



מצגת שוק ההון דצמבר 2022



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: 0026475-01-2022) (להלן: "הדוח התקופתי של החברה לשנת 2021"), בדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2022 אשר פורסם ביום 29 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 0053910-01-2022), בדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2022 אשר פורסם ביום 28 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 0088380-01-2022) ובדוח הרבעוני ליום 30 בספטמבר 2022 אשר פורסם ביום 22 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 0111933-01-2022) 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 איור, 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 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 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-1,270 יח"ד
בביצוע ולקראת ביצוע (לשנים
2022-2023).²

כ-1.4 מיליארד ₪
סך רווח גולמי צפוי מפרויקטים
בביצוע ובתכנון.⁵

כ-3,600 יח"ד
בביצוע ובתכנון (צבר כולל
לשנים 2021-2026).¹

כ-5.7 מיליארד ₪
הכנסות צפויות כוללות מפרויקטים
בביצוע ובתכנון.^{3,4}

כ-600 יח"ד
נמסרו ב-16 פרויקטים שהסתיימו.

1. מתוך סך יח"ד של 3,590 בביצוע ובתכנון, 2,603 יח"ד הן בביצוע ובתכנון לשיווק ע"י החברה.

2. מתוך סך של 1,272 יח"ד בביצוע ולקראת ביצוע, 1,968 יח"ד הן לשיווק ע"י החברה.

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

4. הכנסות הצפויות מוצגות לפי חלקה היחסי של החברה בפרויקטים.

5. הרווח הגולמי מוצג לפי חלקה היחסי של החברה, ולאחר הפחתת יתרת ע"ע בסך של כ-6 מיליון ש"ח.



בונים אחון בונים עתיד

אסטרטגיה עסקית

בניה באזורי הביקוש ובמרכזי הערים. 

בניית צבר פרויקטים משמעותי לשנים הקרובות. 

ביצוע עצמי של פרויקטים בייזום החברה (החברה אינה מבצעת פרויקטים עבור יזמים אחרים). 

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

מכירה מוקדמת של יח"ד טרום תחילת הבניה. 

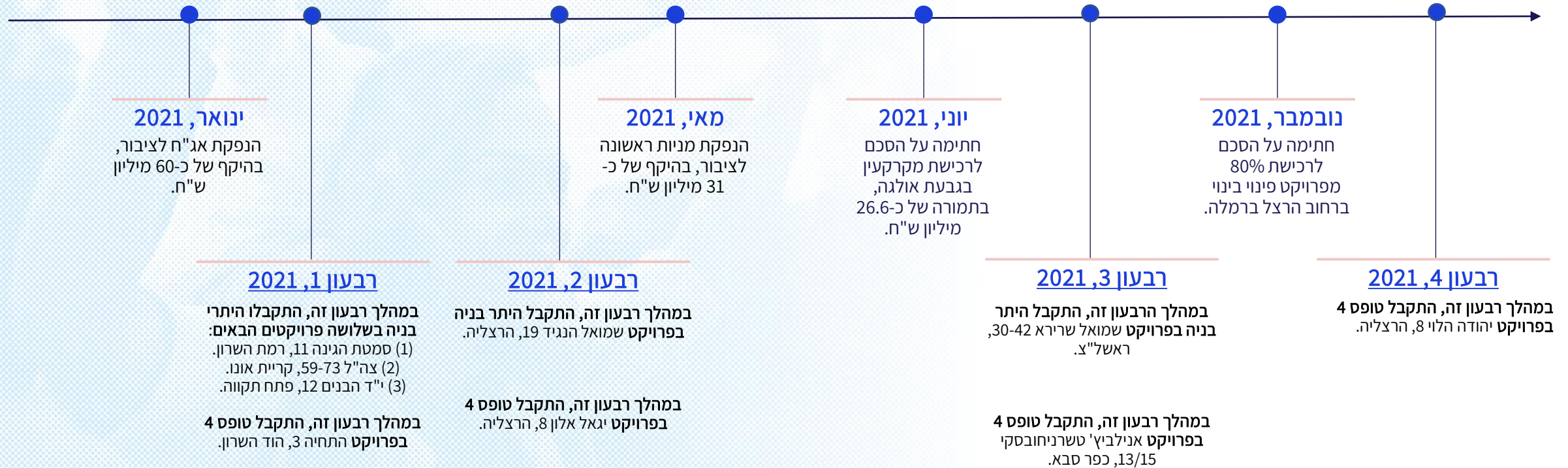
החברה מתמקדת בתחום ההתחדשות העירונית, תחום בו לחברה מומחיות וניסיון רב. 

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



בונים אחון בונים עמיד

אירועים מרכזיים במהלך שנת 2021



אירועים מרכזיים במהלך שנת 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 כהן סמנכ"ל כספים

- תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, המרכז האקדמי רופין.
- תואר שני במנהל עסקים (בהצטיינות), האוניברסיטה העברית.
- שימש כסמנכ"ל כספים 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 מנכ"לית חברת הביצוע

- תואר ראשון בהנדסת מכונות, מכללת אפקה המכללה האקדמית להנדסה בתל אביב.
- בוגרת לימודי תעודה באדריכלות פנים.
- בעלת מומחיות בכל היבטי הביצוע בפרויקטי בניה ביוניים 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.
- כיהן כמנכ"ל אב-גד הנדסה אזרחית (1994) בע"מ.
- שימש כמנהל פרויקטים בשפיר הנדסה ייזום ותעשיות בע"מ.



עו"ד נעמי פלג יועצת משפטית

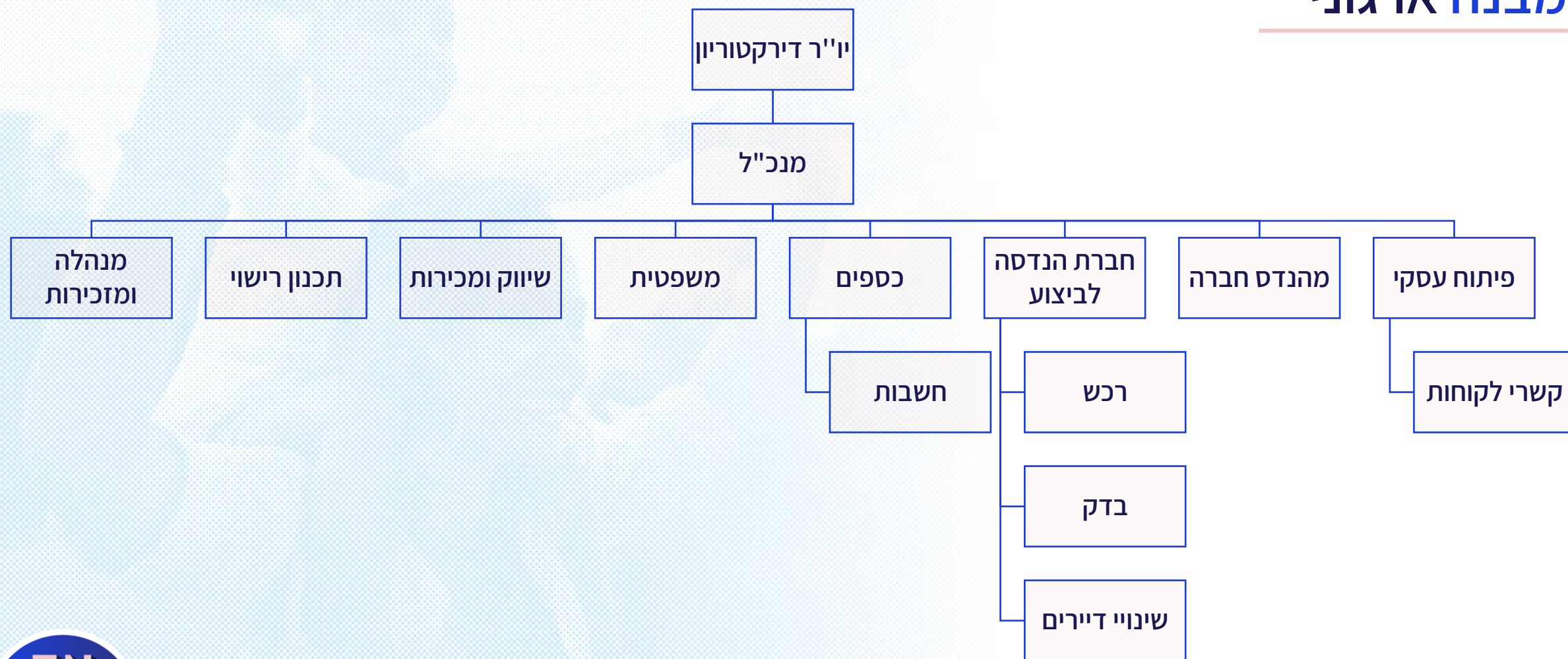
- תואר ראשון במשפטים וממשל, דיפלומטיה ואסטרטגיה, המרכז הבינתחומי הרצליה.
- חברת לשכת עורכי הדין בישראל.
- בעשור האחרון שימשה כעו"ד בכירה במחלקת הנדלן במשרד גולדפרב זליגמן ושות', והתמחתה במתן ייעוץ משפטי וליווי של עסקאות נדל"ן מורכבות.

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



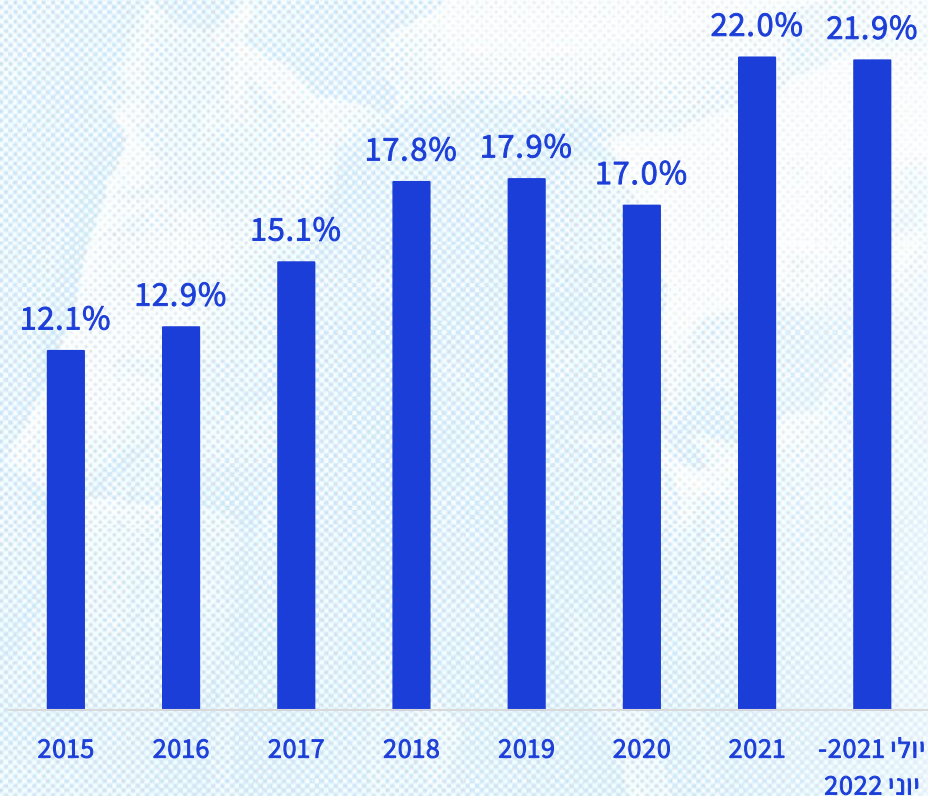
בונים אחון בונים עתיד

מבנה ארגוני



התחדשות עירונית

% התחדשות עירונית מתוך סך התחלות בנייה



- שיעור התחלות הבניה בתחום ההתחדשות העירונית מיולי 2021 עד יוני 2022 מהווה כ-21.9% מסך התחלות הבניה.
- ב-6 שנים האחרונות חל גידול של כ-115% בהתחלות 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.

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

פריסה גיאוגרפית

פריסה של יח"ד שנמסרו	
רעננה, שברץ	3
רעננה, בר אילן	33
הרצליה, ההגנה	45-51
הרצליה, יגאל אלון	3
הוד השרון, מולדת	3
הרצליה, חובת הלבבות	3
הוד השרון, האורנים	9-11
תל-מונד, הדקל	66-68
ראש העין, העצמאות	386
תל-מונד, הדקל	70
כפר סבא, אנילביץ'	17
הרצליה, יגאל אלון	8
הוד השרון, התחיה	3
רעננה, שברץ	5
הרצליה, יהודה לוי	8
הוד השרון, אנשי בראשית	8
סה"כ	600

פריסה של יח"ד בביצוע לתמורה ולשיווק	
קריית אונו, צהל	59-73
רמת השרון, סמטת הגינה	11
ראשל"צ, שרירא	30-42
כפ"ס, רוטשילד	5
הרצליה, שמואל הנגיד	19
פתח תקווה, י"ד הבנים	12
סה"כ	140

פריסה של יח"ד בתכנון לתמורה ולשיווק	
רעננה, חנקין	17
כפר סבא, אוסטשינסקי	16
חדרה, גבעת אולגה	
רעננה, הגדוד העיברי	24-26
בת ים, בלפור	81
רעננה, החי"ל	28/28א'
הרצליה, בני בנימין	16-18
רמת השרון, גולומב	5
פתח תקווה, אנילביץ'	7-9
כפר סבא, בן גוריון	13-15
הוד השרון, מתחם הרשות	
רמלה, הרצל (שער העיר)	
רמת השרון, גולומב	38
חולון, הגאונים	6-8
נתניה, הרב יצחק	1-6
נתניה, פנחס לבון	91-95/פנחס רוטנברג 13
ירושלים, סן מרטין	19-21
רמת גן, אבא הלל	
תל-מונד, אלי כהן – האיריס	2-10
הוד השרון, בן גוריון	49-59
רמת גן, קריניצי	21-23-25 ונחלת יוסף 2-6
גבעתיים, כ"ג יורדי הסירה	1-5
נתניה, ז'בוטינסקי	14, 8, 20-ו
סה"כ	3,450



פרויקטים בביצוע (ע"פ נתוני הדוח התקופתי לרבעון 3, 2022)

מס'	שם הפרויקט	סוג פרויקט	חלק החברה בפרויקט	סטטוס	מועד התחלה	מועד סיום צפוי	סך יח"ד בפרויקט	סך יח"ד לשיווק ⁶	סך יח"ד מכורות	שיעור מכירות בפועל (%)	שיעור השלמה כספי שהוכר (%)	סך הכנסות צפויות ⁷ (אלפי ש"ח)	סך הוצאות צפויות ⁸ (אלפי ש"ח)	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)	סך עודפים צפויים (אלפי ש"ח)
1	רוטשילד 5, כפר סבא.	תמ"א 38/1	100%	בביצוע	אוג-20	אוק-22	8	8	8	100%	95%	16,472	12,193	4,279	26%	4,061	218	3,292
2	יד הבנים 12, פתח תקוה.	תמ"א 38/1	100%	בביצוע	פבר-21	מאי-23	10	10	8	75%	81%	21,140	16,723	4,417	21%	2,452	1,965	6,121
3	סמטת הגינה 8, רמת השרון.	תמ"א 38/2	100%	בביצוע	אפר-21	דצמ-23	28	16	14	88%	47%	59,805	45,431	14,374	24%	5,749	8,625	20,776
4	שמואל הנגיד 19, הרצליה.	תמ"א 38/1	100%	בביצוע	מאי-21	אוג-23	11	11	11	100%	54%	26,982	20,223	6,759	25%	3,616	3,143	7,993
5	צהל 59-65, קרית אונו.	תמ"א 38/1	100%	בביצוע	יוני-21	דצמ-23	44	44	43	98%	42%	106,455	80,730	25,725	24%	10,319	15,406	33,313
6	שמואל שרירא 30-42, ראשל"צ.	תמ"א 38/1	100%	בביצוע	דצמ-21	יולי-24	39	39 ⁹	20	48%	27%	76,625	59,123	17,502	23%	1,780	15,722	25,046
סך-הכל							140	128	104	85%	58%	307,479	234,423	73,056	24%	27,977	45,079	96,541

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 לכללי 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 לכללי 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) יח"ד הבנים 12 בפתח תקוה, אשר מסתכם לסך של כ-6 מיליון ש"ח.



פרויקטים שצפי כניסתם לביצוע השנה ובשנה הבאה (2022/3)

מס'	שם הפרויקט	סוג פרויקט	שיעור חתימות	חלק החברה בפרויקט	סטטוס	מועד התחלה צפוי	מועד סיום צפוי	סך יח"ד בפרויקט ¹¹	סך יח"ד לשיווק ¹²	סך הכנסות צפויות ¹³ (אלפי ש"ח)	סך הוצאות צפויות ¹⁴ (אלפי ש"ח)	סך רווח גולמי כולל צפוי (אלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי כולל צפוי ¹⁵ (%)	סך עודפים צפויים (אלפי ש"ח)
7	אוסטשינסקי 16, כפר סבא	תמ"א 38/1	100%	100%	לאחר החלטת וועדה	Q4/2022	Q1/2025	11	11	28,762	20,632	8,130	28%	11,095
8	חנקין 17, רעננה	תמ"א 38/1	100%	100%	לאחר החלטת וועדה	Q1/2023	Q1/2025	13	13	39,205	27,757	11,448	29%	15,211
9	גבעת אולגה, חדרה	יזמי	ל.ר	100%	הוגשה בקשה להיתר	Q2/2023	Q2/2025	20	20	111,111	74,574	36,537	33%	45,937
10	הגדוד העברי 24-26, רעננה	תמ"א 38/2	92%	100%	הוגשה בקשה להיתר	Q2/2023	Q2/2026	64	43	120,397	89,905	30,492	25%	43,545
11	בני בנימין 16-18, הרצליה	תמ"א 38/2	100%	100%	בהליכי תכנון/הוצאת היתר	Q2/2023	Q2/2026	67	46	114,178	86,995	27,183	24%	38,386
12	בלפור 81, בת ים כולל שיווק של כ-1300 מ"ר מסחר ומשרדים	פינוי בינוי	86%	100%	בהליכי תכנון/הוצאת היתר	Q2/2023	Q1/2027	105	75	223,535	155,777	67,758	30%	85,441
13	גולומב 5, רמת השרון ¹⁶	תמ"א 38/2	100%	100%	בהליכי תכנון/הוצאת היתר	Q3/2023	Q2/2026	27	15	55,441	44,228	11,213	20%	17,773
14	החי"ל, רעננה	תמ"א 38/2	83%	100%	בהליכי תכנון/הוצאת היתר	Q4/2023	Q4/2026	65	41	122,694	94,044	28,650	23%	40,341
15	אניליבץ-9-7, פתח תקווה	תמ"א 38/2	100%	100%	הליכי תכנון	Q4/2023	Q1/2026	36	24	44,972	36,714	8,258	18%	13,704
16	רמתיים פינת הרשות הוד השרון כולל פינוי שטחים מסחריים 700 מ"ר	פינוי בינוי	70%	100%	בהליכי תכנון/אישור תב"ע	Q4/2023	Q4/2027	194	138	369,599	281,136	88,463	24%	125,491
17	הרצל (שערי העיר), רמלה כולל שיווק 2875 מ"ר מסחר ¹⁷	תמ"א 38/2	78%	80%	בהליכי תכנון/הוצאת היתר	Q4/2023	Q2/2028	530	414	863,465	682,007	181,458	21%	259,897
696,821 24% 499,590 1,593,769 2,093,359 840 1,132														

11. ראו ה"ש 6 לעיל.

12. יצוין כי, החברה טרם החלה בשיווק יח"ד, למעט פרויקט חנקין 17 אוסטינסקי 16.

13. ראו ה"ש 7 לעיל.

14. ראו ה"ש 8 לעיל.

15. הרווח הגולמי שנותר להכיר הינו לפני הפחתת עודפי העלות בפרויקט אוסטינסקי 16, בכפר סבא, אשר מסתכם לסך של כ-175 אלפי ש"ח.

16. יצוין כי טרם התמלאו התנאים המתלים להסכם רכישת הפרויקט.

17. 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.



פרויקטים שצפי כניסתם לביצוע במהלך שנת 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 ¹⁸	סך הכנסות צפויות ¹⁹ (אלפי ש"ח)	סך הוצאות צפויות ²⁰ (אלפי ש"ח)	סך רווח גולמי כולל צפוי (אלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי כולל צפוי (%)	סך עודפים צפויים (אלפי ש"ח)
18	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%	26,708
19	הגאונים 6-8, חולון	פינוי בינוי	94%	100%	בתהליכי תכנון/אישור תב"ע	Q2/2024	Q2/2027	88	56	151,258	123,075	28,183	19%	44,313
20	בן גוריון 13-15, כפר סבא	תמ"א 38/2	70%	100%	הליכי תכנון	Q2/2024	Q4/2027	81	54	146,762	108,309	38,453	26%	54,595
21	סן מרטין, ירושלים כולל שיווק של כ-330 מ"ר מסחר	פינוי בינוי	69%	100%	בתהליכי תכנון/אישור תב"ע	Q3/2024	Q3/2028	172	136	315,260	251,226	64,034	20%	93,232
22	אבא הלל, רמת גן כולל שיווק 4000 מ"ר מסחר ומשרדים ²¹	פינוי בינוי	74%	50%	בתהליכי תכנון/אישור תב"ע	Q3/2024	Q3/2029	492	328	1,083,050	782,068	300,982	28%	358,799
23	הרב יצחק הלוי 1-6, נתניה ^{22,23}	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	Q3/2024	Q4/2026	84	84	162,949	111,944	51,005	31%	65,755
24	אלי כהן, תל מונד	פינוי בינוי	81%	100%	בתהליכי תכנון/אישור תב"ע	Q4/2024	Q2/2029	414	312	694,330	554,096	140,234	20%	206,520
סך-הכל														
849,92225%643,7521,981,8092,625,5619831,353														

18. ראו ה"ש 12 לעיל.

19. ראו ה"ש 7 לעיל.

20. ראו ה"ש 8 לעיל.

21. יובהר כי הנתונים הכספיים בפרויקט משקפים 100% מהזכויות.

22. ראו ה"ש 6 לעיל.

23. 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 השנים 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 ²⁴	סך הכנסות צפויות ²⁵ (אלפי ש"ח)	סך הוצאות צפויות ²⁶ (אלפי ש"ח)	סך רווח גולמי כולל צפוי (אלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי כולל צפוי (%)	סך עודפים צפויים (אלפי ש"ח)
25	פנחס לבון 95-91./פנחס רוטנברג 13, נתניה	פינוי בינוי	רוטנברג (בניין יחיד) 91%; פנחס לבון 69%	100%	בתהליכי תכנון/אישור תב"ע	Q1/2025	Q1/2029	365	269	828,356	579,502	248,854	30%	300,100
26	בן גוריון 49-59, הוד השרון ²⁷	הליך פינוי בינוי במסלול רשויות	כ-70% מדיירי הפרויקט חתמו על הסכם פינוי בינוי למעט בניין מס 59 שמתנהל בו עדין מ"מ מול הדיירים	75%	בתהליכי תכנון/אישור תב"ע	Q4/2025	Q4/2028	192	128	362,085	273,868	88,217	24%	120,569
27	קריניצי, 21-23-25 ונחלת יוסף 2-6 רמת גן	פינוי בינוי	קריניצי 21 - 71%; קריניצי 23 - 75%; קריניצי 25 - 75%; נחלת יוסף 2 - 50%; נחלת יוסף 4 - 43%	100%	בתהליכי תכנון/אישור תב"ע	Q4/2025	Q4/2028	174	107	264,506	214,111	50,395	19%	74,698
28	כ"ג יורדי הסירה 1,5, גבעתיים כולל שיווק מסחר כ-330 מ"ר ומשרדים כ-2000 מ"ר ²⁸	פינוי בינוי	65%	50%	בתהליכי תכנון/אישור תב"ע	Q1/2026	Q1/2030	114	76	271,383	211,177	60,206	22%	73,985
29	ז'בוטינסקי 8, 14 ו-20, נתניה ²⁹	פינוי בינוי	בניין 8 - 70%; בניין 14 - 60%; בניין 20 - 88%	50%	בתהליכי תכנון/אישור תב"ע	Q4/2026	Q4/2030	120	72	219,212	186,386	32,826	15%	51,076
סך-הכל														
620,42825%480,4981,465,0441,945,542652965														

24. ראו ה"ש 16 לעיל.

25. ראו ה"ש 7 לעיל.

26. ראו ה"ש 8 לעיל.

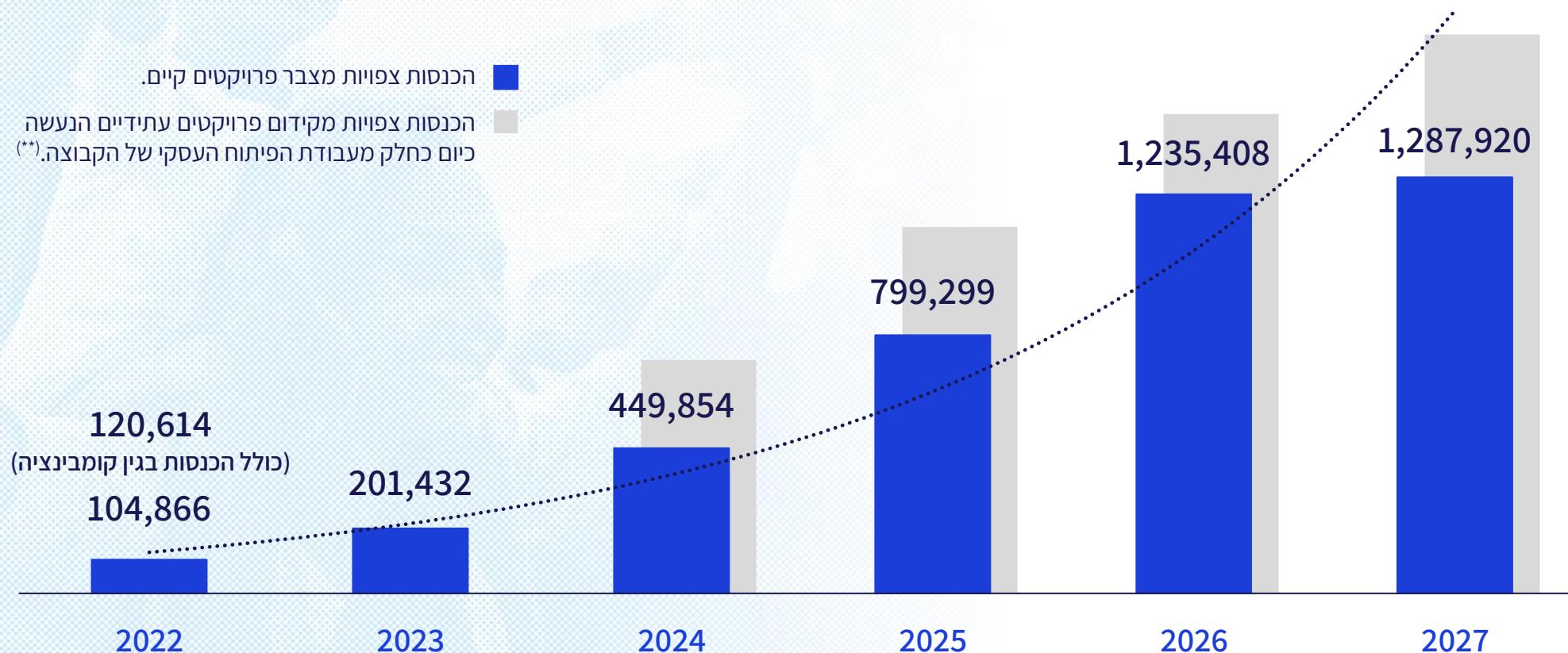
27. יצוין כי, החברה בתהליך מתקדם להגדלת היקף הפרויקט. ככל ובניין 59 יצטרף, היקף הפרויקט יעלה ל- 240 יח"ד, 160 מתוכן לשיווק. יובהר כי הנתונים הכספיים בפרויקט משקפים 100% מהזכויות לאחר החתימה על ההסכם, ככל וייחתם.

28. אחוז המצוין לעיל מתייחס לכ"ג יורדי הסירה 1-3. עם כ"ג יורדי הסירה 5 קיים הסכם נון שופ. יובהר כי הנתונים הכספיים בפרויקט משקפים 100% מהזכויות לאחר החתימה על ההסכם, ככל וייחתם.

29. שיעור ההחזקה של החברה בפרויקט הינו כ-49.9%, לחברה אופציה לרכישת 10% נוספים מהפרויקט בכפוף לאישור מבעלי הזכויות לכך, יובהר כי הנתונים הכספיים בפרויקט משקפים 100% מהזכויות.



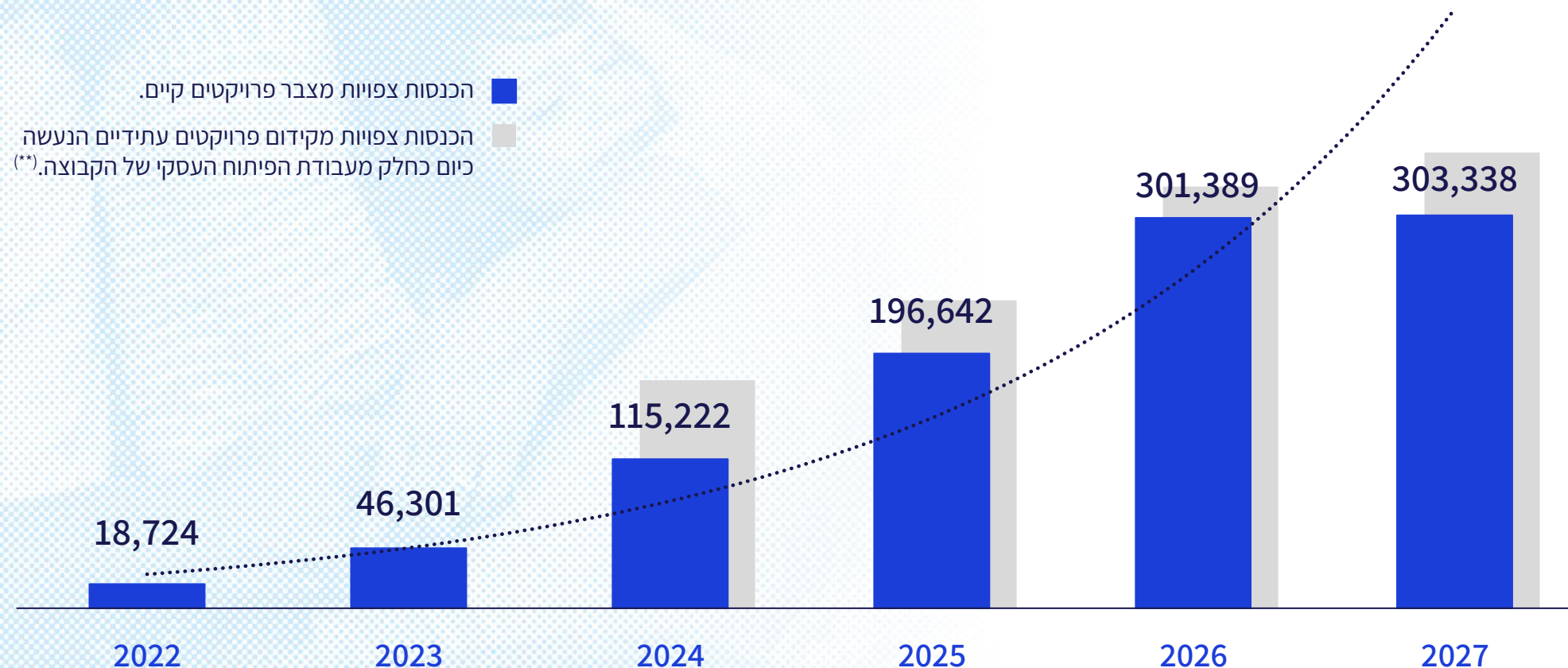
הכנסות צפויות (באלפי ש"ח) בין השנים 2022-2027 (*)



(*) ראה ה"ש 3 ו-4 לעיל.

(**) 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.

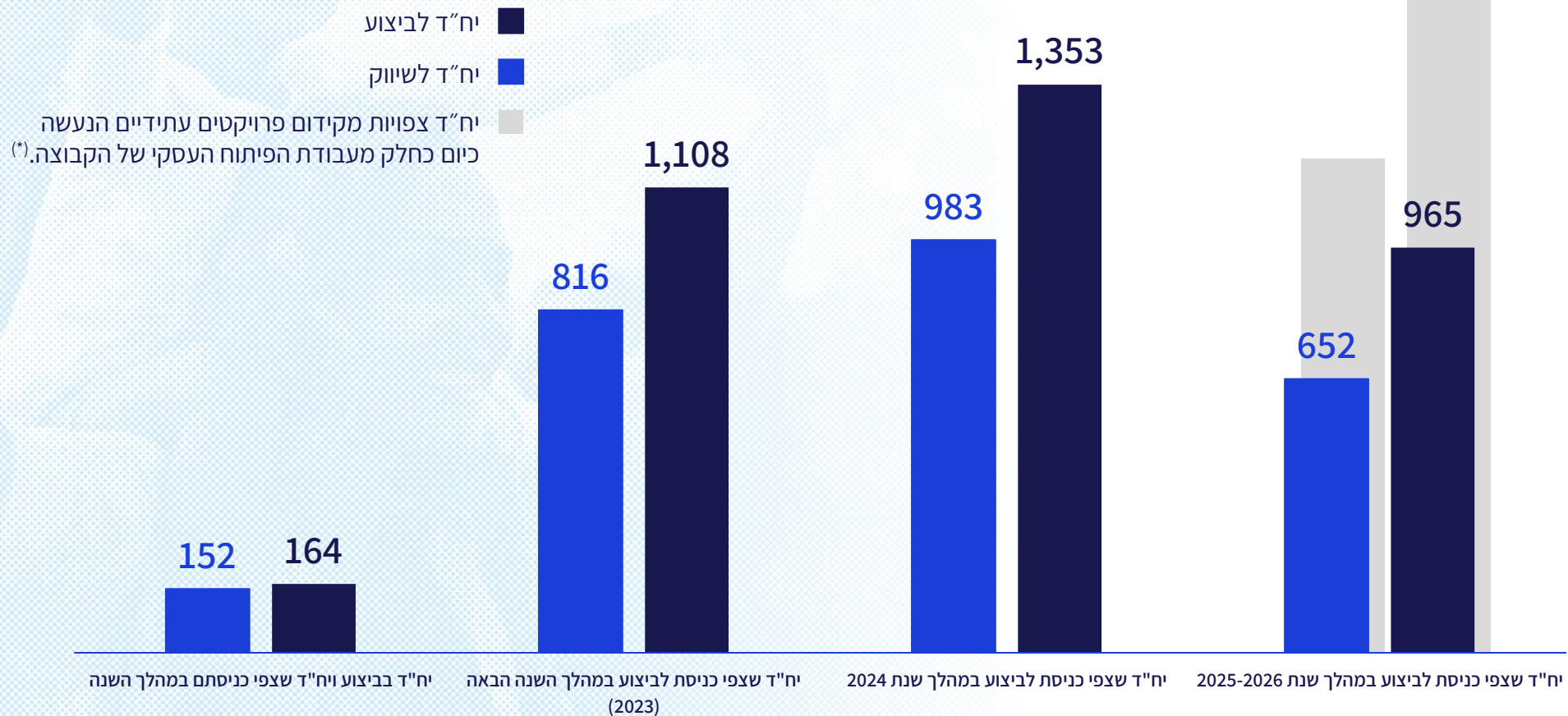
רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח) בין השנים 2022-2027 (*)



(*) ראה ה"ש 3 ו-4 לעיל.

(**) 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.

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



(*) 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.

נתונים פיננסים מהדוח הכספי לרבעון 3, 2022

כ- 56 מיליון ₪
הון עצמי (*)

כ- 235 מיליון ₪
סך הנכסים בדוח על המצב הכספי

כ- 38 מיליון ₪
יתרת אגרות חוב בספרים

כ- 1.16
יחס שוטף

כ- 31%
יחס הון לחוב

(*) יצוין כי, לאחר תאריך המאזן ההון העצמי מסתכם לכ-70 מיליון ₪ כתוצאה ממימוש אופציות.

פרויקטים נבחרים בביצוע

סמטת הגינה רמת השרון פרויקט תמ"א 38/2

16

יח"ד לשיווק

12

יח"ד קיימות

Q4/23

מועד צפוי למסירות

59,805

הכנסות (באלפי ש"ח)

14,374

רווח גולמי כולל
(באלפי ש"ח)

20,776

סך 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 מיליון ש"ח.



צה"ל קרית אונו פרויקט תמ"א 38/1

44

יח"ד לשיווק

64

יח"ד קיימות

Q4/23

מועד צפוי למסירות

106,455

הכנסות (באלפי ש"ח)

25,725

רווח גולמי כולל
(באלפי ש"ח)

33,313

סך 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 מיליון ש"ח.



שמואל שרירא ראשל"צ פרויקט תמ"א 38/1

37

יח"ד לשיווק

56

יח"ד קיימות

Q3/24

מועד צפוי למסירות

76,625

הכנסות (באלפי ש"ח)

17,502

רווח גולמי כולל
(באלפי ש"ח)

25,046

סך 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.



פרויקטים נבחרים בתכנון

הגדוד העברי רעננה פרויקט תמ"א 38/2

43

יח"ד לשיווק

21

יח"ד קיימות

Q2/23

צפי למועד התחלת עבודות
הקמה

120,397

הכנסות (באלפי ש"ח)

30,492

רווח גולמי כולל
(באלפי ש"ח)

43,545

סך 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 לכללי החשבונאות המקובלים.

בלפור 81 בת ים פרויקט פינוי בינוי

75

יח"ד לשיווק

30

יח"ד קיימות

Q2/23

צפי למועד התחלת עבודות
הקמה

223,535

הכנסות (באלפי ש"ח)

67,758

רווח גולמי כולל
(באלפי ש"ח)

85,441

סך 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 לכללי החשבונאות המקובלים.
- כולל 1,300 מ"ר משרדים ושטחי מסחר.



מתחם הרשות הוד השרון פרויקט פינוי בינוי

138

יח"ד לשיווק

56

יח"ד קיימות

Q4/23

צפי למועד התחלת עבודות
הקמה

369,599

הכנסות (באלפי ש"ח)

88,463

רווח גולמי כולל
(באלפי ש"ח)

125,491

סך 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 לכללי החשבונאות המקובלים.



שערי העיר רמלה

תמ"א 38/2, חלק החברה
בפרויקט - 80%

414

יח"ד לשיווק

116

יח"ד קיימות

Q4/23

צפי למועד התחלת עבודות
הקמה

863,465

הכנסות (באלפי ש"ח)

181,458

רווח גולמי כולל
(באלפי ש"ח)

259,897

סך עודפים צפויים
(באלפי ש"ח)



בונים אחון בונים עמיד

- 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 לכללי החשבונאות המקובלים.
- הנתונים הכספיים של פרויקט הרצל (שערי העיר), משקפים 100% מזכויות הפרויקט ולא כוללים רק את חלקה היחסי של החברה.

פנחס לבון, פנחס רוטנברג נתניה

פרויקט פינוי בינוי

269

יח"ד לשיווק

96

יח"ד קיימות

Q1/25

צפי למועד התחלת עבודות
הקמה

828,356

הכנסות (באלפי ש"ח)

248,854

רווח גולמי כולל
(באלפי ש"ח)

300,100

סך 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 לכללי החשבונאות המקובלים.



אבא הילל רמת גן

פרויקט פינוי בינוי, חלק החברה בפרויקט - 50%

328

יח"ד לשיווק

164

יח"ד קיימות

Q3/24

צפי למועד התחלת עבודות
הקמה

1,083,050

הכנסות (באלפי ש"ח)

300,982

רווח גולמי כולל
(באלפי ש"ח)

358,799

סך 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 לכללי החשבונאות המקובלים.
- הנתונים הכספיים של פרויקט אבא הלל, משקפים 100% מזכויות הפרויקט ולא כוללים רק את חלקה היחסי של החברה.

אלי כהן תל מונד פרויקט פינוי בינוי

312

יח"ד לשיווק

102

יח"ד קיימות

Q4/24

צפי למועד התחלת עבודות
הקמה

694,330

הכנסות (באלפי ש"ח)

140,234

רווח גולמי כולל
(באלפי ש"ח)

206,520

סך 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 (קומביניציה) ואינם מחושבים בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים.



בונים אמוון בונים עתיד