עסקת ענק לכלל ביטוח ופיננסים ולקבוצת חג'ג'

כלל ביטוח ופיננסים התקשרה בהסכם עם חג'ג' לרכישה של 75% מקרקע עליה יוקמו 2 מרכזים מסחריים ובנייני מגורים בשדרת איינשטיין היוקרתית בצפון ת"א, בהשקעה של 475 מיליון ₪

כלל ביטוח ופיננסים ממשיכה להגדיל את אחזקותיה בתחום המרכזים המסחריים. קבוצת חג'ג' הודיעה היום, כי חתמה על חוזה עם כלל ביטוח ופיננסים, לרכישת 75% מקרקע עליה יוקמו 2 פרויקטים שיכללו שטחים מסחריים ובנייני מגורים בשדרת איינשטיין היוקרתית שבצפון תל אביב, בהשקעה של 475 מיליון ₪. כלל מצטרפת לקבוצת רכישה להקמת הפרויקט. ההשקעה כוללת את עלות הקרקע ועלויות הקמת הפרויקט, לרבות שימושי מסחר ומקומות חניה בפרויקטים.

הפרויקט הראשון יוקם בפינת הרחובות איינשטיין ולוי אשכול, ויכלול כ- 4400 מ"ר של שטחי מסחר, וכן 3 בנייני מגורים שיוקמו מעל שטחי המסחר ויכללו 215 יחידות דיור.

הפרויקט השני יוקם בפינת הרחובות איינשטיין ורחוב 2040 ויכלול 9000 מ"ר של שטחי מסחר, ובנוסף 3 בנייני מגורים שיוקמו מעל שטחי המסחר ויכללו 300 יחידות דיור.

כלל ביטוח ופיננסים מצטרפת לקבוצת הרכישה להקמת הפרויקטים ותחזיק בשטחי המסחר בשותפות עם קבוצת חג'ג', בהתאם לחלוקה הבאה: כלל ביטוח ופיננסים- 75% וקבוצת חג'ג'- 25%. שטחי המסחר ינוהלו במשותף על ידי שני הצדדים.

עסקה זו מצטרפת ל-2 עסקאות נוספות שביצעה כלל ביטוח ופיננסים כבר השנה – רכישה של 50% מ-9 הקומות העליונות במגדל סקיי טאוור במתחם חסן עראפה, מידי היזם עדי צים ורכישת מבנה לוגיסטי תעשייתי בפארק התעשיה מבוא כרמל מידי החברות שמיר וגרופית.

יוסי דורי, משנה למנכ"ל ומנהל חטיבת ההשקעות בכלל ביטוח ופיננסים מסר: "כלל ביטוח ופיננסים ממשיכה להרחיב את החשיפה וההשקעה שלה בתחום הנדל"ן המסחרי והמגורים בישראל. עסקה זו מצטרפת לשורת עסקאות נדל"ן איכותיות מוצלחות שביצענו השנה כחלק מפעילות תיק הנדל"ן של הקבוצה, לרכישה של נכסים איכותיים המייצרים תשואה מותאמת סיכון, לטובת העמיתים. ניסיוננו הרב בעולמות הנדל"ן, בארץ ובחו"ל, מאפשר לנו להמשיך ולהשקיע בפרויקטי נדל"ן מובילים, לצד שותפים מצויינים כמו קבוצת חג'ג', כמו לדוגמה בעסקה זו, אשר צפויה להניב תשואה גבוהה, באופן שישיא ערך משמעותי לעמיתי כלל ביטוח ופיננסים".

כלל חברה לביטוח בע"מ
משרד ראשי: ראול ולנברג 36 | קריית עתידים, מגדל 8 | ת.ד. 37070 תל אביב 6136902
טל. 03-6387777 או 5454* | פקס. 03-6387676 | www.clal.co.il

רז זלצמן, מנהל נדל"ן ישראל בכלל ביטוח ופיננסים, ציין: "אנחנו שמחים על שיתוף פעולה נוסף עם קבוצת חג'ג' והצטרפותנו להקמתם של 2 פרוייקטים איכותיים משמעותיים בתחום המרכזים המסחריים. מיקום הפרוייקטים בצפון מערב תל אביב, בצמידות לגוש הגדול, שדה דב ושכונות כוכב הצפון, אזורי חן, למד, רמת אביב הינו מיקום אטרקטיבי במיוחד ובלב אוכלוסיה בעלת חתך סוציו אקונומי גבוה מאוד. המרכז המסחרי שאנו מחזיקים בו כבר כיום עובד מצויין ונהנה מביקושים גבוהים".

מקבוצת חג'ג' נמסר : "אנחנו גאים על השותפות עם כלל ביטוח ופיננסים, מהחברות הגדולות במשק, ועל שיתוף הפעולה בהמשך לגבי הקמת הפרוייקט ותפעולו. פרויקט איינשטיין, בדומה לכלל הפרויקטים שלנו הינו פרויקט ייחודי, בפריים לוקיישן. עסקה זו ממחישה, פעם נוספת את יכולת ההשבחה וייזום פרויקטים באזורים המבוקשים ביותר בתל אביב".

הרווח הצפוי לקבוצת חג'ג' מהעסקה הינו מעל ל- 200 מיליון ש"ח מתוכם סך של כ-70 מיליון ש"ח יוכרו כבר ברבעון השני לשנת 2022. בנוסף, התזרים הפנוי של החברה מהעסקה צפוי להיות בסך של כ-290 מיליון ש"ח.

שני הפרויקטים האמורים הינם חלק מתב"ע בסמכות ועדה מקומית שיזמה החברה והגדילה באופן מהותי את היקף הזכויות במגרשים האמורים.

כזכור, הובילה קבוצת חג'ג' תב"ע לשלושת מגרשי הפינה של איינשטיין, אשר הביאה להוספת מגדל בן 33 קומות בכל אחד מהמגרשים וכן שטחי מסחר נוספים. מגרש אחד, המהווה את הפינה הצפון מזרחית של הרחוב, נמכר ליזמים רמי שבירו וחן ואיתי גינדי במחיר של 355 מ' ש"ח לפני כשנה (המגרש נרכש על ידי קבוצת חג'ג' תמורת סך של 55 מ' ש"ח) ושני המגרשים האחרים נותרו בבעלות משותפת של קבוצת חג'ג' וקבוצת בעלים היסטורית.

לכלל ביטוח ופיננסים כבר אחזקה במרכז מסחרי פעיל ברחוב איינשטיין בתל אביב עם האחים חג'ג', כך שלאחר הקמת המרכזים תחזיק כלל במשותף עם חג'ג' ב - 3 מרכזים מסחריים ברחוב זה.

המרכזים המסחריים הנוכחיים כוללים שוכרים איכותיים ומותגים כגון – בנקים, סופר יודה, מסעדת סרפינה, סוליקה, לחמנינה, קופת חולים מכבי ועוד.

שדרת אינשטיין במקטע של הרחוב שבין רח' לוי אשכול לרח' 2040, הינה שדרה יוקרתית וממוקמת בלב צפון מערב תל אביב אשר תגיע עד לים תהווה נקודת מפגש מרכזית למגורים, מסחר, בילויים ופנאי של השכונות הצפוניות של תל אביב. הרכבת הקלה עתידה לעבור בחלק זה של הרחוב ולאחרונה כבר החלו עבודות להקמת קו הרכבת.

כבר היום פועלים במתחם נוסף בשדרה, אשר גם אותו יזמה החברה מותגי קולינריה בינלאומיים מצליחים כגון מסעדת סרפינה ומסעדת יאוזה. כלל המסחר אשר יוקם במתחם צפוי להוות את שדרת הקניות הבאה של ישראל אשר תכלול את המותגים הנחשקים ביותר בישראל ובעולם.

בנוסף לשטחי המסחר, קבוצת חג'ג' מחזיקה בזכות לכ-60 דירות נוספות בפרויקט אינשטיין 33א' אשר צפויים להניב לקבוצת חג'ג' רווח גולמי בסך של כ-185 מיליון ₪ ₪ וכן שטחי מגורים נוספים במגרש 35 בהיקף של למעלה מ- 3000 מ"ר שהיקפם המדוייק עתיד להיקבע בחודש הקרוב במסגרת הליך שמאי העומד בפני סיום.

קבוצת חג'ג' נחשבת לאחד היזמים המובילים בתל אביב ועיקר עיסוקה הינו בהשבחת קרקעות בפריים לוקיישין, על דרך של אישור תכניות מקומיות ומחוזיות לשינוי ייעודן ו/או להוספת זכויות בנייה לגביהן, וזאת בנוסף לתכנונם, בנייתם ושיווקם.

חג'ג' ניצלה הזדמנויות השקעה במחירים הזדמנותיים בתקופת הקורונה, בשנתיים האחרונות, ובין היתר רכשה את המגרשים בתל אביב: בבלי 3, המיועד להקמת מגדל מגורים בן 50 קומות, בהתקבלה החלטת וועדה מקומית להיתר בנייה לפני מספר שבועות, בעלות מינימלית של כ- 190 מיליון ש"ח (תמורת ה- 190 דירות הראשונות ותמורה נוספת כמפורט) ; סומייל 121, מגרש בן 3.5 דונם בפינת הרחובות אבן גבירול וז'בוטינסקי, לגביו החברה מקדמת תכנית בסמכות וועדה מקומית לתוספת זכויות משמעותית, בעלות של כ-173 מיליון ש"ח (עבור 75%), בבלי 5, המיועד להקמת מגדל מגורים אף הוא, בעלות של כ-188 מיליון ש"ח , מתחם לודוויפול, מגרש בשטח של כ-18 דונם, אשר נמצא בכניסה לעיר תל אביב מדרום, ומיועד לקמת מגדלי תעסוקה ומסחר בהיקפים משמעותיים, בעלות של כ- 254 מיליון ש"ח וכן את עסקת מנדרין בה רכשה החברה 52% משטח של כ-27 דונם על קו הים ובסמוך למלון מנדרין. כלל העסקאות מאופיינות במיקומים המרכזיים ביותר בתל אביב בהם יש פוטנציאל השבחה משמעותי וכן במחירים נמוכים מהותית ממחירי המכרזים אשר פורסמו לאחרונה באזורים אף פחות נחשקים.

ההון העצמי של קבוצת חג'ג' ליום 31.3.2022 עומד על כ- 950 מיליון ₪ ויחס הון עצמי למאזן לאותו מועד עמד על כ-40%.

שיעור הרווח הגולמי של החברה בשלוש השנים האחרונות (לרבות הדוח הנוכחי) הינו בין 43% ל- 52%, שיעור רווח גולמי חריג בענף.

נכון למועד זה, הרווח הגולמי הצפוי של קבוצת חג'ג' מפרוייקטים בשלים מוערך בכ-4 מיליארד ש"ח כשחלקה של קבוצת חג'ג' הוא 2.7 מיליארד ש"ח, מתוכם הוכרו עד כה 0.4 מיליארד שקל בלבד. נתונים אלה אינם כוללים רווחים מפרוייקטים מהותיים של קבוצת חג'ג' שהיא פועלת להשבחה משמעותית של הזכויות הקיימות בהם ובכללן איינשטיין 35 (הפרויקט שהמסחר שלו נמכר בחלקו כעת), לודוויפול, פרדס דקא (לגביו מקדמת החברה תכנית להקמת שכונת מגורים על שדרות ירושליים בהיקף של למעלה

מאלפיים יחידות דיור) , מנדרין ופרויקט המרינה בהרצליה, לגביו מקדמת החברה תכנית להקמת 50 אלף מ"ר לרגלי טיילת המרינה והים, עם שטחי מסחר, כנסים, בידור ומלונאות.

<u>פרוטפוליו חברה</u>

בפרוייקטים של החברה שטרם הסתיימו יש כיום כ- 4,500 יחידות דיור (לא כולל הפרוייקט ברחוב איינשטיין 35) מתוכן כ- 3,580 יחידות בתל אביב – יפו (חלק החברה כ 2,680 יח"ד). כ- 211 אלף מ"ר בנכסים מניבים, מתוכם 94 אלף חלקה של החברה ובשיתוף הפעולה של קבוצת חג'ג' עם חברת סלינה יש 667 חדרים (2,336 מיטות) כשהתזרים הצפוי משיתוף הפעולה עומד על כ- 19 מיליון שקל בשנה מייצת .

קבוצת חג'ג' נכללת במדד ת"א 125 ות"א 90 ונחשבת לאחת החברות הבולטות בתחום הייזום ככלל ובתל אביב בפרט.

את העסקה ליוו מטעם כלל ביטוח ופיננסים רז זלצמן, מנהל נדל"ן ישראל ודנה טל מנהלת פיתוח עסקי ומטעם קבוצת חג'ג' שירה אשר תמאם, סמנכל"ית פיתוח עסקי ונכסים של קבוצת חג'ג'.

את כלל ביטוח ופיננסים ייצגו בעסקה, עו"ד שלומי כהן, עו"ד איתי איצקוביץ ועו"ד אייל ליברמן ממשרד גורניצקי ושות'.

את קבוצת חג'ג' ייצגו בעסקה עו"ד נדב אברמוביץ, עו"ד ליאור פונקלשטיין וינון חג'ג' ממשרד חג'ג' בוחניק.