



קבוצת אב-גד

אב-גד החזקות בע"מ ("החברה")

15 בפברואר 2021

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: דיווח מידי בדבר מידע הנכלל במצגת ואשר טרם נכלל בדיווחי החברה

1. המצגת נערכה לשם תמצית ונוחות בלבד והיא איננה מיועדת או יכולה להחליף את הצורך בעיון בדיווחי החברה ובפרט בתשקיף להשלמה ותשקיף מדף מיום 29 בנובמבר 2020 נושא תאריך 30 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתא: 129255-01-2020), תיקון טעות סופר בתשקיף מיום 2 בדצמבר 2020 (מס' אסמכתא: 131556-01-2020) והודעה משלימה מיום 12 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 005344-01-2021) (להלן יחד: "התשקיף"), ובדוחות השנתיים והרבעוניים אשר צורפו לתשקיף, הכוללים את המידע המלא והמחייב אודות החברה, בטרם קבלת החלטה בדבר השקעה בניירות ערך של החברה.
2. המצגת כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, וכוללת, בין היתר, כוונות, תחזיות, מטרות, הערכות, אומדנים ומידע אחר, לרבות מידע המובא בדרך של איורים ו/או גרפים ו/או טבלאות, המתייחסים לאירועים ו/או מצבים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה בלבד. הערכות החברה בדבר מידע כאמור הן בלתי וודאיות, בלתי ניתנות להערכה מדויקת מראש והן מתבססות על המידע הקיים בידי החברה נכון למועד זה. התממשותו של מידע כאמור או אי התממשותו תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה.
3. במצגת זו נכללים נתונים לראשונה אשר טרם נכללו בדיווחי החברה או שהוצגו ברמת פירוט או בפילוח שונה בדיווחי החברה. להלן פירוט בדבר נתונים אלו:
 - (א) **שקף 1** – הנתונים בדבר סך הרווחים הצפויים מכלל הפרויקטים כוללים את אומדן הרווח בגין פרויקטים אשר סווגו בתשקיף החברה כפרויקטים בביצוע, בתכנון וכעתודות קרקע. יובהר, כי נתונים אלו נכללו לראשונה במצגת זו.
 - (ב) **שקפים 13 עד 14** – הנתונים בדבר הכנסות צפויות מוצגים ללא הכנסות משווי זכויות הבנייה בקומביניציה. כמו כן, נתוני שיעור הרווח הגולמי חושבו ביחס להכנסות הצפויות ללא שווי זכויות הבנייה בקומביניציה. נתונים אלו נכללים לראשונה במצגת זו.
 - (ג) **שקפים 15 עד 18** – הנתונים בדבר הכנסות צפויות ורווחים צפויים כוללים אומדן הכנסות מרווחים בגין פרויקטים אשר סווגו בתשקיף החברה כעתודות קרקע. נתונים אלו נכללו לראשונה במצגת זו. הנתונים בדבר הכנסות צפויות מוצגים ללא הכנסות משווי זכויות הבנייה בקומביניציה.
 - (ד) **שקף 20** – כולל נתונים בדבר הכנסות צפויות ללא שווי זכויות הבנייה בקומביניציה בגין כלל ההכנסות הצפויות בחברה. נתונים אלו נכללו לראשונה במצגת זו.
 - (ה) **שקפים 22 עד 31** – כוללים נתונים בדבר הכנסות צפויות ללא שווי זכויות הבנייה בקומביניציה. נתונים אלו נכללו לראשונה במצגת זו.
4. הערכות החברה מבוססות על אומדנים של החברה והן עשויות להתממש באופן שונה ואף באופן שונה מהותית מהערכות החברה בשל שינויים בתחזיות החברה למכירת דירות, גיבוש הסכמים עם בעלי הקרקע, השלמת הליכי התכנון, התקבולים הצפויים ממכירת מלאי הדירות, מחירי מכירת הדירות, מועדי תחילת ביצוע הפרויקטים, קצב השלמת הפרויקטים לאחר תחילת הביצוע, עמידת החברה בלוחות זמנים ועמידת רוכשי הדירות בהתחייבויותיהם כלפי החברה.

בכבוד רב,

אב-גד החזקות בע"מ

שמות החותמים תפקיד

1. שניר זיו סמונכ"ל כספים



מצגת
משקיעים

מצגת זו נועדה למסירת מידע בלבד והיא אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור והאמור בה אינו מהווה המלצה ו/או חוות דעת ו/או תחליף לשיקול דעת של המשקיע. מצגת זו אינה באה במקום בדיקה עצמאית וייעוץ אישי בהתאם לנתונים המיוחדים לכל לקוח והיא גם אינה מתיימרת להקיף או להכיל את כל המידע העשוי להיות רלוונטי לצורך קבלת החלטת השקעה. המצגת הינה תמצית ואינה מיועדת להחליף את הצורך בעיון בדיווחיה של החברה לציבור, לרבות תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור ותשקיף מדף של החברה ופרסומים אחרים, ככל ופורסמו על ידי החברה. המצגת כוללת מידע ונתונים המבוססים בחלקם על אומדנים והערכות של החברה, לרבות מידע המובא בדרך של איורים, גרפים, סקירות וכל מידע אחר המובא בכל דרך, ולפיכך יש להתייחס אליהם בזהירות. במצגת כלולים תכניות ו/או הערכות של החברה ביחס לנכסיה, לרבות מימוש הפוטנציאל הגלום בהם, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים, המהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ואשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד זה מבוסס, בין היתר, על ציפיות והערכות של החברה לגבי מצבה הנוכחי, תחומי פעילותה וסביבתה העסקית כפי שהינם במועד הכנת מצגת זו, ניתוח מידע כללי שברשות החברה במועד הכנת מצגת זו, התפתחויות עתידיות, לוחות הזמנים בפרויקטים, היקף ההכנסות, הרווחים והעודפים הצפויים מן הפרויקטים של החברה אשר אין כל וודאות בדבר נכונותם, שלמותם ו/או התממשותם. התממשותו של מידע צופה פני עתיד כאמור יכול שתושפע מגורמים שלא ניתן להעריכם מראש ושאינם בשליטת החברה בלבד, לרבות התפתחויות בסביבה הכללית והכלכלית של החברה, בגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילותה, שינויים במצב הכלכלי ו/או בשווקי הנדל"ן בהם פועלת החברה, תנודות בביקושים ובהיצעים של נכסים וכיו"ב. לחברה אין כל וודאות כי ציפיותיה, הערכותיה ותכניותיה יתממשו ולפיכך תוצאות פעילותה עשויות להיות שונות מהותית מהתוצאות המוערכות או משתמעות ממצגת זו.

תוכן עניינים

אודות

פרויקטים בפריסה ארצית

מגמות שוק הנדל"ן

התחדשות עירונית

פרויקטים בהקמה או בשיווק

פרויקטים עתידיים

פרויקטים נבחרים

תמצית נתוני המאזן



כרטיס ביקור

אב-גד החזקות בע"מ הינה חברת ייזום וכן
בבעלותה המלאה חברת ביצוע (עצמי)
למגורים, המתמחה מאז 1996 בשוק
ההתחדשות העירונית

מעל

2,700 יח"ד

בביצוע
ובתכנון

כ- **520** יח"ד

נמסרו ב- 10 פרויקטים
שהסתיימו

כ- **210** יחידות דיור
בהקמה או בשיווק



כ- **580** מיליון ₪

סה"כ רווחים צפויים
מכלל הפרויקטים (2)



(1) מתוכנן 1,896 יחידות לשיווק על ידי החברה
(2) מידע צופה פני עתיד. ראה שקף 2



קבוצת אב-גד

הנהלת החברה

לחברה 25 עובדי מטה ומהנדסים בעלי ניסיון רב בתחומי הנדל"ן השונים ובפרט בתחום ההתחדשות העירונית.



מיכאל רצון | יו"ר ומייסד החברה

- משפטן, אל"מ במיל, ח"כ וסגן שר לשעבר בממשלת ישראל
- זיס שבנה אלפי יחידות דיור וביצע את אחד מפריקטי בינוי ביני הראשונים בארץ בהיקף של 800 יח"ד
- עמד בראש חברות מהגדולות במשק; אבנר חברה לביטוח, נת"ע (רכבת קלה לגוש דן) החברה לאיכות הסביבה "התחדשות עירונית היא הפתרון החברתי ככלי המקדם שוויון וצדק חברתי"



עו"ד ראם רצון | מנכ"ל

- תואר ראשון במשפטים וכלכלה, אוניברסיטת תל אביב
- תואר שני במנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב
- "התחדשות עירונית = יצירתיות, חדשנות, גמישות וההבנה שהדיירים והחברה שותפים לדרך.
- הלקוחות מחפשים שותף אמין עליו הם יכולים לסמוך עם רכושם העיקרי ואנו רואים בכך את ההתחייבות העיקרית שלנו"



עמית גלר | מנהל פיתוח עסקי

- משפטן בוגר תואר MA בלימודי הסביבה, התמחות בבניה ירוקה, אוניברסיטת תל אביב
- בוגר קורס מתקדם בהתחדשות עירונית לשכונות מטעם המועצה לבנייה ירוקה
- "אני מאמין ופועל כדי שהחזון של חברת אב-גד יכלול חדשנות תפיסתית בדגש על איכות ושימור הסביבה"



עודד רצון | מהנדס החברה

- בעל תואר ראשון בהנדסת מכונות (B.Sc) מאוניברסיטת בן גוריון. צבר ניסיון מקצועי וניהולי רב בתחום הבינוי, התשתיות והאנרגיה כמנהל פרויקטים בחברות המבצעות פרויקטים ברמה הלאומית "שפיר הנדסה" וקבוצת בר.
- "התחדשות עירונית מחייבת מקצועיות מרובה בכל המישורים, תכנון לפרטים, שליטה בדרישות הרגולציה ברישוי והוצאה לפועל ברמת ביצוע המקסימלי ללקוח הסופי"



שניר זיו | סמנכ"ל כספים

- ר"ח, בעל תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, האוניברסיטה העברית
- תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון, האוניברסיטה העברית
- ניסיון של מעל ל-10 שנים בתחום הנדל"ן
- "אמינות, שקיפות וניהול פיננסי אחראי, אלו הערכים שמובילים אותי, ומאפשרים לנו להעניק ללקוחותינו ביטחון מלא בכך שהגיעו לבית שניתן לסמוך עליו"



נצחיה לבנדה | יועצת משפטית

- עו"ד נצחיה לבנדה, הינה בוגרת תואר ראשון במשפטים LL.B מאוניברסיטת בר - אילן וחברה בלשכת עורכי הדין משנת 1989.
- בעלת רישיון נטוריון מוסמך מטעם משרד המשפטים | בעלת תואר במערכות מידע מקולב' בני יורק (RCC).
- עו"ד נצחיה לבנדה בעלת ניסיון משפטי עשיר של מעל 30 שנה בתחום המשפט האזרחי והמסחרי עם דגש על תחום המקרקעין | בתחום הנדל"ן בדגש על התחדשות עירונית (תמ"א 38/1, תמ"א 38/2 ופינוי-בינוי), ונחשבת כבעלת יידע רב בתחום ומשרדה הוא מהמובילים בישראל בתחום זה.



עוז סלטון | מנהל שיווק ומכירות

- בוגר תואר ראשון בכלכלה עם התמחות במימון ותואר שני בכלכלה עם התמחות בשיווק מהאוניברסיטה העברית. בעל ניסיון עשיר בשיווק ומכירות. "הלקוחות הם שותפינו, אנו קשובים לצרכיהם ויוצאים מגדרנו על מנת להעניק להם ליווי ושירות מהמעלה הראשונה לכל אורך הדרך.



בנייה באזורי
הביקוש ובמרכזי
הערים

בניית צבר
פרויקטים
משמעותי לשנים
הקרובות



תפיסה עסקית

תהליך מובנה לבחירת
פרויקטים, על בסיס
הניסיון המצטבר
בחברה, בהסתברות
ורוחציות גבוהה

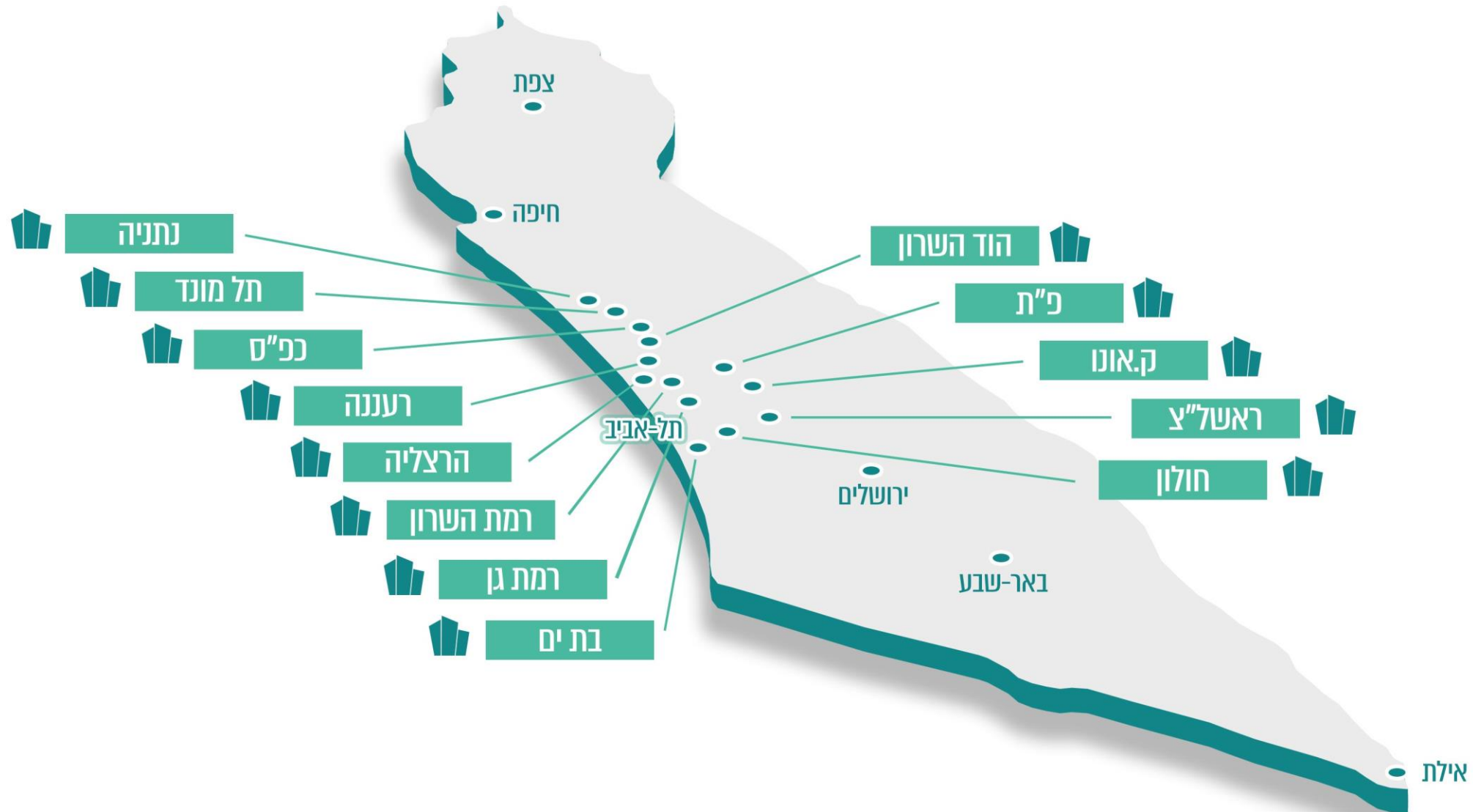
שמירה על תמהיל
מגוון של פרויקטים
בטווח הקצר / בינוני
/ ארוך על מנת לייצר
תזרים מזומנים שוטף

ביצוע עצמי של
פרויקטים בייזום
החברה, החברה אינה
מבצעת פרויקטים
עבור יזמים אחרים

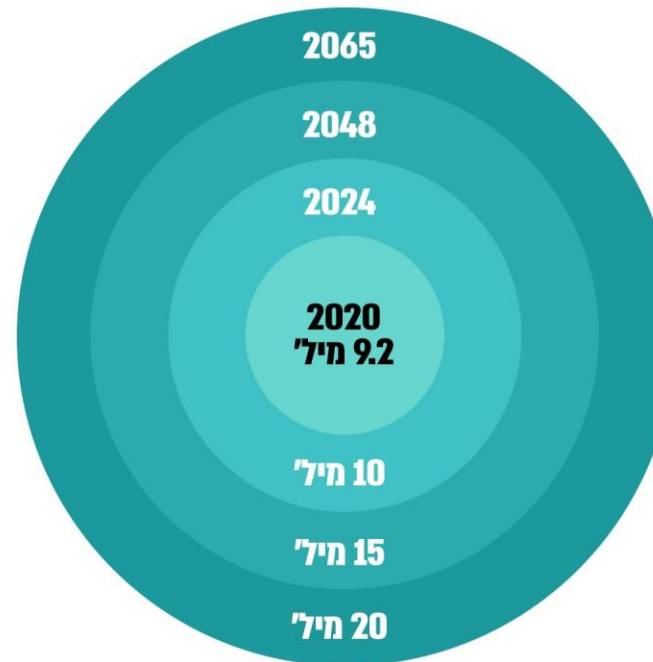
מכירה מוקדמת
של יח"ד טרום
תחילת בנייה



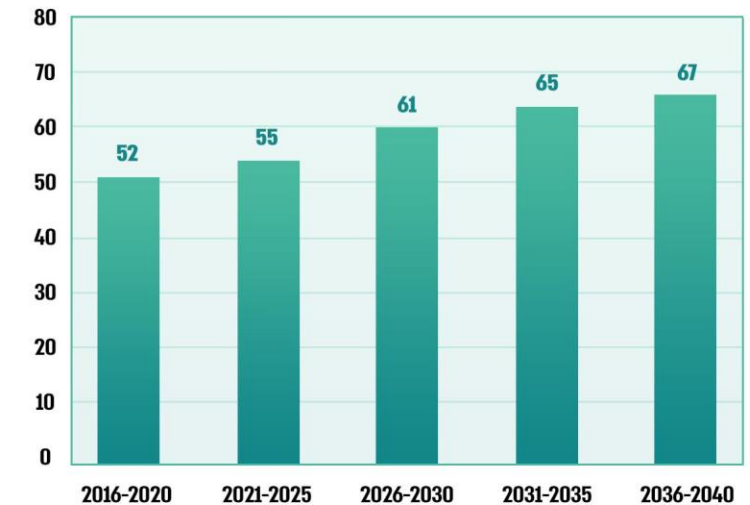
פריסה גיאוגרפית



צפי גידול באוכלוסייה לאורך השנים



צרכי הדיור בישראל 2016-2040 (אלפי יח"ד לשנה)



הנתונים נלקחו מהמקורות הבאים:
 - היעד לצרכי דיור עתידיים בישראל 2016-2040, המועצה הלאומית לכלכלה ומשרד ראש הממשלה
 - הלמ"ס, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

התחדשות עירונית

- שיעור התחלות הבנייה בתחום ההתחדשות העירונית בשנת 2019 מהווה כ-21% מסך התחלות הבנייה
- בשלוש שנים האחרונות חל גידול של כ-30% בהתחלות הבנייה בתחום ההתחדשות העירונית
- ללא התחדשות עירונית, עד שנת 2033 צפוי מיצוי של השטחים הפתוחים עבור מגורים תחת צפיפות נוכחית
- התחדשות עירונית נמצאת במוקד השיח הממשלתי המתבטא בריבוי חקיקה והחלטות תומכות
- אנו רואים בהתחדשות העירונית כאחד הפתרונות העיקריים למחסור הקיים והצפוי של דירות למגורים

הנתונים נלקחו מהמקורות הבאים:
- היעד לצרכי דיור עתידיים בישראל 2016-2040, המועצה הלאומית לכלכלה ומשרד ראש הממשלה
- הלמ"ס, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

ירידה בהתחלות הבנייה, מחירי הדיור ממשיכים לעלות

שיא של 20 שנה במכירת דירות על ידי קבלנים בדצמבר

לפי הכלכלנית הראשית באוצר, חברות הבנייה מכרו בדצמבר האחרון 5,400 דירות, מתוכן 3,800 נמכרו בתנאי שוק חופשי; מספר העסקאות למכירת דירות חדשות ויד שנייה זינק ב-43% לעומת דצמבר 2019; עם זאת ב-2020 כולה נרשמה ירידה של 2% במכירת דירות לעומת 2019
אמיתי גזית 10.02.21 15:29

TheMarker | נדל"ן

משרד השיכון: ירידה בהתחלות הבנייה, מחירי הדירות ימשיכו לעלות

לפי סקירה של האגף הכלכלי במשרד הבינוי והשיכון, חלה ירידה של 11% בהתחלות הבנייה במחצית הראשונה של השנה ■ "צמצום הפעילות עלול להוביל לעליית מחירים"

עמוד הבית > נדל"ן וחשתיות

גלובס

מחירי הדירות

הכיוון המסתמן במחירי הנדל"ן: המשך עליות מחירים

מדד מחירי הדיור האחרון הצביע על עלייה של 0.4%, ועד כה גם בשנת הקורונה השוק "סוחב" מעלה • הוזלת המשכנתאות והוודאות שמסתמנת עם בוא החיסונים, מסמנים כי גם בתקופה הקרובה השוק יוסיף לטפס

TheMarker | נדל"ן

התאוששות מפתיעה: שיא במכירת דירות בישראל מאז פרוץ משבר הקורונה

4,200 דירות חדשות נמכרו ביוני, המספר החודשי הגבוה ביותר מאז תחילת השנה ■ האזור שהוביל את הגידול ברכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי ביוני היה באר שבע - בו נרשם גידול חריג של 56%

TheMarker | שוק ההון

בנק ישראל בהחלטה דרמטית: מבטל את מגבלת הפריים במשכנתא; מניות הנדל"ן זינקו

המשמעות: ניתן יהיה לקחת עד שני שלישים מהמשכנתא בריבית צמודת פריים, שהינה ריבית אטרקטיבית יותר ■ הדבר עשוי להביא לגידול בביקושים לרכישת דירות

ניתוח כלכליסט

המירוץ לדירה ניצח את בהלת הקורונה

תחת מגפת הקורונה החברות הקבלניות רושמות שיאים במכירת דירות ובהכנסות; מניות יזמיות המגורים מתאוששות בבורסה כשענף הדיור משרד עוצמה; הציבור הבין שהממשלה לא תצליח להזיל עבורו את מחירי הדיור - וחזר לשוק אחרי הלם הסגר הראשון

כלכליסט

TheMarker | נדל"ן

אל תתנו למדד להטעות אתכם: מחירי הדירות צפויים לזנק

מחירי הדירות עלו ב-2.3% בשנה החולפת למרות המשבר הכלכלי - ושיתוקו של משרד השיכון לא תורם למצב

גלובס

עמוד הבית > נדל"ן וחשתיות

מחירי הדירות | ניתוח

עכשיו נראה מה הקורונה תעשה: מחירי הדירות עלו בקצב שנתי של 8%

מחירי הדירות שעלו בתקופת כהונתו של משה כחלון כשר האוצר, המשיכו לעלות ככל שחוסר הבהירות הפוליטי נמשך - וגם מחירי השכירות עלו איתם • השאלה מה יקרה כשמשרד הקורונה יסתיים והערפל יתפור, ויתברר שיש הרבה משקי בית שלא יוכלו לקנות דירה, וגם שכר הדירה יכביד עליהם

פרויקטים שהסתיימו

10

פרויקטים

כ- 520

יח"ד

פרויקטים שהסתיימו (עד 3 שנים)



רעננה | בר אילן 33

תמ"א 38/1

דירות שנמכרו 10

שיעור רווח גלמי 17%



רעננה | שברץ 3

תמ"א 38/1

דירות שנמכרו 10

שיעור רווח גלמי 22%



תל מונד | הדקל 70

תמ"א 38/1

דירות שנמכרו 20

שיעור רווח גלמי 17%



הרצליה | ההגנה 45-51

תמ"א 38/1

דירות שנמכרו 15

שיעור רווח גלמי 4%

פרויקטים שהסתיימו (עד 3 שנים)



הרצליה | חובת הלבבות 3

תמ"א 38/1

דירות שנמכרו 5

שיעור רווח גלמי 21%



הרצליה | יגאל אלון 3

תמ"א 38/1

דירות שנמכרו 5

שיעור רווח גלמי 13%



הוד השרון | האורנים 9-11

תמ"א 38/1

דירות שנמכרו 20

שיעור רווח גלמי 23%



הוד השרון | מולדת 3

תמ"א 38/1

דירות שנמכרו 20

שיעור רווח גלמי 18%

פרויקטים שהסתיימו (מעל 3 שנים)



ראש העין | העצמאות

פינוי בינוי

דירות שנמכרו 386



תל מונד | הדקל 66-68

תמ"א 38/1

דירות שנמכרו 24

פרויקטים בהקמה או בשיווק



פרויקטים בהקמה או בשיווק



כ- 431
מיליון ש"ח
הכנסות צפויות⁽²⁾

כ- 78
מיליון ש"ח
רווח גולמי צפוי

487 יח"ד⁽¹⁾
13 פרויקטים

כ- 60
מיליון ש"ח
רווח גולמי שטרם הוכר

כ- 18%
שיעור רווח
גולמי⁽³⁾

(1) מתוכם 210 יחידות לשיווק על ידי החברה

(2) ללא הכנסות בגין שווי זכויות הבנייה בקומבינציה

(3) מחושב לפי סך הרווח הגלמי הצפוי ביחס להכנסות ללא שווי זכויות הבנייה בקומבינציה

(4) נתוני הרווח הגולמי הצפוי, ההכנסות ושיעור הרווח הגולמי הינם מידע צופה פני עתיד. ראה שקף 2

פרויקטים בהקמה או בשיווק (אלפי ש"ח)

מס' פרויקט	שם הפרויקט	סוג פרויקט	סטטוס	מועד סיום משוער	שיעור מכירות	יח"ד	יח"ד לשיווק רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי (1)
1	אנילביץ 17 וטשרניחובסקי 13, כפ"ס	תמ"א 38/1	לקראת סיום	Q2/2021	88%	56	24	25%
2	יגאל אלון 8, הרצליה	תמ"א 38/1	לקראת סיום	Q1/2021	100%	25	11	22%
3	שברץ 5, רעננה	תמ"א 38/1	בביצוע	Q4/2021	58%	27	12	23%
4	יהודה הלוי 8, הרצליה (50%)	תמ"א 38/2	בביצוע	Q3/2021	89%	13	9	21%
5	התחיה 3, הוד השרון	תמ"א 38/1	לקראת סיום	Q2/2021	100%	22	10	14%
6	אנשי בראשית 8, הוד השרון	תמ"א 38/1	בביצוע	Q2/2022	90%	26	10	22%
7	רוטשילד 5, כפ"ס	תמ"א 38/1	בביצוע	Q4/2022	38%	20	8	18%
8	ביאליק 3, גבעת שמואל	תמ"א 38/1	לקראת ביצוע	Q1/2024	0%	26	10	15%
9	סמטת הגינה 11, רמה"ש	תמ"א 38/2	בביצוע	Q3/2023	19%	28	16	13%
10	צה"ל 59-73, קריית אונו	תמ"א 38/1	לקראת ביצוע	Q4/2023	11%	108	44	15%
11	שרירא 30-42, ראשל"צ	תמ"א 38/1	לקראת ביצוע	Q4/2023	3%	91	35	20%
12	שמואל הנגיד 19, הרצליה	תמ"א 38/1	לקראת ביצוע	Q2/2023	18%	23	11	23%
13	י"ד הבנים 12, פתח תקווה	תמ"א 38/1	בביצוע	Q1/2023	10%	22	10	14%
סה"כ					39%	487	210	18%

(1) מחושב לפי סך הרווח הגולמי הצפוי ביחס להכנסות ללא שווי זכויות הבנייה בקומבינציה

(2) נתוני הרווח הגולמי הצפוי, שיעור הרווח הגולמי ומועד סיום משוער של הפרויקטים הינם מידע צופה פני עתיד. ראה שקף 2

פרויקטים שתחילת הקמתם בשנת 2022



כ- 590
מיליון ש"ח
הכנסות צפויות⁽²⁾

כ- 96
מיליון ש"ח
רווח צפוי

475 יח"ד⁽¹⁾
11 פרויקטים

- (1) מתוכם 267 יחידות לשיווק על ידי החברה
(2) ללא הכנסות בגין שווי זכויות הבנייה בקומבינציה
(3) נתוני הרווח הצפוי, ההכנסות ומספר יחידות הדיור הינם מידע צופה פני עתיד. ראה שקף 2

פרויקטים שתחילת הקמתם בשנת 2022 (אלפי ש"ח)

מס' פרויקט	שם הפרויקט	מועד התחלה משוער	מועד סיום משוער	שיעור חתימות	סך יח"ד בפרויקט	יח"ד לשיווק	הכנסות צפויות (1)	רווחים צפויים
1	בלפור 81, בת ים	Q3/2022	Q3/2025	79%	105	75	179,300	32,300
2	בארי 3, ירושלים	Q3/2022	Q4/2024	78%	25	12	20,800	3,000
3	בן גוריון 13, כפ"ס	Q3/2022	Q4/2024	85%	23	11	20,200	2,900
4	אוסטשינסקי 16, כפ"ס	Q3/2022	Q4/2024	91%	23	11	21,500	3,400
5	בני בנימין 16, הרצליה	Q3/2022	Q4/2024	88%	18	9	17,900	3,100
6	בן גוריון 49-53, הוד השרון	Q1/2022	Q2/2024	90%	39	15	33,800	5,100
7	בן גוריון 55-57, הוד השרון	Q1/2022	Q2/2024	90%	40	16	35,500	5,900
8	החי"ל 28, רעננה	Q3/2022	Q3/2025	75%	65	41	95,400	12,500
9	הגדוד העברי 24-26, רעננה	Q3/2022	Q3/2025	81%	64	43	94,200	12,400
10	חנקין 17, רעננה	Q1/2022	Q2/2024	83%	31	13	32,800	8,000
11	אנילביץ\בן יהודה, פ"ת	Q1/2022	Q2/2024	85%	42	21	38,700	7,600
סה"כ					475	267	590,100	96,200

(1) ללא הכנסות צפויות בגין שווי זכויות הבנייה בקומבינציה

(2) נתוני הרווח הצפוי, ההכנסות הצפויות, מספר יחידות הדיור לשיווק ומועדי תחילת וסיום הפרויקט הינם מידע צופה פני עתיד, ראה שקף 2

פרויקטים שתחילת הקמתם בשנים 2023-2025

2,070 יח"ד⁽¹⁾

9 פרויקטים

2.6 כ-

מיליארד ש"ח
הכנסות צפויות⁽²⁾

430 כ-

מיליון ש"ח
רווחים צפויים

(1) מתוכם 1,419 יח"ד לשיווק על ידי החברה

(2) ללא הכנסות בגין שווי זכויות הבנייה בקומבינציה

(3) נתוני הרווח הצפוי, ההכנסות ומספר יחידות הדיור הינם מידע צופה פני עתיד. ראה שקף 2

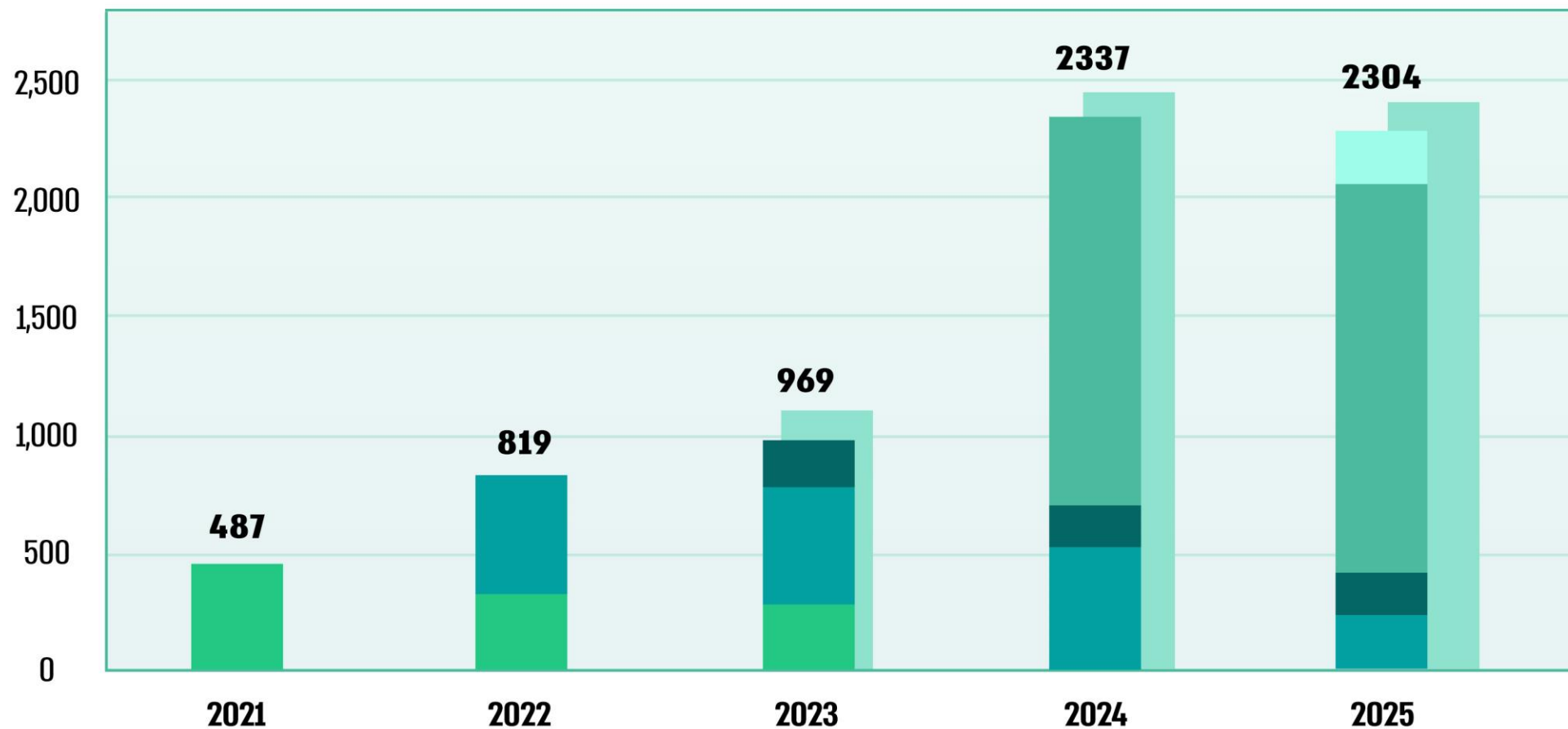
פרויקטים שתחילת הקמתם בשנים 2023-2025 (אלפי ש"ח)

מס' פרויקט	שם הפרויקט	מועד התחלה משוער	מועד סיום משוער	שיעור חתימות	סך יח"ד בפרויקט	יח"ד לשיווק	הכנסות צפויות (1)	רווחים צפויים
1	האיריס 2-10 (אלי כהן), תל מונד	Q3/2024	Q3/2029	80%	450	348	590,000	85,000
2	רמתיים, מתחם הרשות, הוד השרון	Q3/2023	Q3/2026	62%	196	140	294,300	53,200
3	אבא הלל, רמת גן	Q3/2024	Q3/2029	65%	428	258	366,500	60,500
4	פנחס לבון 91-95\פנחס רוטנברג 13 נתניה	Q3/2024	Q3/2029	רוטנברג 13 – 80% פנחס לבון (91-95) 75% (2)	364	268	614,000	113,000
5	הרב יצחק הלוי 1-6 נתניה	Q3/2024	Q4/2026	45% (3)	180	84	132,900	21,600
6	כ"ג יורדי הסירה 1, גבעתיים	Q3/2025	Q3/2029	66%	90	60	109,300	18,200
7	שפרינצק, הדקל 25-29, תל מונד	Q3/2025	Q3/2029	80%	144	108	194,000	33,100
8	קרניצי 21-25, רמת גן	Q3/2024	Q3/2027	73%	90	57	104,700	15,800
10	הגאונים 6-8, חולון	Q3/2024	Q3/2027	100%	128	96	188,000	30,100
סה"כ					2,070	1,419	2,593,700	430,500

- (1) ללא הכנסות בגין שווי זכויות הבנייה בקומבינציה
(2) נחתם הסכם תמא 38/2 עם דיירי רוטנברג 13 וכן על הסכם תמא 38/1 עם דיירי פנחס לבון 91-95, החברה פועלת לאחד את 4 הבניינים לכדי פרויקט פיני ביני אחד. נתוני יח"ד, הכנסות צפויות ורווחים בטבלה מתייחסים לפרויקט פיני ביני המתוכנן
(3) בפרויקט 6 בניינים נפרדים בשלבי חתימות שונים: בניין 1 94%, בניין 2 19%, בניין 3 69%, בניין 4 56%, בניין 5 19%, בניין 6 50%
(4) נתוני הרווחים הצפויים, ההכנסות הצפויות, מספר יחידות הדיור לשיווק ומועדי תחילת וסיום הפרויקט הינם מידע צופה פני עתיד, ראה שקף 2

היקפי הבנייה הצפויים מפרויקטים קיימים (יח"ד)

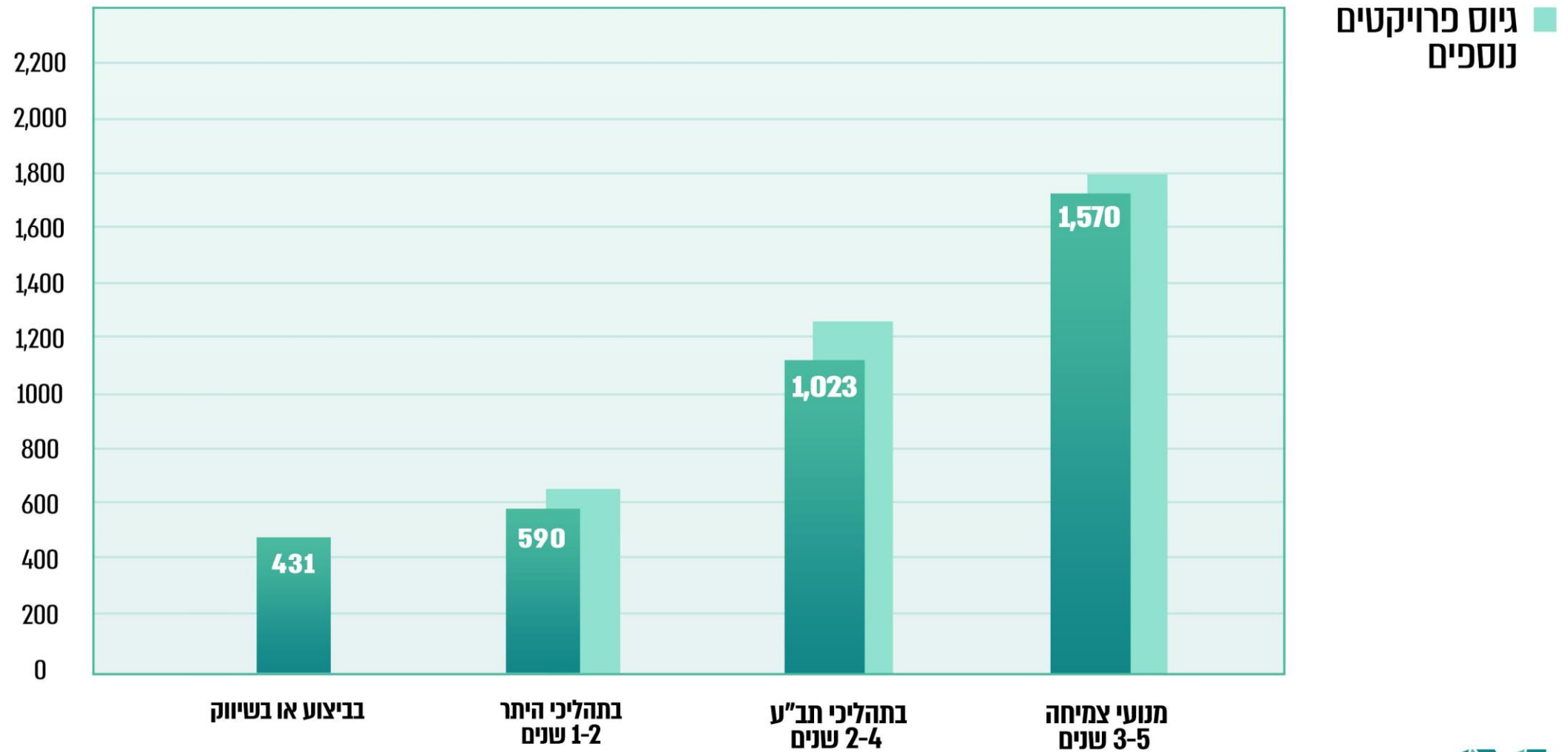
גיוס פרויקטים נוספים



2025 תחילת הקמה 2024 תחילת הקמה 2023 תחילת הקמה 2022 תחילת הקמה 2019-2021 תחילת הקמה

* הנתונים בשקף זה הינם מידע צופה פני עתיד. ראה שקף 2

הכנסות צפויות מפרויקטים קיימים (מיליוני ש"ח)



נתוני ההכנסות הצפויות אינם כוללים את שווי זכויות הבניה בקומבינציה הנתונים בשקף זה הינם מידע צופה פני עתיד. ראה שקף 2



פרויקטים נבחרים

פרויקטים נבחרים

סמטת הגינה 11

פרויקט הריסה ובנייה בהקמה ברחוב מרכזי ושקט, בשכונת הדך, במרכז רמת השרון

סמטת הגינה 11
רמת השרון



Q1 2021
תחילת ביצוע



כ-52 מיליון ₪
הכנסות צפויות



28 יח"ד



זכייה במכרז דיירים



נתוני ההכנסות הצפויות אינם כוללים את שווי זכויות הבניה בקומבינציה
נתוני ההכנסות הצפויות, יחידות הדיור ומועד תחילת הביצוע הינם מידע צופה פני עתיד. ראה שקף 2



פרויקטים נבחרים

צה"ל 73-59

הפרויקט ממוקם בפארק צה"ל בקריית אונ, סמוך לקניון ולמכללה

צה"ל 73-59
קרית אונ



Q2 2021
תחילת ביצוע



כ-93 מיליון ₪
הכנסות צפיות



108 יח"ד



נתוני ההכנסות הצפויים אינם כוללים את שווי זכויות הבניה בקומבינציה
נתוני ההכנסות הצפויים, יחידות הדיור ומועד תחילת הביצוע הינם מידע צופה פני עתיד. ראה שקף 2



פרויקטים נבחרים

בלפור 81

הקמת 105 יח"ד, כ-1,500 מ"ר משרדים וכ-300 מ"ר מסחר, בסמוך לקו הרכבת הקלה. לפרויקט תב"ע בתוקף

בלפור 81
בת ים



Q3 2022
תחילת ביצוע



כ-179 מיליון ₪
הכנסות צפויות



105 יח"ד



זכייה במכרז דיירים



נתוני ההכנסות הצפויות אינם כוללים את שווי זכויות הבניה בקומבינציה
נתוני ההכנסות הצפויות, יחידות הדיור ומועד תחילת הביצוע הינם מידע צופה פני עתיד. ראה שקף 2





פרויקטים נבחרים

הגדוד העברי 24-26

הפרויקט מתפרס על קרקע רחבה של כ-7 דונם במרכז רעננה וצפוי להנות משטחי פיתוח וגינון משמעותיים לרווחת הדיירים

הגדוד העברי 24-26
רעננה



Q3 2022
תחילת ביצוע



כ-94 מיליון ₪
הכנסות צפויות



64 יח"ד



זכייה במכרז דיירים



נתוני ההכנסות הצפויות אינם כוללים את שווי זכויות הבניה בקומבינציה נתוני ההכנסות הצפויות, יחידות הדיור ומועד תחילת הביצוע הינם מידע צופה פני עתיד. ראה שקף 2



פרויקטים נבחרים

אבא הלל

הקמת 428 יח"ד במסגרת פרויקט פינני בינוי.
במיקום מרכזי ברמת גן.
פרויקט משותף עם אפריקה ישראל (50%)

אבא הלל
רמת גן



Q3 2024
תחילת ביצוע



כ-730 מיליון ₪
הכנסות צפויות



428 יח"ד



זכייה במכרז דיירים



נתוני ההכנסות הצפויות אינם כוללים את שווי זכויות הבניה בקומבינציה. חלק החברה הוא כ-365 מיליון ש"ח
נתוני ההכנסות הצפויות, יחידות הדיור ומועד תחילת הביצוע הינם מידע צופה פני עתיד. ראה שקף 2



פרויקטים נבחרים מתחם הרשות

הקמת 196 יח"ד במסגרת פרויקט פינוי בינוי באחד
המיקומים המרכזיים בהוד השרון. לפרויקט תב"ע בתוקף,
נדרשת תב"ע בסמכות מקומית

מתחם הרשות
הוד השרון



Q3 2023
תחילת ביצוע



כ-294 מיליון ₪
הכנסות צפויות



196 יח"ד



זכייה במכרז דיירים



נתוני ההכנסות הצפויות אינם כוללים את שווי זכויות הבניה בקומביניציה
נתוני ההכנסות הצפויות, יחידות הדיור ומועד תחילת הביצוע הינם מידע צופה פני עתיד. ראה שקף 2



פרויקטים נבחרים אלי כהן

הקמת 450 יח"ד במסגרת פרויקט פינוי בינוי

אלי כהן
תל מונד



Q3 2024
תחילת ביצוע



כ-590 מיליון ₪
הכנסות צפויות



450 יח"ד



זכייה במכרז דיירים



נתוני ההכנסות הצפויות אינם כוללים את שווי זכויות הבניה בקומבינציה
נתוני ההכנסות הצפויות, יחידות הדיור ומועד תחילת הביצוע הינם מידע צופה פני עתיד. ראה שקף 2



פרויקטים נבחרים

חנקין 17

הפרויקט ממוקם במקום גבוה, במרכז העיר רעננה

חנקין 17
רעננה



Q1 2022
תחילת ביצוע



כ-33 מיליון ₪
הכנסות צפויות



31 יח"ד



נתוני ההכנסות הצפויות אינם כוללים את שווי זכויות הבניה בקומבינציה
נתוני ההכנסות הצפויות, יחידות הדיור ומועד תחילת הביצוע הינם מידע צופה פני עתיד. ראה שקף 2



פרויקטים נבחרים

אוסטשינסקי 16

הפרויקט ממוקם במרכז העיר כפר סבא, סמוך לתחנת רכבת, לציר 531 ולקניון ערים

אוסטשינסקי 16
כפר סבא



Q3 2022
תחילת ביצוע



כ-21 מיליון ₪
הכנסות צפויות



23 יח"ד



נתוני ההכנסות הצפויות אינם כוללים את שווי זכויות הבניה בקומבינציה נתוני ההכנסות הצפויות, יחידות הדיור ומועד תחילת הביצוע הינם מידע צופה פני עתיד. ראה שקף 2



פרויקטים נבחרים

בני בנימין 16

פרויקט במיקום מרכזי בשכונת הרצליה הירוקה,
בסמוך למרכז הבינתחומי

בני בנימין 16
הרצליה



Q3 2022
תחילת ביצוע



כ-18 מיליון ₪
הכנסות צפויות



18 יח"ד



נתוני ההכנסות הצפויות אינם כוללים את שווי זכויות הבניה בקומביניציה
נתוני ההכנסות הצפויות, יחידות הדיור ומועד תחילת הביצוע הינם מידע צופה פני עתיד. ראה שקף 2



תמצית נתוני המאזן - ספטמבר 2020 (אלפי ש"ח)

התחייבויות		נכסים	
30,664	אשראי ממוסדות פיננסיים ואחרים	10,171	מזומנים ופיקדונות (כולל ליווי בנקאי)
12,183	ספקים ונותני שירותים	33,789	מלאי בניינים בהקמה
4,077	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים	3,021	חייבים ויתרות חובה
9,328	התחייבויות בגין שירותי בנייה	15,624	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
3,185	התחייבויות וזכאים אחרים	3,512	יתרות עם צדדים קשורים
59,437	סה"כ התחייבויות שוטפות	66,117	סה"כ נכסים שוטפים
477	התחייבויות אחרות לזמן ארוך	19,551	עלויות בגין פרויקטים עתידיים
1,295	מיסים נדחים	1,030	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
26,323	הון עצמי	834	רכוש קבוע ואחר
87,532	סה"כ התחייבויות	87,532	סה"כ נכסים



תודה רבה

אב-גד החזקות בע"מ

073-3733207

Snir.ziv@avgad-home.co.il | www.Avgad-home.co.il