



מצגת לשוק ההון

רבעון שלישי 2023

מוצג"ע מצגת שוק ההון

מצפ"ע מצגת שוק ההון — 30.09.2023

מצפ"ע מצגת שוק ההון — 30.09.2023

מטרת מצגת זו היא להציג את החברה על פעילותה ותוצאות הפעילות הכספית. יודגש כי המצגת אינה מהווה הצעה לרכישה או מכירה של ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור והיא מיועדת למסירת מידע בלבד. המידע המוצג במצגת אינו מחליף איסוף וניתוח מידע עצמאי, אינו מהווה המלצה או חוות דעת וכן אינו מהווה תחליף לשיקול דעת עצמאי של כל משקיע. מצגת זו והמידע הכלול בה לא נועדו להחליף את הצורך בעיון בדיווחים שפרסמה החברה לציבור, ובכלל זה בדוחותיה התקופתיים והרבעוניים.

הערכות החברה שתפורטנה להלן מהוות מידע צופה פני עתיד, כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, שאינו וודאי ואינו בשליטת החברה (במאוזחד) ואשר התממשותו בפועל מותנית בהתקיימות האמור להלן:

ו. הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי של החברה הצפוי מהפרויקטים של החברה (המפורטים בשקף 10 (MOMA), בשקף 11 (סומייל 124), בשקף 12 (יפו-סחרון), בשקף 14 (שד"ל), בשקף 15 (בבלי 3), בשקף 17 ו-18 (איינשטיין 33א' 35), בשקף 21 (בבלי 5), בשקף 22 (סומייל 121), בשקף 27 (עמישב-פ"ת) וביחס לדמי הניהול בפרויקט איינשטיין 35 (שקף 17)), התממשות הערכותיה אלו של החברה מותנית בתנאים כדלקמן:

א. בכל הנוגע להערכות החברה בדבר הרווח הגולמי שיגיע לה משיווק יתרת זכויותיה שטרם נמכרו בפרויקטים שצוינו לעיל (לרבות הפרויקטים בהם טרם החל שיווק) - ההערכות האמורות מתבססות:

(1) על כך שלא יחול שינוי לרעה במחירי המכירה אותם צופה החברה לקבל (על סמך ניסיונה ו/או על סמך התקשרויות דומות שנעשו על ידי החברה או על סמך דוח שמאי), לרבות מתוספת זכויות, ובקצב מכירתן הצפוי, כאשר מטבע הדברים, בהערכות אלו עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר, לאור התמורות המהותיות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ולאור מצב החירום הביטחוני עקב מלחמת "חרבות ברזל" בו מצויה מדינת ישראל בימים אלה ולאור כך שבפרויקטים בבלי 5, סומייל 121 ועמישב הליך השיווק יחלו רק בעוד מספר שנים;

(2) על כך שלא יחול שינוי לרעה בשווי הדירות שתשיכנה (ככל שתשיכנה) לבעלי הזכויות הקיימות במקרקעי פרויקט איינשטיין 35 (אשר משווין נגזר היקף דמי הניהול להם זכאית החברה בפרויקט זה), כאשר לענין זה הערכות החברה הנוכחיות אודות שווי הדירות האמורות בפרויקט איינשטיין 35 מתבססות על הערכת שווי שנעשתה נכון ליום 31 בדצמבר 2022, וכן על כך שהערכות החברה בדבר חלקה הצפוי של החברה בזכויות המגורים בפרויקט איינשטיין 35 התממשנה בפועל (כאשר לענין זה יצוין כי הסכם השיתוף של הפרויקט כולל מנגנון אשר בהתאם לו צפוי להיקבע חלקם של בעלי הזכויות הקיימות, לרבות חלקה של החברה, בזכויות שהתווספו לפרויקט איינשטיין 35, ואולם נכון למועד זה החלוקה האמורה טרם נקבעה בפועל ולפיכך יכול והערכות החברה בנושא לא התממשנה);

(3) על התקשרות החברה בהסכמי הקבלן והסכמי המימון בפרויקטים שד"ל, בבלי 3, איינשטיין 33א' +35, בבלי 5, סומייל 121 ועמישב, במועדים המוערכים כיום על ידי החברה ועל כך שעלויות הפרויקטים, לרבות עלויות המימון (במיוחד לאור השינויים בסביבת הריבית ולאור שינויים בסביבת האינפלציה, שלחברה אין הגנה מלאה כלפיהם, בעיקר בפרויקטי פיניו בינוי), עלויות הבניה (לרבות עלות בניית מבני ציבור בפרויקטים בבלי 5, בבלי 3, סומייל 124, סומייל 121, שד"ל ואיינשטיין 33א' +35), עלויות הפינויים, המיסים וההיסטלים השונים (לרבות היטלי השבחה) לא יחרגו מהעלויות אותן צופה כיום החברה (על בסיס ניסיונה או על בסיס תנאי התקשרויות קיימות (בחלק מהמקרים) או על סמך דוחות שמאי), כאשר אין כל ודאות כי כך יהיה (וזאת בשים לב לעובדה שהערכות החברה לגבי העלויות הצפויות הינן בהתאם לתנאי השוק הנוכחיים ואולם הסכמי המימון והקבלן ביחס לחלק מהפרויקטים ייחתמו רק בעוד מספר שנים), וביחס לפרויקט איינשטיין 33 א' - בכך שלא יחול שינוי ברוגולציה החלה על חברת הבת כמארגנת קבוצת רכישה;

(4) על כך שמועד תחילת בניית הפרויקטים ו/או משכם, לפי העניין, יתאם להערכות הנוכחיות של החברה ולא יידחה/יארך מסיבה כלשהי לרבות בשל, בין היתר, מצב החירום הביטחוני בו מצויה מדינת ישראל בימים אלה ו/או בשל אי עמידת איזה מהצדדים להסכמים להם תהא החברה צד (הסכמי שותפות, הסכמי מימון, הסכמי בינה וכו') בהתחייבויותיו על פי ההסכמים ו/או בשל הגשת התנגדויות להיתר על ידי צדדים שלישיים ו/או בשל היקלעות הקבלנים המבצעים לקשיים כלכליים או בשל אי עמידתם בהוראות ההסכמים שנחתמו עימם ו/או בשל גילוי עתיקות ו/או מציאת מי תהום ו/או תביעות גורמים קשורים ו/או אי זמינות חומרי גלם/כוח אדם ובכל הנוגע לפרויקט סומייל 124 – בשל עיכוב בכניסתו לתוקף של שינוי המתווה שמתוכנן בפרויקט;

(5) על כך שיאושרו כל התב"עו^ת הרלבנטיות (בפרויקטים בבלי 5, סומייל 121 ועמישב) וכן יתקבלו כל האישורים, היתרי הבניה וההקלות הנדרשים בפרויקטים להגדלת הזכויות ובניית הפרויקטים, בהיקפי הזכויות שהתבקשו על ידי החברה ובמועדים הנחזים לכך על ידי החברה;

(6) על כך שיעלה בידי החברה, במסגרת הליך פירוק שיתוף או כל הליך אחר, לרכוש את יתרת הזכויות בפרויקט בבלי 5 בו נכון למועד זה היא אינה מחזיקה במלוא הזכויות ועל הערכות החברה ביחס למחיר אותו תידרש לשלם ככל שתזכה בהליך כאמור, בגין יתרת הזכויות במגרש;

(7) על כך שכלל הרוכשים יעמדו בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו וייחתמו, כאשר לענין זה יצוין כי יכולת לקוחות החברה לעמוד בהתחייבויותיהם כלפיה תיפגע ככל ותימשך העליה בשיעורי האינפלציה יחד עם הגידול בשיעורי הריבית, וכן עשויה יכולת זו להיפגע כתוצאה ממצב החירום הביטחוני בו מצויה מדינת ישראל בימים אלה;

(8) בכל הנוגע לפרויקט תמ"א- התממשות הערכות החברה כאמור כפופה לכך שלא יתקיימו אילו מהתנאים שנקבעו בהסכמי התמ"א כתנאים מפסיקים וביניהם – אי עמידת הפרויקטים בלוחות הזמנים השונים שנקבעו להם;

(9) בכל הנוגע לפרויקט בבלי 3 – התממשות הערכות החברה כפופה לעמידת החברה בהוראות ההסכם עם דיור (כהגדרתה בסעיף 3.1.6.8.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022, שפורסם ביום 26 במרץ 2023 (להלן: "דוח תיאור עסקי התאגיד").

מידע צופה פני עתיד

היות ואין כל וודאות כי הערכות החברה כאמור תתממשנה באופן מלא, איז אין כל ודאות כי הערכות החברה אודות הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים שתוארו לעיל תתממשנה בפועל והתממשותן יכולה להיות שונה אף באופן מהותי מהאמור לעיל.

ב. הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי שיגיע לחברה כתוצאה ממכירת שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33א' ואיינשטיין 35, ומועד קבלת יתרת התמורה מותנית, מלבד בהתקיימות ההערכות שתוארו בס"ק א' לעיל, בכך ששתי העסקאות תיכנסנה לתוקפן ותבוצענה במלואן ולא תבוטלנה (כשאין כל וודאות לכך).

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

ד. התממשות הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי לה מפרויקט סומייל 124 מותנות, מלבד בהתקיימות ההערכות שתוארו בס"ק א' לעיל, בכניסתו לתוקף באופן מלא של שינוי המתווה למתווה יזמי ובעמידת הצדדים למערכת ההסכמים שתיחתם בקשר עם שינוי המתווה (לרבות הסכם הליווי) בכלל הוראותיהם; בכך שמחירי המכירה בפרויקט, אם וככל יעבור למתווה יזמי, יהיו גבוהים מאלה שנלקחו בחשבון בנתווה הקבוצה, ובכך ששופקר תוכנית בגין מבנה ציבור שייכנה בפרויקט בבלי 3 בהתאם להתחייבות החברה לעירייה במסגרת קבלת הקלות בפרויקט סומייל 124 אשר מהווה תנאי לטופס 4 בפרויקט זה. כמו כן, הערכות החברה ביחס לדווחים הצפויים בפרויקט סומייל 124, מסתמכות, בין היתר, על עמידת חברי קבוצת הרכישה בפרויקט והבנק המלווה בהסכמים שנחתמו וייחתמו עימם וכן אי התקיימות איזו מהעילות לפירעון מייד שנקבעו בהסכמי המימון. בכך שקצב בניית הפרויקט ייעשה בהתאם להערכות החברה; שהסכמי המכר שכבר נחתמו בפרויקט לא יבוטלו בהתאם לתנאיהם; בעמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו, וכי תשלומי המס וההיסטלים השונים (לרבות היטלי השבחה) שיידרשו מהחברה כיזמת לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי הערכות יתממשו והן יכולות להיות שונות אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

ה. הערכות החברה אודות הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט עמישב-פ"ת, מהוות הערכה ראשונית בלבד של החברה, אשר התממשותה מותנית, מלבד בהתקיימות האמור בס"ק א' לעיל, גם בהתקיימות כלל התנאים המתלים הנדרשים לצורך כניסתו לתוקף של הפרויקט ואי התקיימותם של כלל התנאים המפסיקים הכלולים בפרויקט זה; בכמות הדירות הסופית שתיכלל בפרויקט (שנכון למועד זה אינה וודאית) בתנאי ההתקשרויות בהן תתקשר חברת הפרויקט עם קבלני וספקי הפרויקט (כאשר תחשיב העלויות שנעשה מתבסס על מחירי השוק הנוכחיים במוד שלוח הזמנים הצפוי לתחילת הבניה הינו כ-5 שנים ובנית הפרויקט צפויה לארוך כ-5 שנים); כי לא תחול החמרה בדרישות חיזוק מבנים למול הוראות הדין דהיום; בעלויות המימון הצפויות (בהן יכול לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור השינויים בסביבת הריבית ולאור שינויים בסביבת האינפלציה, כמתואר לעיל); המועד בו יוקם הפרויקט; גובה האגרות וההיסטלים שישוללו על חברת הפרויקט; מחירי השכירות בהן תידרש לשאת חברת הפרויקט בתקופת בניית הפרויקט; עלות מטלות ציבוריות; קרן תחזוקה; וכי לא יחול שינוי במחירי המכירה המוערכים על ידי החברה בפרויקט, והיות ואין כל ודאות ביחס להתממשות הערכת החברה ביחס לכל אחד מהפרמטרים שצוינו, אין כל ודאות ביחס לעלותו הסופית של הפרויקט ולרווח שיגיע (ככל שיגיע) לחברה הימנו.

2. הערכות החברה ביחס לתזרים הצפוי (שקף 3), לתמורה הצפויה ולתשואה הצפויה לחברה (שקף 36) במסגרת שיתוף הפעולה של החברה עם סלינה ומספר החדרים הצפוי במלונות השונים מותנית בתנאים כדלקמן:

הערכות החברה ביחס לתזרים הצפוי ולתשואה הצפויה לחברה, מבוססות על הנחות החברה ביחס לשיעורי התפוסה ודמות המחירים בנכסים השונים וביחס לשיעורי הרווחיות של הפעלת הנכסים, אשר יכול לחול בהם שינוי, לרבות מהותי, וכן על הערכות החברה ביחס ללוחות הזמנים להוצאת היתרים והאישורים הנדרשים לצורך התאמת העבודות ההתאמה ותחילת פעילותם,

כאשר מטבע הדברים, אין כל וודאות ביחס להתממשות איזו מההערכות האמורות, ולפיכך, הערכות שלעיל יכולות להיות שונות אף באופן מהותי, מהאמור לעיל. בנוסף, הערכות החברה ביחס למספר החדרים הצפוי במלונות השונים, מבוסס על הערכותיה של החברה הן בקשר לזכויות הקיימות באותם פרויקטים והן ביחס לאפשרות להגדלת הזכויות הקיימות ויהיקף הזכויות הנוספות שהחברה מעריכה, וכפופה לקבלת כלל האישורים הנדרשים מהרשויות, לרבות רמ"י, וכן לקבלת כלל היתרי הבניה הנדרשים, כאשר מטבע הדברים, אין כל ודאות ביחס להתממשות איזו מההערכות האמורות, ולפיכך, הערכות שלעיל יכולות להיות שונות אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

3. הערכות החברה באשר לזכויות הסופיות שתיכללנה בפרויקטים השונים של החברה (המפורטות בשקף 3 ובשקף 15 (בבלי 3) בשקף 21 (בבלי 5), בשקף 22 (סומייל 121), בשקף 24 (לודוויפול), בשקף 25 (מנדרין), בשקף 26 (יפו-פרדס דקא), בשקף 27 (עמישב-פ"ת), בשקף 33 (מרינה הרצליה), בשקף 34 (מגדל), מותנית בתנאים כדלקמן:

א. הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות הנוספות בפרויקט מרינה הרצליה, כפופות לאישור התוכנית אותה מקדמת החברה בוועדה המחוזית לתכנון ובניה במחוז תל אביב (כאשר אין וודאות כי התוכנית האמורה תאושר ו/או תיכנס לתוקף), וכן לקבלת כלל ההיתרים הנדרשים על פי דין מהרשויות השונות לרבות רמ"י (אשר אין ודאות כי יתקבלו), ולפיכך ייתכן כי יחול שינוי בהיקף הזכויות הנוספות בפרויקט זה, לרבות שינוי מהותי. בנוסף יצוין כי הערכות החברה ביחס לעלות למ"ד (לפני היטל השבחה ודמי היתר), מבוסס על הערכותיה של החברה, המבוססות על היקף הזכויות שהחברה פועלת לקבל, ולפיכך ככל שהיקף הזכויות יהיה קטן מהמוערך על ידי ההחברה, העלות למ"ד תעלה ביחס ישר.

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

ג. הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות הנוספות בפרויקט בבלי 3, כפופות לאישור היתר הבניה (כולל הקלות) על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה, ובכפוף שלא יוגשו התנגדויות בנושא, ולפיכך ייתכן כי יחול שינוי בהיקף הזכויות הנוספות בפרויקט זה, לרבות שינוי מהותי.

ד. הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות הנוספות בפרויקט בבלי 5 ובפרויקט סומייל 121, כפופות לקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה לתב"ע שהחברה מקדמת לפי תכנית תא/5000, וכן לקבלת כלל היתרי הבניה הנדרשים, ולפיכך ייתכן כי יחול שינוי בהיקף הזכויות הנוספות בפרויקטים אלו, לרבות שינוי מהותי. בנוסף, בפרויקט סומייל 121 כפופות הערכות החברה גם להיקף המטלה הציבורית לה תידרש החברה וכן להערכת החברה אודות כמות הדירות שישמשו לדב"י, אשר שינוי בהן עשוי להשפיע על שימוש הזכויות הנוספות בפרויקט.

ה. הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות הנוספות בפרויקט לודוויפול, כפופות לעריכת תוכנית מפורטת מכוחה של התכנית המתארית תא/5000 המאושרת אשר תקבל את כלל האישורים הנדרשים, לרבות אישור הועדה המקומית ולאישורה של תוכנית איחוד וחלוקה במקרקעי התוכנית ובכפוף לכלל היתרי הבניה הנדרשים, אשר אין כל וודאות כי יתקבלו, ולפיכך ייתכן כי יחול שינוי בהיקף הזכויות הנוספות בפרויקט זה, לרבות שינוי מהותי. בנוסף, יצוין כי חלק החברה בזכויות הצפויות בפרויקט, נסמך על הערכת החברה ולפיה, חלקם של הבעלים הפרטיים במקרקעי הפרויקט (שהינו כ-64%) יקנה כ-82% מזכויות הבנייה העתידיות בפרויקט וזאת לאחר אישור תוכנית איחוד וחלוקה ואולם יובהר כי המדובר במידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, שכן נכון למועד זה אין כל ודאות באשר לשיעור זכויות הבניה הסופיות שתוקנינה מכוח זכויות הבעלים הפרטיים האמורות.

ו. הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות בפרויקט עמישב, מסתמכת על המדיניות הקיימת של ועדות התכנון והבנייה בתחום הפרויקט, וכפופות להכרזה של מנהל הרשות על המתחם כמתחם של פיניו בינוי; אישור תב"ע מתאימה על ידי הועדה המחוזית, וכן לקבלת כלל היתרי הבניה הנדרשים, ולפיכך ייתכן כי יחול שינוי בהיקף הזכויות בפרויקט, לרבות שינוי מהותי.

ז. הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות בפרויקט יפו - פרדס דקא (אשר התממשותה מותנית בין היתר, מלבד בעצם מימוש האופציה על ידי החברה, גם בהתקיימות כלל התנאים המתלים הנדרשים לצורך כניסתו לתוקף של הפרויקט ואי התקיימותם של כלל התנאים המפסיקים הכלולים בפרויקט זה ולפיכך אין כל וודאות כי פרויקט זה ימומש על ידי החברה), כפופות לאישור תב"ע חדשה, ולכן שהיא תאושר בהיקף הזכויות אשר החברה פועלת לקדם, וכן לקבלת כלל היתרי הבניה הנדרשים, וכי תתקבלנה הסכמים הצדדים המחזיקים בקרקע, לרבות רמ"י, לקידומה, ולפיכך ייתכן כי יחול שינוי בהיקף הזכויות בפרויקט, לרבות שינוי מהותי ובנוסף אי הגעה להסכמה עם כלל בעלי הזכויות בקרקע עלול להוביל לעיכוב באפשרות לקידום הפרויקט.

ח. הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות הבניה וייעודן בפרויקט מנדרין (כאשר התממשות הפרויקט מותנית בין היתר בהגעה להסכמה עם יתר המחזיקים בקרקע ביחס לקידום הקמת הפרויקט ולחילופין השלמת הליך פירוק שיתוף ורכישת יתר המקרקעי, ולפיכך אין כל וודאות כי הפרויקט ימומש על ידי החברה), כפופות לתוצאות הליכי האיחוד והחלוקה שהופקדו להתנגדויות וכן לקבלת כלל היתרי הבניה הנדרשים, ולפיכך ייתכן כי יחול שינוי בהיקף הזכויות בפרויקט או בייעודן.

4. הערכות החברה באשר לצפי סיום הפרויקטים השונים של החברה המצוין בשקף 10 (סלמה), שקף 11 (סומייל 124), שקף 12 (יפו סחרון), שקף 15 (בבלי 3), מבוססות על הערכות החברה ביחס למועדי קבלת היתרי הבניה בפרויקט (ביחס לפרויקט בבלי 3), המועדים בהם תתקשר החברה בהסכם ליווי (ביחס לפרויקטים סומייל 124 ובבלי 3) ובהסכם קבלן בפרויקט (ביחס לפרויקט בבלי 3) וביחס להערכת החברה את משך בנית הפרויקטים. התממשות הערכות החברה תלויה בכך שלא יחולו עיכובים בבניית הפרויקטים, וזאת בשל גורמים כדוגמת היקלעות הקבלן המבצע או ספקים מהותיים אחרים שהיוו מעורבים בפרויקט לקשיים כלכליים; אי עמידת החברה בדרישות הרשויות השונות וההיתרים הרלוונטיים; עקב מחסור בכוח אדם או חומרי גלם; אי עמידת החברה או שותפיה בפרויקט בבלי 3 בתנאי הסכמי המימון שיחתמו עימם ולעניין פרויקט יפו-סחרון - אי עמידה בתנאי המכירות המוקדמות הנדרשות לפתיחת הליווי המלא לבניה (כאשר לאור פקיעת האופציה שנחתמה בעבר עם צד ג', תיתכן דחיה במועד בו יעמדי הגורם המממן את המימון הנדרש לבניית הפרויקט, שכן מועד זה הינו כסף לעמידה בתנאי מכירות, ואולם במקרה בו יידחה המועד האמור, עומדת לרג'נסי האפשרות להתחיל בית הפרויקט ממקורותיה העצמיים (כאשר סכומים אלו יוחזרו לה עם פתיחת הליווי המלא לבניה); היווצרות מניעה או עיכוב בביצוע הפרויקט (לרבות בשל גילוי עתיקות) וכו'. לפיכך, אין כל ודאות כי הערכות אלו של החברה יתממשו והן יכולות להיות שונות אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

ביחס לפרויקט סומייל בנוסף, מותנות ההערכות האמורות כי שינוי המבנה המתואר בסעיף 3.3.3.6.8 לדוח תיאור עסקי התאגיד, ייכנס לתוקפו בחודשים הקרובים, כי האשראי שהועמד לחברי הקבוצה לא יועמד לפירעון מייד וכי לא תחול כל מניעה אחרת לבנית הפרויקט, לרבות כתוצאה מהמחלוקות שעלו עם חברי הקבוצה.

על אף האמור, יובהר כי כלל הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי של החברה וצפי סיום הפרויקטים ה, וכן לתזרים הצפוי ולתשואה הצפויה לחברה במסגרת שיתוף הפעולה עם סלינה, כפופים גם לאי התארכות מלחמת חרבות ברזל לתקופת זמן ממושכת ו/או לאי הרחבתה לגורות נוספות. לפרטים נוספים לרבות השפעות מהותיות נוספות שצפויות מקום בו המלחמה תתארך ו/או תורחב ראה סעיף 1.2 לדוח הדייקטוריון שצורף לדוחותיה הכספיים של החברה שפורסמו ביום 30 בנובמבר 2023, מס' אסמכתא 108766-01-2023.

כן יצוין כי מצגת זו כוללת מידע חדש אשר טרם פורסם על ידי החברה במסגרת דוחותיה הפומביים. לעניין זה ראה: שקף 3 - לעניין התזרים השנתי שצפוי לנבוע לחברה כתוצאה מהתקשרותה עם סלינה, שקף 12 - ביחס לבקשות ההצטרפות הקיימות בפרדיקט ת"א יפו סחרון, שקף 27 ושקף 33 - ביחס לסטטוס פרויקט עמישב פ"ת ופרויקט מרינה הרצליה בהתאמה, ושקף 38 - יתרה בספרים של פרויקטים מגדל ועמישב.

העמקת היכולות כחברה רב תחומית ומגוונת

השקעה



HOSPITALITY

מלונאות

כ- **1,270** חדרים^{(3), (4)}

אשר החברה יוזמת את הקמתם

חלק החברה כ- 670 חדרים

⁽⁶⁾

סלינה

החברה השקיעה בפרויקטים

אשר בהם כ- 650 חדרים



YIELDING

מניבים

כ- **162,500** מ"ר^{(2), (4)}

חלק החברה כ- 69,500 מ"ר

ייזום



RENEWAL

התחדשות עירונית

כ- **4,460** יח"ד^{(1), (5)}

חלק החברה כ- 2,600 יח"ד



RESIDENCE

בניה חדשה למגורים

(1) כולל כ- 1,967 יח"ד קיימות (חלק החברה כ- 1,387 יח"ד), כ- 1,758 יח"ד הכפופות לאישור תב"ע בסמכות ועדה מקומית שהינם בעיקר בהתאם לתוכנית המתאר תא 5000 (חלק החברה כ- 946 יח"ד), כ- 736 יח"ד הכפופות לאישור תב"ע בסמכות ועדה מחוזית שהינם בהתאם למדיניות התחדשות עירונית בעיר (חלק החברה כ- 262 יח"ד).

(2) כולל כ- 79,550 מ"ר קיימות (חלק החברה כ- 33,100 מ"ר), כ- 69,150 מ"ר הכפופות לאישור תב"ע בסמכות ועדה מקומית שהינם בהתאם לתוכנית המתאר תא 5000 (חלק החברה כ- 25,985 מ"ר), כ- 13,830 מ"ר הכפופות לאישור תב"ע בסמכות ועדה מחוזית (הועדה המקומית אישרה את התוכנית והמליצה להפקדה בוועדה המחוזית) (חלק החברה כ- 10,373 מ"ר).

(3) כולל כ- 590 חדרים קיימים (חלק החברה כ- 330 חדרים), כ- 450 חדרים הכפופים לאישור תב"ע בסמכות ועדה מקומית שהינם בהתאם לתוכנית המתאר תא 5000 (חלק החברה כ- 170 חדרים), כ- 230 חדרים הכפופים לאישור תב"ע בסמכות ועדה מחוזית (הועדה המקומית אישרה את התוכנית והמליצה להפקדה בוועדה המחוזית) (חלק החברה כ- 170 חדרים).

(4) לא כולל מסחר, מלונאות ותעסוקה המסווגים כמלאי בפרויקטים Moma, בת-ים, עמישב, יפו פרדס דכא, סומייל 121 וסומייל 124. אך כן כולל שטחים למלונאות והשכרה בפרויקט המרינה הרצליה, על אף שבדוח תיאור עסקי התאגיד חלק מהזכויות מסווגות כמלאי.

(5) כולל את פרויקט פרדס דקא, שביחס אליו האופציה טרם מומשה.

(6) התורים השנתי הצפוי היו 14 מיליון ש"ח (קיטון של 5 מיליון ש"ח בהשוואה לנתון הקודם שפורסם, כאשר הפער נובע בעיקרו מעדכון תחזית רווחים שקיבלו ביטוי בשווי ההון של ההשקעה בדוחות הכספיים).



הרצליה H



תל-אביב

יפו

נוכחות משמעותית בזירת הנדל"ן המבוקשת במדינה

1,135 חדרים

חלק החברה כ-600 חדרים
מלונאות

3,588*

חלק החברה כ-2,280 יח"ד
יחידות דיור

כ-90 חדרים

סלינה

162,500

חלק החברה כ-69,500 מ"ר
מ"ר מניב

* כולל זכויות נוספות על פי תא/5000, שיש לקדם בתוכניות פרטניות כדי שיתקבלו.
לא כולל את עסקת מנדיין שלגביה אין וודאות לגבי מספר היחידות.

בטווח הקצר



סהרון | ת"א-יפו



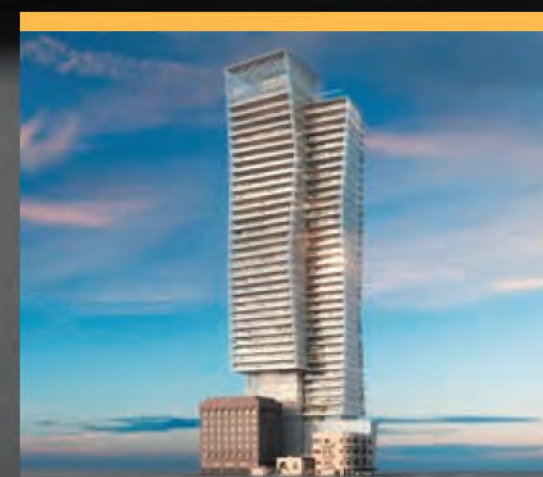
אינשטיין 35 | ת"א



אינשטיין 33א' | ת"א



H-MASTERPIECE BAVLI | ת"א



שד"ל | ת"א

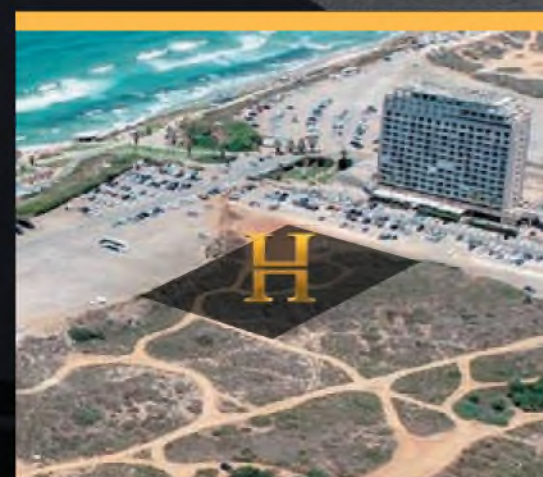


H-INFINITY | ת"א

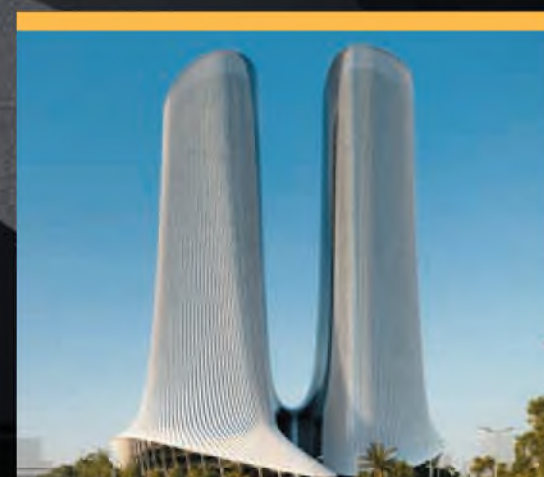


MOMA | ת"א

בטווח הארוך



3700 (מנדריין) | ת"א



לודוויפול | ת"א



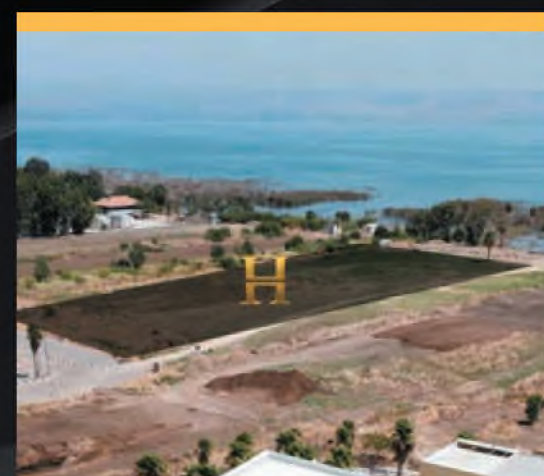
מרינה | הרצליה



סומייל 121 | ת"א



בבלי 5 | ת"א



מגדל | כנרת



עמישב | פ"ת



פרדס דקא | ת"א-יפו

לנוכח מצב השוק,

פועלים באסטרטגיה דו-שלבית

בטווח הארוך

קידום פרויקטים
ארוכי טווח
בעתודות קרקע קיימות

בטווח הקצר

שמירה על
איתנות פיננסית, נזילות
ומימוש הזדמנויות



בטוח הקצר

אבני דרך בקידום תוכנית בניית מעל 1,000 יחידות דיור בתל אביב

המלצת הועדה המקומית על אישור
תכנית להגדלת זכויות במרינה הרצליה
להיקף של כ- 50,000 מ"ר

9.3.23

החלטת ועדה מקומית על מתן
היתר לחפירה ודיפון בתנאים
בפרויקט איינשטיין 35

7.9.23

החלטת ועדה מקומית על מתן
היתר מלא בתנאים בפרויקט
איינשטיין 35

10.9.23

החלטת ועדה מקומית על מתן היתר
לחפירה ודיפון בתנאים
בפרויקט איינשטיין 33א

15.11.23

החלטת ועדה מקומית על מתן היתר
מלא בתנאים בפרויקט איינשטיין 33א

26.11.23

18.5.23

היתר בנייה מלא בפרויקט תל אביב יפו
הצעירה (סהרון)

10.9.23

חתימה על הסכם שיתוף פעולה לשיווק
ומכירה של 52 יחידות בפרויקט תל אביב
יפו הצעירה (סהרון)

14.11.23

התחלת עבודות בנייה
בפרויקט תל אביב יפו הצעירה
(סהרון)

15.11.23

קבלת היתר חפירה ודיפון בפרויקט
master piece bavli

פרויקטים ביצוע

MOMA | ת"א

פרויקט הממוקם ברחוב שלמה סמוך לשכונת פלורנטיין, במסגרתו מוקמים 2 מגדלים של 17 קומות ו-2 בניינים של 6 קומות. הפרויקט משלב מגורים, מסחר ומלונאות. אחד מהבניינים נמכרו לרשת מלונות Brown.

סטטוס הפרויקט
עיצומם של גמרים

צפי לסיום הפרויקט
2024

אדריכלים
בר אוריין אדריכלים

56

יח"ד נותרו לשיווק (מתוכן 10 דב"י)

225

201 יח"ד חלק החברה

200

מ"ר שטחי מסחר שווקו

1,200

מ"ר שטחי מסחר

5,000

מ"ר שטחי מלונאות נמכרו לרשת מלונות Brown

151M

רווח שהוכר

309M

*צפי רווח גולמי כולל בפרויקט
(חלק החברה)

* לפי 54 אש"ח למ"ר כולל מע"מ



H-INFINITY | ת"א

מגדל בן 50 קומות הממוקם ברח' אבן גבירול פינת ז'בוטינסקי לצד מבנה מרקמי של 8 קומות, עם חזית מסחרית הפונה לרח' אבן גבירול. המתחם יכלול גם שטחים ציבוריים, פארק מעוצב, לובי מפואר, חדר כושר ובריכת שחיה לרווחת הדיירים.

סטטוס הפרוייקט
בהקמה, בשלב בניית השלד
הוגשה בקשה להיתר שינויים לצורך הגדלת כמות היחידות

צפי לסיום הפרוייקט
2026

אדריכלות
משה צור אדריכלים

83

יח"ד נותרו לשיווק

278**

יח"ד מגורים

160M

רווח שהוכר בגין חלקנו
בקבוצת הרכישה

434M

*צפי רווח גולמי כולל בפרויקט
(חלק החברה)

556M

(העודפים הצפויים - חלק החברה)

* לפי 67 אש"ח למ"ר כולל מע"מ
** כולל 5 יחידות נוספות שלגבירן הוגשה בקשה להיתר שינויים

מגורים ומסחר



מגורים

פינוי בינוי

ת"א יפו הצעירה

פרויקט ברחוב סהרון ביפו להקמת שני בניינים של 14 קומות ובסה"כ 123 יחידות דיור.

סטטוס הפרויקט
בהקמה (הבניה החלה)

צפי לסיום הפרויקט
2027

אדריכלים
אילן פיבקו אדריכלים

97*

יח"ד נותרו לשיווק
- מתוכן 52 אשר לגביהן
נחתם הסכם שיתוף פעולה
עם צד ג' לצורך שיווקן עם
אופציה לרכישתן
-נכון למועד זה נחתמו 12
בקשות הצטרפות

123

111 יח"ד מגורים חלק החברה

120M

רווח גולמי צפוי (חלק החברה)

*עבור 4 יח"ד שנמכרו קיים לצד ג' אפשרות לביטול בהסכם המכר.



כניסה לביצוע במהלך החודשים הקרובים

מגורים, מסחר ומלונאות

שד"ל | ת"א

מגדל שד"ל מתנשא ל- 40 קומות ברחוב שד"ל, סמוך לשדרות רוטשילד בתל-אביב. המגדל יכלול מגורים, מסחר ומלונאות בשטח כולל של כ-36,000 מ"ר.

סטטוס הפרויקט

ביצוע עבודות תליית מבנים לשימור
בתהליך מתקדם להוצאת היתר בנייה מלא

אדריכלים

משה צור אדריכלים

320

חדרי מלון

120

יח"ד מגורים

91M

רווח שהוכר

379M

*צפי רווח גולמי כולל בפרויקט
(חלק החברה)

50%

חלק החברה בפרויקט

* מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר, מגורים כ-100 אש"ח כולל מע"מ, חדר מלון כ-1,500 אש"ח בתוספת מע"מ ומסחר כ-60 אש"ח בתוספת מע"מ



ת"א | H- MASTERPIECE BAVLI

מגרש בשטח של כ 6.2 - דונם בשכונת בבלי היוקרתית, עליו יוקם מגדל של 49 קומות ובו כ-247 יחידות דיור בשטח עילי כולל של כ 40,000 מ"ר.

סטטוס הפרויקט
התקבל היתר חפירה ודיפון
השלמת תנאים סופיים לקבלת היתר בניה מלא

צפי לסיום הפרויקט
2028

אדריכלים
יסקי מור סיוון אדריכלים ומתכנני ערים

557M

(צפי רווח גולמי - חלק החברה)

247

יח"ד מגורים

מגורים



H

master
piece
Bavli

HAGAG GROUP

H



מגורים

קבוצת רכישה איינשטיין 33-א35 | ת"א

2 מגרשים בקצהו המערבי של רחוב איינשטיין, על כל אחד מהם יוקמו 2 בניינים מרקמיים של 14 קומות ומגדל של 28 עד 30 קומות, בנוסף לשטחי מסחר.

סטטוס הפרויקט
התקבלה החלטת וועדה בתנאים להיתר חפירה ודיפון ולהיתר בנייה מלא
אדריכלים
משה צור אדריכלים

185M

צפי רווח גולמי בגין הדירות בשיווק
ב33א' בלבד

515

יח"ד מגורים (ב33א וב35, רובן בבעלות בעלי קרקע היסטוריים). ב33א נותרו לשיווק 62 יח"ד בבעלות החברה. 35 טרם ידוע כמות היחידות שיועמדו לשיווק, שכן הליך שיוך הדירות כפוף להליך איזון שמאי שנמצא בשלבים מתקדמים.

6%

תמורה משווי דירות מגורים
המשוייכות לבעלי הקרקע (35),
* לפי הסכם דמי ניהול

15M

סכום שהוכר מתוך הרווח (33א)

* בהתאם לשמאות שהתקבלה, דמי הניהול בהתייחס לשווי הדירות כגמורות יהיה בסך של כ- 107 מליון ש"ח, ומתוכם הוכר כ- 59 מליון ש"ח.



איינשטיין 33-א35 | ת"א

ביוני 2022, התקשרה החברה בהסכמים למכירת 75% מזכויות החברה בשטחי המסחר בפרויקטים לכלל חברה לביטוח בע"מ ותאגידים הקשורים אליה בתמורת קרקע בסך של כ- 385 מיליון ש"ח בצירוף מע"מ*. נכון למועד זה התקבלה אצל החברה 90% מהתמורה.

אדריכלים
משה צור אדריכלים

כ-
13,500
מ"ר מסחר (33 א35)

25%
חלק החברה לאחר המכירה

200M

רווח גולמי בגין מכירת 75% מזכויות המסחר (מתוכם הוכר 70 מיליון)

מסחר



* לפרטים אודות התאמת התמורה ככל ותותאם, ולפרטים אודות התחייבות החברה לקבלת היתר בנייה - ראה סעיף 6.11.2.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד של החברה שצורף לדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022.

בטוחה ארוך

פרויקטים בתכנון

מגורים

בבלי 5 | ת"א

מגרש בשטח של כ-6.6 דונם, עליו יוקם מגדל מגורים של 37 קומות ובו 114 יחידות דיור בשטח כולל של כ-20,000 מ"ר. בהתאם לתוכנית המתאר המאושרת ת"א/5000, ניתן יהיה להגדיל משמעותית את הזכויות במגרש לשטח כולל של כ-33,000 מר ולגובה של 40 קומות ויותר. החברה פועלת להגדלת זכויות באופן מהותי אף יותר מעבר לת"א/5000. החברה מחזיקה 75% מהזכויות ופועלת לרכוש את יתרת הזכויות (25%).

אדריכלות
יסקי מור סיוון אדריכלים ומתכנני ערים

279M **

צפי רווח גולמי (חלק מחברה) מכוח זכויות החברה כיום, לפני רכישה אפשרית של 25% מזכויות המגרש, במסגרת הליך פירוק שיתוף.

228 *

יח"ד מגורים

20%

שותף מוסדי מור קופות גמל

80%

חלק החברה בפרויקט

* בהתאם לתוכנית מתאר תא/5000.
** בהנחה שהקבוצה תזכה בפירוק שיתוף, הרווח המוערך יגדל בהתאם

סומייל 121 | ת"א

מגרש בשטח של כ-3.1 דונם במתחם סומייל בת"א עליו מקודמת תוכנית לפי תא/5000, סה"כ כ-14,650 מ"ר** ברוטו עילי וכ-3,000 מ"ר תת קרקעי, למגורים ומסחר.

אדריכלים
משה צור אדריכלים

4,450
זכויות מסחר

117
יח"ד מגורים

20%
שותף מוסדי מור קופות גמל

191M*
צפי רווח גולמי (חלק החברה)

* בהתאם לתכנית מתאר תא/5000
** שינוי בשטח ברוטו כתוצאה מעדכון בתכנון

מגורים ומסחר





תעסוקה, מלונאות ומסחר

לודוויפול | ת"א

רכישת חלק מהזכויות במתחם לודוויפול ששטחו הכולל עומד על כ- 18 דונם סמוך למחלף קיבוץ גלויות, בכניסה הדרומית לתל אביב. בהתאם לתב"ע בתוקף, ניתן לבנות כ-73,000 מ"ר בייעוד מסחר ותעסוקה. בהתאם ובכפוף לתוכנית המתאר המאושרת תא/ 5000, ניתן להגדיל את הזכויות לכ- 157,000 מ"ר. החברה ושותפיה פועלים להגדלת זכויות באופן מהותי אף יותר בתכנית בסמכות מחוזית וזאת בשל קרבת המתחם לקו M1 של המטרו.

אדריכלים
דה לה פונטיין ומוטי כסיף

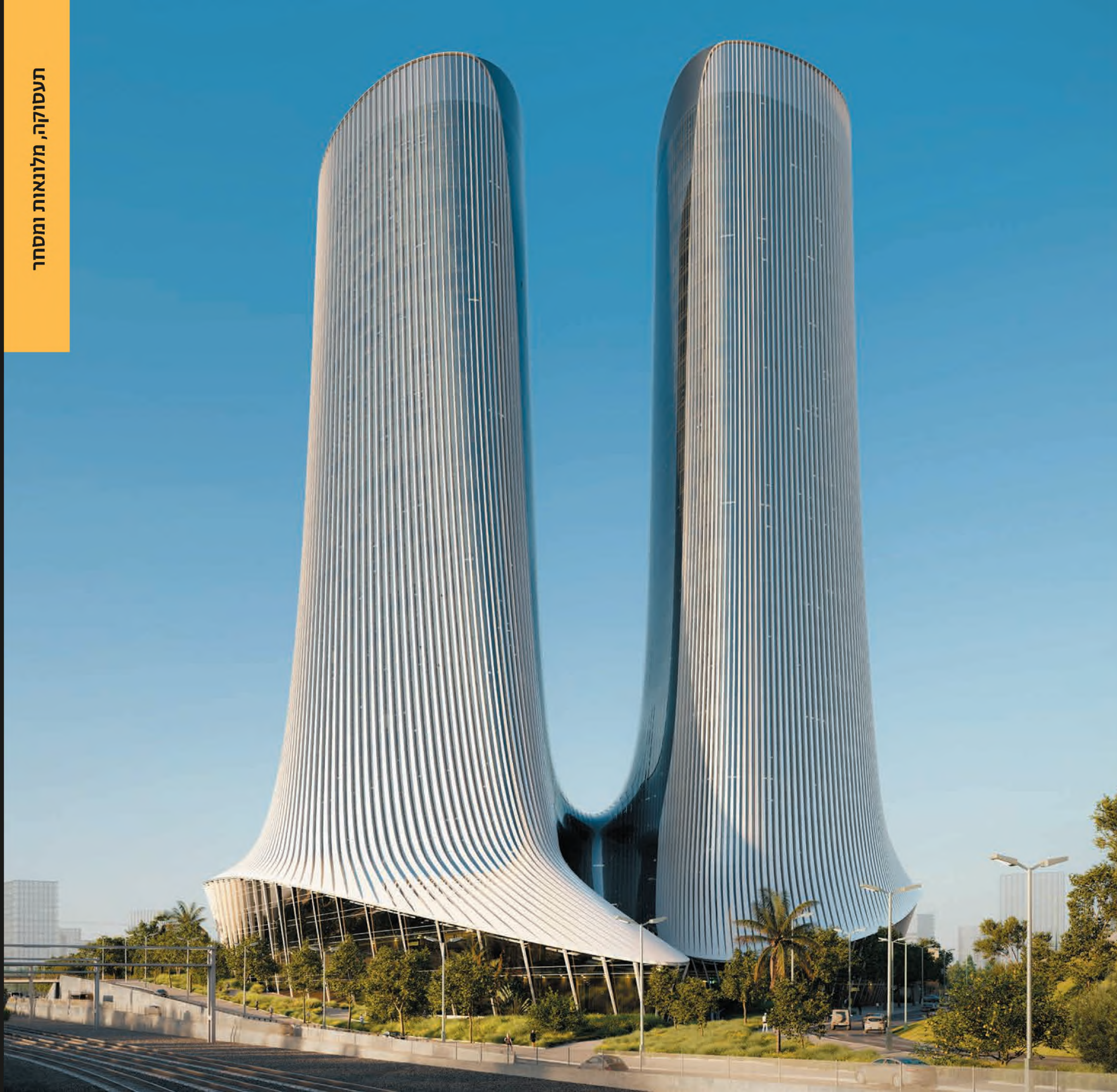
282M

עלות רכישה (ללא מס רכישה)
של הזכויות שנרכשו ע"י תאגיד
שבו מחזיקה החברה כ- 50%

82%

חלקו המוערך בפרויקט של תאגיד
שבו מחזיקה החברה כ- 50%

*בהתאם לתוכנית מתאר תא/5000.



מגורים

3700 (מנדרין) | ת"א

רכישת כ-14 דונם במתחם מנדרין בצפון תל אביב תמורת 392 מיליון ש. הקרקע מהווה חלק מתוכנית המתאר העירונית המאושרת תא/ 3700. למיטב ידיעת החברה, הזכויות בממכר מקנות זכויות להקמה של כ-140 יחידות אקוויולנטיות, אשר מרביתן צפויות להקנות זכויות ליחידות מגורים ושטחי מסחר, וזאת על פי התוכניות המפורטות למתחמי התכנון הנ"ל שהופקדו להתנגדויות. תוכנית המתאר החדשה תא/5500, המקודמת בימים אלה, מייעדת את המתחמים באזור למגורים בבנייה רבת קומות (מגדלים של 25-40 קומות), ולכן צפויה להעצים משמעותית את הזכויות שנרכשו.

14 מתוך 27.2

דונם

דונם שטח הפרויקט

140 392M

יחידות אקוויולנטיות

עלות רכישת הקרקע



פינוי בינוי

פרדס דקא | ת"א - יפו

אופציה שניתנה לחברת הפרויקט (85% בבעלות החברה) לרכישת 80% ממקרקעין בשטח של כ-20.5 דונם ביפו, אשר הינם חלק ממתחם בשטח של 123 דונם. חברת הפרויקט פועלת להגדלת היקף זכויות הבניה במתחם לכ-2,000 יח"ד (מתוכם כ-1,050 יח"ד המיוחסים למקרקעין), ושטחי מסחר בהיקף של כ-5,000 מ"ר (מתוכם כ-2,000 מ"ר מיוחסים למקרקעין), בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000.

כ-2,000* כ-5,000*

יח"ד במתחם, מתוכם כ-1,050 יח"ד מיוחסים למקרקעין.

מ"ר מסחר במתחם, מתוכם כ-2,000 מ"ר מיוחסים למקרקעין.

*בהתאם לתוכנית מתאר תא/5000.



פינוי בינוי

עמישב | פ"ת

מתחם בשטח כולל של כ-36 דונם לפינוי בינוי בשכונת עמישב בפתח תקווה, ובו קיימות 213 יח"ד. הפרויקט צפוי לכלול כ-736 יח"ד וכ-4,200 מ"ר שטחי מסחר.*

סטטוס הפרוייקט

נקבע דיון לשיבוץ בוועדה המחוזית בדצמבר 2023

72%

שיעור החתמת הבעלים

50%

חלק החברה

113M

צפי רווח גולמי (חלק החברה)

*בכפוף לאישור תוכנית בסמכות ועדה מחוזית



השאת ערך באמצעות מיתוג ושיווק



HAGAG GROUP

השאת ערך באמצעות מיתוג ושיווק

אינשטיין 33'

סרפינה



מגדלי הארבעה

P O P & P O P E



מרינה הרצליה

שיתוף פעולה עם לאונרדו די קפריו





HOSPITALITY

מלונאות

שד"ל | ת"א

מגדל שד"ל יתנשא ל- 40 קומות בפינת הרחובות שד"ל ושדרות רוטשילד בתל-אביב. 23 הקומות הראשונות של המגדל ישמשו למלונאות ויכללו בין היתר בריכה, ספא וחדר כושר, לאונג' עסקים מפואר 320 חדרי מלון.

סטטוס הפרויקט

**ביצוע עבודות תליית מבנים לשימור
בתהליך מתקדם להוצאת היתר בנייה מלא**

אדריכלים

משה צור אדריכלים

50%

חלק החברה בפרויקט

320

חדרי מלון

מגורים, מסחר ומלונאות





מרינה | הרצליה

החברה מקדמת תכנית בסמכות ועדה מחוזית להקמת מלון בשטח של כ-51K מ"ר עילי למלונאות ומסחר, 365 חדרים על קו המים בהרצליה. הועדה המקומית אישרה את התוכנית. התקיימו תנאי הסף לקראת דיון בועדה המחוזית.

אדריכלים
רני זיס אדריכלים

מסחר ומלונאות

365

חדרים (שטח הקרקע 10.5 דונם)

75%*

חלק החברה

84M

עלות רכישה

1,680 ₪

עלות למ"ר (לפני היטל השבחה ודמי היתר)

* לפני החלק של לאונרדו דה-קפריאו, כמתואר בסעיף 6.10.2.1 בדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022



מגדל

מגרש של 35 דונם על חוף כנרת. החברה מקדמת תוכנית בסמכות ועדה מחוזית להגדלת זכויות הבנייה לכ-28,000 מ"ר לשימוש מלונאות ומסחר.

סטטוס הפרויקט

המשך קידום תכנון לאחר הסכמה עירונית של הועדה המקומית

135

חדרים*

35

דונם שטח המגרש

63M

עלות רכישת הקרקע
(100% מהקרקע)

50.2%

חלק החברה

* קיים פוטנציאל תכנוני להכפלת מספר החדרים



שיתוף פעולה
בלעדי עם

Selina

השקעה בהיקף של כ-

135
מיליון ש"ח

להקמת אחד עשר מתחמי אירוח



מסלולי שיתוף פעולה

מסלול התאמות

הקמת 3 בתי מלון
בהשקעה כוללת של כ-

45

מיליון ש"ח

עד כה הושקעו כ- 40 מיליון ש"ח

תל אביב | ים המלח | מצפה רמון |
מעלה החמישה | פרוד | נתיב הל"ה |
לוחמי הגטאות | צאלים

מסלול רכישות

הקמת 3 בתי מלון
בהשקעה כוללת של כ-

90

מיליון ש"ח

עד כה הושקעו כ- 65 מיליון ש"ח

הירדן ההררי | מטולה | עכו

מנגנון הכנסות

סכום שנתי קבוע בהיקף של כ-

9%

לשנה צמוד למדד בתוספת
לפחות 20% מהרווחים

Selina

פרויקטים עיקריים - ריכוז נתונים

ליום 30 בספטמבר, 2023 (נתונים כספיים במיליוני ש"ח)

שם הפרויקט	סוג הפרויקט	צורת השיווק	סטטוס	היקף פרויקט קיים (זכויות עתידיות ככל שיתקבלו האישורים לכך)	יתרת זכויות שטרם שווקו	יתרה בספרים (ר"ק, מלאי, נדל"ש)	סה"כ רווח גולמי/ רווחי שערך שהוכר	סה"כ צפי רווח גולמי שטרם הוכר מזכויות קיימות (מכור ולא מכור)
סלמה	מגורים/ מלונאות/ מסחר/ דמי ניהול	יזמי	בביצוע ושיווק	225 יח"ד, 5,000 מ"ר מלונאות, 1,200 מ"ר מסחר	56 יח"ד, 1,036 מ"ר מסחר	156	151	158
סומייל (אינפנייטי) 1	מגורים	יזמי	בביצוע ושיווק	278 יח"ד	83 יח"ד	342	160	274
שד"ל	מגורים, מלונאות ומסחר	יזמי	נפתחה בקשה להיתר	120 יח"ד מגורים, 320 חדרי מלון	טרם החל שיווק	258 ²	91	288
ת"א יפו הצעירה	מגורים	יזמי	עליה לקרקע	123 יח"ד	97 יח"ד ³	86	-	120
בבלי 3	מגורים	יזמי	התקבל היתר חפירה ודיפון	247 יח"ד	טרם החל שיווק	260	-	557
בבלי 5	מגורים	יזמי	תכנון	114 יח"ד (228 יח"ד)	טרם החל שיווק	267	-	279 (מתוכנן 117 בגין זכויות שטרם אושרו)
סומייל 121	מגורים ומסחר	יזמי	תכנון	38 יח"ד (117 יח"ד)	טרם החל שיווק	198	-	191 (מתוכנן 152 בגין זכויות שטרם אושרו)
איינשטיין 35 (דמי ניהול) 4	מגורים	קבוצת רכישה	התקבלה החלטת ועדה בתנאים להיתר בניה מלא	כ- 300 יח"ד	טרם החל שיווק	7.7	59	48
איינשטיין - מסחר (33א, 35) 5	מסחר	קבוצת רכישה	התקבלה החלטת ועדה בתנאים להיתר בניה מלא	כ- 13,500 מ"ר מסחר	25%	298	104	141
איינשטיין 33א - זכויות למגורים	מגורים	קבוצת רכישה	התקבלה החלטת ועדה בתנאים להיתר בניה מלא	215 יח"ד	62 יח"ד	9	15	170
סה"כ						1,874	580	2,226

פרויקטים עיקריים - ריכוז נתונים

שם הפרויקט		סוג הפרויקט		סטטוס		מגורים		מלון/יח' נופש		מסחר		משרדים		מגורים		מלון/יח' נופש		מסחר		משרדים		מלאי		נדל"ן להשקעה		רכוש קבוע	
מנדרין ⁶		מגורים ומסחר		בתכנון		14 (דונם)		—		—		—		14 (דונם)		—		—		—		468		—		—	
מרינה הרצליה		יחידות נופש ומלונאות		בתכנון		—		10,425		—		—		—		50,995		—		—		95		—		19	
עמישב		התחדשות עירונית		בתכנון		—		—		—		—		262 יח"ד		2,100		—		—		1		—		—	
מגדל		מלונאות		בתכנון		—		5,575		—		—		—		14,000		—		—		—		—		65	
לודוויפול		תעסוקה ומסחר		בתכנון		—		30,004 ⁷		—		—		—		64,499 ⁸		—		535		—		—		—	
סה"כ																						564		535		84	

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

(1) הנתונים אודות פרויקט סומייל הינם תחת ההנחה כי המעבר למתווה יזמי בהתאם לשינוי המתווה המתואר בסעיף 6.8.3.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד של החברה שצורף לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, ובסעיף 1.4.2.4 בדוח הדירקטוריון של הרבעון השלישי ייכנס לתוקפו.

(2) מתוך סכום זה סך של כ-176 מיליון ש"ח מסווגים כנדל"ן להשקעה. הנתונים הנ"ל מהווים את חלקה של החברה בספרי הד מאסטר, בה היא מחזיקה 50% והינה מוצגת בדוחות הכספיים של החברה בהתאם לשיטת השווי המאזני.

(3) בקשר להסכם שיתוף פעולה שנחתם ראה שקף 12 למצגת זו.

(4) דמי הניהול חושבו על פי 6% משווי היחידות כשהן גמורות, בהתאם להערכת שווי שהתקבלה ביום 31 בדצמבר 2022 עם המכירה בפועל או עם אכלוס הפרויקט תבוצע התאמה לפי שווי דירות דומות בפרויקט.

(5) ביום 12 ביוני 2022 התקשרה החברה, באמצעות חברות בת בבעלותה המלאה, בהסכמים מותנים למכירת 75% מזכויות החברה בשטחי המסחר בפרויקטים אינשטיין 33/א35 (ובהסכמי שיתוף ביחס אליהם) לכלל חברה לביטוח בע"מ ותאגידים הקשורים אליה. רווחי השערוך שהוכרו ברבעון שני 2022 כתוצאה ממכירה זו הסתכמו לסך של כ-70 מיליון ש"ח בגין החלק מהממכר המסווג כנדל"ן להשקעה בדוחות החברה. בנובמבר 2022 הושלמה העסקה האמורה ומרבית תמורתה שולמה לחברות הבת של החברה. לפרטים אודות פרטי ההסכמים שנחתמו בין הצדדים לרבות זכות הרוכשות לביטול ההתקשרות בעתיד היה ולא יתקבל היתר בנייה מלא לפרויקטים עד ליום 12 ביוני 2024, ראה סעיף 6.11.2.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

(6) בהתאם לטבלאות ההקצאה שהומצאו לחברה, אין ביכולת החברה בשלב זה לקבוע הן את המיקום הסופי של הפרויקט במתחם מנדרין והן את כמות היחידות הסופית שתתקבלנה.

(7) הנתון מתייחס לחלק החברה בזכויות הקיימות בהתאם לתוכנית המאושרת.

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

מדינת ישראל באמצעות צה"ל חזק ונחוש יחד עם כוחות הבטחון נלחמים בימים אלו על הזכות שלנו, אזרחי המדינה, להמשיך ולחיות כאן בביטחון. אנחנו בטוחים בניצחון החיילים והחיילות שלנו בשדה הקרב. הניצחון הזה יבטיח את המשך שגשוגה ופריחתה של המדינה שאנחנו כל כך אוהבים.

גם בימים אלה, אנחנו בקבוצת חג'ג' ממשיכים לבנות מאות רבות של דירות מגורים שבמרפסות שלהן יונפו בבוא היום בגאון דגלי ישראל

מול כל אלה שמנסים להרוס, אנחנו נמשיך לבנות ויחד ננצח!

תמיר אמה,

מנכ"ל קבוצת חג'ג'



ה

תודה