

רבעון 4, 2021

מצגת לשוק ההון

- מצגת זו מהווה הצגה עקרונית ושיווקית של **הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ** והחברות המוחזקות על ידיה ("**החברה**" או "**הכשרה התחדשות**" או "**התחדשות**") ואינה מהווה הצעה להשקעה או לרכישת ניירות ערך של החברה או חברות קשורות לחברה ובפרט אינה מהווה "הצעה לציבור". כמו כן המצגת כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968, הכולל, בין היתר, תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים ועניינים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד ("**מידע צופה פני עתיד**"). הערכות החברה ותוכניותיה מבוססות על הנתונים שבידי החברה כיום ונסמך, בין היתר, על הערכות ופרסומים בהתייחס לכלכלת ישראל, תחזיות בקשר לשיעור הריבית, האינפלציה, שוק האשראי, ענף הבניה ושוק הדיור בישראל, מגמות בפעילות ההתחדשות העירונית בישראל, בפרט בשנים האחרונות, וההתפתחויות הצפויות בהם. השפעת הגורמים הנ"ל על פעילות החברה, עשויה להיות שונה באופן מהותי מזה שנחזה כאמור, אם הערכות החברה לא תתממשנה, או תתממשנה באופן חלקי בלבד, כתוצאה, בין היתר, מהשפעות נגיף הקורונה ותוצאותיו על הכלכלה העולמית והישראלית, משינוי במצב הכלכלי בישראל, וכן בגין שינויי חקיקה, שינויי מדיניות לאומית, שינויי במדיניות ו/או הנחיות רשויות מקומיות ביחס לתחום פעילות החברה או הטלת מגבלות מהותיות על פעילותה ו/או שינויים רגולטוריים אחרים שישפיעו על פעילות החברה ו/או על השווקים בהם החברה פועלת, וכן בגין התממשות גורמי סיכון, כמפורט בסעיף 4.11 בפרק תיאור עסקי התאגיד, שנכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, שפורסם ביום 21 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא 017982-01-2022), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- המידע הכלול במצגת וכל מידע אחר שיימסר בקשר עמה, אם בכלל, מוצג למטרות הנוחות בלבד, ואינו ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה. המצגת לא נועדה להחליף את הצורך בעיון בתשקיף החברה ובדוחות הכספיים שלה. לשם קבלת מידע מלא ומקיף על מצבה של החברה, עסקיה ותוצאותיה הכספיות יש לעיין בתשקיף, בדוחות הכספיים התקופתיים והאחרים ובדיווחים שונים אחרים של החברה ככל שהיו או שיהיו.
- העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע זה, הינם עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של החברה ועסקיה, עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של תחום הפעילות בו פועלת החברה באזורי פעילותה, המצב התכנוני הקיים ברשויות המקומיות והארציות, ועובדות ונתונים מאקרו כלכליים, והכול כפי שידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו, ובכלל זה נתונים ופרסומים סטטיסטיים וציבוריים שפורסמו על ידי גופים ורשויות שונות, אשר תוכנם לא נבדק על ידי החברה באופן עצמאי ולפיכך החברה אינה אחראית לנכונותם. 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.
- משפטים הכוללים ביטויים כגון: "צפוי", "מתכוונת", "מעריכה", "חוזתה" "צופה" וביטויים דומים, מצביעים על כך שמדובר על מידע צופה פני עתיד כהגדרתו לעיל. מידע זה משקף את נקודת המבט הנוכחית של החברה בנוגע לאירועים עתידיים המבוססים על הערכות החברה ולכן נתונים לסיכונים ולחוסר ודאות.
- 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.
- המידע הכלול במצגת וכל מידע אחר שיימסר במהלך הצגת המצגת, אינו מהווה בסיס לקבלת החלטת השקעה ואינו מהווה המלצה או חוות דעת, וכן לא מהווה תחליף לשיקול דעת של משקיע פוטנציאלי. אין לראות במצגת זו משום הצעה או הזמנה לרכוש ניירות ערך של החברה.
- הנתונים הכלולים במצגת נכונים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31/12/21, אלא אם כן צוין במפורש אחרת.

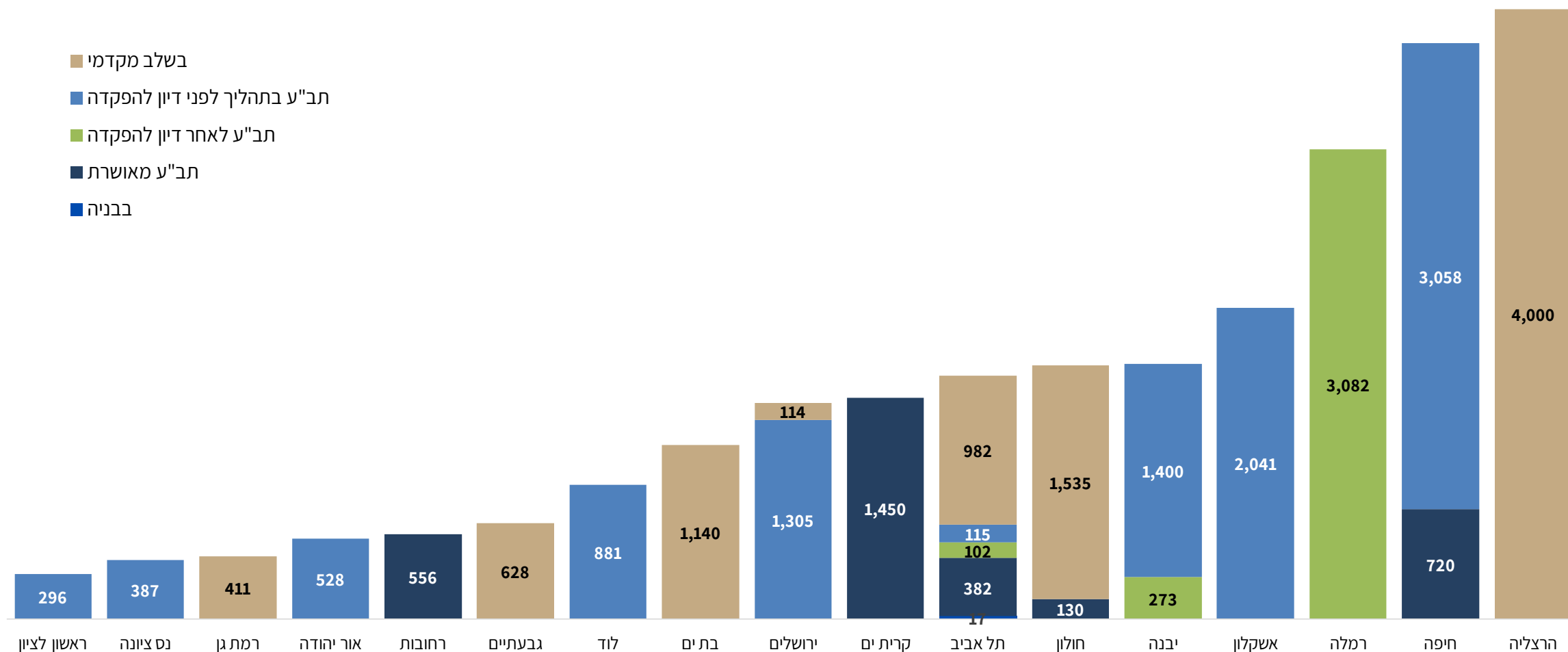
"הכשרה התחדשות" - מעצימים את היקפי הפעילות !

- יזמית מובילה בתחום הדיור למגורים בישראל, עם מיקוד, התמחות ומובילות בפרויקטי התחדשות עירונית
- כ-25,500 יח"ד פוטנציאליות ב-pipeline, מהן כ-3,200 יח"ד עם תב"ע מאושרת ועוד כ-3,500 יח"ד לאחר דיון להפקדה
- מזה, כ-7,500 יח"ד בפרויקטים בשלבים מתקדמים, ובהם רווח גולמי צפוי (חלק החברה) של כ-1.2 מיליארד ש"ח
- הנחות העבודה האסטרטגיות העיקריות:
 - בשוק הדיור בישראל מחסור מתמשך בהיצע יחידות דיור, התומך בביקושים חזקים בשוק (ומביא לעליה רציפה במחירי הדיור)
 - לאור מחסור בעתודות קרקע בישראל, בייחוד באזורי ביקוש, צפויה האצה (שכבר נראית בפועל) בהיקף פרויקטי התחדשות עירונית מסך פרויקטי הייזום למגורים
 - יזום פרויקטי מגורים בדרך של התחדשות עירונית, מפחית באופן מהותי את סיכוני היזום לעומת רכישת קרקע ויזום 'רגיל'
- בפברואר 2022 נחתם הסכם לשיתוף פעולה אסטרטגי עם מנורה-מבטחים להשקעה בהון עצמי ישירות ב-4 פרויקטי התחדשות עירונית
- בנובמבר 2021 הושלם גיוס הון בהיקף כ-29 מיליוני ש"ח ממספר גופים בהובלת הפניקס, קרן נוקד וקרן ספרה
- החברה נסחרת בתל-אביב שווי כ-645 מיליוני ש"ח*
- "הכשרת הישוב" מחזיקה בכ-76.4% ממניות החברה**
- לחברה ולחברות בנות שלה, יתרת הפסדים צבורים לצרכי מס בהיקף של כ-270 מיליוני ש"ח

שיתוף פעולה אסטרטגי עם מנורה-מבטחים להשקעות משותפות

- בפברואר 2022, נחתם הסכם לשיתוף פעולה אסטרטגי של החברה עם "מנורה", לפיה יקימו החברה וקבוצת מנורה שותפות, במסגרתה ישקיעו החברה ומנורה, השקעות בהון עצמי בארבעה פרויקטים למגורים, בהיקף מצטבר של עד כ-166 מיליון ש"ח
- החברה תהיה בעלת השליטה בשותף הכללי של השותפות המשותפת, אשר יהיה בעל הסמכות לניהול השותפות
- מנורה תחזיק 35% מזכויות השותפים המוגבלים בשותפות
- ארבעת הפרויקטים במסגרת שיתוף הפעולה, הינם פרויקט "חנקין" בחולון במסגרתו צפויות להיבנות 130 יחידות דיור, פרויקט "בבלי" בתל-אביב במסגרתו צפויות להיבנות 55 יחידות דיור, שלב א' של פרויקט "שיכון צבא קבע" בקרית-ים במסגרתו צפויות להיבנות 268 יחידות דיור (מתוך 1,450 יחידות דיור בכל שלבי הפרויקט), ושלב א' של פרויקט "בן-גוריון" ברמלה במסגרתו צפויות להיבנות 270 יחידות דיור (מתוך 3,082 יחידות דיור בכל שלבי הפרויקט)
- סך הכל במסגרת ארבעת הפרויקטים צפויה החברה לבנות 723 יחידות דיור, מהן 575 יחידות דיור למכירה
- החברה מעריכה כי היקף ההכנסות ממכירת יחידות הדיור כאמור יסתכם בכ-1 מיליארד ש"ח (לא כולל מע"מ), ומעריכה את העלויות הצפויות להקמת פרויקטים אלו בכ-0.84 מיליארד ש"ח
- בכל אחד מן הפרויקטים, החברה תעמיד 40% מהון השותפות (עד כ- 66 מיליון ש"ח במצטבר), ומנורה תעמיד את היתרה, בשיעור 60% מהון השותפות (עד כ- 100 מיליון ש"ח במצטבר)
- העמדת ההון העצמי לכל אחד מהפרויקטים על ידי כל אחד מהצדדים, כפופה להתקיימות מספר תנאים מתלים הנהוגים בפרויקטים מעין אלו
- ההסכם קובע מפל תשלומים המסדיר את אופן חלוקת הכספים (הון עצמי ורווחים) מכל אחד מהפרויקטים לחברה ולמנורה, בהתאם להסדרים שנקבעו על ידי הצדדים במסגרת ההסכם, לרבות מנגנון לתשלום דמי הצלחה לחברה בשיעור שהוסכם, במידה שרווחיות פרויקט (רווח לעלות), עולה על 15% ("דמי הצלחה עודפים")
- **מפל התשלומים שנקבע משקף חלוקת רווחים משוערת לפרויקט, על-בסיס הנחות עבודה שונות, בשיעור של כ- 70% לחברה וכ- 30% למנורה;** מפל התשלומים משקף דמי יזום לחברה
- השקעות הצדדים וחלוקת הרווחים תיעשה בנפרד בהתייחס לכל אחד מהפרויקטים, למעט הסכמה להשבת סכומים ששולמו כדמי הצלחה עודפים (סכומים אלה בלבד), בתנאים מסוימים

כ-25,500 יח"ד בשלבי קידום שונים, מהן כ-3,200 יח"ד עם תב"ע מאושרת



כ-7,500 יח"ד בפרויקטים בשלבים מתקדמים; רווח גולמי צפוי כ-1.2 מיליארד ש"ח

מיליוני ש"ח	סוג הפרויקט	חלק התחדשות ברווח (%)	מס' יח"ד בפרויקט (כולל חלק השותפים)	מס' יח"ד לשיווק (כולל חלק השותפים)	שיעור החתמות	צפי תחילת בניה	מועד סיום בניה צפוי	רווח גולמי צפוי (חלק החברה)	שיעור רווח גולמי חזוי (%)	סטטוס
ליסין 23, תל-אביב	תמ"א 38/2	80%	17	9	100%	בביצוע	2024	5	16%	בביצוע; נמכר 100% מהמלאי; הוכר רווח 2 מלש"ח
דה-האז 7, תל-אביב	תמ"א 38/2	80%	43	20	100%	2022	2025	13	18%	אושרה קבלת היתר; נמכרו 20 יח"ד (100% מהמלאי)
בבלי ירושלמי, תל-אביב*	פינוי-בינוי	כ-67%	55	33	92%	2022	2026	23	23%	התקבל היתר בניה בתנאים
חנקין, חולון*	פינוי-בינוי	כ-53%	130	92	92%	2022	2025	10	13%	תב"ע בתוקף
הטייסים, נס-ציונה	פינוי-בינוי	100%	387	267	91%	2023	2028	72	14%	תב"ע בתהליך בסמכות ועדה מחוזית; אושר במליאת העיר
בר-לב, תל-אביב	פינוי-בינוי	70%	102	70	90%	2023	2026	17	15%	תב"ע בסמכות ועדה מקומית; תב"ע אושרה להפקדה להתנגדויות
בלוך 13, תל-אביב	תמ"א 38/2	80%	21	10	82%	2023	2025	6	15%	החברה מקדמת היתר בניה
הדרור, יבנה	פינוי-בינוי	100%	273	193	80%	2023	2026	47	14%	תב"ע אושרה להפקדה להתנגדויות
נחל עוז 29, תל-אביב	פינוי-בינוי	82%	115	67	80%	2023	2026	22	17%	החברה מקדמת היתר בניה
הרצל ביאליק, ראשל"צ	פינוי-בינוי	55%	136	112	80%	2023	2026	18	14%	תב"ע בתהליך בסמכות ועדה מחוזית
ויצמן 131, תל-אביב	פינוי-בינוי	80%	32	16	80%	2023	2025	9	15%	החברה מקדמת היתר בניה
העלייה השנייה, חיפה	פינוי בינוי	100%	720	544	76%	2023	2028	121	13%	תב"ע מאושרת
קרית משה, רחובות	פינוי-בינוי	100%	300	250	72%	2023	2026	64	15%	תב"ע מאושרת; מנגנון הקצאת קרקעות והסכם גג בתהליך גיבוש
בן גוריון, רמלה (שלב א')*	פינוי-בינוי	כ-70%	270	222	58%	2023	2027	40	15%	תב"ע בסמכות ותמ"ל; אושרה להפקדה
בן גוריון, רמלה (ללא שלב א')	פינוי-בינוי	100%	2,812	1,916	60%	2023	2033	414	14%	תב"ע בסמכות ותמ"ל; אושרה להפקדה
צבא קבע, קרית-ים (שלב א')*	פינוי-בינוי	כ-70%	268	228	60%	2023	2026	32	15%	תב"ע מאושרת
צבא קבע, קרית-ים (ללא שלב א')	פינוי-בינוי	100%	1,182	998	60%	2023	2030	211	14%	תב"ע מאושרת
מתחם ההסתדרות, חולון	פינוי-בינוי	100%	400	288	70%	2024	2028	85	13%	תב"ע בתהליך בסמכות וועדה מקומית
בורוכוב, ירושלים	פינוי-בינוי	50%	208	156	70%	2024	2028	18	13%	תב"ע בתהליך בסמכות וועדה מחוזית
סה"כ			7,471	5,491				1,227		

הערה: יובהר לעניין פרויקטים מסוג התחדשות עירונית, כי לאור מורכבות הפרויקטים והסטטוס הנוכחי שלהם, אין כל וודאות שפרויקטים שטרם הוחל בביצועם, יצאו לפועל ו/או בדבר מספר היחידות להקמה הערה: הנתונים לא כוללים שטחי מסחר ו/או משרדים הכלולים בחלק מהפרויקטים
* פרויקט במסגרת "עסקת מנורה"; חלק התחדשות ברווח משקף 70% מחלק התחדשות ברווחים, כפי שהיה ערב ההתקשרות בעסקה.
כולל מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968

ליסין 23 (בסמוך לכיכר המדינה) | תל-אביב



חלק התחדשות ברווחי הפרויקט
80%

סוג פרויקט
תמ"א 38/2
סך יחידות דיור בפרויקט: 17
מספר יחידות דיור לשיווק: 9
מספר יח"ד שנמכרו: 9 (שיווק הסתיים)

סטטוס ולוח זמנים
בביצוע

תחילת בניה: 2021
סיום בניה צפוי: 2024

רווחיות צפויה (חלק התחדשות)
רווח גולמי צפוי: כ-7 מיליוני ש"ח
רווח גולמי צפוי שטרם הוכר: כ-5 מיליוני ש"ח
שיעור רווח גולמי: כ-16%

דה-האז 7 | תל-אביב



חלק התחדשות ברווחי הפרויקט
80%

סוג פרויקט
התחדשות עירונית, תמ"א 38/2
סך יחידות דיור בפרויקט: 43
מספר יחידות דיור לשיווק: 20
מספר יח"ד שנמכרו: 20 (שיווק הסתיים)

סטטוס ולוח זמנים
אושרה קבלת היתר; ההיתר החתום
צפוי להתקבל בפועל בימים הקרובים
שיעור החתמות: 100%
צפי תחילת בניה: 2022
סיום בניה צפוי: 2025

רווחיות צפויה (חלק התחדשות)
רווח גולמי צפוי: כ-13 מיליוני ש"ח
שיעור רווח גולמי: כ-18%

בבלי ירושלמי 1,3,5 | תל-אביב



חלק התחדשות ברווחי הפרויקט

כ-67%

הפרויקט כלול בשותפות עם "מנורה מבטחים"

סוג פרויקט

התחדשות עירונית, פינוי-בינוי

סך יחידות דיור בפרויקט: 55

מספר יחידות דיור לשיווק: 33

סטטוס ולוח זמנים

התקבל היתר בניה בתנאים

שיעור החתמות: 82%

צפי תחילת בניה: 2022

סיום בניה צפוי: 2026

רווחיות צפויה (חלק התחדשות)

רווח גולמי צפוי: כ-23 מיליוני ש"ח

שיעור רווח גולמי: כ-23%

חנקין (פינת ההסתדרות 80) | חולון



חלק התחדשות ברווחי הפרויקט

כ-53%

הפרויקט כלול בשותפות עם "מנורה מבטחים"

סוג פרויקט

התחדשות עירונית, פינוי-בינוי

סך יחידות דיור בפרויקט: 130

מספר יחידות דיור לשיווק: 94

סטטוס ולוח זמנים

תב"ע בתוקף

שיעור החתמות: 92%

צפי תחילת בניה: 2022

סיום בניה צפוי: 2025

רווחיות צפויה (חלק התחדשות)

רווח גולמי צפוי: כ-10 מיליוני ש"ח

שיעור רווח גולמי: כ-13%

מתחם הטייסים | נס ציונה



חלק התחדשות ברווחי הפרויקט
100%

סוג פרויקט
התחדשות עירונית, פינוי-בינוי
סך יחידות דיור בפרויקט: 387
מספר יחידות דיור לשיווק: 267

סטטוס ולוח זמנים
תב"ע בתהליך בסמכות ועדה מחוזית;
אושר במליאת העיר
שיעור החתמות: 91%
צפי תחילת בניה: 2023
סיום בניה צפוי: 2028

רווחיות צפויה (חלק התחדשות)
רווח גולמי צפוי: כ-72 מיליוני ש"ח
שיעור רווח גולמי: כ-14%

בר-לב 104,106 | תל-אביב



חלק התחדשות ברווחי הפרויקט
70%

סוג פרויקט

התחדשות עירונית, פינוי-בינוי
סך יחידות דיור בפרויקט: 102
מספר יחידות דיור לשיווק: 70

סטטוס ולוח זמנים

תב"ע בסמכות ועדה מקומית;
תב"ע אושרה להפקדה להתנגדויות
שיעור החתמות: 90%
צפי תחילת בניה: 2023
סיום בניה צפוי: 2026

רווחיות צפויה (חלק התחדשות)
רווח גולמי צפוי: כ-17 מיליוני ש"ח
שיעור רווח גולמי: כ-15%

בלוך 13 | תל-אביב



חלק התחדשות ברווחי הפרויקט
80%

סוג פרויקט
התחדשות עירונית, תמ"א 38/2
סך יחידות דיור בפרויקט: 21
מספר יחידות דיור לשיווק: 10

סטטוס ולוח זמנים
החברה מקדמת היתר בניה
שיעור החתמות: 82%
צפי תחילת בניה: 2023
סיום בניה צפוי: 2025

רווחיות צפויה (חלק התחדשות)
רווח גולמי צפוי: כ-6 מיליוני ש"ח
שיעור רווח גולמי: כ-15%

הדרור | יבנה



חלק התחדשות ברווחי הפרויקט
100%

סוג פרויקט
התחדשות עירונית, פינוי-בינוי
סך יחידות דיור בפרויקט: 273
מספר יחידות דיור לשיווק: 193

סטטוס ולוח זמנים
תב"ע אושרה להפקדה להתנגדויות
שיעור החתמות: 80%
צפי תחילת בניה: 2023
סיום בניה צפוי: 2026

רווחיות צפויה (חלק התחדשות)
רווח גולמי צפוי: כ-47 מיליוני ש"ח
שיעור רווח גולמי: כ-14%

נחל עוז 29 | תל-אביב



חלק התחדשות ברווחי הפרויקט
82%

סוג פרויקט

התחדשות עירונית, פינוי-בינוי
סך יחידות דיור בפרויקט: 115
מספר יחידות דיור לשיווק: 67

סטטוס ולוח זמנים

החברה מקדמת היתר בניה

שיעור החתמות: 80%

צפי תחילת בניה: 2023

סיום בניה צפוי: 2026

רווחיות צפויה (חלק התחדשות)
רווח גולמי צפוי: כ-22 מיליוני ש"ח
שיעור רווח גולמי: כ-17%

הרצל ביאליק | ראשון לציון



חלק התחדשות ברווחי הפרויקט
55%

סוג פרויקט
התחדשות עירונית, פינוי-בינוי
סך יחידות דיור בפרויקט: 180
מספר יחידות דיור לשיווק: 156

סטטוס ולוח זמנים
תב"ע בתהליך בסמכות ועדה מחוזית
שיעור החתמות: 80%
צפי תחילת בניה: 2023
סיום בניה צפוי: 2026

רווחיות צפויה (חלק התחדשות)
רווח גולמי צפוי: כ-18 מיליוני ש"ח
שיעור רווח גולמי: כ-14%

ויצמן 131 | תל-אביב



חלק התחדשות ברווחי הפרויקט
80%

סוג פרויקט
התחדשות עירונית, פינוי-בינוי
סך יחידות דיור בפרויקט: 32
מספר יחידות דיור לשיווק: 16

סטטוס ולוח זמנים
החברה מקדמת היתר בניה
שיעור החתמות: 80%
צפי תחילת בניה: 2023
סיום בניה צפוי: 2025

רווחיות צפויה (חלק התחדשות)
רווח גולמי צפוי: כ-9 מיליוני ש"ח
שיעור רווח גולמי: כ-15%

העלייה השניה | חיפה



חלק התחדשות ברווחי הפרויקט
100%

סוג פרויקט
התחדשות עירונית, פינוי-בינוי
סך יחידות דיור בפרויקט: 720
מספר יחידות דיור לשיווק: 544

סטטוס ולוח זמנים
תב"ע מאושרת
שיעור החתמות: 76%
צפי תחילת בניה (שלב א'): 2023
סיום בניה צפוי (כלל הפרויקט): 2028

רווחיות צפויה (חלק התחדשות)
רווח גולמי צפוי: כ-121 מיליון ש"ח
שיעור רווח גולמי: כ-13%

קרית משה | רחובות



חלק התחדשות ברווחי הפרויקט
100%

סוג פרויקט
התחדשות עירונית, פינוי-בינוי (פינוי שני בניינים שונים)
סך יחידות דיור בפרויקט: 300
מספר יחידות דיור לשיווק: 250

סטטוס ולוח זמנים
תב"ע מאושרת;
מנגנון הקצאת קרקעות והסכם גג בתהליך גיבוש
על-ידי הרשות המקומית ומשרד השיכון
שיעור החתמות: 72%
צפי תחילת בניה: 2023
סיום בניה צפוי: 2026

רווחיות צפויה (חלק התחדשות)
רווח גולמי צפוי: כ-64 מיליון ש"ח
שיעור רווח גולמי: כ-15%

מתחם בן-גוריון | רמלה



חלק התחדשות ברווחי הפרויקט

שלב א' - כ-70%

יתר השלבים - 100%

שלב א' כלול בשותפות עם "מנורה מבטחים"

סוג פרויקט

התחדשות עירונית, פינוי-בינוי + עיבוי ותוספת

סך יחידות דיור בפרויקט: 3,082 (מזה: שלב א' 270)

מספר יחידות דיור לשיווק: 2,138 (מזה: שלב א' 222)

סטטוס ולוח זמנים

תב"ע בסמכות ותמ"ל; אושרה להפקדה

שיעור החתמות: 60%

צפי תחילת בניה (שלב א'): 2023

סיום בניה צפוי (כלל הפרויקט): 2033

רווחיות צפויה (חלק התחדשות)

רווח גולמי צפוי (שלב א'): כ-40 מיליוני ש"ח

רווח גולמי צפוי (יתר השלבים): כ-414 מיליוני ש"ח

סה"כ רווח גולמי צפוי: כ-454 מיליוני ש"ח

שיעור רווח גולמי: כ-14%

שיכון צבא קבע | קרית-ים



חלק התחדשות ברווחי הפרויקט

שלב א' - כ-70%

יתר השלבים - 100%

שלב א' כלול בשותפות עם "מנורה מבטחים"

סוג פרויקט

התחדשות עירונית, פינוי-בינוי

סך יחידות דיור בפרויקט: 1,450 (מזה: שלב א' 268)

מספר יחידות דיור לשיווק: 1,226 (מזה: שלב א' 228)

סטטוס ולוח זמנים

תב"ע אושרה

שיעור החתמות: 60%

צפי תחילת בניה (שלב א'): 2023

סיום בניה צפוי (כלל הפרויקט): 2030

רווחיות צפויה (חלק התחדשות)

רווח גולמי צפוי (שלב א'): כ-32 מיליוני ש"ח

רווח גולמי צפוי (יתר השלבים): כ-211 מיליוני ש"ח

סה"כ רווח גולמי צפוי: כ-243 מיליוני ש"ח

שיעור רווח גולמי: כ-14%

מתחם ההסתדרות | חולון



חלק התחדשות ברווחי הפרויקט
100%

סוג פרויקט
התחדשות עירונית, פינוי-בינוי
סך יחידות דיור בפרויקט: 400
מספר יחידות דיור לשיווק: 288

סטטוס ולוח זמנים
תב"ע בתהליך בסמכות ועדה מקומית
שיעור החתמות: 70%
צפי תחילת בניה: 2024
סיום בניה צפוי: 2028

רווחיות צפויה (חלק התחדשות)
רווח גולמי צפוי: כ-85 מיליוני ש"ח
שיעור רווח גולמי: כ-13%

בורוכוב 57-61 | ירושלים



חלק התחדשות ברווחי הפרויקט
50%

סוג פרויקט
התחדשות עירונית, פינוי-בינוי
סך יחידות דיור בפרויקט: 208
מספר יחידות דיור לשיווק: 156

סטטוס ולוח זמנים
תב"ע בתהליך בסמכות ועדה מחוזית
שיעור החתמות: 70%
צפי תחילת בניה: 2024
סיום בניה צפוי: 2028

רווחיות צפויה (חלק התחדשות)
רווח גולמי צפוי: כ-18 מיליוני ש"ח
שיעור רווח גולמי: כ-13%

מאזן ורווח והפסד

תמצית רווח והפסד מאוחד

מיליוני ש"ח	2021	2020
הכנסות ממכירת גירות	19	-
עלות המכירות	(17)	-
רווח גולמי	2	-
הוצאות ייזום ראשוניות	(10)	(6)
הנהלה וכלליות	(5)	(5)
מימון, נטו	(8)	(4)
הטבת מס	8	2
רווח (הפסד) נקי	(13)	(13)

תמצית מאזן מאוחד

מיליוני ש"ח	דצמבר 2021	דצמבר 2020
נכסים שוטפים	70	1
מזה: מזומנים ושווי מזומנים והשקעות לז"ק	44	25
נכסים לא שוטפים	19	6
מזה: מיסים נדחים	6	-
סך נכסים	89	7
התחייבויות שוטפות	47	2
התחייבויות לא שוטפות	32	19
מזה: התחייבות לחברה האם	17	8
סך התחייבויות	79	21
סך הון עצמי	10	(14)
סך התחייבויות והון עצמי	89	7

תודה רבה.

ליצירת קשר:

עודד סתר

סמנכ"ל מימון, השקעות ופיתוח עסקי

חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ

052-3666555 | 03-7962264

oded.setter@ildc.co.il

