



מצגת משקיעים ינואר 2025

למצגת מונגשת לחצו פה

מימוש אסטרטגיית הרחבת פעילות

נדל"ן מניב

התחדשות
עירונית



פרויקטים להשבחה

ייזום פרויקטים
ויציאה לביצוע ושיווק

מימוש אסטרטגיית הרחבת פעילות

נדל"ן מניב

התחדשות
עירונית

ש
ש

פרויקטים להשבחה

ייזום פרויקטים
ויציאה לביצוע ושיווק



הרחבת הפעילות של החברה בתחום התחדשות עירונית חג' צים נדל"ן

רכישת שליטה משותפת (לרבות אופציה לרכישת השליטה הבלעדית)

21,000 כ- יח"ד בתכנון, יזום והקמה	60 כ- פרויקטים בפריסה ארצית
87,000 כ- מ"ר תעסוקה	56,000 כ- מ"ר מסחר



התחדשות עירונית - חג' צים נדל"ן

התפתחות הפעילות (השקת פרויקטים חדשים)

יח"ד בהקמה

11,623

יח"ד בהקמה

3,368

יח"ד בהקמה

2,541

יח"ד בהקמה

2,296

יח"ד בהקמה

1,058

ב"ש (2,215)

בת ים (709)

חולון (650)

חיפה (1,754)

טבריה (280)

יבנה (320)

כפר סבא (2,532)

לוד (234)

עכו (276)

קדימה צורן (325)

רמלה (1,706)

רמת גן (350)

ראשלי"צ (272)

טירת הכרמל, מתחם גיורא (758)

נס ציונה, רחבעם זאבי (599)

נתניה, רח' בארי ויצמן (336)

ראשלי"צ, מתחם רוטשילד (129)

רחובות, מילצ'ן (1,546)

בת ים, רח' בלפור (45)

חולון, רח' אילת (780)

חולון, רח' ההסתדרות (515)

נתניה, החלוצים הס (109)

פ"ת, וולפסון (198)

פ"ת, רופין (140)

פ"ת, מול התרבות (296)

פ"ת, פינסק (408)

ראשלי"צ, סוהו

רמת גן (50)

אזור, יצחק שדה (1,232)

חולון, רח' ההסתדרות (150)

חולון, רח' לאון בלום (270)

יבנה, רח' האלון (120)

לוד, יוספטל (80)

לוד, כיכר התחנה (231)

פ"ת, רח' ביל"ו (150)

פ"ת, רח' שפירא (63)

חולון, רח' ההסתדרות (135)

חולון, רח' ראש פינה (95)

יבנה, רח' האלון (136)

פ"ת, כיכר התרבות (185)

פ"ת, רח' מינץ (108)

פ"ת, רח' שפירא (50)

קרית אוננו, רח' צה"ל (120)

רמת השרון, רח' הר נבו (12)

ת"א, רח' ארבע ארצות (16)

ת"א, רח' דוד המלך (15)

ת"א, רח' הבושם (81)

ת"א, רח' מודליאני (16)

ת"א, רח' קיציס (89)

2024 - 2025

2026

2027

2028

2029+

* חלק החברה בנתונים הינו 30%
 ** האמור בשקף זה הינו מידע צופה פני עתיד, כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, אשר התממשותו כפופה לאמור בסעיף 4 לדוח המייד שפורסם ביום 03 לאפריל 2024, מס' אסמכתא: 037959-01-2024.

פרויקטים נבחרים - חג' צים נדל"ן



פינסק | פתח תקווה | 408 יח"ד



גני בר אילן | רמלה | 1,706 יח"ד



מתחם גיורא | טירת הכרמל | 758 יח"ד



כיכר התחנה | לוד | 231 יח"ד



מנצפילנד | חיפה | 1,754 יח"ד



יצחק שדה | אזור | 1,232 יח"ד



רח' אילת | חולון | 780 יח"ד



יוספטל | כפר סבא | 2,532 יח"ד



מילצ'ין | רחובות | 1,546 יח"ד



בארי ויצמן | נתניה | 336 יח"ד

פינוי בינוי - בקידום קבוצת חג'ג'

עמישב | פתח תקווה

126M 50%-81% 50%

צפי רווח גולמי (חלק החברה)

שיעור הסכמה בכל בנייני המתחם

חלק החברה

חדרה | 160 יח"ד במצב נכנס

אשקלון | 192 יח"ד במצב נכנס



מימוש אסטרטגיית הרחבת פעילות

נדל"ן מניב

התחדשות
עירונית

ות

פרויקטים להשבחה

ייזום פרויקטים
ויציאה לביצוע ושיווק

הרחבת הפעילות של החברה בתחום מרכזי קניות

רכישת שליטה משותפת ברני צים מרכזי קניות

כ- 240,000
מ"ר שטחי מסחר לשיווק

כ- 22
מרכזי קניות ביזום,
הקמה, פיתוח וניהול

הרחבת הפעילות של החברה בתחום מרכזי קניות



רכישת שליטה משותפת ברני צים מרכזי קניות

מרכזים מסחריים בייזום ותכנון:

- דליית אל כרמל
- גני תקווה 2
- טירה הרחבה
- אום אל פחם - שלב ב'
- אבו תלול

מרכזים מסחריים בהקמה:

- רהט שלב ב'
- בקעת אונו
- כפר סבא שלב ג'
- ראש העין

מרכזים מסחריים מניבים פעילים:

- מעלות
- בית שאן
- ערד
- נתיבות
- אום אל פחם
- ירכא
- נוף הגליל
- טירה
- גני תקווה
- כפר סבא - שלב א'+ב'
- ים המלח
- טייבה
- רהט שלב א'
- טמרה

פרויקטים נבחרים – רני צים מרכזי קניות



אוננו סנטר



גני תקווה | שלב א'



נתיבות



טמרה



כפר סבא



טירה



ראש העין



אום אל פאחם | שלב א' ו-ב'



בית שאן

מימוש אסטרטגיית הרחבת פעילות

נדל"ן מניב

התחדשות
עירונית



פרויקטים להשבחה

יזום פרויקטים
ויציאה לביצוע ושיווק



נוכחות משמעותית בזירות הנדל"ן המבוקשות בפריסה ארצית

(ללא פעילות חג'ג' צים נדל"ן)

כ- **187,580** ^{(2), (4)}
חלק החברה כ-78,600 מ"ר
מ"ר מניב

כ- **4,570** ^{(1), (5)}
חלק החברה כ-2,580 יח"ד
יחידות דיור

כ- **1,270** ^{(3), (4)} חדרים
אשר החברה יוזמת את הקמתם
חלק החברה כ-670 חדרים
מלונאות

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

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

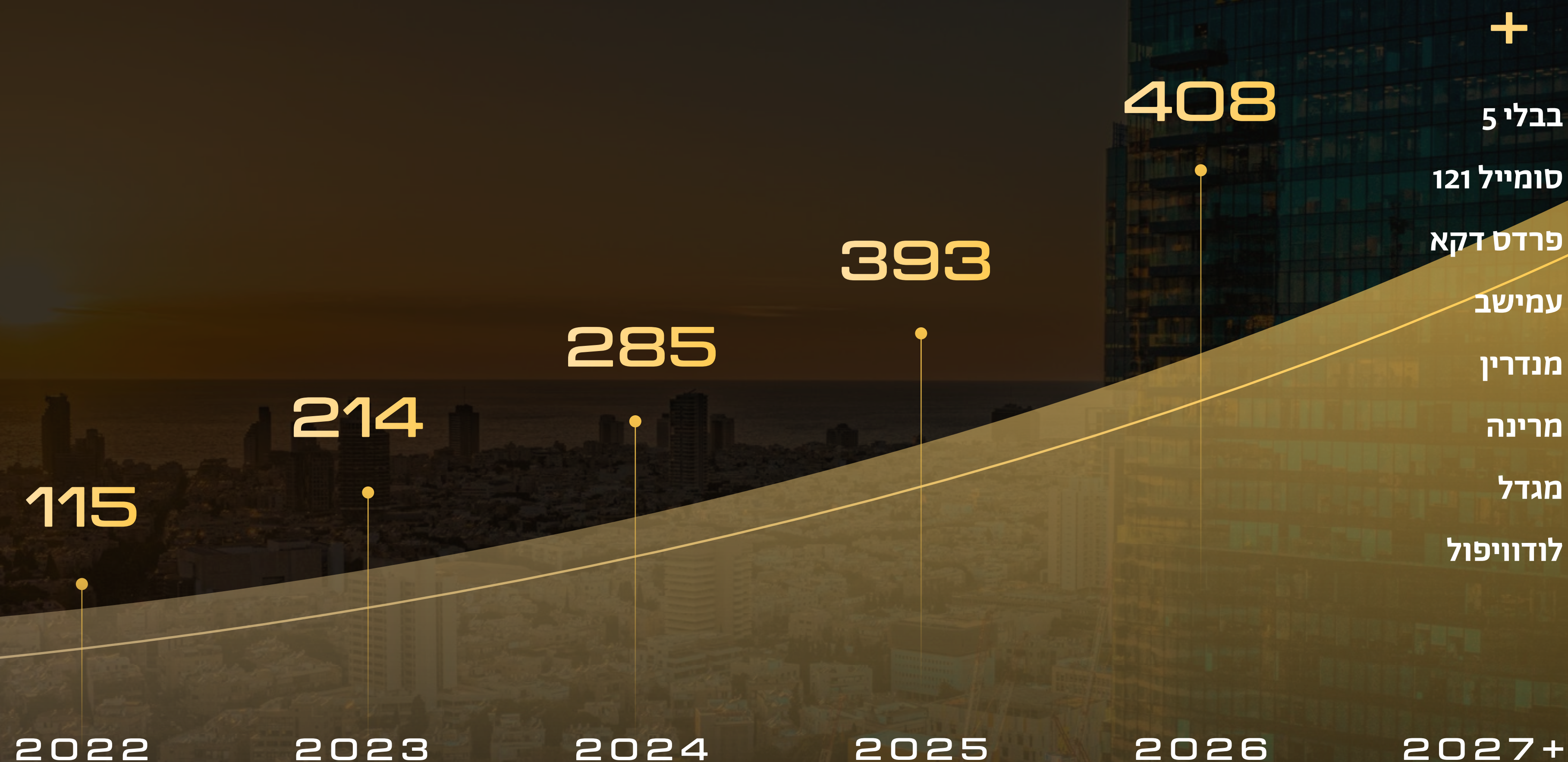
5. כולל את פרויקט פרדס דקא (המתחם הגדול) הכולל כ- 1,800 יח"ד (חלק החברה כ- 1,000 יח"ד), שיבסח אליו האופציה טרם מומשה.

1. כולל 2,270 יח"ד קיימות (חלק החברה כ-1,430 יח"ד), כ- 1,570 יח"ד הכפופות לאישור תב"ע בסמכות ועדה מקומית שהינן בעיקר בהתאם לתוכנית המתאר תא 5000 (חלק החברה כ- 890 יח"ד), כ- 736 יח"ד הכפופות לאישור תב"ע בסמכות ועדה מחוזית שהינן בהתאם למדיניות התחדשות עירונית בעיר (חלק החברה כ- 262 יח"ד).

2. כולל כ- 92,600 מ"ר זכויות קיימות (חלק החברה כ- 33,100 מ"ר), כ- 81,150 מ"ר זכויות הכפופות לאישור תב"ע בסמכות ועדה מקומית שהינן בהתאם לתוכנית המתאר תא 5000 (חלק החברה כ- 35,165 מ"ר זכויות), כ- 13,830 מ"ר זכויות כפופות לאישור תב"ע בסמכות ועדה מחוזית (הועדה המקומית אישרה את התוכנית והמליצה להפקדה בוועדה המחוזית) (חלק החברה כ- 10,373 מ"ר זכויות).



תחזית רווח גולמי (במיליוני ש"ח)*



* תחזית רווח גולמי (במיליוני ש"ח) על פני שנים (פרויקטים: בבלי 3, MOMA, H-INFINITY, יפו- סהרון, שד"ל, אינשטיין 33א' ואינשטיין 35).
* כולל רווח גולמי בחברות בנות שצפוי להיכלל ברווחי אקוויטי. יצוין כי הסך האמור מורכב בין היתר מרווח הזדמנותי הנובע מרכישת מניות רני צים מרכזי קניות בע"מ ומעסקת חגג צים נדל"ן בע"מ. מנגד יצוין כי חלק מהרווח אותו צפתה החברה להכיר בשנת 2024, יוכר בשנים הבאות וזאת לאור התמשכות הליכי הבנייה והשיווק בפרויקטים השונים.
לא כולל פעילות שוטפת של חברת חג' צים נדל"ן.

אבני דרך משמעותיות ותנופת בנייה בפרויקטים הקיימים

החלטת הועדה המקומית על היתר
בנייה מלא בפרויקט שד"ל

3.24

סיום עבודות
חפירה בפרויקט בבלי 3

10.24

השכרת הירדן ההררי
לקבוצת מלונות פרא-מואה

12.24

קבלת היתר שינויים בפרויקט
H-Infinity

12.24

4.24

אישור הועדה המחוזית להפקדת
התכנית בפרויקט מרינה הרצליה
לכ- 50 אלף מ"ר מלונאות

11.24

התחלת בנייה באינשטיין 33א' ו-35

12.24

אישור הועדה המקומית על הפקדת
תכנית פרדס דכא ל-1,923 יחידות דיור
וכ- 15 אלף מ"ר מסחר ותעסוקה



פרויקטים בביצוע

MOMA | ת"א

פרויקט הממוקם ברחוב שלמה סמוך לשכונת פלורנטיין, במסגרתו מוקמים 2 מגדלים של 17 קומות ו-20 בניינים של 6 קומות. הפרויקט משלב מגורים, מסחר ומלונאות. אחד מהבניינים נמכרו לרשת מלונות Brown.

סטטוס הפרויקט
עיצומם של גמרים

צפי לסיום הפרויקט
Q1 2025

אדריכלים
בר אוריין אדריכלים

26

יח"ד נותרו לשיווק (לא כולל 10 דב"י)
כולל 4 בקשות הצטרפות

225

201 יח"ד חלק החברה

201

מ"ר שטחי מסחר שוקו

1,200

מ"ר שטחי מסחר

5,000

מ"ר שטחי מלונאות נמכרו לרשת מלונות Brown

201M

רווח שהוכר

296M

*צפי רווח גולמי כולל בפרויקט
(חלק החברה)

* לפי 54 אש"ח למ"ר כולל מע"מ

מגורים, מסחר ומלונאות



H-INFINITY | ת"א

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

סטטוס הפרויקט
התקבל היתר שינויים להגדלת כמות היחידות
הפרויקט בהקמה - על סף גמר שלד וביצוע עבודות גמר

צפי לסיום הפרויקט
2026

אדריכלות
משה צור אדריכלים

65

יח"ד נותרו לשיווק. כולל 8 בקשות
 הצטרפות.

278

יח"ד מגורים

192M

רווח שהוכר בגין חלקנו

437M

*צפי רווח גולמי כולל בפרויקט
 (חלק החברה)

449M

(העודפים הצפויים - חלק החברה)

* לפי 65 אש"ח למ"ר כולל מע"מ



מגורים

פינוי בינוי

ת"א יפו הצעירה

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

סטטוס הפרויקט
בבניה

צפי לסיום הפרויקט
2027

אדריכלים
אילן פיבקו אדריכלים

75*

יח"ד נותרו לשיווק בפרוייקט.
נתונה אופציה בידי צד ג' לשיווק
ו/או רכישה של יח"ד מתוכן.

123

110 יח"ד מגורים חלק החברה

124M

רווח גולמי צפוי (חלק החברה)

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



ת"א | H- MASTERPIECE BAVLI

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

סטטוס הפרויקט
בביצוע- סיום חפירה ובשיווק

צפי לסיום הפרויקט
2028

אדריכלים
יסקי מור סיוון אדריכלים ומתכנני ערים

***542M**
(צפי רווח גולמי - חלק החברה)

247
יח"ד מגורים

189
יח"ד נותרו לשיווק.
כולל 4 בקשות הצטרפות.

* לפי 67 אש"ח למ"ר כולל מע"מ

מגורים



H

master
piece
Bavli

HAGAG GROUP

H



מגורים

קבוצת רכישה איינשטיין 33-א-35 | ת"א

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

סטטוס הפרויקט
החלו עבודות חפירה ודיפון
התקבלה החלטת ועדה על היתר בניה מלא בתנאים

אדריכלים
משה צור אדריכלים

246M

סך הרווח הגולמי הצפוי בגין שיווק יחידות החברה בפרוייקט.

515

סך היחידות בפרוייקט.
חלק החברה בפרוייקט - 91 יח"ד,
מתוכן נותרו לשיווק 45 יח"ד.
כולל 2 בקשות הצטרפות

107M

דמי ניהול לחברה, בשיעור של 6% משווי הדירות בפרויקט (איינשטיין 35)*.

55M

סכום שהוכר מתוך הרווח

* בהתאם לשמאות שהתקבלה, דמי הניהול בהתייחס לשווי הדירות כגמורות יהיה בסך של כ- 107 מליון ש"ח, ומתוכם הוכרו כ- 64 מליון ש"ח.



איינשטיין 33-א35 | ת"א

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

אדריכלים
משה צור אדריכלים

סך הזכויות כ-
13,500
מ"ר מסחר (33 א 35)

25%**
חלק החברה לאחר המכירה

204M
רווח גולמי (כולל רווחי שיערוך)
שהוכר בגין מכירת
75% מזכויות המסחר

* לפרטים אודות התאמת התמורה ככל ותותאם, ולפרטים אודות התחייבות החברה לקבלת היתר בנייה -
ראה סעיף 6.11.2.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד של החברה שצורף לדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.
** חלק החברה 3,337 מ"ר במסחר

מסחר



מגורים, מסחר ומלונאות

שד"ל | ת"א

מגדל שד"ל מתנשא ל- 40 קומות ברחוב שד"ל, סמוך לשדרות רוטשילד בתל-אביב. המגדל יכלול מגורים, מסחר ומלונאות בשטח כולל של כ-37,500 מ"ר.

סטטוס הפרויקט

**ביצוע עבודות תליית מבנים לשימור
התקבלה החלטת ועדה להיתר מלא בתנאים**

אדריכלים

משה צור אדריכלים

320

חדרי מלון

120

יח"ד מגורים

79M

רווח שהוכר

376M

*צפי רווח גולמי כולל בפרויקט
(חלק החברה)

50%

חלק החברה בפרויקט

* מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר, מגורים כ-100 אש"ח כולל מע"מ, חדר מלון כ-1,575 אש"ח בתוספת מע"מ ומסחר כ-60 אש"ח בתוספת מע"מ



מימוש אסטרטגיית הרחבת פעילות

נדל"ן מניב

התחדשות
עירונית



פרויקטים להשבחה

ייזום פרויקטים
ויציאה לביצוע ושיווק

מגורים

בבלי 5 | ת"א

מגרש בשטח של כ- 6.6 דונם, עליו יוקם מגדל מגורים של 37 קומות ובו 114 יחידות דיור בשטח כולל של כ-20,000 מ"ר. החברה בוחנת אופציה להשבחה בהתחשב בדרישות העירייה, בין היתר, בקשר לתועלת הציבורית שתידרש על ידה. החברה מחזיקה ב-75% מהזכויות ופועלת לרכוש את יתרת הזכויות במגרש (25%).

סטטוס הפרויקט
הוגשה בקשה להיתר בניה

אדריכלות
יסקי מור סיוון אדריכלים ומתכנני ערים

279M*

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

228*

יח"ד מגורים

20%

שותף מוסדי מור קופות גמל

80%

חלק החברה בפרויקט

* בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000 ובהנחה שהקבוצה תזכה בפירוק שיתוף.



מגורים ומסחר

סומייל 121 | ת"א

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

סטטוס הפרויקט
החברה מקדמת כניסה לפורום מהנדס העיר לצורך
קידום תב"ע לתוספת זכויות

אדריכלים
משה צור אדריכלים

4,450

זכויות מסחר

117

יח"ד מגורים

20%

שותף מוסדי מור קופות גמל

191M*

צפי רווח גולמי (חלק החברה)

* בהתאם לתכנית מתאר תא/5000



פינוי בינוי

פרדס דקא (המתחם הגדול) | ת"א - יפו

אופציה שניתנה לחברת הפרויקט (85% בבעלות החברה) לביצוע עסקת קומבינציה ביחס למתחם בשטח של 123 דונם ופינוי המחזיקים בו. על פי התכנית שהינה בסמכות ועדה מקומית, ביום 05/12/2024 התקבלה החלטת ועדה מקומית להפקדת התכנית בתנאים המגדילה את הזכויות לכ-1,800 יח"ד וכ-15,000 מ"ר מסחר ותעסוקה.

סטטוס הפרויקט
אישור ועדה מקומית להפקדת תכנית
צפי לאישור התוכנית - 2025

כ- 1,800 * כ- 15,000 *

לא כולל פרויקט ת"א יפו הצעירה

* חלק החברה כפוף לתכנית איחוד וחלוקה למתחם



ת"א יפו הצעירה



לודוויפול | ת"א

רכישת מלוא הזכויות מהבעלים הפרטיים (שנכון למועד זה מחזיקה חברת הפרויקט כ-8 דונם מזכויות הפרטיים) במתחם לודוויפול ששטחו הכולל עומד על כ- 18 דונם סמוך למחלף קיבוץ גלויות, בכניסה הדרומית לתל אביב. בהתאם לתב"ע בתוקף, ניתן לבנות כ-73,000 מ"ר בייעוד מסחר ותעסוקה. בהתאם ובכפוף לתוכנית המתאר המאושרת תא/ 5000, ניתן להגדיל את הזכויות לכ- 157,000 מ"ר.

החברה ושותפיה פועלים להגדלת זכויות באופן מהותי אף יותר בתכנית בסמכות מחוזית וזאת בשל קרבת המתחם לקו M1 של המטרו.

אדריכלים

דה לה פונטיין ומוטי כסיף

282M

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

82%

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

*בהתאם לתוכנית מתאר תא/5000.



3700 (מנדרין) | ת"א

מגורים

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

סטטוס הפרויקט
החברה ממתינה לפרסום טבלאות הקצאה לאחר התנגדויות

14 מתוך 27.2

דונם שטח הפרויקט

דונם

392M 140

עלות רכישת הקרקע

יחידות אקוויולנטיות





מרינה | הרצליה

החברה מקדמת תכנית בסמכות ועדה מחוזית להקמת מלון בשטח של כ- 51,000 מ"ר עילי למלונאות ומסחר, 365 חדרים על קו המים בהרצליה.

סטטוס הפרויקט
התכנית אושרה להפקדה בתנאים ע"י הועדה המחוזית

אדריכלים
רני זיס אדריכלים

מסחר ומלונאות

365

חדרים (שטח הקרקע 10.1 דונם)

75%*

חלקה הצפוי של החברה ברווחי הפרויקט

84M

עלות רכישה

1,680 ₪

עלות למ"ר (לפני היטל השבחה ודמי היתר)

* בפרויקט שותף ליאונרדו דה קפריו הזכאי ל-10% מהרווחים בפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.10.2.1 בדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023



מגדל

מגרש של 35 דונם על חוף כנרת. החברה מקדמת תוכנית בסמכות ועדה מחוזית להגדלת זכויות הבנייה לכ-26,000 מ"ר לשימוש מלונאות ומסחר.

סטטוס הפרויקט
קיום תנאי סף להפקדת תכנית במחוזית.

135

חדרים*

35

דונם שטח המגרש

63M

עלות רכישת הקרקע
(100% מהקרקע)

50.2%

חלק החברה

* קיים פוטנציאל תכנוני להכפלת מספר החדרים



פרויקטים עיקריים - היכוז נתונים

ליום 30 בספטמבר 2024 (חלק החברה)*

שם הפרויקט	סוג הפרויקט	צורת השיווק	סטטוס	היקף פרויקט קיים (זכויות עתידיות ככל שיתקבלו האישורים לכך)	יתרת זכויות שטרם שווקו	יתרה בספרים (ר"ק, מלאי, נדל"ש)	סה"כ רווח גולמי/ רווחי שערך שהוכר	צפי לסה"כ רווח הגולמי שטרם הוכר מזכויות קיימות (שנמכרו ושטרם נמכרו)
סלמה	מגורים/ מלונאות/ מסחר/ דמי ניהול	יזמי	בביצוע ושיווק	225 יח"ד, 5,000 מ"ר מלונאות, 1,200 מ"ר מסחר	41 יח"ד, 1,000 מ"ר מסחר	126	201	95
סומייל (אינפנייטי)	מגורים	יזמי	בביצוע ושיווק	278 יח"ד	78 יח"ד	238	192	245
שד"ל	מגורים, מלונאות ומסחר	יזמי	התקבלה החלטת ועדה בתנאים	120 יח"ד מגורים, 320 חדרי מלון	טרם החל שיווק	1260	79	297
ת"א יפו הצעירה	מגורים	יזמי	ביצוע ושיווק	123 יח"ד	76 יח"ד	297	5	119
בבלי 3	מגורים	יזמי	ביצוע ושיווק	247 יח"ד	195 יח"ד	317	-	542
בבלי 5	מגורים	יזמי	תכנון	114 יח"ד (228 יח"ד)	טרם החל שיווק	281	-	279 (מתוכן 117 בגין זכויות שטרם אושרו)
סומייל 121	מגורים ומסחר	יזמי	תכנון	38 יח"ד (117 יח"ד)	טרם החל שיווק	209	-	191 (מתוכן 152 בגין זכויות שטרם אושרו)
איינשטיין 35 (דמי ניהול) ³	מגורים	קבוצת רכישה	התחלת בנייה	300 יח"ד	לא רלוונטי	לא רלוונטי	64	43
איינשטיין - מסחר (33א + 35) ⁴	מסחר	קבוצת רכישה	התחלת בנייה	3,337 מ"ר מסחר	-	98	249	-
איינשטיין 33א ו-35 זכויות למגורים	מגורים	קבוצת רכישה	התחלת בנייה	515 יח"ד	47 יח"ד	12	55	191
סה"כ						1,638	845	2,002

פרויקטים עיקריים - היכוז נתונים

ליום 30 בספטמבר, 2024 (נתונים כספיים במיליוני ש"ח)

יתרה בספרים ליום 30 בספטמבר 2024 (במיליוני ש"ח)		חלק החברה בסה"כ זכויות נכון למועד זה (מ"ר) *					חלק החברה בסה"כ זכויות קיימות נכון למועד זה (מ"ר) *							
רכוש קבוע	נדל"ן להשקעה	מלאי	משרדים	מסחר	מלונאות	מגורים	משרדים	מסחר	מלונאות	מגורים	סטטוס	סוג הפרויקט	שם הפרויקט	
—	—	493	—	—	—	14 (דונם)	—	—	—	14 (דונם)	בתכנון	מגורים ומסחר	מנדרין ⁵	
20	—	96	—	—	50,995	—	—	—	10,425	—	בתכנון	יחידות נופש ומלונאות	מרינה הרצליה	
—	—	1	—	—	2,100	262 יח"ד	—	—	—	—	בתכנון	מגורים	עמישב	
67	—	—	—	—	13,000	—	—	—	5,575	—	בתכנון	מלונאות	מגדל	
—	532	—	—	—	64,495 ⁷	—	—	—	30,002 ⁶	—	בתכנון	תעסוקה ומסחר	לודוויפול	
87	532	590											סה"כ	

¹ מתוך סכום זה סך של כ- 174 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.

² בקשר להסכם שיתוף פעולה שנחתם ראה שקף 18 למצגת זו (יפו הצעירה).

³ דמי הניהול חושבו על פי 6% משווי היחידות כשהן גמורות, בהתאם להערכת שווי שהתקבלה ביום 31 בדצמבר 2023 עם המכירה בפועל או עם אכלוס הפרויקט תבוצע התאמה לפי שווי דירות דומות בפרויקט.

⁴ ביום 12 ביוני 2022 התקשרה החברה, באמצעות חברות בת בבעלותה המלאה, בהסכמים מותנים למכירת 75% מזכויות החברה בשטחי המסחר בפרויקטים איינשטיין 333 א ו- 35 (ובהסכמי שיתוף ביחס אליהם) לכלל חברה לביטוח בע"מ ותאגידים הקשורים אליה.

⁵ בחודש נובמבר 2022 הושלמה העסקה האמורה ומרבית תמורתה שולמה לחברות הבת של החברה. לפרטים אודות פרטי ההסכמים שנחתמו בין הצדדים לרבות זכות הרוכשות לביטול ההתקשרות בעתיד היה ולא יתקבל היתר בנייה מלא לפרויקטים עד ליום 30 ביוני 2025, ראה דיווח מידי מיום 21 בנובמבר 2024.

⁶ בהתאם לטבלאות ההקצאה שהומצאו לחברה, אין ביכולת החברה בשלב זה לדעת את המיקום הסופי של הפרויקט במתחם מנדרין.

⁷ הגידול האמור בזכויות כפוף לאישור תב"ע מתאימה מכוח תוכנית תא/ 5000 וכן לצמצום ההפקעות, בין היתר על ידי המרת שב"צ בשטח ציבורי בנוי. כן יובהר כי החברה מקדמת תוספת זכויות משמעותית נוספת, בהתאם לתוכנית תא/5500 אשר טרם אושרה ואין וודאות כי תאושר.

⁸ וזאת למעט ביחס לפרויקט מרינה הרצליה בו מחזיקה החברה בשרשור כ-75% ואעפ"כ כוללת הטבלה התייחסות למלוא הזכויות בפרויקט וזאת לאור העבודה שהחברה מאחדת בדוחותיה הכספיים את נתוני הפרויקט במלואם.

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

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

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

קבוצת חג'ג'

