



עמרם אברהם

מצגת לשוק ההון

על בסיס דוחות כספיים ליום 31.12.25



הבהרה משפטית - מידע צופה פני עתיד

יודגש כי הנתונים המובאים ביחס לפעילות עמדם אברהם חברה לבנין בע"מ ("החברה") ו/או לפרויקטים המפורטים במצגת זו (לרבות שקפים 7, 8, 10-21, 23-29, 30-33, 36, 38 – 42) לרבות הערכות החברה ביחס לנתוני ההכנסות הצפויות, רווח גולמי צפוי (וניטוחו), רווח צפוי שטרם הוכר, שיעור רווח גולמי צפוי, דמי שכירות צפויים, שיעורי היוון, הגדלת זכויות בניה ו/או שינוי תב"ע (לרבות יחס החלפה בפרויקטי התחדשות עירונית), מחיר ממוצע למ"ר, היקפי יח"ד ו/או היקפי שטחי המשרדים ו/או המסחר ו/או לגיסטיקה ו/או חדרי מלון ו/או היקפי חניות בפרויקטים של החברה וחברות מוחזקות, סך היחידות המכורות ושיעורן, היקפי מכירות עתידיים, נתוני NOI צפויים, מועדי תחילה וסיום של פרויקטים, מועדי תחילה וסיום שיווק הפרויקטים, יתרת עלות בניה משוערת, צפי עלויות להשלמת הפרויקט, עודף לגמר/עודפים צפויים (לרבות הון עצמי שיושקט), שיעור תפוסה, שיעור תשואה צפוי, והדמיית הפרויקטים, לרבות הנחות הכלולות בשקפים הכוללים ריכוז נתונים ביחס למגזר מסוים, ועסקאות שטרם הושלמו, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה ו/או תאגידים בשליטתה והוא מבוסס, בין היתר, על ניסיונה של החברה ושותפיה בפרויקטים האמורים (ככל שרלוונטי) ועל התוכניות העסקיות של החברות המחזיקות בפרויקטים הנ"ל לרבות מימוש המלא של הקבוצה במחירים שנחזו על ידה. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בגורמים חיצוניים, כגון השלמת עסקאות ופרויקטים שרכישתם טרם הושלמה על ידי החברה ושותפיה (ככל שרלוונטי לרבות התקיימות תנאים מתלים בפרויקטי התחדשות עירונית), קבלת היתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים לרבות שינוי יעוד לקרקעות של החברה והגדלת זכויות בניה בפרויקטים בהם קיימת תב"ע (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכן על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות ומתן היתרים הרלבנטיים על ידם; בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שחתמו ו/או שנחתמו (לרבות מימון רכישת המקרקעין ו/או הסכם ליווי לבניה); בעמידת השותפים בתנאי הסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלוונטיים (לרבות העמדת הון עצמי) ובאי התקיימות העילות לפירעון מידי הקבועות בהם; בהתקשרות בהסכמי מימון לפרויקטים שביצועם טרם החל וביחס לפרויקטים שטרם התקשרו בהם בהסכם ליווי, בעצם התקשרות בהסכם ליווי ובעמידת כל התנאים המוקדמים להתקשרות בהסכם ליווי כאמור, בהתקשרות עם קבלן מבצע וספקים אחרים לביצוע הפרויקטים שביצועם טרם החל ובעלויות שנחזו לכן על ידי החברה, המתבססות על תנאי השוק העדכניים; שינוי ו/או החמרת הרגולציה בתחומי הפעילות השונים של החברה; בעלויות הקמה ומימון במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה,

בין היתר לאור התייקרות חומרי הגלם ומחסור בכוח האדם, לרבות שינוי מהותי, בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, לרבות השלכות המצב הביטחוני בישראל ובפרט מבצע "שאגת הארי", שינוי בסביבת הריבית ואינפלציה, ושינויים ברגולציית המיסוי), וכן בהחלטות הרשויות בקשר לאישור תוכניות ייעוד הקרקע; בהתקשרות בהסכמי שכירות עם צדדים שלישיים בפרויקטים המניבים של החברה; ובשמירה על הסביבה הכלכלית השוררת כיום בשוק, לרבות שינויים באינפלציה ועלייה בריבית - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל.

להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכן שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי לא יחול שינוי יעוד בקרקעות של החברה בהתאם לכוונות החברה ושותפיה; בניית הפרויקטים לא תתאפשר ו/או את תעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת החברה בדרישות הרשויות לקבלת היתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; אי עמידת השותפים בהסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלוונטיים (לרבות העמדת הון עצמי) או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מידי הקבועות בהם שתוביל, ככל שתוביל, לפירעון מידי של ההלוואות שהועמדו; אי התקשרות החברה בהסכמי מימון בפרויקטים הרלוונטיים; היקלעות קבלן מבצע חיצוני או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקטים לקשיים כלכליים; היקלעות מי מהמשקיעים ו/או מי מהשותפים של החברה בפרויקטים הרלבנטיים לקשיים כלכליים אשר ימנעו ממנו להמשיך ולממן את חלקו בפרויקטים; סטייה מהיקפי הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה (לרבות מחסור בכוח אדם ומהתייקרות חומרי הגלם), ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; הרעה בסביבה הכלכלית לרבות השלכות המצב הביטחוני בישראל ובפרט מבצע "שאגת הארי", השלכות האינפלציה או עליית הריבית או הוראת בנק ישראל בקשר עם הלוואות קבלן ומבצעים לרכישת יח"ד, אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שביא לקיטון בהיקף המכירות הנחזה על ידי החברה וכן לקיטון ברווח הגולמי שצוין על ידי החברה לעיל, אי התקשרות בהסכמי שכירות בפרויקטים הרלוונטיים ו/או ירידה ברמת מחירי השכירות למשרדים ו/או מסחר אשר עלולה להשפיע על תחזיות החברה לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל. יודגש כי המידע האמור במצגת להלן עשוי לא להתממש, כולו או חלקו או להתממש באופן שונה מהותי מזה הנחזה על ידי החברה, הן ביחס לתחזיות החברה לגבי גורמי המקור והן ביחס ליתר הנתונים הנקובים בה.

הבהרה משפטית

מטרת מצגת זו היא להציג את החברה על פעילותה ותוצאותיה הכספיות. זו מצגת כללית הכוללת מידע תמציתי בלבד אודות החברה, אין לראות במידע המוצג במסגרתה משום מצג או התחייבות. המצגת אינה מהווה הצעה לרכישה או מכירה של ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור והיא מיועדת למסירת מידע בלבד. המידע המוצג במצגת הינו למטרות נוחות בלבד ואינו מהווה בסיס לקבלת החלטות השקעה, אינו מחליף איסוף וניתוח מידע עצמאי, אינו מהווה המלצה או חוות דעת וכן אינו מהווה תחליף לשיקול דעת עצמאי של כל משקיע. מצגת זו והמידע הכלול בה לא נועדו להחליף את הצורך בעיון בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 שפורסם ביום 1 באפריל 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-031200) (להלן: "הדוח התקופתי"). בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין המידע המוצג במצגת זו באופן תמציתי וכללי לבין מידע מפורט המופיע בדוח התקופתי, יגבר האמור בדוח התקופתי.

חלק מהנתונים במצגת הינם נתונים אשר מבוססים על נתונים המופיעים בדיווחי החברה, ואולם מוצגים באופן שונה מהאופן בו הוצגו בדיווחי החברה, וכן כוללים מידע עדכני כמפורט להלן: סך רווח גולמי שטרם הוכר בפרויקטים בעירוב שימושים כולל רווח גולמי ממסחר, משרדים ומלונאות (חלק החברה) בשקף 8; סך העודפים הצפויים בפרויקט מתחמים א'-ג' ב'פארק לכיש, אשדוד בשקף 11; מידע בדבר פרויקטים במתחם אלפא המוצגים בפרויקט אחד בשקף 13; מידע בדבר פרויקטים שונים המוצגים בפרויקט אחד למען הנוחות חלף כמה בשקף 14; מידע בדבר פרויקטים בתכנון אשר בדוח התקופתי מוצגים בפרויקטים נפרדים ובשקפים 18-16 מוצגים בצורה שונה, בכל שקף בפרויקט אחד; מידע בקשר לעסקאות פרויקטים שהושלמו לאחר תאריך הדוח או שטרם הושלמו בשקף 21; שיעור תשואה צפוי משוקלל של הנדל"ן להשקעה בשקף 33; צפי עלויות להשלמת הפרויקט בפרויקט שער היס בשקף 38.



עמרם אברהם

החייל ששרד את השבי,

חזר לישראל בעסקת שבויים ב-1979

והפך לקבלן מוביל באזור חדרה



יוזמים פרויקטים למגורים ולנכסים מניבים

בפריסה ארצית



- 148 חדרי מלון
- 143,000 מ"ר
- 500 מ"ר
- 108 חדרי מלון
- 17,000 מ"ר
- 4,000 מ"ר
- 13,000 מ"ר
- 8,400 מ"ר
- 260 חדרי מלון
- 43,700 מ"ר
- 51,900 מ"ר
- 15,000 מ"ר
- 189 חדרי מלון

- כנרת חוף גולן
- מבוא כרמל (מרלו"ג)
- טיירת הכרמל (מסחר)
- קיסריה
- אור עקיבא (מסחר/משרדים)
- פרדס חנה כרכור (מסחר)
- חדרה (מסחר/משרדים)
- חדרה (בית אבות)
- חדרה
- עמק חפר (מרלו"גים)
- כפר יונה (מרלו"ג)
- בית שמש (מרלו"ג)
- אילת

נדל"ן להשקעה**



כ-297,000 מ"ר למסחר ומשרדים, לוגיסטיקה, בית אבות וכ-700 חדרי מלון



- 425 מ"ר
-
-
- 3,010 מ"ר
- 9,805 מ"ר
- 2,200 מ"ר
-
- 1,495 מ"ר
- 3,450 מ"ר
- 22,645 מ"ר
- 5,000 מ"ר + כ-70 חדרי מלון
- 3,000 מ"ר
- 6,170 מ"ר
- 28,380 מ"ר
- 12,200 מ"ר + 78 חדרי מלון
-
- 1,410 מ"ר
- 10,230 מ"ר
-
- 415 מ"ר
- 860 מ"ר
- 5,550 מ"ר
-
- 1,350 מ"ר
- 900 מ"ר
- 810 מ"ר
- 2,090 מ"ר
- 5,100 מ"ר
- 1,760 מ"ר
-
- 17,700 מ"ר
-
- 760 מ"ר

- נהריה 249 יח"ד
- עכו 1,703 יח"ד
- צפת 178 יח"ד
- קריות 968 יח"ד
- טבריה 1,397 יח"ד
- חיפה 1,468 יח"ד
- נשר 169 יח"ד
- רכסים 188 יח"ד
- מגדל העמק 806 יח"ד
- טיירת הכרמל 1,813 יח"ד
- זיכרון יעקב 350 יח"ד
- אור עקיבא 300 יח"ד
- פרדס חנה 1,050 יח"ד
- חדרה 599 יח"ד
- נתניה 2,194 יח"ד
- גבעתיים 47 יח"ד
- יהוד 449 יח"ד
- כפר סבא 231 יח"ד
- תל אביב-יפו 190 יח"ד
- חולון 59 יח"ד
- רמת גן 158 יח"ד
- ראשון לציון 726 יח"ד
- קרית עקרון 232 יח"ד
- רמלה 200 יח"ד
- לוד 255 יח"ד
- יבנה 646 יח"ד
- בני עייש 284 יח"ד
- בית שמש 731 יח"ד
- ירושלים 330 יח"ד
- מעלה אדומים 637 יח"ד
- אשדוד 1,884 יח"ד
- קרית גת 337 יח"ד
- אילת 843 יח"ד

נדל"ן יזמי*



כ-21,671 יח"ד, כ-146,715 מ"ר מסחר ומשרדים וכ-150 חדרי מלון

* הנתונים ב-100% כולל עסקאות שטרם הושלמו. חלק החברה כ-14,824 יח"ד, כ-75 חדרי מלון, כ-67,380 מ"ר מסחר וכ-30,870 מ"ר משרדים.
 ** הנתונים ב-100% וכוללים נכסים מניבים, נכסים בתכנון ובהקמה. חלק החברה 117,000 מ"ר מסחר, משרדים לוגיסטיקה ואחרים וכ-276 חדרי מלון.



התפתחויות עסקיות עיקריות

במהלך שנת 2025



הכנסות

1,581M

גידול של כ- 46% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

זכייה

מרכזי רמ"י/הסכמי רכישה

4,032 יח"ד

מתוכם כ- 1,263 יח"ד במסלול מחיר מטרדה**

מכירה

סך יחידות כולל של כ-

1,128

בהיקף כולל של כ-1.9 מיליארד ₪*

הנפקה

128M

בתמורה ל 3.86% ממניות החברה

התחלת ביצוע

כ- 1,600 יח"ד

6 פרויקטים שהחלו בשלב ביצוע במהלך השנה

גיוס

אג"ח סדרה ג' (כולל הרחבה)

310M

בריבית שנתיית של 5.69%

** חלק החברה - כ- 2,614 יח"ד וכ-1,190 יח"ד, בהתאמה.

* ללא מע"מ, חלק החברה - 1,032 יחידות בהיקף כספי של כ-1.7 מיליארד ₪

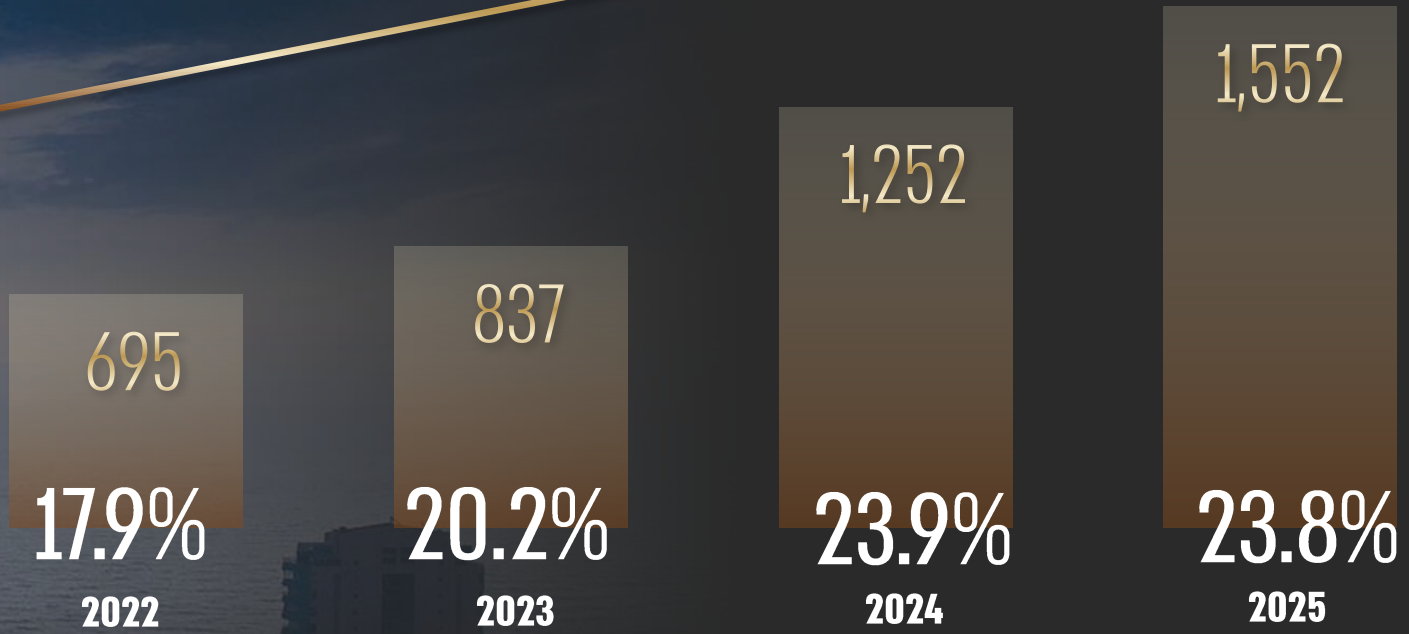


הון עצמי*

בצמיחה חזקה ועקבית במיליוני ש"ח



**CAGR 30.7%



יחס הון למאזן

** כולל את תוספת ההון מהנפקת מניות בשנת 2024 והרבעון הראשון לשנת 2025

* כולל זכויות מיעוט | הנתונים מהווים הון עצמי במיליוני ש"ח





עמדם אברהם חברה לבנין בע"מ

חברה מובילה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל

1.5B

הון עצמי ליום 31/12/25
(כולל זכויות מיעוט בסך כ-67 מיליון ש"ח)

121M

NOI שנתי צפוי
כולל מנכסים בהקמה ובתכנון**

6.7B

סך רווח גולמי צפוי שטרם הוכר*

* חלק החברה האפקטיבי נכון ליום 31/12/2025. כולל רווח גולמי צפוי נוסף מעסקאות שטרם הושלמו בסך של כ-1,195 מיליון ש"ח חלק החברה.
**חלק החברה האפקטיבי לרבות מנכסים בתכנון, בהקמה, בהנחת התקשרות בחוזי שכירות צפויים בשטחים הפנויים, בהנחת תפוסה מלאה ובהנחת השלמת ההקמה והאכלוס של נכסים בבניה.



צבר פרויקטים לפי מגזרי פעילות

ליום 31/12/2025

נדל"ן להשקעה

נדל"ן יזמי

חלק החברה		חלק החברה	100%	
NOI מייצג צפוי ³ (במיליוני ₪)	שיעור אחזקה אפקטיבי	מ"ר	מ"ר	
31.9	54%	39,960	74,320	נכסים מניבים
89.5	35%	77,105	222,735	נכסים בהקמה ותכנון ⁴
121.4	39%	117,065	297,055	סה"כ

חלק החברה		100%		
רווח גולמי שטרם הוכר (במיליוני ₪) ¹	יח"ד לשיווק	יח"ד לשיווק	יח"ד לביצוע	
22	14	28	-	מלאי דירות
1,293	4,098	4,502	4,682	בביצוע
655	1,425	1,957	1,969	בתכנון
1,881	3,710	7,448	10,075	התחדשות עירונית ²
1,633	3,131	5,109	5,109	עתודות קרקע
5,485	12,378	19,044	21,835	סיכום ביניים
1,195	2,445	2,627	2,627	עסקאות שטרם הושלמו
6,680	14,824	21,671	24,462	סה"כ פרויקטים יזמיים

¹ בפרויקטים בעירוב שימושים כולל רווח גולמי ממסחר, משרדים ומלונאות. המידע אינו נכלל בדוח התקופתי.
² פרויקטי התחדשות עירונית המוצגים לעיל חתומים בשיעור הנדרש לפי החוק.
³ חלק החברה האפקטיבי לרבות מנכסים בתכנון, בהקמה, בהנחת התקשרות בחוזי שכירות צפויים בשטחים הפנויים, תפוסה מלאה ובהנחת השלמת ההקמה והאכלוס של נכסים בבניה.
⁴ ובנוסף, כ-700 חדרי מלון (חלק החברה כ-276 חדרים)



נדל"ן יזמי

ייזום והקמת פרויקטים למגורים



התחדשות עירונית



ייזום למגורים





פרויקטים בביצוע

2.1B

(חלק החברה: כ-1.8 מיליארד ₪)
סך רווח גולמי חזוני*

10B

(חלק החברה: כ-8.5 מיליארד ₪)
סך הכנסות צפויות*

4,682 יח"ד

(חלק החברה: 4,188 יח"ד)
יח"ד בביצוע**

2B

(חלק החברה: כ-1.8 מיליארד ₪)
עודף לגמר*

1.5B

(חלק החברה: כ-1.3 מיליארד ₪)
סך רווח שטרם הוכר*

22%

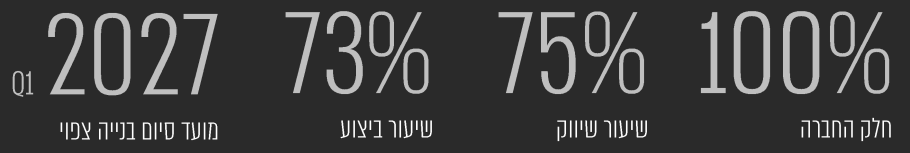
שיעור רווח גולמי ממוצע צפוי



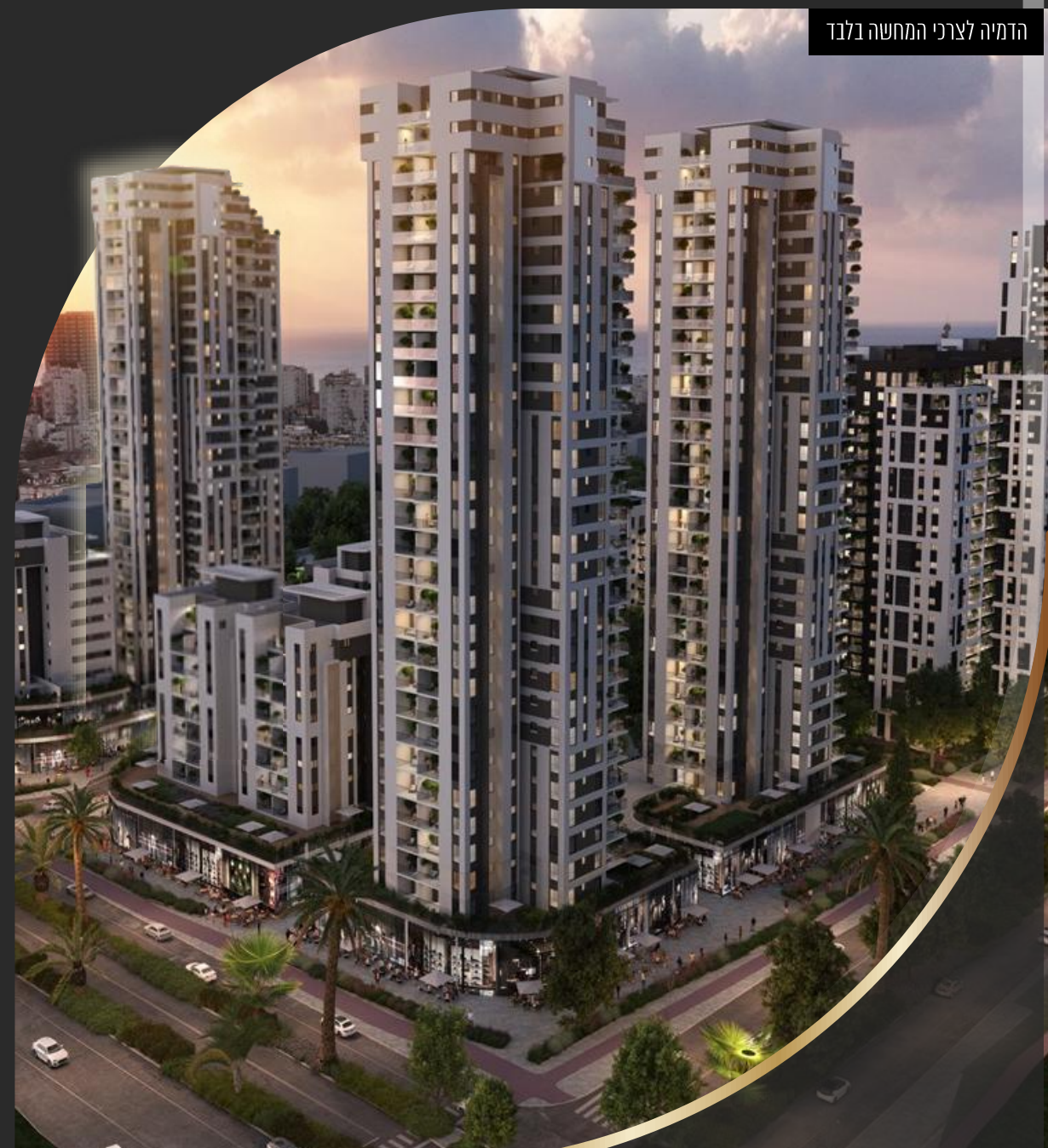
אקווה פארק

(מתחמים א'-ג')¹ פארק לכיש, אשדוד

3 מתחמים הכוללים 19 בניינים, 1,205 יח"ד, מתוכם 514 יח"ד במחיר מופחת ו-691 יח"ד שוק חופשי, ו-7,210 מ"ר שטחי מסחר



נתונים כספיים²



¹ הנתונים כוללים שלושה מתחמים אשר נכון למועד הדוח מדווחים כפרויקטים נפרדים תחת קטגוריית "פרויקטים בביצוע". ² נכון ליום 31/12/25
³ ציין כי עודפי פרויקט מתחם ג', אשר נכון ליום 31.03.26 ובהתאם לדוח שמאי מלווה עומדים על כ-147 מיליון ₪, שועבדו לטובת מחזיקי אג"ח סדרה ב'.



ז'בוטינסקי 59

טירת הכרמל (פרויקט התחדשות עירונית)

הריסת מבנה קיים בן 53 דירות והקמת שלושה בניינים אשר יכללו 271 יח"ד מעל 2 קומות מרתף חניה

2028 Q1
מועד סיום בנייה צפוי

8%
שיעור ביצוע

53%
שיעור שיווק

50%
חלק החברה

נתונים כספיים¹

48M
עודף צפוי לגמר

108M
רווח גולמי צפוי שטרם הוכר

29%
שיעור רווח גולמי צפוי

112M
סך רווח גולמי צפוי



¹ נכון ליום 31/12/25, בהתאם לתוכנית העסקית של החברה | הנתונים מוצגים לפי 100% | הכנסות אינן כוללות שירותי בניה עבור דירות בעלים



אלפא

מתחם 1,000¹ ראשון לציון

הפרויקט כולל 565² יח"ד בשוק החופשי וכ-3,675 מ"ר שטחי מסחר באזור מבוקש במערב ראשון לציון, בצמידות למוקדי תעסוקה ועל תוואי הרכבת הקלה, רכבת ישראל ונתיבי איילון

2030
Q2 מועד סיום בנייה צפוי

2025
Q3 מועד תחילת הקמה

128 יח"ד שנמכרו

50% חלק החברה

נחונים כספיים³

15% שיעור רווח גולמי צפוי

360M סך רווח גולמי צפוי (חלק החברה - 190 מיליון ₪)

2.4B סך הכנסות צפיות



(1) הנתונים כוללים שני מתחמים אשר נכון למועד הדוח מדווחים בדוח התקופתי כפרויקטים נפרדים תחת קטגוריית "פרויקטים בביצוע" ו"עתודות קרקע"; (2) הפרויקט כולל 496 יח"ד. בכפוף לניוד זכויות עודפות מקרקע משלימה שנרכשה על ידי החברה ולקבלת האישורים הנדרשים, צפיות להתווסף לפרויקט 69 יח"ד (3) נכון ליום 31/12/25, בהתייחס לשני המתחמים יחדיו ובהתאם לתוכנית העסקית של החברה. הנתונים מוצגים לפי 100%.





פרויקטים בביצוע

טבלה מסכמת ליום 31/12/2025

מועד סיום בניה צפוי	חלק החברה האפקטיבי					100%							סוג הפרויקט	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט
	עודף לגמר ליום 31/12/25 חלק החברה (באלפי ₪) ⁽²⁾	רווח גולמי שטרם הוכר ליום 31/12/25 (באלפי ₪)	סה"כ רווח גולמי צפוי (באלפי ₪)	יח"ד לשיווק	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	אחוז רווח גולמי צפוי ⁽¹⁾ מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי ⁽¹⁾ (באלפי ₪)	סה"כ משרדים/ מסחר	שיעור השיווק	שיעור הביצוע	יח"ד מחיר מטרה/מופחת	יח"ד לשיווק			
Q2-2026	159,400	87,700	265,500	231	100%	42%	265,500	---	87%	98%	117	231	יזמי + משתכן	שכונת שחמון 2, אילת	אקווה ריזורט
Q1-2027	155,900	92,800	151,700	396	100%	19%	151,700	3,530	75%	65%	170	396	יזמי + מופחת	פארק לכיש, אשדוד	אקווה פארק, מתחם א'
Q4-2026	175,400	77,000	138,100	439	100%	17%	138,100	---	73%	78%	186	439	יזמי + מופחת	פארק לכיש, אשדוד	אקווה פארק, מתחם ב'
Q4-2026	147,300	70,100	128,000	370	100%	17%	128,000	3,615	76%	75%	158	370	יזמי + מופחת	פארק לכיש, אשדוד	אקווה פארק, מתחם ג' ⁽³⁾
Q4-2026	15,500	80,100	125,300	115	100%	32%	125,300	---	57%	71%	---	115	יזמי	נתניה	אקווה סנס, בן גוריון
Q3-2028	91,800	123,860	129,960	100	100%	44%	129,960	5,250	44%	15%	---	100	יזמי	טירת הכרמל	CENTRAL B, מגרש 501
Q1-2026	86,100	73,600	102,670	60	67%	38%	154,000	2,550	38%	93%	---	90	יזמי	מרכז העיר, נתניה	Momentum
Q2-2026	7,000	1,800	11,000	33	50%	21%	22,000	---	89%	96%	---	66	תמ"א 38/2	טירת הכרמל	Next ז'בוטינסקי 71
Q1-2026	2,400	150	3,500	8	50%	29%	7,000	---	100%	96%	---	16	תמ"א 38/1	טירת הכרמל	נרקיסים 12-14
Q4-2028	23,600	54,200	56,200	109	50%	29%	112,400	---	53%	8%	---	219	תמ"א 38/2	טירת הכרמל	AVENEW ז'בוטינסקי 59
Q3-2028	5,900	8,750	9,850	35	50%	17%	19,700	---	76%	15%	---	70	תמ"א 38/2	טירת הכרמל	NEW PARK כלניות 17
Q2-2028	62,400	57,600	68,200	200	100%	20%	68,200	1,350	79%	24%	160	200	יזמי+ מטרה	רמלה	YOUNG PARK נאות פירס
Q2-2029	133,900	120,870	120,870	39	67%	51%	181,300	---	0%	3%	---	58	יזמי	נתניה	THE ESTHER קולנוע אסתר
Q2-2027	22,000	18,450	21,825	34	50%	24%	43,650	---	73%	25%	---	68	תמ"א 38/1	תל אביב	חיננית 4, 6, 7, 11 ⁽⁴⁾
Q3-2027	51,200	19,400	35,500	245	100%	12%	35,500	---	83%	66%	102	245	יזמי + מופחת	עכו	שערי עכו, מתחם 1 (מתחם 18)
Q4-2029	94,700	53,600	54,800	362	100%	12%	54,800	---	66%	5%	151	362	יזמי + מופחת	עכו	שערי עכו, מתחם 2 (מתחם 19)
Q2-2028	53,600	28,800	34,300	238	100%	11%	34,300	---	78%	26%	99	238	יזמי + מופחת	עכו	שערי עכו, מתחם 3 (מתחם 20)
Q4-2027	183,800	132,400	159,600	335	100%	23%	159,600	---	48%	37%	85	335	יזמי + מופחת	אילת	AQUA PORT רובע השדה
Q4-2028	84,200	74,300	77,500	255	100%	16%	77,500	900	69%	9%	153	255	יזמי + מופחת	לוד	הרובע הבינלאומי
Q1-2029	51,800	64,050	64,200	135	50%	12%	128,400	1,905	46%	5%	---	270	יזמי	ראשון לציון	Alfa מתחם ה-1000 (3036 - 3039)
Q3-2028	165,900	53,200	54,800	359	100%	7%	54,800	3,680	75%	5%	287	359	יזמי + מופחת	אשדוד	אקווה פארק שלג ב', פארק לכיש
	1,773,800	1,292,730	1,813,375	4,098		22%	2,091,710				1,668	4,502			סה"כ

(1) בהתאם לתוכנית העסקית של החברה | ההכנסות כוללות זיכוי דירים בגין עלויות מימון הלוואות קבלן | הכנסות בפרויקטי התחדשות עירונית מוצגות ללא שירותי בניה לטובת הבעלים (2) העודף לגמר בפרויקטים משקף את העודף לגמר בהתאם לדוחות הליוו עם התאמות נדרשות, למעט בפרויקט קולנוע אסתר, שבו העודף מבוסס על תוכנית עסקית (3) עודפי הפרויקט משועבדים לטובת מחזיקי אג"ח ב'. (4) ברוח התקופתי מוצגים חמשת הפרויקטים בנפרד, ואילו במצגת זו מוצגים במקובץ לשם הנוחות בלבד.





פרויקטים בתכנון

כ-2,244 יח"ד¹ צפויות לקבל היתר בניה מלא במהלך השנה הקרובה
מהן כ-1,075 יח"ד במחיר מופחת/מחיר מטרה

926M

(חלק החברה: כ-655 מיליון ₪)

סך רווח גולמי חזוי²

4.6B

(חלק החברה: כ-3.2 מיליארד ₪)

סך הכנסות צפויות²

1,957 יח"ד

(חלק החברה: 1,425 יח"ד)

יח"ד בתכנון

1.2B

(חלק החברה: כ-790 מיליון ₪)

עודפים צפויים²

1,075 יח"ד

(חלק החברה: 852 יח"ד)

מחיר מופחת / מחיר מטרה

20%

שיעור רווח גולמי ממוצע צפוי



¹ נכון ליום 31/12/25, כולל כ-287 יח"ד הנכללות תחת קטגוריית פרויקטים בהתחדשות עירונית

² נכון ליום 31/12/25 | עודפים צפויים משקפים את הרווח הכלכלי בהתאם לתוכניות העסקיות של החברה, כולל הון עצמי שהושקע בפרויקטים





חבצלת השרון

(מגרשים 212 ו-213) ¹ נתניה

הקמת 278 יח"ד מתוכם 167 במחיר למשתכן
ו-111 בשוק חופשי

2028
Q2 מועד סיום בניה צפוי

2026
Q3 מועד תחילת הקמה צפוי

50%
חלק החברה

נתונים כספיים חזויים ²

18%
שיעור רווח גולמי צפוי

178M
סך רווח גולמי צפוי
(חלק החברה - 89 מיליון ₪)

968M
סך הכנסות צפויות



¹ הנתונים כוללים שני מגרשים אשר נכון למועד הדוח מדווחים בדוח התקופתי כפרויקטים נפרדים תחת קטגוריית "פרויקטים בתכנון".
מגרש 212 ומגרש 213 – התקבל היתר חפירה ודיפון.
² נכון ליום 31/12/2025, בהתייחס לשני המגרשים ובהתאם לתוכנית העסקית של החברה





נווה שמיר, בית שמש

(מתחמים 75369 ו-75384) ¹

הקמת 239 יח"ד מתוכם 192 במחיר למשתכן
ו-47 בשוק חופשי

2029	2026	100%
Q4	Q4	
מועד סיום בניה צפוי	מועד תחילת הקמה צפוי	חלק החברה

נתונים כספיים חזויים ²

21%	96M	453M
שיעור רווח גולמי צפוי	סך רווח גולמי צפוי	סך הכנסות צפויות



¹ הנתונים כוללים שני מתחמים אשר נכון למועד הדוח מדווחים בדוח התקופתי כפרויקטים נפרדים תחת קטגוריית "פרויקטים בתכנון".
² נכון ליום 31/12/25, בהתייחס לשני המגרשים ובהתאם לתוכנית העסקית של החברה





שדות, בני עייש

(מתחמים 73146 ו-73149) ¹

הקמת 204 יח"ד מתוכם 164 במחיר למשתכן
ו- 40 בשוק חופשי

2029	2026	100%
Q3	Q4	
מועד סיום בניה צפוי	מועד תחילת הקמה צפוי	חלק החברה

נתונים כספיים חזויים ²

20%	76M	372M
שיעור רווח גולמי צפוי	סך רווח גולמי צפוי	סך הכנסות צפויות

¹ הנתונים כוללים שני מתחמים אשר נכון למועד הדוח מדווחים בדוח התקופתי כפרויקטים נפרדים תחת קטגוריית "פרויקטים בתכנון".
² נכון ליום 31/12/25, בהתייחס לשני המגרשים ובהתאם לתוכנית העסקית של החברה





פרויקטים בתכנון

טבלה מסכמת ליום 31/12/2025

מועד סיום בניה צפוי	מועד תחילת בניה צפוי	חלק החברה האפקטיבי			100%							שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט
		סה"כ רוח גולמי צפוי (באלפי ₪)	יח"ד לשיווק	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	רווח כלכלי צפוי* (באלפי ₪)	אחוז רווח גולמי צפוי	סה"כ רוח גולמי צפוי* (באלפי ₪)	משרדים / מסחר	שיעור שיווק לתועד הדוח	יח"ד מחיר / מטרה / מופחת	יח"ד לשיווק			
Q3-2029	Q3-2026	40,900	64	50%	53,300	18%	81,800	2,017	8%	77	128	שוק חופשי + מחיר מטרה	נתניה	AQUA חבצלת השרון (מגרש 213)
Q3-2029	Q3-2026	48,250	75	50%	62,900	18%	96,500	2,000	---	90	150	שוק חופשי + מחיר מטרה	נתניה	AQUA חבצלת השרון (מגרש 212)
Q4-2028	Q4-2026	8,150	7	50%	14,300	29%	16,300	350	---	---	14	שוק חופשי	חדרה	פארק בוטיק- שלב ב'
Q4-2028	Q4-2026	23,400	34	100%	19,400	34%	23,400	---	---	---	34	שוק חופשי	נירת הכרמל	CENTRAL B שלב ג', גן אלי כהן
Q4-2029	Q4-2026	4,400	8	50%	6,700	25%	8,800	---	---	---	16	שוק חופשי	חדרה	אכזיב שלב ב'
Q3-2028	Q3-2026	29,400	52	100%	20,700	18%	29,400	---	---	---	52	שוק חופשי	אילת	אקוור יזורט, שלב ב'
Q4-2029	Q4-2026	66,000	73	100%	53,200	22%	66,000	8,260	---	58	73	שוק חופשי + מחיר מופחת	כפר סבא	קריית הצעירים
Q3-2029	Q4-2026	41,200	132	100%	32,700	18%	41,200	---	---	106	132	שוק חופשי + מחיר מופחת	בני עייש	שדות (מתחם 73146)
Q2-2029	Q4-2026	34,700	72	100%	28,300	24%	34,700	950	---	58	72	שוק חופשי + מחיר מופחת	בני עייש	שדות (מתחם 73149)
Q2-2029	Q4-2026	50,800	178	100%	39,600	18%	50,800	---	---	89	178	מחיר למשתכן	צפת	מצפה דימים מתחם א'
Q2-2029	Q4-2026	31,900	92	100%	25,400	19%	31,900	---	---	74	92	שוק חופשי + מחיר מופחת	בית שמש	נווה שמיר (מתחם 75369)
Q4-2029	Q4-2026	63,700	147	100%	56,700	23%	63,700	430	---	118	147	שוק חופשי + מחיר מופחת	בית שמש	נווה שמיר (מתחם 75384)
Q2-2029	Q4-2026	36,100	78	100%	29,700	25%	36,100	---	---	62	78	שוק חופשי + מחיר מופחת	בית שמש	נווה שמיר (מתחם 75377)
Q4-2029	Q4-2026	46,300	126	100%	32,300	20%	46,300	---	---	63	126	שוק חופשי + מחיר מטרה	אילת	שיפולי הדר, שלב א'
Q3-2029	Q4-2026	18,150	53	50%	27,900	21%	36,300	---	---	53	105	שוק חופשי + מחיר מטרה	קריית גת	כרמי גת מערב- צביון חרדי'
Q2-2029	Q4-2026	19,350	38	50%	29,900	17%	38,700	---	---	61	76	שוק חופשי + מחיר מטרה	ראשון לציון	מתחם האלף, מתחם ב' (מחיר מטרה)
Q4-2029	Q4-2026	54,550	104	50%	82,200	18%	109,100	1,410	---	166	208	שוק חופשי + מחיר מופחת	יהוד	יהוד
Q2-2029	Q2-2026	38,330	92	33%	74,500	20%	115,000	---	---	---	276	שוק חופשי	טבריה	AGAM HILLS (מתחמים G ו-D)
		655,580	1,425		689,700	20%	926,000			1,075	1,957			סה"כ

* בהתאם לתוכניות העסקיות של החברה





עתודות קרקע

טבלה מסכמת ליום 31/12/2025

מועד סיום בניה צפוי	מועד תחילת בניה צפוי	חלק החברה האפקטיבי		100%					סוג הפרויקט	מיקום	שם הפרויקט
		סה"כ רווח גולמי צפוי (באלפי ₪)	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	שיעור רווח גולמי	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹ (באלפי ₪)	מסחר/משרדים - מצב מתוכנן (מ"ר)	יח"ד מחיר מטרה/ מופחת	יח"ד - מצב מתוכנן			
Q1-2030	Q1-2027	29,550	50%	15%	59,100	---	186	232	שוק חופשי + מחיר מטרה	קרית עקרון	קרית עקרון מתחם ג'
Q2-2030	Q2-2027	116,200	50%	18%	232,400	2,645	---	295	שוק חופשי	ראשון לציון	מתחם האלף, מגרשים 3034, 3035
Q1-2030	Q1-2027	48,500	50%	20%	97,000	---	66	158	שוק חופשי + מחיר מופחת	רמת גן	רמת גן מתחם ג'
Q4-2029	Q2-2027	43,100	50%	37%	86,200	1,400	---	99	שוק חופשי	אילת	שיפולי ההר שלב ב'
Q2-2030	Q2-2027	133,650	50%	32%	267,300	29,000	---	224	שוק חופשי	חדרה	תנופורט א' (מגרשים 101 ו-620)
Q2-2030	Q2-2027	68,000	100%	32%	68,000	1,000	---	82	שוק חופשי	חדרה	תנופורט ב' (מגרש 202)
Q2-2030	Q2-2027	45,810	68%	32%	67,800	1,000	---	82	שוק חופשי	חדרה	תנופורט ג' (מגרש 201)
Q1-2030	Q1-2027	84,280	33%	35%	255,400	3,000	---	300	שוק חופשי	אור עקיבא	אורות
Q2-2029	Q2-2027	27,150	50%	20%	54,300	---	---	72	שוק חופשי	זכרון יעקב	מדורי המצוק
Q4-2029	Q1-2028	10,620	33%	36%	31,900	---	---	32	שוק חופשי	נתניה	פרופסור שור
Q1-2030	Q1-2027	91,520	100%	24%	91,520	---	116	232	שוק חופשי + מחיר מטרה	קרית גת	כרמי גת - צביון חרדי שלב ב'
Q1-2030	Q1-2027	112,140	100%	19%	112,140	530	258	322	שוק חופשי + מחיר מופחת	יבנה	יבנה (מתחם ד')
Q1-2030	Q1-2027	112,130	100%	18%	112,130	720	259	324	שוק חופשי + מחיר מופחת	יבנה	יבנה (מתחם ז')
Q2-2031	Q2-2028	190,740	50%	26%	381,470	8,135	134	693	שוק חופשי + מחיר מופחת	טבריה	ואדי רקת מתחם 44172
Q3-2030	Q3-2028	132,840	35%	26%	379,540	---	---	858	שוק חופשי (עסקת השבה)	עכו	רובע המגורים החדש-מזרח עכו
Q1-2030	Q1-2027	133,500	100%	20%	133,500	1,530	264	330	שוק חופשי + מחיר מופחת	ירושלים	מגדלי העברית מתחם ברונפמן
Q1-2028	Q1-2027	30,800	100%	21%	30,800	700	64	80	שוק חופשי + מחיר מופחת	בני עייש	שדות מתחם 73150
Q1-2030	Q1-2027	140,200	100%	23%	140,200	4,000	213	266	שוק חופשי + מחיר מופחת	בית שמש	נווה שמיר מתחם 75380
Q2-2030	Q2-2027	82,210	33%	25%	246,620	1,500	---	428	שוק חופשי	טבריה	טבריה - כפר חייטים A,B,C
		1,632,940		22%	2,847,320		1,560	5,109			סה"כ

¹ בהתאם לתוכניות העסקיות של החברה





עסקאות שהושלמו לאחר תאריך הדוח או שטרם שולמו

טבלה מסכמת ליום 31/12/2025

מועד סיום בניה צפוי	מועד תחילת בניה צפוי	חלק החברה האפקטיבי		100%				סוג הפרויקט	מיקום	שם הפרויקט
		סה"כ רווח גולמי צפוי (באלפי ₪)	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	שיעור רווח גולמי	סה"כ רווח גולמי צפוי ¹ (באלפי ₪)	יח"ד מחיר מטרה / מופחת	יח"ד - מצב מתוכנן			
Q1-2031	Q1 2028	86,400	100%	20%	86,400	126	158	שוק חופשי + מחיר מטרה	נפר סבא	נפר סבא
Q1-2031	Q1 2028	150,600	100%	22%	150,600	121	241	שוק חופשי + מחיר מטרה	יהוד-מונטסון	שכונת שחקים, יהוד-מונטסון
Q1-2031	Q1 2028	47,950	50%	29%	95,900	---	85	שוק חופשי + קומביניציה	ראשון לציון	מתחם האלף (פירוק שיתוף)
Q1-2031	Q1 2028	69,200	100%	22%	69,200	118	148	שוק חופשי + מחיר מטרה	בית שמש	בית שמש - 148 יח'
Q1-2031	Q1 2028	133,310	100%	20%	133,310	256	² 320	שוק חופשי + מחיר מטרה	אשדוד	אשדוד שלב ג'
Q1-2031	Q1 2028	35,750	100%	16%	35,750	72	111	שוק חופשי + מחיר מטרה	מעלה אדומים	מעלה אדומים מתחם 79285
Q1-2031	Q1 2028	101,300	100%	18%	101,300	184	283	שוק חופשי + מחיר מטרה	מעלה אדומים	מעלה אדומים מתחם 79286
Q1-2031	Q1 2028	85,990	100%	18%	85,990	158	243	שוק חופשי + מחיר מטרה	מעלה אדומים	מעלה אדומים מתחם 79291
Q1-2031	Q1 2028	57,620	100%	19%	57,620	94	188	שוק חופשי + מחיר מטרה	רכסים	פרויקט רכסים
Q2-2033	Q1 2029	116,400	50%	30%	232,800	---	³ 278	קומביניציה + תמורות	זכרון יעקב	מתחם היקב
Q1-2031	Q1 2028	310,200	100%	27%	310,200	---	572	שוק חופשי	קרית אתא	פרויקט קרית אתא
		1,194,720		23%	1,359,070	1,129	2,627			סה"כ

¹ בהתאם לתוכניות העסקיות של החברה ² הפרויקט כולל בנוסף כ-2,875 מ"ר מסחר וכ-4,000 מ"ר משרדים ³ עסקה מותנית, בכפוף לאישור הת"ע המקודמת ע"י החברה, הפרויקט צפוי לכלול בנוסף כ-100 יחידות מלונאות, כ-7,600 מ"ר מסחר וכ-5,500 מ"ר תעשייה.



התחדשות עירונית



26

פרויקטים בקידום

17,068

יח"ד לבנייה

13,364 יח"ד לשיווק

חלק החברה 7,247 יח"ד

כולל פרויקטים מעל כ-20% אחוז חתימות אשר
טרם עברו את סף החתימות הנדרש בחוק

53

פרויקטים בשלבי תכנון

10,075

יח"ד לבנייה

7,448 יח"ד לשיווק

חלק החברה - 3,710 יח"ד

כולל פרויקטים חתומים בלבד, לפי הסף
הנדרש בחוק

9

פרויקטים בביצוע*

619

יח"ד לבנייה

439 יח"ד לשיווק

חלק החברה - 219 יח"ד

יורת יח"ד לשיווק - 293

הנתונים נכונים ליום 31/12/25

* פרויקטים בהתחדשות עירונית שהינם בביצוע נכללים תחת קטגוריית "פרויקטים בביצוע"





משה שרת 41-45

טירת הכרמל

הדמיה לצרכי המחשה בלבד

תב"ע שאושרה
בדיון להפקדה

הריסת 3 מבנים והקמתם של כ- 2 מבנים חדשים
אשר יכללו 280 יח"ד וכן הקמה של כ- 1,550 מ"ר
מסחר

פינוי בינוי

232

מס' דירות מיועדות למכירה

4.83

יחס החלפה

85%

שיעור חתימות נוכחי

50%

חלק החברה

2030

מועד סיום בנייה צפוי

2026

מועד תחילת בנייה צפוי

נתונים כספיים*

24%

שיעור רווח גולמי צפוי

123M

סך רווח גולמי צפוי
(חלק מהחברה - 62 מיליון ש"ח)

513M

סך הכנסות צפויות

* נכון ליום 31/12/25, בהתאם לתוכנית העסקית של החברה | הכנסות אינן כוללות שירותי בניה עבור דירות בעלים





ז'בוטינסקי כלניות

טירת הכרמל

הריסת 9 מבנים והקמתם של כ-8 מבנים חדשים אשר יכללו 924 יח"ד מעל לכ-3 קומות מרתף חניה וכן הקמה של כ-5,600 מ"ר מסחר וכ-4,900 מ"ר משרדים

פינוי בינוי

769

מס' דירות מיועדות למכירה

4.96

יחס החלפה

81%

שיעור חתימות נוכחי

50%

חלק החברה

2031 Q2

מועד סיום בנייה צפוי

2027 Q2

מועד תחילת בנייה צפוי

נתונים כספיים*

24%

שיעור רווח גולמי צפוי

401M

סך רווח גולמי צפוי (חלק מהחברה - 200 מיליון ש"ח)

1.65B

סך הכנסות צפויות



* נכון ליום 31/12/25, בהתאם לתוכנית העסקית של החברה | הכנסות אינן כוללות שירותי בניה עבור דירות בעלים





אצ"ל 32-36

טירת הכרמל

הריסה והקמת מגדל מגורים אשר יכלול 117 יח"ד מעל לכ- 4 קומות מרתף חניה וכן הקמה של כ- 690 מ"ר מסחר

פינוי בינוי

93

מס' דירות מיועדות למכירה

3.87

יחס החלפה

96%

שיעור חתימות נוכחי

50%

חלק החברה

2030 Q3

מועד סיום בנייה צפוי

2027 Q1

מועד תחילת בנייה צפוי

נתונים כספיים*

31%

שיעור רווח גולמי צפוי

59M

סך רווח גולמי צפוי (חלק מהחברה - 30 מיליון ש"ח)

189M

סך הכנסות צפויות



* נכון ליום 31/12/25, בהתאם לתוכנית העסקית של החברה | הכנסות אינן כוללות שירותי בניה עבור דירות בעלים





התחדשות עירונית

טבלה מסכמת ליום 31/12/2025 (א')

מועד סיום בנייה צפוי	מועד תחילת בניה צפוי	חלק החברה האפקטיבי		100%					שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	חלק החברה האפקטיבית בפרויקט	סוג הפרויקט	מיקום	שם הפרויקט
		סה"כ רווח גולמי צפוי (באלפי ₪)	יח"ד לשיווק	סה"כ רווח כלכלי* (באלפי ₪)	אחוז רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי צפוי* (באלפי ₪)	יח"ד לשיווק	מס' דירות קיימות					
Q2-2031	Q2-2027	200,850	385	308,040	24%	401,700	769	155	81%	50%	פינוי בינוי	טירת הכרמל	ז'בוטינסקי-כלניות
Q4-2028	Q2-2026	5,250	8	7,550	24%	10,500	15	24	100%	50%	תמ"א 38/1	תל אביב-יפו	פעמונית 10,12,14
Q2-2029	Q4-2026	5,000	8	7,590	24%	10,000	15	24	86%	50%	תמ"א 38/1	תל אביב-יפו	קהילת קנדה 41,43,45
Q2-2030	Q4-2026	61,650	116	100,300	24%	123,300	232	48	85%	50%	פינוי בינוי	טירת הכרמל	משה שרת 45, 43, 41
Q4-2031	Q4-2028	41,750	62	63,280	17%	83,500	124	66	82%	50%	פינוי בינוי	נתניה	גד מכנס 31, 29, 27, 25
Q2-2031	Q1-2029	98,050	171	140,530	25%	196,100	342	168	87%	50%	פינוי בינוי	פרדס חנה כרכור	מתחם אגד, דרך הבנים 1-8
Q4-2029	Q4-2027	88,350	145	132,600	28%	176,700	290	100	93%	50%	פינוי בינוי	פרדס חנה כרכור	מתחם קנדי, גבע 29-36
Q3-2030	Q3-2027	5,300	5	6,720	21%	10,600	9	15	73%	50%	תמ"א 38/2	תל אביב-יפו	בזל 41
Q4-2030	Q4-2027	5,200	4	6,680	21%	10,400	7	13	93%	50%	תמ"א 38/2	תל אביב-יפו	שטרוק 13
Q4-2030	Q4-2027	8,550	15	11,060	21%	17,100	29	33	68%	50%	תמ"א 38/2	תל אביב-יפו	גלעינית 1
Q4-2030	Q4-2027	15,450	20	21,800	26%	30,900	40	32	78%	50%	תמ"א 38/2	תל אביב-יפו	גלעינית 5
Q4-2030	Q4-2027	7,400	8	13,245	22%	14,800	15	12	67%	50%	תמ"א 38/2	הרצליה	גולומוב 2
Q2-2029	Q3-2026	7,650	14	12,860	31%	15,300	27	32	100%	50%	תמ"א 38/1	טירת הכרמל	אצ"ל 7-9
Q1-2031	Q1-2028	8,200	14	11,080	34%	16,400	28	32	88%	50%	תמ"א 38/1	קריית ים	י.ל פרץ 4/א' / אהבת ציון 7
Q1-2031	Q1-2028	4,650	8	6,460	36%	9,300	15	16	88%	50%	תמ"א 38/1	קריית ים	אהבת ציון 5
Q1-2030	Q1-2027	5,450	11	7,050	30%	10,900	21	24	88%	50%	תמ"א 38/1	קריית מוצקין	קדיש לוז 31, 29, 27
Q1-2030	Q1-2027	6,800	11	9,820	37%	13,600	21	24	75%	50%	תמ"א 38/1	קריית מוצקין	קדיש לוז 63, 61, 59
Q1-2031	Q1-2028	3,650	10	4,980	25%	7,300	20	24	75%	50%	תמ"א 38/1	קריית מוצקין	דרך עכו 205
Q1-2031	Q1-2028	3,750	10	5,140	26%	7,500	20	24	83%	50%	תמ"א 38/1	קריית מוצקין	דרך עכו 207
Q2-2031	Q2-2028	8,850	12	13,170	40%	17,700	24	32	78%	50%	תמ"א 38/1	קריית מוצקין	חשמונאים 28
Q1-2030	Q1-2027	10,300	18	14,400	35%	20,600	35	36	83%	50%	תמ"א 38/1	קריית מוצקין	קורצ'אק 4-8
Q2-2032	Q4-2028	44,800	90	70,750	25%	89,600	180	24	67%	50%	פינוי בינוי	טירת הכרמל	הרב קוק
Q3-2030	Q1-2027	29,400	47	52,060	31%	58,800	93	24	96%	50%	תמ"א 38/2	טירת הכרמל	אצ"ל 32-36

* בהתאם לתוכניות העסקיות של החברה | הכנסות בפרויקט התחדשות עירונית מוצגות ללא שירותי בניה לטובת הבעלים





התחדשות עירונית

טבלה מסכמת ליום 31/12/2025 (ב')

מועד סיום בנייה צפוי	מועד תחילת בניה צפוי	חלק החברה האפקטיבי		100%				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	סוג הפרויקט	מיקום	שם הפרויקט
		סה"כ רוחח גולמי צפוי (באלפי ₪)	יח"ד לשיווק	סה"כ רוחח נלכדי* (באלפי ₪)	אחוז רוחח גולמי צפוי	סה"כ רוחח גולמי צפוי* (באלפי ₪)	יח"ד לשיווק					
Q2-2033	Q4-2029	18,350	54	24,770	18%	36,700	107	28	96%	50%	פינוי בינוי	רייך ויצמן
Q3-2033	Q1-2030	6,900	19	9,670	21%	13,800	38	12	67%	50%	פינוי בינוי	ההגנה 38
Q3-2030	Q1-2027	33,650	91	46,630	19%	67,300	181	48	88%	50%	פינוי בינוי	דרייפוס 49-59
Q3-2030	Q1-2027	40,500	85	53,460	22%	81,000	169	34	74%	50%	פינוי בינוי	יעל 30-43
Q1-2032	Q3-2028	55,650	116	8,690	23%	111,300	232	72	72%	50%	פינוי בינוי	רושילד/רינה
Q2-2033	Q4-2029	55,850	113	87,960	24%	111,700	226	68	91%	50%	פינוי בינוי	נתיב חן 39-53
Q1-2035	Q3-2031	65,600	208	77,880	16%	131,200	416	126	70%	50%	פינוי בינוי	נתיב חן 63-79
Q3-2033	Q4-2029	48,000	106	76,850	26%	96,000	212	44	73%	50%	פינוי בינוי	ורד ויצמן
Q1-2032	Q1-2029	36,820	74	41,150	22%	52,600	105	30	70%	70%	פינוי בינוי	הגיבורים
Q2-2032	Q3-2028	72,840	140	162,090	22%	208,100	401	100	72%	35%	פינוי בינוי	דרך למרחב
Q1-2032	Q3-2028	12,100	29	17,640	21%	24,200	57	24	96%	50%	תמ"א 38/2	שי עגנון 8-10
Q1-2032	Q3-2028	8,950	24	13,170	18%	17,900	47	19	100%	50%	תמ"א 38/2	סאלד 13-15
Q4-2032	Q2-2029	10,600	22	16,090	20%	21,200	44	20	100%	50%	פינוי בינוי	הבנים 3-7
Q1-2030	Q1-2028	28,320	48	44,740	22%	57,800	97	42	71%	50%	פינוי בינוי	שרת 45-טרומפלדור 38
Q1-2030	Q1-2028	29,060	39	28,400	24%	59,300	79	35	70%	50%	פינוי בינוי	שדרות בנימין 24-26
Q2-2030	Q2-2028	24,550	31	40,120	23%	50,100	63	28	70%	50%	פינוי בינוי	המתמיד 3-5
Q2-2031	Q2-2028	50,520	71	76,960	25%	103,100	144	72	74%	49%	פינוי בינוי	מתחם אבושדיד
Q1-2032	Q4-2028	85,600	182	141,380	18%	174,700	372	165	82%	49%	פינוי בינוי	ברודצקי בנימין
Q3-2031	Q2-2028	54,000	74	85,520	26%	110,200	150	60	95%	49%	פינוי בינוי	בן צבי הארי
Q4-2032	Q3-2029	32,050	49	41,340	24%	65,400	101	56	82%	49%	פינוי בינוי	בן יהודה נגב
Q1-2032	Q4-2029	42,880	70	63,080	20%	87,500	143	65	85%	49%	פינוי בינוי	גורדון ויצמן ששת הימים
Q2-2030	Q2-2027	71,080	104	97,740	23%	177,700	260	128	94%	40%	פינוי בינוי	נורוק טהון
Q4-2030	Q4-2028	23,380	50	24,990	24%	33,400	72	8	60%	70%	פינוי בינוי	השקמה- בית אליעזר

* בהתאם לתוכניות העסקיות של החברה | הכנסות בפרויקטי התחדשות עירונית מוצגות ללא שירותי בניה לטובת הבעלים





התחדשות עירונית

טבלה מסכמת ליום 31/12/2025 (נ')

מועד סיום בנייה צפוי	מועד תחילת בניה צפוי	חלק החברה האפקטיבי		100%					שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	חלק החברה האפקטיבי ו בפרויקט	סוג הפרויקט	מיקום	שם הפרויקט
		סה"כ רווח גולמי צפוי (באלפי ₪)	יח"ד לשיווק	סה"כ רווח כלכלי* (באלפי ₪)	אחוז רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי צפוי* (באלפי ₪)	יח"ד לשיווק	מס' דירות קיימות					
Q2-2030	Q2-2027	71,080	104	97,740	23%	177,700	260	128	94%	40%	פינוי בינוי	נתניה	נורוק טהון
Q4-2030	Q4-2028	23,380	50	24,990	24%	33,400	72	8	60%	70%	פינוי בינוי	חדרה	השקמה- בית אליעזר
Q2-2031	Q1-2029	13,020	16	13,370	24%	18,600	23	17	70%	70%	פינוי בינוי	גבעתיים	חנה סנש
Q3-2031	Q1-2029	66,400	88	56,950	27%	66,400	88	37	71%	100%	פינוי בינוי	נתניה	הר ציון הגליל
Q4-2030	Q4-2027	4,450	4	9,115	21%	8,900	7	13	85%	50%	תמ"א 38/2	תל אביב	סוקולוב 71
Q4-2030	Q4-2027	10,350	12	5,815	23%	20,700	24	18	67%	50%	תמ"א 38/2	גבעתיים	רמבם 34-36 גבעתיים
Q3-2033	Q1-2030	117,850	403	167,340	18%	235,700	806	129	71%	50%	פינוי בינוי	מגדל העמק	התשיב
Q4-2033	Q2-2030	72,950	168	106,590	21%	145,900	335	111	68%	50%	פינוי בינוי	חיפה	ישעיהו 10-18
Q4-2034	Q2-2031	13,250	39	18,100	16%	26,500	78	36	75%	50%	פינוי בינוי	חיפה	שער הגיא 13-17
		1,881,820	3,710	2,684,765	22%	3,767,500	7,448	2,627					סה"כ

* בהתאם לתוכניות העסקיות של החברה | הכנסות בפרויקטי התחדשות עירונית מוצגות ללא שירותי בניה לטובת הבעלים





פרויקטי התחדשות עירונית

טרם עברו רף חתימות נדרש ליום 31/12/2025

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	אחוז החתימות הדרושות	מס' דירות קיימות	יח"ד לשיווק	מועד תחילת בניה צפוי
מרזוק	קרית אתא	פינוי בינוי	50%	55%	67%	113	452	Q4-2030
הנרייטה סאלד	קרית ים	פינוי בינוי	50%	64%	67%	180	632	Q2-2029
העליה	זכרון יעקב	פינוי בינוי	50%	36%	67%	36	127	Q4-2028
ז'בוטינסקי בן צבי קרית ים	קרית ים	פינוי בינוי	50%	63%	67%	272	816	Q2-2029
חנה טנש 14-2	נהריה	פינוי בינוי	50%	48%	67%	153	723	Q1-2031
שפרינצק	קרית ים	פינוי בינוי	50%	51%	67%	90	360	Q3-2029
שבטי ישראל 44-62	חיפה	פינוי בינוי	50%	52%	67%	115	364	Q4-2029
שפירא הרימון האילן	עכו	פינוי בינוי	50%	55%	67%	512	2,521	Q2-2030
כברי	חיפה	פינוי בינוי	50%	66%	67%	176	704	Q2-2030
ז'ורס 15-3	חיפה	פינוי בינוי	50%	64%	67%	92	276	Q4-2030
אטור המלכה	חיפה	פינוי בינוי	50%	54%	67%	97	340	Q4-2030
מתחם גיורא	טירת הכרמל	פינוי בינוי	50%	63%	67%	200	852	Q3-2028
הרב קוק-בורוכוב-שלמה המלך	נתניה	פינוי בינוי	50%	50%	67%	96	202	Q3-2026
גורדון וייצמן	נתניה	פינוי בינוי	50%	45%	67%	65	131	Q4-2027
הבעל שם טוב	אשקלון	פינוי בינוי	50%	58%	67%	60	360	Q4-2028
ביאליק 3,5,7	חדרה	פינוי בינוי	70%	60%	67%	29	183	Q2-2027
דגניה 75-71	חיפה	פינוי בינוי	50%	40%	67%	112	168	Q4-2030
מחל 15 משמר העמק 12	חיפה	פינוי בינוי	50%	65%	67%	48	168	Q2-2031
בית לחם 17-5	חיפה	פינוי בינוי	50%	31%	67%	76	118	Q4-2030
יחיעם 1-31 (אי זוגי) 26-28	כרמיאל	פינוי בינוי	50%	62%	67%	177	989	Q3-2030
אשכול דרום א כרמיאל	כרמיאל	פינוי בינוי	50%	47%	67%	280	840	Q1-2031
ג'ית-הנציב	חדרה	פינוי בינוי	70%	55%	67%	176	704	Q3-2028
כרמיה 17-11	חיפה	פינוי בינוי	50%	30%	67%	32	55	Q2-2031
אושיטקין	ראשון לציון	פינוי בינוי	50%	43%	67%	77	187	Q1-2031
רבי נחמן מברסלב הנביאים	פתח תקווה	פינוי בינוי	70%	50%	67%	264	528	Q4-2031
ההגנה	אשדוד	פינוי בינוי	100%	45%	67%	176	564	Q1-2029
סה"כ						3,704	13,364	



פרויקטים נבחרים שהושלמו



סנטרל, טירת הכרמל

שוק חופשי
מס' יח"ד - 135
שנת מסירה - 2023
שיעור רווח גולמי - 36%
חלק החברה - 100%



מפרש - עין הים

מס' יח"ד - 73
שנת מסירה - 2024
שיעור רווח גולמי - 43%
חלק החברה - 50%



כלניות 22 - טירת הכרמל

תמ"א 38/2
מס' יח"ד - 91
שנת מסירה - 2025
שיעור רווח גולמי - 35%
חלק החברה - 50%



Young, מכבי רמלה

מחיר למשתכן
מס' יח"ד - 224 (160 משתכן)
שנת מסירה - 2023
שיעור רווח גולמי - 31%
חלק החברה - 100%



נאות שמיר, רמלה

מחיר למשתכן
מס' יח"ד - 222 (149 משתכן)
שנת מסירה - 2023
שיעור רווח גולמי - 37%
חלק החברה - 100%



רובע הברון, פרדס חנה

מחיר למשתכן
מס' יח"ד - 576 (312 משתכן)
שנת מסירה - 2023
שיעור רווח גולמי - 36%
חלק החברה - 50%



נדל"ן להשקעה

נכסים מניבים, בהקמה ובתכנון - בישראל



מרכזים לוגיסטיים



מסחר ומשרדים



מלונאות, דאטה סנטר
בית אבות



תמונת מצב - נדל"ן להשקעה

NOI צפוי מייצג* חלק החברה:

פרויקטים
בסה"כ 19

121.4M

פרויקטים
בתכנון 6

45.2M

פרויקטים
בהקמה 3

44.4M

פרויקטים
מניבים 10

31.8M

* NOI עתידי צפוי בהנחה סיום הקמה, אכלוס השטחים הפנימיים ובתוספת מלאה



תמונת מצב נדל"ן להשקעה

נתונים נוספים

כ- 700 חד' מלון
(חלק החברה: כ- 276 חדרים)
מלונאות בתכנון

92%

שיעור תפוסה משוקלל מניבים

297K מ"ר
(חלק החברה: 117,000 מ"ר)
שטחי מסחר, משרדים ולוגיסטיקה

1.9B
(חלק החברה: כ- 695 מיליון ₪)
סך עלויות צפויות להשלמת הפרויקטים

7.2%
(6.6% במניבים בלבד)
שיעור תשואה צפוי משוקלל*

1B
סך שווי נכסים, חלק החברה

* המידע אינו נכלל בדוח התקופתי.





A-Center

חדרה

כ- 6,250 שטחי מסחר וכ- 6,100 שטחי משרדים, מעוגן ברשת הקמעונאות "אושר עד", חניון קרקעי וחניון גג

98%

שיעור תפוסה

12,377

שטחים לשיווק במ"ר

100%

חלק מהחברה

170M

שווי בספרים 31.12.25

11.3M

NO1 שנתי



מגרש 9 (מרלו"ג)

עמק חפר



77M

שווי בספרים 31.12.25

4.8M

NOI שנתי

95%

שיעור תפוסה

5,820

שטחים לשיווק במ"ר

50%

חלק מהחברה

* נתונים לפי 100%.

מגרש 39 (מרלו"ג)

עמק חפר



79M

שווי בספרים 31.12.25

5M

NOI שנתי

100%

שיעור תפוסה

7,530

שטחים לשיווק במ"ר

50%

חלק מהחברה

* נתונים לפי 100%.



כפר יונה

מרלו"ג בהקמה

עמק חפר

Q4 2026

מועד סיום בנייה משוער

73%

אחוז ביצוע

52K

שטחים לשיווק במ"ר

50%

חלק החברה

69M

צפי עלויות להשלמת הפרויקט

302M

שווי בספרים 31.12.25

32M

NOI שנתי צפוי*

12%

שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים



* הנתונים לפי 100% | NOI שנתי צפוי מוצג בהנחת סיום ההקמה, אכלוס השטחים הפנייים ובתפוסה מלאה

מבוא כרמל

מרלו"ג בהקמה

עמק חפר

Q4 2028

מועד סיום בנייה משוער

25%

אחוז ביצוע

143K

שטחים לשיווק במ"ר

22.5%

חלק החברה

416M

צפי עלויות להשלמת הפרויקט*

472M

שווי בספרים 31.12.25*

73M

NOI שנתי צפוי*



* פרויקט באיחוד יחסי, הנתונים לפי 100% | NOI שנתי צפוי מוצג בהנחת סיום ההקמה, אכלוס השטחים הפנייים ובתפוסה מלאה



מלון גורדוניה כנרת

בהקמה, חוף גולן כנרת

148 חדרי מלון, במתחם זוגות ומתחם משפחות,
בתוספת שטחי ספא, מסחר והסעדה

205M

שווי בספרים 31.12.25

24M

NOI שנתי

100%

שיעור תפוסה

148

מספר חדרי מלון

50%

חלק מהחברה



מלון גורדוניה אילת

189 חדרי מלון, במתחם זוגות ומתחם משפחות,
בתוספת שטחי ספא

47M

שווי בספרים 31.12.25

23M

NOI שנתי

189

מספר חדרי מלון

50%

חלק מהחברה





נדל"ן להשקעה

טבלה מסכמת ליום 31/12/2025

מועד סיום בניה משוער	שיעור תכוסה / שכירות מחייבים	חלק החברה האפקטיבי			100%		סוג הנכס	חלק החברה (בשרשור סופי)	מיקום	שם הפרויקט	סטטוס
		צפי עלויות להשלמת הפרויקט (באלפי ₪)	סה"כ שטחי משרדים / מסחר להשכרה (מ"ר)	NOI שנתי צפוי (בתכוסה מלאה) (באלפי ₪)	סה"כ שטחי משרדים / מסחר להשכרה (מ"ר)	שווי בדוחות ליום 31.12.25 (באלפי ₪)					
מאוכלס	98%	-	12,377	11,350	12,377	170,100	מרכז מסחרי	100%	חדרה	A-Center	מניבים
מאוכלס	91%	-	512	730	512	10,530	מרכז מסחרי	100%	טירת הכרמל	A-Center	
מאוכלס	100%	-	5,903	4,580	8,433	94,230	בית אבות סיעודי	70%	חדרה	בית אבות סיעודי	
מאוכלס	95%	-	2,910	2,425	5,820	76,700	מסחר, משרדים ולוגיסטיקה	50%	אזה"ת עמק חפר	מגרש 9	
מאוכלס	100%	-	3,765	2,470	7,529	78,900	מסחר, משרדים ולוגיסטיקה	50%	אזה"ת עמק חפר	מגרש 39	
מאוכלס	86%	-	8,816	4,675	17,631	162,000	מסחר, משרדים ולוגיסטיקה	50%	אזה"ת עמק חפר	מגרש 1	
מאוכלס	98%	-	1,448	1,350	2,895	41,100	מרכז מסחרי	50%	פרדס חנה כרכור	הטריז	
מאוכלס	50%	-	732	935	1,463	28,460	פרוייקט משולב- מסחר ומגורים	50%	פרדס חנה כרכור	פרויקט רובע הברון	
מאוכלס	100%	-	700	160	700	1,660	בית מלאכה	100%	אזה"ת, חדרה	בית מלאכה	
מאוכלס	מסחרי-98% משרדים - 22%	-	2,827	3,200	16,960	268,400	מרכז מסחרי ומשרדים	17%	אור עקיבא	מתחם אורות - מרכז מסחרי ביג ¹	
Q2-2027	100%	54,710	74 חדרי מלון	12,030	148 חדרי מלון	205,320	מלונאות	50%	כנרת חוף הגולן	מלון גורדוניה כנרת	בהקמה
Q4-2026	12%	34,500	25,939	16,020	51,877	301,800	מסחר, משרדים ולוגיסטיקה	50%	אזה"ת, כפר יונה	כפר יונה - מרלו"ג	
Q4-2028	-	93,570	32,207	16,350	143,140	472,220	מסחר, משרדים ולוגיסטיקה	22.5%	אזה"ת, מ.א. מגידו	מבוא כרמל - מרלו"ג ¹	
Q2-2028	-	24,800	6,359	4,770	12,718	29,670	מסחר, משרדים ולוגיסטיקה	50%	אזה"ת, עמק חפר	מגרש 44	בתכנון
Q2-2029	-	64,850	54 חדרי מלון	7,055	108 חדרי מלון	36,500	מלונאות	50%	קיסריה	נאות גולף	
Q4-2030	-	76,510	12,600	8,000	15,000	56,600	תעשייה ולוגיסטיקה	84%	אזה"ת ברוש, בית שמש	מגרשים 717, 718, 719 בית שמש	
Q1-2029	-	143,200	95 חדרי מלון	11,640	189 חדרי מלון	47,000	מלונאות	50.0%	אילת	מלון גורדוניה אילת	
Q4-2031	-	203,620	132 חדרי מלון	13,695	525 חדרי מלון	134,400	מלונאות	25.0%	גבעת אולגה, חדרה	שער הים (קדמת עדן) ^{2 1}	
טרם נקבע	-	-	-	-	-	14,170	קרקע באזור התעשייה חדרה	100%	אזור תעשייה חדרה	קרקע חקלאית	
		695,760	117,128	121,435	297,055	2,229,760					סה"כ

¹ פרויקט באיחוד יחסי, שווי הנכס מוצג לפי 100% | ² החברה בוחנת שינוי תב"ע להוספת זכויות למגורים, מסחר ומשרדים, ולדיר מוגן.



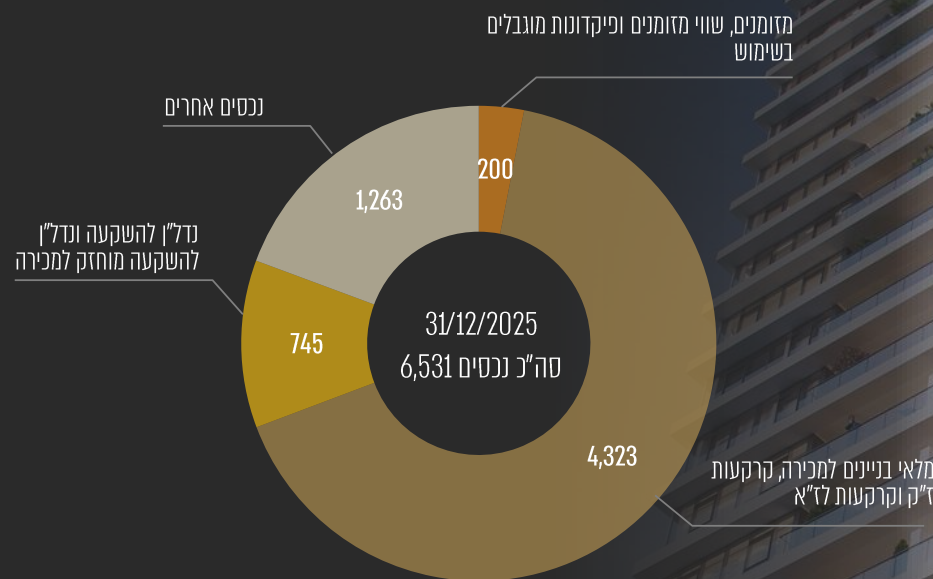
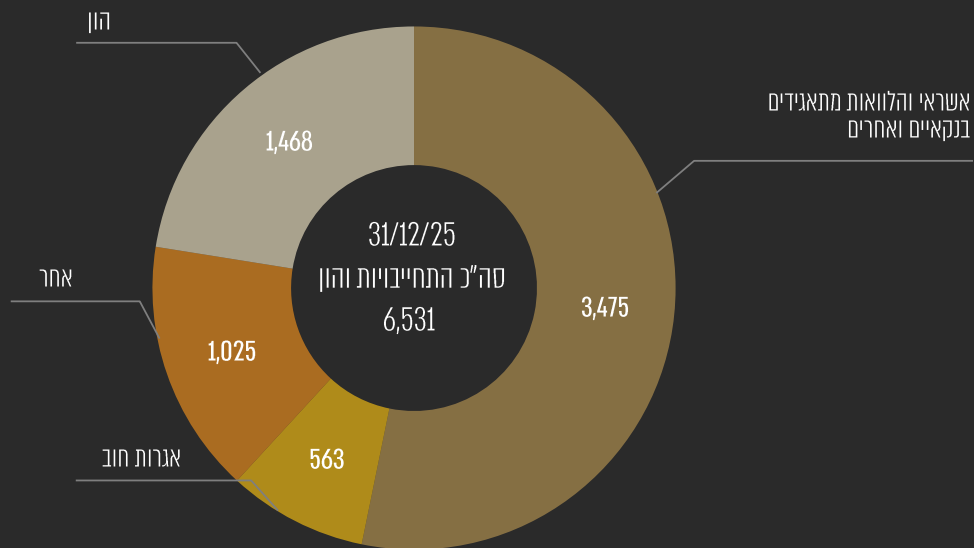


נתונים פיננסיים



תמצית נתונים

מאזן מאוחד (במיליוני ש"ח)



12.2024	12.2025	
2,692	3,475	אשראי והלוואות מתאגידים ונקאיים ואחרים
350	563	אגרות חוב
947	1,025	אחר (ספקים, זכאים, התחייבויות בגין חוזים, שרותי בניה ועמודות למס)
1,252	1,468	הון
5,241	6,531	סה"כ התחייבויות והון
23.9%	23.8%	שיעור הון למאזן
27.79%	27.06%	שיעור הון למאזן לפי שטרי נאמנות (אג"ח א', ב' וג')

12.2024	12.2025	
184	200	מזומנים, שווי מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש
3,703	4,323	מלאי בניינים למכירה, קרקעות ז"ק וקרקעות לז"א
571	745	נדל"ן להשקעה
783	1,263	נכסים אחרים (השקעה בכלולות, נכסים בגין חוזים, חייבים ורכוש קבוע)
5,241	6,531	סה"כ נכסים



תמצית הכנסות ורווחיות (במיליוני ש"ח)

2023	2024	2025	(מיליון ש"ח)
789	1,080	1,582	הכנסות
306	288	329	רווח גולמי
39%	27%	21%	שיעור רווח גולמי (%)
10	15	32	רווחי אקוויטי
271	236	282	רווח תפעולי ללא שערוכים
34%	22%	18%	שיעור רווח תפעולי (%)
(6)	3	47	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(41)	(83)	(112)	הוצאות מימון, נטו
150	115	157	רווח נקי מיוחס לבעלי מניות
19%	11%	10%	שיעור רווח נקי (%)



צמיחה מתמדת לאורך זמן



ותק וניסיון של מעל 20 שנה בתחום הנדל"ן



6.7 מיליארד ש"ח - סך רווח גולמי צפוי שטרם הוכר *



הון עצמי בסך של 1.5 מיליארד ש"ח
ליום 31.12.25



צפי ל- NOI שנתי** של כ- 81 מיליון ₪ עד סוף שנת 2028, עם
גידול צפוי של כ- 40 מיליון ש"ח ב- NOI בשנים שלאחר מכן



החברה ממשיכה להתמקד בתחום הנדל"ן למגורים באזורי
ביקוש בישראל ולפתח לצידו גם את תחום הנדל"ן המניב

* חלק החברה, בהתאם לתוכניות העסקיות של החברה, כולל כ- 1.2 מיליארד ש"ח מעסקאות שטרם הושלמו.

** חלק החברה, NOI עתידי צפוי בהנחת סיום הקמה, אכלוס השטחים הפנייים ובתפוסה מלאה

