18,321	100%	212,176	ריבית שנתית בשיעור של 3.5% צמוד.	במהלך שנת הדיווח חל קיטו בייתרת ההלוואה בסך של כ-79,921 אלפי ש"ח.
קבוצת חגי' סלמה בע"מ (להלן: "חגי' סלמה" ²)	מניה רגילה	100	0.01	76,472	100%	77,976	ריבית שנתית קבועה, לא צמודה, בשיעור 2.9%	במהלך שנת הדיווח חל גידול בייתרת ההלוואה בסך של כ-2,832 אלפי ש"ח.
קבוצת חגי' מתחם המסר בע"מ (להלן: "מתחם המסגר" ³)	מניה רגילה	100	0.01	2,649	100%	262,778	ריבית שנתית קבועה, לא צמודה, בשיעור 2.9%	במהלך שנת הדיווח חל גידול בייתרת ההלוואה בסך של כ-44,369 אלפי ש"ח.
מלון רגינסי ירושלים בע"מ (להלן: "רגינסי רושלים")	מניה רגילה	100	0.01	282,573	100%	5,444	ריבית שנתית קבועה, לא צמודה, בשיעור 2.9%	במהלך שנת הדיווח חל גידול בייתרת ההלוואה בסך של כ-2,862 אלפי ש"ח.
קבוצת א. הלל ג' בע"מ (להלן: "לודויפול")	מניה רגילה	50.1	0.01	78,741	50.1%	131,816	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 8.5%.	במהלך שנת הדיווח חל קיטו בייתרת ההלוואה בסך של כ-22,199 אלפי ש"ח.

¹ צוין, כי חלקה של החברה ברוחני חגי' סומילי מוקם משיעור החזקה בחגי' סומילי - לפרטים ראה סעיף 6.8.3.3.3 לדוח תיאור עסקים התאגיד המצורף לדוח זה.
² צוין, כי חלקה של החברה ברוחני חגי' סלמה נמורק משיעור החזקה בחגי' סלמה - לפרטים ראה סעיף 6.7.2.3.1.3 לדוח תיאור עסקים התאגיד המצורף לדוח זה.

תקנה 12:

שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות קשורות
 לפרטי הלוואות מהותיות ותנאייהן שהועמדו על ידי החברה לתאגידים בשליטתה, ראה תקנה 11 לעיל.

תקנה 13:

הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות מהן לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)

שם חברת הבת	רווח (苻ס'	רווח כולל אחר (苻ס')	דיבידנד בשנת הדוח	דיבידנד לאחר תאריך הדוח (*)	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות בגין התקופה שלآخر תאריך הדוח (*)	הכנסות ריבית והפרשי הצמדה לחברת הבת/חברה כלולה לאחר תאריך הדוח	הכנסות ריבית והפרשי הצמדה לחברת הבת/חברה כלולה בשנת הדוח (*)	מחברת הבת/חברה כלולה לאחר תאריך הדוח	הכנסות ריבית והפרשי הצמדה לחברת הבת/חברה כלולה לאחר תאריך הדוח
חג'י סומיל	(6,950)	-	-	-	2,916	729	23,121	9,017	2,229
חג'י סלמה	26,378	-	-	-	1,728	432	6,952	565	413
מתחים המסגר	388	-	-	-	2,520	630	9,717	1,095	855
רגניס	11,123	-	-	-	3,420	276	-	39	-
קבוצת א. הילגד	65,612	-	-	-	11,600	-	-	2,801	-

(*) הכספי בגין דיבידנד (כלל והוכרז), דמי ניהול והריבית לה זכאיות החברה משולמים לה מעת לעת על ידי חברות הבנות מתוך התזרים הפנו שלhn ובכפוף למוגבלות החלטות עליהם מכוח הסכמי מימון בהן התקשו.

תקנה 20:

מסחר בבורסה

לפרטים אודות אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה בתקופת הדוח במסגרת הקצאות פרטיות שבוצעו על דרך הרחבות סדרה ונרשמו למסחר בבורסה לנירות ערך בתל אביב בע"מ, ראה תקנה 10 ג' לעיל.

תגמולים לבני עניין ולנושאי משרה בכירה

תקנה 21:

א. **תגמולים לנושאי משרה בכירה שנייתנו בשנת הדוח והוכרו בדוחות הכספיים של החברה להלן פרוטוגרף התגמולים שניתנו בשנת הדוח, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה לשנת הדוח, לכל אחד ממחמשת מكتبיו התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאיהם המשרה הבכירה שכיהנו בקבוצה אותה עת (הנתונים אינם כוללים מע"מ, בכלל שROLONET) וכן לבני עניין אחרים בחברה :**

ס"ה"ב (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)				תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר ³	דמי שכרות	ריבית	אחר - גמול דירות	עמלה	הוצאות ニיהול	דמי מניות	תשולם מבצע	מענק	שכר	שיעור החזקות בהתאגיד (של בדילול מלא) ליום 31/12/2023	היקף משרה	תפקיד	שם	
1,264	-	-	-	-	-	-	-	-	1,264	-	23.23% ⁵	כיהן מככ"ל החברה עד ליום 31.12.2021	כיהן מככ"ל החברה עד ליום 31.12.2021	עידו חגי (באמצעות י.ע.י. ⁶ , שיוק יחידות קרקע בע"מ, הנמצאת בבעלותו ובשליטתו) (להלן: "חברות עידו") ⁴	
4,656	238	-	-	-	-	-	-	1,916	684	1,818	0.22%	100%	מנכ"ל החברה	תמייר ארמו ⁶	
1,237	-	-	-	-	-	-	-	-	225	1,012	-	100%	משנה למנכ"ל, סמןכ"ל פיתוח עסקי ונספים	שרה אשר ⁷	
933	62	-	-	-	-	-	-	-	216	655	-	100%	מכהנת כסמןכ"ל כספים מיום	סיגל צדוק ⁸	

עמודת "אחר" בטבלה מציגה הוצאות רכוב וחניה.
3 מר עידו חגי חדל לכהן במנכ"ל החברה ביום 31 בדצמבר 2021, ואולם מוסיף לקבל מענק מהחברה בגין "פרויקטים מתקדמים" להם זכאות חברה עידו ממופרט בתקנה 22 להלן.
4 מר עידו חגי נהשך כמחזיק במניות החברה יחד עם אחיו, מר יצחק חגי, וביחד מנוהלים בחברה (בין למישרין ובין באמצעות חברות בשליטותם) היו נכון ליום 31 בדצמבר 2023 כ- 53.11% מהון החברה וכ-
5 55.81% מזכויות החכבה בה (שללא בדילול מלא).
6 בתמורה לכיהנותו במנכ"ל החברה, זכאי מר אמר בין היתר לשכר חודשי בסך של 110,000 ש"ח בronevo (הכולל תשלומים בגין שעות נספוחות והתמחיות לאית תחרות), צמוד לממד המהירים לצרכן בגין חדש אוקטובר 2022; הਪשרות סוציאליות, לרבות לפיקוח 14 למשך פיצויי פיננסיים, התשכ"ג-1963, והפרשה בשיעור 7.5% משכרו לקרו השתלמאות; רכב צמוד מקבוצה 7 שהובוצאות הכרוכות בשימוש בו נושאת החברה; טלפון נייד; נסיהה על כלות קווי טלפונ וארינטנט ביתים וכן בגין 2 ימי יומיים; החזר הוצאות (לאą תקרת הוצאות) אשר מוצאות על ידו מותפרק תפיקדו במנכ"ל; 26 ימי חופשה ו- 14 ימי הרהרה;
7 עד 30 ימי מחלה (ולתשלומים מיום המחלת האשון); תקופת הדעה מוקדמת בת 180 ימים; תקופת הסתגלות שאורכה יועז בין 3-6 חודשים בהתאם להזות הגורם שיזום את סיום יחסיו העבודה ומועד בו הדברaira; ומענק שנתי זואת בגין עמידה של מר אמר בעידים שיגדרו לו מראשל על ידי ועדת התגמול והדיקטוריו (לענין זה יצוין כי בשנת הדוח אישרו חברי ועדת התגמול ודיקטוריו החברה מענק שנתי בגובה של עד 9 ממשкорות חדשות זואת בגין עמידה של מר אמר בעידים שיגדרו לו מראשל על ידי ועדת התגמול ודיקטוריו החברה מענק שנתי חודשיות, מותcomes מחזית בגין ש"ק"ד ומחייבת בגין עמידה חלקית בגין ש"ק"ד ובנוסף, כוללים תנאי העסקתו של מר אמר את הכללתו בתמורה ביטוח אחריות דיקטוריים ונושאיהם של המנכ"ל החברה וכן הענק לכתב פטור ושיפוי מאת החברה. כמו כן, ככלık מתנאי כיהנותו במנכ"ל 2022 והוקזו למר אמר 134,673 מנויות רגילות בגין ש"ח ע.ג. של החברה, אשר מימוש הוצאות מכך כפוף לתקופת הבשלה על פניו תקופה של שלוש שנים, ובנוסח הבשלן של 78,560 מנויות מתוך המוקצחות (להלן: "מנויות מותנות העידים")
8 מותנית גם בעמידת החברה ב- 80%- מהיעדים אשר נקבעו לענין זה (לרכבות המשקولات בגנים) ביחס לכל אחת מתקופות ההבשלה על ידי ועדת התגמול ודיקטוריו החברה. יצוין כי מותן הנהר הראשונה של המניות (44,891), אשר היו כפופות בעמידה בעידים, הוחזרו לאחרונה לחברה עקב אי עמידתו של מר אמר בעידים שנקבעו לענין זה על ידי ועדת התגמול דיקטוריו החברה. כן הוקזו למר אמר כתבי אופציה, לא רשותים למסחר, אשר יהיו ניתנים לבכורה, בכספיו של מושיר מימוש בסך של 23.177 ש"ח למנה, צמוד לעליית ממד 325,677 מנויות, בתמורה למושיר מימוש בסך של 325,677 מנויות (בכפוף לחולף תקופות ההבשלה שנקבעו) ל- 2022. לרטריס מלאים אודות תנאי ההתקשרות עם מר אמר ראה דוח זימון האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום 25 באוקטובר 2022 (מספר אסמכתא: 01-106581 (105180) לעיל ולהלן: "דוח הזימון"), וכן דוחו מידי מיום 31 באוקטובר 2022 (מספר אסמכתא: 01-01-2022-2022), המובאים בדוח זה בדרך כלל של הפניה. יצוין כי מר אמר הוודע לחברה כי הכוונו לסייעים תפיקדו בחברה בימים 24 באוגוסט 2024, ובהתאם זכאותו לענק השנתי בגין שנת 2024 וכאותו לענק השניה של המניות והופציות יחושבו באופן שיטתי, היה זכאי מר אמר לשכר בגין 6 חודשים הסתגלות.

בתמורה לכיהנותה, זכאיות הגב' סירה אשר, למול חוות שכר, הפרשות סוציאליות, קרן השתלמאות) שעלוותו הכוללת הסתכמה נכון למועד הדוח לסך של כ- 91 אלף ש"ח זכאית למענק שנתי בגין חוות שכר עמידתה בעידים שיוגדרו לה מראשל על ידי מנכ"ל החברה ו/או בשק"ד (לענין זה יצוין כי חברו ועדת התגמול והדיקטוריו אישרו ביום 28 במרץ 2024 תשלום מענק לגבי' אשר בר בסך של כ- 2 ממשкорות בגין עמידה בעידים שנקבעו לה מראשל על ידי מנכ"ל החברה וכן מענק נוסף, בשק"ד, של ממשקורות אחרת. בנוסח, הגב' אשר זכאיות להחזר הוצאות על ידה מותפרק תפיקדייה בקבוצה (בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם) ולכ- 24 ימי חופשה בשנה. בנוסח יוויז, כי לגבי' אשר ניתן כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והיא נכללה בפוליסת ביטוח אחריות דיקטוריים ונושאיהם של החברה.

בתמורה לכיהנותה, זכאיות הגב' סייגל צדוק, למול חוות שכר, הפרשות סוציאליות, קרן השתלמאות, רכב, דמי השתלמאות, רכב, דמי החזקota רכב וחניה) שעלוותו הכוללת הסתכמה נכון למועד הדוח לסך של כ- 86 אלף ש"ח זכאית למענק שנתי בגין 5 ממשкорות חוות עמידתה בעידים שיוגדרו לה מראשל על ידי מנכ"ל החברה ו/או בשק"ד. לענין זה יצוין כי חברו ועדת התגמול ודיקטוריו החברא אישרו ביום 28 במרץ 2024 תשלום מענק לגבי' צדוק בסך של 3.55 ממשкорות חוות שגן עמידה חלקית (71%) בעידים שיוגדרו לה מראשל על ידי מנכ"ל החברה, ובهم עמידת החברה ביעדר רווח שנתי של 80-100 מיליון ש"ח (עמידה מלאה בעיד), עמידה בהיקף מכירות שנתיות של 150 מיליון ש"ח (עמידה חלקית בעיד) ולפחות 100 מיליון ש"ח (עמידה היקף הגויסים שתוכננו על ידי החברה (עמידה מלאה בעיד). בנוסח,

מספר	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)				תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)								פרטי מקבל התגמולים			
	סה"כ (באלפי ש"ח)	אחר ³	דמויות scribers	ריבית	דיירקטוריום	عملיה	אחר - גמול	הוצאות	נייהול	דימי	תשולם מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזוקות בהתוגדו (להלן ב Dziilol מלא) ליום 31/12/2023	היקף משרה	תפקיד
666	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	666	-	100%	01.06.2023	אלעד חגי ⁹
674	95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	579	-	100%	רוני עטיה ¹⁰ מכהן כסמנכ"ל הנדסה מים 15.04.2023	

- ב. לאחר שנת הדיווח ולפני מועד הגשת הדוח, לא שולמו תגמולים לנושאי משרה בקשר עם כהונתם או העסקتهم בשנת הדיווח אשר לא הוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח.
- ג. בנוסף כאמור לעיל, צוין כי גמול הדירקטוריום הכלול ששולם על ידי החברה בשנת 2023 לכל חברי הדירקטוריון שהיו זכאים לגמול כאמור, הסתכם לסך של כ- 661 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ.

תקנה 21א: השליטה בתאגידי

בעלי השיטה בחברה הינם האחים יצחק ועידו חגי, הנחשבים כמחזיקים יחד במניות החברה (בין במישרין ובין באמצעות חברות בשליטתם), מכוח פעולתם בעזה אחת ביחס להחזקותיהם בחברה, ואשר מחזיקים בסך כולל של 32,948,239 מנויות החברה¹¹, אשר היוו נכון ליום 31 בדצמבר 2023 כ- 53.12% מהו נוחה וכ- 55.80% מזכויות ההצבעה בה שלא בדילול מלא, וכ- 49.32% מהו נוחה החברה וכ- 51.63% מזכויות ההצבעה בה בדילול מלא, ואשר היוו נכון למועד פרסום הדוח¹², כ- 55.83% מהו נוחה החברה ומזכויות ההצבעה בה שלא בדילול מלא, וכ- 53.49% מהו נוחה החברה ומזכויות ההצבעה בה בדילול מלא¹³ (להלן ב"בעלי השיטה"). צוין כי מר האחים יצחק ועידו חגי מכהנים כדירקטוריום בחברה.

הגבי צדוק זכאיות להחזורי הוצאות על ידה מתוקף תפקידה בקבוצה (בהתאם למגנו שנקבע לכך בהסכם) ול-24 ימי חופשה בשנה. בנוסף צוין, כי לגבי צדוק ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והיא נכללה בפוליסת אחריות דירקטוריום ונושא משרה של החברה.⁹

בתמורה לכבודנותו, זכאי מר אלעד חגי (שהינו בן דודם של האחים חגי) לגמול חודשי קבוע (כגンド חשבונית) שעלותו הכוללת (הלווחת בחשבון גם עלות ליסינג לרכב, חניה והוצאות דלק) מסתכמה נכון למועד הדוח לסך של כ- 55.9 אלפי ש"ח. בנסוף, מר אלעד חגי זכאי להחזורי הוצאות המוצאות על ידו מתוקף תפקידי בקבוצה (בהתאם למגנו שנקבע לכך בהסכם) ול-14 ימי חופשה בשנה. בנוסף, זכאי מר אלעד חגי לمعנק משנהנה בשערו של 5% מהרווח לפניו מס של התאחדות עירונית, ממנו יקוזזו עלויות העסקתו הקבועות, בגין הפסדים מצטברים שקדמו לשאה בה נוצר להתחדשות ערונית רוח ואולם איןם כוללים הפסדים שנוציאו עד ליום 31 בדצמבר 2016, והכל על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים המאוחדים של התאחדות עירונית, כאשר המענק האמור לא יעלה בכלל מקרה על סך של 1,200 אלפי ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ (בתקופת הדוח לא נוצרה למר אלעד חגי זכאיות למענק). בנסוף צוין, כי למר אלעד חגי ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והוא נכלל בפוליסת אחריות דירקטוריום ונושא משרה של החברה.¹⁰

בתמורה לכבודנותו, מר רוני עטיה זכאי לגמול חודשי (הכולל שכר, הפרשות סוציאליות, קרן השתלמות, רכב, דמי החזקת רכב וחניה) שעלותו הכוללת הסתכמה נכון למועד הדוח¹¹ לח- 29 אלפי ש"ח וזכאי לمعנק שנתי בגובה של עד 2 משכורות חודשיות וזאת בגין מידיה בייעדים שיוגדרו לו מראש על ידי מנכ"ל החברה ו/או בשק"ד. צוין כי בחלוקת תשולם המענק טרם נחנה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה. בנסוף, מר עטיה זכאי להחזורי הוצאות המוצאות על ידו מתוקף תפקידי בקבוצה (בהתאם למגנו שנקבע לכך בהסכם) ול-18 ימי חופשה בשנה. בנסוף צוין, כי למר עטיה ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והוא נכלל בפוליסת אחריות דירקטוריום ונושא משרה של החברה.

צוין כי 18,959 מנויות מוחזקות על ידי מר יצחק חגי (במישרין ובאמצעות חברות בשליטתו); 14,410,362 מנויות מוחזקות על ידי מר עידו חגי (במישרין ובאמצעות חברות בשליטתו); ו- 175,918 מנויות מוחזקות על ידי עדן-גאייה יזמות בע"מ, המוחזקת בחלקיים שוים, בשירושו, על ידי האחים חגי.¹¹

"בדילול מלא" – ב亨נתה המורט אגרות החוב (סדרה יי') של החברה בתקופת ההמורה השנייה שהחלה ביום 1 בינוואר 2023 ומסתיימת ביום 21 בדצמבר 2024, כאשר בתקופה זו (למעט בין הימים 21 ביוני 2023 עד 30 ביולי 2023) כל 24,645.98 ש"ח ע.ג. של אגרות החוב (סדרה יי') היה ניתן להמורה למנהלה רגילה אחת של החברה, וכן ב亨נתה מימוש מימוש ג' 325,677 כתבי אופציה לא רשמיים למשחר, הניטים למימוש-ל- 325,677 מנויות החברה, אשר הוקטו ביום 8 בדצמבר 2022 למר תמיר אמר, מנכ"ל החברה. על אף האמור, יובהר כי כתבי האופציה האמורים ניתנים למימוש גם בדרך של מימוש-נטו, כך שאם מר אמר יבחר בחלופה זו, עם מימוש של כתבי האופציה לא יוקצו למר אמר מלוא המניות שצוינו, אלא רק מניות בכמות המשקפת את סכום הנטבה הכספיות הגלומה במימוש כתבי האופציה האמורים.

עסקאות עם בעלי שליטה

להלן פרטים בדבר עסקאות בהן התקשרה החברה עם בעלי השליטה או שלבעלי השיטה עניין אישי באישורו, אשר החברה ותאגידים בשליטתה התקשרו בהן במהלך שנת 2023 או במועד מאוחר לסוף שנת 2023 ועד למועד פרסום דו"ח זה או שכן עדין בתוקף במועד דו"ח זה:

מספר	ההתקשרות ומועד האישור	הארגוני שאישרו את	תיאור העסקה וזהות צדדייה	השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
עסקאות לפי סעיף 6.10.1.1 לחוק החברות:					
.1	עדת ביקורת ודיקטוריון החברה ביום 16 במרץ 2016, וזאת בהתאם להואת תקנה (5) לתקנות החברות (להלן: "תקנות התקלות") עניין), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות התקלות").	התקשרות רגינסי עם חברה פרטית בעלות מלאה של האחים ליאור ואחים כהן, להם קשרים עסקיים עם האחים חגי, בהסכם לשיתוף פעולה בגין רכישת זכויות במרקען מרינה בהצלחה, עליה ניתן להקים מבנה מלוני. צוין כי ועדת הביקורת ודיקטוריון רגינסי אישרו את ההתקשרות ביום 30 בדצמבר 2015. שיתוף הפעולה מתבצע באמצעות קבוצת חגי מרינה הרכליה בע"מ, שימישה אפכיה לרכיבת המרקען האמורים, כאשר כ-75% מהונמה מוחזקים על ידי רגינסי וכ-25% מהונמה מוחזקים על ידי האחים כהן. לפתרים נוטפים ראה סעיף 6.10.1.1 לפרק תיאור עסקיו התאגיד המוכר לדוח זה.	לאחים כהן קשרים עם האחים חגי.	ראאה דוח מידי מיום 17 במרץ 2016, מס' אסמכתא 2016-01-008397.	
.2	עדת הביקורת/התגמול ודיקטוריון החברה ביום 20 ביוני 2021 וביום 22 ביולי 2021, האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 1 באוגוסט 2021.	מערך התקשרויות, אשר הרלוונטיות מביניהן נכון למועד זה כוללות את ההתקשרויות הבאות: א. חידוש התקשרות בהסכם ניהול עידן לצורך קבלת שירותים מנכ"ל על ידי מר עידן חגי, בהיקף מרשה שלא ניתן מ-90%. ההתקשרות אישרה החל מיום 1 באוגוסט 2021 ועד ליום 31 ביולי 2024, ואולם ביום 31 בדצמבר 2021 סיים מר עידן חגי את כהונתו כמנכ"ל החברה (וונטור דירקטוריון בחברה), וזאת לאור הגידול בהיקפי הפעולות של החברה ורצונו של מר חגי להתמקד בתחום הפיתוח העסקי של החברה. צוין כי חלק מהתנאי כהונתו, סוכם כי גם לאחר שעידן יסייע לפיקודו בחברה, חברת עידן תאהז למתוך מתקדים (כפי שהוגדרו במסגרת ההתקשרות), כפי שייעלה מדויקת ההתקשרות מഫוקטיהם החדשניים של החברה שייפרסמו בגין השנה בה תסתים החלטת ההתקשרות החדשונה ובגין 3 החנים שלאחר מכן, קרי, עד לתום שנת 2024 (להלן: "תקופת השתתפות"), בתוספת מע"מ כדין, וזאת בהתאם למנגנון שהוגדר בחסכים. צוין כי המענק שישולם לחברת עידן בתקופת השתתפות לא יעלה כ-1.875 מיליון ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ (בכפוף לעמידה בתנאי הסוף) ועל סך כולל של 7.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ לכל תקופת השתתפות (הסכוםים צמודים לעליית מدد המהירים לצריך בגין חדש מאי 2021). ב. מתן התchyיבות לשיפוי לה"ה יצחק חגי ועидן חגי, בעלי השליטה בחברה, אשר תהא בתוקף רטרואקטטיבית החל מיום 1 באוגוסט 2021 ועד ליום 31 ביולי 2024.	האחים חגי וקרובייהם הינם צד להתקשרות האמורה.	ראאה דוח זימון אסיפה מיום 25 ביולי 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-057451.	
.3	עדת התגמול ודיקטוריון החברה ביום 22 בנובמבר 2022, וזאת בהתאם לתקנות התקלות.	העסקה של הגבי חושן חגי (להלן: "חוושן"), בتو של יצחק חגי, בחלוקת הנחל הפקידים בחברה (להלן: "התקף"). כאשר עברו עבודותה תהיה זכאי לחוושן, החל מיום 1 בינוואר 2023, לשכר חודשי בסך של 7,280 ש"ח ברוטו [בגין שמרה חודשית מלאה 182 שניות], בתוספת הפרשות סוציאליות על פי דין והטבות כמקובל בחברה. שכחה בפועל של חוות יהיה יחשיך בהתאם לכמות השעות החודשיות בהן תועסק בפועל.	הינה צד להתקשרות האמורה.	ראאה דוח מידי מיום 22 בנובמבר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-112131.	
.4	עדת הביקורת ודיקטוריון החברה ביום 30 ביולי 2023, האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 5 בספטמבר 2023.	מתן התchyיבות לפטור לה"ה יצחק חגי ועידן חגי (ההתקשרות הינה בתוקף עד ליום 4 בספטמבר 2026)	האחים חגי הינם מוטבים על פי ההתקשרויות האמוראות.	ראאה דוח זימון אסיפה מיום 30 ביולי 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-071278.	
.5	עדת הביקורת ודיקטוריון החברה ביום 30 ביולי 2023, והאסיפה הכללית של בעלי	העלאת שכחה של הגבי עדן חגי, בتو של יצחק חגי, מבעלי השליטה בחברה (להלן: "עדן"), המועסק בתפקיד של מנהלת פרויקטים של החברה ותאגידים בשליטה, כך שלאחר החלטה האמורה, תהא זכאי עדן לשכר חודשי בסך של 30,000 ש"ח ברוטו ולתנאים הנילויים המפורטים בהתקשרות (בגין הפרשות סוציאליות, החזר נסיעות, חניה, נשיאה בתשלומים דמי חבר ללשכת עורכי הדין, 18 ימי חופשה וכו') וזאת רטרואקטטיבית החל עדן שהינה בתו של יצחק חגי.	התקשרות האמורה.	ראאה דוח זימון אסיפה מיום 30 ביולי 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-071278.	

מספר	התקשרות ומועד האישור	הארגון שאישר את	תיאור העסקה וחותם צדדייה	
			פרטים נוספים	הענין האישי של בעלי השכלה בהתקשרות
5	המניות בחברה ביום 5 בספטמבר 2023.	הארגוני שאישר את ההתקשרות ומועד האישור	מיום 1 ביולי 2023 ועד ליום 30 ביוני 2026.	ראאה דיווח מיידי מיום 29 באוקטובר 2023, מס' אסמכתא: -01-098974
6	עדת התקנות החקלאות בחברה ביום 29 באוקטובר 2023, וזאת בהתאם לתקנה 1ב)(א) (5).	הארגוני שאישר את ההתקשרות ומועד האישור	הכללת האחים חגי' בפוליסות (לרבוט קבוצתיות) לביטוח אחירותים דירקטוריים ונושאי משרה בהן מתקשר החברה, במספר תקופות ביטוח, אשר תסתיממנה לא יאורח מיום 31 באוקטובר 2026.	ראאה דוח' זימון נון שהינו בן של יצחק חגי', בנו של מר יצחק חגי', מבעלי השכלה בחברה (להלן: "נון"), אשר במסגרתו מושך נון בתפקיד של מנהל מטה ועוזר מנכ"ל, בתמורה לשכר חודשי בסך של 28,000 ש"ח ברוטו ולתנאים הנילווים המפורטים בהתקשרות (כגון הפרשות סוציאליות, החזר נסיעות, חניה, נשיאה בתשלומים דמי חבר לשכת עורכי הדין, 18 ימי חופשה וכו') וזאת החל מיום 4 בדצמבר 2023 ועד ליום 15 ביולי 2026.
7	עדת ביקורת ודירקטוריון בחברה ביום 30 וDIRKTORIYON החברה ביום 30-29 באוקטובר 2023, האסיפה הכללית של 4 בדצמבר 2023.	הארגוני שאישר את ההתקשרות ומועד האישור	אישור התקשרות החברה בהסכם לשיתוף פעולה בקשר לפROYIKT פינוי ביןוי בחדרה עם מר גיא סחלי, גיסו של הר' ידו חגי', וזאת במסגרת חברה משותפת ש-75% מהונה יוחזק על ידי החברה ו-25% מהונה יוחזק על ידי מר סחלי. הסכם השות"פ שנחתם בין הצדדים מסדריך בין היתר את חלוקת התפקידים ביניהם במסגרת החברה המשותפת, את אופן קבלת החלטות בה ואת אופן מימוןה.	ראאה דיווח מיידי מיום 30 בינואר, מס' אסמכתא: -01-009364
8	עדת ביקורת וendirktoriyoon מיום 21 בינואר ומיום 29 בינואר 2024 וזאת בהתאם לתקנה 1(5) להקלות	הארגוני שאישר את ההתקשרות ומועד האישור	אישור התקשרות החברה בהסכם לשיתוף פעולה בקשר לפROYIKT פינוי ביןוי בחדרה עם מר גיא סחלי, גיסו של הר' ידו חגי', וזאת במסגרת חברה משותפת ש-75% מהונה יוחזק על ידי החברה ו-25% מהונה יוחזק על ידי מר סחלי. הסכם השות"פ שנחתם בין הצדדים מסדריך בין היתר את חלוקת התפקידים ביניהם במסגרת החברה המשותפת, את אופן קבלת החלטות בה ואת אופן מימוןה.	ראאה דוח מיידי מיום 16 ביוני 2015, מס' אסמכתא: -01-048933
מספר	התקשרות ומועד האישור	הארגוני שאישר את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וחותם צדדייה	
			פרטים נוספים	הענין האישי של בעלי השכלה בהתקשרות
.1	עדת ביקורת וendirktoriyoon בחברה ביום 15 ביוני 2015.	הארגוני שאישר את ההתקשרות ומועד האישור	אישור נספח של מוסדות החברה להתקשרות בחברה להסכםים כאמור.	צירופה של בת דודתם של האחים חגי' לקובצת הרכישה שמגבשת החברה (באמצעות חברה בת) אשר עתידה לבנות את פרויקט סומילי בתל אביב. ההתקשרות אושרה על ידי ועדת הביקורת וendirktoriyoon החברה בעסקה לאחרוגה בה יש לבעלי השכלה עניין אישי.
.2	עדת ביקורת וendirktoriyoon בחברה ביום 7 באוגוסט 2016.	הארגוני שאישר את ההתקשרות ומועד האישור	אישור נספח של מוסuds בחברה להתקשרות בחברה להסכםים כאמור.	כמו כן, היהות והחברה הינה נכוון למועד זה לחברת קבוצה בפרויקט סומילי, ניתן אישור חברה ועדת הביקורת והDIRKTORIYON לכך, שככל עד ימינו החברה והקרובה על חברי קבוצת הרכישה, הר' שחחהורה והקרובה כמו גם יתר חברי קבוצת הרכישה) צפויים לחתום ולהיות צד להתקשרות והסכםים שונים (לרובות הסכמים עם ספקים ונותני שירותים, הסכמים עם רשותות וכיו"ב) הנוגעים לפרויקט, שחתחביבות, זכויות, הוצאות, הכנסות, תשומות וחויבים מסוימים בצדדים. ועדת הביקורת וDIRKTORIYON החברה אישרו כי כל אחד לא תהיינה כוונות והתחרויות החברה הנגורות מהתקשרות וההסכםים אלו שנותן באופן מהותי מתחייבויות וזכויות הקורובה שתיגורנה מהתקשרות וההסכםים אלו, בשים לב חלקם היחסי בפרויקט, הר' שלא יידרש
.3	עדת ביקורת וendirktoriyoon בחברה ביום 7 באוגוסט	הארגוני שאישר את ההתקשרות ומועד האישור	אישור נספח של מוסuds בחברה להתקשרות בחברה להסכםים כאמור.	התקשרות בחברה להסכם ניהול עם הגבי' בצלחת גמליאל, שהינה בתו של מיל'ה בן זוגה של אמם (ז'יל) של האחים חגי', אשר נמנית על מוחזקי המקרקעין בפרויקט אינשטיין 35 ואשר הצטרפה לקובצת הרכישה שאורגנה על ידי החברה (כאשר החברה הינה בעימה אמרה בחברת קבוצה, נסף על הוותה מאורנט). גבי' גמליאל, יחד עם שאר בעלי הפרויקט, כשייעור דמי הניהול ולוחות הזמן לתשלים זהים לאלו של אחר חברי הקבוצה. בנסף, הצטרפה הגב' גמליאל להסכם השיתוף שנחתם בין כל חברי הקבוצה. ההתקשרות אושרו כעסקאות לא חריגות בהן יש בעלי השכלה עניין אישי.

¹³ צוין כי החל מישנת 2019 עד לחודש יולי 2023, מינור ההיא זכאי לתגמול חודיshi בסך של כ-7,000 ש"ח בוטוטו, בתוספת הוצאות נסיעה וזכויות סוציאליות ושיעורعمالת המכירה לה היה זכאי מינור עמד על 0.3% מהמחיר הנכס המשוק.

מספר	התקשרות ומועד אישור	הענין האישי של בעלי השליטה בהתקשות	תיאור העסקה זהות צדדיה	פרטים נוספים
30 ביולי 2023.	ביום 15 במרץ 2017, ביום 27 בינוואר 2019 וביום	האморה.	עם מינור כוללים שכר חודשי ברוטו בסך של 8,000 ש"ח, קרכן השתלמאות וعملות בשיעור של 0.5% ממהירות כל נכס אשר ישוק על ידו, בנטROL רכיב המע"מ, לרבות הפרשות סוציאליות כמתחייב על פי דין. בנוסף, תהיה רשאית החברה לשלם למינור מקומות ע"ח שלא יחול על סך של 21,000 ש"ח ברוטו ואלת לצורך השלמה שכר עבור חדשים שבהם שכרו הכלל לא יגיע לסך של 15,000 ש"ח ברוטו. ההתקשות (הן אישורה לראשונה והן עדכונה מחודש נינואר 2019 ומחודש يولי 2023) אושרו עסקאות לאחריות בהן יש בעלי השילטה עניין אישי.	התקשרות ומועד האישור
.4	עדת ביקורת וديرקטוריון החברה ביום 25 במאי 2017.	בנ"ד דודם של האחים חגי' הינו צד להתקשות האמורה.	אישור תנאי כהונתו של מר אלעד חגי', שהינו בן דודם של האחים חגי', מכnic'ל חברת התאחדות הירונית, החל מיום 1 בינוואר 2017 (עד ליום 30 במאי 2017 בהיקף משרה של 90% והחל מאותו מועד בהיקף מושך מלאה). תנאי התגמול של מר אלעד חגי' מתוארים בה"ש 9 לעיל. ההתקשות אושרה עסקה לאחריות בה יש בעלי השילטה עניין אישי.	התקשרות ומועד האישור
.5	עדת הביקורת ודריקטוריון החברה ביום 30 במאי 2020.	האחים חגי' הינם צד להתקשות האמורה.	התקשות בMSGRTהה תolland החברה לשכור חניות לעובדי החברה בחניון מגדל הארבעה, אשר האחים חגי' הינם בעלי. ההתקשות אושרה עסקה לאחריות בע"מ בעלי השילטה.	התקשרות ומועד האישור
.6	עדת ביקורת ודריקטוריון החברה ביום 26 באוקטובר 2017, ביום 29 במאי 2019 וביום 22 במרץ 2023.	בנ"ד דודם של האחים חגי' הינו צד להתקשות האמורה.	אישור תנאי כהונתו של מר יהודה עובד, שהינו בן דודם של האחים חגי', כסמנ'ל השיווק של החברה. בתמורה לכך他会 כהונתו, זכאי מר עובד למילוי תפקידיו הנוכחיים מסווגת לסך של כ-1.1 Alfpi ש"ח. בנוסף, מר עובד זכאי להזררי הוצאות ו-20 ימי חופשה בשנה. בנוסף, כי למך עובד ניתן כתבי פטור ושיפוי מיטעם החברה והוא נכלל בפוליסת ביתוח אחוריות דירקטוריום ונושאי משרה של החברה ההתקשות אושרה עסקה לאחריות בה יש בעלי השילטה עניין אישי.	התקשרות ומועד האישור
.7	עדת ביקורת ודריקטוריון החברה ביום 11 בפברואר 2020 וביום 16 במרץ 2020.	הצדדים להתקשות האמורה הינם קרובים משפחתיים של אשטו של יצחק חגי'.	צירופם של קרובים משפחתיים של אשטו של יצחק חגי' לקבוצת הרכישה שמגבשת החברה (באמצעות חברה בת) אשר עתידה לבנות את פרויקט MOMA בתל אביב. ההתקשות אושרה עסקאות לאחריות בהן יש בעלי השילטה עניין אישי.	התקשרות ומועד האישור
.8	עדת הביקורת ודריקטוריון החברה ביום 24 בינוי 2021.	בעת בה בוצעה ההתקשות עם החברה, נהלו תאגידים מקבוצת מור משא וממן להתקשות בעסקה פרטית עם האחים חגי'.	התקשות החברה בהסכם לשיתוף פעולה בפרויקט בבני 5 עם מושקופות גמל בע"מ (להלן: "מורות"), שלמים ידעת החברה נמצאת בשליטת ד. מור השקעות בע"מ (שהינה בעלת עניין בחברה). לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.3.2.4 לפך תיאור עסקית התקheid המצורף לדוח זה.	התקשרות ומועד האישור
.9	עדת ביקורת ודריקטוריון החברה ביום 15 ביולי 2021 וביום 28 במרץ 2024.	חברה שכ- 24% מהו מננותיה מוחזק על ידי האחים חגי' הינה צד להתקשות האמורה.	התקשות הד מאסטר בעסקה לרכישת 100 חניות ו-14 מיחסים בשטח כולל של 122 מ"ר המצויים בפני הרחובות רוטשילד ויבנה בתל אביב, אשר ישמשו את פרויקט ש"ד של החברה, מחברת ברגוריאן ויזידנטיאל לימייד, אשר האחים חגי', מחזיקים, לימייד ידיעת החברה, בכ- 24% מהונה. תמורה העסקה הסתכמה לסך של כ-20 מיליון ש"ח, והיא משקפת סך של 200 אלף ש"ח לחניה וסך של 4 אלף ש"ח למ"ר מיחס (אשר, בהתאם להערכת שווי שבועה לטבות הענין, ואשר ככל הנזונה השווה לנכסים סטטוס ולנכסים המצויים באזוריים מרכזיים בתל אביב, משקפים מחירי שוק). ההתקשות אושרה עסקה לאחריות בע"מ בעלי השילטה. יצוין כי החניות והמיחסים האמורים (להלן ביחד: "המוכר") טרם הועברו לידי הד מאסטר, כאשר בהתאם להסכם שחתם בין הצדדים,溶מה בהודיש יונור ע"י הד מאסטר מוקדמה ע"י המוכר בסך 5 מיליון ש"ח ואילו יתרת התשלומים תחולם על ידי הד מאסטר עם מסירת החזקה במכרז הד מאסטר, שפוכה להתבצע בחודש מרץ 2025. ביום 28 במרץ 2024 אישרו חברי ועדת הביקורת שוב את העסקה, במתוכנתה המתוקנת שתוארה לעיל, עסקה לאחריות בע"מ בעלי השילטה בחברה.	התקשרות ומועד האישור
.10	עדת ביקורת ודריקטוריון מיום 22 במרץ 2023.	הצדדים להתקשות הינם גורם לו קשרים עסקיים עם האחים חגי'.	אישור התקשות בהסכם להשכרת דירה שבבעלות החברה לצד ג', לו קשרים עסקיים עם האחים חגי'. ההתקשות אושרה עסקה לאחריות בהן יש בעלי השילטה בחברה.	התקשרות ומועד האישור

שילמה לו בגין עבודתו כמושוק וכן החל מיום מרץ 2020, נספו עלות העסקתו הקבועה של מר נעים גם הפקדות לבן התקשות. סך התשלומים ביחס בהם נשאה החברה בגין השתלמאות. סך התשלומים ביחס בהם נשאה החברה בגין השתלמאות של מר נעים, להם לא ניתן אישור החברה רעב ההתקשותה הראשונה עמו, הסתכמו בכ-424 אש"ח, ולפיכך בשיטתה ונתת הביקורת של החברה ביום 30 בינוי 2023, אישרה ועדת הביקורת את התשלומים לשולמו למשך בתורה עניין אישי, שכן מדובר בהתקשות לטבות החברה, במהלך עסקיהם הרוגיל של החברה, בתנאי שוק (שכן בהתאם לבדיקות שבייצעה החברה סך הסכומים ששולמו לכתלים קבוע ובתוספת عملות המכירה בגין יחידות הדיוור ששולקו על ידו שיקפו אף הם תנאי שוק) ובהתאם לתקשרות אשר אינה עשויה להשפיע באופן מוחותי על רווחיות החברה, רכושה או התàiיביזיון.

מספר	התקשרות ומועד האישור	הענין האישי של בעלי ההתקשרות	פרטים נוספים
11.	עדת ביקורת ודירקטוריון מיום 27 ביוני 2023	בו דודם של האחים חגי' היינו צד להתקשרות האמורה.	אישור תשלום דמי תיווך למיריב עבד, בן דודם של ה"ה חי' חגי' ויעדו חגי', בעלי השכלה בחברה. ההתקשרות אושרה כעסקה לאחריה בה יש לבעלי השכלה בחברה עיין איש.
12.	עדת ביקורת ודירקטוריון מיום 29 בנובמבר 2023	האחים חגי' הינםצדדים להתקשרות האמורה.	התקרשות, אשר מחליפה, החל מיום 1 ביולי 2023, התקשרות דומה שאושרה בעבר על ידי מוסדות החברה ואשר באה לידי סיום ביום 30 ביוני 2023. על פי תנאי ההתקשרות החדשה, האחים חגי' ישתתפו (כל זמן שעובדי החברה יעניקו משירותיהם גם לאחים חגי'), בחלוקת מהעלויות בהן תישאנה החברה, באופן כדלקמן: (1) השתתפות בחוצאות שכר של בעלי התפקידים הרלוונטיים ¹⁴ ; (2) השתתפות בחוצאות הנהלה וככליות אחרות (לרובות החוצאות כוללות, כיובדים, משרדיות, מחשב, תקשורת, חשמל, ביטוח ואחרות) ¹⁵ ; (3) השתתפות בחוצאות קבועות הנוגעות לשכירות המשרדים (לרבות דמי ניוהל, ארונה, גובה סכום השתתפות האמור יבחן מדי שנה, בסמוך לאיישור דוחותיה הכספיים השנתיים של החברה, על ידי ועדת הביקורת, מבלי שיידרש לכך כל אישור נוסף, וישמש לצורך התחשבנות עבור השנה הקלנדרית שהסתמימה עבר למועד הבדיקה האמורה).
13.	עדת ביקורת מיום 28 במרץ 2024	האחים חגי' הינם צד להתקשרות האמורה.	התקרשות במסגרתה תוכל החברה לרכוש שובי חניה עבור לקוחות החברה בתנין מגדי הארבעה בתל אביב, אשר האחים חגי' המבילים. ההתקשרות אושרה כעסקה לאחריה עם בעלי השכלה. ההתקשרות אושרה לתקופה בת שנה, כאשר בכל עת בה ירכשו שוברים כאמור, תזודה החברה כי עלות השוברים הרכשים אינה עולה על עלות שוברים דומים אותן ניתן לרכוש מחניונים סטנדרטיים אחרים. ועדת הביקורת של החברה תעודכן אחת לשנה אודות ההתקשרות בהן התקשרה החברה על פי העסקה האמורה.

¹⁴ השתתפות בחוצאות שכר – האחים חגי' ישלו לחברה מדי רבעון דמי השתתפות בעלות העסקתם של אחים עובדי החברה אשר יעניקו משירותיהם גם לאחים חגי', בהתאם לשיעור השתתפות בעלות העבודה אשר יעניקו מושרתו מטען השירותים על ידי כל עובד לאחים חגי', כך ששיעור השתתפות יקבע בדרך של מכפלת סך האחוז המשרדה המושך על ידי אותו עובד בפועל האחים חגי' (על פי הצהरתו בכתב) בעלות העסקתו הכלולת של אותו עובד. מנגד, כאשר מדובר בשוק שיכון נכס פרטיש של האחים חגי', האחים חגי' יישאו במילוא عمלה השוק המשולם לו בגין אותה יחידה.

¹⁵ השתתפות בחוצאות הנהלה וככליות – החוצאות הינו חישבו על בסיס מכפלת סך החוצאות הנהלה וככליות בשיעור המתקבל מחלוקת תוכחת הסכימה של שירותים מתן השירותים של העובדים שמעוניינים שירותים לאחים חגי', בסך היקפי המשירה של כל עובדי החברה (חוצאות הנהלה וככליות הין החוצאות שתוארו לעיל לאחר נטרול החוצאות שיכוחבו בנפרד ובנトル החוצאות יעדויות לחברה כגון שכר וbijote דירקטורים, רואה חשבון וכו'').

¹⁶ השתתפות בחוצאות משרדים – היה ועובדים /או נתני שירותים של החברה עושים שימוש משרדי החברה לצורכי מטען שירותים לאחים חגי', איזי האחים חגי', ישאו במקרה מחלוקת הנהלה, ניירות, ניירות ומילויים), כאשר שיערו של חלק היחסי המאור מটוך סך כל אחד ואחד מהעבדים ונתני השירותים שעניקו מושרתום לאחים חגי', והוא זהה לשערן לרבות בגין דמי נהול, ניירות, ניירות ומילויים). המשרד בו נעשה שימוש על ידי אותו עובד /נתני שירותים שמעניק שירותים לאחים חגי' בשיעור המשרה במשרדי החברה או עובד מענק שימוש לאחים חגי', בשיטת המושך כולל שטחים משותפים. האמור לעיל אינו גם בחסן לעובדים /או נתני שירותים של האחים חגי' עצם, אשר יושם בשדרי החברה.

תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה, מנויות רזרומות

- א. הפרטים אודות החזקות בעלי העניין ונושאי המשרה הבכירה בኒירות הערך של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ראה דיווח מיידי מיום 7 בינואר 2024 (מספר אסמכתא: -01-002953) ודיווח מיידי מיום 1 בפברואר 2024 (מספר אסמכתא 2024-01-010165), המובאים בדוח זה בדרך כלל הפניה.
- ב. ביום 3 בינואר 2023 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של מנויות החברה, בסכום כולל עד 15.5 מיליון ש"ח. מכוח התוכנית האמורה רכשה החברה, בבורסה, עד ליום 26 במרץ 2023 578,348 מנויות של החברה, תמורה סך כולל של כ-11 מיליון ש"ח, המשקף סך למניה של 19 ש"ח.
- ג. ביום 23 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של מנויות החברה בסכום כולל עד 28 מיליון ש"ח, אשר החליפה את התוכנית הקודמת ואשר הייתה בתוקף עד ליום 30 בספטמבר 2023. מכוח התוכנית האמורה רכשה החברה בבורסה במהלך הרביעון הראשון של שנת 2023 757,272 מנויות של החברה, תמורה סך כולל של כ- 10.3 מיליון ש"ח, המשקף סך למניה של 13.6 ש"ח. כמו כן, במסגרת התוכנית הנ"ל רכשה החברה במהלך הרביעון השני של שנת 2023 395,700 מנויות של החברה תמורה סך כולל של כ- 4.9 מיליון ש"ח, המשקף סך למניה של 12.28 ש"ח.
- ביום 28 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה את ביטולן של 3,015,548 מנויות "רזרומות" של החברה, אשר הוחזקו על ידי החברה עד לאותו מועד.

תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק ונירות ערך המירים למועד פרסום הדוח

- הון רשום – 10,000,000 ש"ח, מורכב מ- 1,000,000,000 מנויות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת.
- הון מונפק – לאור ביטולן של המניות הרזרומות, למועד פרסום הדוח, ההון המונפק של החברה הינו 590,161.17 ש"ח והוא מורכב מ- 59,016,117 מנויות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת.

נירות ערך המירים –

א. ביום 1 בפברואר 2021 הנפקה החברה 166,536,000 אגרות חוב (סדרה י'), הנитנות להמרה בכל יום בו מתקיים מסחר בבורסה ועד ליום 21 בדצמבר 2024, באופן כולל 24.64598 ש"ח ע.ג. של אגרות החוב התייננה ניתנות להמרה למניה אחת של החברה, וזאת כפוף להתאמות כאמור בסעיף 7.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף שבתוספת הראשונה לשטר הנאמנות אשר צורף לדוחה הצעת המדי של החברה שפורסם ביום 28 בינואר 2021 (מספר אסמכתא: -2021-01-012609).

למועד פרסום דוח זה, הומרו על ידי הציבור סך כולל של 110,901,504 אגרות חוב (סדרה י') ל- 5,323,684 מנויות החברה, כך שייתרת אגרות החוב (סדרה י') שנותרו במחזור הינו 55,634,495.

ב. ביום 11 בינואר 2022 הנפקה החברה לשני תאגידים אשר הינם, למייטב ידיעת החברה, בשליטת הפניקס אחזקות בע"מ, סך כולל של 2,189,700 כתבי אופציה, לא רשומים למסחר, הנитנים למימוש, עד ליום 31 בינואר 2024 ל- 2,189,700 ש"ח למניה, וזאת כפוף להתאמות כאמור בסעיף 3.4 לדוח ההקצתה מיום 11 בינואר 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-005148). ביום 1 בפברואר 2024 פקעו כתבי האופציה האמורים, בהתאם לתניהם.

ג. ביום 8 בדצמבר 2022 הנפקה הכוללת שלו, 325,677 כתבי אופציה, לא רשומים למימוש (בכפוף לחלוּף תקופות ההבשלה שנקבעו¹⁷) ל- 325,677 מנויות רגילות של החברה, בתמורה למחיר מימוש בסך של 23.177 ש"ח למניה, צמוד לעליית ממד המחרירים לצרכן היידוע ביום 1 בספטמבר 2022, כאשר כל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש במשך שנתיים ממועד הבשלתו והכל בכפוף להתאמות כאמור בסעיף 2.5 לדוח זימון האסיפה מיום 25 באוקטובר 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-105180).

¹⁷ נכוןו של מר אמר לכתבי האופציה תבשיל על פני תקופה בת 3 שנים ממועד תחילת כהונתו בתפקיד מנכ"ל החברה, באופן שבתום כל שנה ממועד תחילת כהונתו מתגבש זכאותו ל- 33.33% מכמות כתבי האופציה.

תקנה 2ב: מרשם בעלי המניות של החברה למועד פרסום הדוח

שם המחזיק	מס. זיהוי/מספר ברשם החברות בישראל/מספר דרכון	כמות המניות
מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ	510422249	59,008,549
נכסי משפחת ניבך בע"מ	512734781	2,677
ירונגלו בע"מ	511608564	3,812
דוד נוימן	008332884	1
ספרנות ושות' קידום השקעות בע"מ	511918955	74
גוראוס, שלו ושות', עורכי דין	512723073	10
יוסף גבע	---	15
אספטל בע"מ	511608580	979
סה"כ		59,016,117

שם:	יצחק חגי'	צבי גרינוולד (י"ו"ר הדירקטוריון)	יהודית עידן חגי'	הדר ויסמנסקי ויינברג	ცפרק הולצבלט (ზუ"ც)	לימור בלבוד (ზუ"ც)
מספר זיהוי: תאריך:Lidea:	024464372 09/12/1969	000792036 18/10/1942	032004301 10/10/1974	לו אשלול, 14, גבעת שמעואל	הארבעה, 30, מונטן, הארבעה, 30, מונטן, רודומי, קומה 32, תל אביב	הארבעה, 30, מונטן, דירה 16, תל אביב
מען להמצאת כתבי בי-דין:	הארבעה, 30, מונטן הארבעה, דרומי, קומה 32, תל אביב	אליהו ברלין, דירה 16, תל אביב	אליהו ברלין, מונטן, קומה 32, הארבעה, 30, מונטן, רודומי, קומה 32, תל אביב	לו אשלול, 14, גבעת שמעואל	הדים, 38, מונטן	12/03/1971
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תחילת כהונה:	28/02/2011	12/01/2012	09/12/2010	30/07/2023	30/11/2018 (נכון למועד זה בתקופת כהונת כהונת שלישית)	27/2/2017 (נכון למועד זה בתקופת כהונת כהונת שלישית)
חברות בוועדת דירקטוריון:	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם הינו דירקטור בלתי תליין, דירקטור חיצוני או דירקטור חיצוני יומחה:	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם החברה רואה בו כבעל ממוחieties שבחובאיות ווינסיט:	לא	לא	בעל מומחיות שבחובאיות ופיננסית	בעל כשירות מקצועית	בעל כשירות מקצועית	בעל כשירות מקצועית
או בעל שירותים מקצועית:	לא	לא	לא	בעל כשירות מקצועית	בעל כשירות מקצועית	בעל כשירות מקצועית
הDIRKSTOR הינו עובד של התאגיד, של חברת בת או חברה קשורה שלו או של בעל ענין בו:	לא	לא	לא	לא	לא	לא
הscalhe:	בוגר כללה וסטטיסטיקה, אוניברסיטת הרצליה; בוגר אוניברסיטת הרצליה; מוסמך במשפטים, אוניברסיטת תל אביב.	בוגר כללה וסטטיסטיקה, אוניברסיטת הרצליה; בוגר אוניברסיטת הרצליה; מוסמך במשפטים, אוניברסיטת תל אביב.	בוגר כללה וסטטיסטיקה, אוניברסיטת הרצליה; בוגר אוניברסיטת הרצליה; מוסמך במשפטים, אוניברסיטת תל אביב.	LLB תואר ראשון במשפטים – וככללה, אוניברסיטת בר אילן. רוח; בוגר שבחובאיות האוניברסיטה העברית בירושלים – 1998	רוח; בוגר שבחובאיות האוניברסיטה העברית בירושלים – וככללה, אוניברסיטת בר אילן.	יע"ד; בוגרת תואר ראשון במשפטים, המכילה האקדמית נתינה; מסמכתה מנהל עסקים ומימון, המכילה האקדמית נתינה; בורות קורס ניווט דורות טכפיים והערכת שווי הבורות, אוניברסיטת תל אביב.
עסק ב-5 השנים האחרונות:	עד דין שותף במשרד חגי, ובכך, ויינשטיין ושות' ועיסוק בביזנס קבוצת רכשה בע"מ, ופרוקטים בנצלין, ממן ייעוץ בנושאי מימון ובפעילות נדל"ן בחו"ל.	יע"ד דירקטוריו רגיסטי, חבר וועדת השקעות וועדת אשראי עמותה במועצה מנהלים בטוח בע"מ, ממן ייעוץ בנושאי מימון ומדל"ן.	יע"ד דירקטור לייעוץ – משמעותי ומצוירת החברה – מצוירת הבנק והקבוצה – לאומי בע"מ – 2017-2021 – סמכ"לית ייעוץ משפטים ומצוירת החברה – חברה בזענות עד סיוף המענזה האזורית חוף השרון בע"מ, בבער מציג ציבור בחתונבותם במפעל אוצרם ובחברת אתרים בחוף ת"א – כבירה לפיתוח אתורי תיירות בת"א.	דирקטור בחברות שונות.	רוח; בוגר שבחובאיות האוניברסיטה העברית בירושלים – 1998	רוח; בוגר שבחובאיות האוניברסיטה העברית בירושלים – וככללה, אוניברסיטת בר אילן.
תפקידים בהם משמש כDIRKSTOR:	בחברה ובחברות פרטיות בשליטתה, בהגי אירופה דיולופמנט צ.ש. בע"מ (לרובות בחברות פרטיות בשליטה), (לרובות בשליטה מסווגת).	צבי גרינוולד נדל"ן בע"מ, גבאי מণיבים ופינוח בע"מ.	בחברה, בחברות פרטיות בשליטתה ובחברות פרטיות בשליטו (לרובות שליטה משמעותה).	רוח; בוגר שבחובאיות האוניברסיטה העברית בירושלים – 1998	צפרק הולצבלט שרותי ニיחול ויעץ בע"מ, הקשתה הישוב בשארם בע"מ, חלל תק绍orth בע"מ, רבל אי. ס. אס. בע"מ, ישראכרט בע"מ.	הכרת היישוב החדשות עירונית ישראל בע"מ, קופרליין אמריקאס ליימיטד בע"מ, ואן טכנולוגיות תמכה בע"מ, ממורה ואקס אל- שותפות מוגבלת, דב"ת בחברת אם. די. גי. ריאל אסטטיט גולבל לימייד.
קרבה משפחתיות לבעל עניין אחר בחברה:	כן. אחיו, מר יהודה עידן חגי', מקהן דירקטור בחברה (השניים הינם בעלי השיטה בחברה).	כן. אחיו, מר יהודה עידן חגי', מקהן דירקטור בחברה (השניים הינם בעלי השיטה בחברה).	לא	לא	לא	לא
האם הינו דירקטור שהחברה ראה כבעל ממוחieties בחובאיות ווינסיט, שוחר עמידה במספר המועורי שקבע הDIRKSTOR לפי סעיף: (א)(12) חוק החברות:	לא	כן	לא	כן	כן	לא

תקנה 26א': נושא משרה בכירה של התאגיד

שם:	תмир אמר	סיגל צדוק	שירה אשר תמאם	יהודה עובד	נאור סמו זיק	רוני עטיה	דינה גוטסמן-ארליך
מספר זהויות:	025414871	025256744	038175832	066747437	066380502	027499011	037575735
תאריך לידה:	23/08/1973	20/02/1973	30/12/1985	01/10/1984	24/01/1985	09/06/1974	08/08/1975
תאריך: כהונה:	15/11/2022	01/06/2023	01/02/2022 21/05/2023	01/10/2017	15/06/2020	15/04/2023	01/04/2015
התקין ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בעREL עניין בו:	מכיל החברה וחברות בנות של החברה	סמכ"לית כספים בחברה ואחריות על סיכון השוק של החברה	משנה למנכ"ל, סמכ"לית פיתוח עסקי ונכיסים	סמכ"ל שיווק	משמעות כספים משנה להנדסה	סמכ"ל הנדסה	מבחןת פנים בחברה
האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
הscal לה:	בוגר תואר בחשבונאות וכלכלה באוניברסיטת בן גוריון, מוסמך מנהל עסקים ומימון באוניברסיטת בן גוריון.	רוי'ח; בוגרת במנהל בחשבונאות, המסלול האקדמי, המחללה למנהל, עסקים בחתחמות ימיון, המרכז היבינתחומי הרצלייה. מוסמך האוניברסיטה, התמחות משפטים, אוניברסיטת בר- אילן, 2001	בוגר הטכניון להנדסה אזרחית והנדסה חקלאית. אוו.	בוגר ניהול עסקים וחשבונאות, המחללה האקדמית האקדמית נתניה.	רו"ח; בוגרת מנהל המחללה האקדמית, המחללה למנהל, עסקים בחתחמות ימיון, המרכז היבינתחומי הרצלייה.	לא	לא
האחרונות: עיסוק ב- 5 השנים	משנה למנכ"ל, סמכ"ל כספים ופיתוח עסקי ומנכ"ל תשתיות ובקבוצת פרטנר (2018-2022) מכיל ופרג'ט בע"מ (2013-2017)	מנהל אגף כספים וחשבות חברה, פרטנרTKSHORT (משנת 2015). מספטמבר 2022 עד דצמבר 2022 גם מנהל הכספי הריאתית בפועל.	��בנְה בקבוצה, מגיר במשרד רוי'ח עמית טלפון.	נדליין шибוק בקבוצה.	מנכל איזור ת.מ. הנדסה, מהנדס ראשי MRR פנסים, Capital סיכון Me & Co ראשי BDO רוי'ח.	מנהל איזור ת.מ. הנדסה, מהנדס ראשי MRR פנסים, Capital סיכון Me & Co ראשי BDO רוי'ח.	שנות מהנה בחשבונאות וinsky ומנכ"ל תשתיות ובקבוצת פרטנר (2018-2022) מכיל ופרג'ט בע"מ (2013-2017)

תקנה 26:**מורשי חתימה עצמאים**

לחברה אין מורשי חתימה עצמאים.

תקנה 27:**רואי החשבון של החברה**

קסלמן וקסלמן – דרכן מנחם בגין 146, תל-אביב 6492103, ישראל.

תקנה 29:**המלצות והחלטות דירקטוריים****"חלוקת"**

לפרטים אודות תוכניות הרכישה העצמית של מנויות החברה שאושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 3 בינוואר 2023 וביום 23 במרץ 2023 ראה תקנה 24 לעיל.

החלטות אסיפה כללית

א. 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 רוי'ח) חלף משרד עמידת חלפון ומשרד קדרון ושות'). לפרטים נוספים ראה דוח זימון אסיפה מיום 30 באפריל 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-031711 ודיוח מיידי מיום 17 באפריל 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-036148.

ב. ביום 5 בספטמבר 2023 התקיימה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר אישרה את הנושאים הבאים: (א) חידוש מתן התcheinבות לפטור לה"ה יצחק חגיג' ועידו חגיג', בעלי השליטה בחברה, לתקופה נוספת בת 3 שנים; (ב) עדכון תנאי העסקה כמנהלת פרויקטים של הגבי' עדן חגיג', בתו של יצחק חגיג'; (ג) אישור מתן התcheinבות לפטור ולשייפוי לגבי הדר ויסמנסקי ויינברג, המכנתת דירקטוריית בלתי תלوية בחברה, וזאת לאחר שההתקשרות האמורויות אישרו על ידי חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ובנוסך אושרה דח'ית הדיוון וה盍בעה בנושא אישור תנאי העסקה כמנהל מטה ועוזר מנכ"ל של מר ינון חגיג', בנו של יצחק חגיג'. לפרטים נוספים ראה דיוח מיידי של החברה מיום 30 ביולי 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-071278 ומיום 5 בספטמבר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-084256.

ג. ביום 4 בדצמבר 2023 התקיימה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר אישרה את תנאי העסקה כמנהל מטה ועוזר מנכ"ל של מר ינון חגיג', בנו של יצחק חגיג', לתקופה בת 3 שנים שתחלתה ביום 4 בדצמבר 2023, וזאת לאחר שההתקשרות האמורה אושרה על ידי חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראה דיוחים מיידיים של החברה מיום 30 ביולי 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-071278, מיום 29 באוקטובר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-099034 מיום 3 בדצמבר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-110506 ומיום 4 בדצמבר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-110098.

תקנה 29א:**החלטות החברה****א. עסקאות חריגות הטענות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות**

למעט במקרה בתקנה 22 לעיל, לא בוצעו בתקופת הדוח'ich עסקאות הטענות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות.

ב. פטור, ביטוח או התcheinבות לשיפוי שבתוקף בתאריך הדוח'ich

נכון למועד זה, לכל חברי דירקטוריון ונושאי המשרת בחברה, ניתנו על ידי החברה כתבי שייפוי (כתב שייפוי שניינו לאחים חגי' הינים בתוקף עד ליום 31 ביולי 2024) ובנוסך לכל חברי הדירקטוריון ונושאי המשרת, ניתנו כתבי פטור שהינים בתוקף (כתב פטור שניינו לאחים חגי' הינים בתוקף עד ליום 4 בדצמבר 2026). כן נכללים כל חברי הדירקטוריון ונושאי המשרת, בפוליסט ביטוח אחראיות דירקטוריים ונושאי משרה קבועות בה התקשרה החברה, בגבולות אחראיות נוכחים של 10 מיליון דולר, אשר

תוקפה הינו עד ליום 30 בנובמבר 2024. נכון למועד זה, בהתאם לאישור ועדת התגמולו
ודיירקטוריון החברה, הכללת האחים חגי' בפוליסת בטוחה אחריות דירקטוריום ונושאי
משרה הינה בתוקף ביחס לפוליסות כאמור בהן תקשר החברה עד ליום 31 באוקטובר
2026, ובבלבד שהכללתם של בעלי השכלה בפוליסות עתידיות תעשה בתנאי התקשרות
פחותיים לתנאי ההתקשרות של יתר נושאי המשרה בחברה, או זחים להם, שהתקשרויות
החברה בפוליסות האמוראות תיעשנה בתנאי שוק ושלא יהיה בהן כדי להשפיע באופן
מוחתי על רווחיות החברה, רכושה או התכניות
לפרטים נוספים (לרבות תנאי השיפוי והביטוח) ראה דו"ח מידיים שפרסמה החברה
ביום 21 באוקטובר 2015 (מספר אסמכתא 2015-01-139794), ביום 22 בינואר 2017, מס'
asmcata : 2017-01-009021, ביום 13 באוקטובר 2020, מס' אסמכתא : 111465
ביוון 24 ביוני 2021, מס' אסמכתא : 2021-01-043291, מיום 5 בספטמבר 2023,
מספר אסמכתא : 2023-01-084256 וביום 29 באוקטובר 2023, מס' אסמכתא : 098965.

תפקידו:

יו"ר הדירקטוריון

שם החותם:

צבי גריינולד

מנכ"ל החברה

תמייר אמר

נחתם ביום 31 במרץ 2024

**דוח שניי אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך
(דווחות תקופתיים ומידדיים), התש"ל – 1970 (להלן: "התקנות"):**

הנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של קבוצת חגי ייזום נדלין בע"מ (להלן: "התאגיד") אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לענין זה, חברי הנהלה הם :

1. צבי גריינולד, יו"ר הדירקטוריון;
2. תמיר אמר, מנהל כללי;
3. סיגל צדוק, סמנכ"ל הכספיים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונוהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכנו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועד לספק מידעה סדירה של בטחון בהתיחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנות הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שההתאגיד נדרש לגלוות בדוחות שההתאגיד פרסם על פי הוראות הדין נאסר, מעובד, מסוכם ומדדוח במועד ובמתכונת הקבועים בדיין.

הביקורת הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונוהלים שתוכנו להבטיח כי מידע שההתאגיד נדרש לגלוות כאמור, נצבר ומוועבר להנהלת התאגיד, לרבות המנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתיחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבויות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהציגו מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תגלה.

הנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלו.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והgilוי שביצעה הנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה :

1. מיפוי ויזיהו החשבונות והתהליכיים העסקיים אשר התאגיד רואה אותם כמהותיים לדיווח הכספי. רכיבי הבקרה הפנימית שזוהו הינם : (א) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כליליות של מערכות מידע ; (ב) בקרות על תהליך מלאי בניינים בהקמה - בחינת ירידת ערך והיוון עלויות ; (ג) בקרות על תהליך נדלין להשקעה - בחינת שווי הוגן (ד) בקרות על תהליך הכרה בהכנסה.
2. מיפוי ותיעוד הבקרות הקיימות בתאגיד אשר נועד לתת מענה לסייעי הדיווח והgilוי, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקרות וניתוח פעמי הבקרה הקיימים, תיקון ליקויים בתכנון הבקרה ובחינת קיומן של בקרות מפצחות.
3. הערכת אפקטיביות התפקיד של בקרות המפתח.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה הנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר, 2023 הינה אפקטיבית.

1. הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1) לתקנות:

הצהרת מנהל כללי

אני, תמייר אמר, מצהיר כי :

1. בוחנתי את הדוח התקופתי של קבוצת חגי ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2023 (להלן: "הדווחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל ממצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם ממצג של עובדה מהותית הנחוצה כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבחן נכללו אותם מצגיים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדווחות משקפים באופןן אותן, מכל הבדיקות המהוותיות, את המצב הכספי, תוכאות הפעולות וتوزيعי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתיחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדות הביקורת והדווחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתני העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות מהותיות בקבעתה או בהפעלה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העולמים באופן סביר להשဖע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לפחות, לסכם או לדוח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנות הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמיה, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד ממשמעותי בבדיקה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, בלבד ויחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבועתי בקרות ונחיים, או וידאת קביעתם וקיומם של בקרות ונחיים תחת פיקוחי, המיעדים להבטיח שמיידע מהותי המתיחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדתן בתקנות ניירות ערך (דווחות כספיים שנתיים), תש"ע - 2010, מובא לידיעתך על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות בפרט במהלך תקופה ההכנה של הדוחות; וכן –
ב. קבועתי בקרות ונחיים, או וידאת קביעתם וקיומם של בקרות ונחיים תחת פיקוחי, המיעדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנות הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מוקובלים;
ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והציגי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וה הנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

תאריך : 31 במרץ, 2024

תמייר אמר, מנכ"ל

חוות דעת רואה החשבון המבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

חוות הדעת של רואה החשבון המבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית מצורפת לדוח הכספי במסגרת דוח התקופתי זה.

2. הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות:

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים

אני, סיגל צדוק, מצהירה כי :

1. בחרתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של קבוצת חגי ייזום נדלין בע"מ (להלן : "התאגיד") לשנת 2023 (להלן : "הדווחות") ;
לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי الآخر הכלול בדוחות, אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוצה כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבחן נכללו אותם מצנים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות ;
לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבדיקות המהוויות, את המצב הכספי, תוכניות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאלהם מתיחסים הדוחות ;
giltni להראה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדות הביקורת והדווחות הכספיים של התאגיד, בתבסס על הערכתו הדרכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :
א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהוויות בקביעתה או בהפעלה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי אחר הכלול בדוחות, העולמים באופן סביר להשဖיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדוח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק ב邏輯יות הכספי והכנות הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין ;
וכן -
ב. כל תרמייה, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבדיקה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ;
5. אני, בלבד וכיום אחרים בתאגיד :
א. קבועי בקרות ונחים, או ידأتي קבועים וקיים של בקרות ונחים תחת פיקוחי, המיעדים להבטיח שמיידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע - 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע הכספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידי עיטה על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך הכנה של הדוחות ;
וכן -
ב. קבועי בקרות ונחים, או ידأتي קבועים וקיים של בקרות ונחים תחת פיקוחי, המיעדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנות הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונות מקובלים ;
ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי אחר הכלול בדוחות למועד הדוחות ; מסkontyi לגבי הערכתי כאמור הובאו בפני הדירקטוריון וה הנהלה ומשולבות בדוח זה .

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

תאריך : 31 במרץ, 2024

סיגל צדוק, סמנכ"ל הכספיים

חוות דעת רואה החשבון המבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

חוות הדעת של רואה החשבון המבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית מצורפת לדוח הכספי במסגרת דוח תקופתי זה.

נספח א'



חוות דעת של מומחה

שותת נכס מקיפה - קרקע לתחזוקה ומסחר

מחם לודויPOL, תל אביב

עדינה גרינברג

דברת אלפינר

רון צץ

מיקי הימלפרב

גנדי רפפורט



גל אלש

יניר צוריאל

שי מרינקוב

מתן שמיר

מיכאל בדלבוב

יעל בר

תומר גבאי

אדרי זרביב

עידו בן ישע

נדב כהן

דור בן בסט

בן יעקב

גל ניר

קובי מושני

26.3.2024

מספרנו : 8907-05

לכבוד

א. הלל גד בע"מ וי.ה.ו. חגי'

חוות דעת של מומחה

شומת נכס מקיפה - קרקע לתחסוקה ומסחר

מתחם לודוייפול, תל אביב

לביקשתכם, אשר התקבלה במשרדיינו ביום 27.12.2023 על ידי נאור סמו זיק (משנה לסמנכ"ל הכספיים),
מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי זכויות החברות א. הלל גד בע"מ (להלן: "החברה") וי.ה.ו.
חגי' (להלן: "החברות") בנכס.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם במסורת הדוחות הכספיים של קבוצת חגי' ייוזם נדל"י בע"מ, אשר
יפורסמו לציבור או תימסר לרשויות מוסמכות בהתאם לדרישתן.

ביצעו בעבר חוות דעת שמאיות לחברה, למטרות שונות.

13.3.2023. מרידנו קיבל כתוב שיפוי מהחברה. אשר נחתם ע"י רונן בן מומחה ולימור כהן דרור בתאריך

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

שם המומחה: אולפינר דברת

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

עיסוק: שמאיות מקראין מס' רישיון 289 משנת 1992. שותפה ומנהלת משרד שמאי מקראין
משנת 1994. מוסמכת במנהל עסקים משנת 2002.

השכלה:

תואר ראשון B.L. במשפטים, הקרייה האקדמית אונו. 2018- ערכות דין מ.ר. 80480
תואר שני במנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב. מצטיינת דקאן לשנת 2002.
תעודת שמאיות מקראין מוסמכת מס' 289.

לימודי תعودة בשמאיות מקראין וניהול נכסים, בחצאינות, אוניברסיטת תל-אביב.
תואר ראשון במדעי החברה, אוניברסיטת תל-אביב.

nisyon makzui:

שותפה במשרד שמאי מקראין גרינברג אולפינר ושות'. המשרד עוסק במגוון תחומי
شمאות המקראין והינו בין המשרדים הגדולים בארץ.
משרד שמאיים. עד תחילת 1992 כמתמחה וחיל מתאריך זה ועד אוגוסט 1994 כশמאית
מקראין בכירה.

פעילותות נוספת:

- 2023	יו"ר ועדת תכנון בלשכת שmai המקרקעין.
2022-2023	חברת צוות לככיתת קויים מנהיים של השמאלי המשלתי הראשי. פרק ל' - הערכת בתים מלון.
- 2020	יו"ר ועדת אקדמיה ותקינה בלשכת שmai המקרקעין.
- 2019	בוגרת קורס גישור, מכון מלמד- ברק.
2014-2017	יו"ר בית הדין של לשכת שmai המקרקעין.
- 2008	חברת ועדת המשנה של ועדת התקינה של מועצת השמאים לתקנים 14, 17.1, 19, 21. בועדה המקצועית להכנות תקן 12.
2011-2014	חברת בית הדין של לשכת שmai המקרקעין.
1999-2008	חברת בית הדין של לשכת שmai המקרקעין.
- 2004	חברת האקדמיה לשمائות מקרקעין.
1995-2004	בצوط ההוראה בתוכנית לשمائות מקרקעין וניהול נכסים, שלוחת הטכניון בתל אביב.
1995-2001	בצוט ההוראה בתוכנית לשمائות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (עד סגירתה).
- 1995	חברת מערכת הביטאון "מרקעין וערכם", ביטאון לשכת שmai המקרקעין.
- 1990	חברה נשפהת והחל מ- 1992 חברה בלשכת שmai המקרקעין בישראל.

שם המומחה:

רונן בץ
רחוב יגאל אלון 65, מגדל טויוטה, תל-אביב.
שםאי מקרקעין מוסמך מס' 616, משנת 1997.

כתובת:

עיסוק:

השכלה:

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

ניסיוני מקצועית:

2001	שותף במשרד גrynberg Olpin & Shoter.
1995-2001	משרד גrynberg Olpin & Shoter. עד 1997 כמתמחה והחל מתאריך זה כשמי מקרקעין.

זהות 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) (IFRS 13). עפ"י כללי חשבונאות הבינלאומיים (IAS1), תקן בינלאומי 13.

הגדרת שווי שוק לפי התקן הבינלאומי IAS1 (בתרגום מקטוע):

"הסכום בו יימכר הנכס ליום ההערכתה בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון בעסקה רצונית, ללא אילוץ, אחרי זמן סביר בשוק כשהצדדים פועלים במידעה, בשיקול דעת, ב זהירות ולא 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 הקובלע לשומה – 31.12.2023

ב- 7.10.2023, בעקבות מתקפת הפתע שבצע החמאס בישובי עוטף עזה, הוכרזה ע"י הממשלה מלחמת "חרבות ברזל". חוות דעת זו נערכת בעת שהמלחמה בעיצומה.

מסמכים וממצאים שהתקבלו מהחברה:

- מסמכים משפטיים.
- מצגים משפטיים לעניין זכויות החברות בקרקע נכון למועד הקובלע לחוות הדעת.
- מסמך גילוי.

1. פרטי הנכס

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

(1) עפ"י תכנית תא/4010.

¹ ראו פרק נפרד בשומה.

2. חיאור הנכס והנסיבות .2

ביקור בנכס נערך ע"י רונן כ' בתאריך 2.2.2024.

2.1 תאור הסביבה

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

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

בשנת 1978 הוקם בסמוך לשכונה מחלף קיבוץ גלויות, שהיבור 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 "נכלה" השכונה בין שלושה כבישים ראשיים - מצפון וממערב כביש 1, ממערב נתיבי איילון ומדרום דרך קיבוץ גלויות.

הפיתוח הסביבתי מלא.

תמונה רחפן של הסביבה (המתחם מסומן בעיגול להמחשה) :



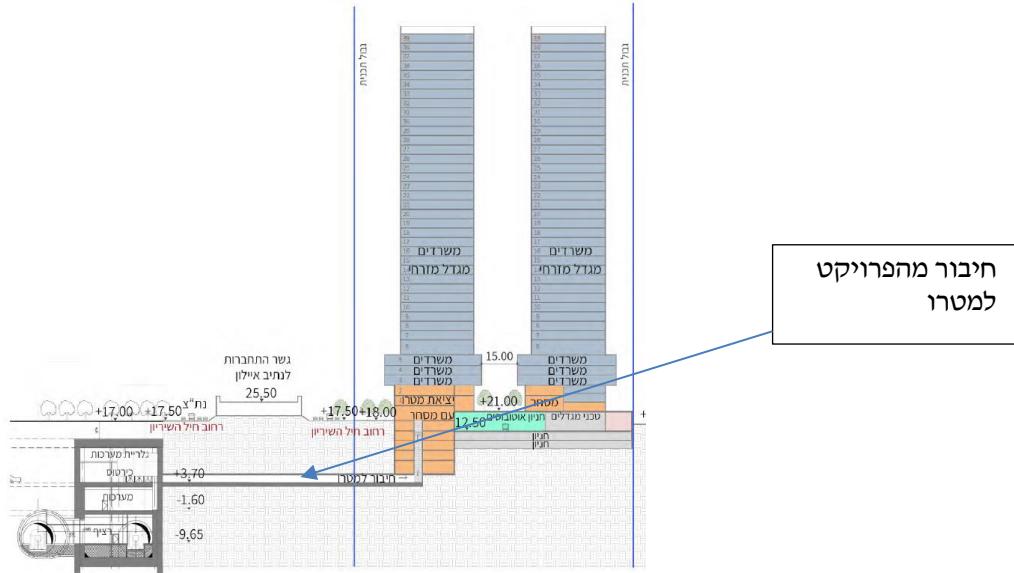
2.2 נגישות תחבורתית

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

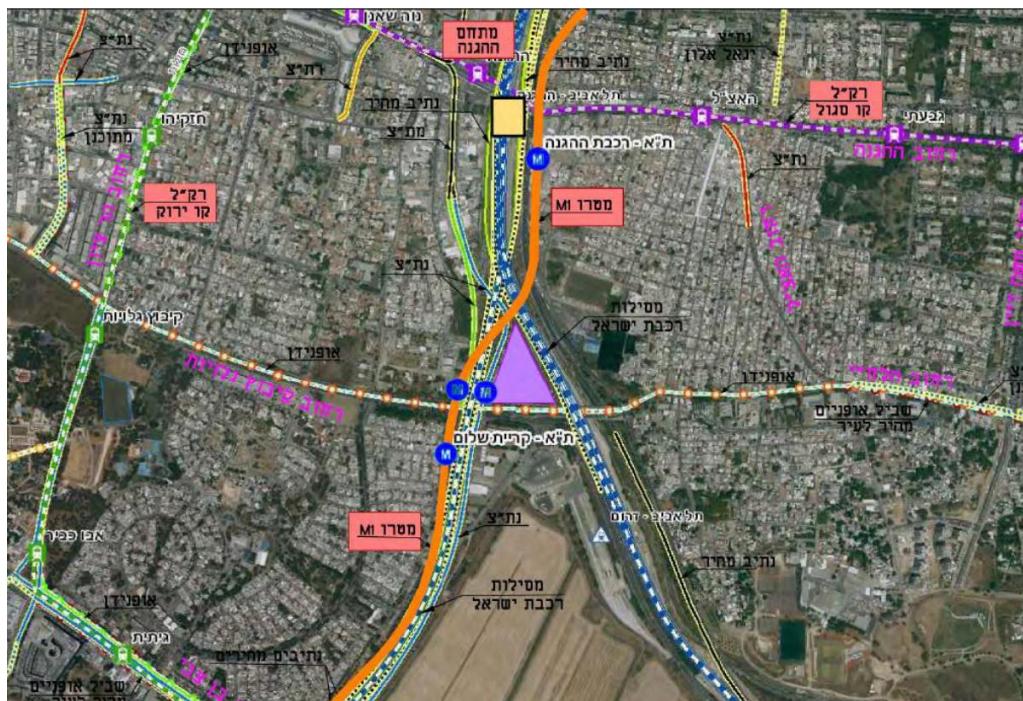
- כניסה כל הרכב אל המתחם והיציאה מהמתחם מתבצעת מרוחב חיל השריון.
- יציאה מהמתחם :
- לנטיבי איילון - יציאה לרוחב החרש לכיוון צפון, פניה ימינה לרוחב לה גווארדייה וככניסה לנטיבי איילון (דרום וצפון).
- כניסה למרכז העיר - יציאה לרוחב החרש לכיוון צפון, נסעה לאורך רחוב המסגר המשתלב עם הרחובות מנחם בגין ו יצחק שדה ובכניסה לעיר מרוחב הרכבת.
- כניסה למתחם :
- מאילון צפון - יציאה לכיוון דרך חיל השריון, פנימית פרסה צפונה בדרך חיל השריון.
- מאילון דרום ומכביש 1 - יציאה במחלף קיבוץ גלויות לכיוון דרך חיל השריון והגעה דרך חיל השריון.
- מהנטיב המהיר (כביש 1) - יש להמשיך עד למחלף לה גווארדייה, לבצע פנימית פרסה, ירידת לאיילון דרום, יציאה לכיוון דרך חיל השריון, פנימית פרסה צפונה בדרך 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 באילון, אמורה התחנה להתרחב ולהפוך למרכז תחבורה מרכזי בעיר.
- תחנת מטרו 1A- קו המטרו 1M עתיד לחבר בין הערים רחובות, לוד ובאר יעקב בדרום, תל אביב, רעננה וכפר סבא בצפון. מתוכננת תחנת מטרו בצומת הרחובות קיבוץ גלויות ודרך חיל השריון. מתוכן חיבור ישיר להלכי רגלי באמצעות מעקה לתוך חטיבת הקרקע.



הדמיית חתך חיבור הפרויקט לתחנת המטרו²:



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



² הדמיה ריעונית בלבד לשם המראה. החיבור עשוי להשתנות בהתאם לתכנון הסופי.

תיאור חטיבת הקרקע

2.3

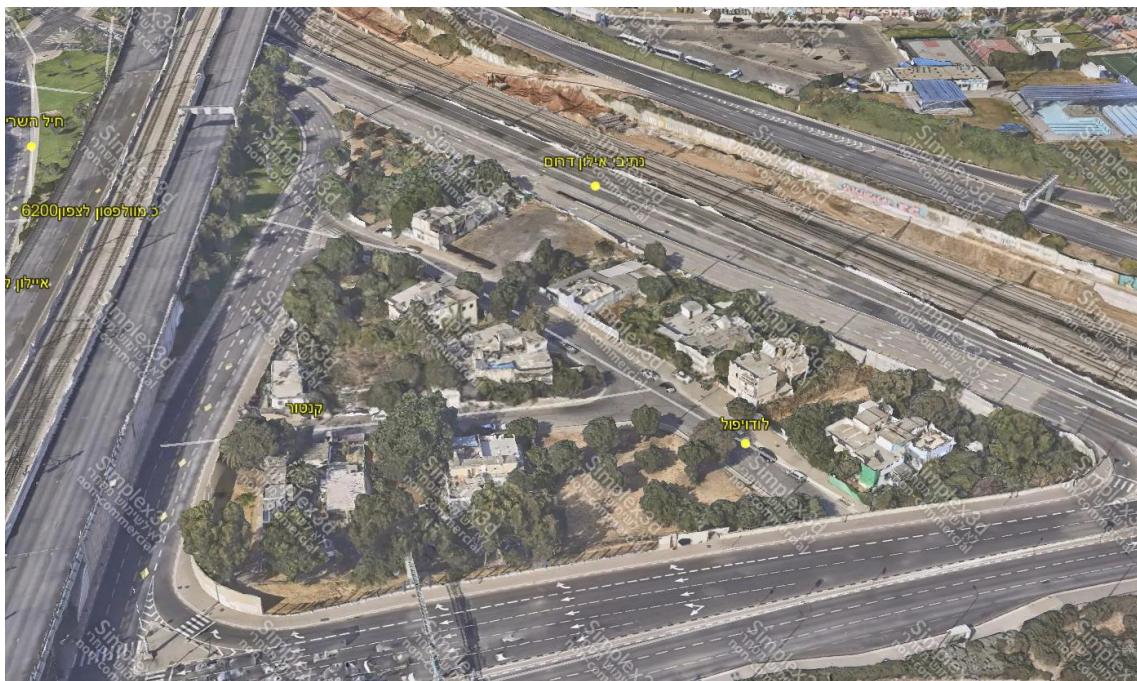
חלקות וחלקי חלקות 2, 13-18, 26-27, 30-32, 35-37, 39-42, 102-103, 260, 282 מהוות חטיבת קרקע רציפה בשטח כולל של כ- 12,500 מ'³, המהווה את מתחם תכנית תא/4010. במתחם בניוים מספר בתים מגורים בני 3-1 קומות, המיועדים לפינוי ולהריסה (נכון למועד הביקור בנכס), חלק מהמבנים פונו וחלקים מושכרים בשכירות חופשית במסגרת הפרויקט המתוכנן.

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

פירוט המגרשים :

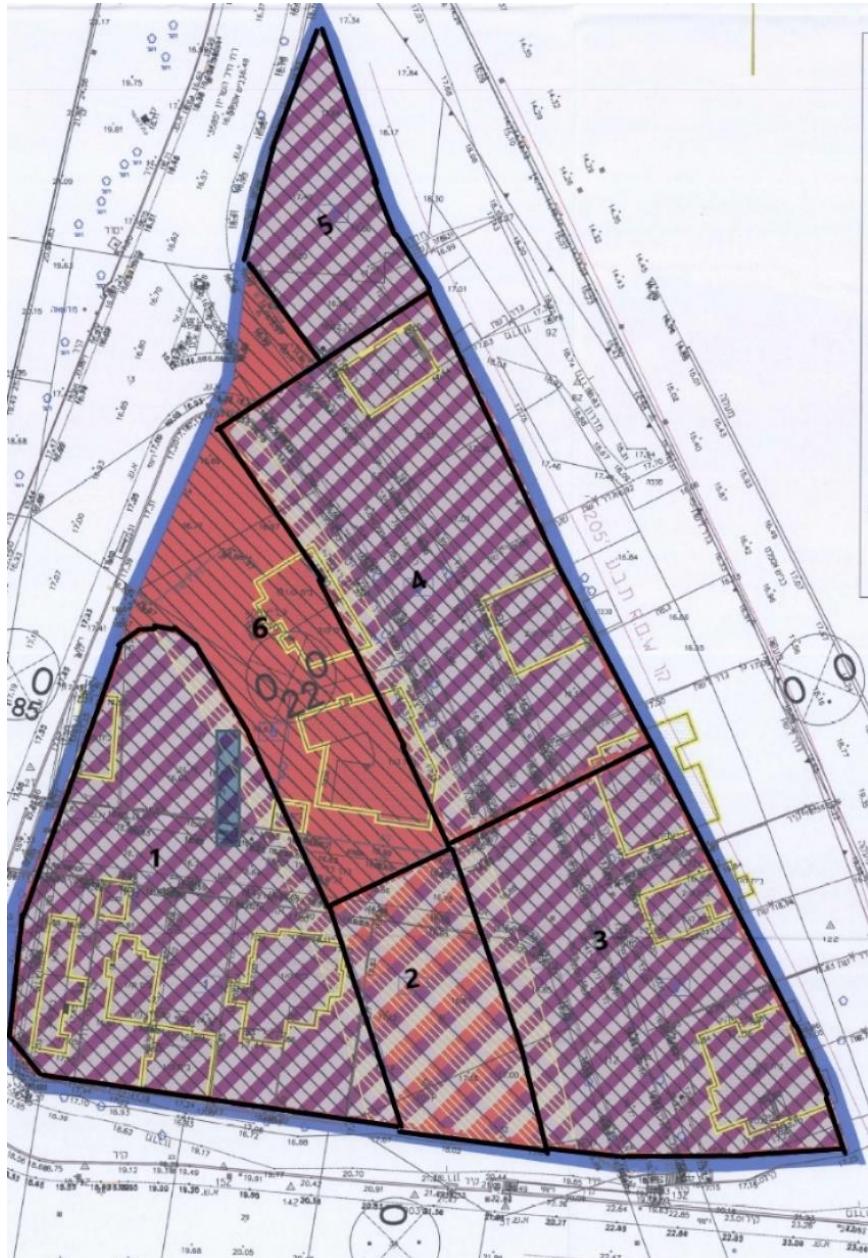
מגרש מס'	יעוד	שטח במ'ר
1	מסחר ותעסוקה	3,265
2	מסחר תעסוקה ותבעורה	1,006
3	מסחר ותעסוקה	2,682
4	מסחר תעסוקה ותבעורה	2,980
5	מסחר ותעסוקה	782
6	דרך	1,785
סה"כ		12,500

הדמיית תלת מימדית של המתחם :



³ עפ"י מדידה של מודד השטח היו 12,465 מ'ר כפי שיפורט בהמשך.

תרשים המגרשים (הסימן להמחשה בלבד):



נמסר כי במסגרת קידום הלכתי התכנון המפורט, ככל הנראה נפלת טעות במסמכי תכנית תא/4010 ותחום הנקו הכהול 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. שטח המתחם העדכני אושר על ידי הוועדה המקומית ונכלל במסגרת התוכנית החדשה שנמצאת בשלבי הכנה למתחם. נציין כי, המידע מובא לידיעה בלבד ואין לו בשלב זה השפעה על חוות הדעת.

.3 הזכויות המשפטיות

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

לאור העובדה כי ההסכם הפרטניים עם כל אחד מהמחזיקים השונים בנכס חסויים תחת הסכם סודיות שנחתם בין החברה, מוצגת בסמך זה רק תמצית המסמכים.

המסמכים נמסרו לנו, נבדקו על ידנו וקבלנו אישורם מעורכי הדין העוסקים במלואה לעניין ייפוי כוח ואישוריהם מרואי החשבון המדוחחים לעניין הדוחים לרשות המს.

3.1 רקע כללי

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

סעיף	12,465 מ"ר	שטח קרקע במ"ר	%
בעליים 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 בעליים רשותיים, חלקם יורשים שאינם רשומים ומספר גורמים/פולשים התופסים שטחים במתחם.⁴
- חברת י.ה. חגיג בע"מ, רכשה חלק מזכויות הפרטניים בחלוקת 31 בוגוש 6981.
- בהתאם למיצגי החברות, כפי שהועברו לעוניינו, נכון למועד הקובלע לשומה התקשרו חברות בתוכמי רכישה לרבייה כ- 95.2% מזכויות הפרטניים במתחם ואף הושלמים התשלום לבעלי הקרקע והתקבלה החזקה בקרקע ביחס לחלקים אלו. בנוסף התקשרו חברות בתוכם שותפות עם בעלי זכויות פרטניים במתחם בשיעור של 4.8%. סה"כ התקשרו חברות בתוכם עם 100% מזכויות הפרטניים במתחם.

הערות	%	שטח קרקע במ"ר	סטודנט
נשוא חוות הדעת	90.38%	6,996	הסמכים שנחתמו/מומשו ושולמה בגין מלאה התמורה עד ה- 31.12.2023
נשוא חוות הדעת	4.82%	373	הסכם שנחתם ע"י י.ה. חגיג בע"מ - מומשו ושולמה מלאה התמורה
	4.80%	372	הסכם שותפות עם נכסים אילית ואילן לוי בע"מ
	100.00%	7,741	סה"כ

⁴ כלל הפולשים/ המחזיקים חתוםים על הסכמי אופציה לפינוי השטח התפוס.

- לאור האמור, נשוא חוות דעת זו מהויה זכויות החברות במתחם, שלגביהם הושלמה הרכישה והתקבלה בהן החזקה נכון למועד הקובלע, המהוות 95.2% מזכויות הפרטאים במתחם⁵, עפ"י הפירוט, כדלקמן:

חלוקת יחסית במתחם	חלוקת בעלות במתחם	חלוקת	חלוקת יחסית במתחם	חלוקת בעלות במתחם	חלוקת	חלוקת יחסית במתחם	חלוקת בעלות במתחם	חלוקת
0.06%	1 / 80	(נ) 40	1.38%	1 / 7	(נ) 17	3.29%	1 / 3	15
0.52%	1 / 10	(נ) 40	1.93%	230 / 780	(נ) 18	0.69%	5 / 72	15
0.26%	1 / 20	(נ) 40	0.43%	493 / 9,012	(נ) 26	0.27%	1 / 36	15
0.26%	1 / 20	(נ) 40	0.43%	493 / 9,012	(נ) 26	0.69%	5 / 72	15
0.13%	1 / 40	(נ) 40	0.43%	493 / 9,012	(נ) 26	0.69%	5 / 72	15
0.13%	1 / 40	(נ) 40	0.43%	493 / 9,012	(נ) 26	0.27%	1 / 36	15
0.13%	1 / 40	(נ) 40	0.43%	493 / 9,012	(נ) 26	0.23%	5 / 216	15
0.32%	1 / 16	(נ) 40	0.14%	493 / 27,036	(נ) 26	0.23%	5 / 216	15
0.32%	1 / 16	(נ) 40	0.14%	493 / 27,036	(נ) 26	0.23%	5 / 216	15
0.32%	1 / 16	(נ) 40	0.14%	493 / 27,036	(נ) 26	1.65%	1 / 6	15
0.03%	1 / 160	(נ) 40	1.19%	1 / 8	27	1.65%	1 / 6	15
0.03%	1 / 160	(נ) 40	1.19%	1 / 8	27	0.16%	25 / 1,586	16
0.16%	1 / 32	(נ) 40	1.19%	1 / 8	27	0.16%	25 / 1,586	16
0.03%	1 / 160	(נ) 40	1.19%	1 / 8	27	0.16%	25 / 1,586	16
0.03%	1 / 160	(נ) 40	4.74%	12 / 24	27	0.16%	25 / 1,586	16
0.03%	1 / 160	(נ) 40	4.74%	1 / 2	30	0.16%	25 / 1,586	16
0.32%	1 / 16	(נ) 40	4.74%	1 / 2	30	0.16%	25 / 1,586	16
0.32%	1 / 16	(נ) 40	4.82%	5,079 / 10,000	31	0.51%	25 / 488	16
0.32%	1 / 16	(נ) 40	3.64%	1 / 2	(נ) 36	0.51%	25 / 488	16
0.32%	1 / 16	(נ) 40	0.91%	94 / 752	(נ) 36	0.51%	25 / 488	16
0.78%	94 / 751	(נ) 41	0.91%	94 / 752	(נ) 36	0.36%	225 / 6,344	16
0.78%	94 / 751	(נ) 41	0.61%	1 / 12	(נ) 36	1.02%	568 / 5,551	16
0.77%	375 / 3,004	(נ) 41	0.61%	1 / 12	(נ) 36	0.51%	284 / 5,551	16
0.77%	375 / 3,004	(נ) 41	0.61%	1 / 12	(נ) 36	0.13%	71 / 5,551	16
0.77%	375 / 3,004	(נ) 41	1.62%	375 / 1,500	(נ) 37	0.13%	71 / 5,551	16
0.77%	375 / 3,004	(נ) 41	1.62%	375 / 1,500	(נ) 37	0.13%	71 / 5,551	16
1.55%	188 / 751	(נ) 41	1.62%	3 / 12	(נ) 37	0.13%	71 / 5,551	16
2.71%	1 / 1	(נ) 42	1.62%	3 / 12	(נ) 37	1.02%	568 / 5,551	16
1.19%	1 / 4	(נ) 102	1.08%	165 / 751	(נ) 39	1.02%	568 / 5,551	16
1.19%	1 / 4	(נ) 102	0.98%	150 / 751	(נ) 39	1.02%	568 / 5,551	16
0.47%	1 / 10	(נ) 102	0.39%	60 / 751	(נ) 39	1.02%	568 / 5,551	16
0.24%	1 / 20	(נ) 102	1.23%	188 / 751	(נ) 39	1.02%	568 / 5,551	16
0.24%	1 / 20	(נ) 102	1.23%	188 / 751	(נ) 39	1.38%	1 / 7	(נ) 17
0.47%	1 / 10	(נ) 102	0.10%	1 / 50	(נ) 40	0.69%	1 / 14	(נ) 17
0.47%	1 / 10	(נ) 102	0.10%	1 / 50	(נ) 40	0.17%	1 / 56	(נ) 17
0.47%	1 / 10	(נ) 102	0.10%	1 / 50	(נ) 40	0.17%	1 / 56	(נ) 17
			0.10%	1 / 50	(נ) 40	0.17%	1 / 56	(נ) 17
			0.10%	1 / 50	(נ) 40	0.17%	1 / 56	(נ) 17
			0.26%	1 / 20	(נ) 40	1.38%	1 / 7	(נ) 17
			0.06%	1 / 80	(נ) 40	1.38%	1 / 7	(נ) 17
			0.06%	1 / 80	(נ) 40	1.38%	1 / 7	(נ) 17
			0.06%	1 / 80	(נ) 40	1.38%	1 / 7	(נ) 17
95.20%			סה"ב					

נספר כי תמורה הזכויות שולם כ- 266.566 מיליון נס. התנאים הכספיים בין החברות

⁵ למרות שהושלמה הרכישה והתקבלה החזקה, כפי שיופיע להלן, חלק מהזכויות הנרכשות טרם נרשמו על שם החברה בנסח הרישום מסיבות טכניות והן אמורים להירשם במהלך התקופה הקרובה.

לבין הרוכשים השונים סוכמו בין השנים 2022-2018.

3.2 מידע מפנקס הזכויות

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק מאתר האינטרנט של רשות המקראען במשרד

המשפטים בתאריך 2.1.2024

מצגת המידע, רק לגבי החלקות וחלוקת הרכילות הרלוונטיות לנושא חוות הדעת.

גוש	חלה	שטח רשום במ"ר	בעל רשות	משכנתאות והערות
				משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ לאה הגבלת סכום ; הערת לפ"ס 16 לחוק מיסוי מקראען בגין חוב/חובה למס רכישה.
782	15	6981	א. הלל. גד בע"מ - 2/3	א. הלל. גד בע"מ - 2/3
				זר דוד - 1/36
				צדורי אור אורלי - 5/72
				אביטל אודליה - 1/36
				זר יעקב - 5/72
				זר יצחק - 5/72
				מכבי ויקטוריה - 5/216
				ראובן עניב - 5/216
				אביוטבול נטלי - 5/216
793	16	6981	א. הלל. גד בע"מ - בשלמות	משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ לאה הגבלת סכום ; הערת לפ"ס 16 לטובת בימי"ש לעניינים מקומיים ת"א, תיק בימי"ש 2965/62 ; הערת לפ"ס 16 לטובת בימי"ש לעניינים מקומיים ת"א, תיק בימי"ש 1648/62.
				משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ לאה הגבלת סכום .
768	17	6981	א. הלל. גד בע"מ - בשלמות	משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ לאה הגבלת סכום .
780	18	6981	א. הלל. גד בע"מ- 23/78	משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ לאה הגבלת סכום .
751	26	6981	א. הלל. גד בע"מ- 493/1502	משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ לאה הגבלת סכום .
751	27	6981	א. הלל. גד בע"מ - בשלמות	משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ לאה הגבלת סכום ; הערת לפ"ס 16 לטובת בימי"ש לעניינים מקומיים ת"א, תיק בימי"ש 879/90 ; הערת לפ"ס 16 חוק מיסוי מקראען בגין חוב/חובה למס רכישה.
				משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ לאה הגבלת סכום .
751	30	6981	א. הלל. גד בע"מ - בשלמות	משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ לאה הגבלת סכום טוב א. הלל. גד בע"מ. הערת אזהרה לפ"ס 126 לטובת י"ה ו חגי'י בע"מ.
752	31	6981	נכסי אילת ואילן לוי בע"מ- בשלמות	משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ בסיס 450 מי' הש ; הערת אזהרה לפ"ס 126 לטובת א. הלל. גד בע"מ.
				כהן שמואל- 1/12
				כהן מאיר- 1/12
752	36	6981	א. הלל. גד בע"מ- 1/4	בדיחי אילנה- 1/12
				משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ לאה הגבלת סכום .

גוש	חלוקת	שטח רשום במ"ר	בעליים רשומים	משכנתאות והערות
6981	37	750	א. היל. גד בע"מ- 670838/750000	משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ללא הגבלת סכום ; הערתה לפי ס' 16 לחוק מיסוי מקרקעין בגין חוב/חובה למס רכישה ; הערתה לפי סעיף 11 , 12 לפકודת המינים לטובת עיריית תל אביב על סך של 16,640 נט.
6981	39	751	א. היל. גד בע"מ - נכסים אילת ואילן לוי בע"מ- 79162/750000	משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ללא הגבלת סכום ; הערתה לפי ס' 16 לחוק מיסוי מקרקעין בגין חוב/חובה למס רכישה.
6981	39	751	א. היל. גד בע"מ - נכסים אילת ואילן לוי בע"מ- 879/90	משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ללא הגבלת סכום ; הערתה לפי סעיף 12 , 11 לפוקודת המינים לטובת עיריית תל אביב על סך של 16,640 נט.
6981	40	752	א. היל. גד בע"מ - 39/40 נכסים אילת ואילן לוי בע"מ- 1/40	משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ללא הגבלת סכום .
6981	41	751	א. היל. גד בע"מ - נכסים אילת ואילן לוי בע"מ- 3094/61	משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ללא הגבלת סכום ; משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ללא הגבלת סכום ; הערתה לפי ס' 16 לחוק מיסוי מקרקעין בגין חוב/חובה למס רכישה ; הערתה לפי סעיף 11 , 12 לפוקודת המינים לטובת עיריית תל אביב על סך של 16,640 נט.
6981	42	273	א. היל. גד בע"מ - נכסים אילת ואילן לוי בע"מ- 3094/61	משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ללא הגבלת סכום .
6981	102	683	א. היל. גד בע"מ - נכסים אילת ואילן לוי בע"מ- 3094/61	משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ללא הגבלת סכום ; הערתה לפי ס' 16 לחוק מיסוי מקרקעין בגין חוב/חובה למס רכישה ; הערתה לפי סעיף 12 , 11 לפוקודת המינים לטובת עיריית תל אביב על סך של 12,500,000 נט.

3.3 תמצית הסכם מכיר בין החברות היוצאות

תמצית הסכם מtarיך 27.6.2022 בין נכסים אילת ואילן לוי בע"מ (להלן : "הmobxrt") , לבין

יג.ו. חגיגי בע"מ (להלן : "חגיגי"/"הқонна") :

- אילן לוי הוא בעל מלא זכויות הבעלות והזכאי להirschם כבעליים של חלק מהמקרקעין הידוע כחלקה 31 בשלהмот ו- 1/40 מחלוקת 40 בוגוש 6981, המהוות לפי שוויין כ- 9.613% מהזכויות של בעליים הפרטיטים במתחם.
- חגיגי יקנו 50.1% מהזכויות של אילן במקרקעין (בחלקה 31 בלבד), תמורת 12,500,000 נט, בתוספת מע"מ.
- לאחר השלמת הרכישה יוותר לאילן לוי בעלות של 4.7969% אחוזים מהזכויות של בעליים הפרטיטים במתחם ותהייה לו הזכות להשתתף ברכישות של קרקעות צמודות עפ"י חלקו היחסית במתחם.
- נחתם הסכם עסקה משותפת בין חגיגי לבון אילן לוי, בתנאים הבאים :

- ממועד השלמת עסקת המכירה, יישאו הצדדים בכל תשלום הדרוש לקידום התכנית החדשה, לפי חלקו של כל אחד מהם במתחם, על אף האמור, אילן לו לא יישא בכל תשלום אלא אם נתן הסכמתו מראש ובכתב.
- אילן לו יהיה זכאי בחלוקת היחסים מכל הכנסתה שתצמץ מהמרקען בתקופה שעד תחילת הבנייה.
- ככל שהחברה ו/או חגי תרכוש זכויות מרשות מקרקעי ישראל ו/או עירייה ו/או נתיבי איילון, אילן לו יהיה זכאי לרכוש עם החברה באותה תנאים עפ"י חלקו היחסים.
- ככל שהחברה ו/או חגי תרכוש את הזכויות בחלוקת 43 בגוש 6981, תהיה לאילן לוי הזכות לרכוש מ לחברת חלק יחסית עפ"י חלקו היחסים.
- מעבר לאמור, אילן לא יוכל כל זכות נוספת מבבעלי הקרקע במרקען הידועים כחלוקת/חלוקת 282, 103, 260, 39-43, 102, 37-39, 13-18 בגוש 6981 וחלוקת 18 בגוש 6980.
- אף אחד מהצדדים לא יהיה רשאי להמחות ו/או להסביר את זכויותיו ו/או את התחייבותו על פי מסמך זה ו/או ההסכם המפורט, במישרין ו/או בעקיפין.

הסכם הרשאה לשילוט ופרסום

3.4

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

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

מידע תכניוני

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 תוכנית ע'1 – מרتفים

פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 5167 מיום 18.3.2003.

- מתירה 2 קומות מרتف וגובה עד 4 קומות מרتف נוספת (לצרכי חניה) בתנאים.
- בקומת המרתף העליונה ובקומת שמרתחתייה ניתן יהיה לאשר שטחים עיקריים נלוים ושטחי שירות כליליים ונלוים, בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י התכנית הראשית.
- שטחים נלוים- חדרי כושר, בריכת שחיה על מתקינה, מועדון דירות, מועדון עובדים, שטחים המשמשים את העובדים בבניין ו/או דירות בבניין ולתחזוקתו (מלתחות, ח.אוכל, מחסן תחזוקה וכד', ארכיונים, מחסנים, כספות וכו'). בתנאי שימושו בבקשת להיתר כרכוש משותף וירושמו בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.
- בקומת המרתף העליון ובקומת המרתף שמרתחתיו תהיה הוועדה המקומית רשאית להיתר, בכל סוג הבניינים גם שימושים למטרות עיקריות עפ"י התכנית הראשית (למעט מגורים), במסגרת סך כל השטחים העיקריים המותרים בה.
- סך כל השטחים הנלוים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומת שמרתחתייה.
- השטחים הנלוים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום המקרקעין.
- השטחים הנלוים ליחידת השימוש העיקרי בקומת הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחויבו וווצמדו אליה.
- שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא צמוד.
- היטל השבחה בגין חוק. אולם, מאחר ולא ידוע לפני הוצאת ההיתר מספר קומות המרתף מעבר ל- 2 קומות בבניינים שאינם בתים צמודי קרקע ולא ידוע תכנית קומת המרתף מעבר לתכנית קומת הקרקע בתים צמודי קרקע. ישולם היטל ההשבחה בעט מכירה לפי 2 קומות בשטח 80% משטח המגרש. יתרת היטל ההשבחה תשולם בעטימוש לפי מספר קומות המרתף ושטוח בהיתר הבניה.

4.1.2 תוכנית תא/4010

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.ב 7320 מיום 5.8.2016.

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

שימושים:

על פני הקרקע- משרדים ומסחר. במסגרת זאת יותרו שימושי תרבות ופנאי, אולמות שמחה, מועדוני בילוי ודיסקוטקים, פאבים, מסעדות וכיו"ב ודרך. מתחת לפני הקרקע- לפי תוכנית מתאר מקומית ע' 1.

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

- תוכנית- על פני הקרקע תותר תוכנית עד 78% משטח המגרש. מתחת לפני הקרקע תותר תוכנית לפי תוכנית ע' 1.
- זכויות הבניה:

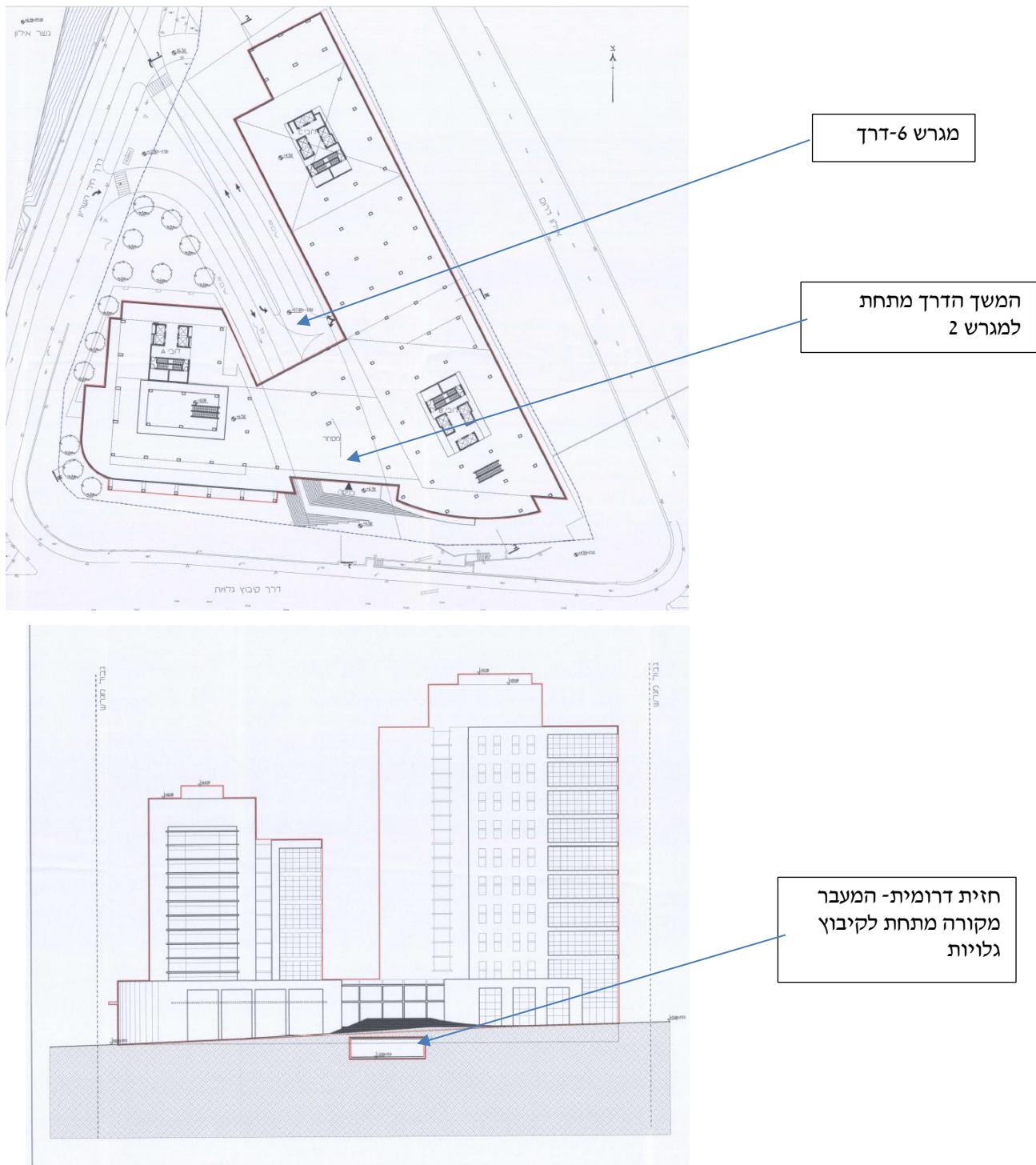
מספר מס'/ כתובת כל. כתובת	מספר/ כתובת כל. כתובת	surface area/ surface area surface area	surface area/ surface area surface area	surface area/ surface area surface area	surface area/ surface area surface area	surface area/ surface area surface area	surface area/ surface area surface area	surface area/ surface area surface area	surface area/ surface area surface area	surface area/ surface area surface area	surface area/ surface area surface area
4	27	24,800	7,100	31,800	6,440	3,265	מסחר ותעסוקה	1			
						2,682	מסחר ותעסוקה ותעשייה	3			
4-5	23	10,800	3,170	13,700	3,480	2,980	מסחר ותעסוקה ותעשייה	4			
						782	מסחר ותעסוקה ותעשייה	5			
4	3	800	330	1,680	1,006	1,006	מסחר תעסוקה ותעשייה	2			
						10,715	סה"כ				

- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. החניה תהיה עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי הבניה. החניה תהיה כולה תת-קרקעית. עפ"י נספח התchapורה המהווה חלק ממسمכי התוכנית מתוכנים כ- 945 מקומות חניה תת- קרעאים. לפחות 60% ממוקומות החניה לא יוצמדו ויונחו כחניון ציבורי.

- מעבר מקורה מתחת לגשר קיבוץ גלויות- הגישה העתידית למתחם הקרקע הממוקם דרומית לגשר קיבוץ גלויות (המתוחם כולל את בית ספר הולץ, חניון אוטובוסים, מתחם בשימוש רכבת ישראל ופרק "אריאל שרון") אמורה להתבצע דרך המתחם הנדזון.

מתוכנו מעבר לכלי רכב מתחת למגרש מס' 2 בתוכנית (המשך לדרך המהווה את מגרש 6 בתוכנית) וモתוכנת מנהרה (מעבר מקורה לכלי רכב) מתחת לגשר קיבוץ גלויות. נצין כי להבנתנו, עלות הקמת המעבר המקורה מתחת לגשר קיבוץ

גלויות איננה מהויה מטלה ציבורית/תבע"ית וכפי שנמסר היא אמורה להתבצע על חשבן עיריית תל-אביב.



- **תנאים להיתר בנייה** - תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה אישור תכנית לאיחוד וחלוקה שתחול על שטח התכנית כולה. השטחים הציבוריים יופרשו

במסגרת תוכנית האיחוד והחלוקת ; אישור הוועדה המקומית לתוכנית עצוב אדריכלי ותוכנית פיתוח.

4.1.3 ריכוז זכויות בניה

רכיב זכויות בניה מאושרות לשוק, לפי תוכנית "ע 1" ו- תא/4010. מימוש הזכות בכספי להכנות תוכנית איחוד וחלוקת.

סעיף	שטח לשוק במ"ר/כמויות מקומות חניה
זכויות לפי תוכנית עי 1 (1)	7,000
מסחר	15,625
משרדים	57,410
מקומות חניה	945

(1) שימושים נלוויים למסחר, תוך ניצול הפרשי הגובה בין מפלס רחוב חיל השריון, לבין מפלס רחוב לודז'יפול.

4.1.4 תוכנית מתאר תא/ 5000

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

התוכנית מייעדת את חטיבת הקרקע לאזרע תעסוקה מטרופוליני בסמוך להסעה המונית.

שימושים :

- ניתן לקבוע בתוכנית עתידית, במסגרת ייוזד 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 ובלבן שימושים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בכל מגרש שייעוזד קרקע שלו אפשר שימושים סחריים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.
 - היקף שטחי הבניה לשימושים נוספים יכול שייקבע בהיקף של עד 25% כל שטחי הבניה לשימושים סחריים, מעל מפלס הכניסה הקובעת המאושר בתוכנית העתידית.
 - שטחי בניה מרביים, באזרע תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים : עברו מגרש בשטח שלוחה על 3 דונם : רח"ק⁶ בסיסי 4.2. רח"ק מרבי 12.8.
- בתוכנית עתידית באזרע תעסוקה מטרופוליני ובאזרע תעסוקה עירוני, ניתן להוציא זכויות בניה בהיקף של עד מחצית ההפרש שבין הרח"ק הבסיסי למרבי. מעבר לכך

⁶ היחס בין שטח הרצפה לבין שטח הקרקע.

ניתן להוסיף זכויות בנייה עד למלא הרוח'ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מהוראות הבאות, לפי בחרית הוועדה:

- תועלת ציבורית מעבר להקצתה לצרכי ציבור, כגון הקצתה לקרקע נוספת לשימושים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים בניויים בתוך שטחים סחרים, 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 מלונות, דיור מוגן ציבורי, דיור מוגן או בית חולים סיודי וcdcומה.

4.2 מגמות תכנון כלליות

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

מסמך המדיניות אישר בתאריך 18.5.2022. תמציתו:

- המסמך, הנשען על תכנית תא/מק 5,000, דן בגיבוש עקרונות תכנוניים בייעוד לעתסוקה מטרופוליטנית. מטרת המסמך היא להביא לידי ביטוי חשיבה חדשה וצופת פנוי עתיד בתחוםי התעסוקה, המסחר, המגורים ושטחי ציבור.
- שטח התוכנית מחולק למתחלמים. המתחם הנדוּן, מהווה את מתחם "רב בлок 111", בשטח ברוטו של כ- 12,486 מ"ר, בחלוקת 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 בлок שלם.
- קידום תכנית מפורטת למתחם פיתוח שלם.
- כל תכנית מפורטת תכיל מגוון טיפוסי בגין לטעסוקה וחלי תעסוקה. בכל תכנית תיקבענה חזיות מסחריות.
- מלונות - היקף ומאפייני המלונות ייקבעו במסגרת התכנון המפורט.
- מגורים – במתחם רב בлок 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 בניויים ייקבעו בכל רב בлок בהתאם להנחיות העירוניות לעניין זה והיקפים ייקבע בהתאם ל프로그램 לצרכי ציבור.
- התיאחות ספציפית למתחם הנדוּן- המתחם כולל בתחום המדיניות. לאור המיקום והגיאומטריה הייחודית, ניתן גמישות בהיקפי הבניה והגבהים וזאת, בתנאי שיתר ההנחיות והמלצות המסמך בעיקרן נושא השילד הציבורי והחיבור דרומה תשמרנה בהתאם לעדכוֹן תכנית המתאר (תא/מק 5500).

- זכויות בניה ותרחיש להערכת זכויות בניה ושיעורי הפקעה:
אפשרות המוצגות להלן הין מינימליות, מחייבות בדיקה פרוגרמית
ביחס להרחבת המגרשים הציבוריים ותוספת שטחים ציבוריים בנויים וمبוססת
על הנחיות המדיניות לרבי הבלוק השוניים.

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

(1) מחושב לפי רוח"ק 12.8.

תנאים והנחיות לעירicit תכניות מפורטות במע"ר:

תמצית מסמך תנאים מיוחדים לעירicit תוכניות מפורטות במע"ר אשר פורסם
בתאריך 26.6.2022:

מומלץ ליצור מאגר של תועלות ציבוריות על- נורמטיביות רצויות באזורה המהיר
ולקשרו למגנון הרוח"ק. מטרתו היא ליצוק תוכן קונקרטי לשימוש במגנון הרוח"ק
הבסיסי והמרכזי המופיע בתכנית המתאר. מאגר התועלות וה קישור שלו למגנון
הרוח"ק (מהרוח"ק המינימלי של 4.2 ועד לרוח"ק המקסימלי של 12.8 לפי תכנית
המתאר העירונית) יהווה מסגרת לעובדה לעירicit התכניות. יובהר כי התועלות
 הציבוריות במאגר הן להקצאות הרגילות לצרכי ציבור (לשימושים נורמטיביים
שוניים).

שיקולים בקשר לתועלות הציבוריות הכלולות במאגר בין תוכניות מפורטות,
במתחם לודוויפול:

- חיבור תת קרקע להלכי רגלי 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 מתחת לקרקע.
- בחינת חיבור תת"ק ישיר לתחנת המטרו הסמוכה.

4.2.2 **תכנית תא/5500 – בשלבי תכנון ראשוניים**

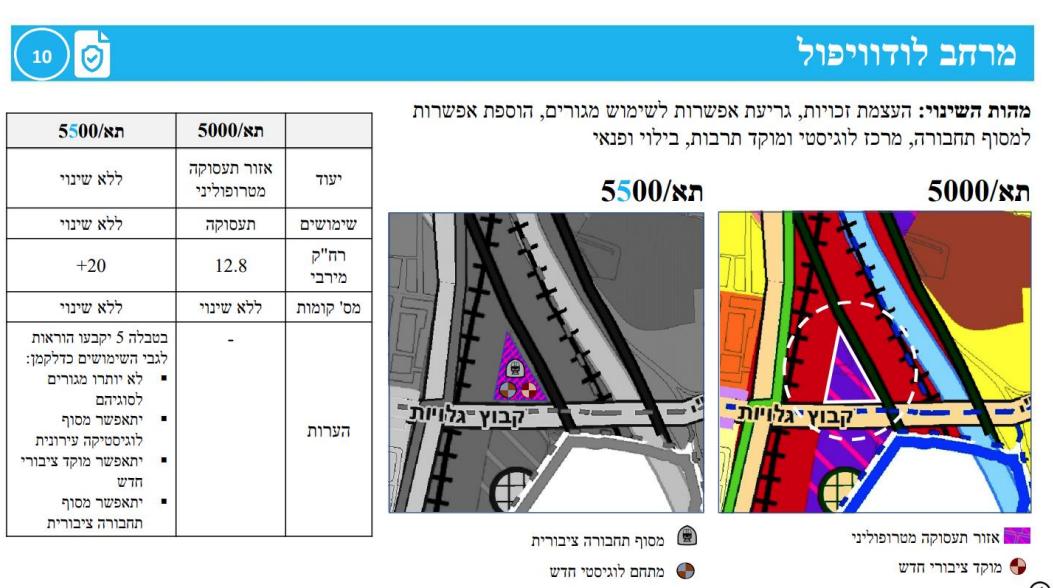
בתאריך 13.6.2022, המליצה מלאית הוועדה המקומית של עיריית תל אביב-יפו להעביר את עדכון תכנית המותאר העירונית (תא/00) לדיוון בוועדה המחויזת לצורך הפקדתה.

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

בתאריך 1.8.2023 התוכנית החלימה את שלב קיומת תנאי הספר בוועדה המחויזת וממתינה לשיבוץ דיוון בוועדה.

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

תשريع רלוונטי מממצגת התכנית:



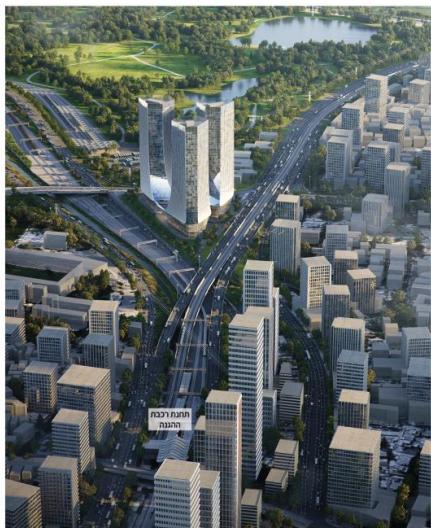
4.2.3 **תכנית בנין עיר נקודתית למתחם הנדוון – בשלבי תכנון ראשוניים**

החברה החלה ביוזמה ותוכנונה של תכנית בנין עיר חדשה במתחם, על בסיס עקרונות תכנית תא/00. לתכנית אין כיומ מעמד סטוטורו.

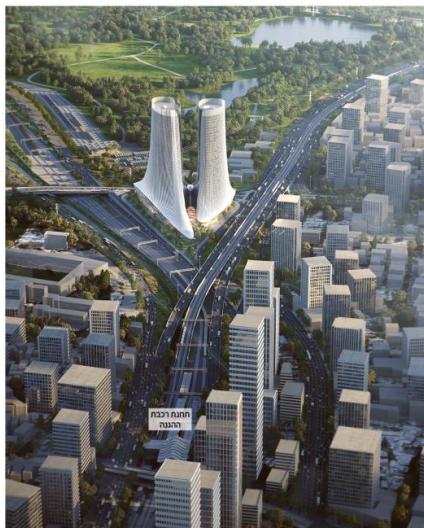
נבחנת הגדלת זכויות הבניה במתחם עד לרח"ק של 20. סה"כ מתוכנים כ- 230,000 מ"ר ברוטו עליילים, בשימושי מסחר, תעסוקה, מלונות ותחבורה (מסוף תחבורה).

נבחנות מספר חלופות ביןוי.

הדמיות של הבניינים המתוכנים (מבט מצפון לדרום) :



הדמייה | 3 מבנים



הדמייה | 2 מבנים

תמ"א 70 - תכנית המטרו

4.3

הועודה לנושאים תכנוניים עקרוניים בישיבתה מס' 742 מיום 21.11.2023, המליצה למועצת הארצית להחלטת על אישור התכנית, בכפוף לתיקונים המפורטים בגוף ההחלטה. התכנית מהווה תוכנית משלימה לקידום תוכניות לקויי המטרו במטרופולין ת"א, מתווה את מדיניות התכנון האורבני סביר תחנות המטרו תוך קביעת הוראות להכנות תוכניות מקומיות במרחב תחנות.

עפ"י תשיית התכנית, נשוא חווות הדעת ממוקם בתחום הטבעת הראשונה, בסיווג אזור פיתוח למרחב תחנה.

הבנייה והפיתוח יהיו עפ"י תוכנית מפורטת שתאושר בהתאם לתכנון כולל⁷.

תכנון כולל יכלול, לפחות הפחות את כל אלה :

- קביעת מתחמים המיועדים להתחדשות תוך מענה לצרכי הציבור הדורשים.
- קביעת יעודי קרקע, שימושי קרקע וسطح כולל לבניה המותר בכל אחד מהיעודים בהתאם לאמור בתכנית זו.
- קביעת שטחי קרקע המיועדים לשטחי ציבור מבנים ופתחים.
- קביעת גובה ואופי הבינוי, תמהיל הדיר, רשת הליכה ורכיבה, דרכי עיקריות.
- הוועדה המחויזת תהיה רשאית לקבוע רח"ק או תמהיל שימושים בסטיה מהקבוע בתכנית זו.

שטחי הבניה לא יפחטו מרח"ק 9, שהינו רח"ק מינימלי מומוצע של כלל המגרשים הסחרים שיקבעו בתכנית.

⁷ תכנית כוללת, תכנית כוללת להתחדשות עירונית, תכנית מתאר מקומית או תוכנית מפורטת, התואמת את הוראות תוכנית זו.

4.4 **aicot sabiba**

בחדש דצמבר 2009 פרסם המשרד להגנת הסביבה מtauota Sabibti לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע, אשר עודכן בחודש דצמבר 2014. עפ"י תישיט המtauota, הקרקע אינה נמצאת בתחום אזורים בהם קיימים גזי קרקע ואו זיהום קרקע. מבדיקה שערכנו בשכבת "קרקעות מזוהמות" במערכת ה- GOVMAP, לא נמצא אינדייקציות לזיהום קרקע בתחום הנדון.

בדיקות איקות אויר:

תמצית בדיקת איקות אויר- פרויקט לודויפול, מיום 12.4.2018, נערכה על ידי לשם שפר איקות סביבה בע"מ :

- פרויקט לודויפול ממוקם בין מחלף גליות 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 בצד מזרחה של שטח התכנית מזרח ומערב.
- התכנית מציעה להרים את מבני המגורים שבשטח התכנית ולבנות אחת משתי החולפות הבאות : שני מגדלים בני 40 קומות כל אחד או מגדל אחד בן 60-55 קומות.
- מטרת הבדיקה שנערכה, היא לבחון את איקות האויר בשטח התכנית בגבהים שונים ולנתח היכן ניתן למקום שימושים המוגדרים כרגילים (מגורים ובני ציבור).
- נבדקה השפעת תנועת כלי הרכב בסביבת התכנית על זיהום האויר בשטח התכנית.
- הממצאים הם, שהחל מקופה ה- 10 אין חריגות מערך הסביבה השעתי והשנתי של NO_2 , ומערך הסביבה היממי של PN_{25} , בהתאם לכך מקופה זו, אפשר ליעיד את הקומות לשימושים רגילים כדוגמת מגורים.

5. **גישות השומה**

קיימות 3 גישות שומה מקובלות לצורך הערכת שווי נכסים מקרקעין.

5.1 **גישת ההשוואה**

גישת ההשוואה הנה הגישה הטובה והעדיפה באומדן שווי נכסים מקרקעין. על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השווה לנכסים דומים בסביבה, תוך ביצוע התאמות נדרשות (מקום, גודל, סטנדרט ועוד). לצורך הערכת שווי הנכס, נבחנו עסקאות בהתאם ליעוד דומה.

5.2 **גישת העלות**

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

5.3 גישת היון הכספיות

גישהת היון הכספיות 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

בבאונו לאמוד את שווי זכויות החברות בקרקע הבאונו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

- בתחום חטיבת הקרקע הנדונה בגיןים מספר בתים מגורים בני 3-1 קומות, המיעדים לפינוי ולהריסה במסגרת הפרויקט המתוכן.
- בעלות פרטיה.
- נשוא חוות הדעת מהווה את זכויות החברות במתחם כמפורט לעיל, המהוות זכויות בלתי מסויימות במושע במתחם.
- זכויות מאושרות לפי תכנית תא/1040 וע'.
- ניתן יהיה למש את זכויות הבנייה רק לאחר אישורה של תכנית איחוד וחלוקת.
- עפ"י ההסכם, היטל השבחה הנובע מאיושה של תכנית זו חל על בעלי הקרקע (ה毋רים).
- זכויות לפי תוכנית תא/5000 ובכפוף לאישורה של תכנית מפורטת שתוקן על בסיס תוכנית תא/מק/9 - מדיניות עיר' המחר – עיר' דרום. טרם הוכנה תוכנית מפורטת. הנחנו פrogramma תיכוניות ראשונית הנגזרת מהוראות מסמך המדיניות.
- הובאו בחשבון מטלות ותועלות ציבוריות כמקובל בפרויקטים בהיקף דומה. הסכומים באומדן לצורך התחשב בלבד, הסכם הסופי, היקף שטחי הציבור והיקף התועלות הציבוריות ייקבע במסגרת התכנון המפורט.
- הובא בחשבון מטלות ותועלות ציבוריות כמקובל בפרויקטים בהיקף דומה. הסכומים באומדן לצורך התחשב בלבד, הסכם הסופי, היקף שטחי הציבור והיקף התועלות הציבוריות ייקבע במסגרת התכנון המפורט.
- הובא בחשבון דחיה לsiccoן ואירועים עד לאישורה של התכנית.
- הובא בחשבון הפחתה למושע.
- לא הבאו בחשבון את הפטנציאל הנובע מתכנית תא/5500 ותוכנית בניין עיר חדשה המקודמת על ידי החברה.

נתוני השוואה

לא ידוע לנו על עסקאות לקרקעות ביעוד לתעסוקה בשנת 2023 ולא מצאנו אינדייקציות לשינוי בערכי השווי בשנת 2023 לעומת שנת 2022. הובאו בחשבון נתוני ההשוואה הבאים תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות:

- עפ"י פרטומים בעיתונות מדצמבר 2022 ומידע משלים שאספנו, חברת מליסרון צפיה לרכוש את מתחם נזק בקרו 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 מקודמתה תב"ע חדשה שתאפשר להקים פרויקט משרדים בשטח של כ- 25,000 מ"ר (חלק מהזכויות יתקבלו במסגרת ניוז מבנים לשימור). עפ"י ניתוח שערכנו העסק משקפת כ- 13,000 ₪ למ"ר מבונה ברוטו (המחיר מגלם את שווי הקרקע המיוחס למקומות החניה).
- בתאריך 4.4.2022, דיווחה חברת ישראל קנדה, כי התקשרה בהסכם מכרז למכירת קרקע במתחם רחובות הרכבת והגרא"א, תל אביב. חלקות 198, 215, 221 ו- 18 בוגש 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. במקומות 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 לתירות ו- 23,852 מ"ר ברוטו לתעסוקה. בנוסף על בעלי הזכויות להקים על חשבונים 1,500 מ"ר של שטחי ציבור.
- על פי ניתוח שערכנו, העסק משקפת שווי למ"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 למלונות.
- בהתאם לפרטום באתר "TheMarker" מיום 6.1.2022 ומידע משלים שאספנו, חברות סלע בניוי, שובל הנדסה וקובוצת בראל, רכשו כ- 84% ממגרש בשטח 2.4 דונם, מגרש 102 לפי תוכנית 507-0336123, ברחובות סלומו, הרכבת והגרא"א, תמורת 377,000,000 ₪. זכויות הבניה להקמת מגדל מגורים כולל 105 יח"ד בשטח עיקרי של 7,324 מ"ר ומגדל הכלול 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, העסק משקפת שווי למ"ר מבונה עיקרי של כ- 28,000 ₪ למגורים, כ- 15,000 ₪ למסחר, כ- 11,750 ₪ לתעסוקה וכו- 100,000 ₪ למקום חניה.
- מודיע המצוי במשרדיינו, מתנהל משא ומתן לרכישת חלק ממתחים קרקע ברחוב לבנדזה 53 (חלקות 73-76, בוגש 6971. החלק הנרכש כולל זכויות בניה כדלקמן: כ- 4,300 מ"ר פלדلت למגורים, כ- 9,000 מ"ר ברוטו למשרדים וכו- 250 מ"ר ברוטו למסחר. העסקה אמורה להתבצע לפי 8,000 ₪ למ"ר ברוטו למשרדים ולפי כ- 20,000 ₪ למ"ר פלדلت למגורים. המחיר מגלם את שווי הקרקע המיוחס למקומות החניה.

- בהתאם לפרסום באתר "גלוובס" מיום 19.12.2021 ומידע משלים שאספנו, חברות מגדל ביטוח, אקרו נדלין ותדרה רכשו קרקע בשטח של כ- 4 דונם בפינת הרחובות הצפירה, אליאשברג ויד חרוצים בתל אביב, תמורה סך של 305 מיליון ₪. עפ"י מידע שאספנו, מדובר על חלקה 241 בוגש 6976 (מגרש 201 עפ"י תב"ע תא/3973). זכויות הבנייה במקום - כ- 1,295 מ"ר עיקרי למשחר, 7,941 מ"ר עיקרי למגורים וכו- 22,528 מ"ר עיקרי למשרדים. קיימת מטלה ציבורית- בנית 3,120 מ"ר ברוטו לטובה 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 למשחר וכו- 60,000 ₪ לקרקע למקום חניה. ממידע המצו依 בידינו עולה כי התנאים הכספיים של העסקה סוכמו לפני לueue משנה וכן מחיר העסקה לא משקף את המחירים הנוכחיים.
- עפ"י דיווח באתר המאייה ומידע משלים שאספנו, בתאריך 5.12.2021 החקרה לנכסים ולבנייה בע"מ, מכירה את בית נכסים, ברחוב המסגר פינת רחוב המלאכה, חלקה 23 בוגש 7077 בשטח של 3,852 מ"ר, תמורה סך של 390 מיליון ₪. הקרקע בעלות פרטית. על החלקה בניויים שטחים מניבים של כ- 8,000 מ"ר בשימושי מסחר ומשרדים, המושכרים ברובם למשרד התחבורה ובנק דיסקונט, תמורה דמי שכירות שנתיים בסך 8 מיליון ₪.
- מודיע שאספנו העסקה בוצעה בהתבסס על הפטנציאל 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 למשחר, 11,600 ₪ למ"ר מבונה ברוטו לעוסקה ו- 100,000 ₪ למקום חניה מבונה.
- עפ"י מידע הקיים במשרדנו, בחודש אוגוסט 2021 ובחודש נובמבר 2021, נרכשו חלקות 42,53, 54, 57 ו- 104 בוגש 7094, ברחוב הסוללים והאונמים, בשטח כולל של כ- 5,647 מ"ר, תמורה סך של כ- 173,100,000 ₪. על החלקות בניויים מוסכמים ומבנים שונים.
- הזכיות בקרקע הן לקיבולת בניה של 150% לתקופת חכירה שתסתתיים בשנת 2059. חטיבת הקרקע מיועדת עפ"י תכנית תא/5000 ביעוד של אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מטע"ן. רח"ק מירבי 12.8.
- עפ"י תכנון ראשוני, מתוכננים שני מגדים. מגדל תעסוקה בשטח של כ- 48,000 מ"ר ומגדל מגורים בשטח של כ- 16,000 מ"ר. בנוסף, קיימים פוטנציאלי תכנוני לניזוד זכויות ותוספת זכויות מכוח תמ"א 70 (תכנית המטרו).
- עפ"י ניתוח שערכנו העסקה משקפת שווי של כ- 9,000 ₪ למ"ר מבונה ברוטו לעוסקה, וכו- 10,000 ₪ למ"ר מבונה ברוטו למשחר וכו- 21,500 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למגורים.
- עפ"י פרסום בעיתונות מיום 2.9.2021, החברות תדרה 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, תמורה 505,000,000 ₪. זכויות הבנייה במגרש- 1,650 מ"ר עיקרי למשחר, 10,500 מ"ר עיקרי למגורים (כ- 10% מהדירות מיועדות להשכרה בלבד) וכו- 30,600 מ"ר עיקרי לעוסקה/משרדים. קיימת מטלה ציבורית- בנית 1,500 מ"ר עיקרי לטובה בנייני ציבור. בנוסף שטח שירות עלי של כ- 15,206 מ"ר עילי.

מניתוח שערכנו העסקה משקפת שווי של כ- 16,000 ש"ח למ"ר עיקרי למסחר, כ- 19,000 ש"ח למ"ר עיקרי למגורים, כ- 8,750 ש"ח למ"ר עיקרי לעסקה ולמשרדים ושווי של כ- 80,000 ש"ח לקרקע למקומות חניה.

.8 חחשייב

אומדן שווי השוק מבוסס על מסמך המדיניות המאושר, אשר מביא בחשבון את הזכויות הנוכחיות לפי תוכנית תא/4010 ואת הפוטנציאלי התכנוני הנובע מתוכנית המותאר תא/5000 לגבי מתחם קרקע (לא הבנו בחשבו את פוטנציאלי תוספת הזכויות לפי תוכנית תא/5500 הנמצאת בשלבי תכנון ראשוניים). מהשווי הופחתו, עלויות הקמת מבני ציבור והוצאות ציבוריות, היטל השבחה צפוי, מרכיבי סיכון, דחיה עד לאישור התוכנית והפחתה למושע.

תחשייב שייעור הזכויות בקרקע- חלק הפרטאים :

%	שטח במ"ר	בעלי הזכויות
	12,465	סה"כ קרקע משותפת תוכנית 4010
	-1,786	קרקע בייעוד דרך לפי תוכנית 4010
100%	10,680	שטח קרקע משותף במסגרת איחוד וחולקה
17.73%	1,893	עיריות תל אביב ונתיבי איילון
4.89%	523	קרקע מדינה דרך לפי מקדם- 0.5 (1)
77.38%	8,264	חלק הפרטאים בשטח אקוויולנטי
95.20%		נושא חוות הדעת- חלק החברות מהנ"ל

(1)- חלק המדינה לאחר הפחתת שטח הדרכ במבצע מוצע בתוכנית 4010- תא שטח מס' 6- 1,786 מ"ר ועפ"י מקדם 0.5. אמדנו את המקדם לצורך תחשיב בשומה זו בלבד ואינו רלוונטי לטבלאות איזון ו/ או לכל מטרת שומה אחרת. עמדת החברה שמקדם זה צריך להיות נמוך משמעותית.

프로그램ה תכנונית:

נרכאה על ידינו תוכנה תכנונית ראשונית על בסיס השימוש הטוב והיעיל ועל בסיס מסמך המדייניות.⁸

סעיף	במ"ר
שטח קרקע סחир עפ"י מסמך המדייניות	7,863
רחוב	12.8
שטח ברוטו עילי במ"ר	100,646
תשסוקה/משרדים במ"ר	80,368
מסחר במ"ר	17,778
שטח ציבורי במ"ר	2,500
שטח לפי ע' 1/שטח מסחר מתחת למפלס ה- 0.00, במ"ר	7,000
שטח במ"ר/כמהות חניה	80,368
שטח לשיווק	22,625
משרדים (1)	
מסחר (2)	

(1) שטח ברוטו, במ"ר.

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

תחשייב:

שווי מ"ר מבונה למשרדים/מסחר ולמקום חניה נבחן תוך ניתוח נתוני ההשוואה ומטען דגש על המועד הקובלע של העסקאות וההתאמה למועד הקובלע לשומה, להיקף זכויות הבנייה/ אופי הבינוי (בנייה נמוכה לעומת מגדרים), יעוד הקרקע (תעסוקה לעומת תעסוקה), מיקום יחסית למקומות הנכס נשוא חוות, נגישות, ועוד.

לסיכום: הנכס נשוא חוות ממוקם במקומות מרכזי, על צומת דרכים ארצי. מיקומו המרכזי של הנכס, לרבות חיבור עתידי של תחנת המטרו מקנה לו יתרוןxon לשטחי המסחר והן לשטחי המשרדים.

ביצעונו הבדיקה בין שווי זכויות הבנייה הזמניות בכפוף להכנות תכנית איחוד וחולקה (להלן: "הזכויות הזמניות"), לבין תוספת הזכויות הנגזרת מסמך המדייניות (להלן: "הזכויות הנוסףות").

⁸ הפרויקט נערך לצורך התחשייב בלבד. מומלץ לבחון מחדש התקדמות והתגבשות התכנון הסופי.

סה"כ במעוגל	שווי מ"ר מבנה/מקום חנייה	שטח לשוק במ"ר/כמה מקומות חנייה	סעיף	סוג זכויות
₪ 28,000,000	₪ 4,000	7,000	שימושים נלוויים לפי ע" 1	زمינות
₪ 187,500,000	₪ 12,000	15,625	מסחר	
₪ 487,990,000	₪ 8,500	57,410	משרדים	
₪ 56,700,000	₪ 60,000	945	מקומות חניה	
₪ 760,190,000			סה"כ	
₪ 56,000,000	₪ 8,000	7,000	מסחר (1)	הנוסף
₪ 195,150,000	₪ 8,500	22,958	משרדים	
₪ 251,150,000			סה"כ	
-₪ 20,000,000	₪ 8,000	2,500	עלות הקמת מבני ציבור (2)	
-₪ 25,000,000			אומדן עלות תועלות ציבוריות	
₪ 206,150,000			סה"כ שווי בנייני עלויות	
₪ 966,340,000			סה"כ	
₪ 253,000,000			הפחיתה למושע, דחיה וסיכון (3) ולהיתל השבחה (4)	
₪ 713,340,000			סה"כ שווי המתחים בשלמות	
₪ 551,982,000	77.38%		 חלק הפרטיזם/ החברה במתיחה	
₪ 525,500,000	95.20%		 חלק נשוא חוות הדעת מהן"ל, במעוגל	

- (1) הובא בחשבון רק הפרש שווי בין שווי לפי שימושים עפ"י תכנית ע' 1, לבין שווי המסחר.
- (2) באומדן לצורך התחשב בלבד. היקף השטחים ייקבע במסגרת התכנון המפורט.
- (3) ההפחיתה בשיעור של 20% משווי הנכס - מבטאת בין היתר את העובדה כי עם 3 הגופים האחרים ניתן יהיה לקדם תוכנית בסמכות ועדעה מקומית בלוח זמנים מקובל ומהיר יחסית.

- (4) אומדן ראשוני בלבד לצורך תחשיב זה, בגין תוספת הזכיות מכח תוכנית תא/5000. הסכום הסופי יקבע עפ"י ההליכים הקבועים בחוק התכנון והבנייה.

טבלת רגישות:

טבלת רגישות לשינויים בשווי מ"ר מבונה למשרדים :

₪ 7,500	₪ 8,500	₪ 9,500	
₪ 507,600,000	₪ 525,500,000	₪ 542,700,000	שווי

.9 השומה

לאור האמור לעיל אומדן שווי זכויות החברות, בקריטריון של קונה מרצונו ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, לרבות זכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל) בגבולות 525,500,000 ₪.

.10 כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- לא התייחסנו לysize שיחול, כל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- שווי הנכס בספרים - 537,064,000 ₪.
- שומות שנרכזו על ידינו בעבר לשווי זכויות החברות :

הערות	שווי	מועד קבוע
שווי שוק ל- 89.24% חלקים בלתי מסויימים מモתחים הקruk המיחס לפרטאים	488,100,000 ₪	31.3.2023
שווי שוק ל- 14.57% חלקים בלתי מסויימים מモתחים הקruk המיחס לפרטאים	79,700,000 ₪	31.12.2022
שווי שוק ל- 96.89% חלקים בלתי מסויימים מモתחים הקruk המיחס לפרטאים	546,844,000 ₪	31.3.2022
שווי למטרת בטוחה ל- 96.89% חלקים בלתי מסויימים מモתחים הקruk המיחס לפרטאים	509,430,000 ₪	31.3.2022

.11 מסמך גילוי

עפ"י תקן 17.1 בקשה מהחברה מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים.
בתאריך 24.3.2024 התקבל במשרדיינו מסמך גילוי לנכס, נשוא שומה זו למועד הקובלע, מהחברה.
תמצית המסמך :

- לא קיימים בנכס דירות מוגנים לפי חוק הגנת הדיר, תש"יב-1972.
- לא קיימים בנכס מחזיקים ללא הסכם שכירות בתוקף, ו/או מחזיקים שהם בעלי עניין בתאגיד, כגון : חברת בת⁹, חברות הקשורות¹⁰ וכד', למעט הסכם שותפות עם אילן לוי המתואר בחוות הדעת.
- נערכו 3 שומות מקרקעין ע"י השמאישמו פן, החלקים שונים בנכס, במסגרת הליך משפטי, לצורך קבלת אישור בית המשפט לענייני משפחה למכירתו לחברת.
- לא קיימת חובות בפיקוחם בגין פגיעה של הנכס במרקעי צד שלישי.
- לא קיימת חובות מהותית אחרת הקשורה למרקען, שיש בה כדי להשפיע על שווי הנכס.

.12 הצהרות

אנו מצהירים, כי למייטב 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.

⁹ חברת אשר חברה אחרת מחזיקה ב- 50% ויותר מהון המניות המונפק שלא או בזכותה שבה.

¹⁰ חברת אשר בעלות או בשליטה עיקיפין של בעל הנכס.

אנו מצהירים, כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נושא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה. שכר הטרחה בעבר שומה זו אינו מותנה בתוצאות ההערכתה ואין לו השפעה מהותית על הכנסות משרדנו.

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

אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לנירות ערך מיולי 2015 הדוח'ח הוכן על פי תקנות שמאי המקראein (אתיקה מקצועית), התשכ"ו 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

אנו מצהירים, כי אנו בעלי הידע והניסיונו המתאים לביצוע הערכה זו.
הshimaota בוצעה על ידי החתוםים מטה.

בכבוד רב,

