



הילה מגדלי משרדים בע"מ
("החברה")

דוח תקופתי לשנת 2023
(להלן: "הדוח התקופתי")

תוכן עניינים:

פרק א': תיאור עסקי החברה

פרק ב': דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

פרק ג': דוח כספי ליום 31 בדצמבר 2023

פרק ד': פרטים נוספים על החברה

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

פרק א': תיאור עסקי התאגיד

תיאור עסקי התאגיד - תוכן עניינים

עמ'	נושא
4-א	א' - מבוא
4-א	ב' - תיאור ההתפתחות הכלכלית של עסקי התאגיד
4-א	1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
4-א	1.1 כללי
5-א	1.2 רישום לראשונה למסחר של אגרות חוב של החברה
6-א	1.3 תרשים מבנה האחזקות של החברה
7-א	1.4 שינוי מבנה
7-א	1.5 מימוש נכס פיננסי במעלות תרשיחא
8-א	1.6 רכישת נכס בנורת'המפטון, אנגליה
8-א	2. תחום הפעילות של הקבוצה
9-א	3. פירוט תמציתי אודות נכסים ופרויקטים של החברה
10-א	4. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
10-א	5. היעדר התחייבות בעל השליטה לתיחום פעילות
10-א	6. חלוקת דיבידנדים
10-א	ג' - מידע אחר
10-א	7. מידע כספי לגבי פעילות החברה
11-א	8. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
	ד' - תיאור פעילות הנדל"ן המניב
16-א	9. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו
17-א	10. מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו
17-א	11. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות
19-א	12. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו
19-א	13. גורמי הצלחה קריטיים
20-א	14. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הנדל"ן להשקעה
20-א	15. תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם
20-א	16. האזור העיקרי בו ממוקמים הנכסים
20-א	17. סוגי הנכסים והשימושים בהם
21-א	18. סוגי השוכרים
21-א	19. מדיניות רכישת נכסים ומימוש נכסים ותשואה נדרשת

עמ'	נושא
22-א	20. השלכות דיני מיסוי.....
22-א	21. מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו.....
22-א	22. שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם.....
22-א	23. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם.....
22-א	24. הון אנושי.....
23-א	25. מידע על תוצאות החברה - פילוח לפי אזורים גיאוגרפים.....
24-א	26. פילוח ברמת הפעילות בכללותה.....
28-א	27. נכסי נדל"ן מניבים.....
37-א	28. נכסים בהקמה.....
43-א	29. קרקע מהותית מאד.....
49-א	30. מימוש נכס פיננסי במעלות תרשיחא.....
50-א	31. תחום פעילות אחר.....
50-א	31.1 פעילות של ייזום נדל"ן למגורים בפרויקטי תמ"א 38.....
57-א	31.2 פעילות בארה"ב.....

ה' - תיאור עניינים הנוגעים לקבוצה בכללותה

58-א	32. תחרות.....
59-א	33. רכוש קבוע ומשרדי החברה.....
59-א	34. קבלני משנה.....
59-א	35. הון חוזר.....
60-א	36. מימון ואשראי.....
64-א	37. ביטוח.....
64-א	38. הסכמים מהותיים.....
64-א	39. הליכים משפטיים.....
64-א	40. יעדים ואסטרטגיה עסקית.....
65-א	41. צפי להתפתחות השנה הקרובה.....
66-א	42. דיון בגורמי סיכון.....

מידע צופה פני עתיד

בדוח זה כללה החברה מידע, ביחס לעצמה וביחס לחברות המוחזקות על ידה, הצופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"). המידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים. מידע זה הינו מידע בלתי ודאי לגבי העתיד, המבוסס על מידע הקיים בחברה במועד הדוח, ובכלל זה מידע ציבורי אשר לא ניתנה במסגרתו התחייבות לנכונותו או שלמותו של המידע, ונכונותו לא נבחנה על ידי הנהלת החברה באופן עצמאי, וכן על הערכות של החברה לגבי העתיד לקרות בשוק בו היא פועלת, הערכות לגבי ההתפתחות הכלכלית והעסקית בשווקים בהם פועלת החברה או עתידה לפעול וכוונותיה בהתבסס על הערכות האמורות. ההתפתחויות בפועל, וכפועל יוצא מכך - התוצאות בפועל שתנבענה מפעילות החברה, עשויות להיות שונות מהותית מתוצאות הפעילות המוערכות בהתבסס על המידע הקיים בידי החברה במועד הכנת הדוח (להלן: "מידע צופה פני עתיד") אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. לפיכך, על אף שהנהלת החברה מאמינה שציפיותיה, כפי שמופיעות בדוח זה, הן סבירות, הרי שקוראי דוח זה מוזהרים בזאת (להלן: "האזהרה"), כי התוצאות בפועל בעתיד עלולות להיות שונות מאלו שהוצגו במידע צופה פני עתיד המובא בדוח זה. החברה כללה בחלקים שונים של הדוח אזהרה פרטנית וקצרה לגבי מידע צופה פני עתיד ואזהרה כזו יש לקרוא בהתייחס לפירוט המלא המופיע בפסקה זו. יובהר, כי מידע שנחזה להיות כזה חלה עליו אזהרה זו במלואה אף אם לא צוינה בצידו הערה מפורשת כאמור.

תשומת לב הקורא מופנית לכך שהחברה הינה "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנה 5 לתקנות ניירות ערך ("דוחות תקופתיים ומיידיים"), התש"ל - 1970 (להלן: "תקנות הדוחות"). דירקטוריון החברה החליט על אימוץ וולונטרי של מלוא ההקלות המוענקות ל- "תאגיד קטן", הנכללות בתקנות הדוחות, ככל שהן, או שתהיינה, רלוונטיות לחברה. קרי, נכון למועד זה, ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית בתאגיד ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית; העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל- 20% והעלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות הביניים ל- 40%; וכן את ההקלה המנויה בתקנה 33 לתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע - 2010, לעניין אישור הדוחות הכספיים של החברה.

א. מבוא

הילה מגדלי משרדים בע"מ (להלן: "החברה"), מתכבדת בזאת להגיש את הדוח התקופתי של החברה, לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "תקופת הדיווח" או "מועד הדוח" ו- "הדוח התקופתי", לפי העניין), בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1969 (להלן: "חוק ניירות ערך"), ותקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל - 1970 (להלן: "תקנות הדוחות"). הדוח התקופתי סוקר את תיאור החברה והתפתחות עסקיה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה מתוארות ברמת הקבוצה (הכוללת חברות בנות וכלולות של החברה), אלא אם כן צוין במפורש אחרת.

החברה ופעילותה בפרק זה תובאנה לתקופה של שנתיים בלבד. קרי, שנת 2022 ושנת 2023. כמו כן, יצוין כי החברה מדווחת בהתאם לתקנים החשבונאיים הבינלאומיים (IFRS).

ב. תיאור ההתפתחות הכלכלית של עסקי החברה

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

כללי 1.1

1.1.1 החברה התאגדה בישראל ביום 8 בדצמבר 2014 כחברה פרטית מוגבלת במניות בשם הילה מגדלי משרדים רעננה בע"מ, אשר כל יעודה היה להחזיק בנכס מקרקעין של החברה ברעננה בשטח של 4,733 מ"ר (קרי, חברת נכס). ביום 22 ביוני 2020, שונה שם החברה לשמה הנוכחי. לפרטים נוספים אודות נכס החברה ברעננה המוחזק על ידי החברה ראו סעיף 29 להלן.

1.1.2 החברה הוקמה על ידי מר רפאל אלאוף, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה (להלן: "מר אלאוף"), שבאמצעות חברה פרטית בבעלותו¹, מחזיק ב- 70% מהון המניות של החברה, ועל ידי מר ישראל קלר וגב' כרמית חלמיש, בתו של מר ישראל קלר (להלן: "משפחת קלר"), שבאמצעות חברה פרטית בבעלותם², מחזיקים ב- 30% מהון המניות של החברה (מר אלאוף ומשפחת קלר יקראו להלן יחד: "בעלי השליטה"). בעלי השליטה הינם בעלי ניסיון של מעל 25 שנים בייזום והקמה של פרויקטי נדל"ן לעסקים, תעשייה, משרדים ומגורים בארץ ובחו"ל.

1.1.3 החברה והחברות המוחזקות על ידה (להלן: "הקבוצה") עוסקות בתחום הנדל"ן המניב בישראל ובחו"ל (נדל"ן להשקעה). בנוסף, החל משנת 2023 לחברה פעילות בתחום ייזום נדל"ן למגורים בפרויקטי תמ"א 38. למועד פרסם דוח זה, פעילות זו כאמור אינה מהותית.

1.2 רישום לראשונה למסחר של אגרות חוב של החברה

1.2.1 ביום 30 בנובמבר 2020 פרסמה החברה תשקיף להשלמה ותשקיף מדף, כפי שתוקן ביום 7 בינואר 2021 (אסמכתאות מס' 2020-01-121285 ו- 2021-01-003216, בהתאמה), וביום 18 בינואר 2021 פרסמה החברה הודעה משלימה להנפקת אגרות חוב לראשונה לציבור (אסמכתא מס' 2021-01-008046) (להלן: "תשקיף מדף ותשקיף להשלמה" ו- "הודעה משלימה", בהתאמה; להלן ביחד: "התשקיף").

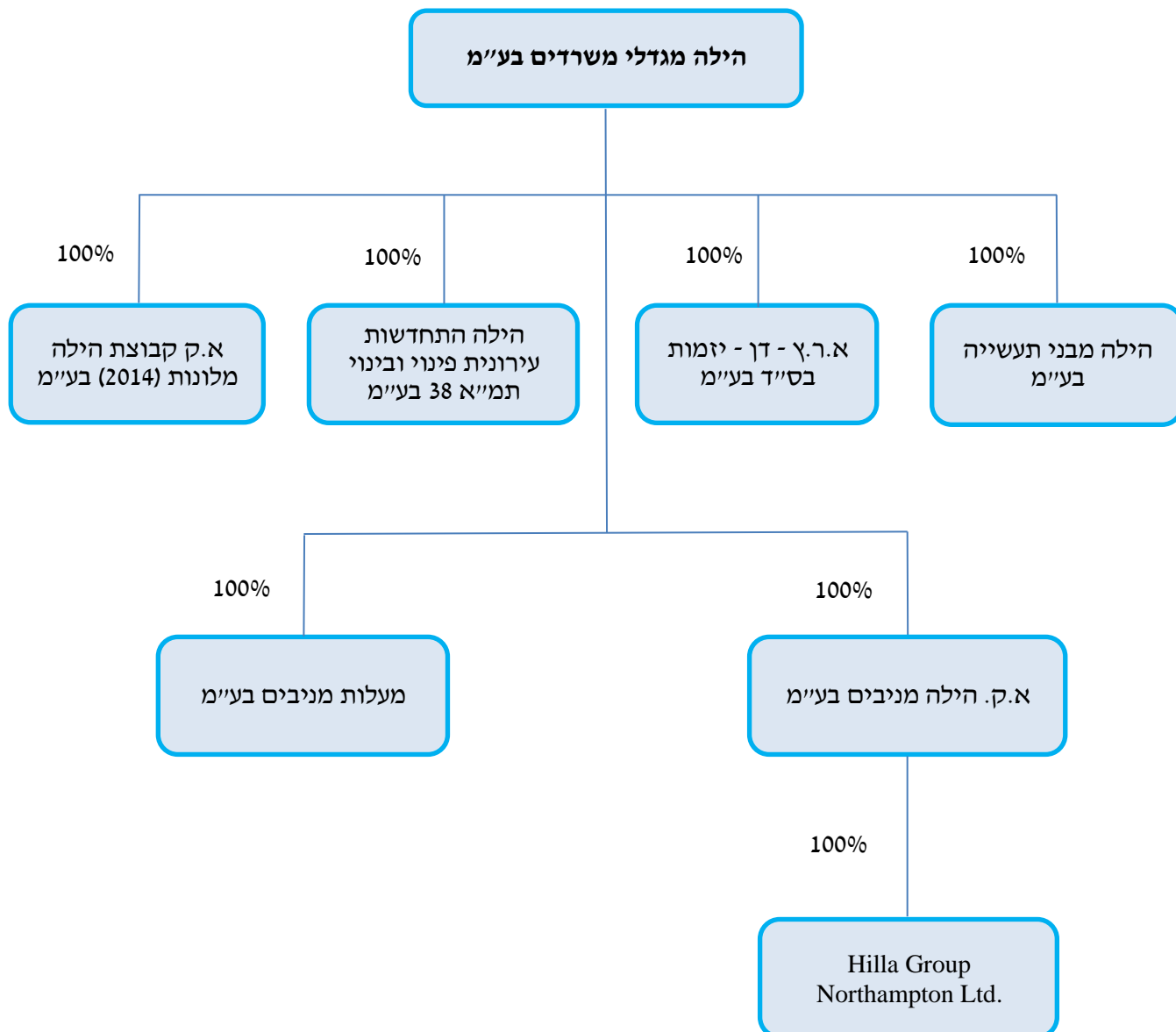
1.2.2 ביום 20 בינואר 2021 השלימה החברה הנפקת 63,888 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") בתמורה כוללת, ברוטו, של כ- 59,097 אלפי ש"ח ובשיעור ריבית שנתית של 3.5% (להלן: "אגרות החוב (סדרה א')"). ביום 3 באוקטובר 2021 השלימה החברה הנפקה של 26,112 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') נוספות בתנאים זהים לאגרות החוב שהונפקו ביום 20 בינואר 2021. אגרות החוב (סדרה א') הנוספות הונפקו בתמורה כוללת, ברוטו, של כ- 25,250 אלפי ש"ח, אשר לאחר ייחוס עלויות הנפקה, הסתכמה לסך של כ- 25,000 אלפי ש"ח. לפירוט אודות אגרות החוב (סדרה א') ראו סעיף ח' לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) בדוח התקופתי.

1.2.3 עם הנפקת אגרות החוב (סדרה א') לציבור, חבה החברה בחובות דיווח בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנותיו.

¹ החזקותיו של מר אלאוף בחברה מוחזקות באמצעות קבוצת הלה ייזום פיתוח ובניה (2013) בע"מ, חברה פרטית בבעלותו המלאה של מר אלאוף.

² החזקותיה של משפחת קלר בחברה מוחזקות באמצעות קלר (א.כ.י.) אחזקות בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של משפחת קלר.

1.3 תרשים מבנה ההחזקות של החברה, לתאריך פרסום דוח זה (לא כולל חברות לא פעילות):



בתקופת הדו"ח, בעלי השליטה העבירו לחברה את החזקותיהם בחברות א.ר.ך - דן - יזמות בס"ד בע"מ ("א.ר.ך דן"), הילה החברה להתחדשות עירונית פינוי בינוי ותמ"א 38 בע"מ ("הילה התחדשות עירונית"), א.ק. הילה מניבים בע"מ ("הילה מניבים"), כדלקמן:

1.4.1 **העברת הבעלות בא.ר.ך דן**: ביום 28.9.2023 התקשרה החברה בהסכם עם בעלי השליטה, לפיו בעלי השליטה העבירו לחברה את מלוא (100%) המניות של א.ר.ך דן, וזאת בהתאם לסעיף 104(ב) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]. בתמורה למניות המועברות כאמור, הקצתה החברה לבעלי השליטה מניות של החברה באופן יחסי להחזקותיהם בא.ר.ך דן, באופן שלא חל כל שינוי במבנה ההחזקות ובשליטה במניות החברה. א.ר.ך דן זכאית להירשם כבעלת הזכויות בנכס מקרקעין במרכז המסחרי "נחלת יצחק" באלעד, הנמצא בשלבי שיפוץ וחלוקה מתקדמים, אשר כולל שטחי מסחר, קליניקות, מרפאות ומשרדים בשטח כולל של כ- 1,261 מ"ר (לפירוט נוסף ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 15.8.2022 (מספר אסמכתא 2022-01-103066)). לפרטים נוספים אודות א.ר.ך דן והנכס באלעד, ראו סעיף 28 להלן.

1.4.2 **העברת הבעלות בהילה התחדשות עירונית**: ביום 16.1.2023 התקשרה החברה בהסכם עם בעלי השליטה, לפיו הם העבירו לחברה את מלוא המניות (100%) של הילה התחדשות עירונית, וזאת בהתאם לסעיף 104(ב) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]. בתמורה למניות המועברות כאמור, הקצתה החברה לבעלי השליטה מניות של החברה באופן יחסי להחזקותיהם בהילה התחדשות עירונית, באופן שלא חל כל שינוי במבנה ההחזקות ובשליטה במניות החברה. הילה התחדשות עירונית הינה חברה פרטית שבבעלותה הזכויות לביצוע שני פרויקטים להתחדשות עירונית בהתאם להוראות תמ"א 38/2, בהרצליה (לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 27.2.2022 (מספר אסמכתא 2022-01-123285)). לפרטים נוספים אודות הילה התחדשות עירונית והפרויקטים כאמור, ראו סעיף 31.1 להלן.

1.4.3 **העברת הבעלות בהילה מניבים**: ביום 31.5.2023 העבירו בעלי השליטה לחברה, ללא תמורה, את הבעלות במלוא ההון המונפק והנפרע של חברת הילה מניבים, שהיתה באותו מועד חברה ללא נכסים, פעילות עסקית, התחייבויות וזכויות. למועד פרסום דוח זה, מחזיקה הילה מניבים ב-Hilla Group Northampton Ltd. ("הילה נורת'המפטון") אשר מחזיקה בנכס מניב בעיר נורת'המפטון שבאנגליה. לפרטים נוספים ראו סעיף 27.2 להלן.

מימוש נכס פיננסי במעלות תרשיחא

1.5

בשנת 2013 מעלות מניבים בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה ("מעלות מניבים") רכשה מג.ל.ו אינטרנשיונל בע"מ ("ג.ל.ו") מקרקעין בשטח של כ- 5 דונם במעלות תרשיחא, עליו בנוי מבנה תעשייה ("הנכס"). באותו המועד התקשרו מעלות מניבים וג.ל.ו בהסכם שכירות ארוך טווח, כאשר לג.ל.ו ניתנה אופציה לרכישת הנכס לאחר 10 שנות שכירות. האופציה כאמור מומשה על ידי ג.ל.ו, וביום 7.6.2023, מעלות מניבים חתמה על הסכם המכר עם ג.ל.ו למכירת זכויותיה בנכס. בהתאם להסכם המכר, ג.ל.ו שילמה תמורת הנכס סך של 9,500 אלפי ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה בסך של כ- 1,086 אלפי ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח, התמורה שולמה במלואה והנכס הועבר לבעלות ג.ל.ו. לאחר מכירת הנכס כאמור, אין למעלות מניבים פעילות ו/או נכסים אחרים. לפרטים נוספים ראו סעיף 30 להלן.

1.6 רכישת נכס בנורת'המפטון, אנגליה

ביום 24.1.2023, חתמה הילה נורת'המפטון, חברה פרטית שהתאגדה באנגליה, בבעלות מלאה של החברה (באמצעות א.ק. הילה מניבים בע"מ)³, על הסכם לרכישת בניין משרדים בעיר נורת'המפטון שבאנגליה. עסקת הרכישה כאמור הושלמה ביום 24.3.2023.

בניין המשרדים ממוקם בעיר נורת'המפטון, אנגליה, ובנוי על שטח של כ- 22,500 sqf, הכולל 3 קומות (כולל קומת קרקע) ובתוספת שטח לא בנוי של כ- 27,000 sqf, הכולל 111 מקומות חניה. התמורה עבור הנכס עמדה על סך של 2,070 אלפי פאונד (לא כולל מס רכישה, דמי תיווך והוצאות נלוות). נכון מועד פרסום דוח זה הנכס מושכר במלואו לחברת REGUS, זאת בהתאם להסכם שכירות מחודש אוקטובר 2019 לתקופה של 12 שנים, בשכירות שנתית בסך של 360 אלפי פאונד, המורכבת מעלות בסיס של 252 אלפי פאונד ועלות מותנית בהכנסות, בסך של כ-108 אלפי פאונד. (בשנת הדו"ח הכנסות שכירות השנתיות הסתכמו בסך של כ-390 אלפי פאונד). IWG, חברת האם של השוכרת, ערבה להבטחת התחייבות השוכרת על פי ההסכם לרבות בקשר עם תשלום דמי השכירות. לפירוט נוסף ראה דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 19 בינואר, 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-008050). לפרטים נוספים אודות הנכס בנורת'המפטון, ראו סעיף 27.2 להלן.

2. תחומי הפעילות של הקבוצה

למועד הדוח, הקבוצה עוסקת בתחום הנדל"ן המניב (נדל"ן להשקעה), בחלוקה לשני אזורים גאוגרפיים, כדלקמן:

2.1 **תחום הנדל"ן המניב בישראל** - במסגרת תחום הנדל"ן המניב בישראל, עוסקת הקבוצה בהשכרה, ניהול ואחזקה של נכס מניב בצור יגאל, המושכר לצרכי משרדי הייטק ותעסוקה, מעבדות מחקר ומתקני ייצור; בחלוקה ושיפוץ של נכס במרכז המסחרי נחלת יצחק-אלעד; בנכס בהקמה בתל אביב בבעלות הקבוצה, עליה מקימה החברה בית מלון; וכן בייזום ופיתוח של קרקע ברעננה אשר טרם קיבלה היתר בניה, וייעודי השימוש בה הינם למסחר, משרדים, מגורים להשכרה, בתי אבות ומלונאות ("הפעילות בישראל" או "תחום הנדל"ן המניב בישראל").

2.2 **תחום הנדל"ן המניב בחו"ל** - במסגרת תחום הנדל"ן המניב בחו"ל, עוסקת הקבוצה בהשכרה, ניהול ואחזקה של בניין משרדים בעיר נורת'המפטון באנגליה, המושכר לצרכי משרדים ("הפעילות בחו"ל" או "תחום הנדל"ן המניב בחו"ל").

לפרטים בדבר הפעילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל ובחו"ל ראו פרק ד' להלן.

2.3 בנוסף לפעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב, הקבוצה עוסקת, באמצעות הילה התחדשות עירונית, בייזום נדל"ן למגורים בפרויקטי תמ"א 38/2. במסגרת פעילות זו כאמור, לקבוצה שני פרויקטים בהרצליה של הריסת מבנים קיימים והקמת מבנים חדשים ובהם דירות חדשות עבור בעלי הזכויות במקרקעין, בתוספת יחידות דיור לשיווק על ידי הקבוצה. נכון למועד פרסום דוח זה, לפרויקטים כאמור היתרי בניה ונחתמו הסכמי ליווי, אך טרם נמכרו דירות בפרויקטים וטרם החלו עבודות הביצוע, באופן שבתקופת הדוח פעילות זו כאמור לא היתה מהותית לקבוצה והיא אינה עולה לכדי תחום פעילות (לפרטים ראו סעיף 31.1 להלן).

2.4 יצוין כי בימים אלה בעלי השליטה פועלים להעביר לחברה, כנגד הקצאת מניות של החברה, את החזקותיהם ב-Hilla Group LLC, חברה שהתאגדה במדינת Nevada, ארה"ב, המחזיקה, בעצמה ובאמצעות חברות נכס ייעודיות (הרשומות בארה"ב) שבבעלותה, 15 מגרשים זמינים לבנייה בשטח כולל של 145,162 sqf, הממוקמים בשכונות בוורלי הילס והוליווד הילס, בלוס אנג'לס, קליפורניה, ארה"ב. ייעוד השימוש בקרקעות הינו לבנייה של 11 וילות צמודות קרקע, בשטח כולל של 48,162 sqf. להערכת החברה, העברת הבעלות בחברת Hilla Group LLC צפויה להסתיים במהלך חודש אפריל, 2024. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 13.2.2023 (מספר אסמכתא 2023-01-014233 וסעיף 31.2 להלן).

³ עד לסמוך לפני מועד פרסום דוח זה, מניות הילה נורת'המפטון הוחזקו בנאמנות על ידי מר אלאוף עבור הילה מניבים. בסמוך לפני פרסום דוח זה, מניות הילה נורת'המפטון הועברו לידי הילה מניבים.

הערכת החברה כאמור לעיל בדבר מועד העברת הבעלות בחברת Hilla Group LLC מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותה תלויה, בין היתר, בגורמים שאינם בשליטת החברה. לאור האמור, יתכן והמידע כאמור לא יתממש ו/או יתממש באופן שונה מהותית מהאמור לעיל.

3. פירוט תמציתי אודות נכסים ופרויקטים של הקבוצה בתקופת הדוח:

- 3.1 **בניין משרדים מניב בצור יגאל**: לחברת הלה מבני תעשייה בע"מ (להלן: "מבני תעשייה"), חברה בת בבעלות מלאה של החברה, בניין משרדים לשימוש של תעשייה עתירת ידע הממוקם בצור יגאל בסמוך לציר תנועה ראשי (להלן: "הנכס בצור יגאל"). נכון למועד הדוח, הנכס בצור יגאל מאוכלס ב-100% תפוסה על ידי שוכרים שהינם חברות בינלאומיות וישראליות מתחום הטכנולוגיה, ההייטק והביוטק, אשר שוכרות את השטחים לרוב לתקופה של מספר שנים, עם אופציה להארכה לתקופות של שנים נוספות. בנוסף, מספקת החברה לשוכרים, באמצעות חברת הילה צ.י. ניהול ואחזקת מבנים בע"מ, חברה פרטית המוחזקת במלואה (100%) על ידי בעלי השליטה בחברה (להלן: "חברת צ.י."), שירותים נלווים, לרבות שירותי אחזקה וניהול מרכזי, תוך מתן מענה לצרכי השוכרים. לפרטים נוספים בדבר הנכס בצור יגאל, ראה סעיף 27.1 להלן.
- 3.2 **בניין משרדים מניב בנורת'המפטון, אנגליה**: בבעלות חברת הבת הילה נורת'המפטון בניין משרדים הכולל 3 קומות (כולל קומת קרקע) ו-111 חניות, בעיר נורת'המפטון שבאנגליה. למועד פרסום דוח זה, בניין המשרדים מושכר במלואו על פי הסכם שכירות ארוך טווח. לפרטים נוספים אודות הנכס בנורת'המפטון, אנגליה, ראו סעיף 27.2 להלן.
- 3.3 **נכס בהקמה בתל אביב - בית מלון עסקים**: חברת א.ק. קבוצת הלה מלוונת (2014) בע"מ (להלן: "הילה מלוונת"), חברה בת בבעלות מלאה של החברה, הינה הבעלים של חטיבת קרקע בשטח של כ-1,080 מ"ר ברחוב התעשייה בתל אביב ("הקרקע בתל אביב"). בחודש דצמבר 2020, קיבלה הילה מלוונת היתר להקמת בית מלון על הקרקע האמורה, בגובה של 6 קומות ובשטח כולל של 2,995 מ"ר ("בית המלון"). ביום 30.7.2023 אישר פורום מהנדס העיר לקדם את התכנית שהוגשה לתוספת זכויות בהתאם לתאם/5000, הכוללת תוספת של 18 קומות למלון בשטח של 6,605 מ"ר, זאת בכפוף להשלמת תיאומים, הערות מקצועיות וקיום תנאים מסוימים. למיטב ידיעת החברה, התנאים כאמור התקיימו. במהלך תקופת הדוח ועד למועד פרסומו, מבצעת הילה מלוונת, באמצעות קבלנים שעימם התקשרה, עבודות הקשורות בבניית בית המלון, כאשר למועד פרסום דוח זה, סיימה הילה מלוונת את שלב בניית השלד שלב א' של המלון והיא מבצעת עבודות ריצוף, חיפויים ומערכות. לפרטים נוספים אודות הנכס בהקמה בתל אביב, ראה סעיף 28.1 להלן.
- 3.4 **נכס מסחרי בהקמה באלעד**: חברה הבת א.ר.ץ דן זכאית להירשם כבעלת הזכויות בנכס מקרקעין במרכז המסחרי "נחלת יצחק" באלעד, אשר כולל שטחי מסחר, קליניקות, מרפאות ומשרדים בשטח כולל של כ-1,261 מ"ר. במהלך תקופת הדוח ביצעה א.ר.ץ דן עבודות שיפוץ וחלוקה של הנכס, אשר יושכר למשרדים, קליניקות ומרפאות. לפרטים נוספים אודות הנכס באלעד ראה סעיף 28.2 להלן.
- 3.5 **קרקע ברעננה**: בבעלות החברה קרקע ברעננה בשטח של 4,873 מ"ר המיועדת להשבתה, ואשר ביחס אליה החברה טרם קיבלה היתר בניה והיא נמצאת בהליכי תכנון מתקדמים. ייעודי השימוש בקרקע הינם מסחר, משרדים, מגורים להשכרה, בתי אבות ומלונאות. לפרטים נוספים אודות הקרקע ברעננה, ראה סעיף 29 להלן.
- 3.6 **פרויקטי פינני בינוי (תמ"א 38/2) בהרצליה**: לחברה הבת הילה התחדשות עירונית הזכויות לביצוע שני פרויקטים להתחדשות עירונית בהרצליה, בהתאם להוראות תמ"א 38/2. במסגרת כל אחד מהפרויקטים כאמור יהרס בניין בן 6 דירות ויוקם בניין חדש בן 14 דירות, מתוכן 8 דירות מיועדות לשיווק על ידי הילה התחדשות עירונית. לפרטים נוספים אודות פרויקטי הפינוי בינוי כאמור, ראה סעיף 31.1 להלן.

4. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

בשנתיים שקדמו למועד הדוח לא בוצעו השקעות בהון החברה ולא בוצעו עסקאות במניות החברה על ידי בעל ענין, למעט שינוי המבנה המפורט בסעיף 1.4 לעיל. יובהר, כי שיעורי ההחזקה של מר אלאוף ומשפחת קלר בחברה (ובחברות הבנות) לא השתנו כתוצאה משינוי המבנה, קרי, מר אלאוף המשיך להחזיק, באמצעות חברה בשליטתו, בשיעור של 70% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומשפחת קלר, באמצעות חברה בשליטתם, המשיכו להחזיק ב-30% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

5. היעדר התחייבות בעלי השליטה לתיחום פעילות

בעלי השליטה בחברה לא התחייבו כלפי החברה להימנע מלהתחרות בה בתחומי פעילותה.

6. חלוקת דיבידנדים

6.1 בשנתיים שקדמו למועד הדוח החברה לא חילקה דיבידנד לבעלי מניותיה.

6.2 אין לחברה מדיניות חלוקת דיבידנד.

6.3 אין לחברה מגבלות על יכולתה לחלק דיבידנד, פרט למגבלות להן התחייבה החברה במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), ובכפוף למגבלות המפורטות בסעיף 7.3 לשטר הנאמנות. לפרטים אודות אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות ראה ביאור 12.ב בדוחות הכספיים המצורפים.

ג. מידע אחר

7. מידע כספי לגבי פעילות החברה

להלן מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה בגין השנים 2022 ו-2023 (באלפי ש"ח):

מאוחד		נדל"ן מניב בחו"ל ⁽¹⁾		נדל"ן מניב בישראל		
2022	2023	2022	2023	2022	2023	
2,988	4,955	-	1,406	2,988	3,549	הכנסות (מחיצוניים)
(4,144)	13,488	-	2,991	(4,144)	10,497	רווח (הפסד) מגזרי
(2,496)	26,477	-	4,608	(2,496)	21,869	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
253,252	286,913	-	18,559	253,252	268,354	נכסי המגזר
207,719	207,258	-	15,569	207,719	191,689	התחייבויות המגזר

(1) החברה מאחדת את תוצאות הפעילות בחו"ל החל מחודש מרץ, 2023.

למידע כספי נוסף, ראה פרק ג' (דוחות כספיים) ופרק ב' (דוח הדירקטוריון) המצורפים לדוח זה.

8. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

להלן תובאנה הערכות החברה אשר למגמות, לאירועים ולהתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית בה פועלת החברה, אשר למיטב ידיעת החברה יש להם, או עשויה להיות להם, השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה. יצוין כי הערכות החברה המצוינות להלן מבוססות, בין היתר, על

ההנחה של המשך פעילות החברה במהלך העסקים הרגיל, על הנתונים המצויים בידי החברה נכון למועד הדוח, ועל מידע פומבי ונתונים שפורסמו באתרי אינטרנט ובסקירות שונות שנעשו במחלקות המחקר בגופים סטטוטוריים ובגופים פיננסיים שונים⁴, ואשר לא אומתו על ידי החברה.

חלק מהנתונים וההערכות הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותם תלויה בגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות גורמים חיצוניים ומאקרו כלכליים, ועלולים שלא להתקיים ו/או להתקיים באופן חלקי ו/או להשתנות באופן מהותי מסיבות שאינן תלויות בחברה ואינן מצויות בשליטתה.

8.1 שינויים כלכליים⁵

8.1.1 הכלכלה העולמית

הכלכלה העולמית בשלהי שנת 2023 עדיין התמודדה עם משבר האינפלציה הגלובלי ועם צמיחה נמוכה. במהלך שנת 2023 המשיכה הכלכלה העולמית במגמת התאוששות ממגפת הקורונה, שרשראות האספקה התאוששו ובהתאמה, עלויות המשלוח, כמו גם זמני האספקה, חזרו לרמות של טרם פרוץ מגיפת הקורונה. עם זאת, יצוין כי התקיפות של ארגון הטרור החות"י מתימן על נתיבי הסחר הימי, אשר החלו עם פרוץ מלחמת "חרבות ברזל", עלולות לגרום להתייקרות מחודשת של עלויות התובלה והשינוע לאור התארכות נתיבי השיט הימיים.

האינפלציה בשווקים החלה עוד בסוף שנת 2021 בעקבות ביטול מגבלות הקורונה לצד העלייה בביקושים, שהתגברו בשנת 2022. להתפרצות האינפלציונית בשנת 2022 הוסיפה גם הלחימה הממושכת של רוסיה באוקראינה, שהחלה בפברואר 2022 ועדיין נמשכת נכון למועד זה. בניסיון לרסן את האינפלציה, העלו הבנקים המרכזיים את שיעור הריבית בצורה מתמשכת במהלך השנים האחרונות.

ביולי 2023 עדכנה קרן המטבע הבינלאומית את תחזית הצמיחה העולמית ב-2023 כלפי מעלה ב-0.2%, מצמיחה חזויה של 2.8% ל-3%. הגורם שהשפיע על התחזית החיובית הוא הפעילות הכלכלית בעולם, שנשארה איתנה, למרות הסביבה האינפלציונית והעלאות הריבית.

8.1.2 השוק הישראלי - מדד המחירים לצרכן, רמת הריבית במשק והתפתחויות פוליטיות

8.1.2.1 מדד המחירים לצרכן ורמת הריבית במשק. החברה מממנת את פעילותה העסקית בישראל באמצעות הלוואות שקליות לא צמודות. מרבית הכנסותיה של החברה מדמי השכירות בישראל צמודות למדד. בהתאם לכך, החברה מושפעת מהשינויים במדד ומרמת הריבית במשק. כמו-כן, שוכרים של החברה עלולים להיות מושפעים מהשינויים במדד ומרמת הריבית במשק. במסגרת המלחמה באינפלציה, הוביל בנק ישראל מהלך אגרסיבי של העלאות ריבית, לאחר שנים בהן המשק התרגל לסביבת ריבית נמוכה, ובסוף מאי 2023 העלה את הריבית לשיעור של 4.75% והותיר אותה ברמה זו עד לסוף השנה. בהחלטה מינואר 2024, החליט בנק ישראל להפחית את הריבית ולהעמידה על רמה של 4.5%. בתחזיתו המעודכנת, מעריך בנק ישראל כי הריבית תמשיך לרדת בהדרגה לאורך שנת 2024 ותתייצב בסוף השנה על טווח שבין 3.75% ל-4%, מה שיסייע לייצוב השווקים הפיננסיים ולתמיכה בביקושים המקומיים.

4 במסגרת פרק זה, נכללו נתונים שונים המבוססים על מחקרים ואתרי אינטרנט שונים. יצוין כי אלא אם נאמר במפורש אחרת, החברה לא ביקשה ובכל מקרה לא קיבלה את הסכמת עורכי האתרים כאמור לצורך הכללת מידע כאמור בדוח, המידע כאמור הינו מידע אשר מפורסם לציבור, ולמיטב ידיעת החברה, הינו מידע פומבי. כמו כן, לא נערכה בדיקה על ידי החברה באשר לכוננות ומידת דיוקם של הנתונים ו/או המידע כאמור.

5 המידע בסעיף זה מבוסס, בין היתר, על נתונים, הערכות ותחזיות שפורסמו על ידי בנק ישראל, בכתובת www.boi.org.il; על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת www.cbs.org.il; על ידי משרד האוצר בכתובת: www.mof.gov.il; על ידי חברת מעלות S&P בכתובת www.maalot.co.il; על ידי D&B בכתובת www.dbisrael.co.il.

8.1.2.2 התפתחויות הפוליטיות בישראל. המשק המקומי חווה בשנה החולפת אירועים מקומיים בעלי השפעה מהותית. שנת 2023 הייתה אחת השנים המורכבות והמאתגרות עבור המשק הישראלי - היא החלה במאבקים הפוליטיים סביב ניסיון הממשלה לקדם תכנית לביצוע שינויים מהותיים במערכת המשפט בישראל ("הרפורמה המשפטית"), מהלכים שהובילו לשסע עמוק בחברה הישראלית ותרמו לעלייה משמעותית בחוסר הוודאות במשק הישראלי, בדגש על הפעילות העסקית וסקטור ההיי טק, והמשיכה באירועי הטבח האכזרי והנורא של ארגון הטרור חמאס שהתרחשו ב- 7 באוקטובר 2023 ובמלחמה הקשה שפרצה בעקבותיהם ושנמשכת בימים אלו (ראו סעיף 8.1.3 להלן).

האירועים כאמור יצרו זעזוע משמעותי, הן בפן הציבורי והן בפן הכלכלי, והסיטו את תשומת הלב מהאירועים שהתרחשו במדינה ובכלכלה טרם להם. עוד טרם פרוץ המלחמה, במהלך תשעת החודשים הראשונים של השנה, התמודד המשק הישראלי עם אינפלציה גואה, ריבית גבוהה שהגיעה במחצית השנה לשיעור שיא של 4.75%, משבר אשראי, האטה בשוק - בשוק הנדל"ן, ובמיוחד בשוק ההייטק, מנוע הצמיחה של המשק; כל אלה, על רקע הרפורמה המשפטית וגלי המחאה החברתית שפרצו בעקבותיה.

8.1.2.3 מדד תשומות הבניה למסחר ומשרדים עלה במהלך תקופת הדוח בשיעור של כ- 2%. העלייה במדד תשומות הבניה, כמו גם ההתייקרות שחלה לאחרונה בעלויות חומרי הגלם ובעלויות ההעסקה של עובדי הבניין כתוצאה מהשפעות המלחמה, גורמות להתייקרות עלויות הבניה בפרויקטים היוזמיים של החברה. עוד יצוין כי שיעור האבטלה בישראל עומד על כ- 3.1%. עם פרוץ המלחמה עלה בחדות שיעור האבטלה הרחבה (נתון הכולל, בנוסף על הבלתי מועסקים, גם נעדרים זמניים מסיבות כלכליות דוגמת הוצאה לח"ת) מ- 4.2% ל- 9.7% בחודש אוקטובר, אך בחודשים שחלפו מאז ירד שיעור האבטלה הרחבה ל- 7.5% בחודש דצמבר 2023. בהתאם לתחזית בנק ישראל, צפוי שיעור האבטלה לעמוד על שיעור של כ- 5.3% בשנת 2024 ועל שיעור של 3.2% בשנת 2025.

8.1.2.4 עד פרוץ המלחמה הצמיחה הפתיעה לחיוב, עם עליה של כ- 3.5%, אולם ברבעון הרביעי של שנת 2023 הייתה התכווצות חדה בתוצר. כך, בצל המלחמה והאירועים הפוליטיים ב-2023, הצמיחה בישראל הסתכמה בכ- 2%, לעומת צמיחה בשיעור של כ- 6.5% בשנה שלפניה.

8.1.2.5 כמו כן, הגירעון הממשלתי ויחס החוב לתוצר של המדינה צפויים אף הם לגדול. תקציב המדינה לשנת 2024 יעודכן כך שישקף את המציאות החדשה ויכלול כמובן גידול פרמננטי בהוצאות הביטחון. כלכלת ישראל מובלת באופן מסורתי על ידי ענפי ההייטק והנדל"ן, המאופיינים בעת הזו בהאטה בפעילותם. המשך האטה בפעילות ענפי ליבה אלו עלול לגרום להאטה גבוהה יותר במשק.

8.1.3 המצב הבטחוני - מלחמת חרבות ברזל

8.1.3.1 ביום 7 באוקטובר, 2023 תקף ארגון הטרור חמאס את מדינת ישראל, תקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית. המתקפה מרצועת עזה כללה ירי טילים וחדירת אלפי מחבלים לשטח ישראל, וגבתה חיים של למעלה מ- 1,200 אנשים. בנוסף, כ- 240 אנשים נחטפו לעזה. בעקבות המתקפה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), גייסה למעלה מ- 300 אלף חיילי מילואים והחלה במתקפה על עזה. במקביל, גוברת המתוחות בגבולה הצפוני של מדינת ישראל אל מול

ארגון הטרור חיזבאללה. בנוסף, במסגרת תמיכת ארגון המורדים החותיים מתימן בפלסטינים, ישראל מתמודדת עם איום טילים שמשוגרים משטח תימן בידי המורדים החותיים וכן התרבו תקיפות של אוניות בינלאומיות בים האדום ובמפרץ עדן על ידי ארגון החותיים. לנוכח המתקפות הכריזו חברות ספנות גדולות בעולם על עצירת מעבר ספינותיהן בים האדום וחלה ירידה משמעותית בתנועת כלי שיט בים האדום. פרוץ המלחמה ואי הוודאות הגדולה, בראש ובראשונה בקשר להתמשכותה של המלחמה, עצימותה ותוצאותיה, הביאו בעקבותיהם קיטון בתחזית הצמיחה, גידול צפוי בגירעון הממשלתי וביחס החוב לתוצר של המדינה, ואף הביאו לכך ששוק המניות הישראלי הציג השנה ביצועי חסר משמעותיים מול הבורסות המובילות בעולם. כמובן, שכל התפתחות, כגון פתיחה של זירות לחימה נוספות או התמשכות המלחמה, עלולה להשפיע ולשנות את התחזיות הקיימות נכון למועד דוח זה.

8.1.3.2 מאז פרצה המלחמה, הקבוצה ממשיכה בפעילותה, לרבות המשך הייזום, התכנון, ההקמה, השיווק והניהול של הנכסים הקיימים. נכון למועד דוח זה ונוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המלחמה על פעילותה העתידית של הקבוצה אינה ידועה. להערכת החברה, היה והמלחמה תמשיך זמן רב ו/או תסלים לחזיתות נוספות, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית בכלל ועל פעילותה של הקבוצה בפרט.

8.1.3.3 חברות הדירוג הבינלאומיות הגיבו לעלייה בסיכון הכלכלי של ישראל, כאשר Fitch הודיעה כי דירוג האשראי של ישראל הינו כעת תחת "מעקב שלילי" שמשמעותו במקרה של הרעת המצב (התרחבות המלחמה או התמשכותה) עלולה להיות הורדת דירוג, חברת S&P אישרה את דירוג האשראי של ישראל ברמה של AA- אך הורידה את תחזיתו מ"יציבה" ל"שלילית", וחברת Moody's הודיעה על הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל לרמה של A2, מרמה של A1, עם תחזית שלילית.

8.1.3.4 למרות האמור, במחצית השנייה של שנת 2024 ישנה סבירות גבוהה לרמת פעילות גבוהה יותר, בעקבות שחרור חלק גדול מכוחות המילואים (באופן קבוע או זמני) וחזרה לפעילות בהיקף משמעותי יותר במשק. בנוסף, הורדת הריבית באופן הדרגתי תעודד את פעילות העסקים.

8.1.4 מצב השוק באנגליה⁶

8.1.4.1 בבריטניה חיים כ- 67 מיליון תושבים וכלכלת בריטניה הינה אחת מהגדולות בעולם במונחי תוצר לאומי גולמי. במהלך שנת 2023 עלה שיעור האינפלציה בבריטניה ב- 4% לעומת 10.5% בשנת 2022. הבנק המרכזי של אנגליה ("BoE") המשיך לנקוט צעדים לריסון האינפלציה באמצעות סדרה של 14 העלאות ריבית כך שנכון למועד פרסום דוח זה, היא עומדת על 5.25%. תחזית האינפלציה של ה- BoE לשנת 2024 עומדת על כ- 3% ולשנת 2025 מצביעה על המשך ירידה לרמת יעד של 2%. קצב עליית התוצר החזוי לשנת 2023 צפוי לעמוד על כ- 0.5%. תחזית השינוי בתוצר של ה- BoE לשנים 2024 ו- 2025 מצביעה על יציבות בשנת 2024 ועל ירידה חזויה של 0.25% בשנת 2025.

⁶ Bank of England - Monetary Policy Report November 2023, בכתובת: <https://www.bankofengland.co.uk/monetary-policy-report/2023/november-2023>

8.1.4.2 לתום שנת 2023, עלה שיעור האבטלה בבריטניה ל- 4.3% לעומת 3.7% בתום שנת 2022. לקראת סוף חודש פברואר, 2023 הושג הסכם (שתחולתו כפופה לאישור הפרלמנט הבריטי) בין ממשלת בריטניה לבין האיחוד האירופי בנושא הסכמי הסחר בגבול שבין אירלנד לבין צפון אירלנד, אשר עשוי להוביל לפתרון מחלוקות ליישום מכלול של נושאים, ביניהם רגולציה הקשורה לפעילות הסקטור הפיננסי. בנוסף, שבה בריטניה לתוכנית הפאן-אירופאית Horizon, שתכליתה להשקיע כמאה מיליארד יורו במחקר ובפיתוח, בדגש על מדעי חיים ואיכות סביבה. כמו כן, חתמה בריטניה על הסכמי סחר חופשי עם קנדה ויפן.

8.1.4.3 שער החליפין של הליש"ט נותר יציב ביחס למרבית המטבעות. לתום שנת 2023 עמדה ריבית אגרות החוב הממשלתיות בבריטניה ל- 10 שנים ברמה של 4%. לאור חשש ממיתון כלכלי, הקטינו הבנקים המסחריים את היקף ההלוואות לענף הנדל"ן המניב. בחלק מהמקרים, בהם קיימות הפרות של התניות פיננסיות (בעיקר בשל יחסי כיסוי ריבית), במצבים של בקשות לדחיית מועד פירעון הלוואות ובמקרים של קבלת הלוואות חדשות לצורך פירעון הלוואות קיימות, דורשים המלווים הזרמות של הון עצמי נוסף (חלקו גם כפיצוי על העלייה בשיעור המינוף בשל ירידות ערך הנכסים), תוך שהם מעלים את מחיר החוב. במרבית הלוואות החדשות, דורשים הבנקים האצה של פירעון הקרן, כאשר קיים עודף חיובי של תזרימי המזומנים שמניבים הנכסים.

כל התייחסות המופיעה בסעיפים 8.1.1 - 8.1.4 באשר להערכות החברה בקשר עם ההתפתחויות העתידיות בסביבה הכללית שבה פועלת הקבוצה ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה של החברה ואשר אינו ודאי, ומבוסס על מקורות המידע אותן מציינת החברה.

8.2 אזורים גיאוגרפיים

בתקופת הדוח פעלה החברה באזורים הגאוגרפיים הבאים:

8.2.1 ישראל - בתקופת הדוח, פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה בישראל היתה באזור המרכז, אזור השרון וסביבתו.

8.2.2 חו"ל - בתקופת הדוח, פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה מחוץ לישראל הייתה בנורת'המפטון, אנגליה.

כמו כן, החברה ממשיכה לבחון הזדמנויות עסקיות נוספות בתחום פעילותה באזורים גאוגרפיים נוספים, כאשר עם השלמת העברת החזקות בעלי השליטה בחברת Hilla Group LLC לידי החברה כאמור בסעיף 31.2 להלן, תחל החברה לפעול בפיתוח קרקעות בקליפורניה, ארה"ב.

8.2.3 טבלת פרמטרים כלכליים לפי אזורים גיאוגרפיים⁷

להלן יובאו פרמטרים כלכליים לאזורים הגיאוגרפיים בהם פועלת החברה:

אנגליה ⁹		ישראל ⁸		מדינה
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	פרמטרים מקרו-כלכליים
3,200 (מיליארד דולר)	3,330 (מיליארד דולר)	1,756 (מיליארד ש"ח)	1,868 (מיליארד ש"ח)	תוצר מקומי גולמי (מיליארד דולר)
4.3%	0.1%	6.5%	2%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי
3.4%	0.1%	4.4%	0.1%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש
10.5%	5.2%	5.3%	3.3%	שיעור האינפלציה
3.3%	4.1%	3.7%	4.6%	תשואת בסיס על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך
AA/Negative	AA/Stable	AA- /Stable	AA- /Negative	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך
4.23	4.62	3.519	3.627	שער חליפין של מטבע מקומי לעומת דולר ארה"ב /לירה סטרלינג, ליום האחרון של התקופה

לפרטים אודות גורמי הסיכון של החברה הנובעים מסביבתה הכללית, מענפי פעילותה ומהמאפיינים הייחודיים שבפעילותה, ראה סעיף 42 להלן.

8.3 שוק ההון בישראל¹⁰

בשוק ההון הישראלי נתונה הפעילות לתנודתיות עקב השפעת גורמים כלכליים ופוליטיים, בארץ ובעולם, אשר לחברה אין שליטה או השפעה עליהם. תנודות אלו משפיעות על שערי ניירות הערך הנסחרים בבורסה, לרבות איגרות חוב קונצרניות, וכן על היקף פעילות הציבור בשוק ההון. מכאן, שתנודות אלו עשויות להשפיע גם על החברה והאפשרויות שתעמודנה לרשותה לגיוס מימון, ובעקיפין על רכישת נכסים, ביצוע השקעות ועל תוצאותיה העסקיות.

המסחר בתל-אביב בשנת 2023 התאפיין בתנודתיות רבה ובמנותק מהמגמה הכלל עולמית, וזאת בהשפעת שני אירועים פנימיים משמעותיים - הרפורמה המשפטית אשר הובילה אחריה מחאה נרחבת וחוסר ודאות, שהשפיעו על המסחר בתשעת החודשים הראשונים של השנה, והכל במקביל להמשך השפעתה של העלאת הריבית במשק, בדומה למגמה הגלובלית; והאירוע השני הוא המלחמה, ואשר השלכותיה השליליות על המשק החלו לקבל ביטוי כבר ברבעון השלישי של השנה.

בסיכום השנתי, מדדי המניות המובילים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב רשמו ביצועי חסר לעומת מדדי המניות המובילים בבורסות העולם. כך גם נבלמו ההנפקות הראשוניות וניכרה האטה בגיוסי ההון והחוב על-ידי החברות הנסחרות בבורסה. עם פרוץ המלחמה נרשמו ירידות שערים חדות במניות, ירידות אשר התמתנו עם התמשכותה של המלחמה. על אף הירידות האמורות במהלך שנת 2023 עלה מדד ת"א 125 בכ- 4.8% ומדד ת"א 35 עלה בכ- 4.7%.

⁷ יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמה להכללת המידע האמור להלן, שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.
⁸ מקורות: קרן המטבע הבינלאומית בכתובת: <https://www.imf.org>; הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: <https://www.cbs.gov.il>; אתר בנק ישראל בכתובת: <https://www.boi.org.il>; דוח דירוג S&P בכתובת: <http://www.standardandpoors.com>.
⁹ מקורות: קרן המטבע הבינלאומי, בכתובת: <https://www.imf.org/external/datamapper/profile/GBR>; ואתר Economics Trading, בכתובת: <http://www.tradingeconomics.com/bonds>; דוח דירוג S&P בכתובת: <http://www.standardandpoors.com>.
¹⁰ מבוסס, בין היתר, על נתונים שפורסמו על ידי הבורסה בסקירה השנתית לשנת 2023 בכתובת: https://info.tase.co.il/Heb/Lists/gen_res/0133_annual_review/2023_annualreview_heb.pdf

גיוס ההון בשוק המניות בארץ הסתכם בשנת 2023 בכ- 2.8 מיליארד ש"ח בלבד, ירידה חדה לאחר גיוס בהיקף של כ- 21.8 מיליארד ש"ח בשנת 2022. היקף גיוס החוב הקונצרני הסתכם בכ- 71 מיליארד ש"ח, לעומת גיוס בסך של כ- 89 מיליארד ש"ח בשנת 2022. עיקר הירידה בגיוס החוב בשנת 2023 מקורו בירידה בגיוסי הבנקים וחברות הנדל"ן, אשר שבו לגייס חוב בהיקפים גדולים רק בתום חודש דצמבר 2023 ובמהלך חודש ינואר 2024.

8.4 ענף הנדל"ן

8.4.1 ענף הנדל"ן בישראל

שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק הישראלי הם בין הגורמים המשפיעים ביותר על היקפי הביקוש לשטחי השכרה בישראל. מאז פרצה המלחמה החברה ממשיכה בפעילותה, לרבות המשך הייזום, התכנון, ההקמה, השיווק והניהול של נכסיה. אי הוודאות שהיתה קיימת בשוק הנדל"ן המניב בישראל עוד טרם פרוץ המלחמה על רקע האקלים הכלכלי ואי השקט הפוליטי, הועצמה בעקבות המלחמה. על אף האתגרים שהחברה ניצבת בפניהם, הכלכלה הישראלית דינאמית ועמידה כפי שהראתה לאורך המשברים בשנים האחרונות. נכון לסוף שנת 2023, המשק הישראלי מצביע על פעילות ערה עם התמתנות בנתוני הקצה ואינפלציה שעודנה גבוהה, אך מתקרבת ליעדה. הקבוצה נכנסה אל שנת 2024 כאשר ברקע שורה ארוכה של גורמים אשר יוצרים אי ודאות גדולה, בראש ובראשונה בקשר להתמשכות המלחמה ותוצאותיה. להערכת הגורמים הכלכליים במשק, התרחיש הסביר הוא המשך הלחימה אל תוך 2024, אם כי בעצימות פוחתת, והצפי הוא שהריבית תמשיך לרדת באופן הדרגתי במהלך השנה. ההערכה היא כי תחת תרחיש זה הריבית תגיע בסוף השנה לטווח של 3.75% - 4%.

הקבוצה אינה צופה ירידה משמעותית בביקושים או בדמי השכירות במהלך השנה הקרובה, כמובן בהנחה כי המלחמה לא תתרחב או תסלים. הימשכות ההאטה הכלכלית, כתוצאה מהימשכות המלחמה או מהתרחבותה לחזיתות נוספות, עלולה לפגוע באופן רחב ומשמעותי יותר בפעילות המשק, באופן שעלול ליצור לחץ שלילי על דמי השכירות וירידה בשיעורי התפוסה.

הנהלת החברה מעריכה כי בהינתן שהמערכה תתמקד רק בחזית הדרום ותימשך בעצימות פוחתת למשך מספר חודשים נוספים, אזי השפעת המלחמה על עסקי החברה לא תהיה מהותית. לפרטים נוספים אודות השפעת המלחמה על עסקי הקבוצה, ראו באור 1.ד לדוחות הכספיים.

8.4.2 ענף הנדל"ן באנגליה

שוק הנדל"ן בבריטניה הינו אחד השווקים המשוכללים והגדולים בעולם מבחינת היקף ונזילות. תנאי השכירות הנהוגים בבריטניה, ובכללם מנגנונים קבועים לעדכון דמי השכירות והטלת אחריות כוללת לתחזוקת המבנה על השוכר, מושכים משקיעים מוסדיים ופרטיים מרחבי העולם לשוק זה. בנוסף, המערכת הבנקאית נוהגת לממן רכישת נדל"ן בהלוואות מסוג Non-Recourse, אם כי לא בשיעורי מימון גבוהים כפי שהיה מקובל בעבר. לאחר משאל העם בעניין הברקזיט, נוצר חוסר וודאות כלכלי שפגע בביטחון המשקיעים וחלקם העדיפו להימנע מהשקעות חדשות, ובעיקר השקעות בתחום הנדל"ן מסחרי, אם כי הפיחות במטבע המקומי וכן הריבית הנמוכה הקלו על עלויות המימון ברכישת נכסים.

עם התפרצות נגיף הקורונה ובמשך תקופה של כשנה, שוק הנדל"ן בבריטניה חווה ירידה חדה במספר העסקאות ובמחירי השכירות והנדל"ן, למעט בנדל"ן תעשייתי-לוגיסטי אשר נשמר בו יציבות. החל ממחצית שנת 2021 שוק הנדל"ן הבריטי, על רבדיו השונים, החל להתאושש אף הגיע לערכים גבוהים יותר מאשר היה בהם עובר להתפרצות נגיף הקורונה. את מגמת ההתאוששות הוביל הנדל"ן התעשייתי. החל מסוף שנת 2022 שוק הנדל"ן בבריטניה חווה שוב ירידה במספר העסקאות ובמחירי השכירות והנדל"ן, למעט בנדל"ן תעשייתי-לוגיסטי אשר שומרת על יציבות, כאשר

העלאות הריבית גרמו להעלאת התשואה של נכסי הנדל"ן ולירידה בערכם, וכן לירידה בכדאיות בנטילת הלוואות לרכישת נכסי נדל"ן, כמו גם בזמינותן. כמו כן, בשנת 2023 ולאור החשש ממיתון כלכלי, החלו הבנקים בהרעת תנאי ההלוואות לרכישת נכסי נדל"ן, בעיקר בדרישת הון עצמי גבוהה יותר וכן יחסי כיסוי ריבית גבוהים יותר.

המידע הכלול בסעיף 8 לעיל, המתייחס לסביבה הכלכלית והשפעתה על פעילות החברה, הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה ודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם מתוארים בגורמי הסיכון בסעיף 42 להלן.

ד. תיאור פעילות הנדל"ן המניב

9. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

תת תחום פעילות נדל"ן מניב בישראל

ענף הנדל"ן המניב בישראל כולל את תחום הייזום, התכנון, ההקמה, השיווק, ההשכרה והתפעול של נכסים בישראל המיועדים להשכרה, בעיקר בייעוד לתעשייה, מסחר, משרדים, חניונים, אחסנה ולוגיסטיקה, כאשר להערכת החברה, ניתן לחלק את ענף הנדל"ן המניב לשלושה תתי ענפים מרכזיים: (1) ענף המשרדים והעסקים, הכולל מבנים המשמשים בעיקר עסקים בענפי השירותים והמסחר; (2) ענף התעשייה והלוגיסטיקה, הכולל חנויות, אולמות תצוגה, מקומות בילוי ומבני תעשייה לייצור ו/או אחסון; ו- (3) ענף המרכזים המסחריים. הפעילות בתחום הנדל"ן המניב מתאפיינת לרוב בהשקעה של הון לצורך הקמת הנכס והיתרה באשראי ממקורות חיצוניים.

עיקר פעילות הקבוצה הינה בענף המשרדים והעסקים ובענף התעשייה.

במסגרת תחום הפעילות, נכון למועד פרסום הדוח, הקבוצה עוסקת ברכישה, השבחה או הקמה של מבנים המיועדים הן להשכרת משרדים לחברות והן שטחים המיועדים לייצור תעשייתי והקמת מעבדות. כמו כן, החברה פועלת לייזום והקמה של בית מלון המיועד להשכרה לחברה בבעלות בעלי השליטה שתתפעל אותו באמצעות צדדים שלישיים כבית מלון. עיקר הכנסות החברה מתחום פעילות זה נובע מהשכרת הנכסים ומתן שירותים נלווים. הביקוש ושיעור התפוסה בענף המשרדים והעסקים והתעשייה מושפעים, בין היתר, מהמיקום הגיאוגרפי (ביקוש והיצע), מאיכות הבנייה, גיל המבנה, כמות מקומות החניה, תנאי השכירות, גובה דמי השכירות, הקמת שירותי האחזקה של הבניין, גובה דמי הניהול, גובה המיסוי העירוני והוצאות נלוות, הסביבה העסקית ומקורות לכח אדם.

עד לשנת 2023, פעילות החברה בתחום הפעילות התרכזה בישראל. החל משנת 2023 החלה החברה לפעול בתחום הפעילות גם באנגליה.

לפרטים בדבר שינויים שחלו במצב המשק הישראלי ובהתאם, במצב שוק הנדל"ן המניב בישראל, ראו סעיפים 8.1.2 ו- 8.4.1 לעיל.

תת תחום פעילות נדל"ן מניב בחו"ל

במסגרת תחום פעילות הנדל"ן המניב בחו"ל בתקופת הדוח, לחברה נכס מניב באנגליה, המהווה תת תחום פעילות - בניין משרדים בעיר נורת'המפטון באנגליה, המושכר לצרכי משרדים. בתקופת הדוח, כל הכנסות החברה מהפעילות בחו"ל נובעות מהשכרת הנכס בנורת'המפטון כאמור לשוכר יחיד, על פי הסכם שכירות ארוך טווח. ככלל, הביקוש ושיעור התפוסה בענף המשרדים והעסקים מושפעים, בין היתר, מהמיקום הגיאוגרפי (ביקוש והיצע), מאיכות הבנייה, גיל המבנה, כמות מקומות החניה, תנאי השכירות, גובה דמי השכירות, הקמת שירותי האחזקה של הבניין, גובה דמי הניהול, גובה המיסוי העירוני והוצאות נלוות, הסביבה העסקית ומקורות לכח אדם.

לפרטים בדבר שינויים שחלו במצב השוק באנגליה ובהתאם, במצב שוק הנדל"ן המניב באנגליה, ראו סעיפים 8.1.4 ו- 8.4.2 לעיל.

10. מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

הן במשק הישראלי והן באנגליה פועלים מספר רב של גופים, קטנים וגדולים, ביניהם ותיקים, העוסקים בתחום הנדל"ן המניב בכלל, ובפרט בתחום הייזום, התכנון ההקמה ו/או השבחה של נכסים והשכרתם לשימושים שונים. התחרות בתחום מושפעת, בין היתר, ממצב הפעילות הכלכלית בארץ ואנגליה, לפי העניין, ומבוססת ברובה על רמת הביקוש וההיצע באזור וכן על איכות הנכסים.

11. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

תת תחום פעילות נדל"ן מניב בישראל

בין היתר, חלים על הקבוצה החוקים והתקינה שלהלן:

11.1 חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, על תקנותיו

חוק זה והתקנות שהוצאו מכוחו קובעים, בין היתר, הוראות בקשר לזכויות במקרקעין ושימושן, רישומן והשיתוף בהן עם צדדים שלישיים.

11.2 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

חוק התכנון והבניה הינו החוק המרכזי לעניין הסדרת פעילותם של מוסדות התכנון והבניה בארץ. הקמת פרויקט על ידי החברה מתבססת על מצב התכנון והרישוי החל על הקרקע. התנאי הנדרש הראשון להקמתו של פרויקט על ידי החברה הינו תב"ע תקפה אשר אושרה על ידי רשויות התכנון, בהתאם לחוק התכנון והבניה, ומכוחה ניתן להוציא אל הפועל פרויקט נדל"ני על פי יעוד הקרקע. בטרם התקשרות החברה בהסכם לרכישת זכויות בקרקע, בודקת החברה את התב"ע הקיימת בקשר עם הקרקע האמורה ואף בוחנת היתכנות אפשרית לשינויים בתב"ע הקיימת. לאחר מכן, עמלה החברה, באמצעות אדריכלים ואנשי מקצוע נוספים, על הכנת התוכניות הנדרשות לשם הוצאתם של היתרי בניה וכן הכנה של תוכניות העבודה האדריכליות הנדרשות לצורך בניית הפרויקט. בנוסף, חוק התכנון והבניה אוסר על בניה ללא קבלת היתר בניה מהרשויות או על בניה שלא תואמת את האמור בהיתרים שניתנו. בניה ללא היתר או בסטייה מהיתר מהווה עבירה פלילית בהתאם להוראות סעיפים 203 עד 255 לחוק התכנון והבניה.

בחודש מרץ 2014, במסגרת תיקון 101 לחוק התכנון והבניה, אושרו מספר שינויים מהותיים בחוק כאמור במטרה לייעל תהליכי עבודה ולצמצם את הבירוקרטיה. בין היתר, נקבעו תקנות לפטור מהיתר בניה והקלות בתהליכי קבלת רישוי הבניה.

תהליך קבלת אישורים והיתרים, בדגש על קבלת תב"ע תקפה, המתבצע מול הרשויות הרלוונטיות, הינו תהליך אשר יכול להמשך מספר שנים, אינו נמצא בשליטת החברה ולעתים אף קשה לאמוד את פרק הזמן אשר יידרש עד לסיומו. תהליך זה עלול להיות כרוך בעלויות כספיות רבות מצד החברה היות שנדרש ליווי צמוד של אנשי מקצוע כגון אדריכלים ויועצים נוספים.

11.3 חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963

התקשרויות בעסקאות לרכישת ומכירת מקרקעין כפופות לדיני המס הקבועים בחוק האמור. לפיכך, החברה ו/או חברות הבנות שלה עשויות לשאת בחבויות מס שונות העולות מהוראות החוק האמור והתקנות שהוצאו מכוחו.

11.4 חוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971

החוק הנ"ל מסדיר את מערכת היחסים שבין השוכר למשכיר, לרבות הוראות בדבר שכירות משנה, חיובי המשכיר והשוכר, תקופות השכירות, העברת המושכר, העברת השכירות ותקופות הניתנות לצדדים בשל הפרת החוזה ביניהם.

11.5 חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969

בניית הפרויקטים אותם יוזמת החברה נדרשת להתבצע על ידי קבלנים מורשים, דהיינו, קבלנים אשר נרשמו בפנקס הקבלנים לעבודות הנדסה בנאיות. משכך, מתקשרת החברה אך ורק עם קבלני ביצוע מהמובילים בשוק, וזאת לאחר שהצהירו בפניה, בין היתר, כי הם עומדים בדרישות החוק, כי ביצוע עבודתם יהא על פי הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970 והתקנות מכוחו, וכן כי הבניה תעמוד בכל תקני הבניה ותווי התקן הנדרשים בקשר עם אופן הבניה, איכות החומרים ובטיחותם.

11.6 אישור רשויות

החברה כפופה להוראות רשויות מקומיות ולחוקי עזר עירוניים. בין היתר, נדרשת החברה להתאים את תכנון הפרויקט למסמכי המדיניות השונים של המועצות המקומיות ו/או הרשויות ו/או העיריות ו/או תכניות מתאר עירוניות וועדות לתכנון ובניה, בהן ממוקמים פרויקטים של החברה. כמו כן, כאשר מסתיימות עבודות הבניה, החברה נדרשת לקבל אישורים מהרשויות המוסמכות השונות, ובכללן אישור רשויות כבוי האש, אישור פיקוד העורף ואישור העירייה, הכל לצורך קבלת אישורי איכלוס ומסירה ללקוחותיה.

11.7 רשות מקרקעי ישראל (רמ"י)

רובן המוחלט של הקרקעות בישראל הן בבעלות המדינה, קק"ל או רשות הפיתוח, והן מנוהלות על ידי רמ"י. הבעלות בקרקעות היא של המדינה אולם הן מוחכרות בחכירה ארוכת שנים במסגרת הסכמים עם רמ"י. במסגרת הסכמי חכירה אלו, עשויים החוכרים להידרש לשלם תשלומים שונים, כגון: דמי חכירה, דמי היוון ודמי היתר. כך, לדוגמה, חלק מנכסי הנדל"ן של הקבוצה נמצאים בבעלות מדינת ישראל באמצעות רמ"י ומוחכרים לקבוצה בהסכמי חכירה ארוכי טווח. לפיכך, חלות על הקבוצה הוראות הנוגעות לשינוי ייעוד וניצול הזכויות במקרקעין, כמקובל בחוזים מול רמ"י. הקבוצה נושאת ועשויה לשאת בתשלומים שונים לרמ"י, כגון: דמי היתר, דמי היוון ודמי חכירה.

11.8 היתרים ורישיונות

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד דוח זה, למבני החברה הבנויים קיימים ההיתרים והרישיונות הנדרשים, למעט ביחס לשטח של 600 מ"ר בנכס בצור יגאל, לגביהם קיימות זכויות בניה (קרי - נבנו במסגרת זכויות הבניה המותרות) ונכון למועד זה מתבצע לגביהם הליך רישוי כאמור לעיל (התקבלה תב"ע) וכן למעט בנייה מתועשת של גלריות אשר מוכשרת כיום מתוקף אישור תב"ע שהתקבל ביום 30 באוגוסט 2020. החברה פועלת להוצאת רישיונות והיתרים לקרקעות שבבעלותה כנדרש על פי דין.

11.9 דינים נוספים על נכסים

בנוסף, חלים על הנכסים השונים שבבעלות החברה דינים הנוגעים להתאמת הנכסים והשירות לאנשים בעלי מוגבלויות ולחוק למניעת עישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, התשמ"ג-1983.

תת תחום פעילות נדל"ן מניב בחו"ל

פעילותה של הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב בחו"ל כפופה לדינים שונים, לרבות דיני המקרקעין, דיני התכנון והבנייה, דיני תאגידיים, דיני המיסים וכן דינים הקשורים באיכות הסביבה וחוקי העזר העירוניים, החלים במדינות ובערים בהן פועלת הקבוצה בחו"ל.

לפרטים אודות הוראות הדין העיקריות בתחום המיסוי החלות על הקבוצה, ראה באור 13 לדוחות הכספיים.

12. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

12.1 תת תחום פעילות נדל"ן מניב בישראל - במהלך השנתיים האחרונות, חל שינוי בהיקף דמי השכירות בתחום הנדל"ן להשקעה בישראל ובנכסי הקבוצה בפרט. במהלך שנת 2022 ההכנסות מדמי השכירות עמדו על סך של כ- 2,988 אלפי ש"ח, ובמהלך שנת 2023 ההכנסות מדמי השכירות עמדו על סך של כ- 4,955 אלפי ש"ח. העלייה בהכנסות מדמי השכירות נבעה מאכלוס מלא של הנכס המניב בצור יגאל והצמדת מחירי השכירות למדד וכן מהכנסות נוספות החל מרבעון שני לשנת 2023, מהנכס בנורת'המפטון.

12.2 תת תחום פעילות נדל"ן מניב בחו"ל - עד להשלמת רכישת מבנה המשרדים בנורת'המפטון, לא היו לקבוצה הכנסות מפעילותה בחו"ל. בעקבות השלמת רכישת המבנה כאמור, החל מחודש מרץ, 2023, לחברה הכנסות מדמי שכירות מהשכרת המבנה בנורת'המפטון.

נורת'המפטון היא בירת מחוז Northamptonshire, במזרח המידלנדס אנגליה. העיר נמצאת כ- 100 ק"מ צפונית-מערבית ללונדון וכ- 80 ק"מ דרומית-מזרחית לברימינגהאם, כאשר אוכלוסייתה מונה כ- 250,000 איש נכון לשנת 2021.

13. גורמי הצלחה קריטיים

החברה סבורה כי גורמי הצלחה הקריטיים בתחום הנדל"ן להשקעה, הן בישראל והן בחו"ל, ובהיקף פעילות דומה להיקף פעילות החברה הינם כדלקמן:

13.1 היכולת לאתר קרקעות בעלות פוטנציאל להשבחה הראויות לייזום של פרויקטים חדשים ופורצי דרך בתחומם ובמיקומים מנצחים;

13.2 ידע וניסיון בהשבחה, בהליכי תכנון ובנייה, בבנייה ובשיווק ובניהול ותפעול נדל"ן להשכרה;

13.3 הון אנושי מקצועי ומנוסה בתחום פעילות הקבוצה בעל מוניטין וידע נצבר בתחום הנדל"ן;

13.4 התקשרות בהסכמי שכירות עם שוכרים איכותיים;

13.5 הקפדה על איכות השטחים המניבים, על איכות אחזקתם ועל איכות רמת אספקת השירותים הנלווים ללקוחות;

13.6 יכולת הקבוצה לבצע ניתוח מדויק ונכון של עלויות הפרויקט והרווח הצפוי ממנו וכן להוציא אל הפועל פרויקט תוך עמידה בתקציב שהוגדר;

13.7 יכולת גביה וביטחונות מתאימים מהשוכרים;

13.8 הון עצמי (איתנות פיננסית) או לחלופין קשרים עסקיים ונגישות לגופי מימון חיצוניים לשם השגת מימון חיצוני בעלויות נמוכות ובזמינות גבוהה;

13.9 הידע, הניסיון והיכולת לתכנן ולהקים פרויקט באמצעות קבלני משנה אשר נבחרים ומפוקחים על ידי הקבוצה, בהתאם לצרכים הייחודיים של כל פרויקט.

14. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הנדל"ן להשקעה

בתחום פעילותה של החברה לא קיימים חסמי כניסה ויציאה פורמאליים. על אף זאת, לצורך כניסה לתחום הנדל"ן להשקעה יש צורך באיתנות פיננסית ויכולת לגייס מימון חיצוני, לעתים בהיקפים משמעותיים, ובעלויות נמוכות ככל האפשר, אשר ניתן על בסיס ניסיון החברות באיתור העסקאות, היכולת להשביח את הקרקעות ו/או הפרויקטים וכן ליזום ולהקים את הפרויקטים. כמו כן, נדרש

ידע בניתוח כדאיות של כל נכס שהחברה בוחנת, תוך בחינת השוק והשינויים המתרחשים בו. היציאה מהתחום כרוכה במימוש הנכסים. מימוש הנכסים עשוי להימשך זמן רב, כתלות בעלות הנכס, איכות השוכרים, איכות הנכס, שיעור התפוסה, דמי שכירות של הנכס, אפשרויות ההשבחה, מיקומו הגיאוגרפי של הנכס ומצב השוק, לרבות מבחינת ריבית, במועד המכירה.

15. תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

הלקוחות של החברה, קרי שוכריה, יכולים למצוא שטח להשכרה בנכסים אחרים הפנויים להשכרה או לחלופין לרכוש נכסים בעצמם. החברה פועלת לשימור שוכריה.

16. האיזור העיקרי בו ממוקמים הנכסים

נכון למועד הדוח, פעילותה של הקבוצה מתבצעת בישראל ובאנגליה.

16.1 ישראל - כאמור לעיל, הנכס בתחום פעילות הנדל"ן להשקעה בישראל, שנכון לתאריך הדוח מניב הכנסות, ממוקם בצור יגאל¹¹, כאשר הנכס הפיננסי שהחזיקה החברה במעלות תרשיחא נמכר בחודש יוני, 2023. כמו כן, בבעלות הקבוצה קרקע בתל אביב אשר קיבלה היתר בניה לבניית בית מלון ופעילות הבנייה בה בעיצומה, וקרקע ברעננה שטרם קיבלה היתר בניה. בנוסף, החל משנת 2023 לחברה קיים נכס במרכז המסחרי באלעד שצפוי להניב לחברה הכנסות מדמי שכירות החל מחודש יולי, 2024.

16.2 חו"ל - כאמור לעיל, הנכס בתחום פעילות הנדל"ן להשקעה בחו"ל, שנכון לתאריך הדוח מניב הכנסות, ממוקם בנורת'המפטון, אנגליה. כמו כן, עם השלמת העברת מניות Hilla Group LLC לידי החברה, תחל החברה לפעול בתחום פעילותה גם בקליפורניה, ארה"ב (לפרטים נוספים ראו סעיף 31.2 להלן).

17. סוגי הנכסים והשימושים בהם

17.1 ישראל - החברה מחזיקה בבניין משרדים מניב בצור יגאל, המושכר למשרדים ותעסוקה, בקרקע להשקעה בתל-אביב אשר עליה החברה מקימה בית מלון, בשטח משרדים בהקמה באלעד שצפוי להניב לחברה הכנסות החל מחודש יולי, 2024, וכן בקרקע ברעננה אשר טרם קיבלה היתר בניה ויעודי השימוש בה הינם מסחר, משרדים, מגורים להשכרה, בתי אבות ומלונאות.

17.2 חו"ל - החברה מחזיקה בבניין משרדים מניב בנורת'המפטון, אנגליה, המושכר למשרדים. בנוסף, כאמור בסעיף 31.2 להלן, בימים אלה בעלי השליטה פועלים להעביר לחברה את החזקותיהם ב-Hilla Group LLC, המחזיקה בעצמה ובאמצעות חברות נכס יעודיות (הרשומות בארה"ב) שבבעלותה, בקרקעות בשכונות בוורלי הילס והוליווד הילס, בלוס אנג'לס, קליפורניה, ארצות הברית, שיעוד השימוש בהן הינו לבנייה של 11 וילות צמודות קרקע.

18. סוגי השוכרים

18.1 בישראל:

18.1.1 נכס הקבוצה בצור יגאל: שוכרי הנכס של הקבוצה בצור יגאל מהווים תמהיל רחב של חברות ישראליות ובינלאומיות שונות, העוסקות בעיקר בתחום ההייטק, טכנולוגיה עתירת ידע וביו-טכנולוגיה. הנכס נבנה בסמוך לציר מרכזי הנותן לשוכרים גישה נוחה לנכס מכל אזור בארץ. כמו כן, הנכס נבנה בשיטה ייחודית, אשר מה שנותן לחברה יתרון על מתחריה, באופן ששוכריה יכולים להעמיד בבניין ציוד כבד אשר לא ניתן להעמידו בבניינים אשר נבנו באופן שונה. נכון למועד הדוחות הכספיים, נכס הקבוצה בצור יגאל מאוכלס (100% תפוסה) ע"י 14 שוכרים

11 נכון למועד זה, הנכס של החברה בצור יגאל רשום בטאבו בחכירה לטובת חברת הלה הנדסה בניה ויזום (1998) בע"מ, ונמצא בנאמנות עבור הלה מבני תעשייה אשר הינה חברה בבעלותו של מר רפאל אלאלוף, בשרשור סופי, הנמנה עם בעלי השליטה בחברה. הנכס נרשם עם הערת אזהרה, בין היתר, לטובת הילה מבני תעשייה בע"מ.

(כולל החברה), מתוכם 2 שוכרים עיקריים לתקופת שכירות ממוצעת כוללת של כ- 3.5 שנים ואופציה להארכה של תקופה ממוצעת של כשנתיים נוספות.

18.1.2 נכס הקבוצה באלעד: למועד פרסום דוח זה, נכס הקבוצה באלעד מצוי בעבודות שיפוץ שצפויות להסתיים בחודש יולי, 2024. למועד פרסום הדוח, התקשרה הקבוצה בהסכמי שכירות לגבי שטחים בנכס באלעד עם ארבעה שוכרים, העוסקים בתחומי השמת עובדים, מתן אישורי כשרות, ייעוץ לעמותות וקוסמטיקה, לפיהם הם ישכרו, יחד, כ- 60% משטח הנכס באלעד.

18.2 בחו"ל

18.2.1 נכס החברה בנורת'המפטון, אנגליה: נכס החברה בנורת'המפטון מושכר במלואו לחברת REGUS, חברה בינלאומית העוסקת בהשכרת חללי עבודה המתאימים למגוון חברות ופריילנסרים.

19. מדיניות רכישת נכסים, מימוש נכסים ותשואה נדרשת

נכון למועד הדוח, בחברה לא קיימת מדיניות רכישת נכסים או מדיניות מימוש נכסים ו/או מדיניות תשואה הנדרשת מנכס ההשקעה. החברה בוחנת כל נכס ו/או מימושו (ככל שימומש) באופן פרטני. עם זאת, החברה פועלת לאיתור הזדמנויות עסקיות להשקעה וייזום נכסים מניבים בישראל ולעתים בחו"ל. במהלך בחינת רכישת נכס כלשהו, החברה עושה שימוש באבני הבוחן שלהלן, בהתאם לנסיבות של כל נכס אותו החברה בוחנת:

- 19.1 פוטנציאל החברה להשבת הנכס ומיצוי זכויות הבניה הקיימות והעתידיות של כל נכס ;
- 19.2 פוטנציאל שיווק של הנכס ;
- 19.3 תחרות בשוק (לרבות מתחרים ישירים ועקיפים) ומגמות בשוק ;
- 19.4 רגולציה נדרשת, לרבות ביחס לתכנון ובניה ואישורי רשויות ;
- 19.5 ההשקעה הנדרשת לרכישת הקרקע/הנכס ומימון הרכישה ;
- 19.6 ההשקעה הנדרשת להקמה/השבת הנכס ;
- 19.7 התשואה אשר תתקבל מהנכס ;
- 19.8 תזרים המזומנים של הנכס המניב, בשים לב לסוג השוכרים.

20. השלכות דיני מיסוי

לפרטים בדבר השלכות דיני מיסוי ראה ביאור 13 לדוחותיה הכספיים של החברה. למיטב ידיעת החברה, אין לפעילותה השלכות מס ייחודיות.

21. מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

תחום הנדל"ן המניב באזורים הגאוגרפיים בהם פועלת החברה מתאפיין ברמת תחרות גבוהה הנובעת ממספר גדול של חברות העוסקות ברכישה, ייזום, תכנון ופיתוח, השכרה והשבחה של שטחי נדל"ן מניב ובפרט בתחום הנדל"ן המניב לתעשייה ומשרדים. על פי דוח של בנק ישראל¹², המערכת הפיננסית בישראל חשופה לענף הנדל"ן המניב יותר מאשר לכל ענף אחר במשק. במרוצת השנים שטחי הנכסים המניבים (במונחי מ"ר) גדלו, בעיקר הנכסים למשרדים ולמסחר שאלו הם התחומים העיקריים בהם החברה עוסקת.

12 <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Documents/pdf/הנדל%20ל%20תיבה-20/הנדל%20ל%20המניב.pdf>

באזורים הגאוגרפיים בהם פועלת החברה, קיימות חברות ציבוריות המתעסקות בנדל"ן מניב, ובנוסף לאלו ישנן חברות רבות נוספות המתעסקות בנדל"ן המניב שאינן רשומות למסחר¹³. לא ניתן להצביע במדויק על חברות המתחרות בחברה, שכן התחרות הינה פרטנית ביחס לכל נכס של החברה, בשים לב בעיקר למאפייניו ומיקומו.

להערכת החברה, הגורמים החיוביים העיקריים המשפיעים על מעמדה התחרותי, ואשר מסייעים לה להתמודד עם תנאי התחרות בשוק הינם, בין היתר, המוניטין החיובי והאיתנות הפיננסית של השוכרים הגדולים של נכסי החברה, השוכרים נכסים למספר שנים, עם אופציה לשנים נוספות, יכולת הקבוצה לתת מענה למגוון ביקושים ולהתאים את הנכסים לסוגי לקוחות שונים על פי צרכיהם, וכן רמת התחזוקה הגבוהה והניהול של נכסי הקבוצה המבוצעים ברמה גבוהה ונותנים מענה לצרכי השוכרים.

22. שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם

עלייה במחירים של חומרי הגלם הנדרשים לבניה ושיפוצים עשויים להשפיע על מחירי הקבלנות הן לצורך שיפוצים ותחזוקה והן בהסכמי ההתקשרות של החברה עם קבלנים מבצעים.

כמו כן, למחסור ו/או אי זמינותו של כוח אדם מיומן עשויה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים המוסכמים עם הקבלן המבצע עימו מתקשרת החברה (לרבות קבלני המשנה עימם מתקשר הקבלן המבצע ו/או הקבלנים הממונים עימם מתקשרת החברה), על יעדי הזמן לסיום הבניה להם התחייבה החברה כלפי שוכרים עתידיים בפרויקטים וכן על עלות העבודה.

23. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

החברה פועלת לשמירה על הוראות הדין בנושא איכות הסביבה, לרבות בדרך של התקשרות עם יועצים חיצוניים במידת הצורך. במסגרת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב, עשויה החברה להימצא אחראית על פי דין להפרת הוראות הדין על ידי מי משוכריה, לרבות ביחס לנשיאה בעלויות תיקון ו/או פינוי מפגעים סביבתיים. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, לא מתנהלים כנגד הקבוצה הליכים משפטיים הקשורים באיכות הסביבה, ולמיטב ידיעת החברה, לא קיימים מפגעים סביבתיים אשר יש להם ו/או צפויה להיות להם השפעה או השלכה מהותיות על פעילות הקבוצה.

24. הון אנושי

24.1 החל מיום 1 ביולי 2020 חברת הניהול, חברת הילה או.פי. בע"מ (להלן: "הילה או.פי"), חברה בשליטתו ובבעלותו של מר אלאוף, מבעלי השליטה בחברה, מעניקה לחברה שירותי ניהול הכוללים, בין היתר, שירותי יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל, שירותי סמנכ"ל שיווק, שירותי מזכירות ושירותי משרד ואדמיניסטרציה ("הסכם הניהול"). לפרטים אודות הסכם הניהול, ראו תקנה 21, לפרק ד' לדוח התקופתי (פרטים נוספים).

24.2 ביום 23 בנובמבר 2022, התקשרה הילה או.פי בחוזה עבודה אישי עם גבי שרית חייק, אשר מכהנת כמנהלת הכספים של החברה. לפרטים נוספים, ראו תקנה 21, ס"ק ד', בפרק ד' לדוח התקופתי (פרטים נוספים).

העובדים שאינם מועסקים בהסכם הניהול מועסקים באמצעות חברת הילה או.פי, ועל פי הסדר בין החברה לבין הילה או.פי, החברה משיבה להילה או.פי את עלות ההעסקה של עובדים אלה כאמור.

24.3 לפרטים בדבר מדיניות תגמול נושאי המשרה של החברה ובדבר תנאי העסקתם, ראו תקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי (פרטים נוספים).

25. מידע על תוצאות החברה - פילוח לפי אזורים גאוגרפיים

25.1 תת תחום פעילות נדל"ן מניב בישראל - תמצית התוצאות (באלפי ש"ח)

לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר,		פרמטר
2022	2023	
2,988	3,549	סך הכנסות תחום הפעילות בישראל (מאוחד)
(2,496)	21,869	רווחים או (הפסדים) משערוכים בישראל (מאוחד)
(4,115)	10,497	רווחי (הפסדי) הפעילות בישראל (מאוחד)
(363)	3,365	סה"כ NOI בישראל (מאוחד)

25.2 תת תחום פעילות נדל"ן מניב בחו"ל - תמצית התוצאות (באלפי ש"ח)

לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר,		פרמטר (*)
2022	2023	
--	1,407	סך הכנסות תחום הפעילות בחו"ל (מאוחד)
--	4,608	רווחים או (הפסדים) משערוכים בחו"ל (מאוחד)
--	2,991	רווחי (הפסדי) הפעילות בחו"ל (מאוחד)
--	1,407	סה"כ NOI בחו"ל (מאוחד)

(*) לתקופה של 3 רבעונים.

25.3 פעילות נדל"ן מניב בישראל ובחו"ל במצרפי - תמצית התוצאות (באלפי ש"ח)

לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר,		פרמטר
2022	2023	
2,988	4,955	סך הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
(2,496)	26,477	רווחים או (הפסדים) משערוכים (מאוחד)
(4,115)	13,488	רווחי (הפסדי) הפעילות (מאוחד)
(363)	4,773	סה"כ NOI (מאוחד)

25.4 התאמה לרווחי FFO (באלפי ש"ח)

מדד ה-FFO הינו מדד מקובל לשימוש בעולם ומעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב, וכהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול הכנסות מעליית שווי נדל"ן והכנסות (הוצאות) חד פעמיות, ובתוספת פחת. ה-FFO אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, אינו משקף מזומנים שבידי התאגיד ואינו מחליף את הרווח הנקי המדווח, על פי כללי חשבונאות מקובלים.

מדד ה- FFO לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר,		פרמטר
2022	2023	
(4,115)	13,448	רווח (הפסד) נקי המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות
-	-	התאמות ל-FFO ריאלי מייצג:
(2,496)	26,477	רווח (הפסד) בשווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה
(1,619)	(12,989)	סה"כ FFO ריאלי מייצג
-	-	התאמות ל-FFO ריאלי מייצג לפי גישת הנהלה

מדד ה- FFO לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר,		פרמטר
2022	2023	
(619)	(659)	הוצאות ריבית רעיונית בגין עסקאות עם צדדים קשורים
575	468	רווח בשווי הוגן נכס פיננסי
(3,506)	(12,798)	סה"כ FFO ריאלי מייצג לפי גישת הנהלה

26. פילוח ברמת הפעילות בכללותה

להלן מידע אודות הנכסים המניבים של החברה, לפי אזורים ושימושים. יצוין כי השימוש בנכסים כאמור הוא למשרדים בלבד, וכן כי כל הנכסים הינם בבעלות מלאה (100%) של הקבוצה.

26.1 פילוח שטחי נדל"ן מניב - לפי אזורים ושימושים

ליום 31 בדצמבר				שימושים - משרדים	אזורים
2022		2023			
% מסך שטח הנכסים	במ"ר	% מסך שטח הנכסים	במ"ר	חלק החברה בנכסים	
100%	4,073	66%	4,073	100%	ישראל
--	--	34%	2,090	100%	אנגליה
100%		100%	6,163		סה"כ

26.2 פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב - לפי אזורים ושימושים

ליום 31 בדצמבר				שימושים - משרדים	אזורים
2022		2023			
% מסך שווי הנכסים	באלפי ש"ח	% מסך משווי הנכסים	באלפי ש"ח	חלק החברה בנכסים	
100%	45,850	72%	46,600	100%	ישראל (באלפי ש"ח)
--	--	28%	18,365	100%	אנגליה (באלפי ש"ח) ^[1]
100%		100%	64,965		סה"כ

[1] לפי שער ההמרה של ליש"ט ביום 31.12.2023.

26.3 פילוח NOI לפי אזורים ושימושים

ליום 31 בדצמבר				שימושים - משרדים	אזורים
2022		2023			
% מסך NOI הנכסים	באלפי ש"ח	% מסך NOI הנכסים	באלפי ש"ח	חלק החברה בנכסים	
100%	2,646	70%	3,293	100%	ישראל (באלפי ש"ח)
--	--	30%	1,393 ^[2]	100%	אנגליה (באלפי ש"ח) ^[1]

ליום 31 בדצמבר				שימושים - משרדים	אזורים
2022		2023			
NOI מסך הנכסים %	באלפי ש"ח	NOI מסך הנכסים %	באלפי ש"ח	חלק החברה בנכסים	
100%	2,646	100%	4,686	סה"כ	

[1] לפי שער ההמרה של לישי"ט ביום 31.12.2023.
[2] עבור תקופה של 3 רבעונים.

26.4 פילוח רווחי והפסדי שערך לפי אזורים ושימושים

ליום 31 בדצמבר				שימושים - משרדים	אזורים
2022		2023			
% מסך רווחי השערך	באלפי ש"ח	% מסך רווחי השערך	באלפי ש"ח	חלק החברה בנכסים	
100%	(490)	12%	655	100%	ישראל (באלפי ש"ח)
--	--	88%	4,608	100%	אנגליה (באלפי ש"ח) ⁽¹⁾
100%		100%	5,263	סה"כ	

[1] לפי שער ההמרה של לישי"ט ביום 31.12.2023

26.5 פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לפי אזורים ושימושים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		שימושים - משרדים
2022	2023	
		אזורים
73	85	ישראל ⁽¹⁾
--	90	אנגליה ⁽²⁾
73	87.5	סה"כ משוקלל

[1] כולל הכנסות מדמי ניהול.
[2] לפי שער ההמרה של לישי"ט ביום 31.12.2023.

26.6 פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים ומספר נכסים מניבים

ליום 31 בדצמבר				שימושים - משרדים	אזורים
2022		2023			
שיעור תפוסה	מספר נכסים מניבים	שיעור תפוסה	מספר נכסים מניבים		
99.5%	1	100%	1	ישראל	
--	--	100%	1	אנגליה	
	1		2	סה"כ מספר נכסים מניבים	

26.7 פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים (לפי שווי בסוף תקופה), לפי אזורים ושימושים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	שימושים - משרדים
		אזורים
7%	7%	ישראל
--	10%	אנגליה
7%	8.5%	שיעור תשואה משוקלל

26.8 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן - באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן - באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	
--	--	502	4,730	729	5	502	4,569	שנת 2024
172	3	502	4,680	1,673	7	502	3,606	שנת 2025
374	2	502	4,520	1,040	1	502	2,139	שנת 2026
342	3	502	4,033	600	1	502	1,230	שנת 2027
--	--	502	3,847	--	--	502	1,172	שנת 2028
888	8	2,510	21,810	4,042	14	2,510	12,716	סה"כ

26.9 שוכרים עיקריים

נכון למועד הדוח, לחברה 3 שוכרים עיקריים¹⁴, אשר ההכנסה הכוללת מהם הייתה כ-60% מהכנסות החברה, כמפורט להלן:

תלות מיוחדת או כל תנאי מהותי אחר	תקופת ההתקשרות שנותרת מתום שנת הדיווח (ואופציות להארכה)	בטחונות	שיוך ענפי	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אחוז מסך הכנסות החברה בשנת 2023	הכנסות בשנת 2023 (באלפי ש"ח)	אפיון אזור ושימוש של נכסים מושכרים	השוכר
שוכר את מלוא שטח הנכס	תקופת השכירות מסתיימת ב- 30.10.2031	ערבות חברת אם של השוכרת	משרדים	מנגנון עדכון דמי שכירות לאחר חלוף 5 שנים ו- 10 שנים.	28%	1,407	אנגליה (נכס בנורת'המפטון), משרדים	שוכר א'
אין	תקופת השכירות מסתיימת ב- 14/11/2025 קיימות 2 אופציות להארכה של שנתיים כל אחת	ערבות בנקאית בסך של 116 אלפי ש"ח	רפואה	הצמדה למדד המחירים לצרכן	15%	752	ישראל (נכס בצור יגאל), משרדים	שוכר ב'
אין	תקופת השכירות מסתיימת ב- 14.7.2026 קיימות 2 תקופות אופציה להארכה של 2.5 שנים כל אחת	115 אלפי ש"ח (בגין החודשים האחרונים)	תעשיית הייטק	הצמדה למדד המחירים לצרכן	17%	834	ישראל (נכס בצור יגאל), משרדים	שוכר ג'

¹⁴ "שוכר עיקרי" - שוכר שההכנסות ממנו מהוות למעלה מ- 10% מדמי השכירות הכוללים ע"פ הסכמי השכירות.

תלות מיוחדת או כל תנאי מהותי אחר	תקופת ההתקשרות שנוטרה מתום שנת הדיווח (ואופציות להארכה)	בטחונות	שיוך ענפי	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אחוז מסך הכנסות החברה בשנת 2023	הכנסות בשנת 2023 (באלפי ש"ח)	אפיון אזור ושימוש של נכסים מושכרים	השוכר
		של (השכירות)						

להערכת החברה, השוכרים העיקריים של הנכס בצור יגאל (שוכרים ב' ו-ג') המצוינים לעיל עתידים לחדש את חוזי השכירות עם מבני תעשיה ו/או לממש את האופציה בחוזי השכירות עם מבני תעשיה, שכן לנכס בצור יגאל יתרון יחסי אל מול המתחרים בהענקת התשתיות הנדרשות והמותאמות לכל אחד מהשוכרים העיקריים כאמור. לפרטים נוספים ראה סעיף 2 לעיל וסעיף 27 להלן.

הערכת החברה כאמור לעיל בדבר חידוש חוזי השכירות ו/או מימוש האופציה להארכת תקופת השכירות על ידי השוכרים העיקריים מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותה תלויה בין היתר בגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות הסכמות מסחריות עם השוכרים העיקריים. לאור האמור, יתכן והמידע כאמור לא יתממש ו/או יתממש באופן שונה מהותית מהאמור לעיל.

27. נכסי נדל"ן מניבים

27.1 נכס נדל"ן מניב מהותי מאד - צור יגאל

27.1.1 הצגת הנכס:

פירוט ליום 31.12.2023	נתונים (החזקה בנכס - 100%)
צור יגאל	שם הנכס
אזור התעשייה מצפה ספיר, כוכב יאיר- צור יגאל	מיקום הנכס
שטח בנוי של 5,258 מ"ר, מתוכו כ-4,000 מ"ר משרדים, 555 מ"ר שטחי אחסנה, 723 מ"ר חניות.	שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים
הנכס מוחזק 100% על ידי הלה מבני תעשייה בע"מ אשר מוחזקת באופן מלא (100%) על ידי החברה. ¹⁵	מבנה החזקה בנכס
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס
ל.ר.	ציון שמות השותפים לנכס
¹⁶ 12.9.2010	תאריך רכישת הנכס
זכויות חכירה לנכס בשלמות לתקופה של 49 שנים המסתיימת ביום 7.6.2048 של הילה הנדסה בניה ויזום (1998) בע"מ (חברה בבעלותו של רפאל אלאוף) ¹⁷	פירוט זכויות משפטיות
נרשמה הערת אזהרה לטובת הילה מבני תעשייה בע"מ (נמצא בהליך העברת בעלות להילה מבני תעשייה בע"מ). העברת הבעלות מתעכבת לאור הליכים בירוקרטיים	מצב רישום זכויות משפטיות
כ-1,000 מ"ר (מתוכם נוצלו כ-400 מ"ר בגלריות ויתרה לניצול כ-600 מ"ר בקומת הגג), מתוקף אישור תב"ע שהתקבלה ביום 30 באוגוסט 2020).	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצ"ב)
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

27.1.2 נתונים עיקריים בדבר הנכס:

במועד רכישת הנכס על ידי חברת הנכס		ליום 31.12.2022	ליום 31.12.2023	חלק התאגיד בנכס - 100%
10,500	עלות רכישה (באלפי ש"ח)	45,850	46,660	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
2010	מועד הרכישה	45,850	46,660	ערך בספרים בסוף השנה (באלפי ש"ח)
0%	שיעור תפוסה (%)	(490)	655	רווחי (הפסדי) שערך (באלפי ש"ח)
-	NOI (באלפי ש"ח)	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ערך בספרים בסוף שנה
		100%	100%	שיעור תפוסה (%)
		4,073	4,073	שטחים מושכרים בפועל (במ"ר)
		2,988	3,477	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		73.36	85.37	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (בש"ח)

15 הנכס מוחזק על ידי הילה הנדסה בניה ויזום (1998) בע"מ בנאמנות בעבור הלה מבני תעשייה בע"מ. נכון למועד הדוח, החברה פועלת להעברת הבעלות להלה מבני תעשייה בע"מ.

16 ביום 2.6.2010 נחתם הסכם מכר מותנה על ידי כונס נכסים בין הילה הנדסה בניה ויזום (1998) בע"מ בנאמנות בעבור הלה מבני תעשייה בע"מ לבין פלסטיק סולושנס בע"מ לרכישת הנכס בצור יגאל (קר- רכישת זכות החכירה לתקופה של 49 שנים). ההסכם כאמור היה מותנה בקבלת צו מכר על ידי בית המשפט. ביום 12.9.2010 התקבל צו כאמור וזכות החכירה הועברה לבעלות הלה הנדסה בניה ויזום (1998) בע"מ בנאמנות בעבור הלה מבני תעשייה בע"מ.

17 ראה ה"ש 22 לעיל.

חלק התאגיד בנכס - 100%	ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2022	במועד רכישת הנכס על ידי חברת הנכס
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	78	75	
NOI (באלפי ש"ח)	3,294	2,646	
NOI מותאם (באלפי ש"ח)	3,294	2,646	
שיעור תשואה בפועל (%)	7	6.5	
שיעור תשואה מותאם (%)	7	6.5	
מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח	13	14	

27.1.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות:

לשנת 2022	לשנת 2023	חלק החברה הנכס - 100%
באלפי ש"ח		הכנסות:
-	-	דמי שכירות – קבועות
2,988	3,477	דמי שכירות – משתנות
-	-	דמי ניהול
-	-	מהשכרת חניות (חלק בדמי השכירות לא מובחן אצל החברה)
-	-	אחרות
2,988	3,477	סך הכל הכנסות
		עלויות:
-	-	ניהול, אחזקה ותפעול
1,101	183	פחת (אם נרשם)
-	-	אחרות
1,101	183	סך הכל עלויות:
1,885	3,294	רווח (הפסד):
1,885	3,294	NOI:

27.1.4 גילוי בדבר שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם לעשרים אחוזים או יותר מהכנסות הנכס?	האם השוכר הינו שוכר עוגן	שיעור הנכס המשויך לשוכר (%) בשנת 2023	חלק התאגיד בנכס – 100%
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציה להארכה (בשנים)	תקופת ההתקשרות המקורית (בחודשים)					
לא	פיקדון בסך של 115 אלפי ש"ח	שכ"ד צמוד למדד המחירים לצרכן	1.5	60	חברת הייטק	כן	לא	24%	קנדו שירותי סביבה בע"מ

הערכת החברה כאמור לעיל בדבר חידוש חוזה השכירות על ידי השוכר העיקרי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו תלויה בין היתר בגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות הסכמות מסחריות עם השוכר העיקרי. לאור האמור, יתכן והמידע כאמור לא יתממש ו/או יתממש באופן שונה מהותית מהאמור לעיל.

27.1.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2026 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2025	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2024	חלק החברה בנכס - 100%
-	-	-	מרכיבים קבועים
58	3,317	3,372	מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)
58	3,317	3,372	סה"כ (אלפי ש"ח)

המידע לעיל בדבר ההכנסות הצפויות בשל חוזי שכירות חתומים כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, שאין ודאות כי יתממש, ומבוסס על המידע הקיים בידי החברה והערכותיה נכון למועד דוח זה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהערכות המפורטות שלעיל, בעיקר כתוצאה משינוי סטאטוס שוכרים, כגון הפרת שוכרים את הסכם השכירות, שינוי תנאי הסכמי השכירות וכדומה.

27.1.6 השבחות ושינויים מתוכננים בנכסים

פרטים:	
הוספת קומה נוספת לנכס	מהות ההשבחה
600 מ"ר	השטחים הנוספים שיתווספו (במ"ר)
אושרה תביעה לתוספת זכויות בנייה – תוספת קומה.	מצב סטטוטורי
3,700 אלפי ש"ח	כולל
2,000 אלפי ש"ח	יתרה מתוכננת שטרם הושקעה בפועל
	תקציב הקמה (באלפי ש"ח) (חלק החברה בנכס 100%)
-	שיעור השטחים לגביהם נחתמו הסכמים להשכרה מתוך השטחים הנוספים
0.7 מיליון ש"ח לשנה	תוספת צפויה ל-NOI (חלק החברה בנכס 100%)
הושלמו העבודות בשטחים הציבוריים לרבות תוספת חדרי שירותים ומכפילי חנייה; הושלמו עבודות התכנון.	סטאטוס ביצוע
31.3.2025	תאריך צפוי להשלמה

27.1.7 מימון ספציפי (אלפי ש"ח):

הלוואה ה'	הלוואה ד'	הלוואה ג'	הלוואה ב'	הלוואה א'	מימון ספציפי		יתרות בדוח על המצב
--	--	--	694	--	מוצג כהלוואות לזמן קצר (באלפי ש"ח)	31.12.2023	

מימון ספציפי					הכסף י
הלוואה א'	הלוואה ב'	הלוואה ג'	הלוואה ד'	הלוואה ה'	
26,309	3,001	--	--	--	מוצג כהלוואות לזמן ארוך (באלפי ש"ח)
--	--	--	501	1,268	מוצג כהלוואות לזמן קצר (באלפי ש"ח)
--	--	19,356	--	5,613	מוצג כהלוואות לזמן ארוך (באלפי ש"ח)
26,309	3,695	--	--	--	שווי הוגן ליום 31.12.2023 (תום שנת הדיווח) (באלפי ש"ח)
בנק מרכזית					מוסד מלווה
20/7/23	20/7/23	23/05/2022	08/08/2022	23/05/2022	תאריך נטילת הלוואה מקורי
26,240	3,960	19,323	500	7,677	גובה הלוואה מקורי (באלפי ש"ח)
7.7%	7.7%	--	--	--	שיעור ריבית ליום 31.12.2023 (%)
הריבית משולמת בתשלום חודשי קבוע על פני תקופה של 60 חודשים החל מיום 20/7/23 ועד ליום 20/7/28, בריבית משתנה בשיעור ריבית הפריים (6%) בתוספת מרווח קבוע של 1.7% קרן ההלוואה משולמת במועד סיום ההלוואה.	הקרון והריבית משולמות בתשלום חודשי קבוע על פני תקופה של 60 חודשים החל מיום 20/7/23 ועד ליום 20/7/28. הלוואה לא צמודה בריבית משתנה בשיעור ריבית הפריים (6%) בתוספת מרווח קבוע של 1.7% בשיעור של 1.7%.	הריבית משולמת בתשלום חודשי קבוע על פני תקופה של 60 חודשים החל מיום 23/05/2022 ועד ליום 22/05/2027, בריבית משתנה בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח קבוע של 1.55% קרן ההלוואה משולמת במועד סיום ההלוואה.	הריבית משולמת בתשלום חודשי קבוע על פני תקופה של 12 חודשים החל מיום 08/08/2022 ועד ליום 07/08/2023, בריבית משתנה בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח קבוע של 1.55% קרן ההלוואה משולמת במועד סיום ההלוואה.	הקרון והריבית משולמות בתשלום חודשי קבוע על פני תקופה של 60 חודשים החל מיום 23/05/2022 ועד ליום 22/05/2027. הלוואה לא צמודה בריבית משתנה בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח קבוע של 1.55%.	מועדי פירעון קרן וריבית
היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של האשראי לבין סך דמי השכירות השנתיים מהכס בהתבסס על חוזים הקיימים באותו המועד לא יעלה בכל עת על 9.5					תניות פיננסיות מרכזיות
--	--	--	--	--	תניות מרכזיות אחרות
כן	כן	לייך	לייך	לייך	האם החברה עומדת בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום יום 31.12.2023 ¹⁸
לא	לא	לייך	לייך	לייך	האם Non-Recourse

18 נכון למועד הדוח, היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של האשראי לבין סך דמי השכירות השנתיים מהכס בהתבסס על חוזים הקיימים באותו המועד, עומד על 8.18.

27.1.8 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח	פירוט	סוג	
ללא הגבלת סכום	בחברת הילה הנדסה בניה ויזום (1998) בע"מ, אשר התקשרה עם חברת מבני תעשייה בהסכם רכישה (ראו סעיף 0 לעיל), שעבוד צף/ספציפי מדרגה ראשונה על המקרקעין הידועים כגוש 8973 חלקה 12 לרבות הזכויות הנובעות משעבוד כספים, דמי שכירות וביטוח הרכוש המושעבד.	דרגה ראשונה	שעבודים
	- ערבות מתמדת ל "כל חוב" מוגבלת בסכום "ערבות יחיד" (הערב מר ישראל קלר מבעלי השליטה בחברה). - ערבות מתמדת "לכל חוב" שאינה מוגבלת בסכום. ערבות שאינה "ערבות יחיד" (הערבים חברת מעלות, הילה החזקות, רפאל אלאוף, מבעלי השליטה החברה, חברת קלר החזקות והלה הנדסה").	בטוחות/ ערבויות	

27.1.9 הערכות שווי:

31.12.2023	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%
46,660	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ	זהות מעריך השווי
כן	האם המעריך בלתי תלוי?
לא	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
גישת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת השוואה (Sales Comparison Approach)	
כ-5,258 מ"ר	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) ¹⁹
9,000	מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח) ²⁰
7,500-9,500	טווח מחירים למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
5	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: נכס בשטח (ברוטו) של כ-247 מ"ר, בקומה 1, ברחוב בזלת 12 בצור יגאל. נכס 2: נכס בשטח (ברוטו) של כ-257 מ"ר, בקומה 2, ברחוב בזלת 12 בצור יגאל. נכס 3: נכס בשטח (ברוטו) של כ-490 מ"ר, בקומה 1, ברחוב בזלת 12 בצור יגאל. נכס 4: נכס בשטח (ברוטו) של כ-230 מ"ר, בקומה 1, ברחוב בזלת 12 בצור יגאל. נכס 5: נכס בשטח (ברוטו) של כ-1,638 מ"ר, בקומת קרקע, ברחוב בזלת 4 בצור יגאל.	נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
7.2%	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)
ל.ר.	פרמטרים מרכזיים אחרים
ניתוחי רגישות לשווי הנכס (אלפי ש"ח)	
44,480	עליה של 0.5% בשיעור ההיוון
49,060	ירידה של 0.5% בשיעור ההיוון
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת היוון הכנסות (Income Approach)	
כ-4,155 מ"ר	שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	שיעור תפוסה בשנה + 1 (%)
100%	שיעור תפוסה בשנה + 2 (%)
100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)

19 כולל שטחי אחסנה וחניית.

20 לא כולל מחיר השכרה של שטחי אחסנה וחניית.

31.12.2023	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%
66 ש"ח	דמי שכירות (חודשיים) ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1
66 ש"ח	דמי שכירות (חודשיים) ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +2
66 ש"ח	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (בש"ח)
7.2%	שיעור היוון/שיעור תשואה/מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
5 שנים	זמן עד מימוש רעיוני
7.2%	מכפיל/שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)

27.1.10 היתרים ושימושים

בהתאם לתב"ע, השימושים המותרים בבניינים למפעלי תעשייה רגילה, בניינים למפעלי תעשייה עתירת ידע, מכוני מחקר, מעבדות וכו', בניינים לבתי מלאכה, מבנים לאחסון ואספקה של חומרים המיוצרים על ידי עיבוד חקלאי לצורך עיבוד חקלאי וחומרים שאינם מזיקים לסביבה, מבני עזר ופעילויות הדרושות לתעשייה, מלאכה, אחסון ואחזקה. נכון למועד הדוח, שטחי הבניין מושכרים לשימושים הבאים: אחסנה, תעשייה עתירת ידע ומשרדים לשימושים שונים.

בהתאם לבחינת מעריך השווי (אשר הערכת השווי שביצע מצ"ב לדוח זה), השימושים תואמים לחוזי החכירה ולא צפוי חיוב מרמ"י עבור השימושים.

27.2 נכס נדל"ן מניב מהותי מאד - נורת'המפטון, אנגליה

27.2.1 הצגת הנכס:

פירוט ליום 31.12.2023	נתונים (החזקה בנכס - 100%)
נורת'המפטון	שם הנכס
Northampton, Drive Pavilion 400, House Victory Park Business	מיקום הנכס
שטח בנוי של כ- 22,500 sq.ft, ובתוספת שטח לא בנוי של כ- 27,000 sq.ft	שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים
100% באמצעות חברת "א.ק. הילה מניבים בע"מ"	מבנה ההחזקה בנכס
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס
-	ציון שמות השותפים לנכס
24/3/23	תאריך רכישת הנכס
בעלות	פירוט זכויות משפטיות
רשומות	מצב רישום זכויות משפטיות
אין	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצ"ב)
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

27.2.2 נתונים עיקריים בדבר הנכס:

במועד רכישת הנכס על ידי חברת הנכס		ליום 31.12.2022	ליום 31.12.2023	חלק התאגיד בנכס - 100%
12,705	עלות רכישה (באלפי ש"ח)	-	18,365	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
24/3/23	מועד הרכישה	-	18,365	ערך בספרים בסוף השנה (באלפי ש"ח)
100%	שיעור תפוסה (%)	-	4,608	רווחי (הפסדי) שערך (באלפי ש"ח)

במועד רכישת הנכס על ידי חברת הנכס		ליום 31.12.2022	ליום 31.12.2023	חלק התאגיד בנכס - 100%
-	NOI (באלפי ש"ח)	-	12,705	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
		-	100%	שיעור תפוסה (%)
		-	כ-2,090 מ"ר	שטחים מושכרים בפועל (במ"ר)
		-	1,407	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		-	-	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (בש"ח)
		-	-	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)
		-	1,393	NOI (באלפי ש"ח)
		-	1,393	NOI מותאם (באלפי ש"ח)
		-	10%	שיעור תשואה בפועל (%)
		-	10%	שיעור תשואה מותאם (%)
		-	1	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

27.2.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות:

לשנת 2022	לשנת 2023	חלק החברה הנכס - 100%
באלפי ש"ח		הכנסות:
--	879	דמי שכירות – קבועות
--	528	דמי שכירות – משתנות
--	-	דמי ניהול
--	-	מהשכרת חניות (חלק בדמי השכירות לא מובחן אצל החברה)
--	4,608	אחרות (שערוך)
--	6,014	סך הכל הכנסות
		עלויות:
--	14	ניהול, אחזקה ותפעול
--	-	פחת (אם נרשם)
--	3,009	אחרות
--	3,023	סך הכל עלויות:
--	2,991	רווח (הפסד):
--	1,393	:NOI

27.2.4 גילוי בדבר שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי לעשרים אחוזים או יותר מהכנסות הנכס?	האם השוכר הינו שוכר עוגן	שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר (%) בשנת 2023	חלק התאגיד בנכס – 100%
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציה להארכה (בשנים)	תקופת ההתקשרות המקורית (בחודשים)					
כן	ערבות אס חברת אס	עדכון דמי השכירות ל"מחירי שוק" לאחר 60 חודשים ו-120 חודשים.	לא	144	השכרת שטחי משרדי	כן	לא	100%	Northampton Victory park Centre Ltd. (REGUS)

27.2.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים²¹

חלק החברה בנכס - 100%	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2025	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2026 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2027 ואילך
מרכיבים קבועים	1,172	1,172	1,172	1,172
מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	502	502	502	502
סה"כ (אלפי ש"ח)	1,674	1,674	1,674	1,674

המידע לעיל בדבר ההכנסות הצפויות בשל חוזי שכירות חתומים כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, שאין ודאות כי יתממש, ומבוסס על המידע הקיים בידי החברה והערכותיה נכון למועד דוח זה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהערכות המפורטות שלעיל, בעיקר כתוצאה משינוי סטאטוס שוכרים כגון הפרת שוכרים את הסכם השכירות, שינוי תנאי הסכמי השכירות וכדומה.

27.2.6 השבחות ושינויים מתוכננים בנכסים

אין

27.2.7 מימון ספציפי (אלפי ש"ח):

הלוואה א'	מימון ספציפי		
8,121	מוצג כהלוואות לזמן קצר (באלפי ש"ח)	31.12.2023	יתרות בדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך (באלפי ש"ח)		

21 יובהר, כי החישוב מבוצע על פי הערכות החברה. ההכנסות הצפויות מחושבות על פי הנתונים הידועים לחברה נכון למועד דוח זה.

הלוואה א'		מימון ספציפי	
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר (באלפי ש"ח)	31.12.2022	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך (באלפי ש"ח)		
8,121	שווי הוגן ליום 31.12.2023 (תום שנת הדיווח) (באלפי ש"ח)		
מוסד מלווה			
FCG Finance Ltd.			
תאריך נטילת הלוואה מקורי			
14/3/2023			
גובה הלוואה מקורי (באלפי ש"ח)			
8,121			
שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2023 (%)			
ריבית חודשית בגובה 2%			
מועד פירעון קרן - 14.3.2024, כאשר הריבית משולמת מדי חודש (ההלוואה חודשה לתקופה של 12 חודשים נוספים)			
מועדי פירעון קרן וריבית			
ללא			
תניות פיננסיות מרכזיות			
ללא			
תניות מרכזיות אחרות			
ללא			
האם החברה עומדת בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום יום 31.12.2023			
לי"ר			
האם Non-Recourse			
לא			

27.2.8 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח	פירוט	סוג	
		שעבודים	דרגה ראשונה
ללא הגבלת סכום	שעבוד מדרגה ראשונה על הנכס		
ערבות לא מוגבלת בסכום של בעל השליטה מר רפאל אלאוף		בטוחות/ ערבויות	

27.2.9 הערכות שווי:

31.12.2023	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%
18,365	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
Grant Stanley	זהות מעריך השווי
כן	האם המעריך בלתי תלוי?
לא	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליה מתייחסת הערכת השווי)
היוון הכנסות	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	
לי"ר	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) ²²
לי"ר	מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח) ²³
לי"ר	טווח מחירים למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)

22 כולל שטחי אחסנה וחניות.

23 לא כולל מחיר השכרה של שטחי אחסנה וחניות.

31.12.2023	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד הנכס-100%
ל"ר	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
ל"ר	נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
10%	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)
--	פרמטרים מרכזיים אחרים
	ניתוחי רגישות לשווי (מיליוני ש"ח)
17.3	עליה של 0.5% בשיעור ההיוון
19.5	ירידה של 0.5% בשיעור ההיוון
	פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת היוון הכנסות (Income Approach)
SP FT 22,000 (כ- 2,044 מ"ר)	שטר בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	שיעור תפוסה בשנה 1 + (%)
100%	שיעור תפוסה בשנה 2 + (%)
100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
דמי שכירות קבועים בסך 252 אלף פאונד ודמי שכירות משתנים בסך 100 אלף פאונד	דמי שכירות (חודשיים) ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+
דמי שכירות קבועים בסך 252 אלף פאונד ודמי שכירות משתנים בסך 100 אלף פאונד	דמי שכירות (חודשיים) ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+
דמי שכירות קבועים בסך 252 אלף פאונד ודמי שכירות משתנים בסך 100 אלף פאונד	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (בש"ח)
8% עבור דמי שכירות קבועים. 12% עבור דמי שכירות משתנים.	שיעור היוון/שיעור תשואה/מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
ל"ר	זמן עד מימוש רעיוני
ל"ר	מכפיל /שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)

27.2.10 היתרים ושימושים
משרדים והיי-טק

28. נכסים בהקמה

28.1 הילה מלונות - נכס מהותי מאד בהקמה בתל אביב

28.1.1 כללי

ביום 13 בינואר 2015 התקשרה החברה, באמצעות חברה בת שלה, הילה מלונות, בהסכם עם מספר מוכרים לרכישת שתי חלקות ברחוב התעשייה בתל אביב. בתמורה לחלקות האמורות, שילמה הילה מלונות סך כולל של כ-14 מיליון ש"ח. ביום 6 בדצמבר 2020 התקבל היתר בניה לבנית בית מלון הכולל 113 חדרי מלון (מתוכם החברה מתכננת לבנות כ-103 חדרי מלון) בבניין בן 7 קומות, מעל לשתי קומות גלריה, קומת קרקע ושלוש קומות מרתפים ("הנכס בתל אביב").

עד לתחילת חודש מרץ 2021 החברה השכירה את הנכס בתל אביב לצד ג', שאינו קשור לחברה, וזאת לצורך הפעלת חניון בתשלום ו/או רחיצת מכוניות. לאור התחלת עבודות הבניה ברחוב התעשייה בתל אביב לשם בניית שלד המלון (בתחילת חודש מרץ 2021), הסתיימה השכירות בחודש דצמבר, 2021.

במהלך תקופת הדוח ועד למועד פרסומו, סיימה הילה מלונות את עבודות השלד, ולמועד הדוח, מתבצעות בקשר לנכס בתל אביב עבודות ריצוף, חיפויים ומערכות.

28.1.2 פרטים כלליים

פירוט ליום 31.12.2023	נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס 100%
רחוב התעשייה 5-7, תל אביב	שם הנכס
תל אביב, גוש 7104, חלקה 54 ו-55	מיקום הנכס
1,032 מ"ר	שטח הקרקע
ביום 6 בדצמבר 2020 התקבל היתר בניה לזכויות בניה מאושרות עפ"י תוכנית 1043 א' לבניית בית מלון הכולל 113 חדרים מלון בבניין בן 7 קומות מעל לשתי קומות גלריה, קומת קרקע ו-3 קומות מרתפים.	זכויות בניה
ע"פ הבקשה לאישור תב"ע אשר הוגשה בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000 ²⁴ , מתוכנת תוספת 18 קומות וסה"כ 22 קומות ו-3 קומות מרתפים. ביום 30.7.2023 אישר פורום מהנדס העיר לקדם את התכנית שהוגשה לתוספת זכויות בהתאם לתא/5000, הכוללת תוספת של 18 קומות למלון בשטח של 6,605 מ"ר, זאת בכפוף להשלמת תיאומים, הערות מקצועיות וקיום תנאים מסוימים. למיטב ידיעת החברה, התנאים כאמור התקיימו. 100% א.ק. קבוצת הלה מלוונות (2014) בע"מ	זכויות בניה מתוכננות
100%	מבנה ההחזקה בנכס
אין	חלק התאגיד בפועל בנכס
13.1.2015	ציון שמות השותפים לנכס
מרץ 2021	תאריך רכישת הקרקע
אין	תאריך התחלת עבודות ההקמה
בבעלות א.ק. קבוצת הלה מלוונות (2014) בע"מ; רשומה הערת אזהרה לטובת עיריית תל אביב	זכויות בניה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות
בעלות פרטית רישום בטאבו	פרוט זכויות משפטיות בנכס
-	מצב רישום זכויות משפטיות
החברה מתעתדת להמשיך להקים את הנכס באמצעות מימון מוסד פיננסי ו/או באמצעות גיוס חוב מהציבור	תיאור שימוש ביניים מהותי בקרקע
אין	האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס
איחוד מלא	עניינים מיוחדים, כגון חריגות בניה, זיהום
אחזקה בפסגות בע"מ	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
כתבי כמויות	זיהום קבלן מבצע
	שיטת התחשבות (פאושלי, כתב כמויות, אחר)

28.1.3 נתונים עיקריים

2022	2023	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס 100%)
12,557	13,977	עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
93,600	130,500	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)**
5,143	21,153	רווחי או הפסדי שערור (באלפי ש"ח)
	Q2 2025	מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל תקופה)
	27,000	עלות בנייה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה)

24 השלבים הרגולטוריים הנדרשים לאישור הזכויות המתוכננות הינם כדלקמן: (1) הכללת הנכס, לרבות הזכויות המתוכננות, בתוכנית המדיניות של עיריית תל אביב, אשר נכון למועד פרסום דוח זה הושלמה; (2) אישור תב"ע בסמכות מקומית, אשר נכון למועד פרסום דוח זה אושרה; (3) קבלת היתר הבנייה בהתאם לתב"ע כאמור שתאושר, אשר נכון למועד פרסום דוח זה טרם התקבלה.

2022	2023	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס 100%)
		(באלפי) ש"ח (שלב א' בלבד)
	65%	שיעור השלמה (%)

28.1.4 פעילות שיווק ושוכרים עיקריים

ביום 30 בינואר, 2024 התקשרה הילה מלונות במזכר הבנות עם מלונות רוקסון בע"מ, לפיו יושכר הנכס למלונות רוקסון בע"מ - לפרטים ראו סעיף 28.1.8 להלן.

28.1.5 מימון ספציפי²⁵

נכון למועד פרסום הדו"ח, לא קיים מימון ספציפי לנכס, למעט תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף 1.2.2 לעיל, אשר שימשה, בין היתר, להקמת המלון שייבנה על הנכס בתל אביב. לתנאי אגרות החוב (סדרה א'), ראו סעיף ח' לחלק ב' לדוח התקופתי (דוח דירקטוריון החברה).

28.1.6 פירוט שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס בתל אביב (ליום 31 בדצמבר 2023)

הסכום המובטח	פירוט	סוג
ללא הגבלה בסכום	משכנתה מדרגה שנייה וללא הגבלה בסכום, על זכויות הבעלות של הממשכנת, במקרקעין בשטח כולל של 1,032 מ"ר בגוש 7104 חלקות 54 ו- 55 (להלן: "המקרקעין"). זכויות בניה בקשר עם המקרקעין כאמור וכל הבנוי והנטוע על המקרקעין והמחובר אליה וכן את כל אשר ייבנה, יינטע ויחובר אליה בעתיד וכן את כל טובות ההנאה, ההכנסות, דמי השכירות (למעט דמי השכירות הנובעים מהסכם השכירות הקיים בין הלווה לבין צד ג' שאינו קשור ללווה מיום 15 ביולי 2015), דמי חכירה, הפירות והזכויות האחרות, ללא יוצא מן הכלל, זכויות הבנייה, הקיימות ו/או העתידיות וכל פיצוי הקשור בכך, לרבות בגין הפקעה, גריעה, העתקה של זכויות הבנייה כאמור, זכויות חזקה ושימוש, בין בכסף, בין במקרקעין ובין בכל דרך אחרת. זכות הממשכנת לקבלת תגמולי ביטוח בהתאם לפוליסות לביטוח רכוש בהתאם לפרק א' סימן ב' לחוק חוזה הביטוח תשמ"א 1981, בהתאם לסיווג ולשלב בו נמצאים המקרקעין.	משכנתא
	זכות הממשכנת לקבלת תגמולי ביטוח בהתאם לפוליסות של המקרקעין לביטוח רכוש בהתאם לפרק א' סימן ב' לחוק חוזה הביטוח תשמ"א 1981, בהתאם לסיווג ולשלב בו נמצאים המקרקעין.	
	כל זכויותיו של הממשכן לפטור ו/או הקלה ו/או הנחה ממס ו/או לברירה אם לנצל פטור או הנחה או הקלה כאמור בין מספר נכסים של הממשכן ו/או כל החזר כספים בקשר עם האמור והכל מכוח פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961 ו/או חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 ו/או חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 ו/או כל דין אחר אשר יהא בהם כדי להפחית את שיעור המס ו/או סכום המס בגין מכירת הרכוש הממושכן, לרבות זכות לקיזוז הפסדים מכל סוג שהוא.	שעבודים
שעבוד צף יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום על מלוא נכסי הממשכנת מכל מין וסוג שהוא, לרבות כל נכסי המקרקעין שבבעלות הממשכנת, וכלל זכויות הממשכנת כלפי כל אדם, בישראל או מחוץ לישראל, הכל כפי שהיו במועד בו קמה לנאמן וכן על מלוא זכויותיה של חברת הילה מגדלי משרדים בע"מ ושל הממשכנת לקבלת הפירות הנובעים מהמקרקעין הידועים כגוש 7658 חלק מחלקה 135 חלק החברה 5000/38497 ו- 4000/38497 בשטח כולל של 4,733 מ"ר		

25 במהלך תקופת הדוח כלל ההלוואות כאמור נפרעו.

הסכום המובטח	פירוט	סוג
	והמקרקעין הידועים כגוש 7104 חלקות 54 ו-55 בשטח כולל של 1,032 מ"ר, לפי העניין, לרבות דמי השכירות ו/או כל תשלום שישולם, ככל שישולם בגין השכירות מכוח הסכמי שכירות עתידיים, על שינוייהם מעת לעת, או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתקבל במקומם או בגינם, למעט בגין הסכמי השכירות הקיימים נכון למועד זה מהימים 15 ביולי 2015, 12 בדצמבר 2018 ו-6 בנובמבר 2019, לפי העניין.	

28.1.7 פירוט בדבר הערכת שווי

31.12.2023	נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס 100%	
130,500	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ	זהות מעריך השווי	
כן	האם המעריך שווי בלתי תלוי	
לא	האם קיים הסכם שיפוי	
31.12.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי	
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי		
2025-Q2	מועד סיום הקמה משיעור שנלקח בחשבון בהערכת השווי	ההקמה
27,000	סך כל ההשקעה ההונית הנדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (ש) (שלב א')	
לא נערך היוון לעלויות הקמה	שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (% עד סיום הקמת הנכס)	
15%	שיעור מרווח יזמי (%)	
130,500	העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי	גישת ההשוואה
10,730	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	
1,000,000 ₪ לחדר בנוי ו- 8,500 ₪ למ"ר מבונה	מחיר המכירה למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)	
	טווח מחירים למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (ש)	
3	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחשבון	
בית מלון ברחוב ביד חרוצים בתל אביב. שטח ברוטו של כ- 4,000 מ"ר	שם/זיהוי הנכס, מיקום ושטח של נכסים עיקריים להשוואה	

28.1.8 הסכמים מהותיים - מזכר הבנות עם רשת המלונות Roxon

ביום 30 בינואר, 2024 התקשרה הילה מלונות במזכר הבנות עם מלונות רוקסון בע"מ ("רוקסון"), לפיו יושכר הנכס למלונות רוקסון בע"מ וביום 27 במרץ 2024, חתמו החברה ורוקסון על תיקון למזכר הבנות, לפיו הוסכם תנאי מזכר הבנות מחייבים וכי יפעלו לחתימת הסכם מפורט עד סוף חודש מאי, 2024. להלן עיקרי מזכר הבנות:

- א. החברה תבנה את המלון בשני שלבים, כאשר בשלב א' תבנה החברה 82 חדרים ומתקני אירוח נלווים ("שלב א'"), ובשלב ב' תשלים החברה את בניית המלון ותבנה 154 חדרים נוספים, באופן שהמלון יכלול סה"כ 236 חדרים ומתקני אירוח נלווים ("שלב ב'"). מועד המסירה המשווער של שלב א' הוא רבעון שני 2025, כפוף לקבלת האישורים הנדרשים.
- ב. החל ממסירת שלב א' (לאחר תקופת גרייס של 3 חודשים), השוכרת תשלם דמי שכירות שנתיים מינימליים בסך של כ- 4.9 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, עם אפשרות לדמי שכירות נוספים בשיעור לפי 30% מעל מחזור של 25 מיליון ש"ח בשנה.

- ג. בניית שלב ב' תחל לאחר הפעלת שלב א' לתקופה שיוסכם עליה בהסכם המפורט, כאשר במהלך תקופת בניית שלב ב', המלון ינוהל על ידי השוכרת בהתאם להסכם ניהול כמקובל בענף, כאשר רוקסון תקבל 3% ממחזור ההכנסות, בתוספת 10% מהרווח והשתתפות בהוצאות מערך השיווק והמכירות של הרשת.
- ד. החל ממועד מסירת שלב ב', דמי השכירות השנתיים המינימליים יעמדו על סך של כ- 17 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, עם אפשרות לדמי שכירות נוספים אשר יגזרו ממחזור ההכנסות השנתי של המלון (מעל מחזור של 60 מ' ש"ח ועד 80 מ' ש"ח תוספת של 25% ומעל מחזור של 80 מ' ש"ח תוספת של 30%).
- ה. תקופת השכירות תחל במועד המסירה של שלב א' ותסתיים בחלוף 10 שנים ממועד המסירה כאמור, כאשר לשוכרת האופציה להאריך את תקופת השכירות ב- 5 שנים נוספות.
- ו. קרן לחידוש ציוד – החל מהשנה השלישית להפעלת שלב ב' – 2% בשנה ממחזור ההכנסות הכולל של הבניין בחלוקה שווה של החברה ורוקסון.

עם התקשרות הצדדים בהסכם שכירות מפורט, יתבטל (בהסכמה) הסכם השכירות בין החברה לבין חברת ה.מ.ה הלה מנג'מנט הוספיטליטי בע"מ ("הלה מנג'מנט") (לפרטים ראו סעיף 22 לפרק ד' (פרטים נוספים), לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022.

המלון ימותג וישווק בהתאם להסכם שנחתם בין חברת הלה מנג'מנט לבין חברת Preferred Hotel Group Inc, מותג מלוונות בין לאומי (להלן: "Preferred"), כאשר כל הזכויות וההתחייבויות הלה מנג'מנט על פי הסכם עם Preferred יוסבו לרוקסון. לפרטים נוספים אודות ההסכם עם Preferred, ראו דיווח מידי אשר פרסמה החברה ביום 30 באוגוסט 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-140292).

28.2 א.ר.ך דן – נכס מהותי בהקמה באלעד

28.2.1 הצגת הנכס:

פירוט ליום 31.12.2023	נתונים (החזקה בנכס - 100%)
17,481	שווי הנכס (באלפי ש"ח)
מרכז מסחרי - אלעד	שם הנכס
יהודה הנשיא 94, אלעד	מיקום הנכס
1,260 מ"ר ברוטו	שטחי הנכס המתוכננים להבנות, מפוצלים לפי פיצול לפי שימושים
הנכס מוחזק באופן מלא (100%) על ידי א.ר.ך דן אשר מוחזקת באופן מלא (100%) על ידי החברה	מבנה החזקה בנכס
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס
אין	ציון שמות השותפים לנכס
28.9.2023	תאריך רכישת הנכס
נרשמה הערת אזהרה לטובת א.ר.ך דן (נמצא בהליך העברת בעלות שמתעכבת לאור הליכים בירוקרטיים)	מצב רישום זכויות משפטיות
-	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות
כן (ראו הערה [1] לסעיף 28.2.5 להלן)	מקורות מימון להמשך הקמת הנכס
-	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצ"ב)
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

28.2.2 נתונים עיקריים בדבר הנכס:

במועד רכישת הנכס על ידי חברת הנכס		ליום 31.12.2022	ליום 31.12.2023	חלק התאגיד בנכס- 100%
11,131	עלות רכישה (באלפי ש"ח)	--	17,000	עלות רכישה התחלית(1) (באלפי ש"ח)
19/04/2022	מועד הרכישה	--	481	עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ש"ח)
60%	שיעור תפוסה (%)	--	17,481	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	NOI (באלפי ש"ח)	--	11,131	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
		--	-	רווחי או הפסדי שערך
		--	יולי 2024	מועד השלמה צפוי
		--	500	עלות השקעה כוללת צפויה (באלפי ש"ח)
		--	500	עלות השקעה שטרם הושקעה (באלפי ש"ח)
		--	85%	שיעור השלמה תקציבי (%)
		--	--	NOI משימושי בניינים (באלפי ש"ח)

(1) הנכס אוחד לחברה החל מ-30.9.2023 לפי שווי של 17,000 אלפי ש"ח.

28.2.3 פילוח מבנה הכנסות משימושי בניינים :

אין שימושי בניינים בנכס

28.2.4 פעילות שיווק

2022	2023					כל התקופה (1)	נתונים (החזקה בנכס - 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	לאחר תקופת הדוח		
-	--	--	30%	-	30%	60%	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות בתקופה השוטפת (%)
--	--	--	30%	--	30%	60%	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות (במצטבר) (%)

[1] שיעור מהשטח לגביו נחתמו חוזי שכירות עתידיים סמוך למועד חתימת הדו"ח (במצטבר) (%)

28.2.5 מימון ספציפי (אלפי ש"ח) :

הלוואה א' [1]		מימון ספציפי	
8,000	מוצג כהלוואות לזמן קצר (באלפי ש"ח)	31.12.2023	יתרות בדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך (באלפי ש"ח)		

מימון ספציפי		הלוואה א' [1]
31.12.2022	מוצג כהלוואות לזמן קצר (באלפי ש"ח)	-
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך (באלפי ש"ח)	-
שווי הוגן ליום 31.12.2023 (תום תקופת הדיווח) (באלפי ש"ח)		8,000
מוסד מלווה		קרן להב
תאריך נטילת הלוואה מקורי		01/02/23
גובה הלוואות מקורי (באלפי ש"ח)		8,000
שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2023 (%)		10%
מועדי פירעון קרן וריבית		ההלוואה נפרעה ביום 6.2.2024 ותחתיה נלקחה הלוואה חדשה. ראה סעיף 28.2.5 הערה [1] להלן
תניות פיננסיות מרכזיות		-
תניות מרכזיות אחרות		-
האם החברה עומדת בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום יום 31.12.2023		לי"ר
האם Non-Recourse		לא

[1] ביום 1.2.2024 נטלו החברה וא.ר.ץ דן הלוואת גישור מגוף מממן חוץ בנקאי בסך של 13 מיליון ש"ח, הנושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 3.75%. סך של כ- 8 מיליון ש"ח מתוך ההלוואה כאמור שימשה את א.ר.ץ דן לפירעון "הלוואה א'" כאמור. ההלוואה תפרע בתשלום אחד בחלוף 12 חודשים ממועד העמדת הלוואה.

28.2.6 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח	פירוט	סוג	
		שעבודים	דרגה ראשונה
ללא הגבלת סכום	הערת אזהרה לטובת המלווה בגין התחייבות א.ר.ץ דן לרישום משכנתה מדרגה ראשונה לטובת המלווה על מלוא זכויות מוכר הנכס במקרקעין; שעבוד צף על נכסי א.ר.ץ דן ושעבוד על מניות א.ר.ץ דן המוחזקות על ידי החברה		
	ערבות אישית של בעלי השליטה, לא מוגבלת בסכום	בטוחות/ ערבויות	

28.2.7 הערכות שווי:

31.12.2023	נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס 100%		
17,481	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)		
ז.כ מחקר וסקרים (1989) בע"מ	זהות מעריך השווי		
כן	האם המעריך שווי בלתי תלוי		
לא	האם קיים הסכם שיפוי		
31.12.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי		
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
03/24	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (1)	ההקמה	גישת ההשוואה
500	סך כל ההשקעה ההונית הנדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (ש"ח)		

31.12.2023	נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס 100%	
8%	שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%) עד סיום הקמת הנכס	שווי לאחר הקמה
ל.ר	שיעור מרווח יזמי (%)	
ל.ר	העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי	
1,260	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון (בחישוב מ"ר)	
99 ש"ח	מחיר המכירה למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)	
	טווח מחירים למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (ש"ח)	
4	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחשבון	
עסקה מיום 28/02/22 מכירה של יחידת משרדים בשטח רשום של 63 מ"ר המשקפת שווי למטר של 14,285 ש"ח למ"ר	שם/זיהוי הנכס, מיקום ושטח של נכסים עיקריים להשוואה	

(1) הערכת השווי נערכה ליום 30.9.2023 לפיה שווי הנכס הינו 17,000 אלפי ש"ח, כאשר ליום המאזן התקבל מכתב מאת השמאי לפיו לא חל שינוי בשווי הנכס למעט תוספת בהשקעות שנעשו במהלך התקופה.

29. קרקע מהותית מאוד - נכס החברה ברעננה :

29.1 כללי

ביום 18 במרץ 2015 התקשרה החברה בהסכם עם מספר מוכרים לרכישת קרקע ברעננה בשטח של 4,733 מ"ר (להלן: "הסכם המכר"). בתמורה לקרקע, שילמה החברה סך כולל של כ-17,500 אלפי ש"ח וסכום נוסף בגין יזום בסך של 4,000 אלפי ש"ח.

במסגרת הסכם המכר, התקשרה החברה בהסכם שיתוף עם שאר בעלי החלקה המסדיר את יחסי השיתוף בין הצדדים, לרבות שימוש בקרקע, עיבודה, פיתוחה, יזום, קידום והשבחה ועניינים אחרים נוספים כמוגדר בהסכם השיתוף (כהגדרתו להלן), כאשר הסכם השיתוף יהא בתוקף עד להשלמה הסופית של פרצליה לחלוקת המקרקעין למגרשים. כל צד רשאי לבצע במגרש שיוקצה לו בניה של אחוזי הבניה המותרים וזכויות הבניה המותרות ובלבד שניצולם על ידי כל צד לא יעלה על חלק יחסי השווה לחלקו בשיתוף במקרקעין (להלן: "הסכם השיתוף").
לפרטים אודות הסכם השיתוף ראה סעיף 29.7.1.

בנוסף, ביום 18 במרץ 2015 התקשרה החברה בהסכם יזום עם המוכרים בגין טיפול בתיקון היתר בניה וקבלת אישור לשימוש חורג. במסגרת הסכם היזום, התחייבו המוכרים לדאוג לקבלת היתר בנייה על פי הבקשה להיתר בניה, תוך 30 ימים ממועד תשלום אגרות הבניה על ידי החברה, בהתאם להסכם היזום. בתמורה לטיפול המוכרים, בין היתר, בהוצאות היתר הבנייה, היתר הבנייה המתוקן, ובגין החזר הוצאות המוכרים בקשר עם טיפול באמור לעיל, שילמה החברה למוכרים בשנת 2015 סך של כ-4,000 אלפי ש"ח.

בנוסף, ביום 31 באוגוסט 2021 עדכנה החברה כי ייעודי השימוש בנכס ברעננה הורחבו למסחר, משרדים, מגורים להשכרה, בתי אבות ומלונאות.

ביום 20 בנובמבר 2022, נחתם הסכם בין 75% מהשותפים בחלקה (הרוב הנדרש), לפיו הצדדים מסכימים על הגשת תכנית חדשה שתחול על המקרקעין בהתאם להוראות תכנית רע/3000, מכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה והכוללת הוראות של איחוד וחלוקה (בהסכמה ו/או שלא בהסכמה). עוד הוסכם בין הצדדים כי במקרה שבמסגרת הליכי אישור התכנית החדשה תיקבע חלוקה שונה למגרש 86/2, אזי יפעלו הצדדים יחדיו לשינוי החלטה זו.

חברת מגדלי עסקים (חברה משותפת בבעלות החלקה) התחייבה לשאת בכל ההוצאות הכרוכות בהליך השינוי, כולל שיפוי בגין תביעה שתוגש, ככל ותוגש.

29.2 פרטים כלליים

פירוט ליום 31.12.2023	נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס 100%
רעננה גוש 7658 חלק מחלקה 135	מיקום הקרקע
4,733 מ"ר מתוך שטח החלקה	שטח הקרקע
'אזור תעשייה' בהתאם לתב"ע מקומית רע/בת/2002 'מתחם תעסוקה' בהתאם לתכנית מתאר רעננה.	ייעוד הקרקע
6,816 מ"ר (140% עיקרי+ שירות עילי)	זכויות בניה קיימות
התקבל בעבר היתר בנייה לשימושים של מסחר ומשרדים בהיקף של 20+120, כיום מבוקש הגדלת זכויות הבנייה בתב"ע בסמכות ועדה מקומית וזאת בהתאם לזכויות בתכנית כוללנית רעננה רע/3000	ייעוד קרקע מתוכנן וציון תמצית השלמבים התכנוניים הנדרשים לשינוי הייעוד
סה"כ 21,772 מ"ר (460% עיקרי+ שירות עילי)	זכויות בניה מתוכננות לאחר שינוי הייעוד
בבעלות פרטית (במושעא כולל הסכם שיתוף)	מבנה ההחזקה בקרקע
100% במושעא	חלק התאגיד בפועל בקרקע
א.צ.ג.מ. חברה לייזום ופיתוח בע"מ, עמוסי נגר יבוא ושיווק עוגן בע"מ, א. עובדיה ביצוע עבודות בע"מ, מגדלי עסקים (אחזקות) בע"מ	ציון שמות השותפים לקרקע
בעלות	פרוט זכויות משפטיות בנכס
קיימת הערת אזהרה למקורות חברת מים בע"מ ולטובת הוועדה המקורית לתכנון ולבניה רעננה וקיים הסכם שיתוף בין האמורים לעיל	מצב רישום זכויות משפטיות
מושכר כחניון	תיאור שימוש ביניים מהותי בקרקע
החברה נטלה הלוואה לצורך פיתוח הקרקע מגוף בנקאי	האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס
אין	עניינים מיוחדים, כגון זיהום
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

29.3 פירוט עיקרי בדבר הקרקע להשקעה

בתאריך רכישת הקרקע	2022	2023	נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס 100%
שוו הוגן דרך רווח והפסד	שוו הוגן דרך רווח והפסד	שוו הוגן דרך רווח והפסד	מודל הצגה בדוחות הכספיים
17,500	57,600	57,600	שווי הוגן בסוף השנה (בש"ח)
17,500	57,600	57,600	ערך בספרים בסוף שנה (בש"ח)
-	(4,000)	-	רווחי או (הפסדי) שערוד (בש"ח)
10.9	13.44	13.44	שווי הוגן למ"ר (בש"ח)
-	לי"ר	לי"ר	NOI משימושי ביניים
-	-	-	עלויות מימון שנזקפו לקרקע (במצטבר) (בש"ח)

29.4 גילוי בדבר השבחות

מהות ההשבחה:		
שינוי יעוד/היתר	ליום 31.12.2023	
	-	השקעה כספית נדרשת להשלמה (באלפי ש"ח) (לפי 100%, חלק התאגיד 100%) (בש"ח)
	-	הערות תמציתיות (לו"ז, ושלבי ביצוע)

29.5 מימון ספציפי²⁶

מימון ספציפי			הלוואה ג'	הלוואה ב'	הלוואה א'
יתרות בדוח על המצב הכספי	31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר (באלפי ש"ח)	553	20,045	13,905
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך (באלפי ש"ח)	-	-	-
	31.12.2022	מוצג כהלוואות לזמן קצר (באלפי ש"ח)	-	-	501
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך (באלפי ש"ח)	-	-	-
שווי הוגן ליום 31.12.2023 (תום תקופת הדיווח) (באלפי ש"ח)			553	20,045	13,905
מוסד מלווה			בנק מרכנתיל בע"מ		
תאריך נטילת הלוואה מקורי			7/6/22	22/5/22	25/08/22
גובה הלוואות מקורי (באלפי ש"ח)			550	20,000	13,800
שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2023 (%)			7.5%	8%	7.5%
מועדי פירעון קרן וריבית			הריבית משולמת חודשית על פני תקופה של 24 חודשים החל מיום 7/6/22 ועד ליום 7/6/24, בריבית משתנה בשיעור ריבית הפריים (6%) בתוספת מרווח קבוע בשיעור של 1.5% קרן ההלוואה משולמת במועד סיום ההלוואה.	הריבית משולמת חודשית על פני תקופה של 24 חודשים החל מיום 22/5/22 ועד ליום 22/5/24, בריבית משתנה בשיעור ריבית הפריים (6%) בתוספת מרווח קבוע בשיעור של 2% קרן ההלוואה משולמת במועד סיום ההלוואה.	הריבית משולמת חודשית על פני תקופה של 24 חודשים החל מיום 25/08/22 ועד ליום 25/8/24, בריבית משתנה בשיעור ריבית הפריים (6%) בתוספת מרווח קבוע בשיעור של 1.5% קרן ההלוואה משולמת במועד סיום ההלוואה.
תניות פיננסיות מרכזיות			-	-	-

26 לפרטים אודות הלוואות נוספות שנטלה חברת הילה מגדלי משרדים בע"מ לאחר יום 31 בדצמבר 2023, ר' סעיף 36.5 להלן

הלוואה ג'	הלוואה ב'	הלוואה א'	מימון ספציפי
-	-	-	תניות מרכזיות אחרות
ל"ר	ל"ר	ל"ר	האם החברה עומדת בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום יום 31.12.2023
לא	לא	לא	האם Non-Recourse

הסכום המובטח	פירוט	סוג	
ללא הגבלה בסכום	שעבוד קבוע מדרגה ראשונה לטובת בנק מרכנתיל בע"מ על כל הכספים ו/או הזכויות של החברה בכל הקשור למקרקעין הידועים כחלקה 86 בגוש 7658 ברעננה, לרבות זכויותיה לקבלת כספים מרוכשי ו/או שוכרי יחידות או חלקים בפרויקט שתבנה החברה על המקרקעין, המגיעים ו/או שיגיעו מהם על פי חוזה מכר לרכישת יחידות ו/או חלקים (בין מסוימים ובין בלתי מסוימים) בפרויקט ו/או על פי חוזה שכירות בקשר עם יחידות בפרויקט, וכן כספים וזכויות אחרות מכל מין וסוג שהוא ללא יוצא מן הכלל וללא הגבלה בסכום המגיעים וגם או אשר יגיעו לחברה מאת כל צד שלישי בקשר עם המקרקעין או כל חלק מהם ו/או הנובע למקרקעין בגין כל הסכם, חוזה, התחייבות, התקשרות, הזמנה, חשבונית, מסמך וכל עילה שהיא בהווה ובעתיד וללא יוצא מן הכלל. וזאת, יחד עם כל הערבויות שנתנה החברה ו/או כל צד ג' שהוא להבטחת סילוק המגיע וגם או שיגיע מהחברה כנ"ל, וכן כל הכספים ו/או הזכויות של החברה להשבת כספים ממדינת ישראל ו/או ממיסוי מקרקעין בגין החזרי מס שבו המתייחסים למקרקעין לרבות החזר מס רכישה ששולם ו/או ישולם בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין, התשכ"ג-1963 ו/או החזר מס ערך מוסף ממס ערך מוסף בקשר עם המקרקעין ו/או ממכירת זכויות על ידי החברה במקרקעין לרבות הזכות לקבלת החזרי תשומות ממס ערך מוסף וכל זאת בכל הקשור במישרין ו/או בעקיפים במקרקעין וכן כל הכספים ו/או הזכויות של החברה להשבת כספים מאת ע. רננית חברה לזיום ופיתוח בע"מ או מעת יהושר (2002) יזמות והחזקות בע"מ.	דרגה ראשונה	שעבודים
ללא הגבלה בסכום	שעבוד קבוע מדרגה ראשונה לטובת בנק מרכנתיל בע"מ על כל זכויותיה ללא יוצא מן הכלל של החברה לרבות הזכויות החוזיות והקניניות של החברה על פי כל הסכם שנחתם ו/או שייחתם לרבות כל הסכם שייחתם במקומו או מכוחו ולרבות על פי הסכם מיום 18.3.2015 בין החברה לבין ע. רננית חברה לזיום ופיתוח בע"מ ולרבות על פי הסכם מיום 18.3.2015 בין החברה לבין יהושר (2002) יזמות והחזקות בע"מ והמתייחסות לנכס הידוע כחלקה 86 בגוש 7658 ברעננה או כל חלק ממנו.		
ללא הגבלה בסכום	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק מרכנתיל בע"מ על 4000/38497 חלקים בחלקה 86 בגוש 7658 ברעננה.		
מוגבלת בסכום (מוגבלת לסך של 30 מיליון ₪).	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק מרכנתיל בע"מ על 5000/38497 חלקים בחלקה 86 בגוש 7658 ברעננה.		
ללא הגבלה בסכום	משכנתא בדרגה שניה וללא הגבלה בסכום על זכויות הבעלות של הממשכנת, במקרקעין בגוש 7658 חלק מחלקה 135 חלק החברה 5000/38497 ו-4000/38497 בשטח כולל של 4,733 מ"ר (להלן: "המקרקעין"). זכויות בניה בקשר עם המקרקעין כאמור וכל הבנוי והנטוע על המקרקעין והמחובר אליהם וכן את כל אשר ייבנה, יינטע ויחובר אליהם בעתיד וכן את כל טובות ההנאה, ההכנסות, דמי השכירות (למעט דמי השכירות הנובעים מהסכם השכירות הקיים בין הלווה לבין צד ג' שאינו קשור ללווה מהימים 12 בדצמבר 2018 ו-6 בנובמבר 2019), דמי חכירה, הפירות והזכויות האחרות, ללא יוצא מן הכלל, זכויות הבנייה, הקיימות ו/או העתידיות וכל פיצוי הקשור בכך, לרבות בגין הפקעה, גריעה, העתקה של זכויות הבנייה כאמור, זכויות חזקה ושימוש, שיש ושתהיינה לחברה בגין המקרקעין הנ"ל וכל הבנוי עליהם), בין בכסף, בין במקרקעין ובין בכל דרך אחרת ולרבות זכויותיו של הממשכן לפטור ו/או הקלה ו/או הנחה ממס ו/או לבטלה אם לנצל פטור או הנחה או הקלה כאמור בין מספר נכסים של הממשכן ו/או כל החזר כספים בקשר עם האמור והכל מכוח פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961 ו/או חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 ו/או חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 ו/או כל דין אחר אשר יחייב בהם כדי להפחית את שיעור המס ו/או סכום המס בגין מכירת הרכוש הממושכן, לרבות זכות לקיזוז הפסדים מכל סוג שהוא.	דרגה שנייה	שעבודים לטובת הנאמן, כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')

31.12.2023		נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס 100%
57,600		השווי שנקבע (באלפי בש"ח)
ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ		זהות מעריך השווי
כן		האם המעריך שווי בלתי תלוי
לא		האם קיים הסכם שיפוי
31.12.2023		תאריך התוקף של הערכת השווי
2,800	מחיר למטר רבוע לצורך ההערכה (בש"ח)	הערכה בגישת השוואה בשילוב עם גישת החילוץ (Sales Comparison Approach)
2,900	טווח מחירים למטר רבוע של קרקעות ברות השוואה (בש"ח)	
1	מספר קרקעות ברות השוואה	
מכרז רמ"י למגרש לשימושי תעסוקה בשטח 6,719 מ"ר בא.ת. מזרחי כפ"ס		
לגבי הקרקעות העיקריות שנלקחו לצורך השוואה, יצוינו שם, מיקום ושטח קרקע		
6%	שיעור התשואה לצורך הדחייה (%)	

יובהר כי הטבלאות האמורות בסעיף זה לעיל כוללות, בין היתר, מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, הנוגע להכנסות החברה (בשרשור סופי), שאינו בשליטת החברה בלבד. הנתונים האמורים הינם כאמור בגדר מידע צופה פני עתיד, והינם מבוססים על עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של החברה, קרי הסכמי שכירות קיימים נכון למועד דוח זה, הערכות החברה ביחס לדמי שכירות עתידיים שתוכל החברה לגבות משוכרים והערכות החברה ביחס לביקוש לנכסים, והכל כפי שידוע לה במועד דוח זה. יודגש, כי בשלב זה אין ודאות כי אכן אומדנים אלו יתממשו היות שאומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה. המידע האמור לעיל עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה בשל מגוון סיבות ובכללן סיום הסכמי השכירות במועד מוקדם מזה שנחזה על ידי החברה (לדוגמה עקב הפרת הסכם, לרבות עקב שינוי לרעה במצב הכלכלי של השוכרים), שינוי בדמי השכירות הקיימים או אי התממשות הערכות החברה בדבר חידוש הסכמי השכירות ו/או התקשרות בהסכמי שכירות חדשים, לרבות היקפם, סכומם והשטחים שיושכרו על פיהם, מגבלות רגולטוריות, שינוי לרעה במצב המשק ובשוק הנדל"ן להשקעה בפרט וכן התקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח זה להלן. לפיכך, אין ודאות כי הערכות אלו תתממשנה.

29.8 הסכמים מהותיים

29.8.1 הסכם שיתוף של בעלי הזכויות בקרקע

ביום 27 בפברואר 1992, נחתם הסכם שיתוף בין הבעלים במשותף של הזכויות במקרקעין בנכס ברעננה, הידוע כחלקה מספר 86 בגוש 7658 הכולל חלקת קרקע בשטח של 38,497 מ"ר (להלן: "הסכם השיתוף" ו-"הקרקע", בהתאמה). בשנת 2015, רכשה החברה את זכויותיה בקרקע ונכנסה בנעלי המוכרת לעניין הסכם השיתוף.

הסכם השיתוף מסדיר את יחסי השיתוף בין הצדדים, לרבות שימוש בקרקע, עיבודה, פיתוחה, ייזום, קידום והשבחתה ועניינים אחרים נוספים כמוגדר בהסכם השיתוף.

הסכם השיתוף הרשום בטאבו קובע כי הוא יהיה בתוקף עד להשלמה הסופית של פרצלציה לחלוקת המקרקעין למגרשים. כל צד יעשה במגרש שיוחד לו כבעלים העושה בתוך שלו, בכפוף לאמור בהסכם.

במסגרת הסכם השיתוף נקבע כי ייעודם של המקרקעין ישונה לתעשייה והפרשות לצורכי ציבור במסגרת שינוי לתוכניות המתאר החלות על המקרקעין, והצדדים לא יתנגדו להפקעה של עד 50% לצורכי ציבור.

כל צד רשאי לבצע במגרש שיוקצה לו בניה של אחוזי הבניה המותרים וזכויות הבניה המותרות ובלבד שניצולם על ידי כל צד לא יעלה על חלק יחסי השווה לחלקו בשיתוף במקרקעין. ההסכם קובע סעיף בוררות, לפיו כל מחלוקת שתתעורר בין השותפים תובא בפני בורר יחיד, ופסיקתו תהייה סופית ומכרעת. במקרה של מחלוקת, מי מהצדדים רשאי לפנות לעו"ד שנקבע בהסכם אשר יזמן פגישה במסגרתה ינסו הצדדים להסכים על הנושא שבמחלוקת על זהות הבורר. אם באותו המועד לא יגיעו הצדדים להסכמה, ימונה הבורר על ידי יו"ר מועצת שמאי מקרקעין לפי פנית העו"ד האמור.

ביום 20 בנובמבר 2022, נחתם הסכם בין 75% מהשותפים המחזיקים בחלקה (הרוב הנדרש), לפיו הצדדים מסכימים על הגשת תכנית חדשה שתחול על המקרקעין בהתאם להוראות תכנית רע/3000, מכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה והכוללת הוראות של איחוד וחלוקה (בהסכמה ו/או שלא בהסכמה). עוד הוסכם בין הצדדים כי במקרה שבמסגרת הליכי אישור התכנית החדשה תיקבע חלוקה שונה למגרש 86/2, אזי יפעלו הצדדים יחדיו לשינוי החלטה זו.

חברת מגדלי עסקים (חברה משותפת בבעלות החלקה) התחייבות לשאת בכל ההוצאות הכרוכות בהליך השינוי, כולל שיפוי בגין תביעה שתוגש, ככל שתוגש.

30. מימוש נכס פיננסי במעלות תרשיחא

ביום 27 ביוני 2013 התקשרה חברת מעלות מניבים בהסכם עם ג.ל.ו אינטרנשיונל (1995) בע"מ (להלן: "ג.ל.ו"), לרכישת זכויות החכירה המהוונות לדורות של שתי חלקות באזור התעשייה במעלות תרשיחא, האחת בשטח של 1,002 מ"ר והשניה בשטח של 4,000 מ"ר וכן של מבנה התעשייה הבנוי עליהן (להלן: "המבנה" ו-"הנכס", בהתאמה), והכל כנגד תשלום תמורה כוללת של 10 מיליון ₪, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "הסכם המכר"). במסגרת הסכם המכר, נתנה חברת מעלות מניבים לג.ל.ו אופציה לרכוש בחזרה את הנכס בתום 10 שנים ממועד חתימת הסכם המכר (קרי, ביום 27 ביוני 2023) (להלן: "סיום תקופת האופציה"), בתמורה לסך של 9.5 מיליון ₪ בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן (להלן: "האופציה לרכישת המכר"). בנוסף, סכום של 1 מיליון ₪ אשר שולם מראש על ידי ג.ל.ו לחברת מעלות מניבים בגין השכירות ה-15 לא יוחזר לג.ל.ו וישמש כסכום נוסף לתמורה בגין הרכישה של הנכס. לתמורה התווסף מע"מ כדין. לאור האופציה לרכישת המכר (כהגדרתה לעיל) החברה סיווגה את הנכס כנכס פיננסי ולא כנכס מניב.

יחד עם חתימת הסכם המכר, נחתם בין הצדדים הסכם שכירות להשכרת המבנה לג.ל.ו, פרט לגג (להלן: "המושכר") לצורך הפעלת מפעל ליצור שרולים/צינורות למערכות מיזוג אויר ומוצרים אחרים בתחום מיזוג האויר. לפרטים אודות הסכם השכירות ראו סעיף 25.6.2 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 (מס' אסמכתה 032380-01-2023).

בעקבות מימוש האופציה לרכישת הנכס על ידי ג.ל.ו, ביום 7.6.2023, מעלות מניבים חתמה על הסכם המכר עם ג.ל.ו למכירת זכויותיה בנכס. בהתאם להסכם המכר, ג.ל.ו שילמה תמורת הנכס סך של 9,500 אלפי ₪ בתוספת הפרשי הצמדה בסך של כ-1,086 אלפי ₪. נכון למועד פרסום הדוח, התמורה שולמה במלואה והנכס הועבר לבעלות ג.ל.ו. לאחר מכירת הנכס כאמור, אין למעלות מניבים פעילות ו/או נכסים אחרים, כאשר כל ההלוואות שנטלה החברה בקשר עם הנכס כאמור נפרעו במלואן. יצוין כי בהתאם להערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני, השווי ההוגן הנגזר של הנכס ליום 31 בדצמבר 2022 הינו 10,840 אלפי ₪.

לפירוט נוסף ראו דיווחי החברה מימים 25.12.2022, 28.3.2023, 24.5.2023 ו- 8.6.2024 (מס' אסמכתה 122160-01-2022, 122160-01-2023, 047587-01-2023 ו- 054160-01-2023, בהתאמה).

נוסף על פעילות הנדל"ן המניב בישראל ופעילות הנדל"ן המניב באנגליה כאמור בסעיפים 9 – 30 לעיל, החל ממועד העברת הילה התחדשות עירונית לבעלות החברה כאמור בסעיף 1.4.2 לעיל בחודש ינואר 2023, עוסקת החברה בפעילות של ייזום נדל"ן למגורים בפרויקט תמ"א 38, שאינה עולה לכדי תחום פעילות – לפרטים ראו בסעיף 31.1 להלן. בנוסף, עם העברת החזקות בעלי השליטה בחברת Hilla Group LLC לידי החברה, תחל החברה לפעול בפיתוח קרקעות בקליפורניה, ארה"ב – לפרטים ראו סעיף 31.2 להלן.

31.1 פרטים אודות פרויקטים שמבצעת החברה בתחום ההתחדשות העירונית

במסגרת פעילות החברה בתחום של ייזום נדל"ן למגורים בפרויקט תמ"א 38, לקבוצה שני פרויקטים בהרצליה של הריסת מבנים קיימים והקמת מבנים חדשים ובהם דירות חדשות עבור בעלי הזכויות במקרקעין, בתוספת יחידות דיור לשיווק על ידי הקבוצה.

במיזמים מסוג זה כאמור הדירה הקיימת נהרסת, ובמקומה נבנית דירה חדשה העומדת בתקני בנייה חדשים ומחמירים, זאת כאשר עלויות הבנייה אינן מוטלות על בעלי הדירות. ככלל, פרויקטים של פינוי בינוי באים לחדש מרקמי מגורים ותיקים וכוללים הריסת מבנים ישנים ובניית חדשים במקומם. פרויקטים מסוג זה מקודמים הן ביוזמה ממשלתית והן ביוזמה פרטית.

הפרויקטים יכולים להתממש רק אם קיימת הסכמה מצד בעלי הדירות הקיימות בבניינים הוותיקים (בהתאם לרוב הנדרש על-פי סוג הפרויקט: פינוי בינוי או תמ"א 38), הואיל והם בעלי הזכויות בקרקע.

המסגרת החקיקתית של פרויקטים המבוצעים במסגרת "פינוי-בינוי" היא חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006. מדובר בפרויקטים בהיקף נרחב יותר במסגרתם מבוצעות עבודות בנייה להריסת מספר בניינים ובנייתם והקמתם של מספר בניינים במקומם, עפ"י תב"ע חדשה נקודתית או מפורטת המאושרת ע"י הוועדה המקומית/המחוזית לתכנון ובנייה. הבנייה מתוכננת על-פי סטנדרטיים מודרניים תוך הגדלה ניכרת של זכויות הבנייה. פרויקטים של פינוי ובינוי מתקיימים בשני מסלולים עיקריים: (א) מסלול הרשויות המקומיות, בו יוזמת הרשות המקומית תכנית להריסה ולבניה מחדש או לעיבוי מתחם בשטחה המוניציפלי; (ב) מסלול מיסוי, בו יזמים פרטיים, המקבלים את המלצת שר הבינוי והשיכון, מקדמים מתחמי פינוי ובינוי תוך קבלת הטבות והקלות מס שונות.

מדיניות החברה היא לממן פרויקטים מסוג פינוי בינוי באמצעות ליווי פיננסי. הסכמי הליווי מבוססים על שיטת "פרויקט סגור" בהם מתקשרת החברה עם הגוף הפיננסי נותן האשראי בהסכם המבטיח לחברה את מכלול השירותים הפיננסיים הנצרכים על-ידה במהלך חיי הפרויקט, לרבות הוצאת ערבויות לרוכשי הדירות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. המימון מהגוף המלווה מובטח בעיקר באמצעות שעבוד נכסי זכויות הפרויקט לטובת הגוף המממן. במסגרת הסכמי הליווי נדרשת החברה להעמיד הון עצמי בשיעורים משתנים מתקציב הפרויקט.

31.1.1 פרויקט פינוי בינוי ברחוב הרצוג 10, הרצליה ("פרויקט הרצוג")²⁷

31.1.1.1 הצגת פרויקט הרצוג

סעיף	פרטים
שם הפרויקט	הרצוג 10, הרצליה
מיקום הפרויקט	רח' הרצוג 10, הרצליה

²⁷ הנתונים בסעיף זה אודות פרויקט הרצוג מבוססים על דוח אפס של הפרויקט מיום 30 במאי 2023 ועל מאזני החברה.

סעיף	פרטים
תיאור קצר של הפרויקט	הריסת בניין בן 6 דירות והקמת בניין חדש בן 14 דירות, מתוכן 8 דירות מיועדות לשיווק על ידי הקבוצה.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות חברה הבת, הילה התחדשות עירונית
שמות השותפים לפרויקט	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד מלא
מועד רכישת הזכויות בנכס/מועד חתימת הסכם התמ"א	01/11/2015
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר)	522 מ"ר
מועד קבלת היתר	20/04/2021
מועד סיום עבודות הקמה צפוי	07/2026
מועד תחילת שיווק	03/2024
מועד סיום שיווק צפוי	07/2026
הסכם עם קבלן ביצוע	טרם נחתם
מועד צפוי התחלת עבודות הקמה	08/2024
מצבו התכנוני של הפרויקט	ראה טבלה בס"ק 31.1.1.2 להלן.
זכויות משפטיות בקרקע	נחתמו הסכמים לביצוע פרויקט לפי תמ"א 38/2 עם כל בעלי הדירות
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)	פינוי בינוי
חשיפות מיוחדות של החברה לפרויקט	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופת הדוח	ל"ר
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	ל.ר
נושאים מיוחדים	אין

המידע המתואר בטבלה זו כולל מידע שהינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה ודאית. המידע מבוסס על הערכות החברה ועל המידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח. ההערכות האמורות עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה, כגון: שינויים בביקושים לדירות המוצעות בפרויקט, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, וכן התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 42 להלן.

31.1.1.2 מצבו התכנוני של פרויקט הרצוג

מצב תכנוני לפרויקט הרצוג, הרצליה		
מצב תכנוני נוכחי		
סוג מלאי	סה"כ שטחים (ללא שטח חניה, מרפסת וגינה)	סה"כ יחידות
יחידות דיור	1,176 מ"ר	14
מקומות חניה	797 מ"ר (2 קומות מרתף)	18
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן		
לא מתוכנן שינוי בשטחי הפרויקט ובמספר יחידות הדיור		

31.1.1.3 עלויות שהושקעו בפרויקט הרצוג (*)

שנת 2022	שנת 2023	הנתונים לפי 100%, חלק החברה 100%	
אלפי ש"ח			
-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
2,533	2,569	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות, שיווק ואחרות	
-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון	
2,533	2,569	סה"כ עלות מצטברת	
2,533	2,569	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	2,799	עלויות בגין קרקע/ רכישה שטרם הושקעו(אומדן)	עלויות הושקעו השלמה שטרם ושיעור
-	521	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות, שיווק ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	11,238	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	1,125	יתרת עלויות מימון צפויות (אומדן)	
-	15,683	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
-	14%	שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע)	
10/2026	10/2026	מועד השלמת בניה צפוי	

המידע המתואר בטבלה זו כולל מידע שהינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה ודאית. המידע מבוסס על הערכות החברה והמידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח. ההערכות האמורות עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה, כגון שינויים בביקושים לדירות המוצעות בפרויקט, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, וכן התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 42 להלן.

31.1.1.4 שיווק פרויקט הרצוג

נכון למועד הדוח, טרם נמכרו יחידות דיור בפרויקט הרצוג והחברה טרם החלה בשיווק משמעותי.

31.1.1.5 רווחיות גולמית בפרויקט הרצוג

אומדן שיעור רווחיות כוללת בפרויקט (31.12.2023)	הנתונים לפי 100%, חלק החברה 100%
באלפי ש"ח	
21,540	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
18,252	עלויות פרויקט צפויות
3,288	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח או הפסד
3,288	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח או הפסד

הנתונים לפי 100%, חלק החברה 100%	אומדן שיעור רווחיות כוללת בפרויקט (31.12.2023)
שיעור רווח גולמי צפוי בפרויקט	15%
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (ש"ח)	

31.1.1.6 מימון ספציפי לפרויקט הרצוג

הנתונים לפי 100% חלק החברה 100%	
מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	31.12.2022
מוצג כהלוואות לזמן קצר	--
מוצג כהלוואות לזמן ארוך	--
31.12.2023	--
מוצג כהלוואות לזמן קצר	--
מוצג כהלוואות לזמן ארוך	--
מוסד מלווה	מכלול מימון נדל"ן בע"מ
תאריך אישור הלוואה	12/2023
סה"כ מסגרת (אלפי ש"ח) (אשראי וערבויות)	6,000
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (אלפי ש"ח)	6,000
מנגנון קביעת הריבית	פריים + 1.3%
מועדי פירעון קרן וריבית	בסוף תקופה
תניות פיננסיות מרכזיות	מכירת דירה ברבעון
תניות מרכזיות אחרות	-
האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח	-
האם מסוג non-recourse?	-
היקף החובות כלפי הגוף המלווה ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)	טרם התקיימו התנאים לכניסה ללווי.
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הלווי	אחרי מכירת 2 ו-3 דירות ובסוף הפרויקט.
בטחונות	ראו סעיף 31.2.1.7 להלן

31.1.1.7 שעבודים ובטחונות להבטחת המימון

הנתונים לפי 100%, חלק חברה 100%	פירוט	הסכום המובטח
שעבודים	דרגה ראשונה	מוגבל לסך של 64 מיליון ש"ח
דרגה ראשונה	שעבוד של מלוא זכויות החברה במקרקעין, בפרויקט, בתקבולים	לא מוגבל

הסכום המובטח	פירוט	הנתונים לפי 100%, חלק חברה 100%	
	שיתקבלו מהפרויקט, בחשבון הבנק של הפרויקט, בזכויות כלפי הקבלן המבצע, זכויות כלפי רוכשי דירות, זכויות על פי פוליסות ביטוח וזכויות לקבלת החזרים מכל גורם שהוא.		
לא מוגבל	ערבויות אישיות של בעלי השליטה ונחיתות הלוואות שהחברה העמידה ו/או תעמיד להילה התחדשות עירונית.		ערבויות

31.1.2 פרויקט פינוי בינוי ברחוב סירקין 23, הרצליה ("פרויקט סירקין")²⁸

31.1.2.1 הצגת פרויקט סירקין

פרטים	סעיף
סירקין 23, הרצליה	שם הפרויקט
רח' סירקין 23, הרצליה	מיקום הפרויקט
הריסת בניין בן 6 דירות והקמת בניין חדש בן 14 דירות, מתוכן 8 דירות מיועדות לשיווק על ידי הקבוצה	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
באמצעות חברה הבת, הילה התחדשות עירונית	מבנה האחזקה בפרויקט
אין	שמות השותפים לפרויקט
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
01/04/2014	מועד רכישת הזכויות בנכס/חתימה על הסכם התמ"א
502 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר)
12/09/2022	מועד קבלת היתר
07/26	מועד סיום עבודות הקמה צפוי
03/24	מועד תחילת שיווק
07/26	מועד סיום שיווק צפוי
טרם נחתם	הסכמים עם קבלני ביצוע
08/24	מועד התחלת עבודות הקמה
ראה טבלה בס"ק 31.1.2.2 להלן	מצבו התכנוני של הפרויקט
נחתמו הסכמים לביצוע פרויקט לפי תמ"א 38/2 עם כל בעלי הדירות.	זכויות משפטיות בקרקע
פינוי בינוי	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
אין	חשיפות מיוחדות של החברה לפרויקט

²⁸ הנתונים בסעיף זה אודות פרויקט סירקין מבוססים על דוח אפס של הפרויקט מיום 30 במאי 2023 ועל מאזני החברה.

סעיף	פרטים
אומדן שווי מימוש נטו בתקופת הדוח	ל"ר
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	ל.ר
נושאים מיוחדים	אין

המידע המתואר בטבלה זו כולל מידע שהינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה ודאית. המידע מבוסס על הערכות החברה ועל המידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח. ההערכות האמורות עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה, כגון שינויים בביקושים לדירות המוצעות בפרויקט, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, וכן התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 42 להלן.

31.1.2.2 מצבו התכנוני של פרויקט סירקין

מצב תכנוני לפרויקט סירקין		
מצב תכנוני נוכחי		
סוג מלאי	סה"כ שטחים (ללא שטח חניה, מרפסת וגינה)	סה"כ יחידות
יחידות דיור	1,017	14
מקומות חניה	405.38	15
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן		
לא מתוכנן שינוי בשטחי הפרויקט ובמספר יחידות הדיור		

31.1.2.3 עלויות שהושקעו בפרויקט סירקין (*)

שנת 2022	שנת 2023	הנתונים לפי 100%, חלק החברה 100%	
אלפי ש"ח			
-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
3,235	3,356	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות, שיווק ואחרות	
-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון	
3,235	3,356	סה"כ עלות מצטברת	
3,235	3,356	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	1,683	עלויות בגין קרקע/רכישה שטרם הושקעו(אומדן)	עלויות הושקעו ושיעור השלמה
-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות, שיווק ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	10,732	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	1,088	יתרת עלויות מימון צפויות (אומדן)	
-	13,503	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
	20%	שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע)	
10/26	10/26	מועד השלמת בניה צפוי	

המידע המתואר בטבלה זו כולל מידע שהינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה ודאית. המידע מבוסס על הערכות החברה והמידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח. ההערכות האמורות עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה, כגון שינויים בביקושים לדירות המוצעות בפרויקט, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, וכן התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 42 להלן.

31.1.2.4 שיווק פרויקט סירקין

נכון למועד הדוח, טרם נמכרו יחידות דיור בפרויקט סירקין והחברה טרם החלה בשיווק משמעותי.

31.1.2.5 רווחיות גולמית בפרויקט סירקין

הנתונים לפי 100%, חלק החברה 100%	אומדן שיעור רווחיות כוללת בפרויקט (31.12.2023)
באלפי ש"ח	
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	20,885
עלויות פרויקט צפויות	16,859
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	4,025
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח או הפסד	-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח או הפסד	4,025
שיעור רווח גולמי צפוי בפרויקט	19%
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (ש"ח)	

31.1.2.6 מימון ספציפי לפרויקט סירקין

הנתונים לפי 100% חלק החברה 100%	
מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	31.12.2022
מוצג כהלוואות לזמן קצר	--
מוצג כהלוואות לזמן ארוך	--
31.12.2023	--
מוצג כהלוואות לזמן קצר	--
מוצג כהלוואות לזמן ארוך	--
מוסד מלווה	מכלול מימון נדל"ן בע"מ
תאריך אישור הלוואה	12/2023
סה"כ מסגרת (אלפי ש"ח) (אשראי וערבויות)	5,000
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (אלפי ש"ח)	5,000
מנגנון קביעת הריבית	פריים + 1.3%
מועדי פירעון קרן וריבית	בסוף תקופה
תניות פיננסיות מרכזיות	מכירת דירות
תניות מרכזיות אחרות	-

הנתונים לפי 100% חלק החברה 100%		
	-	האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח
	-	האם מסוג non-recourse?
	טרם התקיימו התנאים לכניסה ללווי	היקף החובות כלפי הגוף המלווה ליום 31.12.2022 (אלפי ש"ח)
	מכירה 2 ו - 3 דירות ובסיום הפרויקט	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הלווי
	ראו סעיף 31.2.2.7 להלן	בטחונות

31.1.2.7 שעבודים ובטחונות להבטחת המימון

הסכום המובטח	פירוט	הנתונים לפי 100%, חלק חברה 100%	
מוגבל לסך של 60 מיליון ש"ח	משכנתא מדרגה ראשונה על זכויות הדיירים במקרקעין	דרגה ראשונה	שעבודים
לא מוגבל	שעבוד של מלוא זכויות החברה במקרקעין, בפרויקט, בתקבולים שיתקבלו מהפרויקט, בחשבון הבנק של הפרויקט, בזכויות כלפי הקבלן המבצע, זכויות כלפי רוכשי דירות, זכויות על פי פוליסות ביטוח וזכויות לקבלת החזרים מכל גורם שהוא.	דרגה ראשונה	
לא מוגבל	ערבויות אישיות של בעלי השליטה ונחיתות הלוואות שהחברה העמידה ו/או תעמיד להילה התחדשות עירונית.		ערבויות

31.2 פעילות בארה"ב

31.2.1 כללי

31.2.1.1 כאמור בסעיף 2.4 לעיל ובהמשך לדיווח החברה מיום 13.2.2023 (מס' אסמכתא 2023-01-014233), בימים אלה בעלי השליטה פועלים להעביר לחברה את החזקותיהם ב-Hilla Group LLC, חברה שהתאגדה במדינת Nevada, ארה"ב ("הילה ארה"ב"), המחזיקה, בעצמה ובאמצעות חברות נכס ייעודיות (הרשומות בארה"ב) שבבעלותה המלאה של הילה ארה"ב ("חברות הנכס"), 15 מגרשים (tax lots) זמינים לבנייה בשטח כולל של 145,162 sqf (13,486 מ"ר), הממוקמים בשכונת בוורלי הילס והוליווד הילס, בלוס אנג'לס, קליפורניה, ארה"ב.

31.2.1.2 ייעוד השימוש בקרקעות הינו לבנייה של 11 וילות צמודות קרקע, בשטח כולל של 48,162 sqf (4,474 מ"ר) כאשר בכוונת החברה לבנות על המגרשים וילות מפוארות למטרת השכרה.

31.2.1.3 העברת הנכסים כאמור על ידי בעלי השליטה לבעלות החברה כאמור מהווה חלק מאסטרטגיית בעלי השליטה להרחיב ולפתח את תחומי הפעילות של החברה, זאת תוך כדי חיזוק הונה העצמי של החברה.

- 31.2.1.4 לבקשת החברה, בעלי השליטה התחייבו כלפי החברה, לבצע את העברת הבעלות הילה ארה"ב לידי החברה, תמורת הקצאת מניות והמחאת התחייבות להחזר השקעות בעלים.
- 31.2.1.5 עם העברת הנכסים לחברה כאמור, הם יסווגו כנדל"ן להשקעה.
- 31.2.1.6 על פי הערכת שמאי חיצוני ובלתי תלוי, שווים ההוגן של המגרשים, נכון ליום 31.8.2023, במצבים As-Is, הסתכם לסך של כ- 14.4 מיליון דולר.
- 31.2.1.7 בעלי השליטה רכשו את המגרשים בהון עצמי שכנגדו הונפקו לבעלי השליטה שטרי הון, כאשר ביחס לחלק מן המגרשים, מימון הרכישה נעשה בהשתתפות של צדדים שלישיים ("המשקיעים הנוספים"). לפיכך, ביחס לאותם מגרשים שהמשקיעים הנוספים השתתפו במימון הרכישה, החברה תחלוק עם אותם משקיעים נוספים רווחים שינבעו לה מפיתוח או מכירת מגרשים אלה ובתשואה שנתית קבועה. יובהר כי זכויות אותם המשקיעים הנוספים בנכסים הינן זכויות חוזיות, כאשר אין למשקיעים הנוספים זכויות בעלות בקרקעות.
- 31.2.1.8 נכון למועד חתימת פרסום דוח זה, הילה ארה"ב, חברות הנכס והקרקעות נקיות וחופשיות מכל שעבוד. יצוין, כי החברה נמצאת בהליכים לקבלת היתרי בניה לבניית הווילות, וכי לצורך מימון הבניה כאמור בכוונת החברה לקבל מימון מתאגידיים בנקאיים או חוץ בנקאיים.

31.2.2 הסכם העברת הנכסים לחברה

למועד הדוח, החברה ובעלי השליטה פועלים להשלים את העברת הנכסים לבעלות החברה ולהתקשר בהסכם²⁹, שעיקרי הוראותיו הינן, כדלקמן (בסעיף זה: "**הסכם העברת הנכסים**"):

- 31.2.2.1 בעלי השליטה יעבירו לחברת הילה מניבים (חברה בת בבעלות מלאה של החברה) את מלוא הזכויות (membership interest) בהילה ארה"ב (100%). בתמורה לזכויות המועברות כאמור, תקצה החברה לבעלי השליטה מניות של החברה באופן יחסי להחזקותיהם בהילה ארה"ב, באופן שלא חל כל שינוי במבנה החזקות ובעלי השליטה במניות החברה.
- 31.2.2.2 הסכם העברת הנכסים כולל מצגים על אודות מצב המגרשים וחברות הנכס, כמקובל בעסקאות מסוג זה. כמו כן במסגרת ההסכם, מתחייבים בעלי השליטה לשפות את החברה במקרה של מצג לא נכון.
- 31.2.2.3 הנכסים יועברו לידי הילה מניבים כשהם נקיים וחופשיים מכל שעבוד וחוב, למעט התחייבויות בסך כולל של כ- 6.5 מיליון דולר, כאשר סכום זה מורכב מהשקעת בעלי השליטה בנכסים בסך של כ- 4 מיליון דולר ("השקעות בעלי השליטה"), התחייבויות כלפי המשקיעים הנוספים בסך של כ- 2 מיליון דולר, והתחייבויות בסך כולל של כ- 0.5 מיליון דולר כלפי צד ג' בקשר עם תכנון פיתוח הנכסים, במהלך העסקים הרגיל ("ההתחייבויות המועברות"). למעט ההתחייבויות המועברות כאמור, כל חוב אחר בקשר עם הנכסים, ככל שיש, יישאר באחריות בעלי השליטה.

²⁹ למועד פרסום דוח זה, ההסכם טרם נחתם.

31.2.2.4 במסגרת ההסכם, החברה מתחייבת להחזיר לבעלי השליטה את השקעות בעלי השליטה (ההשקעה הרלוונטית בכל נכס), בתוספת ריבית שנתית בשיעור פריים + 1%, כפוף לתנאים הבאים: (1) פיתוח הנכס הרלוונטי הסתיים; (2) הנכס הושכר לצד ג' בהתאם להסכם שכירות בתוקף לתקופה של לפחות 12 חודשים; (3) חברת הנכס הרלוונטית ביצעה מימון מחדש ההלוואות שנטלה לצורך פיתוח הנכס. בנוסף, החזר השקעות בעלי השליטה נחות לפירעון אגרות החוב של החברה.

31.2.2.5

31.2.3 להערכת החברה, עסקת העברת הקרקעות בארה"ב תושלם במהלך חודש אפריל, 2024.

ז. תיאור עניינים הנוגעים לקבוצה בכללותה

32. תחרות

התחרות בשוק הנדל"ן בישראל ובחול"ל מתאפיינת בריבוי מתחרים העוסקים בייזום והקמת פרויקטים בתחום הנדל"ן להשקעה, בהם גופים פרטיים, גופים ציבוריים, קרנות מסוגים שונים ועוד. עיקר התחרות בשוק נסובה בעיקר סביב המחיר שהחברה רוכשת בו את הקרקע והמחיר שבו החברה משכירה את הנכסים, אשר נקבע, בין היתר, על ידי המיקום הגיאוגרפי של הנכס, מפרט הנכס והיקף הביקוש של השוכרים.

מתחריה של הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב הקיים הם בעיקר חברות בעלות שטחים אטרקטיביים להשכרה באזורים הקרובים לנכסים המניבים של הקבוצה. יובהר כי נכון למועד דוח זה, הנכסים המניבים של הקבוצה בצור יגאל ובנורת'המפטון, אנגליה מושכרים במלואם, כאשר לגבי הנכס באלעד שנמצא בשיפוץ, נחתמו הסכמי שכירות ל-60% מהשטח. לאור העובדה כי לא קיים מספר רב של קרקעות זמינות לבניה במקומות אטרקטיביים (קרי, אזורי ביקוש), קיימת תחרות בין הגופים הפועלים בענף לאיתור ורכישה של קרקעות. התחרות האמורה גורמת לעליה במחירי הקרקעות. בנוסף, ככל שקיימים פרויקטים נוספים בסמיכות גאוגרפית לפרויקטים של הקבוצה, התחרות גוברת בין החברות להשכרת הנכסים הבנויים, באופן שמספיע על מחירי השכירות. לאור התחרות הענפה המתוארת לעיל, החברה מסתמכת בעיקר על ההון האנושי שלה אשר הינו בעל ידע וניסיון של למעלה מ-22 שנה בתחום הנדל"ן בישראל לזיהוי קרקעות בעלות פוטנציאל לבניה, וכן לאור הקשרים של אנשי החברה עם קבלנים ונותני שירותים אחרים לצורך הקמת הנכסים ותפעולם. על אף האמור לעיל, לדעת הקבוצה, יש לה יתרון על מתחריה לאור המיקום הגיאוגרפי של הנכסים אשר בבעלותה. כך לדוגמה, נכסי החברה ממוקמים בסמוך לצירים מרכזיים המאפשרים גישה נוחה למקום עבודת השוכרים. כמו כן, בית המלון שמקימה החברה בתל אביב הוא בסמוך לרכבת הקלה המתוכננת בעיר והקרקע של החברה ברעננה ממוקמת באזור תעשייה גדול. בנוסף, נכס החברה בצור יגאל בנוי באופן ייחודי המאפשר לשוכריו להניח בנכס ציוד כבד אשר דורש אישורים הנדסיים שאינם סטנדרטים בבנייה של בנייני משרדים. לחברה אין מידע לגבי חלקה בשוק ואין ביכולתה להעריך באופן מדויק את נתח פעילותה בשוק הרלוונטי. עם זאת, הנהלת החברה סבורה כי חלקה של החברה בשוק הינו זניח ביחס לשאר החברות הפועלות בתחום הנדל"ן להשקעה וכי החברה אינה מהווה שחקן משמעותי בתחום פעילותה.

33. רכוש קבוע ומשרדי החברה

החברה שוכרת משרדים בנכס בצור יגאל במסגרת הסכם הניהול המפורט בתקנה 21 לפרק ד' לדוח התקופתי (פרטים נוספים).

34. קבלני משנה

לצורך הקמת נכסים חדשים, החברה נוהגת להתקשר עם מספר יועצים וספקי משנה, לרבות מפקח על העבודה, אדריכלים וכו', והכל לצורך ביצוע עבודות קבלנות שונות. החברה מעמידה ערבויות בנקאיות לביצוע העבודה ומבטחת את הפרויקטים. חלק מקבלני המשנה מגיישים הצעות לחברה עוד בשלב הכנת המכרז. החברה מפקחת על קבלני המשנה

באופן מלא, כך שקבלני המשנה מתנהלים בהתאם למפרטים טכניים והוראות שקיבלו מהחברה מראש ובמהלך הפרויקט.

35. הון חוזר

מקורו של ההון החוזר של החברה בהכנסותיה מדמי שכירות ומגיוס הלוואות מתאגידים בנקאים וחוף בנקאיים ומחזור, כאשר ההלוואות כאמור ניתנות בדרך כלל כנגד שעבוד קבוע על נכסי החברה ופירותיהם. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ-92 מיליוני ש"ח הנובע בעיקר מהלוואות שמועד פירעונן מתחת לשנה וממחצית מסכום האג"ח ואשר החברה מיחזרה / בכוונתה למחזר הלוואות אלו (ראה ביאור 1.ב. לדוח הכספי). לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ-15 מיליוני ש"ח בדצמבר 2022, אשר נובע בעיקר מיתרת פקדון מכספי אגרות החוב בסך של 14,324 אלפי ש"ח.

ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים:

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי ש"ח)	
13,165	נכסים שוטפים
(104,798)	התחייבויות שוטפות
(91,633)	עודף הנכסים או ההתחייבויות השוטפות על ההתחייבויות או נכסים השוטפים

36. מימון ואשראי

36.1 הקבוצה נוהגת לממן את פעילותה, את רכישת נכסי המקרקעין שלה (לרבות רכישתם באמצעות חברות בנות של החברה) ואת עלויות הבניה עליהם באמצעי המימון המפורטים להלן (להלן: "אמצעי המימון"):

36.1.1 באמצעות מימון מתאגידים בנקאיים וגופים חוף בנקאיים, אשר ניתן כנגד שעבודים.

36.1.2 באמצעות מימון מהציבור כנגד אגרות חוב (סדרה א') של החברה. יצוין, כי ביום 20 בינואר 2021 השלימה החברה הנפקת 63,888 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') בבורסה, בתמורה כוללת, ברוטו, של כ-59,097 אלפי ש"ח ובשיעור ריבית חצי שנתית של 1.75%. בנוסף, ביום 4 באוקטובר 2021, השלימה החברה את הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') במסגרתה הופקו סך של 26,112 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א'), בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ-25,250 אלפי ש"ח ובשיעור ריבית חצי שנתית של 1.75%.

36.1.3 באמצעות הלוואות בעלים.

36.2 מסגרת אשראי. לצורך בניית קומה נוספת בנכס בצור יגאל, תאגיד בנקאי העמיד לחברה מסגרת אשראי בסך של 3 מיליון ₪. למועד דוח זה, מסגרת האשראי כאמור אינה מנוצלת.

36.3 לפרטים אודות מקורות מימון נוספים הנדרשים לחברה במהלך השנה הקרובה, ראו באור 1.ב. לדוחות הכספיים.

36.4 ערבויות בנקאיות. לפרטים בדבר ערבויות בנקאיות ראו ביאור 19(ב) לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.

שם הלווה	קרן ההלוואה/מסגרת האשראי בש"ח	יתרת הלוואה ליום 31.12.2023 בש"ח	שם המלווה	תיאור ההסכם/מסגרת האשראי	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה	תניות פיננסיות ותוצאת חישוב נכון למועד הדוח
הילה מבני תעשיה בע"מ	26,240	26,309	בנק מרכנתיל בע"מ	הריבית משולמת חודשית על פני תקופה של 60 חודשים החל מיום 20.07.2023 ועד ליום 20.07.28. הלוואה לא צמודה בריבית משתנה בשיעור ריבית הפריים (6%) בתוספת מרווח קבוע בשיעור של 1.7%. קרן ההלוואה משולמת בסוף התקופה, בתאריך 20.07.2028.	לשעבודים וערבויות לטובת החזר ההלוואות למלווה ראה סעיף 29.6 לעיל.	תניה פיננסית - היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של האשראי לבין סך דמי השכירות השנתיים מהנכס בהתבסס על חוזים הקיימים באותו המועד לא יעלה בכל עת על 9.5. תוצאת חישוב - נכון למועד הדוח, היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של האשראי לבין סך דמי השכירות השנתיים מהנכס בהתבסס על חוזים הקיימים באותו המועד, עומד על 9.1.
	3,960	3,696	בנק מרכנתיל בע"מ	הקרן והריבית משולמות על פני תקופה של 60 חודשים החל מיום 20.07.23 ועד ליום 20.07.2028. הלוואה לא צמודה בריבית משתנה בשיעור ריבית הפריים (6%) בתוספת מרווח קבוע בשיעור של 1.7%.		
סה"כ	30,200	30,004	-			

שם הלווה	קרן ההלוואה/מסגרת האשראי באלפי ש"ח	יתרת הלוואה ליום 31.12.2023 באלפי ש"ח	שם המלווה	תיאור ההסכם/מסגרת האשראי	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה	תניות פיננסיות ותוצאת חישובן נכון למועד הדוח
הילה מגדלי משרדים בע"מ	20,000	20,045	בנק מרכנתיל בע"מ	הריבית משולמות חודשית על פני תקופה של 24 חודשים החל מיום 25.05.2022 ועד ליום 22.05.24. הלוואה לא צמודה בריבית משתנה בשיעור ריבית הפריים (6%) בתוספת מרווח קבוע בשיעור של 2%. קרן ההלוואה תשולם בסוף תקופה ביום 25.05.2024.	לשעבודים וערבויות לטובת החזר ההלוואות למלווה ראה סעיף 27.1.8 לעיל.	אין
	13,800	13,905	בנק מרכנתיל בע"מ	הריבית משולמות חודשית על פני תקופה של 24 חודשים החל מיום 25.08.2022 ועד ליום 25.08.2024. הלוואה לא צמודה בריבית משתנה בשיעור ריבית הפריים (6%) בתוספת מרווח קבוע בשיעור של 1.5%. קרן ההלוואה תשולם בסוף תקופה ביום 25.08.2024.	לשעבודים וערבויות לטובת החזר ההלוואות למלווה ראה סעיף 27.1.8 לעיל.	אין
	500	553	בנק מרכנתיל בע"מ	הריבית משולמות חודשית על פני תקופה של 24 חודשים החל מיום 07.06.2022 ועד ליום 07.06.24. הלוואה לא צמודה בריבית משתנה בשיעור ריבית הפריים (6%) בתוספת מרווח קבוע בשיעור של 1.5%. קרן ההלוואה תשולם בסוף תקופה ביום 07.06.2024.	לשעבודים וערבויות לטובת החזר ההלוואות למלווה ראה סעיף 27.1.8 לעיל.	אין
סה"כ	34,300	34,504	-			

שם הלווה	קרן ההלוואה/מסגרת האשראי בש"ח	יתרת הלוואה ליום 31.12.2023 בש"ח	שם המלווה	תיאור ההסכם/מסגרת האשראי	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה	תניות פיננסיות ותוצאת הדוח נכון למועד הדוח
א.ר.ץ - דן - יזמות בס"ד בע"מ	8,000	8,000	קרן להב	הריבית שולמה מראש לתקופה של 12 חודשים החל מ-02/02/2023 ועד 02/02/2024. הלוואה לא צמודה בריבית קבועה בשיעור 10%. קרן ההלוואה משולמת בסוף התקופה, בתאריך 02/02/2024. (לאחר תאריך המאזן ההלוואה מוחזרה בגוף חוץ בנקאי אחר. לפרטים ראה ביאור 8.ה.21 לדוח הכספי)	לשעבודים וערבויות לטובת החזר ההלוואה למלווה ראה סעיף 28.2.6 לעיל.	אין
סה"כ	8,000	8,000	-			

שם הלווה	קרן ההלוואה/מסגרת האשראי בש"ח	יתרת הלוואה ליום 31.12.2023 בש"ח	שם המלווה	תיאור ההסכם/מסגרת האשראי	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה	תניות פיננסיות ותוצאת הדוח נכון למועד הדוח
הילה נורת'המפטון	8,121	8,121	FCG Finance Ltd.	הריבית משולמת חודשית על פני תקופה של 12 חודשים החלה מ-14/03/2023 ועד ל-14/03/2024. הלוואה לא צמודה בריבית קבועה בשיעור 2% לחודש. קרן ההלוואה משולמת בסוף התקופה, בתאריך 14/03/2024. (לאחר תאריך המאזן ההלוואה הוארכה לתקופה של 12 חודשים נוספים לפרטים ראה ביאור 10.ה.21 לדוח הכספי)	לשעבודים וערבויות לטובת החזר ההלוואה למלווה ראה סעיף 27.2.8 לעיל.	אין
סה"כ	8,121	8,121	-			

37. ביטוח

במסגרת פעילותן השוטפת, מתקשרות חברות הקבוצה בפוליסות ביטוח שונות, לרבות פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, ביטוח עבודות קבלניות, ביטוח חבות מעבידים, ביטוח אחריות צד ג', ביטוחי רכב, ביטוח אש וסיכוני טבע לנכסים של הקבוצה ופוליסה לביטוח כספים, והכל בהתאם למאפייני פעילות חברות הקבוצה והצורך שלהן ובהתאם לכיסוי הביטוח המקובל ולדרישות של כל חברה.

להערכת הנהלת החברה, הנסמכת על יועצי הביטוח שלה, היקף הכיסוי הביטוחי של הקבוצה הינו נאות והולם את הסיכונים הביטוחיים הקיימים, וזאת בהתבסס על סוג הפעילות וניסיון החברה.

38. הסכמים מהותיים

38.1 הסכם ניהול

לפרטים אודות הסכם הניהול בין החברה לחברת הניהול, חברה בשליטתו של מר אלאוף, ראו תקנה 21 לפרק ד' לדוח התקופתי (פרטים נוספים).

38.2 מזכר הבנות מחייב להשכרת המלון בתל אביב

לפרטים אודות מזכר הבנות המחייב בקשר עם הסכם השכירות של המלון בתל אביב ראו סעיף 28.1.8 לעיל.

38.3 הסכם בעלי מניות

למיטב ידיעת החברה, בעלי השליטה בחברה: ה"ה רפאל אלאוף, ישראל קלר וגב' כרמית חלמיש (בתו של מר ישראל קלר) (להלן בס"ק זה: "בעלי המניות") פועלים בעצה אחת ביחס להחזקותיהם בחברה מכוח הסכם בעלי מניות. להלן עיקרי הסכם בעלי המניות (להלן בס"ק זה: "ההסכם"): :

38.3.1 ההסכם יהיה בתוקף החל ממועד השלמת הנפקת ניירות ערך (סדרה א') לציבור ורישומם למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, וישמר בתוקף כל עוד בעלי המניות מחזיקים במניות החברה.

38.3.2 בעלי המניות יעשו כמיטב יכולתם ובתום לב, בכובעם כבעלי מניות, על מנת להבטיח כי מר רפאל אלאוף יכהן כיו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה, בתנאים שלא יפחתו מתנאי הסכם הניהול, כהגדרתו בהסכם, וכן לפעול בשיתוף פעולה למינוי יתר חברי הדירקטוריון. מובהר כי הסכם הניהול יידרש לאישור מחודש של כלל האורגנים הנדרשים על פי הדין מדי שלוש שנים.

38.3.3 ההסכם קובע מנגנון למקרה בו מר אלאוף יחדל לכהן כמנכ"ל ו/או יו"ר דירקטוריון החברה.

38.3.4 ההסכם קובע מנגנונים של זכות הצעה ראשונה, זכות הצטרפות וחובת הצטרפות במכירת מניות החברה וכן מנגנון היפרדות (BMBY).

39. הליכים משפטיים

החברה (לרבות חברות בנות בבעלות ובשליטה מלאה של החברה) אינה צד בהליכים משפטיים מהותיים, אשר עיקרם תביעה בגין נזק הגבוה מ-10% מסך נכסיה השוטפים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

40. יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה שואפת לאתר, לרכוש וליזום נכסים המניבים המגלמים פוטנציאל להשגת תשואה באמצעות השבחת הנכס, השכרתו וניהולו באזורי ביקוש, כאשר החברה מאתרת נכסים

אשר ניתן לייצר בהם ובאמצעותם "תשואה עודפת", המתקבלת מפוטנציאל גלום של השבחת זכויות הבנייה באותו הנכס, שינוי בשימושים המותרים בנכס ובנייה על הנכס. זיהוי ואיתור הנכסים מתאפשר באמצעות יכולות ייחודיות אשר נצברו במשך עשרות שנים של ניסיון בעולמות היזמות, ההנדסה (ביניהן יכולות גיאוטכניות אשר נצברו במשך עשרות שנות ניסיון של פרויקטים), התכנון והבנייה של מייסדי ובעלי השליטה בחברה, מר רפאל אלאוף ומר ישראל קלר.

לצורך זיהוי ואיתור הנכסים, החברה דואגת להתעדכן מעת לעת בתוכניות עתידיות אשר מקודמות על ידי הגופים הרגולטוריים בערים שונות, עוקבת אחר השינויים החלים בהן ובוחנת באופן שוטף את המגמות בשוק הנדל"ן המניב.

בין המאפיינים של נכסים שניתן לייצר בהם ובאמצעותם "תשואה עודפת", אשר נלקחים בחשבון בתהליך היזמי של בחירת הנכס הרלוונטי:

- **מיקומו של הנכס (Location)** - כדוגמת הנכס בתל אביב. לפרטים נוספים ראה סעיף 32 לעיל (תחרות).
- **התאמה בין מיקומו לבין השימושים המותרים בו** - כדוגמת הנכס בצור יגאל. לפרטים נוספים ראה סעיף 32 לעיל (תחרות).
- **תוכניות עתידיות אשר מקודמות באיזור בו ממוקם הנכס** - בפן העירוני, המקומי והארצי אשר מאפשרות את השבחת זכויות הבנייה בנכס, כדוגמת הנכס ברעננה. לפרטים נוספים ראה סעיף 32 לעיל (תחרות).

החברה תרה אחר הזדמנויות עסקיות חדשות ונוספות בעלות פוטנציאל השבחה, ואינה מוגבלת באיתור נכסים חדשים מבחינתם מיקומם הגיאוגרפי.

בכוונת החברה לפעול על מנת לגוון את מקורות האשראי העומדים לרשותה וכן לצמצם את עלויות המימון בהן היא נושאת, לצד חיזוק הונה העצמי של החברה, זאת באמצעות מימוש הנכסים הקיימים שלה בעת גמר בנייתם והפיכתם למניבים, פירעון התחייבויותיה וביצוע הליך מימון מחדש בתנאים פיננסיים נוחים.

41. צפי להתפתחות בשנת 2024

בשנת 2024 בכוונת החברה להמשיך לפתח את עסקיה, לאתר הזדמנויות לרכישת נכסים מניבים לצרכי השכרה והמשיך בפעילות ייזום, פיתוח ובניה בתחום הנכסים המניבים. יודגש כי לחברה אין שליטה בנוגע להצעות ויוזמות עסקיות חדשות שיוצעו לחברה להצטרף אליהן. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בשנת 2024, בכוונת החברה להמשיך ולהתפתח את נכסיה, כדלקמן:

- 41.1 המשך עבודת הבניה של שלב א' של המלון בתל אביב בהתאם ללוח הזמנים למסירתו לשוכר במהלך הרבעון השני של שנת 2025 וכן לפעול לקבלת תביע וכן היתר בניה להקמת שלב ב' של המלון (ראו סעיף 28.1 לעיל).
- 41.2 לפעול לקבלת היתר בניה להקמת סופרמרקט או מרכז לוגיסטי (כשימוש ביניים) על הקרקע ברעננה.
- 41.3 השלמת העברת נכסי המקרקעין של בעלי השליטה בארה"ב לבעלות החברה וקבלת מימון לפיתוח המגרשים ולפעול לפיתוח המגרשים בלוס אנג'לס (ראו סעיף 31.2 לעיל).
- 41.4 תחילת ביצוע 2 פרויקטי הפינוי בינוי בהרצליה (ראו סעיף 31.1 לעיל).
- 41.5 השלמת עבודות השיפוץ וחלוקה בנכס באלעד והשכרת יתרת השטחים בנכס (ראו סעיף 28.2 לעיל).
- 41.6 לפעול לקבלת היתר לבניית קומה נוספת למבנה החברה בצור יגאל ותחילת עבודות בניית הקומה הנוספת כאמור.

האמור לעיל הנו בגדר מידע צופה פני עתיד, משקף את תוכניותיה של החברה נכון למועד הדוח ומבוסס על הערכותיה הנוכחיות של הנהלת החברה. יעדיה, תכניותיה האסטרטגיות וכן צפי להתפתחות בשנה הקרובה של החברה עשויים להשתנות ואין כל ודאות בדבר התממשות כוונותיה או אסטרטגיה זו של החברה. ייתכן כי היעדים המתוארים לעיל לא יושגו בשנת 2024 או כי החברה תחליט לשנות את תכניותיה כאמור לעיל, וזאת, בין היתר, בשל תלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה, כגון שינויים במגמות המאקרו - כלכליות המשפיעות על המצב הכלכלי, מצב ענף הנדל"ן באזורים הגיאוגרפיים בהם פועלת החברה, מצב שוק ההון בישראל והשווקים בעולם, שינויים בכדאיות הכלכלית ובתנאי התחרות בשוק, שינויים רגולטוריים, וכן כל יתר גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם, כמפורט בסעיף 43 להלן.

42. דיון בגורמי סיכון

האמור להלן מבוסס על הערכות החברה בלבד אשר הן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות החברה מבוססות על הנתונים שבידיה נכון ליום פרסום הדוח ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל ודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והם תלויים בגורמים כלליים וחיצוניים המשפיעים על המשק בכללותו, בלא השפעה ייחודית על החברה, כגון מצב המשק והמצב הביטחוני בישראל, אשר אם ישתנו לרעה, עלולות התוצאות העסקיות של החברה להיפגע. ההנחות והאומדנים תלויים גם בסביבה הכלכלית בישראל ובמאפייניה הייחודיים של החברה, אשר לחברה אין כל יכולת להשפיע עליהם או שיכולתה להשפיע עליהם מוגבלת.

42.1 גורמי סיכון מקרו-כלכליים

42.1.1 מיתון או האטה כלכלית במשק

נכון למועד פרסום הדוח, פעילות החברה מתבצעת בישראל ובאנגליה. משכך, למצב המשק הישראלי, כמו גם למצב הכלכלי העולמי, ישנה השפעה על תוצאות פעילות החברה. להאטה כלכלית או מיתון באיזה מהאזורים הגאוגרפיים שבהם פועלת החברה, אם וככל שיתרחש, עלולות להיות השפעות מהותיות שליליות על המשק בכללותו ועל החברה בפרט, אשר תתבטאנה, בין היתר, בירידה מהותית בפדיונות השוכרים ו/או בהפסקת ו/או דחיית תשלומים מצדם, וכפועל יוצא מכך הכנסות החברה ותוצאותיה העסקיות תפגענה.

42.1.2 המצב הביטחוני-מדיני בישראל

למצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה ישירה על עסקי החברה, ככל שתחול הידרדרות משמעותית וארוכת טווח. נכון למועד הדוח, אין במצב הקיים כדי להשפיע על פעילות החברה. אין ביכולת החברה להעריך השפעה עתידית, ככל שתהיה, של המצב הגיאוגרפי-פוליטי והביטחוני באזור על ענף הנדל"ן בישראל בכלל ועל פעילות החברה בכלל.

42.1.3 שיעור הריבית במשק

הקבוצה חשופה לשינויים בשיעורי הריבית, הואיל ומרבית ההלוואות שנטלה הקבוצה הינן בריבית פריים, שהינה ריבית משתנה, ועל כן עלייה בריבית צפויה להגדיל את הוצאות המימון של הקבוצה וכתוצאה מכך יושפעו עסקי הקבוצה. שינויים קיצוניים בשיעורי הריבית בישראל עשויים להשפיע על שווי הנכסים של החברה. ככל שיעלו שיעורי הריבית כך תעלה בהתאמה התשואה הנדרשת על הנכסים ושווי הנכסים יפחת כתוצאה מכך, ולהיפך.

42.1.4 סיכון סייבר

סיכונים סייבר הם חלק בלתי נפרד מהסיכונים הקיימים כיום בעולם המודרני הטכנולוגי. מדי יום מתרחשות מתקפות סייבר כנגד גופים פרטים וממשלתיים כאחד, אשר מטרתם גרימת נזק רב ככל הניתן לאותו הגוף.

מכיוון שהחברה מבצעת שימוש במערכות טכנולוגיה ולו במעט, היא מבצעת פעולות לצמצום הסיכון למערכות אלו.

42.2 גורמי סיכון ענפיים

42.2.1 קשיי מימון וגיוס הון

קשיים בגיוס מימון ו/או קיטון בהיקף ההון והחוב שיגויס בשוק ההון הישראלי ו/או שינוי לרעה בתנאי מימון, לרבות כתוצאה מהוראות רגולטוריות הכוללות מגבלות המשפיעות על יכולתם של תאגידים בנקאיים בישראל להעמיד אשראי לענף הנדל"ן, עלולים לגרום להקטנת בדרישות גופים מממנים להון עצמי או לביטחונות וכן לעלייה בשיעור הריבית שיכולה להוביל לגידול בהוצאות המימון של החברה, לקיטון בשולי הרווח של החברה ולהקטין את יכולת של החברה לקבל מימון לטובת פרויקטים חדשים.

42.2.2 מדיניות ממשלתית ורגולציה בענף הבניה

פעילות החברה חשופה למגבלות רגולטוריות שונות, לרבות בהתאם לדיני החברות, לדיני ניירות ערך, לדיני התחרות, לדיני איכות הסביבה ולרישוי עסקים. החמרת הרגולציה בישראל ו/או באנגליה ו/או בארה"ב, בתחומים הקשורים לפעילות החברה, כמו גם השלכות אשר עשויות להיות לשינויים רגולטוריים נוספים, עלולות לצמצם ו/או להגביל את פעילות החברה, בין היתר באמצעות שינויים ארגוניים והצבת תנאים על פעילותה העסקית של החברה.

42.2.3 הליכי תכנון ורישוי

קידום של פרויקטים אותם בכוונת החברה ליזום כפופים, בין היתר, באישורים שונים מרשויות שונות, בעיקר בתחום אישור זכויות ושימושים (תב"ע), קבלת היתרי בניה, קבלת רישיונות עסק ועוד. הליכים אלו לקבלת האישורים הנדרשים אורכים מטבעם זמן רב ואין ודאות כי יתקבלו כלל. עיכוב בקבלת אישור או אי-קבלתו עלולים לגרום לפגיעה ברווחיות הפרויקט או בנשיאה בהוצאות כספיות שונות לצורך עמידה בדרישות הרשויות לשם קבלת האישורים.

42.2.4 קבלן מבצע

החברה נוהגת להתקשר עם קבלני ביצוע. משכך, החברה חשופה לאיתנותו הפיננסית של הקבלן בתקופת ההתקשרות עמו. עם זאת, החברה פועלת לצמצום החשיפה כאמור, בין היתר על ידי בדיקת איתנותו הפיננסית של הקבלן טרם ההתקשרות עמו, גביית ערבויות ביצוע וערבויות בדק מהקבלן המבצע, דמי עכבון, עבודה עם מספר קבלני ביצוע שונים וכיו"ב.

42.2.5 ירידה בביקוש לשטחי השכרה ובמחירי השכירות

ירידת הביקוש לשטחי נדל"ן מניב למשרדים וכן החרפת התחרות על שוכרים פוטנציאלים עלולות להביא לירידה בדמי השכירות שגובה החברה וכתוצאה מכך לפגיעה בתוצאותיה הכספיות.

42.2.6 תחרות

ענף הנדל"ן המניב נתון לתחרות רבה. התחרות, יחד עם הירידה בביקוש למוצרי צריכה, עלולים להביא לשחיקה בדמי השכירות של החברה ולפגיעה בתוצאותיה העסקיות.

42.2.7 איתנות של שוכרים עיקריים

ירידה בחוסנם הפיננסי ובאיתנות הפיננסית של השוכרים, וכן בכושר התשלום של השוכרים, עשויה להביא לפגיעה בהיקפי הגבייה מהם, עלולה להביא לסיום הסכמי השכירות ו/או פינוי שוכרים מנכסי החברה, ובשל כך לירידה בהכנסות החברה מדמי שכירות ולפגיעה בתוצאותיה העסקיות.

42.2.8 שינויים בנטל המס

החברה חשופה לשינויים אפשריים בנטל המס בקשר עם פעילותה, לרבות שינויים בשיעורי המס ו/או שינויים בדיני המס החלים באזור פעילות החברה ו/או שינויים שינבעו מאי התממשות הנחות של החברה אשר לטיפול המיסוי החל על הכנסותיה.

42.2.9 סיכון נזילות

הנזילות של נכסי מקרקעין היא נמוכה יחסית. ככל שהחברה תיאלץ לממש איזה מנכסיה בקצב מזורז, תמורת המכר לחברה בגין נכסיה עלולה להיות נמוכה מהשווי ההוגן של נכסיה כפי שמופיע בדוחות הכספיים. נכון למועד הדוח, החברה אינה נדרשת למכירה מזורזת מעין זו.

42.2.10 עלויות הפעלת נכסי נדל"ן מניב

החזקה בנדל"ן כרוכה בהוצאות קבועות, שחובת תשלומם חלה לאורך כל תקופת הבעלות, בין אם הנכס מניב הכנסה כלשהי ובין אם לאו. החברה, במסגרת פעילותה, מספקת גם שירותי ניהול בנכסיה, ולכן חשופה להוצאות נוספות שלא בהכרח מגולמות בדמי השכירות.

42.2.11 סיכון מפולת אדמה בארה"ב

פורסמה אזהרה מפולת אדמה בקליפורניה (בין היתר באזור גבעת הוליווד) בגלל משטר גשמים רב שירד בשנתיים האחרונות בזמן קצר. בתוכנית הבניה של החברה סיכון זה נלקח בחשבון ובא לידי ביטוי בתכנון התימוך במגרשים.

42.3 גורמי סיכון ייחודיים לחברה

42.3.1 תלות בבעל השליטה בחברה

מר רפאל אלאוף, הנמנה עם בעלי השליטה בחברה, הינו נושא המשרה העיקרי בחברה הפועל לצורך רכישת נכסים חדשים ופיתוח של הנכסים הקיימים. על כן, קיימת תלות של החברה במר רפאל אלאוף, הנמנה כאמור עם בעלי השליטה בה, וקיים סיכון שמא אם הוא יחדל לסייע לחברה, כאמור לעיל, התפתחותה העסקית עלולה להיפגע או להאט באופן מהותי. מר אלאוף מכהן כיו"ר דירקטוריון וכמנכ"ל החברה. על כן, החברה מושפעת במידה רבה מניסיונו המקצועי, מומחיותו וקשריו העסקיים. להערכת החברה, צפויה פגיעה בפעילות החברה כתוצאה מסיום ההתקשרות עם מר רפאל אלאוף.

42.3.2 אישורים ורישיונות

נכון למועד הדוח, בחלק מנכסי החברה נדרש היתר בנייה שטרם התקבל. ככל שהחברה לא תצליח להשיג את האישורים וההיתרים הנדרשים כאמור, עלולים להיווצר עיכובים אשר ישיתו על החברה עלויות במסגרת ולצורך ההסדרה כאמור.

42.3.3 ביטול הסכמי חכירה

בקרות אירועי הפרה מסוימים (כגון שינוי מטרת החכירה או ייעודה ורישום שעבודים על הנכס המוכר ללא קבלת אישור המחכיר), רשא

המחכיר בהסכמי החכירה השונים עליהם חתומה החברה, לבטל את הסכם החכירה, להרוס את המבנים על המקרקעין ולחייב את החוכר בתשלומים ובפיצוי בגין ההפרה.

42.3.4 גורם סיכון יזמי

פעילות בתחום הנדל"ן כרוכה בסיכונים רבים, שהעיקריים שבהם נובעים מכך שהפרויקטים בהם עוסקת החברה לא יוקמו בסופו של דבר ו/או לא יושלמו במועד שתוכנן ו/או ששיווקם לא יעלה יפה ו/או שעלויות הקמתם ו/או שהתמורה שתתקבל ממכירתם לא תעלינה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של החברה. אי הקמתו של כל נכס או דחיה במועד השלמתו יכולות להתרחש מסיבות שונות, ובכללן אי קבלת היתרים, אי השלמת הבניה על ידי הקבלן המבצע במועד, אי קבלת מימון מתאים לבניית הנכס וכיו"ב. כמו כן, שיווק הנכס עלול להיתקל בקשיים או להיכשל בשל גורמים שונים, בין היתר שינוי בתנאי השוק, שינוי בתנאי המימון הניתנים לרכישת נדל"ן, תחרות מצד יזמים אחרים ו/או פרויקטים אחרים באזור ושינויים כלליים בביקושים לנדל"ן.

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

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה בכללותה			
מועטה	בינונית	גדולה	
סיכונים מאקרו-כלכליים			
	+		מיתון או האטה כלכלית במשק
	+		המצב הביטחוני-מדיני בישראל
	+		שיעור הריבית במשק
+			סיכון סייבר
סיכונים ענפיים			
		+	קשיי מימון וגיוס הון
	+		מדיניות ממשלתית ורגולציה בענף הבניה
	+		הליכי תכנון ורישוי
+			קבלן מבצע
		+	ירידה בביקוש לשטחי השכרה ובמחירי השכירות
	+		תחרות
		+	איתנות פיננסית של שוכרים עיקריים
		+	שינויים בנטל המס
		+	סיכון נזילות
+			עלויות הפעלת נכסי נדל"ן מניב
סיכונים מיוחדים לחברה			
		+	תלות בבעל השליטה בחברה
		+	אישורים ורשיונות
+			ביטול הסכמי חכירה
		+	גורם סיכון יזמי



הילה מגדלי משרדים בע"מ

פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

הדירקטוריון בחר לאמץ ולהחיל על החברה את כל ההקלות המנויות בתקנה ד5(ב)1, ד5(ב)2 ו-ד5(ב)4 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, התש"ל-1970 ואת ההקלה המנויה בתקנה 33 לתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע-2010, לעניין אישור הדוחות הכספיים של החברה.

דירקטוריון חברת הילה מגדלי משרדים בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את הדוח על מצבה העסקי של החברה והחברות בנות של החברה (להלן ביחד: "הקבוצה"), נכון ליום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "מועד הדוח" או "מועד דוח הדירקטוריון"), והתוצאות הכספיות של הקבוצה לתקופה מצטברת של שנים עשר חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 (להלן: "התקנות").

במסגרת דוח הדירקטוריון לא נכללה התייחסות לעניינים שאינם נוגעים לחברה או שלדעת החברה אינם מהותיים או שאין בהעדרם כדי לפגום בהבנת מצב ענייני החברה.

דוח הדירקטוריון הינו בלתי נפרד מהדוח התקופתי לשנת 2023 ("הדוח התקופתי"), על כל חלקיו, ויש לקרוא את הדוח התקופתי כולו כמקשה אחת.

א. הסברי הדירקטוריון באשר למצב עסקי החברה

1. כללי

הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן המניב, בחלוקה לשני אזורים גאוגרפיים - ישראל וחו"ל. במסגרת פעילותה בישראל, עוסקת הקבוצה בהשכרה, ניהול ואחזקה של נכס מניב בצור יגאל, המושכר לצרכי משרדי הייטק ותעסוקה, מעבדות מחקר ומתקני ייצור; בחלוקה ושיפוץ של נכס במרכז המסחרי נחלת יצחק-אלעד; נכס בהקמה בתל אביב בבעלות הקבוצה, עליה מקימה החברה בית מלון; וכן, בייזום ופיתוח של קרקע ברעננה אשר טרם קיבלה היתר בניה, וייעודי השימוש בה הינם למסחר, משרדים, מגורים להשכרה, בתי אבות ומלונאות. במסגרת פעילותה בחו"ל, עוסקת הקבוצה בהשכרה של בניין משרדים בעיר נורת'המפטון, באנגליה, המושכר לצרכי משרדים.

בנוסף לפעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב, הקבוצה עוסקת, בייזום נדל"ן למגורים בפרויקטי תמ"א 38 כאשר במסגרת פעילות זו כאמור, לקבוצה שני פרויקטים בהרצליה של הריסת מבנים קיימים והקמת מבנים חדשים ובהם דירות חדשות עבור בעלי הזכויות במקרקעין, בתוספת יחידות דיור לשיווק על ידי הקבוצה. בתקופת הדוח פעילות זו כאמור לא היתה מהותית לקבוצה והיא אינה עולה לכדי תחום פעילות.

לפרטים נוספים אודות עסקי החברה, תחום פעילותה, הסיבה העסקית והשפעתה על פעילות החברה, ראו פרק א' (תיאור עסקי התאגיד) ("פרק תיאור עסקי החברה") לדוח התקופתי.

2. להלן ריכוז אירועים מהותיים שאירעו בעסקי החברה בשנת 2023 ועד למועד פרסומם

א. ביום 24 בינואר 2023, חתמה החברה, באמצעות חברת Hilla Group Northampton Ltd, חברה נכדה בבעלות מלאה של החברה, על הסכם לרכישת בניין משרדים בעיר נורת'המפטון, באנגליה, בתמורה לסך של 2,750 אלפי פאונד (לא כולל מס רכישה, דמי תיווך והוצאות נלוות). בניין המשרדים ממוקם ובנוי על שטח של 22,500 sqft, הכולל 3 קומות (כולל קומת קרקע) ובתוספת שטח לא בנוי של כ- 27,000 sqft, הכולל 111 מקומות חניה ומושכר במלואו בהסכם שכירות ארוך טווח. לפירוט נוסף ראה סעיף 1.6 לפרק תיאור עסקי החברה ודיווח מיידית שפרסמה החברה ביום 19 בינואר, 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-008050).

ב. ביום 16 בינואר 2023, התקשרה החברה בהסכם עם בעלי השליטה, לפיו הם העבירו לחברה את מלוא המניות (100%) של הילה החברה להתחדשות עירונית פיננסי בינוי ותמ"א 38 בע"מ ("הילה התחדשות עירונית"), וזאת בהתאם לסעיף 104(ב) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]. בתמורה למניות המועברות כאמור, הקצתה החברה לבעלי השליטה מניות של החברה באופן יחסי לאחזקותיהם בהילה התחדשות עירונית, באופן שלא חל כל שינוי במבנה האחזקות ובשליטה במניות החברה. הילה התחדשות עירונית הינה חברה פרטית שבבעלותה הזכויות לביצוע שני פרויקטים להתחדשות עירונית בהתאם להוראות תמ"א 38/2, בהרצליה. לפרטים נוספים ראו סעיף 31.1 לפרק תיאור עסקי החברה ודיווח מיידית של החברה מיום 27.12.2022 (מספר אסמכתא 2022-01-123285).

ג. ביום 1 בפברואר 2023, נטלה חברה הבת א.ר.ף דן יזמות בס"ד בע"מ ("א.ר.ף דן") הלוואת גישור בסך של 8 מיליוני ש"ח הנושאת ריבית קבועה בשיעור שנתי של 10%, לפירעון בתשלום אחד ביום 2 באוגוסט 2023, כאשר לא.ר.ף דן ניתנה אופציה לדחות את מועד הפירעון ב-6 חודשים נוספים. א.ר.ף דן מימשה את האופציה כאמור ופרעה את ההלוואה ביום 6.2.2024. לצורך פירעון ההלוואה כאמור נטלה החברה וא.ר.ף דן הלוואה מתאגיד חוץ בנקאי. לפרטים ראו סעיף 28.2 להלן.

- ד. ביום 31 במאי 2023, בעלי השליטה העבירו לחברה, ללא תמורה, את הבעלות במלוא ההון המונפק והנפרע של חברת הילה מניבים, שהייתה באותו מועד חברה ללא נכסים, פעילות עסקית, התחייבויות וזכויות. למועד פרסום דוח זה, מחזיקה הילה מניבים במלוא הבעלות של חברות הבנות ב- Hilla Group Northampton Ltd. לפרטים נוספים ראו סעיף 27.2 לפרק תיאור עסקי החברה.
- ה. ביום 7 ביוני 2023, מעלות מניבים חתמה על הסכם המכר עם חברת ג.ל.ו אינטרנשיונל ("ג.ל.ו."), למכירת זכויותיה במקרקעין בשטח של כ- 5 דונם במעלות תרשיחא, עליו בנוי מבנה תעשייה ("הנכס") המושכר לג.ל.ו. בהתאם להסכם המכר, ג.ל.ו. שילמה תמורת הנכס סך של 9,500 אלפי ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה בסך של כ- 1,086 אלפי ש"ח. נכון למועד הדוח התמורה שולמה במלואה והנכס הועבר לבעלות ג.ל.ו. לפירוט נוסף ראו סעיף 30 לפרק תיאור עסקי החברה ודיווחי החברה מימים 25.12.2022, 28.3.2023, 24.5.2023 ו- 8.6.2024 (מס' אסמכתא 122160-01-2022, 2023-01-122160, 2023-01-047587 ו- 2023-01-054160, בהתאמה).
- ו. ביום 31 במאי 2023, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה הסדר מסגרת בין החברה לבין הלה או.פי. בע"מ, חברה פרטית בבעלות ושליטת מר אלאוף, בעל שליטה בחברה ("או.פי."), לפיו או.פי. תבצע בשם החברה ועל פי הוראותיה תשלומים לספקים ונותני שירותים לחברה וחברות בת שלה במסגרת פעילותן השוטפת והרגילה. הסכומים מוחזרים לאו.פי. ללא כל תמורה ו/או תוספת לאו.פי. לפירוט נוסף ראו סעיף 22 לפרק ד' (פרטים נוספים) לדוח התקופתי.
- ז. ביום 29 ביוני 2023, חדל משרד רואי החשבון עמית חלפון ושות' מלכהן בתפקיד רואה החשבון המבקר של החברה (לפירוט ראה דיווח מיידי מיום 2 ביולי 2023 (אסמכתא 2023-01-073080)) ובאותו מועד החל משרד רואי החשבון זיו האפט (BDO) לכהן בתפקיד רואה החשבון המבקר של החברה (לפירוט ראה דיווח מיידי מיום 2 ביולי 2023, אסמכתא 2023-01-073086).
- ח. ביום 20 ביולי 2023, פרעה הילה מבני תעשייה את כלל הלוואותיה אשר התקבלו מבנק מרכנתיל ונטלה שתי הלוואות חדשות תחתן, האחת על סך של 3,960 אלפי ש"ח לפי תשלומי קרן וריבית חודשיים והשנייה על סך של 26,240 אלפי ש"ח לפי תשלומי ריבית חודשיים וקרן בסוף התקופה. לפרטים נוספים ראו סעיף 21.1.7 לפרק תיאור עסקי החברה.
- ט. ביום 30 ביולי 2023, התקיים פורום מהנדס העיר ת"א במהלכו נדון אישור זכויות הבניה הנוספות לשלב ב' של בניית המלון ברחוב התעשייה בת"א, כאשר הומלץ לקדם את התכנית לדיון בוועדה המקומית, בכפוף לקיום תנאים משלימים. לפרטים נוספים ראו סעיף 28.1 לפרק תיאור עסקי החברה.
- י. ביום 1 באוגוסט 2023, הגישה החברה לרשות ניירות ערך בקשה להארכת תוקף תשקיף המדף שנכלל במסגרת התשקיף שפרסמה החברה ביום 29.11.2020 ("תשקיף המדף של החברה"). ביום 14.8.2023 אישרה רשות ניירות ערך את ההארכה עד ליום 18.1.2024. יצוין כי בהתאם לחוק להארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראות שעה – חרבות ברזל) (אישורים רגולטוריים, עיצומים כספיים ובדיקות מתקני גז), התשפ"ד - 2023, הוארך תוקף תשקיף המדף עד ליום 18.7.2024.
- יא. ביום 28 בספטמבר 2023, התקשרה החברה בהסכם עם בעלי השליטה, לפיו בעלי השליטה העבירו לחברה את מלוא המניות (100%) של א.ר.ץ דן יזמות בס"ד בע"מ ("א.ר.ץ דן"), וזאת בהתאם לסעיף 104(ב) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]. בתמורה למניות המועברות כאמור, הקצתה החברה לבעלי השליטה מניות של החברה באופן יחסי לאחזקותיהם בא.ר.ץ דן, באופן שלא חל כל שינוי במבנה האחזקות ובעליה במניות החברה. א.ר.ץ דן זכאית להירשם כבעלת הזכויות בנכס מקרקעין במרכז המסחרי "נחלת יצחק" באלעד, בשטח כולל של כ- 1,261 מ"ר. לפירוט נוסף ראו סעיף 28.2 לפרק תיאור עסקי החברה ודיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 15.8.2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-103066).
- יב. ביום 20 בדצמבר 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הארכת כהונתו של מר יגאל יוסף כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת נוספת (שניה) בת 3 שנים. לפרטים ראו דיווח החברה מיום 20.12.2023 (מספר אסמכתא 2023-01-115048).
- יג. ביום 20 בדצמבר 2023, התקשרה הילה החברה להתחדשות עירונית פינני ובינוי ותמ"א 38 בע"מ, חברה בת בשליטה מלאה של החברה, בהסכמים עם מכלול מימון נדל"ן בע"מ וכלל חברה לביטוח בע"מ למימון שני פרויקטים להתחדשות עירונית בהרצליה - פרויקט תמ"א 38/2 ברחוב הרצוג 10, הרצליה ופרויקט תמ"א 38/2 ברחוב סירקין 23, הרצליה. במסגרת כל אחד מהפרויקטים כאמור ייהרס בניין בן 6 דירות ויוקם בניין חדש בן 14 דירות, מתוכן 8 דירות מיועדות לשיווק על ידי החברה

הבת. לפרטים ראו סעיף 31.1 לפרק תיאור עסקי החברה ודיווח החברה מיום 21.12.2023 (מספר אסמכתא 2023-01-115129).

יד. ביום 18 בינואר 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מינויה של גבי הדר צופיוף כדירקטורית חיצונית בחברה. לפרטים ראו דיווח החברה מיום 21.1.2024 (מספר אסמכתא 2024-01-006862).

טו. ביום 1 בפברואר 2024, נטלו החברה וא.ר.ץ דן הלוואת גישור בסך של 13 מיליוני ש"ח. סך של כ- 8 מיליון ש"ח מתוך ההלוואה כאמור שימשה את א.ר.ץ דן לפירעון הלוואה אחרת. ההלוואה תפריע בתשלום אחד בחלוף 12 חודשים ממועד העמדת ההלוואה, לפרטים נוספים ראו סעיף 36.5 לפרק תיאור עסקי החברה.

טז. ביום 30 בינואר 2024 התקשרה החברה על מזכר הבנות המסדיר את התנאים המסחריים לפיהם תשכיר החברה למלונות רוקסון בע"מ ("רוקסון") את המלון שמקימה החברה ברחוב התעשייה 5-7 בעיר תל אביב. לפרטים ראו דיווח החברה מיום 31.1.2024 (מספר אסמכתא 2024-01-009730).

יז. ביום 26 בפברואר 2024, פרסמה החברה דיווח לפיו היא בוחנת הנפקה לציבור של סדרה חדשה של אגרות חוב, בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, זאת באמצעות הצעת מדף על פי תשקיף המדף של החברה. לפרטים ראו דיווח החברה מיום 26.2.2024 (מספר אסמכתא 2024-01-016867).

יח. ביום 22 בפברואר 2024, אישרה האסיפה הכללית של החברה את הארכתו של הסכם לקבלת שירותי ניהול מחברת הילה או.פי. בע"מ, חברה בבעלות מר רפאל אלאוף, מבעלי השליטה בחברה לתקופה נוספת בת 3 שנים, ממועד אישור האסיפה, ללא שינוי בתנאיו. לפרטים ראו דיווח החברה מיום 26.2.2024 (מספר אסמכתא 2024-01-017230).

יט. ביום 13 במרץ 2024, החלה שרותי בורסה והשקעות בישראל אי.בי.אי לפעול כעושה שוק באגרות החוב (סדרה א') של החברה. לפרטים ראו הודעת הבורסה מיום.

כ. ביום 27 במרץ 2024, חתמו החברה ורוקסון על תיקון למזכר ההבנות כאמור בסעיף טז' לעיל, לפיו הוסכם תנאי מזכר ההבנות מחייבים וכי יפעלו לחתימת הסכם מפורט עד סוף חודש מאי, 2024.

3. למצב המשק, שינויים כלכליים בישראל ובאנגליה, השפעת האינפלציה ותנודות הריבית, המצב הפוליטי והביטחוני בישראל, ראה סעיף 8 לפרק א' (תאור עסקי התאגיד).

ב. המצב הכספי של החברה

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS").

להלן נתונים עיקריים מתוך הדוחות הכספיים של החברה על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח):

הסברי הדירקטוריון לשינויים שבין שנת 2022 לשנת 2023	ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)		סעיף
	2022	2023	
נכסים			
מזומנים ושווי מזומנים לפרטים אודות בתזרים השינויים שחלו המזומנים ושווי מזומנים למועד הדוח לעומת המועד המקביל אשתקד ולעומת 31 בדצמבר 2022, ראה תזרים מזומנים בדוח הכספי	3,337	711	מזומנים ושווי מזומנים
הקיטון נובע עקב תשלומים מכספי פקדון הנאמנות בעבור בניית המלון בתי"א ובעבור תשלומי ריבית האג"ח. היתרה בפקדון הנאמנות לתאריך המאזן לז"ק ולז"א הינה בגין כרית הריבית.	14,324	2,397	פיקדון בנאמנות
יתרת המלאי ליום המאזן נובעת מהשקעות ב-2 פרויקטי התמי"א בחברת הילה התחדשות עירונית שאוחדה לחברה החל מרבעון הראשון של שנת 2023.	-	5,926	מלאי בניינים בהקמה
הקיטון ביתרות חייבים ויתרות חובה במועד הדוח לעומת המועד המקביל אשתקד, נובע בעיקרו מסך של 255 א' ש"ח מקדמות לספקים אשר שולמו בתקופה המקבילה אשתקד, מסך של 260 א' ש"ח קיטון בחייבים בגין מע"מ ומסך של 417 א' ש"ח מיון חברה קשורה.	2,335	1,329	חייבים ויתרות חובה

הסברי הדירקטוריון לשינויים שבין שנת 2022 לשנת 2023	ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)		סעיף
	2022	2023	
היתרה למועד הדוח נובעת מיתרת לקוח בנכס בנורת'המפטון אשר שולמה אחרי תאריך המאזן.	-	272	לקוחות
הגידול במועד הדוח לעומת התקופות המקבילות נובע מסך של 1.1 משי"ח בגין איחוד חברת הילה התחדשות עירונית וכן מתשלומים ששולמו לחברות בבעלות בעל שליטה.	1,024	2,530	צדדים קשורים
	21,020	13,165	סה"כ נכסים שוטפים
היתרה בפיקדון הנאמנות לתאריך המאזן לז"ק ולז"א הינה בגין כרית הריבית. הקיטון נובע עקב פרעון תשלומי הריבית.	3,150	788	פיקדון בנאמנות
השינוי ביתרת החייבים נובע מאיחוד חברת ארץ דן לחברה החל מרבעון שלישי 2023.	10,784	-	חייבים אחרים בגין עסקה עם בעלי שליטה
הקיטון נובע מביטול סך של כ-7 משי"ח עקב איחוד חברת הילה התחדשות עירונית, מביטול סך של כ-3 משי"ח עקב איחוד חברת ארץ דן וכן מגידול של 2.3 משי"ח עקב יתרת הלוואה מול ארה"ב לאור ביצוע תשלומים לצורך קידום היתרי בניה בפרויקטים ראה ביאור 6.ה.21 לדוח הכספי ליום 31.12.23.	10,408	2,355	צדדים קשורים
הגידול ביתרה לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהבאים: בעבור הקרקע ברעננה לא חל עדכון בשווי. בעבור בניית המלון בתל אביב, חל שינוי בשווי ההוגן של הנכס בגובה 21 מ' ש"ח. כמו כן צורפו נכסים חדשים לחברה בארץ דן ובנורת'המפטון בשווי של כ-36 מ' ש"ח.	197,050	270,605	נדל"ן להשקעה

הקיטון ביתרה נובע מפירעון של הנכס הפיננסי עקב מכירת הנכס והשלמת העסקה במהלך הרבעון השלישי לשנת 2023. ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 31.12.23	10,840	-	נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
	232,232	273,748	סה"כ נכסים לא שוטפים
	253,252	286,913	סה"כ נכסים
התחייבויות			
היתרה משקפת הלוואות לזמן קצר. הגידול נובע מסיווג הלוואות להלוואות מז"א לז"ק עקב מועד פירעון. לפרטים בדבר מחזור הלוואות ראה ביאור 1.ב. לדוחות הכספיים ליום 31.12.2023	2,255	51,375	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
היתרה משקפת מחצית משווי האג"ח כולל ניכיון, אשר מועד פרעונו ב-09/2024.	-	43,647	אגרות חוב
הגידול ביתרת הספקים ונותני שירותים נובע בעיקר מתשלומים לספקים בקשר עם בניית המלון בת"א ושיפוץ הנכס של ארץ דן.	1,381	4,682	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
היתרה למועד הדוח נובעת עקב תשלום מס שבח בגין מכירת הנכס הפיננסי במעלות. ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2023	-	979	מיסים לשלם
הגידול ביתרת הזכאים נובע בעיקר בגין תשלום למע"מ בקשר עם תקבולי מכירת הנכס במעלות ומהוצאות לשלם בגין תשלומים לספקים עבור שיפוץ הנכס של ארץ דן.	1,953	4,115	זכאים ויתרות זכות
	5,589	104,798	סה"כ התחייבויות שוטפות
יתרת אגרות החוב מוצגת בדוחות הכספיים בניכוי יתרת ניכיון למועד הדוח הכספי. הקיטון נובע עקב סיווג מחצית מיתרת האג"ח לז"ק לאור מועד פרעונו.	85,619	43,647	אגרות חוב
היתרה משקפת הלוואות לזמן ארוך. הקיטון נובע מסיווג הלוואות להלוואות לזמן קצר עקב מועד פירעון.	68,054	29,310	הלוואות מתאגידים בנקאיים
הקיטון בפיקדונות נובע עקב איחוד פיקדונות לז"א ולז"ק לפי ההנחה כי השוכרים יכולים לצאת מהחווה בז"ק.	103	-	פיקדונות מלקוחות
במהלך שנת 2018 הקצתה החברה שטרי הון כנגד הלוואות שנתקבלו מבעלי השליטה נושאת ריבית שנתית בשיעור 6.5% לא צמודה לפירעון בתאריך 31/12/2025 – ראו גם באור 15 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.	10,144	10,803	שטרי הון זמן ארוך
	16,653	18,700	עתודה למס
	180,573	102,460	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	186,162	207,258	סה"כ התחייבויות
	67,090	79,655	סה"כ הון
	253,252	286,913	סה"כ התחייבויות והון

ג. תוצאות פעילות (על רווח או הפסד ורווח כולל אחר)

הסברי הדירקטוריון לשינויים	ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח) % מסך המאזן		סעיף
	2022	2023	
עיקר הגידול נובע מאכלוס מלא של הנכס בשנת 2023 לאורך כל השנה ומהצמדת מחירי השכירות למדד המחירים.	2,988	3,548	הכנסות מניהול והשכרת נכסים בישראל
היתרה בתקופת הדוח הינה בגין הכנסות השכירות מהנכס בנורת'המפטון, לתקופה של 3 רבעונים.	-	1,407	הכנסות מניהול והשכרת נכסים בחו"ל
	2,988	4,955	סה"כ הכנסות מניהול והשכרת נכסים
הקיטון בעלות המכר בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מהעמסת הוצאות תפעול הנכס בצור יגאל על חברת הניהול.	340	183	עלות המכר מניהול והשכרת נכסים בישראל
	-	-	עלות המכר מניהול והשכרת נכסים בחו"ל
	2,648	4,772	רווח גולמי
עיקר הגידול נובע מעליית ערך של הנכס בת"א בסך של כ-21 מיליוני ש"ח.	(2,496)	21,869	רווח (הפסד) משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בישראל
היתרה בתקופה הדוח נובעת משערוך הנכס בנורת'המפטון.	-	4,608	רווח (הפסד) משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בחו"ל
	(2,496)	26,477	סה"כ רווח (הפסד) משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
	30	1	הוצאות מכירה ושיווק
הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקרו מגידול בשירותים המקצועיים ובתשלומי שכר עבודה, עקב גידול בפעילות החברה.	2,982	4,808	הוצאות הנהלה וכלליות
	(2,860)	24,220	רווח (הפסד) תפעולי
	1,237	1,834	הכנסות מימון
הגידול בהוצאות מימון בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקרו מלקיחת הלוואות חדשות ומעלייה בשיעור הריבית.	5,854	9,564	הוצאות מימון
	4,167	7,730	הוצאות מימון, נטו
	(7,477)	16,490	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
השינוי בסעיף זה נובע בעיקרו מהשינוי בשווי הנדל"ן להשקעה.	3,362	(2,983)	הטבת מס
	(4,115)	13,507	רווח (הפסד) נקי
	(4,115)	13,488	רווח (הפסד) כולל אחר

ד. נזילות

נכון למועד פרסום דוח הדירקטוריון, החברה משתמשת בדוחות חודשיים, כולל דוחות תזרים חודשיים, דבר המסייע לה לעקוב אחר דרישות תזרים המזומנים ולמקסם את תשואת המזומנים מהשקעותיה. החברה מוודאת קיומם של רמות מספקות של מזומנים ו/או מסגרות אשראי על פי דרישה לתשלום הוצאות התפעול הצפויות, כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות; האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם, כגון אסונות טבע.

ה. תזרימי מזומנים

להלן ניתוח תזרימי המזומנים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים (IFRS), באלפי ש"ח:

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח) % מסך המאזן		
	2022	2023	
עיקר השינוי בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע מתזרים מזומנים בגין נכס באנגליה אשר אוחד לראשונה בשנת הדוח וכן מגידול סעיפי הזכאים והספקים לאור התקדמות העבודות.	733	1,534	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
השינוי בתזרים המזומנים מפעילות השקעה, נובע בעיקרו מקיטון בפיקדון נאמנות מכספי אגרות החוב, מהשקעות בנדל"ן להשקעה מפרעון הנכס פיננסי ומקיטון בחיבים בגין ארץ דן.	(10,641)	3,649	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
השינוי בתזרים המזומנים מפעילות מימון, נובע בעיקרו מהשינוי בהיקף האשראי שפרעה הקבוצה וכן מלקיחת הלוואות חדשות.	10,371	(7,809)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
-	463	(2,626)	עלייה (ירידה במזומנים) ושווי מזומנים
-	2,874	3,337	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
-	3,337	711	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

1. מקורות מימון

להלן פירוט בדבר מקורות המימון ושיעורי הריבית שהחברה משלמת על מקורות המימון בנקאיים וחוץ בנקאיים, נכון ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח):

הערות	שיעור הריבית השנתית	מועד פירעון	יתרת הלוואה ליום 31 בדצמבר 2023 - אלפי ש"ח
מגדלי משרדים	פריים+2	22/05/2024	20,000
מגדלי משרדים	פריים+1.5	07/06/2024	550
מגדלי משרדים	פריים+1.5	25/08/2024	13,800
מבני תעשייה (2 הלוואות בתנאים זהים)	פריים+1.7	20/07/2028	30,200
א.ר.ץ דן	ריבית שנתית קבועה 10%	06/02/2024	8,000 [*]
הילה נורת'המפטון	ריבית חודשית בגובה 2%	15/03/2024	8,121

[*] ההלוואה מוחזרה באמצעות הלוואה חדשה מתאגיד חוץ בנקאי. לפרטים ראו הערה [1] בסעיף 28.2.5 לפרק תיאור עסקי החברה.

❖ נכון למועד פרסום דוח הדירקטוריון, הקבוצה מממנת את פעילותה באמצעות מקורות עצמאיים (הלוואות בעלים) ואשראי בנקאי וחוץ בנקאי ואגרות חוב שהנפיקה החברה לציבור. לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה א') שהשלימה החברה ביום 20 בינואר 2021 והרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') שהשלימה החברה ביום 5 באוקטובר 2021, ראה סעיף 1.2 בפרק א' לדוח התקופתי.

❖ החברה השתמשה בסך של כ-81 מיליון ש"ח אשר התקבלה מהנפקת אגרות החוב (סדרה א'), בין היתר, לצורך פירעון הלוואות בנקאיות, מימון בניית שלד המלון בתל אביב וכן השבחת הקרקע בתל אביב.

❖ נכון למועד פרסום דוח זה יתרת הלוואות (לרבות שיעורי הריבית) לבנקים ותאגידים פיננסיים חוץ בנקאיים, הינה בסך של כ-81 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31.12.2023 לחברה הון חוזר שלילי של כ-92 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מסך של כ-43.6 מיליון ש"ח אג"ח (ע.נ 45 מיליון ש"ח) ומהלוואות בנקאיות וחובות בנקאיות בסך של כ-51 מיליון ש"ח אשר מרביתן סווגו בתקופת הדוח להתחייבויות שוטפות, לאור מועד פרעון אשר הינו פחות משנה. כמו כן, לחברה נדרש מימון נוסף לצורך המשך פיתוח המלון בת"א. (ראה ביאור 1.ב לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2023).

במועד אישור הדוחות הכספיים קבע דירקטוריון החברה כי אין בהון החוזר השלילי כאמור בכדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד, זאת לאור כך שלחברה יש זמינות ונגישות למקורות אשראי ומימון ובכלל זה הלוואות מבנקים או מאחרים וגיוס אפשרי נוסף של אגרות חוב (בדרך של הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב).

מאחר שבדוח הביקורת של רואי החשבון המבקרים כלולה הפניית תשומת לב לגבי גירעון בהון החוזר של החברה בסך של כ-92 מיליון ש"ח, כללה החברה במסגרת דוח הדירקטוריון דוח תזרים צפוי של החברה ליום 1 בינואר 2024 ועד ליום 31 בדצמבר 2025, הכל בהתבסס על המידע הכספי הנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ובכפוף להערכות והנחות המובאות בתחתית הטבלה שלהלן:

2025	2024	
אלפי ש"ח		
18,799	711	יתרת פתיחה
		מקורות
		תזרים מזומנים מפעילות שוטפת:
5,301	5,230	דמי שכירות מנכסים מניבים קיימים
4,580	477	דמי שכירות מנכסים מניבים עתידיים
		תזרים מזומנים מפעילות השקעה:
--	893	הלוואות בעלים
--	1,396	שחרור עודפים בהרצליה
--	3,180	פרעון פק"מ נאמנות
		תזרים מזומנים מפעילות מימון:
--	3,000	מסגרת מאושרת
--	21,359	הלוואות חדשות שהתקבלו
--	150,000	מחזור אג"ח
1,889	47,050	מחזור הלוואות/ הלוואות חדשות
11,770	232,584	סה"כ מקורות
		שימושים
		תזרים מזומנים מפעילות שוטפת:
(3,743)	(3,743)	הוצאות אחזקה, מטה הנהלה וכלליות
--	(2,228)	הוצאות מיסים
		תזרים מזומנים מפעילות השקעה:
(5,000)	(20,500)	השקעות הון עצמי בפרויקטים בביצוע
(2,000)	(6,770)	השקעות הון עצמי בפרויקטים עתידיים
		תזרים מזומנים מפעילות מימון:
(2,297)	(9,433)	הוצאות מימון הלוואות קיימות
(12,199)	(6,100)	הוצאות מימון הלוואות עתידיות
(751)	(72,722)	פרעון הלוואות
--	(90,000)	פרעון אג"ח
--	(3,000)	עלויות הנפקה
(25,990)	(214,496)	סה"כ שימושים
4,579	18,799	יתרת סגירה

הנחות והערות לדוח התזרים החוזי:

א. משיכת עודפים מפרויקטים בהתחדשות עירונית – לחברה 2 פרויקטים מסוג תמ"א 38/2. החברה צופה כי תחילת העבודות תחל במהלך 08/2024. משיכת העודפים הינה בגין השקעות עודפות הנדרשות להשלמת ההון העצמי ומכירת 2 דירות ברבעון.

ב. קרקע ברעננה – החברה צופה כי תבנה על הקרקע מבנה לשימוש זמני ותחל להניב ממנו הכנסות החל מ-7/2025.

ג. שכירות - לחברה בניין משרדים להשכרה בצור יגאל. החברה הגישה היתר בנייה לקומה נוספת. החברה צופה כי תשלים את קבלת ההיתר ואת הבנייה ותחל להניב הכנסות מהקומה הנוספת ב-03/2025. כמו כן החברה צופה כי תשלים את בניית שלב א' של המלון בת"א ותחל להניב הכנסות ברבעון שלישי 2025. לחברה קומת משרדים במרכז מסחרי באלעד הנמצא בשלבי שיפוץ החברה צופה כי תחל להניב הכנסות מנכס החל מ-07/24.

ד. מחזור הלוואות - החברה צופה למחזר 3 הלוואות בסכום כולל של כ-35 מיליון ש"ח כנגד הנכס ברעננה, להנפיק מהציבור אג"ח בסך כ-150 מיליון ש"ח ולקחת הלוואה כנגד אחד הקרקעות בארה"ב בסך כ-9 מיליון ש"ח.

ח. היבטי ממשל תאגידי

1. מדיניות החברה בנושא תרומות:

נכון למועד דוח זה, לחברה אין מדיניות בנושא תרומות.

2. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית:

החברה קבעה כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית יעמוד על אחד (1), זאת לאור היקף פעילותה של החברה, אופי פעילותה ומאפיינה ומספרי חברי הדירקטוריון בה. נכון למועד פרסום הדו"ח, מכהנת בחברה דירקטורית חיצונית שהחברה רואה בה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית:

הגב' הדר צופיוף, דירקטורית חיצונית- הינה בעלת מיומנות חשבונאית ופיננסית בשל השכלתה וניסיונה התעסוקתי.

3. דירקטורים בלתי תלויים:

נכון למועד דוח זה, החברה לא אימצה בתקנון הוראות בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, כהגדרת המונח בסעיף 1 לתוספת הראשונה לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"). נכון לתאריך פרסום הדו"ח, מר יצחק ושרטיין סווג על ידי החברה כדירקטור בלתי תלוי.

4. גילוי בדבר המבקר הפנימי של החברה:

4.1. שם המבקר הפנימי: דניאל שפירא, ממשרד דניאל שפירא רואי חשבון. המבקר הפנימי מונה לאחר בחינה מעמיקה של השכלתו וניסיונו העשיר ולאחר פגישות שנערכו עמו והתרשמות בלתי אמצעית על ידי הנהלת החברה.

4.2. הכישורים המכשירים את המבקר הפנימי לשמש בתפקידו: בוגר תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה באוניברסיטת בר אילן, מעניק שירותי ביקורת פנים לחברות ציבוריות ובפרט לחברות בתחום עיסוקה של החברה.

4.3. תאריך תחילת כהונה: 30 במרץ 2021.

4.4. דרך המינוי: מינוי המבקר הפנימי אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 30 במרץ 2021, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת. בין הנימוקים לאישור המינוי: השכלתו, כישוריו וניסיונו הרב של המבקר הפנימי.

4.5. האם עובד החברה: המבקר הפנימי אינו עובד של החברה, אלא מעניק לה שירותי ביקורת פנים במיקור חוץ.

4.6. האם בעל עניין: למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות, ולכן אינו בעל עניין בחברה, אינו קרוב של מי מבעלי העניין בחברה או של רואה החשבון המבקר או מי מטעמו. כמו כן, למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 להלן: "חוק הביקורת הפנימית" ולכן אינו ממלא מחוץ לחברה תפקיד היוצר או עלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי של החברה. המבקר הפנימי אינו נושא משרה בחברה (מעבר

לתפקידו כמבקר פנימי).

4.7. **החובות, הסמכויות והתפקידים המוטלים על המבקר** : ניהול מערך הביקורת הפנימית בתאגיד ובגופים המסונפים לו, ודיווח לוועדת הביקורת ולהנהלת החברה באשר לממצאי הביקורת שעלו במסגרת בדיקותיו. סמכויותיו הן לבדוק כל דבר במסגרת הנושאים שהוגדרו (או יוגדרו) בתוכנית עבודתו. למבקר גישה בלתי מוגבלת לרשומות ונכסי החברה. נושאי הביקורת נקבעים על פי המלצת המבקר ובהחלטת ועדת הביקורת.

4.8. **הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד** : וועדת הביקורת.

4.9. **תוכנית הביקורת והיקפה** :

כללי. הצעת תוכנית הביקורת של המבקר הפנימי מובאת לדיון אחת לשנה בוועדת הביקורת של החברה ומאושרת על ידה. השיקולים על פיהם נקבעת תוכנית הביקורת כוללים, בין היתר, את ממצאי סקר הסיכונים והתייחסות לתחומי הפעילות החברה וגורמי הסיכון הרלוונטיים והמבנה הארגוני של החברה.
דוח הביקורת לשנת 2023 והיקפו - על פי הודעת המבקר הפנימי, מתבצעת הביקורת הפנימית בהתאם לחוק הביקורת הפנימית ועל פי התקנים המקובלים שהוצאו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל. דוחות הביקורת הפנימית מוגשים בכתב ליו"ר הדירקטוריון, למנהל הכללי וליו"ר ועדת הביקורת. ביום 10 בדצמבר 2023, אישרו ועדת הביקורת את דוח הביקורת הפנימית בנושא אגרות החוב שהנפקה החברה לציבור, וקיבלו את המלצות דוח הביקורת. הדירקטוריון הניח את דעתו כי המבקר הפנימי עמד בכל הדרישות שנקבעו בתקנים כאמור לעיל, וזאת בשים לב למקצועיותו של המבקר הפנימי, כישוריו, ניסיונו, היכרותו עם החברה והאופן בו הוא עורך, מגיש ומציג את ממצאי הביקורת הנערכים על ידו.

4.10. **תגמול המבקר הפנימי** : תגמול המבקר הפנימי נקבע כשכר מוסכם מראש לשעת עבודה, והוא אינו מתוגמל על ידי הענקת ניירות הערך של החברה. להערכת דירקטוריון החברה, מבנה התגמול כאמור אינו משפיע על שיקול דעתו המקצועי. למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה.

4.11. **גישה למידע** : למבקר הפנימי תינתן גישה חופשית, כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, ובכלל זה גישה למערכות המידע של החברה, וחברות הבנות, לרבות לנתונים הכספיים.

4.12. **הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי** : דירקטוריון החברה סבור כי תוכנית עבודתו סבירה בהתחשב בגודלה של החברה, היקף ומורכבות פעילות החברה ועסקיה, ויש בפעילות המבקר הפנימי ותוכנית עבודתו כדי להגשים את מטרת הביקורת הפנימית.

5. **גילוי בדבר רואה החשבון המבקר של החברה** :

בתקופת הדוח, עד ליום 29.6.2023, רואה החשבון המבקר של החברה היה משרד PKF עמית חלפון, רואי חשבון. החל מיום 29.6.2023, משרד רואה החשבון של החברה הינו זיו האפט (BDO) (להלן: "**רואה החשבון המבקר**"). שכר הטרחה נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר, בהתאם להיקף העבודה, לאופי העבודה, ניסיון העבר, ותנאי שוק. הגורם המאשר את שכרו של רואה החשבון המבקר הינו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה.

להלן פירוט שכר טרחה של רואה החשבון המבקר, לצורך ביצוע ביקורת עבור השנים 2022-2023 :

שנת 2022	שנת 2023	
שכר טרחה (באלפי ש"ח)	שכר טרחה (באלפי ש"ח)	
180	250	סה"כ בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס שוטפים

ט. **פרטים בדבר אגרות חוב של החברה (באלפי ש"ח)** :

אגרות חוב (סדרה א')	
20 בינואר 2021	מועד הנפקה ראשונה לציבור
90,000,000	סך שווי ערך נקוב¹
83,633,080	סך שווי למועד פרסום הדוח
30 בספטמבר 2024	מועד תחילת פירעון הקרן
ריבית שנתית קבועה (לא צמודה) המשולמת בתשלומים חצי שנתיים	סוג הריבית
שיעור של 3.5%	ריבית נקובה במועד ההנפקה
פעמיים בשנה ביום 30 בספטמבר וביום 31 במרס של כ"א מהשנים 2021 עד 2025 (כולל), כאשר תשלום הריבית הראשונה הינו ביום 30 בספטמבר 2021.	מועדי תשלום ריבית
2 תשלומים שווים ביום 30 בספטמבר 2024 וביום 31 במרס 2025.	מועדי תשלום קרן
קרן אגרות החוב (סדרה א') והריבית אינן צמודות	סוג הצמדה
ללא	המרה
ללא	דירוג
כן. כמפורט בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות	זכות לבצע פדיון מוקדם
לא	ערבות לתשלום התחייבות
כן	האם הסדרה מהותית (סך התחייבות התאגיד על פיה לתום שנת הדיווח מהוות 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד)
משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ממגדל אמות ביטוח ברחוב דרך מנחם בגין 48-46, תל אביב. טלפון: 03-6374354; פקס: 03-6374344	פרטי הנאמן
אגרות החוב (סדרה א') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי. לפרטים ראו סעיף 10 לשטר הנאמנות שצורף להודעה משלימה (כהגדרתה לעיל) כנספח (ראו דיווח מיידי מיום 10 בינואר 2021 אסמכתא מס', 008046-01-2021) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) (להלן: "שטר הנאמנות").	עילות לפירעון מיידי
התחייבות החברה לפרעון אגרות החוב מובטחת בשעבודים המפורטים להלן:	
(1) משכנתא יחידה בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על הקרקע בתל אביב לרבות על הכנסות הקרקע בתל אביב (כהגדרתה בסעיף 5 לשטר הנאמנות).	
(2) משכנתא בדרגה שנייה וללא הגבלה בסכום על הקרקע ברעננה, לרבות על הכנסות הקרקע ברעננה (כהגדרתה בסעיף 5 לשטר הנאמנות).	
(3) שעבוד קבוע ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, לרבות כהמחאה על דרך השעבוד, על מלוא זכויות החברה (לרבות שטרי הון), שהעמידה החברה להילח מלוונות (לפרטים נוספים ר' סעיף 5 לשטר הנאמנות).	
(4) שעבוד צף על כל רכושה ו/או זכויותיה של חברת הילה מלוונות עם הגבלה בדבר יצירת שעבודים נוספים (להלן: "השעבוד הצף"). השעבוד הצף לא יחול על הסכם השכירות בגין הקרקע בתל אביב כמפורט בסעיף 5.2.1 לשטר הנאמנות.	
(5) שיעבוד של חשבון הנאמנות כהגדרתו בשטר הנאמנות.	

בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2023, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה במסגרת שטר הנאמנות, כדלקמן:

¹ לרבות ע.ג. אגרות החוב אשר הונפקו במסגרת הרחבת הסדרה.

יחס חוב לבטוחה			cap יחס חוב פיננסי נטו ל-			יחס הון עצמי מתואם למאזן			הון עצמי מתואם מינימאלי		
נכון ליום 31.12.2023	סך מקסימלי להתאמת ריבית	סך מקסימלי לפירעון מוקדם	נכון ליום 31.12.2023	סך מקסימלי להתאמת ריבית	סך מקסימלי לפירעון מוקדם	נכון ליום 31.12.2023	סך מינימאלי להתאמת ריבית	סך מינימאלי לפירעון מוקדם	נכון ליום 31.12.2023	סך מינימאלי להתאמת ריבית	סך מינימאלי לפירעון מוקדם
64%	70%	75%	66%	85%	90%	30%	22.5%	15%	85.6	60 מיליון ש"ח	45 מיליון ש"ח

לפרטים נוספים אודות אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ראה באור 12.ב. לדוח הכספי.

י. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

1. האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה

האחראי לניהול סיכוני השוק בחברה הינו מנכ"ל החברה ויו"ר דירקטוריון החברה, מר רפאל אלאוף. לפרטים אודות כישוריו וניסיונו ראו תקנה 26 ו-26א לפרק ד' לדוח זה.

2. תיאור של הסיכונים אליהם חשופה החברה

2.1. **שינויים בשיעורי הריבית** - החברה ממנת חלק מפעילותה באמצעות אשראי לז"ק ולז"א מתאגידים בנקאיים וחוץ בנקאיים בריבית משתנה. עליה בשיעור ריבית בנק ישראל עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה, ולהשפיע על תזרים המזומנים של החברה.

2.2. **שינויים בעלויות תשומות הבניה** - החברה חשופה לעליה בתשומות הבניה, אשר עלולה להשפיע על מחירי הבניה ובפרט על גובה מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלנים בביצוע עבודות בניה.

2.3. **סיכון אשראי** - החשיפה של החברה לסיכוני אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל אחד מלקוחותיה. למאפיינים הדמוגרפיים של בסיס הלקוחות של החברה, כולל הסיכון לאי פירעון בענף, יש השפעה מועטה על סיכון אשראי.

2.4. **סיכון נזילות** - החברה מנהלת את סיכוני הנזילות שלה בצורה שתבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד פירעון, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ, מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או לפגיעה במוניטין.

2.5. **סיכוני הצמדה למדד המחירים לצרכן** - הכנסות החברה מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן.

לפרטים נוספים ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים של החברה.

3. הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני שוק ואופן מימושה

הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק מבוצעת על ידי דירקטוריון החברה. האחראי על הסיכונים בחברה, בוחן את הצורך בעדכון חברי הדירקטוריון, בקשר עם ניהול סיכוני שוק, ומעדכן את הדירקטוריון בכל אחת מהשיבות הרבעוניות בנוגע לסיכוני השוק, ככל וישנם, וכן מתבצע עדכון חברי הדירקטוריון ובהתאם גם דיון, כשמתעורר צורך נוכח שינויים מהותיים.

4. החזקה ופוזיציה בנגזרים

ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה אין החזקה בנגזרים פיננסיים.

יא. גילוי בדבר הערכות שווי בתקופת הדוח ואודות מעריך השווי:

1. ערכות שווי מהותיות מאד ששימשו בסיס לקביעת ערכם של נכסי הנדל"ן:

להערכות שווי מהותיות מאוד, כהגדרת מונח זה בתקנות, אשר שימשו כבסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחות הכספיים לתקופת הדו"ח, לרבות קביעה כי אין צורך בשינוי ערכם של נתונים כאמור, ראו טבלאות שלהלן וכן הערכות השווי המצורפות לדוח תקופתי זה:

הנחות שלפיהן בוצעה הערכה	מודל הערכה	זיהוי מעריך השווי ואפיונו, ניסיון בביצוע הערכות שווי, תלוי בחברה	שווי נוסא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות מקובלים, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	שווי נוסא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח)	עיתוי הערכה	זיהוי נוסא הערכה
שווי הנכס נערך בשני חלקים: (1) שווי זכויות בנייה (120% עיקרי); (2) בתוספת יתרת זכויות בנייה לאחר אישור תכנית בניין עיר בסמכות וועדה מקומית (כמפורט). הובא בחשבון הפחתת אומדן היטל השבחה דחייה לאישור התוכנית תוספת הזכויות. לעובדה כי קיים הסכם שיתוף, לא נערכת הפחתה למושעא.	שווי הנכס נקבע לפי גישת ההשוואה: מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם. שומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה (להלן: "גישת ההשוואה"). ו- (2) שיטת החילוץ: חילוץ מרכיב הקרקע משווי מטר בניי.	<p>זהות: חברת ז.כ.מחקר וסקרים (1989) בע"מ.</p> <p>השכלה: מעריך השווי סיים לימודי תואר ראשון במשפטים מהקריה האקדמית אונו, ובעל תואר שני בלימודים עירוניים, החוג לגיאוגרפיה, האוניברסיטה ומדעי המדינה מהאוניברסיטה העברית י-ם, וכן בוגר קורס לשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת שולחת הטכניון בתל אביב, בעל רישיון בשמאות מקרקעין, והתמחה בשומות מקרקעין לחברות גדולות – משאב, נשר, אמות כלל וכדומה.</p> <p>ניסיון: מעריך השווי הועסק כ-שנה כמתמחה בשמאות מקרקעין ב- משרד זאב כהן, יו"ר ועדת השתלמויות - לשכת שמאי מקרקעין, חבר בוועד הלשכה, בוחן בבחינות שומה למעשה מטעם משרד המשפטים, מ"מ יו"ר לשכת השמאים ויו"ר</p>	44,867	57,600	31.12.2023	קרקע ברעננה- נכס ברח' דפנה 7, רעננה המוכר כגוש 7658, חלק מחלקה 135.
			57,600	30.9.2023		
			30.6.2023			
			31.3.2023			
			31.12.2022			
			61,600	30.9.2022		
			30.6.2022			
			31.3.2022			
			31.12.2021			
			61,113	30.9.2021		
61,113	30.6.2021					
61,000	31.3.2021					
61,600	31.12.2020					
שווי הנכס בשלב א' ובשלב ב' נקבע לפי גישת היוון ההכנסות.	שווי הנכס בשלב א' ובשלב ב' נקבע לפי גישת היוון ההכנסות.	<p>ניסיון: מעריך השווי הועסק כ-שנה כמתמחה בשמאות מקרקעין ב- משרד זאב כהן, יו"ר ועדת השתלמויות - לשכת שמאי מקרקעין, חבר בוועד הלשכה, בוחן בבחינות שומה למעשה מטעם משרד המשפטים, מ"מ יו"ר לשכת השמאים ויו"ר</p>	70,326	130,500	31.12.2023	קרקע בתל אביב- נכס ברח' התעשייה 5-7, תל אביב, המוכר כגוש 7104 חלקות 54 ו- 55.
			113,633	30.9.2023		
			109,900	30.6.2023		
			97,582	31.3.2023		
			93,600	31.12.2022		
			75,900	30.9.2022		
			30.6.2022			
			31.3.2022			
31.12.2021						
73,300	30.9.2021					

ההנחות שלפיהן בוצעה ההערכה	מודל הערכה	זיהוי מעריך השווי ואפיונו, ניסיון בביצוע הערכות שווי, תלוי בחברה	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות מקובלים, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח)	עיתוי הערכה	זיהוי נושא הערכה
<p>שלב א' כולל 82 חדרים על פי הבנייה בפועל (הוגש היתר שינויים חלף 113 חדרים) הוערך בגישת היוון הכנסות על פי הכנסות צפויות מחוזה השכירות.</p> <p>ב' הוערך בגישת היוון הכנסות על פי עקרונות מזכר שכירות למלון (ראה ביאור ב.3.ח.6 לדוח הכספי).</p> <p>שווי המלון כבנוי וגמור בהתאם להכנסות הצפויות משכירות, הופחת רווח יזמי, יתרת עלויות בנייה צפויות ואומדן היטל השבחה בעת אישור התכנית. כמו כן נקבעה תקופת דחייה למימוש כל שלב.</p>		<p>וועדת השתלמויות של הלשכה, וכ-4 שנים יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר, חבר במועצת שמאי המקרקעין משרד המשפטים כמשקיף בוועדת התקינה השמאית.</p> <p>השמאי נותן באופן שוטף חוות דעת במינוריים שונים, הינו מאושר לתת חו"ד מקצועיות עבור חברות גדולות.</p> <p>במסגרת עבודתו עורך מעריך השווי שומות בהיקפים משמעותיים ומייעץ לגופים שלהלן: יועץ לחברת המלט – נשר, יועץ לקרן אייפקס ברכישות בזק ותנובה, יועץ לחברת תעבורה, עורך שומות לבתי משפט, יועץ לעיריית אילת בנושאי השבחות, לוי תוכניות בניין עיר ורישום, יועץ לישרוטל מלונות.</p> <p>למעריך השווי אין תלות בחברה.</p>		62,200	30.6.2021 31.3.2021	

הערכות השווי כאמור התבקשו לצורך קביעת ערכם של נכסי החברה בדוחותיה הכספיים. הערכות השווי נחתמו ביום 31 במרץ 2024.

יצוין כי הערכות השווי של הנכס הקמה בתל אביב והקרקע ברעננה הינן מהותיות מאוד, כהגדרת מונח זה בתקנות, ומהוות את הרוב המוחלט של נכסי החברה.

מעריך השווי שביצע את העבודה מטעם חברת ז.כ.מחקר וסקרים (1989) בע"מ הינו מר ארז כהן, בעל ניסיון בביצוע הערכות שווי בהיקפים דומים וגדולים מאלו של הנכסים שהוערכו על ידו בעבור החברה.

לפרטים נוספים בדבר מעריך השווי והערכות השווי, ראו הערכות השווי אשר מצורפות לדוח זה.

2. הערכות שווי שאינן מהותיות מאד ששימשו בסיס לקביעת ערכם של נכסי הנדל"ן:

א. נכס בצור יגאל

זיהוי נושא הערכה	עיתוי הערכה	שווי נושא הערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח)	שווי נושא הערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות מקובלים, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	זיהוי מעריך השווי ואפיונו, ניסיון בביצוע הערכות שווי, תלוי בחברה	מודל הערכה	הנחות שלפיהן בוצעה הערכה
הנכס בצור יגאל- נכס ברחוב צור 8 איזור התעשייה מצפה ספיר, צור יגאל, המוכר כגוש 8973 חלקה 12	31.12.2023	46,660	זהות: חברת ז.כ.מחקר וסקרים (1989) בע"מ. השכלה: מעריך השווי סיים לימודי תואר ראשון במשפטים מהקריה האקדמית אונו, ובעל תואר שני בלימודים עירוניים, החוג לגיאוגרפיה, האוניברסיטה ומדעי המדינה מהאוניברסיטה העברית י-ם, וכן בוגר קורס לשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת שולחת הטכניון בתל אביב, בעל רישיון בשמאות מקרקעין, והתמחה בשומות מקרקעין לחברות גדולות – משאב, נשר, אמות כלל וכדומה. ניסיון: מעריך השווי הועסק כ-שנה כמתמחה בשמאות מקרקעין ב- משרד זאב כהן, יו"ר ועדת השתלמויות - לשכת שמאי מקרקעין, חבר בוועד הלשכה, בוחן בבחינות שומה למעשה מטעם משרד המשפטים, מ"מ יו"ר לשכת השמאים ויו"ר ועדת השתלמויות של הלשכה, וכ-4 שנים יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר, חבר במועצת שמאי המקרקעין משרד המשפטים כמשקיף בוועדת התקינה השמאית. השמאי נותן באופן שוטף חוות דעת במינזיים שונים, הינו מאושר לתת חו"ד מקצועיות עבור חברות גדולות. במסגרת עבודתו עורך מעריך השווי שומות בהיקפים משמעותיים ומייעץ לגופים שלהלן: יועץ לחברת המלט – נשר, יועץ לקרן אייפקס ברכישות בזק ותנובה, יועץ לחברת תעבורה, עורך שומות לבתי משפט, יועץ לעיריית אילת בנושאי השבחות, לוי תוכניות בניין עיר ורישום, יועץ לישרוטל מלונות.	שווי הנכס נקבע בגישת היוון ההכנסות.	7.2% בהתאם להוראות השמאי הממשלתי הראשי ובהתאם לתשואות הנכסי השוואה המפורטים לעיל. כמו כן, השטחים שאינם תורמים להיתר הבנייה הוערכו בדחייה של שנה, וכן בהפחתת דמי שימוש לרמ"י עד להכשרתם. יתרת זכויות הבנייה הוערכו בדחייה של שנה עד לאישור התוכנית.	
	30.9.2023	45,850				
	30.6.2023	45,850				
	31.3.2023	45,840				
	31.12.2022	45,850				
	30.9.2022	44,360				
	30.6.2022					
	31.12.2021					
	30.9.2021					
	30.6.2021	41,230				
30.3.2021	42,200					

הנהחות שלפיהן בוצעה ההערכה	מודל הערכה	זיהוי מעריך השווי ואפיונו, ניסיון בביצוע הערכות שווי, תלוי בחברה	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות מקובלים, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח)	עיתוי הערכה	זיהוי נושא הערכה
<p>שיעור היוון נקבע על 8% לשטחים פנויים ו-7.3% לשטחים מושכרים, בהתאם להוראות השמאי הממשלתי הראשי ובהתאם לשיעור התפוסה בנכס, המקובלת במשק, סיכון ופחת פיזי של המבנה.</p>	<p>השווי נקבע בשילוב גישת היוון הכנסות (60%) וגישת העלות (40%). בגישה היוון ההכנסות השווי נקבע על פי חוזי שכירות קיימים והיוון ההכנסות הצפויות. לשטח הפנוי שטרם שוק ניתן מקדם של חצי שנה לשיווק והופחתו יתרת עלויות בניה צפויות. בגישת העלות השווי נקבע לפי מחיר הרכישה, עלויות הבניה לשיפוץ והתאמה ותוספת</p>	<p>זהות: חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ.</p> <p>השכלה: מעריך השווי סיים לימודי תואר ראשון במשפטים מהקריה האקדמית אונו, ובעל תואר שני בלימודים עירוניים, החוג לגיאוגרפיה, האוניברסיטה ומדעי המדינה מהאוניברסיטה העברית י-ם, וכן בוגר קורס לשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת שולחת הטכניון בתל אביב, בעל רישיון בשמאות מקרקעין, והתמחה בשומות מקרקעין לחברות גדולות – משאב, נשר, אמות כלל וכדומה.</p> <p>ניסיון: מעריך השווי הועסק כ-שנה כמתמחה בשמאות מקרקעין ב- משרד זאב כהן, יו"ר ועדת השתלמויות - לשכת שמאי מקרקעין, חבר בוועד הלשכה, בוחן בבחינות שומה למעשה מטעם משרד המשפטים, מ"מ יו"ר לשכת השמאים ויו"ר וועדת השתלמויות של הלשכה, וכ-4 שנים יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר, חבר במועצת שמאי המקרקעין משרד המשפטים כמשקיף בוועדת התקינה השמאית.</p> <p>השמאי נותן באופן שוטף חוות דעת במינטיים שונים, הינו מאושר לתת חו"ד מקצועיות עבור חברות גדולות.</p> <p>במסגרת עבודתו עורך מעריך השווי שומות בהיקפים משמעותיים ומייעץ לגופים שלהלן: יועץ לחברת המלט – נשר, יועץ לקרן אייפקס ברכישות בזק ותנובה, יועץ לחברת תעבורה, עורך שומות לבתי משפט, יועץ לעיריית אילת בנושאי השבחות, לזוי תוכניות בניין עיר ורישום, יועץ לישרוטל מלונות.</p> <p>למעריך השווי אין תלות בחברה.</p>	<p>15,006</p>	<p>17,481</p>	<p>31.12.2023</p>	<p>נכס ברח' יהודה הנשיא אלעד, המוכר כתת חלקה 41, חלקה 27, גושה 5700</p>

הנחות שלפיהן בוצעה הערכה	מודל הערכה	זיהוי מעריך השווי ואפיונו, ניסיון בביצוע הערכות שווי, תלוי בחברה	שווי נושא הערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות מקובלים, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח)	עיתוי הערכה	זיהוי נושא הערכה
	מרכיב יזמות חלקי.					

ג. נכס בנורת'המפטון, אנגליה

הנחות שלפיהן בוצעה הערכה	מודל הערכה	זיהוי מעריך השווי ואפיונו, ניסיון בביצוע הערכות שווי, תלוי בחברה	שווי נושא הערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות מקובלים, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח)	עיתוי הערכה	זיהוי נושא הערכה
שיעור היוון נקבע על 8% להכנסות הקבועות ו-12% להכנסות המשתנות. שיעורי ההיוון נקבעו על סמך מיקום הנכס בפארק משרדים, הסכם שכירות לתקופה של יותר מ-7 שנים והשכירות המובטחת ע"י חברת האם.	גישת היוון ההכנסות	השמאי בן ברלין ממשרד Grant Stanley שבאנגליה	12,788	18,365	31.12.2023	הנכס ב - 400 Pavilion Drive Northampton Business Park, Northampton

יב. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

גילוי בדבר אומדנים חשבונאיים קריטיים

להרחבה בנושא זה ראו ביאור 1(ב) בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

רפאל אלאוף

יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה

תאריך : 31 במרץ 2024

הילה מגדלי משרדים בע"מ
דוחות כספיים שנתיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2023

הילה מגדלי משרדים בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר, 2023

תוכן העניינים

עמוד	נושא
3-4	דוח רואי חשבון המבקרים על הדוחות הכספיים
5	מכתב הסכמה
6	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל
8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-44	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של הילה מגדלי משרדים בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של הילה מגדלי משרדים בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2023 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשתי השנים שהסתיימו באותו תאריך בוקרו על ידי רואה חשבון מבקר קודם אשר הדוח שלו עליהם מיום 31 במרץ 2023 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברת בת שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-7% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-28% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותה ישות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיה הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה ישות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הני"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה ליום 31 בדצמבר 2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לשנה שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הני"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור:

בביאור 1 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר גירעון בהון החוזר של החברה, הנובע בעיקר מחלויות שוטפות של אגרות החוב לפירעון בחודש ספטמבר 2024 ומהלוואות בנקאיות העומדות לפירעון בתקופה של 12 חודשים מתאריך המאזן. תכניות ההנהלה לעמידה בהתחייבויותיה השוטפות והמשך פיתוח נכסיה, כוללות, בין היתר, חיזוק ההון של החברה באמצעות העברת נכסים מבעל שליטה, מחזור אגרות החוב או הלוואות ולקחת הלוואות נוספות. בשל גורמים או אירועים שאינם בשליטת החברה, תוכניות ההנהלה כרוכות באי ודאות משמעותיים באשר לתנאים ולעיתוי בהם הן עשויות להתממש. להערכת החברה ביכולתה להביא למימוש תוכניותיה.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

החברה עוסקת בהקמה והשכרה של נכסים למשרדים ולמלונאות המסווגים כנדל"ן להשקעה. יתרת הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2023 הינו 270,605 אלפי ש"ח. עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

כפי שמתואר בביאורים 2.ה, 3.ד ו-6 לדוחות הכספיים המאוחדים נדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן בהתאם לתקן דוח כספי בינלאומי מספר 13- מדידת שווי הוגן. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד.

בהערכת השווי של נדל"ן להשקעה משתמשת החברה ב"שיטת הוון תזרימי המזומנים" לנכסים מניבים ו"גישת החילוץ" להערכת מקרקעין עם זכויות בניה. שיטות אלה כוללות שימוש באומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס מהוון בשיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה בניכוי עלויות בניה צפויות ואומדנים של שווי מ"ר מבונה. במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נעשה שימוש בהנחות רבות, בין היתר, באשר למחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, וכן הנחות באשר לשיעור היוון המתאים לכל נכס ונכס. במדידת השווי ההוגן של מקרקעין עם זכויות בניה, נעשה שימוש בהנחות גם לגבי עלויות הקמה והתקופה עד למימוש הזכויות.

ההנחות מביאות בחשבון, בין היתר, נתונים (הסטורים, עדכניים ותחזיות) של לנכס המוערך וכן נתונים של נדל"ן אחרים בעלי אופי ומיקום הדומים לנכס המוערך.

שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה יכול לגרום לשינוי מהותי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ולפיכך לשינוי מהותי בדוח על המצב הכספי של החברה ובתוצאות פעולותיה.

בדרך כלל האומדנים נעשים על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים בחברה בהתבסס על ניסיונם והיכרותם עם הנכס המוערך ונכסים דומים, בהתחשב בנתוני שוק רלוונטיים וכן בהסתמך על נתונים שמתקבלים מגורמים שונים בחברה.

תהליך זה של קביעת השווי ההוגן של נכסי החברה נתון לאי וודאות משמעותי, להערכות סובייקטיביות ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביישום השיטה. כמו כן, תהליך זה כרוך בהפעלת שיקול דעת משמעותי של ההנהלה.

כפועל יוצא מכל האמור לעיל, שיקול הדעת של המבקר בביקורת סעיף הנדל"ן להשקעה היה מאתגר, סובייקטיבי ומורכב במיוחד. לאור זאת ולאור העובדה כי הנדל"ן להשקעה הינו סעיף מהותי בדוחות הכספיים של החברה, זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה השמשמים להערכת השווי של הנדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

(1) השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס להערכות שווי של נכסי נדל"ן להשקעה, ביקרנו את התכנון, היישום של בקורות המפתח בתהליך.

(2) בחרנו מדגם של נכסים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים ובצענו, בין היתר, את הנהלים הבאים:

- קבלנו הערכות שווי ובדקנו שתוצאותיהן השתקפו באופן נאות בדוחות הכספיים של החברה לרבות הגילוי שניתן בדוחות הכספיים לסעיף הנדל"ן להשקעה.
- בדקנו כי מעריכי השווי אובייקטיביים ובעלי כישורים המתאימים לביצוע עבודה נשוא הערכות השווי ואתגרנו אותם לגבי הנתונים וההנחות ששימשו בבסיס הערכות השווי.
- בחנו את בסיסי הנתונים שהעבירה החברה למעריך השווי ושבהם נעשה שימוש לצורך אומדן תזרימי המזומנים והשווינו אותם לנתונים החברה ששימשו לצורך הכנת הדוחות הכספיים ולמסמכים מבססים אחרים.
- בצענו בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים בהערכת השווי ובכלל זה להכנסות השכירות ודמי הניהול, הוצאות התפעול והשקעות נדרשות ומתוכננות.
- נעזרנו בשמאי מטעמנו לבחינת סבירות הערכת השווי בכללותה ונאותות המתודולוגיה והאומדנים ששימשו את החברה, בדגש על שיעורי היוון הרלוונטים לנכס בהתאם למאפייניו.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב,
31 במרץ 2024

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | רחובות | בני ברק | קרית שמונה | מודיעין עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 03-6386788 | 073-7145300 | 077-8983322 | 08-9744111 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואר:** bdo@bdo.co.il **בקרן באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms



31 במרץ, 2024

לכבוד:

הדירקטוריון של הילה מגדלי משרדים בע"מ ("החברה")

הנדון: מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי בקשר לתשקיף מדף של החברה מיום 30 בנובמבר 2020.

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן על בסיס תשקיף המדף:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרץ 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.
2. דוח רואה חשבון המבקר מיום 31 במרץ 2024 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | רחובות | בני ברק | קרית שמונה | מודיעין עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 03-6386788 | 073-7145300 | 077-8983322 | 08-9744111 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואל:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
3,337	711	4	נכסים שוטפים
14,324	2,397	ג.12	מזומנים ושווי מזומנים
-	5,926	8	פיקדון בנאמנות
2,335	1,329	5	מלאי בניינים בהקמה
-	272		חייבים ויתרות חובה
1,024	2,530	21	לקוחות
21,020	13,165		צדדים קשורים
			סה"כ נכסים שוטפים
3,150	788	ג.12	נכסים שאינם שוטפים
10,784	-	8.ה.21	פיקדון בנאמנות
10,408	2,355	21	חייבים בגין עסקה עם בעלי שליטה
197,050	270,605	6	צדדים קשורים
10,840	-	7	נדל"ן להשקעה
232,232	273,748		נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
253,252	286,913		סה"כ נכסים בלתי שוטפים
			סה"כ נכסים
2,255	51,375	9	התחייבויות שוטפות
-	43,647	12	אשראי מתאגידים בנקאיים
1,381	4,682	10	אגרות חוב
-	979		ספקים ונותני שירותים
1,953	4,115	11	מיסים לשלם
5,589	104,798		זכאים אחרים ויתרות זכות
			סה"כ התחייבויות שוטפות
68,054	29,310	9	התחייבויות שאינן שוטפות
85,619	43,647	12	אשראי מתאגידים בנקאיים
103	-		אגרות חוב
10,144	10,803	15	פיקדונות מלקוחות
16,653	18,700	13	שטרי הון מצדדים קשורים
180,573	102,460		התחייבות מיסים נדחים
186,162	207,258		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
			סה"כ התחייבויות
(*)	(*)	14	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
4,881	4,881	15	הון מניות
-	(19)		קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים
62,209	74,793		קרן הון מהפרשי תרגום
67,090	79,655		עודפים
253,252	286,913		סה"כ הון
			סה"כ התחייבויות והון

(*) פחות מאלף ש"ח.

שרית חייק
מנהלת כספים

יצחק וסרשטיין
דירקטור

רפאל אלאוף
יו"ר הדירקטוריון
ומנכ"ל

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 31 במרץ 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2021	2022	2023		
אלפי ש"ח				
3,335	2,988	4,955	א.16	הכנסות מניהול והשכרת נכסים
566	340	183	ב.16	עלות תפעול הנכסים
2,769	2,648	4,772		רווח גולמי
2,774	(2,496)	26,477	6	רווח (הפסד) משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה לרבות עלויות עסקה ברכישת נכסי נדל"ן
-	-	2,222	8.ה.21	הוצאות אחרות
92	30	1		הוצאות מכירה ושיווק
2,387	2,982	4,808	17	הוצאות הנהלה וכלליות
3,064	(2,860)	24,220		רווח (הפסד) תפעולי
1,365	1,237	1,834	18	הכנסות מימון
4,758	5,854	9,564	18	הוצאות מימון
3,393	4,617	7,730		הוצאות מימון, נטו
(329)	(7,477)	16,490		רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
282	3,362	(2,983)	13	הכנסות (הוצאות) מס
(47)	(4,115)	13,507		רווח (הפסד) לתקופה
-	-	(19)		רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מיסים בגין:
-	-	(19)		פריטים שייכתן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
				התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
				סך רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה לאחר מיסים
(47)	(4,115)	13,488		סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)

סה"כ הון	יתרת עודפים	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	הון מניות	
67,090	62,209	-	4,881	(*)	יתרה ליום 1 בינואר, 2023 (מבוקר)
(923)	(923)	-	-	-	שינויים במהלך התקופה: קרן הון מעסקה עם בעלי שליטה (באור 9ה.21)
(19)	-	(19)	-	-	קרן הון מהפרשי תרגום
13,507	13,507	-	-	(*)	רווח לתקופה
<u>79,655</u>	<u>74,793</u>	<u>(19)</u>	<u>4,881</u>	<u>(*)</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)

סה"כ הון	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	הון מניות	
71,205	66,324	4,881	(*)	יתרה ליום 1 בינואר, 2022 שינויים במהלך שנת 2022: הפסד לשנה
(4,115)	(4,115)	-	-	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
<u>67,090</u>	<u>62,209</u>	<u>4,881</u>	<u>(*)</u>	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)

סה"כ הון	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	הון מניות	
71,252	66,371	4,881	(*)	יתרה ליום 1 בינואר, 2021 שינויים במהלך שנת 2021: הפסד לשנה
(47)	(47)	-	-	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021
<u>71,205</u>	<u>66,324</u>	<u>4,881</u>	<u>(*)</u>	

(*) פחות מאלף ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
(47)	(4,115)	13,507
(2,774)	2,496	(26,477)
3,393	4,617	7,730
-	-	2,222
(282)	(3,362)	2,983
337	3,751	(13,542)
(1,330)	332	142
-	-	(272)
-	-	(158)
(144)	717	1,201
(74)	48	656
(1,548)	1,097	1,569
(1,258)	733	1,534
(34,632)	17,158	14,290
-	(10,784)	8,562
-	-	26
(11,464)	(14,537)	(26,105)
(324)	(133)	(103)
(341)	(3,384)	(3,861)
1,016	1,039	10,840
(45,745)	(10,641)	3,649
83,730	-	-
28	(123)	-
(3,493)	(3,435)	(9,544)
40,000	83,300	42,025
(70,823)	(69,371)	(40,290)
49,442	10,371	(7,809)
2,439	463	(2,626)
435	2,874	3,337
2,874	3,337	711
-	-	(2,517)
-	-	(21,380)
-	-	16,075
-	-	7,774
-	-	996
-	-	(922)
-	-	26
(1,158)	(1,200)	(1,920)
(325)	-	-
(1,483)	(1,200)	(1,920)

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח (הפסד) לשנה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
 התאמות לסעיפי רווח או הפסד :
 גירדה (עלייה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
 הוצאות מימון, נטו
 הוצאות אחרות
 הוצאות (הטבת) מס

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות :
 גירדה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
 גידול בלקוחות
 קיטון (גידול) במלאי דירות
 עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
 עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

קיטון (גידול) בפיקדון בנאמנות, נטו
 קיטון (גידול) בחייבים בגין עסקה עם בעלי שליטה
 כניסה לאיחוד לראשונה (נספח א')
 השקעות בנדל"ן להשקעה
 שינוי בפקדונות משוכרים
 הלוואות לצדדים קשורים
 פירעון נכס פיננסי
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

הנפקת אגרות חוב
 קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
 ריבית ששולמה
 קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
 פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

כניסה לאיחוד לראשונה (נספח א') (ראה ביאור 8ה.21 + 10ה.21)

נכסים שוטפים (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
 נכסים בלתי שוטפים
 התחייבויות שוטפות
 התחייבויות בלתי שוטפות
 הון עצמי
 קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה
סה"כ

פעילות שאינה במזומן (נספח ב')

דמי ניהול כנגד פרעון הלוואה לצד קשור (ראה ביאור 21.ד)
 אשראי ספקים בעבור נדל"ן להשקעה
 סה"כ פעילות שאינה במזומן

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים

באור 1: - כללי

א. תיאור כללי של הקבוצה ופעילותה

הילה מגדלי משרדים בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל שכתובה הרשמית היא צור 8 כוכב יאיר - צור יגאל. החברה התאגדה בישראל ביום 8 בדצמבר 2014 והחל מינואר 2021, לאחר הנפקת אגרות חוב לציבור מהווה תאגיד מדווח.

החברה וחברות הבנות שלה פועלות בענף הנדל"ן בישראל ובאנגליה, בייזום והקמה של פרויקטים נדל"ן לעסקים, תעשייה, משרדים, מלונאות ומגורים.

בעלי המניות בחברה הינם מר רפאל אלאוף (70%) ומר ישראל קלר והגב' כרמית חלמיש, המחזיקים במשותף (30%), באמצעות חברות פרטיות בבעלותם.

ב. תזרים מזומנים שלילי

נכון למועד הדוח לחברה הון חוזר שלילי של כ-92 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מסך של כ-43.6 מיליון ש"ח אג"ח (ע.נ. 45 מיליון ש"ח) ומהלוואות בנקאיות וחוף בנקאיות בסך של כ-51 מיליון ש"ח אשר מרביתן סווגו בתקופת הדוח להתחייבויות שוטפות, לאור מועד פרעון אשר הינו פחות משנה. כמו כן, לחברה נדרש מימון נוסף לצורך המשך פיתוח המלון בת"א.

תוכניות החברה למימון פעילותה השוטפת ופירעון התחייבויותיה השוטפות כוללות מיחזור הלוואות, קבלת מימון לפירעון אגרות החוב, גיוס הלוואות בנקאיות חדשות וחיזוק ההון של החברה ע"י הזרמת נכסים של בעלי השליטה. החברה מעריכה כי לאור איכות נכסיה ושיעור המינוף שלה צפוי ברמת ודאות גבוהה כי המימון כאמור יתקבל.

להלן פירוט פעולות החברה בק"ע מימון התחייבויותיה:

פעולות החברה ותחזית החברה למחזור הלוואות:

- א. הלוואה בסך כ-8 מיליון ש"ח כנגד הנכס באנגליה אשר מועד פרעונה היינו 14/03/2024 – ביום 12/03/2024 החברה האריכה את הלוואה לתקופה של 12 חודשים נוספים. לפרטים נוספים ראה ביאור 21.ה.10 להלן.
- ב. הלוואה בסך 8 מיליון ש"ח כנגד הנכס באלעד אשר מועד פרעונה היינו 02/02/2024 – החברה פרעה את הלוואה ונטלה הלוואה בגובה של 13 מיליון ש"ח, אצל גוף מימון אחר. לפרטים נוספים ראה ביאור 21.ה.8 להלן.
- ג. מחזור הלוואות בנקאיות בסך כולל של כ-35 מיליון כנגד קרקע ברעננה אשר שוויו ההוגן 57.6 מיליון ש"ח - מועד הפירעון הנוכחי של הלוואות הוא בחודשים מאי ואוגוסט, 2024. בכוננת החברה לפעול מול התאגיד הבנקאי להאריך את תקופת הלוואות כאמור ו/או למחזור את הלוואות באמצעות הלוואות מתאגידים בנקאיים אחרים. בשים לב לשווי הקרקע ביחס לסכום הלוואות, החברה צופה בסבירות גבוהה כי יהיה ניתן למחזור הלוואות כאמור.

תחזית החברה למחזור אגרות החוב:

החברה בוחנת אפשרות להנפיק לציבור סדרה חדשה של אגרות חוב, כאשר השימוש העיקרי של תמורת ההנפקה יהיה פירעון אגרות החוב סדרה א' ומימון השלמת הבניה של שלב א' של המלון בתל אביב. החברה, משתפת פעולה עם בית השקעות, אשר לאחר שבחן את מצב הפרויקטים של החברה ואת שווי נכסיה, העריך שביכולתו להוביל בהצלחה מהלך של גיוס הון לחברה בדרך של הנפקת אגרות חוב לציבור. לוחות הזמנים לגיוס החוב כאמור טרם נקבעו באופן סופי, כמו גם מבנה ההנפקה, אך החברה נערכת לפרסם דוח הצעת מדף במהלך חודש אפריל, 2024.

תמיכה של בעלי השליטה:

במהלך שנת 2023 בעלי השליטה חיזקו את נכסי החברה בשווי נכסי של כ-36 מיליון ש"ח, עם חוב של כ-16 מיליון ש"ח ראה ביאורים 10+8, נכסי התחדשות עירונית בשווי של כ-6 מיליון ש"ח ראה ביאור 21.ה.9 וכן צפויים להעביר נכסים חדשים ולא משועבדים בשווי של כ-52 מיליון ש"ח, עם חוב לבעלי השליטה וצדדים שלישיים בגובה כ-23 מ' ש"ח ראה ביאור 21.ה.6 להלן.

להערכת החברה, מימוש תוכניותיה כאמור יאפשר לחברה לפרוע את התחייבויותיה השוטפות במועדן. עם זאת, בשל גורמים או אירועים שאינם בשליטת החברה, אין ודאות כי תוכניות ההנהלה יצאו לפועל בתנאים ובעיתות המתאימים לחברה.

באור 1: - כללי (המשך)

ג. סביבת ריבית ואינפלציה

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם שהתרחשו במהלך השנים 2022 ו- 2023, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שנקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית.

בתחומי פעילותה של החברה בענף הנדל"ן המניב, התאפיינה שנת 2023 ביציבות ושמירה על רמות התפוסה. הלוואות שנטלה החברה מבנקים בישראל אינן צמודות למדד אולם הינן בריבית משתנה (ריבית הפריים) המושפעת משינויי האינפלציה, אגרות החוב של החברה (סדרה ב') אינן צמודות למדד המחירים לצרכן. השפעת הריבית על פעילותה של הקבוצה היא בעיקר ביחס להלוואות בנקאיות בישראל הנושאות ריבית משתנה, ומסתכמות למועד הדוח לסך של כ- 64.5 מיליון ש"ח, כמו כן לקבוצה הלוואה מתאגיד בנקאי באנגליה בסך כ-8.2 מיליון ש"ח (כ- 1.7 מיליון ליש"ט) הנושאת ריבית משתנה וחשופה לשינויים בשינוי שיעור הפאונד.

ד. מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"). למלחמה השפעות על הפעילות במשק בכלל ועל הפעילות העסקית בפרט. המלחמה הובילה לשורה של השלכות והגבלות, בין היתר, לפינוי ישובים, סגירה זמנית של עסקים, הגבלות על התכנסות, פגיעה במערכות החינוך ובמוסדות להשכלה גבוהה, ביטולי טיסות רבות ושיתוק תעשיית התיירות מחו"ל ותיירות הפנים. בנוסף, אזרחים רבים גויסו למילואים לתקופות ארוכות. בנוסף, בתקופת המלחמה הוטלו מגבלות על העסקת עובדים פלסטינאים בתחומי מדינת ישראל ועובדי בניין זרים רבים עזבו את הארץ. אי לכך, צפויה עליה בתשומות ובעלויות הבניה והרווחיות עלולה להישחק.

למלחמה השפעה על החברה במחסור עובדים בענף, מחסור בכ"א בשל גיוסי מילואים, חשיפה להתייקרות התשומות בין היתר בשל המצור הימי ועצירת ההובלות הימיות מסין לישראל, דבר אשר עלול לגרום לעיכוב בשרשרת האספקה של חומרי הבניין בין היתר אך לא רק זכויות, אלומיניום, גבס וכד'. הארכת לוחות הזמנים של הקמת הפרויקטים בבנייה ודחיית מועד הפעלתם, דחייה בקבלת היתרים ועיכוב בחתימת הסכמי שכירות.

נכון למועד הדו"ח, להכנסות של נכסי הנדל"ן המניב הפועלים של החברה לא חל שינוי בעקבות המלחמה. כמו כן, ישנה השפעה חיובית על נכסי הנדל"ן בארה"ב אשר הנהלת חברה פועלת להעבירם לחברה, בשל עליית שער הדולר.

החברה ממשיכה לעקוב אחרי המצב באופן שוטף ומבצעת התאמות בפעילותה העסקית בהתאם להתפתחויות ובכלל זה על התקדמות הבנייה ועל הפער התזרימי שנוצר בחברה ואשר הנהלת החברה צופה כי תגשר עליו.

יובהר כי למועד זה אין ביכולתה של החברה לאמוד באופן מלא את היקף ההשפעה האמורה, בין היתר לאור אי הוודאות ביחס למצב הביטחוני, למלחמה ולהתמשכותה וההשפעה על כלכלת ישראל בכלל.

ה. אישור הדוחות כספיים

במועד אישור הדוחות הכספיים, הסמיך דירקטוריון החברה את מר יצחק וסרשטיין, המכהן כדירקטור בלתי תלוי בחברה, לחתום על הדוחות הכספיים כחותם נוסף, וזאת בשל כך שמר רפאל אלאוף מכהן הן כיו"ר הדירקטוריון והן כמנכ"ל החברה.

ו. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:	
- החברה	הילה מגדלי משרדים בע"מ.
- הקבוצה	הילה מגדלי משרדים בע"מ והחברות המאוחדות שלה.
- חברות מאוחדות	חברות שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- צדדים קשורים	כמשמעותם בתקן חשבונאות בינלאומי IAS 24 בדבר צדדים קשורים.
- בעלי עניין ובעל שליטה	כמשמעותם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

באור 2 --: בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

הדוחות הכספיים המאוחדים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS"). דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה והחברות המאוחדות שלה, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צוין אחרת. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה והחברות המאוחדות שלה.

ג. בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:

- מכשירים פיננסיים, אשר נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד ;
- נדליין להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן ;
- נכסי והתחייבויות מסים נדחים ;

למידע נוסף בדבר אופן המדידה של נכסים והתחייבויות אלו ראה באור 3, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית.

ד. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה בהתייחס להקמת בניינים למכירה הינה שלוש עד ארבע שנים. עקב כך כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים, המיוחסים לפעילויות אלה, המיועדים והצפויים להתממש במהלך תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה. ביחס לפעילויות אחרות של הקבוצה המחזור התפעולי הינו 12 חודשים.

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת

שימוש באומדנים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של הקבוצה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

באור 2 :- בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת

<u>הפנייה</u>	<u>השלכות אפשריות</u>	<u>הנחות עיקריות</u>	<u>אומדן</u>
למידע בדבר השפעת השינויים בתשואות הצפויות על השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ראה באור 6.	רווח או הפסד בגין שינוי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.	מחיר מטר מבונה / שיעור התשואה הצפוי על נכס נדל"ן להשקעה	מדידת שווי הוגן של נדל"ן
למידע בדבר ההנחות ששמשו בקביעת השווי ההוגן של הנכס הפיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד, ראה באור 7.	רווח או הפסד בגין שינוי בשווי ההוגן של הנכס הפיננסי בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.	שיעור התשואה הצפוי על הנכס הפיננסי בשווי הוגן דרך רווח או הפסד וסיכויי מימוש אופציית הרכישה על ידי השוכר	מדידת שווי הוגן של נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

קביעת שווי הוגן

לצורך הכנת דוחות הכספיים, נדרשת הקבוצה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים. מידע נוסף אודות ההנחות ששימשו בקביעת שווי הוגן נכלל בבאורים הבאים:

- באור 6, בדבר נדל"ן להשקעה;
- באור 7, בדבר נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד;

בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משתמשת הקבוצה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במדרג השווי ההוגן בהתבסס על הנתונים אשר שימשו בהערכה, כדלקמן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, אשר אינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3: נתונים אשר אינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

באור 3: - עיקרי המדיניות החשבונאית

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות מאוחדים אלה על ידי ישויות הקבוצה.

א. בסיס האיחוד**(1) צירופי עסקים תחת אותה שליטה**

רכישת זכויות בעסקים שבשליטת בעל המניות השולט בקבוצה, טופלה לפי גישת הערכים בספרים, כאילו בוצעה הרכישה ביום בו הושגה השליטה לראשונה על ידי בעל השליטה בקבוצה. לצורך כך, הוצגו הנכסים וההתחייבויות שנרכשו לפי הערכים כפי שהוצגו קודם לכן בדוחות הכספיים של בעל השליטה בקבוצה. רכיבי ההון של הקבוצה הוצגו מחדש מיום השגת השליטה לראשונה על ידי בעל השליטה בקבוצה כך שרכיבי ההון של הישות הנרכשת נוספו לאותם רכיבי הון הקיימים בקבוצה. כל הפרש בין המזומן ששולם עבור הרכישה לבין ערכי הנכסים וההתחייבויות שנרכשו ביום השגת השליטה הוכר ישירות בהון.

(2) רכישת חברת נכס

בעת רכישת חברת נכס, הקבוצה מפעילה שיקול דעת בבחינה האם מדובר ברכישת עסק או נכס, לצורך קביעת הטיפול החשבונאי בעסקה. בבחינה האם חברת נכס מהווה עסק, הקבוצה בוחנת, בין היתר, את מהות התהליכים הקיימים בחברת הנכס, לרבות היקף ומהות שירותי ניהול, אבטחה, ניקיון ותחזוקה הניתנים לשוכרים. עסקאות בהן החברה הנרכשת הינה עסק, העסקה מטופלת כצירוף עסקים כמפורט לעיל. לעומת זאת, עסקאות בהן החברה הנרכשת אינה עסק מטופלות כרכישת קבוצה של נכסים והתחייבויות. בעסקאות כאמור עלות הרכישה, הכוללת עלויות עסקה, מוקצית באופן יחסי לנכסים ולהתחייבויות המזוהים שנרכשו, בהתבסס על שווים ההוגן היחסי במועד הרכישה. במקרה האחרון, לא מוכר מוניטין וכן לא מוכרים מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים הקיימים במועד הרכישה.

(3) חברות בנות

חברות בנות הינן ישויות הנשלטות על ידי החברה. הדוחות הכספיים של חברות בנות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים מיום השגת השליטה ועד ליום אובדן השליטה.

(4) עסקאות שבוטלו באיחוד

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות שטרם מומשו, הנובעות מעסקאות בין חברתיות, בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. מטבע חוץ**עסקאות במטבע חוץ**

עסקאות במטבע חוץ מתורגמות למטבעות הפעילות הרלוונטיים של חברות הקבוצה לפי שער החליפין שבתוקף בתאריכי העסקאות. נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ במועד הדיווח, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף לאותו יום. הפרשי שער בגין הפריטים הכספיים הינם ההפרש שבין העלות המופחתת במטבע הפעילות לתחילת השנה, כשהיא מתואמת לריבית האפקטיבית ולתשלומים במשך השנה, לבין העלות המופחתת במטבע חוץ מתורגמת לפי שער החליפין לסוף השנה.

נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבעות חוץ והנמדדים לפי שווי הוגן, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף ביום בו נקבע השווי ההוגן. פריטים לא כספיים הנקובים במטבע חוץ והנמדדים לפי עלות היסטורית, מתורגמים לפי שער החליפין שבתוקף למועד העסקה.

באור 3 :- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ג. מכשירים פיננסיים****התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים**

התחייבויות פיננסיות (למעט התחייבויות פיננסיות אשר יועדו לשווי הוגן דרך רווח והפסד) מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס.

לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

עלויות עסקה המיוחסות באופן ישיר להנפקה צפויה של מכשיר אשר יסווג כהתחייבות פיננסית, מוכרות ככנס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. עלויות עסקה אלו מנוכות מהתחייבות הפיננסית בעת ההכרה לראשונה בה, או מופחתות כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד כאשר ההנפקה אינה צפויה עוד להתקיים.

התחייבויות פיננסיות נגרעות.

ד. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות. העלות כוללת יציאות שניתן לייחס במישרין לרכישת הנדל"ן להשקעה. עלות נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית כוללת עלות חומרים ועבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כשהשינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. נדל"ן בהקמה שעתיד לשמש כנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את שווי. עלויות אשראי לא מהוונות לנדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד לפי שווי הוגן. כאשר לא ניתן למדוד את השווי הוגן באופן מהימן, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי השווי הוגן של הקרקע בתוספת עלות בתקופת ההקמה עד למועד המוקדם מבין מועד סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את השווי הוגן באופן מהימן.

התחייבות לתשלום היטל השבחה בגין נדל"ן להשקעה מוכרת במועד מימוש הזכויות כמשמעותו בהוראות החוק. בהתאם, במסגרת מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה טרם ההכרה בהתחייבות לתשלום היטל השבחה, נכללים תזרימי המזומנים השלילים המתייחסים להיטל.

לצורך קביעת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים.

ה. הכנסות

בתחום השכרת נכסים וניהולם, הקבוצה מספקת חשמל ושירותי ניהול עבור השוכרים. במקרים בהם הקבוצה אינה יכולה לכוון את השירות המועבר ללקוח ולמעשה משמשת כסוכן, ההכנסה מוכרת בנטו. במקרים אחרים, ההכנסה מוכרת בברוטו.

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
631	505
2,706	206
3,337	711

מזומנים למשיכה מידית
פיקדונות לזמן קצר**באור 5 - חייבים ויתרות חובה**

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
443	-
255	-
1,239	962
291	341
107	26
2,335	1,329

צדדים קשורים
מקדמות לספקים
מוסדות ממשלתיים
הוצאות מראש
אחרים**באור 6 - נדל"ן להשקעה**

א. השינויים בתקופת הדוח

סך הכל		קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה		נכסים מושכרים	
2022	2023	2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
181,860	197,050	137,500	151,200	44,360	45,850
17,686	17,373	15,706	16,168	1,980	1,205
-	29,705	-	17,000	-	12,705
(2,496)	26,477	(2,006)	21,213	(490)	5,264
15,190	73,555	13,700	54,381	1,490	19,174
197,050	270,605	151,200	205,581	45,850	65,024

יתרה ליום 1 בינואר
תוספות במשך השנה
תוספות/השקעות
כניסה לאיחוד (1)
התאמת שווי הוגן
סה"כ תוספות
יתרה ליום 31 בדצמבר

(1) במהלך תקופת הדו"ח החברה רכשה מבעל שליטה נכס מניב בעיר נורתהמפטון שבאנגליה וכן נכס בהקמה בעיר אלעד – ראה ביאור 8.ה.21 וביאור 10.ה.21 להלן.

באור 6: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. קביעת שווי הוגן

1. כללי
שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה הוערך על-ידי מומחה חיצוני בלתי תלוי להערכות שווי אשר הינו בעל כישורים מקצועיים מוכרים מתאימים וניסיון עדכני לגבי סוגי הנכסים נשואי הערכת השווי ומיקומם.

2. היררכיית שווי הוגן
נכסי הנדל"ן להשקעה נמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בשיטה הערכה בהתאם לרמה 3. להגדרת הרמות השונות בהיררכיה ראה באור 2. ה בדבר בסיס עריכת הדוחות הכספיים.

3. נתונים בדבר מדידת שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3א. נכסים מושכרים

נכס מניב מבנה תעשייה בצור יגאל

טכניקת הערכה לקביעת השווי הוגן

תחשיב השווי בוצע בגישת היוון הכנסות המשקפת מדידה מהימנה יותר. למועד הדוח הנכס בתפוסה של כ- 100% (ליום 31 בדצמבר 2022 – 99.5%).

נתונים משמעותיים בלתי ניתנים לצפייה

להלן נתונים בדבר שיעור היוון אשר שימש בהערכת השווי בכל אחד ממועדי החתך:
שיעור היוון של הנדל"ן להשקעה לעיל מהווה אומדן מהותי בחברה להלן ניתוח הרגישות לפי שנים:

ליום 31 בדצמבר

2022	2023
7.2%	7.2%

שיעור היוון הכנסות

נתוני רגישות של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן

להלן ניתוחי הרגישות לשווי הנכס ליום 31.12.2023:

ליום 31 בדצמבר

2022	2023
<u>אלפי ש"ח</u>	
43,710	44,480
48,210	49,060
48,070	48,940
43,630	44,370

עלייה של 0.5% בשיעור היוון
ירידה של 0.5% בשיעור היוון

עלייה של 0.5% בדמי השכירות
ירידה של 0.5% בדמי השכירות

באור 6: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. קביעת שווי הוגן (המשך)

3. נתונים בדבר מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3 (המשך)

א. נכסים מושכרים (המשך)

נכס מניב בניין משרדים בנורתהמפטון, אנגליה

טכניקת הערכה לקביעת השווי הוגן

תחשיב השווי בוצע לפי שיטת DCF היוון הכנסות.

נתונים משמעותיים בלתי ניתנים לצפייה

לצורך השימוש בגישת ה DCF השתמש מעריך השווי בריבית בשיעור של 8% לדמי השכירות הקבועים וב- 12% עבור דמי השכירות המשתנים.

נתוני רגישות של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן

להלן ניתוחי הרגישות לשווי הנכס, ליום 31.12.2023:

ירידה של 0.5% בשיעור ההיוון- 19.5 מיליוני ש"ח
עלייה של 0.5% בשיעור ההיוון- 17.3 מיליוני ש"ח

ירידה של 0.5% בדמי השכירות – 17.5 מיליוני ש"ח
עלייה של 0.5% בדמי השכירות – 19.3 מיליוני ש"ח

באור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. קביעת שווי הוגן (המשך)

3. נתונים בדבר מדידת שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3 (המשך)

ב. קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה

1. קרקע ברעננה להקמת פרויקט מסחר ומשרדים

טכניקת הערכה לקביעת השווי ההוגן

לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 תחשיב השווי בוצע לפי שיטת החילוץ.

נתונים משמעותיים בלתי ניתנים לצפייה

להלן השווים למטר קרקע מסחר ותעסוקה אשר שימשו בהערכת השווי בכל אחד ממועדי החתך:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
14,500	14,500	שווי מ"ר קרקע למסחר
3,400	3,400	שווי מ"ר קרקע תעסוקה

שווי מ"ר מבונה מהווה אומדן מהותי בחברה. להלן ניתוח הרגישות לפי שנים ביחס של שווי מ"ר מבונה: השפעת השינוי במ"ר קרקע על עלייה/ (ירידה) בשווי הקרקע:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
1,900	1,900	<u>תעסוקה</u> עלייה של 5% בשווי מ"ר קרקע
(2,000)	(2,000)	ירידה של 5% בשווי מ"ר קרקע
600	600	<u>מסחר</u> עלייה של 5% בשווי מ"ר קרקע
(700)	(700)	ירידה של 5% בשווי מ"ר קרקע

באור 6: - נדל"ן להשקעה (המשך)ב. קביעת שווי הוגן (המשך)3. נתונים בדבר מדידת שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3 (המשך)ב. קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)2. נדל"ן להשקעה בהקמה - פרויקט מלונאי בתל אביבטכניקת הערכה לקביעת השווי ההוגן

בניית המלון נעשית לפי השלבים הבאים: שלב א' - יכלול בנייה של 82 חדרי מלון על בסיס היתר בנייה קיים. שלב ב' - בהתאם לתוכנית החברה שלב זה יכלול תוספת של 154 חדרי מלון, החברה הגישה בקשה להיתר בנייה לשינוי התכנון.

ליום 31 בדצמבר 2023 התחשיב הוערך בהתאם לשיטת היוון הכנסות, כדלקמן: שלב א' כולל 82 חדרים על פי הבנייה בפועל (הוגש היתר שינויים חלף 113 חדרים) הוערך בגישת היוון הכנסות על פי הכנסות צפויות מחוזה השכירות. שלב ב' הוערך בגישת היוון הכנסות על פי עקרונות מזכר שכירות למלון (ראה ביאור 6.3.ח.ב להלן). מסך שווי המלון כבנוי וגמור בהתאם להכנסות הצפויות משכירות, הופחת רווח יזמי, יתרת עלויות בנייה צפויות ואומדן היטל השבחה בעת אישור התכנית. כמו כן נקבעה תקופת דחייה למימוש כל שלב.

ליום 31 בדצמבר 2022 התחשיב לשלב א' של הבנייה הוערך בהתאם לשיטת ה DCF והתחשיב לשלב ב' של הבנייה הוערך על פי גישת ההשוואה. לצורך השימוש בגישת ה DCF השתמש מעריך השווי בריבית בשיעור של 7% לדמי השכירות המיינמאליים וב- 8% לדמי השכירות המותננים בתוצאות. לצורך השימוש בגישת ההשוואה השתמש מעריך השווי בשווי של 8,500 ש"ח למטר מבונה.

נתונים משמעותיים בלתי ניתנים לצפייה

להלן שיעורי ההיוון ששימשו להערכת השווי לשלב א' בשנים 2022 ו- 2023 וכן שווי מ"ר מבונה אשר שימש בהערכת השווי לשלב ב' בשנת 2022:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
8%	7%
8,500	-

שלב א':

שכ"ד מינימלי - שיעור היוון

שלב ב':

שווי למ"ר מבונה למלונאות

נתוני רגישות של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן

להלן ניתוחי הרגישות של שווי הנכס, ליום 31.12.2023:

ירידה של 0.5% בשיעור ההיוון - 147.3 מיליוני ש"ח
עלייה של 0.5% בשיעור ההיוון - 116.2 מיליוני ש"ח

ירידה של 0.5% בדמי השכירות - 119.7 מיליוני ש"ח
עלייה של 0.5% בדמי השכירות - 141.3 מיליוני ש"ח

באור 6: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. קביעת שווי הוגן (המשך)

3. נתונים בדבר מדידת שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3 (המשך)

ב. קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

3. נדל"ן להשקעה בהקמה – קומת מסחר באלעד

טכניקת הערכה לקביעת השווי ההוגן

תחשיב השווי בוצע לפי שכלול של גישת היוון ההכנסות (DCF) ושל גישת העלות.

נתונים משמעותיים בלתי ניתנים לצפייה

לצורך השימוש בגישת ה DCF השתמש מעריך השווי בריבית בשיעור של 7.3% לדמי השכירות עבור חוזים קיימים וב- 8% לדמי השכירות עבור חוזים עתידיים.

נתוני רגישות של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן

להלן ניתוחי הרגישות לשווי הנכס ליום 31.12.2023:

ירידה של 0.5% בשיעור ההיוון- 17.3 מיליוני ש"ח
עלייה של 0.5% בשיעור ההיוון- 16.9 מיליוני ש"ח

ירידה של 0.5% בדמי השכירות – 16.5 מיליוני ש"ח
עלייה של 0.5% בדמי השכירות – 17.6 מיליוני ש"ח

באור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. פרטים בדבר זכויות במקרקעין המשמשות את החברה כנדל"ן להשקעה

נכס מניב מבנה תעשייה בצור יגאל

הקרקע עליה מוקם הנכס הינה בחכירה מהוונת מרמ"י לתקופה של 49 שנים שסיומה ביוני 2048, בתוספת אופציה ל-49 שנים נוספות.

ד. החברה מחכירה מבני משרדים (נכסי נדל"ן להשקעה) לגופים חיצוניים. הסכמי החכירה הם לרוב לתקופה של מספר שנים שאינם ניתנים לביטול, עם דמי שכירות הצמודים למדד המחירים לצרכן וכוללים לעתים אופציות להערכת תקופת ההשכרה.

לתום תקופת הדיווח, דמי החכירה המינימליים העתידיים להתקבל בגין חוזי חכירה תפעולית שאינם ניתנים לביטול הינם כדלקמן (לא כולל תקופת האופציות):

ליום 31 בדצמבר		דמי שכירות
2022	2023	
אלפי ש"ח		
3,117	3,398	שנה ראשונה
3,477	3,402	שנה שנייה עד שנה שלישית
454	58	שנה רביעית ואילך
7,048	6,858	

ה. ביום 1 במאי 2020 נחתם הסכם שכירות עם חברת ניהול בבעלות בעל השליטה בחברה לשטח של 125 מ"ר בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של כ- 11 אלפי ש"ח למשך תקופה של 60 חודשים. ההסכם כולל אופציה להארכה לתקופה נוספת של 60 חודשים. ההסכם השכירות הינו בתנאי שוק.

ו. בטחונות ביחס לנכסי נדל"ן להשקעה

לפרטים בדבר שעבודים ראה באור 19.

ז. להלן פרטים עיקריים בדבר נכסיה העיקריים של החברה למועד הדוחות הכספיים:

שם הנכס	מיקום הנכס	שיעור החזקת החברה	מועד רכישת הנכס על ידי החברה	פירוט הפעילות הקיימת בנכס
צור יגאל	צור יגאל, ישראל	100%	12 בספטמבר 2010	הנכס מושכר לצדדי ג' ולחברה קשורה ראה ה' להלן.
רעננה	רעננה, ישראל	100%	18 במרץ 2015	למועד הדוח הכספי, הנכס נמצא בהליך תבי"ע
תל אביב	תל אביב, ישראל	100%	13 בינואר 2015	למועד הדוח הכספי, הנכס נמצא בהקמה.
אלעד	אלעד, ישראל	100%	28 בספטמבר 2023	למועד הדוח הכספי, הנכס נמצא בשיפוצים.
הרצליה	הרצליה, ישראל	100%	16 בינואר 2023	נכסי תמ"א 38/2. הנכסים בהיתר ולפני הקמה.
נורתהמפטון	נורתהמפטון, אנגליה	100%	24 בינואר 2023	הנכס מושכר לצד ג'.

באור 6: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ח. להלן פרטים עיקריים בדבר נכסיה העיקריים של החברה למועד הדוחות הכספיים (המשך):

1. רעננה

ביום 18 במרץ 2015 התקשרה החברה, בהסכם עם מספר מוכרים לרכישת קרקע ברעננה (להלן: "הסכם המכר"). בתמורה לקרקע, שילמה החברה סך כולל של כ-17,500 אלפי ש"ח. בנוסף, התקשרה החברה בהסכם ייזום עם המוכרים בגין טיפול בתיקון היתר בניה וקבלת אישור לשימוש חורג. במסגרת הסכם הייזום, התחייבו המוכרים לדאוג לקבלת היתר בנייה על פי הבקשה להיתר בניה, תוך 30 ימים ממועד תשלום אגרות הבניה על ידי החברה, בהתאם להסכם הייזום.

בתמורה לטיפול המוכרים, בין היתר, בהוצאות היתר הבנייה, היתר הבנייה המתוקן, ובגין החזר הוצאות המוכרים טיפול האמור לעיל, שילמה החברה למוכרים סך של כ-4,000 אלפי ש"ח.

במסגרת הסכם המכר, התחייבה החברה להסכם שיתוף עם שאר בעלי החלקה המסדיר את יחסי השיתוף בין הצדדים, לרבות שימוש בקרקע, עיבודה, פיתוח, ייזום, קידום והשבחתה ועניינים אחרים נוספים כמוגדר בהסכם שיתוף, כאשר הסכם השיתוף יהא בתוקף עד להשלמה הסופית של פרצלציה לחלוקת המקרקעין למגרשים. כל צד רשאי לבצע במגרש שיוקצה לו בניה של אחוזי הבניה המותרים וזכויות הבניה המותרות ובלבד שניצולם על ידי כל צד לא יעלה על חלק יחסי השווה לחלקו בשיתוף במקרקעין (להלן: "הסכם השיתוף").

לצורך קידום קבלת היתרי בנייה הגישה החברה בקשה לאיחוד וחלוקה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה ברעננה, אולם הוועדה הודיעה לחברה כי היא נדרשת לחתימת כלל הבעלים על הקרקע. לאחר שהחברה ביצעה מספר פניות ופעולות וכאשר לא עלה בידה לקבל את חתימתם של כלל בעלי הקרקע, ביום 20 ביולי 2020, הוגשה תביעה כנגד הבעלים של הקרקע למינוי בורר שמאי על מנת להסמיך את השמאי שימונה לקבוע בפסק הבורר את הוראות התוכנית לאיחוד וחלוקה ולחייב את בעלי הזכויות בקרקע לחתום על מסמכי התוכנית לאיחוד וחלוקה, בהתאם לפסק הבורר.

ביום 17 בנובמבר 2020 בית המשפט המחוזי דחה את התביעה למינוי בורר וערעור שהוגש לבית המשפט העליון בנושא נדחה.

ביום 20 בנובמבר 2022, נחתם הסכם בין 75% מהשותפים בחלקה (הרוב הנדרש), לפיו הצדדים מסכימים על הגשת תכנית חדשה שתחול על המקרקעין בהתאם להוראות התכנית רע/3000, מכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה הכוללת הוראות של איחוד וחלוקה (בהסכמה ו/או שלא בהסכמה). עוד הוסכם בין הצדדים כי במקרה שבמסגרת הליכי אישור התכנית החדשה תיקבע חלוקה שונה למגרש 86/2, אזי יפעלו הצדדים יחדיו לשינוי החלטה זו. חברת מגדלי עסקים (שותפה בחלקה) התחייבה לשאת בכל ההוצאות הכרוכות בהליך השינוי, כולל שיפוי בגין תביעה שתוגש, ככל ותוגש.

2. צור יגאל

למועד הדוח שטחי הנכס הבנויים שטח ב של 5,258 מ"ר מתוכו כ-4,000 מ"ר משרדים והיתרה שטחי אחסנה וחנויות.

ביום 9 בספטמבר 2020, התקבל אישור תכנית מפורטת בגין תוספת זכויות בנייה של 1,000 מ"ר ותוספת קומה רביעית למבנה בצור יגאל.

החברה פועלת לקבלת היתר להכשרת הגלריה ותוספת בנייה בגג המבנה, בהתאם לזכויות הבנייה שאושרו במסגרת התכנית.

באור 6: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ח. להלן פרטים עיקריים בדבר נכסיה העיקריים של החברה למועד הדוחות הכספיים (המשך):

3. תל אביב

א. ביום 6 בדצמבר 2020, חברת הבת קיבלה היתר בניה לבניית בית מלון הכולל 113 חדרי מלון (מתוכם החברה מתכננת לבנות כ- 82 חדרי מלון) בבניין בן 7 קומות, מעל לשתי קומות גלריה, קומת קרקע ושלוש קומות מרתפים.
ביום 10 במרס 2021, החלו עבודות בניית הפרויקט, כשלמועד הדוח הסתיימו עבודות השלד ומתבצעות עבודות ריצוף, חיפויים ומערכות.

ב. ביום 30 בינואר 2024 התקשרה חברת הבת במזכר הבנות מחייב עם רשת מלונות רוקסון עם תנאים מסחריים ועקרונות לשכירות המלון, כדלקמן:

- שלב א' הפעלה של מלון הכולל 82 חדרים, לובי בית קפה, 6 חדרי ספא, חדרי ישיבות ואולם כנסים. שכר הדירה היינו לפי 5,000 ש"ח לחדר ושכר דירה נוסף לפי 30% מעל מחזור של 25 מיליון ש"ח בשנה.
- שלב ביניים במהלכו הפעלה של מלון שלב א' ובנייה של שלב ב'. המלון ינוהל תחת הסכם ניהול כמקובל בענף, המפעילה תקבל 3% ממחזור ההכנסות + 10% מהרווח והשתתפות בהוצאות מערך השיווק והמכירות של הרשת.
- שלב ב' הפעלה של מלון הכולל 236 חדרים, לובי בית קפה, 6 חדרי ספא, חדרי ישיבות ואולם כנסים בקומה 1 ו-2 אלומות כנסים ואירועים בקומה 19, בריכה ובר בקומה 21, מסעדה בקומה 21 ומסעדה נוספת בקומה 22.
- שכר הדירה היינו לפי 6,000 ש"ח לחדר ושכר דירה נוסף נקבע לפי מנגנון של 25% מעל מחזור של 60 מ' ש"ח ועד 80 מיליון ש"ח ומעל מחזור של 80 מ' ש"ח תוספת של 30%.
- תקופת ההסכם 10 שנים + תקופת אופציה של 5 שנים. האופציה היא של השוכרת.
- קרן לחידוש ציוד – החל מהשנה השלישית להפעלת שלב ב' – 2% בשנה ממחזור ההכנסות הכולל של הבניין בחלוקה שווה של השוכרת והמשכירה.

4. אלעד

ביום 29 בספטמבר 2023, התקשרה החברה בהסכם עם בעלי השליטה בה להעברת מלוא מניות חברת א.ר.ץ - דן- בס"ד בע"מ (להלן: "ארץ דן"), לידי החברה, תמורת הקצאת מניות בחברה. ארץ דן הינה הזכאית להירשם כבעלת מלוא זכויות החכירה בנכס בגודל של 1,260 מ"ר, במרכז המסחרי נחלת יצחק בעיר אלעד.

5. נורת המפטון

ביום 24 במרץ 2023 החברה השלימה את הרכישה של נכס מניב באנגליה, הכולל בניין משרדים הממוקם ב- Business Park Victory House, 400 Pavilion Drive, Northampton, הנוי על שטח של כ- 22,500 sp.ft (כ- 2,090 מ"ר) הכולל 3 קומות (כולל קומת קרקע) ובתוספת שטח בנוי של 27,000 sp.ft (כ- 2,508 מ"ר) הכולל 111 מקומות חניה.

הנכס מושכר במלואו לחברת REGUS אשר חידשה חוזה שכירות ל-12 שנים החל מ-10/2019.

באור 7: - נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

נכס פיננסי מבנה תעשייה במעלות תרשיחא

ביום 7 ביוני 2023, מעלות מניבים חתמה על הסכם המכר עם חברת ג.ל.ו אינטרנשיונל ("ג.ל.ו"), למכירת זכויותיה במקרקעין בשטח של כ- 5 דונם במעלות תרשיחא, עליו בנוי מבנה תעשייה ("הנכס") המושכר לג.ל.ו. בהתאם להסכם המכר, ג.ל.ו שילמה תמורת הנכס סך של 9,500 אלפי ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה בסך של כ- 1,086 אלפי ש"ח. נכון למועד הדוח התמורה שולמה במלואה, הנכס הועבר לבעלות ג.ל.ו. ונגרע מהספרים.

באור 8 - השקעות בחברות מוחזקות

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, מחזיקה החברה בחברות הבאות:

חלק ברווח ובזכויות ההצבעה	מדינת ההתאגדות ומקום עיקרי של הפעילות	חברות מאוחדות:
100%	ישראל	הילה מבני תעשייה בע"מ (1)
100%	ישראל	א.ק. קבוצת הילה מלוונת (2014) בע"מ (2)
100%	ישראל	מעלות מניבים בע"מ (3)
100%	ישראל	ארץ דן (4)
100%	ישראל	הילה התחדשות עירונית (5)
100%	ישראל	א.ק הילה מניבים בע"מ (7,6)

1. בעלת הזכויות בנכס בצור יגאל, ראה באור 6 לעיל.
2. בעלת הזכויות בנכס בתל אביב, ראה באור 6 לעיל.
3. בדבר פעילותה של מעלות מניבים בע"מ, ראה באור 7 לעיל.
4. בעלת זכויות בנכס באלעד, ראה ביאור 6 לעיל.
5. בעלת זכויות ב-2 פרויקטי תמ"א 38/2. ביום 16 בינואר 2023, התקשרה החברה בהסכם עם בעלי השליטה להעברת מלוא מניות חברת "הילה החברה להתחדשות עירונית פינני בינוי ותמ"א 38 בע"מ" (להלן: "הילה התחדשות עירונית") לידי החברה, תמורה הקצאת מניות בחברה. בבעלותה של הילה התחדשות עירונית זכויות לביצוע שני פרויקטים להתחדשות עירונית בהתאם להוראות תמ"א 2/38, האחד ברחוב סירקין 23 בהרצליה והשני ברחוב הרצוג 10 בהרצליה, אשר בכל אחד מהפרויקטים ישנן 6 דירות בעלים ו-8 דירות יזם. (להלן: "הפרויקטים בהרצליה"). ביום 20 בדצמבר 2023, הילה התחדשות עירונית התקשרה בהסכמי מימון בקשר עם הפרויקטים בהרצליה.
6. מחזיקה 100% בחברת הילה נורתהמפטון (חברה אנגלית), בעלת זכויות בנכס בנורתהמפטון, ראה ביאור 6 לעיל.
7. לענין השלמת עסקה לרכישת נכסים בארה"ב מבעלי השליטה, ראה באור 6.ה.21 לעיל.

באור 9 - אשראי מתאגידים בנקאיים וחוב בנקאיים

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
		התחייבויות שוטפות
		משכית יתר
		הלוואות לזמן קצר
-	55	
2,255	51,320	
2,255	51,375	
		התחייבויות שאינן שוטפות
		סה"כ הלוואות מבנקים ומגופים חוץ
		בנקאיים (1)
		בניכוי הלוואות לזמן קצר
70,309	80,685	
(2,255)	(51,375)	
68,054	29,310	

(1) לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 הסכום מהווה הלוואות מבנקים הינם הלוואות אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1.5%-2%. הלוואה מבנק מקומי באנגליה נושאת ריבית חודשית של 2% והלוואה מגוף חוץ בנקאי נושאת ריבית שנתית של 10%.

למידע נוסף בדבר החשיפה של החברה לסיכונים ריבית ונזילות ובדבר מועדי הפירעון ראה באור 20, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 9 - אשׂראי מתאגידים בנקאיים וחוף בנקאיים (המשך)**ב. אמות מידה פיננסיות בנקים**

להלן עיקרי ההתניות עבור בנקס בצור יגאל למועד הדוח:

- היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של האשׂראי לבין סך דמי השכירות השנתיים (ללא מע"מ ודמי ניהול) בניכוי הוצאות תפעוליות מהנכס לא יעלה על 9.5.
- במידה והחברה לא תעמוד ביחס זה, החברה מתחייבת להשלים את ההפרש בהפקדת מזומן כך שתשוב לעמוד ביחס של 9.5. כספים אלו שהופקדו ישועבדו לטובת הבנק לסילוק יתרת האשׂראי הבנקאי תוך 30 יום מיום דרישתו לראשונה.
- במידה ותשוב החברה לעמוד באותו היחס, יוסר השעבוד מהכספים הנ"ל בהתאם לבקשת החברה.
- נכון למועד הדוח החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות, היחס בין היתרה הבלתי מסולקת ל- NOI עומד על 9.1.

באור 10 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
1,381	4,682
1,381	4,682

חובות פתוחים

באור 11 - זכאים אחרים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
1,247	1,973
436	1,808
270	334
1,953	4,115

הוצאות לשלם
מוסדות ועובדים
פיקדונות משוכרים

באור 12: - אגרות חוב

א. הנפקת אגרות חוב

ביום 20 בינואר 2021 השלימה החברה הנפקת 63,888 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה").

אגרות החוב ייפרעו בשני תשלומים שווים ביום 30 בספטמבר 2024 וביום 31 במרס 2025, והן נושאות ריבית חצי שנתית נקובה של 1.75%. הריבית משולמת כל חצי שנה החל מיום 30 בספטמבר 2021. הריבית הראשונה תשולם בעבור התקופה החל מיום 20 בינואר 2021 ועד ליום 30 בספטמבר 2021. הריבית האפקטיבית השנתית הינה 6.4%.

ביום 3 באוקטובר 2021 השלימה החברה הנפקה של 26,112 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') בבורסה. הריבית האפקטיבית השנתית הינה 5.43%.

אגרות החוב (סדרה א') הונפקו בדרך של הרחבת סדרה ויהיו בתנאים זהים לאגרות החוב (סדרה א') שהונפקו ביום 20 בינואר 2021.

התחייבות החברה לפירעון אגרות החוב מובטחת בשעבודים כלהלן:

1. משכנתא יחידה בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על הקרקע בתל אביב לרבות על הכנסות הקרקע בתל אביב.
2. משכנתא בדרגה שנייה וללא הגבלה בסכום על הקרקע ברעננה, לרבות על הכנסות הקרקע ברעננה.
3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, לרבות כהמחאה על דרך השעבוד, על מלוא זכויות החברה (לרבות שטרי הון), שהעמידה החברה להילה מלוונות והכל כמפורט בשטר הנאמנות.
4. שעבוד צף על כל רכושה ו/או זכויותיה של חברת הילה מלוונות עם הגבלה בדבר יצירת שעבודים נוספים. השעבוד הצף לא יחול על הסכם השכירות בגין הקרקע בתל אביב.
5. חשבון הנאמנות כהגדרתו בשטר הנאמנות.

כרית ריבית – במסגרת שטר הנאמנות התחייבה החברה על שמירה של כרית בטחון בחשבון הנאמנות של סכום השווה לשני תשלומי הריבית הקרובים שיש לשלם וזאת עד לפרעון המלא של אגרות החוב.

באור 12: - אגרות חוב (המשך):

ב. אמות מידה פיננסיות

להלן אמות המידה הפיננסיות אליהם התחייבה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב:

1. הון עצמי מתואם:

החברה מתחייבת כי הונה העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו להלן, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים הרבעוניים או החצי שנתיים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ- 45 מיליון ש"ח וזאת על פי המאזן המאוחד הכלול בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו. על אף האמור, ככל והונה העצמי המתואם של החברה יפחת מ- 60 מיליון, על פי המאזן המאוחד הכלול בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו יחול מנגנון התאמת שיעור ריבית כמפורט בשטר הנאמנות (התאמה של 0.25% תוספת לריבית שנתית נקובה).

"הון עצמי מתואם", משמעו - הון עצמי כולל זכויות מיעוט לפי הדוחות הכספיים, בתוספת שטרי הון והלוואות בעלים כהגדרתן בשטר הנאמנות והכל בהתאם לדוחות הכספיים של החברה.

נכון למועד הדוח, הון עצמי מתואם עומד על כ- 85.6 מיליון ש"ח.

2. יחס הון עצמי מתואם למאזן:

היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, על פי הדוחות הכספיים, הרבעוניים או החצי שנתיים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים לא יפחת מ- 15% על פי המאזן המאוחד הכלול בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו. על אף האמור, ככל ויחס הון עצמי מתואם למאזן של החברה, יפחת מ- 22.5%, על פי המאזן המאוחד הכלול בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו יחול מנגנון התאמת שיעור ריבית כמפורט בשטר הנאמנות.

נכון למועד הדוח, יחס הון עצמי מתואם למאזן עומד על כ- 30%.

3. יחס חוב פיננסי נטו לחוב הפיננסי בניכוי מזומנים מוגבלים בשימוש ובתוספת הון עצמי של החברה (להלן- "Cap"):

היחס בין החוב הפיננסי נטו ל- Cap על פי הדוחות הכספיים, הרבעוניים או החצי שנתיים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים לא יעלה על 90% על פי המאזן המאוחד הכלול בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו. על אף האמור לעיל, במקרה בו יחס החוב הפיננסי נטו ל Cap של החברה, יעלה על 85% על פי המאזן המאוחד הכלול בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו, יחול מנגנון התאמת שיעור ריבית כמפורט בשטר הנאמנות.

נכון למועד הדוח, יחס חוב פיננסי עומד על כ- 66%.

4. יחס חוב לבטוחה:

ככל ויחס חוב לבטוחה יעלה על 0.75, אזי החברה תמציא לידי הנאמן בטוחות נוספות ו/או חלופיות וזאת, תוך שלושים (30) ימים ממועד הבדיקה השני כאמור, על פי אילו מהחלופות המתוארות בשטר הנאמנות, באופן שלאחר ההוספה ו/או ההחלפה של הבטוחות כאמור החברה תעמוד ביחס החוב לבטוחה שלא יעלה על 0.75 או יהיה שווה לו. על אף האמור לעיל, במקרה בו יחס החוב לבטוחה של החברה, יעלה על 0.7 על פי המאזן המאוחד הכלול בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו, יחול מנגנון התאמת שיעור ריבית כמפורט בשטר הנאמנות. בתקופת הדוח אישר הנאמן לחברה כי לצורך בחינת אמת מידה זו תקוּזז יתרת פקדון בנקאי המשמשת להבטחת הלוואה בבנק מיתרת ההלוואה.

נכון למועד הדוח, יחס חוב לבטוחה עומד על כ- 0.64

5. מגבלות על חלוקה ופירעון הלוואות בעלים:

כל עוד אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור החברה לא תפרע הלוואות בעלים ו/או שטרי הון שהועמדו מעת לעת על ידי בעלי השליטה, במישרין ו/או באמצעות תאגידים שבשליטתם וכן לא תבצע חלוקה כהגדרתה בחוק החברות.

במידה והחברה לא תעמוד באחת מאמות המידה הפיננסיות שבסעיפים לעיל בשני דוחות כספיים רצופים (למעט אי עמידה שאינה מהותית) למחזיקי אגרות החוב תהיה הזכות לדרוש לפירעון המידי.

נכון למועד הדוח, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנדרשות בעבור אגרות החוב.

באור 12: - אגרות חוב (המשך):

ג. מידע נוסף:

במהלך שנת 2023 שולמו לספקים ונותני שירותים מחשבון הנאמנות סך של כ- 14,395 אלפי ש"ח עבור בניית המלון בתל אביב ותשלומי ריבית בגין אגרות החוב.
נכון למועד הדוח מוחזק בנאמנות סך של כ- 3,185 אלפי ש"ח הכולל סך של 3,150 אלפי ש"ח בגין כרית הריבית כאמור לעיל.

בהתאם להוראות שטר הנאמנות, שימוש בכספי הנאמנות הינו אך ורק לתשלום ריבית אגרות החוב וכן להשבחת הנכס בתל אביב ויהיה בכפוף לאישור של שניים מבין מנכ"ל החברה ו/או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים ו/או יו"ר הדירקטוריון החברה. במידה והכספים ישמשו להשבחת הנכס בתל אביב יידרש גם אישור של מפקח בניה ו/או שמאי. משיכת הכספים תיעשה כל עוד החברה עומדת בתנאים האמורים בשטר הנאמנות.

באור 13: - מסים על ההכנסהא. שיעורי המס החלים על הקבוצה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2021-2023 הינו 23%.

ב. שומות מסשומות מס סופיות

לחברות הקבוצה יצאו שומות מס סופיות עד ליום 31 בדצמבר 2017 כולל.

ג. נכסי מסים והתחייבויות שהוכרו

במסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל.
התנועה בנכסי והתחייבות המסים הנדחים מיוחסת לפריטים הבאים:

נדל"ן להשקעה	שטרי הון מצדדים קשורים	הפסדים להעברה לצרכי מס	נכס פיננסי	סה"כ	
(16,689)	(486)	1,682	(1,160)	(16,653)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר 2023 שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(7,023)	152	2,373	1,160	(3,337)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2023
(23,712)	(334)	4,055	-	(19,990)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר 2022 שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(19,498)	(628)	1,345	(1,208)	(19,989)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2022
2,809	142	337	48	3,336	
(16,689)	(486)	1,682	(1,160)	(16,653)	

באור 13: - מסים על ההכנסה (המשך):

ד. הרכב הוצאות המס:

דוחות על רווח או הפסד			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
37	26	(43)	הכנסות (הוצאות) מיסים שוטפים
245	3,336	3,026	הכנסות (הוצאות) מיסים נדחים
282	3,362	2,983	

המיסים הנדחים לכל התקופות לעיל מחושבים לפי שיעור מס ממוצע של 23% בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

ה. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מיסים על הכנסה לבין הוצאות מיסים

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מיסים על ההכנסה שנוקף ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
(329)	(7,477)	16,490	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
(76)	(1,720)	(3,793)	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
-	-	(80)	עלייה (ירידה) במיסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
(1)	(1)	(575)	שיעורי מס שונים של חברות זרות בחו"ל
			הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס
			מס נדחה בגין הפסדים והפרשי עיתוי משנים קודמות
(185)	(170)	243	שינויים במדד מחירים לצרכן בבסיס המס של נכסי נדל"ן להשקעה
-	(1,447)	1,222	אחרות
(20)	(24)	-	הטבת מס
(282)	(3,362)	(2,983)	

באור 14: - הון

א. הרכב הון המניות

31 בדצמבר			
2022		2023	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות			
120	1,000	160	1,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ.

ב. לעניין מגבלות על חלוקת רווחים שנקבעו במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב, ראה באור 12ב' (5) לעיל.

באור 15: - שטרי הון מצדדים קשורים

לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 כוללת היתרה שטרי הון (קרו) בסך של 12,255 אלפי ש"ח.

להלן פרטים ביחס לשטרי ההון:

- א. ביום 1 בינואר 2018, הנפיקה החברה לבעל עניין שטר הון ללא ריבית וללא הצמדה בסך של 7,771 אלפי ש"ח לתקופה של 8 שנים לפירעון ביום 31 בדצמבר 2025.
- ב. ביום 30 ביוני 2018, הנפיקה החברה לבעל השליטה שטר הון ללא ריבית וללא הצמדה בסך של 1,080 אלפי ש"ח, לתקופה של 7.5 שנים לפירעון ביום 31 בדצמבר 2025.
- ג. ביום 30 ביוני 2018, הנפיקה החברה שטר הון לבעל ענין. השטר הון ללא ריבית וללא הצמדה בסך של 3,404 אלפי ש"ח, לתקופה של 7.5 שנים לפירעון ביום 31 בדצמבר 2025.

בשל העובדה כי מדובר בעסקאות במישור ההוני שאינה בתנאי שוק, זוקפת החברה את ההפרש בין השווי ההוגן במועד הנפקת שטר ההון לבין התמורה מהעסקה להון, הריבית השנתית שנקבעה במועד הנפקת שטרי הינה 6.5%.

לענין מגבלות ביחס לפרעון שטרי ההון וזאת לאור הנפקת אגרות חוב (סדרה א') של החברה, ראה באור 12 לעיל.

באור 16 א: - הכנסות

לחברה מספר לקוחות עיקריים שהכנסות כל אחד מהם מהוות מעל 10% מהכנסות החברה. להלן נתונים עיקריים:

שנת 2023:

סך הכנסות (אלפי ש"ח)	אזור פעילות	שם הלקוח
1,407	אנגליה	לקוח א'
752	ישראל	לקוח ב'
834	ישראל	לקוח ג'
2,993		

שנת 2022:

סך הכנסות (אלפי ש"ח)	אזור פעילות	שם הלקוח
450	ישראל	לקוח א'
576	ישראל	לקוח ב'
737	ישראל	לקוח ג'
1,763		

שנת 2021:

סך הכנסות (אלפי ש"ח)	אזור פעילות	שם הלקוח
373	ישראל	לקוח א'
339	ישראל	לקוח ב'
401	ישראל	לקוח ג'
1,341	ישראל	לקוח ד'
2,454		

באור 16 ב: - עלות תפעול הנכסים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
377	151	183
189	189	-
566	340	183

עלות תפעול ואחזקה
מיסים ואגרות

באור 17: - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
1,200	1,200	1,920
935	1,343	1,867
-	225	737
218	139	192
34	75	92
2,387	2,982	4,808

דמי ניהול לצד קשור (ראה ביאור 21.ד)
שירותים מקצועיים
שכר עבודה
משרדיות ואחזקה
אחרות

באור 18: - הכנסות והוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
557	640	1,170
788	575	468
20	22	196
1,365	1,237	1,834

הכנסות מימון
ריבית מצדדים קשורים*
שינוי בשווי הוגן של נכס פיננסי
אחרים
הכנסות מימון שנוקפו לרווח והפסד

3,827	5,131	4,839
2,247	3,228	7,187
33	23	256
581	619	659
1	2	275
6,689	9,003	13,216
(1,931)	(3,149)	(3,652)
4,758	5,854	9,564
3,393	4,617	7,730

הוצאות מימון
ריבית אגרות חוב
ריבית ועמלות על התחייבויות פיננסיות
ריבית על הלוואות לז"ק מצדדים קשורים (*)
שטר הון מצדדים קשורים
אחרים
סה"כ הוצאות מימון
עלויות מימון שהווננו נכסי נדל"ן להשקעה
הוצאות מימון שנוקפו לרווח והפסד
הוצאות מימון, נטו שנוקפו לרווח והפסד

(*) למידע בדבר הכנסות והוצאות מימון בגין עסקאות עם צדדים קשורים ראה באור 21, בדבר צדדים קשורים ובעלי עניין.

באור 19- שעבודים וערבויות**א. שעבודים**

להלן השעבודים על נכסי החברה:

רעננה

לטובת הבטחת התחייבויות החברה לבנק, משכנה החברה לטובת הבנק את הנכס ברעננה, בשעבוד קבוע ראשון בדרגה. בנוסף, שעבדה החברה לטובת הבנק כספים וזכויות אחרות מכל מן וכל סוג שהוא הקשורים לנכס.

צור יגאל

לטובת הבטחת התחייבויות החברה לבנק, שיעבדה החברה לטובת הבנק שעבוד צף / ספציפי מדרגה ראשונה על המקרקעין לרבות הזכויות הנובעות משעבוד כספים, דמי שכירות וביטוח הרכוש המשועבד.

אלעד

לטובת הבטחת התחייבות החברה לגוף מימון חוץ בנקאי, שיעבדה החברה שעבוד קבוע ראשון על הון המניות הרשום, על כל זכויות החברה בנכס על פי הסכם הרכישה ושעבוד צף על נכסיה וזכויותיה.

נורת המפטון

לטובת הבטחת התחייבות החברה לבנק מקומי באנגליה, שיעבדה החברה שעבוד צף/ ספציפי מדרגה ראשונה על המקרקעין, המבנה ותכולתו לרבות הסכמי מכירה או חכירה על הנכס וביטוח הרכוש המשועבד. לוודא

אגרות חוב

בנוגע לשעבודים המוטלים על החברה בעקבות הנפקת אגרות החוב ראה באור 12.

ב. ערבויות

1. מר רפאל אלאוף ומר ישראל קלר העמידו, הן באופן אישי והן באמצעות חברות בבעלותם, ערבויות שאינן מוגבלות בסכום ושאין "ערבות יחיד" להבטחת התחייבויות החברות המאוחדות, א.ק. קבוצת הילה מלונות (2014) בע"מ, א.ר.ף-דן- יזמות בס"ד בע"מ ולהילה מגדלי משרדים בע"מ.
2. מר רפאל אלאוף העמיד, הן באופן אישי והן באמצעות חברות בשליטתו, ערבויות שאינן מוגבלות בסכום ושאין "ערבות יחידה" להבטחת התחייבויות החברות המאוחדות, הילה מבני תעשייה.
3. מר רפאל אלאוף העמיד ערבות שאינה מוגבלת בסכום, להבטחת התחייבויות הילה נורת המפטון.
4. מר ישראל קלר העמיד באופן אישי ערבויות מוגבלות בסכום שהינן ערבות יחיד להבטחת התחייבויות החברות המאוחדות, הילה מבני תעשייה וכן העמיד להבטחת התחייבויות של אותן חברות, ערבויות שאינן מוגבלות בסכום ושאין ערבויות יחיד באמצעות חברות בשליטתו.

באור 20 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

א. כללי

החברה חשופה לסיכונים העיקריים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק

בבאור זה ניתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של החברה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות החברה, מדיניות ותהליכים ולגבי מדידה וניהול של הסיכון.

ב. סיכון נזילות

גישת החברה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או לפגיעה במוניטין.

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות בסכומים בלתי מהוונים וזאת בהתבסס על שערים עתידיים

החוזיים למועד הדיווח (כולל אומדן תשלומי ריבית):

ליום 31 בדצמבר 2023							התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים (אלפי ש"ח)
שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שנייה	שנה ראשונה	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים	
-	-	-	-	4,555	4,555	4,555	ספקים ונותני שירותים
-	-	-	-	4,200	4,200	4,200	זכאים אחרים
-	-	-	12,255	-	12,255	10,803	שטר הון
28,016	3,048	3,048	3,048	55,679	92,840	80,684	הלוואות לזמן ארוך וחלויות שוטפות
-	-	-	45,787	48,150	93,937	87,295	אגרות חוב
<u>28,016</u>	<u>3,048</u>	<u>3,048</u>	<u>61,090</u>	<u>112,584</u>	<u>207,787</u>	<u>187,537</u>	

ליום 31 בדצמבר 2022							התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים (אלפי ש"ח)
שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שנייה	שנה ראשונה	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים	
-	-	-	-	1,381	1,381	1,381	ספקים ונותני שירותים
-	-	-	-	1,953	1,953	1,953	זכאים אחרים
-	-	12,255	-	-	12,255	10,144	שטר הון
27,939	4,372	4,372	43,495	6,914	87,092	70,309	הלוואות לזמן ארוך וחלויות שוטפות
-	-	45,787	48,150	3,150	97,087	85,619	אגרות חוב
<u>27,939</u>	<u>4,372</u>	<u>62,404</u>	<u>91,645</u>	<u>13,398</u>	<u>199,758</u>	<u>169,670</u>	

באור 20 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ג. סיכוני שוק

החברה חשופה לסיכון שערי ריבית בשל החזקה במכשירי חוב נושאי ריבית משתנה.

סוג ריבית

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של החברה:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
70,309	80,684

מכשירים בריבית משתנה

התחייבויות פיננסיות (*)

(*) לא כולל שטר הון ואשראי מצדדים קשורים - למידע בדבר תנאי שטר הון ואשראי מצדדים קשורים ראה באור 15.

ניתוח רגישות תזרים מזומנים לגבי מכשירים בריבית משתנה:
שינוי של 1% בשיעורי הריבית בתחילת תקופת הדיווח, היה מגדיל (מקטין) את ההון ואת הרווח והפסד בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים נשארו קבועים. הניתוח לגבי שנת 2022 נעשה בהתאם לאותו בסיס.

ליום 31 בדצמבר 2023, עלייה בשיעור של 1% בריבית של מכשירים בריבית משתנה תגרום לקיטון ברווח וקיטון בתזרים המזומנים נטו בסך של 806 אלפי ש"ח (2022 - 703 אלפי ש"ח).

ליום 31 בדצמבר 2023, ירידה בשיעור של 1% בריבית של מכשירים בריבית משתנה תגרום לגידול ברווח וגידול בתזרים המזומנים נטו בסך של 806 אלפי ש"ח (2022 - 703 אלפי ש"ח).

ד. סיכוני מדד

הכנסות החברה מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן.

באור 20- מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)ה. שווי הוגן

מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד.

הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות לזמן קצר, לקוחות, חייבים אחרים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים, זכאים אחרים ושטרי הון, תואם או קרוב לשווי הוגן שלהם.

השווי ההוגן של ההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2023		
אלפי ש"ח		
שווי הוגן (רמה 1)	ערך בספרים (*)	
84,546	87,295	אגרות חוב
ליום 31 בדצמבר 2022		
אלפי ש"ח		
שווי הוגן (רמה 1)	ערך בספרים (*)	
90,788	85,619	אגרות חוב

(*) הערך בספרים כולל ריבית צבורה ככול שקיימת למועד הדוח הכספי.

היררכיית שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

הנכס הפיננסי שנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד נמדד בהתאם להיררכיה שלוש בהתאם לשווי הוגן. לפרטים בדבר אופן המדידה של השווי הוגן ראה באור 7.

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן רמה 3

הטבלה להלן מציגה התאמה בין יתרת הפתיחה לבין יתרת הסגירה בהתייחס למכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3 בהיררכיית השווי הוגן:

לשנה שהסתיימה ב 31 בדצמבר		נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
2022	2023	
אלפי ש"ח		
11,304	10,840	יתרה ליום 1 בינואר
(1,039)	(11,308)	פירעון נכס פיננסי
575	468	סך הרווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד
10,840	-	יתרה ליום 31 בדצמבר

באור 21 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. חברה אם, בעל שליטה וחברות בנות

בעלי השליטה בקבוצה החל ממועד הקמתה הינם מר רפאל אלאוף, באמצעות קבוצת הילה ייזום פיתוח ובנייה (2013) בע"מ, אשר מחזיקה 70% ממניות הקבוצה, וכן מר ישראל קלר וגבי כרמית חלמיש, באמצעות חברת קלר (א.כ.י.) אחזקות בע"מ, אשר מחזיקה ב- 30% ממניות הקבוצה.

ב. עסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים

להלן פרטים בדבר עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (כל העסקאות הינן בתנאי שוק, למעט אם נאמר אחרת).

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מהות העסקה	צד קשור
2021	2022	2023		
אלפי ש"ח				
(530)	(564)	(601)	הוצאות מימון - שטר הון (ה2)	מר ישראל קלר וגבי כרמית חלמיש באמצעות חברות בשליטתם
(189) 494	(331) 503	(322) -	הוצאות ניהול נכס (ה3) הכנסות מימון (ה9)	חברה קשורה
(134) (51) 134 (1,200)	(1,596) (55) 134 (1,200)	(1,919) (58) 134 (1,920)	עלויות שכר ואחרות (ה11) הוצאות מימון- שטר הון (ה2) הכנסות שכירות (ה4) הוצאות דמי ניהול (ד)	מר רפאל אלאוף באמצעות חברה בשליטתו

ג. יתרות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים הכלולים בדו"ח על המצב הכספי

להלן פרטים בדבר יתרות עם צדדים קשורים ובעלי שליטה:

ליום 31 בדצמבר		מהות העסקה	צד קשור
2022	2023		
אלפי ש"ח			
(9,249)	(9,850)	שטר הון (ה2)	מר ישראל קלר וגבי כרמית חלמיש באמצעות חברות בשליטתם
876	-	הלוואת חברה קשורה - עסקת בעלי שליטה (ה8)	חברה קשורה
10,408	2,355	הלוואה לחברה קשורה (ה6, ה8)	חברה קשורה
2,034	-	הלוואת חברה קשורה - עסקת בעלי שליטה (ה8)	מר רפאל אלאוף באמצעות חברה בשליטתו
1,024 (895)	2,530 (953)	הלוואות שוטפות (ה5) שטר הון (ה2)	

באור 21 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. הסכם דמי ניהול עם חברה בבעלות בעל השליטה בחברה

ביום 30 בספטמבר 2020, התקשרה החברה עם חברת ניהול בבעלות בעל השליטה בחברה (להלן - "חברת הניהול") בהסכם ניהול עם החברה, לפיו תעניק חברת הניהול לחברה ולחברות הבנות שירותי ניהול והכל מבלי שיתקיימו בין החברה לבין חברת הניהול ו/או מי מטעמה יחסי עובד מעביד. ההתקשרות כאמור אושרה על ידי ועדת הביקורת, הדירקטוריון והאסיפה הכללית.

להלן עיקרי הסכם הניהול:

חברת הניהול תעניק לחברה את מכלול השירותים המפורטים להלן, ושירותים נוספים כפי שיקבעו על ידי דירקטוריון החברה מעת לעת וכפוף להנחיותיו.

א. שירותי יו"ר דירקטוריון: יוענקו על ידי מר רפאל אלאוף (להלן: "מר אלאוף"), מר אלאוף יעניק לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון ללא תמורה (כל עוד מר אלאוף מכהן כמנכ"ל החברה באמצעות חברת הניהול), בהתאם לצרכי החברה כפי שיהיו מעת לעת. סמכויותיו ותפקידיו של מר אלאוף יהיו בהתאם למקובל לגבי נושאי תפקיד זה, ובכלל זה יסייע לחברה בנושאים עסקיים שונים ויעסוק בקידום עסקי החברה. מובהר כי במקרה בו יחדל מר אלאוף לכהן כמנכ"ל החברה וימשיך להעניק לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון באמצעות חברת הניהול, חברת הניהול תהייה זכאית לתשלום נוסף בסך של 20 אלף ש"ח. עוד מובהר כי במקרה בו מר אלאוף יחדל מלכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, באמצעות חברת הניהול, דמי הניהול המפורטים להלן לא יופחתו.

ב. שירותי מנכ"ל החברה: יוענקו על ידי מר אלאוף, אשר מנהל את עסקי החברה החל ממועד הקמתה, ועל ידו בלבד, בהיקף משרה של 75%, החברה מייחסת בגין שירותים אלו שיעור של 60% מסך תמורת דמי הניהול המפורטת להלן.

ג. שירותי סמנכ"ל שיווק ופיתוח: יוענקו על ידי מר חן כרמין ו/או על ידי כל גורם אחר אשר אושר על ידי מנכ"ל החברה. במסגרת שירותים אלו יוענקו לחברה שירותי ליווי, פיקוח וניהול השקעות. שירותי סמנכ"ל שיווק ופיתוח יוענקו לחברה בהיקף של 100% משרה, החברה מייחסת בגין שירותים אלו שיעור של 25% מסך תמורת דמי הניהול המפורטת להלן.

ד. שירותי מנהלת אדמיניסטרציה וניהול משרד: יוענקו על ידי הגב' רעות היקי ו/או על ידי כל גורם אחר אשר אושר על ידי מנכ"ל החברה, בהיקף של 75% משרה, החברה מייחסת בגין שירותים אלו שיעור של 10% מסך תמורת דמי הניהול המפורטת להלן.

ה. שירותי משרד הכוללים; שכר דירה, דמי ניהול וחניה, מיסים (חשמל ארנונה, מים), הוצאות משרד וכן שירותי IT הכוללים; שירותי תקשורת ומחשבים, החברה מייחסת בגין שירותים אלו שיעור של 5% מסך תמורת דמי הניהול המפורטת להלן.

התמורה

בתמורה לשירותי הניהול המפורטים לעיל, החברה ישולם לחברת הניהול תשלום חודשי בסך שלא יעלה על 100 אלפי ש"ח, בצירוף מע"מ כדין (להלן: "דמי הניהול").

מובהר כי החברה תהייה רשאית לוותר על מי משירותי הניהול, כולם או חלקם. במקרה כאמור, סך התמורה יופחת בהתאם.

כמו כן, מובהר כי החברה תהייה רשאית להגדיל ו/או להפחית את היקף המשרה של יו"ר הדירקטוריון ו/או מנכ"ל החברה ו/או סמנכ"ל השיווק והפיתוח ו/או המנהלת האדמיניסטרטיבית, בהתאם לצרכי החברה עד למשרה מלאה, בכפוף להתאמת התמורה החודשית (עפ"י נוסחת קו ישר).

מר אלאוף יהיה רשאי להיעדר מביצוע התפקיד למשך תקופה שלא תעלה על 25 ימי עבודה בשנה מבלי שיופחתו דמי הניהול. ימי ההיעדרות הנ"ל יהיו ניתנים לצבירה (בדומה לימי חופשה), עד לכמות של 25 ימים.

כמו כן, מר אלאוף יהיה רשאי להיעדר מביצוע התפקיד עקב מחלה שלו או בן משפחה מדרגה ראשונה למשך תקופה מצטברת של יום וחצי לכל חודש בו הסכם זה הינו בתוקף ולא יותר מ-180 יום במצטבר, מבלי שתהיה הפחתה בדמי הניהול בגין היעדרות זו.

תקופת ההסכם: הסכם זה יכנס לתוקף רטרואקטיבי החל מיום 1 ביולי 2020 ויהיה לתקופה בלתי קצובה, בכפוף להוראות הדין הישראלי.

על אף האמור לעיל, הצדדים יהיה רשאים להביא את תקופת ההסכם ואת תוקפו של הסכם זה לכלל סיום וזאת על ידי מתן הודעה בכתב לצד שכנגד 180 ימים מראש (להלן: "ההודעה המוקדמת"). כמו כן נקבעו תנאים מקובלים אשר בהתקיימותם החברה תהייה רשאית להפסיק הסכם זה לאלתר וללא צורך במתן הודעה המוקדמת.

באור 21 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. הסכם דמי ניהול עם חברה בבעלות בעל השליטה בחברה (המשך)

ביום 12 בפברואר 2023, אשרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה תוספת להסכם הניהול לפיו החברה הצהירה כי במהלך התקופה שמאז חתימת הסכם שירותי הניהול דלעיל, היא הרחיבה באופן משמעותי את היקף פעילותה, ומתכוונת להמשיך לעשות כך, בין היתר ע"י רכישת פרויקט נדלין באלעד, שני פרויקטי נדלין בהרצליה, נכסי נדלין באנגליה.

החברה מצהירה כי הפעילות המורחבת כאמור לעיל, מחייבת הרחבה של היקף שירותי הניהול באופן משמעותי על מנת שיכילו את הפעילות הנוספת.

בתמורה לשירותי הניהול, החל מיום 1 בינואר 2023, תשלם החברה לחברת הניהול, דמי ניהול חודשיים בסכום כולל של 160 אלף ש"ח בתוספת מע"מ (חלף 100 אלף ש"ח כקבוע בהסכם הניהול).

ביום 22 בפברואר 2024, אשרו בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, אישור דירקטוריון החברה, להאריך את הסכם הניהול באותם התנאים לתקופה של 3 שנים נוספות.

ה. התקשרויות עם צדדים קשורים ובעלי שליטה

להלן פרטים בעבור עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי שליטה :

1. הסכם דמי ניהול עם בעל שליטה - ראה באור 21 ד'.

2. בדבר הנפקת שטרי הון, ראה באור 15.

3. הסכם דמי ניהול עם חברה קשורה-

ביום 30 בספטמבר 2020, התקשרה חברת הילה צ.י. בע"מ (להלן – הילה צ.י.), חברה בבעלות בעל השליטה של החברה עם אחת מחברות הבנות בהסכם ניהול לפיו הילה צ.י. תשמש כחברת הניהול של חברת הבת לנהל את המבנה ברח' צור מס' 8 באיזור התעשייה מצפה ספיר שבצור יגאל ולבצע שירותי ניהול, והכל כמפורט להלן :

א. ההתקשרות : הילה צ.י. תשמש כחברת הניהול על ידי חברת הבת באמצעות התקשרות ישירה עם השוכרים אשר התקשרו עם חברת הבת בהסכמי שכירות ובאמצעות התקשרות עם חברת הבת בקשר עם השטחים המושכרים לשוכרים כאמור, כפי שיהיו מעת לעת.

ג. השירותים : הילה צ.י. תנהל, תתחזק ותתפעל את המבנה כמשק סגור, וכן תטפל באחזקה ותפעול, תשלומי מיסים ותשלומים אחרים, גביית תשלומים, ביטוחי מבנה ואחזקת שטחים חיצוניים למבנה.

ד. תמורה : בתמורה לשירותים המצוינים לעיל, חברת הבת תשלם להילה צ.י. סך הדומה לדמי הניהול המשולמים על ידי יתר השוכרים במבנה להילה צ.י. שאינם חברת הבת ו/או חברות קשורות לחברת הבת ובכל מקרה לא יותר מ $10\% + \text{Cost}$. הילה צ.י. זכאית, אך לא חייבת, לחייב את חברת הבת בדמי ניהול בשיעור מוקטן או קבוע מראש, על פי סכום קבוע לכל מטר מרובע של השטח המושכר לו, או על פי קריטריון אחר שיוסכם עימו.

ה. תקופת ההסכם : ההסכם ייכנס לתוקף החל מיום 30 בספטמבר 2020 ויהיה לתקופה בלתי קצובה. על אף האמור, הילה מבני תעשה תהא רשאית לסיים את ההסכם בהודעה מראש בת 180 ימים.

4. הסכם שירותים בין הילה או.פי. בע"מ לבין הילה מבני תעשייה בע"מ

ביום 1 במאי 2020, התקשרה חברת מבני תעשייה וחברת הילה או.פי. בע"מ (להלן : "הילה או.פי."), חברה המוחזקת 100% בעקיפין על ידי בעל השליטה בחברה מר רפאל אלאוף, בהסכם שירותים לשכירות משרדים ושירותים נלווים הקשורים למשרדים.

להלן עיקרי הסכם השירותים :

א. השירותים- השירותים שיינתנו על ידי מבני תעשייה להילה או.פי. כוללים, בין היתר, כניסה למתחם ושימוש במתחם המשרדים, שימוש בשטחים הציבוריים בבניין בשעות פעילות המבנה, שימוש במתקני המתחם, תשלומי חשמל וארנונה.

ב. התמורה- בתמורה לשירותים, תשלם הילה או.פי. למבני תעשייה תשלום חודשי בסך של 11,200 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.

ג. תקופת הסכם השירותים- הסכם השירותים הינו לתקופה של 60 חודשים שתחילתה ביום 1 במאי 2020 עם אופציה להארכת הסכם השירותים ב-60 חודשים נוספים. מבני תעשייה רשאית לבטל את ההסכם לאלתר בקרות אחד מהאירועים המצוינים בהסכם והמקובלים בהסכמים מסוג זה.

באור 21 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. התקשרויות עם צדדים קשורים ובעלי שליטה (המשך)

5. הלוואות לבעל שליטה

במהלך שנת 2020, נתנו החברה וחברות הבנות שלה הלוואה לחברות בשליטתו של בעל השליטה (להלן - הלווה) בסכום של 1,041 אלפי ש"ח, הלוואה זו נושאת ריבית פריים + 1%, בהתאם להסכם בין החברה לבעל השליטה. בהתאם להסכם בין החברה והחברות המאוחדות שלה, לבין חברות קשורות לבעל השליטה בחברה, יתרות בינחברתיות המשתקפות בדוח על המצב הכספי של החברה, ניתנות לקיזוז בין החברות.

בהתאם להסכם ההלוואה, ההלוואה אמורה היתה להיפרע ביום 30 בספטמבר 2021, כאשר בחודש אוגוסט 2021 התקשרו הצדדים הקשורים בהסכם לפיו מועד פירעון של ההלוואות הבעלים יוארך עד ליום 30 ביוני 2022. ביום 29 במאי 2022, ועדת הביקורת ולאחריה דירקטוריון החברה, אישרו את דחיית מועדי פרעון ההלוואה עד ליום 30 ביוני 2023.

ליום 31 במרץ 2023, כתוצאה מרכישת חברה פרטית בבעלות בעלי השליטה כמתואר בסעיף א' לעיל ומשיכת כספים על ידי בעל השליטה בסכום של כ- 1 מיליון ש"ח וכ- 0.4 מיליון ש"ח בהתאמה, עמדה יתרת בעל השליטה על כ- 2.5 מיליון ש"ח.

ביום 29 ביוני 2023, ועדת הביקורת ולאחריה דירקטוריון החברה אישרו הסכם הלוואה חדש שדחה את מועד הפירעון המקורי עד ליום 30 ביוני 2024 וקבע מסגרת של 3 מיליון ש"ח. במהלך המחצית השניה של שנת 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה הלוואה נוספת לבעל השליטה בסך של 2.1 מיליון ש"ח, שנפרעה קודם ליום 31 בדצמבר 2023. ביום 31 בדצמבר 2023 יתרת הלוואות בעל השליטה עומדת על סך של כ- 2.5 מיליון ש"ח.

באור 21 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

1. התקשרויות עם צדדים קשורים ובעלי שליטה (המשך)

6. רכישת קרקעות בארצות הברית

ביום 12 בפברואר 2023, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו את התקשרות החברה בהסכם לרכישה מבעלי השליטה בחברה, של מספר מגרשים זמינים לבנייה, הממוקמים בשכונת בוורלי הילס והוליווד הילס, בלוס אנג'לס, קליפורניה, ארצות הברית.

הנכסים האמורים כוללים מספר מגרשים המיועדים לבניית וילות מפוארות צמודות קרקע המיועדות להשכרה ומומנו מהשקעות בהלוואות בעלים (להלן: "התחייבויות בגין הלוואות בעלים"). על פי ההסכמות עם בעלי השליטה, הנכסים האמורים (בשווי של כ-14.4 מיליון דולר ארה"ב על פי הערכת שווי ליום 31.8.2023) ביחד עם התחייבויות כלפי צדדים שלישיים בסך של כ-2.5 מיליון דולר ארה"ב) והתחייבויות בגין הלוואות בעלים (בסכום כולל של כ-4 מיליון דולר), יועברו לידי החברה כנגד הקצאת מניות, כאשר הקצאה האמורה לא תשנה את שערי אחזקות בעלי השליטה במניות החברה.

נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים, החברה פועלת לחתום על הסכם העברת המניות.

ביום 23 באוגוסט 2023, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את ההסדר לפיו מממנת החברה את ההוצאות הכרוכות בקבלת היתרי הבנייה להקמת המבנים על המגרשים האמורים בקליפורניה, ארה"ב עד לגובה של 4 מיליון ש"ח. במהלך תקופת הדוח, החברה שילמה למימון הוצאות אלה סכום של כ-2.3 מיליון ש"ח.

7. אשרור הסדר בין החברה לחברה קשורה לבעל השליטה

החל מחודש ינואר 2021, קיים בין החברה לבין הילה או.פי. בע"מ, חברה המוחזקת (100%) בעקיפין על ידי בעל השליטה בחברה מר רפאל אלאוף (להלן: "הילה או.פי."), הסדר (להלן: "ההסדר") לפיו בספרי הילה או.פי. נרשמים עלויות בגין ספקים ונותני שירותים (להלן: "הספקים") עבור שירותים שנתנו לחברה על ידי הספקים, כאשר הילה או.פי. מחייבת את החברה, back to back, בגין עלויות אלו. בנוסף, במסגרת ההסדר, החל מחודש ינואר 2022, הילה או.פי. גם מחייבת את החברה, back to back, בגין עלויות העסקת עובדים (לרבות מנהלת הכספים, סמנכ"ל הנדסה, מנהל פרויקטים ומנהלת תפעול) בהילה או.פי. בגין עבודות שבצעו עבור החברה. יובהר, כי השירותים שנתנו העובדים האמורים היו לחברה בלבד. ביום 31 במרץ 2023, נבחן ההסדר האמור על ידי ועדת הביקורת של החברה ונמצא כי לבעל השליטה לא צומחת כל טובת הנאה מההסדר. דירקטוריון החברה אישר את ההסדר באותו מועד ביחס לתקופות עבר, וכן אישר את ההסדר ביחס לתקופות הדיווח הבאות. ביום 31.5.2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה הסכם בכתב בין החברה לבין או.פי., המסדיר באופן מפורט את הסדרים כאמור בין החברה לבין הילה או.פי. למידע ביחס לעסקאות, ראה באור 21ב' לעיל.

8. העברת מניות ארץ דן לחברה

ביום 14 באוגוסט 2022 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת את התקשרות החברה, בעסקה עם בעלי השליטה בחברה, להעברת בעלות כלל מניות חברת א.ר.ף דן – יזמות בס"ד בע"מ (להלן - "ארץ דן") וזאת בהתאם לסעיף 104 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש). ארץ דן מחזיקה בקומה האחרונה במרכז המסחרי נחלת יצחק-אלעד בשטח כולל של כ-1,261 מ"ר. עלות רכישה המניות על ידי בעלי השליטה בשנת 2022 הסתכמה בסך של כ-11.1 מיליון ש"ח.

ביום 28 בספטמבר 2023 נחתם הסכם להעברת מלוא מניות ארץ דן לחברה והושלמה העסקה. החברה טפלה בעסקת הרכישה כעסקה לרכישת חברת נכס ובהתאם הכירה במועד הרכישה בנכסי נדל"ן להשקעה בסך 17 מיליון ש"ח וזאת בהתבסס על הערכת שווי של שמאי חיצוני ובלתי תלוי. כתוצאה מהשלמת העסקה, הלוואה שניתנה לבעלי השליטה לצורך רכישת מניות החברה הפרטית נרשמה כקישון להשקעה בחברה וכתוצאה מכך נרשמו הוצאות אחרות בסך של כ-2.2 מיליון ש"ח, המוצג בדוח רווח או הפסד.

באור 21 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. התקשרויות עם צדדים קשורים ובעלי שליטה (המשך)

8. העברת מניות ארץ דן לחברה (המשך)

ביום 1 בפברואר 2023, נטלה ארץ דן הלוואת גישור בסך של 8 מיליוני ש"ח הנושאת ריבית קבועה בשיעור שנתי של 10% ונפרעה בתשלום אחד ביום 6 בפברואר 2024. החברה פרעה את ההלוואה ונטלה הלוואה נוספת בסך של 13 מיליוני ש"ח הנושאת ריבית פריים + 3.75% שתיפרע לא יאוחר מיום 6 בפברואר 2025.

9. העברת מניות הילה התחדשות עירונית לחברה

ביום 24 בנובמבר 2020, התקשרה חברת הבת עם חברת הילה החברה להתחדשות עירונית פינני ותמ"א 38 בע"מ, חברה המוחזקת על ידי ה"ה רפאל אלאוף ומשפחת קלר, בעלי השליטה בחברה, באמצעות חברות בשליטתן (להלן: "הילה התחדשות עירונית"), בהסכם הלוואה, לפיו חברת הבת תעמיד להילה התחדשות עירונית הלוואה בסך של 6,500 אלפי ש"ח (להלן: "קרן ההלוואה"). קרן ההלוואה נושאת ריבית שנתית הזזה לריבית אשר נקבעה במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') על פי תשקיף החברה, בתוספת 1% (להלן: "הריבית"). קרן ההלוואה והריבית ייקראו ביחד: "ההלוואה". ההלוואה תוחזר על ידי הילה התחדשות עירונית לחברת הבת בתשלום אחד (קרן וריבית) ביום 31 במרץ 2025. כתוצאה מאיחוד הילה התחדשות עירונית לחברה, יתרה זו בוטלה.

ביום 16 בינואר 2023, נחתם הסכם להעברת מלוא מניות הילה התחדשות עירונית לחברה. החברה טפלה בעסקת הרכישה כעסקה לרכישת חברת נכס ובהתאם הכירה במועד הרכישה בנכסי נדליין להשקעה ומלאי מקרקעין בסך של כ- 5.7 מיליון ש"ח (זאת לאור יעוד של חלק מהזכויות למכירה וחלקו האחר להשכרה לטווח ארוך) וזאת בהתבסס על הערכת שווי של שמאי חיצוני ובלתי תלוי. כתוצאה מהשלמת העסקה נרשם קיטון בהון בסך של כ- 923 אלפי ש"ח, המוצג כהפחתת עודפים במסגרת קרן הון מעסקה עם בעלי שליטה בדוח על השינויים בהון. יוסף כי במועד השלמת העסקה, והאיחוד לראשונה של החברה הנרכשת, גדלה יתרת חוב של בעל השליטה בחברה וחברות בשליטתו בסך של כ- 1 מיליוני ש"ח, לעניין זה ראה גם באור 5.ה.21 להלן.

ביום 29 ביוני 2023, אישרה ועדת הביקורת ולאחריה דירקטוריון החברה, שינוי ייעוד בשני פרויקטי התמ"א, של כלל דירות היוזם, לדירות למכירה (מלאי), חלף דירות להשכרה (נדליין להשקעה). במעבר מנדליין להשקעה למלאי, שוויו ההון במועד השינוי היווה את עלותו הנחשבת.

ביום 20.12.2023 הילה התחדשות עירונית התקשרה בהסכמי מימון בקשר עם הפרויקטים בהרצליה.

10. העברת מניות הילה נורת'המפטון לחברה

ביום 24 בינואר 2023, חתם בעל השליטה בנאמנות עבור החברה, באמצעות חברה בת בהסכם לרכישת בניין משרדים בעיר נורת'המפטון, באנגליה. בניין המשרדים ממוקם ב- Northampton, Drive Pavilion 400, House Victory Park Business ובנוי על שטח של כ- 22,500 sq.ft, הכולל 3 קומות (כולל קומת קרקע) ובתוספת שטח לא בנוי של כ- 27,000 sq.ft, הכולל 111 מקומות חניה. התמורה עבור הנכס עומדת על סך של 2,750 אלפי פאונד (לא כולל עלויות עסקה כגון מס רכישה, דמי תיווך והוצאות נלוות בסך של כ-243 אלפי פאונד (כ-1.1 מיליון ש"ח) אשר נכללו בדוח על הרווח או ההפסד. ביום 24 במרץ 2023, מלוא תמורת הנכס שולמה. רכישת הנכס נעשתה באמצעות מקורות עצמיים והלוואות מתאגידי בנקאים באנגליה. ביום 25 בפברואר 2024, הושלמה העברת מניות חברת הבת מבעל השליטה אל החברה.

ביום 24 למרץ 2023, חתמה אחת מחברות הקבוצה, על הסכם עם מוסד פיננסי באנגליה לקבלת הלוואת גישור בסך כולל של 1,758 אלפי פאונד (8,121 אלפי ש"ח נכון למועד הדוח), בריבית חודשית של 2% לפירעון בתאריך 14 במרץ 2024. (להלן: "הלוואה קצרת מועד") ההלוואה שימשה את החברה לתשלום על חשבון תמורת הנכס. ההלוואה מובטחת על ידי הנכס וע"י ערבות אישית של בעל השליטה. ביום 12 במרץ 2024 החברה האריכה את ההלוואה לתקופה של 12 חודשים נוספים עם אפשרות לפרוע את ההלוואה לאחר 4 חודשים, באותם התנאים.

באור 21 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

11. הלוואה מבעלי השליטה

ביום 31 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת את התקשרות החברה, בהסכם הלוואה לחברה ע"י בעלי השליטה בחברה בגובה של עד 10 מיליון ש"ח. הלוואה תישא ריבית בגובה פריים + 1% ותשמש את החברה להשלמת בניית המלון. הלוואה הינה לתקופה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2025.

באור 22 - דיווח מגזרי

ביום 27 בדצמבר 2022, אישרו ועדת הביקורת, דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי מניות של החברה, את התקשרות החברה בהסכם להעברת מלוא ההון המונפק והנפרע לידי החברה, של חברת הילה החברה להתחדשות עירונית פיננסי בינוי ותמ"א 38 בע"מ, שבבעלותה זכויות לביצוע שני פרויקטים להתחדשות עירונית בהרצליה (תמ"א 38/2).

ביום 24 בינואר 2023, חתמה החברה באמצעות חברה בת א.ק הילה מניבים, בהסכם לרכישת בניין משרדים בעיר נורת'המפטון, באנגליה.

בעקבות רכישת מניות של חברת הילה החברה להתחדשות עירונית וא.ק הילה מניבים, לחברה נוצרו שלושה מגזרי פעילות.

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה שני מגזרי פעילות כדלקמן:

מגזר נדל"ן מניב בישראל – הקבוצה עוסקת בעצמה ובאמצעות חברות בשליטתה בפיתוח ובהשכרה של משרדים בישראל.

מגזר נדל"ן מניב בחו"ל – הקבוצה עוסקת בעצמה ובאמצעות חברות בשליטתה בפיתוח ובהשכרה של בניין משרדים באנגליה.

מגזר ייזום נדל"ן למגורים בפרויקטי תמ"א 38 - במסגרת תכנית זו, הקבוצה באמצעות חברה בת בשליטתה יוזמת פרויקטים של הריסת המבנים הקיימים והקמת מבנים חדשים ובהם דירות חדשות עבור בעלי הזכויות במקרקעין, בתוספת יחידות דיור לשיווק של היזום. יובהר כי נכון למועד הדוח לפרויקטים היתרי בניה אך טרם נחתמו הסכמי ליווי וטרם נמכרו דירות בפרויקטים, באופן שבתקופת הדוח פעילות זו כאמור לא היתה מהותית לחברה.

22.1 מידע לגבי רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023			
אלפי ש"ח			
סה"כ	נדלן מניב בחו"ל	נדלן מניב בישראל	
4,955	1,406	3,549	הכנסות מלקוחות חיצוניים
13,488	2,991	10,497	רווח (הפסד) מגזרי
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022			
אלפי ש"ח			
סה"כ	נדלן מניב בחו"ל	נדלן מניב בישראל	
2,988	-	2,988	הכנסות מלקוחות חיצוניים
(4,114)	-	(4,144)	רווח (הפסד) מגזרי

באור 22 - דיווח מגזרי (המשך)

22.2 מידע לגבי נכסים והתחייבויות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023			
אלפי ש"ח			
סה"כ	נדלן מניב בחו"ל	נדלן מניב בישראל	
286,913	18,559	268,354	נכסי המגזר
207,258	15,569	191,689	התחייבויות המגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022			
אלפי ש"ח			
סה"כ	נדלן מניב בחו"ל	נדלן מניב בישראל	
253,252	-	253,252	נכסי המגזר
186,182	-	186,182	התחייבויות המגזר

באור 23 - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדו"ח

- א. לענין חתימת מזכר הבנות הנוגע לשכירות המלון בת"א ראה ביאור 6 לעיל.
- ב. לענין עסקה לרכישת קרקעות בארצות הברית שטרם הושלמה למועד הדוח, ראה באור ה.21.6 לעיל.
- ג. לענין חידוש הסכם ניהול בין החברה לבעל השליטה, ראה באור ד.21 לעיל.
- ד. לענין חתימה על הסכם הלוואה לנכס באלעד ראה ביאור ה.21.8 לעיל.
- ה. לענין הארכת הלוואה עבור הנכס בנורתהמפטון ראה ביאור ה.21.10 לעיל.
- ו. לענין הלוואה מבעלי השליטה ראה ביאור ה.21.11 לעיל.

הילה מגדלי משרדים בע"מ

**מידע כספי נפרד
ליום 31 בדצמבר 2023**

הילה מגדלי משרדים בע"מ

מידע כספי נפרד

ליום 31 בדצמבר, 2023

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
3	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
4	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
6-10	מידע נוסף

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של הילה מגדלי משרדים בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשתי השנים שהסתיימו באותו תאריך בוקרו על ידי רואי חשבון קודם אשר הדוחות שלו מיום 31 במרץ 2023 כללו חוות דעת בלתי מסויגת.

לא ביקרנו את הנתונים הכלולים במידע הכספי הנפרד והמתייחסים ליתרה בגין חברה מוחזקת ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של מהחברה המוחזקת. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

תל אביב,
31 מרץ 2024

זיו האפט

רואי חשבון

אילת	מודיעין עילית	קרית שמונה	בני ברק	באר שבע	חיפה	ירושלים	תל אביב
08-6339911	08-9744111	077-5054906	073-7145300	077-7784100	04-8680600	02-6546200	03-6386868

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
3,013	354	3	נכסים
14,324	2,397		מזומנים ושווי מזומנים
219	73		פקדון בנאמנות
-	1,000		חייבים ויתרות חובה
2,386	11,617	6	שטר הון
19,942	15,441		צדדים קשורים
			סה"כ נכסים שוטפים
3,150	788		נכסים שאינם שוטפים
10,784	-		פקדון בנאמנות
52,237	70,040		חייבים אחרים בגין עסקה עם בעלי שליטה
55,950	72,316	6	השקעה בגין חברות מוחזקות
57,600	57,600		צדדים קשורים
179,721	200,744		נדליין להשקעה
199,663	216,185		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
			סה"כ נכסים
582	1,004		התחייבויות שוטפות
-	43,647		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
-	34,504		חלויות שוטפות של אג"ח
1,531	1,404		הלוואות מתאגידים בנקאיים
6,990	10,963	6	זכאים ויתרות זכות
9,103	91,522		צדדים קשורים
			סה"כ התחייבויות שוטפות
85,619	43,647		התחייבויות שאינן שוטפות
34,477	-		אגרות חוב
3,374	1,361	4	הלוואות מתאגידים בנקאיים
123,470	45,008		התחייבויות מיסים נדחים
132,573	136,530		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
			סה"כ התחייבויות
(*)	(*)		הון
4,881	4,881		הון מניות
62,209	74,774		קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים
67,090	79,655		יתרת עודפים
199,663	216,185		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
			סה"כ התחייבויות והון

(*) פחות מאלף ש"ח.

שרית חייק
מנהלת כספים

יצחק וסרשטיין
דירקטור

רפאל אלאוף
יו"ר הדירקטוריון
ומנכ"ל

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 31 במרץ 2024

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2021	2022	2023		
אלפי ש"ח				
462	(4,000)	-		רווח (הפסד) משינויים בשווי הוגן של נדליין להשקעה
1,082	1,066	973		הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	2,222		הוצאות אחרות
-	-	-		הוצאות שיווק
(620)	(5,066)	(3,195)		הפסד תפעולי
1,651	2,994	4,763		הכנסות מימון
4,602	6,649	7,615		הוצאות מימון
2,951	3,655	2,852		הוצאות מימון, נטו
(3,571)	(8,721)	(6,047)		הפסד לאחר הוצאות מימון, נטו
2,611	2,114	17,729		רווח מחברות מוחזקות
(960)	(6,607)	11,682		רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
913	2,492	1,806	4	הטבת מס
(47)	(4,115)	13,488		הפסד לשנה המיוחס לבעלים של החברה

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
(47)	(4,115)	13,488
(2,611)	(2,114)	(17,729)
(462)	4,000	-
2,951	3,655	2,852
(913)	(2,492)	(1,806)
(1,035)	3,049	(16,683)
(376)	(52)	72
(20)	546	(118)
(951)	(665)	(383)
(1,347)	(171)	(429)
(2,429)	(1,237)	(3,624)
(34,632)	17,158	14,290
(41,039)	(14,058)	(18,943)
-	(10,784)	11,416
(38)	-	-
(75,709)	(7,684)	6,763
83,730	-	-
(2,275)	(2,938)	(5,785)
20,000	45,900	-
(22,160)	(32,373)	(13)
79,295	10,589	(5,798)
1,157	1,668	(2,659)
188	1,345	3,013
1,345	3,013	354
(180)	(180)	(368)

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת
רווח (הפסד) לשנה המיוחס לבעלים של החברה
התאמות:

רווח בגין חברות מוחזקות
ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
הוצאות מימון, נטו
הטבת מס

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

עליה בחייבים ויתרות חובה
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
ירידה בהתחייבויות לזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

שינוי בפקדון בנאמנות
מתן הלוואה לצדדים קשורים
גידול בחייבים בגין עסקה עם בעלי שליטה
השקעות בנדל"ן להשקעה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

הנפקת אגרות חוב
ריבית ששולמה
קבלת הלוואות זמן קצר מתאגידים בנקאיים
פירעון הלוואות זמן קצר מתאגידים בנקאיים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

פעילות שאינה במזומן

דמי ניהול כנגד פירעון הלוואה

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

באור 1 - כללי

- א. להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2023 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 9 והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970, בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם הדוחות המאוחדים.
- ב. נכון למועד הדוח לחברה תזרים שלילי מפעילות שוטפת והון חוזר שלילי. לפרטים בדבר תוכנית החברה למחזור הלוואותיה ראה ביאור 1.ב לדוחות הכספיים המאוחדים.
- ג. במועד אישור הדוחות הכספיים, הסמיך דירקטוריון החברה את מר יצחק וסרשטיין, המכהן כדירקטור חיצוני בחברה, לחתום על הדוחות הכספיים כחותם נוסף, וזאת בשל כך שמר רפאל אלאולוף מכהן הן כיו"ר הדירקטוריון והן כמנכ"ל החברה.

במידע כספי נפרד זה -

חברות מוחזקות - חברות לרבות שותפויות או עסקה משותפת, שהשקעות החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות כספיים על בסיס השווי המאזני.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד

כללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו בדוחות המאוחדים יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות במידע הכספי הנפרד על ידי החברה, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים בשינויים המתחייבים מהאמור להלן:

א. הצגת הנתונים הכספיים**(1) נתונים על המצב הכספי**

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן נכלל במסגרת הנתונים הללו, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות.

(2) נתונים על רווח והפסד

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו כן הנתונים כוללים, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות.

(3) נתונים על תזרימי המזומנים

נתונים אלו כוללים פירוט של סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון תוך פירוט מרכיביהם. תזרימי מזומנים בגין פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון בגין עסקאות עם חברות מוחזקות מוצגים בנפרד בנטו, במסגרת הפעילות המתאימה, בהתאם למהות העסקה.

באור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד (המשך)

ב. עסקאות בין החברה לחברות המוחזקות(1) הצגה

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בוטלו במסגרת הכנת מהיתרה בגין חברות מוחזקות והרווח בגין חברות מוחזקות, יחד עם הדוחות המאוחדים, הוצגו בנפרד יתרות דומות מול צדדים שלישיים.

רווחים והפסדים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות בין החברה לחברות מוחזקות שלה, הוצגו במסגרת היתרה בגין חברות מוחזקות ובמסגרת הרווח בגין חברות מוחזקות.

(2) מדידה

עסקאות שבוצעו בין החברה לחברות מאוחדות שלה נמדדו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה הקבועים בתקני דיווח כספי בינלאומיים ("IFRS"), המתווים את הטיפול החשבונאי בעסקאות מעין אלו המבוצעות מול צדדים שלישיים.

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		מזומנים למשיכה מידית פיקדון לזמן קצר
2022	2023	
אלפי ש"ח		
330	148	
2,683	206	
3,013	354	

(*) בדבר חשיפת החברה לסיכונים אשראי ראו באור 5, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 4 - מסים על ההכנסהא. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2020-2023 הינו 23%.

ב. שומות מסשומות מס סופיות

לחברה יצאה שומות מס סופיות עד ליום 31 בדצמבר 2017 כולל.

באור 4 - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים

ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה יתרה מצטברת של הפסדים בסך של כ-6,866 אלפי ש"ח. בגין הפסדים אלה הוכרו בדוחות הכספיים נכסי מיסים נדחים.

ד. נכסי מסים והתחייבויות שהוכרו

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל. התנועה בנכסי והתחייבויות המסים הנדחים מיוחסת לפריטים הבאים:

סה"כ	הפסדים להעברה לצרכי מס	נדל"ן להשקעה	
(3,374)	317	(3,691)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר 2023
2,013	1,251	763	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(1,361)	1,568	(2,929)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2023
(5,866)	328	(6,194)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר 2022
2,492	(11)	2,503	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(3,374)	317	(3,691)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2022

ה. הרכב הטבת המס:

דוחות על רווח או הפסד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
913	2,492	2,013

מיסים נדחים

המיסים הנדחים לכל התקופות לעיל מחושבים לפי שיעור מס ממוצע של 23% בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

באור 5 - מכשירים פיננסיים

סיכון נזילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות בסכומים בלתי מהוונים, וזאת בהתבסס על השערים העתידיים החוזיים למועד הדיווח, כולל אומדן תשלומי ריבית. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים הסכמי קיזוז:

ליום 31 בדצמבר 2023						התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
אלפי ש"ח						
שנה רביעית ואילך	שנה שלישית	שנה שנייה	שנה ראשונה	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים	
-	-	-	1,004	1,004	1,004	ספקים ונותני שירותים
-	-	-	1,404	1,404	1,404	זכאים ויתרות זכות
-	-	-	10,963	10,963	10,963	צדדים קשורים
-	-	-	35,855	35,855	34,504	הלוואות לזמן קצר
-	-	45,787	48,150	93,937	87,294	אגרות חוב
-	-	45,787	97,376	143,164	135,169	
ליום 31 בדצמבר 2022						התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
אלפי ש"ח						
שנה רביעית ואילך	שנה שלישית	שנה שנייה	שנה ראשונה	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים	
-	-	-	582	582	582	ספקים ונותני שירותים
-	-	-	1,531	1,531	1,531	זכאים ויתרות זכות
-	-	-	6,990	6,990	6,990	צדדים קשורים
-	-	35,668	2,287	37,955	34,477	הלוואות לזמן ארוך וחלות שוטפות
-	45,787	48,150	3,150	97,087	85,619	אגרות חוב
-	45,787	83,818	14,540	144,145	129,199	

באור 6 - יתרות ועסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים

א. בעלי שליטה

בעלי השליטה בחברה החל ממועד הקמתה הינם מר רפאל אלאלוף, באמצעות קבוצת הילה ייזום פיתוח ובנייה (2013) בע"מ, אשר מחזיקה 70% ממניות החברה, וכן מר ישראל קלר וכרמית חלמיש באמצעות חברת קלר (א.כ.י.) אחזקות בע"מ אשר מחזיקה ב-30% ממניות החברה.

ב. יתרות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים הכלולים בדוח על המצב הכספי

להלן פרטים בדבר יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (כל העסקאות הינן בתנאי שוק, למעט אם נאמר אחרת).

ליום 31 בדצמבר		מהות העסקה	צד קשור
2022	2023		
(6,990)	(10,963)	הלוואות שוטפות (ג1)	חברה קשורה
-	1,000	שטר הון (ג2)	
180	368	הסכם דמי ניהול(ג3)	
2,386	11,617	הלוואות שוטפות (ג4)	הלוואה לצד קשור
55,950	72,316	הלוואות בלתי שוטפות (ג5)	

ג. עסקאות עם צדדים קשורים

להלן פרטים בעבור עסקאות עם צדדים קשורים:

1. הלוואות שוטפות בין צדדים קשורים לחברה - בשנים 2022 ו-2023, ההלוואות נושאות ריביות בשיעור של 2.9%- ו-2.42% בהתאמה.
2. במהלך שנת 2014 הקצתה חברת בת, אשר אוחדה לראשונה בשנת הדו"ח, שטר הון. השטר אינו נושא ריבית ולא צמוד וניתן לפירעון לפי דרישת הבעלים בחלוף 5 שנים מיום הנפקתו. לפרטים בדבר איחוד לראשונה של חברת הבת ראה באור 21.ה.8 לדוחות הכספיים המאוחדים.
3. בהמשך לאמור בבאור 21.ד לדוחות הכספיים המאוחדים, חלקה של החברה בהסכם דמי הניהול בתקופת הדוח הינו 368 אלפי ש"ח.
4. לעסקאות נוספות ומידע נוסף ביחס להלוואות נוספות - ראה באור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים.
5. בחודש מרץ 2021 נתנה החברה לחברת הבת הלוואה בסך כולל של כ-27 מיליוני ש"ח מתמורת אגרות החוב בעבור מימון בניית המלון בתל אביב. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור הריבית האפקטיבית של אגרות החוב בשיעור של 6.4%. ההלוואה תיפרע ביום 31 במרץ 2025. נכון למועד הדוח הכספי, עמדה יתרת הלוואה ביניהן על סך של 64 מיליוני ש"ח בתנאים זהים להלוואה המקורית שניתנה.

באור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

לפרטים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו, ראה באור 23 לדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 8 - אמות מידה פיננסיות

לעניין אמות מידה פיננסיות על פי תנאי אגרות החוב סדרה (א') שהנפיקה החברה, ראה באור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים.

הילה מגדלי משרדים בע"מ

פרק ד' - דוח פרטים נוספים על התאגיד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

הילה מגדלי משרדים בע"מ	<u>שם החברה:</u>
51-516414-3	<u>מס' חברה ברשם:</u>
31 בדצמבר 2023	<u>תאריך המאזן:</u>
31 במרץ 2024	<u>מועד פרסום הדו"ח:</u>
1 בינואר 2023 עד 31 בדצמבר 2023	<u>תקופת הדו"ח/מועד הדו"ח:</u>

תוכן עניינים :

<u>עמוד</u>		<u>תקנה</u>
1	גילוי אודות הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד	8ב(ט)
1	תמצית דוחות על הרווח הכולל	10א
1	שימוש בתמורת ניירות הערך	10ג
2	רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות ליום 31 בדצמבר 2023	11
2	שינויים בהשקעות החברה בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות בשנת הדיווח	12
2	רווחים והפסדים כוללים של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות מהן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	13
4	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה בשנת 2023	21
7	בעלי השליטה בחברה	21א
7	עסקאות עם בעל שליטה	22
10	מניות וניירות ערך אחרים המוחזקים על-ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ובחברות מוחזקות אשר פעילותן מהותית לפעילות החברה	24
10	הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המיירים למניות	24א
10	מרשם בעלי המניות	24ב
10	מען רשום של החברה	25א
11	הדירקטורים של החברה	26
12	נושאי משרה בכירה למועד הדוח	26א
12	מורשה חתימה בחברה	26ב
12	רואי החשבון של החברה	27
13	שינוי בתזכיר או בתקנון	28
13	המלצות והחלטות הדירקטורים	29
13	פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי	29א

תקנה 8(ב)ט): גילוי אודות הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד
 ראו סעיף י' לדוח הדירקטוריון והערכות שווי המצורפות לדוח תקופתי זה.

תקנה 10א): תמצית דוחות על הרווח הכולל לפי הרבעוניים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023	לשלושת החודשים				
	1-3/2023	4-6/2023	7-9/2023	10-12/2023	
4,955	882	1,382	1,235	1,456	הכנסות מניהול והשכרת נכסים
(183)	(127)	(149)	(63)	156	עלות המכר
4,772	755	1,233	1,172	1,612	רווח גולמי
26,477	(1,088)	8,046	-	19,519	רווח (הפסד) משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ועלויות רכישה
(2,222)	-	-	(2,222)	-	הוצאות אחרות
(4,808)	(1,155)	(1,282)	(1,205)	(1,166)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1)	(6)	(1)	-	6	הוצאות מכירה ושיווק
24,220	(1,494)	7,996	(2,225)	20,003	רווח (הפסד) תפעולי
(7,730)	(1,667)	(1,847)	(2,562)	(1,654)	הוצאות מימון, נטו
16,490	(3,161)	6,149	(4,817)	18,319	רווח (הפסד) לפני מס
(2,983)	735	(1,437)	1,327	(3,608)	הטבת מס (הוצאות מיסים על הכנסה)
13,507	(2,426)	4,712	(3,490)	14,711	רווח (הפסד) נקי לשנה
(19)	-	(38)	43	(24)	רווח (הפסד) כולל אחר
13,488	(2,426)	4,674	(3,447)	14,687	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

תקנה 10ג): שימוש בתמורת ניירות ערך שהוצעו בתשקיף שפורסם לאחרונה לפני תאריך הדו"ח

ביום 20 בינואר 2021 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור של אגרות חוב (סדרה א') על פי תשקיף מדף ותשקיף להשלמה (כהגדרתו בפרק א' לעיל) וכן על פי הודעה משלימה, בתמורה כוללת, ברוטו, של כ- 59,097 אלפי ש"ח (להלן: "ההנפקה הראשונה לציבור"). בנוסף, ביום 4 באוקטובר 2021, השלימה החברה את הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') במסגרתה הונפקו סך של 26,112 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א'), בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ- 25,250 אלפי ש"ח (להלן: "הרחבת הסדרה") ויחד עם ההנפקה הראשונה לציבור "הנפקת אגרות החוב (סדרה א')".

שימוש בתמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה א')

<u>השימוש</u>	<u>הסכום ששימש באלפי ש"ח</u>
לפירעון הלוואות אשר נלקחו על ידי חברת הבת, הילה מלונות, ועל ידי החברה מתאגידים בנקאיים	34,899
תשלומים עבור הקמת שלד המלון בתל אביב וכן עבור ריבית האג"ח.	45,626

לפרטים נוספים ראה סעיף 5.2 בפרק 5 לתשקיף מדף ותשקיף להשלמה (כהגדרתו בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לעיל).

תקנה 11(1): רשימת השקעות בחברות בנות וקשורות לתאריך הדוח:

שם החברה המוחזקת	סוג המניות או ניירות הערך ההמירים	מספר המניות /או ניירות הערך ההמירים	שווי נקוב	שיעור המניות או ניירות הערך ההמירים מתוך סך כל ניירות הערך המונפקים מסוג זה	שיעור ההחזקה בהון	שיעור ההחזקה שבמכות למנות דירקטורים	יתרת הלוואות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	שווי מאזני של ההשקעה (באלפי ש"ח)
מעלות מניבים בע"מ	רגילות	7 מניות הנהלה ו-10 מניות רגילות	0.01 ש"ח	100%	100%	100%	-	4,856
הילה מבני תעשייה בע"מ	רגילות	300	1 ש"ח	100%	99%	100%	30,004	13,201
א.ק. קבוצת הילה מלונות בע"מ	רגילות	120	1 ש"ח	100%	100%	100%	-	49,782
א.ר.ץ דן יזמות בס"ד בע"מ	רגילות	74,300	1 ש"ח	100%	100%	100%	8,000	1,110
הילה התחדשות עירונית פינני ובינני ותמ"א 38 בע"מ	רגילות	1,500	1 ש"ח	100%	100%	100%	-	(1,900)
א.ק. הילה מניבים בע"מ	רגילת	100	ללא ע.נ.	100%	100%	100%	-	-
Hilla Group Northampton Ltd.	רגילות	1	1 ליש"ט	100%	100%	100%	8,121	2,991

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות - בנות ובחברות כלולות בשנת הדו"ח

בתקופת הדיווח, רכשה החברה מבעלי השליטה בה שתי חברות (א.ר.ץ דן יזמות בס"ד בע"מ והילה החברה להתחדשות עירונית פינני ובינני ותמ"א 38 בע"מ) בתמורה להקצאת מניות על פי הוראות סעיף 104ב(ב) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961, כמפורט בסעיפים 1.4.1 ו-1.4.2 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי.

תקנה 13: רווח של חברות בנות והכנסות התאגיד מהן בשנת 2023 (באלפי ש"ח)

שם החברה	רווח / (הפסד)		דיבידנד		רווח / (הפסד) כולל אחר		דמי ניהול		ריבית	
	לפני מס	אחרי מס	עד תאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח	לפני מס	אחרי מס	עד תאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח	עד תאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח
מעלות מניבים בע"מ	(583)	(478)	-	-	(478)	(583)	368	80	154	לי"ר
הילה מבני תעשייה בע"מ	(91)	(213)	-	-	(213)	(91)	368	80	(2,666)	לי"ר
א.ק. קבוצת הילה מלונות בע"מ	20,439	15,867	-	-	15,867	20,439	368	80	-	לי"ר
א.ר.ץ דן יזמות בס"ד בע"מ	1,972	1,908	-	-	1,908	1,972	80	80	(964)	לי"ר
הילה התחדשות עירונית פינני ובינני ותמ"א 38 בע"מ	(1,325)	(977)	-	-	(977)	(1,325)	368	80	(564)	לי"ר

ריבית		דמי ניהול		דיבידנד		רווח / (הפסד) כולל אחר		רווח / (הפסד)		שם החברה
לאחר תאריך הדוח	עד תאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח	עד תאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח	עד תאריך הדוח	אחרי מס	לפני מס	אחרי מס	לפני מס	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	א.ק. הילה מניבים בע"מ
לי"ר	(1,771)	-	-	-	-	2,991	4,013	3,010	4,013	Hilla Group Northampton Ltd.

לפרטים אודות פעילות החברה בכל אחת מחברות הבת המהותיות, ראו סעיף 2 בפרק א'.

תקנה 21: תשלומים לנושאי משרה בכירה ובעלי עניין בתקופת הדוח (במונחי עלות לתאגיד באלפי ש"ח)

בטבלה שלהלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2023 (כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2023) לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגידים שבשליטתה, אשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה וכן לבעלי עניין בקשר עם שירותים שניתנו כבעל תפקיד בחברה או תאגיד בשליטתה (הנתונים להלן מבטאים עלות).

תגמולים אחרים		תגמולים בעבור שירותים									פרטי מקבל התגמולים			
נתונים באלפי ש"ח											שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
סה"כ	אחר ²	דמי שכירות	ריבית	גמול דירקטור/מבקר פנים	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר ¹				
1,152	-	-	-	-	-	-	1,152	-	-	-	70%	75%	מנכ"ל החברה ויו"ר דירקטוריון	רפאל אלאוף (ראו סעיף א' להלן)*
480	-	-	-	-	-	-	480	-	-	-	-	100%	סמנכ"ל פיתוח עסקי	חן כרמין (ראו סעיף א' להלן)*
402	66	-	-	-	-	-	-	-	-	336	-	100%	מנהלת כספים	שרית חייק (ראו סעיף ב' להלן)*
35	-	-	-	35	-	-	-	-	-	-	-	-	מבקר פנים	דניאל שפירא
136	-	-	-	136	-	-	-	-	-	-	-	-	דירקטורים (ראו סעיף ג' להלן)	
2,205	66	-	-	171	-	-	1,632	-	-	336	-	-	--	סה"כ

(* שכרם משולם באמצעות חברת הניהול, הילה או.פי בע"מ, ראו סעיף א' ו-ב' להלן.

¹ רכיב השכר הנקוב לעיל כולל את כל הרכיבים הבאים: שכר חודשי, זכויות סוציאליות, הפרשות סוציאליות ונלוות כמקובל, למעט רכב וטלפון נייד (הכלולים במרכיב "אחר" בטבלה).
² סעיף זה כולל עלות אחזקת רכב, טלפון נייד וארוחות.

בהתאם להסכם למתן שירותי ניהול מיום 30.9.2020, כפי שתוקן ביום 12.2.2023, בין החברה לבין הילה או.פי. בע"מ, חברה פרטית המוחזקת על ידי חברה בבעלותו של מר רפאל אלאוף, מבעלי השליטה בחברה ("הילה או.פי" או "חברת הניהול"; "הסכם הניהול", בהתאמה), חברת הניהול מעניקה לחברה ולחברות הבנות שירותי ניהול, זאת מבלי שיתקיימו בין החברה לבין חברת הניהול ו/או מי מטעמה יחסי עובד מעביד. להלן עיקרי הסכם הניהול:

❖ **ההתקשרות:** חברת הניהול תעניק לחברה את מכלול השירותים המפורטים להלן, ושירותים נוספים כפי שיקבעו על ידי דירקטוריון החברה מעת לעת ובכפוף להנחיותיו.

(1) **שירותי יו"ר דירקטוריון:** יוענקו על ידי מר רפאל אלאוף (להלן: "מר אלאוף"), בעל ניסיון של מעל 24 שנים בייזום והקמה של פרויקטי נדל"ן לעסקים, תעשייה, משרדים ומגורים בארץ ובחו"ל. מר אלאוף יעניק לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון ללא תמורה (כל עוד מר אלאוף מכהן כמנכ"ל החברה באמצעות חברת הניהול), בהתאם לצרכי החברה כפי שיהיו מעת לעת. סמכויותיו ותפקידיו של מר אלאוף יהיו בהתאם למקובל לגבי נושאי תפקיד זה, ובכלל זה יסייע לחברה בנושאים עסקיים שונים ויעסוק בקידום עסקי החברה. מובהר כי במקרה בו יחדל מר אלאוף לכהן כמנכ"ל החברה וימשיך להעניק לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון באמצעות חברת הניהול, חברת הניהול תהייה זכאית לתשלום נוסף בסך של 20,000 ש"ח. עוד מובהר כי במקרה בו מר אלאוף יחדל מלכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, באמצעות חברת הניהול, דמי הניהול המפורטים בסעיף התמורה להלן לא יופחתו.

(2) **שירותי מנכ"ל החברה:** יוענקו על ידי מר אלאוף, אשר מנהל את עסקי החברה החל ממועד הקמתה, ועל ידו בלבד, בהיקף משרה של 75%. סמכויותיו ותפקידיו של מר אלאוף יהיו בהתאם להוראות והנחיות דירקטוריון החברה, כפי שיינתנו לו מעת לעת. החברה מייחסת בגין שירותי המנכ"ל כאמור שיעור של 60% מסך תמורת דמי הניהול המפורטת בסעיף התמורה להלן.

(3) **שירותי סמנכ"ל שיווק ופיתוח:** יוענקו על ידי מר חן כרמין ו/או על ידי כל גורם אחר אשר אושר על ידי מנכ"ל החברה. במסגרת שירותים אלו יוענקו לחברה שירותי ליווי, פיקוח וניהול השקעות. שירותי סמנכ"ל שיווק ופיתוח יוענקו לחברה בהיקף של 100% משרה. החברה מייחסת בגין שירותי סמנכ"ל שיווק ופיתוח כאמור שיעור של 25% מסך תמורת דמי הניהול המפורטת בסעיף □ להלן.

(4) **שירותי מנהלת אדמיניסטרציה וניהול משרד:** יוענקו על ידי הגב' רעות חיקי ו/או על ידי כל גורם אחר אשר אושר על ידי מנכ"ל החברה. שירותים כאמור יוענקו לחברה בהיקף של 75% משרה. החברה מייחסת בגין שירותים אלו שיעור של 10% מסך תמורת דמי הניהול המפורטת בסעיף התמורה להלן.

(5) **שירותי משרד:** דמי ניהול וחניה, מיסים (חשמל, ארנונה, מים), הוצאות משרד, תקשורת ומחשבים. החברה מייחסת בגין שירותים אלו שיעור של 5% מסך תמורת דמי הניהול המפורטת בסעיף התמורה להלן.

❖ **התמורה**

בתמורה לשירותי הניהול משלמת החברה לחברת הניהול תשלום חודשי בסך של 160 אלפי ש"ח, בצירוף מע"מ כדין (להלן: "דמי הניהול"). דמי הניהול משולמים לחברת הניהול לא יאוחר מעשרה (10) ימים לאחר סוף כל חודש.

הוראות ותשלומים לצדדים שלישיים למיניהם, הכרוכים בניהולה ובפעילותה של החברה, לרבות שירותי כספים (סמנכ"ל כספים, חשבות והנהלת חשבונות), שכר טרחת יועצים, נותני שירותים כגון עורכי דין, רו"ח מבקר, מבקר פנים, כמו גם תשלומי מיסים למיניהם אשר חלים ו/או אשר יחולו על החברה, אינם כלולים במסגרת שירותי הניהול וחברת הניהול לא תישא בהם.

כמו כן, החברה מתחייבת לשאת בכל ההוצאות של יחידי נושאי המשרה בחברה אשר שירותיהם ניתנים במסגרת הסכם הניהול, אשר יוציאו בתקופת ההסכם בקשר עם מתן שירותי הניהול לחברה כגון: אירוח, נסיעות וכו', ככל שיהיו בכפוף להצגת חשבוניות.

החברה מתחייבת לכלול את יו"ר הדירקטוריון וסמנכ"ל השיווק והפיתוח בפוליסת הביטוח ונושאי משרה של החברה וכן להעניק להם שיפוי וביטוח כמקובל ביחס לנושאי משרה אחרים בחברה.

פרט לדמי הניהול וליתר התשלומים על פי הסכם זה, חברת הניהול ו/או נושאי המשרה המכהנים בחברה ואשר שירותם ניתן במסגרת ההסכם הניהול, לא יהיו זכאיים לכל תמורה ו/או תשלום נוסף בגין ביצוע כל התחייבויותיהם על פי הסכם זה (למעט ביחס לביטוח ושיפוי כמפורט לעיל).

מובהר כי החברה תהיה רשאית לוותר על מי משירותי הניהול, כולם או חלקם. במקרה כאמור, סך התמורה יופחת בהתאם. כמו כן, מובהר כי החברה תהיה רשאית להגדיל ו/או להפחית את היקף המשרה של יו"ר הדירקטוריון ו/או מנכ"ל החברה ו/או סמנכ"ל השיווק והפיתוח ו/או המנהלת האדמיניסטרטיבית, בהתאם לצרכי החברה עד למשרה מלאה, בכפוף להתאמת התמורה החודשית (עפ"י נוסחת קו ישר).

מר אלאוף יהיה רשאי להיעדר מביצוע התפקיד למשך תקופה שלא תעלה על 25 ימי עבודה בשנה מבלי שיופחתו דמי הניהול. ימי ההיעדרות הנ"ל יהיו ניתנים לצבירה (בדומה לימי חופשה), עד לכמות של 25 ימים. כמו כן, מר אלאוף יהיה רשאי להיעדר מביצוע התפקיד עקב מחלה שלו או בן משפחה מדרגה ראשונה למשך תקופה מצטברת של יום וחצי לכל חודש בו הסכם זה הינו בתוקף ולא יותר מ-180 יום מצטבר, מבלי שתהיה הפחתה בדמי הניהול בגין היעדרות זו.

❖ **תקופת ההסכם:** הסכם הניהול נכנס לתוקף ביום 1 ביולי 2020 לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל צד רשאי להביא את תקופת ההסכם ואת תוקפו של הסכם זה לכלל סיום וזאת על ידי מתן הודעה בכתב לצד שכנגד 180 ימים מראש (להלן: "ההודעה המוקדמת"). כמו כן נקבעו תנאים מקובלים אשר בהתקיימותם החברה תהיה רשאית להפסיק הסכם זה לאלתר וללא צורך במתן הודעה המוקדמת. בהתאם להוראות הדין הישראלי, ביום 26.2.2024 בעלי המניות של החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרו את הארכת תוקף הסכם הניהול, ללא שינוי בתנאים, ל-3 שנים נוספות, החל ממועד אישור האסיפה כאמור.

ב. תנאי העסקתה של גב' שרית חייק, מנהלת כספים של החברה:

גב' שרית חייק מועסקת כמנהלת כספים, במשרה מלאה, בהתאם להסכם העסקה מיום 23.11.2022. על פי הסכם העסקה זכאית מנהלת הכספים לתנאים כמפורט להלן:

שכר חודשי בסך של 28 אלפי ש"ח ברוטו; 20 ימי חופשה; לדמי מחלה ודמי הבראה לפי דין; קרן השתלמות; ורכב צמוד לרבות כל ההוצאות הכרוכות בשימוש ואחזקה ברכב.

ביום 22.2.2024 אושר ע"י ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, מענק מיוחד לגב' חייק בגובה 25,000 ש"ח. ביום 31.3.2024 נחתם בין הילה או.פי לבין גב' חייק תוספת להסכם העסקתה של גב' חייק, לפיו החל מחודש מרץ, 2024, משכורתה של גב' חייק תהיה בסך של 32 אלפי ש"ח, והחל מחודש מרץ 2025, משכורתה של גב' חייק תהיה בסך של 35 אלפי ש"ח. כמו כן, הוסכם כי בכפוף לרישום למסחר בבורסה של סדרה חדשה של אגרות חוב ("סדרה ב"), החברה תשלם לגב' חייק מענק מיוחד נוסף בסך של 25,000 ש"ח ברוטו.

יצוין כי החברה משלמת להילה או.פי את מלוא עלויות העסקה של גב' חייק.

ג. תגמול לדירקטורים:

❖ כלל הדירקטורים בחברה, למעט יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, מר אלאוף, זכאים לגמול השתתפות בישיבה ולגמול שנתי בגובה הסכום הקבוע בתוספת השנייה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.

❖ יצוין כי כלל הדירקטורים (לרבות דירקטורים מטעם בעלי השליטה) זכאים לביטוח אחריות נושאי משרה, כתב שיפוי ופטור, בתנאים אחידים לנושאי המשרה. לפרטים נוספים ראו סעיף 29א' להלן.

תקנה 21א: בעל השליטה בתאגיד

נכון למועד דוח זה, החברה רואה במר אלאלוף, מר ישראל קלר והגב' כרמית חלמיש (בתו של מר ישראל קלר) כבעלי השליטה בחברה (להן ביחד: "**בעלי השליטה**").

למיטב ידיעת החברה, בעלי השליטה בחברה פועלים בעצה אחת ביחס להחזקותיהם בחברה. לפרטים בדבר הסכם בעלי מניות בין בעלי השליטה ראו סעיף 38.3 בחלק א' של הדוח התקופתי.

תקנה 22: עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה עניין אישי באישורה

❖ הסכם ניהול עם חברת הילה או.פי. בע"מ

לפרטים ראו תקנה 21 סעיף א' לעיל.

❖ הסכם שירותים בין החברה לבין הילה או.פי.

❖ החל מחודש ינואר, 2021 קיים בין החברה לבין הילה או.פי. הסדר, לפיו בספרי הילה או.פי. נרשמות עלויות בגין ספקים ונותני שירותים אשר סיפקו שירותים לחברה, כאשר הילה או.פי. מחייבת את החברה "back to back" בגין עלויות אלו. בנוסף, במסגרת ההסדר כאמור, החל מחודש ינואר, 2022 מחייבת הילה או.פי. את החברה "back to back" גם בגין עלויות העסקת עובדים באו.פי. בגין עבודות שביצעו אותם עובדים עבור החברה. ביום 31.5.2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה הסכם בכתב בין החברה לבין הילה או.פי., המסדיר באופן מפורט את הסדר העמדת השירותים כאמור ("**הסכם השירותים**"). בהתאם להסכם השירותים, הילה או.פי. מבצעת בשם החברה ועל פי הוראותיה תשלומים לספקים, נותני שירותים ועובדים של הילה או.פי. שהעמידו את שירותיהם לחברה ולחברות הבנות של החברה. בהתאם להוראות הסכם השירותים, הסכומים מוחזרים להילה או.פי. ללא כל תמורה ו/או תוספת לאו.פי. בשנת 2023 שילמה החברה להילה או.פי. סך כולל של 2,034 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדן, בגין שירותים שהועמדו לחברה ולחברות הקבוצה על יד הילה או.פי. כאמור.

❖ הסכם ניהול מבנה בין הילה צ.י לבין הילה מבני תעשייה

- ביום 30 בספטמבר 2020, התקשרו חברת הילה צ.י. ניהול ואחזקת מבנים בע"מ, חברה בבעלות בעל שליטה בחברה, והילה מבני תעשייה, חברת בת של החברה, בהסכם ניהול לפיו הילה צ.י. תיתן להילה מבני תעשייה שירותי ניהול של המבנה ברח' צור מס' 8 באזור התעשייה מצפה ספיר שבצור יגאל/כוכב יאיר (להלן: "**המבנה**") כמפורט להלן ("**הסכם ניהול המבנה**):
1. **ההתקשרות**: הילה צ.י. תשמש כחברת הניהול של המבנה באמצעות התקשרות ישירה עם שוכרי המבנה, כפי שיהיו מעת לעת.
 2. **השירותים**: הילה צ.י. תנהל, תתחזק ותתפעל את המבנה כמשק סגור, וכן תטפל באחזקה ותפעול, תשלומי מיסים ותשלומים אחרים, גביית תשלומים, ביטוחי מבנה ואחזקת שטחים חיצוניים למבנה.
 3. **תמורה**: בתמורה לשירותים המצוינים לעיל, הילה מבני תעשייה תשלם להילה צ.י. סך הדומה לדמי הניהול המשולמים על ידי יתר השוכרים בחלק של המבנה שאינו בבעלות הילה מבני תעשייה ו/או חברות קשורות להילה מבני תעשייה ובכל מקרה לא יותר מעלות בתוספת 10% (Cost+10%). הילה צ.י. זכאית, אך לא חייבת, לחייב את הילה מבני תעשייה בדמי ניהול בשיעור מוקטן או קבוע מראש, על פי סכום קבוע לכל מטר מרובע של השטח המושכר לו, או על פי קריטריון אחר שיוסכם עימו. בשנת 2023 דמי הניהול ששילמה מבני תעשייה להילה צ.י. הסתכמו בסך של 168 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדן.
 4. **תקופת ההסכם**: ההסכם נכנס לתוקף החל מיום 30.9.2020 ויהיה לתקופה בלתי קצובה. על אף האמור, הילה מבני תעשייה תהא רשאית לסיים את ההסכם בהודעה מראש בת 180 ימים.

❖ הסכם שירותי משרד בין הילה או.פי. בע"מ לבין הילה מבני תעשייה בע"מ

ביום 1 במאי 2020, התקשרה חברת הבת מבני תעשייה עם חברת הילה או.פי. בהסכם שכירות משרדים ושירותים נלווים הקשורים משרדים (להלן בס"ק זה: "**הסכם השירותים**").

להלן עיקרי הסכם השירותים:

1. **השירותים** - השירותים שיינתנו על ידי מבני תעשיה להילה או.פי. כוללים, בין היתר, כניסה למתחם ושימוש במתחם המשרדים, שימוש בשטחים הציבוריים בבניין בשעות פעילות המבנה, שימוש במתקני המתחם, תשלומי חשמל וארנונה.
2. **התמורה** - בתמורה לשירותים, תשלם הילה או.פי. למבני תעשיה תשלום חודשי בסך של 11,200 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. בשנת 2023 סך התמורה ששילמה מבני תעשיה להילה או.פי מכוח הסכם השירותים הסתכמה בסך של 134.4 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.
3. **תקופת הסכם השירותים** - הסכם השירותים הינו לתקופה של 60 חודשים שתחילתה ביום 1 במאי 2020 עם אופציה להארכת הסכם השירותים ב-60 חודשים נוספים. מבני תעשיה רשאית לבטל את ההסכם לאלתר בקרות אחד מהאירועים המצוינים בהסכם והמקובלים בהסכמים מסוג זה.

❖ שטרי הון לטובת מר ישראל קלר מהילה מבני תעשיה

1. ביום 30 בספטמבר 2020, הנפיקה חברת הבת הילה מבני תעשיה שטר הון לטובת ישראל קלר יעוץ לביסוס ושירותים הנדסיים בע"מ (להלן: "**קלר (א.כ.י) החזקות בע"מ**") על סך של 7,771 אלפי ש"ח, לתקופה של שמונה (8) שנים לפירעון ביום 31.12.2025. שטר ההון אינו נושא ריבית והפרשי הצמדה והפירעון נדחה בפני התחייבויות אחרות וקודם רק לחלוקת הרכוש בעת פירוק הילה מבני תעשיה.
2. ביום 30 בספטמבר 2020, הנפיקה הילה מבני תעשיה שטר הון לטובת קלר (א.כ.י) החזקות בע"מ על סך של 3,404 אלפי ש"ח, לתקופה של שבע וחצי (7.5) שנים לפירעון ביום 31.12.2025. שטר ההון אינו נושא ריבית והפרשי הצמדה והפירעון נדחה בפני התחייבויות אחרות וקודם רק לחלוקת הרכוש בעת פירוק הילה מבני תעשיה.

❖ שטרי הון לטובת קבוצת הילה ייזום פיתוח ובניה (2013) בע"מ

ביום 29 בספטמבר 2020, הנפיקה הילה מבני תעשיה שטר הון לטובת קבוצת הילה ייזום פיתוח ובניה (2013) בע"מ על סך של 1,080 אלפי ש"ח, לתקופה של שבע וחצי (7.5) שנים לפירעון ביום 31.12.2025. שטר ההון אינו נושא ריבית והפרשי הצמדה והפירעון נדחה בפני התחייבויות אחרות וקודם רק לחלוקת הרכוש בעת פירוק הילה מבני תעשיה.

❖ ערבויות

מר ישראל קלר וכן חברות בשליטתו ומר אלאולוף וכן חברות בשליטתו של מר אלאולוף ערבים בערבות אישית בלתי מוגבלת בסכום כלפי תאגידיים בנקאיים וגופים מממנים חוץ בנקאיים לצורך הבטחת החזרי הלוואות הקבוצה. לפרטים נוספים ראו סעיפים 27.1.8, 27.2.8 ו-28.2.6 לפרק אי לדוח התקופתי.

❖ הלוואה לבעל השליטה

ביום 29 ביוני 2023 התקשרה החברה בהסכם עם חברות בבעלות בעלי השליטה, לפיו החברה העמידה לבעלי השליטה הלוואה בסך של 3 מ' ש"ח, אשר שימשה את בעלי השליטה לפירעון יתרות קיימות של הלוואות שהועמדו לבעלי השליטה בתקופות קודמות (לפרטים ראו באור 21.5. ה לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023). ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים +1% ואינה צמודה למדד. בהתאם להוראות הסכם ההלוואה, ההלוואה תיפרע לא יאוחר מיום 30.6.2024. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2023 עמדה על סך של כ-2,531 אלפי ש"ח.

❖ הסכם שכירות בין הילה מלונות לחברה בשליטת בעלי השליטה

ביום 29 באוגוסט 2021, התקשרה חברת הילה מלונות עם חברת ה.מ.ה הלה מנג'מנט הוספיטליטי בע"מ, חברה בשליטתם של בעלי השליטה בחברה (להלן: "**הלה מנג'מנט**") בהסכם שכירות של המלון המתוכנן להקמה ברחוב התעשייה 5-7 בתל אביב (להלן: "**הסכם השכירות**" ו- "**המלון**", בהתאמה). בהתאם להסכם השכירות הלה מנג'מנט תשכור מהלה מלונות את המלון לצורך ניהול ותפעול המלון על ידי חברת הניהול א.א. הוטלס בע"מ (להלן: "**חברת הניהול**") איתה התקשרה הלה מנג'מנט בהסכם לפיו חברת הניהול כאמור תנהל, תתחזק ותפעיל את המלון.

להלן יפורטו עיקרי הסכם השכירות:

1. תקופת השכירות

ההסכם הינו לתקופה של 15 שנה שתחילתה במועד החתימה על ההסכם, עם אופציה להארכת תקופת השכירות בשתי תקופות נוספות של כ- 5 שנים כ"א.

2. תמורה

א. דמי שכירות בסיסיים: תשלום שנתי של 8 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. דמי השכירות ישולמו החל מתום 6 (שישה) חודשים ממועד פתיחת המלון. דמי השכירות הבסיסיים יהיו צמודים למדד.

ב. דמי שכירות נוספים בגין מחזור מכירות כולל: החל מהשנה הרביעית לפתיחת המלון לקהל הרחב ובכפוף לכך שמחזור המכירות הכולל של המלון יעלה על סך מצטבר של 21 מיליוני ש"ח בשנה קלנדארית, הלה מנגימנט תשלם להילה מלוונות דמי שכירות

מחזור מכירות כולל בשנה קלנדארית	סך דמי השכירות הנוספים
בין רף התשלום הראשון לרף התשלום השני.	4% מההפרש בין מחזור המכירות הכולל בשנה קלנדארית לבין רף התשלום הראשון לשני.
בין רף התשלום השני לרף התשלום השלישי.	(א) 4% מההפרש בין רף התשלום השני לרף התשלום הראשון; וכן (ב) 5% מההפרש בין מחזור המכירות הכולל בשנה קלנדארית לבין רף התשלום השני.
מעל רף התשלום השלישי.	(א) 4% מההפרש בין רף התשלום השני לרף התשלום הראשון; וכן (ב) 5% מההפרש בין רף התשלום השלישי לרף התשלום השני; וכן (ג) 6% מההפרש בין רף התשלום השלישי לבין מחזור המכירות בשנה קלנדארית העולה על הרף השלישי.

נוספים בנוסף לדמי השכירות הבסיסיים בגין מחזור מכירות כולל (להלן: "דמי השכירות הנוספים") כפי שיפורט להלן:

"רף התשלום הראשון" – 21 מיליוני ש"ח;

"רף התשלום השני" – 22.5 מיליוני ש"ח;

"רף התשלום השלישי" – 25 מיליוני ש"ח.

3. בטוחות

הלה מנגימנט תמציא להילה מלוונות אחת מבין הבטוחות הבאות על פי בחירתה של הילה מלוונות אשר תהייה בתוקף החל מתום 6 (שישה) חודשים ממועד פתיחת המלון לקהל הרחב ועד לתום תקופת השכירות:

א. ערבות בנקאית אוטונומית, בלתי מותנית, צמודה למדד.

ב. פיקדון כספי.

בנוסף, החל מהשנה השנייה לתקופת הניהול וההפעלה של המלון על ידי חברת הניהול אשר תחל במועד פתיחת המלון, ובמהלך 5 שנים שלאחר מכן תעמיד הלה מנג'מנט תקציב ייעודי בשיעור של 2% (שני אחוזים) ממחזור המכירות השנתי של המלון ביחס לכל שנה, שישמש את הילה מלונות לעמידה בהתחייבויותיה בקשר עם מימון שנטלה ו/או תיטול בעתיד בקשר עם המלון ו/או המקרקעין עליו הוא נבנה.

ההסכם כולל הוראות נוספות המקובלות בסוג הסכמים זה לרבות הצהרות, ביטוח, תחזוקה וכו'.

יצוין כי הסכם השכירות כאמור יתבטל במועד בו תתקשר החברה בהסכם שכירות עם רשת המלונות רוקסון. לפרטים ראו בסעיף 28.1.8 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד).

תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בתאריך הדוח או בתאריך סמוך לו ככל האפשר

שם בעלי עניין	שם החברה	אחוז החזקה
רפאל אלאוף	קבוצת הלה ייזום פיתוח ובניה (2013) בע"מ	70%
ישראל קלר וכרמית חלמיש	קלר (א.כ.י.) אחזקות בע"מ	30%

הון רשום, הון מונפק, ניירות ערך המירים ומרשם בעלי מניות

שם המחזיק	מספר זיהוי	מען	כמות ני"ע	סוג המניות
קבוצת הלה ייזום פיתוח ובניה (2013) בע"מ	514927912	צור צור יגאל 8, צור יגאל	112	רגילות
קלר (א.כ.י.) אחזקות בע"מ	514968197	בצרי יוסף 23, קריית אתא	48	רגילות
סה"כ	--	--	160	--

תקנה 24 א-ב:

מען רשום	תקנה 25 א'
כתובת:	צור 8, צור יגאל
טלפון:	09-9500025
פקס:	09-9500026
דוא"ל:	reut@hillagroug.com
אתר אינטרנט:	www.hillagroup.com

תקנה 26: דירקטוריון החברה

לחברה דירקטוריון המונה 4 דירקטורים. להלן פרטים אודות חברי הדירקטוריון, לפי מיטב ידיעת החברה, נכון למועד פרסום הדו"ח.

שם הדירקטור:	רפאל אלאוף	יגאל יוסף	הדר צופיוף	יצחק וסרטיין
מספר זהות:	02487547	30115828	200242360	023581648
תאריך לידה:	19.5.1970	14.11.1949	24.02.1988	07.12.1967
מען:	האורנים 42, כפר שמריהו	מירון 4, ראש העין	האחוזה 33, כפר יונה	האלון 23, נשר
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברותו בוועדות דירקטוריון:	לא	כן	כן	כן
דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני:	לא	דירקטור חיצוני	דירקטורית חיצונית	דירקטור בלתי תלוי
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, כשירות מקצועית או דירקטור חיצוני מומחה:	לא	כשירות מקצועית	מומחיות חשבונאית פיננסית	לא
עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין:	כן (נותן שירותים באמצעות הסכם הניהול)	לא	לא	לא
תאריך תחילת הכהונה:	8.12.2014	29.11.2020	19.01.2024	30.03.2021
השכלה:	בוגר לימודי הנדסה תעשייה וניהול	תואר ראשון במשפטים L.L.B במרכז הבינתחומי הרצליה.	תואר ראשון כלכלה וניהול מכללת תל חי. לימודי תעודה בחשבונאות אוניברסיטת בר אילן. תואר שני מדעי המדינה עם התמחות בביקורת פנים אוניברסיטת בר אילן.	תואר ראשון מוסמך למדעים בהנדסה אזרחית - טכניון (1992).
עיסוק בחמש (5) שנים אחרונות:	מנכ"ל קבוצת "הילה מגדלי משרדים בע"מ"	עצמאי - ייעוץ וקידום פרויקטים בתחום הנדל"ן	משנה למנכ"ל, איגוד הדירקטורים בישראל. רכות ממשל תאגידי ופיתוח עסקי, מור גמל ופנסיה. מנכלית, איגוד הדירקטורים בישראל.	מנהל חברות לנדל"ן והתחדשות עירונית, כמפורט בסעיף "תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור" להלן.
תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	דירקטור בחברות הבת וכן בחברות אחרות אשר בשליטתו	אין	דירקטורית בעמותת בתי האבות של עיריית רמת גן	דירקטור בחברות הבאות: בילטמור 14, תל אביב בע"מ; אנילביץ 31 בת ים בע"מ; ו.ג. שיווק מכירות נדל"ן; בית ורדי בע"מ; שדרות ירושלים לוד בע"מ; צו – הנדסה ושירותים בע"מ; השקמה 4 בת ים בע"מ; בחברת מעיין ו.ק. בניה (2014) בע"מ; מי אבן בע"מ; מגדל רוטשילד ארלוזורוב בת ים בע"מ; אלמוגים ביבנה בע"מ; אנרגיית רוח ושמם בע"מ; ס.ק. יזמות ונכסים בע"מ; תל רגלים ראשל"צ תמ"א 38 בע"מ.
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא	לא	לא	לא
האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות:	לא	לא	כן	לא

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה בחברה (שאינם דירקטורים)

בחברה 3 נושאי משרה בכירה (שאינם דירקטורים). להלן פרטים אודות נושאי המשרה הבכירה בחברה לפי מיטב ידיעת החברה נכון למועד פרסום הדו"ח התקופתי:

שם נושא המשרה	שרית חייק	חן כרמין	דניאל שפירא
מספר זהות:	302960067	022735567	052755998
תאריך לידה:	24.10.1989	22.3.1967	21.7.1954
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו או בחרה קשורה או בבעל עניין בו:	מנהלת כספים	סמנכ"ל שיווק ופיתוח	מבקר פנים
תאריך תחילת כהונה:	24 בנובמבר 2022	1 באפריל 2004	30 במרץ 2021
תאריך סיום כהונה:	-	-	-
האם מורשה חתימה עצמאי בחברה:	לא	לא	לא
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה:	לא	לא	לא
השכלה:	<ul style="list-style-type: none"> רואת חשבון החל מינואר 2017. בוגרת תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים באוניברסיטת בר אילן. בוגרת לימודי ראייט חשבון באוניברסיטת בר אילן. בוגרת קורס מנהלת חשבונות. בעלת רישיון חוקרת פרטית בתחום הונאות ומעילות. 	<ul style="list-style-type: none"> בעל רישיון משרד המשפטים לתיווך מקרקעין. בוגר קורס יועצי נדל"ן בכירים. 	<ul style="list-style-type: none"> בוגר תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה באוניברסיטת בר אילן
עיסוק בחמש (5) שנים אחרונות:	<ul style="list-style-type: none"> 2021-2022 - מנהלת כספים, גשם בוטיק בע"מ 2019-2021 - חשבת, מלונות הכשרת היישוב בע"מ. 	2005-היום - סמנכ"ל שיווק בקבוצת הילה, ניהול תחום המגורים ותחום הנכסים המניבים לרבות פרסום, שיווק ומכירות.	

תקנה 26ב: מורשי חתימה עצמאיים של החברה:

נכון למועד דוח זה, מורשה החתימה מטעם החברה הינו מר אלאולוף, הנמנה על בעלי השליטה בחברה.

תקנה 27: רואי החשבון של החברה:

זיו האפט (BDO) - רואי חשבון, דרך מנחם בגין 48, תל אביב (החל מחודש יולי, 2023).

עד לחודש יולי, 2023, PKF עמית חלפון, רואי חשבון, כיהנו כרואי החשבון המבקרים של החברה.

למיטב ידיעת החברה, רואה החשבון המבקר אינו בעל ענין או בן משפחה של בעל ענין או של נושא משרה בכירה בחברה.

תקנה 28: שינויים שנעשו בשנת הדיווח בתזכיר או בתקנון של התאגיד:

בשנת הדיווח, לא נעשו שינויים בתזכיר או בתקנון של התאגיד.

תקנה 29: המלצות הדירקטורים בפני אסיפה הכללית, והחלטות שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית:

המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית בדבר:

1. תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, בדרך אחרת, או חלוקת מניות הטבה:

אין

2. שינוי ההון הרשום או המונפק של החברה: ראו דיווחי החברה מיום 16.2.2023 (מס' אסמכתא

2023-01-114373) ומיום 19.12.2023 (מס' אסמכתא 2023-01-114373).

3. שינוי תזכיר או תקנון ההתאגדות של החברה: אין

4. פדיון ניירות ערך בני פדיון: אין.

5. פדיון מוקדם של אגרות חוב: אין.

6. עסקה שאינה בתנאי שוק בין החברה לבעל עניין בה: לשם הזהירות החברה מפנה לתקנה 22 לחלק

זה.

1.2. החלטות האסיפה הכללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים בעניינים המפורטים

בסעיפים 1-6 לעיל: אין.

תקנה 29א: פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי נכון למועד פרסום הדו"ח:

1. לפרטים אודות כתב פטור וכתב התחייבות לשיפוי, לרבות לבעל השליטה, ראו סעיף 8.4 לתשקיף.

2. להלן פרטים אודות תנאי פוליסת הביטוח אחריות נושאי משרה, לרבות לבעל השליטה:

תקופת הביטוח: מיום 26 בדצמבר 2023 ועד ליום 31 בדצמבר 2024, כשהתחולה הטריטוריאלית

של פוליסת הביטוח היא בארץ ובחו"ל (כולל קנדה וארה"ב).

פרמיה שנתית: סך כולל של 17,700 דולר בגין תקופת הביטוח כאמור.

גבולות אחריות: עד 5 מיליון דולר, למקרה וכן לכל תקופת הביטוח.

השתתפות עצמית של החברה: סך של 25 אלפי דולר לתביעה, למעט תביעות בארה"ב ובקנדה בהן

ההשתתפות העצמית של החברה תהיה בסך של 50 אלפי דולר ולמעט תביעות בניירות ערך (שאינן

בארה"ב או בקנדה) בהן ההשתתפות העצמית של החברה תהיה בסך של 75 אלפי דולר.

תאריך: 31 במרץ 2024

הילה מגדלי משרדים בע"מ

חתימה:

תפקידם:

שמות החותמים:

יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

רפאל אלאוף

מנהלת כספים

שרית חייק

**פרק ה' - הצהרות מנהלים בהתאם לתקנה 9ב(ד) לתקנות
הדוחות**

הצהרת המנהל הכללי לפי תקנה 9(ד1) לתקנות הדוחות :

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, רפאל אלאוף, מנכ"ל החברה, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את דוח התקופתי של הילה מגדלי משרדים בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2023 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

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

31 במרץ 2024

רפאל אלאוף, מנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון

תאריך

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ד)(2) לתקנות הדוחות:

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, שרית חייק, מצהירה כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות של הילה מגדלי משרדים בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2023 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיוח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

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

31 במרץ, 2024

שרית חייק, סמנכ"ל כספים

תאריך