

מצגת לשוק ההון

על בסיס דוחות כספיים ליום 30.09.24

עמרם אברהם



הבהרה משפטית - מידע צופה פני עתיד

יודגש כי הנתונים המובאים ביחס לפעילות עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ("החברה") ו/או לפרויקטים המפורטים במצגת זו (לרבות שקפים 9-6, 11, 13-17, 26-19, 31-28, 37-36, 39-44), לרבות הערכות החברה ביחס לנתוני ההכנסות הצפויים, רווח גולמי צפוי, רווח צפוי שטרם הוכר, שיעור רווח גולמי צפוי, דמי שכירות צפויים, שיעורי היוון, הגדלת זכויות בנייה ו/או שינוי תב"ע (לרבות יחס החלפה בפרויקטי התחדשות עירונית), מחיר ממוצע למ"ר, היקפי יחיד"ד ו/או היקפי שטחי המשרדים ו/או המסחר ו/או לוגיסטיקה ו/או חדרי מלון ו/או היקפי חניות בפרויקטים של החברה וחברות מוחזקות, סך היחידות המכורות ושיעורם, היקפי מכירות עתידיים, נתוני NOI צפויים, מועדי תחילה וסיום של פרויקטים, מועדי תחילה וסיום שיווק הפרויקטים, צפי התחלות וסיום בנייה, יתרת עלות בניה משוערת, צפי עלויות להשלמת הפרויקט, עודף לגמר/עודפים צפויים (לרבות הון עצמי שיושקע), 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 בלבד והוא מבוסס בין היתר על ניסיונה של החברה ושותפיה בפרויקטים האמורים (ככל שרלוונטי) ועל התוכניות העסקיות של החברות המחזיקות בפרויקטים הנ"ל לרבות מימוש המלאי של הקבוצה במחירים שנחזו על ידה. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בגורמים חיצוניים, כגון השלמת רכישת העסקאות והפרויקטים שרכישתם טרם הושלמה על ידי החברה ושותפיה (ככל שרלוונטי), קבלת ההיתרים 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 שנחזו לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים 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 שיוחתמו 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 לכך על ידי החברה, המתבססות על תנאי השוק העכשוויים; שינוי ו/או

החמרת הרגולציה בתחומי הפעילות השונים של החברה; בעלויות הקמה ומימון 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, שינוי בסביבת הריבית ואינפלציה, ושינויים ברגולציית המיסוי), וכן בהחלטות הרשויות בקשר לאישור תכניות 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 לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי לא יחול שינוי יעוד בקרקעות של החברה בהתאם לכוונות החברה ושותפיה; בניית הפרויקטים לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת החברה בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת ההיתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזו על ידי החברה; אי עמידת השותפים בהסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלבנטיים (לרבות העמדת הון עצמי) או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מידי הקבועות בהם שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפירוע את ההלוואות שהועמדו באופן מידי; 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 מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה (לרבות מחסור בכוח אדם ומהתייקרות חומרי הגלם הנובעת, בין היתר, מהצהרות ממשלת טורקיה בעניין הקפאת המסחר), ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; הרעה בסביבה הכלכלית לרבות השלכות מלחמת חרבות ברזל, השלכות האינפלציה או עליית הריבית, אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שיביא לקיטון בהיקף המכירות הנחזו 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 מהותית מזה הנחזו 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, לרבות לא לשלמות או דיוק המידע האמור, והמוצג בה הינו על דעת כותביה בלבד ומשקף את הבנתם נכון למועד פרסום המצגת. 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 2023 שפורסם ביום 31 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 01-035097-2024) ובדוח לרבעון השלישי לשנת 2024 (פורסם ביום 28 בנובמבר 2024 ותוקן ביום 1 בדצמבר 2024, מס' אסמכתא: 01-620505-2024 ו-01-620779-2024, בהתאמה). בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין המידע המוצג במצגת זו באופן תמציתי וכללי לבין מידע מפורט המופיע בדוח התקופתי ובדוח הרבעוני, יגבר האמור בדוחות החברה (אלא אם צוין מפורשות אחרת ביחס למידע שעודכן ביחס לדוח הרבעוני כמפורט להלן).

חלק מהנתונים במצגת, לרבות ביחס ל- NOI צפוי לכלל הנכסים של החברה וסך הרווח הגולמי שטרם הוכר מכלל הפרויקטים 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: הצגה שונה של השקעות בשקף 4; הצגה שונה ועדכון של רווח גולמי, רווח גולמי שטרם הוכר ועודפים צפויים מפרויקטים יזמיים בשקפים 9-7, 11, 13-17, 24-19, 30-26, 33-32, 43; הצגה שונה של פרויקטים בהתחדשות עירונית בשקף 24; הצגה שונה של נדל"ן להשקעה בשקפים 9-7, 36-35, 42-38.

הסיפור שלנו

מתחיל בשנת 1978...

החייל ששרד את השבי, חזר לישראל בעסקת שבויים ב-1979
והפך לקבלן מוביל באזור חדרה



אנו מייחלים ומתפללים לשובם של החטופים הביתה במהרה,
להחלמת הפצועים ולעילוי נשמתם של הנופלים.



מחברה מקומית

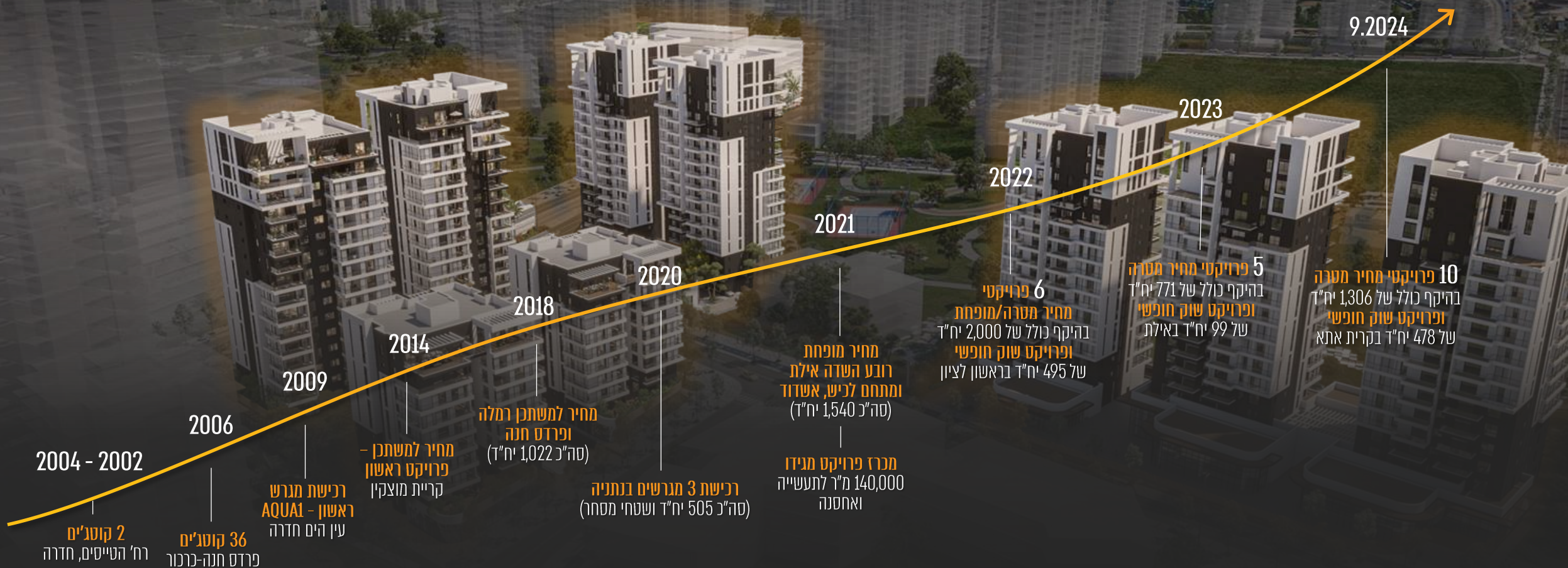
ליזמית נדל"ן מבצעת בפריסה ארצית

שני עשורים של זיהוי הזדמנויות שהובילו לצמיחה ולעלייה בשווי החברה

5.1 מיליארד ₪

סך נכסים ליום 30.09.24

9.2024



התמונה לצורכי התחשוק בלבד

אסטרטגיה

יציבות ← זיהוי מגמות וניצול הזדמנויות ← המשך מגמת חיזוק ההון העצמי

ערך מוסף

התמחות וניסיון רב שנים ← ייצום וביצוע עצמי ← 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 ← ייצום והקמת מרכזים לוגיסטיים לשכירות ארוכת טווח

התפתחויות עסקיות 2024

הנפקת 20% ממניות החברה
בתמורה לסך של 313 מיליון ₪
(לפי שווי של כ-1.6 מיליארד ₪, אחרי הכסף)

גיוס 110 מיליון ₪
אג"ח סדרה ב'

מכירת כ-1,600 יח"ד

מיום 1.1.24 ועד 28.11.24

בהיקף כספי של כ-2.7 מיליארד ₪*

כ-2.1 מיליארד ₪
שווי חברה ליום 28.11.24

עליה של כ-30% ממועד הנפקת המניות

13 פרויקטים
שהחלו בשיווק

בהיקף יח"ד כולל של כ-2,570 יח"ד

9 פרויקטים
שהחלו בהקמה

* לא כולל מע"מ, חלק החברה - 1,430 יח"ד בהיקף כספי של כ-2.3 מיליארד ₪

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ הינה חברה מובילה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל.
החברה הוקמה בשנת 2002 ופועלת מאז ועד היום בתחום הנדל"ן היזמי ובתחום הנדל"ן המניב בישראל.

1.2

מיליארד ₪

הון עצמי ליום 30/09/24
(כולל זכויות מיעוט בסך כ- 51 מיליון
ש"ח)

165

מיליון ₪

NOI שנתי צפוי עד 2028
כולל מנכסים בהקמה ובתכנון*

5.1

מיליארד ₪

סך רווח גולמי צפוי שטרם
הוכר**.

* חלק החברה האפקטיבי לרבות מנכסים בתכנון, בהקמה, בהנחת התקשרות בחוזי שכירות צפויים בשטחים הפנויים, בהנחת תפוסה מלאה ובהנחת השלמת ההקמה והאכלוס של נכסים בבניה.
** חלק החברה האפקטיבי נכון ליום 30/09/24. כולל רווח גולמי צפוי נוסף מעסקאות שטרם הושלמו בסך של כ-0.5 מיליארד ₪ חלק החברה.

צבר פרויקטים לפי מגזרי פעילות – ליום 30/09/2024

נדל"ן יזמי

חלק החברה		100%		
רווח גולמי שטרם הוכר (במיליוני ₪) ¹	יח"ד לשיווק	יח"ד לשיווק	יח"ד לביצוע	
44	38	70	-	מלאי דירות
1,163	2,323	2,501	2,645	בביצוע
893	2,044	2,447	2,459	בתכנון
1,276	2,756	5,602	7,549	התחדשות עירונית ²
1,277	2,131	2,914	2,914	עתודות קרקע
4,653	9,292	13,534	15,567	סיכום ביניים
478	1,027	1,270	1,270	עסקאות שטרם הושלמו
5,131	10,319	14,804	16,837	סה"כ פרויקטים יזמיים

נדל"ן להשקעה

חלק החברה		100%		
שיעור אחזקה אפקטיבי	מ"ר	מ"ר	NOI מייצג צפוי ³ (במיליוני ₪)	
65%	37,067	57,169	27.2	נכסים מניבים
33%	78,692	237,943	137.8	נכסים בהקמה ותכנון ⁴
39%	115,759	295,112	165	סה"כ

¹ בפרויקטים בעירוב שימושים כולל רווח גולמי ממסחר, משרדים ומלונאות.

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.

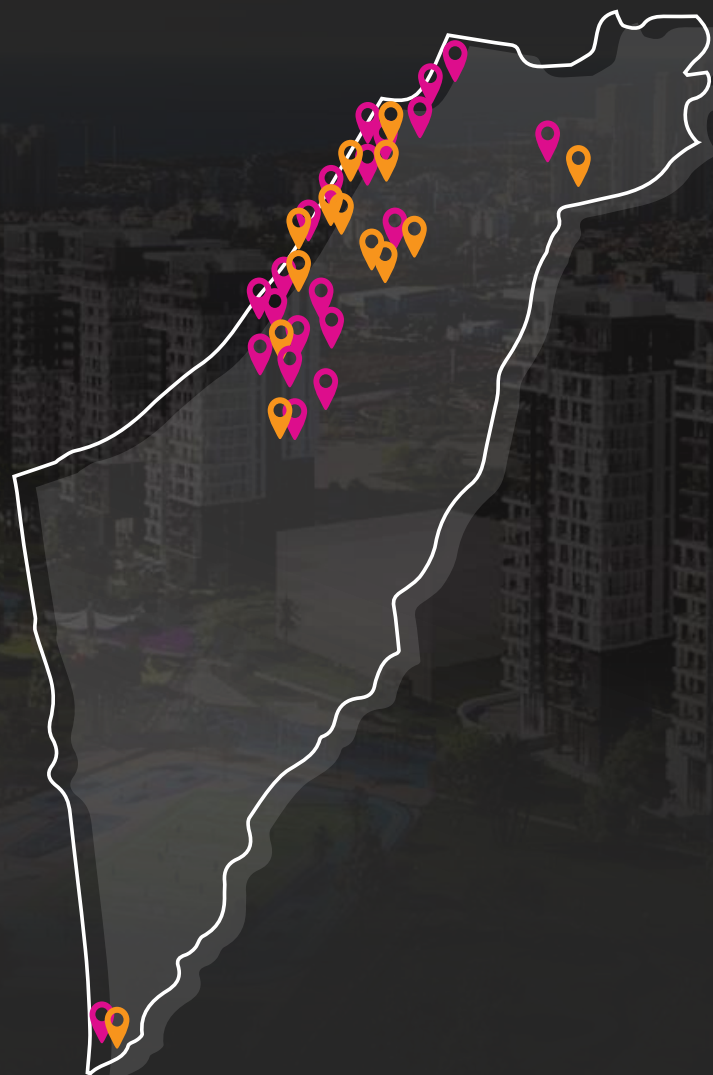
⁴ ובנוסף, 595 חדרי מלון (חלק החברה – 240 חדרים)

יוזמים פרויקטים למגורים ולנכסים מניבים בפריסה ארצית

נדל"ן להשקעה**

נ-295,000 מ"ר
למסחר ומשרדים,
לוגיסטיקה, בית אבות
וכ-600 חדרי מלון

כנרת חוף גולן	148 חדרי מלון
מבוא כרמל (מרלוג)	מ"ר 140,000
טירת הכרמל (מסחר)	מ"ר 500
קיסריה	108 חדרי מלון
אור עקיבא (מסחר/משרדים)	מ"ר 18,300
פרדס חנה כרכור (מסחר)	מ"ר 4,000
חדרה (מסחר/משרדים)	מ"ר 13,000
חדרה (בית אבות)	מ"ר 8,400
חדרה	150 חדרי מלון
עמק חפר (מרלוגים)	מ"ר 43,700
כפר יונה (מרלוג)	מ"ר 51,900
בית שמש (דאטה סנטר)	מ"ר 15,000
אילת	189 חדרי מלון



7,720 מ"ר + 228 חדרי מלון

139 יח"ד	---
845 יח"ד	---
178 יח"ד	---
2,480	---
22,600 מ"ר	2,980 יח"ד
5,000 מ"ר	404 יח"ד
3,000 מ"ר	301 יח"ד
8,670 מ"ר	1,088 יח"ד
30,950 מ"ר	552 יח"ד
7,720 מ"ר + 228 חדרי מלון	1,840 יח"ד
1,410 מ"ר	208 יח"ד
8,040 מ"ר	73 יח"ד
---	184 יח"ד
415 מ"ר	60 יח"ד
860 מ"ר	158 יח"ד
4,215 מ"ר	571 יח"ד
---	232 יח"ד
1,350 מ"ר	200 יח"ד
900 מ"ר	255 יח"ד
1,380 מ"ר	228 יח"ד
2,090 מ"ר	284 יח"ד
5,100 מ"ר	583 יח"ד
10,000 מ"ר	1,564 יח"ד
---	337 יח"ד
760 מ"ר	843 יח"ד

נדל"ן יזמי*

נ-14,800 יח"ד,
נ-116,900 מ"ר
מסחר ומשרדים
וכ-300 חדרי מלון

נהריה
עכו
צפת
קרית
טירת הכרמל
זיכרון יעקב
אור עקיבא
פרדס חנה
חדרה
נתניה
יהוד
כפר סבא
תל אביב-יפו
חולון
רמת גן
ראשון לציון
קריית עקרון
רמלה
לוד
יבנה
בני עייש
בית שמש
אשדוד
קריית גת
אילת

* הנתונים ב-100% כולל עסקאות שטרם הושלמו. חלק החברה כ-10,300 יח"ד, כ-170 חדרי מלון, כ-53,000 מ"ר מסחר וכ-23,850 מ"ר משרדים.
** הנתונים ב-100% וכוללים נכסים מניבים, נכסים בתכנון ובהקמה. חלק החברה כ-115,600 מ"ר מסחר, משרדים לוגיסטיקה ואחרים וכ-240 חדרי מלון.



התחדשות
עירונית



ייזום
למגורים

נדל"ן יזמי

ייזום והקמת פרויקטים למגורים

פרויקטים בביצוע

כ-1.6
מיליארד ₪

(חלק החברה: כ-1.4 מיליארד ₪)

סך רווח גולמי חזוי*

כ-5.7
מיליארד ₪

(חלק החברה: כ-5.2 מיליארד ₪)

סך הכנסות צפויות**

2,645 יח"ד

(חלק החברה: 2,395 יח"ד)

יח"ד בביצוע**

כ-1.7
מיליארד ₪

(חלק החברה: כ-1.5 מיליארד ₪)

עודף לגמר*

כ-1.3
מיליארד ₪

(חלק החברה: כ-1.2 מיליארד ₪)

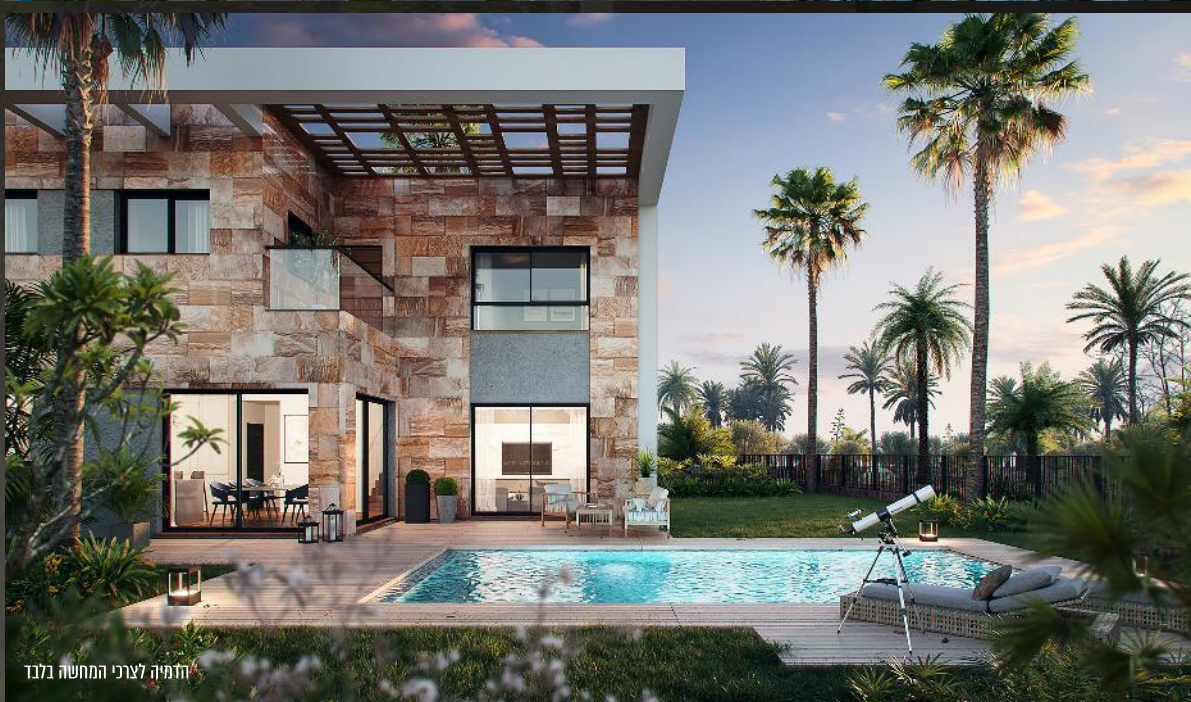
סך רווח שטרם הוכר*

27%

שיעור רווח גולמי
ממוצע צפוי

* נכון ליום 30/09/24 | עודף לגמר כולל הון עצמי שהושקע בפרויקט
** מתוכם - 893 יח"ד מחיר מופחת/מחיר מטרה (חלק החברה: 893 יח"ד)

פרויקטים נבחרים בביצוע



הדמייה לצרכי המחשה בלבד

אקווה ריזורט

שחמון 2, אילת

נתונים כספיים**

מס"ח סך הכנסות צפיות **641**

מס"ח סך רווח גולמי צפוי מהפרויקט **292**

שיעור רווח גולמי צפוי **46%**

מס"ח רווח גולמי צפוי שטרם הוכר **157**

מס"ח עודף צפוי לגמר **166**

231 יח"ד לשיווק (צמודות קרקע גן/גג), מתוכן
117 יח"ד במחיר למשתכן

חלק החברה **100%**

יח"ד שנמכרו* **181**

מועד סיום בנייה צפוי **2025 Q2**

אקווה סנס

בן גוריון, נתניה

נתונים כספיים**

בנין בן 30 קומות, הכולל 115 יח"ד, הנבנה
בשכונת פארק הים בנתניה

390 מש"ח סך הכנסות צפויות

138 מש"ח סך רווח גולמי צפוי מהפרויקט

35% שיעור רווח גולמי צפוי

130 מש"ח רווח גולמי צפוי שטרם הוכר

127 מש"ח עודף צפוי לגמר

100% חלק החברה

49 יח"ד שנמכרו*

2026 Q4 מועד סיום בנייה צפוי

נכון ליום 30/09/24

* בהתאם לתוכנית העסקית של החברה | עודף לגמר כולל הון עצמי שהושקע בפרויקט
**

עמרים אברהם



אקווה פארק

(מתחמים א'-ג')
פארק לכיש, אשדוד

3 מתחמים הכוללים הכוללים 19 בניינים, 1,205 יח"ד, מתוכם 514 יח"ד במחיר מופחת ו-691 יח"ד שוק חופשי, ו-6,800 מ"ר שטחי מסחר

100% חלק החברה

2023 Q3 מועד תחילת בנייה ושיווק

838 יח"ד שנמכרו, מתוכם 324 יח"ד שוק חופשי²

2027 Q2 מועד סיום בנייה צפוי

נתונים נספיים

כ-23 אש"ח מחיר ממוצע למ"ר (לא כולל מע"מ) דירות שוק חופשי

כ-13 אש"ח מחיר ממוצע למ"ר (לא כולל מע"מ) דירות במחיר מופחת

2.4 מיליארד ש"ח סך הכנסות צפויות

420 מ"ש"ח סך רווח גולמי צפוי

18% שיעור רווח גולמי

374 מ"ש"ח רווח גולמי צפוי שטרם הוכר

608 מ"ש"ח עודף צפוי לגמר³

¹ הנתונים כוללים שלושה מתחמים אשר נכון למועד הדוח מדווחים כפרויקטים נפרדים תחת קטגוריית "פרויקטים בביצוע".
² נכון ליום 30/09/24
³ יציין כי עודפי פרויקט מתחם ג', אשר נכון ליום 30.9.24 ובהתאם לדוח שמאי מלווה עומדים על כ-164 מיליון ₪, שועבדו לטובת מחזיקי אג"ח סדרה ב'.

פרויקטים בביצוע ובשיווק – טבלה מסכמת – ליום 30/09/2024

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סוג הפרויקט	100%										חלק החברה האפקטיבי		
			יח"ד לשיווק	שיעור הביצוע	שיעור המכירה	סה"כ משרדים/מסחר	סה"כ הכנסות צפויות* (באלפי ₪)	סה"כ רווח גולמי צפוי* (באלפי ₪)	אחוז רווח גולמי צפוי* מהפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	יח"ד לשיווק	סה"כ רווח גולמי צפוי (באלפי ₪)		שטרם הוכר ליום 30/09/24 (באלפי ₪)	עודף לגמר ליום 30/09/24 חלק החברה (באלפי ₪)
אקווה ריזורט	שכונת שחמון 2, אילת	יזמי + משתכן	231	86%	78%	-	641,529	292,301	46%	100%	231	292,301	156,601	166,060	Q2-2025
אקווה פארק, מתחם א'	פארק לכיש, אשדוד	יזמי + מופחת	396	20%	66%	3,400	809,710	149,889	19%	100%	396	149,889	135,879	214,292	Q1-2027
אקווה פארק, מתחם ב'	פארק לכיש, אשדוד	יזמי + מופחת	439	27%	64%	-	800,768	141,909	18%	100%	439	141,909	125,257	229,489	Q1-2027
אקווה פארק, מתחם ג'***	פארק לכיש, אשדוד	יזמי + מופחת	370	26%	60%	3,400	743,650	129,137	17%	100%	370	129,137	113,279	164,530	Q1-2027
אקווה סנס, בן גוריון	נתניה	יזמי	115	18%	43%		390,442	138,143	35%	100%	115	138,143	129,739	127,027	Q4-2026
Momentum	מרכז העיר, נתניה	יזמי	90	54%	33%	2,450	400,985	154,368	38%	66.6%	60	102,809	88,032	81,956	Q2-2026
כלניות 22 Clika	טירת הכרמל	תמ"א 38/2	91	62%	79%	-	150,299	47,014	31%	50%	45	23,507	13,281	11,214	Q1-2026
ז'בוטינסקי 71 Next	טירת הכרמל	תמ"א 38/2	66	42%	82%	-	105,455	23,056	22%	50%	33	11,528	7,791	10,515	Q2-2026
משה מרדכי 2	טירת הכרמל	תמ"א 38/1	16	91%	100%	-	21,740	7,383	34%	50%	8	3,692	345	2,583	Q2-2025
נרקיסים 12-14	טירת הכרמל	תמ"א 38/1	16	50%	100%	-	23,687	7,334	31%	50%	8	3,667	1,824	3,888	Q1-2026
שערי עכו, מתחם 1	עכו	יזמי + מופחת	245	1%	68%	-	300,625	32,268	11%	100%	245	32,268	30,213	66,962	Q1-2027
מגרש 501, גן אלי כהן	טירת הכרמל	יזמי	100	1%	21%	5,250	311,988	138,353	44%	100%	100	138,353	138,353	143,365	Q1-2027
נאות פרס	רמלה	יזמי+ מטרה	200	2%	84%	1,350	327,865	65,338	20%	100%	200	65,338	65,338	69,552	Q3-2027
קולנוע אסתר	נתניה	יזמי	58	1%	-	250	560,899	197,667	35%	66.6%	39	131,646	131,646	145,523	Q4-2027
חיננית 4 , 6 , 7 , 9 , 11	תל אביב	תמ"א 38/1	68	2%	64%	-	169,702	51,941	31%	50%	34	25,970	25,497	51,287	Q2-2026
סה"כ			2,501			16,100	5,759,344	1,576,101	27%		2,323	1,390,157	1,163,075	1,488,243	

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

** עודפי הפרויקט משועבדים לטובת מחזיקי אג"ב.

עמרים אברהם

16

פרויקטים בתכנון

כ-2,800 יח"ד¹ צפויות לקבל היתר בניה במהלך השנה הקרובה
מהן כ-940 יח"ד במחיר מופחת/מחיר מטרות

כ-1.2 מיליארד ₪

(חלק החברה: כ-893 מיליון ₪)

סך רווח גולמי חזוי²

6.1 מיליארד ₪

(חלק החברה: כ-4.5 מיליארד ₪)

סך הכנסות צפויות²

2,447 יח"ד

(חלק החברה: 2,044 יח"ד)

יח"ד בתכנון

כ-1.5 מיליארד ₪

(חלק החברה: כ-1.1 מיליארד ₪)

עודפים צפויים²

19%

שיעור רווח גולמי ממוצע צפוי

940 יח"ד

(חלק החברה: 860 יח"ד)

מחיר מופחת/מחיר מטרות

¹ כולל כ-360 יח"ד הנכללים תחת קטגוריית פרויקטים בהתחדשות עירונית
² נכון ליום 30/09/24 | עודפים צפויים בהתאם לתוכניות העסקיות של החברה, כולל הון עצמי שהושקע בפרויקטים



פרויקטים נבחרים בתכנון ועתודות קרקע

Alfa

מתחם 1,000
ראשון לציון

נתונים כספיים²

משי"ח סך הכנסות צפיות **2,093**

משי"ח סך רווח גולמי צפוי **378**

(חלק החברה – 189 מיליון ש"ח)

שיעור רווח גולמי צפוי **18%**

הפרויקט כולל 496 יח"ד בשוק החופשי וכ- 4,215 מ"ר שטחי מסחר באזור מבוקש במערב ראשון לציון על תוואי הרכבת הקלה

חלק החברה **50%**

יח"ד שנמכרו **96**

מועד תחילת הקמה צפוי **q4 2024**

מועד סיום בנייה צפוי **q2 2028**

1 הנתונים כוללים שלושה מתחמים אשר נכון למועד הדוח מדווחים כפרויקטים נפרדים תחת קטגורית "פרויקטים בתכנון".
2 נכון ליום 30/09/24, בהתייחס לשלשת המתחמים יחדיו ובהתאם לתוכנית העסקית של החברה.

אקוה פורט

רובע השדה, אילת

נתונים כספיים*

728 מ"ח סך הכנסות צפויות

206 מ"ח סך רווח גולמי צפוי

28% שיעור רווח גולמי צפוי

14 בניינים הכוללים 335 יח"ד, מתוכם 85 יח"ד במסלול 'מחיר מופחת' ו-250 יח"ד בשוק חופשי, בשלושה מתחמים.

100% חלק החברה

43 יח"ד שנמכרו

2024 q4 מועד תחילת הקמה צפוי

2027 q2 מועד סיום בנייה צפוי

* נכון ליום 30/09/24, בהתאם לתוכנית העסקית של החברה

חבצלת השרון

נתניה

(מגרשים 212 ו-213)¹

נתונים כספיים חזויים²

926 מ"ח סך הכנסות צפויות

192 מ"ח סך רווח גולמי צפוי

(חלק החברה – 96 מיליון ש"ח)

21% שיעור רווח גולמי צפוי

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

50% חלק החברה

2024 Q4 מועד תחילת הקמה צפוי

2027 Q4 מועד סיום בנייה צפוי

¹ הנתונים כוללים שני מגרשים אשר נכון למועד הדוח מדווחים כפרויקטים נפרדים תחת קטגוריית "פרויקטים בתכנון".

² נכון ליום 30/09/24, בהתייחס לשני המגרשים ובהתאם לתוכנית העסקית של החברה

פרויקטים בתכנון – טבלה מסכמת – ליום 30/09/2024

מועד סיום בניה צפוי	מועד תחילת בניה צפוי	חלק החברה האפקטיבי			100%					סוג הפרויקט	מיקום	שם 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	יח"ד לשיווק			
Q3-2027	Q4-2024	28,925	54	50%	13%	57,850	442,710	850	108	שוק חופשי	ראשון לציון	Alfa מתחם ה-1000, מגרש 3036
Q3-2027	Q1-2025	40,930	81	50%	13%	81,860	648,715	1,050	162	שוק חופשי	ראשון לציון	Alfa מתחם ה-1000, 3037, 3038, 3039
Q2-2028	Q3-2025	119,135	113	50%	24%	238,270	1,002,020	2,310	226	שוק חופשי	ראשון לציון	Alfa מתחם ה-1000, 3034, 3035**
Q2-2027	Q4-2024	206,645	335	100%	28%	206,645	727,835	-	335	שוק חופשי + מחיר מופחת	אילת	אקווה פורט, רובע השדה
Q1-2028	Q3-2025	110,435	359	100%	14%	110,435	765,230	3,125	359	שוק חופשי + מחיר מטרף	אשדוד	אקווה פארק שלב ב', פארק לכיש
Q4-2027	Q2-2025	78,010	362	100%	16%	78,010	475,645	-	362	שוק חופשי + מחיר מופחת	עכו	שערי עכו, מתחם 2
Q4-2027	Q4-2024	40,590	238	100%	13%	40,590	300,910	-	238	שוק חופשי + מחיר מופחת	עכו	שערי עכו, מתחם 3
Q4-2027	Q4-2024	47,330	64	50%	22%	94,660	436,810	2,020	128	שוק חופשי + מחיר מטרף	נתניה	חבצלת השרון (מגרש 213)
Q4-2027	Q1-2025	48,500	76	50%	20%	97,000	489,665	1,950	150	שוק חופשי + מחיר מטרף	נתניה	חבצלת השרון (מגרש 212)
Q4-2027	Q1-2025	69,370	255	100%	14%	69,370	480,680	900	255	שוק חופשי + מחיר מטרף	לוד	רובע בינלאומי
Q4-2026	Q2-2025	8,325	7	50%	30%	16,650	55,680	430	16	שוק חופשי	חדרה	פארק בוטיק- שלב ב'
Q4-2026	Q3-2025	24,920	40	100%	36%	24,920	68,940	-	40	שוק חופשי	טירת הכרמל	חלקות 103-101, גן אלי כהן
Q1-2027	Q2-2025	4,865	8	50%	27%	9,730	35,555	-	16	שוק חופשי	חדרה	אכזיב, שלב ב'
Q2-2027	Q2-2025	64,770	52	100%	36%	64,770	179,720	-	52	שוק חופשי	אילת	אקווה ריזורט, שלב ב'
		892,750	2,044		19%	1,190,760	6,110,125	12,635	2,447			סה"כ

* בהתאם לתוכניות העסקיות של החברה ** הקבוצה פועלת לשינוי תב"ע לנידוד שטחי מסחר ממגרשים סמוכים שבבעלותה ושינוי יעודם למגורים *** הכנסות בפרויקטי התחדשות עירונית מוצגות ללא שירותי בניה לטובת הבעלים

עתודות קרקע - טבלה מסכמת - ליום 30/09/2024

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	100%						מועד תחילת בניה צפוי	מועד סיום בניה צפוי
			עלות ליום 30.0924 (באלפי ₪)	יח"ד - מצב מתוכנן	סה"כ הנכסות צפויות* (באלפי ₪)	סה"כ רווח גולמי צפוי* (באלפי ₪)	שיעור רווח גולמי	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי (באלפי ₪)	
שיפולי החר	אילת	שוק חופשי + מחיר מטרה	35,720	126	194,390	50,270	26%	100%	50,270	Q4-2027
מצפה הימים מתחם א'	צפת	שוק חופשי + משותן	14,800	178	338,200	142,450	40%	100%	142,450	Q3-2028
קרית עקרון	קרית עקרון	שוק חופשי + מחיר מטרה	35,720	232	369,600	66,800	18%	50%	33,400	Q2-2028
מתחם האלף (מתחמים א, ב)	ראשון לציון	שוק חופשי + מחיר מטרה	39,650	76	233,685	55,490	22%	50%	27,745	Q2-2028
רמת גן תל השומר	רמת גן	שוק חופשי + מחיר מופחת	191,600	158	490,385	111,880	23%	50%	55,940	Q2-2027
שיפולי החר ב'	אילת	שוק חופשי	29,240	99	204,020	65,930	32%	50%	32,960	Q3-2028
תנופורט א' (מגרשים 101 ו-620)	חדרה	שוק חופשי	25,420	224	771,050	245,760	32%	50%	122,880	Q4-2028
תנופורט ב' (מגרש 202)	חדרה	שוק חופשי	13,920	82	191,770	67,300	35%	100%	67,300	Q4-2028
תנופורט ג' (מגרש 201)	חדרה	שוק חופשי	9,400	82	191,765	67,300	35%	67%	45,470	Q4-2028
אורות	אור עקיבא	שוק חופשי	14,800	300	735,120	256,180	35%	25%	64,040	Q4-2028
מדורגי המצוק	זכרון יעקב	שוק חופשי	75,910	126	500,420	192,540	38%	50%	96,270	Q4-2028
כרפסור שור	נתניה	שוק חופשי	14,800	32	88,620	34,810	39%	33.30%	11,590	Q2-2027
קרית גת (צביון חרדי)	קרית גת	שוק חופשי + מחיר מטרה	56,750	232	331,050	87,605	26%	100%	87,605	Q3-2028
קרית גת (שותפות)	קרית גת	שוק חופשי + מחיר מטרה	28,760	105	145,080	30,825	21%	50%	15,413	Q3-2027
בית ארלוזורוב	חדרה	שוק חופשי	2,710	-	42,900	11,155	26%	50%	5,577	Q1-2029
כפר סבא הירוקה	כפר סבא	שוק חופשי + מחיר מופחת	72,770	73	291,760	69,860	24%	100%	69,860	Q2-2028
בני עייש (מתחמים 146, 149 ו-150) **	בני עייש	שוק חופשי + מחיר מופחת	117,210	284	506,590	112,740	22%	100%	112,740	Q4-2028
בית שמש צביון חרדי (מתחמים 369, 380 ו-384) ***	בית שמש	שוק חופשי + מחיר מופחת	221,580	505	1,032,565	235,430	23%	100%	235,430	Q4-2028
קרקע חקלאית	זכרון יעקב	-	930	-	-	-	-	65.10%	-	טרם נקבע
סה"כ			1,001,690	2,914	6,658,970	1,904,325	29%		1,276,940	

עסקאות שטרם הושלמו	שוק חופשי/מחיר מופחת	-	1,270	2,790,000	637,935	23%	50%-100%	478,700	-	-
סה"כ (כולל עסקאות שטרם הושלמו)		1,001,690	4,184	9,448,970	2,542,260	27%		1,755,640		

* בהתאם לתוכניות העסקיות של החברה ** הנתונים כוללים שלושה מתחמים נפרדים בבני עייש, לשם הנוחות החברה מציגה את שלושת המתחמים במקובץ *** הנתונים כוללים שלושה מתחמים נפרדים בבית שמש, לשם הנוחות החברה מציגה את שלושת המתחמים במקובץ

התחדשות עירונית

11

פרויקטים בקידום

4,432

יח"ד לבנייה

3,522 יח"ד לשיווק

חלק החברה 1,970 יח"ד

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

39

פרויקטים בשלבי תכנון

7,549

יח"ד לבנייה

5,602 יח"ד לשיווק

חלק החברה – 2,756 יח"ד

כולל פרויקטים חתומים בלבד, לפי הסף
הנדרש בחוק

9

פרויקטים בביצוע

401

יח"ד לבנייה*

257 יח"ד לשיווק

חלק החברה – 130 יח"ד

יתרת יח"ד לשיווק נכון ל-30.09.24 – 55

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

הנתונים נכונים ליום 30/09/24



פרויקטים נבחרים בהתחדשות עירונית



טירת הכרמל

ז'בוטינסקי 59

הריסת מבנה קיים בן 52 דורות והקמת שלושה בניינים אשר יכללו 271 יח"ד מעל 2 קומות מרתף חניה

נתונים כספיים*

388 מ"ח סך הכנסות צפויות

102 מ"ח סך רווח גולמי צפוי

(חלק החברה – 51 מיליון ש"ח)

26% שיעור רווח גולמי צפוי

תח"א 38/2

50% חלק החברה

100% שיעור החתמות נוכחי

4.2 יחס החלפה

219 מס' דירות המיועדות למכירה

75 יח"ד שנמכרו ליום 26.11.24

q4 2024 מועד תחילת בנייה צפוי

q1 2028 מועד סיום בנייה צפוי

* נכון ליום 30/09/24, בהתאם לתוכנית העסקית של החברה | הכנסות אינן כוללות שירותי בניה עבור דירות בעלים

הדמיה לצורכי המחשה בלבד



הדמיה לצורכי המחשה בלבד

ז'בוטנסקי כלניות

טירת הכרמל

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

נתונים כספיים*

1,246 מ"ח סך הכנסות צפויות

275 מ"ח סך רווח גולמי צפוי

(חלק החברה – 138 מיליון ש"ח)

22% שיעור רווח גולמי צפוי

פינוי בינוי

50% חלק החברה

83% שיעור החתמות נוכחי

5 יחס החלפה

775 מס' דירות המיועדות למכירה

(בנוסף, כ-5,350 מ"ר מסחר וכ-3,250 מ"ר משרדים)

2026 Q3 מועד תחילת בנייה צפוי

2030 Q2 מועד סיום בנייה צפוי

* נכון ליום 30/09/24, בהתאם לתוכנית העסקית של החברה | הכנסות אינן כוללות שירותי בניה עבור דירות בעלים

התחדשות עירונית – טבלה מסכמת – ליום 30/09/24

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	100%				חלק החברה האפקטיבי		מועד תחילת בניה צפוי	מועד סיום בניה צפוי
					מס' דירות קיימות	יח"ד לשיווק	סה"כ רווח גולמי צפוי*	סה"כ רווח גולמי צפוי*	יח"ד לשיווק	סה"כ רווח גולמי צפוי (באלפי ₪)		
ז'בוטינסקי 59	טירת הכרמל	תמ"א 38/2	50%	100%	52	219	388,100	102,310	110	51,155	Q4-2024	Q1-2028
כלניות 17	טירת הכרמל	תמ"א 38/2	50%	100%	16	70	115,890	32,370	35	16,185	Q1-2025	Q1-2028
ז'בוטינסקי-כלניות	טירת הכרמל	פינוי בינוי	50%	83%	155	775	1,245,940	275,280	388	137,640	Q3-2026	Q2-2030
פעמונית 10,12,14	תל אביב-יפו	תמ"א 38/1	50%	96%	24	15	44,400	16,305	8	8,152	Q1-2025	Q3-2026
קהילת קנדה 41,43,45	תל אביב-יפו	תמ"א 38/1	50%	86%	24	15	41,990	11,810	8	5,905	Q2-2025	Q2-2027
משה שרת 45, 43, 41	טירת הכרמל	פינוי בינוי	50%	92%	48	268	499,350	98,915	134	49,458	Q2-2026	Q3-2029
גד מכנס 31, 29, 27, 25	נתניה	פינוי בינוי	50%	81%	66	126	441,480	70,610	63	35,305	Q4-2027	Q2-2029
מתחם אנד, דרך הבנים 1-8	פרדס חנה כרכור	פינוי בינוי	50%	87%	168	342	785,200	201,285	171	100,643	Q4-2028	Q4-2029
מתחם קנדי, גבע 29-36	פרדס חנה כרכור	פינוי בינוי	50%	90%	100	290	623,120	177,520	145	88,760	Q3-2026	Q3-2029
דל 41	תל אביב-יפו	תמ"א 38/2	50%	85%	15	9	50,800	10,685	4	5,342	Q2-2026	Q2-2028
שטרק 13	תל אביב-יפו	תמ"א 38/2	50%	86%	13	11	53,140	12,240	5	6,120	Q2-2026	Q2-2028
גלענית 1	תל אביב-יפו	תמ"א 38/2	50%	69%	32	25	83,330	18,385	12	9,192	Q3-2026	Q1-2028
גלענית 5	תל אביב-יפו	תמ"א 38/2	50%	68%	32	41	116,040	30,360	20	15,180	Q3-2026	Q1-2028
אצ"ל 7-9	טירת הכרמל	תמ"א 38/1	50%	100%	32	27	49,220	15,820	13	7,910	Q1-2025	Q2-2027
יל פרץ 4/ א' אהבת ציון 7	קריית ים	תמ"א 38/1	50%	84%	32	26	35,380	8,955	13	4,478	Q1-2026	Q3-2028
אהבת ציון 5	קריית ים	תמ"א 38/1	50%	87%	16	14	20,170	6,150	7	3,075	Q1-2026	Q3-2028
קדיש לוז 31, 29, 27	קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	87%	24	22	29,910	8,070	11	4,035	Q1-2026	Q3-2028
קדיש לוז 63, 61, 59	קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	75%	24	22	29,910	8,090	11	4,045	Q1-2026	Q3-2028
דרך עכו 205	קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	83%	24	20	26,500	6,890	10	3,445	Q1-2026	Q3-2028
דרך עכו 207	קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	83%	24	20	26,500	6,390	10	3,195	Q1-2026	Q3-2028
חשמונאים 28	קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	81%	32	31	42,650	10,880	16	5,440	Q1-2026	Q3-2028

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

התחדשות עירונית – טבלה מסכמת – ליום 30/09/24 – המשך

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	מס' דירות קיימות	יח"ד לשיווק	100%				חלק החברה האפקטיבי		מועד תחילת בניה צפוי	מועד סיום בנייה צפוי
							סה"כ הנסות צפוי* (באלפי ₪)	סה"כ רווח גולמי צפוי* (באלפי ₪)	אחוז רווח גולמי צפוי	יח"ד לשיווק	סה"כ רווח גולמי צפוי (באלפי ₪)	יח"ד לשיווק		
אצ"ל 32-36	טירת הכרמל	תמ"א 38/2	50%	83%	24	70	108,080	27,410	25%	35	13,705	35	Q1-2026	Q3-2028
קורצ'אק 4-8	קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	70%	36	41	59,150	18,650	32%	21	9,325	21	Q1-2026	Q3-2028
מוריה 101	חיפה	תמ"א 38/1	50%	88%	9	8	19,130	6,430	34%	4	3,215	4	Q1-2026	Q3-2028
דרך למחוב	פרדס חנה כרכור	פינוי בינוי	35%	72%	100	401	892,370	247,135	28%	140	86,497	140	Q1-2029	Q1-2030
הגיבורים	חדרה	פינוי בינוי	70%	69%	32	122	295,530	46,710	16%	85	32,698	85	Q3-2027	Q3-2029
שז"ר 33	קריית ים	תמ"א 38/1	50%	100%	16	14	20,860	7,400	35%	7	3,700	7	Q2-2026	Q4-2028
שי עגנון 8-10	נהריה	תמ"א 38/2	50%	83%	24	70	141,150	31,400	22%	35	15,700	35	Q2-2026	Q4-2028
סאלד 13-15	נהריה	תמ"א 38/2	50%	100%	19	69	133,080	29,310	22%	35	14,655	35	Q2-2026	Q4-2028
הבנים 3-7	חולון	פינוי בינוי	50%	100%	18	60	129,580	29,340	23%	30	14,670	30	Q2-2027	Q4-2029
מתחם גיורא	טירת הכרמל	פינוי בינוי	50%	74%	200	1,218	1,641,960	322,110	20%	609	161,060	609	Q3-2027	Q3-2032
שרת 45-טרומפלדור 38	נתניה	פינוי בינוי	50%	71%	42	97	245,420	52,740	21%	49	26,370	49	Q1-2027	Q3-2029
שדרות בנימין 24-26	נתניה	פינוי בינוי	50%	70%	35	79	244,930	59,270	24%	40	29,635	40	Q1-2027	Q3-2029
המתמיד 3-5	נתניה	פינוי בינוי	50%	70%	28	65	193,430	41,490	21%	33	20,750	33	Q1-2027	Q3-2029
מתחם אבושדין**	נתניה	פינוי בינוי	49%	74%	72	144	412,970	93,370	23%	70	45,750	70	Q1-2027	Q3-2029
ברודצקי בנימין**	נתניה	פינוי בינוי	49%	79%	165	372	993,900	221,930	22%	182	108,750	182	Q1-2028	Q3-2030
בן צבי הארי**	נתניה	פינוי בינוי	49%	95%	60	150	407,260	97,800	24%	73	47,920	73	Q1-2027	Q3-2029
בן יהודה נגב**	נתניה	פינוי בינוי	49%	82%	41	74	271,340	63,680	24%	36	31,205	36	Q1-2028	Q3-2030
גורדון ויצמן ששת הימים**	נתניה	פינוי בינוי	49%	82%	73	160	395,910	93,295	20%	78	45,715	78	Q3-2027	Q3-2029
סה"כ					1,947	5,602	11,355,070	2,618,790	23%	2,756	1,275,980			

* בהתאם לתוכניות העסקיות של החברה | הנסות בפרויקט התחדשות עירונית מוצגות ללא שירותי בניה לטובת הבעלים
 ** נתוני הפרויקט מוצגים לראשונה, הנסות הפרויקט מחושבות לפי מחירי מכירה של כ-23 אלפי ש"ח למ"ר (לפני מע"מ), ועלויות הפרויקט הנתח עלות למ"ר של כ-18 אלפי ש"ח.

פרויקטי התחדשות עירונית ליום 30/09/24 אשר טרם עברו את רף החתימות הנדרש

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%	48%	67%	113	565	Q4-2028
יעל 43 ו-30	נשר	פינוי בינוי	50%	30%	67%	34	172	Q4-2028
רוטשילד/רינה	חיפה	פינוי בינוי	50%	50%	67%	72	221	Q4-2028
הנרייטה סאלד	קרית ים	פינוי בינוי	50%	22%	67%	180	810	Q4-2028
הרב קוק-בורוכוב-שלמה המלך	נתניה	פינוי בינוי	50%	63%	67%	96	202	Q3-2026
גורדון וייצמן	נתניה	פינוי בינוי	50%	32%	67%	65	131	Q4-2027
הבעל שם טוב	אשקלון	פינוי בינוי	50%	40%	67%	60	378	Q4-2028
בן גוריון	בת ים	פינוי בינוי	70%	54%	67%	76	122	Q1-2029
ביאליק 3,5,7	חדרה	פינוי בינוי	70%	60%	67%	30	153	Q2-2027
גזית-הנציב	חדרה	פינוי בינוי	70%	55%	67%	176	704	Q2-2028
השקמה-בית אליעזר	חדרה	תמ"א 38/2	70%	62%	67%	8	64	Q4-2027
סה"כ						910	3,522	

פרויקטים נבחרים שהושלמו



Young

מכבי, רמלה

נתונים כספיים

273 מ"ח סך הכנסות צפיות

85 מ"ח סך רווח צפוי מהפריקט

31% שיעור רווח גולמי צפוי

2023 Q3 מועד סיום הבנייה

1.7 מ"ח רווח גולמי צפוי שטרם הוכר*

224 יח"ד ב-2 מגדלים בני 21 קומות,
מתוכם 160 יח"ד במסגרת מחיר למשתכן ומסחר
ומשרדים בהיקף של כ-1,570 מ"ר

100% חלק החברה

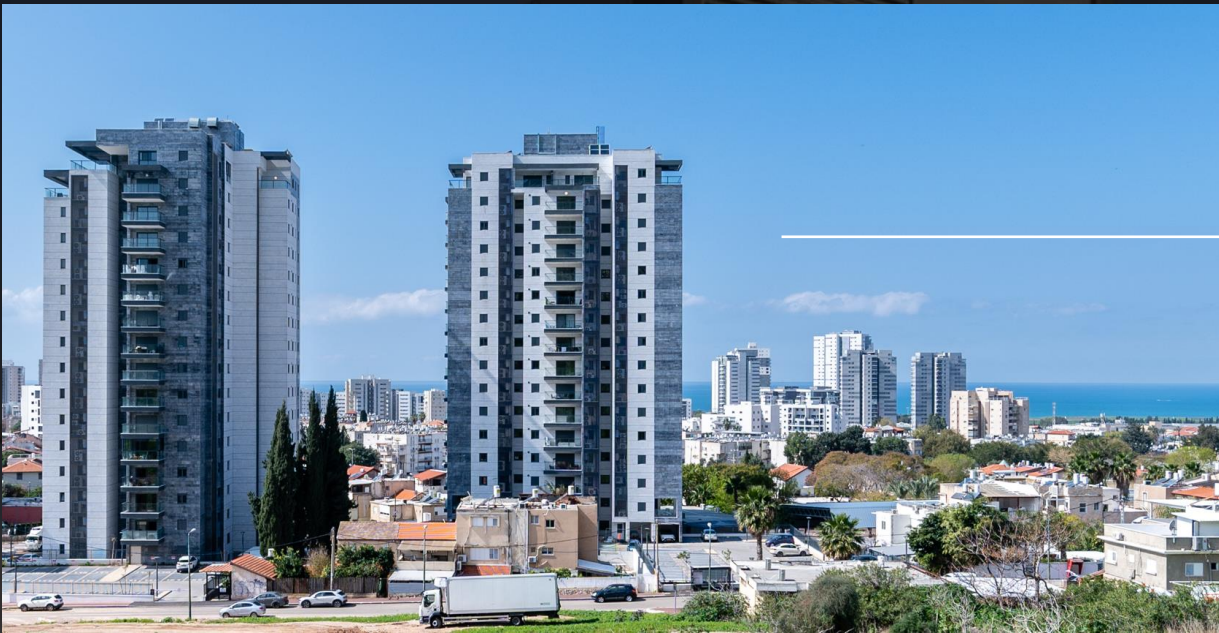
במלאי נותרו כ-410 מ"ר משרדים

* נכון ליום 30/09/24



עמרים אברהם





סנטרל

טירת הכרמל

נתונים כספיים

135 יח"ד ב-2 מגדלים בני 17 קומות, בטירת הכרמל (מגרשים 201, 301).

203 מש"ח סך הכנסות צפיות

73 מש"ח סך רווח צפוי מהפרויקט

36% שיעור רווח גולמי צפוי

q4 2023 מועד סיום הבנייה

3 מש"ח רווח גולמי צפוי שטרם הוכר בגין דירות במלאי*

100% חלק החברה

4 יח"ד במלאי ליום 30.09.24

* נכון ליום 30/09/24



מרכזים
לוגיסטיים



מסחר
ומשרדים

נדל"ן להשקעה

נכסים מניבים, בהקמה ובתכנון - בישראל



מלונאות
דאטה סנטר
בית אבות



תמונת מצב נדל"ן להשקעה NOI צפוי מייצג* חלק החברה:

18

סה"כ

165
מיליון ₪

5

פרויקטים בתכנון

91.3
מיליון ₪

4

פרויקטים בהקמה

46.5
מיליון ₪

9

פרויקטים מניבים

27.2
מיליון ₪

* NOI עתידי צפוי לשנת 2028 בהנחת סיום הקמה, אכלוס השטחים הפנייים ובתפוסה מלאה

תמונת מצב

נדל"ן להשקעה

נתונים נוספים:

כ- **906** מש"ח

סך עלויות צפויות להשלמת הפרויקטים חלק החברה

כ- **600** חדרי מלון*

מלונאות בתכנון (חלק החברה כ-240)

92%

שיעור תפוסה משוקלל מניבים

10%

שיעור תשואה צפוי משוקלל (6.7% במניבים בלבד)

כ- **752** מש"ח

סך שווי נכסים, חלק החברה

מ"ר **295,000**

שטחי מסחר, משרדים ולוגיסטיקה (חלק החברה 116,000 מ"ר)

* מתוכם 148 חדרים בהקמה

פרויקטים נבחרים נדל"ן להשקעה



חדרה

A-center

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

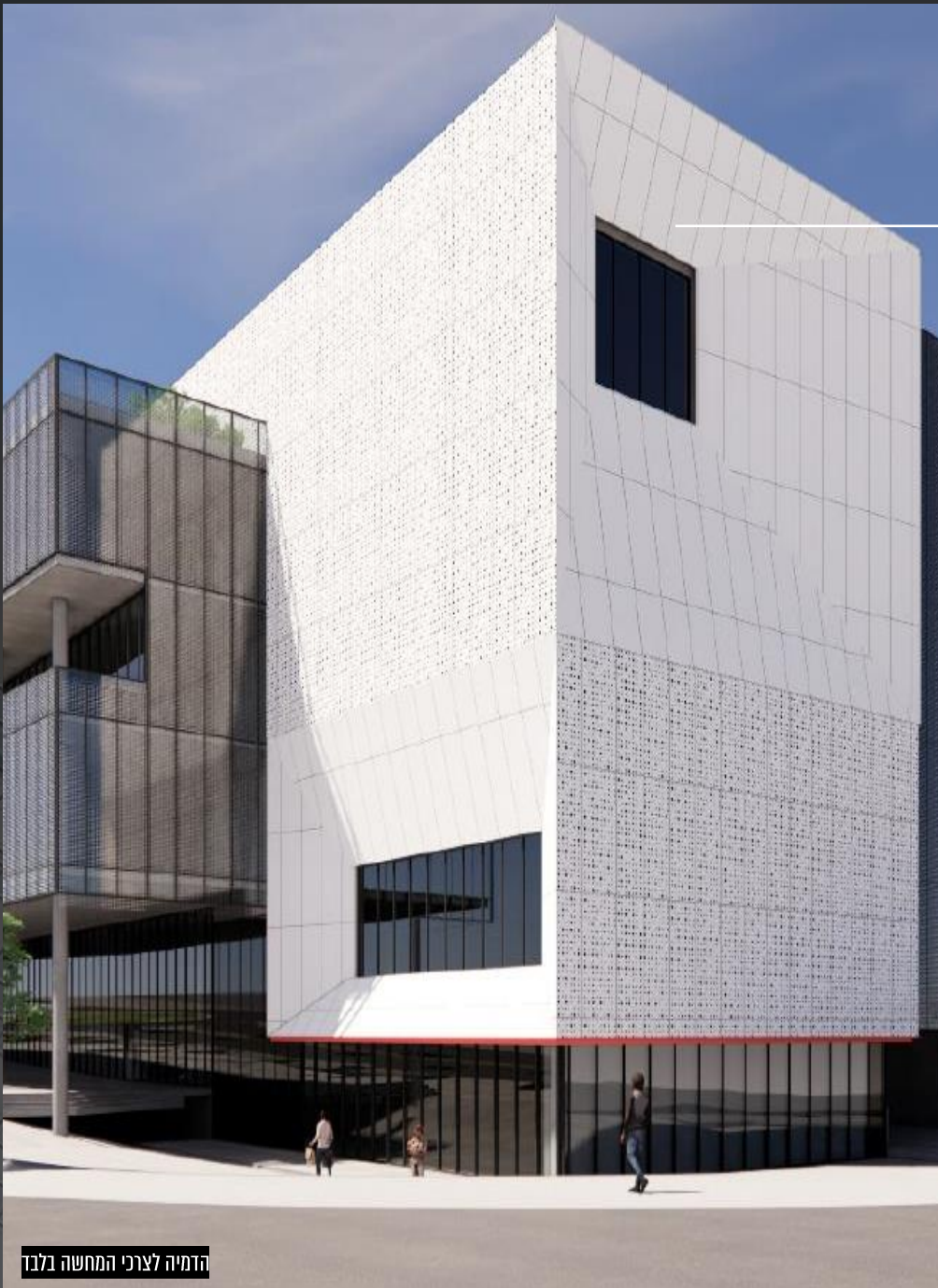
100% חלק החברה

12,377 שטחים לשיווק במ"ר

10 מט"ח NOI שנתי

98% שיעור תפוסה

151 מט"ח שווי בספרים 30.09.24



הדמיה לצורכי המחשה בלבד

כפר יונה

מרלו"ג בהקמה

חלק החברה **50%**

שטחים לשיווק במ"ר **52,000**

מש"ח שווי בספרים 30.09.24 **179**

אחוז ביצוע **55%**

מועד סיום בניה משוער **Q4 2025**

מש"ח צפי עלויות להשלמת הפרויקט (חלק החברה כ-51 מש"ח) **102**

מש"ח NOI שנתי צפוי* (חלק החברה 16.5 מש"ח) **33**

שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים **12%**

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

מבוא כרמל

מרלו"ג בהקמה

חלק החברה **22.5%**

שטחים לשיווק במ"ר **140,000**

מש"ח שווי בספרים 30.09.24 **399**

מועד סיום בניה משוער **Q4 2026**

מש"ח צפי עלויות להשלמת הפרויקט (חלק החברה 89 מש"ח) **396**

מש"ח NOI שנתי צפוי* (חלק החברה 15.1 מש"ח) **67.2**

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

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



הדמיה לצרכי המחשה בלבד

בהקמה
חוץ גולן, כנרת

מלון גורדוניה

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

50% חלק החברה

82 מ"ח שווי בספרים 30.09.24

2026 Q3 מועד סיום בניה משוער

200 מ"ח צפי עלויות להשלמת הפרויקט (חלק החברה 100 מ"ח)

25 מ"ח NOI שנתי צפוי* (חלק החברה 12.5 מ"ח)

100% שיעור משטח הנכס לגביו נחתם חוזה שכירות מחייב

* למעט אם נאמר אחרת הנתונים לפי 100%. בהנחת סיום ההקמה, מחיר ללילה ושיעורי תפוסה כפי שהוערכו ע"י שמאי חיצוני.

נדל"ן להשקעה - טבלה מסכמת - ליום 30/09/2024

סטרטוס	שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה (בשרשור סופי)	סוג הנכס	100%		חלק החברה האפקטיבי			שיעור תפוסה / חוזי שכירות מחייבים	מועד סיום בניה משוער
					שווי בדוחות ליום 30.09.24 (באלפי ₪)	סה"כ שטחי משרדים / מסחר להשכרה (מ"ר)	NOI שנתי צפוי (בתפוסה מלאה) (באלפי ₪)	סה"כ שטחי משרדים / מסחר להשכרה (מ"ר)	צפי עלויות להשלמת הפרויקט (באלפי ₪)		
מניבים	A-Center	חדרה	100%	מרכז מסחרי	150,740	12,377	10,110	12,377	-	98.3%	מאוכלס
	A-Center	טירת הכרמל	100%	מרכז מסחרי	9,190	512	680	512	-	65%	מאוכלס
	בית אבות סיעודי	חדרה	70%	בית אבות סיעודי	90,810	8,433	4,270	5,903	-	100%	מאוכלס
	מגרש 9	אזה"ת, עמק חפר	50%	לוגיסטיקה, מסחר, משרדים	69,400	5,820	2,395	2,910	-	100%	מאוכלס
	מגרש 39	אזה"ת, עמק חפר	50%	לוגיסטיקה, מסחר, משרדים	75,100	7,529	2,475	3,765	-	100%	מאוכלס
	מגרש 1	אזה"ת, עמק חפר	50%	לוגיסטיקה, מסחר, משרדים	151,250	17,631	4,885	8,816	1,500	83%	במהלך אכלוס
	פרויקט רובע הברון	פרדס חנה כרכור	50%	פרויקט משולב- מסחר ומגורים	29,720	1,463	955	732	-	41%	מאוכלס
	הטרץ	פרדס חנה כרכור	50%	מרכז מסחרי ומשרדים	39,820	2,704	1,305	1,352	-	94%	במהלך אכלוס
	בית מלאכה	אזה"ת, חדרה	100%	בית מלאכה	1,660	700	160	700	-	100%	מאוכלס
בהקמה	מתחם אורות - מרכז מסחרי ביג	אור עקיבא	12.5%	מרכז מסחרי ומשרדים	210,200	18,348	2,390	2,294	5,290	מסחרי -93% משרדים -20%	Q4-2024
	4 קרקעות כפר יונה	אזה"ת, כפר יונה	50%	לוגיסטיקה, מסחר, משרדים	179,245	51,877	16,520	25,939	51,100	12%	Q4-2025
	8 קרקעות - מבוא כרמל	אזה"ת, מ.א. מגידו	22.5%	לוגיסטיקה, מסחר, משרדים	398,800	140,000	15,120	31,500	89,030	-	Q4-2026
	גורדוניה	כנרת חוף גולן	50%	מלונאות	81,690	148 חדרי מלון	12,500	74 חדרי מלון	99,950	100%	Q3-2026
בתכנון	נאות גולף	קיסריה	50%	מלונאות	22,720	108 חדרי מלון	5,750	54 חדרי מלון	61,350	-	Q4-2026
	רובע השדה (מתחם 5)	אילת	33.3%	מלונאות	32,860	189 חדרי מלון	3,730	63 חדרי מלון	38,900	-	Q2-2028
	שער הים (קדמת עדן) *	גבעת אולגה, חדרה	33.5%	מלונאות	53,770	150 חדרי מלון	5,025	50 חדרי מלון	48,000	-	Q4-2028
	מגרש 44	אזה"ת, עמק חפר	50%	לוגיסטיקה, מסחר, משרדים	11,665	12,718	4,770	6,359	24,800	-	Q2-2026
	מגרשים 717,718,719 **	אזה"ת ברוש, בית שמש	84%	חוות שרתים	61,610	15,000	72,100	12,600	486,030	-	טרם נקבע
סה"כ					1,670,250	+ 295,112 595 חדרי מלון	165,140	+ 115,759 240 חדרי מלון	905,950		

* הקבוצה בוחנת שינוי תב"ע להוספת זכויות למגורים ולדיר מגון | ** תחילת הקמת הפרויקט מותנית בחוזי שכירות של לפחות 30% מהקיבולת.

צמיחה מתמדת לאורך זמן



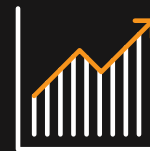
צפי ל-NOI שנתי של 74 מיליון ש"ח
משנת 2026 וכ-91 מיליון ש"ח
משנת 2028 (חלק החברה, כולל
נכסים בהקמה ובתכנון)**



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



הון עצמי בסך
של 1.2 מיליארד ש"ח
ליום 30.09.24



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



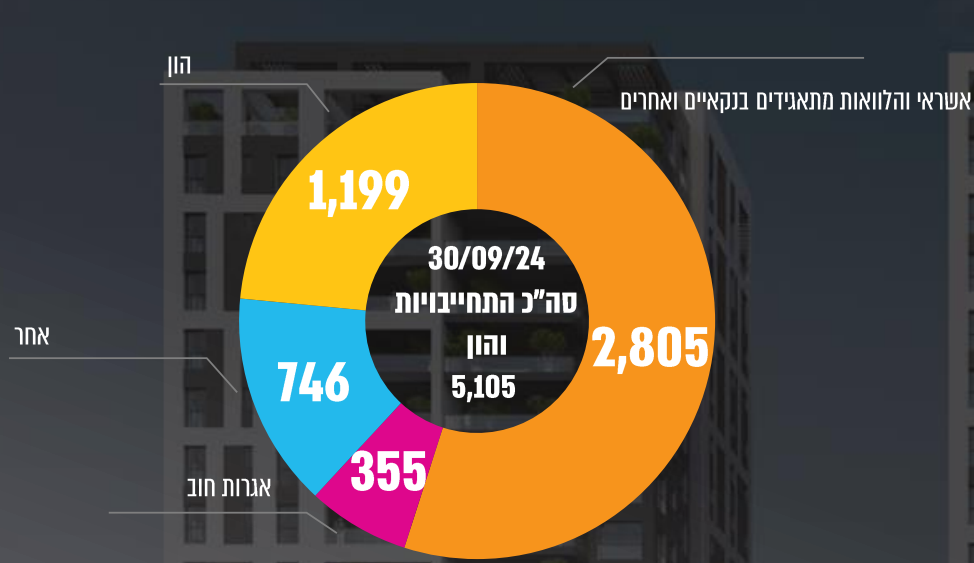
ותק וניסיון של מעל 20 שנה
בתחום הנדל"ן

* בהתאם לתוכניות העסקיות של החברה, כולל כ-0.5 מיליארד ש"ח מעסקאות שטרם הושלמו.
** NOI עתידי צפוי בהנחת סיום הקמה, אכלוס השטחים הפנייים ובתפוסה מלאה

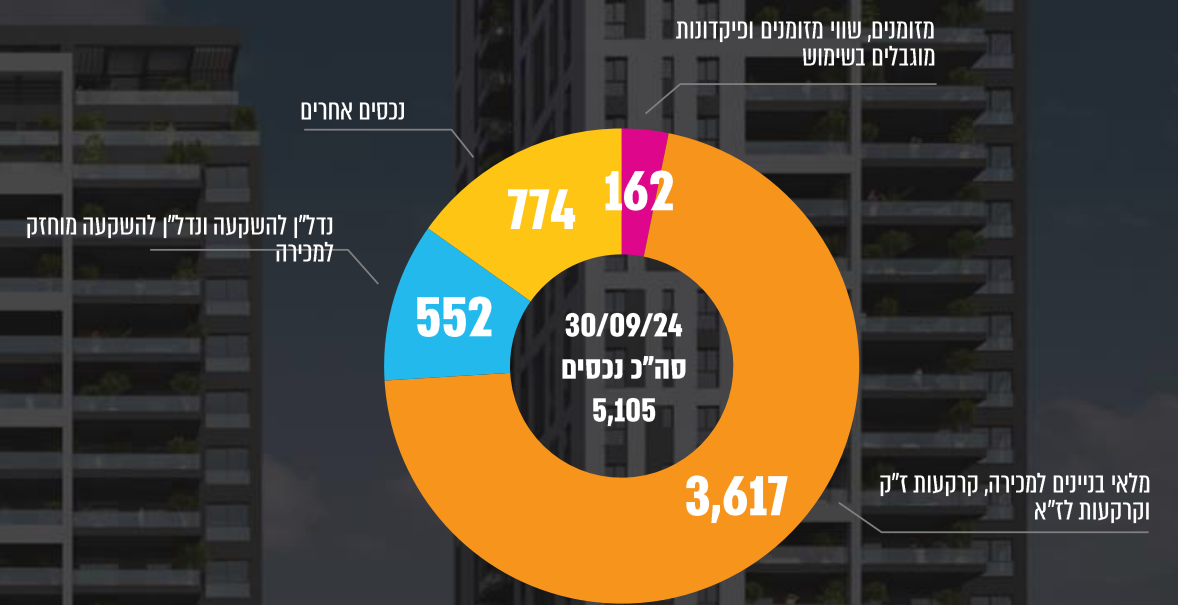
נתונים פיננסיים

על בסיס הדוחות הכספיים ליום 30/09/24

תמצית נתונים – מאזן מאוחד (במיליוני ש"ח)



12.2023	9.2024	
2,628	2,805	אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
245	355	אגרות חוב
427	746	אחר (ספקים, זכאים, התחייבויות בגין חוזים, שרותי בניה ועמודות למס)
837	1,199	הון
4,137	5,105	סה"כ התחייבויות והון
20.2%	23.5%	שיעור הון למאזן
21.8%	26%	שיעור הון למאזן לפי שטרי נאמנות (אג"ח א' וב')



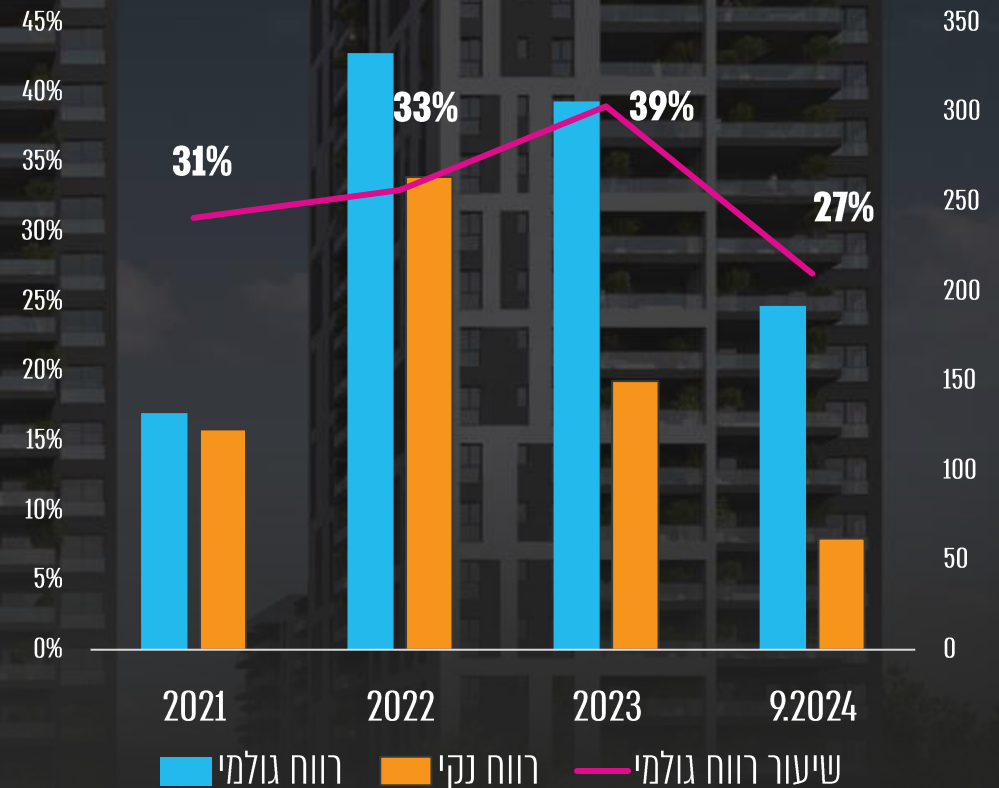
12.2023	9.2024	
58	162	מזומנים, שווי מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש
3,021	3,617	מלאי בניינים למכירה, קרקעות ז"ק וקרקעות לז"א
517	552	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה מוחזק למכירה
541	774	נכסים אחרים (השקעה בכללות, נכסים בגין חוזים, חייבים ורכוש קבוע)
4,137	5,105	סה"כ נכסים

תמצית הכנסות ורווחיות (במיליוני ש"ח)

נתוני רווח או הפסד

2022	2023	9.2023	9.2024	(מיליון ש"ח)
1,012	789	666	706	הכנסות
333	306	259	192	רווח גולמי
33%	39%	39%	27%	שיעור רווח גולמי (%)
72	10	6	13	רווחי אקוויטי
312	271	222	158	רווח תפעולי ללא שערונים
31%	34%	33%	22%	שיעור רווח תפעולי (%)
(18)	(41)	(24)	(63)	הוצאות מימון, נטו
264	150	131	62	רווח נקי מיוחס לבעלי מניות
26%	19%	20%	9%	שיעור רווח נקי (%)

מגמת רווחיות בעלייה





תודה רבה!

מצגת לשוק ההון
על בסיס דוחות כספיים ליום 30.09.2024

עמרם אברהם

