



קבוצת חג'ל' ייזום נדל"ן בע"מ

מצגת חברה
רבעון רביעי 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 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 יודגש כי הערכות החברה, המופיעות במצגת זו, ביחס לנושאים שיפורטו להלן, מהוות מידע צופה פני עתיד, כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "מידע צופה פני עתיד"), שאינו וודאי ואינו בשליטת החברה (במאוחד) ואשר התממשותו בפועל מותנית באמור להלן:

- הערכות החברה באשר לשינוי סיווגן ו/או הגדלה אפשרית של זכויות הבניה בפרויקטים השונים של החברה (ובכללם הפרויקטים ברחוב איינשטיין, סומייל, סלמה ושד"ל בתל אביב, הפרויקט בבת ים והפרויקט במרינה הרצליה) וחלקה הצפויה של החברה בזכויות אלו, מותנת באישור כלל התב"עות הרלבנטיות וקבלת כלל ההיתרים והאישורים הנדרשים מכוחם (אשר אין כל וודאות ביחס לקבלתם) והכל כפי שפורט בסעיפים 6.7.2.4.1.1, 6.7.2.4.1.4, 6.7.2.4.1.6, 6.7.2.4.1.7, 6.7.2.4.1.7, 6.7.2.4.1.7, 6.10.1.2 ו-6.9.1.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2017, אשר פורסם ביום 29 במרץ 2018 (מס' 033541-01-2018) (להלן: "דו"ח תיאור עסקי התאגיד").

יודגש כי היה ולא יתקבלו כלל האישורים וההיתרים הנדרשים לזכויות אותן מבקשת החברה להוסיף לפרויקטים השונים ו/או לשינוי סיווגן באופן המבוקש על ידי החברה (מגורים/מסחר/משרדים/מלונאות), או שיתקבלו אישורים והיתרים לזכויות בהיקפים נמוכים יותר מאשר החברה צופה, או שסיווג הזכויות יהיה שונה מזה המוערך על ידי החברה, הרי שיחולו שינויים מהותיים בנתונים המובאים במצגת זו ביחס לרווח הצפוי לחברה מהפרויקטים השונים, לרבות שינויים מהותיים.

בנוסף יצוין כי גם חלקה הצפוי של החברה בזכויות בפרויקטים ברחוב איינשטיין (המתואר בשקף 16 להלן) מהווה מידע צופה פני עתיד, שכן הסכמי השיתוף של הפרויקטים כוללים מנגנונים אשר בהתאם להם צפוי להיקבע חלקם של בעלי הזכויות הקיימות בפרויקטים (לרבות החברה) בזכויות שתתווספנה לפרויקטים, כאשר נכון למועד זה החלוקה האמורה טרם נקבעה בפועל ולפיכך הנתונים שיובאו בשקף 16 להלן (אודות חלקה הצפוי של החברה בפרויקטים) הינם על סמך הערכה ראשונית של החברה בלבד. כן יודגש כי בהתאם להסכמי השיתוף, בפרוייקטים איינשטיין 33'א' ו-35, עתידה החברה לקבל את מלוא שטחי המסחר בפרויקטים האמורים וכן תוספת (השלמה) של זכויות ליחידות דיור, באופן שישקף את מלוא חלקה בזכויות הנוספות כאמור. היות ונכון למועד זה טרם נקבע שוויים 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). כן יודגש תוספת הזכויות המתוארת בשקף 16 להלן כפופה לאישורה הסופי של התוכנית בנוסחה הקיים, לעמידת החברה ויתר חברי קבוצת הרכישה בכלל התנאים שיידרשו לאישורה הסופי של התוכנית ובקבלת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים לצורך בניית הפרויקטים.

- הערכות החברה באשר לרווח הגולמי שינבע לחברה ממכירת הזכויות שרכשה החברה בפרויקטים השונים, מותנות בתנאים כדלקמן:
א. בכל הנוגע להערכות החברה בדבר הרווח הגולמי שינבע לה משיווק יתרת 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, ובנוסף על הערכות החברה אודות המועדים לקבלת התב"עות וההיתרים הנדרשים לפרויקטים השונים, ואודות תקופת הזמן בה צפויה להיערך הבניה בפרויקטים. 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 כמובן הנתונים האמורים באישורי כל התב"עות הנדרשות וקבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים לבנית הפרויקטים , בהתקשרות בהסכמי הליווי הרלבנטיים ובהשלמת מכירת זכויות החברה בפועל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

- בתממשות הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי להתקבל מהתקשרויות אשר כבר נחתמו בפרויקטים השונים מותנית בעמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו עימם ובהשלמת תשלום מלוא הזכויות בקרקע על ידי הרוכשים שכבר התקשרו עם החברה.

- התממשות הערכות החברה ביחס לרווח הצפוי לחברה מפרויקט סומייל ומפרויקט איינשטיין 35 (דמי ניהול) מותנית בכך כי אכן יתקבלו כלל האישורים הנדרשים לתוספת זכויות בפרויקטי סומייל ואיינשטיין 35; כי תתווספנה זכויות לפרויקט סומייל בגין פינויים המבוצעים במתחם סומייל (המפורטות בתב"ע) וכן בהתאם להוראת שעה המאפשרת הגדלת זכויות בסמכות ועדה מקומית בלבד (חוק "כחלון"); כי לא יחל שינוי במחירי המכירה אותם צופה החברה לקבל מתוספת זכויות אלו; כי תממשנה הערכות החברה ביחס לאומדני העלויות בפרויקטים; וכי לא יחול שינוי בשווי הדירות שתשויכנה (ככל שתשויכנה) לבעלי הזכויות הקיימות במקרקעי פרויקט איינשטיין 35. בפועל, יתכן כי לא תאושר תוספת זכויות כאמור או שתאושר תוספת חלקית בלבד, וייתכן כי יחולו שינויים במחירים לפיהם ניתן יהיה לשווק את הזכויות שתתווספנה לפרויקטים (אם וככל ותתווספנה) - כך שייתכן כי הערכותיה אלה של החברה לא תממשנה או שיחולו בהן שינויים, לרבות שינויים מהותיים.

- 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 ישולמו לחברה. 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 הפינויים בפרויקט (ושעלותם תהיה בהתאם לסכומים המצוינים בהם), הערכת החברה ביחס להיטלי ההשבחה והפיתוח (אשר יושפעו על ידי תוצאות הליכי ההשגה והערר 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, אזי 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 הייעוץ על ידי החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שיובא במצגת זו להלן בנושא זה יתממש והוא יכול להיות שונה, לרבות באופן מהותי. לפרטים נוספים ראה ה"ש 40 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד (כהגדרתו לעיל).

לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.2.4.1.7 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

- הערכות לגבי מועדי השלמת הפרויקטים השונים, אשר מותנות בכך כי בניית הפרויקטים של החברה לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון: תמורות בכלכלה המקומית; אי עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם; אי אישור התב"ע או אי קבלת היתרי בניה בפרויקטים הרלבנטים או דחייה במועד קבלתם כפי שנחזה 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; ועיכוב בהתקשרות בהסכם מימון עם בנק שיעמיד מימון לטובת הפרויקטים ופיתוחם, אשר עשוי אף להשפיע על מועדי קבלת חלק מדמי הסיחור.

- הערכות החברה באשר לאפשרות רכישת המתחמים הנוספים במתחם איינשטיין אשר החברה פועלת לרכישתם, אשר מותנות בהסכמות מול בעלי הזכויות במקרקעין והליכי פירוק שיתוף;

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

שקף 10 - סך הרווח שנבע לחברה ממגדל הדרומי ומגדל הצפוני בפרוייקט הארבעה; שקף 15 - כמות היחידות דיור שאורגנו על ידי הקבוצה במתחם איינשטיין; שקף 18 - שטח תת קרקעי שצפוי להיכלל בפרוייקט המרינה אם וככל תאושר הגדלת הזכויות .

- ◆ קבוצת חג'ג' אשר הוקמה בשנת 2003 על ידי האחים יצחק ועידו חג'ג', הינה
- ◆ קבוצת נדל"ן המתמחה בייזום, ניהול ושיווק פרויקטים בעיקר באזור ת"א ומרכז הארץ.
- ◆ מניות החברה נכללות במדד SME 60 ובמדדי יתר מאגר ות"א מאגר.
- ◆ סך רווח הנקי של החברה בשנת 2017 הסתכם בכ-115 מיליון ש"ח.
- ◆ הון העצמי המאוחד של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 הסתכם בסך של כ-345 מיליון ש"ח
- ◆ שווי השוק של החברה נכון להיום הינו כ- 450 מיליון ש"ח.



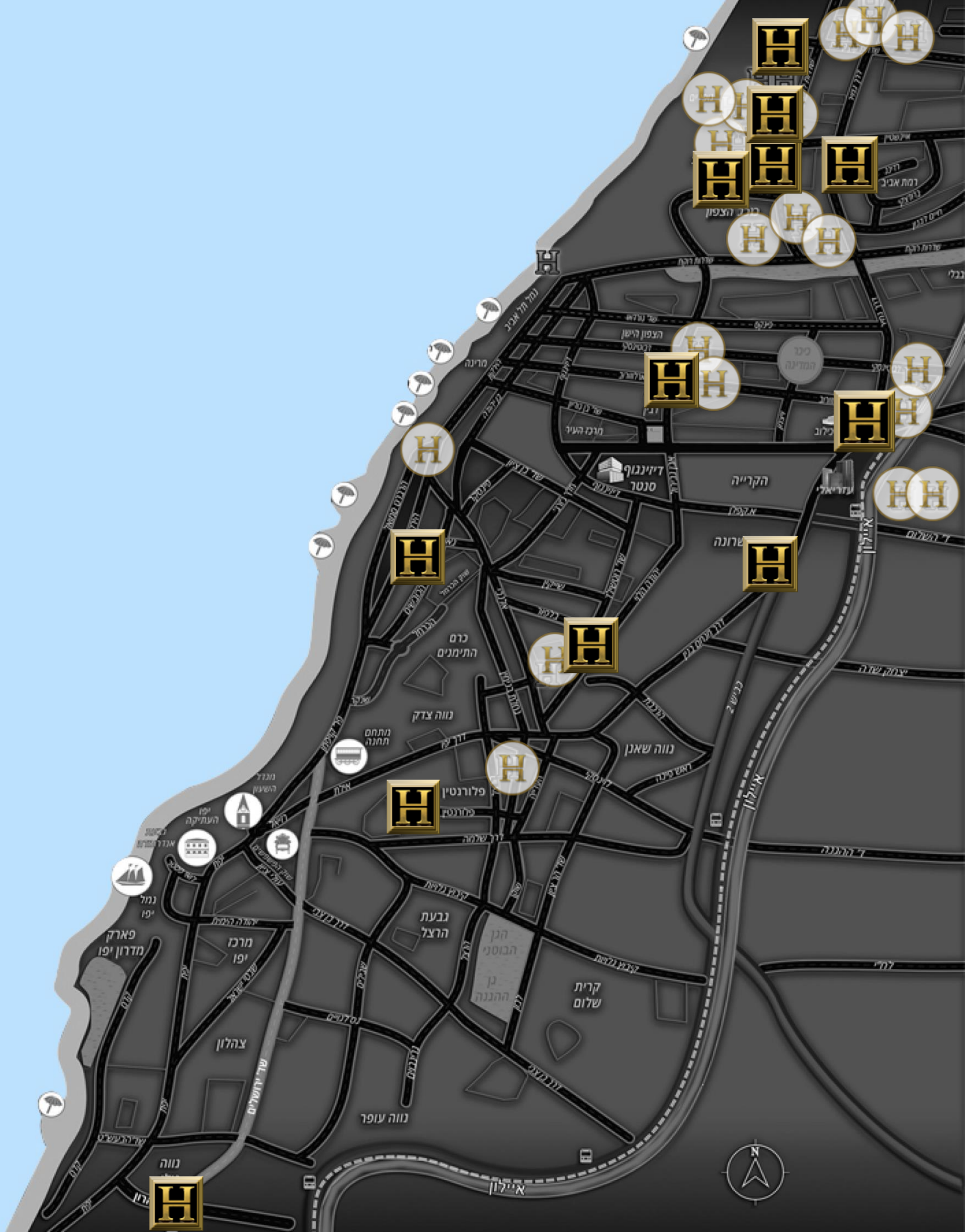
פריסת פרויקטים



פרויקט של החברה



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



מבנה אחזקות עיקריות



בעלות והנהלה

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' משרדי 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

ארתור לשינסקי סמנכ"ל כספים

- ◆ ניסיון של 10 שנים בתפקידי ניהול שונים בחברות ציבוריות בארץ ובחו"ל.
- ◆ רואה חשבון, בעל תואר ראשון (B.A.) במנהל עסקים וחשבונאות ותואר ראשון (LL.B.) במשפטים



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 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 תוך רווחיות זהה בדרך כלל 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 בת"א.

אירועים מהותיים

הפקדת תוכנית מתחם אינשטיין

ביום 14 במרץ 2018 אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב את הפקדתה של התוכנית אותה קידמה החברה.

רסיטל

קבלת היתר בניה לקומות הנוספות ושיווק מרבית הפרוייקט.

מתחם יפו

הקמת חברה יחד עם שותף (15%) שעתידה להתקשר עם השותף בהסכם לרכישת אופציה המקנה אופציה לזכויות במתחם קרקע ביפו, שהינו בשטח של 20.5 דונם.

מגדלי הארבעה

קבלת טופס 4 עבור 2 המגדלים (למעט ביחס לשטחי אטריום) ומסירת מרבית המשרדים.

סומייל

הכרה בהכנסה בשנת 2017 בגובה של 91 מיליון ש"ח.

מרינה הרצליה

התקשרות עם מעצב העל **דיוויד רוקוול** (מתכנן מלונות נוספים בעולם של רשת W וכן את מסעדת נובו) וכן שיתוף פעולה עם **לאונרדו דיקפריו** שיסייע לחברה בקידום הפרוייקט.

אסטרטגיה עסקית

המשך גיוון מקורות ההכנסה של החברה.



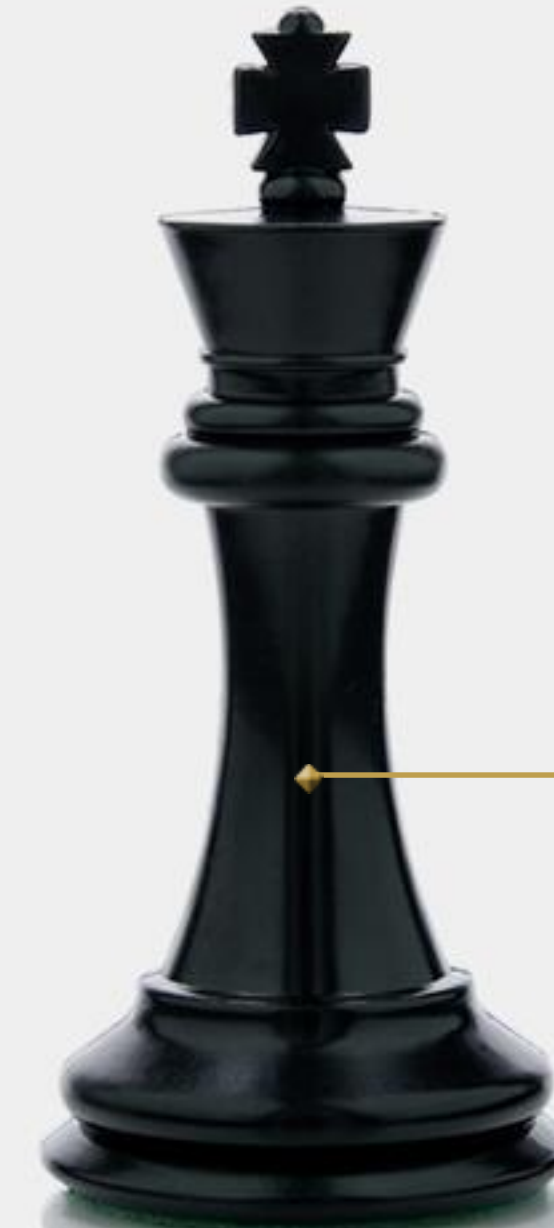
שמירה על יכולות הגמישות הניהולית, התפעולית והמימונית של החברה לצורך ניצול הזדמנויות בשוק.



המשך יזום פעילות הנדל"ן והשבחת נכסי החברה.



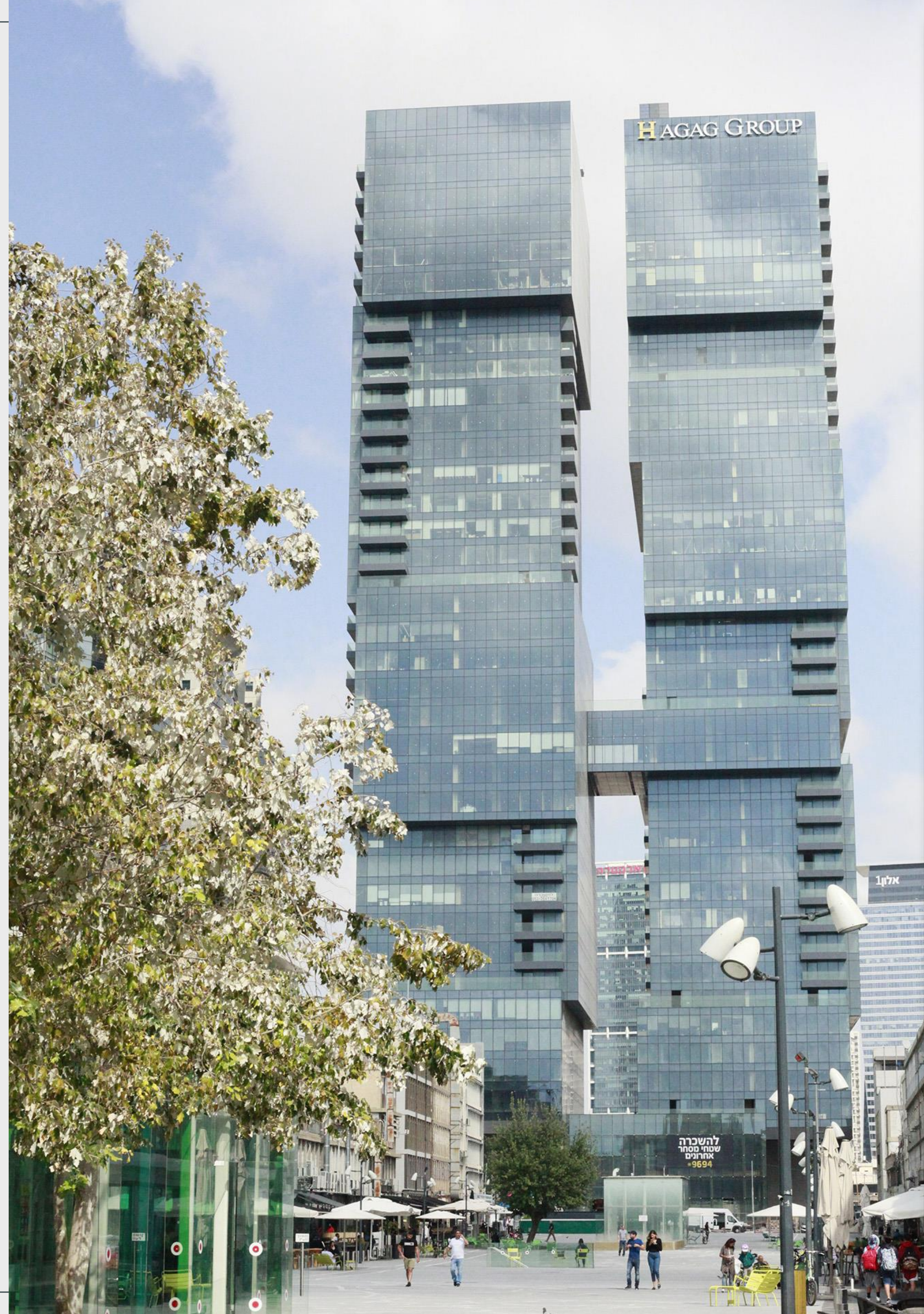
מיקוד בפעילות יזום נדל"ן באזורי ביקוש גבוה (ת"א).



מגדלי הארבעה

- ◆ 2 מגדלי משרדים מפוארים בלב מרכז העסקים של תל-אביב אשר נבנו תוך תפיסה חדשנית הממקמת את מכלול השירותים הפיננסיים, החברתיים והשירותים קרוב ככל ואפשר למקום העסק.
- ◆ המגדלים תוכננו על פי תפיסה ארכיטקטונית חדשנית ומרהיבה שכוללים עיצוב של מעצב העל "ג'ורג'יו ארמני".
- ◆ 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 .
- ◆ במהלך שנת 2017 התקבל טופס 4 לשני המגדלים*.
- ◆ מלאי המשרדים שווק במלואו ונכון למועד זה 95% משטחי המשרדים נמסרו לרוכשים.
- ◆ סך הרווח מהפרויקט הסתכם בכ-250 מיליון ש"ח.

* טופס 4 לאטריום צפוי להתקבל במהלך שנת 2018.



טרקלין עסקים (בבעלות החברה)

(Sky Lobby)

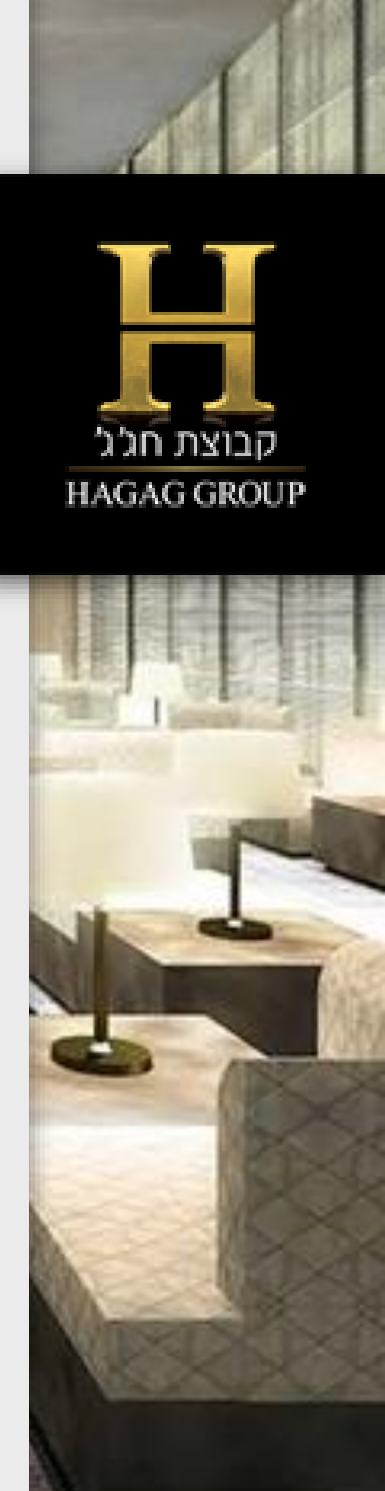
קומת טרקלין עסקים ייחודית ומפוארת אשר תאפשר להינות מחוויית אירוח ברמה הגבוהה ביותר בלב הסיטי של תל אביב.

טרקלין העסקים הינו בגובה 2 קומות בשטח של 2,400 מ"ר כשגשר מחבר בין שני המגדלים.

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

בתקופה הקרובה יחלו עבודות ההתאמה.

שווי הנכס בספרים הינו 43.6 מיליון ש"ח.



מגדל אינפיניטי - סומייל

- ◆ המגדל ממוקם בפינת הרחובות אבן גבירול-ז'בוטינסקי.
- ◆ היקף הפרויקט לאחר הגדלת זכויות שהחברה פועלת להגדלתן (ואין וודאות שיוגדלו) צפוי להיות כ- 280 יחידות דיור (כ-30 יח"ד הינם תוספת שב"ס וכ-50 יח"ד הינם תוספת פיצוי לפינויים ותוספת "כחלון" המותנים באישור ועדה מקומית בלבד).
- ◆ הושלמה רכישת הקרקע, בוצעו מרבית הפינויים, התקבל היתר חפירה ודיפון והעבודות בשטח ממשיכות.
- ◆ נכון להיום חג'ג' סומייל התקשרה ב-152 הסכמי מכר
- ◆ הרווח הכולל הצפוי (חלק החברה) בהתייחס ל-280 יח"ד הינו בסך של כ-350 מיליון ש"ח (מתוכו סך של כ-70 מיליון ש"ח הינם בגין תוספת שטחים עתידיים אם וככל שיאושרו וסך של כ-100 מיליון ש"ח הינו בגין רווח יעוץ כאשר היקף הסכום שיתקבל בפועל מותנה בהיקף העלויות של הפרויקט, כך שייתכן ובסופו של דבר לא ינבעו לחברה רווחי יעוץ כלשהם*).
- ◆ במהלך שנת 2017 החברה הכירה ברווח גולמי בסכום של כ-91 מיליון ש"ח.

◆ לפרטים אודות חלוקת הרווח מזכויות מכורות ולא מכורות והתנאים שבהתקיימותם מותנה הרווח הכולל ראה סעיף

6.7.2.4.1.2 לדוח ברנע ליום 31.12.2017.



מתחם רסיטל

מגדל משרדים יוקרתי בן כ-31 קומות (כולל 10 קומות נוספות שהתווספו באמצעות תוספת זכויות שביצעה החברה בדרך של שינוי תב"ע) 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 - בבניה אשר צפויה להסתיים במחצית הראשונה של 2019.

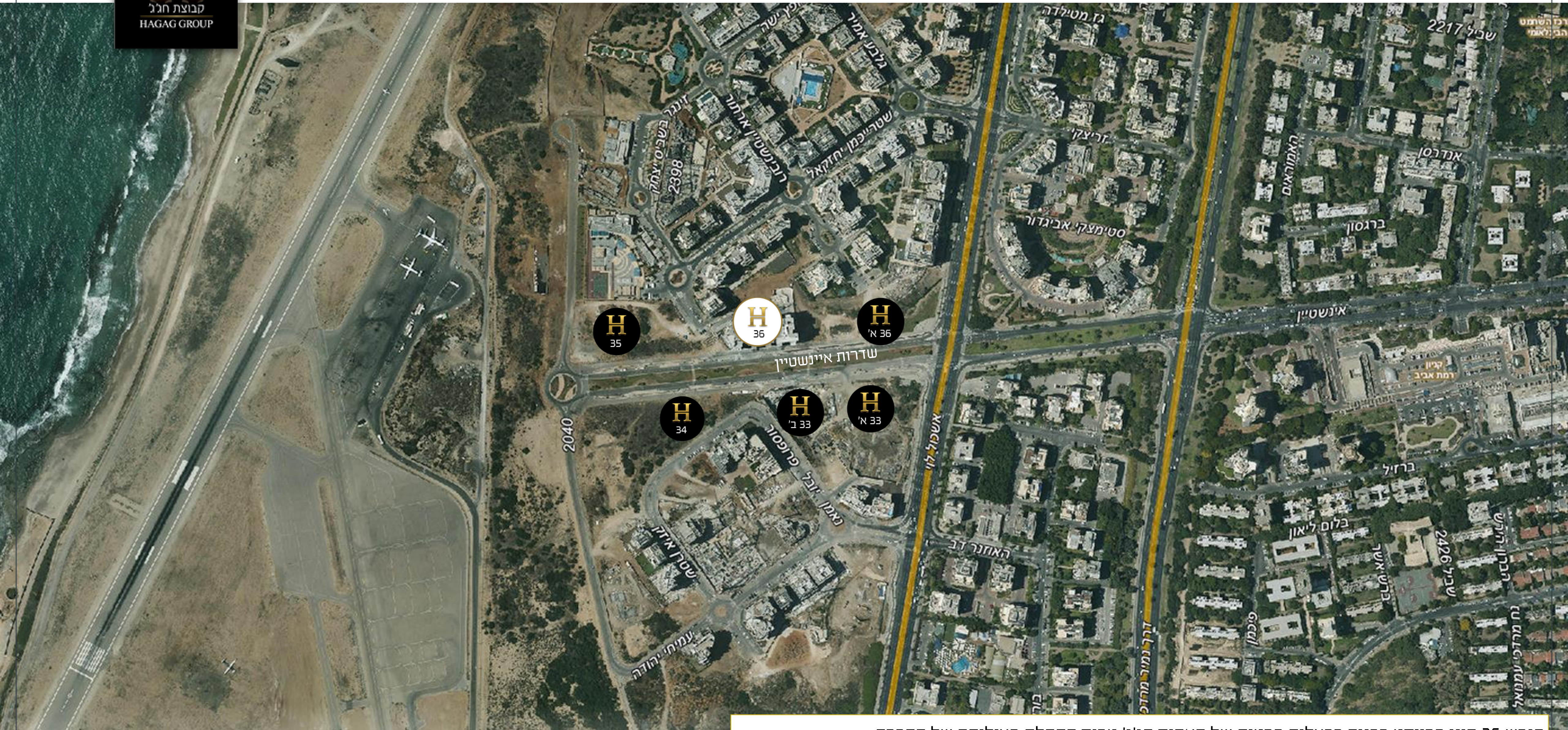
נכון ליום 31 בדצמבר 2017 שווקו כ-19 קומות מתוך 21 הקומות הראשונות וכ-7.5 קומות מתוך ה-10 הקומות הנוספות.

סך הרווח הגולמי (לכלל הפרויקט) הצפוי מהפרוייקט הינו כ-141 מיליון ש"ח.

עבור יחידות וחניות שנמכרו זכאית החברה להכנסות נטו (רווח גולמי) של כ-110 מיליון ש"ח מתוכם הוכר עד לסוף שנת 2017 כ-63 מיליון ש"ח.

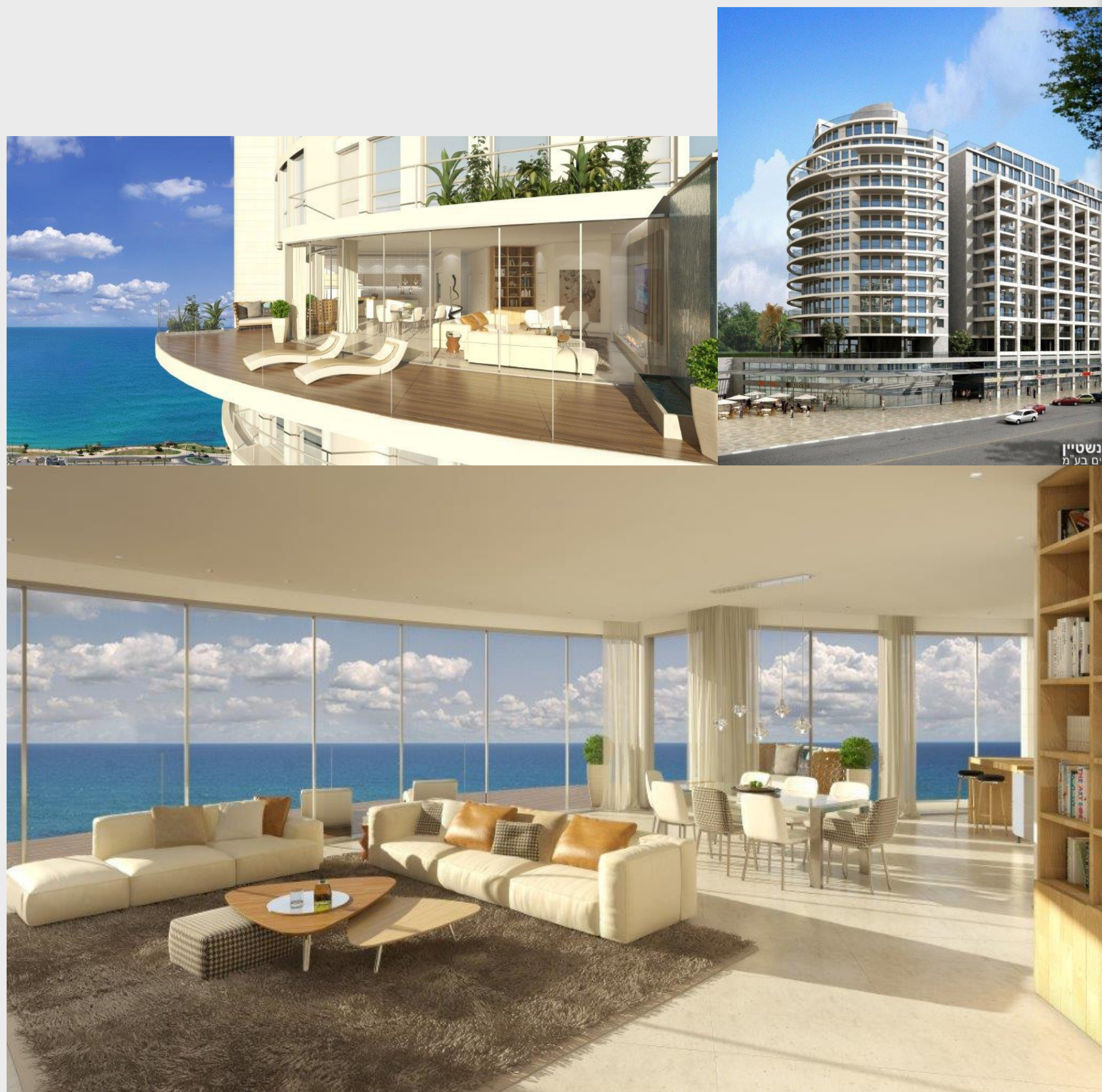
* לפרטים אודות התנאים שבהתקיימותם מותנה הרווח הכולל שתואר לעיל ראה שקף 2.





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

פרויקטים בשדרות איינשטיין רמת אביב



◆ בקצה המערבי של רחוב איינשטיין מוקם "קניון רחוב" בשטח צפוי של כ-30,000 מ"ר.

◆ "קניון הרחוב" מורכב מ-8* מתחמים, בקומת הרחוב שטחי מסחר ומעליהם בנייני מגורים שיכללו, אם וככל יתקבלו כל האישורים הנדרשים על פי דין, מעל אלף יחידות דיור (שמרביתן המכריעה תוקנינה לבעלי קרקע המצטרפים ולא לחברה).

◆ נכון להיום מוחזקות זכויות ב-5 מתחמים (כאשר מתחם אחד הינו בבעלותם הפרטית של האחים חג'ג'), כאשר מרביתן המכריעה הינן ביחס לשטחי המסחר בבניינים.

◆ הקבוצה פועלת לרכישת זכויות והשלמת חתימות ב-2 מתחמים נוספים ברחוב בשיתוף פעולה עם בעלי זכויות במקרקעין כך שאם יעלה בידה לגבש את 2 הקבוצות הנוספות האמורות, יוחזקו זכויות למסחר ב-7 מתחמים (כאשר מתחם אחד הינו בבעלותם הפרטית של האחים חג'ג').

◆ החברה מחזיקה בשטחי המסחר ופועלת להשביח ולמכור אותם תוך כדי שיווק יחידות הדיור בפרויקטים אלו לקבוצות רכישה. נכון להיום החברה אירגנה קבוצות רכישה לכ-240 יחידות במתחם זה (שמרביתן שוייכו לבעלי קרקע מצטרפים).

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



הפקדת תוכנית מתחם אינשטיין

ביום 14 במרץ 2018 אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב את הפקדתה של התוכנית אותה קידמה החברה, אשר משמעותה הגדלה משמעותית של הזכויות בחלק מהמתחמים ובניהם פרויקטים אינשטיין 33א', אינשטיין 36 ואינשטיין 35 בהתאם לתוכנית המיתארית התקפה באזור (תא5000).

* יובהר כי בניגוד לפרויקט אינשטיין 36א', בו לחברה 82% מכלל הזכויות בפרויקט (לרבות הזכויות למגורים ולרבות הזכויות התעידיות שתתווספה לפרויקט, ככל שתתווספה), בפרויקטים אינשטיין 35 ואינשטיין 33א' חלקה של החברה בזכויות הקיימות הינו בעיקר לשטחי המסחר בפרויקטים אלו (כשלהחברה הוקנו, מתוך הזכויות הקיימות, גם זכויות ליחידות מגורים, בהיקף לא מהותי, אותן פועלת החברה לשווק, כאשר מרבית הזכויות למגורים שיוכו לצדדים שלישיים שהחזיקו זכויות במקרקעי הפרויקטים ואשר הצטרפו לקבוצת הרכישה שארגנה החברה).



להלן פירוט הזכויות הכולל הצפוי בכל אחד מהפרויקטים הנ"ל, אם וככל תוכנית שהופקדה תאושר בנוסחה הקיים (1):

מתחם	שטחי מסחר עיליים עיקרי ושטחי שירות (מ"ר) ⁽²⁾	מגורים ברוטו (מ"ר)	יחידות מגורים	חלק החברה בכלל הזכויות
36 א'	2,000	22,420	180	82%
35	4,500	37,367	300	30% ⁽³⁾
33 א'	2,600	26,714	215	40% ⁽³⁾
סה"כ	9,100	86,501	695	

לעניין הזכויות הקיימות בהתאם לתב"ע הנוכחית ראה בדוח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדוח התקופתי לשנת 2017 - לעניין 36א' סעיף 6.7.2.4.1.7, לעניין 33א' ס"ק ב' לסעיף 6.7.2.4.1.4, ולעניין 35 ס"ק א' לסעיף 6.7.2.4.1.6.

- (1) יובהר כי נתוני המגורים בטבלה שלעיל כוללים גם את חלקם של צדדים שלישיים בפרויקטים.
- (2) הנתונים בטבלה לעיל אינם כוללים שטחי מסחר במרתפי הפרויקט בהיקף של 9,800 מ"ר בבעלות לחברה.
- (3) חלקה של החברה בזכויות שיתווספו לפרויקט בהתאם להערכותיה



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-16 אלף מ"ר שטחי מגורים (הכוללים כ-4.2 אלף מטר שטחי שירות) בקומות הגבוהות וכ-19 אלף מ"ר שטחי מלונאות (הכוללים כ-5 אלף מטר שטחי שירות) וכ-0.5 אלף מ"ר מסחר. הגדלה זאת אושרה בועדה מקומית והיא בתהליך אישור הועדה מחוזית.

◆ חלק החברה בזכויות הצפויות - כ-6,000 מ"ר שטחי מגורים וכ-8,500 מ"ר שטחי מלונאות ומסחר.

◆ עלות הפרויקט בספרי החברה הינו בסך של כ-37 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 -75% (השותפים בחברה נכנסו לפי שווי של 100 מיליון ש"ח).
- ◆ זכויות קיימות - שטחי המלון (ביעוד מלון הדירות), הינם בסך של כ-10,500 מ"ר במבנה מלונאי בן 3 קומות וכן 100 חניות.
- ◆ החברה פועלת להגדלת זכויות הבניה בסמכות ועדה מקומית להיקף של כ-17,000 מ"ר שטח עילי הכוללים כ-14,600 מ"ר שטחי מלון ומלון הדירות (כולל שטחי שירות) וכ-2,500 מ"ר שטחי מסחר (כולל שטחי שירות). בנוסף, כ-11,000 מ"ר שטח תת קרקעי. במקביל, פועלת החברה להגדלה נוספת של הזכויות בתב"ע בסמכות ועדה מחוזית.
- ◆ בכוונת החברה למכור את יחידות מלון הדירות.



מרינה הרצליה

◆ החברה מייעדת את המתחם להיות מרכז תיירות ובילוי יוקרתי הממוקם 4 מטר מהים שיכלול 180 סוויטות ומעגן מיוחד ליאכטות אשר יוקם בפתח המלון.

◆ החברה התקשרה עם מעצב העל דיוויד רוקוול (מתכנן מלונות נוספים בעולם של רשת W וכן את מסעדת נובו) והאדריכל רני זיס במטרה ליצור אייקון בינלאומי שלא נראה עד כה בישראל.

◆ בתחילת שנת 2018 כוכב ההוליוודי לאונרדו דיקפריו נכנס כשותף בפרוייקט (10% מרווחים עתידיים) במטרה לסייע לחברה בקידום הפרוייקט, שיווקו, מיתוג ויצירת קשרים עם גורמים בינלאומיים.

◆ החברה בוחנת התקשרות עם מפעיל בינלאומי לתפעול המלון.



פרויקט סלמה

◆ מגרש בשטח כולל של 6,196 מ"ר התחום בין רחוב סלמה, רחוב רבנו חננאל ופינת רחוב הרא"ש בתל אביב, סמוך לשכונת פלורנטין שנרכש בתמורה לסך של כ-92 מיליון ש"ח.

◆ החברה פועלת לשינוי הזכויות במגרש כך שיכללו זכויות למגורים, מסחר ומשרדים. התב"ע לשינוי זה (שהינה בסמכות ועדה מקומית והינה בהתאם לתוכנית המתאר תא-500) אושרה להפקדה.

◆ סה"כ הפרויקט צפוי לכלול (אם תאושר התב"ע במלואה) כ- 20,000 מ"ר למגורים (ברוטו), כ- 1,100 מ"ר למסחר וכ- 5,000 מ"ר משרדים.

◆ בכוונת החברה להתחיל את שיווק הפרוייקט תוך שלושה חודשים





פרויקט יפו

◆ חברת הבת (רג'נסי) מחזיקה זכויות בקרקע בשטח של כ-3 דונם ממתחם זה (ברחוב סהרון 1-3) הצפוי לכלול 2 מבנים, בני 15 קומות כ"א וכ-96 עד כ-130 יחידות*.

◆ בנוסף במרץ 2018, התקשרה חברת בת הנמצאת בבעלות מלאה של החברה בהסכם בעלי מניות, אשר על פי עקרונותיו הקימו חברת הבת (85%) והשותף (15%) חברה שעתידה להתקשר עם השותף בהסכם לרכישת אופציה המקנה אופציה לזכויות במתחם קרקע ביפו, שהינו בשטח של 20.5 דונם.

* הכמות הסופית תיקבע כתלות בקבלת הקלות שבס והקלות נוספות, ככל שיתקבלו.



קבוצות רכישה נבחרות



מתחם נת 600/נתניה 68 יח"ד

- ◆ בוצעה הגדלת זכויות בניה.
- ◆ נכון להיום נותרו 3 יח"ד לשווק.
- ◆ סטאטוס בניה - נמסר.
- ◆ החברה פועלת לשיווק יתרת היחידות הקיימות במלאי.



מבנן 1 - הגוש הגדול 57 יח"ד

- ◆ סטאטוס שיווקי - שווק במלואו.
- ◆ סטאטוס בניה - עבודות גמר.
- ◆ סך רווח מהפרוייקט כ - 16 מיליון ש"ח (דמי סיחור שהוכרו עד ליום 31.12.2017 - 11 מיליון ש"ח).



חוות גורדון (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 31.12.2017 - 9 מיליון ש"ח).

פרויקטים עיקריים בביצוע ובשיווק נתונים ליום 31 לדצמבר, 2017 (במיליוני ש"ח)

סה"כ הכנסות נטו אשר צפויות		סה"כ הכנסות נטו להן זכאית החברה בגין חוזים חתומים					סה"כ הכנסות נטו שטרם הוכרו מיחידות שנמכרו ליום				
סה"כ הכנסות נטו צפויות בפרויקט (יחידות מכורות ולא מכורות) ליום 31.12.2017	להתקבל בגין יתרת הזכויות שטרם נמכרו ליום 31.12.2017	סה"כ הכנסות נטו שהתקבלו בגין חוזים חתומים ליום 31.12.2017	סה"כ הכנסות נטו שטרם הוכרו מיחידות שנמכרו ליום 31.12.2017	סה"כ הכנסות נטו להן זכאית החברה בגין חוזים חתומים נכון ליום 31.12.2017	ייתרת מלאי בספרים ליום 31.12.2017	ייתרת זכויות שטרם שווקו נכון ליום 31.12.2017	היקף פרויקט	סטטוס	צורת השיווק	סוג הפרויקט	
141	31	77	46.4	109.6	כ- 56	כ-5,438 מטר	כ-37 אלף מ"ר	בבניה	קבוצת רכישה	משרדים	רסיטל
28	-	9.5	18.8	28	-	83 דירות		בבניה	קבוצת רכישה	מגורים	כוכב צפון
16.7	0.2	16.1	-	16.5	כ- 17	3 יח"ד	68 דירות	נמסר	קבוצת רכישה	מגורים	נתניה
כלל הזכויות למשרדים מומשו והרווח הוכר והתקבל במלואו					כ- 10	כ-922 מ"ר מחסנים	כ-43,000 מ"ר	במסירה/ שיווק	קבוצת רכישה	משרדים	הארבעה דרומי
כלל הזכויות למשרדים מומשו והרווח הוכר והתקבל במלואו					כ- 50	כ-1,023 מ"ר מחסנים	כ-37,000 מ"ר	במסירה/ שיווק	יזמי	משרדים	הארבעה צפוני
(6)282	(3)121 (5)	(4) 112	(2)46	161	כ- 142	76 יח"ד	228 יח"ד (1)	תחילת בניה	קבוצת רכישה	מגורים	סומייל
10	8	0.6	2	2.2	כ- 47	7 יח"ד	15 יח"ד	בהקמה	יזמי	מגורים	תמ"א 38 - בהקמה
כ- 588	כ- 164	כ- 319	כ- 118	כ- 423	322						סה"כ

1. כולל 30 דירות לפי חוק "שבס" שאינם כוללות תוספת שטחים ולא כולל כ-50 דירות הכוללות תוספת שטחים בהתאם לזכויות הפיננסיים בתב"ע וחוק "כחלון" המותנים באישור ועדה מקומית.
 2. רווח המיוחס לדמי יעוץ, אשר אינו מוכר כהכנסה בשלב זה. כאשר יובהר כי בסופו של דבר ייתכן ולחברה לא ינבע רווח כלשהוא מדמי יעוץ והכל בהתאם לאמור בסעיף 6.7.2.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017.
 3. בנוסף, אם ויתווספו כלל הזכויות הנוספות כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.2 לדוח תיאור עסקי תאגיד ליום 31.12.2017, ינבע לה רווח גולמי נוסף המוערך בסך של כ- 70 מיליון ש"ח (חלק החברה בלבד).
 4. מתוכם 29 מיליון ש"ח הינן בגין דמי יעוץ, אשר אין כל ודאות כי לחברה תיווצרנה בסופו של דבר זכאות להן, במפורט בה"ש 2.
 5. מתוכם 37 מיליון ש"ח הינן בגין דמי יעוץ, אשר אין כל ודאות כי לחברה תיווצרנה בסופו של דבר זכאות להן, במפורט בה"ש 2.
 6. מתוכם 107 מיליון ש"ח הינן בגין דמי יעוץ, אשר אין כל ודאות כי לחברה תיווצרנה בסופו של דבר זכאות להן, במפורט בה"ש 2.



פרויקטים בתכנון



יתרה להשלמת

יתרה בספרים רכישת הקרקע

שנת רכישה	סוג הפרויקט	צורת השיווק	סטטוס	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר	סה"כ זכויות כולל זכויות צפויות (חלק החברה) במ"ר				ליד 31 בדצמבר 2017	ליד 31 בדצמבר 2017		
				מגורים / יח' נופש / מלון	מגורים	מסחר	משרדים	מגורים / יח' נופש / מלון	מסחר	משרדים		
2011	מגורים ומלונאות	יזמי	בביצוע ובתהליך אישור תב"ע לזכויות נוספות.	1,063	4,237	325	-	5,920	8,203	349	(3)37,089	-
2015	מגורים ומלונאות	יזמי	בתכנון	-	-	-	-	-	14,595	2,531	88,875	-
2013/2017	מסחר	יזמי	בביצוע ובתכנון	-	-	(2)14,700	-	-	-	(2)18,180	(6)155,898	(5) 56,000
-	מגורים	קבוצת רכישה	אישור תב"ע	-	-	-	-	18,000 (7)	-	-	-	-
2015	מגורים	קבוצת רכישה	בשלב תכנון / שינוי תב"ע ואישור	שר הפנים	לא רלוונטי	8,000	-	2,500	360	23,974	6,000	-
2014	מגורים מסחר ומשרדים	יזמי/קבוצת רכישה	בשלב תכנון / שינוי תב"ע	משרדים	לא רלוונטי	20,000	-	5,000	1,100	107,021	-	-
2017	מגורים	קבוצת רכישה	בשלב תכנון	מגורים	לא רלוונטי	11,700	-	-	-	-	17,420	20,060
											430,277	82,060

סה"כ

(1) כולל שטחי שירות הנלווים למלון.
(2) חלק החברה. כולל שטחים בקומות המרתף הצמודות לשטחי המסחר ושטחים שיתוספו עם השלמת הרכישה של זכויות נוספות במתחם איינשטיין 36 א'
(3) היתרה מוצגת בספרי הד מאסטר 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 פינני הפולשים שלא ניתן להעריך בשלב זה.
(5) כולל חלק המיוחס למסחר בפרויקט איינשטיין 33 א' והשלמת רכישה של איינשטיין 36. יצוין כי אחרי יום 31 בדצמבר 2017 שולמו סך של כ-55 מיליון ש"ח מתוך סכום זה.
(6) בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 נכללו סכומים אלו בסעיפי מלאי, מקדמות ע"ח זכויות במקרקעין ונדל"ן להשקעה.
(7) הנתונים הנ"ל הינם נתונים ראשוניים של החברה המתייחסים להיקף הזכויות הצפוי בהתאם לתב"ע שאושרה להפקדה ובהתאם לחלק החברה הצפוי מתוך הזכויות למגורים בפרויקטים השונים

נתוני מאזן

מאוחד ליום 31 בדצמבר, 2017

אלפי ש"ח	התחייבויות	אלפי ש"ח	נכסים
96,590	אשראי לז"ק מבנקים ומוסדות פיננסיים	78,351	מזומנים
10,407	צדדים קשורים	8,154	פיקדונות בנאמנות
277,855	חלויות שוטפות של אג"ח	60,799	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
2,218	ספקים וזכאים	19,028	לקוחות והכנסות לקבל
100,036	זכאים ויתרות זכות	64,401	חייבים ויתרות חובה
130,479	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש	29,359	מקדמות על חשבון זכויות במקרקעין
		632,152	מלאי ותשלומים על חשבון מלאי
65,449	הלוואות מבנקים (ז"א)	100,648	נדל"ן להשקעה
55,831	אגרות חוב (ז"א)	7,521	הלוואה לשותפים
4,590	מסים נדחים	8,031	מיסים נדחים
		15,947	רכוש קבוע, נטו
345,095	הון עצמי	2,531	מלאי מקרקעין, נטו
		1,420	השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין
		51,689	השקעה בחברות בשליטה משותפת
		8,519	חייבים אחרים
1,088,550	סה"כ	1,088,550	סה"כ



נתוני רווח והפסד (מאוחד)

2014	2015	2016	2017	רווח והפסד (אלפי ש"ח)
32,281	262,869	196,088	435,445	סך הכנסות
28,400	69,784	46,890	163,326	רווח גולמי
88%	27%	24%	38%	% רווח גולמי
2,093	10,758	7,434	24,235	עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
11,102	57,972	28,723	159,630	רווח תפעולי
34.39%	22.05%	14.6%	37%	% רווח תפעולי
6,111	48,435	24,037	157,013	רווח לפני השפעת מס
4,659	35,624	29,390	115,005	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 בצפון תל 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 ובעיקר בת"א.
- ◆ לחברה ניסיון עתיר שנים בהשבחת הפרוייקטים 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.
- ◆ מודל הקבוצה מאפשר השקעה נמוכה יחסית של הון עצמי וכן החזר מהיר של ההשקעה והרווח תוך רווחיות זהה בדרך כלל לחלופה של ביצוע פרויקט במודל יזמות.
- ◆ פעילות החברה כוללת פרויקטים בשלבים שונים בהם פרויקטים הצפויים להסתיים בזמן הקרוב ופרוייקטים בהם פועלת החברה להשבחה משמעותית את החזקותיה.



H

קבוצת חלל
HAGAG GROUP

תודה!