



עמרם אברהם



מצגת לשוק ההון על בסיס דוחות כספיים ליום 30.09.2025



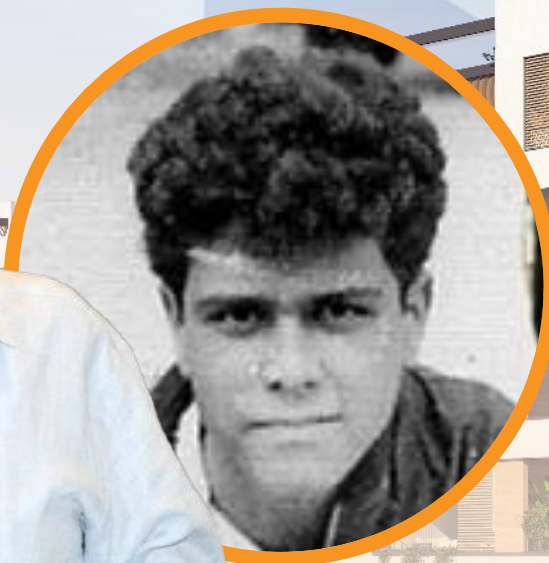
הסיפור שלנו

מתחיל בשנת 1978...

החיל ששרד את השבי,

חזר לישראל בעסקת שבויים ב-1979

והפך לקבלן מוביל באזור חדרה



אסטרטגיה

יציבות

זיהוי מגמות וניצול הזדמנויות
המשך מגמת חיזוק ההון העצמי

ערך מוסף

ייזום וביצוע עצמי התמחות וניסיון רב שנים בנדל"ן למגורים
הוספת ערך בפרויקטים מיומנות וניסיון רב בהשבחת תב"ע
מלאי קרקעות זמינים לבניה במחירים אטרקטיביים באזורי ביקוש

מנועי צמיחה

התחדשות עירונית
מיצוי ופיתוח פוטנציאל הקרקעות והפיכתם למלאי זמין למכירה
ייזום והקמת מרכזים לוגיסטיים לשכירות ארוכת טווח



יוזמים פרויקטים למגורים ולנכסים מניבים בפריסה ארצית

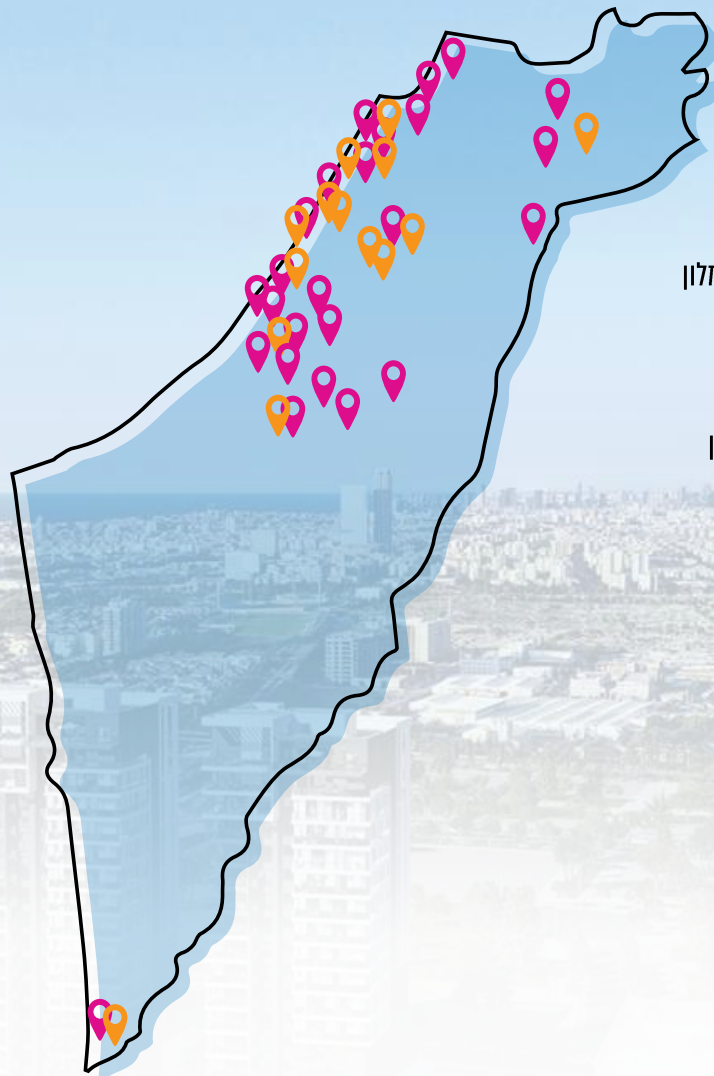


נדל"ן להשקעה**

כ-297,000 מ"ר
למסחר ומשרדים,
לוגיסטיקה, בית אבות
וכ-600 חדרי מלון

- 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
- 150 חדרי מלון
- 43,700 מ"ר
- 51,900 מ"ר
- 15,000 מ"ר
- 189 חדרי מלון

- כנרת חוף גולן
- מבוא כרמל (מרלו"ג)
- טירת 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 (דאטה סנטר)
- אילת



נדל"ן יזמי*

20,124 יח"ד,
כ-141,780 מ"ר
מסחר ומשרדים
וכ-150 חדרי מלון

280 מ"ר	263 יח"ד	נהריה
---	1,743 יח"ד	עכו
---	178 יח"ד	צפת
3,010 מ"ר	961 יח"ד	קריות
9,640 מ"ר	1,243 יח"ד	טבריה
890 מ"ר	983 יח"ד	חיפה
---	172 יח"ד	נשר
28,840 מ"ר	2,930 יח"ד	טירת הכרמל
5,000 מ"ר + כ-70 חדרי מלון	350 יח"ד	זיכרון יעקב
3,000 מ"ר	300 יח"ד	אור עקיבא
8,670 מ"ר	1,057 יח"ד	פרדס חנה
30,950 מ"ר	608 יח"ד	חדרה
10,170 מ"ר + 78 חדרי מלון	2,220 יח"ד	נתניה
---	40 יח"ד	גבעתיים
1,410 מ"ר	449 יח"ד	יהוד
10,010 מ"ר	231 יח"ד	כפר סבא
---	187 יח"ד	תל אביב-יפו
415 מ"ר	60 יח"ד	חולון
860 מ"ר	158 יח"ד	רמת גן
5,550 מ"ר	717 יח"ד	ראשון לציון
---	232 יח"ד	קריית עקרון
1,350 מ"ר	200 יח"ד	רמלה
900 מ"ר	255 יח"ד	לוד
810 מ"ר	646 יח"ד	יבנה
2,090 מ"ר	284 יח"ד	בני עייש
5,100 מ"ר	583 יח"ד	בית שמש
1,760 מ"ר	330 יח"ד	ירושלים
10,315 מ"ר	1,564 יח"ד	אשדוד
---	337 יח"ד	קריית גת
760 מ"ר	843 יח"ד	אילת

* הנתונים ב-100% כולל עסקאות שטרם הושלמו. חלק החברה כ-13,445 יח"ד, כ-75 חדרי מלון, כ-61,470 מ"ר מסחר וכ-29,800 מ"ר משרדים.
** הנתונים ב-100% וכוללים נכסים מניבים, נכסים בתכנון ובהקמה. חלק החברה 117,000 מ"ר מסחר, משרדים לוגיסטיקה ואחרים וכ-240 חדרי מלון.

התפתחויות עסקיות עיקריות במהלך תשעת החודשים הראשונים לשנת 2025



מכירת **1,046** יח"ד וכ- **3,500** מ"ר מסחר/משרדים עד ליום 27.11.2025 בהיקף כולל של כ- **2.06** מיליארד ₪*

גיוס **310** מיליון ₪ אג"ח סדרה ג' (כולל הרחבה) בריבית שנתית של **5.69%**

זכיה במכרזי רמ"י ו/או התקשרות בהסכמי רכישה להקמת כ- **2,625** יח"ד, מתוכם כ- **390** יח"ד במסלול מחיר מטרחה**

הכנסות של כ- **1,094** מיליון ₪ בתשעת החודשים הראשונים של 2025, גידול של כ- **54%** לעומת התקופה המקבילה אשתקד

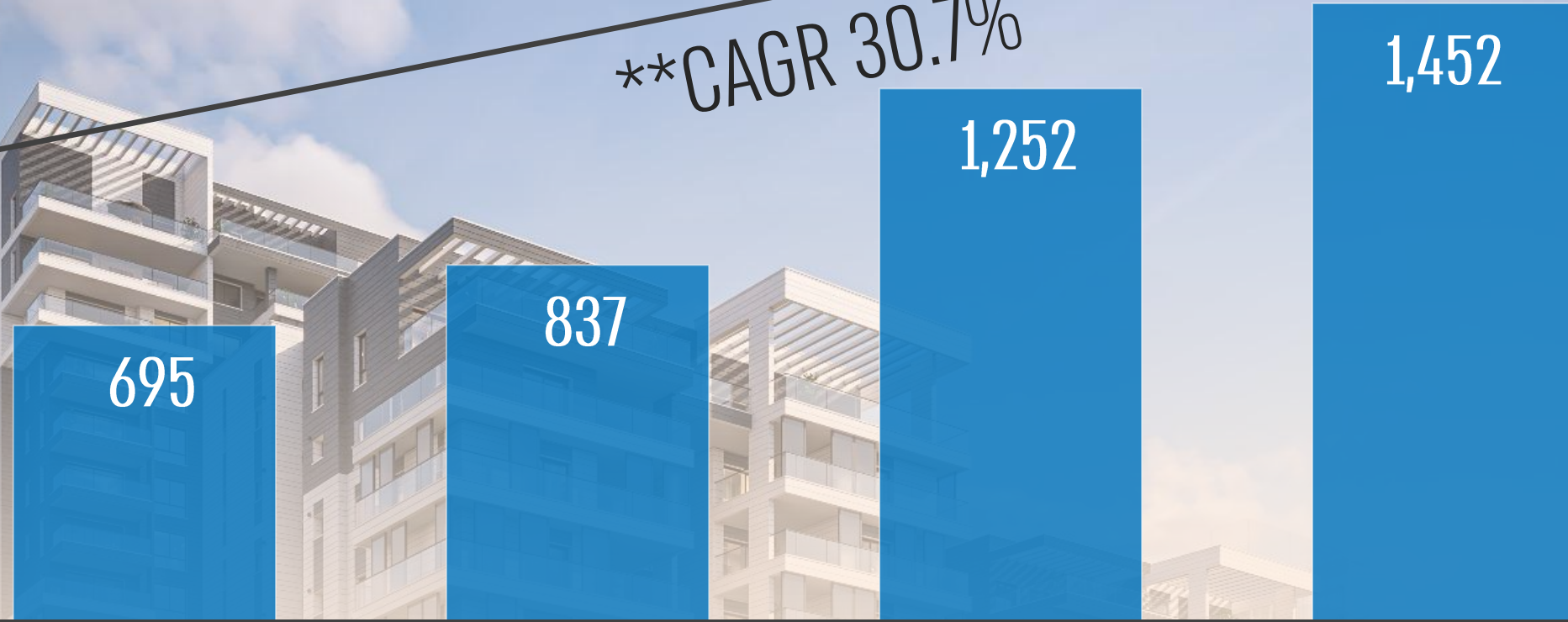
הנפקת **3.86%** ממניות החברה בתמורה לסך של כ- **128** מיליון ₪

* כולל מע"מ, חלק החברה - 959 יח"ד וכ- 3,400 מ"ר מסחר/ משרדים בהיקף כספי של כ- 1.5 מיליארד ₪

** חלק החברה - כ- 1,285 יח"ד וכ- 315 יח"ד, בהתאמה.

הון עצמי* בצמיחה חזקה ועקבית במיליוני ש"ח

**CAGR 30.7%



31.12.22

31.12.23

31.12.24

30.09.25

יחס הון למאזן

17.9%

20.2%

23.9%

22.9%

עמרים אברהם

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

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

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ הינה חברה מובילה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל.

1.4

מיליארד ₪

הון עצמי ליום 30/09/2025
(כולל זכויות מיעוט בסך כ-51 מיליון ש"ח)

169

מיליון ₪

NOI שנתי צפוי
כולל מנכסים בהקמה ובתכנון**

6.2

מיליארד ₪

סך רווח גולמי צפוי שטרם
הוכר*.

* חלק החברה האפקטיבי נכון ליום 30/09/25. כולל רווח גולמי צפוי נוסף מעסקאות שטרם הושלמו בסך של כ-723 מיליון ₪ חלק החברה. המידע אינו נכלל בדוח הרבעוני.
**חלק החברה האפקטיבי לרבות מנכסים בתכנון, בהקמה, בהנחת התקשרות בחו"זי שכירות צפויים בשטחים הפנייים, בהנחת תפוסה מלאה ובהנחת השלמת ההקמה והאכלוס של נכסים בבניה.

צבר פרויקטים לפי מגזרי פעילות

ליום 30/09/2025

נדל"ן להשקעה

חלק החברה		חלק החברה	100%	
NOI מייצג צפוי ³ (במיליוני ₪)	שיעור אחזקה אפקטיבי	מ"ר	מ"ר	
31.4	52%	39,892	74,129	נכסים מניבים
137.6	40%	77,105	222,735	נכסים בהקמה ותכנון ⁴
168.8	39%	116,996	296,864	סה"כ

נדל"ן יזמי

חלק החברה		100%		
רווח גולמי שטרם הוכר (במיליוני ₪) ¹	יח"ד לשיווק	יח"ד לשיווק	יח"ד לביצוע	
18	12	24	-	מלאי דירות
1,417	4,143	4,592	4,789	בביצוע
282	445	599	611	בתכנון
1,856	3,652	7,289	9,830	התחדשות עירונית ²
1,906	3,855	5,734	5,734	עתודות קרקע
5,479	12,107	18,238	20,964	סיכום ביניים
723	1,338	1,886	1,886	עסקאות שטרם הושלמו
6,202	13,445	20,124	22,850	סה"כ פרויקטים יזמיים

¹ בפרויקטים בעירוב שימושים כולל רווח גולמי ממסחר, משרדים ומלונאות. המידע אינו נכלל בדוח הרבעוני.

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 בנייה.

⁴ ובנוסף, כ-600 חדרי מלון (חלק החברה כ-270 חדרים)

נדל"ן יזמי

ייזום והקמת פרויקטים למגורים



התחדשות עירונית



ייזום למגורים





פרויקטים בביצוע

כ-2.2 מיליארד ₪
(חלק החברה: כ-1.9 מיליארד ₪)

סך רווח גולמי חזוי*

כ-10 מיליארד ₪
(חלק החברה: כ-8.6 מיליארד ₪)

סך הכנסות צפויות*

4,789 יח"ד
(חלק החברה: 4,242 יח"ד)

יח"ד בביצוע**

כ-2.1 מיליארד ₪
(חלק החברה: כ-1.8 מיליארד ₪)

עודף לגמר*

כ-1.7 מיליארד ₪
(חלק החברה: כ-1.4 מיליארד ₪)

סך רווח שטרם הוכר*

22%

שיעור רווח גולמי ממוצע צפוי





פרויקטים נבחרים בביצוע



הדמיה לצרכי המחשה בלבד



(מתחמים א'-ג')¹ פארק לכיש,
אשדוד

אקווה פארק

כ-13 אש"ח

מחיר ממוצע למ"ר (לא כולל מע"מ)
דירות במחיר מופחת

כ-23 אש"ח

מחיר ממוצע למ"ר (לא כולל מע"מ)
דירות שוק חופשי

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

Q2 2027

מועד סיום בנייה צפוי

909

יח"ד שנמכרו מתוכם 395 יח"ד שוק חופשי²

Q3 2023

מועד תחילת בנייה ושיווק

100%

חלק החברה

נתונים כספיים

478 מ' ש"ח

עודף צפוי לגמר³

269 מ' ש"ח

רווח גולמי צפוי שטרם הוכר

18%

שיעור רווח גולמי צפוי

419 מ' ש"ח

סך רווח גולמי צפוי

2.3 מיליארד ש"ח

סך הכנסות צפויות

¹ הנתונים כוללים שלושה מתחמים אשר נכון למועד הדוח מדווחים כפרויקטים נפרדים תחת קטגוריית "פרויקטים בביצוע". ² נכון ליום 30/09/25. ³ יציין כי עודפי פרויקט מתחם ג', אשר נכון ליום 27.11.25 ובהתאם לדוח שמאי מלווה עומדים על כ-147 מיליון ש"ח, שועבדו לטובת מחזיקי אג"ח סדרה ב'.





הדמיה לצרכי המחשה בלבד

שחמון 2, אילת

אקווה ריזורט

231 יח"ד לשיווק (צמודות קרקע גו/נג), מתוכן 117 יח"ד במחיר למשתכן

Q2 2026

מועד סיום בנייה צפוי

199

יח"ד שנמכרו

100%

חלק החברה

נתונים כספיים*

163 מ'ש

עודף צפוי לגמר

93.5 מ'ש

רווח גולמי צפוי שטרם הוכר

43%

שיעור רווח גולמי צפוי

270 מ'ש

סך רווח גולמי צפוי מהפרויקט

629 מ'ש

סך הכנסות צפויות

* נכון ליום 30/09/25, בהתאם לתוכנית העסקית של החברה | עודף לגמר כולל הון עצמי שהושקע בפרויקט



הדמיה לצרכי המחשה בלבד

טירת הכרמל

ז'בוטינסקי 59

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

תמ"א 38/2

Q1 2028

מועד סיום בנייה צפוי

114

יח"ד שנמכרו

50%

חלק החברה

נתונים כספיים*

24 מ'ש

עודף צפוי לגמר (חלק החברה)

109 מ'ש

רווח גולמי צפוי שטרם הוכר

29%

שיעור רווח גולמי צפוי

112 מ'ש

סך רווח גולמי צפוי (חלק מהחברה - 55 מיליון ש"ח)

390 מ'ש

סך הכנסות צפויות

* נכון ליום 30/09/25, בהתאם לתוכנית העסקית של החברה | הכנסות אינן כוללות שירותי בנייה עבור דירות בעלים



הדמיה לצרכי המחשה בלבד



AlFa

מתחם 1,000 ראשון לציון¹

הפרויקט כולל 496 יח"ד בשוק החופשי וכ-4,550 מ"ר שטחי מסחר באזור מבוקש במערב ראשון לציון על תוואי הרכבת הקלה

q4 2029 מועד סיום בנייה צפוי	q3 2025 מועד תחילת הקמה צפוי	139 יח"ד שנמכרו	50% חלק החברה
--	--	---------------------------	-------------------------

נתונים כספיים²

18% שיעור רווח גולמי צפוי	381 מ' ש"ח סך רווח גולמי צפוי (חלק החברה - 190 מיליון ש"ח)	2.1 מיליארד ש"ח סך הכנסות צפויות
-------------------------------------	--	--

1 הנתונים כוללים שני מתחמים אשר נכון למועד הדוח מדווחים בדוח הרבעוני כפרויקטים נפרדים תחת קטגוריית "פרויקטים בביצוע" ו"עתודות קרקע".
2 נכון ליום 30/09/25, בהתייחס לשני המתחמים יחדיו ובהתאם לתוכנית העסקית של החברה.

פרויקטים בביצוע ובשיווק – טבלה מסכמת ליום 30/09/2025

מועד סיום בניה צפוי	חלק החברה האפקטיבי				100%								סוג הפרויקט	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט
	עודף לגמר ליום 30/09/25 חלק החברה (באלפי ₪)	רווח גולמי שטרם הוכר ליום 30/09/25 (באלפי ₪)	סה"כ רווח גולמי צפוי (באלפי ₪)	יח"ד לשיווק	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	אחוז רווח גולמי צפוי* מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי* (באלפי ₪)	סה"כ הנסות צפוי* (באלפי ₪)	סה"כ משרדים/מסחר	שיעור המכירה	שיעור הביצוע	יח"ד לשיווק			
Q2-2026	163,200	93,500	269,900	231	100%	43%	269,900	629,000	-	86%	98%	231	יזמי + משתכן	שכונת שחמון 2, אילת	אקווה ריזרט
Q2-2027	156,000	103,100	148,400	396	100%	18%	148,400	807,500	3,530	75%	52%	396	יזמי + מופחת	פארק לכיש, אשדוד	אקווה פארק, מתחם א'
Q4-2026	174,700	88,000	142,000	439	100%	18%	142,000	798,600	-	72%	70%	439	יזמי + מופחת	פארק לכיש, אשדוד	אקווה פארק, מתחם ב'
Q4-2026	146,800	77,800	128,200	370	100%	17%	128,200	741,500	3,680	75%	65%	370	יזמי + מופחת	פארק לכיש, אשדוד	אקווה פארק, מתחם ג'***
Q4-2026	28,300	90,400	125,200	115	100%	32%	125,200	388,600	-	55%	57%	115	יזמי	נתניה	אקווה סנס, בן גוריון
Q1-2028	91,000	97,537	100,115	100	100%	35%	100,115	289,402	5,250	43%	7%	100	יזמי	טירת הכרמל	מגרש 501, גן אלי כהן
Q1-2026	85,900	77,067	104,870	60	67%	39%	157,300	407,000	2,450	37%	88%	90	יזמי	מרכז העיר, נתניה	Momentum
Q4-2025	10,900	6,250	26,250	46	50%	35%	52,500	151,500	-	90%	93%	91	תמ"א 38/2	טירת הכרמל	כלניות 22 Clika
Q2-2026	15,600	2,750	10,600	33	50%	20%	21,200	105,300	-	89%	85%	66	תמ"א 38/2	טירת הכרמל	ד'בוטינסקי 71 Next
Q1-2026	2,300	500	3,550	8	50%	30%	7,100	23,800	-	100%	86%	16	תמ"א 38/1	טירת הכרמל	נרקיסים 12-14
Q1-2028	24,100	54,450	56,050	109	50%	29%	112,100	390,000	-	52%	7%	218	תמ"א 38/2	טירת הכרמל	ד'בוטינסקי 59
Q1-2028	5,600	9,500	10,100	35	50%	18%	20,200	113,600	-	76%	8%	70	תמ"א 38/2	טירת הכרמל	כלניות 17
Q4-2027	63,000	61,100	70,000	200	100%	21%	70,000	336,100	1,350	79%	20%	200	יזמי+ מטרה	רמלה	נאות פרס
Q1-2028	134,700	118,270	118,270	39	66.6%	50%	177,400	354,000	-	-	2%	58	יזמי	נתניה	קולנוע אסתר
Q4-2026	22,600	18,650	20,350	34	50%	24%	40,700	172,800	-	72%	23%	68	תמ"א 38/1	תל אביב	חיננית 4, 6, 7, 9, 11***
Q3-2027	48,600	22,500	34,500	245	100%	11%	34,500	308,100	-	81%	54%	245	יזמי + מופחת	עכו	שערי עכו, מתחם 1 (מתחם 18)
Q3-2028	96,000	63,900	63,900	362	100%	14%	63,900	463,300	-	64%	2%	362	יזמי + מופחת	עכו	שערי עכו, מתחם 2 (מתחם 19)
Q1-2028	53,600	28,800	32,300	238	100%	11%	32,300	303,600	-	74%	19%	238	יזמי + מופחת	עכו	שערי עכו, מתחם 3 (מתחם 20)
Q4-2027	207,200	176,800	197,800	335	100%	27%	197,800	730,800	-	52%	23%	335	יזמי + מופחת	אילת	רובע השדה
Q4-2027	95,200	77,400	79,100	255	100%	17%	79,100	477,400	900	69%	5%	255	יזמי + מופחת	לוד	הרובע הבינלאומי
Q3-2028	58,900	75,800	75,800	135	50%	14%	151,600	1,103,600	1,905	49%	4%	270	יזמי	ראשון לציון	Alfa מתחם ה-1000 (3036 - 3039)
Q4-2028	165,900	73,000	73,000	359	100%	10%	73,000	768,100	3,125	73%	2%	359	יזמי + מופחת	אשדוד	אקווה פארק שלב ב', פארק לכיש
	1,850,100	1,417,074	1,890,255	4,143		22%	2,204,515	9,863,602				4,592			סוה"כ

* בהתאם לתוכניות העסקיות של החברה | ההכנסות כוללות זיכוי דיירים בגין עלויות מימון הלוואות קבלן | הכנסות בפרויקטי תחברות עירונית מוצגות ללא שירותי בניה לטובת הבעלים | עודף לגמר כולל הון עצמי שהושקע בפרויקט

** עודפי הפרויקט משועבדים לטובת מחזיקי אג"ח ב' *** בדוח הרבעוני מוצגים הפרויקטים בנפרד, ואילו במצגת זו מוצגים במקביל לשם הנוחות בלבד.

פרויקטים בתכנון

כ-875 יח"ד¹ צפויות לקבל היתר בניה מלא במהלך השנה הקרובה מהן כ-330 יח"ד במחיר מופחת/מחיר מטרה

כ-391 מיליון ₪

(חלק החברה: כ-282 מיליון ₪)

סך רווח גולמי חזוי²

כ-1.8 מיליארד ₪

(חלק החברה: כ-1.3 מיליארד ₪)

סך הכנסות צפויות²

599 יח"ד

(חלק החברה: 445 יח"ד)

יח"ד בתכנון

כ-499 מיליון ₪

(חלק החברה: כ-346 מיליון ₪)

עודפים צפויים²

330 יח"ד

(חלק החברה: 247 יח"ד)

מחיר מופחת / מחיר מטרה

22%

שיעור רווח גולמי ממוצע צפוי



¹ נכון ליום 30/09/25, כולל כ-276 יח"ד הנכללות תחת קטגוריית פרויקטים בהתחדשות עירונית

² נכון ליום 30/09/25 | עודפים צפויים בהתאם לתוכניות העסקיות של החברה, כולל הון עצמי שהושקע בפרויקטים



פרויקטים נבחרים בתכנון



הדמיה לצרכי המחשה בלבד

(מגרשים 212 ו-213)¹
נתניה



חבצלת השרון

הקמת 278 יח"ד מתוכם 166 במחיר למשתכן
ו-112 בשוק חופשי

Q2 2028 מועד סיום בנייה צפוי	Q3 2026 מועד תחילת הקמה צפוי	50% חלק החברה
20% שיעור רווח גולמי צפוי	192 מ' ש סך רווח גולמי צפוי (חלק החברה - 96 מיליון ש)	960 מ' ש סך הכנסות צפויות

נתונים כספיים חזויים²

¹ הנתונים כוללים שני מגרשים אשר נכון למועד הדוח מדווחים בדוח הרבעוני כפרויקטים נפרדים תחת קטגוריית "פרויקטים בתכנון".
מגרש 212 ומגרש 213 - התקבל היתר חפירה ודיפון.

² נכון ליום 30/09/25, בהתייחס לשני המגרשים ובהתאם לתוכנית העסקית של החברה

פרויקטים בתכנון – טבלה מסכמת ליום 30/09/25

מועד סיום בניה צפוי	מועד תחילת בניה צפוי	חלק החברה האפקטיבי			100%						שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט
		סה"כ רווח גולמי צפוי (באלפי ₪)	יח"ד לשיווק	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	אחוז רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי צפוי* (באלפי ₪)	סה"כ הכנסות צפויות* (באלפי ₪)	משרדים/ מסחר	שיעור שיווק למועד הדוח	יח"ד לשיווק			
Q2-2028	Q3-2026	46,050	64	50%	21%	92,100	437,800	2,017	8%	128	שוק חופשי + מחיר מטרחה	נתניה	חבצלת השרון (מגרש 213)
Q2-2028	Q3-2026	49,900	75	50%	19%	99,800	521,800	1,948	--	150	שוק חופשי + מחיר מטרחה	נתניה	חבצלת השרון (מגרש 212)
Q1-2027	Q1-2026	8,350	7	50%	30%	16,700	55,700	350	---	14	שוק חופשי	חדרה	פארק בוטיק- שלב ב'
Q4-2027	Q3-2026	23,100	34	100%	31%	23,100	73,400	-	---	34	שוק חופשי	טירת הכרמל	חלקות 101-103, גן אלי כהן
Q1-2027	Q1-2026	4,700	8	50%	27%	9,400	35,300	-	---	16	שוק חופשי	חדרה	אכזיב, שלב ב'
Q4-2027	Q3-2026	40,500	52	100%	23%	40,500	172,600	-	---	52	שוק חופשי	אילת	אקוהו ריזורט, שלב ב'
Q1-2028	Q4-2026	66,000	73	100%	23%	66,000	291,800	8,040	---	73	שוק חופשי + מחיר מטרחה	כפר סבא	כפר סבא הירוקה
Q2-2029	Q3-2026	42,900	132	100%	19%	42,900	224,400	-	--	132	שוק חופשי + מחיר מופחת	בני עייש	בני עייש (מתחם 73146)
		281,500	445		22%	390,500	1,812,800	12,355		599			סה"כ

* בהתאם לתוכניות העסקיות של החברה

עתודות קרקע – טבלה מסכמת ליום 30/09/2025

מועד סיום בניה צפוי	מועד תחילת בניה צפוי	חלק החברה האפקטיבי						סוג הפרויקט	מיקום	שם הפרויקט
		סה"כ רווח נולמי צפוי (באלפי ₪)	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	שיעור רווח נולמי	סה"כ רווח נולמי צפוי ¹ (באלפי ₪)	סה"כ הכנסות צפויות ¹ (באלפי ₪)	יח"ד – מצב מתוכנן			
Q1-2028	Q4-2026	48,700	100%	25%	48,700	194,400	126	שוק חופשי + מחיר מטרה	אילת	שיפולי ההר
Q4-2028	Q4-2026	56,700	100%	21%	56,700	273,300	178	שוק חופשי + משתכן	צפת	מצפה הימים מתחם א'
Q3-2029	Q1-2027	30,650	50%	16%	61,300	372,300	232	שוק חופשי + מחיר מטרה	קרית עקרון	קרית עקרון
Q3-2029	Q1-2027	114,500	50%	23%	229,000	1,002,000	226	שוק חופשי	ראשון לציון	מתחם האלף, מגרשים 3034, 3035
Q4-2027	Q4-2026	25,600	50%	22%	51,200	233,700	76	שוק חופשי + מחיר מטרה	ראשון לציון	מתחם האלף (מתחמים א, ב)
Q2-2027	Q4-2026	49,850	50%	21%	99,700	479,800	158	שוק חופשי + מחיר מופחת	רמת גן	רמת גן תל השומר
Q1-2029	Q2-2027	32,800	50%	32%	65,600	204,000	99	שוק חופשי	אילת	שיפולי ההר ב'
Q1-2030	Q2-2027	140,250	50%	34%	280,500	819,800	224	שוק חופשי	חדרה	תנופורט א' (מגרשים 101 ו-620)
Q1-2030	Q2-2027	66,700	100%	35%	66,700	191,800	82	שוק חופשי	חדרה	תנופורט ב' (מגרש 202)
Q1-2030	Q2-2027	44,995	67%	35%	66,600	191,800	82	שוק חופשי	חדרה	תנופורט ג' (מגרש 201)
Q3-2029	Q4-2026	85,140	33%	36%	258,000	723,000	300	שוק חופשי	אור עקיבא	אורות
Q4-2028	Q4-2026	28,900	50%	21%	57,800	274,300	72	שוק חופשי	זכרון יעקב	מדורגי המצוק
Q2-2028	Q1-2027	10,920	33.30%	37%	32,800	87,900	32	שוק חופשי	נתניה	פרופסור שור
Q3-2028	Q4-2026	86,980	100%	26%	86,980	331,100	232	שוק חופשי + מחיר מטרה	קרית גת	קרית גת (צביון חרדי)
Q1-2028	Q4-2026	14,450	50%	20%	28,900	143,900	105	שוק חופשי + מחיר מטרה	קרית גת	קרית גת (שותפות)
Q1-2029	Q4-2027	5,575	50%	26%	11,150	42,900	-	שוק חופשי	חדרה	בית ארלוזורוב
Q1-2029	Q4-2026	70,300	100%	25%	70,300	282,200	152	שוק חופשי + מחיר מופחת	בני עייש	בני עייש (מתחמים 149 ו-150) ²
Q2-2029	Q4-2026	230,100	100%	22%	230,100	1,031,800	505	שוק חופשי + מחיר מופחת	בית שמש	בית שמש צביון חרדי (מתחמים 380 ו-384) ³
Q2-2029	Q4-2026	23,200	100%	17%	23,200	140,100	78	שוק חופשי + מחיר מופחת	בית שמש	בית שמש
Q4-2029	Q4-2026	57,950	50%	20%	115,900	583,700	208	שוק חופשי + מחיר מופחת	יהוד	יהוד
Q4-2029	Q4-2026	235,310	100%	19%	235,310	1,209,260	646	שוק חופשי + מחיר מופחת	יבנה	יבנה (מתחמים ד' ו-ז')
Q2-2030	Q2-2027	188,880	50%	26%	377,760	1,441,560	693	שוק חופשי + מחיר מופחת	טבריה	טבריה
Q2-2030	Q2-2027	118,165	35%	20%	337,615	1,653,190	898	שוק חופשי (עסקת השבה)	עכו	עכו- קיבוץ שמרת
Q2-2029	Q2-2027	139,660	100%	21%	139,660	658,560	330	שוק חופשי + מחיר מופחת	ירושלים	ירושלים ברזנפמן
טרם נקבע	טרם נקבע	-	65.10%	-	-	-	-	שוק חופשי	זכרון יעקב	קרקע חקלאית
		1,906,275		24%	3,031,475	12,566,370	5,734			סה"כ
-	-	722,855	100%-33%	25%	1,079,535	4,423,100	1,886	שוק חופשי/מחיר מופחת		עסקאות שטרם הושלמו
		2,536,030		24%	4,111,010	16,989,470	7,620			סה"כ (כולל עסקאות שטרם הושלמו)

¹ בהתאם לתוכניות העסקיות של החברה ² הנתונים כוללים שני מתחמים נפרדים בבני עייש, לשם הנוחות החברה מציגה את שני המתחמים במקובץ הנתונים כוללים שלושה מתחמים נפרדים בבית שמש, לשם הנוחות החברה מציגה את שלשת המתחמים במקובץ

התחדשות עירונית

20

פרויקטים בקידום

50

פרויקטים בשלבי תכנון

10

פרויקטים בביצוע

14,054

יח"ד לבנייה

11,247 יח"ד לשיווק
חלק החברה 6,082 יח"ד

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

9,830

יח"ד לבנייה

7,289 יח"ד לשיווק
חלק החברה - 3,652 יח"ד

כולל פרויקטים חתומים בלבד,
לפי הסף הנדרש בחוק

726

יח"ד לבנייה*

529 יח"ד לשיווק
חלק החברה - 265 יח"ד

יתרת יח"ד לשיווק
נכון 30.09.25 - 156

הנתונים נכונים ליום 30/09/25

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



פרויקטים נבחרים בהתחדשות עירונית



טירת
הכרמל



משה שרת 41-45

תב"ע שאושרה
בדיון להפקדה

הריסת 3 מבנים והקמתם של כ- 2 מבנים חדשים אשר יכללו 316 יח"ד וכן הקמה של כ- 3,000 מ"ר מסחר וכ- 1,500 מ"ר משרדים

פינוי בינוי

Q4 2026

מועד תחילת בנייה צפוי

268

מס' דירות המיועדות למכירה

5.58

יחס החלפה

92%

שיעור חתימות נוכחי

50%

חלק החברה

נתונים כספיים*

26%

שיעור רווח גולמי צפוי

134 מ' ש

סך רווח גולמי צפוי (חלק מהחברה - 67 מיליון ש"ח)

511 מ' ש

סך הכנסות צפויות

Q3 2029

מועד סיום בנייה צפוי

* נכון ליום 30/09/25, בהתאם לתוכנית העסקית של החברה | הכנסות אינן כוללות שירותי בניה עבור דירות בעלים



עמרם אברהם





הדמיה לצרכי המחשה בלבד



טירת
הכרמל

ז'בוטינסקי כלניות

הריסת 9 מבנים והקמתם של כ- 8 מבנים חדשים אשר יכללו 930 יח"ד מעל לכ- 3 קומות מרתף חניה וכן הקמה של כ- 5,350 מ"ר מסחר וכ- 3,250 מ"ר משרדים

פינוי בינוי

Q4 2026
מועד תחילת בנייה צפוי

775
מס' דירות המיועדות למכירה

5
יחס החלפה

81%
שיעור חתימות נוכחי

50%
חלק החברה

נתונים כספיים*

21%
שיעור רווח גולמי צפוי

342 מ' ש
סך רווח גולמי צפוי (חלק מהחברה - 171 מיליון ש"ח)

1,618 מ' ש
סך הכנסות צפויות

Q1 2031
מועד סיום בנייה צפוי

* נכון ליום 30/09/25, בהתאם לתוכנית העסקית של החברה | הכנסות אינן כוללות שירותי בניה עבור דירות בעלים

התחדשות עירונית – טבלה מסכמת ליום 30/09/2025

מועד סיום בנייה צפוי	מועד תחילת בנייה צפוי	חלק החברה האפקטיבי		100%					שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	חלק החברה האפקטיבי בפריקט	סוג הפריקט	מיקום	שם הפריקט
		סה"כ רוח גולמי צפוי (באלפי ₪)	יח"ד לשיווק	אחוז רוח גולמי צפוי	סה"כ רוח גולמי צפוי* (באלפי ₪)	סה"כ הנסות צפוי* (באלפי ₪)	יח"ד לשיווק	מס' דירות קיימות					
Q1-2031	Q4-2026	171,000	388	21%	342,000	1,617,600	775	155	81%	50%	פינוי בינוי	טירת הכרמל	ז'בוטינסקי-כלניות
Q3-2027	Q1-2026	7,950	8	36%	15,900	44,000	15	24	96%	50%	תמ"א	תל אביב-יפו	פעמונית 10,12,14
Q1-2028	Q1-2026	5,750	8	28%	11,500	41,600	15	24	86%	50%	תמ"א	תל אביב-יפו	קהילת קנדה 41,43,45
Q3-2029	Q4-2026	67,050	134	26%	134,100	511,300	268	48	92%	50%	פינוי בינוי	טירת הכרמל	משה שרת 41,43,45
Q4-2030	Q4-2027	38,050	63	16%	76,100	477,100	126	66	81%	50%	פינוי בינוי	נתניה	גד מננס 25,27,29,31
Q4-2030	Q1-2028	100,650	171	26%	201,300	785,200	342	168	87%	50%	פינוי בינוי	פרדס חנה כרכור	מתחם אנד, דרך הבנים 1-8
Q4-2030	Q1-2028	90,300	145	29%	180,600	626,300	290	100	90%	50%	פינוי בינוי	פרדס חנה כרכור	מתחם קנדי, גבע 29-36
Q2-2028	Q2-2026	5,850	5	23%	11,700	51,100	9	15	85%	50%	תמ"א	תל אביב-יפו	בזל 41
Q2-2028	Q2-2026	5,900	6	22%	11,800	52,700	11	13	92%	50%	תמ"א	תל אביב-יפו	שטרוק 13
Q2-2028	Q2-2026	9,900	15	23%	19,800	84,800	29	33	69%	50%	תמ"א	תל אביב-יפו	גלעינית 1
Q2-2028	Q2-2026	16,800	20	28%	33,600	119,700	40	32	83%	50%	תמ"א	תל אביב-יפו	גלעינית 5
Q2-2028	Q2-2026	8,350	8	25%	16,700	67,700	15	12	75%	50%	תמ"א	הרצליה	גולומב 2
Q2-2028	Q3-2026	7,900	14	32%	15,800	49,200	27	32	100%	50%	תמ"א	טירת הכרמל	אצ"ל 7-9
Q1-2029	Q1-2026	4,600	13	26%	9,200	35,100	26	32	84%	50%	תמ"א	קריית ים	י.ל פרץ 4א' / אהבת ציון 7
Q1-2029	Q1-2026	3,000	7	30%	6,000	20,000	14	16	87%	50%	תמ"א	קריית ים	אהבת ציון 5
Q1-2029	Q1-2026	3,900	11	26%	7,800	29,700	22	24	87%	50%	תמ"א	קריית מוצקין	קדיש לוז 27,29,31
Q1-2029	Q1-2026	4,100	11	28%	8,200	29,700	22	24	71%	50%	תמ"א	קריית מוצקין	קדיש לוז 59,61,63
Q1-2029	Q1-2027	3,350	10	25%	6,700	26,300	20	24	75%	50%	תמ"א	קריית מוצקין	דרך עכו 205
Q1-2029	Q1-2027	3,350	10	25%	6,700	26,300	20	24	83%	50%	תמ"א	קריית מוצקין	דרך עכו 207
Q1-2029	Q1-2026	5,250	16	25%	10,500	42,300	31	32	78%	50%	תמ"א	קריית מוצקין	חשמונאים 28
Q3-2029	Q1-2026	9,050	21	31%	18,100	58,600	41	36	80%	50%	תמ"א	קריית מוצקין	קורצ'אק 4-8
Q2-2030	Q4-2027	31,400	69	26%	62,800	246,000	138	24	67%	50%	פינוי בינוי	טירת הכרמל	הרב קוק
Q1-2029	Q4-2026	15,900	37	21%	31,800	153,500	74	24	91%	50%	תמ"א	טירת הכרמל	אצ"ל 32-36

התחדשות עירונית – טבלה מסכמת ליום 30/09/2025 המשך

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 רוח גולמי צפוי (באלפי ₪)	יח"ד לשיווק	אחוז רוח גולמי צפוי	סה"כ רוח גולמי צפוי* (באלפי ₪)	סה"כ הכנסות צפויות* (באלפי ₪)	יח"ד לשיווק	מס' דירות קיימות					
Q4-2029	Q4-2026	17,350	55	17%	34,700	210,000	110	28	96%	50%	פינוי בינוי	נהריה	רייך ויצמן
Q3-2030	Q3-2027	6,450	20	20%	12,900	66,000	39	12	67%	50%	פינוי בינוי	נהריה	ההגנה 38
Q3-2030	Q3-2027	25,400	78	20%	50,800	250,700	156	48	83%	50%	פינוי בינוי	חיפה	דרייפוס 49-59
Q3-2029	Q3-2026	34,700	86	21%	69,400	333,800	172	34	71%	50%	פינוי בינוי	נשר	יעל 30-43
Q4-2030	Q4-2027	73,150	111	29%	146,300	509,400	221	72	70%	50%	פינוי בינוי	חיפה	רוטשילד/רינה
Q2-2034	Q2-2032	12,600	30	18%	25,200	137,200	60	32	67%	50%	פינוי בינוי	ראשון לציון	אוסישקין
Q4-2030	Q4-2027	41,700	92	23%	83,400	365,700	183	61	71%	50%	פינוי בינוי	חיפה	נתיב חן 39-53
Q4-2034	Q4-2031	88,900	212	21%	177,800	850,900	423	127	67%	50%	פינוי בינוי	חיפה	נתיב חן 63-79
Q2-2030	Q2-2027	31,700	91	21%	63,400	303,500	181	44	73%	50%	פינוי בינוי	קרית מוצקין	ורד ויצמן
Q1-2031	Q1-2028	47,530	85	23%	67,900	298,900	122	32	69%	70%	פינוי בינוי	חדרה	הגיבורים
Q2-2031	Q1-2028	82,110	140	26%	234,600	885,700	401	100	72%	35%	פינוי בינוי	פרדס חנה כרכור	דרך למרחב
Q4-2028	Q4-2026	8,950	23	19%	17,900	93,900	45	24	95%	50%	תמ"א 38/2	נהריה	שי עגנון 8-10
Q4-2028	Q4-2026	14,100	35	21%	28,200	131,900	69	19	100%	50%	תמ"א 38/2	נהריה	סאלד 13-15
Q4-2029	Q2-2027	14,250	30	22%	28,500	128,500	60	18	100%	50%	פינוי בינוי	חולון	הבנים 3-7
Q3-2032	Q3-2028	205,800	526	23%	411,600	1,782,900	1,052	200	80%	50%	פינוי בינוי	טירת הכרמל	מתחם גיורא
Q4-2029	Q3-2027	32,634	48	24%	66,600	274,900	97	42	71%	50%	פינוי בינוי	נתניה	שרת 45-טרומפלדור 38
Q4-2029	Q3-2027	29,057	39	24%	59,300	244,900	79	35	70%	50%	פינוי בינוי	נתניה	שדרות בנימין 24-26
Q3-2029	Q2-2027	10,829	32	11%	22,100	201,500	65	28	70%	50%	פינוי בינוי	נתניה	המתמיד 3-5
Q4-2029	Q1-2027	45,766	71	23%	93,400	413,000	144	72	76%	49%	פינוי בינוי	נתניה	מתחם אבושידי
Q1-2031	Q1-2028	108,731	182	22%	221,900	993,900	372	165	80%	49%	פינוי בינוי	נתניה	ברודצקי בנימין
Q1-2030	Q1-2027	47,922	74	24%	97,800	407,300	150	60	95%	49%	פינוי בינוי	נתניה	בן צבי הארי
Q2-2031	Q2-2028	31,213	36	23%	63,700	271,300	74	41	82%	49%	פינוי בינוי	נתניה	בן יהודה נב
Q3-2030	Q4-2027	45,717	78	24%	93,300	395,900	160	73	84%	49%	פינוי בינוי	נתניה	גורדון ויצמן ששת הימים

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

התחדשות עירונית – טבלה מסכמת ליום 30/09/2025 המשך

מועד סיום בנייה צפוי	מועד תחילת בניה צפוי	חלק החברה האפקטיבי		100%					שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	חלק החברה האפקטיבי בכרויקט	סוג הכרויקט	מיקום	שם הכרויקט
		סה"כ רוח גולמי צפוי (באלפי ₪)	יח"ד לשיווק	אחוז רוח גולמי צפוי	סה"כ רוח גולמי צפוי* (באלפי ₪)	סה"כ הכנסות צפויות* (באלפי ₪)	יח"ד לשיווק	מס' דירות קיימות					
Q4-2029	Q3-2026	71,660	104	23%	179,150	767,730	260	128	96%	40%	פינוי בינוי	נתניה	נורוק טהון
Q4-2030	Q4-2027	24,010	45	25%	34,300	136,800	64	8	67%	70%	פינוי בינוי	חדרה	השקמה- בית אליעזר
Q4-2030	Q3-2028	17,010	28	31%	24,300	79,100	40	18	67%	70%	פינוי בינוי	גבעתיים	חנה סנש
Q4-2030	Q3-2028	62,200	120	27%	67,200	245,200	120	38	67%	100%	פינוי בינוי	נתניה	הר ציון הגליל
		1,761,889	3,652	23%	3,194,550	15,976,330	7,289	2,541					סה"כ

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

פרויקטי התחדשות עירונית – טרם עברו רף חתימות נדרש ליום 30/09/2025

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%	53%	67%	113	565	Q4-2028
הנרייטה סאלד	קרית ים	פינוי בינוי	50%	55%	67%	180	810	Q4-2028
העליה	זכרון יעקב	פינוי בינוי	50%	38%	67%	36	118	Q4-2027
ז'בוטינסקי בן צבי קרית ים	קרית ים	פינוי בינוי	50%	37%	67%	371	1,571	Q1-2029
חנה שנס 2-14	נהריה	פינוי בינוי	50%	30%	67%	149	727	Q1-2031
שפרינצק	קרית ים	פינוי בינוי	50%	44%	67%	98	452	Q2-2028
שבטי ישראל 44-62	קרית חיים	פינוי בינוי	50%	54%	67%	115	461	Q1-2028
התשיג	מגדל העמק	פינוי בינוי	50%	41%	67%	130	819	Q3-2027
שפירא הרימון האילן	עכו	פינוי בינוי	50%	41%	67%	556	2,224	Q3-2027
כברי	חיפה	פינוי בינוי	50%	55%	67%	128	372	Q4-2027
ישעיהו	חיפה	פינוי בינוי	50%	61%	67%	104	286	Q3-2031
ז'ורס 3-15	חיפה	פינוי בינוי	50%	50%	67%	92	280	Q3-2032
אסתר המלכה	חיפה	פינוי בינוי	50%	39%	67%	97	340	Q3-2032
שער הגיא 13-17	חיפה	פינוי בינוי	50%	64%	67%	36	78	Q3-2032
הרב קוק-בורוכוב-שלמה המלך	נתניה	פינוי בינוי	50%	32%	67%	96	202	Q3-2026
גורדון וייצמן	נתניה	פינוי בינוי	50%	40%	67%	65	131	Q4-2027
הבעל שם טוב	אשקלון	פינוי בינוי	50%	60%	67%	60	360	Q4-2028
ביאליק 3,5,7	חדרה	פינוי בינוי	70%	60%	67%	29	183	Q2-2027
גזית-הנציב	חדרה	פינוי בינוי	70%	63%	67%	176	704	Q3-2028
ההגנה	אשדוד	פינוי בינוי	100%	40%	67%	176	564	Q1-2029
סה"כ						2,807	11,247	



פרויקטים נבחרים שהושלמו



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



Young, מכבי רמלה
מחיר למשתכן
מס' יח"ד - 224 (160 משתכן)
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%



Sea Life אילת
מחיר למשתכן
מס' יח"ד - 163 (163 משתכן)
שנת מסירה - 2021
שיעור רווח גולמי - 28%
חלק החברה - 100%



60 IN מערב, חדרה
שוק חופשי
מס' יח"ד - 67
שנת מסירה - 2021
שיעור רווח גולמי - 26%
חלק החברה - 50%



רובע הברון, פרדס חנה
מחיר למשתכן
מס' יח"ד - 576 (312 משתכן)
שנת מסירה - 2023
יתרת יח' במלאי - 20
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:

19

סה"כ

169

מיליון ₪

6

פרויקטים בתכנון

94.2

מיליון ₪

3

פרויקטים בהקמה

43.3

מיליון ₪

10

פרויקטים מניבים

31.4

מיליון ₪

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

תמונת מצב - נדל"ן להשקעה

נתונים נוספים



כ- 900 מיליון ₪

סך עלויות צפויות להשלמת הפרויקטים חלק החברה

כ-600 חדרי מלון

מלונאות בתכנון (חלק החברה כ-240)

92%

שיעור תפוסה משוקלל מניבים

9.5%

שיעור תשואה צפוי משוקלל* (6.7% במניבים בלבד)

883 מיליון ₪

סך שווי נכסים, חלק החברה

297,000 מ"ר

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





פחיקטים נבחרים נדל"ן להשקעה





חדרה A-Center

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

11 מ'ש

וסט שנתי

12,377

שטחים לשיווק במ"ר

100%

חלק החברה

164 מ'ש

שווי בספרים 30.09.25

98%

שיעור תפוסה



מגרש 39 (מרלוג"ג) - עמק חפר



5 מ' ש

NOI שנתי

7,530

שטחים לשיווק
במ"ר

50%

חלק החברה

75 מ' ש

שווי בספרים
30.09.25

100%

שיעור תפוסה

מגרש 9 (מרלוג"ג) - עמק חפר



4.8 מ' ש

NOI שנתי

5,820

שטחים לשיווק
במ"ר

50%

חלק החברה

69 מ' ש

שווי בספרים
30.09.25

100%

שיעור תפוסה



מרלו"ג בהקמה

כפר יונה

65%

אחוזי ביצוע

32 מ' ש

שנתי צפוי*
NOI (חלק החברה 16 מש"ח)

52,000

שטחים לשיווק
במ"ר

50%

חלק החברה

12%

שיעור משטחי הנכס לגביהם
נחתמו חוזי שכירות מחייבים

60 מ' ש

צפי עלויות
להשלמת הפרויקט
(חלק החברה 30 מש"ח)

Q4 2026

מועד סיום בנייה משוער

235 מ' ש

שווי בספרים
30.09.25

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



הדמיה לצרכי המחשה בלבד



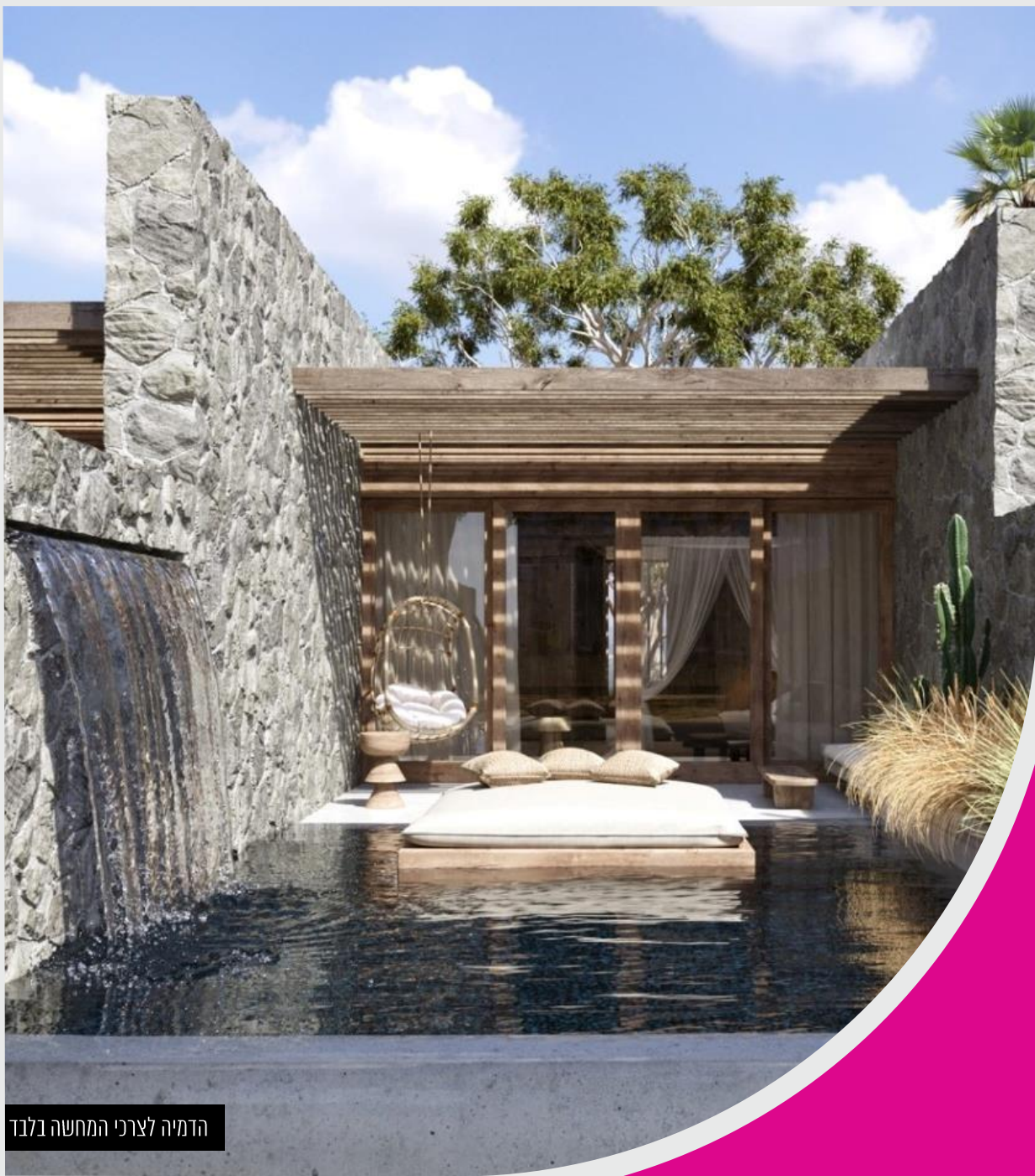
מרלו'ג בהקמה

מבוא כרמל

במהלך 2022, כשנה לאחר רכישתו, נמכר 50% מהפרויקט לקבוצת כלל לפי שווי של כ- 370 מ"ח, ברווח של כ-62 מ"ח (חלק החברה לפני מס, בגין החלק שנמכר ושנותר).

<p>69 מ' ש</p> <p>NOI שנתי צפוי* (חלק החברה 15.5 מ"ח)</p>	<p>143,000</p> <p>שטחים לשיווק במ"ר</p>	<p>22.5%</p> <p>חלק החברה</p>
<p>366 מ' ש</p> <p>צפי עלויות להשלמת הפרויקט (חלק החברה 82 מ"ח)</p>	<p>427 מ' ש</p> <p>שווי בספרים 30.09.25</p>	<p>Q4 2028</p> <p>מועד סיום בנייה משוער</p>

* למעט אם נאמר אחרת הנתונים לפי 100%. בהנחת סיום ההקמה, אכלוס השטחים הפנויים ובתפוסה מלאה



הדמיה לצרכי המחשה בלבד



בהקמה
חוף גולן, כנרת

מלון גורדוניה

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

24 מ' ש

שיעור משטח הנכס לגביו נחתם חוזה שכירות מחייב

100%

שיעור משטח הנכס לגביו נחתם חוזה שכירות מחייב

50%

חלק החברה

128 מ' ש

צפי עלויות להשלמת הפרויקט (חלק החברה 64 מ"ש*)

158 מ' ש

שווי בספרים 30.09.25

Q3 2026

מועד סיום בנייה משוער

* למעט אם נאמר אחרת הנתונים לפי 100%. בהנחת סיום ההקמה, אכלוס השטחים הפנויים ובתפיסה מלאה



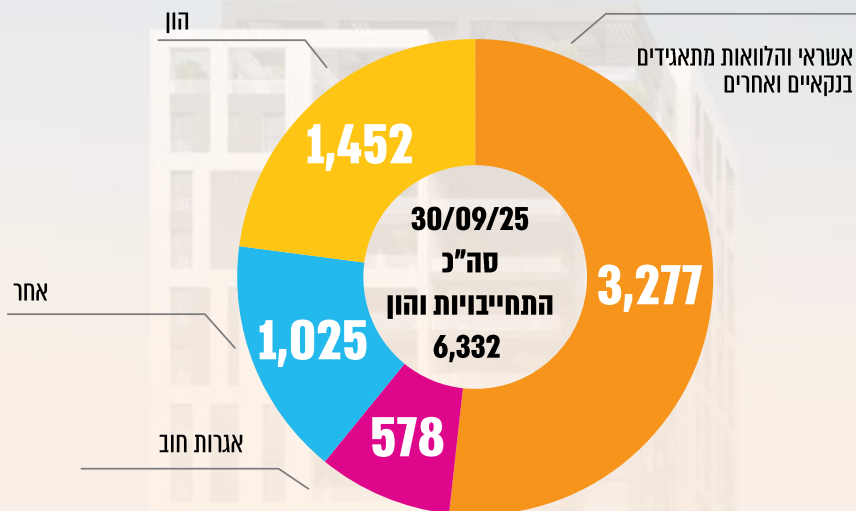
נדל"ן להשקעה – טבלה מסכמת ליום 30/09/2025

מועד סיום בנייה משוער	שיעור מכוסה / חוזי שכירות מחייבים	חלק החברה האפקטיבי			100%		סוג הנכס	חלק החברה (בשרשור סופי)	מיקום	שם הפרויקט	סטטוס
		צפי עלויות הפרויקט (באלפי ₪)	סה"כ שטחי משרדים / מסחר להשכרה (מ"ר)	NOI שנתי צפוי (בתכופסה מלאה) (באלפי ₪)	סה"כ שטחי משרדים / מסחר להשכרה (מ"ר)	שווי בדוחות ליום 30.06.25 (באלפי ₪)					
מאוכלס	98%	-	12,377	10,740	12,377	164,000	מרכז מסחרי	100%	חדרה	A-Center	מניבים
מאוכלס	65%	-	512	650	512	9,190	מרכז מסחרי	100%	טירת הכרמל	A-Center	
מאוכלס	100%	-	5,903	4,580	8,433	92,630	בית אבות סיעודי	70%	חדרה	בית אבות סיעודי	
מאוכלס	100%	-	2,910	2,395	5,820	69,400	לוגיסטיקה, מסחר, משרדים	50%	אזה"ת, עמק חפר	מגרש 9	
מאוכלס	100%	-	3,765	2,475	7,529	75,100	לוגיסטיקה, מסחר, משרדים	50%	אזה"ת, עמק חפר	מגרש 39	
מאוכלס	86%	310	8,816	4,885	17,631	153,560	לוגיסטיקה, מסחר, משרדים	50%	אזה"ת, עמק חפר	מגרש 1	
מאוכלס	41%	-	732	955	1,463	29,720	פרויקט משולב- מסחר ומגורים	50%	פרדס חנה כרכור	פרויקט רובע הברון	
מאוכלס	94%	-	1,352	1,305	2,704	37,500	מרכז מסחרי ומשרדים	50%	פרדס חנה כרכור	הטריז	
מאוכלס	100%	-	700	160	700	1,660	בית מלאכה	100%	אזה"ת, חדרה	בית מלאכה	
בהליכי אכילוס	מסחרי-98% משרדים-22%	250	2,827	3,250	16,960	265,500	מרכז מסחרי ומשרדים	16.7%	אור עקיבא	מתחם אורות - מרכז מסחרי ביג	בהקמה
Q4-2026	12%	30,100	25,939	15,965	51,877	234,600	לוגיסטיקה, מסחר, משרדים	50%	אזה"ת, כפר יונה	4 קרקעות כפר יונה	
Q4-2028	-	82,360	32,207	15,460	143,140	426,590	לוגיסטיקה, מסחר, משרדים	22.5%	אזה"ת, מ.א. מגידו	8 קרקעות - מבוא כרמל	
Q3-2026	100%	64,025	74 חדרי מלון	11,880	148 חדרי מלון	158,510	מלונאות	50%	כנרת חוף גולן	גורדוניה	
Q4-2027	-	64,530	54 חדרי מלון	6,735	108 חדרי מלון	25,635	מלונאות	50%	קיסריה	נאות גולף	בתכנון
Q2-2028	-	102,650	63 חדרי מלון	5,650	189 חדרי מלון	41,140	מלונאות	50%	אילת	רובע השדה (מתחם 5)	
Q4-2028	-	48,000	50 חדרי מלון	5,025	150 חדרי מלון	68,190	מלונאות	33.5%	גבעת אולגה, חדרה	שער הים (קדמת עדן) *	
Q2-2028	-	24,800	6,359	4,770	12,718	11,690	לוגיסטיקה/קרקע להשקעה ה, מסחר, משרדים	50%	אזה"ת, עמק חפר	מגרש 44	
טרם נקבע	-	484,070	12,600	72,100	15,000	56,670	חוות שרתים	84%	אזה"ת ברוש, בית שמש	מגרשים 717,718,719 בית שמש**	
טרם נקבע	-	-	-	-	-	14,170		100%	אזור תעשייה חדרה	קרקע חקלאית	
		901,095	+ 116,999 241 חדרי מלון	168,980	+ 296,864 595 חדרי מלון	1,935,455					

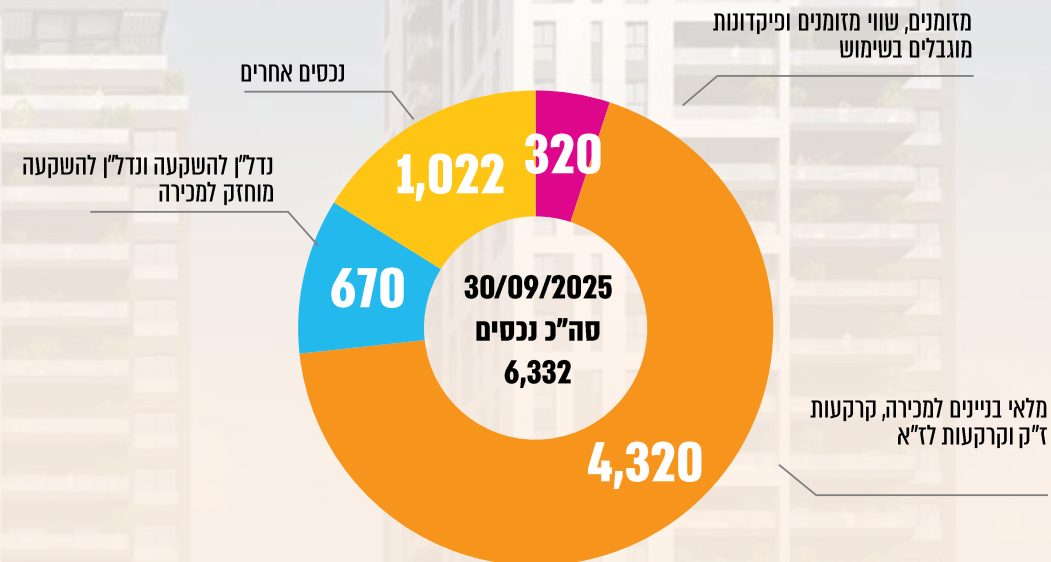


נתונים פיננסיים

תמצית נתונים - מאזן מאוחד (במיליוני ש"ח)



12.2024	9.2025	
2,692	3,277	אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
350	578	אגרות חוב
947	1,025	אחר (ספקים, זכאים, התחייבויות בגין חוזים, שרותי בניה ועבודות למס)
1,252	1,452	הון
5,241	6,332	סה"כ התחייבויות והון
23.9%	22.9%	שיעור הון למאזן
27.79%	26.24%	שיעור הון למאזן לפי שטרי נאמנות (אג"ח א', ב' וג')



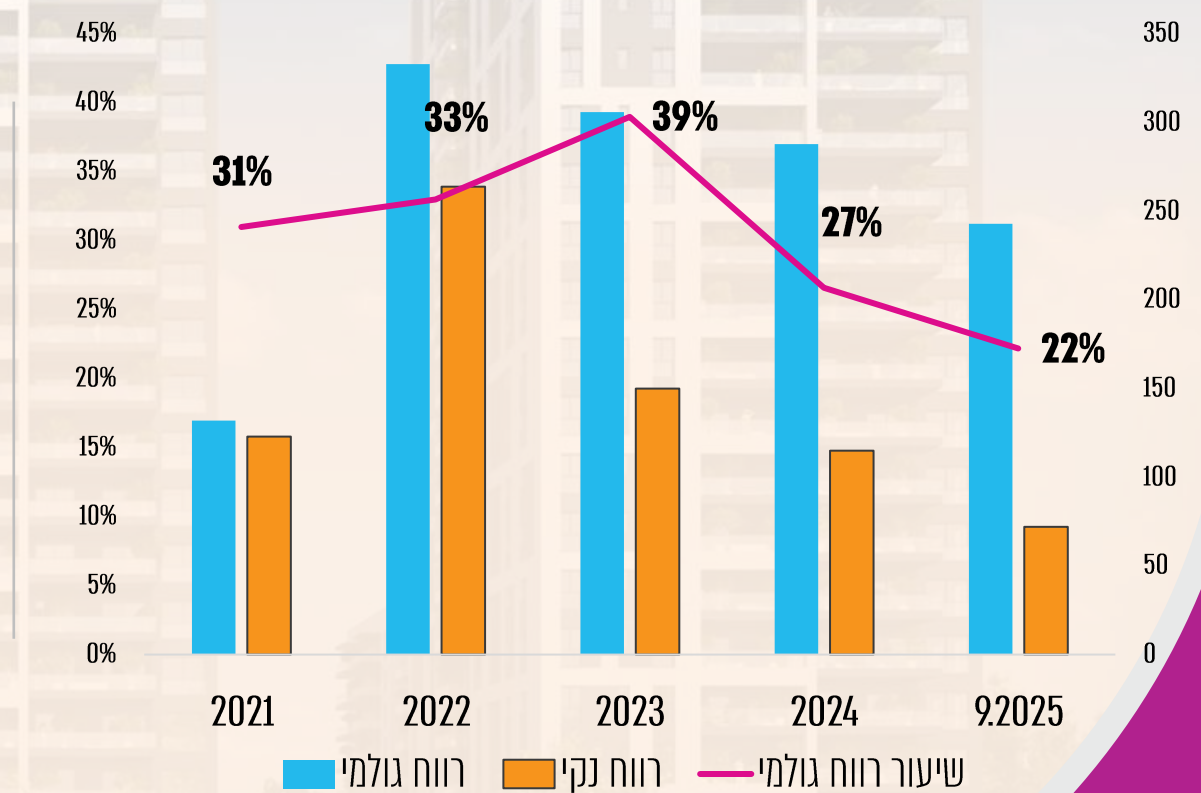
12.2024	9.2025	
184	320	מזומנים, שווי מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש
3,703	4,320	מלאי בניינים למכירה, קרקעות ז"ק וקרקעות לז"א
571	670	נדל"ן להשקעה
783	1,022	נכסים אחרים (השקעה בכלולות, נכסים בגין חוזים, חייבים ורכוש קבוע)
5,241	6,332	סה"כ נכסים

תמצית הכנסות ורווחיות (במיליוני ש"ח)

נתוני רווח או הפסד

2023	2024	9.2024	9.2025	(מיליון ש"ח)
789	1,080	705	1,093	הכנסות
306	288	192	243	רווח גולמי
39%	27%	27.2%	22.2%	שיעור רווח גולמי (%)
10	14.5	12	(532)	רווחי אקוויטי
271	236	158	183	רווח תפעולי ללא שיעורים
34%	22%	22.4%	16.7%	שיעור רווח תפעולי (%)
(41)	(83)	(63)	(81)	הוצאות מימון, נטו
150	115	61	72	רווח נקי מיוחס לבעלי מניות
19%	11%	9%	6.5%	שיעור רווח נקי (%)

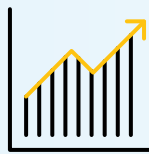
מגמת רווחיות



צמיחה מתמדת לאורך זמן



הון עצמי בסך
של 1.4 מיליארד ש"ח
ליום 30.09.25



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



ותק וניסיון של מעל 20 שנה
בתחום הנדל"ן



צפי ל- NOI שנתי** של כ- 65 מיליון
ש"ח עד סוף שנת 2027, עם גידול נוסף
של כ- 103 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- 0.7 מיליארד ש"ח מעסקאות שטרם הושלמו.
** חלק החברה, NOI עתידי צפוי בהנחת סיום הקמה, אכלוס השטחים הפנויים ובתפוסה מלאה



הבהרה משפטית - מידע צופה פני עתיד

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 2024 שפורסם ביום 26 במרץ 2025 ובדוחות הרבעוניים לרבעון הראשון, השני והשלישי לשנת 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-020606, 2025-01-039306, 2025-01-063314 ו-2025-01-094172, בהתאמה) (להלן: "הדוחות"). בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין המידע המוצג במצגת זו באופן תמציתי וכללי לבין מידע מפורט המופיע בדוחות, יגבר האמור בדוחות (אלא אם צוין מפורשות אחרת ביחס למידע שעודכן ביחס לדוח התקופתי כמפורט להלן).

חלק מהנתונים במצגת, לרבות ביחס ל- NOI צפוי לכלל הנכסים של החברה וסך הרווח הגולמי שטרם הוכר מכלל הפריקטים של החברה, ונתוני צבר יחידות דיור לביצוע ו/או לשיווק הינם נתונים אשר מבוססים על נתונים המופיעים בדיווחי החברה, ואולם מוצגים באופן שונה מהאופן בו הוצגו בדיווחי החברה, וכן כוללים מידע עדכני כמפורט להלן: נתוני סך המכירות כולל מע"מ בשקף 6; שיעורי שיווק למועד הדוח בפריקטים בתכנון בשקף 21; הצגה שונה של צבר יחידות הדיור לשיווק ולביצוע בשקף 5; הצגה שונה של מצבת פרויקטים בשקף 9; הצגה שונה של רווח גולמי, רווח גולמי שטרם הוכר, עודפים צפויים מפריקטים יזמיים והכנסות מפריקטים בשקפים 6, 8-9, 11, 13-17, 19-23, 25-29, 44; הצגה שונה של פרויקטים בהתחדשות עירונית בשקף 23; הצגה שונה של נדל"ן להשקעה בשקפים 8-9, 32-33, 35-40, 44.

בפועל 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 מלחמת חרבות ברזל והשפעות מבצע עם כלביא, שינוי בסביבת הריבית ואינפלציה, ושינויים ברגולציית המיסוי), וכן בהחלטות הרשויות בקשר לאישור תוכניות ייעוד הקרקע; בהתקשרות בהסכמי שכירות עם צדדים שלישיים בפריקטים 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 לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי לא יחול שינוי ייעוד בקרקעות של החברה בהתאם לכוננות החברה ושותפיה; בניית הפריקטים לא תתאפשר ו/ או תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת החברה בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפריקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; אי עמידת השותפים בהסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפריקטים הרלוונטיים (לרבות העמדת הון עצמי) או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מידי הקבועות בהם שתוביל, ככל שתוביל, לפירעון מידי של הלוואות שהועמדו; אי התקשרות החברה בהסכמי מימון בפריקטים הרלוונטיים; היקלעות קבלן מבצע חיצוני או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפריקטים לקשיים כלכליים; היקלעות מי מהמשקיעים ו/או מי מהשותפים של החברה בפריקטים הרלבנטיים לקשיים כלכליים אשר ימנעו ממנו להמשיך ולממן את חלקו בפריקטים; סטייה מהיקף 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 מלחמת חרבות ברזל, השלכות האינפלציה או עליית הריבית או הוראת בנק ישראל בקשר עם הלוואות קבלן ומבצעים לרוכשי יח"ד, אשר תשפיע לרעה על סביבת המכירים בה פועלת החברה באופן שיביא לקיטון בהיקף המכירות הנחזה על ידי החברה וכן לקיטון ברווח הגולמי שצוין על ידי החברה לעיל, אי התקשרות בהסכמי שכירות בפריקטים 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 מהותית מזה הנחזה

יודגש כי הנתונים המובאים ביחס לפעילות עמדם אברהם חברה לבנין בע"מ ("החברה") ו/או לפריקטים המפורטים במצגת זו (לרבות שקפים 5, 6, 8-9, 11, 13-18, 20-23, 25-30, 33-34, 36-41, 45) לרבות הערכות החברה ביחס לנתוני ההכנסות הצפויות, רווח גולמי צפוי (ניתוח), רווח צפוי שטרם הוכר, שיעור רווח גולמי צפוי, דמי שכירות צפויים, שיעורי היוון, הגדלת זכויות בנייה ו/או שינוי תב"ע (לרבות יחס החלפה בפריקטי התחדשות עירונית), מחיר ממוצע למ"ר, היקפי יח"ד ו/או היקפי שטחי המשרדים ו/או המסחר ו/או לוגיטיקה ו/או חדרי מלון ו/או היקפי חניות בפריקטים של החברה וחברות מוחזקות, סך היחידות המכורות ושיעורן, היקפי מכירות עתידיים, נתוני NOI צפויים, מועדי תחילה וסיום של פרויקטים, מועדי תחילה וסיום שיווק הפריקטים, יתרת עלות בניה משוערת, צפי עלויות להשלמת הפרויקט, עודף לגמר/עודפים צפויים (לרבות הון עצמי שישוקע), שיעור תפוסה, שיעור תשואה צפוי, והדמיית הפריקטים, 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 בשליטה והוא מבוסס, בין היתר, על ניסיונה של החברה ושותפיה בפריקטים האמורים (ככל שרלוונטי) ועל התוכניות העסקיות של החברות המחזיקות בפריקטים הנ"ל לרבות מימוש המלאי של הקבוצה במחירים שנחזו על ידה. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בגורמים חיצוניים, כגון השלמת השלמת עסקאות ופריקטים שרכישתם טרם הושלמה על ידי החברה ושותפיה (ככל שרלוונטי לרבות התקיימות תנאים מתלים בפריקטי התחדשות עירונית), קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפריקטים לרבות שינוי ייעוד לקרקעות של החברה והגדלת זכויות בניה בפריקטים בהם קיימת תב"ע (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפריקטים), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפריקטים 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 הפריקטים הרלוונטיים (לרבות העמדת הון עצמי) ובאי התקיימות העילות לפירעון מידי הקבועות בהם; בהתקשרות בהסכמי מימון לפריקטים שביצועם טרם החל וביחס לפריקטים שטרם התקשרו בהם בהסכם ליווי, בעצם התקשרות בהסכם ליווי ובעמידת כל התנאים המוקדמים להתקשרות בהסכם ליווי כאמור, בהתקשרות עם קבלן מבצע וספקים אחרים לביצוע הפריקטים שביצועם טרם החל ובעלויות שנחזו לכך על ידי החברה, המתבססות על תנאי השוק העדכניים; שינוי ו/או החמרת הרגולציה בתחומי הפעילות השונים של החברה; בעלויות הקמה ומימון