



יוני, 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 2021 אשר פורסם ביום 16 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 2022-01-026475) (להלן: "דוח התקופתי של החברה לשנת 2021"), ובדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2022 אשר פורסם ביום 29 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-053910) 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 אינה 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 איוור, 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 שיאושרו 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 סיכויי 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 2021, בשל התפתחויות בסביבה הכלכלית 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-
590
יח"ד
נמסרו ב-15
פרויקטים שהסתיימו

כ-
1,340
יח"ד
בביצוע ולקראת ביצוע
(לשנים 2022-2023)²

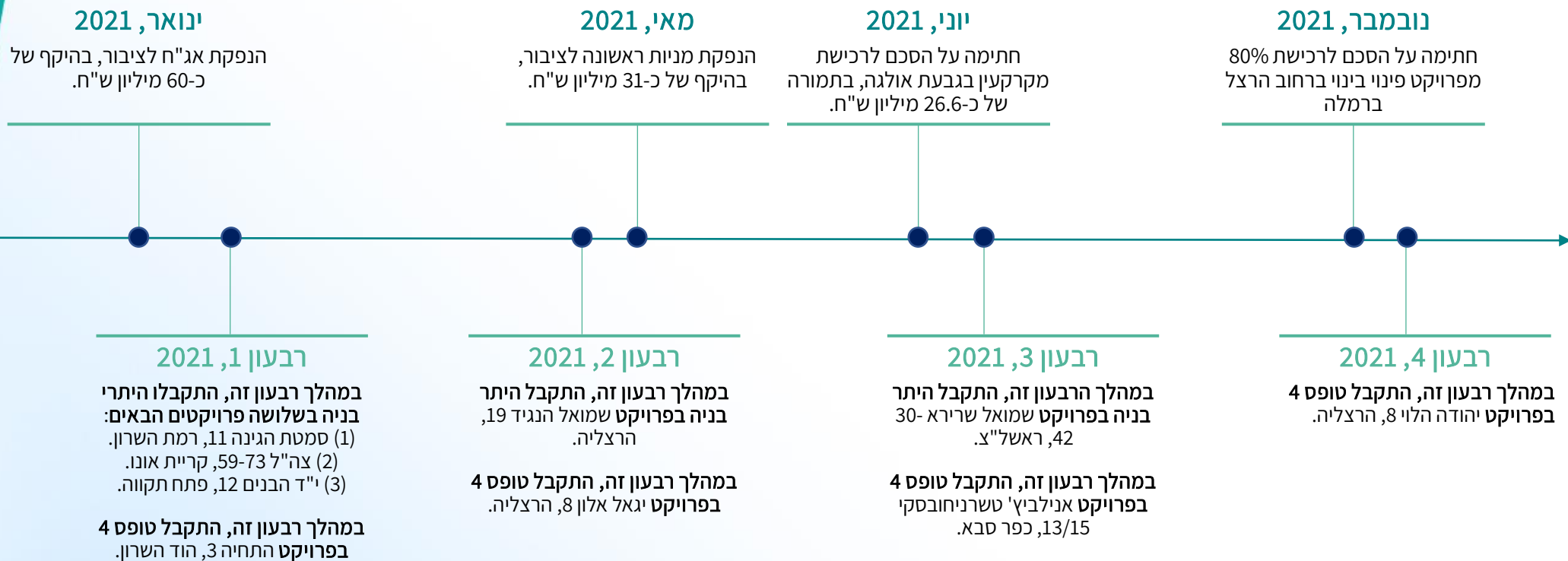
מעל
3,500
יח"ד
בביצוע ובתכנון (צבר כולל
לשנים 2021-2025)¹

כ-
1.3 מיליארד
₪
סך רווח גולמי צפוי מפרויקטים
בביצוע ובתכנון⁵

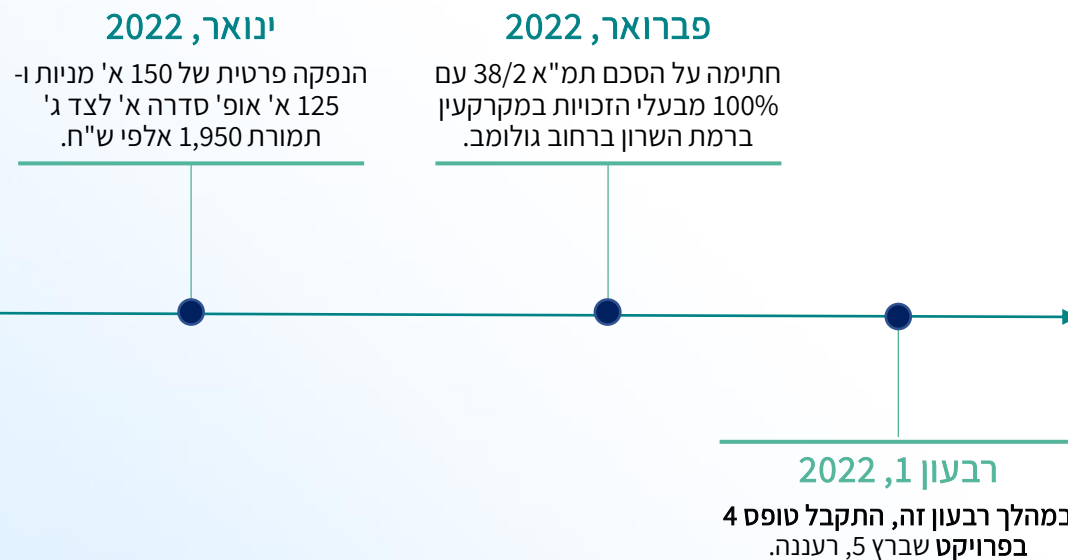
כ-
5.5 מיליארד
₪
הכנסות צפויות כוללות מפרויקטים
בביצוע ובתכנון^{3,4}

1. מתוך סך יח"ד של 3,503 בביצוע ובתכנון, 2,552 יח"ד הן בביצוע ובתכנון לשיווק ע"י החברה.
2. מתוך סך של 1,340 יח"ד בביצוע ולקראת ביצוע, 1,011 יח"ד הן לשיווק ע"י החברה.
3. הנתונים משקפים את סך ההכנסות ואת סך ההוצאות, נטו שהחברה מקבלת או עתידה לקבל בפרויקטים והינם מוצגים ללא השפעת שירותי בניה לבעלי דירות בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית (קומבינציה) ואינם מחושבים בהתאם לתנאי החשבונאות המקובלים.
4. הכנסות הצפויות מוצגות לפי חלקה היחסי של החברה בפרויקטים.
5. הרווח הגולמי מוצג לפי חלקה היחסי של החברה, ולאחר הפחתת ע"ע בסך של כ-9 מיליון ש"ח.

אירועים מהותיים במהלך שנת 2021



אירועים מהותיים במהלך רבעון 1, 2022



הנהלת החברה



מיכאל רצון יו"ר דירקטוריון ומייסד הקבוצה

- משפטן, אל"מ במיל, ח"כ וסגן שר לשעבר בממשלת ישראל.
- יזם שבנה 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.



רו"ח צחי נחן סמנכ"ל כספיים

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



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.



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.



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 ויועץ במחלקה הכלכלית ב-"Deloitte Israel", ומתרגל בחשבונאות פיננסית וניהולית במסלול האקדמי המכללה למינהל.



קארין ורון סמנכ"לית ביצוע

- תואר ראשון בהנדסת מכונות, מכללת אפקה המכללה האקדמית להנדסה 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.



עמית גלר דירקטור ובעלים

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



ליקו פרידלר מנהל פיתוח עסקי

- תואר ראשון בכלכלה, פילוסופיה ומדעי המדינה, האוניברסיטה העברית.
- תואר שני במנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב.
- בעל ניסיון של רב בתחום הנדל"ן בכלל ובהתחדשות עירונית בפרט.
- סא"ל במיל.



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.



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.



עו"ד נעמי פלג יועצת 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.

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

התחדשות עירונית

% התחדשות עירונית מתוך סך התחלות בנייה



- שיעור התחלות הבניה בתחום ההתחדשות העירונית בשנת 2021 מהווה כ-22% מסך התחלות הבניה.
- ב-5 שנים האחרונות חל גידול של כ-91% 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 שליש 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.

מקורות:

סקירת התפתחויות לשנת 2020, ענף הבנייה והתשתיות, התאחדות הקבלנים בוני הארץ, שקף התחלות בנייה בהתחדשות עירונית 2.4; הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

פריסה גאוגרפית



פריסה של יח"ד בתכנון לתמורה ולשיווק

13	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 28/28א'
66	הרצליה, בני בנימין 16-18
36	פתח תקווה, אנילביץ' 7-9
84	כפר סבא, בן גוריון 13-15
194	הוד השרון, מתחם הרשות
530	רמלה, הרצל (שער העיר)
22	רמת השרון, גולומב 38
88	חולון, הגאונים 6-8
84	נתניה, הרב יצחק 1-6
365	נתניה, פנחס לבון 91-95/פנחס רוטנברג 13
172	ירושלים, סן מרטין 19-21
492	רמת גן, אבא הלל
414	תל-מונד, אלי כהן – האיריס 2-10
240	הוד השרון, בן גוריון 49-59
174	רמת גן, קריניצי 21-23-25 ונחלת יוסף 2-6
114	גבעתיים, כ"ג יורדי הסירה 1-5
3,353	סה"כ



פריסה של יח"ד בביצוע לתמורה ולשיווק

44	קריית אונו, צהל 73-59
28	רמת השרון, סמטת הגינה 11
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
150	סה"כ



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
12	רעננה, שברץ 5
13	הרצליה, יהודה לוי 8
590	סה"כ



החברה מתמקדת בתחום ההתחדשות העירונית, תחום בו לחברה מומחיות וניסיון רב.



מכירה מוקדמת של יח"ד טרום תחילת הבניה.



בניית צבר פרויקטים משמעותי לשנים הקרובות.



בניה באזורי הביקוש ובמרכזי הערים.



בעלי החברה והנהלת החברה מעורבים באופן הדוק בהתקשרויות עם הדיירים וקיים שיח רציף מול הנציגות ושאר בעלי הדירות.



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.

פרויקטים בביצוע (ע"פ נתוני הדוח הכספי לרבעון 1, 2022)

מס'	שם הפרויקט	סוג פרויקט	שיעור חתימות	חלק החברה בפרויקט	סטטוס	מועד התחלה	מועד סיום	סך יח"ד בפרויקט	סך יח"ד מכורות לשיווק	סך יח"ד מכורות בפועל	שיעור מכירות בפועל (%)	שיעור ביצוע פיזי שהוכר (%)	סך הכנסות צפויות 7	סך הוצאות צפויות 8	סך רווח גולמי כולל צפוי (אלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי כולל צפוי (%)	רווח גולמי שהוכר (אלפי ש"ח)	רווח גולמי שנותר להכיר 10 (אלפי ש"ח)	עודפים צפויים (אלפי ש"ח)
1	אנשי בראשית 8, הוד השרון	תמ"א 38/1	100%	100%	בביצוע	ינו-20	יוני-22	10	10	10	100%	100%	23,143	18,239	4,904	21%	4,904	-	5,736
2	רוטשילד 5, כפר סבא	תמ"א 38/1	100%	100%	בביצוע	אוג-20	אוק-22	8	6	6	67%	78%	15,663	12,136	3,527	23%	1,949	1,578	2,831
3	יד הבנים 12, פתח תקוה	תמ"א 38/1	100%	100%	בביצוע	פבר-21	מאי-23	10	7	7	65%	61%	18,998	16,517	2,481	13%	1,539	942	4,218
4	סמטת הגינה 11, רמת השרון	תמ"א 38/2	100%	100%	בביצוע	אפר-21	דצמ-23	28	16	10	62%	26%	57,201	44,532	12,669	22%	2,148	10,521	19,126
5	שמואל הנגיד 19, הרצליה	תמ"א 38/1	100%	100%	בביצוע	מאי-21	אוג-23	11	11	11	100%	40%	26,708	19,396	7,312	27%	2,937	4,375	8,180
6	צהל 59-65, קריית אונו	תמ"א 38/1	100%	100%	בביצוע	יוני-21	דצמ-23	44	38	38	85%	32%	102,514	80,432	22,082	22%	6,031	16,051	31,204
7	שמואל שרירא 30-42, ראש"צ	תמ"א 38/1	100%	100%	בביצוע	דצמ-21	יולי-24	39	9	16	38%	11%	69,137	55,763	13,374	19%	592	12,782	20,871
סך-הכל																			
								150	138	98	74%	50%	313,364	247,015	66,349	21%	20,100	46,249	92,166



6. הנתונים ביחס לפרויקט מסוג חיזוק ועיבוי תמ"א 38/1 כוללים את יח"ד החדשות שייבנו במסגרת הפרויקט בלבד ולא כוללים את דירות הבעלים בפרויקט.
7. הנתונים בטבלה זו משקפים את סך ההכנסות נטו שהחברה מקבלת או עתידה לקבל בפרויקטים והינם מוצגים ללא השפעת שירותי בניה לבעלי דירות בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית (קומבינציה) ואינם מחושבים בהתאם לתנאי החשבונאות המקובלים.
8. הנתונים בטבלה זו משקפים את סך ההוצאות נטו שהחברה מקבלת או עתידה לקבל בפרויקטים והינם מוצגים ללא השפעת שירותי בניה לבעלי דירות בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית (קומבינציה) ואינם מחושבים בהתאם לתנאי החשבונאות המקובלים.
9. מתוך 39 יח"ד ישנן 2 יח"ד מסחר.
10. הרווח הגולמי שנותר להכיר הינו לפני הפחתת עודפי העלות בפרויקטים: (1) צה"ל 59-73 בקריית אונו; (2) סמטת הגינה 11 ברמת השרון; ו- (3) י"ד הבנים 12 בפתח תקוה, אשר מסתכם לסך של כ-7 מיליון ש"ח.

פרויקטים שצפי כניסתם לביצוע במהלך השנה (2022)

מס'	שם הפרויקט	סוג פרויקט	שיעור חתימות	חלק החברה בפרויקט	סטטוס	מועד התחלה צפוי	מועד סיום צפוי	סך יח"ד בפרויקט	סך יח"ד לשיווק 12,11	סך הכנסות צפוי 13 (אלפי ש"ח)	סך הוצאות צפוי 14 (אלפי ש"ח)	סך רווח גולמי כולל צפוי 15 (אלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי כולל צפוי (%)	עודפים צפויים (אלפי ש"ח)
8	חנקין 17, רעננה	תמ"א 38/1	100%	100%	לאחר החלטת וועדה	Q3/2022	Q4/2024	13	13	36,560	26,871	9,689	27%	13,451
9	אוסטשינסקי 16, כפר סבא	תמ"א 38/1	91%	100%	לאחר החלטת וועדה	Q3/2022	Q4/2024	11	11	27,323	20,223	7,101	26%	9,985
10	גבעת אולגה, חדרה	יזמי	ל.ר	100%	הוגשה בקשה להיתר	Q4/2022	Q4/2024	20	20	111,111	77,609	33,502	30%	43,325
11	הגדוד העברי 24-26, רעננה	תמ"א 38/2	81%	100%	הוגשה בקשה להיתר	Q4/2022	Q4/2025	64	43	112,872	86,302	26,570	24%	39,088
סך-הכל														
								108	87	287,866	211,005	76,862	27%	105,849



11. ראו ה"ש 6 לעיל.
12. יצוין כי, החברה טרם החלה בשיווק יח"ד בפרויקטים למעט פרויקט חנקין 17 ברעננה.
13. ראו ה"ש 7 לעיל.
14. ראו ה"ש 8 לעיל.
15. 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 השנה הבאה (2023)

מס'	שם הפרויקט	סוג פרויקט	שיעור חתימות	חלק החברה בפרויקט	סטטוס	מועד התחלה צפוי	מועד סיום צפוי	סך יח"ד בפרויקט לשיווק 16	סך יח"ד 17	סך הכנסות צפויות 17	סך הוצאות צפויות 18	סך רווח גולמי כולל צפוי 22	שיעור רווח גולמי כולל צפוי (%)	עודפים צפויים (אלפי ש"ח)
12	החי"ל, רעננה	תמ"א 38/2	83%	100%	בהליכי תכנון/הוצאת היתר	Q1/2023	Q1/2026	65	41	115,026	89,514	25,512	22%	38,504
13	בלפור 81, בת ים כולל שיווק של כ-1300 מ"ר מסחר ומשרדים	פינוי בינוי	80% - הנתון מתייחס לשיעור החתימות ביחס למספר הדיירים. ביחס לשטח המשותף שיעור החתימות עומד על כ-70%.	100%	בהליכי תכנון/הוצאת היתר	Q1/2023	Q4/2026	105	75	217,116	153,973	63,143	29%	83,992
14	בני בנימין 16-18, הרצליה	תמ"א 38/2	94%	100%	בהליכי תכנון/הוצאת היתר	Q2/2023	Q2/2026	66	37	110,916	81,321	29,595	27%	39,927
15	אנילביץ-9, פתח תקווה 19	תמ"א 38/2		100%	הליכי תכנון	Q4/2023	Q4/2025	36	24	41,641	32,277	9,364	22%	14,019
16	בן גוריון 13-15, כפר סבא 20	תמ"א 38/2		100%	הליכי תכנון	Q4/2023	Q2/2027	84	57	137,590	102,263	35,327	26%	50,450
17	רמתיים פינת הרשות הוד השרון כולל פינוי שטחים מסחריים 700 מ"ר	פינוי בינוי	61%	100%	בהליכי תכנון/אישור תב"ע	Q4/2023	Q4/2027	194	138	347,972	274,476	73,496	21%	112,905
18	הרצל (שערי העיר), רמלה כולל שיווק 2875 מ"ר מסחר 21	תמ"א 38/2	78%	80%	בהליכי תכנון/הוצאת היתר	Q4/2023	Q2/2028	530	414	798,849	642,054	156,795	20%	248,457
סך-הכל														588,254
														22%
														393,232
														1,375,878
														1,769,110
														786
														1,080

16. יצוין כי, החברה טרם החלה בשיווק יח"ד בפרויקטים.
17. ראו ה"ש 7 לעיל.
18. ראו ה"ש 8 לעיל.
19. החברה פועלת לשינוי מתווה בפרויקט, ממסלול חיזוק ועיבוי תמ"א 38/1 למסלול הריסה ובנייה מחדש תמ"א 38/2.
20. ראו ה"ש 19 לעיל.
21. הנתונים הכספיים בפרויקט משקפים 100% מהזכויות ולא כוללים את חלקה היחסי של החברה. כמו כן, כאמור בדיווח המידי שפרסמה החברה ביום 7 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-057984), ההסכם לרכישת מניות חברת הפרויקט נכנס לתוקף.
22. הרווח הגולמי שנותר להכיר הינו לפני הפחתת עודפי העלות בפרויקטים: (א) בני בנימין 16-18 בהרצליה; (ב) אנילביץ 9-7 בפתח תקווה; ו-(ג) בן גוריון 13-15 בכפר סבא, אשר מסתכם לסך של כ-690 אלפי ש"ח.



פרויקטים שצפי כניסתם לביצוע במהלך שנים 2024

מס'	שם הפרויקט	סוג פרויקט	שיעור חתימות	חלק החברה בפרויקט	סטטוס	מועד התחלה צפוי	מועד סיום צפוי	סך יח"ד בפרויקט	סך יח"ד לשיווק 23,26	סך הכנסות צפויות 24	סך הוצאות צפויות 25	סך רווח גולמי כולל צפוי	שיעור רווח גולמי כולל צפוי (%)	עודפים צפויים (אלפי ש"ח)
19	גולומב 38, רמה"ש	תמ"א 38/2	100%	100%	בתהליכי תכנון/אישור תב"ע	Q1/2024	Q3/2026	22	13	71,952	51,091	20,861	29%	25,880
20	הגאונים 6-8, חולון	פינוי בינוי	75%	100%	בתהליכי תכנון/אישור תב"ע	Q2/2024	Q2/2027	88	56	151,258	123,075	28,183	19%	44,313
21	הרב יצחק הלוי 1-6, נתניה	תמ"א 38/1	בניין 1 - 94% בניין 2 - 19% בניין 3 - 69% בניין 4 - 56% בניין 5 - 19% בניין 6 - 50%	100%	בתהליכי תכנון/אישור תב"ע 27	Q3/2024	Q4/2026	84	84	156,431	111,656	44,775	29%	58,404
22	פנחס לבון 91-95 ופנחס רוטנברג 13, נתניה	פינוי בינוי	רוטנברג 91 (בניין 1) 83% פנחס לבון 49%	100%	בתהליכי תכנון/אישור תב"ע	Q3/2024	Q3/2028	365	269	739,925	538,733	201,192	27%	281,630
23	סן מרטין, ירושלים כולל שיווק של כ-330 מ"ר מסחר	פינוי בינוי	63%	100%	בתהליכי תכנון/אישור תב"ע	Q3/2024	Q3/2028	172	136	293,260	238,375	54,885	19%	89,278
24	אבא הלל, רמת גן כולל שיווק 4000 מ"ר מסחר ומשרדים	פינוי בינוי	74%	50%	בתהליכי תכנון/אישור תב"ע	Q3/2024	Q3/2029	492	328	1,019,186	770,166	249,020	24%	353,847
25	אלי כהן, תל מונד	פינוי בינוי	81%	100%	בתהליכי תכנון/אישור תב"ע	Q4/2024	Q2/2029	414	312	694,330	549,156	145,174	21%	222,573
סך-הכל														1,075,925
														24%
														744,090
														2,382,252
														3,126,342
														1,198
														1,637

23. ראו ה"ש 16 לעיל.
24. ראו ה"ש 7 לעיל.
25. ראו ה"ש 8 לעיל.
26. ראו ה"ש 6 לעיל.
27. החברה פועלת לקידום תב"ע מקומית להוספת קומה נוספת מעבר לתמ"א 38 חיזוק ועיבוי בהתאם לתוכנית המתאר המקודמת בנתניה.



פרויקטים שצפי כניסתם לביצוע במהלך שנים 2025-2026

מס'	שם הפרויקט	סוג פרויקט	שיעור חתימות	חלק החברה בפרויקט	סטטוס	מועד התחלה צפוי	מועד סיום צפוי	סך יח"ד בפרויקט	סך יח"ד לשיווק	סך הכנסות צפויות 29	סך הוצאות צפויות 30	סך רווח גולמי כולל צפוי	שיעור רווח גולמי כולל צפוי (%)	עודפים צפויים (אלפי ש"ח)
26	בן גוריון 49-59, הוד השרון 31	הליך פינוי בינוי במסלול רשויות	הליך לשינוי הסכם לפינוי - בינוי	60%	בתהליכי תכנון/אישור תב"ע	Q4/2025	Q4/2028	240	160	422,256	303,214	119,042	28%	148,960
27	קריניצי, 21-23-25 ונחלת יוסף 2-6 רמת גן 32,33	פינוי בינוי	קריניצי 21 - 71%; קריניצי 23 - 70%; קריניצי 25 - 75%; נחלת יוסף 2-4 - 27%	100%	בתהליכי תכנון/אישור תב"ע	Q4/2025	Q4/2028	174	107	396,085	281,054	115,031	29%	142,671
28	כ"ג יורדי הסירה 1-5, גבעתיים כולל שיווק מסחר כ-330 מ"ר ומשרדים כ-2000 מ"ר	פינוי בינוי	65%	50%	בתהליכי תכנון/אישור תב"ע	Q1/2026	Q1/2030	114	76	230,080	182,337	47,743	21%	73,985
סך-הכל														365,616

28. ראו ה"ש 16 לעיל.

29. ראו ה"ש 7 לעיל.

30. ראו ה"ש 8 לעיל.

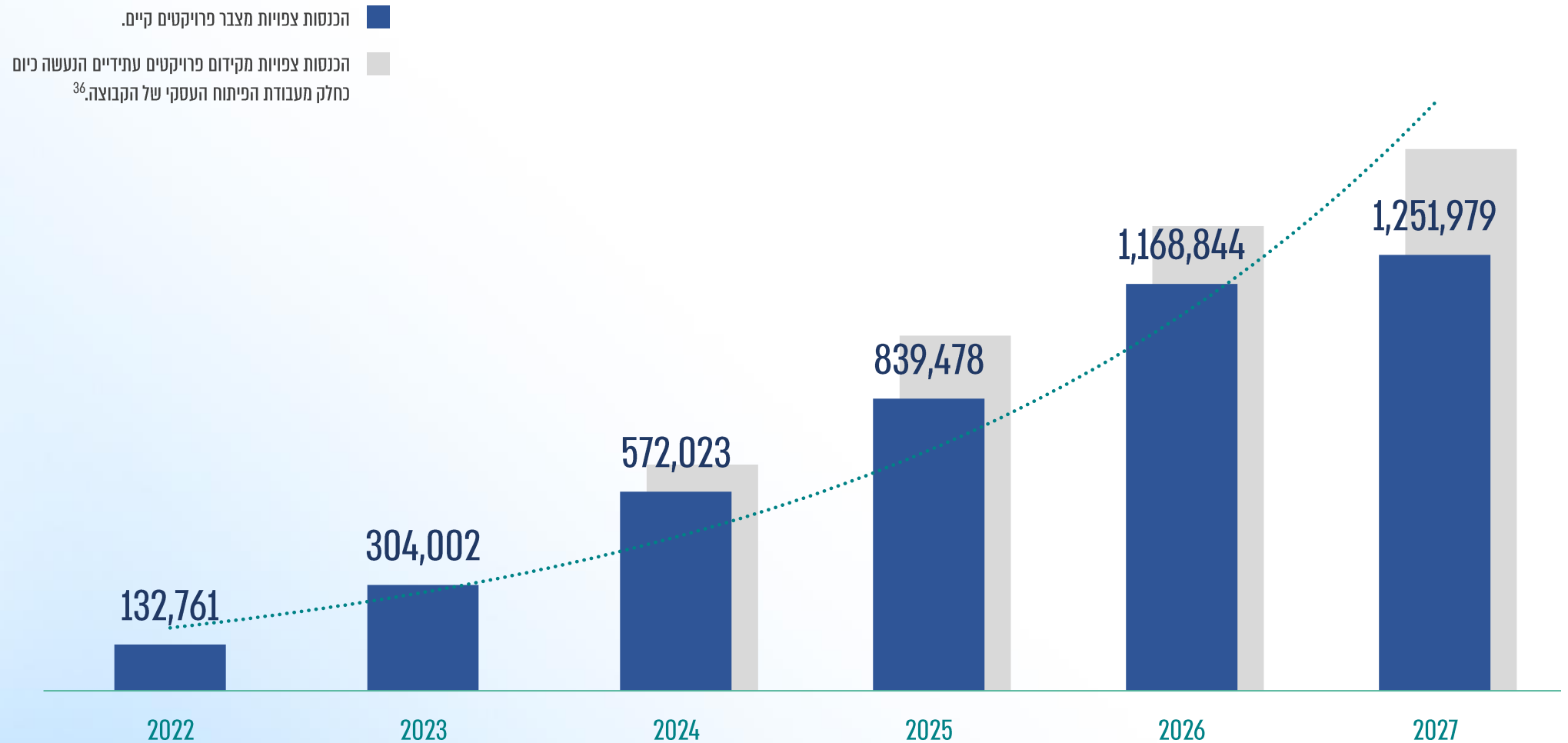
31. יצוין כי, החברה בתהליך מתקדם להגדלת היקף הפרויקט. לאחר חתימת הסכם עם בעלי הזכויות בבניינים שיתווספו לפרויקט, חלקה של החברה האפקטיבי בפרויקט יהיה בשיעור של 60% - יובהר כי הנתונים הכספיים בפרויקט משקפים 100% מהזכויות לאחר החתימה על ההסכם, ככל וייחתם.

32. החברה חתמה עם דיירי בניין 25 על הסכם תמ"א א 38/2 הריסה ובנייה/פינוי-בינוי.

33. נחלת יוסף 6 לאחר סיכום לרכישה עם בעל הזכויות, לפני חתימה על הסכם.



הכנסות צפויות (באלפי ש"ח)^{34,35} בין השנים 2022 – 2027

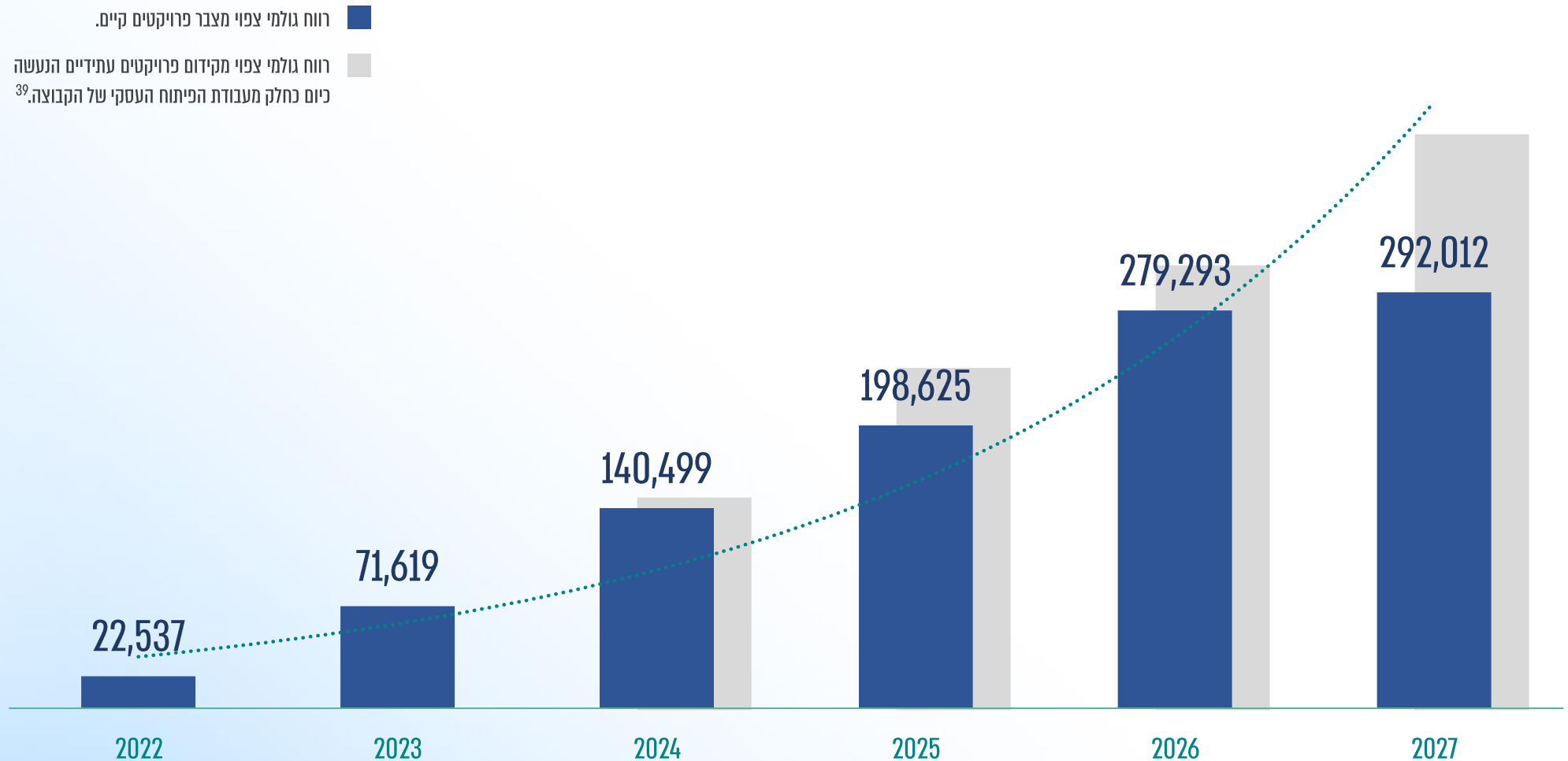


34. ראה ה"ש 3 לעיל.

35. ראה ה"ש 4 לעיל.

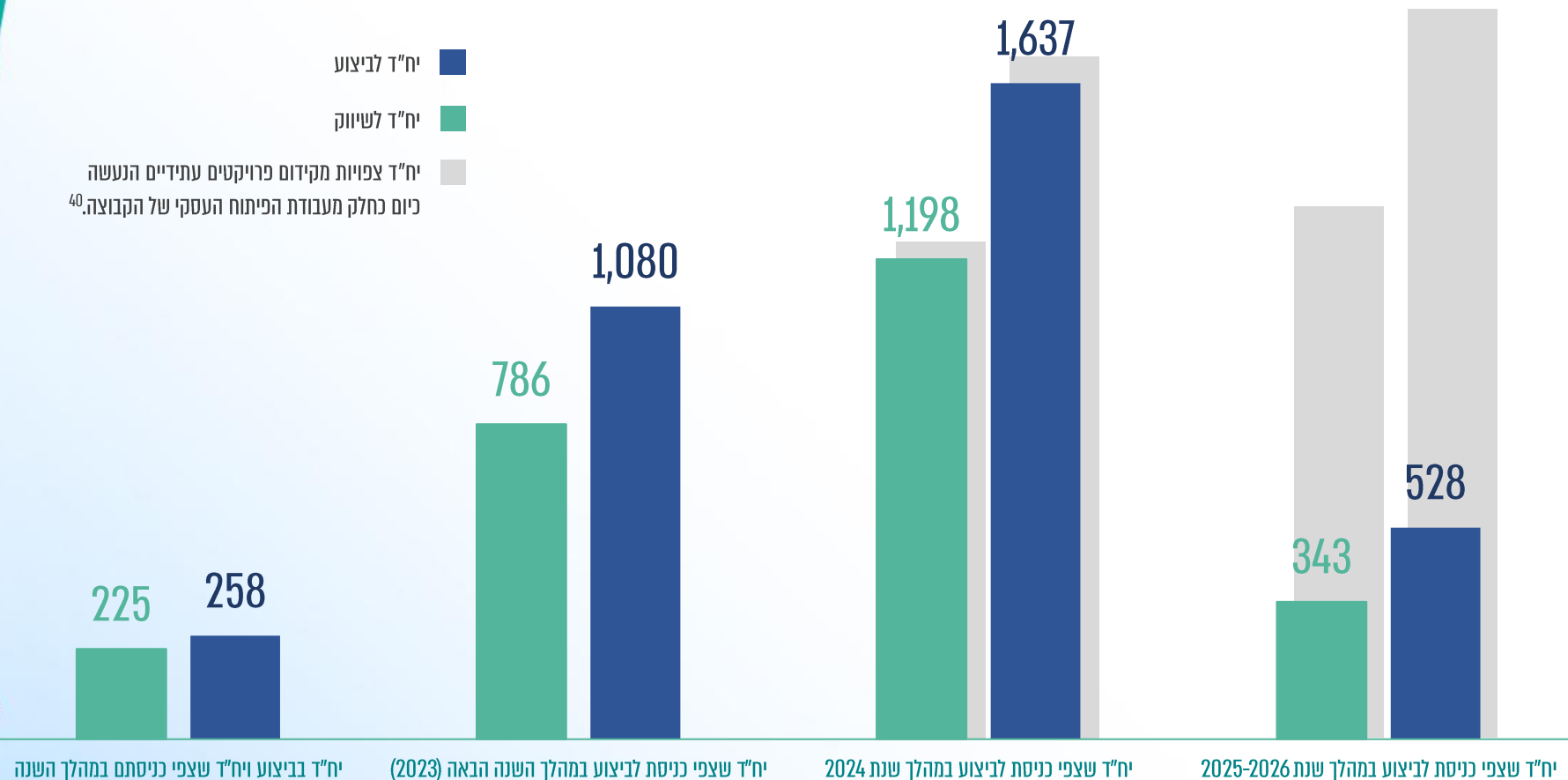
36. החברה משקיעה תשומות ומשאבים רבים בפיתוח עסקי ומקדמת פרויקטים בשלבים שונים שטרם ניתן להציג את מצבם התיכנוני והמשפטי, ועל כן פרויקטים אלו קיבלו ביטוי בעמודות הצל.

רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח)^{37,38} בין השנים 2022 – 2027



37. ראה ה"ש 3 לעיל.
38. ראה ה"ש 5 לעיל.
39. ראה ה"ש 36 לעיל.

סך יח"ד (צבור כולל) על-פי שנת כניסתם לביצוע



נתונים פיננסיים מהדוח הכספי לרבעון 1, 2022

כ-
55 מיליון ₪
הון עצמי

כ-
228 מיליון ₪
סך הנכסים בדוח על המצב הכספי

כ-
1.18
יחס שוטף

כ-
32%
יחס הון לחוב

כ-
3.92%
תשואת אג"ח ברוטו

כ-
52 מיליון ₪
יתרת 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

מועד צפוי למסירות

57,201

הכנסות (באלפי ש"ח)

12,669

רווח גולמי כולל
(באלפי ש"ח)

19,126

עודפים צפויים
(באלפי ש"ח)

- הנתונים משקפים את סך ההכנסות נטו שהחברה מקבלת או עתידה לקבל בפרויקטים והינם מוצגים ללא השפעת שירותי בניה לבעלי דירות בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית (קומבינציה) ואינם מחושבים בהתאם לתנאי החשבונאות המקובלים.
- לפני הפחתת עודפי עלות בסך של כ-2.6 מיליון ש"ח.

אב-גד



צה"ל קריית אונו

פרויקט תמ"א 38/1

44

יח"ד לשיווק

64

יח"ד קיימות

12/23

מועד צפוי למסירות

102,514

הכנסות (באלפי ש"ח)

22,082

רווח גולמי כולל
(באלפי ש"ח)

31,204

עודפים צפויים
(באלפי ש"ח)

- הנתונים משקפים את סך ההכנסות נטו שהחברה מקבלת או עתידה לקבל בפרויקטים והינם מוצגים ללא השפעת שירותי בניה לבעלי דירות בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית (קומבינציה) ואינם מחושבים בהתאם לתנאי החשבונאות המקובלים.
- לפני הפחתת עודפי עלות בסך של כ-3.7 מיליון ש"ח.

אב-גד



שמואל שרירא ראשון לציון

פרויקט תמ"א 38/1

37

יח"ד לשיווק

56

יח"ד קיימות

07/24

מועד צפוי למסירות

69,137

הכנסות (באלפי ש"ח)

13,374

רווח גולמי כולל
(באלפי ש"ח)

20,871

עודפים צפויים
(באלפי ש"ח)

- הנתונים משקפים את סך ההכנסות נטו שהחברה מקבלת או עתידה לקבל בפרויקטים והינם מוצגים ללא השפעת שירותי בניה לבעלי דירות בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית (קומבינציה) ואינם מחושבים בהתאם לתנאי החשבונאות המקובלים.
- בנוסף ישנן 2 יח' מסחר לשיווק

א-ב-גד



פרויקטים נבחרים בתכנון

הגדוד העברי רעננה

פרויקט תמ"א 38/2

43

יח"ד לשיווק

21

יח"ד קיימות

Q4/22

צפי למועד קבלת היתר
בנייה

112,872

הכנסות (באלפי ש"ח)

26,570

רווח גולמי כולל
(באלפי ש"ח)

39,088

עודפים צפויים
(באלפי ש"ח)

- הנתונים משקפים את סך ההכנסות נטו שהחברה מקבלת או עתידה לקבל בפרויקטים והינם מוצגים ללא השפעת שירותי בניה לבעלי דירות בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית (קומבינציה) ואינם מחושבים בהתאם לתנאי החשבונאות המקובלים.

אב-גד

בלפור 81 בת ים

פרויקט פינוי-בניוי

75

יח"ד לשיווק

30

יח"ד קיימות

Q1/23

מועד צפוי לקבלת היתר
בנייה

217,116

הכנסות (באלפי ש"ח)

63,143

רווח גולמי כולל
(באלפי ש"ח)

83,992

עודפים צפויים
(באלפי ש"ח)

- הנתונים משקפים את סך ההכנסות נטו שהחברה מקבלת או עתידה לקבל בפרויקטים והינם מוצגים ללא השפעת שירותי בניה לבעלי דירות בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית (קומבינציה) ואינם מחושבים בהתאם לתנאי החשבונאות המקובלים.
- כולל 1,300 מ"ר משרדים ושטחי מסחר.

אב-גד

מתחם הרשות הוד השרון

פרויקט פיננסי-בינוי

138

יח"ד לשיווק

56

יח"ד קיימות

Q4/23

מועד צפוי לקבלת היתר
בנייה

347,972

הכנסות (באלפי ש"ח)

73,496

רווח גולמי כולל
(באלפי ש"ח)

112,905

עודפים צפויים
(באלפי ש"ח)

- הנתונים משקפים את סך ההכנסות נטו שהחברה מקבלת או עתידה לקבל בפרויקטים והינם מוצגים ללא השפעת שירותי בניה לבעלי דירות בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית (קומבינציה) ואינם מחושבים בהתאם לתנאי החשבונאות המקובלים.

אב-גד

שערי העיר רמלה

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

414

יח"ד לשיווק

116

יח"ד קיימות

Q4/23

מועד צפוי לקבלת היתר
בנייה

798,849

הכנסות (באלפי ש"ח)

156,795

רווח גולמי כולל
(באלפי ש"ח)

248,457

עודפים צפויים
(באלפי ש"ח)

- הנתונים משקפים את סך ההכנסות נטו שהחברה מקבלת או עתידה לקבל בפרויקטים והינם מוצגים ללא השפעת שירותי בניה לבעלי דירות בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית (קומבינציה) ואינם מחושבים בהתאם לתנאי החשבונאות המקובלים.
- הנתונים הכספיים של פרויקט הרצל (שערי העיר), משקפים 100% מזכויות הפרויקט ולא כוללים רק את חלקה היחסי של החברה.

א-ב-גד

פנחס לבון, פנחס רוטנברג נתניה

פרויקט פיננסי-בינוי

269

יח"ד לשיווק

96

יח"ד קיימות

Q3/24

מועד צפוי לקבלת היתר
בנייה

739,925

הכנסות (באלפי ש"ח)

201,192

רווח גולמי כולל
(באלפי ש"ח)

281,630

עודפים צפויים
(באלפי ש"ח)

- הנתונים משקפים את סך ההכנסות נטו שהחברה מקבלת או עתידה לקבל בפרויקטים והינם מוצגים ללא השפעת שירותי בניה לבעלי דירות בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית (קומבינציה) ואינם מחושבים בהתאם לתנאי החשבונאות המקובלים.

אב-גד

אבא הלל רמת גן

פרויקט פינוי-בינוי | חלק החברה בפרויקט - 50%

328

יח"ד לשיווק

164

יח"ד קיימות

Q3/24

מועד צפוי לקבלת היתר
בנייה

1,019,186

הכנסות (באלפי ש"ח)

249,020

רווח גולמי כולל
(באלפי ש"ח)

353,847

עודפים צפויים
(באלפי ש"ח)

- הנתונים משקפים את סך ההכנסות נטו שהחברה מקבלת או עתידה לקבל בפרויקטים והינם מוצגים ללא השפעת שירותי בניה לבעלי דירות בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית (קומבינציה) ואינם מחושבים בהתאם לתנאי החשבונאות המקובלים.
- הנתונים הכספיים של פרויקט אבא הלל, משקפים 100% מזכויות הפרויקט ולא כוללים רק את חלקה היחסי של החברה.

אב-גד

אלי כהן תל-מונד

פרויקט פינוי-בינוי

312

יח"ד לשיווק

102

יח"ד קיימות

Q4/24

מועד צפוי לקבלת היתר
בנייה

694,330

הכנסות (באלפי ש"ח)

145,174

רווח גולמי כולל
(באלפי ש"ח)

222,573

עודפים צפויים
(באלפי ש"ח)

- הנתונים משקפים את סך ההכנסות נטו שהחברה מקבלת או עתידה לקבל בפרויקטים והינם מוצגים ללא השפעת שירותי בניה לבעלי דירות בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית (קומבינציה) ואינם מחושבים בהתאם לתנאי החשבונאות המקובלים.

אב-גד

חברת אב-גד מכריזה על פרויקט תמ"א חדש ברמת השרון

מיקום הפרויקט: רחוב גולומב 38, רמת השרון. בתוכנית: בניין בן שש קומות ו-22 יח"ד במקום בניין המגורים בן שלוש הקומות ו-9 יח"ד שיהרס.

מאת דוד ויצמן | 22.02.22 | 14:39



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

פרויקט "שערי העיר" נרכש מהיזם שרלי טטרויה, 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 מכר, 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 כהן, סמנכ"ל כספים.



Tzahi.c@avgad-home.co.il



היצירה 11 ב', רעננה, ישראל.



050-9200194 - ליאור גוטליב, קשרי משקיעים.

