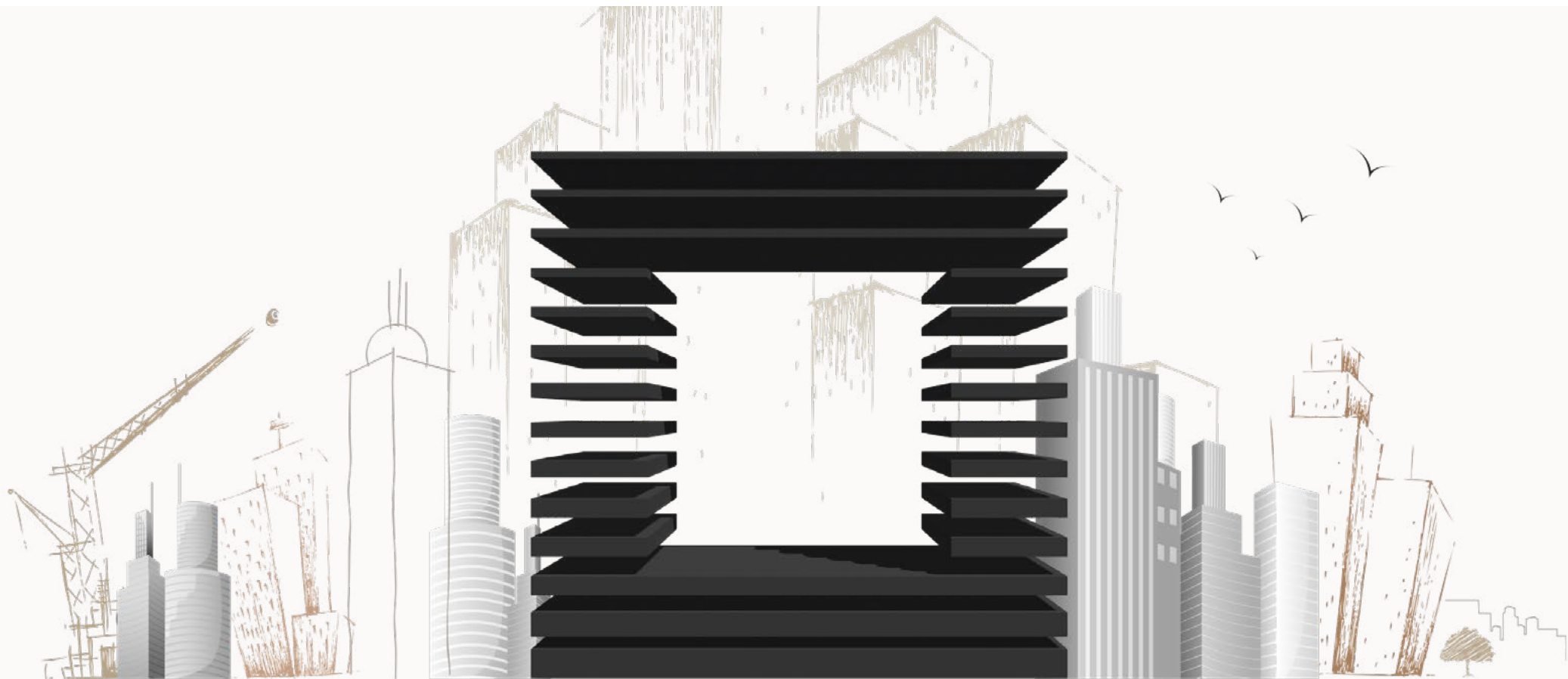




קרדן נדל"ן

מצגת משקיעים

מאי 2024

הגבלת אחריות ומידע צופה פני העתיד

מצגת זו אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, והיא נועדה אך ורק למסירת מידע. המידע הכלול במצגת זו הינו תמציתי ויש לקרוא ביחד עם הדוחות התקופתיים, הרבעוניים והדיווחים המידיים שמפרסמת החברה. מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל בין היתר, תחזיות, הערכות ואומדנים שונים, לרבות מידע לגבי הכנסות, מכירות ורווחי החברה העתידיים אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה. המידע כאמור, מבוסס על הערכות הנהלת החברה ועל נקודת ראותה והערכתה הסובייקטיבית, המתבססת בין השאר, על הניסיון והידע המקצועי של החברה בקשר עם הפרויקטים השונים שבביצועה וכן על ניתוח מידע כללי, הידוע להנהלת החברה במועד עריכת מצגת זו, ובכלל זה נתונים סטטיסטיים שפרסמו גופים ורשויות שונים, פרסומים מקצועיים, פרסומים ציבוריים, מחקרים וסקרים, אשר לא ניתנה בהם התחייבות לנכונות או לשלמותו של המידע הכלול בהם ונכונותם לא נבחנה על ידי החברה באופן עצמאי. מידע צופה פני עתיד כאמור, מטבעו, אינו וודאי, כפוף לסיכונים אי-התממשות משמעותיים, בלתי ניתן להערכה מראש ואינו מצוי בשליטת החברה.

התממשותו או אי התממשותו של המידע כאמור לעיל עלולה להיות מושפעת, בין היתר, מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה המפורטים בדוח השנתי של החברה לשנת 2023 ו/או ההתפתחויות בהם כפי שמובא בדוחותיה הרבעוניים והמידיים של החברה, אם יסתבר כי הערכות הנהלת החברה היו שגויות וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואינם מצויים בשליטת החברה. לפיכך, החברה מבקשת להסב את תשומת לבם של קוראי מצגת זו, כי תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד עלולים להיות שונים, לרבות באופן מהותי, מאלו המוצגים במצגת זו. כמו כן, תחזיות והערכות צופות פני עתיד מתבססות על נתונים ומידע המצויים בידי החברה במועד עריכת המצגת, והחברה אינה מתחייבת לעדכן בדבר שינויים בתחזיות ו/או הערכות כאמור לאחר מועד פרסום המצגת, אלא ככל שמתחייב על פי הדין.



מי אנחנו?

החברה התאגדה בשנת

1988

כיום מעורבות החברה בביצוע,
בתכנון ובהקמה של מעל
20,200 יח"ד

פרויקטים בביצוע
בישראל ובארה"ב

כ-600 יח"ד

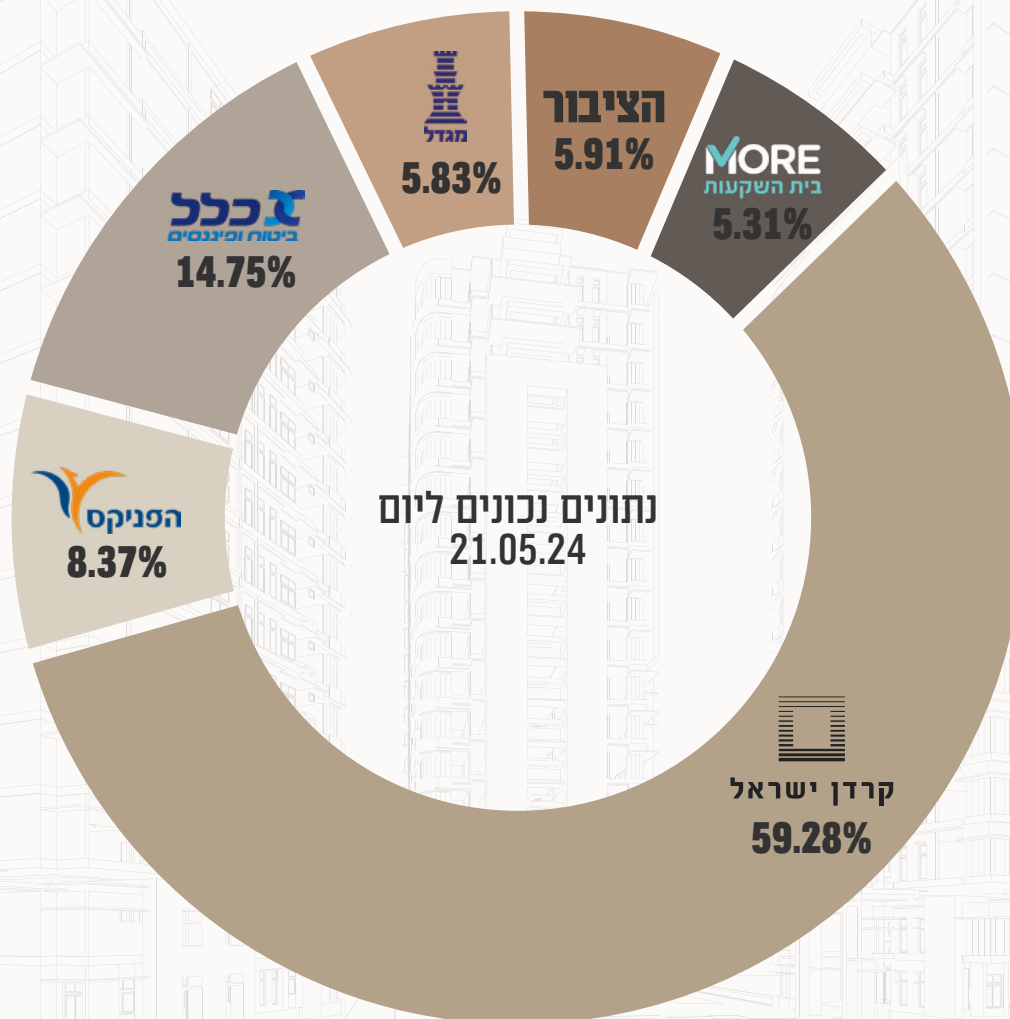
יוזמת ומפתחת פרויקטים
למגורים בישראל,
כ-35 שנות ניסיון

מנועי צמיחה:

- תחום מגורים -
- התחדשות עירונית -
- אלהר-תחום ביצוע עבודות -
- נדל"ן מניב -

יכולות ביצוע גבוהות
באמצעות חברת הבת
אלהר הנדסה ובניין בע"מ

בעלי מניות





אסטרטגיה עסקית

מיקוד במיצוב החברה כמובילה בתחום המגורים

- מיצוי ופיתוח מיטבי של עתודות הקרקע והזכויות הקיימות בהן
- הרחבה מתמדת של בסיס הפעילות באמצעות עסקאות קומבינציה או מזומן ע"י רכישה של קרקעות לפיתוח עתידי

התחדשות עירונית

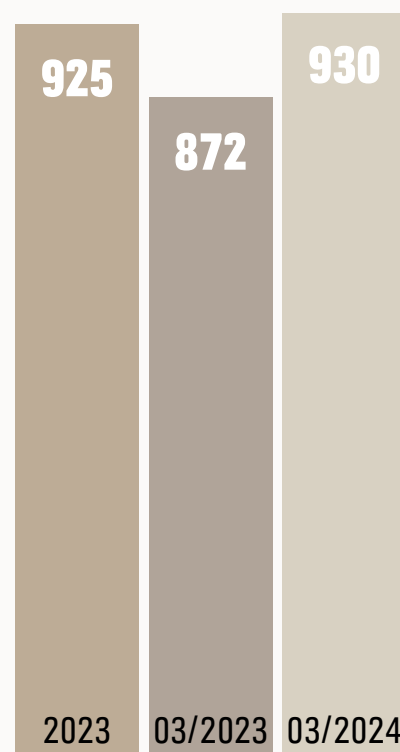
- קידום מאסיבי של פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית בדגש על פינוי בנוי
- השקעת משאבים בפיתוח עסקי במבנה ארגוני מצומצם
- מנוע צמיחה מתפתח

מיצוב אלהר כחברת בנייה מובילה בענף

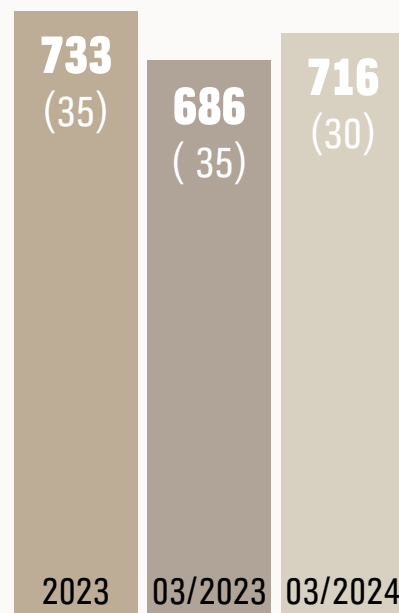
- ניסיון רב בפרויקטים הנדסיים מורכבים, אמינות וחוסן פיננסי
- יתרון בביצוע עצמי לקרדן כזם
- מקטין תלות בקבלנים חיצוניים/בתנאי שוק קיצוניים בתחום הביצוע

מספרים

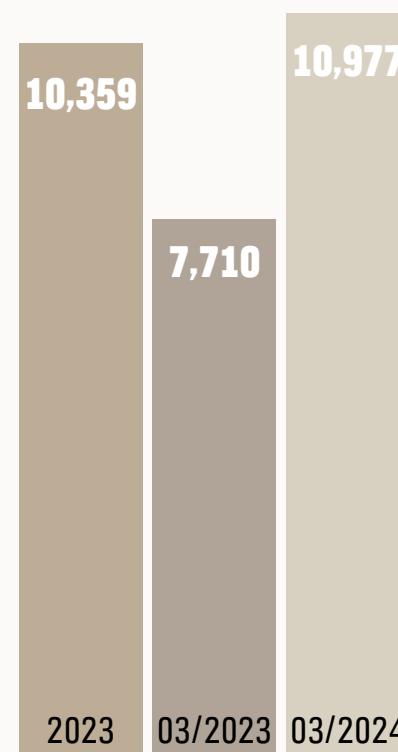
(במיליוני ש"ח)



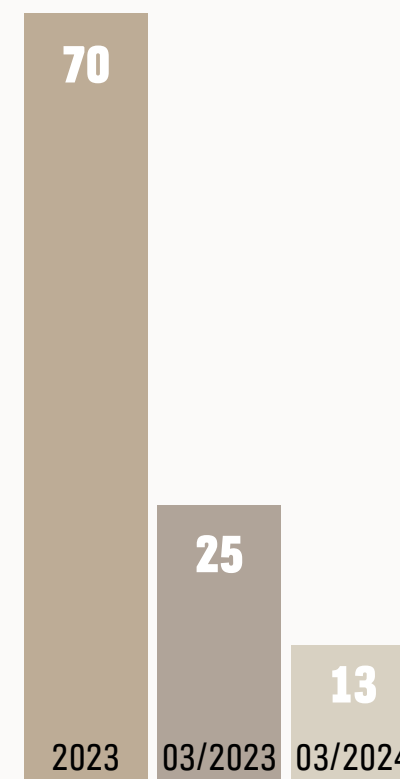
מלאי מקרקעין



הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה (דיבידנד שחולק)



יח"ד בפרויקטים בתכנון, בעתודות ובהליכי תכנון ראשוניים
קיים צבר פרויקטים נוסף של התחדשות עירונית
כפי שמתואר בשקף 12



רווח נקי

פרויקטים בישראל

ליום 31.03.24



עם ישראל חי!

* מספר יח"ד בביצוע וביזום, כולל יח"ד שהחברה
מקדמת בתחום ההתחדשות העירונית
אין ודאות לגבי מספר היחידות

נתונים על פרויקטים בביצוע

ליום 31.03.2024
(באלפי ש"ח)

שם הפרויקט ומיקום	סה"כ יח"ד בייזום	חלק קרדן	יח"ד שנמכרו ליום 31.03.24	מועד השלמה צפוי	שיעור ביצוע	הכנסות צפויות ללא הכנסות בנין שירותי בנייה	רווח גולמי צפוי (2,3)	אחוזי רווח גולמי צפוי	רווח גולמי שהוכר עד 31.03.24	רווח גולמי שטרם הוכר	יתרת עודפים צפויה
עלומים (1)	95	63	61	2024	92%	145,080	33,465	23.1%	29,268	4,197	46,530
קרית שלום, תל-אביב	57	44	37	2024	88%	115,372	32,478	28.2%	24,265	8,213	50,014
נווה גנים, קרית מוצקין	138	138	121	2025	83%	226,193	41,442	18.3%	28,374	13,068	62,179
הולילנד, שלב I	153	153	64	2027	15%	500,993	61,555	12.3%	4,664	56,891	120,896
נהריה, מגרש 3	58	58	32	2025	68%	93,240	21,973	23.6%	9,486	12,487	24,935
סה"כ	501	456	315			1,080,878	190,913		96,057	94,856	304,554

(1) פרויקט תמ"א 38/2, הריסה ובנייה מחדש.

(2) אלהר הנדסה ובנין בע"מ (חברה המוחזקת בשיעור של 100% ע"י החברה) משמשת כקבלן ביצוע בפרויקטים עלומים, נווה גנים והולילנד. הרווח הגולמי הצפוי, אינו כולל רווח קבלני של אלהר.

(3) לפרטים נוספים, ראה סעיף 7.4.3. לחלק א' לדוחות כספיים שנתיים 2023

נתונים על פרויקטים בתכנון

ליום 31.03.2024
(באלפי ש"ח)

שם הפרויקט ומיקום	אחוז החזקה	יח"ד בשלב	חלק החברה ביח"ד	שנת תחילת בנייה צפויה	מועד השלמה מתוכנן	רווח גולמי צפוי (1)	אחוזי רווח גולמי צפוי (2)	תיאור	סטטוס
הולילנד, ירושלים - שלב II (עסקת תמורות)	100%	144	144	2024	2028	73,942	16.9%	2 בניינים	זכויות על-פי תב"ע בתוקף ל-144 יח"ד. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2024 התקבל היתר חפירה ודיפון.
עוזיאל, רמת גן (פינוי בינוי)	100%	152	109	2024	2028	37,095	12.8%	3 בניינים	התקבלה החלטת ועדה מקומית לאשר היתר בניה בתנאים. היתר בניה צפוי להתקבל במהלך הרבעון השני של שנת 2024. קיימת דרישת היטל השבחה בסך של כ-29 מיליוני ש"ח - החברה פועלת להפחיתו.
מצדה, בת ים (פינוי בינוי)	כ-49%	300	118	2024	2028	60,763	19.5%	2 בניינים	תב"ע בתוקף. תכנית איחוד וחלוקה (בסמכות ועדה מקומית) ותכנית עיצוב אדריכלית אושרו ופורסמו. הוגשה בקשה להיתר בנייה. בקשה להיתר בתנאים אושרה.
מגרש 1011, נתניה (קומבינציה)	100%	117	55	2024	2027	26,591	13%	בניין	תב"ע בתוקף. צפי לקבלת היתר בניה ברבעון השלישי של שנת 2024.
סה"כ		713	426			198,391			

(1) לפרטים נוספים, ראה סעיף 7.4.6. לחלק א' לדוחות שנתיים כספיים 2023

(2) אחוז הרווח הגולמי הצפוי **ללא** הכנסות בגין שירותי בנייה.

אחוז הרווח הגולמי הצפוי **כולל** הכנסות בגין שירותי בנייה הינו: עוזיאל, רמת גן - 9.8%, מצדה, בת ים - 16.4% ומגרש 1011, נתניה - 10.1%.

נתונים על עתודות קרקע

ליום 31.03.2024
(באלפי ש"ח)

שם הפרויקט ומיקום	אחוז החזקה	יח"ד בשלב (1,2)	חלק החברה ביח"ד	שנת תחילת בנייה צפויה	מועד השלמה מתוכנן	רווח גולמי צפוי (3)	אחוזי רווח גולמי צפוי (4)	תיאור	סטטוס
אשדוד (קומביניציה)	100%	101	79	2025	2028	40,687	20.4%	בניין המיועד למגורים	תב"ע בתוקף. תכנית חדשה אשר תאפשר עד 101 יח"ד פורסמה להפקדה בחודש ינואר 2020 (והינה לאחר שלב ההתנגדויות).
קצנלסון, נתניה (פינוי בינוי)	100%	192	144	2025	2028	65,980	18.6%	2 בנייני מגורים	תב"ע כוללת למתחם בתוקף. החברה פועלת לאישור תכנית עיצוב אדריכלית.
נהריה - שלב ב'	100%	262	262	2025	2029	94,382	19.0%	2 בניינים	תב"ע בתוקף ל-76 יח"ד כולל 13 יח"ד שב"ס. במקביל, פועלת קרדן נדל"ן בתיאום עם עיריית נהריה ומשב"ש לשינוי התב"ע ביחס לשלב ב' באופן שיתווספו שטחי מגורים, שיכללו כ-262 יח"ד ושטחי מסחר ותעסוקה. התכנית אושרה להפקדה.
יהוד (פינוי בינוי)	50%	391	148	2025	2030	64,808	16.1%	6 מבני מגורים עם שטחי מסחר	תב"ע בתוקף. הוגשו בקשות להיתרי בנייה. התקבלה החלטת ועדה בתנאים.
יוספטל, בת ים (פינוי בינוי)	49%	300	118	2025	2030	38,479	13.3%	2 בנייני מגורים (עם תעסוקה ומסחר) ומגדל של תעסוקה ומסחר	תב"ע בתוקף. תכנית איחוד וחלוקה ותכנית עיצוב אושרו בכפוף להשלמות. בקשה להיתר בנייה בהכנה. התכנית צפויה לכלול כ-1,000 מ"ר מסחר ו-4,400 מ"ר משרדים. לפינוי בינוי קיימות זכויות למגדל תעסוקה אשר אינן חלק ממלאי המגורים.
עפולה (מזומן וקומביניציה)	60%	802	464	2025	2031	93,918	19.7%	שכונת גלבוע	תב"ע בתוקף. בשלבי תכנון ופיתוח המקודמים על-ידי עיריית עפולה.
רח' אילת, חולון (פינוי בינוי)	100%	538	410	2025	2031	175,609	18.2%	6 מבנים, מתוכם 2 מגדלים. כולל מבנה דיור להשכרה, מסחר ומשרדים	תב"ע כוללת למתחם בתוקף. קרדן נדל"ן פועלת לאישור תכנית עיצוב אדריכלית. התכנית צפויה לכלול גם כ-900 מ"ר מסחר וכ-4,800 מ"ר משרדים.
קרית גת	100%	448	448	2025	2029	115,871	17.5%	10 בנייני מגורים בשני מתחמים + מסחר	תב"ע בתוקף. היתר בניה בהכנה. בנוסף לבנייני המגורים, צפוי גם כ-1,600 מ"ר מסחר.
חדרה - שלב א'	100%	89	89	2026	2029	41,192	21.9%	מגורים	התכנית פורסמה להתנגדויות.

(1) אין ודאות למספר היחידות שיבנו. כמות יחידות משוערת על פי הערכת החברה. (2) עסקאות מותנות בתנאים שונים, לפרטים ראה סעיפים 7.4.7, 7.4.8, לחלק א' בדוחות כספיים שנתיים 2023 (3) אומדן המותלה בהנחת זכויות שיתקבלו ובהנחות נוספות. (4) אחוז הרווח הגולמי הצפוי ללא הכנסות בגין שירותי בנייה. אחוז הרווח הגולמי הצפוי כולל הכנסות בגין שירותי בנייה הינו: אשדוד - 18.6%, יהוד - 13%, עפולה 18.7%.

נתונים על עתודות קרקע (המשך)

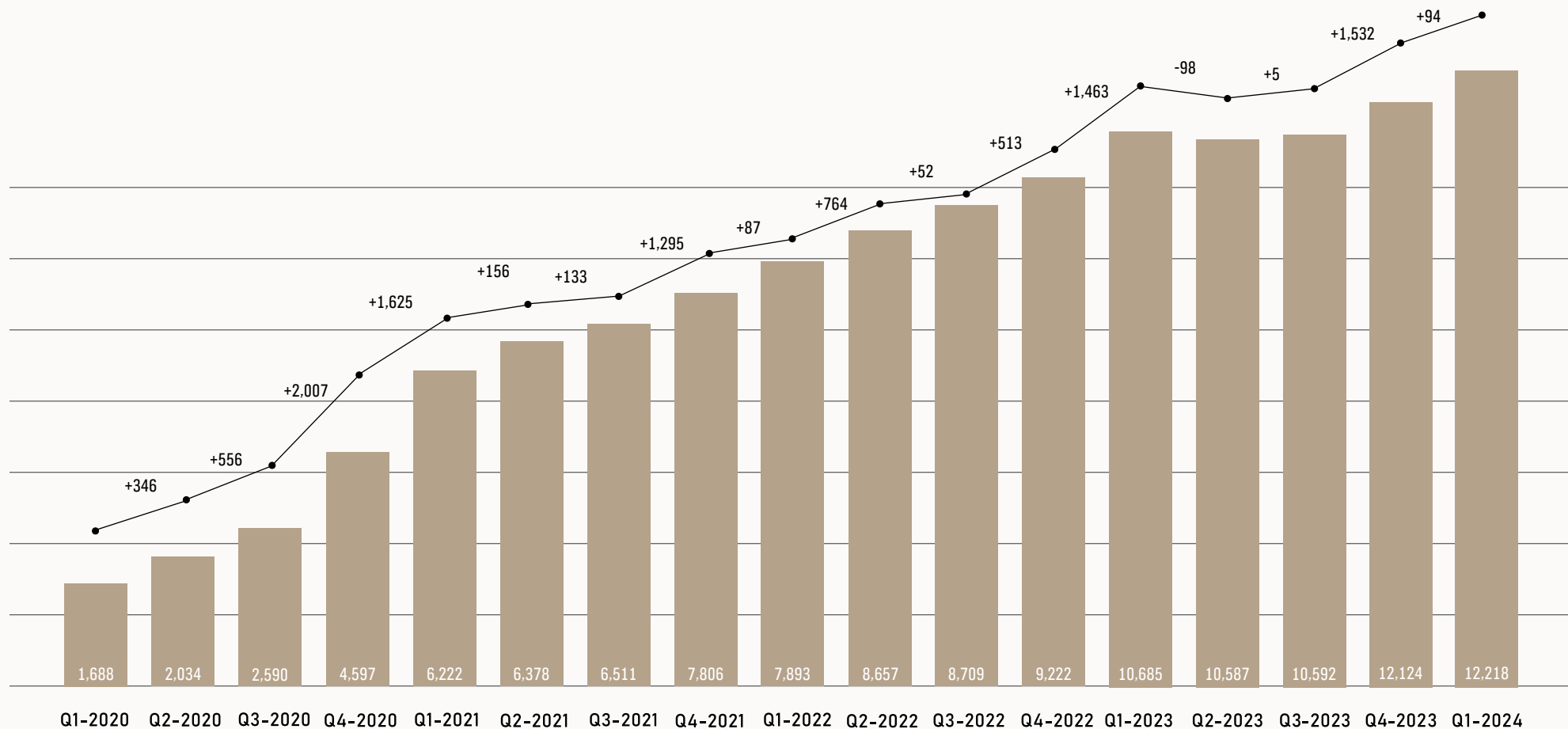
ליום 31.03.2024
(באלפי ש"ח)

שם הפרויקט ומיקום	אחוז החזקה	יח"ד בשלב (1,2)	חלק החברה ביח"ד	שנת תחילת בנייה צפויה	מועד השלמה מתוכנן	רווח גולמי צפוי (3)	אחוזי רווח גולמי צפוי (7)	תיאור	סטטוס
נווה אליעזר, חדרה (פינוי בינוי)	70%	300	174	2026	2030	54,319	16.8%	5 בנייני מגורים	תבי"ע הומלצה בתנאים להפקדה להתנגדויות על-ידי הועדה המחוזית לתכנון ובנייה. החברה פועלת למילוי התנאים וקבלת אישור
בר כוכבא, ירושלים (פינוי בינוי)	50%	233	80	2026	2030	34,473	18.1%	2 בנייני מגורים	תבי"ע הומלצה להפקדה להתנגדויות בתנאים בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה. קרדן נדל"ן פועלת לפרסום התבי"ע להתנגדויות.
נתניה - מתחם 20 (קומביניציה) (5)	100%	248	156	2026	2031	154,413	21.9%	מגדלים ובנייה מרקמית בתוספת מסחר ומגדל תעסוקה	תבי"ע הומלצה בתנאים להפקדה להתנגדויות על-ידי הועדה המחוזית לתכנון ובנייה. קרדן נדל"ן פועלת למילוי התנאים וקבלת אישור לפרסום התבי"ע להתנגדויות. התכנית צפויה לכלול גם כ-32 אלפי מ"ר משרדים וכ-6,600 מ"ר שטחי מסחר.
מתחם TLV, תל אביב (4)	50%	632	296	2026	2032	209,685	15.8%	מגורים, משרדים ומסחר	תבי"ע כוללת למתחם בתוקף. תכנית עיצוב אדריכלית מצויה בהכנה.
נתניה - 18A (קומביניציה) (6)	100%	273	169	2026	2032	96,591	19.5%	מגורים, משרדים ומסחר בכ-6 בניינים	תבי"ע הומלצה בתנאים להפקדה להתנגדויות על-ידי הועדה המחוזית לתכנון ובנייה. קרדן נדל"ן פועלת למילוי התנאים וקבלת אישור לפרסום התבי"ע להתנגדויות.
גן יבנה (קומביניציה)	100%	371	234	2026	2032	115,102	19.6%	14 בניינים	תבי"ע בשלבים מתקדמים בוועדה המחוזית.
חדרה - יתרת הקרקע	50% (טרם מומש)	2,025	1,013	2026	2033	376,871	17.2%	בנייה רוויה של 8 עד 21 קומות ומסחר	התכנית פורסמה להתנגדויות. התכנית צפויה לכול גם כ-4,300 מ"ר משרדים וכ-4,600 מ"ר מסחר.
רמות, ירושלים (קומביניציה ואו תמורות)	100%	837	578	2026	2035	353,044	21.3%	עסקת קומביניציה לקרקע בשטח של כ-58 לדונם	הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה (מחוז י-ם) החליטה על הפקדת תבי"ע חדשה בתנאים. למועד הדוח ייעוד המקרקעין הינו איזור לפיתוח עירוני על-פי תמ"מ 30/1. התכנית צפויה גם לכלול כ-1,900 מ"ר משרדים וכ-2,700 מ"ר מסחר.
קרית אליעזר מתחם א' (פינוי בינוי)	100%	420	322	2027	2030	133,050	19.2%	5 בנייני מגורים + מסחר	טרם אושרה תבי"ע (מסמכים הוגשו לוועדה מקומית). התכנית צפויה לכלול גם כ-4,200 מ"ר מסחר.
כפר יונה (קומביניציה)	100%	320	205	2027	2034	102,005	20.7%	בניה משולבת	תבי"ע חדשה מקודמת על-ידי העירייה. למועד הדוח ייעוד המקרקעין הינו חקלאי.
סה"כ						2,360,479			

(1) אין ודאות למספר היחידות שיבנו. כמות יחידות משוערת על פי הערכת החברה. (2) עסקאות מותנות בתנאים שונים, לפרטים ראה סעיפים 7.4.7, 7.4.8, לחלק א' בדוחות כספיים שנתיים 2023 (3) אומדן המותלה בהנחת זכויות שיתקבלו ובהנחות נוספות. (4) לפרטים ראה ביאור 13ב(2) לדוחות כספיים שנתיים 2023. (5) בהנחת 100% חתימות מבעלי הקרקע, כיום חתומים כ-75%. (6) בהנחת 100% חתימות מבעלי הקרקע, כיום חתומים כ-79%. (7) אחוז הרווח הגולמי הצפוי **ללא** הכנסות בגין שירותי בנייה. אחוז הרווח הגולמי הצפוי **כולל** הכנסות בגין שירותי בנייה הינו: נתניה מתחם 20 - 16.6%, מתחם TLV - 15%, נתניה A18 - 14.3%, גן יבנה - 14.5%, רמות - 16.7%, כפר יונה 15.4%.

התחדשות עירונית

יחידות דיור מקודמות בשנים 2020-2024



+ שינוי במספר היחידות המקודמות ■ מס' יחידות שהחברה מקדמת

* מדובר במתחמי פינוי בינוי בשלבים שונים שיציאתם לפועל תלויה בתנאים שונים ואין ודאות במימושם.

** כולל כ-3,440 יח"ד אשר החברה מקדמת ואחוז החתימות בהם הינו נמוך מ-20% וכולל כ-2,417 יח"ד אשר מצויות בהליך תכנון מתקדם ומסוגלות כעתודות קרקע.

פרויקטים בביצוע בתכנון ועתודות





נווה גנים, קרית מוצקין

בביצוע

31.03.24	נווה גנים, קרית מוצקין
100%	חלק החברה
138	יח"ד בפרויקט
121	יח"ד שנמכרו
83%	שיעור ביצוע
(*) 226,193	סה"כ הכנסות
(*) 41,442	סה"כ רווח גולמי
(*) 13,068	רווח גולמי שטרם הוכר
2025	מועד השלמת בנייה צפוי

(*) נתונים באלפי ש"ח



עלומים, רמת גן

בביצוע - פינוי בינוי

31.03.24	עלומים בר"ג
100%	חלק החברה
(**) 95	יח"ד בפרויקט
61	יח"ד שנמכרו
92%	שיעור ביצוע
(***) 145,080	סה"כ הכנסות
(*) 33,465	סה"כ רווח גולמי
(*) 4,197	רווח גולמי שטרם הוכר
2024	מועד השלמת בנייה צפוי

(*) נתונים באלפי ש"ח
 (**) חלק החברה 63 יח"ד
 (***) חלק החברה ללא הכנסות משווי שירותי בנייה בעסקת קומבינציה



קריית שלום, תל אביב

בביצוע

31.03.24	קרית שלום, תל אביב
100%	חלק החברה
(**) 57	יח"ד בפרויקט
37	יח"ד שנמכרו
88%	שיעור ביצוע
(***) 115,372	סה"כ הכנסות
(*) 32,478	סה"כ רווח גולמי
(*) 8,213	רווח גולמי שטרם הוכר
2024	מועד השלמת בנייה צפוי

(*) נתונים באלפי ש"ח
 (**) חלק החברה 44 יח"ד
 (***) חלק החברה ללא הכנסות משווי שירותי בנייה בעסקת קומבינציה



נתניה 1011

בתכנון

קומבינציה בשיעור של 39.75%

זכויות קיימות לבניית 117 יח"ד (חלק החברה 55 יח"ד)
כולל 26 יח"ד בגין שירותי ביצוע.

תב"ע בתוקף. צפי לקבלת היתר בניה ברבעון השלישי של
שנת 2024.

הכנסות צפויות - 262,466 אלפי ש"ח (*)

רווח גולמי צפוי - 26,591 אלפי ש"ח

(*) חלק החברה ללא הכנסות משווי שירותי בנייה בעסקת קומבינציה
לפרטים ראה סעיף 7.4.6 לחלק א' של הדוחות הכספיים השנתיים, 2023



עוזיאל, רמת גן

בתכנון

מתחם פינוי בינוי

זכויות קיימות לבניית 152 יח"ד (כולל 43 יח"ד בעלים)

התקבלה החלטת ועדה מקומית לאשר היתר בניה בתנאים

היתר הבניה צפוי להתקבל במהלך הרבעון השני של שנת 2024.
קיימת דרישת היטל השבחה בסך של כ-29 מיליוני ש"ח - החברה
פועלת להפחיתו.

הכנסות צפויות: 289,275 אלפי ש"ח (*)

רווח גולמי צפוי: 37,095 אלפי ש"ח

(*) חלק החברה ללא הכנסות משווי שירותי בנייה בעסקת קומבינציה
לפרטים ראה סעיף 7.4.6 חלק א' לדוחות כספיים שנתיים 2023



הולילנד פארק, ירושלים

בביצוע

זכויות קיימות לבניית 258 יח"ד

חלק החברה במניות חברת הולילנד פארק בע"מ - 100%

ברבעון הרביעי לשנת 2023 התקבל היתר בניה לשלב הראשון.
הולילנד פועלת לפיתוח יתרת הזכויות בקרקע ומקדמת בקשות להיתרי
בניה במגרשים 14 ו-15. התקבל היתר חפירה ודיפון עבור המגרשים
בשלב II.

החלו עבודות בנייה במגדל הראשון הכולל 153 יח"ד.

נכון ליום 31.03.24 נמכרו 64 יח"ד

הכנסות צפויות: 938,672 אלפי ש"ח

רווח גולמי צפוי: 135,497 אלפי ש"ח

עסקת תמורות לפיה, למוכרי הזכויות בקרקע זכאות לקבל תמורות
בשיעור של 12.5-18.5% מתוך תקבולי היחידות שימכרו

לפרטים ראה סעיף 7.4.6 חלק א' לדוחות כספיים שנתיים



יציאק/דווק בלגה 2024 פרויקט התחדשות עירונית

מצדה, בת ים

עיר	בת ים
פרויקט	מתחם פינוי בינוי (חלק החברה כ-49%)
מספר יח"ד	2 בניינים, 300 יח"ד (כולל 64 יח"ד בעלים) ומסחר
סטטוס תכנוני	תב"ע בתוקף. תכנית איחוד וחלוקה (בסמכות ועדה מקומית) ותכנית עיצוב אדריכלית אושרו ופורסמו. בקשה להיתר בתנאים אושרה.
אחוז חתימות	100%
רווח גולמי צפוי	60,763 אלפי ש"ח - חלקה של קרדן נדל"ן

ראה סעיף 7.4.6 לחלק א' של הדוחות הכספיים השנתיים, 2023



יצא לאור בדצמבר 2025 פרויקט התחדשות עירוניתרח' אילת, חולון

עיר	חולון
פרויקט	מתחם פינוי בינוי
מספר יח"ד	צפי ל-6 בניינים, 538 יח"ד (כולל 128 יח"ד בעלים) + מסחר ותעסוקה של כ-5,700 מ"ר
סטטוס	תב"ע כוללת למתחם בתוקף. קרדן נדל"ן פועלת לאישור תכנית עיצוב אדריכלית.
אחוז חתימות	89%
רווח גולמי צפוי	175,609 אלפי ש"ח

ראה סעיף 7.4.7 לחלק א' של הדוחות הכספיים השנתיים, 2023



יצא לאור בלוח 2025 פרויקט התחדשות עירוניתיוספטל, בת ים

עיר	בת ים
פרויקט	מתחם פינוי בינוי (חלק החברה כ-49%)
מספר יח"ד	2 בניינים, 300 יח"ד (כולל 64 יח"ד בעלים) + שטחי מסחר ותעסוקה בסך של כ-5,300 מ"ר
סטטוס תכנוני	תב"ע בתוקף. תכנית איחוד וחלוקה ותכנית עיצוב אושרו בכפוף להשלמות בקשה להיתר בנייה בהכנה. לפינוי בינוי קיימות זכויות למגדל תעסוקה אשר אינן חלק ממלאי המגורים.
אחוז חתימות	100%
רווח גולמי צפוי	38,479 אלפי ש"ח - חלקה של קרדן נדל"ן

ראה סעיף 7.4.7 לחלק א' של הדוחות הכספיים השנתיים, 2023



יציא אדווק בלמ 2025 עתודות קרקע קרית גת

קרית גת	עיר
מכרז רמ"י מחיר מטר 50%	פרויקט
צפי להקמת כ-448 יח"ד ב-10 בניינים, בשני מתחמים + כ-1,700 מ"ר מסחר	מספר יח"ד
תב"ע מאושרת. היתר בנייה בהכנה	סטטוס תכנוני
115,871 אלפי ש"ח	רווח גולמי צפוי

ראה סעיף 7.4.7 לחלק א' של הדוחות הכספיים השנתיים, 2023



עתודות קרקע

מתחם TLV, תל אביב

עיר	תל אביב
פרויקט	מתחם של כ-35 דונם, עסקת מזומן ופינוי - בינוי
מספר יח"ד	בתהליך תכנון ל-632 יח"ד + מסחר ומשרדים (החזקה של 50% מהפרויקט, חלק החברה 296 יח"ד)
סטטוס תכנוני	תב"ע בתוקף. תוכנית עיצוב נמצאת בהכנה.
רווח גולמי צפוי	209,685 אלפי ש"ח
ראה סעיף 7.4.7 לחלק א' של הדוחות הכספיים השנתיים, 2023	



תתחם TLV





עתודות קרקע

נתניה 20

עיר	נתניה
פרויקט	עסקת קומבינציה על שטח של כ-30 דונם. החברה התקשרה עם 75% מבעלי הזכויות
מספר יח"ד	צפי ל-330 יח"ד (חלק החברה 208 יח"ד) לכל המתחם + מסחר + שטח תעסוקה
סטטוס תכנוני	תב"ע המלצה בתנאים להפקדה להתנגדות על-ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה. קרדן נדל"ן פועלת למילוי התנאים וקבלת אישור לפרסום התב"ע להתנגדויות.
אחוז קומבינציה	37% (משוער)
רווח גולמי צפוי	154,413 אלפי ש"ח

ראה סעיף 7.4.7 לחלק א' של הרוחות הכספיים השנתיים, 2023
(*) נכון למועד הרווח חתמו כ-75% מבעלי הזכויות בקרקע המשקפים 248 יח"ד (חלק קרדן 156 יח"ד)



פרויקט התחדשות עירונית

מוהליבר, יהוד

עיר	יהוד
פרויקט	מתחם פינוי בינוי
מספר יח"ד	391 (כולל 96 יח"ד בעלים) - חלק החברה 148 יח"ד
סטטוס תכנוני	תב"ע בתוקף. לאחר החלטה של רשות הרישוי.
סטטוס משפטי	חלק החברה 50%
רווח גולמי צפוי	64,808 אלפי ש"ח

לפרטים ראה סעיף 7.4.7 לחלק א' של הרוחות הכספיים השנתיים, 2023



פרויקט התחדשות עירונית

קצנלסון, נתניה

עיר	נתניה
פרויקט	מתחם פינוי בינוי
מספר יח"ד	צפי ל-2 בניינים, 192 יח"ד (כולל 48 יח"ד בעלים)
סטטוס	תב"ע כוללת למתחם בתוקף. קרדן נדל"ן פועלת לאישור תכנית עיצוב אדריכלית.
אחוז חתימות	94%
רווח גולמי צפוי	65,980 אלפי ש"ח

ראה סעיף 7.4.7 לחלק א' של הרוחות הכספיים השנתיים, 2023



עתודות קרקע

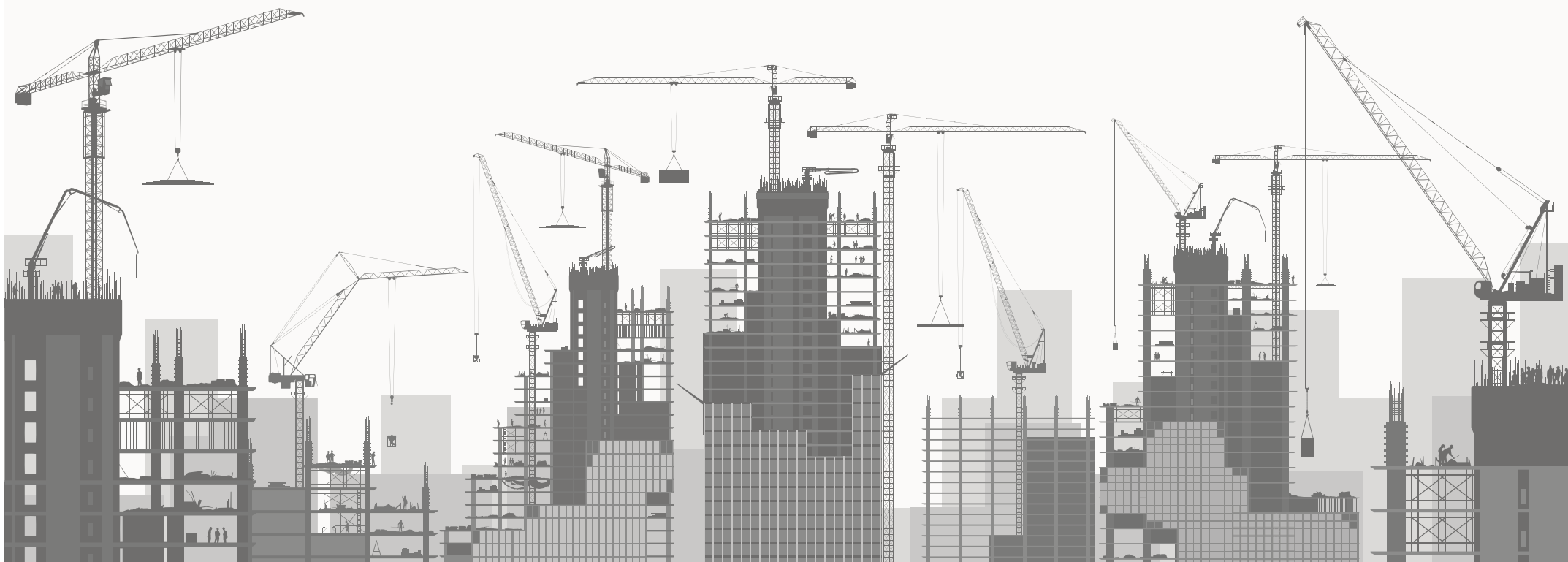
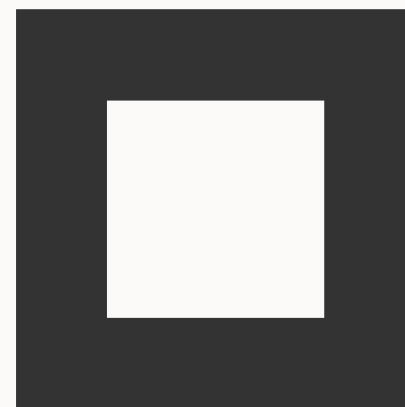
נתניה - 18A

עיר	נתניה
פרויקט	עסקת קומבינציה על שטח של כ-18.5 דונם. החברה התקשרה עם 79% מבעלי הזכויות
מספר יח"ד	צפי ל-345 יח"ד במתחם (חלק החברה 214 יח"ד) + 4,200 מ"ר תעסוקה ומסחר (*)
סטטוס תכנוני	תב"ע המלצה בתנאים להפקדה להתנגדויות על-ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה. קרדן נדל"ן פועלת למילוי התנאים וקבלת אישור לפרסום התב"ע להתנגדויות.
אחוז קומבינציה	38% (משוער)
רווח גולמי צפוי	96,591 אלפי ש"ח

ראה סעיף 7.4.7 לחלק א' של הרוחות הכספיים השנתיים, 2023
(*) נכון למועד הרווח חתמו כ-79% מבעלי הזכויות בקרקע המשקפים 273 יח"ד (חלק החברה 169 יח"ד)

אלהר

בונים קידמה



אלהר הנדסה ובניין, הינה חברה קבלנית בענף הבנייה, אשר נוסדה בשנת 1991 ומוחזקת ב-100% ע"י קבוצת קרדן

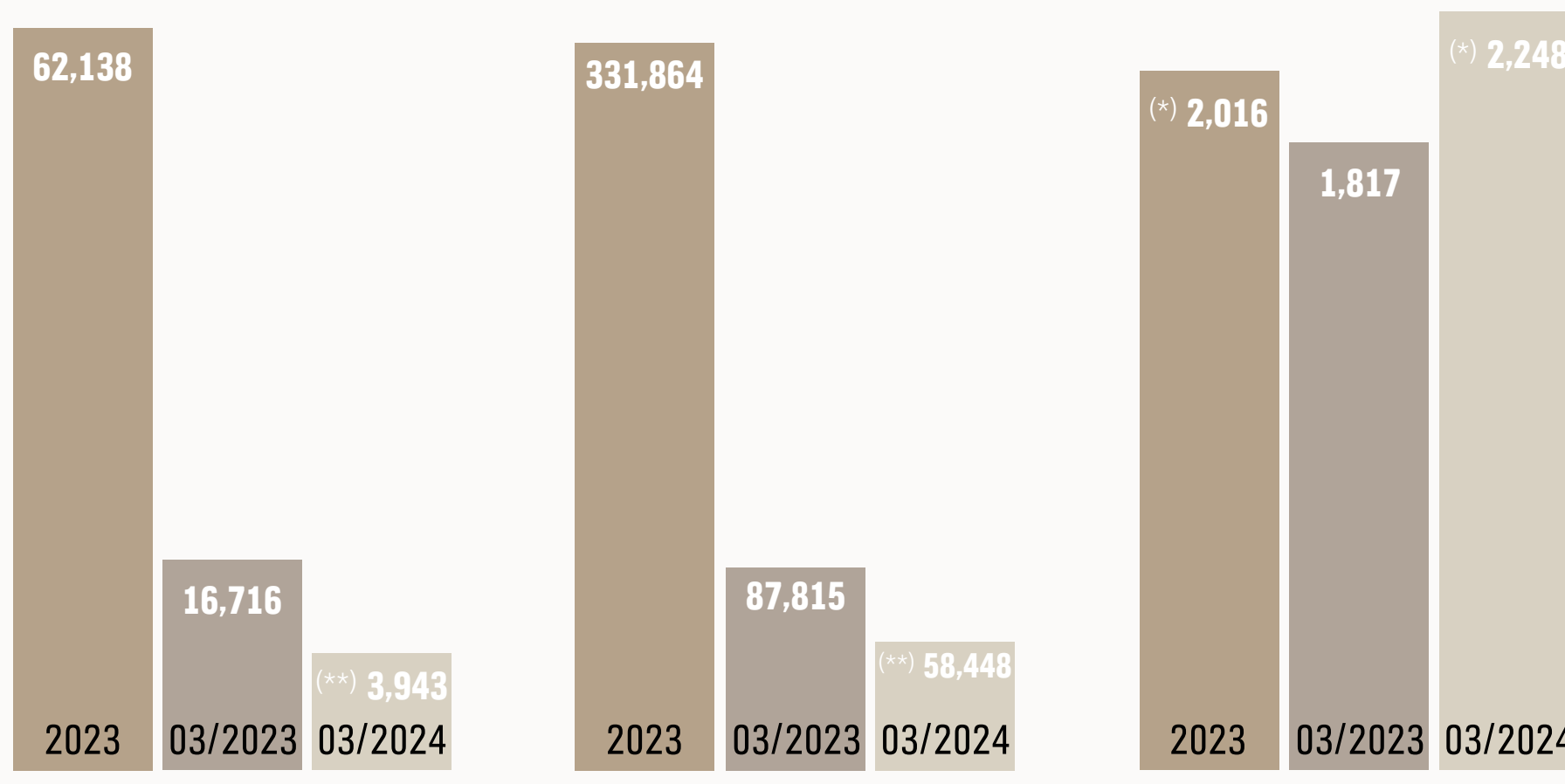
לחברה מוניטין רב המבוסס על איכות ועמידה בסטנדרטים גבוהים של תכנון וביצוע עבודות בנייה הנדסיות, מהמורכבות הנעשות בישראל. לאלהר בע"מ סיווג קבלני ג'-5 המאפשר לה פעילות בהיקפים בלתי מוגבלים. אלהר מחזיקה בתקן ISO 9001 ופעילה בהקמת מבני מגורים, מבני תעשייה, מבני משרדים, מלונאות, מסחר ובתי חולים. החברה לוקחת חלק בתכנית הכוכבים של התאחדות בוני הארץ.

חברת אלהר ביצעה פרויקטים מורכבים ומגה פרויקטים בתחום הבניין ובכלל זה:

מגדל עזריאלי שרונה, תל אביב | מגדל עזריאלי המרובע, תל אביב | אמות אטריום, מתחם הבורסה ר"ג |
רוטשילד 17, תל אביב | המרכז הלוגיסטי של טבע, שוהם | מכון הלב בתל השומר, ר"ג
מלון וולדורף אסטוריה, ירושלים | ועוד...

בנוסף בונה אלהר פרויקטים למגורים באזורים רבים בישראל,
כגון: ירושלים, רמת-גן, נתניה, גבעת שמואל, טירת הכרמל, באר יעקב, יבנה ועוד.

צבר הזמנות, הכנסות ורווחיות



רווח גולמי
(באלפי ש"ח)

הכנסות
(באלפי ש"ח)

צבר הזמנות
(במיליוני ש"ח)

(**) הקיטון בהיקפי הפעילות ובירידה בשיעור הרווחיות הגולמית, נובע בעיקר, כתוצאה ממספר לא מבוטל של פרויקטים הנמצאים בשלבי בנייה התחלתיים, וכן מהתארכות משך של חלק מהפרויקטים בעקבות מלחמת חרבות ברזל.

(*) מתוך יתרת הצבר האמור, סך של כ-296 מיליוני ש"ח מיוחס לפרויקטים שטרם נקבע מועד לתחילת ביצועם. כמו כן סך של כ-537 מיליוני ש"ח מיוחס לפרויקט בלוד. בהקשר זה ראה באור 5'26 לדוחות כספיים שנתיים, 2023.

פרוייקטים בולטים



עיר ימים, נתניה
מגורים
גינדי



סקיי טאואר, תל אביב
מסחרי ומשרדים
אורבן נדל"ן



הנשיאים, הוד השרון
מגורים
קבוצת רכישה



מגדל אינפיניטי, רעננה
מסחרי ומשרדים
ריט



מגדל אפטאון, בת ים
מגורים ומשרדים
קבוצת אהרוני



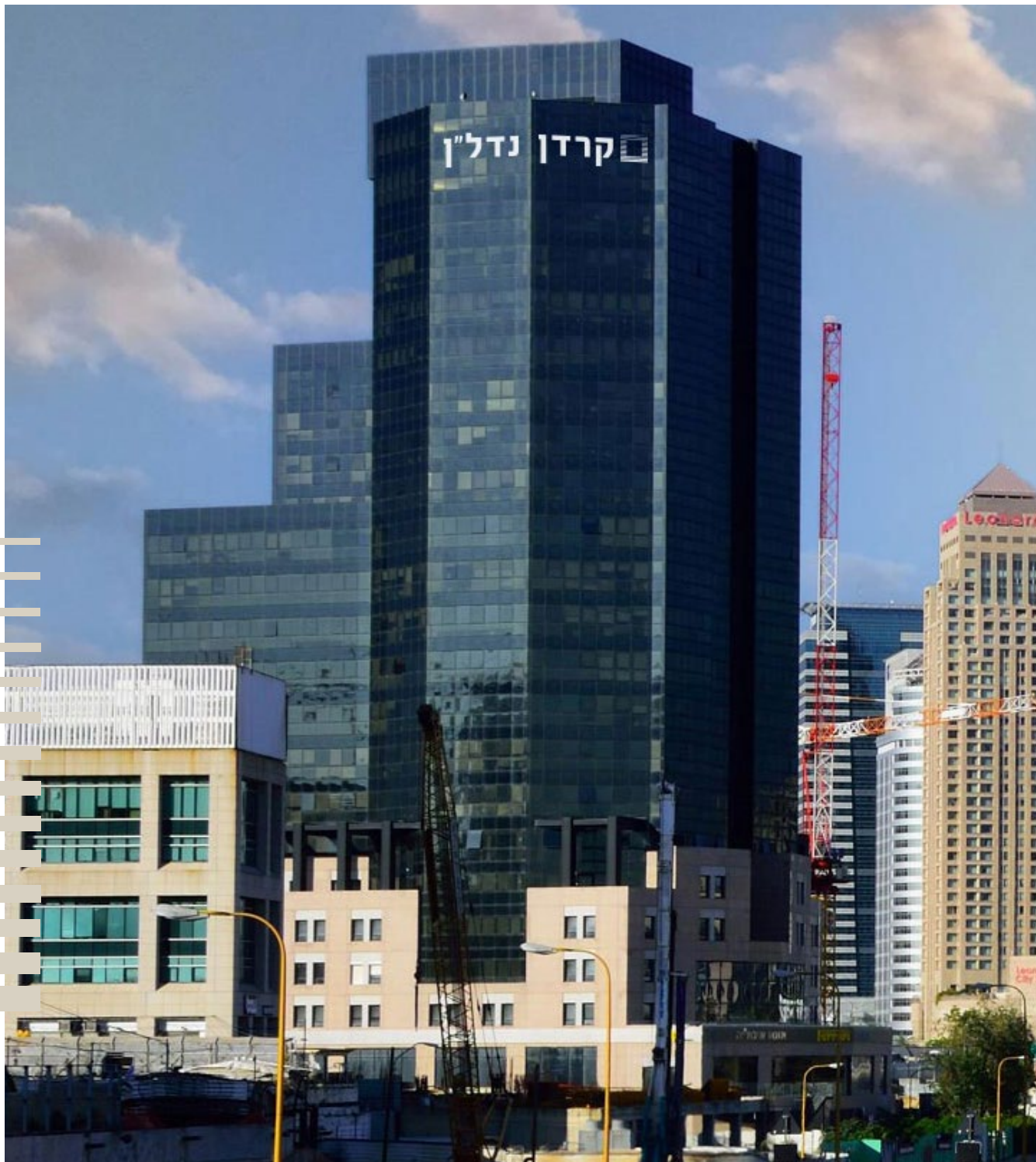
שראל, נתניה
מרכז לוגיסטי משרדים
שראל



פרזון, תל אביב
מגורים
ארקו



עלומים, רמת גן
מגורים
קרדן נדל"ן



נכס מניב

בית קרדן, תל אביב

סמוך לתחנת רכבת מרכז בת"א ולתחנת הרכבת הקלה שאול המלך 22

בשותפות (50%) עם קבוצת "מגדל"

היקף השטחים להשכרה כ- 18,935 מ"ר

חניון הכולל 350 מקומות חנייה להשכרה

שיעור תפוסה לחודש 03.24 - כ- 100%

שוכרים עיקריים:

- פרקליטות כ- 7,900 מ"ר
- עיריית תל אביב כ- 5,100 מ"ר (צפויה לעזוב במהלך הרבעון השני לשנת 2024)
- קרדן נדל"ן + אלהר כ- 1,600 מ"ר

NOI לרבע ראשון 2024 (חלק החברה) - כ- 3.5 מ' ש"ח

שווי חלק החברה (50%) בנכס - כ- 156.7 מ' ש"ח (לא כולל משרדי החברה)

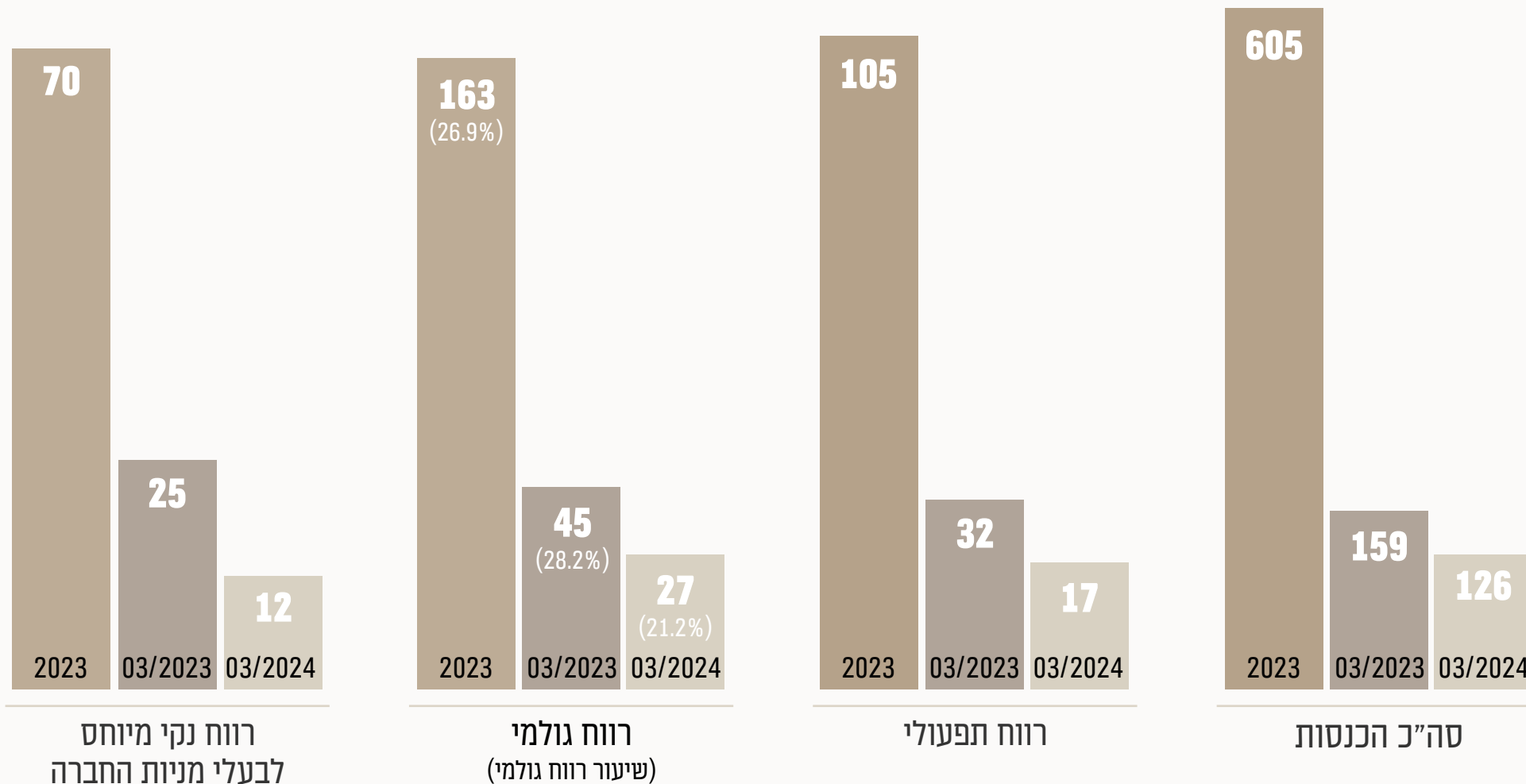
נדל"ן מניב בתכנון

כ-46,000 מ"ר
משרדים

כ-21,000 מ"ר
מסחר

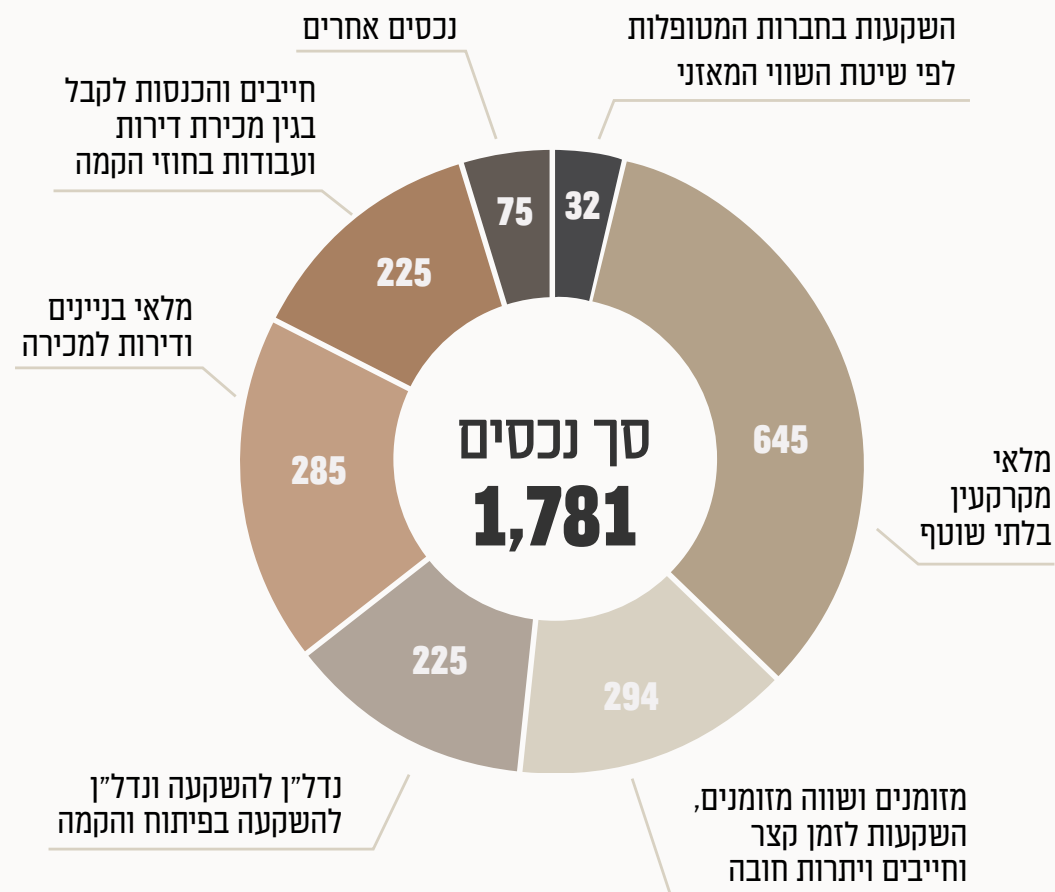
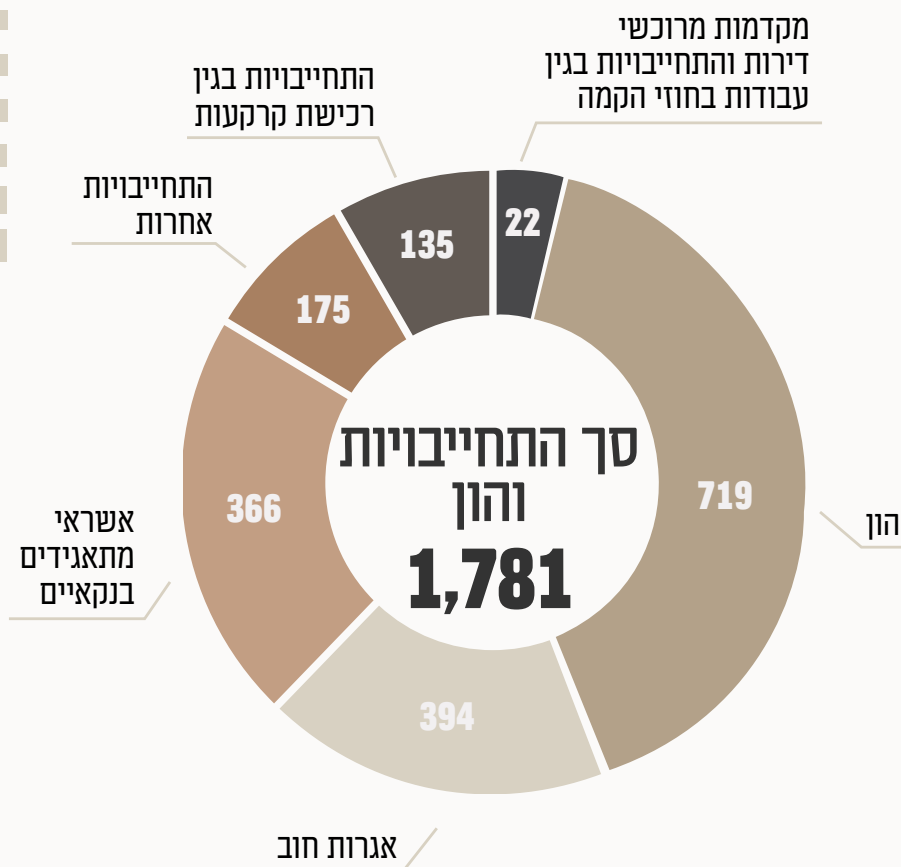
תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים

נתונים במיליוני שקלים



תמצית מאזנים מאוחדים

31.03.24 | נתונים במיליוני שקלים



קרדן עם הפנים קדימה

03.24 ואילך

סה"כ יח"ד שיעמדו למכירה:

6,652

סה"כ יח"ד שבייזום:

10,860

סה"כ רווח גולמי צפוי מיזום:

2,740,797
אלפי ש"ח

סה"כ הכנסות צפויות מיזום:

16,805,913
אלפי ש"ח



סיכום

יזמות

יזמות ופיתוח נדל"ן
למגורים בארץ

חוזקות

יכולת יזמית מוכחת, חוסן
ויציבות פיננסית נזילות
ונגישות למקורות ומימון
מעגלי החלטה קצרים יכולת
ביצוע עצמאית

מנועי צמיחה

תחום המגורים "התחדשות
עירונית" אלהר חברת
ביצוע-100% נדל"ן מניב

היעד

פיתוח וצמיחה מתמדת וקידום
של היתרי בנייה לאלפי יח"ד
בשנתיים הקרובות



קארדן נדלן

www.kardan-nadlan.co.il