

# קבוצת יובלים השקעות בע"מ

ינואר 2024 מצגת חברה



ק ב ל י מ  
**יובלים**  
ה ש ק ע ו ת

# יובלים

## מידע צופה פני עתיד

המצגת אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, ונועדה אך ורק למסירת מידע למשקיעים. המצגת נערכה לשם תמצית ונוחות בלבד והיא איננה מיועדת או להחליף את הצורך בעיון בדיווחי החברה ובפרט בתשקיף להשלמה ובתשקיף המדף של החברה נושא תאריך 31 במאי 2021 (פורסם על ידי החברה ביום 31 במאי 2021 מס' אסמכתא: 2021-01-093186) (להלן: "התשקיף"), בדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 וכן הדוח לרבעון השלישי לשנת 2023 וביתר דיווחי החברה.

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. חלק מן התמונות המוצגות במצגת הן בגדר הדמיה ובחלקן יתכנו שינויים תכנוניים ו/או אחרים בעתיד.

המצגת כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, כוונות, תחזיות, מטרות, הערכות, אומדנים ומידע אחר, לרבות מידע המובא בדרך של איורים ו/או גרפים ו/או טבלאות, המתייחסים לאירועים ו/או מצבים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד איננו מהווה עובדה מוכחת והוא כפוף מטבעו לסיכונים אי התממשות משמעותיים. מידע כאמור הינו בלתי וודאי, בלתי ניתן להערכה מדויקת מראש, והתממשותו או אי התממשותו תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה והמפורטים בסעיפי גורמי הסיכון ומידע צופה פני עתיד במסגרת הפרסומים השונים של החברה. מידע צופה פני עתיד זה מבוסס, בין היתר, על מידע הידוע להנהלת החברה במועד עריכת דוח זה, ובכלל זה על אומדנים של החברה ובכלל זה אומדנים בקשר עם קצב מכירת מלאי הדירות לשיווק בפרויקטים, ניתוח היקף זכויות הבנייה הקיימות לרבות פוטנציאל להגדלה ו/או ניצול זכויות בלתי מנוצלות של זכויות אלה, אומדנים להשלמת הליכי החתמת דיירים, הליכי התכנון בפרויקטים ומועדיהם, אומדנים להשלמת הליכי התב"ע בפרויקטים ומועדיהם, מועדים צפויים לקבלת היתרי בניה בפרויקטים, היקף התקבולים הצפויים ממכירת מלאי הדירות לשיווק בפרויקטים ומועדיהם, קצב התקדמות ביצוע הפרויקטים, אומדן עלויות להשלמת הפרויקטים, עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עמם, עמידה בסכומים המוערכים על ידי החברה בקשר עם עלויות הפרויקטים וכן עמידה בלוחות הזמנים החזויים לרבות עמידת הקבלנים המבצעים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עימם.

מובהר, כי אין כל ודאות שהערכות אלה של החברה תתממשנה בפועל, בין היתר, כיוון ש: (א) אין כל ודאות כי הסכמים מותנים יכנסו לתוקף ו/או יתקבלו הסכמות הדיירים הנדרשות על פי דין, לפי העניין; (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 לגבי החלטות אחרות שיתקבלו על ידי מוסדות תכנון ואשר עשויות להיות להם השלכות על היתכנות הפרויקטים או סיכויי התממשותם; (ד) אין כל ודאות כי החברה תבצע את הפרויקטים הכלולים בדוח זה ובהיקפים אותם היא מעריכה; ו-(ה) אין כל ודאות בדבר הכדאיות הכלכלית של הפרויקטים המוצגים בדוח זה ו/או בדבר הוצאתם אל הפועל בסופו של דבר. יודגש כי בשלב זה אין ודאות כי אכן אומדנים אלו יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה, או לא להתממש כלל, בשל מגוון סיבות ובכללם, בין היתר, אי קידום ו/או עיכובים בהליכים הסטטוטוריים לרבות קידום תב"עות מצד רשויות התכנון, הקטנת היקפי זכויות הבניה מצד רשויות התכנון, אי קבלת מלוא הסכמות הדיירים הנדרשות על פי דין, אי תשלום התמורה הצפויה (במועד או בכלל) על ידי רוכשי היחידות בפרויקטים, קשיים בקצב התקדמות הפרויקטים, בין היתר, עקב אי עמידת הקבלנים המבצעים בהתחייבויותיהם, לרבות במועדים שנקבעו, שינוי מהותי בעלות הקמת הפרויקטים ו/או מחירי המכירה בהם צופה החברה כי תמכור את יחידות הדיור לעומת אלו שהוערכו על ידי החברה לרבות, שינוי בהערכות החברה בדבר הביקושים הקיימים, התפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 ובדוח לרבעון הראשון לשנת 2023. בחלק מהפרויקטים, מספר יחידות הדיור אינו סופי ותלוי בהליכי התכנון ואישורי הרשויות המוסמכות. להסרת ספק מובהר כי החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות אשר ישררו לאחר מועד עריכת המצגת.

כמו כן מובהר, כי תכניות ואסטרטגיות של החברה הכלולות במצגת זו נכונות למועד פרסומן ויכול וישתנו בהתאם להחלטות הנהלת החברה מעת לעת.



**יובלים**, בראשותו של איציק ברוך, הוקמה בשנת 2000 ומעסיקה כיום כ- 40 מנהלים ועובדים עתירי ניסיון.

**מתמחה** בייזום, תכנון, פיתוח והקמה של פרויקטים למגורים, התחדשות עירונית, מסחר משרדים ולוגיסטיקה, באזורי ביקוש במרכז הארץ.

נכון להיום יובלים יזמה 31 פרויקטים חלקם עם שותפים עסקיים שהסתיימו או שנמצאים בביצוע בהם כ- 3,867 יח"ד וכ- 162,000 מ"ר מסחרי. בנוסף הקבוצה יוזמת 86 פרויקטים חלקם עם שותפים עסקיים בהם מתוכננות כ- 23,000 יח"ד (מהן כ- 3,500 יח"ד עם תוכנית מפורטת מאושרת בהליכי רישוי) וכ- 580,000 מ"ר מסחרי (מהם כ- 345,000 מ"ר בהליכי רישוי), בין היתר בתל אביב, רמת השרון, הוד השרון, קריית אונו, פתח תקווה, רעננה, אור יהודה, נתניה ואשדוד.

יובלים מבצעת את הפרויקטים באמצעות חברות הביצוע המובילות, כגון: תדהר בניה, אלקטרה, עץ השקד, שובל נחשון וכו'.

**יובלים מלווה פיננסית** על ידי המוסדות הפיננסיים המובילים בישראל, בנק לאומי, הפועלים, דיסקונט, בינלאומי, הראל וכלל ביטוח ונהנית ממוניטין מרשים המאפשר בחירה של הגוף המלווה בהתאם לתנאי האשראי המיטביים.

# יובלים\*

## קבוצה של מקצועיות, איכות, אמינות ומוניטין גבוה



# חזון

## חזון

שואפת להמשיך ולבסס את מעמדה בפסגת תחום הנדל"ן והיזמות, תוך הקפדה על סטנדרטים גבוהים ביותר של תכנון מוקפד, ניהול וביצוע איכותי של כל פרויקט על ידי צוות ניהולי מקצועי ומיומן.

**580,000** מ"ר נדל"ן מסחרי מתוכו כ-345,000 מ"ר בהליכי רישוי

**36** פרויקטים של התחדשות עירונית

**19,500** יח"ד בתכנון וכ-3,500 בהליכי רישוי

**11** פרויקטים בביצוע - 2,486 יח"ד וכ-130,000 מ"ר מסחרי

**1,381** יח"ד הוקמו ואוכלסו

**162,000** מ"ר מסחרי הוקמו ובהקמה

**כ-20** ערים בעיקר באזורי ביקוש ברחבי המדינה



# אוכלסו

## פרויקטים שהסתיימו - פירוט חלקי\*



**תיאודור**, הרצל 136-138, תל אביב. מגורים ושימור. 160 יח"ד.



**שערי העיר**, אשדוד 240 יח"ד.



**קמפוס יובלים פארק המדע**, נס ציונה פרויקט משרדים ומסחר. 32,000 מ"ר.



**מתחם קרן**, תל אביב 44 יח"ד ומלון דריסקו.



**חזנוביץ' 10-12**, תל אביב 87 יח"ד.



**רמות השרון**, רמת השרון X+ב. 302 יח"ד (מתוך 588).



**מגדל יובלים**, הוד השרון 86 יח"ד.



**THE CUBE**, נחלת בנימין 96-98 ת"א. 32 יח"ד.



**יובלים בגבעה**, גבעת שמואל 55 יח"ד.



**יובלים סנטר**, קרית אונו פרויקט מסחרי. 1,500 מ"ר.



**גלרי בוטיק**, אילת 62 יח"ד.



**יובלים**, נווה זמר, רעננה 194 יח"ד, 12 בניינים.

# בביצוע

## פרויקטים בביצוע\* 2,486 יח"ד וכ- 130,000 מ"ר מסחרי



**רמת השרון, רמת השרון, שלב ג**  
 171 יח"ד.



**כוכב הצפון, אשדוד, שלב א + ב**  
 650 יח"ד וכ-3,000 מ"ר מסחרי.



**נס ציונה, שלב ב**  
 מגרשים 113-114, כ-32,000 מ"ר.



**אלנבי 100, תל אביב**  
 מגורים. 29 יח"ד.



**יו פארק, סגולה, פתח תקוה**  
 כ-65,000 מ"ר



**ימים הצעירה, נתניה, שלב א**  
 480 יח"ד



**קיימא, אור יהודה, שלב א + ב'**  
 656 יח"ד.



**השלישיה על הפארק, קריית אונו**  
 178 יח"ד.



**ג'ולי, הרצל 91, תל אביב**  
 152 יח"ד וקומת מסחר.



**אמסטרדם, פתח תקוה**  
 170 יח"ד, ו-3,600 מ"ר מסחר (התקבל היתר בניה).

# בהליכי רישוי

## פרויקטים בהליכי רישוי/הליכי תכנון מתקדמים



**מופת, רעננה**  
179 יח"ד ושטחי מסחר



**פארק חדרה, חדרה**  
252 יח"ד ו-4,600 מ"ר עקרי מסחרי.



**הקריה האקדמית, פתח תקווה**  
114 יח"ד.



**חסן ערפה, תל אביב**  
שותפות ב-3 פרויקטים שונים הכוללים כ-250,000 מ"ר של תעסוקה ומגורים.



**ימים הצעירה, נתניה, שלב ב**  
392 יח"ד.



**שכונת ח-300, חולון**  
148 יח"ד – 2,190 מ"ר מסחרי



**פארק הים, בת-ים**  
214 יח"ד ב-2 פרויקטים.



**שלמה 44, תל אביב**  
160 יח"ד מלון ושטחי מסחר.



**המשנה 7-11 + הכנסת 16-18, תל אביב, שכונת בבלי.** 96 יח"ד.



# בהליכי תכנון

## פרויקטים בולטים של התחדשות עירונית בהליכי תב"ע\*



**מתחם הסייפן, אור יהודה**  
 730 יח"ד.



**\*\* מתחם רסקו, נווה עופר, ת"א**  
 843 יח"ד (חלק החברה 50%).



**\*\* מתחם האירוס, נווה עופר, ת"א**  
 510 יח"ד.



**צהל 10-2 רמת ורבר, פתח תקוה**  
 369 יח"ד ושטחי מסחר.



**מרכז העיר פתח תקוה**  
 692 יח"ד.



**הבילויים, רמת גן**  
 288 יח"ד וכ-51,250 מ"ר מסחרי.



**ארבר 10-2, תל אביב**  
 312 יח"ד ו-1,200 מ"ר מסחרי (חלק החברה 50%).



**דרך השלום 77-85, תל אביב**  
 480 יח"ד ו-780 מ"ר מסחרי.

\* האמור לעיל מתייחס לחברת קבוצת יובלים השקעות  
 \*\* התבע אושרה למתן תוקף



# החברה

## קבוצת יובלים השקעות החברה המנפיקה



# החברה



## כרטיס ביקור

קבוצת יובלים השקעות בע"מ ("החברה") מהווה את זרוע השקעות של יובלים בתחום ההתחדשות עירונית, מוחזקת 100% על ידי א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ (להלן-יובלים).

נכון ליום 30 בספטמבר 2023 עומד הונה העצמי של החברה על כ- 110 מיליון ₪.

החברה לרבות החברות המוחזקות, מתמקדת באזורי ביקוש, תוך קידום הליכי השבחה לרבות תב"עות והינה בין הבודדות שהוציאו לפועל ומסרו דירות במיזמי פינוי בינוי רחבי היקף והראשונה לאשר תוכניות פינוי בינוי בותמ"ל.

החברה, באמצעות חברת רמות בעיר המוחזקת על ידה בשיעור של 50%, סיימה הקמת שני מגדלים (בהם 302 יח"ד) במסגרת פרויקט פינוי בינוי בהיקף כולל של 588 יח"ד ברמת השרון. בנוסף, החברה יזמה ומקדמת את 2 הפרויקטים הראשונים של התחדשות עירונית אשר אושרו בותמ"ל בהם 872 יח"ד בנתניה (בשותפות 50%) בו התחיל שלב א' הכולל 480 יח"ד ו- 656 יח"ד באור יהודה, הנמצא בביצוע בשני שלבים הכולל 328 יח"ד כ"א. בנוסף החברה (בשותפות 50%) מבצעת את פרויקט יו-פארק - מבנה מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה בהיקף של כ-65,000 מ"ר באזור תעשייה סגולה בפתח תקווה.

# עץ אחזקות

## מבנה החברה המנפיקה



# הנהלת החברה

## בעלי החברה והנהלתה

### טל גרסון

#### משנה למנכ"ל

תואר ראשון במנהל עסקים מהמסלול האקדמי של המכללה למנהל ובוגר לימודי שמאות מקרקעין. בעל ניסיון מצטבר של כ-12 שנה בנדל"ן.

### איציק ברוך

#### יו"ר דירקטוריון ובעל שליטה (100%)

תואר ראשון במנהל עסקים מהמסלול האקדמי של המכללה למנהל ובוגר לימודי שמאות מקרקעין. בעל ניסיון של 25 שנים בתחום, יזם וניהל הקמת פרויקטים רבים ומגוונים.

### איל קורן

#### סמנכ"ל כספים

תואר שני במנהל עסקים ותואר ראשון בכלכלה וסטטיסטיקה מהאוניברסיטה העברית ירושלים. בעל ניסיון מצטבר של כ-30 שנה בענף הנדל"ן.

### רנה סטקליאר, עו"ד

#### יועצת משפטית ומזכירת חברה

תואר ראשון במשפטים ובמנהל עסקים מהמרכז הבינתחומי. ותק של כ-14 שנים כעו"ד בתחום הנדל"ן מתוכם כ-10 שנים במשרד וינרוט ושות'

# אסטרטגיה

## אסטרטגיה

**צוות** מנהלים עתיר ניסיון

**הקפדה** על בניה באמצעות קבלנים בעלי מוניטין רב לשם מסירת מוצר איכותי

**התמקדות** באזורי ביקוש במרכז הארץ

**רמת שירות** גבוהה לרוכשי יח"ד ולבעלי הדירות

**פיתוח** והרחבת היקף פעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית



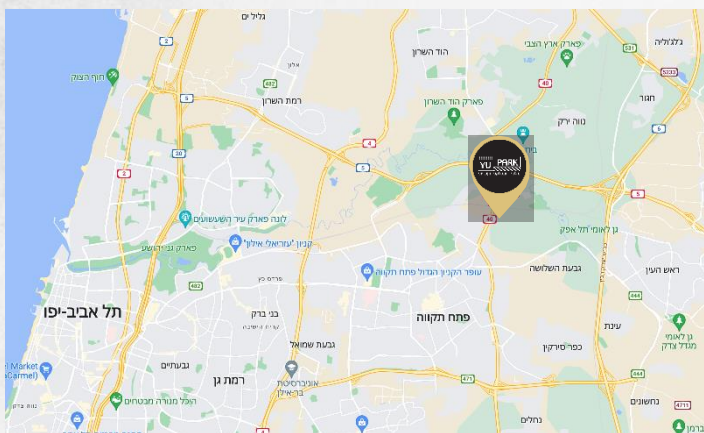
# פרויקטים בולטים



יו פארק, סגולה, פתח תקוה  
\*הדמיה להמחשה בלבד.

# פתיחת תקווה

## יו פארק, פתח תקווה



כ- 65,000 מ"ר לשיווק לתעשייה קלה ומסחר

תב"ע מאושרת

התקבל היתר בנייה

תחילת בנייה – אפריל 2023

ליווי - הרצל, חברה לביטוח

קבלן מבצע - שובל נחשון

מיקום - אזור תעשייה סגולה, פתח תקווה

שלב ב' - הופקדה תב"ע, לתוספת לשיווק של כ- 6,000 מ"ר\*\*

\* חלק החברה 50%.

\*\* במקביל התקבלה החלטת ועדה מותנית באישור הת.ב.ע שהופקדה



סה"כ מ"ר ברוטו לשיווק	כ- 65,000
שיעור התקדמות הנדסי	28.7%
שיעור מכירות***	כ- 74% (כ- 593 מיליון ₪, 145 חוזים חתומים)
סטטוס תכנון וביצוע	עבודות עפר + ביסוס רצפה תחתונה
צפי לסיום	רבעון 4 - 2025
היקף מכירות צפוי*	כ- 801 מיליון ₪
אומדן עלויות*	כ- 680 מיליון ₪
רווח חזוי*	כ- 121 מיליון ₪
עודף חזוי**	כ- 190 מיליון ₪



## יו פארק



\*הנתונים על פי דוח של השמאי המלווה מטעם הבנק לחודש נובמבר 2023. חלק החברה 50%. אינם כוללים את שלב ב'.  
 \*\*כולל הון עצמי בסך 69 מיליון ₪ - בהתאם להסכם הליווי. העודפים משמשים כבטוחה לאג"ח סדרה ג'.  
 \*\*\*הנתונים נכונים ליום 31.12.2023




  
 מולטי-קומפלקס תעשייתי

# יו פארק

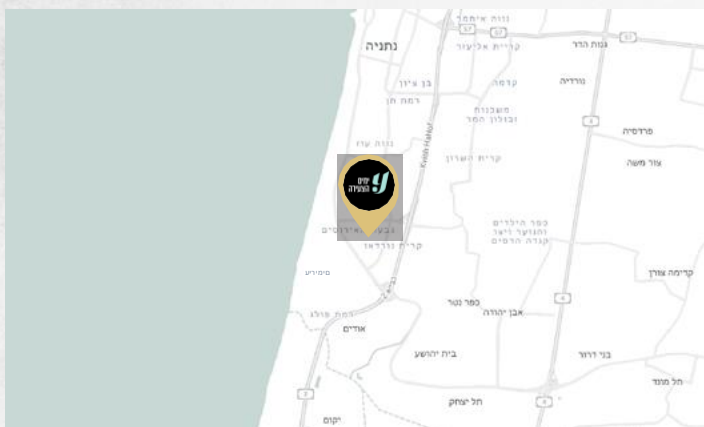
ק ב ו צ ת  
**יובלים**  
 ה ש ק ע ו ת



**פרויקט ימים הצעירה, נתניה**  
\*הדמיה להמחשה בלבד.

# נתניה

## ימים הצעירה, נתניה



208 דירות קיימות

872 דירות חדשות

שני שלבים הכוללים 480 יח"ד בשלב א' ו- 392 יח"ד בשלב ב'

תב"ע מאושרת

התקבל היתר בניה לשלב א' - בביצוע

ליווי - בנק לאומי

קבלן מבצע - עץ השקד

**מיקום מרכזי** - קרבה למרכזי בילוי, מסחר ותעסוקה

**בתי ספר וגנים** - קרבה במרחק הליכה ממוסדות חינוך מובילים

**פארקים** - מרחק קצר מפארקים ומרכזי שעשועים

**נגישות מהירה** - לנתיבי תחבורה מרכזיים

**ספורט ופנאי** - גישה למרכזים מטופחים ומתקדמים

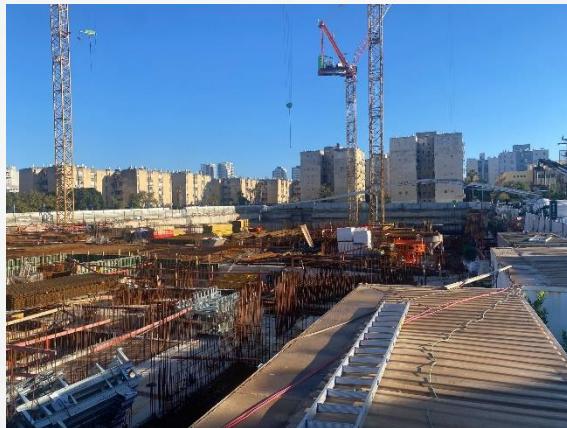
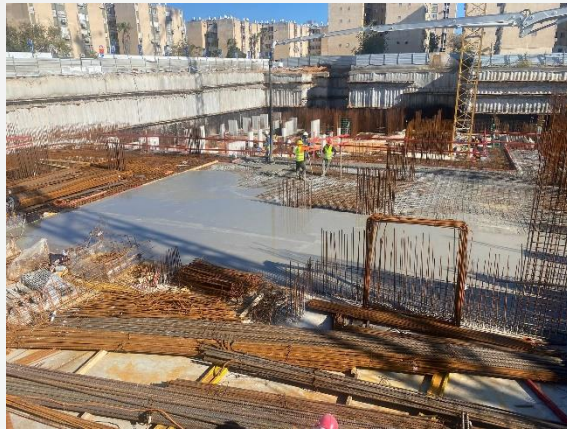
מספר יחידות דיור	480 יח"ד
יח"ד למכירה	368 יח"ד
שיעור מכירות***	כ-76% ממכירות צפויות (נמכרו 281 יח"ד)
סטטוס תכנון וביצוע	יציקת מרתפי החניה
צפי לסיום	רבעון 2 - 2026
היקף מכירות צפוי*	כ- 812 מיליון ₪
אומדן עלויות*	כ- 658 מיליון ₪
רווח חזוי*	כ- 154 מיליון ₪
עודף חזוי***	כ- 239 מיליון ₪



**נתניה - שלב א'**  
 העודפים משמשים כבטוחה לאג"ח ב'

\* הנתונים על פי דוח של השמאי המלווה מטעם הבנק לחודש נובמבר 2023. חלק החברה 50%  
 \*\* כולל הון עצמי בסך 85.3 מיליון ₪ - בהתאם להסכם הליווי. העודפים משועבדים כבטוחה לאג"ח סדרה ב'  
 \*\*\* הנתונים נכונים ליום 10.1.2024





# ימים הצעירה

# נתניה - שלב א'

מספר יחידות דיור	392 יח"ד
יח"ד למכירה	296 יח"ד
שיעור מכירות	טרם החל השיווק
צפי התחלת בניה (*)	Q4/2024
צפי לסיום (*)	Q3/2028
מצב תכנוני	החברה החלה בתכנון הפרויקט והגישה בקשה להיתר בניה

\*תאריך משוער \*\*חלק החברה 50%

## נתניה - שלב ב'

פרויקט בתכנון

# רמת השרון



## רמות השרון, רמת השרון

168 דירות קיימות

588 דירות חדשות

שלבים א' + ב' בהם 302 יח"ד אוכלסו בשנים 2019-2020

תב"ע מאושרת

שלב ג' - ובו 171 יח"ד בבניה ומלווה ע"י כלל ביטוח ומכלול

שלב ד' - ובו 115 יח"ד בהליכי רישוי

מיקום מרכזי - קרבה למרכזי בילוי, מסחר ותעסוקה

בתי ספר וגנים - קרבה במרחק הליכה ממוסדות חינוך מובילים

פארקים - מרחק קצר מפארקים ומרכזי שעשועים

נגישות מהירה - לנתיבי תחבורה מרכזיים

ספורט ופנאי - גישה למרכזים מטופחים ומתקדמים





**רמות השרון**

השכונה הפרטית של רמת השרון

**רמת השרון - שלב א'  
(הסתיים)**



מספר יחידות דיור	148 יח"ד
יח"ד למכירה	100 יח"ד
שיעור מכירות*	100%
סטטוס	הסתיים
היקף מכירות	264 מ' ש
רווח	23 מ' ש



**רמות השרון**

השכונה הפרטית של רמת השרון

**רמת השרון - שלב ב'  
(הסתיים)**



מספר יחידות דיור	154 יח"ד
יח"ד למכירה	112 יח"ד
שיעור מכירות	100%
סטטוס	הסתיים
היקף מכירות	268 מ' ש
רווח	83 מ' ש



# רמת השרון

השכונה הפרטית של רמת השרון

## רמת השרון - שלב ג'



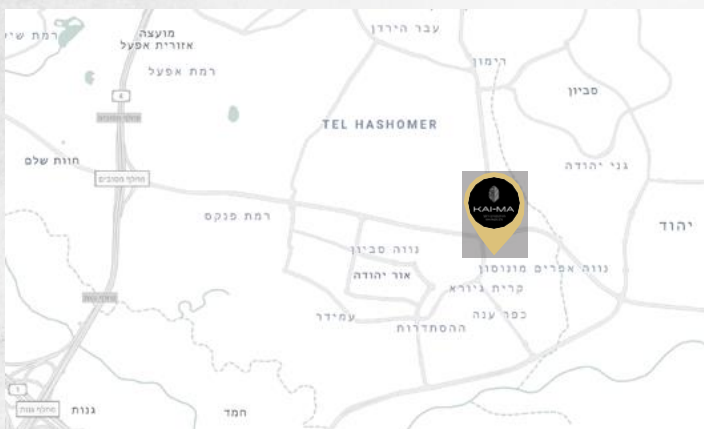
מספר יחידות דיור	171 יח"ד
יח"ד למכירה	123 יח"ד
שיעור מכירות***	כ- 32% (נמכרו 39 יח"ד)
סטטוס	בביצוע
צפי לסיום	רבעון 2 - 2026
היקף מכירות צפוי*	כ- 434 מיליון ₪
אומדן עלויות*	כ- 310 מיליון ₪
רווח חזוי*	כ- 124 מיליון ₪
עודף חזוי**	כ- 194 מיליון ₪

\* הנתונים על פי דוח השמאי מטעם הגוף המלווה לחודש נובמבר 2023

\*\* כולל הון עצמי בסך של כ- 70 מיליון ₪

\*\*\* הנתונים נכונים ל- 10.1.2024

# אור יהודה



## קיימא, אור יהודה

114 דירות קיימות

656 דירות חדשות

שני שלבים הכוללים 328 יח"ד בכל שלב - סה"כ 656 יח"ד

תב"ע מאושרת

שלב א' - התקבל היתר בניה - בהקמה

שלב ב' - התקבל היתר חפירה ודיפון - התחילו עבודות הריסה

ליווי - הראל חברה לביטוח

קבלן מבצע - תדהר

מיקום מרכזי - קרבה למרכזי בילוי, מסחר ותעסוקה

בתי ספר וגנים - קרבה במרחק הליכה ממוסדות חינוך מובילים

פארקים - מרחק קצר מפארקים ומרכזי שעשועים

נגישות מהירה - לנתיבי תחבורה מרכזיים

ספורט ופנאי - גישה למרכזים מטופחים ומתקדמים

שלב א'	
מספר יחידות דיור	328 יח"ד
יח"ד למכירה	262 יח"ד
שיעור מכירות***	כ-71% ממכירות צפויות (במכרו 185 יח"ד)
סטטוס תכנון וביצוע	בביצוע
צפי לסיום	רבעון 2 - 2025
היקף מכירות צפוי*	כ- 577 מיליון ₪
אומדן עלויות*	כ- 451 מיליון ₪
רווח חזוי*	כ- 126 מיליון ₪
עודף חזוי**	כ- 187 מיליון ₪

\* הנתונים על פי דוח מעודכן של השמאי המלווה מטעם הגוף המלווה לחודש נובמבר 2023  
 \*\* כולל הון עצמי (שהושקע בפרויקט) בסך של כ- 62 מיליון ₪, העודפים משועבדים כבטוחה לאג"ח סדרה א'  
 \*\*\* הנתונים נכונים ליום 10.1.2024



KAI-MA

חווית מגורים ירוקה  
בלב בקעת אונו

אור יהודה - שלב א'  
העודפים משמשים כבטוחה לאג"ח א'



שלב ב'	
מספר יחידות דיור	328 יח"ד
יח"ד למכירה	280 יח"ד
שיעור מכירות***	כ-31% ממכירות צפויות (נמכרו 90 יח"ד)
סטטוס תכנון וביצוע	עבודות דיפון
צפי לסיום	רבעון 3 - 2027
היקף מכירות צפוי*	כ- 661 מיליון ₪
אומדן עלויות*	כ- 494 מיליון ₪
רווח חזוי*	כ- 167 מיליון ₪
עודף חזוי**	כ- 241 מיליון ₪

\* הנתונים על פי טיוטת עדכון דוח אפס של השמאי מטעם הגוף המממן  
 \*\* העודפים ישועבדו כבטוחה לאג"ח סדרה ד'  
 \*\*\* הנתונים עדכניים ליום ה- 10.1.2024

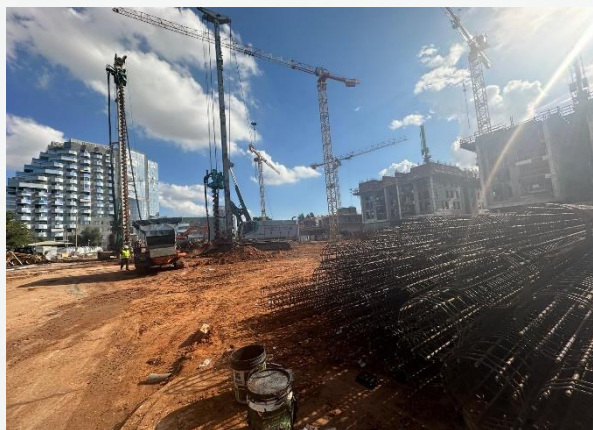
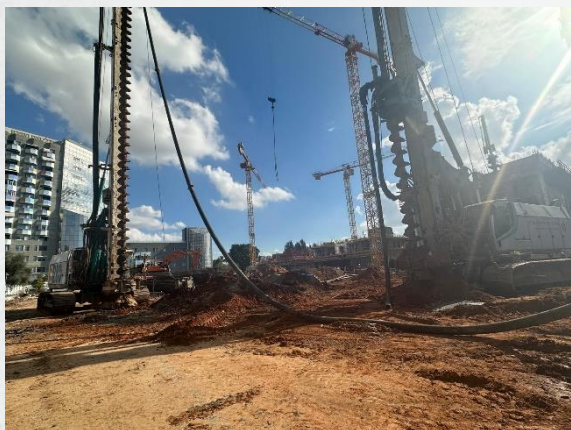
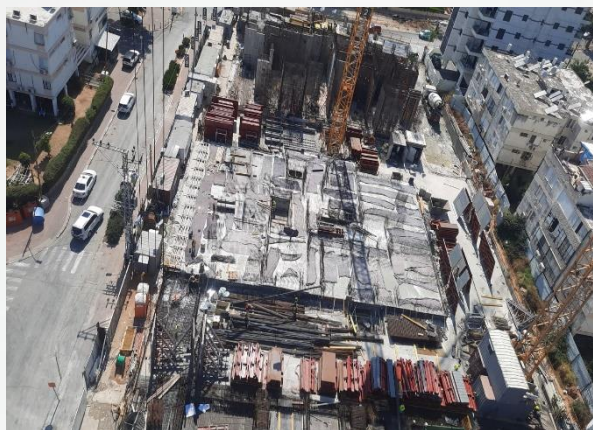


KAI-MA

חווית מגורים ירוקה  
 בלב בקעת אונו

אור יהודה - שלב ב'  
 העודפים משמשים כבטוחה לאג"ח ד'





KAI-MA

חווית מגורים ירוקה  
בלב בקעת אונו

# אור יהודה שלבים א'+ב'



# תמצית נתונים כספיים



# תחזית רווח מפרויקטים בביצוע עד סוף שנת 2027

(אלפי ש"ח)

פרויקט	חלק החברה	הכנסות*	יחידות לשיווק	הסכמים שנחתמו****	רווח כולל על פי דוח פיקוח*	חלק החברה	רווח גולמי שהוכר***	יתרת רווח שטרם הוכר
אור יהודה א	100%	576,953	262	185 (71%)	125,484	125,484	20,703	104,781
אור יהודה ב**	100%	661,286	280	88 (31%)	166,870	166,870	-	166,870
נתניה	50%	811,884	368	281 (76%)	153,624	76,812	6,839	69,973
רמת השרון	50%	434,363	123	39 (32%)	124,302	62,151	8,693	53,458
יו-פארק	50%	801,434	65,000 מ"ר	74%	163,439	81,720	15,883	65,836
<b>סה"כ יח"ד</b>		<b>3,285,920</b>	<b>1,033</b>	<b>593</b>	<b>733,719</b>	<b>513,037</b>	<b>52,118</b>	<b>460,918</b>

\* על פי דו"ח עדכניים של מפקחים מטעם הגופים הממנים לנובמבר 2023  
 \*\* על פי טיוטת דוח "0" עדכני  
 \*\*\* סכומים מצטברים עד לדו"ח כספי 30 לספטמבר 2023  
 \*\*\*\* נכון ל- 10.1.2024

# מאזן

## מאזן מאוחד (אלפי ש"ח)

2020	2021	2022	Q3-2023	מאזן מאוחד (אלפי ש"ח)
63,208	328,597	764,503	897,617	סך מאזן
15,794	252,118	558,753	626,450	נכסים שוטפים
47,414	76,461	205,750	271,167	נכסים שאינם שוטפים
6,762	249,048	523,102	615,188	התחייבויות שוטפות
56,446	65,453	92,929	109,644	הון

# רווח והפסד

## דוח רווח והפסד

(אלפי ש"ח)

2020	2021	2022	Q3-2023	דוח רווח והפסד מאוחד (אלפי ש"ח)
-	-	20,352	136,566	הכנסות
(38)	(68)	4,174	32,644	רווח גולמי
7,827	(1,183)	(5,636)	26,730	רווח \ (הפסד) תפעולי
7,992	(810)	(11,684)	12,142	רווח \ (הפסד) נקי

# TIMELINE



\*הנתונים מייצגים תאריכי סיום משוערים ויחידות דיור ע"פ תוכניות החברה ולמען הסר ספק טרם התקבלו היתרי בנייה.

תודה רבה



ק ב ו צ ת  
**יובלים**  
ה ש ק ע ת