



קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן | מצגת חברה

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 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:

1.הערכות החברה באשר לזכויות הסופיות שתכללנה בפרויקטים השונים של החברה (המפורטות בשקף 9 - ביחס לפרויקט בבלי 3, בשקף 11 - ביחס לפרויקט בבלי 5, בשקף 13 - ביחס לפרויקט סומייל 121בשקף 16- ביחס למתחם לודוויפול, , בשקף 28 - ביחס לפרויקט פרדס דקא ביופ, בשקף 25- ביחס לפרויקטים באינשטיין 33א' ו-35 ובשקף 37 - ביחס לכלל הפרויקטים המפורטים בו) - הערכות אלו מתבססות על ביצוע הפינויים הנדרשים בפרויקטים הרלבנטיים ובכך 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, לרבות עמידה בכלל התנאים הנקובים בהחלטת הועדה למתן היתר הבניה; כי החברה ו/א חברי קבוצת הרכישה (לפי העניין, בהתאם לאופי הפרויקט) יעמדו בכלל התנאים שיידרשו לאישורן הסופי של התוכניות השונות.

אי התממשות איה מהתנאים/הפעולות שצוינו, עשויים להביא לשינוי, לרבות שינוי מהותי, בהערכות החברה ביחס להיקף זכויותיה הצפויות בפרויקטים השונים, וכפועל יוצא מכך גם לשינוי מהותי בהערכת החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי לה בפרויקטים השונים - אשר מובאת בשקף 21 ביחס לפרויקט סלמה, בשקף 22 בייחס לפרויקט סומייל, בשקף 23 ביחס לפרויקט שד"ל, בשקף 27 ביחס לפרויקט סהרון ובשקף 36 ביחס לכלל הפרויקטים המופיעים בו.

2. הערכות החברה ביחס לחלקה הצפוי בזכויות ליחידות מגורים שתתווספנה, ככל ותתווספנה, לפרויקטים במתחם איינשטיין, אשר מובאים בשקף 25 - 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 (השלמת) של זכויות ליחידות דיור, באופן שישקף את מלוא חלקה בזכויות שהתווספו לפרויקטים האמורים. היות ונכון למועד זה טרם נקבע חלקם ושויים של שטחי המסחר ויחידות הדיור שהתווספו לפרויקטים, איזי 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 21 (בייחס לפרויקט סלמה), בשקף 25 (ביחס לדמי הניהול מפרויקט איינשטיין 35), בשקף 22 (ביחס לפרויקט סומייל), בשקף 23 (ביחס לפרויקט שד"ל), בשקף 27 (ביחס לפרויקט יפו סהרון) ובשקף 36 (ביחס לכלל הפרויקטים) - התממשות הערכותיה אלו של החברה מותנית בתנאים כדלקמן:

א. בכל הנוגע להערכות החברה המופיעות בדבר הרווח הגולמי שינבע לה משיווק תירת זכויותיה שטרם נמכרו בפרויקטים- 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; כי לא יחול שינוי במחירי המכירה אותם צופה החברה לקבל בפרויקטים סלמה, יפו, שד"ל וסומייל אשר תשווקנה על ידי החברה במתווה יזמי; וכי לא יחול שינוי בשווי הדירות שתשויכנה (ככל שתשויכנה) לבעלי הזכויות הקיימות במקרקעי פרויקט איינשטיין 35 (אשר משוייין נגזר היקף דמי הניהול). התממשות הערכות החברה תלויה בעיקר בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"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 לא ישתנו. 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 ועמידת כלל הצדדים להם בהוראותיהם, בהשלמת מכירת הזכויות בפועל ובכך שלא יחולו עיכובים בבניית הפרויקטים כך שתתמשנה הערכות החברה ביחס למשך הזמן הצפוי לבנית הפרויקטים השונים.

כמו כן, ביחס לפרויקט סומייל, הערכות החברה בדבר הרווח הגולמי שינבע לה מהפרויקט מותנות בכך ששינוי המתווה למתווה יזמי יביא לעליית מחירי המכירה בפרויקטים באופן שיפצה על הגידול המקביל בעלויות הפרויקט (בגין בצ"מ, מימון, חריגות בניה ועליה במדד תשומות הבניה), בהם תידרש לשאת החברה כיזמית. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

ג. בנוסף לאמור לעיל, הערכות החברה ביחס להיקף דמי הייעוץ הצפויים בפרויקט סומייל (אשר גובהם מותנה בעלות הסופית של היחידות שנמכרו לחברי הקבוצה, כך, שכלל שעלויות היחידות בפועל תהיינה גבוהות יותר, יופחתו דמי הייעוץ שישולמו לחברה) מסתמכות, בין היתר, על מחירי המכירה של הזכויות שטרם נמכרו ע"י החברה, ההסכמים השונים שנחתמו בקשר עם הפינויים בפרויקט (ושעלוותם תהיה בהתאם לסכומים המצוינים בהם), הערכת החברה ביחס להיטלי ההשבחה והפיתוח (אשר יושפעו מתוצאות הליכי הערר שהוגש בגינם), תנאי השוק המוכרים לחברה לצורך הערכת העלויות הצפויות של פרויקט סומייל ובכך שהסכם הייעוץ לא יבוטל וככול וכן יבוטל – באשר לאופן בו ישפיע הדבר על דמי היעוץ המגיעים לחברה ואחריותה בגין חריגות בפרויקט (יובהר כי ככול והמתווה של הפרויקט יהפוך למתווה יזמי, יבוטלו הסכמי הייעוץ וחלף כך רווחי החברה בפרויקט יהיו כפופים לאמור בסעיף זה להלן). כמו כן, אי הגעה להסכמות עם הבנק ביחס לתנאי האשראי במסגרת שינוי המתווה ליזמי או אי עמידת חברי קבוצת הרכישה בהסכמי המימון שנחתמו ויחתמו, בקשר עם הפרויקט או התקיימות איוז מהעילות לפירעון מידיי שנקבעו בהסכמי המימון שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו לחברי הקבוצה באופן מיידִי, יכול וידחו את קבלת דמי הייעוץ על ידי חג'ג' סומייל ייעוץ. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

יודגש כי היה ופרויקט סומייל יעבור למתווה יזמי, דמי הייעוץ להם זכאית החברה מחברי קבוצה קיימים יהוו 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 וביחס לגידול הצפוי בעלויות הפרויקט, לרבות בשל עיכובים בהשלמת הפרויקט, חריגות בניה, עלויות מימון, עליה במדד תשומות הבניה וכו'.

4. בכל הנוגע להערכות החברה המופיעות בשקף 17 בדבר היקף השקעתה ומספר המלונות שיפתחו עד סוף שנת 2021 כתוצאה מהסכם שיתוף הפעולה שנחתם בין החברה לבין רשת סלינה בחודש ספטמבר 2021 בשקף 32- ההערכות הנ"ל מתבססות על ההתקשרויות שכבר בוצעו ועל המגעים הקיימים כיום עם סלינה לביצוע עסקאות חדשות, הן במסלול הרכישה והן במסלול ההתאמה, ואולם יודגש כי אין כל וודאות שעסקאות חדשות כאמור אכן תחתמנה.

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 שבתקופת סגר משרדי הממשלה והעיריות השונים אינם עובדים כסדרם); 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) וזרידת מחירי המכירה (וזאת עקב הירידה בנכסי הרוכשים, הן בשל הפגיעה בכלכלה היראלית 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 במשך; 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 21 ושקף 22 - וזאת בכל הנוגע למספר הסכמי מכר שנחתמו בפרויקט סלמה ובפרויקט סומייל בהתאמה, עד למועד פרסום מצגת זו. כמו כן כולל שקף 22 מידע חדש בקשות הצטרפות החתומות בפרויקט סומייל עד למועד פרסום דוח זה; שקף 27- ביחס לצפי תחילת בנייה ואופן שיווק פרויקט יפו סהרון. ושקף 9 - ביחס לצפי אישור היתר הבניה בפרויקט בבלי 3; שקף 38- ביחס לנתונים הכספיים של מלון רג'נסי ירושלים בע"מ ושויי הזכויות בשד"ל בהתאם להערכת השוי האחרונה שבוצעה.



כרטיס ביקור

הון עצמי של החברה

ההון העצמי של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 הסתכם לסך של כ-720 מיליון ₪.

החברה נסחרת לפי שווי של כ-1.1 מיליארד ₪.

מניות החברה

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

פעילות הקבוצה

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



FIELDS OF ACTIVITY

מלונאות

מרינה | מתחם | סלמה
הרצליה | שד"ל

נכסים מניבים

מסחר רחוב -
רחוב איינשטיין
חללי עבודה
במגדלי הארבעה
טרקלין
מגדלי הארבעה
סלינה

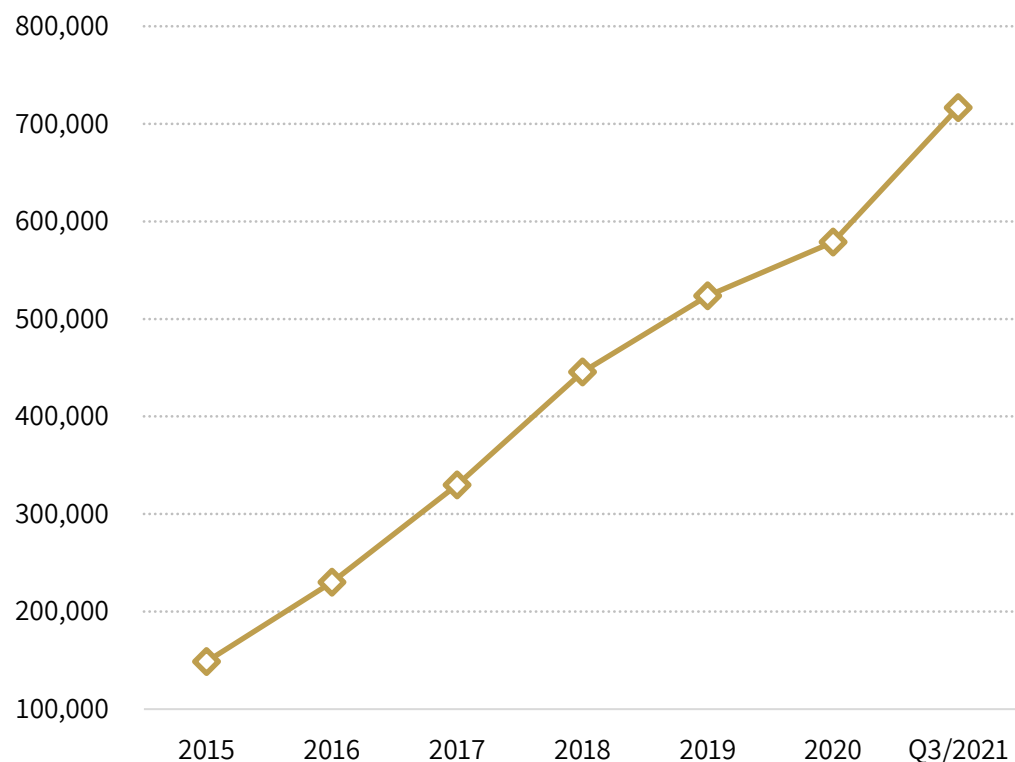
פרויקטים למגורים

ביצוע ותכנון
H-INFINITY
MOMA
שד"ל
בבלי 3
איינשטיין 33א'
איינשטיין 35
מקרקעין
יפו פרדס דקא
סומייל 121
בבלי 5
בת ים-משרדים
יפו סהרון
הזוהר 5
אפשטיין
ברלינר
חוות גורדון

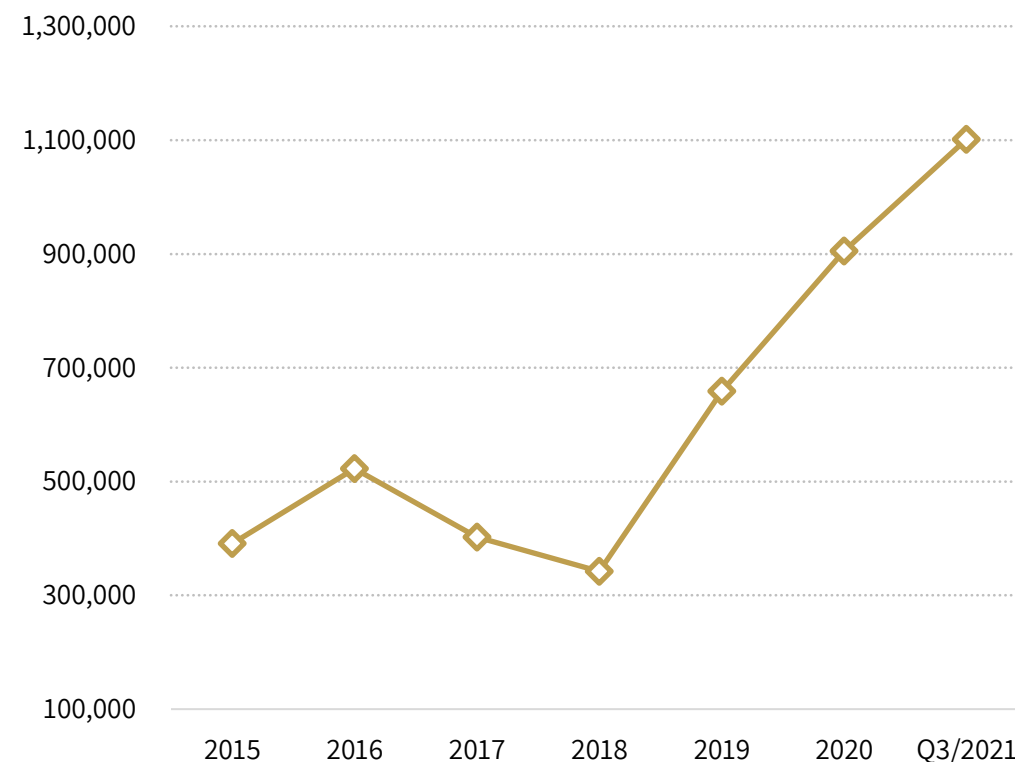


נתונים פיננסיים

הון עצמי מאוחד *



שווי שוק באלפי ₪



* כולל זכויות שאינן מקנות שליטה.

NEW PROJECTS



החל מחודש מאי 2020
השלימה החברה רכישה של 5 פרויקטים בהיקף רכישות של כ-

1 מיליארד ₪

”

מאי 2020:

בשיאה של מגיפת הקורונה התקשרה החברה
בהסכם לרכישת מגרש ששטחו 6,281 מ"ר
בשכונת בבלי בתל אביב, להקמת מגדל שיכלול כ-250 יח"ד

190
מיליון ₪

מתחם בבלי | מגרש 3

הזכויות



על פי בקשה להיתר שהוגשה להגדלת הזכויות במגרש על פי הקלות שבס וכחלון (בכפוף לאישור ועדה), ניתן יהיה להקים מגדל בן 46 קומות מעל קומת כניסה ובו כ- 250 יחידות דיור בשטח של כ-29,500 מ"ר.

סטטוס



הוגשה בקשה להיתר בניה | צפי לאישור: דצמבר 2021

מחיר העסקה



190 מיליון ₪*

* קיימת התחייבות כלפי צד ג' 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).



פברואר 2021:

זכתה החברה במכרז לרכישת זכויות העירייה
במושעא (75.59%) במגרש 5 במתחם בבלי בתל אביב
(שטח המגרש הכולל 6,662 מ"ר)

כ- 188 מיליון ₪

כ- 16,000 ₪ עלות למטר מבונה על פי תב"ע תקפה

מתחם בבלי | מגרש 5

הזכויות



נכון למועד זה, ניתן לבנות במסגרת הפרויקט כ-114* יחידות דיור (שטח עיקרי של כ- 15 אלף מ"ר) במגדל בן 37 קומות.

החברה פועלת להגדלת הזכויות על פי תב"ע תא 5000. על פי התוכנית הנ"ל יהיה ניתן לבנות כ- 220 יחידות דיור (שטח עיקרי של כ- 24 אלף מ"ר)**.

שותף מוסדי



מור קופות גמל - 20%



קבוצת חלל
HAGAG GROUP

* מתוכנן נרכשו מהעיריה זכויות לכ- 75 יחידות דיור. על 11 יחידות דיור נוספות יש לשלם סכום נוסף לעיריה ולגבי היתרה בכוונת החברה לפעול לרכישתם מצדדים שלישיים.

** אין וודאות לגבי היקף הזכויות שיתקבלו בפועל.

”

סומיל 121 -

דצמבר 2020:

החברה רכשה את זכויות הבעלות במגרש 121
ששטחו 3.5 דונם, במפגש הרחובות ז'בוטינסקי ואבן גבירול

כ- 173 מיליון ₪

סומייל 121

הזכויות



בהתאם לתב"ע שבתוקף, ניתן לבנות במגרש בניין מגורים בן 8 קומות שיכלול כ-38 יחידות דיור למגורים ובנוסף 3,178 מ"ר למסחר.

החברה תפעל להגדיל את הזכויות על פי תוכנית המתאר תא/5000 עד כדי הכפלה שלהם (אין וודאות לגבי היקף הזכויות שיתקבלו בפועל).

שותף מוסדי



מור קופות גמל - 20%



”

שנת 2021:

רכישת 19% זכויות נוספות במגדל שד"ל, כך שנכון למועד זה מחזיקה הד מאסטר בע"מ* בכ-98.5% מזכויותיה במגדל

עלות הפרויקט בספרי הד מאסטר

כ-355 מיליון ₪

*חלקה של החברה בהד מאסטר בשרשור-50%. יצוין כי עלות הפרויקט בספרים כוללת בתוכה רווחי שערור.

”

נובמבר 2021:

התקשרות בהסכם לרכישת מגרש
במתחם לודוויפול בעלות של

כ-254 מיליון ש"ח

*חלקה של החברה בפרויקט 50.1%

מתחם לודוויפול

הזכויות



בהתאם לתב"ע שבתוקף, ניתן לבנות במתחם כ- 73,000 מ"ר בייעוד למסחר ותעסוקה בגובה של כ- 24 קומות מעל קומת הכניסה.

החברה תפעל להגדיל את הזכויות על פי תוכנית המתאר תא/5000 אשר מכוחה עשויות לגדול הזכויות הנ"ל באופן מהותי לכ- 166,000 מ"ר (אין וודאות לגבי היקף הזכויות שיתקבלו בפועל).

חלקה של החברה בפרויקט **50.1%**.





ספטמבר 2021:

התקשרה החברה בהסכם עם רשת SELINA
המונה למעלה מ-120 בתי מלון בכ-20 מדינות.

חג'ג' תשקיע בשיתוף הפעולה סכום של עד כ-150 מיליון \$
בגין רכישות ועד כ-60 מיליון \$ בגין השכרות.

עד סוף שנת 2021 צופה החברה כי תתקשר בהסכמים בסכום של

כ-150 מיליון \$

חוזקות הקבוצה

פרויקטים ייחודיים

החברה מובילה מספר רב של פרויקטים יוקרתיים ייחודיים במיקומים האטרקטיביים ביותר בתל אביב.

צוות מוביל

בחברה צוות נדל"ן עתיר ידע וניסיון בפרויקטים מורכבים.

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.

מובילות בתל-אביב

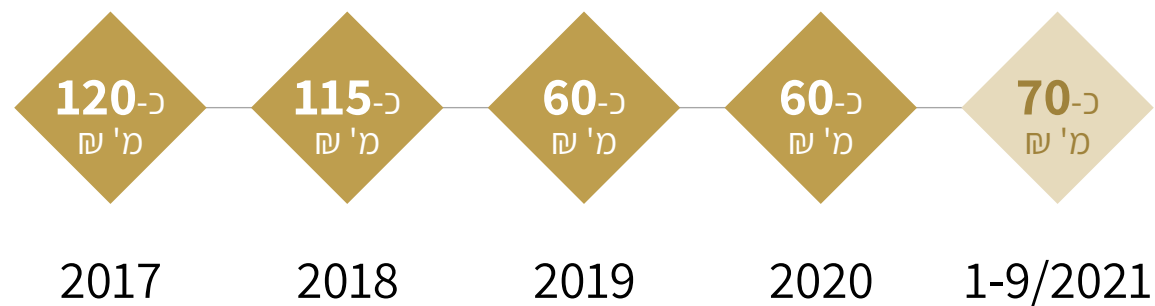
החברה הינה מהיזמים המובילים והפעילים ביותר בת"א. חברה ותיקה, מנוסה ובעלת ניסיון רב במגוון רחב של פרויקטים בתחום הנדל"ן.

מודל עסקי ייחודי משולב

יכולות ביצוע פרויקטים, לרבות פרויקטים מורכבים, הן בדרך של יזמות קלאסית או קומבינציה, והן בדרך של קבוצת רכישה ללא העמדת הון עצמי מטעם החברה, או בשילוב שניהם, בהתאם לצרכי כל פרויקט.



הרווח המאוחד הנקי של החברה*



פרויקט של החברה
פרויקט שבוצע ו/או אשר
בבעלות האחים חג'ל
טרם התחלת פעילותה
העסקית של החברה



פרויקטים בתכנון ובנייה

MOMA TEL AVIV

נכון למועד זה נמכרו כ-117 יחידות מתוך סך כולל של כ-201 יחידות מגורים. 

כמו כן, נמכרו מלוא הזכויות למלונאות בהיקף של כ-5,000 מ"ר וכן חלק משטחי המסחר.

בניית הפרויקט נמצאת בעיצומה 

סך הרווח הגולמי הצפוי לחברה כ-240 מיליון ₪ 





מגדל אינפיניטי | סומייל

הזכויות



פרויקט בשטח מגרש כולל של 3,167 מ"ר ברחוב אבן גבירול פינת זבוטינסקי בתל אביב, יכלול מגדל בן כ-49 קומות לצד מבנה מרקמי בן 6 קומות מגורים מעל קומת מסחר, ובהם סך כולל של כ-273 יחידות דיור וכ-320 מ"ר שטח מסחרי, מתוכם נמכרו עד כה כ-181 יחידות (ובנוסף לכך נחתמו 4 בקשות הצטרפות).

סטטוס



בבנייה

סה"כ רווח גולמי צפוי לחברה כ- 380 מיליון ₪



מגדל שד"ל | רוטשילד

הזכויות



פרויקט ובו מגדל בן 40 קומות ל-120 יחידות מגורים, 320 חדרי מלון ושטחי מסחר לצד שלושה מבנים לשימור הממוקם בפינת הרחובות שד"ל ורוטשילד בתל אביב

יעוד	סה"כ בתכנית (ברוטו)*
מגורים	16,000
מלונאות	19,500
מסחר	500

סטטוס



בבניה

רווח גולמי צפוי לחברה: 368 מיליון ₪





פרויקטים בשדרות איינשטיין

איינשטיין 35 ואיינשטיין 33 א'

הזכויות



מתחם	שטח המגרש	שטחי מסחר עיקרי ושטחי שירות (מ"ר) ⁽¹⁾ חלקה של החברה	היקף הזכויות ברוטו למגורים ⁽²⁾ חלקה של החברה (מ"ר)
35	7,300	9,000	כ- 9,500
33 א'	5,099	4,400	
סה"כ	12,399	13,400	כ- 9,500

החברה חתמה על הסכם ניהול עם בעלי הזכויות בפרויקט איינשטיין 35 לפיו צפויה החברה לקבל בגין הזכויות בפרויקט דמי ניהול בסך של כ-64 מיליון ש.

סטטוס



החברה פועלת להוצאת היתר חפירה ודיפון במקביל להיתר בניה מלא.

(1) הנתונים בטבלה לעיל כוללים שטחי מסחר במרתפי הפרויקטים בהיקף של כ- 6,300 מ"ר בבעלות החברה.

(2) שטחים הנ"ל כפופים להליך איזון שנמצא בשלבים מתקדמים.

איינשטיין 36 א'

החברה החזיקה ב- 82% מהזכויות במגרש אשר רכישתו הושלמה בשנת 2018 תמורת סך כולל של כ- **55 מיליון ₪**. 

בינואר 2021, התקשרה החברה בהסכם למכירת מלוא זכויותיה בפרויקט וזאת בתמורה לסך של כ- **262 מיליון ₪**.  מלוא התמורה התקבלה.

סך הרווח שרשמה החברה לאורך השנים, הן בגין המכירה והן בגין שערוכים (אשר מומשו במכירה) הינו כ- **120 מיליון ₪**. 

יפו | סהרון

הזכויות



על המקרקעין ששטחם 3 דונם חלה **התקבלה לאחרונה החלטת ועדה** המאפשרת בניית 2 בניינים, בני 14 קומות כ"א ובהם כ- 123 יחידות דיור.

סטטוס



תחילת בנייה - רבעון ראשון של שנת 2022.

שיווק הפרויקט



שיווק אונליין שצפוי להתחיל עד תום שנת 2021.

רווח גולמי צפוי לחברה



159 מיליון ₪



יפו | פרדס דקא

הזכויות



מתחם בשטח של **123** דונם ביפו עליו ניתן להקים כ-**650** יחידות דיור, **2,500** מ"ר שטחי מסחר עיקרי ושטחים ציבוריים (סה"כ שטחי הבניה במתחם כולו 95,520 מ"ר).

בכוונת חברת הפרויקט לפעול לאישור תב"ע חדשה במתחם כולו, כך שתתאפשר הגדלה משמעותית של כמות יחידות הדיור ושטחי המסחר במתחם.



מרינה הרצליה

הזכויות



קרקע בשטח של כ-10.5 דונם וחניות.

החברה פועלת להגדלת זכויות הבנייה בסמכות ועדה מחוזית, בהמלצת הועדה המקומית.

חלק החברה בפרויקט - **75%***



חברת חגול
HAGOL GROUP



החברה מכרה בשנת 2021
כ-10 יחידות
בפרוייקטי תמ"א
בהיקף מכירות כולל של
כ-59 מיליון ₪ כולל מע"מ

נכסים מניבים

SELINA

החברה צופה כי עד תום שנת 2021 תתקשר החברה
בעסקאות לפתיחה של כ- 10 מלונות
כתוצאה מהסכם שיתוף הפעולה עם SELINA

טרקלין העסקים במגדלי הארבעה

P O P & P O P E
Baruch

P O P
&
P O P E
EVENTS

pop
and
Pope

EBITDA לרבעון 2.4 מיליון ₪
תשואה שנתית 16%





מתחם אינשטיין

החברה מחזיקה בכלל שטחי המסחר
בפרויקטים שלה ברחוב אינשטיין



קבוצת חג'ל
HAGAG GROUP

פרויקטים שהסתיימו

מגדל רסיטל



מגדלי הארבעה



חוות גורדון



פרויקטים עיקריים בביצוע ובשיווק

נתונים ליום 30 בספטמבר, 2021 (נתונים כספיים במיליוני ₪)

סוג הפרויקט	צורת השיווק	סטטוס	היקף פרויקט	יתרת זכויות שטרם שווקו ליום 30.09.2021	יתרה בספרים ליום 30.09.2021	סה"כ רווח גולמי בפרויקט (מכור ולא מכור) ליום 30.09.2021	רווח גולמי לו זכאית החברה בגין חוזים חתומים ליום 30.09.2021	רווח גולמי שהוכר מחוזים חתומים ליום 30.09.2021	רווח שהוכר כתוצאה מרווחי שערך ליום 30.09.2021	רווח גולמי שטרם הוכר מחוזים חתומים ליום 30.09.2021	רווח גולמי אשר צפוי להתקבל בגין יתרת הזכויות שטרם נמכרו ליום 30.09.2021	
סלמה ⁽¹⁾	מגורים/מלונאות/מסחר/דמי ניהול	יזמי	בביצוע ושיווק	201 יח"ד, 5,000 מ"ר מלונאות, 1,200 מ"ר מסחר	89 יח"ד, 1,036 מ"ר מסחר	כ- 107	243	100	59	-	41	143
סומייל (אינפניטי) ⁽³⁾	מגורים	יזמי	בביצוע ושיווק	273 יח"ד ⁽²⁾	105 יח"ד	כ- 132	381	193	160	-	33 ⁽⁴⁾	188
איינשטיין 35 (דמי ניהול) ⁽⁷⁾	מגורים	קבוצת רכישה	תכנון	כ- 300 יח"ד ⁽⁵⁾	-	-	64	64	16	-	48	-
שד"ל	מגורים, מלונאות ומסחר	יזמי	בביצוע	120 יח"ד מגורים, 320 חדרי מלון וכ- 350 מ"ר שטחי מסחר	טרם החל שיווק	175 ⁽⁶⁾	368	-	71	-	-	297
יפו- סהרון	מגורים	יזמי	תכנון	123 יח"ד	טרם החל שיווק	40	159	-	-	-	-	159
סה"כ						454	1,215	357	235	71	122	787

(1) רווח גולמי ביחס לפרויקט סלמה הינו לאחר הפרשה עתידית בגין חלק השותפים ברווח.

(2) כולל 28 דירות לפי חוק "שבס" שאינן כוללות תוספת שטחים, וכ- 45 דירות הכוללות תוספת שטחים בהתאם לזכויות הפינניים בתב"ע וחוק "כחלון", אשר אושרו בועדה המקומית לתכנון ובניה במסגרת ההחלטה למתן היתר בניה לפרויקט, בכפוף לעמידה בתנאים, כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.1 לדוח תיאור עסקי תאגיד של החברה שצורף לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.

(3) החברה החלה להכיר ברווח מרכיב הייעוץ 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 6.7.2.3.1.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד של החברה שצורף לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.

(4) רווח גולמי בגין רכיב הייעוץ. על פי אבני הדרך שהתקיימו עד כה זכאית החברה מתוכם לסכום של כ- 9 מיליון ₪.

(5) על פי התב"ע הקיימת נכון למועד זה. יובהר כי חלק מהיחידות האמורות תשווייכנה לחברה, ודמי הניהול ישולמו לחברה רק בגין הדירות שתשווייכנה לחברי הקבוצה.

(6) מתוך סכום זה סך של כ- 120 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.

(7) 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 בשלבי תכנון וביצוע

סוג הפרויקט		היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר נכון למועד זה (*)				סה"כ זכויות כולל זכויות צפויות (חלק החברה) במ"ר נכון למועד זה (*)				יתרה בספרים ליום 30 בספטמבר 2021 במיליוני ₪	
מגורים	מלון/יח' נופש	מסחר	משרדים	מגורים	מלון/יח' נופש	מסחר	משרדים	מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע	
בבלי 3	מגורים	24,740	-	-	-	29,512	-	-	221	-	-
בבלי 5	מגורים	11,535	-	-	-	11,535	-	-	204	-	-
סומייל 121	מגורים ומסחר	3,382	-	3,178	-	3,382	-	3,178	182	-	-
איינשטיין - מסחר (35, א' 33) (2)	מסחר	-	-	(1)13,385	-	-	-	(1)13,385	68	113	-
איינשטיין - זכויות למגורים (35, א' 33) (2)	מגורים	כ-9,500 (3)	-	-	-	כ-9,500 (3)	-	-	18	-	-
יפו - פרדס דקא	מגורים	החברה בשלבים מקדמיים ביותר של תכנון כמות היחידות במתחם.				(4)3		-		-	-
מרינה הרצליה	יחידות נופש ומלונאות	-	10,425 (5)	-	-	-	-	(6)	(6)	87	-
סה"כ									783	113	18

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

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

(2) לעניין מכירת זכויות החברה בהסכם מכר בפרויקט איינשטיין 36, ראה שקף 27 למצגת זו.

(3) 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. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.2.3.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד של החברה שצורף לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.

(4) מסווג כחייבים ויתרות חובה בדוחות החברה.

(5) כולל שטחי שירות הנלווים למלון, אך לא כולל שטחי מרתפים וחניות.

(6) החברה פועלת להגדלת זכויות הבניה בסמכות ועדה מחוזית, כאשר נכון לשלב זה אין ביכולת החברה לאמוד את הזכויות שתתווספנה לאחר אישור הועדה.

מלון רג'נסי ירושלים בע"מ

נכסים שוטפים

178,631 |

נכסים בלתי שוטפים

187,258 |

התחייבויות שוטפות

117,441 |

התחייבויות בלתי שוטפות

8,764 |

הון

239,684 |

שד"ל

יתרה בספרי החברה המוחזקת: כ- 355 מיליון ₪
שווי הזכויות בהתאם לשמאות אחרונה שבוצעה: כ- 431 מיליון ₪

מרינה הרצליה

יתרה בספרים: כ- 105 מיליון ₪
הזכויות אינן משוערכות

איינשטיין 33 מסחר

יתרה בספרים: כ- 71 מיליון ₪
הזכויות משוערכות

איינשטיין 33 מגורים

יתרה בספרים: כ- 3 מיליון ₪
הזכויות אינן משוערכות

יפו - סהרון

יתרה בספרים: כ- 40 מיליון ₪
הזכויות אינן משוערכות

בת ים

יתרת תמורה לקבל בגין מכירת הזכויות למגורים (לאחר פירעון הלוואה):
כ- 15 מיליון ₪

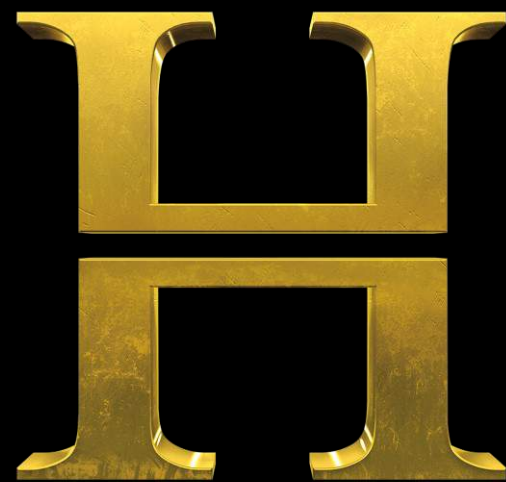
נתוני מאזן

מאוחד ליום 30 בספטמבר, 2021

נכסים	אלפי ₪	התחייבויות	אלפי ₪
מזומנים ושווי מזומנים	70,028	אשראי לז"ק מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	562,338
פקדונות בנאמנות	46,114	חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה	268,184
פקדונות מוגבלים ומיועדים	56,909	התחייבויות שוטפות בגין חכירות	5,184
לקוחות והכנסות לקבל	280,470	ספקים ונותני שירותים	2,323
חייבים ויתרות חובה	27,784	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש	69,103
הלוואה לשותפים	1,591	זכאים ויתרות זכות	204,268
מלאי בניינים בהקמה	1,182,835		
נדל"ן להשקעה בהקמה	113,364	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ואחרים (ז"א)	28,557
השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין	1,420	אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה (ז"א)	160,236
רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו	120,063	התחייבויות בגין חכירות (ז"א)	12,565
השקעה והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	106,613	התחייבויות מסים נדחים	4,788
חייבים אחרים	2,343		
נכסי מיסים נדחים	24,711		
		סה"כ הון	716,699
סה"כ	2,034,245	סה"כ	2,034,245

נתוני רווח והפסד (מאוחד)

2018	2019	2020	Q1-Q3/2020	Q1-Q3/2021	רווח והפסד (אלפי ₪)
187,662	125,765	210,531	129,033	179,558	סך הכנסות
115,119	53,926	108,787	66,938	85,767	רווח גולמי
61%	43%	52%	52%	48%	% רווח גולמי
76,887	19,826	3,544	5,060	4,255	עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
163,916	75,638	91,062	54,478	99,650	רווח תפעולי
87%	60%	43%	42%	55%	% רווח תפעולי
152,907	62,108	73,791	42,907	82,019	רווח לפני השפעת מס
114,889	59,676	56,891	33,125	69,136	רווח לתקופה



קבוצת חג'ג'

HAGAG GROUP

תודה!