



בוני התיכון

מצגת לבחינת הנפקת אג"ח – ללא ביטחונות

דצמבר 2021



הבהרה משפטית

- ◆ המצגת אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, ונועדה אך ורק למסירת מידע למשקיעים.
- ◆ המצגת נערכה לשם תמצית ונוחות בלבד והיא אינה יכולה להחליף עיון בתשקיף ובדוחות השנתיים, הרבעוניים ודיווחים המפורסמים על ידי החברה, הכוללים את המידע המלא והמחייב אודות החברה, בטרם קבלת החלטה בדבר השקעה בניירות ערך של החברה.
- ◆ התמונות המוצגות במצגת חלקן הן בגדר הדמיה ובחלקן יתכנו שינויים תכנוניים ו/או אחרים בעתיד.
- ◆ המצגת כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערות ואומדנים, לרבות מידע המובא בדרך של איורים ו/או גרפים ו/או טבלאות, המתייחסים לאירועים ו/או עניינים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא כפוף מטבעו לסיכונים אי התממשות משמעותיים. מידע כאמור הינו בלתי וודאי, בלתי ניתן להערכה מדויקת מראש, והתממשותו תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה והמפורטים בסעיף גורמי הסיכון במסגרת הפרסומים השונים של החברה.
- ◆ המידע בדבר ההכנסות הצפויות (לרבות מזומנים צפויים ועודפים צפויים), עלויות צפויות, שיעור רווח גולמי צפוי והמועדים הצפויים להתחלה ולסיום הפרויקטים, לרבות קבלת היתרי בנייה וטופס 4 לפרויקטים השונים, הינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים של דירות שנמכרו בפרויקט ו/או בפרויקטים סמוכים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות המכירה ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור וזאת עקב שינויים בכלכלה בישראל ובעולם וכן בשוק הנדל"ן בישראל ובעולם.
- ◆ בחלק מהפרויקטים, מספר יחידות הדיר אינו סופי ותלוי באישורי הרשויות המוסמכות.
- ◆ במצגת זו נכללו, בין היתר, פרויקטים מסוג התחדשות עירונית בהם החברה מעורבת ואשר בחלקם טרם התקיימו / הבשילו התנאים לחתימת הסכם עם הדיירים או טרם נבדקה סופית היתכנות. הערכות החברה בדבר יכולותיה להוציא לפועל את הפרויקטים בהם היא פועלת, הינן מידע צופה פני עתיד. מובהר כי אין כל וודאות שהערכות אלה תתממשנה בפועל, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה ובכלל זה: (א) אין כל וודאות כי יתקבלו הסכמות הדיירים הנדרשות על פי דין; (ב) אין כל וודאות לגבי גבולות כל מתחם רלוונטי, ובהתאם לכך עשוי להשתנות מספר הדירות הקיימות במתחם; (ג) אין כל וודאות כי התב"עות המוצעות על ידי החברה לפרויקטים יאושרו על ידי הגורמים הרלוונטיים; (ד) אין כל וודאות שהפרויקטים שיאושרו יהיו פטורים מהיטלי השבחה או שיחולו עליהם היטלי השבחה מוקטנים; (ה) אין כל וודאות לגבי החלטות אחרות שיתקבלו על ידי מוסדות תכנון ואשר עשויות להיות להם השלכות על היתכנות הפרויקטים או סיכויי התממשותם; (ו) אין כל וודאות כי החברה תבצע את הפרויקטים הכלולים במצגת זו ובהיקפים בהם היא מעוניינת; ו- (ז) אין כל וודאות בדבר הכדאיות הכלכלית של הפרויקטים המוצגים במצגת זו ו/או בדבר הוצאתם אל הפועל בסופו של דבר. המידע הצופה פני עתיד הכלול במצגת עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, או יכול שיושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש, ואשר אינם בשליטתה של החברה, עקב שינוי באיזה מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה וכן מהתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על החברה. להסרת ספק מובהר, כי החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות את המידע הכלול במצגת על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת המצגת.

כרטיס ביקור

30

חברת בוני התיכון פעילה בשוק הנדל"ן למגורים בישראל **למעלה מ-35 שנה**, ונסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב משנת 1993



לחברה כ-2,087 יח"ד בתכנון, ביצוע ושיווק בהיקף כספי כולל צפוי המוערך בכ-2,576 מיליוני ש"ח עם **רווח גולמי צפוי המוערך בכ-488 מיליוני ש"ח** (ללא פעילות בתחום ההתחדשות העירונית)



החברה **יוזמת, מבצעת ומשווקת פרויקטי נדל"ן** למגורים בישראל. לאורך שנות פעילותה השלימה בהצלחה את **בנייתן של אלפי יחידות דיור ברחבי הארץ**



החברה נסחרת בשווי שוק של כ-550 מיליון ש"ח בשער של כ-36 ש"ח למניה



מר עמי פרץ, המכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה, מחזיק בכ-48.64% ממניות החברה והינו בעל השליטה בחברה

G5

החברה מבצעת בעצמה, ורק עבור עצמה, את הפרויקטים אותם היא **יוזמת ומחזיקה בסיווג קבלני ג'-5 הגבוה בישראל**

מנועי צמיחה עיקריים

התחדשות עירונית ותמ"א 38/2

איתור והתקשרות בפרויקטי התחדשות עירונית במתחמים גדולים באיזורי הביקוש וקידום מול בעלי הדירות והרשויות

מכרזי מנהל מקרקעי ישראל

הגשת הצעות למכרזי רמ"י תוך מטרה לשמר כמות יציבה של יחידות דיור בתכנון, ביצוע ושיווק

עסקאות קומבינציה פרטיות

איתור עסקאות קומבינציה פרטיות למגורים באיזורי הביקוש

עיקר פעילות החברה כיום

מכרזי מחיר למשתכן ומחיר מופחת

יזום וביצוע פרויקטים במסגרת מכרזי דיור למשתכן ומחיר מופחת בהיקף של **1,003** יח"ד בערים מודיעין, אשקלון, קריית גת ובאר יעקב ברווח גולמי צפוי **המוערך בכ-230 מיליון ש"ח** ממנו נותר להכיר בכ-**138 מיליון ש"ח**

01

התחדשות עירונית - קריית אונו

קידום היזום ותחילת ביצוע של פרויקט פינוי בינוי בקריית אונו בהיקף של כ-**1,077** יח"ד ברווח גולמי צפוי **המוערך בכ-368 מיליון ש"ח** ממנו נותר להכיר בכ-**347 מיליון ש"ח**

02

התחדשות עירונית ותמ"א 38-2 - פרויקטים נוספים

קידום של כ-**36** פרויקטי התחדשות עירונית ותמ"א 38-2 נוספים המצויים בשלבים שונים של יזום במרכזי הערים באיזורי הביקוש הן מול הדיירים והן מול הרשויות בהיקף של למעלה מ-**16,000** יח"ד

03

פעולות מהותיות בשנת 2021

מתחילת שנת 2021 מכרה החברה 187 יח"ד בהיקף הכנסות של כ-413 מיליון ש"ח (כ-483 מיליון ש"ח כולל מע"מ)



התקדמות הביצוע בפרויקטי החברה במודיעין, אשקלון וכרמי גת
קבלת טופס 4 בפרויקט גדרה וסיום אכלוס הדיירים



התקדמות משמעותית בפרויקט התחדשות עירונית בקריית אונו:
2 מתחמים (C+D) נמצאים בביצוע מלא
מתחם נוסף (Ae) צפוי לקבל היתר הריסה חפירה ודיפון ב-Q1/22
מתחם אחרון (B) צפוי לקבל היתר בנייה ב-Q4/22



המשך קידום כ-36 פרויקטים בתחום התחדשות עירונית ותמ"א 38/2



פירעון מוקדם וסופי של אגרות חוב סדרה טו' שעודפי פרויקט כרמי גת שועבדו לטובתן



זכייה במכרז בבאר יעקב לבניית 238 יח"ד בהיקף הכנסות צפוי של כ-464 מיליון ש"ח (כ-543 מיליון ש"ח כולל מע"מ)



פרויקטי מגורים

בשלבי תכנון, ביצוע ושיווק

ריכוז פרויקטים בביצוע ותכנון

פרויקט	יח"ד למכירה	יח"ד מכורות למועד זה	יח"ד שנמכרו מינואר 2021	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי	שיעור הרווח הגולמי הצפוי מהעלויות	מועד תחילת הפרויקט	מועד צפוי לסיום הפרויקט	שיעור ביצוע
כרמי גת – מחיר למשתכן* מזה הוכר ל-30 בספטמבר 2021 נותר להכיר	268	268	5	245,514 (225,467) 20,047	47,929 (44,188) 3,741	23%	Q4/19	הסתיים	100%
אשקלון* מזה הוכר ל-30 בספטמבר 2021 נותר להכיר (עודפי הפרויקט משועבדים לאג"ח טד')	מחיר למשתכן	240	8	371,995 (142,110) 229,885	76,668 (29,276) 47,392	26%	Q3/20	Q3/22	67%
	שוק חופשי	102	40						
מודיעין* מזה הוכר ל-30 בספטמבר 2021 נותר להכיר (עודפי הפרויקט משועבדים לאג"ח יד')	מחיר למשתכן	108	-	261,780 (90,182) 171,598	53,027 (18,268) 34,759	25%	Q3/20	Q4/22	65%
	שוק חופשי	47	20						
באר יעקב***	מחיר מופחת	119	-	52,041	463,884	13%	צפי ב-Q4/22	Q4/25	טרם החל
	שוק חופשי	119	-						
סה"כ (בניכוי שהוכר)		1,003	73	885,414	137,933	18%			
פינוי בינוי קריית אונו מתחם D* מזה הוכר ל-30 בספטמבר 2021 נותר להכיר (עודפי הפרויקט משועבדים לאג"ח יח')	163/243	120	55	394,484 (73,508) 320,976	104,218 (19,420) 84,798	36%	Q4/20	Q4/23	35%
פינוי בינוי קריית אונו מתחם C* מזה הוכר ל-30 בספטמבר 2021 נותר להכיר (עודפי הפרויקט משועבדים לאג"ח יט')	180/244	112	50	427,352 (6,830) 420,522	117,982 (1,886) 116,096	38%	Q3/21	Q4/24	7%
פינוי בינוי קריית אונו מתחם Ae**	221/359	-	-	545,145	78,608	17%	צפי ב-Q1/22	2025	טרם החל
פינוי בינוי קריית אונו מתחם B***	167/231	-	-	388,726	67,156	21%	צפי ב-Q4/22	2026	טרם החל
סה"כ (בניכוי שהוכר)	731/1,077	232	105	1,675,369	346,658	26%			
סה"כ כלל הפרויקטים (בניכוי שהוכר)	1,734/2,080	941	178	2,560,783	484,591	23%			

* נתונים צפויים בספרים

** נתונים צפויים בדוחות אפס

*** נתונים צפויים בהתאם להערכות החברה



מחיר למשתכן כרמי גת

- ◆ עודפי הפרויקט אינם משועבדים
- ◆ יח"ד בפרויקט: 268 יח"ד - 100% דיור למשתכן
- ◆ מכירות: 100% מכור
- ◆ היקף הכנסות צפוי כולל בפרויקט: מוערך בכ-246 מיליון ש"ח *
- ◆ רווח גולמי צפוי כולל בפרויקט: מוערך בכ-48 מיליון ש"ח *
- ◆ עודפים צפויים: העודפים הצפויים מהפרויקט מוערכים בסך של כ-14 מיליון ש"ח
- ◆ ליווי בנקאי: בחשבון הליווי קיימת, למועד המצגת, יתרת זכות של כ-16 מיליון ש"ח
- ◆ לוו"ז צפוי: הפרויקט הסתיים, מתבצעת מסירת דירות לרוכשים





פרויקט VINEYARD אשקלון (מחיר למשתכן)

- ◆ **עודפי הפרויקט** משועבדים לאג"ח טז'
- ◆ **יח"ד בפרויקט:** 342 יח"ד - 70% מחיר למשתכן (240 יח"ד) ו-30% שוק חופשי (108 יח"ד)
- ◆ **מכירות:** 307 יח"ד מכורות, 238 יח"ד במחיר למשתכן ו-69 יח"ד בשוק החופשי
- ◆ **היקף הכנסות צפוי כולל בפרויקט:** מוערך בכ-372 מיליון ש"ח *
- ◆ **רווח גולמי צפוי כולל בפרויקט:** מוערך בכ-77 מיליון ש"ח *
- ◆ **עודפים צפויים:** העודפים הצפויים מהפרויקט מוערכים בסך של כ-93 מיליון ש"ח המשמשים כבטוחה לאג"ח טז' בהיקף של 71 מיליון ש"ח ע.ג. (לחברה יש את האפשרות להרחיב 5 מיליון ש"ח ע.ג.)
- ◆ **ליווי בנקאי:** בחשבון הליווי קיימת, למועד המצגת, יתרת זכות של כ-56 מיליון ש"ח
- ◆ **לו"ז צפוי:**

פירוט	רבעון 2, 2020	נובמבר 2021	סוף 2021	סוף 2022	סוף 2023	סוף 2024
ביצוע	קבלת היתר	67%	79%	100%	100%	100%
מכירות	49%	90%	91%	100%	100%	100%
תשלום קרן אג"ח טז'	-	-	-	15%	75%	100%



פרויקט ELLA מודיעין (מחיר למשתכן)

- ◆ עודפי הפרויקט משועבדים לאג"ח יד'
- ◆ יח"ד בפרויקט: 155 יח"ד - 70% מחיר למשתכן (108 יח"ד) ו-30% שוק חופשי (47 יח"ד)
- ◆ מכירות: 134 יח"ד מכורות, 107 יח"ד במחיר למשתכן ו-27 יח"ד בשוק החופשי
- ◆ היקף הכנסות צפוי כולל בפרויקט: מוערך בכ-262 מיליון ש"ח *
- ◆ רווח גולמי צפוי כולל בפרויקט: מוערך בכ-53 מיליון ש"ח *
- ◆ עודפים צפויים: העודפים הצפויים מהפרויקט מוערכים בסך של כ-75 מיליון ש"ח המשמשים כבטוחה לאג"ח יד' בהיקף של 54.5 מיליון ש"ח ע.ג.
- ◆ לו"ז צפוי:

פירוט	רבעון 2 2020	נובמבר 2021	סוף 2021	סוף 2022
ביצוע	קבלת היתר	65%	70%	100%
מכירות	-	86%	90%	100%
תשלום קרן אג"ח יד'	-	-	80%	100%



פרויקט ONO ONE קריית אונו מתחם D

- ◆ **עודפי הפרויקט** משועבדים לאג"ח יח'
- ◆ **יח"ד בפרויקט:** בניית 243 יח"ד, מתוכן 80 יח"ד לבעלים ו-163 יח"ד למכירה וכן שטח מסחרי של כ-800 מ"ר
- ◆ **מכירות:** 120 יח"ד מכורות
- ◆ **היקף הכנסות צפוי כולל בפרויקט:** מוערך בכ-394 מיליון ש"ח *
- ◆ **רווח גולמי צפוי כולל בפרויקט :** מוערך בכ-104 מיליון ש"ח *
- ◆ **עודפים צפויים:** העודפים הצפויים מהפרויקט מוערכים בסך של כ-116 מיליון ש"ח המשמשים כבטוחה לאג"ח יח' בהיקף של 80 מיליון ש"ח ע.ג. (לחברה יש את האפשרות להרחיב 5 מיליון ש"ח ע.ג.)
- ◆ **ליווי בנקאי:** בחשבון הליווי קיימת, למועד המצגת, יתרת זכות של כ-50 מיליון ש"ח
- ◆ **לו"ז צפוי:**

פירוט	רבעון 4 2020	נובמבר 2021	סוף 2021	סוף 2022	סוף 2023	סוף 2024
ביצוע	קבלת היתר	35%	40%	80%	100%	100%
מכירות	-	73%	76%	100%	100%	100%
תשלום קרן אג"ח יח'	-	-	-	-	10%	90%

פרויקט ONO ONE קריית אונו מתחם C



- ◆ עודפי הפרויקט משועבדים לאג"ח יט'
- ◆ יח"ד בפרויקט: בניית 244 יח"ד, מתוכן 64 יח"ד לבעלים ו-180 יח"ד למכירה וכן שטח מסחרי של כ-900 מ"ר
- ◆ מכירות: 112 יח"ד מכורות
- ◆ היקף הכנסות צפוי כולל בפרויקט: מוערך בכ-427 מיליון ש"ח *
- ◆ רווח גולמי צפוי כולל בפרויקט : מוערך בכ-116 מיליון ש"ח *
- ◆ עודפים צפויים: העודפים הצפויים מהפרויקט מוערכים בסך של כ-141 מיליון ש"ח המשמשים כבטוחה לאג"ח יט' בהיקף של 105 מיליון ש"ח ע.ג.
- ◆ ליווי בנקאי: בחשבון הליווי קיימת, למועד המצגת, יתרת זכות של כ-54 מיליון ש"ח
- ◆ לו"ז צפוי:

פירוט	רבעון 2 2021	נובמבר 2021	סוף 2021	סוף 2022	סוף 2023	סוף 2024	סוף 2025
ביצוע	קבלת היתר הריסה, חפירה ודיפון	7%	7%	55%	100%	100%	100%
מכירות	-	62%	65%	100%	100%	100%	100%
תשלום קרן אג"ח יט'	-	-	-	-	20%	70%	100%



פרויקט באר יעקב (מחיר מופחת)

- ◆ עודפי הפרויקט אינם משועבדים
- ◆ יח"ד בפרויקט: 238 יח"ד - 50% מחיר מופחת (119 יח"ד) 50% שוק חופשי (119 יח"ד) וכן תוספת שבס של 26 יח"ד (13 יח"ד במחיר מופחת ו-13 יח"ד בשוק החופשי) בהתאם לאישור עקרוני מהעירייה
- ◆ מכירות: טרם החל שיווק
- ◆ היקף הכנסות צפוי כולל בפרויקט: מוערך בכ-464 מיליון ש"ח *
- ◆ רווח גולמי צפוי כולל בפרויקט : מוערך בכ-52 מיליון ש"ח *
- ◆ עודפים צפויים: העודפים הצפויים מהפרויקט (תחת ההנחה שהון עצמי שיושקע הינו 15%) מוערכים בסך של כ-114 מיליון ש"ח
- ◆ ליווי בנקאי: טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט
- ◆ לו"ז צפוי:

פירוט	רבעון 4 2022	סוף 2022	סוף 2023	סוף 2024	סוף 2025
ביצוע	קבלת היתר וחזקה על הקרקע	10%	48%	90%	100%
מכירות	-	25%	80%	100%	100%

מלאי דירות לאכלוס מיידִי

מלאי דירות לאכלוס מייד

פרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט	יח"ד מכורות לתחילת 2020	מכירת יח"ד במהלך שנת 2020	מכירת יח"ד במהלך שנת 2021 ועד למועד זה	יתרת יח"ד למכירה למועד זה	שווי יתרת דירות למכירה למועד זה (באלפי ש"ח)
תלפיות י-ם (ללא חוב)	340	(329)	(7)	(2)	2	3,690
ויסטה נתניה (ללא חוב)	106	(84)	(12)	(7)	3	11,197
סה"כ	446	(413)	(19)	(9)	5	14,887
הכנסות לקבל החל מרבעון 4, 2021*						
15,523						
תזרים צפוי לחברה החל מרבעון 4, 2021*						
30,410						
רווח צפוי החל מרבעון 4, 2021*						
כ-3,000						

פרויקטי התחדשות עירונית המקודמים ע"י החברה



פרויקטי פינוי בינוי המקודמים ע"י החברה*

פירוט	יח"ד לפינוי	יח"ד חתומות	אחוז החתומות	הערכה ליח"ד שייבנו
4 פרויקטים שהחלו בהחתמות בשנים 2017-2018				
חיפה-אז"ר	120	99	83%	480
בת ים-הרב מימון	128	103	80%	538
חולון-מגידו	120	98	82%	393
חולון-הר הצופים	622	418	67%	2,032
10 פרויקטים שהחלו בהחתמות בשנת 2019				
חיפה-ת"א יפו	185	159	86%	907
י"ם-ארמון הנציב	106	89	84%	500
נתניה-רזיאל	34	29	85%	132
בת ים-רוטשילד	31	30	97%	118
אזור - סמטה אלמונית	48	42	88%	163
רמלה-פרנקל (לאחר ועדה מקומית)	54	44	81%	295
כפר סבא-רמז	66	49	74%	233
אזור-פנחס ספיר וכן צבי	192	128	67%	653
ראשל"צ-נפתלי	330	233	71%	1,155
ראשל"צ-פואבלו	480	234	49%	1,680
5 פרויקטים שהחלו בהחתמות בשנת 2020				
פ"ת-ברנדה	42	38	90%	143
רחובות-קרית משה	64	56	88%	446
חיפה - ברל	144	94	65%	576
חיפה - נווה דוד	309	193	62%	1,545
יבנה-דואני	96	54	56%	478
9 פרויקטים שהחלו בהחתמות בשנת 2021				
בת ים-הנרייטה סולד	176	83	47%	792
רמת השרון-אופישקין	36	17	47%	112
ת"א יפו-שד ים	54	51	94%	110
קריית אונו-צה"ל	66	47	71%	160
גני תקווה-הרמה	408	165	40%	1,300
יבנה-הדרור	58	36	62%	260
רחובות-הלח"י, ההגנה	64	31	48%	300
פתח תקווה-יוספטל	64	48	75%	243
הרצליה-מוהליבר, העצמאות	76	20	26%	230
סה"כ 28 פרויקטים	4,173	2,688		15,974

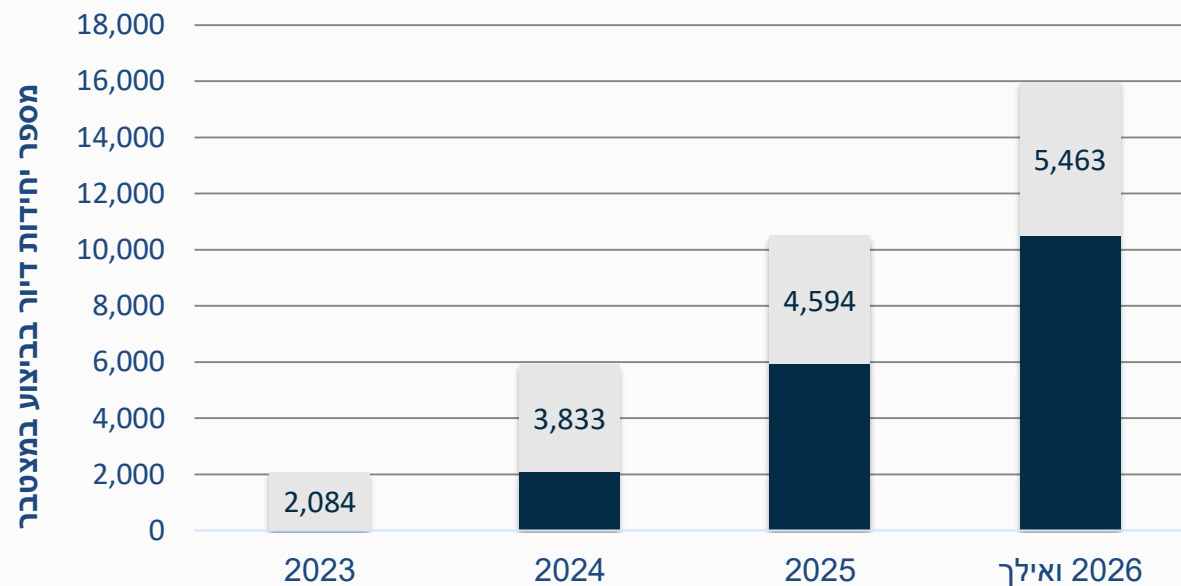
יובהר כי על מנת להוציא פרויקטי פינוי בינוי לפועל נדרש מעבר להחתמות
דיירים גם שינויים תכנוניים שאין וודאות להשיגם, כאמור בשקף 2 לעיל.

אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור
בשקף 2 לעיל



צפי להבשלת פרויקטי פינוי בינוי*

צפי לקבלת היתרים ותחילת ביצוע של פרויקטי פינוי בינוי:



להלן נתונים צפויים מתחשיב כלכלי ראשוני לפרויקטי פינוי בינוי המקודמים ע"י החברה:

מס' פרויקטים	יח"ד יזם	הכנסות צפויות (מיליוני ש"ח)	רווח גולמי צפוי (מיליוני ש"ח)	שיעור רווח גולמי
28	11,801	24,603	4,388	18%

אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל



פרויקטי פינוי בינוי מסוג תמ"א 2 המקודמים ע"י החברה*

פירוט	יח"ד לפינוי	יח"ד חתומות	אחוז החתומות	הערכה ליח"ד שייבנו
4 פרויקטים שהחלו בהחתמות בשנים 2019-2020				
ת"א - בלוך 10	13	13	100%	22
ת"א - בלוך 12	13	11	85%	22
ת"א - בני אפרים 238	8	8	100%	22
ת"א - בני אפרים 240	8	7	88%	22
4 פרויקטים שהחלו בהחתמות בשנת 2021				
ת"א - בני אפרים 236	9	8	89%	22
עמנואל הרומי 24	16	11	69%	24
ת"א - רמברנדט 28	8	5	63%	16
ת"א - המאירי 7	8	8	100%	20
סה"כ 8 פרויקטים	83	71		170

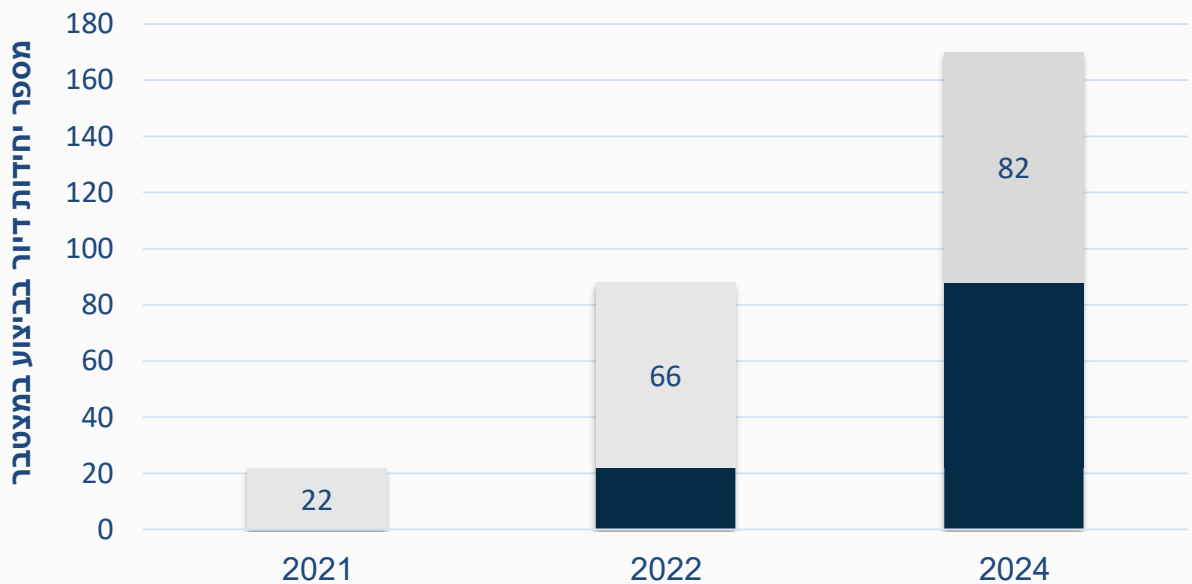
יובהר כי על מנת להוציא פרויקטי פינוי בינוי מסוג תמ"א 2 לפועל נדרש מעבר להחתמות דיירים גם שינויים תכנוניים שאין וודאות להשיגם, כאמור בשקף 2 לעיל.

אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור
בשקף 2 לעיל



צפי להבשלת פרויקטי תמ"א 38/2*

צפי לקבלת היתרים ותחילת ביצוע של פרויקטי תמ"א 38/2 בתל אביב:

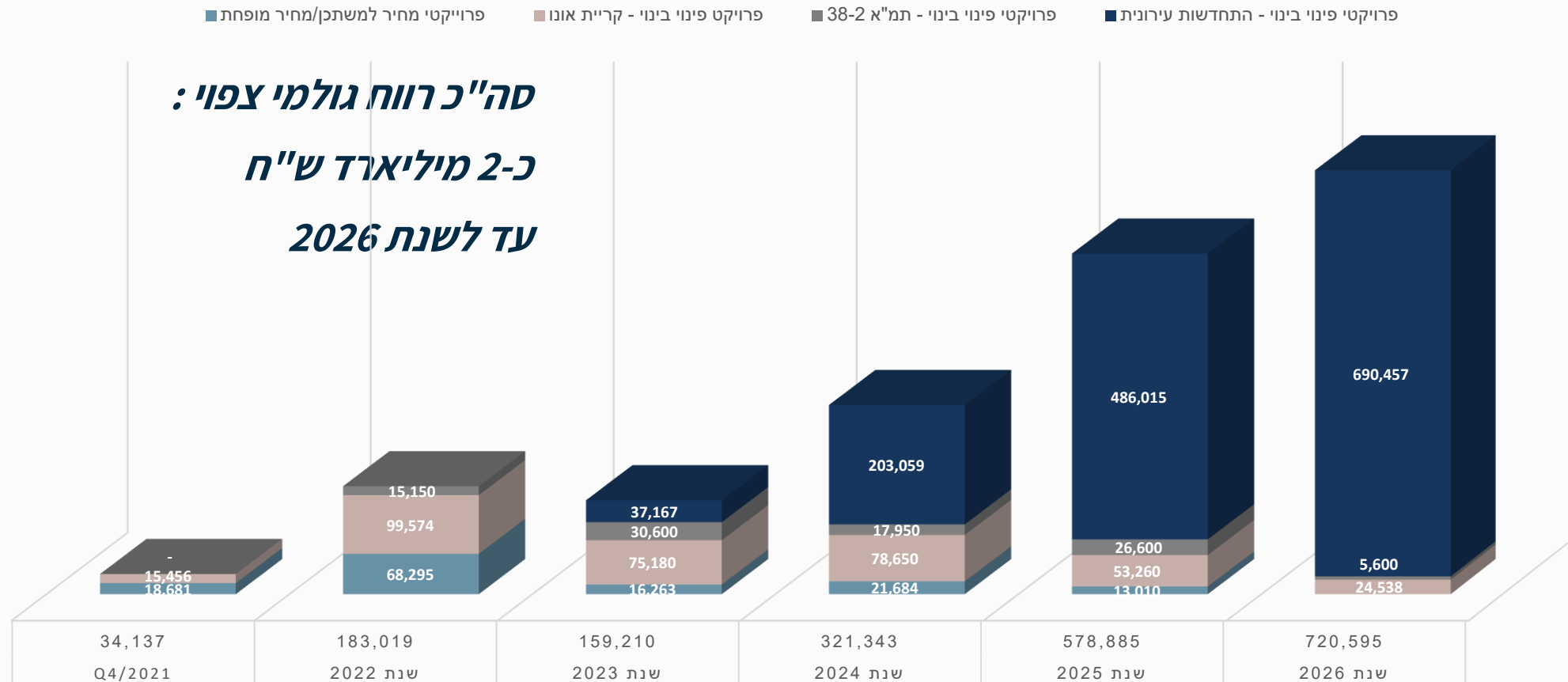


להלן נתונים צפויים מתחשיב כלכלי ראשוני לפרויקטים בתחום תמ"א 2 בתל אביב:

מס' פרויקטים	יח"ד יזם	הכנסות צפויות (מיליוני ש"ח)	רווח גולמי צפוי (מיליוני ש"ח)	% רווח גולמי
8	87	388	96	25%

אזהרת מידע: צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל

רווח גולמי צפוי מפרויקטים שביצועם צפוי להתחיל עד וכולל שנת 2025*



רווח גולמי צפוי מפרויקטים שביצועם יחל עד וכולל שנת 2025, לא נכלל החלק ברווחים מאותם פרויקטים שיווצרו לאחר שנת 2026 ולא נכללים פרויקטים נוספים מתחום ההתחדשות העירונית שביצועם צפוי להתחיל החל משנת 2026 ואילך.

התחזית ביחס לפרויקט התחדשות עירונית מתבססת, בין היתר, על ההנחה שמשך הביצוע של כל שלב בפרויקטים יארך כ-3 שנים ומכירת הדירות תיפרס על פני תקופה של כ-4 שנים.

לעיל פירוט הרווח מביצוע שלבים בפרויקטים שהתחלתם צפויה עד וכולל 2025. הרווח מפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית ותמ"א 38-2 בתל אביב, מבוסס על עבודה פנימית שביצעה החברה ובהתבסס על מחירי מכירה רלוונטיים בניכוי עלויות שהחברה צופה הן עבור הבניה, הן עבור הוצאות שיווק ומכירה, הן עבור הוצאות הקשורות בשינוי תכנית בנין עיר, עלויות כלליות ובצ"מ והן עבור עלויות מימון ברמת הפרויקט. עלויות אלו אינן כוללות את עלויות מטה החברה, עלויות שיווק כלליות ומימון שאינו ברמת הפרויקט כגון אגרות החוב של החברה. תחזית החברה מבוססת על מימוש יכולות החברה לקדם את הפרויקטים לכדי מצב של הנפקת היתרי בניה במועדים שצינינו להלן ואין כל תחזית שהדבר אכן יתממש ובמועד שהחברה צופה שכן החברה תלויה בשיתוף פעולה של גורמים סטטוטוריים שונים וסיום חתימת דיירים קיימים על הסכמי פינני בינוי

אזהרת מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2 לעיל

אגרות החוב שבמחזור

מידע אודות אגרות החוב שבמחזור (נתונים באלפי ש"ח)

סדרת אג"ח	שם הפרויקט המשמש כבטוחה	ריבית נקובה	תשואה ברוטו למועד זה	היקף הסדרה למועד זה	עודפים צפויים בגמר הפרויקט	עודפים צפויים בניכוי תשלומי קרן	מח"מ (בשנים)
סדרה יד'	מודיעין	6.15%	4.20%	54,450	74,620	20,170	0.16
סדרה טז'	אשקלון	5.50%	2.70%	* 71,000	93,303	22,303	1.76
סדרה יח'	קריית אונו מתחם D	4.20%	2.80%	* 80,000	115,819	35,819	2.62
סדרה יט'	קריית אונו מתחם C	3.05%	2.90%	105,000	140,584	35,584	2.73
סה"כ				310,450	424,326	113,876	

לוח סילוקין של אגרות החוב שבמחזור

סדרת אג"ח	31/12/21	30/06/22	31/12/22	30/06/23	31/12/23	30/06/24	31/12/24	30/06/25	סה"כ
סדרה י"ד	42,350	12,100	-	-	-	-	-	-	54,450
סדרה טז'	-	-	10,650	21,300	21,300	17,750	-	-	71,000
סדרה יח'	-	-	-	-	8,000	24,000	48,000	-	80,000
סדרה יט'	-	-	-	-	21,000	26,250	26,250	31,500	105,000
סה"כ	42,350	12,100	10,650	21,300	50,300	68,000	74,250	31,500	310,450

היסטוריית פירעונות אגרות החוב

פירוט	סדרות	ע.ב. במיליוני ש"ח
סדרות אג"ח שגויסו עד מועד זה	18	1,142
פירעונות עד שנת 2018	(11)	(696)
פירעונות בשנת 2019	-	(48)
פירעונות בשנת 2020	(2)	(31)
פירעונות בשנת 2021	(1)	(57)
סה"כ אג"ח רשומות למסחר בבורסה	4	310

לחברה יש את האפשרות להרחיב את אגרות חוב מסדרה טז' ו-יח' בסך של 5 מיליון ש"ח ו-6 מיליון ש"ח, בהתאמה

תמצית מאזן

תמצית מאזן (אלפי ש"ח)

פירוט	30/09/21	אחוז מהמאזן	31/12/20	אחוז מהמאזן
מזומנים ושוי מזומנים	124,768	12%	100,812	13%
השקעות לזמן קצר - ניירות ערך סחירים	6,249	1%	1,653	0.2%
מזומנים ופיקדונות משועבדים	209,680	20%	239,385	31%
הכנסות לקבל וחייבים	75,036	7%	39,516	5%
מלאי דירות גמורות	15,477	1%	33,682	4%
מלאי גדרה	-	-	1,336	0.2%
מלאי כרמי גת	287	0.03%	15,081	2%
מלאי מודיעין	58,129	5%	73,287	10%
מלאי אשקלון	51,207	5%	63,159	8%
מלאי באר יעקב	208,895	20%	-	-
מלאי קריית אונו מתחם D	130,364	12%	118,552	16%
מלאי קריית אונו מתחם C	106,872	10%	2,776	0.4%
סה"כ נכסים שוטפים	986,964	93%	689,239	90%
קרקע ברומניה	11,660	1%	12,505	2%
קריית אונו מתחמים A+B	14,525	1%	6,711	1%
התחדשות עירונית - פינוי בינוי	14,347	1%	10,367	1%
אחר	36,831	3%	43,408	6%
סה"כ נכסים לא שוטפים	77,363	7%	72,991	10%
סה"כ נכסים	1,064,327	100%	762,230	100%

תמצית מאזן (אלפי ש"ח)

פירוט	30/09/21	אחוז מהמאזן	31/12/20	אחוז מהמאזן
אשראי מתאגידים בנקאיים	181,787	17%	5,663	1%
אגרות חוב	306,824	29%	259,328	34%
מקדמות מלקוחות	198,608	19%	224,761	29%
התחייבות למתן שירותי בנייה	139,946	13%	85,515	11%
ספקים, זכאים ואחרים	97,331	9%	85,488	11%
סה"כ התחייבויות	924,496	87%	660,755	87%
סה"כ הון עצמי	139,831	13%	101,475	13%
סה"כ התחייבויות והון עצמי	1,064,327	100%	762,230	100%
הון לסך מאזן כהגדרתו בשטרי הנאמנות		37%, 36%		98%, 92%



בוני התיכון

מצגת לבחינת הנפקת אג"ח – ללא ביטחונות

תודה רבה!

