



# קבוצת חג'ל ייזום נדל"ן בע"מ

מצגת חברה

רבעון שני 2020





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. "מידע צופה פני עתיד" –

הערכות החברה, המופיעות במצגת זו, ביחס לנושאים שיפורטו 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:

1.הערכות החברה באשר לזכויות הסופיות שתיכללנה בפרויקטים השונים של החברה (המפורטות בשקפים 8 ו-9 – ביחס לפרויקט בבלי, בשקף 14 – ביחס לפרויקט סומייל, בשקף 16 – ביחס לפרויקט מרינה הרצליה, בשקף 18 – ביחס לפרויקט סהרון ביפו, בשקף 19 – ביחס לפרויקט פרדס דקא ביפו ובשקף 23 – ביחס לכלל הפרויקטים המפורטים בו), מתבססות על כך שתאושרנה באופן סופי כלל התב"עות אותן פועלת החברה לקדם בפרויקטים השונים (הן אלה המוסיפות זכויות לתב"ע קיימת והן אלו הכרוכות בשינוי התב"ע הקיימת) ויתקבלו כלל ההיתרים, ההקלות והאישורים הנדרשים מכוחן; כי החברה ו/או חברי קבוצות הרכישה (לפי העניין, בהתאם לאופי הפרויקט) יעמדו בכלל התנאים שיידרשו לאישורן הסופי של התוכניות השונות; וכי לעניין פרוייקט סומייל – יוסדרו חילוקי הדעות שנוצרו עם חלק מחברי קבוצת הרכישה לגבי אפשרות החברה לממש את הזכויות הנוספות בפרויקט, כאשר אין כל וודאות כי כך יהיה. בנוסף, הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות הנוספות בפרויקט מרינה הרצליה, כפופות לאישור התוכנית אותה מקדמת החברה בועדה המקומית לתכנון ובניה בהרצליה (כאשר ייתכן כי תידרש לכך גם הסכמת הועדה המחוזית לתכנון ובניה), ולפיכך ייתכן כי יחול שינוי בהיקף הזכויות הנוספות, לרבות שינוי מהותי. הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות הנוספות בפרויקט סהרון ביפו ובפרויקט בת ים, כפופות לאישור היתר הבניה (הכולל הקלות) על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה (הכולל הקלות), ובכפוף שלא יוגשו התנגדויות בנושא, ולפיכך ייתכן כי יחול שינוי בהיקף הזכויות הנוספות בפרויקטים אלו, לרבות שינוי מהותי.

אי אישור התב"עות האמורות ו/או אי אישור שינוי סיווגן (היכן שנדרש, ובאופן המבוקש על ידי החברה) ו/או אי קבלת כלל ההיתרים והאישורים הנדרשים בפרויקטים השונים ו/או קבלת אישורים והיתרים לזכויות בהיקף נמוך מזה המבוקש על ידי החברה ו/או אי עמידת החברה ו/או חברי הקבוצות בתנאים שידרשו לצורך כך, עשויים להביא לשינוי, לרבות שינוי מהותי מאוד, בהערכות החברה ביחס להיקף זכויותיה בפרויקטים השונים, וכפועל יוצא מכך גם לשינוי מהותי מאוד בהערכת החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי לה בפרויקטים השונים – אשר מובאת בשקף 22.

2.הערכות החברה ביחס לחלקה הצפוי בזכויות ליחידות מגורים שתתווספנה, ככל ותתווספנה, לפרויקטים במתחם איינשטיין, אשר מובאים בשקף 23. התממשותן של ההערכות האמורות מותנית, מלבד בקבלת כלל האישורים וההיתרים כאמור, גם בחלוקה הסופית של הזכויות שתתקיים בין כלל בעלי הזכויות בפרויקטים האמורים וזאת על פי הסכמי השיתוף שנחתמו ביניהם. יובהר לעניין זה כי בהתאם להסכמי השיתוף האמורים, בפרויקטים איינשטיין 33א' ו-35, עתידה החברה לקבל את מלוא הזכויות לשטחי המסחר בפרויקטים האמורים וכן תוספת (השלמה) של זכויות ליחידות דיור, באופן שישקף את מלוא חלקה בזכויות שתתווספנה (ככל שתתווספנה) לפרויקטים האמורים. היות ונכון למועד זה טרם נקבע חלקם ושווים של שטחי המסחר ויחידות הדיור שיתווספו לפרויקטים, אזי טרם נקבע מה חלקה של החברה בזכויות למגורים שתתווספנה (ואולם יודגש כי להערכת החברה, מרביתן המכריע של הזכויות למגורים שתתווספנה, ככל ותתווספנה, לפרויקט, תשויכנה לבעלי הזכויות הקיימות בקרקע ולא לחברה).

3.הערכות החברה באשר לדמי ניהול ו/או ההכנסות ו/או הרווח שינבעו לחברה בפרויקטים השונים, אשר מובאים בשקף 11 (ביחס לדמי הניהול מפרויקט איינשטיין 35) ובשקף 22 (ביחס לכלל הפרויקטים). התממשות הערכותיה אלו של החברה מותנית בתנאים כדלקמן:

א. בכל הנוגע להערכות החברה המופיעות בשקף 22 בדבר הרווח הגולמי שינבע לה משיווק יתרת זכויותיה שטרם נמכרו בפרויקטים (לרבות זכויות שטרם התווספו לפרויקטים בכפוף לאמור לעיל) וכן הערכותיה הנוגעות לרווח הגולמי הכולל שינבע לה מכלל הפרויקטים – ההערכות האמורות מתבססות על ניסיונה של החברה ובעיקר תנאי ההתקשרויות בהן התקשרו עד כה חברי קבוצת הרכישה לרכישת זכויות אחרות בפרויקטים אלו וכן על נתונים שונים הנמצאים כיום בידי החברה (בעניין מחירי המכירה הצפויים והעלויות הצפויות לבניית פרויקטים אלו), לרבות דוחות שמאי וכי יתקבלו כלל האישורים הנדרשים לתוספת זכויות בפרויקט סומייל בכפוף לאמור לעיל; כי לא יחול שינוי במחירי המכירה אותם צופה החברה לקבל, לרבות מתוספת זכויות אלו (ובמידה ופרויקט סומייל יעבור למתווה יזמי- כי מחירי המכירה יהיו גבוהים מאלה שנלקחו בחשבון במתווה הקבוצה ); וכי לא יחול שינוי בשווי הדירות שתשויכנה (ככל שתשויכנה) לבעלי הזכויות הקיימות במקרקעי פרויקט איינשטיין 35 (אשר משווין נגזר היקף דמי הניהול). כן מתבססות הערכות החברה – על הערכות החברה אודות המועדים לקבלת התב"עות וההיתרים הנדרשים לפרויקטים השונים ואודות תקופת הזמן בה צפויה להיערך הבניה בפרויקטים. כן תלויה התממשות הערכות החברה – בכך שהעלויות אותן צופה החברה לא ישתנו (בפרט ככול ופרויקט סומייל יעבור למתווה יזמי, כאשר הערכות אלה של החברה ביחס לעלויות הפרויקט יכולות להשתנות בשל עיכובים בהשלמת הפרויקט, חריגות בניה, עלויות מימון, עליה במדד תשומות הבניה וכו'. בנוסף, וכפי שפורט בסעיף 1 לעיל, מותנים כמובן הנתונים האמורים באישורי כל התב"עות הנדרשות (לרבות אישור פרסומן לתוקף) וקבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים להגדלת הזכויות ובנית הפרויקטים במועדים הנחזים לכך על ידי החברה; בהתקשרות בהסכמי הליווי הרלבנטיים; בהשלמת מכירת זכויות החברה בפועל ובעמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו וייחתמו; ובכך שלא יחול שינוי ברגולציה החלה על החברה כמארגנת קבוצות רכישה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

ב. התממשות הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי להתקבל מהתקשרויות אשר כבר נחתמו בפרויקטים השונים מותנית בעמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו עימם. בנוסף, ככול ופרויקט סומייל יעבור למתווה יזמי, הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי לה עשויות שלא להתממש וזאת כתוצאה מגידול בעלויות הפרויקט, לרבות בשל עיכובים בהשלמת הפרויקט, חריגות בניה, עלויות מימון, עליה במדד תשומות הבניה וכו'.

ג. בנוסף לאמור לעיל, היקף דמי הייעוץ הצפויים בפרויקט סומייל מותנה בעלות הסופית של היחידות שנמכרו לחברי הקבוצה, כך, שככל שעלויות היחידות בפועל תהיינה גבוהות יותר, יופחתו דמי הייעוץ שישולמו לחברה ובכך שהסכם הייעוץ לא יבוטל, וככל וכן יבוטל – באשר לאופן בו ישפיע הדבר על דמי היעוץ המגיעים לחברה ואחריותה בגין חריגות בפרויקט.

הערכותיה הנוכחיות של החברה ביחס לדמי הייעוץ מסתמכות בין היתר על מחירי המכירה של הזכויות שטרם נמכרו ע"י החברה, ההסכמים השונים שנחתמו בקשר עם הפינניים בפרויקט (ושעלותם תהיה בהתאם לסכומים המצוינים בהם), הערכת החברה ביחס להיטלי ההשבחה והפיתוח (אשר ישפעו על ידי תוצאות הליכי הערר לגבי היטלי השבחה ופיתוח בפרויקט סומייל, הגבוהים מהותית מהסכומים אותם חזתה החברה) וכן על תנאי השוק המוכרים לחברה לצורך הערכת העלויות הצפויות של פרויקט סומייל. כמו כן, יודגש לעניין זה כי טרם נחתם הסכם הבנייה של פרויקט סומייל. בנוסף, היות וחלק מדמי יעוץ וניהול אלו יתקבלו גם מתוך המימון הבנקאי של חברי הקבוצה, אי עמידת חברי קבוצת הרכישה בהסכמי המימון שנחתמו, בקשר עם הפרויקט או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מידי הקבועות בהסכמי המימון שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו לחברי הקבוצה באופן מידי, יכול וידחו את קבלת דמי הייעוץ והניהול על ידי החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שיובא במצגת זו להלן בנושא זה יתממש והוא יכול להיות שונה, לרבות באופן מהותי. יודגש כי היה ופרויקט סומייל יעבור למתווה יזמי, דמי הייעוץ להם זכאית החברה מחברי קבוצה קיימים יהו חלק מהסכומים אותם יידרשו לשלם חברי הקבוצה לחברה, כאשר רווחיות הפרויקט כולו תהא כפופה להתממשות הערכות החברה ביחס להכנסות החברה בגין הזכויות שטרם נמכרו על ידי החברה עד כה ולגידול בעלויות הפרויקט, לרבות בשל עיכובים בהשלמת הפרויקט, חריגות בניה, עלויות מימון, עליה במדד תשומות הבניה וכו'.

לפרטים נוספים בענין זה ראה סעיף 1.1.6.7.2.4.1 וה"ש 26 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2019, אשר פורסם ביום 16 במרץ 2020 (מס' אסמכתא 0022072-01-2020) (להלן: "דו"ח תיאור עסקי התאגיד"). וכן סעיף 1.3.2.2 ג לדוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020, אשר פורסם ביום 16 באוגוסט 2020, מס' אסמכתא: 0089331-01-2020 (להלן: "דו"ח הדירקטוריון").

ד. התממשות הערכות החברה ביחס להכנסות הצפויות לה מפרויקט סלמה מותנית בעמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו לרבות בהשלמת אישור כלל הרוכשים על ידי הבנק המלווה; בכך שלא יחול שינוי ברגולציה החלה על חברת הבת כמארגנת קבוצת רכישה ובמכירת הזכויות שטרם נמכרו במחירים הצפויים ע"י חברת הבת.

4.הערכות החברה באשר לאפשרות לרכישת הזכויות בשני מתחמים נוספים במתחם איינשטיין (כפי שתואר בשקף 11 ושקף 12). התממשות ההערכות האמורות מותנית בהגעה להסכמות מול בעלי הזכויות במקרקעין ובהשלמת הליכי פירוק שיתוף.

להסתייגויות נוספות הנוגעות למידעים שהובאו לעיל ראה סעיף 1.6.7.2.4.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד וכן סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

בנוסף יודגש כי כלל המידע הצופה פני עתיד דלעיל הינו כפוף, בנוסף להסתייגויות המפורטות דלעיל, להשפעות מגפת הקורונה על תחומי פעילותה השונים של החברה. המשך ו/או התגברות התפשטות הנגיף עלולים להביא להתארכות זמן קבלת ההיתרים הנדרשים לחברה בפעילותה (וזאת עקב העובדה שמשרדי הממשלה והעיריות השונים אינם עובדים כסדרם שכן חלק מהעובדים נמצאים בבידוד ו/או עובדים מהבית); להתארכות זמן בניית הפרויקטים והתייקרות עלות בנייתם (בשל מחסור בחומרי הגלם וכוח האדם – בד"כ עובדים מהשטחים – הנדרשים לחברה לבניית הפרויקטים השונים); להתארכות הליכי המכירה (עקב פגיעה בביקוש) וירידת מחירי המכירה (וזאת עקב הירידה בנכסי הרוכשים, הן בשל הפגיעה בכלכלה הריאלית והן בשל הירידות בשווקים); לאפשרות החברה לגייס חוב ו/או הון הנדרש לפעילותה; לפגיעה בתנאי האשראים אותם תיטול החברה (לבדה או יחד עם יתר חברי קבוצות הרכישה אותם היא מארגנת) עקב עלייה ברמת הסיכון במשק; לפגיעה בחוסנם הפיננסי של הקבלנים ויתר נותני השירותים המעניקים משירותיהם לחברה ועוד.

כן יצוין כי מצגת זו כוללת מידע חדש אשר טרם פורסם על ידי החברה במסגרת דוחותיה הפומביים. לעניין זה ראה שקף 10 – וזאת בכל הנוגע ביחס לתמורה לה זכאית החברה בגין הזכויות אותן מכרה ולהכנסות שהתקבלו בפרויקט סלמה עד למועד פרסום מצגת זו, וכן שקף 22- לעניין הכנסות נטו שהתקבלו בחברה מחוזים חתומים.

## כרטיס ביקור

### פעילות הקבוצה

קבוצת חג'ל מתמחה בייזום, ניהול ושיווק פרויקטים בעיקר באזור ת"א ומרכז הארץ.

### סך הרווח המאוחד הנקי של החברה

2020 H1 - כ-42 מיליון ש"ח.  
2019 ו-2018 - כ-115 מיליון ש"ח בשנת  
2018 וכ-60 מיליון ש"ח בשנת 2019.

### מניות החברה

נכללות במדד SME 60 ובמדדי יתר מאגר ות"א מאגר.

### הון עצמי של החברה

ההון העצמי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה של  
החברה ליום 30 ביוני 2020 הסתכם לסך של כ-560  
מיליון ש"ח.

# התפרצות נגיף הקורונה

בחודש דצמבר 2019, התפרצה בסין מגפת נגיף הקורונה.

נכון למועד זה, מרבית ההגבלות שהיו קיימות עם פרוץ המגיפה הוסרו והמשלה פועלת ככל הניתן על מנת לשמור על שגרה כלכלית לצד התמודדות נמשכת עם הימצאות הנגיף ואולם נכון למועד זה לאור התפרצות גל תחלואה מהותי שני בארץ נשקל מעת לעת להחזיר חלק מהמגבלות.

נכון למועד פרסום הדו"ח, ההתמודדות עם המגיפה עדיין נמשכת והשלכותיה הכלכליות ניכרות. השלכות אלו באות לידי ביטוי בירידה בפעילות העסקית בחלק מהמגזרים, בגידול חד בשיעורי אבטלה ובהשפעות כלכליות נוספות, כאשר נכון למועד פרסום הדו"ח טרם ידוע מלוא היקפן ו/או משך הזמן בו יידרש להמשיך ולהתמודד עימן(\*).

נכון למועד זה, הרי שלמעט בנושא שיווק יחידות הקבוצה, יתר נדבכי פעילותה של החברה לא הושפעו עד כה באופן מהותי מהמשבר האמור.

בשלב זה, בשל חוסר הוודאות באשר למועד בו תבלם המגפה, אין אפשרות לאמוד את ההשלכות האפשריות של המשבר על המשק ופעילותה של החברה. יחד עם זאת, להלן יובאו מספר כלים העומדים ברשות החברה ויסייעו לה בהתמודדות עם ההשפעה האפשרית של המשבר(\*):

- ♦ יתרת מזומנים גבוהה - נכון ליום 30 ביוני יתרת המזומנים הסתכמה בכ- 47 מיליון ש"ח.
- ♦ החברה חתמה על שני הסכמי מימון בסכום כולל של כ- 200 מיליון ש"ח (מתוכם כ- 160 מיליון שימשו עבור תשלום יתרת תמורת הקרקע בפרויקט בבלי).
- ♦ יחסים פיננסיים חזקים המבטאים איתנות של החברה.
- ♦ שיעור מינוף נמוך ביחס לענף.
- ♦ מכירת זכויות למסחר באינשטיין 33ב' - נכון למועד פרסום דוח זה התקבל בידי החברה סך של כ- 55 מיליון ש"ח, מתוכם כ- 32 מיליון ש"ח שימשו את החברה לפירעון אשראי שהיה קיים לה בפרויקט.
- ♦ מלאי נכסים ללא מינוף הניתנים למימוש ו/או הגדלת המימון, לרבות: שטחי המסחר באינשטיין 33א', פרויקט שד"ל.
- ♦ קמפיין מכירות חדש שהחל בפרויקט MOMA סלמה.

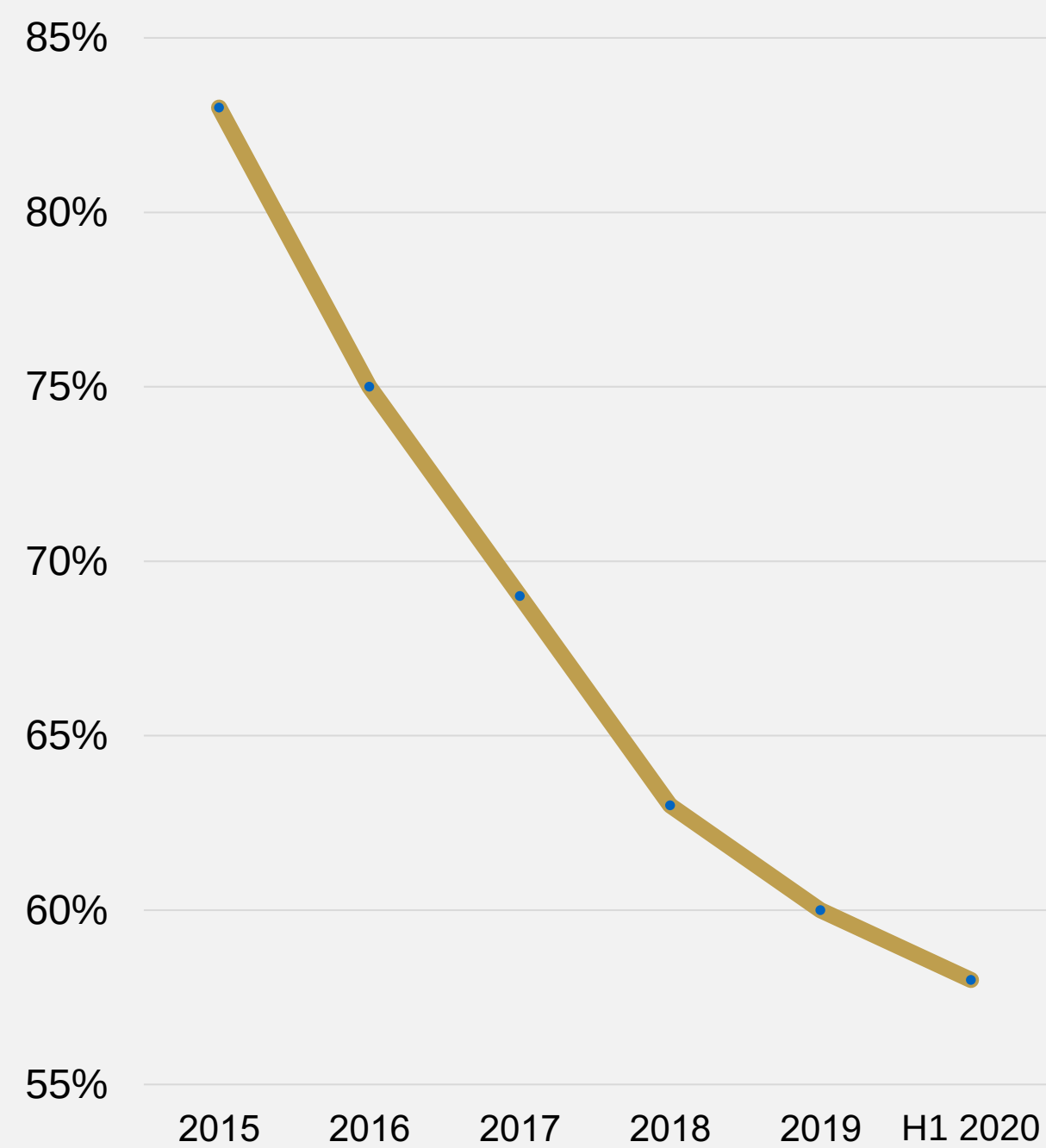
\* לפרטים נוספים אודות השפעה אפשרית של מגפת הקורונה על פעילותה של החברה ראה סעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון של החברה שצורף לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2020..



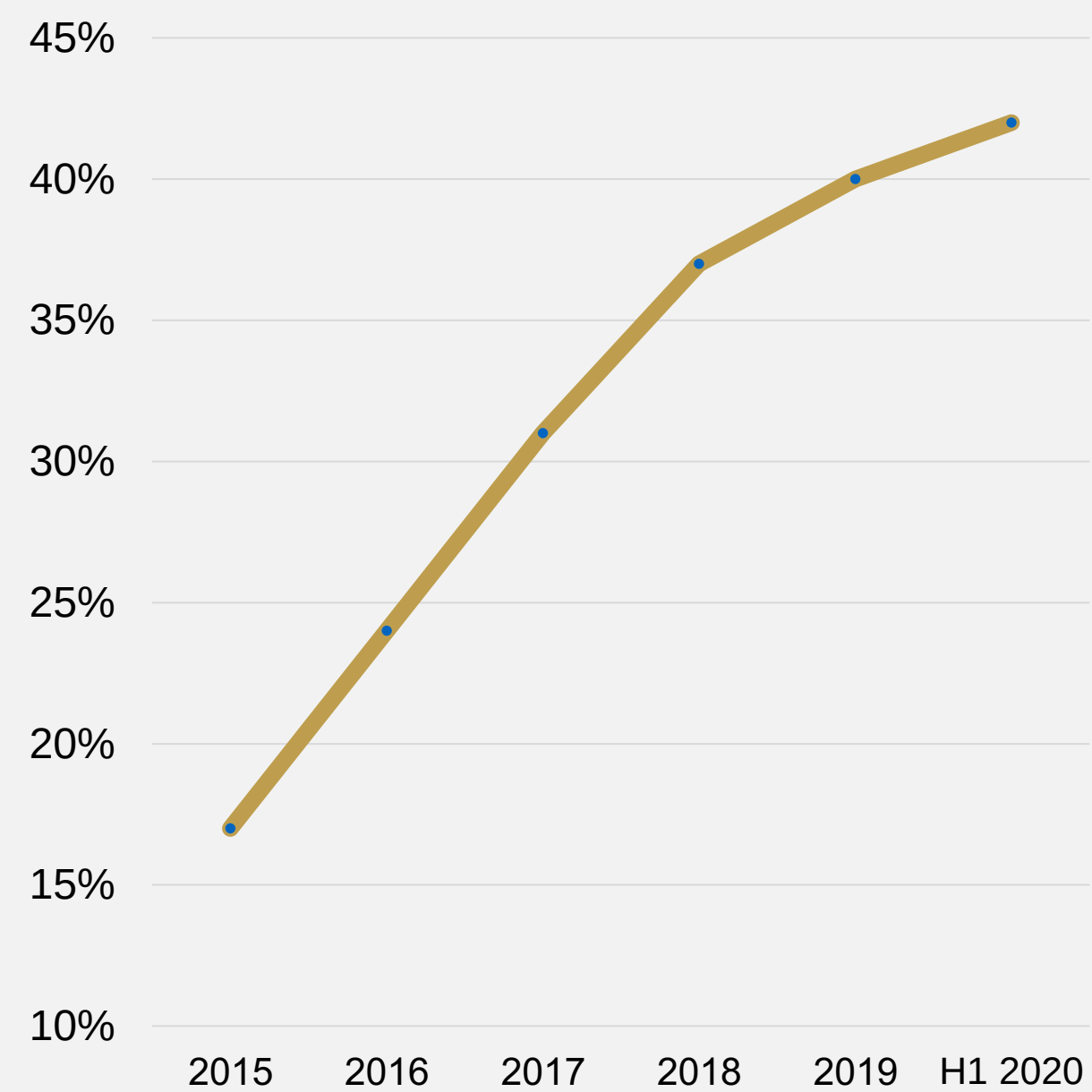
## יחסים פיננסיים

### שיפור מתמשך ביחסים פיננסיים

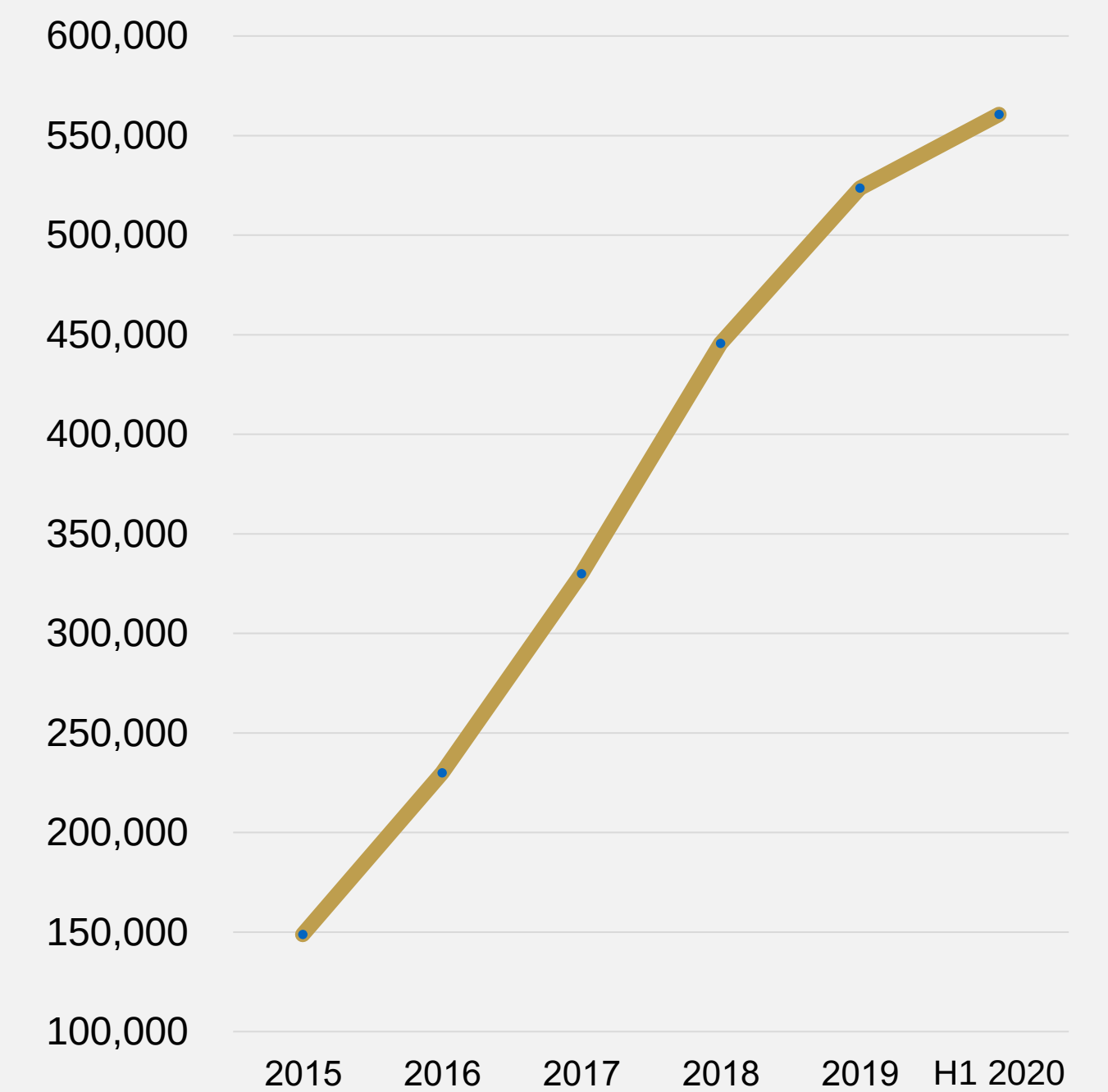
יחס חוב ל-cap\*



יחס הון עצמי המאוחד  
למאזן\*

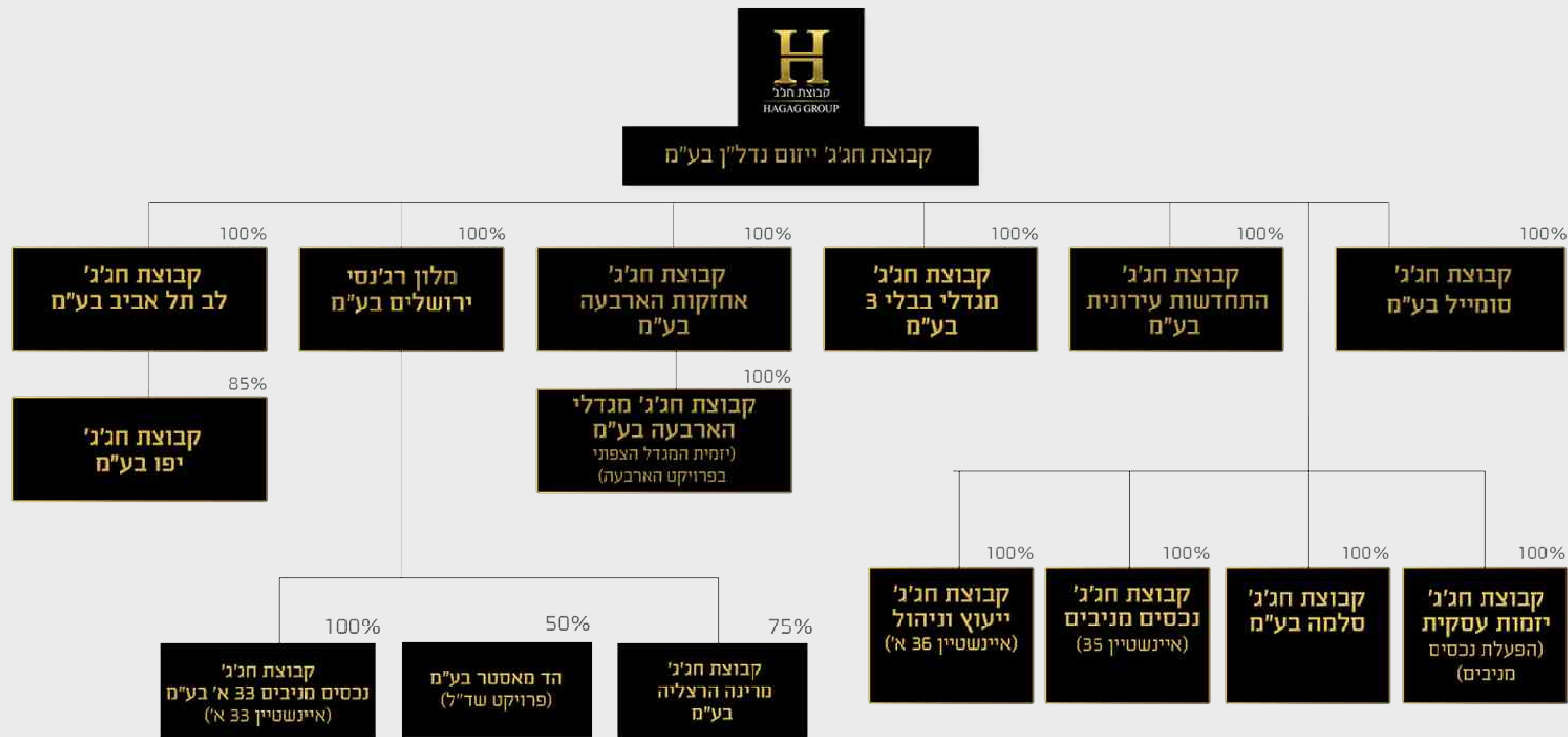


הון עצמי המאוחד\*





# מבנה אחזקות עיקריות



# בעלי השליטה וצוות החברה

## עו"ד יצחק חג'ג' בעל שליטה ודירקטור

- ◆ למעלה מ-15 שנות ניסיון בתחום יזמות הנדל"ן וקבוצות רכישה.
- ◆ עורך דין שותף וראש משרד עו"ד חג'ג' בוכניק וינשטיין ושות' ממשרדי עו"ד המובילים בתחום הנדל"ן בישראל.
- ◆ בעל תואר ראשון (LL.B.) במשפטים ומנהל עסקים (B.A.), תואר שני (LL.M.) במשפטים.

## עידו חג'ג' בעל שליטה, דירקטור ומנכ"ל הקבוצה

- ◆ למעלה מ-15 שנות ניסיון בתחום יזמות הנדל"ן וארגון קבוצות רכישה.
- ◆ בעל תואר ראשון (B.A.) במדעי המדינה והתמחות בניהול.
- ◆ מרצה/מנטור לסטודנטים לתואר שני במרכז הבינתחומי הרצליה.

## לימור כהן דרור, סמנכ"לית כספים

- ◆ כ-15 שנות ניסיון בתחום הכספים, כולל בחברות ציבוריות בארץ ובחו"ל.
- ◆ רואת חשבון, בעל תואר ראשון (B.Sc) בכימיה וחשבונאות.

## נתי פריד יועץ פיננסי

- ◆ כ-30 שנה בתפקידי ניהול בכירים בעיקר בחברות ציבוריות. מעניק שירותיו לחברה מאז החלה בפעילותה תחת שליטת האחים חג'ג'.
- ◆ רו"ח, בעל תואר ראשון (B.A.) בכלכלה וחשבונאות ותואר שני (M.A.) במשפטים.





# אירועים מהותיים

## מתחם בבלי - תל אביב

בחודש מאי 2020 התקשרה החברה בהסכם לרכישת מגרש ששטחו 6,281 מ"ר בשכונת בבלי בתל אביב. נכון למועד זה, ניתן לבנות כ-190 יחידות דיור במגדל בן 44 קומות מעל קומת כניסה, כאשר בכפוף לאישורה של בקשה להקלות שכבר הוגשה על ידי המוכרות להגדלת הזכויות במגרש על פי הקלות שבס וכחלון (כשיובהר כי אין כל וודאות כי זו תאושר), ניתן יהיה להקים במסגרת הפרויקט האמור סך כולל של כ-250 יחידות דיור. ביום 3 בספטמבר 2020, לאחר התקיימות מלוא התנאים שנקבעו בהסכם לרכישת המגרש, הושלמה העסקה ושוולמה מלוא התמורה\*.

## מכירת המסחר בפרויקט איינשטיין 33ב'

ביום 11 בפברואר 2020 התקשרו חברת מלון רג'נסי ירושלים וצדדים שלישיים בהסכם עם צד ג' למכירת כלל זכויותיהם בשטחי המסחר והחניות בפרויקט בתמורה לסך כולל של כ-89 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. חלקה של החברה בתמורה הינו כ-61 מיליון ש"ח והרווח לפני המס לחברה עומד על כ-32 מיליון ש"ח.

## מתחם איינשטיין

ביום 31 בינואר 2020 נכנסה לתוקף התוכנית שקידמה החברה יחד עם נציגויות הפרויקטים (מכוח תוכנית תא 5000) ביחס למרבית הפרויקטים בהם היא מחזיקה ברחוב איינשטיין בצפון תל אביב (מתחמי 35, 36א', ו-33א') ואשר מגדילה בצורה מהותית את זכויותיה של החברה במתחם. ביום 1 באפריל 2020 אושרה תוכנית עיצוב למתחם.

## סומייל

ביום 11 ביוני 2020 התקשרה החברה במזכר הבנות מחייב ומותנה עם חברי קבוצת הרכישה אשר אם ייכנס לתוקף יביא לכך שהחברה תנהל את הפרויקט עד סופו ללא כל מעורבות ו/או התערבות של מי מחברי הקבוצה ואילו יתרת הדירות בפרויקט תימכרנה כעסקה יזמית רגילה. התנאים המתלים כוללים, בין השאר, קבלת היתר בניה לפרויקט תוך 10 חודשים ממועד חתימת מזכר ההבנות (אשר יכלול את זכויות הבנייה הנוספות אותן ביקשה החברה). לפרטים אודות תנאים מתלים נוספים ראה סעיף 1.3.2.2 לדוח הדירקטוריון של החברה שצורף לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2020.

## סלמה MOMA

בחודש יולי 2020 אישרה הועדה המקומית לתכנון ובנייה בתל אביב את בקשת החברה להוצאת היתר בניה, בכפוף לתנאים.

## התפתחויות מימון

ביום 30 ביוני 2020 התקבל מימון ממוסד בנקאי לפרויקט איינשטיין 36א' בגובה של כ-112 מיליון ש"ח (המימון הינו חלק מימון שהיה קיים לחברה). בנוסף, חתמה החברה על שני הסכמי מימון נוספים בגובה של כ-200 מיליון ש"ח.

\* שאינה לוקחת בחשבון תמורה נוספת שתידרש לשלם חג'ג בבלי למוכרות הקרקע, אם תאושרנה זכויות נוספות לפרויקט.



בחודש מאי 2020 התקשרה החברה (באמצעות חברת בת) בהסכם לרכישת מגרש ששטחו 6,281 מ"ר בשכונת בבלי בתל אביב.

נכון למועד זה, ניתן לבנות במסגרת הפרויקט שייבנה על מגרש 3 כ-190 יחידות דיור במגדל בן 44 קומות מעל קומת כניסה, כאשר בכפוף לאישורן של הקלות שכבר הוגשו על ידי המוכרות להגדלת הזכויות במגרש על פי הקלות שבס וכחלון (כשיובהר כי אין כל וודאות כי אלו יאושרו), ניתן יהיה להקים במסגרת הפרויקט האמור סך כולל של כ-250 יחידות דיור.

התמורה בגין הרכישה, תעמוד על סך של 190 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, כאשר החברה התחייבה לשלם חצי מיליון ש"ח נוספים (בתוספת מע"מ) עבור כל יחידה שניתן יהיה לבנות בגין הזכויות הנוספות.

על פי ההסכם, החברה תכנס בנעלי המוכרות לעניין התחייבות שהייתה קיימת להם לתשלום 26% מתמורת מכירת 162 יח"ד וכן כ-45% מהרווח הצפוי ממכירת 28 יח"ד קיימות נוספות וממכירת הזכויות שיכול ותתווספנה לפרויקט (אשר אין כל וודאות שיתקבלו).

ביום 3 בספטמבר 2020, לאחר התקיימות מלוא התנאים שנקבעו בהסכם לרכישת המגרש, הושלמה העסקה ושולמה מלוא התמורה\*.

עבור תשלום הזכויות במקרקעין, החברה התקשרה בהסכם מימון עם מוסד בנקאי בסך של כ-160 מיליון ש"ח כנגד שעבוד מקרקעי פרויקט בבלי והעמדת ערבות על ידי החברה.

\* שאינה לוקחת בחשבון תמורה נוספת שתידרש לשלם חג'ל בבלי למוכרות הקרקע, אם תאושרנה זכויות נוספות לפרויקט.



מתחם בבלי



מגרש בשטח כולל של כ- 6 דונם התחום ברחוב סלמה בתל אביב, הסמוך לשכונת פלורנטיין.

◆ הפרויקט (חלק החברה) יכלול כ- 20,000 מ"ר למגורים (ברוטו) המשקפים כ-200 יח"ד, כ- 1,100 מ"ר למסחר וכ- 5,000 מ"ר לתעסוקה/מלונאות.

◆ נכון למועד זה נחתמו הסכמי מכר בגין זכויות לכ-80 יחידות מגורים, מלוא הזכויות למלונאות בהיקף של כ-5,000 מ"ר וכן חלק משטחי מסחר. תמורת הממכר של הזכויות אלו הינה בסך של כ-121 מיליון ש"ח (מתוכם התקבל עד כה כ-44 מיליון ש"ח).

◆ החברה נמצאת בשלבי חפירה ודיפון מתקדמים ובחודש יולי 2020 אישרה הועדה המקומית לתכנון ובנייה בתל אביב היתר בניה מלא להקמת הפרויקט בתנאים.

◆ השותף של החברה בפרויקט זכאי לכ-15% מרווחי הפרויקט.



פרויקט סלמה



## בקצהו המערבי של רחוב איינשטיין מוקם רחוב חדש ובו שדרה מסחרית ומעליה מגדלי מגורים, המחולקים ל-8 מתחמים שונים\*.

נכון להיום גובשו קבוצות רכישה ב-5 מתחמים (כאשר מתחם אחד הינו בבעלותם הפרטית של האחים חג'ג'י\*\* ומתחם אחד נמכר על ידי החברה כמפורט בפסקה שלהלן) וכן פועלת הקבוצה לרכישת זכויות והשלמת חתימות ב-2 מתחמים נוספים בשיתוף פעולה עם בעלי זכויות במתחמים אלו.

בחודש פברואר 2020 נמכרו שטחי המסחר והחניות בפרויקט איינשטיין 33' (בהם החזיקה החברה בכ- 68%) לצד שלישי תמורת סך כולל של כ- 89 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (חלק החברה בתמורה הינו כ- 61 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ). נכון למועד זה, מרבית תמורת המכירה התקבלה.

ביום 31 בינואר 2020 נכנסה לתוקף התוכנית שהחברה קידמה יחד עם נציגויות הפרויקטים (מכוח תוכנית תא 5000) ביחס למרבית הפרויקטים בהם היא מחזיקה ברחוב איינשטיין בצפון תל אביב (מתחמי 35, 36א', ו-33א'). כתוצאה מכניסת התב"ע לתוקף, גדלו באופן מהותי זכויות החברה במגרש. כמו כן, ביום 1 באפריל 2020 אושרה תוכנית עיצוב למתחם.

כמו כן חתמה הקבוצה על הסכם ניהול עם בעלי הזכויות בפרויקט איינשטיין 35 לפיו צפויה החברה לקבל בגין הזכויות בפרויקט דמי ניהול בסך של כ-64 מיליון ש"ח\*\*\*.

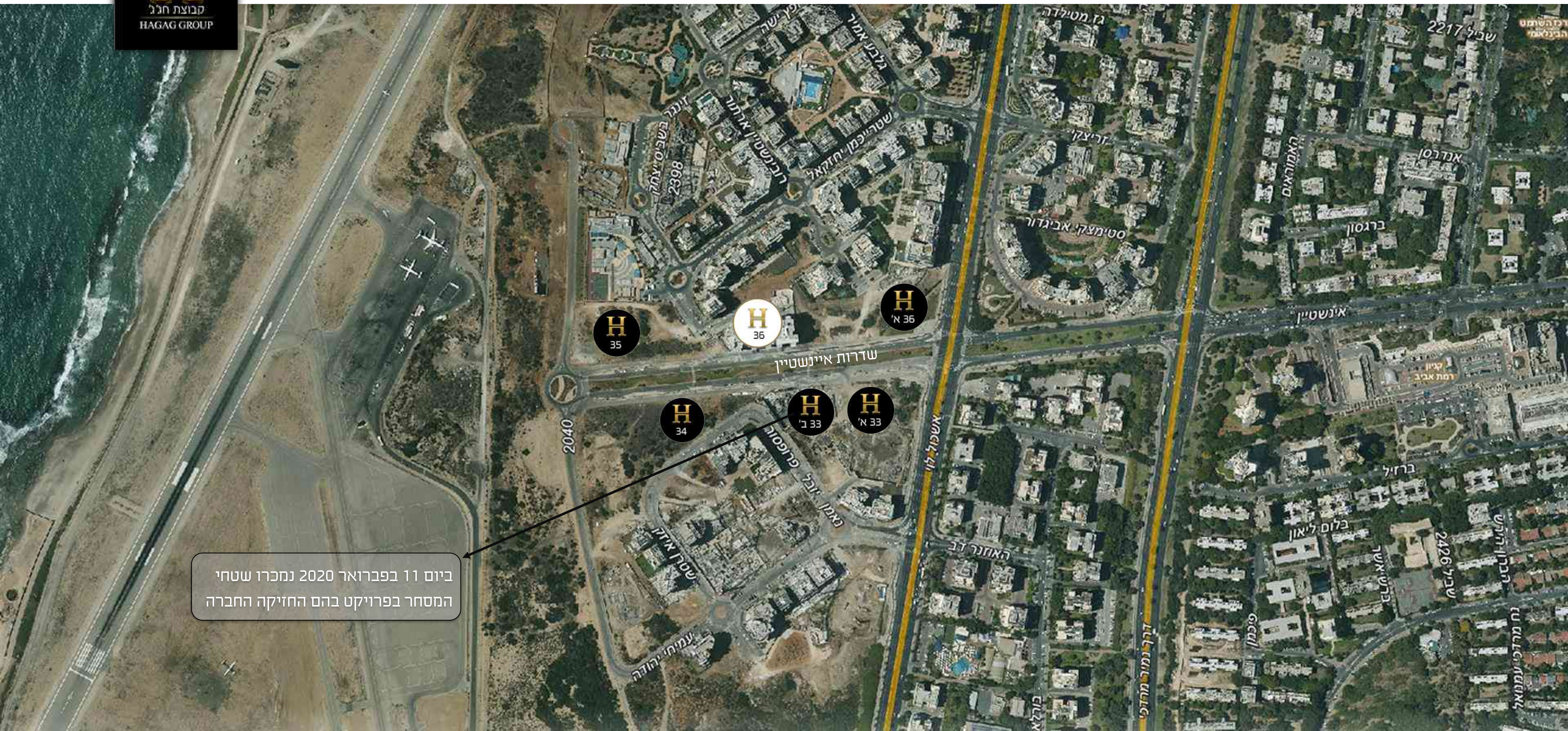
\* מתחם אחד נמצא בבעלות גזית גלוב ומתחם אחד נמכר על ידי החברה ושותפיה לצד שלישי בחודש פברואר 2020.

\*\* מתחם זה אוכלס זה מכבר ו-75% מהזכויות בו נמכרו לחברת ביטוח.

\*\*\* כאשר אין כל וודאות לכך. מתוך סכום זה, על פי אבני הדרך שהתקיימו ומפורטים בסעיף 6.7.2.4.1.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד זכאית החברה נכון למועד זה לדמי ניהול בגובה של כ- 21 מיליון ש"ח. קבלתם מותנית בכך שיתקבלו כלל ההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקט ובכך כי תתממשנה הערכות החברה ביחס לשווין של הדירות שתיכללנה בפרויקט.







ביום 11 בפברואר 2020 נמכרו שטחי  
המסחר בפרויקט בהם החזיקה החברה

מגרש 36 הינו פרויקט בבעלות חברת הביטוח ואחים חג'ג'.

מגרש 36' מחולק לחלקה 48 וחלקה 47. במגרש 34 ובמגרש 36א (חלקה 47) החברה פועלת לרכישת הזכויות ולהחתמת בעלי קרקע ע"מ שיצטרפו לקבוצות רכישה שהחברה מארגנת.





## אישור תב"ע מתחם איינשטיין

בנוסף, התב"ע מגדילה משמעותית את היקף הזכויות למגורים (לכלל בעלי הזכויות) במתחמים 36א', 35 ו-33א' באופן שבו ניתן יהיה להקים במתחמים אלו סה"כ 695 יחידות בהיקף של כ-86 אלף מ"ר (ברוטו).

| מתחם        | שטחי מסחר עיקרי ושטחי שירות (מ"ר) (1) |
|-------------|---------------------------------------|
| 36א'        | 3,280                                 |
| 35          | 9,000                                 |
| 33א'        | 4,380                                 |
| <b>סה"כ</b> | <b>16,660</b>                         |

נכון למועד זה, אושרה התב"ע אותה קידמה החברה להגדלת הזכויות ב-3 פרויקטים במתחם איינשטיין (33א', 35 ו-36א'). הגדלת הזכויות הינה בהתאם לזכויות ולגובה שאושרו בתוכנית המתאר של ת"א - תא/5000. על פי התב"ע שאושרה מחזיקה הקבוצה בזכויות לשטחי המסחר במתחם בהיקף של כ-16,660 מ"ר, כמפורט בטבלה שלהלן:

(1) הנתונים בטבלה לעיל כוללים שטחי מסחר במרתפי הפרויקטים בהיקף של כ-7,940 מ"ר בבעלות החברה.



- ◆ היקף הפרויקט לאחר תוספת זכויות שהחברה פועלת לקבלתן (כשאין כלל וודאות כי החברה תקבלן) צפוי להיות כ-275 יחידות דיור.
- ◆ נכון להיום חג'ל סומייל התקשרה ב-169 הסכמי מכר למגורים וכן בהסכם למכירת שטחי המסחר בפרויקט.
- ◆ ביום 11 ביוני 2020 התקשרה החברה במזכר הבנות מחייב ומותנה עם חברי קבוצת הרכישה אשר במסגרתו, אם ככל וייכנס לתוקף, תנהל החברה את הפרויקט עד סופו ללא כל מעורבות ו/או התערבות של מי מחברי הקבוצה ואילו יתרת הדירות בפרויקט תימכרנה כעסקה יזמית רגילה. התנאים המתלים כוללים, בין השאר, קבלת היתר בניה לפרויקט תוך 10 חודשים ממועד חתימת מזכר ההבנות (אשר יכלול את זכויות הבנייה הנוספות אותן ביקשה החברה, אך לא יכלול מבנה ציבור). לפרטים אודות תנאים מתלים נוספים ראה סעיף 1.3.2.2 לדוח הדירקטוריון של החברה שצורף לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2020.
- ◆ יצוין כי להערכתה הראשונית בלבד של החברה, לא צפוי שינוי המתווה להשפיע באופן מהותי על הרווח הגולמי שצפוי לחברה מהפרויקט ואולם מועד ההכרה ברווח האמור וכן מועדי קבלת תזרים חופשי מהפרויקט עשויים להיות מושפעים, לרבות באופן מהותי, משינוי המתווה האמור.

## מגדל אינפיניטי - סומייל



## מגדל למגורים, מלונאות ומסחר הממוקם בפינת הרחובות שד"ל ורוטשילד בתל אביב.

בחודש אוגוסט 2019 נכנסה לתוקף התוכנית אותה קידמה הד מאסטר  
לשינוי התב"ע בפרויקט שד"ל, כך שהמגדל יכלול 40 קומות של  
מלונאות ומגורים, עפ"י פירוט השטחים שלהלן:

| יעוד    | סה"כ בתכנית | חלק הד מאסטר* |
|---------|-------------|---------------|
| מגורים  | 16,000      | 12,300        |
| מלונאות | 19,000      | 16,500        |
| מסחר    | 500         | 500           |

\* החברה מחזיקה 50% מהזכויות בחברת הד מאסטר.

- עלות הפרויקט בספרי החברה הינו בסך של כ- 69 מיליון ש"ח.
- מודל ביצוע הפרויקט - יזמות.
- החלו עבודות שימור בפרויקט.





קרקע בשטח של כ-10.5 דונם וחניות, שנרכשו במתחם המרינה הרצליה תמורת סך של כ-78 מיליון ש"ח.

◆ חלק החברה בפרויקט-75%\*.

◆ זכויות קיימות - זכויות להקמת יחידות נופש בשטח של כ-10,500 מ"ר (כולל שטחי שירות) במבנה מלונאי בן 3 קומות וכן 100 חניות.

◆ החברה פועלת להגדלת זכויות הבנייה בסמכות ועדה מקומית (כשארין כל ודאות לכך שהזכויות יוגדלו), להיקף של כ-17,000 מ"ר שטח עילי הכוללים כ-4,100 מ"ר שטחי מלון (כולל שטחי שירות), כ-10,500 מ"ר יחידות נופש (כולל שטחי שירות) וכ-2,500 מ"ר שטחי מסחר (כולל שטחי שירות). בנוסף, כ-11,000 מ"ר שטח תת קרקעי.

◆ עם זאת ביום 16 למרץ 2020 התקבל בידי החברה מכתב מיושב ראש הוועדה המחוזית כי הגדלת הזכויות המוצעת על ידי החברה אינה תואמת את הוראות תמ"א 12/1. החברה בוחנת את זכויותיה מול הוועדה המחוזית לעניין זה, ואולם בשלב זה אין כל וודאות לגבי היקף הזכויות הנוספות שניתן יהיה להוסיף לפרויקט.

◆ בכוונת החברה למכור את יחידות הנופש והמסחר.\*\*

\* לעניין זכויות ליאונרדו דיקפריו בפרויקט ראה סעיף 6.10.1.3 (ב) לדוח תיאור עסקי התאגיד.  
\*\* כפוף למגבלות המפורטות בסעיף 6.10.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד.



## מרינה הרצליה



◆ על המקרקעין חלה תכנית המאפשרת לבנות 170 יחידות דיור, 5,420 מ"ר תעסוקה ו- 800 מ"ר מסחר.

◆ החברה מחזיקה ב- 45% מזכויות הפרויקט.

◆ לפרויקט מיקום אסטרטגי הנמצא באזור אורבני בקרבת קווי תחבורה ציבורית וכבישים.

◆ במהלך חודש אפריל 2019 הועמדה הלוואה לחברה ביחד עם שותפיה בפרויקט על סך של 60 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-27 מיליון ש"ח, ואולם החברה ערבה להחזר חלק השותפים בהלוואה).

◆ בשנת 2019 הגישה החברה בקשה לקבלת היתר בנייה ובמרץ 2020 הוחלט להאריך את תוקף התב"ע בפרויקט בת ים עד לחודש אוגוסט 2022.

◆ רג'נסי ושותפיה בפרויקט קיבלו הצעה ראשונית לרכישת זכויות המגורים ומשרדים בפרויקט, כאשר ככל ויחתם הסכם מחייב צפוי לנבוע לחברה רווח לפני מס בסך של כ- 30 מיליון ש"ח. יודגש כי הצעה זו לא אושרה על ידי החברה וטרם נחתם כל הסכם מחייב בין הצדדים, והחברה מצידה ממשיכה בניהול משא ומתן עם מספר גורמים נוספים למכירת זכויותיה בפרויקט.





## חברת הבת (רג'נסי) מחזיקה זכויות במקרקעין בשטח של כ-3 דונם ברחוב סהרון 1-3 ביפו.

- ◆ על המקרקעין חלה תכנית המאפשרת לבנות 96 יחידות דיור.
- ◆ בחודש מרץ 2019 הוגשה לעיריית תל אביב בקשה לקבלת היתר בנייה לפרויקט להקמת 2 מבנים, בני כ- 16 קומות כ"א הכוללים כ- 120 יח"ד.
- ◆ בחודש מאי 2020 החליטה עיריית תל-אביב, על קידום הפרויקט במתווה חדש אשר יכלול הקלת שבס והקלת כחלון חלקית במסגרתן יוגדלו הזכויות בהיקף של 1,457 מ"ר מעבר לשטחים על פי התוכנית התקפה כיום העומדים על 14,400 מ"ר (10,560 מ"ר עיקרי ו-3,840 מ"ר שטחי שירות), כך שבכפוף לאישור הוועדה המקומית, סך השטחים בפרויקט יהיו 15,875 מ"ר מעל הקרקע. על פי המתווה החדש, ככל ויאושר (כשאין כל וודאות לכך), צפוי לכלול הפרויקט כ- 124 יחידות דיור (\*).

\* הכמות הסופית תיקבע כתלות בקבלת הקלות שבס וכחלון, ככל שיתקבלו.



יפו - סהרון



החברה התקשרה יחד עם שותף (15%) בהסכם אופציה לרכישת אופציה לביצוע עסקת קומבינציה במתחם בשטח של 123 דונם ביפו, הידוע כמתחם פרדס דקא. נכון למועד זה האופציה טרם מומשה ואין כל ודאות אם תמומש.

◆ כ-100 דונם מהמתחם הינם בבעלות רמ"י, עמה מנסה החברה להגיע להסכמות לצורך ייזום תכנית חדשה למתחם, במסגרתה ייבנו בכלל המתחם כ-2,500 יחידות דיור וכ-10,000 מ"ר שטחי מסחר.

◆ על אף האמור לעיל, נכון למועד זה אין ודאות כי החברה תגיע להסכמות כאמור עם רמ"י ו/או אם תאושר התוכנית החדשה ו/או באשר לחלקה הצפוי של החברה בתוכנית החדשה. יודגש כי בשלב זה טרם הושגה הסכמה ואף לו ראשונית מול הועדה מקומית לתכנון ובניה בהקשר זה.



יפו - פרדס דקא



מגדל משרדים יוקרתי בן כ-31 קומות בלב ליבה העסקי של ישראל, המבטיח רמת נגישות תחבורתית גבוהה וקירבה לכל מרכזי העסקים המרכזיים של ישראל.

◆ השטח הכולל של הפרויקט הינו כ-37 אלף מ"ר ברוטו ושטחי מרתפים בהיקף של כ-16 אלף מ"ר.

◆ סטטוס פרויקט - התקבל טופס אכלוס לפרויקט על ידי הקבוצה ומרבית המשרדים נמסרו.

## מתחם רסיטל





## השבחת נכסים מניבים(\*)

### אורבן בוטקאמפ בולאווורד



- ◆ הסניף השלישי במספר של הרשת המצליחה "אורבן פיטבייס" ממוקם במתחם איינשטיין בתל אביב.
- ◆ החברה מחזיקה בכ- 75% ממניות החברה וכ- 25% מוחזקים על ידי בעלי הרשת המצליחה.
- ◆ במהלך חודש יוני 2020 החל הסניף את פעילותו.

### טרקלין עסקים



- ◆ קומת טרקלין עסקים ייחודית ומפוארת מאפשרת ליהנות מחוויית אירוח ברמה הגבוהה ביותר בלב הסיטי של תל-אביב.
- ◆ טרקלין העסקים הינו בגובה 2 קומות בשטח של 2,400 מ"ר במגדלי הארבעה, כשגשר מחבר בין שני המגדלים שעוצב על ידי מעצב העל ג'ורג'יו ארמאני.
- ◆ שווי הנכס בספרים הינו כ- 73 מיליון ש"ח.
- ◆ במהלך חודש יולי 2020 נפתחה המסעדה לשלבי הרצה ונכון למועד זה המסעדה פועלת.

### מסעדת סרפינה תל אביב



- ◆ מסעדת סרפינה האיטלקית במתחם איינשטיין תל אביב, הינה סניף מספר 38 של הרשת המצליחה שהגיעה הישר מניו יורק.
- ◆ במהלך חודש ספטמבר 2019 החלה המסעדה את פעילותה.
- ◆ החברה מחזיקה בכ- 34% בפעילות המסעדה.

נכון למועד פרסום דו"ח זה, עם הסרת מגבלות נגיף הקורונה, פעילות כלל העסקים המפורטים לעיל החלה בתהליך חזרה הדרגתית לשגרה בהתאם להוראות משרד הבריאות.

(\*) יצוין כי לנגיף הקורונה השפעה על תחום פעילות זה של החברה. יחד עם זאת, מדובר על חשיפה מינורית של החברה לאור כך שהיקף השקעותיה ו/או הכנסותיה ו/או רווחיה של החברה מתחום פעילות זה אינם מהותיים לחברה. כמו כן, יצוין כי שטחי המסחר בהם נמצאת מסעדת סרפינה ת"א וחדר הכושר אורבן בוטקאמפ בולאווורד נמכרו לצד ג' בחודש פברואר 2020 ואילו שטח המתחם בו נמצא טרקלין העסקים הינו בבעלות החברה.





# פרויקטים עיקריים בביצוע ובשיווק

נתונים ליום 30 ביוני, 2020 (נתונים כספיים במיליוני ש"ח)

| סוג הפרויקט                      | צורת השיווק | סטטוס       | היקף פרויקט                                 | יתרת זכויות שטרם שווקו ליום 30.06.2020 | יתרת מלאי בספרים ליום 30.06.2020 | הכנסות נטו (רווח גולמי) בפרויקט (יחידות מכורות ולא מכורות) ליום 30.06.2020 | הכנסות נטו (רווח גולמי) להן זכאית החברה בגין חוזים חתומים ליום 30.06.2020 | הכנסות נטו (רווח גולמי) שהתקבלו בגין חוזים חתומים ליום 30.06.2020 | הכנסות נטו (רווח גולמי) שהוכרו מיחידות שנמכרו ליום 30.06.2020 | הכנסות נטו (רווח גולמי) שטרם הוכרו מיחידות שנמכרו ליום 30.06.2020 | הכנסות נטו (רווח גולמי) שטרם נמכרו ליום 30.06.2020 |
|----------------------------------|-------------|-------------|---------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| מגורים/ מלונאות/ מסחר/ דמי ניהול | קבוצת רכישה | שיווק       | 201 יח"ד, 5,000 מ"ר מלונאות, 1,200 מ"ר מסחר | 123 יח"ד, 1,036 מ"ר מסחר               | כ- 131                           | 235                                                                        | 70                                                                        | 24                                                                | 1                                                             | 69                                                                | 165                                                |
| מגורים                           | קבוצת רכישה | תחילת בניה  | 228 יח"ד (1)                                | 59 יח"ד                                | כ- 134                           | 209                                                                        | 124                                                                       | 110                                                               | 124                                                           | -                                                                 | 85                                                 |
| סומייל (ייעוץ)(2)                | מגורים      | קבוצת רכישה | 228 יח"ד (1)                                | 59 יח"ד                                | ל.ר                              | 102                                                                        | 69                                                                        | 36                                                                | 33(3)                                                         | 33                                                                | 33                                                 |
| סומייל (זכויות נוספות)           | מגורים      | קבוצת רכישה | 45 יח"ד (4)                                 | 45 יח"ד                                | -                                | 70                                                                         | -                                                                         | -                                                                 | -                                                             | -                                                                 | 70                                                 |
| איינשטיין 35 (דמי ניהול)         | מגורים      | קבוצת רכישה | כ- 300 יח"ד(5)                              | -                                      | -                                | 64                                                                         | 64                                                                        | -                                                                 | 16                                                            | 48                                                                | -                                                  |
| סה"כ                             |             |             |                                             |                                        | כ- 265                           | כ- 680                                                                     | כ- 327                                                                    | כ- 170                                                            | כ- 177                                                        | כ- 150                                                            | כ- 353                                             |

1. כולל 28 דירות לפי חוק "שבס" שאינן כוללות תוספת שטחים.

2. החברה החלה להכיר ברווח מרכיב זה בהתאם למדיניותה הרגילה בקשר להכרה ממתן שירותים מפרויקטים של קבוצות רכישה. ואולם ייתכן כי בסופו של דבר לחברה לא ינבע רווח כלשהוא מדמי יעוץ והכל בהתאם לאמור בסעיף 6.7.2.4.1.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד ולסעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון.

3. על פי אבני הדרך שהתקיימו עד כה זכאית החברה מתוכם לסכום של כ- 9 מיליון ש"ח.

4. כ-45 דירות הכוללת תוספת שטחים בהתאם לזכויות הפינניים בתב"ע וחוק "כחלון" המותנים באישור ועדה מקומית כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.1 לדוח תיאור עסקי תאגיד.

5. על פי התב"ע הקיימת נכון למועד זה.



# פרויקטים בתכנון



| סוג<br>הפרויקט                              |  |  | צורת<br>השיווק          |  | סטטוס          |  | היקף זכויות קיימות<br>(חלק החברה) במ"ר נכון למועד זה |  |  |  | סה"כ זכויות כולל זכויות צפויות<br>(חלק החברה) במ"ר נכון למועד זה |  |  |  | יתרה בספרים ליום 30 ביוני 2020<br>במיליוני ש"ח |       |     |
|---------------------------------------------|--|--|-------------------------|--|----------------|--|------------------------------------------------------|--|--|--|------------------------------------------------------------------|--|--|--|------------------------------------------------|-------|-----|
|                                             |  |  |                         |  |                |  | מלון                                                 |  |  |  | מלון /                                                           |  |  |  |                                                |       |     |
|                                             |  |  |                         |  |                |  | מגורים                                               |  |  |  | מגורים                                                           |  |  |  |                                                |       |     |
|                                             |  |  |                         |  |                |  | מסחר                                                 |  |  |  | מסחר                                                             |  |  |  |                                                |       |     |
|                                             |  |  |                         |  |                |  | משרדים                                               |  |  |  | משרדים                                                           |  |  |  |                                                |       |     |
|                                             |  |  |                         |  |                |  |                                                      |  |  |  |                                                                  |  |  |  |                                                |       |     |
| שד"ל                                        |  |  | מגורים ומלונאות         |  | יזמי           |  | החלו עבודות שימור למבנים<br>במתחם                    |  |  |  | 6,100                                                            |  |  |  | 6,100                                          | (3)19 | -   |
| מרינה הרצליה                                |  |  | יחידות נופש<br>ומלונאות |  | יזמי           |  | בתכנון                                               |  |  |  | 10,425 (1)                                                       |  |  |  | -                                              | 83    | -   |
| איינשטיין - מסחר (33א', 35, 36א')           |  |  | מסחר                    |  | יזמי           |  | בתכנון                                               |  |  |  | 16,660 (2)                                                       |  |  |  | -                                              | 68    | 168 |
| איינשטיין - זכויות למגורים (33א', 35, 36א') |  |  | מגורים                  |  | קבוצת<br>רכישה |  | בתכנון                                               |  |  |  | 28,160 (4)                                                       |  |  |  | -                                              | 35    | 72  |
| בת ים                                       |  |  | מגורים                  |  | קבוצת<br>רכישה |  | בתכנון                                               |  |  |  | 8,200                                                            |  |  |  | 7,700                                          | 31    | -   |
| יפו - סהרון (5)                             |  |  | מגורים                  |  | קבוצת<br>רכישה |  | בתכנון                                               |  |  |  | 11,712                                                           |  |  |  | 13,169                                         | 36    | -   |
| סה"כ                                        |  |  |                         |  |                |  |                                                      |  |  |  |                                                                  |  |  |  | 17                                             | 315   | 272 |

(1) כולל שטחי שירות הנלווים למלון.  
(2) חלק החברה. כולל שטחים בקומות המרתף הצמודים לשטחי המסחר.  
(3) הנתונים הנ"ל מהווים את חלקה של החברה בספרי הד מאסטר, בה היא מחזיקה ב- 50% והינה מוצגת בדוחות הכספיים של החברה בהתאם לשיטת השווי המאזני.  
(4) הנתונים הנ"ל הינם נתונים ראשוניים של החברה המתייחסים להיקף הזכויות ברוטו בהתאם לתב"ע שאושרה בחודש ינואר 2020 ובהתאם לחלק החברה הצפוי מתוך הזכויות למגורים (שטח עיקרי, מרפסות ושטחי החניה) בפרויקטים השונים.  
(5) לא כולל זכויות אשר עשויות להתקבל על ידי החברה במתחם פרדס דקא.  
(6) החברה פועלת לאישור תב"ע שתוסיף זכויות נוספות לפרויקט בשטחי המשרדים בלבד. יצוין כי בשלב זה אין ביכולת החברה להעריך את היקף הזכויות שיתווספו לה (ככל ויתווספו) במידה ותאושר התב"ע אותה פועלת החברה לקדם.





# נתוני מאזן

מאוחד ליום 30 ביוני, 2020

| נכסים                                                | אלפי ש"ח  | התחייבויות                                             | אלפי ש"ח  |
|------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------|-----------|
| מזומנים ושווי מזומנים                                | 47,124    | אשראי לז"ק מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים           | 62,229    |
| פקדונות בנאמנות                                      | 36,860    | חלויות שוטפות של אגרות חוב                             | 252,579   |
| פקדונות מוגבלים ומיועדים                             | 44,491    | התחייבויות שוטפות בגין חכירות                          | 4,745     |
| לקוחות והכנסות לקבל                                  | 66,048    | ספקים ונותני שירותים                                   | 3,432     |
| חייבים ויתרות חובה                                   | 32,732    | מקדמות מרוכשים והכנסות מראש                            | 95,175    |
| הלוואה לשותפים                                       | 1,502     | זכאים ויתרות זכות                                      | 89,041    |
| מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה            | 652,941   |                                                        |           |
| נדל"ן להשקעה בהקמה                                   | 239,531   | הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ואחרים (ז"א) | 110,075   |
| השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין                       | 1,420     | אגרות חוב (ז"א)                                        | 128,322   |
| רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו                      | 119,671   | התחייבות בגין חכירות (ז"א)                             | 14,513    |
| השקעה והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | 79,584    | התחייבויות מסים נדחים                                  | 21,392    |
| חייבים אחרים                                         | 3,236     |                                                        |           |
| מיסים נדחים                                          | 17,013    |                                                        |           |
| סה"כ הון                                             |           | 560,650                                                |           |
| סה"כ                                                 | 1,342,153 | סה"כ                                                   | 1,342,153 |



## נתוני רווח והפסד (מאוחד)

| רווח והפסד (אלפי ש"ח)        | H1 2020 | H1 2019 | 2019    |
|------------------------------|---------|---------|---------|
| סך הכנסות                    | 121,057 | 82,072  | 125,765 |
| רווח גולמי                   | 67,932  | 30,712  | 53,926  |
| % רווח גולמי                 | 56%     | 37%     | 43%     |
| עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה | 6,567   | 23,435  | 19,826  |
| רווח תפעולי                  | 61,013  | 40,653  | 75,638  |
| % רווח תפעולי                | 50%     | 50%     | 60%     |
| רווח לפני השפעת מס           | 54,163  | 32,496  | 62,108  |
| רווח לתקופה                  | 41,536  | 27,306  | 59,676  |



## חוזקות הקבוצה

### מובילות בתל-אביב

החברה הינה מהיזמים המובילים והפעילים ביותר בת"א.

### יזמות והשבחת פרויקטים

לחברה ניסיון עתיר שנים בהשבחת הפרויקטים אותם היא יוזמת תוך הגדלת זכויות הבניה ושינוי יעוד הזכויות. בנוסף, לחברה ניסיון וידע משפטי ותכנוני נרחב בתכנון ובניה.

### מודל עסקי ייחודי משולב

יכולות ביצוע פרויקטים בדרך של ארגון קבוצת רכישה או יזמות קלאסית או שילוב של שניהם בהתאם לצרכי כל פרויקט. מודל הקבוצה מאפשר השקעה נמוכה יחסית של הון עצמי וכן החזר מהיר של ההשקעה והרווח, ברמת רווחיות זהה לחלופה של ביצוע פרויקט במודל יזמות.

### מותג חזק בתחום קבוצות הרכישה

מותג חזק בסגמנט ארגון קבוצות הרכישה אשר מאפשר שיווק יחידות גם בתנאי שוק משתנים.

### צוות מוביל

ניסיון רב בפרויקטים מורכבים ומשמעותיים במיקומים אטרקטיביים, בעיקר בתל-אביב.







תודה!