



צדפתי צבי ובניו
בונים הבטוחות

מצגת שוק ההון

פברואר 2024

הבהרות משפטיות, מידע צופה פני עתיד

המצב הכלכלי והמשק בישראל בכלל ועל פעילותה של קבוצת החברה בפרט. לפיכך מובהר כי תוצאותיה והישגיה של החברה בפועל עשויים להיות שונים באופן מהותי מהמתואר במצגת או מהמשתמע באמור בה. ראו גם גורמי הסיכון בדוח התקופתי לשנת 2022.

כמו כן, הערכות החברה בקשר עם נתוני פרויקטים של התחדשות עירונית ובדבר יכולותה להוציא לפועל פרויקטים אלה הינן מידע צופה פני עתיד, יודגש כי אין ודאות שהערכות אלו תמומשנה וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה, בין היתר (א) אין ודאות שיתקבלו הסכמות הדיירים הנדרשות על פי דין (ב) אין כל ודאות שהתב"עות שהחברה מקדמת לפרויקטים השונים יאושרו ע"י 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 שיתקבלו על ידי מוסדות התכנון ואשר עשויות להם השלכות על היתכנות הפרויקטים או סיכוי התממשותם (ה) אין ודאות שהחברה תבצע את הפרויקטים הכלולים במצגת זו ובהיקפים המפורטים במצגת (ו) אין כל ודאות בדבר הכדאיות הכלכלית של הפרויקטים המוצגים במצגת זו ו/או בדבר הוצאתם אל הפועל בסופו של דבר.

יצוין כי שקפים 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 כוללים מידע חדש המפורסם על ידי החברה במצגת זו לראשונה.

מובהר כי המידע ותחזיות והערכות החברה במצגת מתבססים על נתונים ומידע נכון ליום 30.9.2023 והמצויים בידי החברה במועד עריכת המצגת.

החברה אינה מחויבת לעדכן את הנתונים שבמצגת זו ו/או לתקנם לרבות כתוצאה מפרסום דוחות עייתיים מעודכנים ו/או מתוקנים ו/או עדכון או שינוי תחזית או הערכה על מנת שישקפו נתונים מעודכנים או אירועים או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת המצגת.

מצגת זו אינה מהווה הצעה לרכישה או מכירה של ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבל הצעות, ונועדה אך ורק למסירת מידע.

מצגת זו נועדה להציג את צבי צדפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ ("החברה") וחברות הבת של החברה ("קבוצת החברה" או "צדפתי"), בצורה תמציתית ונוחה, ומטבע הדברים עשויים ליפול בה טעויות או אי-דיוקים. מובהר כי האמור במצגת זו מובא באופן חלקי ואינו ממצה את מלוא הנתונים המהותיים אודות קבוצת החברה או פעילותה. אין במצגת זו כדי ליתר את הצורך לעיין בדיווחים שפרסמה ותפרסם החברה, ובכלל זה: דוח תקופתי לשנת 2022 שפורסם ביום 31.3.2023, וכן הדוח לרבעון השלישי לשנת 2023 ודוחות מדיניים שפרסמה ומפרסמת החברה.

מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, לרבות ביחס לנתונים המובאים לפרויקטים המפורטים במצגת זו, אשר כוללים בין היתר פרויקטים מסוג התחדשות עירונית אותם החברה מקדמת ופרויקטים אלה כוללים פרויקטים אשר טרם הושג בהם שיעור החתימות הנדרש על פי הדין ו/או פרויקטים אשר פרק הזמן הצפוי לקבלת היתר בניה עולה על שלוש שנים וכן בדבר הכנסות צפויות, עלויות צפויות, עודפים צפויים, מכירות, שיעורי רווח צפויים, מועדי התחלה וסיום של פרויקטים, הערכות החברה בדבר יכולותיה להוציא לפועל את אותם פרויקטים, ולרבות בשקפים הכוללים ריכוז נתונים ולרבות מידע המובא בדרך של איורים ו/או גרפים ו/או טבלאות (שקפים: 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35). מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות אומדנים ומידע אחר המתייחס לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם, כולם או חלקם, אינה וודאית או אינה בשליטת קבוצת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, המתבססות בין היתר, על מידע הידוע להנהלת החברה במועד עריכת מצגת זו. המידע כאמור עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, הגורמים אשר עשויים להשפיע על התממשות או אי התממשותו של המידע כאמור, הינם, בין היתר, גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות קבוצת החברה, שינויים והתפתחויות בסביבה הכללית, החלטות של רשויות התכנון וגורמים חיצוניים המשפיעים על קבוצת החברה בתחומי פעילותה ואשר אינם ניתנים להערכה מראש, לרבות המשכה או התרחבותה של מלחמת חרבות ברזל והשפעותיה על

כרטיס ביקור

חברת צבי צרפתי ובניו מחברות הבנייה למגורים
הוותיקות באזור מרכז הארץ, ניסיון ומוניטין של כ- 50 שנה בענף הנדל"ן



החברה הוקמה בשנת **1992** על ידי צבי צרפתי ומנוהלת על ידי בניו,
משה ורפי המכהנים כמנכ"לים משותפים



פועלת בייזום וביצוע של פרויקטים
למגורים, משרדים ומסחר
תוך התמקדות באזורי ביקוש במרכז הארץ



החברה בעלת **סיווג קבלני ג' 5**
והיא מבצעת באופן עצמי את הפרויקטים שהיא יוזמת
(החברה אינה מבצעת פרויקטים עבור יזמים אחרים)



התחדשות עירונית

לחברה צבר פרויקטים של כ- **5,249** יח"ד בפרויקטים מעל 50% חתימות
(חלק החברה 3,972 יח"ד) ו- **16,479** מ"ר מסחר ותעסוקה וכן עוד **8,954**
יח"ד בפרויקטים עם פחות מ-50% חתימות (חלק החברה 7,444 יח"ד)
ו- **29,670** מ"ר מסחר ותעסוקה



פיזור גיאוגרפי וסגמנטלי

החברה בונה באזורי ביקוש, לחברה פרויקטים למגורים ולרבות בהתחדשות עירונית, וכן פרויקטים של מסחר ומשרדים. פיזור זה מאפשר לחברה הגנה מפני מגמות בשוק, תוך שמירה על אטרקטיביות המיקומים של הפרויקטים

מדיניות פיננסית שמרנית

החברה נוקטת לאורך זמן במדיניות פיננסית שמרנית המסתמכת על בסיס הון עצמי גבוה. מדיניות זאת הוכיחה את עצמה לאורך זמן עם ירידת המינוף, שיפור יחסי הכיסוי ועליה בדירוג האשראי לאורך זמן

חוסן עסקי

לחברה צבר פרויקטים משמעותי, נכון להיום פרויקטים רבים נמצאים בביצוע ובתכנון. לחברה עתודות קרקע משמעותיות וכן גם פרויקטים בהתחדשות עירונית אשר מקטינים את סיכון מרכישת קרקעות. כל אלו מאפשרים לחברה יכולת פעילות ותזרים מזומנים יציב לאורך זמן

יכולת ביצוע עצמי

לחברה יכולת ביצוע עצמי בפרויקטים, יכולת המאפשרת לה גמישות בניהול ייזום הפרויקטים, הפחתת תלות בקבלנים צד ג' ורווחיות גבוהה

החברה במספרים

כ- **11.4** מיליארד ש"ח*
הכנסות צפויות

כ- **5,885** יח"ד*

בפרויקטים בשלבי ביצוע ותכנון שונים
(חלק: החברה כ- 4,474 יח"ד)

כ- **1,319** יח"ד*

בביצוע או שצפי כניסתם לביצוע עד 24
חודשים (חלק החברה 971 יח"ד)

כ- **36** פרויקטים*

בהם 12 פרויקטים בהקמה ושיווק

כ- **318** מיליון ש"ח

עתודות קרקע בשלבי תכנון שונים**

כ- **2.2** מיליארד ש"ח*

רווח גולמי צפוי שנותר להכרה

לחברה יש **8,954** יח"ד (חלק
החברה כ- 7,444 יח"ד) בפרויקטים של
התחדשות עירונית שאחוז החתימה
שלהם מתחת ל-50%

* כולל פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית (פרויקטים בהם שיעור חתימות הבעלים מעל
50% חתימות)

** עלות בספרים נכון ל-30.9.23

לפירוט מלא של הנתונים בחלוקה לסוגי הפרויקטים השונים ראה שקף מס' 12

ראו שקף מספר 2 לגבי הערכות החברה והתממשות הערכות אלו ביחס לפרויקטים של
התחדשות עירונית



470 מיליון ש"ח
הכנסות בשנת 2022

233 מיליון ש"ח
הכנסות ינואר – ספטמבר
2023

1.3 כ- מיליארד ש"ח
סך נכסים

495 מיליון ש"ח
הון עצמי

החברה בעלת חוסן
פיננסי חזק
המתבטא בהון עצמי
גבוה ומינוף נמוך

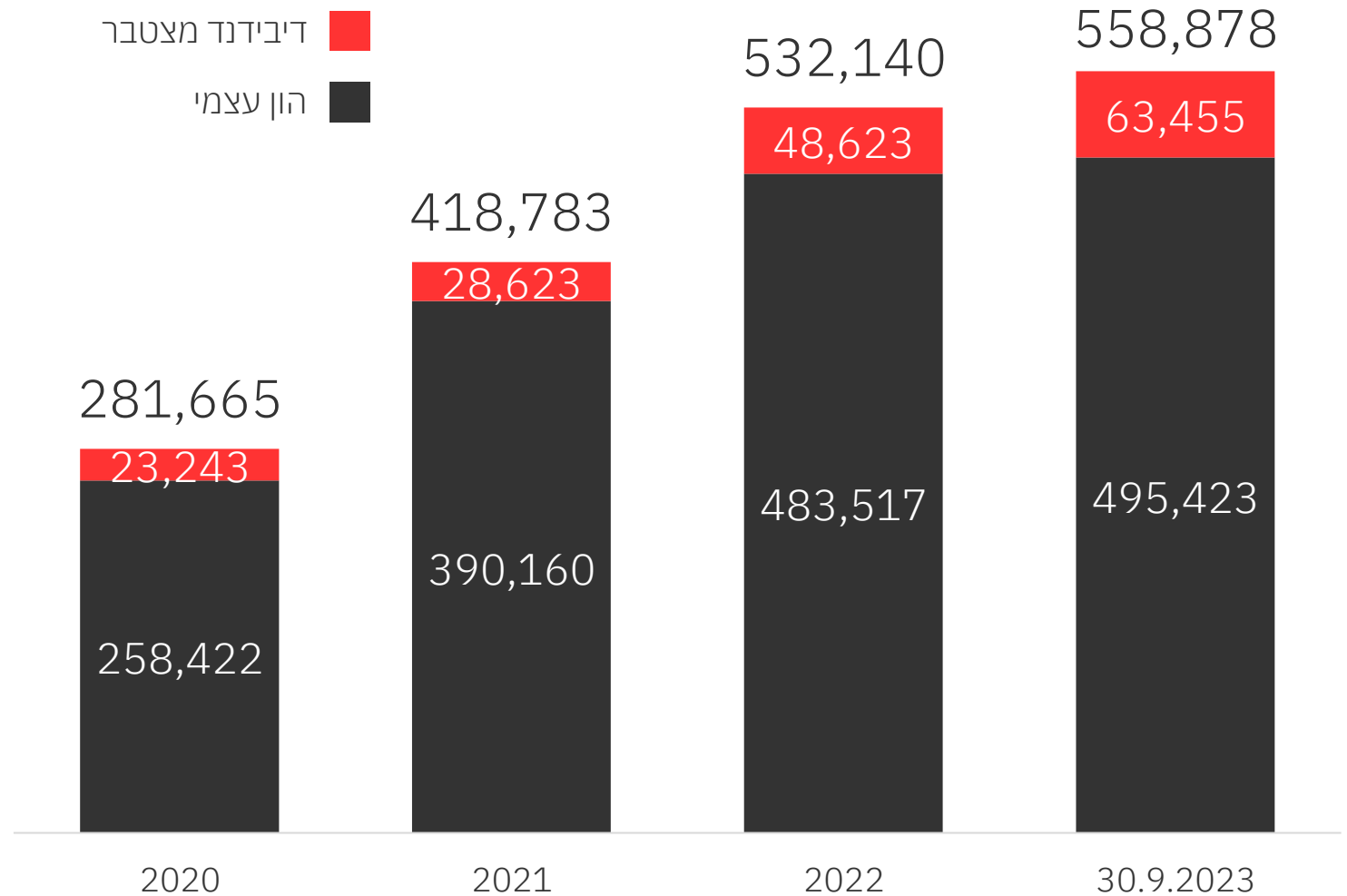
38%
יחס הון למאזן
(יחס הון למאזן בניכוי
מקדמות מלקוחות והתחייבות
לשירותי בניה - 44.9%)

42%
יחס חוב ל- CAP נטו

105 כ- מיליון ש"ח
יתרות מזומנים, שווי מזומנים
ובטוחות סחירות



הון עצמי (באלפי ש"ח)



פרויקטים בהקמה ושיווק (באלפי ש"ח)

עיר	שם הפרויקט	מספר יח"ד / שטח במ"ר	מועד תחילת ההקמה	מועד ההשלמה מתוכנן	חלק החברה ביח"ד / שטח לשיווק במ"ר	יח"ד / שטח שנמכר עד 30/9/2023	יח"ד / שטח שנמכר ליום 19/2/2024	הכנסות (כולל הכנסות צפויות)	עלויות (כולל עלויות צפויות)	רווח גולמי כולל צפוי	רווח שהוכר נכון ליום 30/9/2023	רווח גולמי שנותר להכרה	שיעור רווח גולמי (כולל צפוי) בפרויקט	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
ראשלי"צ	Selected (שפרינצק)	112	Q2/2019	Q2/2025	106	34	40	310,525	232,599	77,926	12,789	65,137	25.1%	144,108
באר יעקב	LIVE (שלב א')	190	Q4/2020	Q2/2024	190	172	172	402,037	247,835	154,202	119,694	34,508	38.4%	114,230
אזור	AZUR (שלב א')	280	Q1/2022	Q1/2026	204	23	31	606,114	414,063	192,051	8,598	183,453	31.7%	294,562
רעננה	DUO (רעננה ז'בוטינסקי)	48	Q4/2021	Q1/2025	32	14	15	97,029	78,795	18,234	3,564	14,670	18.8%	31,507
חולון	214 בחולון 370 *	24	Q3/2020	הסתיים	15	12	12	40,628	34,415	6,213	5,416	797	15.3%	5,309
חולון	207 בחולון 370 *	33	Q1/2023	Q3/2025	22	3	4	63,104	51,850	11,254	162	11,092	17.8%	28,312
בת-ים	חנה סנש בת-ים (זוגי)	57	Q1/2023	Q4/2025	41	23	26	101,639	76,715	24,924	3,491	21,433	24.5%	37,813
חולון	Metro (מ"ר) וולפסון הלוחמים	5,959	-	הסתיים	5,959	5,268	5,268	70,160	51,572	18,588	18,222	366	26.5%	13,186
ראשלי"צ	Metro (מ"ר) איילון (שלב א')	15,688	Q1 2019	הסתיים	15,668	12,182	12,395	217,416	113,176	104,420	78,460	25,780	47.9%	55,838
נס ציונה	פארק המדע חלופה א' (מ"ר)**	8,722	Q1/2022	Q4/2025	6,516	3,208	4,414	105,798	91,488	14,310	5,081	9,229	13.5%	26,664
הוד השרון	הוד השרון (מ"ר)	16,567	Q1/2022	Q4/2025	11,429	התחלת שיווק	התחלת שיווק	257,333	230,905	26,428	1,805	24,623	10.3%	103,225
ראשלי"צ	Metro (מ"ר) איילון (שלב ב')	11,033	Q1 2019	2024	11,033	-	-	99,134	56,028	43,106	0	43,106	43.5%	92,428
סה"כ		/ 744 57,949			/ 610 50,605	/ 281 20,658	/ 300 22,077	2,370,917	1,679,441	691,476	257,282	434,194		947,182

* חלק החברה ביחידות שנמכרו 50%
** 2 קומות משרדים מיועדות לשמש כמשרדי החברה

פרויקטים שתחילת ביצוע צפוי לשנה הקרובה

(באלפי ש"ח)

עיר	שם הפרויקט	מספר יח"ד / שטח במ"ר	מועד תחילת ההקמה	מועד ההשלמה מתוכנן	חלק החברה ביח"ד / שטח לשיווק במ"ר	הכנסות (כולל הכנסות צפויות)	עלויות (כולל עלויות צפויות)	רווח גולמי כולל צפוי	שיעור רווח גולמי (כולל צפוי) בפרויקט	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
ראשון לציון	מגדל ז'בוטנסקי	146 יח"ד ו-774 מ"ר למסחר	Q4 2024	Q4 2027	123 יח"ד ו-653 מ"ר למסחר	262,269	161,485	100,784	38.4%	113,439
נס ציונה	פארק המדע השלמה חלופה ב' (מ"ר)	6,700	Q3 2024	Q3 2026	4,690	85,504	63,286	22,218	26.0%	22,218
תל אביב	בבלי	45	Q3 2024	Q3 2026	9	102,966	82,060	20,906	20.3%	27,139
סה"כ		191 / 7,474			132 / 5,343	450,739	306,831	143,908		162,796



פרויקטים שתחילת ביצוע צפוי לשנת 2025

(באלפי ש"ח)

עיר	שם הפרויקט	מספר יח"ד / שטח במ"ר	מועד תחילת ההקמה	מועד ההשלמה מתוכנן	חלק החברה ביח"ד / שטח לשיווק במ"ר	הכנסות (כולל הכנסות צפויות)	עלויות (כולל עלויות צפויות)	רווח גולמי כולל צפוי	שיעור רווח גולמי (כולל צפוי) בפרויקט	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
אזור	AZOR (שלב ב')	80	Q1 2025	Q1 2028	61	162,317	125,9005	36,412	22.4%	42,771
בת ים	חנה סנש (אי זוגי)	36	Q1 2025	Q1 2028	24	69,359	54,749	14,610	21.0%	15,556
ראשון לציון	ביאליק - פינוי בינוי	137 יח"ד ו-350 מ"ר מסחר	Q1 2025	Q1 2028	98 יח"ד ו-350 מ"ר למסחר	185,646	151,848	33,798	18.2%	34,339
תל אביב	בבלי	131	Q4 2025	Q4 2028	46	410,559	280,668	129,891	31.6%	156,782
סה"כ		/384 350			/229 350	827,881	613,170	214,711		249,448



התחדשות עירונית | פרויקטים בשלבי תכנון ראשוני

עיר	שם המתחם	סוג פרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט	סה"כ יח"ד לשיווק	מסחר ותעסוקה	אחוז חתימות (נכון למועד המצגת)	סטטוס תכנון/רישוי	צפי תחילת ביצוע	סה"כ הכנסות (אש"ח)	סך עלויות (אש"ח)	רווח גולמי (אש"ח)	שיעור רווח גולמי כולל צפוי
ראשון לציון	ירושלים ובית לחם	פינוי בינוי	450	314	3,815	72%	הפקדה בועדה עם סמכויות מורחבות ותחילת תכנון מפורט	Q1 2026	910,142	736,384	173,758	19.1%
רמת גן	סוקולוב**	פינוי בינוי	108	72	-	86%	הפקדה בועדה מחוזית	Q1 2026	89,240	73,703	15,537	17.4%
רמת גן	בן גוריון**	פינוי בינוי	119	77	164	80%	בדיקת תנאי סף של התב"ע	Q1 2026	112,501	93,622	18,879	16.8%
חולון	הגלעד	פינוי בינוי	216	168	-	88%	מסלול רשויות, הפקדה להתנגדות	Q1 2026	409,832	348,590	61,242	14.9%
הרצליה	בני בנימין	פינוי בינוי	30	20	-	75%	הגשה להיתר	Q1 2026	93,791	73,911	19,880	21.2%
קרית ביאליק	קרן קיימת	פינוי בינוי	576	480	1,000	68%	תכנון, מסלול רשויות משולב	Q2 2028	910,615	723,179	187,436	19.4%
נשר	ששת הימים אברהם פרץ	פינוי בינוי	1,200	1,020	2,000	69%	תכנון	Q2 2028	1,758,906	1,420,913	337,993	19.2%
תל אביב	מונאש	תמ"א הריסה	100	52	-	65%	תכנון	Q1 2026	244,434	199,158	45,276	18.5%
חולון	שנקר הגליל	פינוי בינוי	220	153	750	50%	תכנון	Q1 2027	353,219	293,309	59,910	17.0%
קריית חיים	הקיבוצים זוגי	פינוי בינוי	323	251	800	69%	תכנון	Q1 2028	555,949	446,449	109,500	19.7%
תל אביב	ברוך קרוא	פינוי בינוי	128	80	-	58%	הפקדה ותנאי סף	Q3 2026	242,188	195,763	46,425	19.2%
ראשון לציון	עין הקורא תרמ"ב	פינוי בינוי	255	180	-	71%	תכנון	Q2 2028	502,795	409,236	93,559	18.6%
חולון	קפלנסקי, אלי כהן בן ציון	פינוי בינוי	168	112	-	58%	תכנון	Q1 2027	281,272	230,090	51,182	18.2%
חיפה	הגליל, נתיב חן	פינוי בינוי	297	231	1,000	70%	תכנון	Q1 2028	482,786	397,595	85,191	17.6%
ראשון לציון	עין הקורא, הרצל	פינוי בינוי	138	121	5,600	68%	תכנון	Q1 2029	370,593	283,618	86,975	23.5%
בת ים	סוקולוב 3	פינוי בינוי	76	46	-	63%	תכנון	אין צפי	117,648	98,604	19,044	16.2%
אור יהודה	כלנית הסייפן	פינוי בינוי	162	126	1,000	68%	תכנון	Q3 2028	345,785	290,315	55,470	16.0%
סה"כ			4,566	3,503	16,129				7,781,696	6,314,438	1,467,258	

* הפרויקטים המוצגים בטבלה זו כוללים פרויקטים בהם שיעור חתימות הבעלים הינו 50% חתימות ומעלה

** חלק החברה בפרויקט סוקולוב רמת גן היינו 39% ובן גוריון רמת גן 41%

הנתונים המוצגים בטבלה הם של חלק החברה בלבד

ריכוז פרויקטים בהקמה ושיווק ומתוכננים לביצוע ופרויקטי התחדשות עירונית

סוג	מספר יח"ד	שטח מסחר ומשרדים (מ"ר)	מספר יח"ד חלק החברה	שטח מסחר ומשרדים לשיווק (מ"ר) (חלק החברה)	הכנסות (כולל עלויות צפויות)	עלויות (כולל עלויות צפויות)	רווח גולמי כולל צפוי	רווח גולמי שהוכר נכון ליום 30/9/2023	רווח גולמי שנותר להכרה	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
בהקמה ושיווק	744	57,949	610	50,605	2,370,917	1,679,440	691,476	257,282	434,194	947,182
תחילת ביצוע צפוי בשנה הקרובה	191	7,474	132	5,343	450,739	306,831	143,908	-	143,908	162,796
תחילת ביצוע צפוי שנת 2025	384	350	229	350	827,881	613,170	214,711	-	214,711	249,448
התחדשות עירונית (פרויקטים מעל 50% חתימות)	4,566	16,129	3,503	16,129	7,781,696	6,314,438	1,467,258	-	1,467,258	1,467,258
סה"כ	5,885	81,902	4,474	72,427	11,431,233	8,913,879	2,517,353	257,282	2,260,071	2,826,684

* לפירוט הפרויקטים בתחום הפרויקטים בתחום התחדשות עירונית (מעל 50% חתימות ראו שקף 11)



התחדשות עירונית | פרויקטים בפיתוח עיסקי

עיר	שם המתחם	סוג פרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט	סה"כ יח"ד לשיווק	מסחר ותעסוקה	סטטוס תכנון/רישוי	הכנסות (אש"ח)	עלויות (אש"ח)	רווח לפרויקט (אש"ח)	שיעור רווח גולמי כולל צפוי
בת ים	טרומפלדור, יאנוש קורצ'ק	פינוי בינוי	330	216	-	חתימות ותכנון	491,994	389,016	102,978	20.9%
רעננה	אחוזת	פינוי בינוי	80	44	2,000	חתימות ותכנון	177,297	145,064	32,233	18.2%
נס ציונה	הבנים 2-6	פינוי בינוי	156	130	600	כתבי הסכמה במסלול ראשויות	248,997	205,448	43,548	17.5%
בת ים	שי עגנון יוספטל	תמ"א הריסה	84	60	-	חתימות	186,126	147,627	38,500	20.7%
אור יהודה	בן פורת מרדכי	פינוי בינוי	224	168	600	מסלול ראשויות	455,638	386,391	69,246	15.2%
תל אביב	יהושוע בן נון	פינוי בינוי	38	18	-	חתימות	84,482	60,100	24,382	28.9%
תל אביב	אלחריזי הפרדס	פינוי בינוי	54	19	-	חתימות	144,996	109,681	35,315	24.4%
רחובות	הרצל, אבן עזרא, יהודה הלוי	פינוי בינוי וקומבינציה	140	124	4,300	תכנון	285,918	237,722	48,196	16.9%
חולון	ויצמן תל חי	פינוי בינוי	275	200	750	חתימות	701,627	575,298	126,329	18.0%
חולון	פלמ"ח, חנקין, זבוטינסקי	פינוי בינוי	225	150	-	חתימות	404,590	339,266	65,324	16.1%
תל אביב	הירקון 166	פינוי בינוי	28	12	-	חתימות	39,422	32,641	6,782	17.2%
רמת גן	יוסף הגלילי	פינוי בינוי	168	108	-	חתימות לאחר פרה רולינג	275,419	234,411	41,008	14.9%
רחובות	בנימין 19	פינוי בינוי	90	56	1,000	חתימות	210,275	174,280	35,995	17.1%
תל אביב	פנחס רוזן	פינוי וקומבינציה	225	217	-	חתימות	254,843	200,616	54,228	21.3%
תל אביב	האמוראים	פינוי בינוי	195	119	-	תכנון	443,974	359,297	84,677	19.1%
קריית חיים	הקיבוצים (אי זוגי), משה שרת	תמ"א הריסה	404	314	-	תכנון	654,726	520,773	133,953	20.5%
רמת גן	נגבה	פינוי בינוי	112	88	300	חתימות	242,721	200,908	41,813	17.2%
ראשון לציון	רוטשילד, הדגל העברי	פינוי בינוי	238	166	750	גיבוש וחתימות	411,001	346,757	64,244	15.6%
רחובות	הירשנזון	תמ"א הריסה	158	122	600	חתימות ותכנון	291,701	241,650	50,051	17.2%
טירת כרמל	רמב"ם 3	פינוי בינוי	110	96	750	תכנון	207,922	168,116	39,806	19.1%
תל אביב	ארלזרוב	פינוי בינוי	110	65	1,020	תכנון	225,444	186,947	38,497	17.1%
סה"כ			3,444	2,492	12,670		6,439,113	5,262,008	1,177,105	

* בטבלה זו מוצגים פרויקטים בשלבי פיתוח עיסקי, בנוסף לחברה יש מספר פרויקטים נוספים בהם מתוכננות 5,510 יח"ד (חלק החברה 4,952 יח"ד) ו-17,000 מ"ר תעסוקה

** בטבלה זו מוצגים פרויקטים אשר אחוז החתימות בהם נמוך מ-50%.

*** צפי להתחלת בניה בפרויקטים בטבלה זו היינו בשנים 2028 - 2029

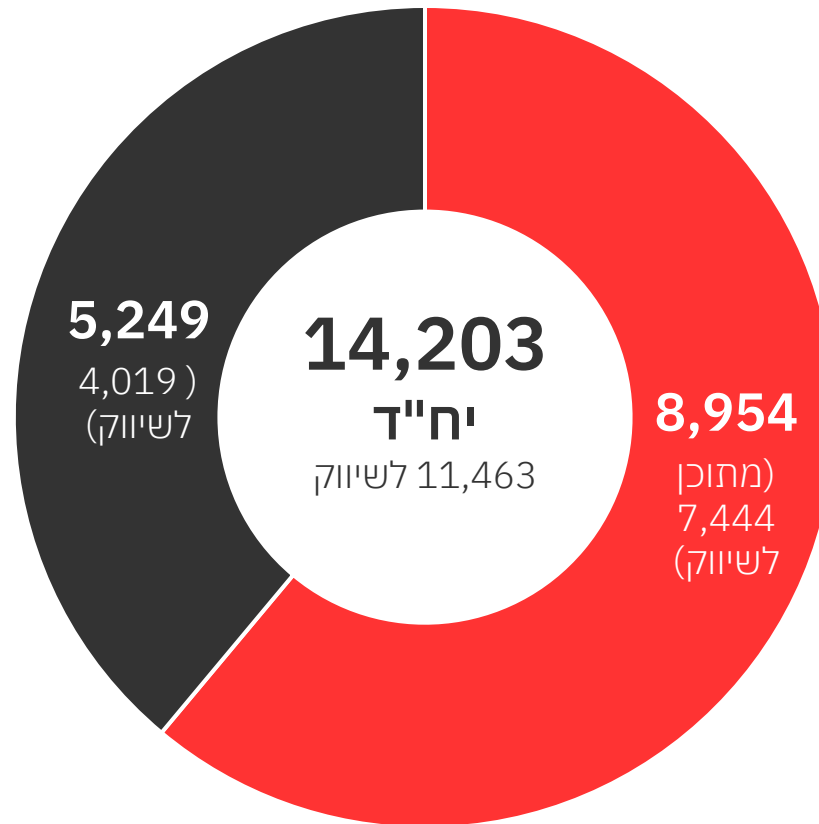
התחדשות עירונית יחידות דיור בשלבי תכנון שונים

פרויקטים בהקמה בשלבי תכנון שונים

פרויקטים בביצוע
385 יח"ד | 277 לשיווק

פרויקטים עד 24 חודש
298 יח"ד | 192 לשיווק

פרויקטים שצפי כניסתם לביצוע מעבר ל-12 חודש עם 50% ויותר חתימות
4,566 יח"ד | מתוכן 3,550 לשיווק



פרויקטים בפיתוח עסקי



עתודות קרקע עיקריות

מיקום	תיאור קרקע	עלות בספרים (אלפי ש"ח)	מועד רכישה
באר יעקב	חלקה 104, קרקע בייעוד מסחרי	34,349	1996-2013
תל אביב	מתחם הגוש הגדול ו- 3,700 קרקע למגורים ומסחר	20,972	2016-2019
ראשון לציון	מקרקעין ברח' שפרינצק, מגרש 2	174,668	2022
ראשון לציון	מקרקעין ברח' שפרינצק, מגרש 3	9,112	2017-2018
באר יעקב	קרקע חקלאית - גוש 4040	12,233	2016-2018
נס ציונה	קרקעות חקלאיות 91.8 דונם	8,451	1990-1997
סה"כ		259,785	



צדפתי צבי ובנין
בנין חלומות



פרויקטים נבחרים מפעילות נדל"ן למגורים
בביצוע ובתכנון

אזור | שלב א'

192,051

רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)
הוכר עד 30 בספטמבר 2023
8,598 אש"ח



מיקום
אזור



294,562

יתרת עודפים צפויה (אלפי ש"ח)



280

יח"ד
(חלק החברה – 204 יח"ד)



23

יח"ד שנמכרו בפרויקט



Q1 2026

מועד סיום צפוי



606,114

הכנסות (אלפי ש"ח)



ראשון לציון | SELECTED

77,926
רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)
הוכר עד 30 בספטמבר 2023
12,789 אש"ח



מיקום
ראשון לציון



144,108
יתרת עודפים צפויה (אלפי ש"ח)



112
יח"ד
(חלק החברה – 106 יח"ד)



34
יח"ד שנמכרו בפרויקט



Q2 2025
מועד סיום צפוי



310,525
הכנסות (אלפי ש"ח)



באר יעקב | שלב א'

154,202

רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)
הוכר עד 30 בספטמבר 2023
119,694 אש"ח



מיקום

באר יעקב



114,230

יתרת עודפים צפויה (אלפי ש"ח)



190

יח"ד



172

יח"ד שנמכרו בפרויקט



Q2 2024

מועד סיום צפוי



402,037

הכנסות (אלפי ש"ח)





DUO | רעננה ז'בוטינסקי

18,234

רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)
הוכר עד 30 בספטמבר 2023
3,564 אש"ח



מיקום
רעננה



31,507

יתרת עודפים צפויה (אלפי ש"ח)



48

יח"ד
(חלק החברה – 32 יח"ד)



14

יח"ד שנמכרו בפרויקט



Q1 2025

מועד סיום צפוי



97,029

הכנסות (אלפי ש"ח)



METRO איילון | שלב ב'

99,134
הכנסות (אלפי ש"ח)



מיקום
ראשון לציון



43,106
רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)
טרם הוכר רווח גולמי
עד 31 לספטמבר 2023



11,033
מ"ר



92,428
יתרת עודפים צפויה (אלפי ש"ח)



2024
מועד סיום צפוי



פארק המדע | נס ציונה (חלופות א' + ב')

36,528

רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)
הוכר עד 30 בספטמבר 2023
5,081 אש"ח



מיקום
נס ציונה



48,882

יתרת עודפים צפויה (אלפי ש"ח)



15,422

מ"ר
(חלק החברה – 11,206 מ"ר)



3,208

מ"ר שנמכר



Q3 2026

מועד סיום צפוי



191,302

הכנסות (אלפי ש"ח)





צדפתי צבי ובנין
בזמן הקלות

מגדל ז'בוטינסקי

262,269
הכנסות (אלפי ש"ח)



מיקום
ראשון לציון



100,784

רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)
טרם הוכר רווח גולמי
עד 31 לספטמבר 2023



146 יח"ד

774 ו-מ"ר למסחר

(חלק החברה 123 יח"ד
ו-653 מ"ר)



113,439

יתרת עודפים צפויה (אלפי ש"ח)



Q4 2024

מועד התחלת בניה

Q4 2027

מועד סיום צפוי



סוקולוב | הוד השרון

26,428
רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)
הוכר עד 30 בספטמבר 2023
1,805 אש"ח



מיקום
הוד השרון



103,225
יתרת עודפים צפויה (אלפי ש"ח)



16,567
מ"ר
(חלקנו בשיווק 11,429 מ"ר)



257,333
הכנסות (אלפי ש"ח)



Q4 2025
מועד סיום צפוי



פרויקט בפיתוח בבלי תל אביב

תב"ע מאושרת לבניית

131 יח"ד

החברה מקדמת הגדלת

הזכויות ל-**160** יח"ד

(חלק צדפתי גבריאל אביר
"החברה המשותפת" 50%)



מגדל מגורי יוקרה

**בבלי,
תל אביב**



החברה
המשותפת נדרשת
להגיע להסכמות

עם יתרת בעלי הזכויות
במגרשים



410,559

הכנסות (אלפי ש"ח)
(חלק חברת הבת)



156,782

יתרת עודפים צפויה (אלפי ש"ח)
(חלק חברת הבת)



129,891

רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח)
(חלק חברת הבת)





פרויקט בפיתוח באר שבע

החברה פועלת לשנות את
התב"ע ולהגדיל את זכויות
הבנייה והתרת עירוב שימושים
ל- **90,000** מ"ר



רחוב זלמן שז"ר – דרך חברון
באר שבע



סטטוס תכנוני
תכנון רעיוני



תבע קיימת
50,000 מ"ר
בייעוד מסחר ושירותים



פרויקט בפיתוח באר יעקב

החברה מקדמת תב"ע בשטח
כ-170 דונם

כ-2,650 יח"ד

כ-16,194 מ"ר מסחר

כ-46,775 מ"ר תעסוקה



רחוב נעמי שמר

באר יעקב



סטטוס תכנוני

התכנית קיבלה אישור עקרוני
על עמידה בתנאי סף ומיועדת
להפקדה.

שמאי התוכנית מכין טבלאות
הקצאה באופן שעם אישור
התוכנית ניתן יהיה להוציא
מכוחה היתרי בניה



חלק החברה בפרויקט

כ-604 יח"ד

כ-6,177 מ"ר שטחי

מסחר ותעסוקה



356,000

רווח גולמי צפוי (אלפי
ש"ח) (חלק החברה)

1,626,000

הכנסות (אלפי ש"ח)
(חלק החברה)



צדתי לג'וני
מוזק חלומות



פרויקטים נבחרים
בהתחדשות עירונית



מתחם ביאליק 9-11 ראשון לציון

סטטוס תכנוני
מתחם מאושר
לאחר הכרזה,
תכנון להיתר



137
יח"ד
(98 יח"ד לשיווק)



185,646
אש"ח
הכנסות צפויות



350
מ"ר
מסחר ותעסוקה



33,798
אש"ח
רווח גולמי צפוי מהפרויקט



Q1 2025
צפי לתחילת ביצוע





פינוי בינוי רחוב ירושלים ובית לחם, ראשון לציון

סטטוס תכנוני
הפקדה בתנאים



450

יח"ד
(314 יח"ד לשיווק)



910,142

אש"ח
הכנסות צפויות



3,815

מ"ר
מסחר ותעסוקה



173,758

אש"ח
רווח גולמי צפוי מהפרויקט



Q1 2026

צפי לתחילת ביצוע



מתחם מונאש תל אביב

244,434

אש"ח
הכנסות צפויות



100

יח"ד
(52 יח"ד לשיווק)



45,276

אש"ח
רווח גולמי צפוי מהפרויקט



Q1 2026

צפי לתחילת ביצוע



סטטוס תכנוני

תכנון



מתחם ברוך קרוא תל אביב

242,188

אש"ח
הכנסות צפויות



128

יח"ד
(80 יח"ד לשיווק)



46,425

אש"ח
רווח גולמי צפוי מהפרויקט



Q3 2026

צפי לתחילת ביצוע



סטטוס תכנוני
הפקדה בתנאים





צדפתי צבי ובני
חזקת האמות



מתחם ששת הימים נשר

1,758,906

אש"ח
הכנסות צפויות



1,200

יח"ד
(1,020 יח"ד לשיווק)



337,993

אש"ח
רווח גולמי צפוי מהפרויקט



Q2 2028

צפי לתחילת ביצוע



סטטוס תכנוני
תכנון



מתחם קרן קיימת קרית ביאליק

סטטוס תכנוני
תכנון



576
יח"ד
(480 יח"ד לשיווק)



910,615
אש"ח
הכנסות צפויות



1,000
מ"ר
מסחר ותעסוקה



187,436
אש"ח
רווח גולמי צפוי מהפרויקט



Q2 2028
צפי לתחילת ביצוע



מתחם עין הקורא ותרמ"ב ראשון לציון

502,795

אש"ח
הכנסות צפויות



255

יח"ד
(180 יח"ד לשיווק)



93,559

אש"ח
רווח גולמי צפוי מהפרויקט



Q2 2028

צפי לתחילת ביצוע



סטטוס תכנוני

תכנון



תמצית נתונים פיננסיים (באלפי ש"ח)

2018	2019	2020	2021	2022	30 לספטמבר 2023	נתונים פיננסיים עיקריים
163,680	128,231	167,694	560,037	469,510	232,719	הכנסות
51,382	44,326	43,843	216,539	196,604	71,087	רווח גולמי
31%	35%	26%	39%	42%	31%	שיעור רווח גולמי
38,107	30,649	26,262	194,484	169,177	50,465	רווח תפעולי
23%	24%	16%	35%	36%	22%	שיעור רווח תפעולי
412,937	453,115	492,154	303,239	308,544	459,710	חוב פיננסי
331,126	389,563	431,951	149,352	82,391	358,971	חוב פיננסי (נטו)
81,811	63,552	61,200	153,887	232,172	105,455	מזומנים, שווי מזומנים ובטוחות סחירות
264,862	268,978	258,422	390,160	483,517	495,423	הון עצמי

2018	2019	2020	2021	2022	30 לספטמבר 2023	יחסים פיננסיים עיקריים
55.56%	59.16%	62.57%	27.68%	14.56%	42.01%	יחס חוב ל- CAP (נטו)
36.32%	34.45%	31.65%	49.38%	50.22%	44.83%	יחס הון נטו למאזן בניכוי מקדמות מלקוחות והתחייבות לשירותי בניה



צדפתי צבי ובניו
בונים הכוללות



יושרה

מי שהאמת עימו הוא
הרבים, ואפילו הוא לבדו

שמואל יוסף עגנון

משפחתיות

לא הבשר והדם, אלא הלב
הוא העושה אותנו
אבות ובנים

פרידריך שילר

תכנון

לו היו לי שמונה שעות
לכרות עץ, הייתי מקדיש
שש מהן להשחזת הגרזן

אברהם לינקולן

עשייה

מקום מגורים נבנה
באמצעות הידיים, אבל בית
נבנה באמצעות הלב

מקור לא ידוע