



מצגת שוק ההון

ינואר, 2022

# גילוי נאות

המידע הכלול במצגת זו הינו למטרת נוחות בלבד, ואינו ממצה את מלוא הנתונים אודות אב-גד החזקות בע"מ (להלן: "החברה") ופעילותיה, ואינו מחליף את הצורך בעיון בדיווחים שפרסמה החברה לציבור, ובכלל זה, בתשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור ותשקיף מדף של החברה, בדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 ובדוח הרבעוני ליום 30 בספטמבר 2021 ובפרסומים אחרים, שפורסמו על ידי החברה. מצגת זו אינה מהווה הצעה לרכישה או מכירה או הזמנה לקבלת הצעות לרכישת ניירות ערך והיא מיועדת למסירת מידע בלבד. מצגת זו איננה כוללת את מלוא התוצאות והמידע הכספי של החברה ואת הביאורים להם, ו/או את התוכניות העסקיות של החברה ו/או את תיאור כלל פעילותה ו/או גורמי הסיכון של החברה. התמונות המוצגות במצגת חלקן הן בגדר הדמיה ובחלקן יתכנו שינויים תכנוניים ו/או אחרים בעתיד. המצגת כוללת מידע ונתונים המבוססים בחלקם על אומדנים והערכות של החברה, לרבות מידע המובא בדרך של אירוס, גרפים, סקירות וכל מידע אחר המובא בכך דרך, ולפיכך יש להתייחס אליהם בזהירות. המידע במצגת זו כולל 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 ודאית ואינה בשליטת החברה בלבד. המידע בדבר ההכנסות הצפויות, לרבות עודפים צפויים, עלויות צפויות, שיעור רווח גולמי צפוי והמועדים הצפויים להתחלה ולסיום הפרויקטים, הינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים של דירות שנמכרו בפרויקטים ו/או בפרויקטים סמוכים; (ב) עלויות הבנייה הצפויות בהסתמך על תחשיבי החברה; ו-(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 הפרויקטים ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים יאט בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור וזאת עקב שינויים בכלכלה בישראל ובעולם וכן בשוק הנדל"ן. במצגת זו נכללו בין היתר, פרויקטים מסוג התחדשות עירונית, אשר בחלקם טרם התקיימו ו/או הבשילו התנאים לחתימת הסכם עם הדיירים או טרם נבדקה ו/או אושרה סופית היתכנות הביצוע שלהם על ידי רשויות התכנון ואשר הערכות החברה בדבר יכולותיה להוציא לפועל את הפרויקטים האלו, הינן מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטת החברה בלבד. מובהר, כי אין כל ודאות שהערכות אלה של החברה תתממשנה בפועל, בין היתר, כיוון ש: (א) אין כל ודאות כי יתקבלו הסכמות הדיירים הנדרשות על פי דין; (ב) אין כל ודאות כי התב"עות המוצעות על ידי החברה לפרויקטים יאושרו על ידי הגורמים הרלוונטיים ובכלל זה כמות היחידות המוצעות בכל פרויקט; (ג) אין כל ודאות שהפרויקטים יאושרו יהיו פטורים מהיטלי השבחה או שיחולו עליהם היטלי השבחה מוקטנים; (ד) אין כל ודאות לגבי החלטות אחרות שיתקבלו על ידי מוסדות תכנון ואשר עשויות להיות להם השלכות על היתכנות הפרויקטים או סיכוי התממשותם; (ה) אין כל ודאות כי החברה תבצע את הפרויקטים הכלולים במצגת זו ובהיקפים בהם היא מעוניינת; ו-(ו) אין כל ודאות בדבר הכדאיות הכלכלית של הפרויקטים המוצגים במצגת זו ו/או בדבר הוצאתם אל הפועל בסופו של דבר. מידע צופה פני עתיד כאמור מבוסס, בין היתר, על ציפיות והערכות של החברה לגבי מצבה הנוכחי, תחומי פעילותה וסביבתה העסקית כפי שהינם במועד פרסום המצגת, ניתוח מידע כללי שברשות החברה במועד פרסום מצגת זו, לרבות בעניין התפתחויות עתידיות, לוחות הזמנים בפרויקטים, היקף ההכנסות, הרווחים והעודפים הצפויים מן הפרויקטים של החברה אשר התממשותם אינה ודאית. הערכות החברה המפורטות לעיל עשויות שלא להתקיים, בין היתר, בשל גורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה המתוארים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 אשר פורסם ביום 31 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 01-053436-2021), בשל התפתחויות בסביבה הכללית והכלכלית של החברה, בשל גורמים חיצוניים המשפיעים על פעילותה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה ובשל שינויים במצב הכלכלי ו/או בשווקי הנדל"ן בהם פועלת החברה ובשל תנודות בביקושים ובהיצעים של נכסים. כמו כן, הערכות החברה המפורטות לעיל עשויות שלא להתקיים גם בשל שינויים רגולטורים אשר לחברה אין השפעה עליהם והיא אינה יכולה לאמוד את השפעתם על החברה ועל פעילותה. לחברה אין כל ודאות כי ציפיותיה, הערכותיה ותוכניותיה יתממשו ולפיכך תוצאות פעילותה עשויות להיות שונות מהותית מהתוצאות המוערכות או משתמעות ממצגת זו.

# תעודת זהות

אב-גד החזקות בע"מ הינה חברת ייזום, אשר בבעלותה חברת ביצוע, המתמחה מאז 1996 בשוק ההתחדשות העירונית.

כ-  
**565** יח"ד  
נמסרו ב-13  
פרויקטים שהסתיימו

כ-  
**390** יח"ד  
בביצוע ולקראת ביצוע  
<sup>2</sup>(2021-2022)

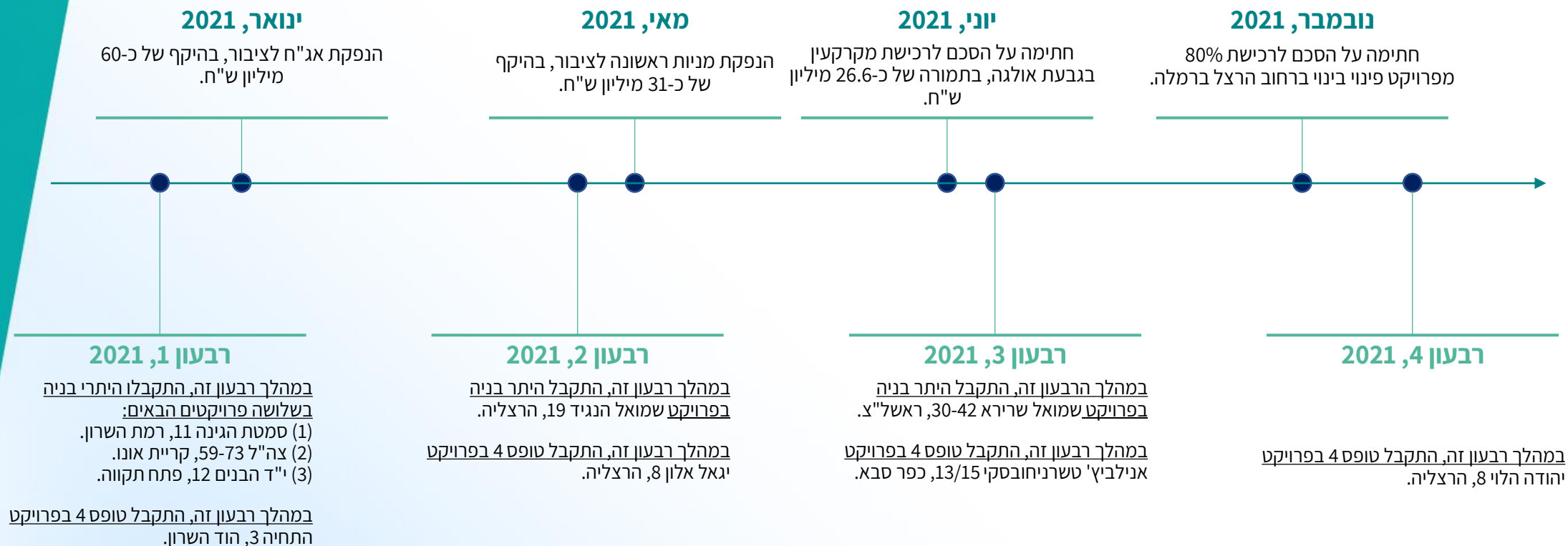
מעל  
**2,760** יח"ד  
בביצוע ובתכנון (צבר  
כולל)<sup>1</sup>

כ-  
**819** מיליון ₪  
סך רווח גולמי צפוי מפרויקטים  
בביצוע ובתכנון<sup>5</sup>

כ-  
**3.9** מיליארד ₪  
הכנסות צפויות כוללות מפרויקטים  
בביצוע ובתכנון<sup>3,4</sup>

1. מתוך סך יח"ד של 2,763 בביצוע ובתכנון, 2,017 יח"ד הן בביצוע ובתכנון לשיווק ע"י החברה.  
2. מתוך סך יח"ד של 390 בביצוע ולקראת ביצוע, 323 יח"ד הן בביצוע ולקראת ביצוע לשיווק ע"י החברה.  
3. ללא השפעת שירותי בניה לבעלי דירות בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית (קומבינציה).  
4. הכנסות הצפויות מוצגות לפי חלקה היחסי של החברה בפרויקטים.  
5. הרווח הגולמי הצפוי מוצג לפי חלקה היחסי של החברה בפרויקטים.

# אירועים מהותיים במהלך שנת 2021



שותפים עסקיים



# הנהלת החברה



## מיכאל רצון

### יו"ר דירקטוריון ומייסד הקבוצה

- משפטן, אל"מ במיל, ח"כ וסגן שר לשעבר בממשלת ישראל.
- יום שבת אלפי יחידות דיור וביצע את אחד מפרויקטי פינוי-בינוי הראשונים בארץ בהיקף של כ-800 יח"ד.
- עמד בראש חברות גדולות במשק; אבנר חברה לביטוח, נת"ע (רכבת קלה לגוש דן), החברה לאיכות הסביבה ועוד.



## עו"ד ראם רצון מנכ"ל ובעלים

- תואר ראשון במשפטים וכלכלה, אוניברסיטת תל אביב.
- תואר שני במנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב.
- מנכ"ל של החברה ב-12 שנה האחרונות, בעל ניסיון רב בתחום הנדל"ן בכלל ובהתחדשות עירונית בפרט.



## עמית גלר

### מנהל פיתוח עסקי ובעלים

- תואר ראשון במשפטים, הקריה האקדמית אונ.
- תואר שני בלימודי הסביבה, אוניברסיטת תל אביב.
- בעל ניסיון של מעל 12 שנה בתחום הנדל"ן בכלל ובהתחדשות עירונית בפרט.



## עודד רצון מהנדס הקבוצה

- תואר ראשון בהנדסת מכונות, אוניברסיטת בן גוריון.
- מכהן כמנכ"ל אב-גד הנדסה אזרחית (1994) בע"מ.
- שימש כמנהל פרויקטים בשפיר הנדסה ייזום ותעשיות בע"מ.



## רו"ח צחי נה סמנכ"ל כספים

- תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, המרכז האקדמי רופין.
- תואר שני במנהל עסקים (בהצטיינות), אוניברסיטת העברית.
- שימש כסמנכ"ל כספים של חברות ציבוריות ובינ"ל בתחום הנדל"ן.
- מרצה באקדמיה למקצועות המימון והחשבונאות.



## רו"ח רמי יעקובי חשב

- תואר ראשון בחשבונאות ומינהל עסקים (בהצטיינות), המסלול האקדמי המכללה למינהל.
- בוגר לימודי יזום נדל"ן למגורים, הטכניון המכון טכנולוגי לישראל.
- שימש כרו"ח יועץ במחלקה הכלכלית ב-"Deloitte Israel", ומתרגל בחשבונאות פיננסית וניהולית במסלול האקדמי המכללה למינהל.



## עו"ד נעמי פלג יעצת משפטית

- תואר ראשון במשפטים וממשל, דיפלומטיה ואסטרטגיה, המרכז הבינתחומי הרצליה.
- חברת לשכת עורכי הדין בישראל.
- בעשור האחרון שימשה כעו"ד בכירה במחלקת הנדל"ן במשרד גולדפרב זליגמן ושות', והתמחתה במתן ייעוץ משפטי וליווי של עסקאות נדל"ן מורכבות.



## עוז סלטון מנהל שיווק ומכירות

- תואר ראשון בכלכלה במגמת מימון, האוניברסיטה העברית.
- תואר שני בכלכלה במגמת שיווק, האוניברסיטה העברית.
- ב-5 שנים האחרונות, עוסק בפיתוח עסקי ובשיווק נדל"ן למגורים בארץ ובחו"ל.
- בעל ניסיון של מעל 10 שנים בשיווק ומכירות.



## קארין רון סמנכ"לית ביצוע

- תואר ראשון בהנדסת מכונות, מכללת אפקה המכללה האקדמית הנדסה בתל אביב.
- בוגרת לימודי תעודה באדריכלות פנים.
- בעלת מומחיות בכל היבטי הביצוע בפרויקטי בניה בינוניים וגדולים.
- בעלת ניסיון של 15 שנה בניהול, תכנון, תקצוב, בקרה ועמידה בלוחות זמנים של פרויקטי בניה.



## עדי הוד מוסטקי מנהלת תכנון רישוי

- הנדסאית אדריכלות ועיצוב פנים, הטכניון המכון טכנולוגי לישראל.
- בוגרת לימודי יזום נדל"ן, מכללת בילדינג.
- שימשה כמנהלת תכנון ורישוי בחברת עמידר.
- בעלת ניסיון של מעל 13 שנה בתחום התכנון והרישוי.

לחברה כ-30 עובדי מטה ומהנדסים בעלי ניסיון רב בתחומי הנדל"ן השונים ובפרט בתחום ההתחדשות העירונית.

# פריסה גאוגרפית



## פריסה של יח"ד בתכנון לתמורה ולשיווק

15	רעננה, חנקין 17
11	כפר סבא, אוסטשינסקי 16
20	חדרה, גבעת אולגה
64	רעננה, הגדוד העיברי 24-26
105	בת ים, בלפור 81
65	רעננה, החי"ל 28
66	הרצליה, בני בנימין 16-18
36	פתח תקווה, אנילביץ' 7-9
81	כפר סבא, בן גוריון 13-15
194	הוד השרון, מתחם הרשות
530	רמלה, הרצל (שער העיר)
372	נתניה, פנחס לבון 91-95
172	ירושלים, סן מרטין 19-21
492	רמת גן, אבא הלל
90	רמת גן, קריניצי 21-23-25
450	תל-מונד, אלי כהן
<b>2,763</b>	<b>סה"כ</b>



## פריסה של יח"ד בביצוע לתמורה ולשיווק

44	קריית אונו, צהל 59-73
13	הרצליה, יהודה לוי 8
28	רמת השרון, סמטת הגינה 11
12	רעננה, שברץ 5
39	ראשל"צ, שרירא 30-42
8	כפ"ס, רוטשילד 5
11	הרצליה, שמואל הנגיד 19
10	פתח תקווה, י"ד הבנים 12
10	הוד השרון, אנשי בראשית 8
<b>175</b>	<b>סה"כ</b>

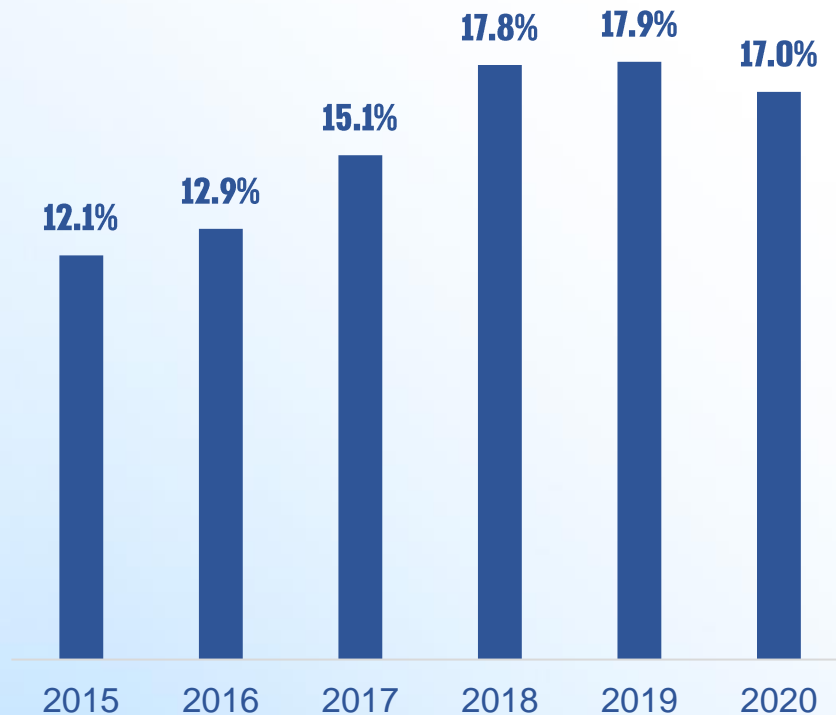


## פריסה של יח"ד שנמסרו

10	רעננה, שברץ 3
10	רעננה, בר אילן 33
15	הרצליה, ההגנה 45-51
5	הרצליה, יגאל אלון 3
20	הוד השרון, מולדת 3
5	הרצליה, חובת הלבבות 3
20	הוד השרון, האורנים 9-11
24	תל-מונד, הדקל 66-68
386	ראש העין, העצמאות
25	תל-מונד, הדקל 70
24	כפר סבא, אנילביץ' 17
11	הרצליה, יגאל אלון 8
10	הוד השרון, התחיה 3
<b>565</b>	<b>סה"כ</b>

# התחדשות עירונית

% התחדשות עירונית מתוך סך התחלות בנייה



- שיעור התחלות הבניה בתחום ההתחדשות העירונית בשנת 2020 מהווה כ-17% מסך התחלות הבניה.
- ב-5 שנים האחרונות חל גידול של כ-35% התחלות בניה בתחום ההתחדשות העירונית.
- ללא התחדשות עירונית, עד שנת 2033 צפוי מיצוי של השטחים הפתוחים עבור מגורים תחת הצפיפות נוכחית.
- התחדשות עירונית נמצאת במוקד השיח הממשלתי המתבטא בריבוי חקיקה - (לאחרונה אישרה הממשלה את הפחתת הרוב הנדרש מבין בעלי הדירות בפרויקט פינוי בינוי, כך שהרוב יעמוד על שני שלישים מבעלי הדירות במקום 80% לשם הגשת תביעה כנגד דייר סרבן לבית המשפט המוסמך).
- אנו רואים בהתחדשות העירונית כאחד הפתרונות העיקריים למחסור הקיים והצפוי של דירות למגורים.

# מנוע צמיחה



מכירה מוקדמת של יח"ד טרום תחילת הבניה.



בניית צבר פרויקטים משמעותי לשנים הקרובות.



בניה באזורי הביקוש ובמרכזי הערים.



תהליך מובנה לבחינה ובחירת הפרויקטים על בסיס הניסיון הקיים בחברה.



שמירה על תמהיל מגוון של פרויקטים בטווח הקצר/ בינוני/ ארוך על מנת לייצר צבר ותזרים מזומנים שוטף.



ביצוע עצמי של פרויקטים בייזום החברה. החברה אינה מבצעת פרויקטים עבור יזמיים אחרים.



# פרוייקטים בביצוע (נכון ל-30.9.2021)

שם הפרוייקט	סוג פרויקט	חלק החברה בפרוייקט	סטטוס	תאריך התחלה	תאריך סיום צפוי	מס' יח"ד לשיווק	מס' יח"ד מכירות בפועל	שיעור ביצוע פיזי	שיעור מכירות בפועל	סך הכנסות צפויות <sup>7</sup>	סך הוצאות צפויות <sup>8</sup>	רווח גולמי כולל	שיעור רווח גולמי כולל	רווח גולמי שהוכר	רווח גולמי להכיר	עודפים צפויים (אלפי ש"ח)
1 שברץ 5, רעננה	תמ"א 38/1	100%	בביצוע	יול-19	ינו-22	12	12	94%	100%	28,692	21,354	7,338	26%	6,929	409	8,031
2 יהודה הלוי 8, הרצליה <sup>9</sup>	תמ"א 38/2	50%	התקבל טופס <sup>10</sup> 4	מאי-19	דצמ-22	9	9	99%	100%	20,730	15,898	4,832	23%	4,734	97	6,358
3 אנשי בראשית 8, הוד השרון	תמ"א 38/1	100%	בביצוע	נוב-19	דצמ-21	10	10	96%	100%	23,131	17,450	5,681	25%	5,437	243	5,608
4 רוטשילד 5, כפר סבא	תמ"א 38/1	100%	בביצוע	אוג-20	אוק-22	8	4	55%	50%	15,128	12,000	3,129	21%	807	2,322	2,831
5 סמטת הגינה 11, רמת השרון	תמ"א 38/2	100%	בביצוע	אפר-21	דצמ-23	28	16	12%	31%	54,903	43,758	11,145	20%	389	10,756	17,602
6 צהל 73-59, קרית אונו	תמ"א 38/1	100%	בביצוע	יונ-21	דצמ-23	44	44	13%	30%	100,015	77,378	22,637	23%	965	21,672	30,259
7 יד הבנים 12, פתח תקוה	תמ"א 38/1	100%	בביצוע	פבר-21	מאי-23	10	1	9%	10%	19,882	16,359	3,523	18%	0	3,523	5,261
8 שמואל הנגיד 19, הרצליה	תמ"א 38/1	100%	בביצוע	מאי-21	אוג-23	11	5	15%	45%	25,719	19,303	6,416	25%	384	6,032	7,652
9 שמואל שריא 42-30, ראשל"צ	תמ"א 38/1	100%	בביצוע	דצמ-21	יול-24	39 <sup>11</sup>	4	0%	10%	66,991	53,118	13,873	21%	0	13,873	21,436
<b>סך-הכל</b>						<b>175</b>	<b>63</b>	<b>44%</b>	<b>53%</b>	<b>355,191</b>	<b>276,618</b>	<b>78,573</b>	<b>22%</b>	<b>19,646</b>	<b>1258,927</b>	<b>105,038</b>



6. הנתונים ביחס לפרוייקט מסוג חיזוק ועיבוי תמ"א 38/1 כוללים את יח"ד החדשות שייבנו במסגרת הפרוייקט בלבד ולא כוללים את דירות הבעלים בפרוייקט.

7. ראו ה"ש 3 לעיל.

8. ראו ה"ש 3 לעיל.

9. הנתונים הכספיים בפרוייקט משקפים 100% מהזכויות ולא כוללים את חלקה היחסי של החברה.

10. במהלך חודש דצמבר 2021, הסתיימו עבודות הבנייה והתקבל "טופס 4" בפרוייקט.

11. כולל 2 יח"ד מסחר.

12. הרווח הגולמי שנותר להכיר הינו לפני הפחתת עודפי העלות בפרוייקטים: (1) צהל 73-59 בקריית אונו; (2) סמטת הגינה 11 ברמת השרון; ו-(3) י"ד הבנים 12 בפתח תקווה, אשר מסתכם לסך של כ-9.4 מיליון ש"ח.

# פרויקטים שצפי כניסתם לביצוע במהלך שנת 2022

שם הפרויקט	סוג פרויקט	שיעור חתימות	חלק החברה בפרויקט	סטטוס	תאריך התחלה צפוי	תאריך סיום צפוי	סך יח"ד בפרויקט <sup>13</sup>	מס' יח"ד לשיווק <sup>14</sup>	סך הכנסות צפויות (אלפי ש"ח) <sup>15</sup>	סך הוצאות צפויות (אלפי ש"ח) <sup>16</sup>	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי כולל צפוי	רווח גולמי שנותר להכיר (אלפי ש"ח)	עודפים צפויים (אלפי ש"ח)
1 חנקין 17, רעננה	תמ"א 38/1	94%	100%	לאחר החלטת וועדה	Q1/2022	Q2/2024	15	15	33,017	26,469	6,548	20%	6,548	10,402
2 אוסטשינסקי 16, כפר סבא	תמ"א 38/1	91%	100%	לאחר החלטת וועדה	Q2/2022	Q3/2024	11	11	25,949	20,241	5,707	22%	5,707	8,422
3 גבעת אולגה, חדרה	יזמי	-	100%	הגשת תוכניות	Q4/2022	Q4/2024	20	20	68,376	52,903	15,473	23%	15,473	21,825
4 הגדוד העברי 24-26, רעננה	תמ"א 38/2	80%	100%	הגשת תוכניות	Q4/2022	Q4/2025	64	43	95,941	75,060	20,881	22%	20,881	31,762
5 בלפור 81, בת ים כולל שיווק של כ-1300 מ"ר מסחר ומשרדים	פינוי בינוי	80%	100%	הגשת תוכניות	Q4/2022	Q4/2026	105	75	178,603	140,664	37,940	21%	37,940	58,268
<b>סך-הכל</b>							<b>215</b>	<b>164</b>	<b>401,886</b>	<b>315,337</b>	<b>86,549</b>	<b>22%</b>	<b>86,549</b>	<b>130,680</b>



- 13. ראו ה"ש 6 לעיל.
- 14. יצוין כי, החברה טרם החלה בשיווק יח"ד בפרויקטים.
- 15. ראו ה"ש 3 לעיל.
- 16. ראו ה"ש 3 לעיל.
- 17. הרווח הגולמי שנותר להכיר הינו לפני הפחתת עודפי העלות בפרויקט אוסטשינסקי 16, בכפר סבא, אשר מסתכם לסך של כ-175 אלפי ש"ח.

# פרויקטים שצפי כניסתם לביצוע במהלך שנת 2023

שם הפרויקט	סוג פרויקט	שיעור חתימות	חלק החברה בפרויקט	סטטוס	תאריך התחלה צפוי	תאריך סיום צפוי	מס' יח"ד בפרויקט <sup>18</sup>	מס' יח"ד לשיווק <sup>19</sup>	סך הכנסות צפויות (אלפי ש"ח) <sup>20</sup>	סך הוצאות צפויות (אלפי ש"ח) <sup>21</sup>	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי כולל צפוי	רווח גולמי שנותר להכיר (אלפי ש"ח)	עודפים צפויים (אלפי ש"ח)
1 החי"ל 28, רעננה	תמ"א 38/2	83%	100%	הגשת תוכניות	Q1/2023	Q1/2026	65	41	95,397	77,620	17,778	19%	17,778	29,085
2 בני בנימין 16-18, הרצליה	תמ"א 38/2	94%	100%	הגשת תוכניות	Q2/2023	Q2/2026	66	37	97,867	75,385	22,482	23%	22,482	31,590
3 אניליבץ-7-9, פתח תקווה	תמ"א 38/2 <sup>22</sup>		100%	הליכי תכנון	Q2/2023	Q4/2025	36	24	36,644	29,726	6,918	19%	6,918	10,970
4 בן גוריון 13-15, כפר סבא	תמ"א 38/2 <sup>23</sup>		100%	הליכי תכנון	Q2/2023	Q4/2026	81	54	110,072	89,299	20,773	19%	20,773	33,979
5 רמתיים פינת הרשות הוד השרון (מתחם הרשות)	פינוי בינוי	61%	100%	הגשת תב"ע	Q4/2023	Q4/2027	194	138	302,022	240,136	61,886	20%	61,886	88,546
6 הרצל (שערי העיר), רמלה כולל שיווק של כ-2875 מ"ר מסחר <sup>24</sup>	תמ"א 38/2	73%	80%	דיון להפקדה	Q4/2023	Q2/2028	530	414	665,721	534,688	131,033	20%	131,033	203,575
<b>סך-הכל</b>							<b>972</b>	<b>708</b>	<b>1,307,723</b>	<b>1,046,854</b>	<b>260,869</b>	<b>20%</b>	<b>260,869</b>	<b>397,744</b>



18. ראו ה"ש 6 לעיל.  
 19. יצוין כי, החברה טרם החלה בשיווק יח"ד בפרויקטים.  
 20. ראו ה"ש 3 לעיל.  
 21. ראו ה"ש 3 לעיל.  
 22. החברה פועלת לשינוי מתווה בפרויקט, ממסלול חיזוק ועיבוי תמ"א 38/1 למסלול הריסה ובנייה מחדש תמ"א 38/2.  
 23. ראו ה"ש 22 לעיל.  
 24. ראו ה"ש 9 לעיל. כמו כן, כאמור בדיווח המידי שפרסמה החברה ביום 3 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 01-094012-2021), הסכם רכישת המניות מותנה בקיומם של תנאים מתלים.  
 25. הרווח הגולמי שנותר להכיר הינו לפני הפחתת עודפי העלות בפרויקטים: (א) בני בנימין 16-18 בהרצליה; (ב) אניליבץ 7-9 בפתח תקווה; ו-(ג) בן גוריון 13-15 בכפר סבא, אשר מסתכם לסך של כ-690 אלפי ש"ח.

# פרויקטים שצפי כניסתם לביצוע במהלך שנת 2024

שם הפרויקט	סוג פרויקט	שיעור חתימות	חלק החברה בפרויקט	סטטוס	תאריך התחלה צפוי	תאריך סיום צפוי	מס' יח"ד בפרויקט <sup>26</sup>	מס' יח"ד לשיווק <sup>27</sup>	סך הכנסות צפויות (אלפי ש"ח) <sup>28</sup>	סך הוצאות צפויות (אלפי ש"ח) <sup>29</sup>	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי כולל צפוי	רווח גולמי שנותר להכיר (אלפי ש"ח)	עודפים צפויים (אלפי ש"ח)
1 פנחס לבון 91-95, נתניה <sup>30</sup>	פינוי בינוי	83%	100%	הגשת תב"ע	Q3/2024	Q3/2028	372	276	613,897	462,643	151,254	25%	151,254	213,140
2 סן מרטין, ירושלים כולל שיווק של כ-330 מ"ר מסחר	פינוי בינוי	63%	100%	הגשת תב"ע	Q3/2024	Q4/2028	172	136	282,750	226,438	56,312	20%	56,312	89,720
3 אבא הלל, רמת גן כולל שיווק של כ-4000 מ"ר מסחר ומשרדים <sup>31</sup>	פינוי בינוי	74%	50%	הגשת תב"ע	Q3/2024	Q3/2029	492	328	860,227	697,379	162,848	19%	162,848	255,329
4 קרינצי, 21-23-25 רמת גן	פינוי בינוי	71%	100%	הגשת תב"ע	Q4/2024	Q4/2027	90	57	104,677	82,833	21,844	21%	21,844	33,599
5 אלי כהן, תל מונד	פינוי בינוי	82%	100%	הגשת תב"ע	Q4/2024	Q2/2029	450	348	589,861	463,858	126,003	21%	126,003	183,070
<b>סך-הכל</b>							<b>1,576</b>	<b>1,145</b>	<b>2,451,412</b>	<b>1,933,151</b>	<b>518,261</b>	<b>21%</b>	<b>518,261</b>	<b>774,857</b>



26. ראו ה"ש 6 לעיל.

27. יצוין כי, החברה טרם החלה בשיווק יח"ד בפרויקטים.

28. ראו ה"ש 3 לעיל.

29. ראו ה"ש 3 לעיל.

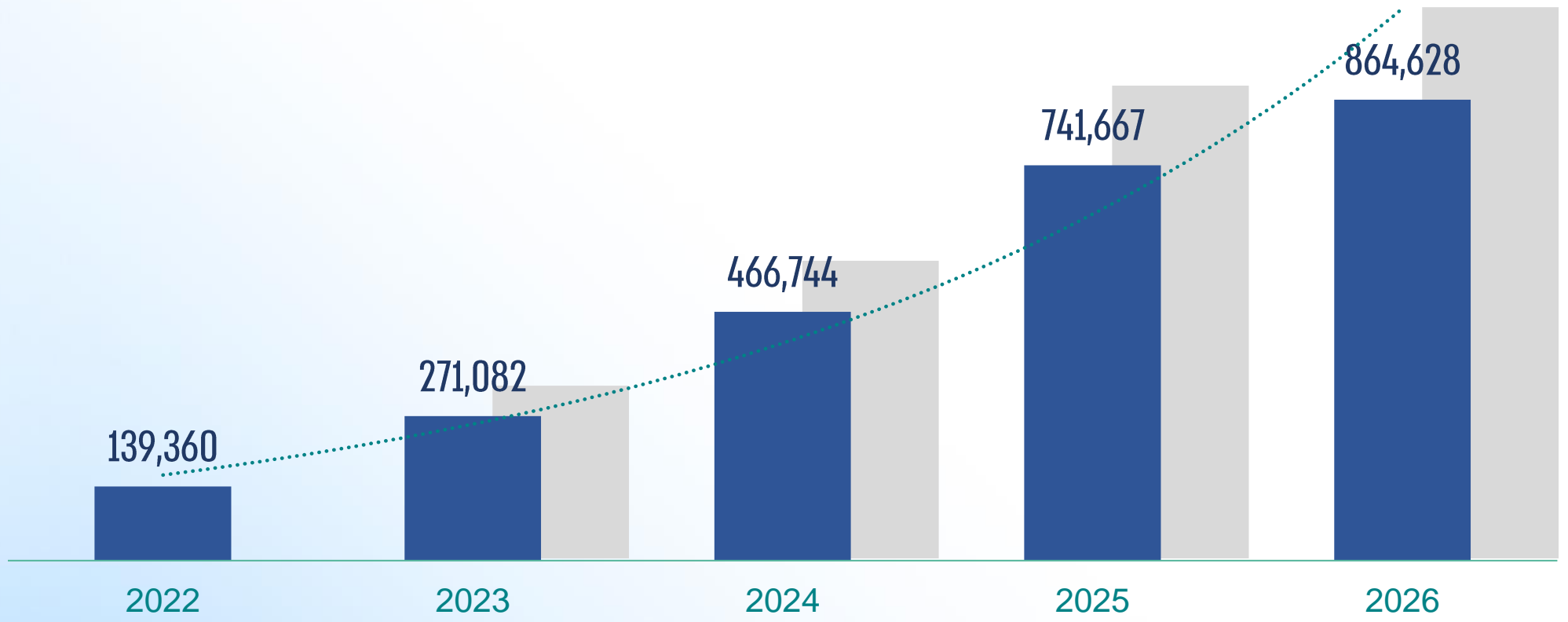
30. החברה חתמה עם דיירי הבניין ברוטנברג 13 על הסכם תמ"א 2/38 הריסה ובנייה/פינוי-בינוי וכן חתמה עם דיירי פנחס לבון 91-95 על פרויקט תמ"א 38/1.

31. חיזוק ועיבוי. בכוונת החברה לאחד את 4 הבניינים לכדי פרויקט פינוי בינוי אחד. הנתונים המוצגים בטבלה מתייחסים לפרויקט פינוי בינוי המתוכנן.

31. ראו ה"ש 9 לעיל.

# הכנסות צפויות (באלפי ש"ח) <sup>32,33</sup> בין השנים 2022 – 2026

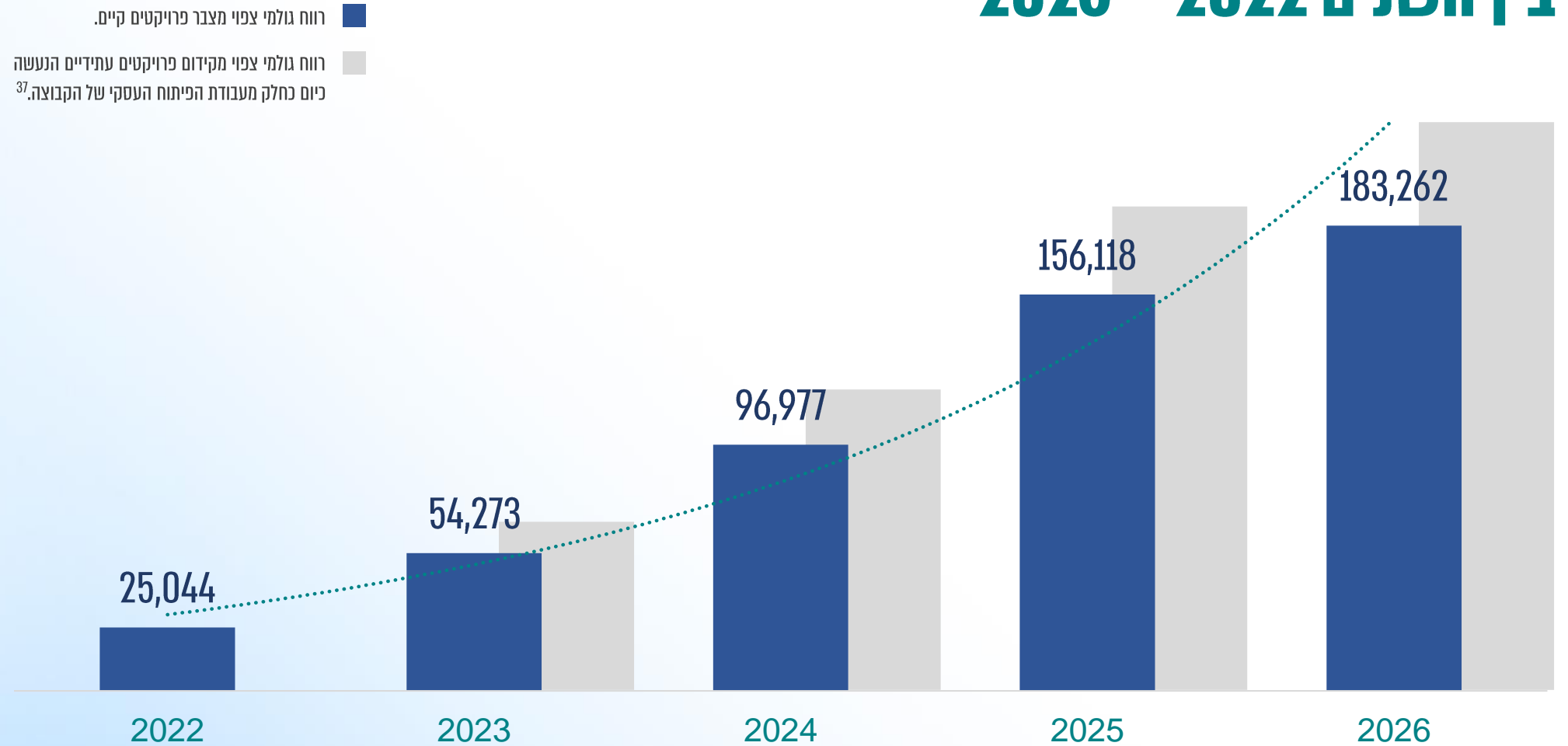
■ הכנסות צפויות מצבר פרויקטים קייםים.  
■ הכנסות צפויות מקידום פרויקטים עתידיים הנעשה כיום  
 נחלק מעבודת הפיתוח העסקי של הקבוצה.<sup>34</sup>



<sup>32</sup> ראה ה"ש 3 לעיל.  
<sup>33</sup> ראה ה"ש 4 לעיל.

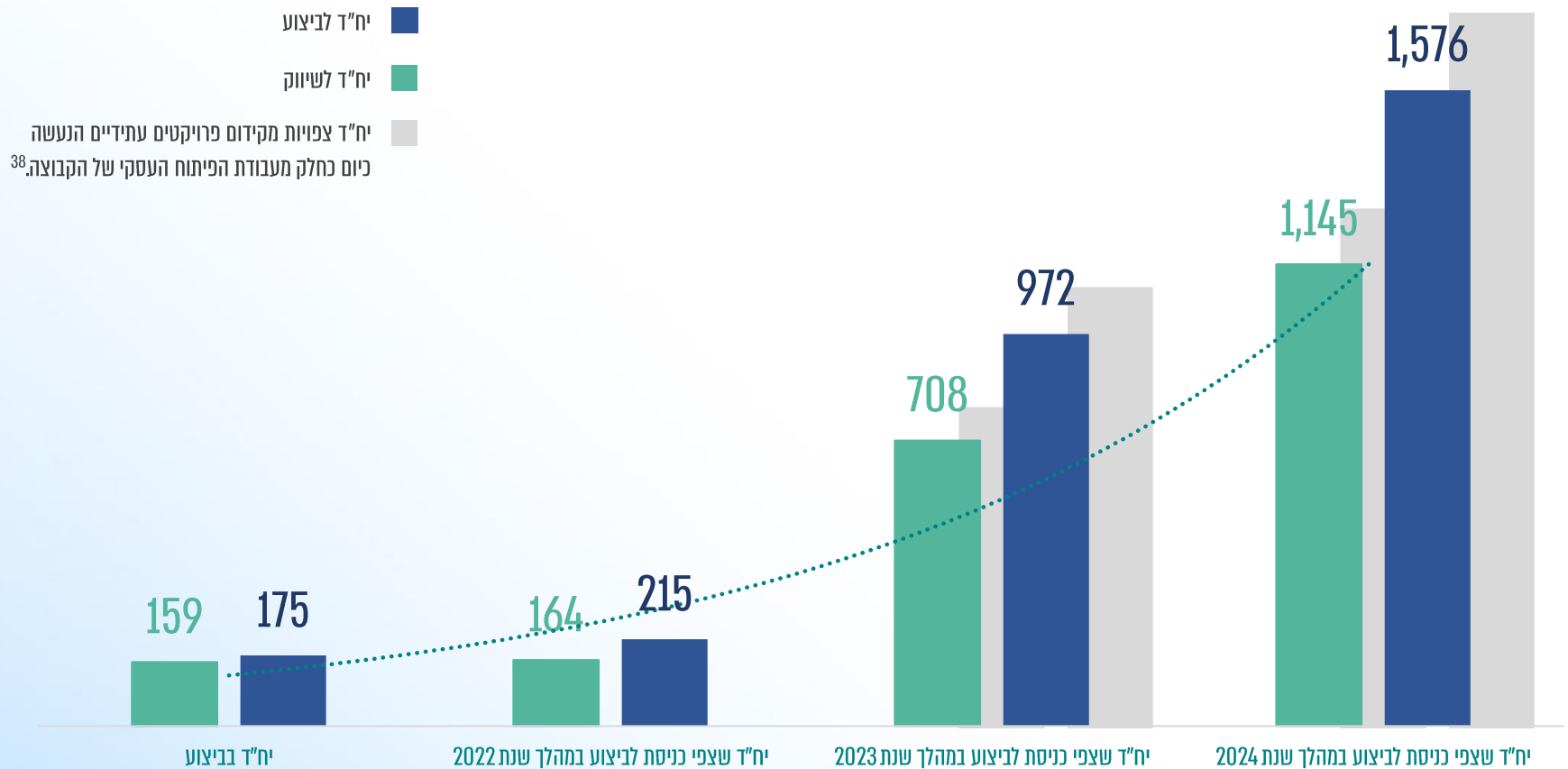
<sup>34</sup> החברה משקיעה תשומות ומשאבים רבים בפיתוח עסקי ומקדמת פרויקטים בשלבים שונים שטרם ניתן להציג את מצבם התיכנוני והמשפטי, ועל כן פרויקטים אלו קיבלו ביטוי בעמודות הצל.

# רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח)<sup>35,36</sup> בין השנים 2022 – 2026



35. ראה ה"ש 3 לעיל.  
 36. ראה ה"ש 5 לעיל.  
 37. ראה ה"ש 34 לעיל.

# סך יח"ד לשיווק וביצוע על-פי שנת כניסה



38. ראה ה"ש 34 לעיל.

# נתונים פיננסיים נכון ל-30.9.2021

₪ 55 מיליון  
הון עצמי

₪ 192 מיליון  
סך הנכסים בדוח על המצב הנספי

1.23  
יחס שוטף

40%  
יחס הון לחוב

29%  
יחס הון לסך הנכסים

₪ 64 מיליון  
אגרות חוב שווי הוגן

₪ 60 מיליון  
אגרות חוב בספרים





# פרויקטים נבחרים בביצוע



# סמטת הגינה רמת השרון

פרויקט תמ"א 38/2

16

יח"ד לשיווק

12

יח"ד קיימות

12/23

צפי למסירות

54,903

הכנסות (באלפי ש"ח)

11,145

רווח גולמי כולל  
(באלפי ש"ח)

17,602

עודפים צפויים  
(באלפי ש"ח)

- ללא השפעת שירותי בניה לבעלי דירות בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית (קומבינציה).  
- לפני הפחתת עודפי עלות בסך של כ-3 מיליון ש"ח.

אב-גד



# צה"ל קריית אונו

פרויקט תמ"א 38/1

44

יח"ד לשיווק

64

יח"ד קיימות

12/23

צפי למסירות

100,015

הכנסות (באלפי ש"ח)

22,637

רווח גולמי כולל  
(באלפי ש"ח)

30,259

עודפים צפויים  
(באלפי ש"ח)

- ללא השפעת שירותי בניה לבעלי דירות בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית (קומבינציה).  
- לפני הפחתת עודפי עלות של כ-5 מיליון ש"ח.



# שמואל שרירא ראשון לציון

פרויקט תמ"א 38/1

39

יח"ד ומסחר לשיווק

56

יח"ד ומסחר קיימות

07/24

צפי למסירות

66,991

הכנסות (באלפי ש"ח)

13,873

רווח גולמי כולל  
(באלפי ש"ח)

21,436

עודפים צפויים  
(באלפי ש"ח)



# פרויקטים נבחרים בתכנון



# בלפור 81 בת ים

פרויקט פינוי-בינוי

75

יח"ד לשיווק

30

יח"ד קיימות

Q4/22

צפי להיתר בנייה

178,603

הכנסות (באלפי ש"ח)

37,940

רווח גולמי כולל  
(באלפי ש"ח)

58,268

עודפים צפויים  
(באלפי ש"ח)

- ללא השפעת שירותי בנייה לבעלי דירות בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית (קומבינציה).



# הגדוד העברי רעננה

פרויקט תמ"א 38/2

43

יח"ד לשיווק

21

יח"ד קיימות

Q4/22

צפי להיתר בנייה

95,941

הכנסות (באלפי ש"ח)

20,881

רווח גולמי כולל  
(באלפי ש"ח)

31,762

עודפים צפויים  
(באלפי ש"ח)

- ללא השפעת שירותי בנייה לבעלי דירות בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית (קומבינציה).

# מתחם הרשות הוד השרון

פרויקט פינוי-בינוי

138

יח"ד לשיווק

56

יח"ד קיימות

Q4/23

צפי להיתר בנייה

302,022

הכנסות (באלפי ש"ח)

61,886

רווח גולמי כולל  
(באלפי ש"ח)

88,546

עודפים צפויים  
(באלפי ש"ח)

- ללא השפעת שירותי בנייה לבעלי דירות בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית (קומבינציה).

אב-גד



# שערי העיר רמלה

פרויקט תמ"א 38/2 | חלק החברה בפרויקט - 80%

414

יח"ד לשיווק

116

יח"ד קיימות

Q4/23

צפי להיתר בנייה

665,721

הכנסות (באלפי ש"ח)

131,033

רווח גולמי כולל  
(באלפי ש"ח)

203,575

עודפים צפויים  
(באלפי ש"ח)

- ללא השפעת שירותי בניה לבעלי דירות בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית (קומבינציה).  
- הנתונים הכספיים של פרויקט הרצל (שערי העיר), משקפים 100% מזכויות הפרויקט ולא כוללים את חלקה היחסי של החברה.

אב-גד

# אבא הלל רמת גן

פרויקט פינני-בינוי | חלק החברה בפרויקט - 50%

328

יח"ד לשיווק

164

יח"ד קיימות

Q3/24

צפי להיתר בנייה

860,227

(באלפי ש"ח)

162,848

רווח גולמי כולל  
(באלפי ש"ח)

255,329

עודפים צפויים  
(באלפי ש"ח)

- ללא השפעת שירותי בנייה לבעלי דירות בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית (קומבינציה).  
- הנתונים הכספיים של פרויקט אבא הלל, משקפים 100% מזכויות הפרויקט ולא כוללים את חלקה היחסי של החברה.

# כתבו עלינו

## אב-גד רוכשת 80% ממתחם פינוי-בינוי ברמלה שצפוי להכניס לה 530 מיליון שקל

פרויקט "שערי העיר" נרכש מהיזם שרלי טררויה, וצפוי לכלול כ-530 יחידות דיור חדשות, לצד 2,500 מ"ר שטחי מסחר • נכון למועד זה 73% מהדיירים בפרויקט כבר חתמו על הסכם הפינוי-בינוי

מאת מיכל קדרון | 03.11.21 | 17:24



## חברת אב-גד רוכשת חמישה דונמים בגבעת אולגה תמורת סכום של 26.6 מיליון שקל

על הקרקע תוכל להקים החברה 20 יחידות דיור דו-משפחתיות • בשני מגרשים מתוך המגרשים שרוכשת החברה ישנו פולש, ומוכר השטח התחייב לתת לו בקשת פינוי מייד לאחר חתימת הסכם הרכישה

מאת ארי יקותיאל | 28.06.21 | 15:59



## "אני צופה עליות מחירים מטורפות בנדל"ן: לציבור יש המון כסף שאין לו מה לעשות איתו"

מיכאל רצון, לשעבר סגן שר מטעם הליכוד, השלים לאחרונה את הנפקת חברת אב-גד בשליטתו, המתמחה בתחום ההתחדשות העירונית • מעריך שחסרות יותר מ-20 אלף דירות, ומזכיר: "ב-2010 המחירים עלו בכ-14% בגלל מחסור של חצי מכך, ומשם התפתחה המחאה החברתית"

אביב לוי | 23.05.2021



## אב-גד של מיכאל רצון הונפקה לפי שווי של 111 מיליון שקל

החברה לייזום פרויקטים בהתחדשות עירונית גייסה כ-31 מיליון שקל בהנפקה ראשונה לציבור ■ אב-גד, של הח"כ לשעבר מיכאל רצון, גייסה בינואר 60 מיליון שקל בהנפקת אג"ח

יוסף חרש | 13.05.2021





09-8324373 - צחי נהן, סמנכ"ל כספים



Tzahi.c@avgad-home.co.il



היצירה 11 ב', רעננה, ישראל

