



עיר כנרת

CITY OF GALILEE



גילוי נאות

הערכות החברה בקשר עם היקף ההכנסות הצפוי והיקף ההוצאות הצפוי ובכלל זה עלויות הבנייה וכן ביחס לרווח התפעולי הצפוי, ושטחי הבנייה הצפויים הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והן מבוססות על היקף הפרויקט, הכנסות והוצאות הפרויקט ואינן בשליטת החברה בלבד. ההכנסות וההוצאות הצפויות מבוססות על אומדנים של החברה, המבוססים על המידע הידוע לחברה במועד זה, ועל כי תוכנית כלכלית שנעשתה ע"י צד ג' המתמחה בתחום ובכלל זה אומדנים בקשר עם השלמת הליכי התכנון בפרויקט והמועדים בהם יושלמו בהתאם לתכניות החברה והערכת החברה בקשר עם עלויות והשכירויות הצפויות. יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אומדנים אלו אכן יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה בלבד. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה, או לא להתממש בכלל, בשל מגוון סיבות ובכללן, בין היתר, אי קידום ו/או עיכובים בהליכים הסטטוטוריים לרבות קידום היתרי בנייה מצד רשויות התכנון, שינויים בהיקף הפרויקט, סטייה מהערכות החברה בדבר מחירי השכירויות בפרויקט וכן שינויים בענף הבניה, לרבות שינויים רגולטוריים ועליה בתשומות הבניה. ההדמיות המוצגות, הינן להמחשה בלבד וטרם נחתמו חוזים מחייבים עם בעלי השמות המסחריים המופיעים בהדמיות.

הרצל חזה אותה קודם...

"הם המשיכו בדרכם, דרך החוף הדרומי בטבריה. המראה הזכיר להם
את ימי הזוהר של שיא עונת התיירות בריבירה של קאן או של ניצה.
זה היה קהל קוסמופוליטי, מהסוג שפוגשים באתרי נופש אופנתיים"

אלטנוילנד (מדינת היהודים) עמ' 125

עיר כנרת, הוא מיזם ראשון מסוגו שטרם נראה כמוהו.

זו עיר שיוצרת תוכן ומעשירה את השוהים בה
בחוויות רציפות ומשתנות.

זו עיר שאינה מפסיקה להפתיע ומצליחה להשתנות
בזכות קונספט פורץ דרך בחשיבה ובעשייה
האדריכלית הבינלאומית.



שילוב של אלגנטיות, פונקציונאליות, יזמות וציונות.

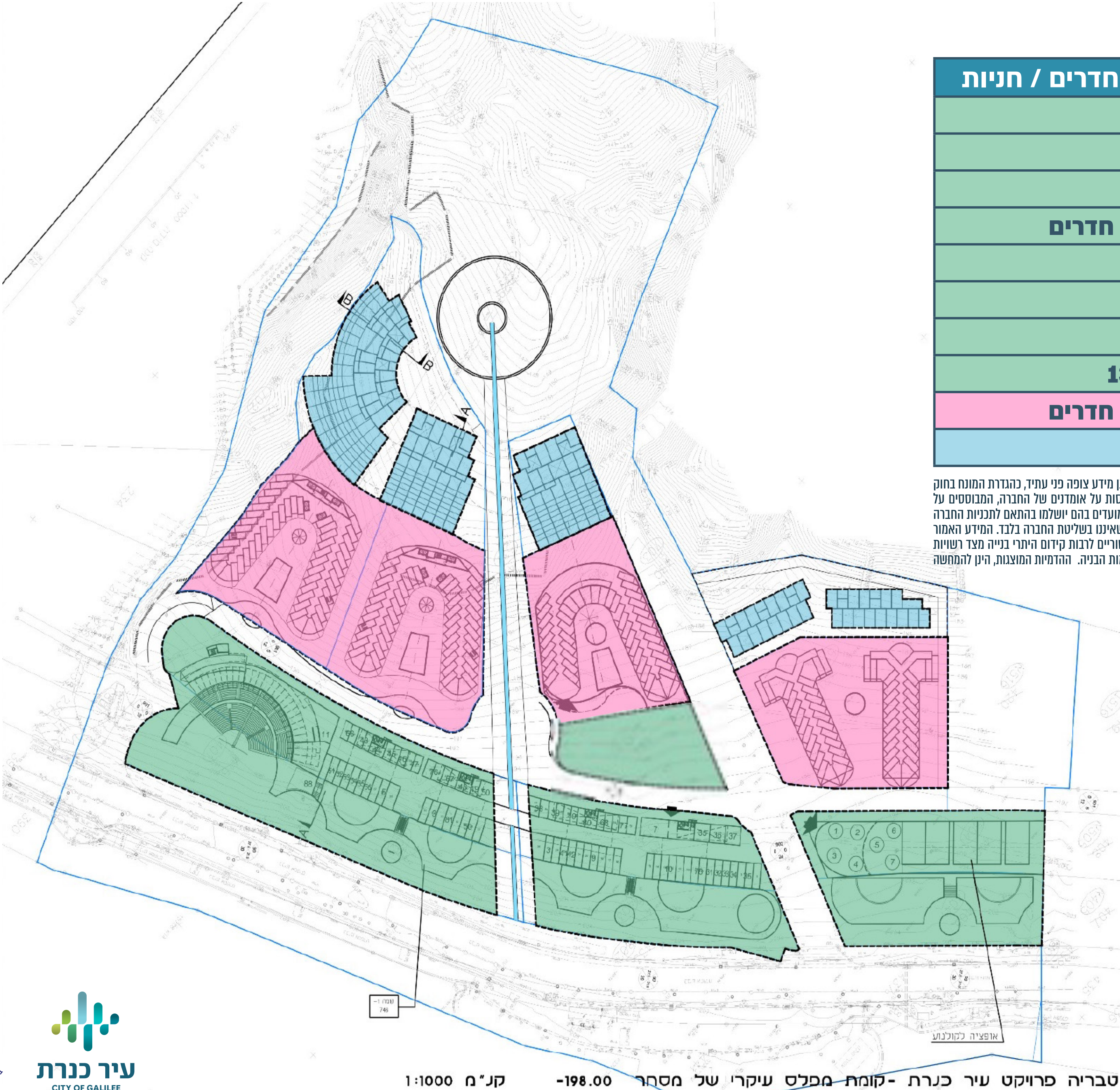
חוף השקמים



צבע	שלב	ייעוד	שטח בנייה*	כמות חדרים / חניות
ירוק	א'	תאטרון	כ-2,700 מ"ר	
		מרכז כנסים	כ-6,355 מ"ר	
		מסחר	כ-20,721 מ"ר	
		מלונות	כ-11,829 מ"ר	כ-190 חדרים
		שטח טיילת	כ-3,360 מ"ר	
		קארדו	כ-4,000 מ"ר	
		כיתוח ומרפסות	כ-7,278 מ"ר	
		חניות	כ-54,241 מ"ר	כ-1350
ורוד	ב'*	מלונות	כ-4 מלונות	כ-810 חדרים
כחול	ג'*	מגורים	כ-400 יח"ד	

הערכות החברה בקשר עם היקף ההכנסות הצפוי והיקף ההוצאות הצפוי ובכלל זה עלויות הבנייה וכן ביחס לרווח התפעולי הצפוי, ושטחי הבנייה הצפויים הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והן מבוססות על היקף הפרויקט, הכנסות והוצאות הפרויקט ואינן בשליטת החברה בלבד. ההכנסות וההוצאות הצפויות מבוססות על אומדנים של החברה, המבוססים על המידע הידוע לחברה במועד זה, ועל פי תוכנית כלכלית שנעשתה ע"י צד ג' המתמחה בתחום ובכלל זה אומדנים בקשר עם השלמת הליכי התכנון בפרויקט והמועדים בהם יושלמו בהתאם לתכנית החברה והערכת החברה בקשר עם עלויות והשכירויות הצפויות. יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אומדנים אלו אכן יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה בלבד. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה, או לא להתממש בכלל, בשל מגוון סיבות ובכללן, בין היתר, אי קידום ו/או עיכובים בהליכים הסטטוטוריים לרבות קידום היתרי בנייה מצד רשויות התכנון, שינויים בהיקף הפרויקט, סטייה מהערכות החברה בדבר מחירי השכירויות בפרויקט וכן שינויים בענף הבניה, לרבות שינויים רגולטוריים ועליה בתשומות הבניה. ההדמיות המוצגות, הינן להמחשה בלבד וטרם נחתמו חוזים מחייבים עם בעלי השמות המסחריים המופיעים בהדמיות.

*שלב ג' הוא חלק משלב ב' בהסכם המשפטי



מקרא

- שלב א'
- שלב ב'
- שלב ג'

עיקרי העסקה

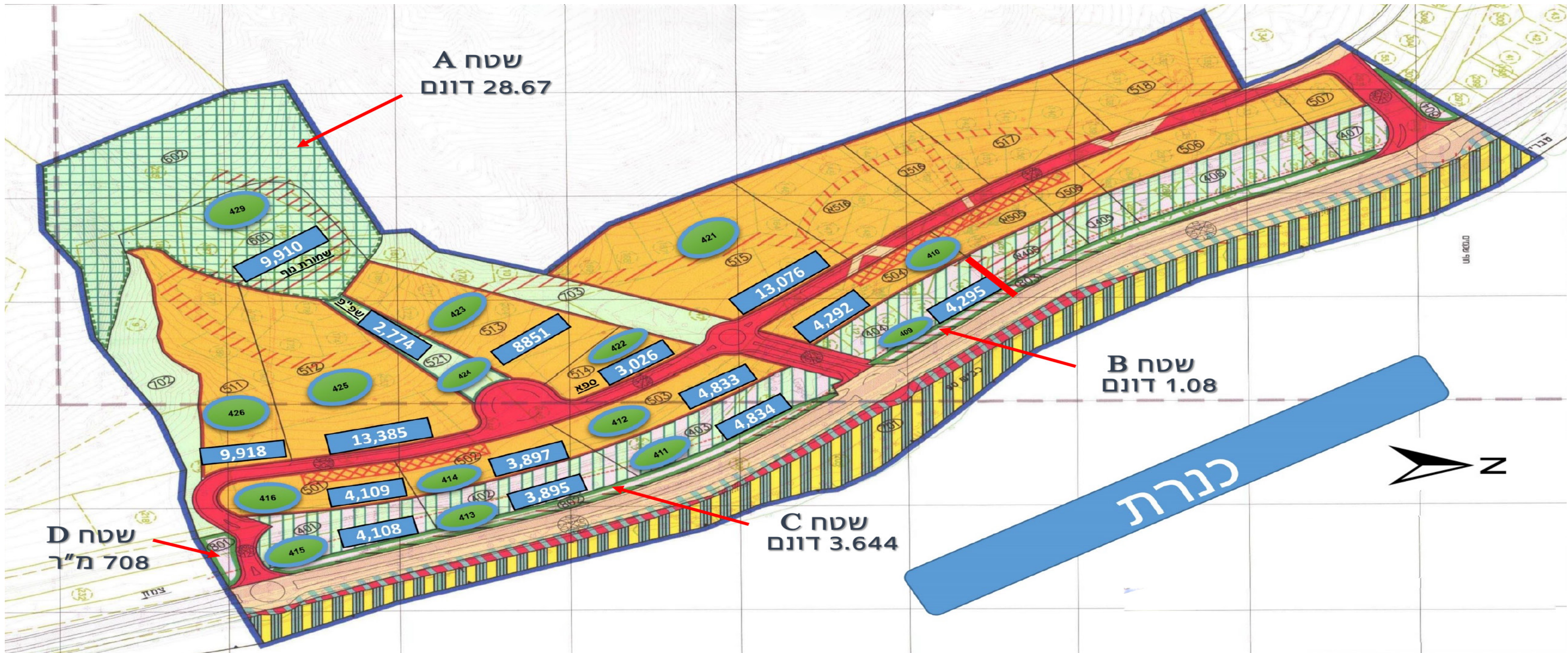
עסקת קומבינציה במסחר 25%-75%

20%-80% במלונאות, במגורים בין 25% ל-33% לבעלים

לאב-גד קיימת האופציה הבלעדית למימוש שלבים ב' וג'*

*שלב ג' הוא חלק משלב ב' בהסכם המשפטי

עיר כנרת



יצרנו תוכן וסביבו בנינו עיר.



עיר כנרת
CITY OF GALILEE

*ההדמיות המוצגות, הינן להמחשה בלבד וטרם נחתמו חוזים מחייבים עם בעלי השמות המסחריים המופיעים בהדמיות.

מתחם הופעות עם כ-4,000 מקומות ישיבה ובית מלון ייחודי עם תאי צפייה להופעות בתיאטרון



מתחם בידור, מסחר, בתי קולנוע, ומתחם באולינג



מרכז קונגרסים



טיילת מרהיבה המחברת בין חלקי המיזם



בונים אתנו בונים עתיד

עיר כנרת
CITY OF GALILEE

*ההדמיות המוצגות, הינן להמחשה בלבד וטרם נחתמו חוזים מחייבים עם בעלי השמות המסחריים המופיעים בהדמיות.

כ-4 בתי מלון קונספטואלים עם כ-810 חדרים



מתחם מגורי יוקרה - כ-400 יח"ד



מקום שמספק חוויות

גדולות מהחיים.

חוויות של ריגוש, בילוי, מוסיקה ואהבה.

עיר כנרת אינה מציעה רק פתרון לינה.

היא מציעה גם חוויה של ביטוי אישי, חוויה של קצב ייחודי לכל אורח.

מאחורי כל חוויה, מסתתרת טכנולוגיה
מתקדמת שמאפשרת לנו להציע
לאורחים בעיר כנרת חוויה מתחדשת
בכל ביקור מחדש.

זו לא עוד חווית אירוח וקנייה כמו
שאנחנו מכירים, הצלחנו לייצר רצף
של חוויות תוכן וטכנולוגיה שמשתנות
כל העת ומתאימות עצמן לאורח.

זו אחת הפעמים היחידות שצוות שלם
של מומחים, מהטובים בישראל,
יוצר ביחד משהו חדש,
עיר שעדיין לא נראתה בארץ.

מנהלת מומחים עיר כנרת



ראם רצון

מנכ"ל קבוצת אב-גד.

תואר ראשון במשפטים וכלכלה, אוניברסיטת תל אביב.
תואר שני במנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב.
ב-14 שנים האחרונות מנהל את החברה ובעל ניסיון עשיר בתחום הנדל"ן.



זוהר עובד

מייסד ומוביל החזון "עיר כנרת".

יזם וראש קבוצת בעלי הקרקע של "עיר כנרת".
יזם בינלאומי בתחומים שונים.
יזם/קבלן בצפון הארץ.
אומן, צייר ומעצב.
ראש עיריית טבריה לשעבר (2003-2013).



מיכאל רצון

משפטן, אל"מ במיל', ח"כ וסגן שר לשעבר בממשלת ישראל.

יו"ר ומייסד קבוצת אב-גד. יזם שבנה אלפי יחידות דיור וביצע את אחד ממיזמי 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.

מנהלת מומחים עיר כנרת



מיכאל שוורץ

מיכאל שימש בתפקידי מפתח וניהול בכירים: יו"ר, מנכ"ל רשת מלונות ומשנה למנכ"ל ברשתות מלונאיות בינלאומיות ומפעלי תיירות מקומיים. ניהל מלונות מובילים בת"א, טבריה, ים המלח, ירושלים ואילת.

ניסיון מלונאי עשיר החובק את כלל הפעילות התיירותית בישראל ואף מחוצה לה. החברה עוסקת בניהול, ליווי, יעוץ אסטרטגי למיזמים תיירותיים בארץ ובחו"ל.

עבד שנים רבות בחו"ל בתפקידי מפתח ברשתות בינלאומיות.

פעיל כיו"ר בעמותות חברתיות.



לאה רובננקו

אדריכלית, בוגרת הטכניון. הקימה את משרד "רובננקו אדריכלים" לפני 25 שנה.

המשרד הוא מהמובילים בארץ בתכנון מגורים, מלונות ומשרדים. חולשים על מיזמים גדולים מהנגב ועד קרית שמונה.

במשרד עובדים כ-20 אדריכלים ומהנדסים.



יוני פיינגולד

יו"ר איגוד תעשיית האירועים והפקות הבמה בישראל.

יזם, מייסד הזאפה, מפיק מוביל בתעשיית המוזיקה, מעל 25 שנים. חתום על מיזמים רבים הכוללים הקמת מתחמי תרבות, הפקת אירועים ומופעים בין לאומיים, פסטיבלים.

בעלים של אתר החוויות toMix.



ארנון תור

מומחה ומתווה דרך בתחום הנדל"ן המסחרי בישראל.

בעל ניסיון של למעלה מ-30 שנה ביזום הקמה וניהול קניונים, מרכזים מסחריים ומגדלי משרדים.

עד לאחרונה שימש כמנכ"ל קבוצת קניוני עזריאלי-חברת הנדל"ן הגדולה ביותר בישראל.

ההתייחסות למקום בו נבנה המיזם והדיאלוג בינו לבין הכנרת הפכו את המיזם לאומי, מיזם ששם את ישראל כמובילה בהיצע שהיא מספקת לקהל מכל העולם, יהודים, נוצרים ומוסלמים.

מיזם
לאומי



*ההדמיות המוצגות, הינן להמחשה בלבד וטרם נחתמו חוזים מחייבים עם בעלי השמות המסחריים המופיעים בהדמיות.

עיר כנרת היא אינה חוויה מוזיקלית
היא חוויה המפעילה את כל החושים.
חוויה שהיא מעבר לזמן או למקום.

עיר כנרת, היא יצירה שמלחינה את עצמה.

תחזית נתונים פיננסיים שלב א' עיר כנרת

עלויות הקמה	סה"כ באלפי ₪
סך עלויות לפרויקט	597,620
רווח תפעולי (החל משנה 3 להפעלה)	
הכנסות צפויות	124,091
*עלויות תפעול	-46,212
סך EBDITA לפרויקט כולו	77,879
**שיעור תשואה שנתי לפרויקט כולו	13.0%
***שיעור תשואה שנתי לחברה	9.9%

*תפעול המלונות יתבצע ע"י מפעיל מוביל

**מהכנסות הפרוייקט כולו

***מהכנסות חלק החברה (עפ"י שיעורי הקומבינציה)

עיקרי העסקה

1. עסקת קומבינציה 20%-80% במלונאות, 25%-75% במסחר ובמגורים בין 25% ל-33% לבעלים, הניהול של הפרוייקט הינו בידי החברה.
2. לאב-גד קיימת האופציה הבלעדית למימוש שלבים ב' ו-ג', ככל שהצדדים יחליטו למכור את מקרקעי שלב ב' ו-ג' * לחברה זכות לקבלת 20% מהתמורה לאחר תחילת העבודות בשלב א'.
3. שווי קרקע נוכחי של 190 מיליון ש"ח, לפי שמאות תקן 19.
4. סך העלויות הצפויות בשלב א' בפרויקט, כ-598 מיליון ₪.
5. תועמד הלוואה עבור בעלי הקרקע בסך של עד 60 מיליון ₪ כנגד שעבוד הקרקע לבנק המלווה.
6. החברה קיבלה הצעות רשמיות בכתב להשכרת מתחם בתי הקולנוע ואת מתחם ההופעות במחירי שכירות (בסיס + כדיון) המשקפים תשואות של מעל 10% להשקעות.
7. החברה קיבלה פניות מקבוצות מלונאיות מובילות להסכמי שכירות ארוכי טווח ובכוונתה לפעול לחתימת הסכם מחייב בסמוך לתחילת הבניה.
8. החברה פועלת להשכרת שטחי המסחר, בהובלתו של מר ארנון תורן, מנהל תחום הקניונים לשעבר בעזריאלי.
9. החברה מעריכה כי לאור העובדה שמרבית השטחים יושכרו במקביל לתחילת עבודות ההקמה ולאור העובדה שהקרקע תשמש כבטוחה והיא מהווה כ-21.7% מהעלויות הצפויות בשלב א' בפרוייקט, היא תוכל להתקדם במהירות להסכם לליווי הפרוייקט.

*שלב ג' הוא חלק משלב ב' בהסכם המשפטי



עיר כנרת

CITY OF GALILEE