



קבוצת חג'ג'
HAGAG GROUP

מצגת לשוק ההון

מאי 2022

מידע צופה פני עתיד

מטרת מצגת זו היא להציג את החברה על פעילותה ותוצאות הפעילות הכספית שלה. 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 (במאוחד) ואשר התממשותו בפועל מותנית בהתקיימות האמור להלן:

- הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי של החברה (וביחס סומייל 124 אף לעודפים) הצפוי מהפרויקטים של החברה (המפורטים בשקף 4, בשקף 5, בשקף 32 (כללי), בשקף 12 (MOMA), בשקף 13-14 (סומייל 124), בשקף 15 (שד"ל), בשקף 16 (יפו-סהרון), בשקף 17 (בבלי 3), בשקף 18 (בבלי 5), בשקף 19 (אינשטיין 33א') בשקף 20 (סומייל 121), בשקף 25 (עמישב-פ"ת), התממשות הערכותיה אלו של החברה מותנית בתנאים כדלקמן:
 - בכל הנוגע להערכות החברה בדבר הרווח הגולמי שינבע לה משיווק יתרת זכויותיה שטרם נמכרו בפרויקטים שצוינו לעיל (לרבות הפרויקטים בהם טרם החל שיווק) – ההערכות האמורות מתבססות על ניסיונה של החברה ו/או תנאי ההתקשרויות למכירת זכויות בהן התקשרו עד כה חברות הקבוצה בפרויקטים אחרים הדומים להם ו/או נתונים שונים הנמצאים כיום בידי החברה (בעניין מחירי המכירה הצפויים והעלויות הצפויות לבניית פרויקטים אלו, לרבות עלויות הפיניים שיידרשו, לרבות סכום היטלי ההשבחה שהחברה תידרש לשלם בגין תוספת הזכויות שינבעו לה או העלויות הכרוכות בהקמת מבנה ציבור שהחברה תידרש לשאת בהם), לרבות דו"חות שומאי; כי לא יחול שינוי במחירי המכירה אותם צופה החברה לקבל, לרבות מתוספת הזכויות (וביחס ליחידות בפרויקט סלמה ובפרויקט סומייל 124 אשר תשוקנה במתווה של פרויקט יזמי – כי מחירי המכירה יהיו גבוהים מאלה שנקלחו בחשבון במתווה הקבוצה); כי לא יחול שינוי לרעה בשווי הדירות שתשיכנה (ככל שתשיכנה) לבעלי הזכויות הקיימות במקרקעי פרויקט אינשטיין 35 (אשר משווין נגזר היקף דמי הניהול בפרויקט זה), ובנוסף הערכות החברה מבוססות על אינדיקציה ראשונית שקילבה החברה על עליית שווי הדירות בפרויקט אינשטיין 35 ובהתאמה על עליית דמי הניהול בגין ולפיכך אין כל וודאות שהערכה זאת תתממש והשווי הסופי יכול להיות שונה אף באופן מהותי; כי העסקה למכירת הזכויות בפרויקט בת ים תיכנס לתוקפה וכי ביחס ליתרת הזכויות שתיוותרנה לחברה בפרויקט בת ים – ששוותפה של החברה בפרויקט בת ים יעמוד בתנאי הסכם הליווי שייחתם; ושמשך הפרויקטים יתאם להערכות הנוכחיות של החברה; ושיעלה בידי החברה לרכוש את יתרת הזכויות בקרקעות הפרויקטים בהם נכון למעד זה היא אינה מחזיקה במלוא הזכויות. התממשות הערכות החברה תלויה בעיקר בשמירת רמות מחירי המכירה השוורים כיום בשוק העדל"ן בכלל ובפרויקטים אלו בפרט (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר, לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה) וכן בכך שהעלויות אותן צופה החברה (על בסיס ניסיונה, שכן בחלק מהפרויקטים טרם בוצעה התקשרות עם קבלן מבצע וזו עשויה להתבצע עוד מספר שנים) לא ישתנו (בעיקר בכל הנוגע לפרויקטים היזמיים של החברה). בנוסף, מותנים הנתונים האמורים באישורי כל התב"עות הנדרשות וקבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים להגדלת הזכויות ובניית הפרויקטים במועדים הנחזים לכך על ידי החברה, בהתקשרות בהסכמי הליווי הרלבנטיים בתנאים דומים להערכות החברה ועמידת כלל הצדדים להם בהוראותיהם, בהשלמת מכירת הזכויות בפועל ובכך שלא יחולו עיכובים בבניית הפרויקטים כך שתתממשנה הערכות החברה ביחס למשך הזמן הצפוי לבניית הפרויקטים השונים. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.
- בנוסף בכל הנוגע להערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי לחברה בפרויקטים בבלי 3, יפו סהרון, סומייל 124, שד"ל, סלמה (MOMA), אינשטיין 33א' התממשות ההערכות האמורות מותנית בהתקיימות תנאים שונים שאינם בשליטת החברה ואשר אין כל וודאות כי יתקיימו (באופן מלא או חלקי), ובין היתר כ: יתקבלו כלל ההקלות, האישורים וההיתרים הנדרשים לבנית כלל הפרויקטים ע"ב מלוא הזכויות המתוכננות, במועד החזוי לכך על ידי החברה; כי החברה תתקשר בהסכמי ליווי והסכמי קבלן בפרויקטים, במועדים ובתנאים המוערכים כיום על ידי החברה (וזאת בשים לב לעובדה שהערכות החברה לגבי העלויות הצפויות הינן בהתאם לתנאי השוק הנוכחיים ואולם חלק מהסכמים האמורים ייחתמו רק בעוד מספר שנים, ובניית הפרויקטים עצמה תיארך מס' שנים, כך שיתכן שינוי בתנאיהם), לרבות תנאי משכית העודפים בפרויקטים; כי לא יחול שינוי לרעה בשוק הדירות בגוש דן (בעיקר ת"א), באופן שישפיע על מחירי השיווק של הזכויות בפרויקטים וקצב מכירתן (כאשר מחירי המכירה ששימשו בסיס להערכות האמורות מתבססות על ניסיונה של החברה ו/או תנאי ההתקשרויות למכירת זכויות דומות בהן התקשרו עד כה חברות הקבוצה בפרויקטים אחרים הדומים להם ו/או נתונים שונים הנמצאים כיום בידי החברה); שכלל הרוכשים יעמדו בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו וייחתמו, לרבות הסכמי המימון; שעלויות הפרויקטים (לרבות עלויות המימון, עלויות הפיניים הנדרשים בחלק מהפרויקטים, עלויות העובעות ממדד תשומות הבניה ועלויות בנית מבני ציבור הנדרשים בחלק מהפרויקטים) לא תחרוגנה מהסך המוערך על ידי החברה; כי הפרויקטים יבוצעו בלוחות הזמנים החזויים, שלא תהא פגיעה בזמניהם ושלא יגרם בהם עיכוב משמעותי מכל סיבה שהיא (לדוג' בגין אי פינוי הקרקע על ידי הגורמים המחזיקים בה כיום עם אף ההסכמות עימם: הגשת התנגדויות להיתר על ידי צדדים שלישיים; היקלעות הקבלעם המבצעים לקשיים כלכליים או אי עמידתם בהוראות ההסכמים שנחתמו עימם: גילוי עתיקות; מציאת מי תהום; הגשת צווי מניעה; תביעות גורמים קשורים; חריגות בניה; אי זמינות חומרי גלם/כוח אדם ובכל הנוגע לפרויקט סומייל 124 – עיכוב בכניסתו לתוקף של שינוי המתווה שמתוכנן בפרויקט); כי לא תחול התייקרות בעלות העסקת כח אדם ו/או רכישת חומרי הגלם ויתר התקורות בענף הבניה; וכי תשלומי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה שתשלומם יידרש בשל תוספת זכויות בפרויקטים) שיידרשו מהחברה כיזמית לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה (לרבות עקב שינויי רגולציה) וביחס לאינשטיין 33 א' בכך שלא יחול שינוי ברגולציה החלה על חברת הבת כמארגנת קבוצת רכישה ושינוי באיזה מהפרמטרים שצוינו לעיל עשוי לשנות, לרבות באופן משמעותי, את הערכות החברה האמורות. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.
- 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.
- התממשות הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי לה מפרויקט סומייל 124 מותנות בכניסתו לתוקף באופן מלא של שינוי המתווה למתווה יזמי, בעמידת הצדדים למערכת ההסכמים שתיתחתם בקשר עם שינוי המתווה (לרבות הסכם הליווי) בכלל הוראותיהם, בכך שמחירי המכירה בפרויקט, אם וככל יועברו למתווה יזמי, יהיו גבוהים מאלה שנקלחו בחשבון במתווה הקבוצה ובכך שתופקד תוכנית בגין מבנה ציבור שייבנה בפרויקט בבלי 3 בהתאם להתחייבות החברה לעריירה במסגרת קבלת הקלות בפרויקט סומייל 124 אשר מהווה תנאי לטופס 4 בפרויקט זה. כמו כן, הערכות החברה ביחס לרווחים 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 מידי שנקבעו בהסכמי המימון. לפיכך, אין כל ודאות כי הערכות יתממשו והן יכולות להיות שונות אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.
- הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי לה בגין פרויקט בבלי 5 ובפרויקט סומייל 121 מותנה בשינוי התב"ע בפרויקטי בבלי 5 וסומייל 121 וקבלת כלל הההיתרים הנדרשים כך שיתקבלו כלל הזכויות הנדרשות על ידי החברה בפרויקטים אלו; כי מחירי המכירה המוערכים על ידי החברה כיום לא ישתנו וזאת בשים לב לכך שההליך שיווק פרויקטי בבלי 5 וסומייל 121 יחלו רק בעוד מספר שנים; בתנאי ההתקשרויות בהן מתקשרנה חברות הפרויקטים עם קבלני וספקי הפרויקט (כאשר תחשיב העלויות שנעשה מתבסס על מחירי השוק הנוכחיים בעוד שלוח הזמנים הצפוי לתחילת הבניה בפרויקטים הינו כשנתיים עד שלוש שנים ובנית הפרויקטים צפויה לארוך כמספר שנים נוספות); כי תנאי הסכמי הליווי שייחתמו יהיו בהתאם להערכת החברה; המועד בו יוקמו הפרויקטים; בגובה האגרות וההיטלים שיוטלו על חברות הפרויקטים (דוגמת היטל השבחה); בעלות בנית מבני הציבור בפרויקטי בבלי 5 וסומייל 121; מסתמכות על הערכות החברה ביחס לפרויקט בבלי 5 אודות התמורה אותה תידרש לשלם בגין רכישת 11 היחידות אשר הינן בבעלות העירייה, שאינה ידועה נכון למועד זה, ועל כך שהחברה תוכרז כזוכה בהליך פירוק השיטות שהגיעה לרכישת יתרת הזכויות במגרש מיתר בעליהם, ועל הערכות החברה ביחס למחיר אותו תידרש לשלם ככל שזתכה בהליך כאמור, בגין יתרת הזכויות במגרש, כאשר מטבע הדברים, אין כל וודאות ביחס להתממשות איזו מההערכות האמורות.
- הערכות החברה אודות עלות הקמת פרויקט עמישב-פ"ת והרווח הצפוי הימנו מהוות הערכה ראשונית בלבד של החברה, אשר התממשותה מותנית בין היתר בהתקיימות כלל התנאים המתלים הנדרשים לצורך כניסתו לתוקף של הפרויקט ואי התקיימותם של כלל התנאים המפסיקים הכלולים בפרויקט זה; בכמות הדירות הסופית שתוכלל בפרויקט (כאשר לצורך הערכת עלות הפרויקט והרווח הצפוי הימנו נלקחו בחשבון הזכויות בפרויקט, כהגדרת המונח לעיל); בתנאי ההתקשרויות בהן תתקשר חברת הפרויקט עם קבלני וספקי הפרויקט (כאשר תחשיב העלויות שנעשה מתבסס על מחירי השוק הנוכחיים בעוד שלוח הזמנים הצפוי לתחילת הבניה הינו כ-6-5 שנים ובנית הפרויקט צפויה לארוך כ-5 שנים);

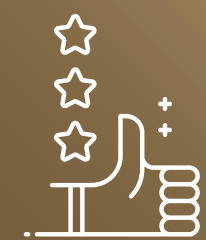
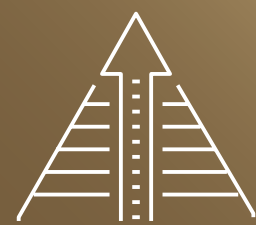
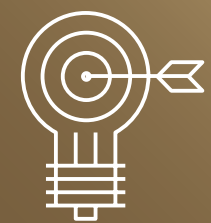
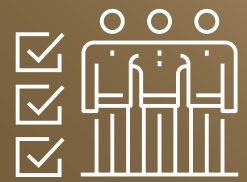


המועד בו יוקם הפרויקט; גובה האגרות וההיטלים שיוטלו על חברת הפרויקט; מחירי השכירות בהן תידרש לשאת חברת הפרויקט בתקופת בניית הפרויקט; עלות מטלות ציבוריות; קרן תחזוקה; וכי לא יחול שינוי במחירי המכירה המוערכים על ידי החברה בפרויקט, והיות ואין כל וודאות ביחס להתממשות הערכת החברה ביחס לכל אחד מהפרמטרים שצוינו, אין כל וודאות ביחס לעלותו הסופית של הפרויקט ולרווח שינבע (ככל שינבע) לחברה הימנו.

- הערכות החברה ביחס לתזרים הצפוי (שקף 5) ולתשואה הצפייה לחברה (שקף 27) במסגרת שיתוף הפעולה של החברה עם סלינה ומספר החדרים הצפוי במלונות השונים (שקף 28-29) מותנית בתנאים כדלקמן:
הערכות החברה ביחס לתזרים הצפוי ולתשואה הצפייה לחברה, מבוססות על הנחות החברה ביחס לשיעורי התפוסה וברמות המחירים בנכסים השונים ושיעורי הרווחיות של הפעלת הנכסים, אשר יכול לחול בהם שינוי, לרבות מהותי, ובהערכות החברה ביחס ללוחות הזמנים להוצאת היתרים והאישורים הנדרשים לצורך התאמת הפרויקטים, משך השלמת עבודות 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.
- הערכות החברה ביחס לתזרים הצפוי (שקף 5) ולתשואה הצפייה לחברה (שקף 27) במסגרת שיתוף הפעולה של החברה עם סלינה ומספר החדרים הצפוי במלונות השונים (שקף 28-29) מותנית בתנאים כדלקמן:
הערכות החברה ביחס לתזרים הצפוי ולתשואה הצפייה לחברה, מבוססות על הנחות החברה ביחס לשיעורי התפוסה וברמות המחירים בנכסים השונים ושיעורי הרווחיות של הפעלת הנכסים, אשר יכול לחול בהם שינוי, לרבות מהותי, ובהערכות החברה ביחס ללוחות הזמנים להוצאת היתרים והאישורים הנדרשים לצורך התאמת הפרויקטים, משך השלמת עבודות 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.
- הערכות החברה באשר לזכויות הסופיות שתוכללנה בפרויקטים השונים של החברה (המפורטות בשקף 5, שקף 10 ושקף 33 (כללי), בשקף 17 (בבלי 3), בשקף 18 (בבלי 5), בשקף 20 (סומייל 121), בשקף 21 (מרינה הרצליה), בשקף 22 (לודוויפול), בשקף 23 (מנדריון), בשקף 24 (יפו-פרדס דקא), בשקף 25 (עמישב-פ"ת), מותנית בתנאים כדלקמן:
הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות הנוספות בפרויקט מרינה הרצליה, כפופות לאישור התוכנית אותה מקדמת החברה בועדה המחוזית לתכנון ובניה במחוז תל אביב, וכן לקבלת כלל היתרי הבניה הנדרשים, ולפיכך ייתכן כי יחול שינוי בהיקף הזכויות הנוספות, לרבות שינוי מהותי. בנוסף יצוין כי הערכות החברה ביחס לעלות למ"ר (לפני היטל השבחה), מבוסס על הערכותיה של החברה, המבוססות על היקף הזכויות שהחברה פועלת לקבל, ולפיכך ככל שהיקף הזכויות יהיה קטן מהמוערך על ידי ההחברה, העלות למ"ר תעלה ביחס ישיר.
הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות הנוספות בפרויקט בת ים ובפרויקט 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 בפרויקטים אלו, לרבות שינוי מהותי.
- 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.
- 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, אשר אין כל וודאות כי יתקבלו, ולפיכך ייתכן כי יחול שינוי בהיקף הזכויות הנוספות בפרויקט זה, לרבות שינוי מהותי.
- הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות בפרויקט עמישב, מסתמכת על המדיניות הקיימת של ועדות התכנון והבניה בתחום הפרויקט, וכפופות להכרזה של מנהל הרשות על המתחם כמתחם של פינוי 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.
- הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות בפרויקט יפו – פרדס דקא (אשר התממשותה מותנית בין היתר 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 התב"ע החדשה, ולכך שהיא תאושר בהיקף הזכויות אשר החברה פועלת לקדם, וכן לקבלת כלל היתרי הבניה הנדרשים, כי תתקבלנה הסכמת הצדדים המחזיקים בקרקע, לרבות רמ"י, לקידומה, ולפיכך ייתכן כי יחול שינוי בהיקף הזכויות בפרויקט, לרבות שינוי מהותי.
- הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות הבניה וייעודם בפרויקט מנדרין (אשר התממשות הפרויקט מותנית בין היתר בהגעה להסכמה עם יתר המחזיקים בקרקע ביחס לקידום הקמת הפרויקט ולחילופין השלמת הליך פירוק שיתוף ורכישת יתר המקרקעין, 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 בייעודם.
- הערכות החברה באשר לצפי סיום הפרויקטים השונים של החברה המצוין בשקף 12 (סלמה), שקף 13 (סומייל), שקף 16 (סהרון), שקף 17 (בבלי 3) מותנית בתנאים כדלקמן:
יובהר, כי הערכות החברה ביחס למועד סיום עבודות ההקמה בפרויקטים אלו, מבוססות על הערכות החברה ביחס למועדי קבלת תוספת הזכויות בפרויקט (ביחס לפרויקט בבלי 3), מועדי קבלת היתרי הבניה בפרויקט (בייחס לפרויקטים בבלי 3 ו סהרון), המועדים בהם תתקשר החברה בהסכם ליווי (ביחס לפרויקטים סומייל, סהרון ובבלי 3) ובהסכם קבלן בפרויקט (ביחס לפרויקטים בבלי 3 וסהרון), ביחס בהשלמת פינוי מקרקעי הפרויקט (ביחס לפרויקט סהרון) וביחס להערכת החברה את משך ביתת הפרויקטים. התממשות הערכות החברה תלויה בכך שלא יחולו עיכובים בבניית הפרויקטים, וזאת בשל גורמים כדוגמת היקלעות הקבלן המבצע או ספקים מהותיים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקט לקשיים כלכליים, אי עמידת החברה בדרישות הרשויות השונות וההיתרים הרלוונטיים, עקב מחסור בכוח אדם או חומרי גלם, אי עמידת החברה בתנאי הסכמי המימון שייחתמו עימה, היווצרות מניעה או עיכוב בביצוע הפרויקט (לרבות בשל גילוי עתיקות), עיכוב בהשלמת פינויים במקרקעין וכו', כך שתתממשנה הערכות החברה ביחס למשך הזמן הצפוי לבניית הפרויקטים השונים. 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 6.8.2.6.2 לדוח תיאור עסקי התאידי של החברת שצורך לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, ייכנס לתוקפו בחודשים הקרובים, כי האשראי שהועמד לחברי הקבוצה לא יועמד לפירעון מידי וכי לא תחול כל מניעה אחרת לבנית הפרויקט, לרבות כתוצאה מהמחלוקות שעלו עם חברי הקבוצה
בנוסף יודגש כי כלל המידע הצופה פני עתיד לדעיל הינו כפוף, בנוסף להסתייגויות המפורטות לדעיל, להשפעות מנפת הקורונה על תחומי פעילותה השונים של החברה. המשך ו/או התגברות התפשטות נגיף הקורונה עלולים להביא להתארכות זמן קבלת ההיתרים הנדרשים לחברה בפעילותה (וזאת עקב העובדה שמשרדי הממשלה והעיריית השונים עשויים לעבוד במתכונת חירום); להתארכות זמן בניית הפרויקטים והתייקרות עלות בנייתם (בשל מחסור בחומרי הגלם וכוח האדם הנדרשים לבניית הפרויקטים השונים); להתארכות הליכי המכירה (עקב פגיעה בביקושים) וירידת מחירי המכירה (וזאת עקב הירידה בנכסי הרוכשים, הן בשל הפגיעה בכלכלה הריאלית והן בשל הירידות האפשריות בשוויים); לאפשרות החברה לציים חוב ו/או הון הנדרש לפעילותה; לפגיעה בתנאי האשראים אותם טיטול החברה (לבדה או יחד עם שותפיה בפרויקטים השונים) עקב עליית ברמת הסיכון במשך; ולפגיעה בחוסנם הפיננסי של הקבלנים ויתר נותני השיירותים המעניקים משירותיהם לחברה.

כן יצוין כי מצגת זו כוללת מידע חדש אשר טרם פורסם על ידי החברה במסגרת דוחותיה הפומביים. לעניין זה ראה: שקף 4 – ביחס לרווח הגולמי הצפוי, שקף 5 ושקף 27 – ביחס לתזרים הצפוי ולשיעור תשואה צפוי במסגרת שיתוף הפעולה עם סלינה, שקף 5 ושקף 10 – ביחס לסה"ר הזכויות הצפויות של החברה, שקף 14 – ביחס לוצאות החברה לכספים מרוכשים בפרויקט סומייל 124, שקף 21 – ביחס לעלות מ"ר בפרויקט מרינה הרצליה, שקף 24 ושקף 33 – ביחס לזכויות הבניה חלק החברה בפרויקט יפו-פרדס דקא, ושקף 28-29 – ביחס למספר החדרים הצפוי במלונות השונים במסגרת שיתוף הפעולה עם סלינה, ובשקף 33 ביחס ליתרה בספריים של לודוויפול.

קבוצת חג'ג' בולטות וייחודיות בזירת הנדל"ן



אנשים לפני הכול

אמינות
שקיפות
שירותיות

מומחיות

מקצועיות בניהול ושיווק
לשליטה על כל מרכיבי
הפרויקט

בנייה אייקונית

בולטות בקו הרקיע
בזכות יצירתיות בתכנון
מצוינות בביצוע

מיתוג גבוה

טיפול מותג
שמאזדה עם
סטנדרטים גבוהים

מעוף

ראייה רחבה
הבנה עמוקה
זיהוי מגמות

המודל של חג'ג'

איתור הזדמנויות
השבחה
ריווחיות גבוהה
יצירת ערך

שואפים גבוה הביצועים שלנו

נכון ליום- 31/3/2022

הון עצמי למאזן
כ-40%

נכון ליום- 31/3/2022

הון עצמי
כ-946 מיליון ₪

ללא הפרויקטים:
איינשטיין 35,
לודוויפול, פרדס
דקא, מנדרין ומרינה.

רווח גולמי
צפוי מהפרויקטים*

כ-4

מיליארד ₪

חלק החברה כ-2.7 מיליארד ש"ח
מתוכו הוכרו עד כה כ-0.4
מיליארד ₪

* כולל זכויות מכוח תוכנית
תא/5000 שיש לקדמן
בתוכניות פרטניות כדי
שיתקבלו.

מניית חג'ג' נכללת
במדד

ת"א 125
ות"א 90

נדל"ן להשקעה

ייזום נדל"ן

שיתוף פעולה עם סלינה

נכסים מניבים
(משרדים, מסחר, מלונאות)

בנייה חדשה למגורים

כ- 667 חדרים*

כ- 2,336 מיטות

תזרים צפוי עפ"י חוזים קיימים:

כ- 19 מיליון ₪ בשנה מייצגת

* החברה התקשרה בהסכם מכר לרכישת כ- 91 דונם להקמת מלון בירדן ההררי.

כ- 211,000 מ"ר^{(1),(3),(4)}

חלק החברה כ- 94,000 מ"ר

כ- 4,500 יח"ד^{(1),(2),(5)}

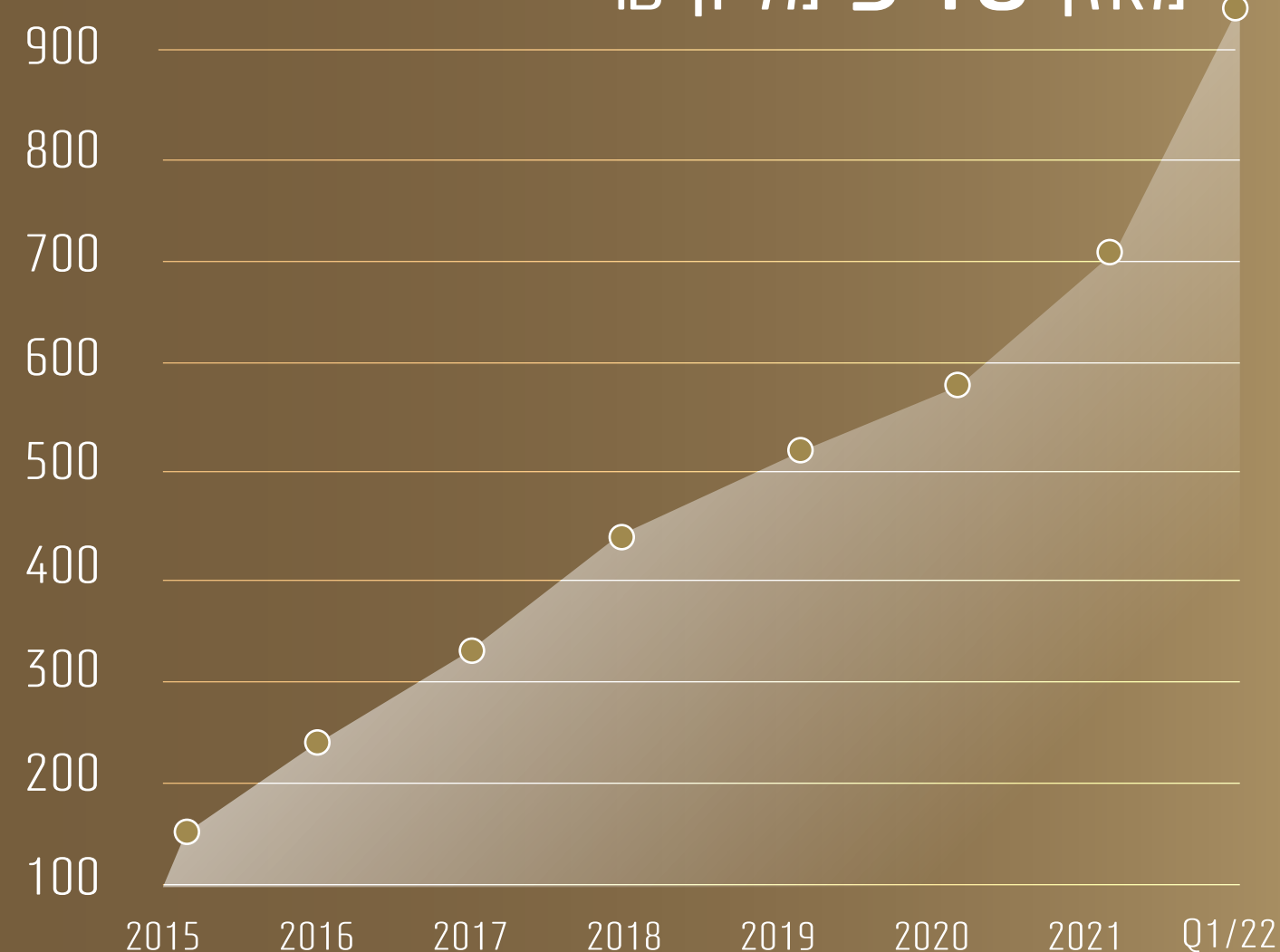
חלק החברה כ- 2,680 יח"ד

- (1) כולל זכויות נוספות על פי תא/5000.
(2) כולל הערכת החברה ביחס לזכויות בפרויקט עמישב בכפוף לאישור תב"ע מתאימה על ידי הוועדה המחוזית.
(3) כולל הערכת החברה להגדלת זכויות הבנייה בסמכות ועדה מחוזית בהמלצת הוועדה המקומית.
(4) לא כולל מסחר, מלונאות ותעסוקה המסווגים כמלאי בפרויקטים Moma, שד"ל, בת-ים וחלק מהמסחר בפרויקט איינשטיין.
(5) לא כולל יחידות למגורים בפרויקט איינשטיין 35 הנמצא בהליך איזון שמאי בשלבים מתקדמים.

בצמיחה מתמדת התפתחות החברה

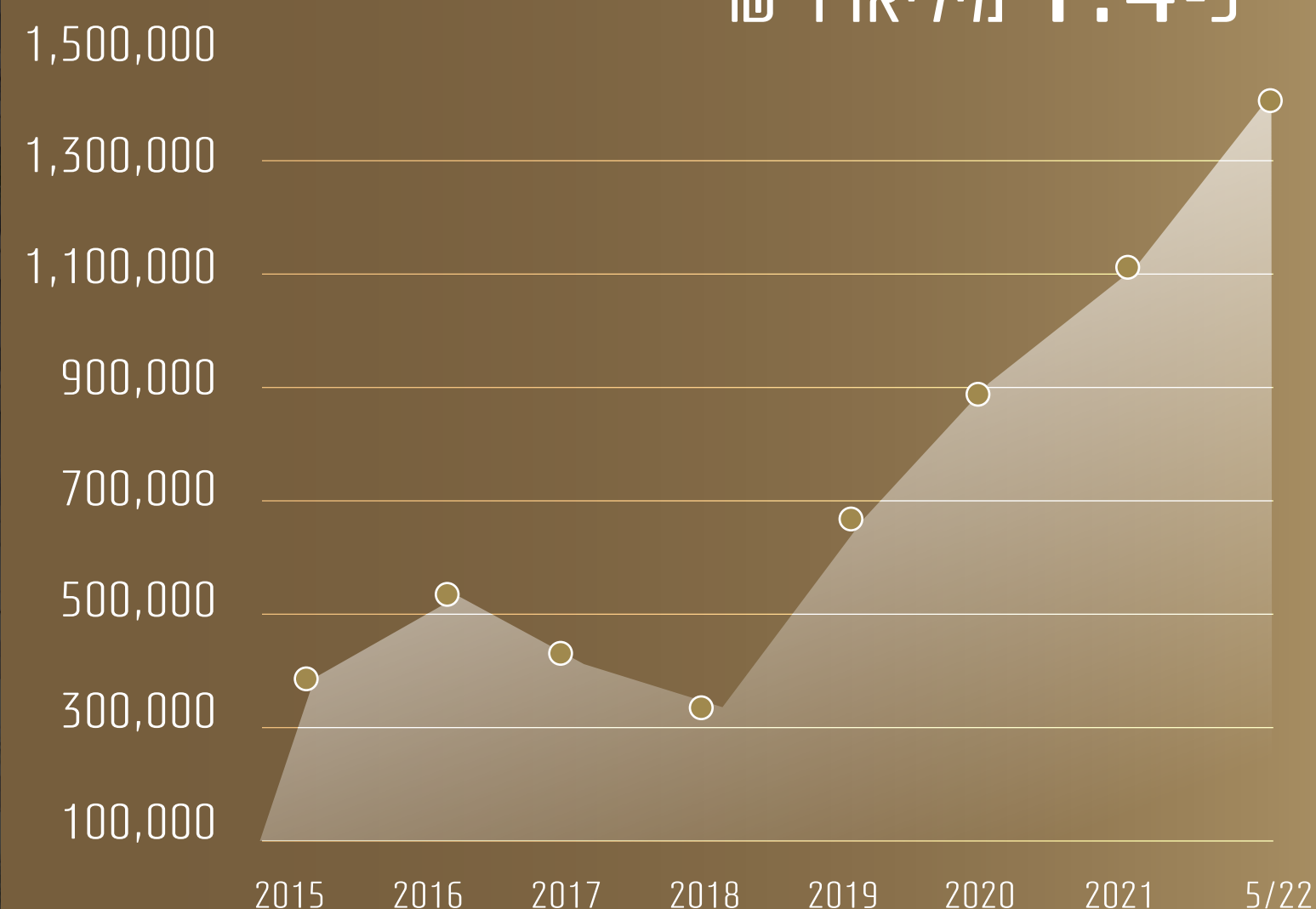
התפתחות ההון העצמי

מאזן 946 מיליון ₪

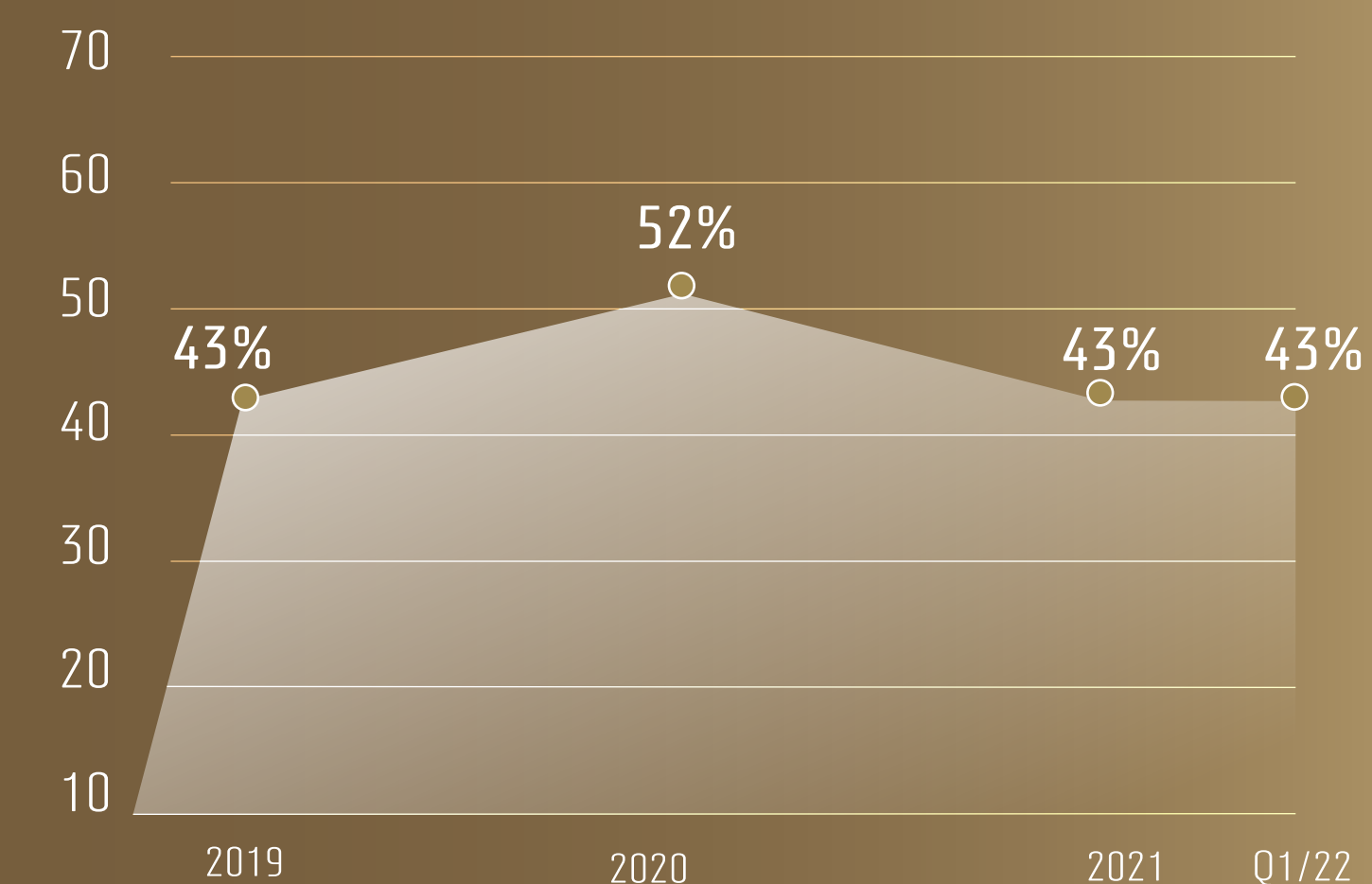


התפתחות שווי החברה

כ-1.4 מיליארד ₪

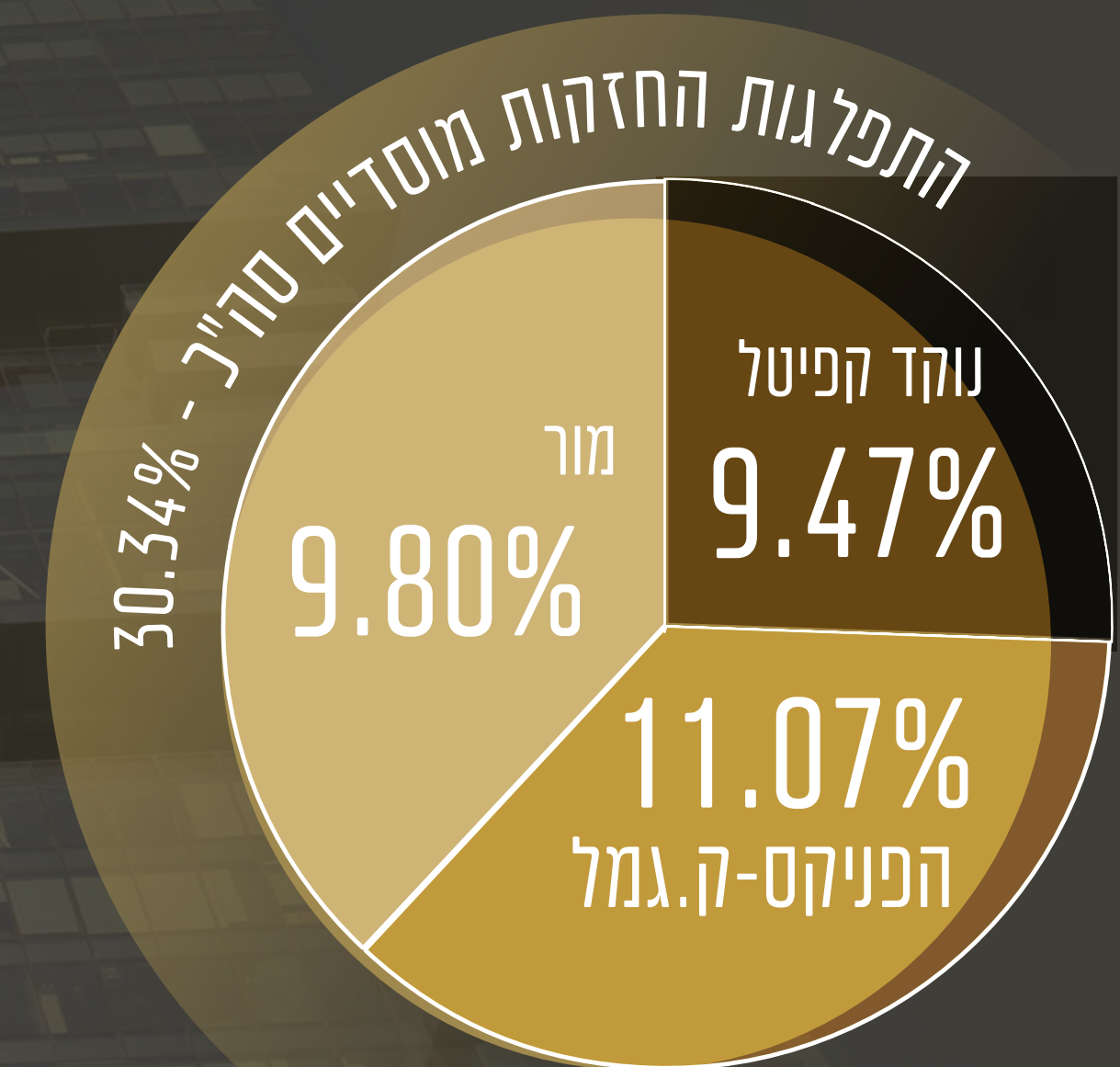
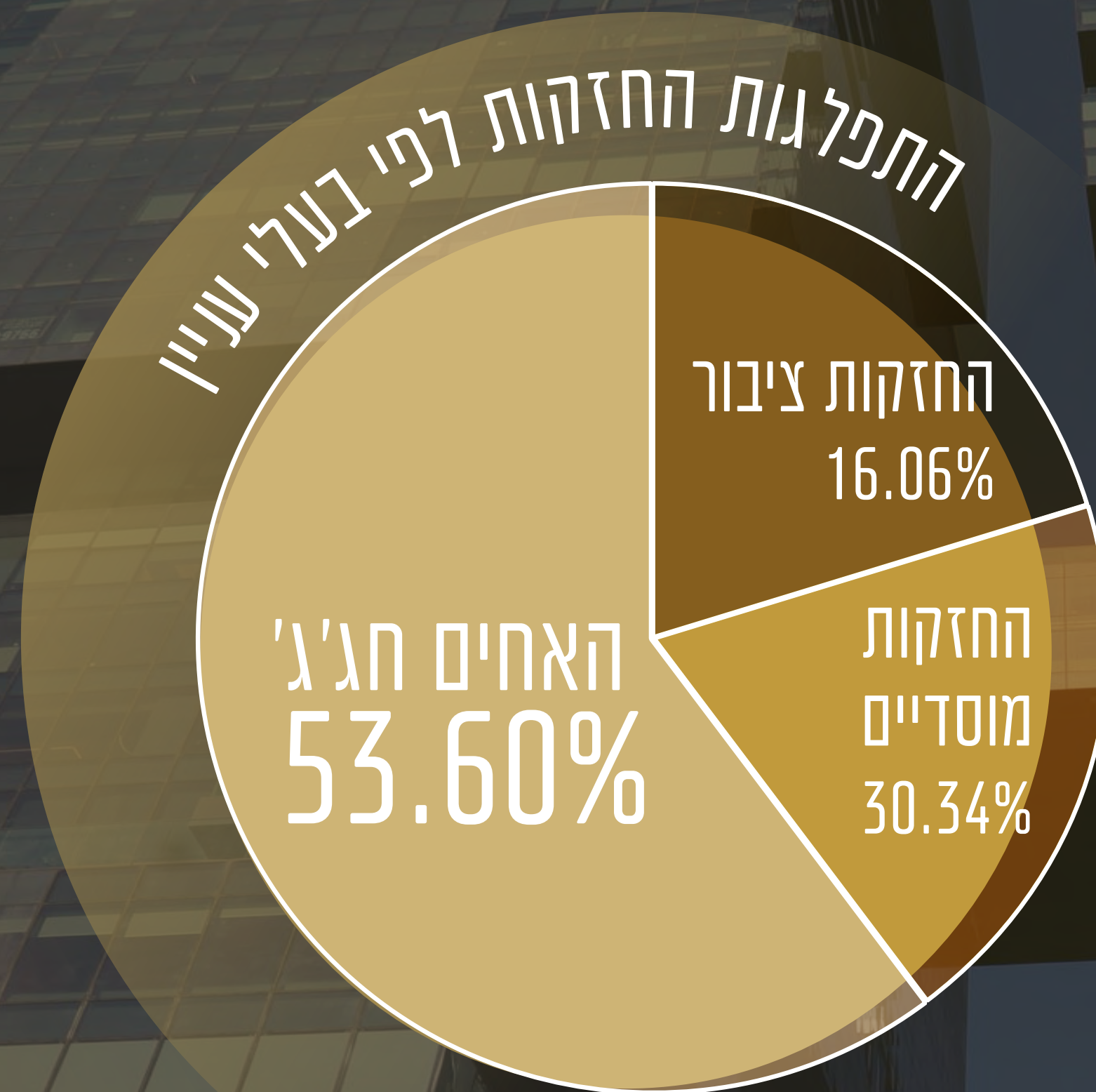


שיעור רווח גולמי מהכנסות



הבעת אמון של המערכת הפיננסית

מבנה האחזקות, נכון ליום 26/5/2022



החזקות בעלי עניין החזקות מוסדיים החזקות ציבור

מור הפניקס נוקד

אבני הדרך שלנו להצלחה אירועים משמעותיים

עסקת מנדריין 14 דונם
בצפון ת"א כ-392 מיליון ש"ח*
*החברה טרם שילמה את מלוא התמורה בהתאם
להסכם המכר

הפניקס רוכשת כ-8.5%
ממניות חג'ג'

עסקת סלינה
השקעה של עד כ-580 מיליון ש"ח

חג'ג נכללת
במדד ת"א 125 ות"א 90

התקשרות בהסכם לרכישת מגרש
במתחם לודוויכפול
בעלות של
כ-254 מיליון ש"ח

עסקת בבלי מגרש 5
6.6 דונם כ-188 מיליון ש"ח

רכישת מגרש סומייל 121
3.5 דונם כ-173 מיליון ש"ח

עסקת בבלי מגרש 3
6 דונם כ-190 מיליון ש"ח

2020

2021

2022

ייחודיות

חותם של איכות וייחוד

בולטות

בולטים בהקמה, ניהול ושיווק של פרויקטים אייקוניים למגורים, מסחר ומלונאות

רווחיות גבוהה

זיהוי פרויקטים עם פוטנציאל השבחה ויצירת ערך למשקיעים



מיקוד

במיקומים מבוקשים בזירה המרכזית של הנדל"ן בתל אביב

אטרקטיביות

אמון של המגזר הפיננסי ורקורד מוכח של הצלחות בגיוסי הון

הון אנושי

עבודה ושיתופי פעולה עם הטובים ביותר בנדל"ן



יסודות ההצלחה שלנו



כ-3,580* יח"ד
חלק החברה כ- 2,310 יח"ד



בתוך כעשור של פעילות
הטביעה קבוצת חג'ג'
חותם בנוף התל אביבי.

משקיעים ללא הפסקה
בתל אביב-יפו

* כולל זכויות מכוח תוכנית תא/5000 שיש לקדמן בתוכניות פרטניות כדי שיתקבלו
** לא כולל עסקת מנדריין

הפריסה שלנו בזירה המרכזית של הנדל"ן בישראל



ייעוץ: מגורים, מלונאות ומסחר

פרויקטים בהקמה

Moma | ת"א

פרויקט הממוקם ברחוב שלמה 46 בין שכונת פלורנטין ליפו במסגרתו יוקמו 2 מגדלים של 17 קומות ו- 2 בניינים של 6 קומות. הפרויקט משלב מגורים, מסחר ומלונאות.

זכויות מגורים: 225 יח"ד חלק החברה: 201 יח"ד

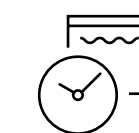


שטחי מסחר: 1,200 מ"ר

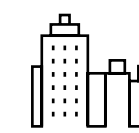


שטחים למלונאות: 5,000 מ"ר

סטטוס: בהקמה, התקבל היתר בנייה מלא



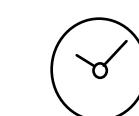
יתרה לשיווק: 65 יח"ד, כ- 1,000 מ"ר מסחר



צפי רווח גולמי, חלק החברה: כ- 250 מיליון ₪
מתוכו הוכר: כ- 74 מיליון ₪



צפי לסיום הפרויקט: 2024



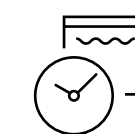
פרויקטים בהקמה "H-Infinity" | ת"א

פרויקט הממוקם ברחוב אבן גבירול פינת ז'בוטינסקי - שילוב של מיקום אטרקטיבי עם יוקרה בלא פשרות. בפרויקט מגדל של כ-50 קומות (שבנייתו נמצאת בעיצומה) לצד מבנה מרקמי של 8 קומות, עם חזית מסחרית הפונה לרח' אבן גבירול. את המגדל תכנן משרד האדריכלים משה צור, מהמובילים בתכנון של מגדלי יוקרה בישראל. הפרויקט יכול גם שטחים ציבוריים, פארק מעוצב, לובי מפואר, בריכת שחייה איכותית ומתקני כושר ברמה גבוהה - היצע יוקרתי של מתקנים לרווחת הדיירים וכלל התושבים.

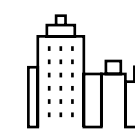
זכויות מגורים: 273 יח"ד



סטטוס: בהקמה, התקבל היתר בנייה מלא



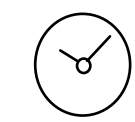
יתרת יח"ד לשיווק: 91



צפי רווח גולמי, חלק החברה: כ-400 מיליון ₪
מתוכו הוכר: כ-160 מיליון ₪



צפי לסיום הפרויקט: 2026



פרויקטים בהקמה "H-Infinity" | ת"א

נכון ל- 31 במרץ 2022, הלוואת בעלים לקבוצת חג'ג' סומייל הינה בסך של כ-279 מיליון ש"ח.
נכון למועד פרסום מצגת זו, קבוצת חג'ג' סומייל מחזיקה ב:

זכויות: כ- 10,400 מ"ר (פלדלת) - 105 דירות*



זכות: לקבלת כספים בהיקף של כ- 53 מיליון ₪
בגין מכירות קרקע לחברי הקבוצה, שטרם שילמו את מלוא התמורה.



דמי ייעוץ מחברי הקבוצה: התקבל סך של כ- 30 מיליון ₪ המשועבדים לבנק, ומשמשים לבניית הפרויקט. מתוכם הושקעו עד כה בפרויקט כ-20 מיליון ₪.



העודפים הצפויים לנבוע לקבוצת חג'ג' סומייל נכון ל-31 במרץ 2022 הם בסך של כ- 504 מיליון ש"ח.

* במתווה יזמי שמתוכו נמכרו 14 דירות, שמרבית התמורה בגין טרם התקבלה.

ייעוץ: מגורים, מסחר ומלונאות

פרויקטים בהקמה שד"ל | ת"א

מגדל שד"ל מתנשא ל- 40 קומות בפינת הרחובות שד"ל ושדרות
רוטשילד בתל-אביב. המגדל יכלול מגורים, מסחר ומלונאות.

זכויות מגורים: 120 יח"ד



חדרי מלון: 320



חלק החברה בפרויקט: 50%



סטטוס: אושרה תכנית עיצוב. בהגשה לוועדה המקומית.



צפי רווח גולמי, חלק החברה: כ-376 מיליון ₪
מתוכו הוכר: כ-95 מיליון ₪



ייעוץ: מגורים

פרויקטים בתכנון סהרון | יפו*

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

זכויות מגורים: 123 יח"ד



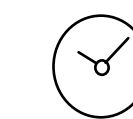
סטטוס: התקבלה החלטת ועדה על היתר בתנאים



צפי רווח גולמי, חלק החברה: כ- 147 מיליון ₪



צפי לסיום הפרויקט: 2027



* בחודש מאי 2022, נחתם הסכם אופציה למכירת 56 יח"ד,
56 חניות ו-50% מכמות המחסנים בפרויקט.

פרויקטים בתכנון בבלי 3 | ת"א

מגרש בשטח של כ-6.2 דונם בשכונת בבלי, עליו ניתן להקים
מגדל של 49 קומות ובו כ-250 יחידות דיור, בשטח עילי כולל של
כ-40,000 מ"ר.*

זכויות מגורים: כ-250 יח"ד*



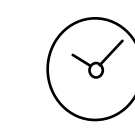
סטטוס: התקבלה החלטת ועדה בתנאים להיתר בנייה מלא.



צפי רווח גולמי: כ-554 מיליון ₪*



צפי לסיום הפרויקט: 2027



* כולל הקלות שבס כחלון, שאושרו בוועדה לתכנון ובנייה.

פרויקטים בתכנון בבלי 5 | ת"א

מגרש בשטח של כ-6.6 דונם, ועליו ניתן להקים מגדל מגורים של 37 קומות ובו 114 יחידות דיור בשטח כולל של כ-20,000 מ"ר. בהתאם לתוכנית המתאר המאושרת תא/5000, ניתן יהיה להגדיל משמעותית את הזכויות במגרש לשטח כולל של כ-33,000 מ"ר* ובגובה של 40 קומות ויותר.

זכויות מגורים: כ-230 יח"ד*



שותף מוסדי: מור קופות גמל 20%



סטטוס: בתכנון



צפי רווח גולמי, חלק החברה: כ-272 מיליון ₪*



* בהתאם לתוכנית מתאר תא/5000

* בהנחה שהקבוצה תזכה בפרוק שיתוף, הרווח המוערך יעודכן בהתאם.

איינשטיין 33' איינשטיין 35 | ת"א

2 מגרשים בקצהו המערבי של רחוב איינשטיין, על כל אחד מהם ניתן להקים 2 בניינים מרקמיים של 14 קומות ומגדל של 30 קומות ובנוסף שטחי מסחר.

זכויות מגורים איינשטיין 33א': כ-5,270 מ"ר*
זכויות מגורים איינשטיין 35: השטחים כפופים להליך איזון שמאי שנמצא בשלבים מתקדמים.

צפי רווח גולמי מאיינשטיין 33א' מגורים: כ-185 מיליון ₪ מתוכם הוכרו כ-8 מיליון

זכויות מסחר איינשטיין 35: כ-9,000 מ"ר
זכויות מסחר איינשטיין 33א': כ-4,400 מ"ר

סטטוס: הקבוצות פועלות להוצאת היתר חפירה ודיפון במקביל להיתר בנייה מלא.

הסכם דמי ניהול: תמורה בסך של 6% משווי דירות המגורים כשהן בנויות.*

(*) בהתאם לשמאות שהתקבלה, דמי הניהול, בהתייחס לשווי הדירות כגמורות, יהיה בסך של כ-107 מיליון ₪.

ייעוד: מגורים ומסחר

פרויקטים בתכנון סומייל 121 | ת"א

מגרש של כ-3.1 דונם במתחם סומייל בת"א עליו ניתן להקים, בהתאם לתוכנית החלה, 7,640 מ"ר למגורים ומסחר ועוד כ-1,200 למסחר תת קרקעי. בהתאם לתוכנית תא/5000, ניתן להכפיל את היקף הזכויות במגרש.

זכויות מגורים: 117 יח"ד*



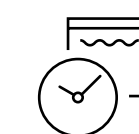
זכויות מסחר: כ-6,100 מ"ר*



שותף מוסדי: מור קופות גמל 20%



סטטוס: בתכנון



צפי רווח גולמי, חלק החברה: כ-200 מיליון ש"ח*



* בהתאם לתוכנית מתאר תא/5000

פרויקטים בתכנון מרינה | הרצליה

קרקע בשטח של כ-10.5 דונם במרינה של הרצליה בייעוד של מלונאות.

החברה מקדמת תוכנית בסמכות ועדה מחוזית, בהמלצת הוועדה המקומית, להגדלת זכויות הבנייה לכ-50,000 מ"ר עילי לשימוש מלונאות ומסחר.

חלק החברה: 75%



סטטוס: בתכנון



עלות רכישה: כ-84 מיליון ₪



עלות למ"ר ביחס לתוכנית שהחברה מקדמת, כאמור לעיל, ולפני היטל השבחה: כ-1,680 ₪



ייעוד: תעסוקה מלונאות ומסחר

פרויקטים בתכנון לודוויפול | ת"א

מתחם לודוויפול בשטח של 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. החברה פועלת להגדיל את הזכויות, בהתאם לתוכנית המתאר המאושרת תא/5000, אשר מכוחה עשויות הזכויות לגדול משמעותית לכ-157,000 מ"ר.

זכויות תעסוקה מסחר ומלונאות: כ-157,000 מ"ר*



חלק החברה מזכויות הפרטיים שנרכשו בפרויקט: 50.1%



סטטוס: בתכנון



עלות רכישה: כ-254 מיליון ₪



* בהתאם לתוכנית מתאר תא/5000

פרויקטים בתכנון מנדרין | ת"א

רכישת חלק מקרקע בשטח כולל של כ-27.2 דונם במתחם מנדרין בצפון תל אביב תמורת 392 מיליון ש"ח. 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, כאשר כ-97% מהזכויות הנ"ל ניתנות לניצול במתחם תכנוני מס' 4 אשר נמצא בסמוך למלון מנדרין, והיתר במתחם תכנון 3, 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.



התחדשות עירונית פרדס דקאן יפו

מתחם בשטח של 123 דונם ביפו, עליו ניתן להקים 650 יחידות דיור, 2,500 מ"ר שטחי מסחר עיקרי ושטחים ציבוריים. החברה פועלת להגדלת הזכויות כדי להקים כ- 2,000 יח"ד ושטחי מסחר בהיקף של כ- 5,000 מ"ר לכל הפחות, בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000.

סה"כ זכויות מגורים: כ- 2,000 יח"ד*



סה"כ זכויות מסחר: כ- 5,000 מ"ר*



חלק החברה בפרויקט: 85%



סטטוס: בתכנון



לשיווק (חלק החברה): כ- 1,050 יח"ד וכ- 2,000 מ"ר מסחר



אחוז חתימות: נחתם הסכם קומבינציה עם כ- 80% מבעלי הקרקע



* בהתאם לתוכנית מתאר תא/5000

ייעוד מעורב: מגורים ומסחר

התחדשות עירונית עמישב | פתח תקווה

מתחם בשטח כולל של כ- 44 דונם לפינוי בינוי בשכונת עמישב
בפתח תקווה, ובו קיימות 213 יח"ד. הפרויקט צפוי לכלול כ-776
יח"ד וכ- 4,300 מ"ר שטחי מסחר*.

חלק החברה בפרויקט: 50% 

סטטוס: בתכנון 

שיעור החתמות הבעלים: כ-72% 

צפי רווח גולמי חלק החברה: כ-110 מיליון ₪* 

* בכפוף לאישור תוכנית בסמכות ועדה מחוזית

עסקת סלינה

השקעה בהיקף של עד כ-580 מיליון ש"ח
להקמה של עשרות אתרי מלונאות בישראל
במסלולי רכישת והשכרות. התמורה הינה סכום שנתי
קבוע ולפחות 20% ברווחים.



Selina

סלינה במסלול רכישות

עסקאות שנחתמו עד כה בסכום השקעה כולל:

כ- 100 מיליון ₪

תשואה צפויה: 11.5% כולל חלק החברה ברווחים

מיבים במלונאות



פרויקטים במסלול רכישות

עכו



מטולה



הירדן ההרי



105 מיטות



35 חדרים*



172 מיטות



68 חדרים*



כ- 100 חדרים*
לרבות גלמפינג



כ- 400 מיטות



החברה התקשרה
בהסכם מכר לרכישת
כ- 91 דונם



*מספר החדרים המוצג כפוף בחלקו לקבלת האישורים הנדרשים מהרשויות

Selina

סלינה במסלול השכרות

פרוד, נתיב הל"ה, לוחמי הגטאות, צאלים: 159 חדרים, 737 מיטות
הרי ירושלים, מעלה החמישה: 70 חדרים, 170 מיטות
אדמה, מצפה רמון: 66 חדרים, 254 מיטות
אלמוג, ים המלח: 81 חדרים, 234 מיטות
הכשרת הישוב, נווה צדק, ת"א: 88 חדרים, 264 מיטות

*מספר החדרים המוצג כפוף בחלקו לקבלת האישורים הנדרשים מהרשויות

מניבים במלונאות



מבחר פרויקטים שהסתיימו

מגדלי הארבעה



רסיטל H-TOWER



חוות גורדון



הבשורה של חג'ג' לגיל השלישי:

סטנדרט גבוה של איכות חיים.
הקמה של מותג דיור אורבני
ואקסלוסיבי במיקומים מרכזיים.

מניבים בדיור אקסלוסיבי לגיל שלישי



פרויקטים עיקריים בביצוע ובשיווק ריכוז נתונים

נתונים ליום 31 במרץ, 2022 (במיליוני ₪)

סוג הפרויקט	צורת השיווק	סטטוס	היקף הפרויקט	יתרת זכויות שטרם שווקו ליום 31.3.2022	יתרה בספרים ליום 31.3.2022	סה"כ רווח גולמי בפרויקט (מכור ולא מכור) ליום 31.3.2022	סה"כ רווח גולמי שהוכר ליום 31.3.2022	סה"כ רווח שהוכר כתוצאה מרווחי שערך ליום 31.3.2022	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (מכור ולא מכור) ליום 31.3.2022
סלמה ⁽¹⁾	מגורים / מלונאות / מסחר / דמי ניהול	יזמי/קבוצת רכישה	בביצוע ושיווק	201 יח"ד, 5,000 מ"ר מלונאות, 1,200 מ"ר מסחר	181	252	74	-	178
אינפיניטי ^{(1) (2)}	מגורים	יזמי	בביצוע ושיווק	273 יח"ד	261	404	160	-	244
אינשטיין 35 (דמי ניהול) ⁽⁵⁾	מגורים	קבוצת רכישה	תכנון	כ-300 יח"ד ⁽³⁾	-	107	27	-	80
שד"ל	מגורים / מלונאות / ומסחר	יזמי/מלונאות	בביצוע	120 יח"ד מגורים, 320 חדרי מלון	245 ⁽⁴⁾	376	-	95	281
יפו סהרון	מגורים	יזמי	תכנון	123 יח"ד	45	147	-	-	147
סה"כ					732	1,286	261	95	930

(1) רווח גולמי ביחס לפרויקט סלמה וסומייל הינו לאחר הפרשה עתידית בגין חלק השותפים ברווח.
 (2) הנתונים אודות פרויקט סומייל הינם תחת ההנחה כי המעבר למתווה יזמי בהתאם לשינוי המתווה המותאם בסעיף 6.8.2.6.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד של החברה שצורף לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, ייכנס לתוקפו.
 (3) על פי התב"ע הקיימת נכון למועד זה, יובהר כי חלק מהיחידות האמורות ישויכו לחברה, ודמי הניהול ישולמו לחברה רק בגין הדירות שישויכו לחברי הקבוצה.
 (4) מתוך סכום זה, סך של כ-171 מיליון ₪ מסווג כנדל"ן להשקעה. הנתונים הנ"ל מהווים את חלקה של החברה בספרי הד מאסטר, בה היא מחזיקה 50% והיא מוצגת בדוחות הכספיים של החברה בהתאם לשיטת העשוי המאזני.
 (5) דמי הניהול יחושבו על פי 6% משווי היחידות כשהן גמורות כאשר עם המכירה בפועל, או עם אכלוס הפרויקט, תבוצע התאמה לפי שווי דירות דומות בפרויקט.

פרויקטים עיקריים בשלבי תכנון וביצוע ריכוז נתונים

[illegible]

(*) וזאת למעט ביחס לפרויקט מרינה הרצליה, בו מחזיקה החברה בערשור כ-75% ואף על פי כן הטבלה כוללת התייחסות למלוא הזכויות בפרויקט.

(1) חלק החברה: כולל שטחים בקומות המרתף הצמודים לשטחי המסחר.

(2) היקף הזכויות באינשטנטיין 35 כפוף להליך איזון שמאי שטרים הסתיים, ולכן לא ניתן להעריך בשלב זה את הזכויות.

(3) בדוחות החברה יתרה זו מסווגת כ"חייבים יתרות חובה".

(4) כולל שטחי שירות הגלויים למלון, אך לא כולל שטחי מרתפים וחניות.

(5) החברה מקדמת תוכנית בסמכות ועדה מחוזית, בהמלצת הוועדה המקומית, להגדלת זכויות הבנייה לשימוש מלונאי ומסחר.

(6) יחידות דיור

ליום 31 במרץ, 2022 (באלפי ₪)

אלפי ₪	התחייבויות	אלפי ₪	נכסים
598,041	אשראי לז"ק מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ואחרים	88,451	מזומנים ושווי מזומנים
390,247	חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה	75,500	פקדונות בנאמנות
5,847	התחייבויות שוטפות בגין חכירות	108,306	פקדונות מוגבלים ומיעדים
3,444	ספקים ונותני שירותים	83,755	לקוחות והכנסות לקבל
79,807	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש	42,281	חייבים ויתרות חובה
24,016	הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	1,626	הלוואה לשותפים
100,042	זכאים ויתרות זכות	28,805	אופציות בגין רכישת זכויות במקרקעין
		1,455,682	מלאי בניינים בהקמה
		27,727	השקעות בתחום הנדל"ן
27,723	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים (ז"א)	201,223	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
192,775	אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה (ז"א)	1,420	השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין
11,268	התחייבויות בגין חכירות (ז"א)	118,207	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
7,423	התחייבויות מסים נדחים	125,026	השקעה והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
		2,117	חייבים אחרים לזמן ארוך
		26,531	נכסי מיסים נדחים
946,024	סה"כ הון		
2,386,657	סה"כ	2,386,657	סה"כ

נתוני רווח והפסד מאוחד

ליום 31 במרץ, 2022 (באלפי ₪)

2019	2020	2021	1-3/2022	רווח והפסד
125,765	210,531	218,145	65,858	סך הכנסות
53,926	108,787	94,609	28,289	רווח גולמי
43%	52%	43%	43%	% רווח גולמי
19,826	3,544	20,795	(6,441)	עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
75,638	91,062	134,680	14,492	רווח תפעולי
60%	43%	62%	22%	% רווח תפעולי
62,108	73,791	107,773	7,184	רווח לפני השפעת מס
59,676	56,891	92,690	5,678	רווח לתקופה



קבוצת חג'ל
HAGAG GROUP

תודה!