



קבוצת חג'ל
HAGAG GROUP

קבוצת חג'ל
ייזום נדל"ן בע"מ

◆
מצגת חברה

רבעון ראשון 2017

◆

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 הינו למטרות נוחות בלבד ואינו מהווה בסיס לקבלת החלטות השקעה, אינו מחליף הליך 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

יודגש כי הערכות החברה, המופיעות במצגת זו, ביחס ל- (1) הגדלה אפשרית של זכויות הבניה בפרויקטים השונים של החברה (לרבות זכויות הבנייה בפרויקטים ברחוב איינשטיין, סומייל, סלמה ושד"ל בתל אביב, וזכויות הבניה במרינה הרצליה), וכן הערכות החברה ביחס לשינוי סיווגן בין הייעודים השונים (לרבות לגבי הפרויקטים סלמה ובת-ים); (2) העודפים שינבעו לחברה ממכירת הזכויות שרכשה החברה בפרויקטים השונים; (3) דמי הייעוץ שינבעו לחברה בפרויקט סומייל; (4) הביקוש בעתיד לשטחי מסחר באזור צפון תל-אביב; וכן (5) הערכות החברה בדבר מועד ההכרה ברווח בפרויקט סומייל, מהוות מידע צופה פני עתיד, כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה ו/או תאגידים בשליטתה (להלן: "הקבוצה") בלבד. המידע האמור מתבסס על ההסכמים עליהם חתמה הקבוצה נכון למועד זה, לרבות תנאי ההתקשרויות בהן התקשרו עד כה חברי קבוצות הרכישה והנוגעים לרכישת הזכויות בפרויקטים ובנייתם (עם זאת, בנתונים האמורים יכול ויחולו שינויים, לרבות שינויים מהותיים, אם תיווצרנה בפרויקטים עלויות חריגות אשר לא קיבלו ביטוי בהסכמי הקבלן והיועצים ו/או עיכובים בהשלמת הפרויקטים); על הערכות החברה, המבוססות על נתונים שונים הנמצאים כיום בידי החברה, לרבות דוחות שמאי ומחקרי שוק ועל ניסיונה, בדבר המועדים לקבלת ההיתרים הנדרשים לפרויקטים השונים, ואודות תקופת הזמן בה צפויה להיערך הבניה בפרויקטים; על שמירת מחירי המכירה הקיימים כיום בשוק (ובהם עשוי לחול שינוי, לרבות מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכללית בה פועלת החברה בכלל ובתחום הנדל"ן בישראל בפרט); על הערכות החברה בדבר תוספות הזכויות שהחברה צופה שיהיה ניתן לקבל וסיווגן, אשר מתבססות על תוכנית המתאר החדשה של תל-אביב, על הזכויות בגין הפינויים בפרויקט סומייל המפורטות בתב"ע וכן לתוספת זכויות בהתאם להוראת שעה המאפשרת הגדלת זכויות בהקלה בסמכות ועדה מקומית בלבד (חוק כחלון) פגישות שעורכת החברה עם הגופים השונים הקשורים למתן אישורים אלו, וניסיונה של החברה הנשען גם על זכויות שהתקבלו בפרויקטים דומים או סמוכים לפרויקטים של החברה; ועל העלויות הצפויות בגין הכנתם, הקמתם והשלמתם של פרויקט סומייל ושל פרויקטי התמ"א, שהערכות לגביהן המבוססת על דוחות שמאי ועל הערכות הקבוצה בהתאם להערכות פנימיות שנערכו על ידה. כן יצוין כי הערכות החברה שתוארו לעיל ביחס להיקף דמי הייעוץ הצפויים בפרויקט סומייל, מסתמכים בין היתר על מחירי המכירה של הזכויות שטרם נמכרו ע"י החברה, ההסכמים השונים שנחתמו בקשר עם הפינויים בפרויקט (ושעלותם תהיה בהתאם לסכומים המצויינים בהם); הערכת החברה ביחס להיטלי ההשבחה והפיתוח (המסתמכת בין היתר על סמך שומות שהוגשו בגין התב"ע ושומות נגדיות שהוגשו ביחס אליהם ולכך שחוות הדעת שתקבל החברה מהשמאי המכריע או וועדת הערר תתאם להערכות החברה); וכן על תנאי השוק המוכרים לחברה לצורך הערכת העלויות הצפויות של פרויקט סומייל. בנוסף יצוין כי הערכות החברה לגבי מועד התחלת ההכרה ברווח הגולמי ממכירת זכויותיה במקרקעי הפרויקט, מבוססות בין היתר על הערכת החברה כי כבר בתקופה הקרובה היא תחזיק בפחות מ-50% משטח הרצפות בפרויקט [כך שלמעשה החברה, תחדל מלהחזיק ברוב זכויות ההצבעה בקבוצת הרכישה, הנגזרות מהזכויות בשטח הרצפות], ועל בחינות שביצעה החברה ביחס למעורבותה הנמשכת בפרויקט.

להערכת החברה, הגורמים העיקריים אשר עשויים לגרום לכך שהנתונים המובאים במצגת זו לא יתממשו ו/או יהיו שונים מהמתואר לעיל, הינם כדלקמן:

בניית הפרויקטים של החברה לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון: תמורות בכלכלה המקומית; אי עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם; אי קבלת היתרי בניה / תבעות חדשות או קבלת היתרי בניה / תבעות חדשות שונים מהתוכנית הקיימת ובמועדים השונים מאלו המוערכים על ידי החברה; היקלעות הקבלן המבצע לקשיים כלכליים ו/או אי עמידת הספקים (לרבות הקבלן המבצע) עימם תתקשר הקבוצה בהתחייבויותיהם, בשלמותן ובמועדיהן; פגיעה בזמינותם של הפרויקטים, לרבות בהיבט של גילוי עתיקות; ועיכוב בהתקשרות בהסכם מימון עם בנק שיעמיד מימון לטובת הפרויקטים ופיתוחם אשר עשוי להשפיע על מועדי קבלת חלק מדמי הסיחור, וגידול בעלויות הקמת הפרויקטים מעבר להערכות החברה;

האטה במכירות זכויות החברה בפרויקטים השונים, לרבות בפרויקט סומייל ופרויקט רסיטל, אשר לא תעמוד בהתאם להערכות החברה וישפיעו על מועדי קבלת התשלומים בגין זכויות אלה ומועד הכרת הרווח בגינן.

ההוצאות של החברה בקשר לזכויות אשר רכשה החברה בפרויקטים השונים יעלו על הערכות הקיימות של החברה, לרבות בגין עלויות הקמת הפרויקטים ועלויות קשורות להקמת הפרויקטים ולהסכמים עליהם חתמה החברה, לרבות אם תיווצרנה בפרויקטים עלויות חריגות אשר לא קיבלו ביטוי בהסכמים, לרבות בהסכם הקבלן ו/או עיכובים בהשלמת הפרויקטים.

עלויות הפרויקט במתחם סומייל יהיו גבוהות מהותית מהערכת החברה, כך שהרווח של החברה מדמי היעוץ בפרויקט סומייל יהיה נמוך מזה המוערך על ידי החברה כיום. יצוין בקשר להערכת החברה ביחס לעלויות הפרויקט, כי בימים אלה מתנהלים הליכים משפטיים ואחרים לקביעת גובה היטלי ההשבחה הסופיים שיחולו על הקרקע (שהינם מהותיים) ולפיכך אלה טרם נקבעו סופית. כמו כן, טרם הושלמו הפינויים במתחם וטרם הסתיימו הליכי הבוררות עם חלק מהמחזיקים בקרקע הסמוכה למקרקעי הפרויקט. בנוסף, טרם נחתם הסכם הבנייה של הפרויקט, כך שההערכות הכספיות של החברה לגבי עלויות הפרויקט הינן ראשוניות בלבד. כמו כן, קיימים תנאים מהותיים לקבלת היתר הבנייה שטרם הושלמו, לרבות עצם הפינויים, אישור רשות העתיקות וכיו"ב, אשר אין וודאות לגבי השלמתם והעלויות הנובעות מהן

בנוסף היות והחברה מעריכה כי דמי יעוץ וניהול אלו יתקבלו גם מתוך המימון הבנקאי של חברי הקבוצה, אי התקשרות חברי קבוצת הרכישה בהסכמי מימון בפרויקט; אי עמידת חברי קבוצת הרכישה בהסכמי המימון שיחתמו, ככל שיחתמו, בקשר עם הפרויקט (לרבות אי העמדת הון עצמי נדרש) או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מידי שתיקבענה בהסכמי המימון שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו באופן מידי, יכול וידחו את קבלת דמי היעוץ על ידי חג' סומייל.

לא יתקבלו כלל האישורים וההיתרים הנדרשים לזכויות אותן מבקשת החברה להוסיף לפרויקטים השונים ו/או לסיווגן באופן המבוקש על ידי החברה (מגורים/מסחר/משרדים/מלונאות), או יתקבלו אישורים והיתרים לזכויות בהיקפים נמוכים יותר מאשר החברה צופה, או שסיווג הזכויות יהיה שונה מזה המוערך על ידי החברה.

תחול ירידת מחירים בשוק הנדל"ן בכלל ובתחום שטחי המסחר בפרט (לרבות עקב בניית יתר של שטחי מסחר באזור צפון תל-אביב), ביחס למצב כיום, אשר תביא לירידה במחירי המכירה של הזכויות בהן מחזיקה החברה כיום בפרויקטים השונים ו/או לשווים.

יצוין כי הנתונים לגבי מכירת החניות בארבעה בעסקה מותנת לבעלי השליטה בחברה, מותנת בהתקיימות התנאים המתלים, אשר אין וודאות כי יתקיימו במועדים הקבועים להם בהסכם.

כן יצוין כי מצגת זאת כוללת מידע אשר טרם פורסם על ידי החברה במסגרת דוחותיה הפומביים. לעניין זה ראה להלן:

שקף 12 - היקף הרווח של פרויקט סומייל פורסם בעבר במסגרת דוחותיה הכספיים בחלוקה של רווח בגין רכיב הקרקע ורווח בגין רכיב ייעוץ, ואילו במצגת הוא מוצג בסכום כולל אחד. בנוסף ניתן במצגת מידע חדש אודות היקף המכירות הצפוי בפרויקט (הן בגין רכיב הקרקע והן בגין רכיב דמי יעוץ) כ-650 מיליון ש"ח ונידן אודות סטטוס השיווק של היחידות בפרויקט בהיקף (קרקע ודמי יעוץ) של כ-400 מיליון ש"ח. שקף 21 - נתונים בטור של סך יתרת המלאי בספרים ליום 31 למרץ 2017 ביחס לפרוייקט איינשטיין 33ב', מגדלי הארבעה ותמ"א 38 מוצגים במצגת בנפרד לכל פרוייקט. נתוני פרוייקטים אלו מופיעים באופן מצרפי בסעיף המלאי בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2017 ביחד עם יתרת הפרוייקטים המוצגים בו. בה טור בו מופיעים נתוני יתרת הרווח מוצגים נתונים אלה במצגת בנפרד לכל פרוייקט. נתונים אלה מופיעים בסעיפים שונים בדוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2016 ובדוח דירקטוריון ליום 31 במרץ 2017. שקף 22 - נתונים בטור של יתרה בספרים ליום 31 למרץ 2017 מוצגים במצגת בנפרד לכל פרוייקט. נתוני פרוייקטים אלו מופיעים באופן מצרפי בסעיפי מלאי ונדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2017 ביחד עם יתרת הפרוייקטים המוצגים בהם. הטור בו מופיעים הסכומים של יתרה להשלמת רכישת הקרקע הינם הסכומים המופיעים בדוח תיאור עסקי תאגיד ליום 31 בדצמבר 2016 בניכוי התשלומים שהועברו במהלך הרבעון הראשון.

כרטיס ביקור

בשנתיים האחרונות החזירה החברה כ-220 מיליון ש"ח לבעלי אגרות החוב. בשנת 2016 החזירה הקבוצה התחייבויות לבעלי אגרות החוב שלה בהיקף כספי של כ-143 מיליון ש"ח.

מניות החברה נכללות במדד **SME 60** ובמדדי יתר מאגר ות"א מאגר

שווי שוק של החברה הינו מעל 500 מיליון ש"ח.

החברה פועלת במספר תחומי פעילות ובהם נדל"ן יזמי, ארגון קבוצות רכישה, מתחם המסחר באיזור איינשטיין בצפון תל אביב, תחום השקעה במרינה הרצליה ותחום השקעה במתחם המיועד למגורים ומלונאות ברחוב שד"ל/רוטשילד בתל אביב וכן יוזמת פרויקטים משמעותיים נוספים.

הון עצמי מאוחד כ-238 מיליון ש"ח נכון ליום 31 במרץ 2017. החברה צופה להכיר בחלק מהרווח של פרויקט סומייל בסך של כ-80 מיליוני ש"ח (רווח גולמי) ברבעון השני של שנת 2017.

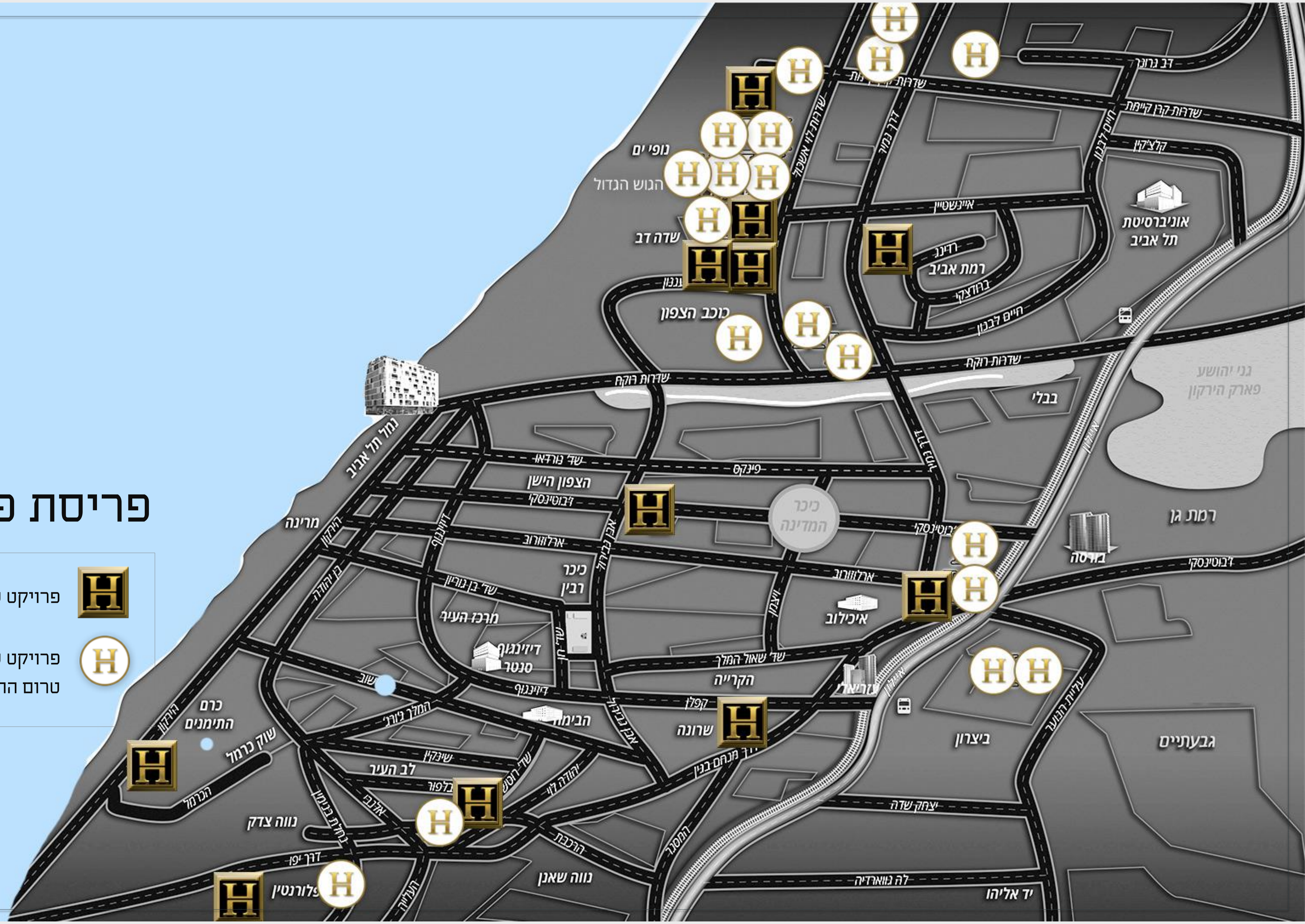


פריסת פרויקטים

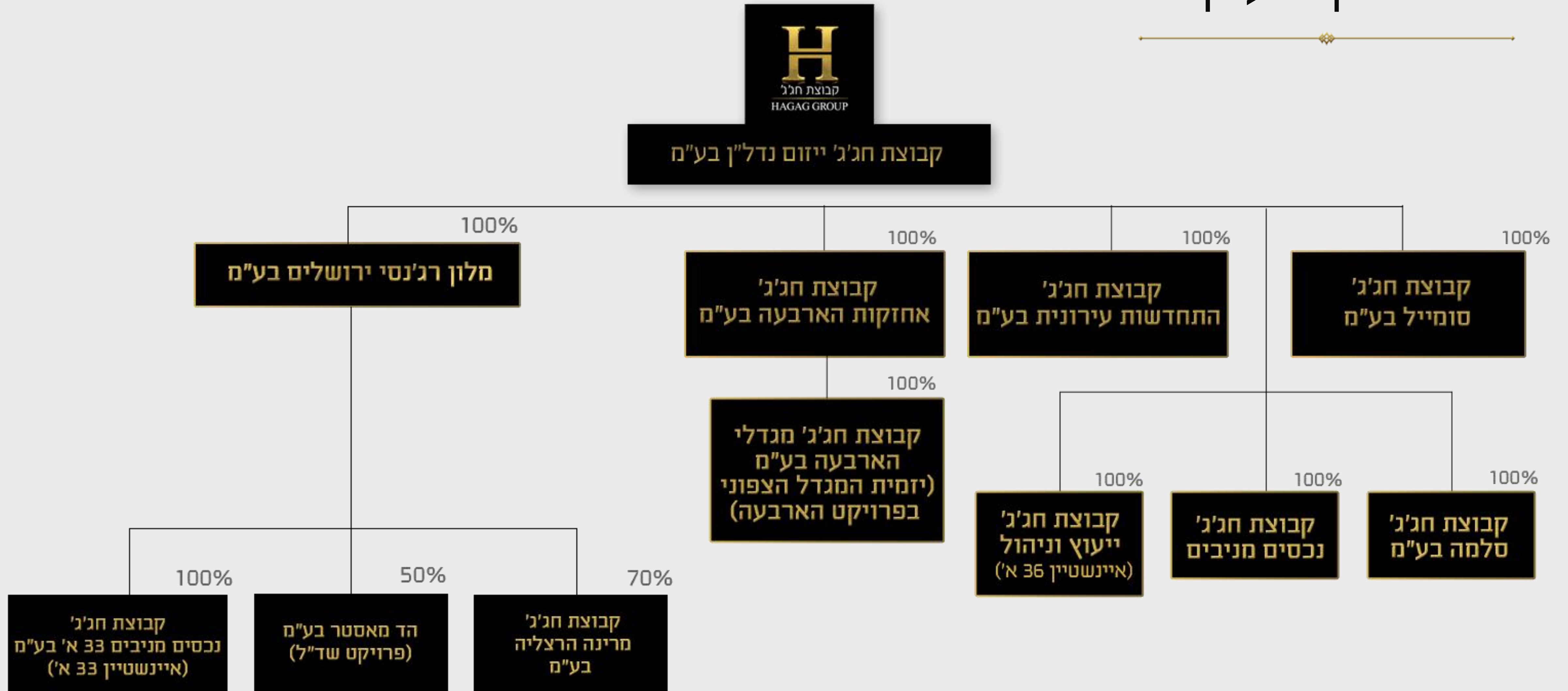
פרויקט של החברה



פרויקט שבוצע ו/או אשר בבעלות האחים חג'ג'
טרום התחלת פעילותה העסקית של החברה.



מבנה אחזקות עיקריות



בעלות והנהלה

עו"ד יצחק חג'ל בעל שליטה ודירקטור

- ◆ למעלה מ-15 שנות ניסיון בתחום יזמות הנדל"ן וקבוצות רכישה.
- ◆ עורך דין שותף וראש משרד עו"ד חג'ל ' 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'ל 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.

נתי פריד סמנכ"ל בכיר, מנהל עסקים ראשי ומשנה למנכ"ל החברה

- ◆ למעלה מ-25 שנה בתפקידי ניהול בכירים בעיקר בחברות ציבוריות. מכהן בחברה מאז תחילת פעילותה בשליטת האחים חג'ל.

- ◆ רו"ח, בעל תואר ראשון (B.A.) בכלכלה וחשבונאות ותואר שני (M.A.) במשפטים

גלית אזולאי סמנכ"ל פיתוח עסקי ומשנה למנכ"ל החברה

- ◆ עורכת דין, מעל 10 שנות ניסיון בתחום הנדל"ן ומכהנת בתפקידים שונים בחברה בשנים האחרונות.

ארתור לשינסקי סמנכ"ל כספים

- ◆ ניסיון של 8 שנים בתפקידי ניהול שונים בחברות ציבוריות בארץ ובחו"ל.
- ◆ רו"ח, בעל תואר ראשון (B.A.) במנהל עסקים וחשבונאות ותואר ראשון (LL.B.) במשפטים



תחומי פעילות החברה

החברה פועלת בשישה תחומי פעילות עיקריים:

1 תחום הייזום

החברה יוזמת ומפתחת פרויקטי נדל"ן בתחומים שונים. פעילות זאת כוללת בעיקר את המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה וכן יזמות של פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית והתמ"א 38.

2 ארגון קבוצות רכישה

במסגרת תחום זה ארגנה החברה או נמצאת בשלבי ארגון קבוצות רכישה ב-11 פרויקטים, בהיקף של כ-750 יחידות דיור (שצפוי לגדול לכ-800 יח"ד אם תאושר תוספת יח"ד בסומייל) וכ-80,000 מ"ר שטחי משרדים, בעיקר באזור תל אביב.

3 תחום השקעה במסחר באינשטיין

במסגרת תחום פעילות זה, החברה רכשה שטחי מסחר ופועלת לרכוש שטחי מסחר במספר מתחמים נוספים במתחם אינשטיין, הנמצא בצד המערבי של רחוב אינשטיין בצפון תל אביב.

4 תחום השקעה בהד מאסטר (שד"ל)

במסגרת תחום זה, החברה מחזיקה בכ-50% מהד מאסטר אשר מחזיקה בזכויות במתחם בשד"ל-רוטשילד בתל אביב שעיקרן הינו זכויות לבניית מגדל במתחם שד"ל.

5 תחום השקעה בפרויקט המרינה בהרצליה

במסגרת תחום זה, מחזיקה קבוצת חג'ג' מרינה הרצליה בע"מ, שרג'נסי (חברת הבת של החברה) הינה בעלת 70% מהונה, בזכויות במגרש בשטח של כ-10,000 מ"ר המיועד לבנית שטחי מלון דירות נופש במרינה בהרצליה, וכ-100 מקומות חנייה בנויים המצויים במרתפי בניין הסמוך למקרקעין האמורים. חברת מרינה הרצליה פועלת להגדלת הזכויות.

6 תחום אחר

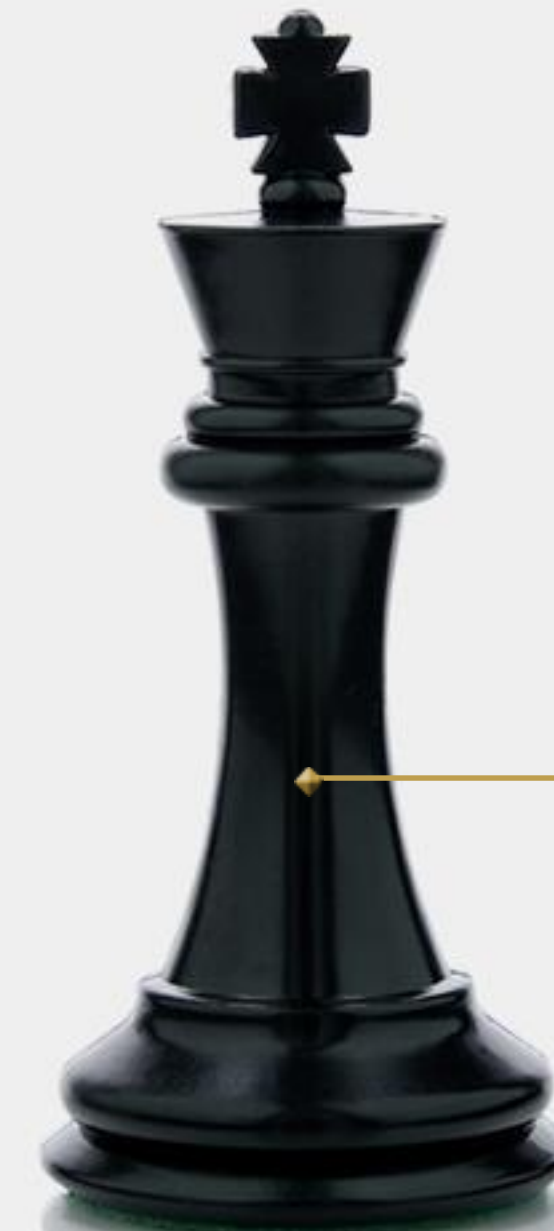
במסגרת תחום זה, מחזיקה החברה בטחי הטרקלין בפרוייקט הארבעה בתל אביב.

חוזקות הקבוצה

- ◆ מובילות בתל-אביב
- ◆ החברה הינה מהיזמים המובילים והפעילים ביותר בתל-אביב.
- ◆ יזמות והשבחת פרויקטים
- ◆ לחברה ניסיון עתיר שנים בהשבחת הפרויקטים אותם יוזמת תוך הגדלת זכויות הבניה ושינוי יעוד הזכויות. בנוסף לחברה נסיון 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 תוך רווחיות גבוהה בטווח הקצר יחסית אל מול החלופה 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 בת"א.

אסטרטגיה עסקית

המשך גיוון מקורות ההכנסה של החברה.



מיקוד בפעילות יזום נדל"ן באזורי ביקוש גבוה בלבד.

שמירה על יכולות הגמישות הניהולית, התפעולית והמימונית של החברה לצורך ניצול הזדמנויות בשוק.

המשך יזום פעילות הנדל"ן והשבחת נכסי החברה.

מגדלי הארבעה

- ◆ 2 מגדלי משרדים מפוארים בלב מרכז העסקים של תל-אביב.
- ◆ שטח כולל : כ-86 אלף מ"ר משרדים (73 קומות), מסחר כ-3,750 מ"ר וכ-850 חניות.
- ◆ השבחת הפרויקט כללה תוספת של 9 קומות משרדים וכן הקמת טרקלין עסקים בן 2,400 מטר.
- ◆ עיצוב - ג'ורג'יו ארמאני
- ◆ שלב ביצוע הפרויקט -התקבל טופס 4 בחודש מאי 2017 למגדל המשרדים הצפוני, טופס 4 למגדל הדרומי הינו בבדיקות סופיות.
- ◆ הפרויקט שווק במלואו.
- ◆ ברבעון הראשון של שנת 2017 מכרה החברה כ-145 חניות תמורת סך של כ-36 מיליון ש"ח (חלק מהעסקה הושלמה ברבעון השני) והגיעה להסכמה מותנת עם בעלי השליטה בחברה למכירת יתרת החניות (כ-150 חניות) שנותרו בבעלותה וזאת בתמורה כוללת של כ-37 מיליון ש"ח. שתי העסקאות מגלמות סך של כ-250 אלף ש"ח למקום חניה.
- ◆ בכפוף לכניסתה לתוקף של העסקה עם בעלת השליטה, סך ההכנסות ממכירת החזקות החברה (המפורטות לעיל) בחניון צפוי להסתכם בכ-73 מיליון ש"ח והרווח לפני מס מהמכירה צפוי להסתכם בכ-29 מיליון ש"ח.

טרקלין עסקים (בבעלות החברה)

(Sky Lobby)



קומת טרקלין עסקים ייחודית ומפוארת אשר תאפשר להינות מחוויית אירוח ברמה גבוהה מאוד בלב הסיטי של תל אביב.

טרקלין עסקים הינו בגובה 2 קומות בשטח של 2,400 מ"ר.

עיצוב הפנים על ידי מעצב העל ג'ורג'יו ארמאני.



מגדל אינפניטי - סומייל

- ◆ המגדל ממוקם בפינת הרחובות אבן גבירול-ז'בוטינסקי.
- ◆ היקף הפרויקט הצפוי לאחר הגדלת זכויות שהחברה פועלת להגדלתן (ואין וודאות שיוגדלו) צפוי להיות 278 יחידות דיור (ההגדלה מ-200 יחידות מותנת באישור ועדה מקומית).
- ◆ הושלמה רכישת הקרקע, התקבל היתר חפירה ודיפון, בוצעו הפינויים והחלו העבודות בשטח.
- ◆ נכון להיום חג' סומייל התקשרה בכ-160 הסכמים (כולל 17 בקשות הצטרפות).
- ◆ היקף המכירות הצפוי בפרויקט (קרקע ודמי יעוץ) כ-650 מיליון ש"ח (לא כולל זכויות נוספות ככל שיתקבלו).
- ◆ נכון ליום שיווקה החברה יחידות בפרויקט בהיקף של כ-400 מיליון ש"ח (קרקע ודמי יעוץ).
- ◆ הרווח הכולל הצפוי לחברה (חלק החברה) בהתייחס ל-278 יח"ד הינו בסך של כ-380 מיליון ש"ח (מתוכו סך של כ-80 מיליון ש"ח הינם בגין תוספת שטחים עתידיים אם וככל שיאושרו וסך של כ-100 מיליון ש"ח הינו בגין רווח יעוץ שקבלת סכום זה מותנה בהיקף העלויות של הפרויקט*).
- ◆ החברה צופה להכיר בכ-80 מיליון ש"ח מהרווח מהפרויקט (בהתייחס לחוזים חתומים) ברבעון השני של שנת 2017.

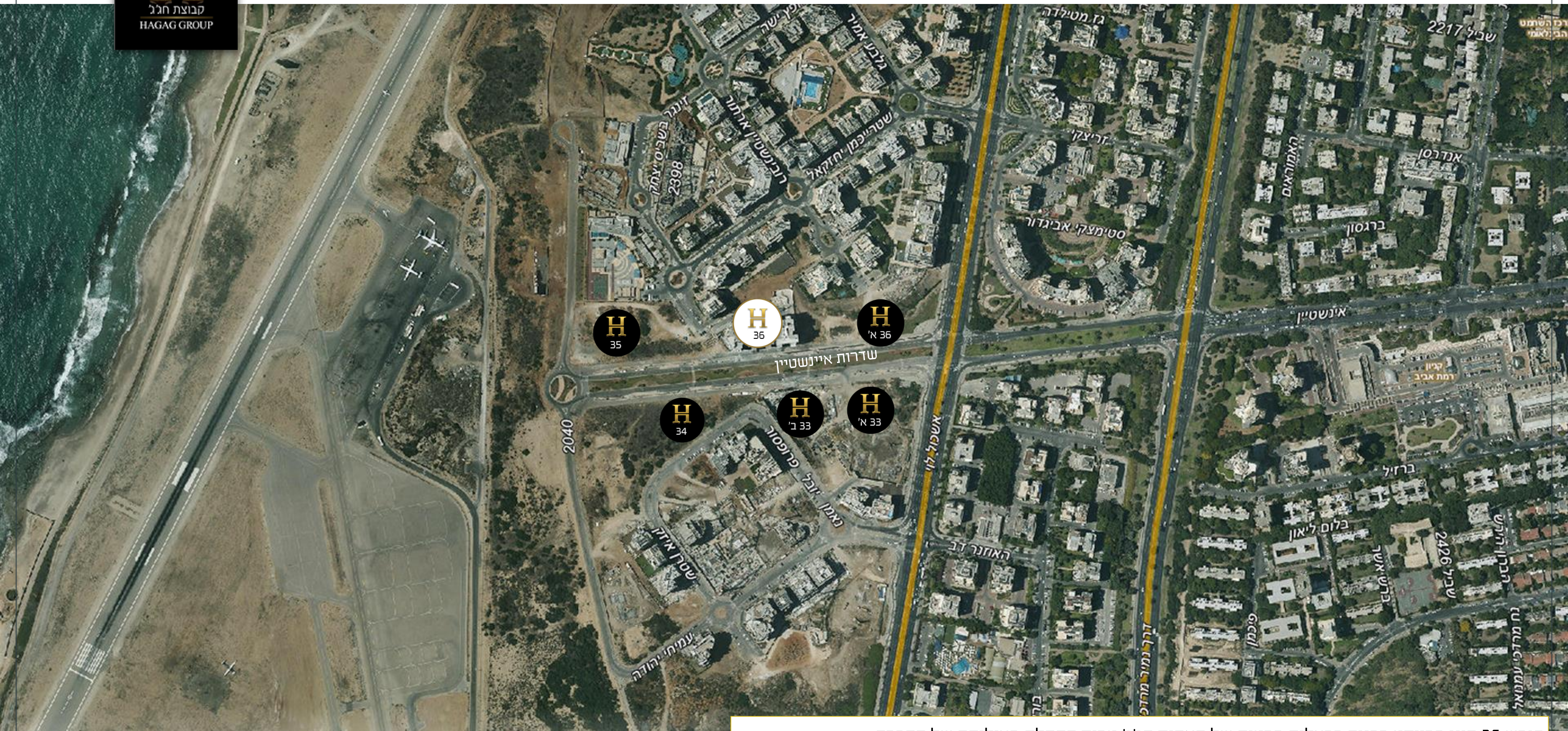
◆ לפרטים אודות התנאים שבהתקיימותם מותנה הרווח הכולל שתואר לעיל ראה שקף 2.

מתחם רסיטל

- ◆ קבוצת רכישה להקמת מגדל משרדים יוקרתי בן כ-31 קומות (כולל 10 קומות נוספות שטרם התקבל היתר לבניתן) בשטח כולל של כ-37 אלף מ"ר ברוטו ושטחי מרתפים בהיקף של כ-16 אלף מ"ר.
- ◆ סטטוס פרויקט - בבניה.
- שווקו כ-20 קומות מתוך 21 הקומות הראשונות וכ-6 קומות מתוך ה-10 הקומות הנוספות שהתווספו באמצעות תוספת זכויות שביצעה החברה בתב"ע החלה על הקרקע (טרם התקבל היתר בניה לתוספת קומות אלו).
- בגין 21 קומות הראשונות זכאית החברה לדמי סיחור בסך של כ-28 מיליון ש"ח מתוכם הוכר עד לסוף מרץ 2017 כ-13.5 מיליון ש"ח. יתרת הרווח מדמי הסיחור צפויים להיות מוכרים במהלך שנת 2017.
- ◆ הרווח הנוסף הצפוי לחברה ממכירת הזכויות של יתרת הזכויות שבבעלותה ובכלל זה הקומות הנוספות שבבעלות החברה הינו כ-57 מיליון ש"ח.
- סך הרווח הכולל מפרוייקט רסיטל צפוי להסתכם בכ-100 מיליון ש"ח

* לפרטים אודות התנאים שבהתקיימותם מותנה הרווח הכולל שתואר לעיל ראה שקף 2.





מגרש 36 הינו פרויקט בבניה בבעלות פרטית של האחים חג'ג' טרום התחלת פעילותה של החברה.
במגרש 34 החברה החתימה ופועלת להחתים בעלי קרקע להצטרף לקבוצת רכישה, שהחברה מארגנת.

פרויקטים בשדרות איינשטיין רמת אביב

- ◆ בקצה המערבי של רחוב איינשטיין חוקם "קניון רחוב" בשטח צפוי של כ-40,000 מ"ר.
- ◆ "קניון הרחוב" מורכב מ-8* מתחמים, בקומת הרחוב שטחי מסחר ומעליהם בנייני מגורים שיכללו מעל אלף יחידות דיור.
- ◆ נכון להיום מוחזקות זכויות ב-5 מתחמים (כאשר מתחם אחד הינו בבעלותם הפרטית של האחים חג'ג'). הקבוצה פועלת לרכישת זכויות ב-2 מתחמים נוספים ברחוב בשיתוף פעולה עם בעלי זכויות במקרקעין כך שתחזיק זכויות למסחר ב-7 מתחמים.
- ◆ האסטרטגיה העסקית של החברה במתחם זה היא להחזיק בבעלות של מרבית שטחי המסחר ולשווק את יחידות הדיור בפרויקטים אלו לקבוצות רכישה.
- ◆ ביום 23 לפברואר 2017 אישר בית המשפט את הזכיה של קבוצת הרכישה, אשר אורגנה ע"י החברה בפרוייקט איינשטיין 33א' וטרם הושלמה הרכישה.
- ◆ החברה פועלת להגדלה משמעותית של הזכויות בחלק מהמתחמים ובניהם פרוייקטים איינשטיין 33א' ואיינשטיין 35 בהתאם לתוכנית המיתארית התקפה באזור (תא5000).
- ◆ החברה נמצאת במו"מ ראשוני עם מספר גופים לבחינת האפשרות למכירת שטחי המסחר במתחם איינשטיין בעסקת תשואה.

* מתחם אחד נמצא כ-15 שנים האחרונות בבעלות גזית גלוב



חוזקות-מתחם איינשטיין

הרובע אליו משתייך הפרויקט מהווה כ-

מסך תושבי העיר
תל-אביב יפו **14%**

כ-58,000 תושבים

צפון מערב תל אביב, אזור המתאפיין בבתי אב בעלי מעמד סוציאקונומי גבוה אשר מתורגם לכח קניה משמעותי. בצפון-מערב תל אביב קיימים כ-37 אלף מ"ר בלבד של מסחר (מתוך זה 21 אלף מ"ר קניון רמת אביב), לעומת ביקוש היום של כ-60 אלף מטר ולכ-90 אלף מ"ר ביקוש צפוי ב-2023*

רחוב איינשטיין

רחוב ראשי ומרכזי בצפון מערב העיר. ביקוש גבוה ומחסור בשטחי מסחר ובילוי שכונתיים באזור.

מיקום

* בהתאם לחקר שוק שבוצע על ידי יועציה החיצוניים של החברה צ'מנסקי בן שחר ושות'.

מגדל שד"ל - רוטשילד

- ◆ מיקום- שד"ל פינת רוטשילד, תל אביב.
- ◆ יעוד - מגורים, מלון ומסחר.
- ◆ מגדל אשר צפוי לכלול לאחר שינוי התב"ע, ככל שיאושר, 40 קומות שיכילו כ-14 אלף מ"ר שטחי מגורים ברוטו (בקומות הגבוהות) וכ-21 אלף מ"ר שטחי מלונאות ומסחר. הגדלה זאת אושרה בועדה מקומית והיא בתהליך אישור הועדה מחוזית והינה בהתאם לתוכנית המתאר תא-5,000.
- ◆ חלק החברה בזכויות הצפויות -כ-5,000 מ"ר שטחי מגורים וכ-8,500 מ"ר שטחי מלונאות ומסחר.
- ◆ עלות הפרויקט בספרי החברה הינו בסך של כ- 44 מיליון ש"ח.
- ◆ מודל ביצוע הפרויקט - יזמות.
- ◆ סטטוס ביצוע הפרויקט - החלו עבודות חפירה, דיפון, ביסוס ותליית המבנים לשימור.

מרינה הרצליה



- ◆ קרקע בשטח של כ-10.5 דונם וחניות, שנרכשו במתחם המרינה הרצליה תמורת סך של כ-78 מיליון ש"ח.
- ◆ חלק החברה בפרויקט -70%* (השותפים בחברה נכנסו לפי שווי של 100 מיליון ש"ח).
- ◆ זכויות קיימות - שטחי המלון (ביעוד יחידות נופש), הינם בסך של כ-10,500 מ"ר במבנה מלונאי בן 3 קומות.
- ◆ החברה פועלת להגדלת זכויות הבניה להיקף של כ-17,000 מ"ר שטחי מלון, יחידות נופש ושטחי מסחר (חלק החברה 70%). כמו כן, פועלת החברה להגדלה נוספת של הזכויות בתב"ע בסמכות ועדה מחוזית.
- ◆ החברה מייעדת את המתחם להיות מרכז תיירות ובילוי יוקרתי ותבחן התקשרות עם מפעיל בינלאומי לתפעול המלון וכן התקשרה עם מעצב מהמובילים בעולם (דיוויד רוקוול).
- ◆ סטטוס הפרויקט -בתכנון.

* טרם השלמת ביטול ההסכם עם מר יגאל צמח.

פרויקט סלמה

ביום 1 לינואר 2017 החברה השלימה רכישה של שטח כולל של 6,196 מ"ר התחום בין רחוב סלמה, רחוב רבנו חננאל ופינת רחוב הרא"ש בתל אביב, סמוך לשכונת פלורנטין בתמורה לסך של כ-92 מיליון ש"ח.

החברה יוזמת שינוי תב"ע אשר אם תאושר (כשאין וודאות לכך) תאפשר הקמת פרויקט מגורים, משרדים ומסחר על המקרקעין בהתאם לתוכנית המתאר תא-500 (נכון למועד זה, השימושים המותרים הינם למלאכה ולתעשייה קלה).

סה"כ הפרויקט צפוי לכלול (אם תאושר התב"ע במלואה ויתקבלו ההיתרים הנדרשים) כ-20,000 מ"ר למגורים, כ-1,500 מ"ר למסחר וכ-4,700 משרדים.



קבוצות רכישה נבחרות



מתחם נת 600/נתניה. 68 יח"ד

- ◆ בוצעה הגדלת זכויות בניה.
- ◆ נותרו 4 יח"ד לשווק.
- ◆ סטאטוס בניה - לפני מסירה.
- ◆ סך רווח צפוי מהפרוייקט כ - 22 מיליון ש"ח
(דמי סיחור שהוכרו עד ליום 31.03.2017 - 14 מיליון ש"ח).



קרית קרניצי רמת גן 120 יח"ד

- ◆ סטאטוס שיווקי - שווק במלואו.
- ◆ סטאטוס בניה - נמסר.
- ◆ סך רווח מהפרוייקט כ - 29 מיליון ש"ח (הוכר במלואו).



כוכב הצפון ת"א 83 יח"ד

- ◆ סטאטוס שיווקי - שווק במלואו
- ◆ סטאטוס בניה - החלה הבניה
- ◆ סך רווח צפוי מהפרוייקט כ - 28 מיליון ש"ח (דמי סיחור שהוכרו עד ליום 31.03.2017 - 9 מיליון ש"ח).

פרויקטים עיקריים בביצוע ובשיווק

נתונים ליום 31 למרץ, 2017 (במיליוני ש"ח)

סוג הפרויקט	צורת השיווק	סטטוס	היקף פרויקט	יתרת זכויות שטרם שווקו נכון להיום	מלאי בספרים	שטרם הוכרה (כולל זכויות שטרם שווקו)	יתרת רווח
							במיליוני ש"ח
רסיטל	משרדים	קבוצת רכישה	בבניה	כ-37 אלף מ"ר	מטר	כ-46	כ-72
כוכב צפון	מגורים	קבוצת רכישה	בבניה	83 דירות	-	-	כ-16
איינשטיין 33ב' (חלק המגורים)	מגורים	קבוצת רכישה	בתכנון	74 דירות	-	כ-2	כ-0.7
נתניה	מגורים	קבוצת רכישה	בשלבי סיום	68 דירות	4 יח"ד	כ-19	כ-8
הארבעה דרומי	משרדים	קבוצת רכישה	בשלבי סיום	כ-43,000 מ"ר	-	כ-11	כ-0.5
הארבעה צפוני	משרדים	יזמי	בשלבי סיום	כ-37,000 מ"ר	-	כ-77	כ-9
סומייל	מגורים	קבוצת רכישה	תחילת בניה	278 יח"ד *	118 יח"ד	כ-233	כ-380
איינשטיין 35 -דמי ניהול (כולל זכויות עתידיות)	מגורים	קבוצת רכישה	בתכנון	כ-200 דירות **	-	כ-13	כ-42.5
תמ"א 38 -בהקמה	מגורים	יזמי	בהקמה	15 יח"ד	10 יח"ד	כ-20	כ-12
סה"כ							כ-541
							כ-421

• כולל 30 דירות לפי חוק "שבס" שאינם כוללות תוספת שטחים ו-50 דירות הכוללת תוספת שטחים בהתאם לזכויות הפינניים בתב"ע וחוק "כחלון" המותנים באישור ועדה מקומית.
 ** כולל כ-100 דירות המותנות באישור תב"ע לפי תא-5000 . מרבית תוספת הדירות תהיה בבעלות חברי קבוצת הרכישה.

פרויקטים בתכנון



שנת רכישה	סוג הפרויקט	צורת השיווק	סטטוס	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר	סה"כ זכויות כולל זכויות צפויות (חלק החברה) במ"ר				ליום 31 במרץ 2017	יתרה בספרים להשלמת רכישת הקרקע	יתרה	
				מגורים	יח' נופש	מסחר	משרדים	מגורים	יח' נופש	מסחר	משרדים	באלפי ש"ח
שד"ל	מגורים ומלונאות	יזמי	בביצוע ובתהליך אישור תב"ע לזכויות נוספות.	1,025	-	325	4,700	5,000	7,500	1,000	-	46,199 ⁽³⁾
מרינה הרצליה	יחידות נופש ומלונאות	יזמי	בתכנון	-	⁽¹⁾	-	-	-	10,200	1,770	-	87,664
אינשטיין - מסחר	מסחר	יזמי	בביצוע ובתכנון	-	-	⁽²⁾ 12,500	-	-	-	⁽²⁾ 22,700	-	135,256
בת ים	מגורים	רכישה	קבוצת בשלב תכנון/ שינוי תב"ע ואישור שר הפנים	לא רלוונטי	8,000	-	360	2,500	23,964	6,000	-	
סלמה	מגורים מסחר ומשרדים	רכישה	בשלב תכנון/ שינוי תב"ע	לא רלוונטי	20,000	-	1,500	4,700	104,468	-	-	
יפו - סהרון	מגורים	רכישה	בשלב תכנון	11,700	-	-	-	11,700	-	-	-	14,440
		קבוצת										⁽⁴⁾ 20,060

(1) כולל שטחי שירות הנלווים למלון.

(2) חלק החברה . כולל שטחים בהיקף של כ-5.2 אלף מ"ר בקומות המרתף הצמודות לשטחי המסחר.

(3) מרבית היתרה מוצגת בספרי הד מסטר בה מחזיקה החברה 50% והינה מוצגת בדוחות הכספיים של החברה בהתאם לשיטת השווי המאזני.

(4) בהתייחס להסכמים שנחתמו על ידי החברה. ייתכן והסכום עלול להיות מושפע מעלויות פינוי הפולשים שלא ניתן להעריך בשלב זה.

(5) בחודש ינואר 2017 העבירה החברה תשלום בסך של כ-89 מיליון ש"ח לפני מע"מ (כולל מס רכישה) עבור השלמת רכישת הזכויות באינשטיין 35.

נדל"ן להשקעה בביצוע

נתונים ליום 31 במרץ, 2017

סטטוס	היקף	יתרה בספרים (באלפי ש"ח)	מועד תחילת הנבה	מחיר לנכס מ"ר /חניה בספרים
טרקלין מגדלי הארבעה ◆	בשלבי סיום פרויקט	כ-2,500 מ"ר	37,245	מחצית שניה 2017 כ-14.5 אלף למ"ר
חניות (נמכרו בתחילת 2017)* ◆	בשלבי סיום פרויקט	כ-190 חניות	26,320	מניב 140 אלף ש"ח למקום חניה (החניון הציבורי)

- נכון למועד זה נמכרו כלל החזקות הקבוצה בחניות בפרויקט הארבעה שהוחזקו על ידה (והיא לא מחזיקה חניות בפרויקט) בהיקף של 295 חניות תמורת סך של 250 אלף ש"ח למקום חניה ובתמורה כוללת של כ-73 מליון ש"ח. מתוך כך 150 חניות שנמכרו תמורת סך של כ-37 מליון ש"ח נמכרו לאחים חג' בעסקה מותנת.

נתוני מאזן

מאוחד ליום 31 במרץ, 2017

נכסים	אלפי ₪	התחייבויות	אלפי ₪
מזומנים	43,526	אשראי לז"ק מבנקים ומוסדות פיננסיים	184,827
פיקדונות בנאמנות	3,080	צדדים קשורים	9,995
פיקדונות מוגבלים ומיועדים	55,461	חלויות שוטפות של אג"ח	330,912
לקוחות וחייבים (לרבות בעלי שליטה)	56,115	ספקים וזכאים	1,807
חייבים ויתרות חובה	21,799	זכאים ויתרות זכות	54,823
מקדמות על חשבון זכויות במקרקעין	5,237	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש	217,429
מלאי ותשלומים על חשבון מלאי	739,099		
נכסים המוחזקים למכירה	26,513	התחייבויות לנכסים המוחזקים למכירה	21,000
נדל"ן להשקעה	90,458	הלוואות מבנקים (ז"א)	4,993
הלוואה לשותפים	7,251	אגרות חוב (ז"א)	54,567
מיסים נדחים	6,326	מיסים נדחים	9,139
רכוש קבוע, נטו	18,455		
מלאי מקרקעין, נטו	2,485	הון עצמי	237,532
השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין	1,420		
השקעה בחברות בשליטה משותפת	44,415		
חייבים אחרים	5,384		
סה"כ	1,127,024	סה"כ	1,127,024



נתוני רווח והפסד (מאוחד)

2014	2015	2016	Q1 2017	רווח והפסד (אלפי ש"ח)
32,281	262,869	196,088	37,645	סך הכנסות
28,400	69,784	46,890	13,352	רווח גולמי
88%	27%	24%	36%	% רווח גולמי
2,093	10,758	7,434	4,571	עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
11,102	57,972	28,723	10,439	רווח תפעולי
34.39%	22.05%	14.6%	27.7%	% רווח תפעולי
6,111	48,435	24,037	9,682	רווח לפני השפעת מס
4,659	35,624	29,390	6,939	רווח לתקופה

* בדוחות לשנת 2015 יישמה החברה לראשונה את תקן דיווח כספי בינלאומי 15 בדבר הכרה בהכנסה ממכירת מלאי בניינים בהקמה



סיכום

- ◆ החברה ממשיכה לפעול במספר תחומי פעילות (יזמות נדל"ן, ארגון קבוצת רכישה, תחום המסחר באיזור איינשטיין ברמת אביב, השקעה בפרוייקט מרינה בהרצליה, השקעה בפרוייקט שד"ל והחזקה בנכסים מניבים בפרוייקט הארבעה) על מנת לגוון את פעילותה ולא ליצור תלות בתחום פעילות אחד.
- ◆ הקבוצה פועלת באזורי ביקוש גבוה בלבד ובעיקר בת"א.
- ◆ לחברה ניסיון עתיר שנים בהשבחת הפרויקטים אותם היא יוזמת תוך הגדלת זכויות הבניה ושינוי יעוד הזכויות.
- ◆ לחברת חג'ג' מותג חזק בסגמנט ארגון קבוצות הרכישה אשר מאפשר שיווק יחידות גם בתנאי שוק משתנים.
- ◆ המודל העסקי של החברה מאפשר השקעה נמוכה יחסית של הון עצמי וכן החזר מהיר של ההשקעה תוך רווחיות גבוהה בטווח הקצר יחסית אל מול החלופה של ביצוע פרויקט במודל יזמות.
- ◆ פעילות החברה כוללת פרויקטים בשלבים שונים בהם פרויקטים הצפויים להסתיים בזמן הקרוב ופרויקטים בהם משביחה החברה בצורה משמעותית את החזקותיה.



תודה!