



עמרם אברהם

מצגת לשוק ההון על בסיס דוחות כספיים ליום 31.12.24



הבהרה משפטית - מידע צופה פני עתיד

יודגש כי הנתונים המובאים ביחס לפעילות עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ ("החברה") ו/או לפרויקטים המפורטים במצגת זו (לרבות שקפים 5, 8-10, 12, 14-18, 20-25, 27-32, 34-35, 37-42, 46), לרבות הערכות החברה ביחס לנתוני ההכנסות הצפויים, רווח גולמי צפוי (וניתוחו), 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, יתרת עלות בניה משוערת, צפי עלויות להשלמת הפרויקט, עודף לגמר/עודפים צפויים (לרבות הון עצמי שיושקע), שיעור תפוסה, שעור 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, שהתממשות ואינה 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 לרבות התקיימות תנאים מתלים בפרויקטי התחדשות עירונית), 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 שנחזה 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 כי ההסכמים שיחתמו 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 התהוותו (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 שנחזה 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, 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 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 המחירים 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 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 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 2024 שפורסם ביום 26 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-020606). בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין המידע המוצג במצגת זו באופן תמציתי וכללי לבין מידע מפורט המופיע בדוח התקופתי, יגבר האמור בדוחות החברה (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 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 צבר יחידות הדיור לשיווק ופרויקטים שהסתיימו בשקף 5; עדכון מכירות לאחר תאריך המאזן ועד 01.04.25 בשקף 6, הצגה שונה של מצבת פרויקטים בשקף 10, הצגה שונה של רווח גולמי, רווח גולמי שטרם הוכר ועודפים צפויים בפרויקטים יזמיים בשקפים 8-10, 12, 14-18, 20-25, 27-32, 46; הצגה שונה של פרויקטים בהתחדשות עירונית בשקף 25; הצגה שונה של נדל"ן להשקעה בשקפים 8-10, 34-35, 37-42.

הסיפור שלנו

מתחיל בשנת 1978...

החייל ששרד את השבי,

חזר לישראל בעסקת שבויים ב-1979

והפך לקבלן מוביל באזור חדרה

מתפללים לשובם המהיר של החטופים בשלום, לרפואה שלמה

לפצועים ולעילוי נשמת הנופלים – יהי זכרם ברוך



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



יזמים כרויקטים למגורים ולנכסים בפריסה ארצית

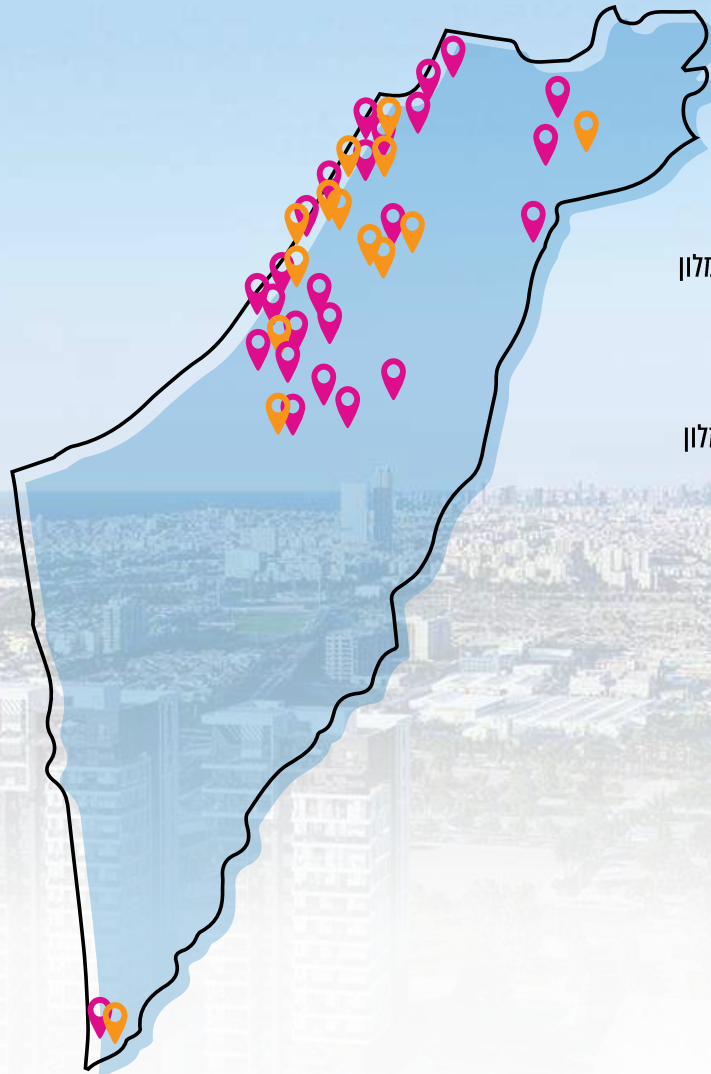


נדל"ן להשקעה**

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 (מרלוג)
טירת הכרמל (מסחר)
קיסריה
אור עקיבא (מסחר/משרדים)
פרדס חנה כרכור (מסחר)
חדרה (מסחר/משרדים)
חדרה (בית אבות)
חדרה
עמק חפר (מרלוג)
כפר יונה (מרלוג)
בית שמש (דאטה סנטר)
אילת



נדל"ן יזמי*

כ-17,400 יח"ד,
כ-128,770 מ"ר
מסחר ומשרדים
וכ-300 חדרי מלון

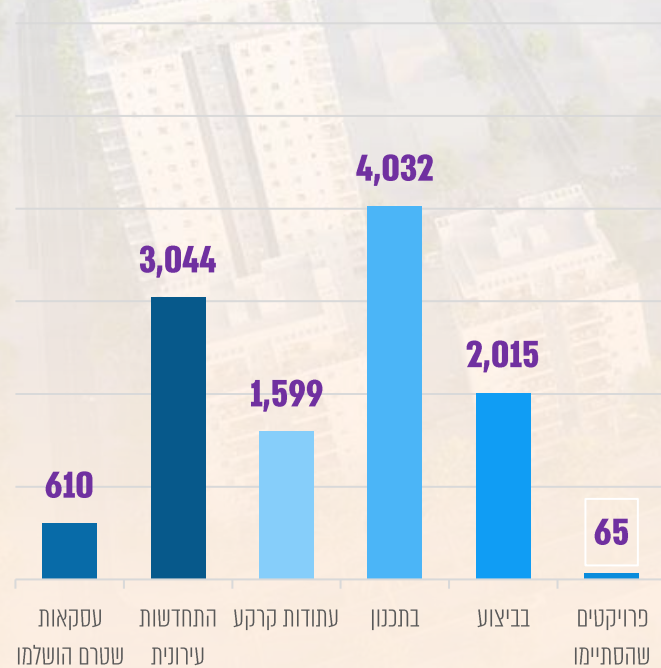
נהריה	139 יח"ד	---
עכו	1,743 יח"ד	---
צפת	178 יח"ד	---
קריות	976 יח"ד	2,480 מ"ר
טבריה	693 יח"ד	8,136 מ"ר
טירת הכרמל	2,977 יח"ד	22,600 מ"ר
זיכרון יעקב	350 יח"ד	5,000 מ"ר + כ-70 חדרי מלון
אור עקיבא	301 יח"ד	3,000 מ"ר
פרדס חנה	1,077 יח"ד	8,670 מ"ר
חדרה	549 יח"ד	30,950 מ"ר
נתניה	2,100 יח"ד	10,220 מ"ר + 228 חדרי מלון
יהוד	208 יח"ד	1,410 מ"ר
כפר סבא	73 יח"ד	8,040 מ"ר
תל אביב-יפו	187 יח"ד	---
חולון	60 יח"ד	415 מ"ר
רמת גן	158 יח"ד	860 מ"ר
ראשון לציון	571 יח"ד	4,215 מ"ר
קריית עקרון	232 יח"ד	---
רמלה	200 יח"ד	1,350 מ"ר
לוד	255 יח"ד	900 מ"ר
יבנה	646 יח"ד	812 מ"ר
בני עייש	284 יח"ד	2,090 מ"ר
בית שמש	583 יח"ד	5,100 מ"ר
ירושלים	330 יח"ד	1,760 מ"ר
אשדוד	1,564 יח"ד	10,000 מ"ר
קריית גת	337 יח"ד	---
אילת	843 יח"ד	760 מ"ר

* הנתונים ב-100% כולל עסקאות שטרם הושלמו. חלק החברה כ-11,590 יח"ד, כ-170 חדרי מלון, כ-58,460 מ"ר מסחר וכ-24,890 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.

התפתחות מצבת יחידות הדיור לשיווק, לפי קטגוריות – 2022-2024

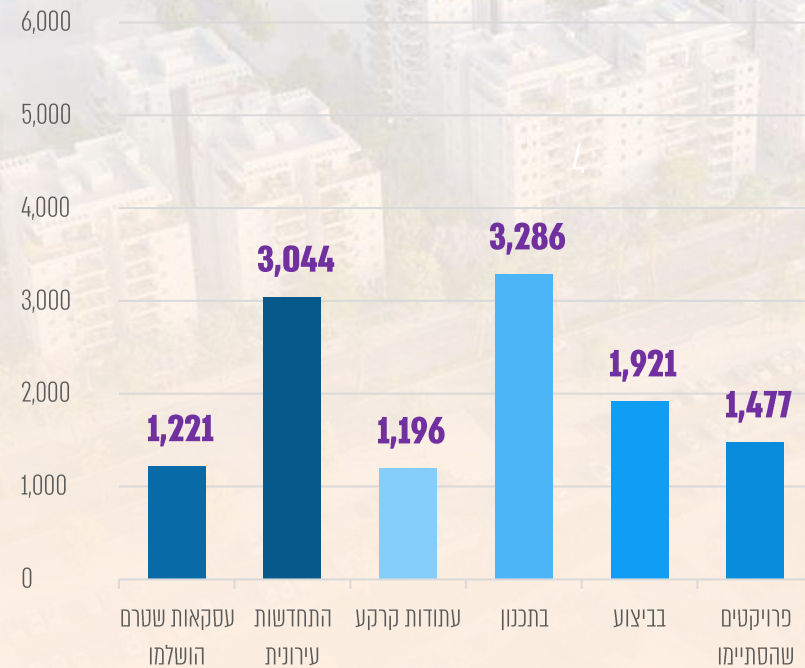
2022

יח"ד 11,365



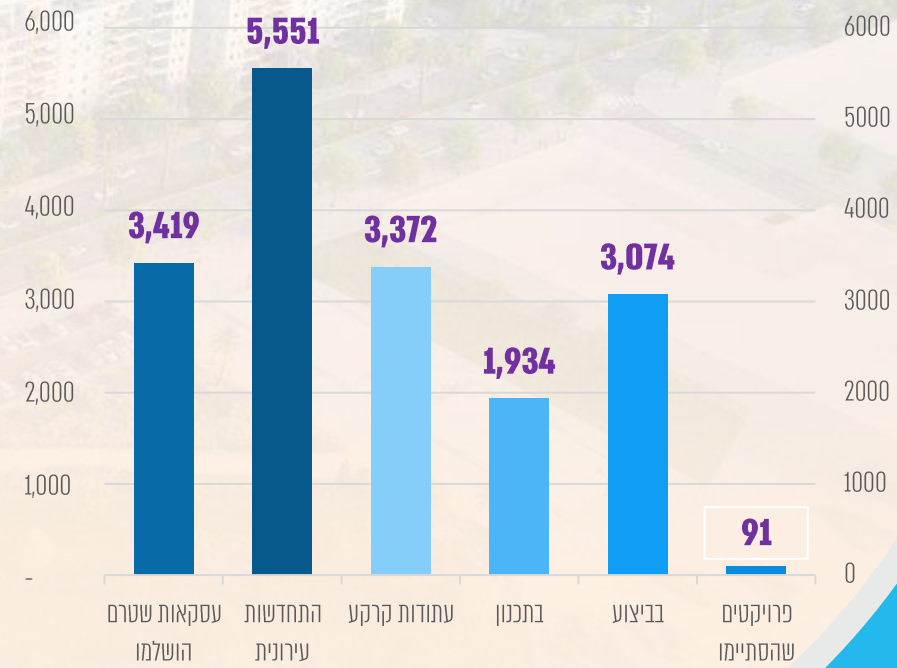
2023

יח"ד 12,145



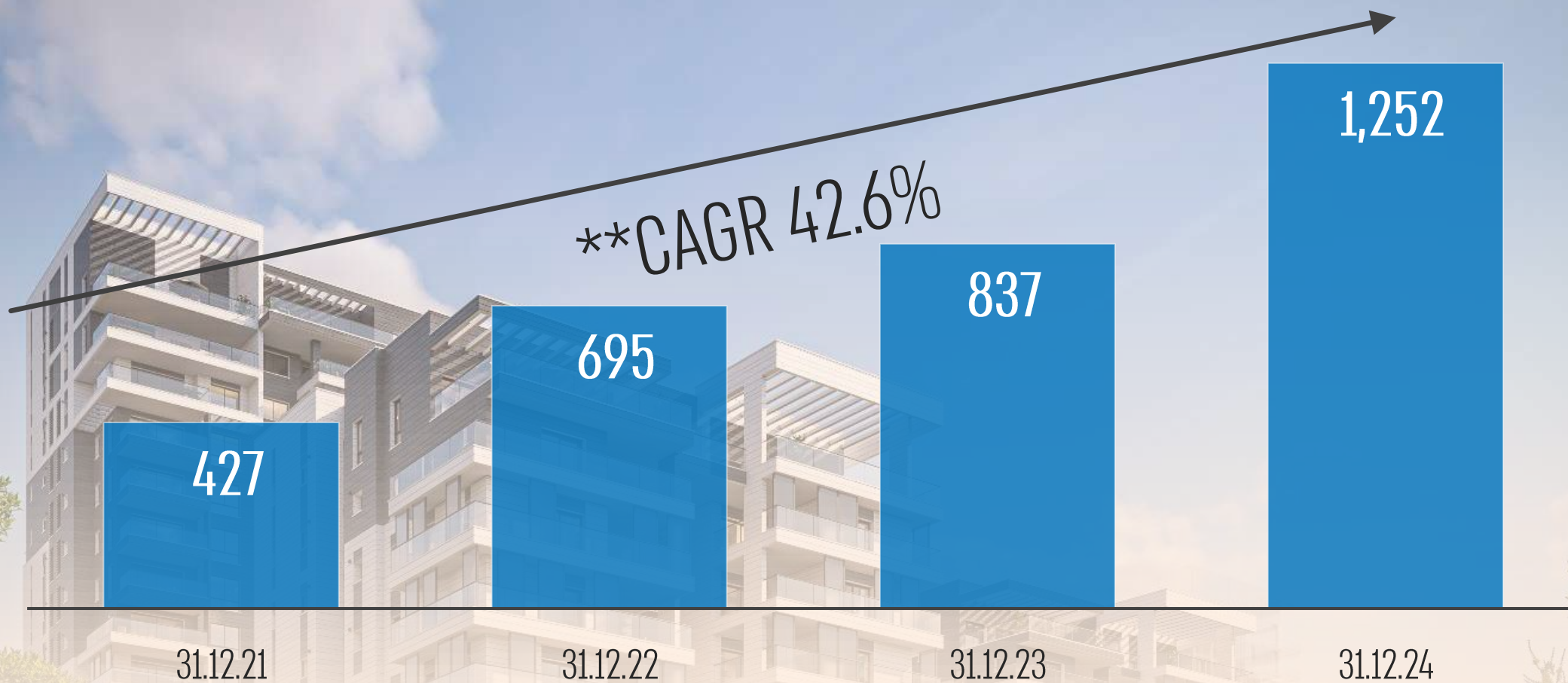
2024

יח"ד 17,441



הון עצמי* בצמיחה חזקה ועקבית

במיליוני ש"ח



יחס הון למאזן

15.4%

17.9%

20.2%

23.9%

התפתחויות עסקיות עיקריות בשנת 2024 ורבעון ראשון לשנת 2025

2025 Q1
מכירת 332 יח"ד וכ- 3,000 מ"ר מסחר/משרדים

גיוס 250 מיליון ש"ח, אג"ח סדרה ג' בריבית 5.69%

הנפקת 3.86% ממניות החברה בתמורה לסך של כ- 128 מיליון ש"ח

כ- 2.4 מיליארד ש"ח שווי חברה ליום 1.4.25
עליה של כ- 48% ממועד הנפקת המניות

2024
מכירת 1,709 יח"ד בהיקף כספי של כ- 3.3 מיליארד ש"ח*

גיוס 110 מיליון ש"ח, אג"ח סדרה ב'

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

15 פרויקטים שהחלו בשיווק
בהיקף יח"ד כולל של כ- 2,850 יח"ד

* כולל מע"מ, חלק החברה - 1,503 יח"ד בהיקף כספי של כ- 2.8 מיליארד ש"ח

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.

1.3

מיליארד ₪

הון עצמי ליום 31/12/24
(כולל זכויות מיעוט בסך כ- 51 מיליון ש"ח)

167

מיליון ₪

NOI שנתי צפוי
כולל מנכסים בהקמה ובתכנון*

5.7

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 31/12/24. כולל רווח גולמי צפוי נוסף מעסקאות שטרם הושלמו בסך של כ-1 מיליארד ₪ חלק החברה.

צבר פרויקטים לפי מגזרי פעילות

ליום 31/12/2024

נדל"ן יזמי

חלק החברה		100%		
רווח גולמי שטרם הוכר (במיליוני ₪)	יח"ד לשיווק	יח"ד לשיווק	יח"ד לביצוע	
38	30	56	-	מלאי דירות
1,334	2,896	3,074	3,218	בביצוע
555	1,501	1,934	2,015	בתכנון
1,291	2,705	5,551	7,523	התחדשות עירונית ²
1,423	2,423	3,372	3,372	עתודות קרקע
4,641	9,555	13,987	16,128	סיכום ביניים
1,079	2,036	3,419	3,419	עסקאות שטרם הושלמו
5,720	11,591	17,406	19,547	סה"כ פרויקטים יזמיים

נדל"ן להשקעה

חלק החברה		100%		
שיעור אחזקה אפקטיבי	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
NOI מייצג צפוי ³ (במיליוני ₪)	28.1	65%	37,067	נכסים מניבים
138.9	33%	79,902	239,695	נכסים בהקמה ותכנון ⁴
167	39%	116,969	296,864	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)

נדל"ן יזמי

ייזום והקמת פרויקטים למגורים



התחדשות עירונית



ייזום למגורים



פרויקטים בביצוע

כ-1.8 מיליארד ₪
(חלק החברה: כ-1.6 מיליארד ₪)

סך רווח גולמי חזוי*

כ-6.8 מיליארד ₪
(חלק החברה: כ-6.2 מיליארד ₪)

סך הכנסות צפויות*

3,218 יח"ד
(חלק החברה: 2,968 יח"ד)

יח"ד בביצוע**

כ-1.8 מיליארד ₪
(חלק החברה: כ-1.65 מיליארד ₪)

עודף לגמר*

כ-1.5 מיליארד ₪
(חלק החברה: כ-1.3 מיליארד ₪)

סך רווח שטרם הוכר*

27%

שיעור רווח גולמי
ממוצע צפוי





פרויקטים נבחרים בביצוע



(מתחמים א'-ג')¹ פארק לכיש,
אשדוד

אקווה פארק

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

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

Q2 2027
מועד סיום בנייה
צפוי

882
יח"ד שנמכרו
מתוכם 368 יח"ד שוק חופשי²

Q3 2023
מועד תחילת בנייה
ושיווק

100%
חלק החברה

נתונים כספיים

549 מ' ש
עודף צפוי לגמר³

344 מ' ש
רווח גולמי צפוי
שטרם הוכר

18%
שיעור רווח גולמי צפוי

410
סך רווח גולמי צפוי

2.3 מיליארד ש
סך הכנסות צפויות

¹ הנתונים כוללים שלושה מתחמים אשר נכון למועד הדוח מדווחים כפרויקטים נפרדים תחת קטגורית "פרויקטים בביצוע".
² נכון ליום 31/12/24
³ יציג כי עודף פרויקט מתחם ג', אשר נכון ליום 31.12.24 ובהתאם לדוח שמאי מלווה עומדים על כ-162 מיליון ש, שועבדו לטובת מחזיקי אג"ח סדרה ב'.



הדמיה לצרכי המחשה בלבד

שחמון 2, אילת

אקווה ריזורט

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

Q3 2025

מועד סיום בנייה צפוי

186

יח"ד שנמכרו*

100%

חלק החברה

נתונים כספיים**

196 מ'ש

עודף צפוי לגמר

137 מ'ש

רווח גולמי צפוי
שטרם הוכר

45%

שיעור רווח גולמי צפוי

287

סך רווח גולמי
צפוי מהפריקט

642 מ'ש

סך הכנסות צפויות

* נכון ליום 31/12/24. ** בהתאם לתוכנית העסקית של החברה | עודף לגמר כולל הון עצמי שהושקע בפריקט



טירת הכרמל

כלניות 22

הריסת מבנה קיים בן 16 דירות והקמת שני בניינים אשר יכללו 107 יח"ד

תמ"א 38/2

Q1 2026

מועד סיום בנייה צפוי

75

יח"ד שנמכרו ליום 25.3.25

50%

חלק החברה

נתונים כספיים*

26 מ'ש

עודף צפוי לגמר

23 מ'ש

רווח גולמי צפוי שטרם הוכר

32%

שיעור רווח גולמי צפוי

48 מ'ש

סך רווח גולמי צפוי (חלק מהחברה - 24 מיליון ש"ח)

151 מ'ש

סך הכנסות צפויות

נכון ליום 31/12/24, בהתאם לתוכנית העסקית של החברה, לפי 100% | הכנסות אינן כוללות שירותי בניה עבור דירות בעלים

עמרם אברהם

פרויקטים בביצוע ובשיווק – טבלה מסכמת ליום 31/12/2024

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סוג הפרויקט	100%										חלק החברה האפקטיבי	יח"ד לשיווק	סה"כ רווח נולמי צפוי (באלפי ₪)	סה"כ רווח נולמי צפוי מהפרויקט (באלפי ₪)	אחוז רווח נולמי צפוי*
			יח"ד לשיווק	שיעור הביצוע	שיעור המכירה	סה"כ משרדים/מסחר	סה"כ צפיות* (באלפי ₪)	סה"כ רווח נולמי צפוי* (באלפי ₪)	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	יח"ד לשיווק	סה"כ רווח נולמי צפוי (באלפי ₪)	רווח נולמי שטרם הוכר ליום 31/12/24 (באלפי ₪)					
אקווה ריזורט	שכונת שחמון 2, אילת	יזמי + משתכן	231	90%	81%	-	642,400	287,200	45%	100%	231	137,200	195,600	Q3-2025			
אקווה פארק, מתחם א'	פארק לכיש, אשדוד	יזמי + מופחת	396	27%	69%	3,530	807,000	144,600	18%	100%	396	124,000	195,900	Q2-2027			
אקווה פארק, מתחם ב'	פארק לכיש, אשדוד	יזמי + מופחת	439	36%	69%	-	800,600	138,200	17%	100%	439	113,000	190,400	Q2-2027			
אקווה פארק, מתחם ג**	פארק לכיש, אשדוד	יזמי + מופחת	370	35%	69%	3,680	741,400	127,300	17%	100%	370	106,600	162,400	Q2-2027			
אקווה סנס, בן גוריון	נתניה	יזמי	115	27%	47%		387,400	136,000	35%	100%	115	121,000	36,800	Q4-2026			
Momentum	מרכז העיר, נתניה	יזמי	90	67%	35%	2,550	404,300	160,400	40%	66.60%	60	88,200	83,100	Q1-2026			
כלניות 22 Cliko	טירת הכרמל	תמ"א 38/2	91	72%	82%	-	150,500	48,400	32%	50%	45.5	11,450	12,900	Q1-2026			
ז'בוטינסקי 71 Next	טירת הכרמל	תמ"א 38/2	66	54%	86%	-	104,800	21,900	21%	50%	33	6,050	9,500	Q2-2026			
משה מרדכי 2	טירת הכרמל	תמ"א 38/1	16	95%	100%	-	21,800	7,600	35%	50%	8	200	3,400	Q1-2025			
נרקיסים 12-14	טירת הכרמל	תמ"א 38/1	16	57%	100%	-	23,500	7,000	30%	50%	8	1,500	5,300	Q1-2026			
שערי עכו, מתחם 1	עכו	יזמי + מופחת	245	21%	71%	-	302,700	28,400	9%	100%	245	25,400	52,000	Q3-2027			
מגרש 501, גן אלי כהן	טירת הכרמל	יזמי	100	1%	30%	5,250	312,000	138,400	44%	100%	100	138,400	151,000	Q4-2027			
נאות פרס	רמלה	יזמי+ מטרה	200	5%	79%	1,350	332,800	68,400	21%	100%	200	66,200	76,900	Q4-2027			
קולנוע אסתר	נתניה	יזמי	58	2%	-	250	560,800	193,100	34%	66.60%	38	128,600	148,500	Q2-2028			
חיננית 4, 6, 7, 11	תל אביב	תמ"א 38/1	68	7%	66%	-	170,800	42,200	25%	50%	34	20,350	14,700	Q2-2026			
שערי עכו, מתחם 3	עכו	יזמי + מופחת	238	1%	63%		299,400	40,600	14%	100%	238	40,600	63,900	Q1-2028			
רובע השדה	אילת	יזמי + מופחת	335	2%	24%		728,600	207,700	29%	100%	335	205,200	238,700	Q4-2027			
סה"כ			3,074			16,610	6,790,800	1,797,400	26%		2,896	1,333,950	1,641,000				

* 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"ח ב'.

פרויקטים בתכנון

כ-2,050 יח"ד¹ צפויות לקבל היתר בניה במהלך השנה הקרובה מהן כ-760 יח"ד במחיר מופחת/מחיר מטרות

כ-810 מיליון ₪

(חלק החברה: כ-555 מיליון ₪)

סך רווח גולמי חזוי²

כ-4.6 מיליארד ₪

(חלק החברה: כ-3.3 מיליארד ₪)

סך הכנסות צפויות²

1,934 יח"ד

(חלק החברה: 1,501 יח"ד)

יח"ד בתכנון

כ-1 מיליארד ₪

(חלק החברה: כ-730 מיליון ₪)

עודפים צפויים²

757 יח"ד

(חלק החברה: 674 יח"ד)

מחיר מופחת / מחיר מטרות

18%

שיעור רווח גולמי
ממוצע צפוי



¹ כולל כ-57 יח"ד הנכללים תחת קטגוריית פרויקטים בהתחדשות עירונית

² נכון ליום 31/12/24 | עודפים צפויים בהתאם לתוכניות העסקיות של החברה, כולל הון עצמי שהושקע בפרויקטים



פרויקטים נבחרים בתכנון ועתודות קרקע



AlFa

מתחם 1,000¹ ראשון לציון

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

q4 2029

מועד סיום בנייה צפוי

q2 2025

מועד תחילת הקמה צפוי

109

יח"ד שנמכרו

50%

חלק החברה

נתונים כספיים²

19%

שיעור רווח גולמי צפוי

390 מ' ₪

סך רווח גולמי צפוי
(חלק החברה - 195 מיליון ₪)

2,106 מ' ₪

סך הכנסות צפויות

1 הנתונים כוללים שני מתחמים אשר נכון למועד הדוח מדווחים כפרויקטים נפרדים תחת קטגוריית "פרויקטים בתכנון" ו"עתודות קרקע".
2 נכון ליום 31/12/24, בהתייחס לשני המתחמים יחדיו ובהתאם לתוכנית העסקית של החברה.





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 2025 מועד תחילת הקמה צפוי	50% חלק החברה
21% שיעור רווח גולמי צפוי	198 מ' ש סך רווח גולמי צפוי (חלק החברה - 99 מיליון ₪)	954 מ' ש סך הכנסות צפויות

נתונים כספיים חזויים²

¹ הגתונים כוללים שני מגרשים אשר נכון למועד הדוח מדווחים כפרויקטים נפרדים תחת קטגוריית "פרויקטים בתכנון".
² נכון ליום 31/12/24, בהתייחס לשני המגרשים ובהתאם לתוכנית העסקית של החברה



הדמיה לצרכי המחשה בלבד

טירת הכרמל

ז'בוטינסקי 59

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

תמ"א 38/2

88

יח"ד שנמכרו ליום
25.3.25

219

מס' דירות המיועדות
למכירה

4.2

יחס החלפה

100%

שיעור חתימות נוכחי

50%

חלק החברה

נתונים כספיים*

26%

שיעור רווח גולמי
צפוי

103 מ'ר

סך רווח גולמי צפוי
(חלק החברה - 51.5 מיליון ש"ח)

395 מ'ר

סך הכנסות צפוי

2028 Q1

מועד סיום
בנייה צפוי

2025 Q1

מועד תחילת בנייה
צפוי

* נכון ליום 31/12/24, בהתאם לתוכנית העסקית של החברה | הכנסות אינן כוללות שירותי בניה עבור דירות בעלים

פרויקטים בתכנון – טבלה מסכמת ליום 31/12/24

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	100%				חלק החברה האפקטיבי			מועד תחילת בניה צפוי	מועד סיום בניה צפוי	
			סה"כ רווח גולמי צפוי* (באלפי ₪)	סה"כ רווח גולמי צפוי* (באלפי ₪)	אחוז רווח גולמי צפוי	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	יח"ד לשיווק	סה"כ רווח גולמי צפוי (באלפי ₪)				
Alfa מתחם ה-1000 (3036 – 3039)	ראשון לציון	שוק חופשי	270	1905	1,103,600	151,700	14%	50%	135	75,850	Q2-2025	Q4-2028
אקוה פארק שלב ב', פארק לניש	אשדוד	שוק חופשי + מחיר מטר	359	3,820	768,100	76,900	10%	100%	359	76,900	Q1-2025	Q2-2028
שערי עכו, מתחם 2	עכו	שוק חופשי + מחיר מוכחת	362	-	463,300	66,600	14%	100%	362	66,600	Q2-2025	Q4-2027
חבצלת השרון (מגרש 213)	נתניה	שוק חופשי + מחיר מטר	128	2,020	437,800	98,100	22%	50%	64	49,050	Q3-2025	Q2-2028
חבצלת השרון (מגרש 212)	נתניה	שוק חופשי + מחיר מטר	150	1,950	515,900	100,100	19%	50%	75	50,050	Q3-2025	Q2-2028
רובע בינלאומי	לוד	שוק חופשי + מחיר מטר	255	900	484,700	73,800	15%	100%	255	73,800	Q2-2025	Q1-2028
פארק בוטיק- שלב ב'	חדרה	שוק חופשי	14	350	55,700	16,700	30%	50%	7	8,350	Q2-2025	Q2-2027
חלקות 101-103, גן אלי כהן	טירת הכרמל	שוק חופשי	40	-	63,200	21,500	34%	100%	40	21,500	Q4-2025	Q4-2027
אכזיב, שלב ב'	חדרה	שוק חופשי	16	-	35,300	9,400	27%	50%	8	4,700	Q2-2025	Q2-2027
אקוה ריזורט, שלב ב'	אילת	שוק חופשי	52	-	179,700	61,400	34%	100%	52	61,400	Q4-2025	Q4-2027
ז'בוטינסקי 59	טירת הכרמל	תמ"א 38/2	219	-	394,735	102,935	26%	50%	109	51,470	Q1-2025	Q1-2028
כלניות 17	טירת הכרמל	תמ"א 38/2	70	-	113,910	30,410	27%	50%	35	15,205	Q1-2025	Q1-2028
סה"כ			1,934	10,945	4,615,945	809,545	18%		1,501	554,875		

עתודות קרקע – טבלה מסכמת ליום 31/12/2024

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	100%					חלק החברה האפקטיבי	מועד תחילת בניה צפוי	מועד סיום בניה צפוי
			עלות ליום 31.12.24 (באלפי ₪)	יח"ד - מצב מתוכנן	סה"כ הכנסות צפויות* (באלפי ₪)	סה"כ רווח גולמי צפוי* (באלפי ₪)	שיעור רווח גולמי	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי (באלפי ₪)	
מתחם האלף (מתחמים א, ב)	ראשון לציון	שוק חופשי + מחיר מטר	80,750	76	233,700	51,200	22%	50%	25,600	Q4-2027
שיפולי ההר	אילת	שוק חופשי + מחיר מטר	36,500	126	194,400	50,300	26%	100%	50,300	Q1-2028
רמת גן תל השומר	רמת גן	שוק חופשי + מחיר מוכחת	195,335	158	490,400	111,900	23%	50%	55,950	Q4-2028
מצפה הימים מתחם א'	צפת	שוק חופשי + משתכן	15,020	178	338,200	137,400	41%	100%	137,400	Q4-2028
קרית עקרון	קרית עקרון	שוק חופשי + מחיר מטר	72,700	232	372,300	60,400	16%	50%	30,200	Q3-2029
מתחם האלף, מגרשים 3035, 3034	ראשון לציון	שוק חופשי	475,650	226	1,002,000	238,300	24%	50%	119,150	Q4-2029
שיפולי ההר ב'	אילת	שוק חופשי	29,430	99	204,000	65,900	32%	50%	32,950	Q1-2029
תנופורט א' (מגרשים 101 ו-620)	חדרה	שוק חופשי	26,095	224	771,000	245,300	32%	50%	122,650	Q1-2030
תנופורט ב' (מגרש 202)	חדרה	שוק חופשי	14,290	82	191,800	67,300	35%	100%	67,300	Q1-2030
תנופורט ג' (מגרש 201)	חדרה	שוק חופשי	9,650	82	191,800	67,200	35%	67%	45,020	Q1-2030
אורות	אור עקיבא	שוק חופשי	15,450	300	723,000	257,300	36%	33%	84,910	Q3-2029
מדורני המצוק	זכרון יעקב	שוק חופשי	77,125	72	274,300	58,100	21%	50%	29,050	Q4-2028
פרופסור שור	נתניה	שוק חופשי	14,900	32	87,900	34,900	40%	33.30%	11,620	Q2-2028
קרית גת (צביון חרדי)	קרית גת	שוק חופשי + מחיר מטר	57,650	232	331,100	88,470	27%	100%	88,470	Q3-2028
קרית גת (שותפות)	קרית גת	שוק חופשי + מחיר מטר	29,350	105	143,900	29,300	20%	50%	14,650	Q1-2028
בית ארלוזורוב	חדרה	שוק חופשי	2,720	-	42,900	11,150	26%	50%	5,575	Q1-2029
כפר סבא הירוקה	כפר סבא	שוק חופשי + מחיר מוכחת	74,290	73	291,800	69,900	24%	100%	69,900	Q3-2028
בני עייש (מתחמים 146, 149 ו-150)**	בני עייש	שוק חופשי + מחיר מוכחת	119,755	284	506,600	114,700	23%	100%	114,700	Q1-2029
בית שמש צביון חרדי (מתחמים 369, 380 ו-384)***	בית שמש	שוק חופשי + מחיר מוכחת	226,250	505	1,032,500	235,500	23%	100%	235,500	Q2-2029
בית שמש	בית שמש	שוק חופשי + מחיר מוכחת	33,170	78	140,100	23,800	17%	100%	23,800	Q2-2029
יהוד	יהוד	שוק חופשי + מחיר מוכחת	224,335	208	583,700	115,900	20%	50%	57,950	Q2-2029
קרקע חקלאית	זכרון יעקב	-	930	-	-	-	-	65.10%	-	טרם נקבע
סה"כ			1,831,345	3,372	8,147,400	2,134,220	26%		1,422,650	

עסקאות שטרם הושלמו	שוק חופשי/מחיר מוכחת	-	3,419	6,757,872	1,608,913	24%	100%-35%	1,078,705	-	-
סה"כ (כולל עסקאות שטרם הושלמו)		1,831,345	6,791	14,905,272	3,743,133	25%		2,501,355		

התחדשות עירונית

12

פרויקטים בקידום

4,612

יח"ד לבנייה

3,665 יח"ד לשיווק
חלק החברה 2,107 יח"ד

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

39

פרויקטים בשלבי תכנון

7,880

יח"ד לבנייה**

5,839 יח"ד לשיווק
חלק החברה - 2,849 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 31.12.24 - 48

הנתונים נכונים ליום 31/12/24

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

** מתוכם 2 פרויקטים שהשיווק בהם החל, נכללים תחת קטגוריית "פרויקטים בתכנון", הכוללים - 357 יח"ד לבנייה (288 יח"ד לשיווק, חלק החברה 144 יח"ד)



פרויקטים נבחרים בהתחדשות עירונית



הדמיה לצרכי המחשה בלבד

טירת
הכרמל



משה שרת 41-45

תב"ע
מאושרת

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

Q2 2026
מועד תחילת בנייה צפוי

268
מס' דירות המיועדות למכירה

5.58
יחס החלפה

92%
שיעור חתימות נוכחי

50%
חלק החברה

נתונים כספיים*

21%
שיעור רווח גולמי צפוי

106 מ' ש
סך רווח גולמי צפוי (חלק מהחברה - 53 מיליון ש"ח)

506 מ' ש
סך הכנסות צפויות

Q3 2029
מועד סיום בנייה צפוי

* נכון ליום 31/12/24, בהתאם לתוכנית העסקית של החברה | הכנסות אינן כוללות שירותי בניה עבור דירות בעלים





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

Q1 2026

מועד תחילת בנייה צפוי

775

מס' דירות המיועדות למכירה

5

יחס החלפה

83%

שיעור חתימות נוכחי

50%

חלק החברה

נתונים כספיים*

22%

שיעור רווח גולמי צפוי

275 מ' ש

סך רווח גולמי צפוי (חלק מהחברה - 138 מיליון ש"ח)

1,246 מ' ש

סך הכנסות צפויות

Q1 2031

מועד סיום בנייה צפוי

* נכון ליום 31/12/24, בהתאם לתוכנית העסקית של החברה | הכנסות אינן כוללות שירותי בניה עבור דירות בעלים



עמרם אברהם



התחדשות עירונית – טבלה מסכמת ליום 31/12/2024

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 הכנסות צפויות* (באלפי ₪)	סה"כ רווח גולמי צפוי* (באלפי ₪)	אחוז רווח גולמי צפוי	יח"ד לשיווק	סה"כ רווח גולמי צפוי (באלפי ₪)	יח"ד לשיווק		
ז'בוטינסקי-כלניות	טירת הכרמל	פינוי בינוי	50%	83%	155	775	1,245,900	275,300	22%	388	137,650	388	Q1-2026	Q1-2031
פעמונית 10,12,14	תל אביב-יפו	תמ"א 38/1	50%	100%	24	15	44,000	15,900	36%	8	7,950	8	Q2-2025	Q3-2027
קהילת קנדה 41,43,45	תל אביב-יפו	תמ"א 38/1	50%	86%	24	15	41,600	11,500	28%	8	5,750	8	Q4-2025	Q1-2028
משה שרת 45, 43, 41	טירת הכרמל	פינוי בינוי	50%	92%	48	268	506,200	105,600	21%	134	52,800	134	Q2-2026	Q3-2029
גד מננס 31, 29, 27, 25	נתניה	פינוי בינוי	50%	82%	66	126	441,500	64,100	15%	63	32,050	63	Q4-2027	Q4-2030
מתחם אגד, דרך הבנים 1-8	פרדס חנה כרכור	פינוי בינוי	50%	87%	168	342	785,200	201,300	26%	171	100,650	171	Q1-2028	Q4-2030
מתחם קנדי, גבע 29-36	פרדס חנה כרכור	פינוי בינוי	50%	93%	100	290	626,300	180,600	29%	145	90,300	145	Q1-2028	Q4-2030
בזל 41	תל אביב-יפו	תמ"א 38/2	50%	85%	15	9	51,100	11,700	23%	4	5,850	4	Q2-2026	Q2-2028
שטרק 13	תל אביב-יפו	תמ"א 38/2	50%	86%	13	11	52,700	11,800	22%	5	5,900	5	Q2-2026	Q2-2028
גלעינית 1	תל אביב-יפו	תמ"א 38/2	50%	68%	33	29	84,800	19,800	23%	14	9,900	14	Q2-2026	Q2-2028
גלעינית 5	תל אביב-יפו	תמ"א 38/2	50%	78%	32	40	119,700	33,600	28%	20	16,800	20	Q2-2026	Q2-2028
גולומוב 2	הרצליה	תמ"א 38/2	50%	67%	12	15	67,700	16,700	25%	8	8,350	8	Q2-2026	Q2-2028
אצ"ל 7-9	טירת הכרמל	תמ"א 38/1	50%	100%	32	27	49,200	15,800	32%	13	7,900	13	Q4-2025	Q2-2028
י.ל פרץ 4א' / אהבת ציון 7	קריית ים	תמ"א 38/1	50%	84%	32	26	35,100	9,200	26%	13	4,600	13	Q1-2026	Q1-2029
אהבת ציון 5	קריית ים	תמ"א 38/1	50%	87%	16	14	20,000	6,000	30%	7	3,000	7	Q1-2026	Q1-2029
קדיש לוז 31, 29, 27	קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	87%	24	22	29,700	7,800	26%	11	3,900	11	Q1-2026	Q1-2029
קדיש לוז 63, 61, 59	קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	75%	24	22	29,700	8,200	28%	11	4,100	11	Q1-2026	Q1-2029
חשמונאים 28	קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	81%	32	31	42,300	10,500	25%	16	5,250	16	Q1-2026	Q1-2029
אצ"ל 32-36	טירת הכרמל	תמ"א 38/2	50%	80%	24	70	107,200	26,500	25%	35	13,250	35	Q1-2026	Q1-2029
קורצ'אק 4-8	קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	70%	36	41	58,600	18,100	31%	21	9,050	21	Q1-2026	Q3-2029

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

התחדשות עירונית – טבלה מסכמת ליום 31/12/2024 המשך

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	שיעור שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	100%				מס' דירות קיימות	יח"ד לשיווק	סה"כ הנסות צפויות* (באלפי ₪)	סה"כ רווח גולמי צפוי* (באלפי ₪)	חלק החברה האפקטיבי		מועד סיום בנייה צפוי
													סה"כ רווח גולמי צפוי (באלפי ₪)	יח"ד לשיווק	
מוריה 101	חיפה	תמ"א 38/1	50%	88%	9	8	19,000	6,300	33%	4	3,150	Q1-2028	Q1-2026		
דרך למחרב	פרדס חנה כרכור	פינוי בינוי	35%	72%	100	401	885,700	234,600	26%	140	82,110	Q2-2031	Q1-2028		
הגיבורים	חדרה	פינוי בינוי	70%	69%	32	122	298,900	67,900	23%	85	47,530	Q1-2031	Q1-2028		
שז"ר 33	קריית ים	תמ"א 38/1	50%	100%	16	14	20,900	7,400	35%	7	3,700	Q1-2029	Q1-2026		
שי עגנון 8-10	נהריה	תמ"א 38/2	50%	83%	24	70	139,900	30,200	22%	35	15,100	Q4-2028	Q2-2026		
סאלד 13-15	נהריה	תמ"א 38/2	50%	100%	19	69	131,900	28,200	21%	35	14,100	Q4-2028	Q2-2026		
הבנים 3-7	חולון	פינוי בינוי	50%	100%	18	60	128,500	28,500	22%	30	14,250	Q4-2029	Q2-2027		
מתחם גיורא	טירת הכרמל	פינוי בינוי	50%	74%	200	1,218	1,642,000	322,100	20%	609	161,050	Q3-2032	Q3-2027		
שרת 45-טרומפלדור 38	נתניה	פינוי בינוי	50%	71%	42	97	274,900	66,600	24%	49	33,300	Q4-2029	Q3-2027		
שדרות בנימין 24-26	נתניה	פינוי בינוי	50%	70%	35	79	244,900	59,300	24%	40	29,650	Q4-2029	Q3-2027		
המתמיד 3-5	נתניה	פינוי בינוי	49%	70%	28	65	201,500	22,100	11%	33	11,050	Q3-2029	Q2-2027		
מתחם אבושדיד	נתניה	פינוי בינוי	49%	74%	72	144	413,000	93,400	23%	70	45,766	Q4-2029	Q1-2027		
ברודצקי בנימין	נתניה	פינוי בינוי	49%	82%	165	372	993,900	221,900	22%	182	108,731	Q2-2031	Q1-2028		
בן צבי הארי	נתניה	פינוי בינוי	49%	95%	60	150	407,300	97,800	24%	73	47,923	Q1-2030	Q1-2027		
בן יהודה נב	נתניה	פינוי בינוי	49%	82%	41	74	271,300	63,700	23%	36	31,213	Q2-2031	Q2-2028		
גורדון ויצמן ששת הימים	נתניה	פינוי בינוי	49%	85%	73	160	395,900	93,300	24%	78	45,717	Q3-2030	Q4-2027		
נורוק טהון	נתניה	פינוי בינוי	40%	94%	128	260	767,730	179,150	23%	104	71,660	Q4-2029	Q3-2026		
סה"כ					1,972	5,551	11,675,730	2,672,450	23%	2,705	1,291,000				

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

פרויקטי התחדשות עירונית – טרם עברו רף חתימות נדרש ליום 31/12/2024

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%	22%	67%	96	202	Q3-2026
גורדון וייצמן	נתניה	פינוי בינוי	50%	40%	67%	65	131	Q4-2027
הבעל שם טוב	אשקלון	פינוי בינוי	50%	54%	67%	60	360	Q4-2028
בן גוריון	בת ים	פינוי בינוי	70%	57%	67%	76	122	Q4-2028
ביאליק 3,5,7	חדרה	פינוי בינוי	70%	60%	67%	29	183	Q2-2027
גזית-הנציב	חדרה	פינוי בינוי	70%	55%	67%	176	704	Q3-2028
השקמה-בית אליעזר	חדרה	תמ"א 38/2	70%	62%	67%	8	64	Q4-2027
הר ציון הגליל	נתניה	פינוי בינוי	100%	51%	67%	38	120	Q3-2028
סה"כ						947	3,654	

פרויקטים נבחרים שהושלמו



סנטרל, טירת הכרמל
 שוק חופשי
 מס' יח"ד - 135
 שנת מסירה - 2023
 שיעור רווח גולמי - 35%
 חלק החברה - 100%



נאות שמיר, 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%



נאות שמיר, רמלה
 מחיר למשתכן
 מס' יח"ד - 163 (163 משתכן)
 שנת מסירה - 2021
 שיעור רווח גולמי - 28%
 חלק החברה - 100%



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



רובע הברון, כרדס חנה
 מחיר למשתכן
 מס' יח"ד - 576 (312 משתכן)
 שנת מסירה - 2023
 יתרת יח' במלאי - 44
 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

פרויקטים בסה"כ

171

מיליון ש

6

פרויקטים בתכנון

96.3

מיליון ש

4

פרויקטים בהקמה

46.5

מיליון ש

9

פרויקטים מניבים

28.1

מיליון ש

תמונת מצב - נדל"ן להשקעה



נתונים נוספים

כ-921 מיליון ₪

סך עלויות צפויות
להשלמת הפרויקטים
חלק מהחברה

כ-600 חדרי מלון*

מלונאות בתכנון
(חלק מהחברה כ-240)

93.2%

שיעור תפוסה
משוקלל מניבים

10%

שיעור תשואה צפוי משוקלל
(6.7% במניבים בלבד)

814 מיליון ₪

סך שווי נכסים,
חלק מהחברה

297,000 מ"ר

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





פרויקטים נבחרים נדל"ן להשקעה



A-Center

חדרה

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

11 מ'ש

סל שנת

12,377

שטחים לשיווק במ"ר

100%

חלק החברה

164 מ'ש

שווי בספרים 31.12.24

98%

שיעור תפוסה



עמרם אברהם

מגרש 39 (מרלו"ג) - עמק חפר



מגרש 9 (מרלו"ג) - עמק חפר





הדמיה לצרכי המחשה בלבד



מרלו"ג בהקמה

כפר יונה

43%

אחוזי ביצוע

32 מ' ש

שנתי צפוי* NOI
(חלק החברה 16 מ"ש)

52,000

שטחים לשיווק
במ"ר

50%

חלק החברה

12%

שיעור משטחי הנכס לגביהם
נחתמו חוזי שכירות מחייבים

94 מ' ש

צפי עלויות
להשלמת הפרויקט
(חלק החברה 47 מ"ש)

Q4 2026

מועד סיום בנייה משוער

200 מ' ש

שווי בספרים
31.12.24

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

69 מ'ש

NOI שנתי צפוי*
(חלק החברה 15.5 מ"ח)

143,000

שטחים לשיווק
במ"ר

22.5%

חלק החברה

409 מ'ש

צפי עלויות להשלמת הפרויקט
(חלק החברה 92 מ"ח)

389 מ'ש

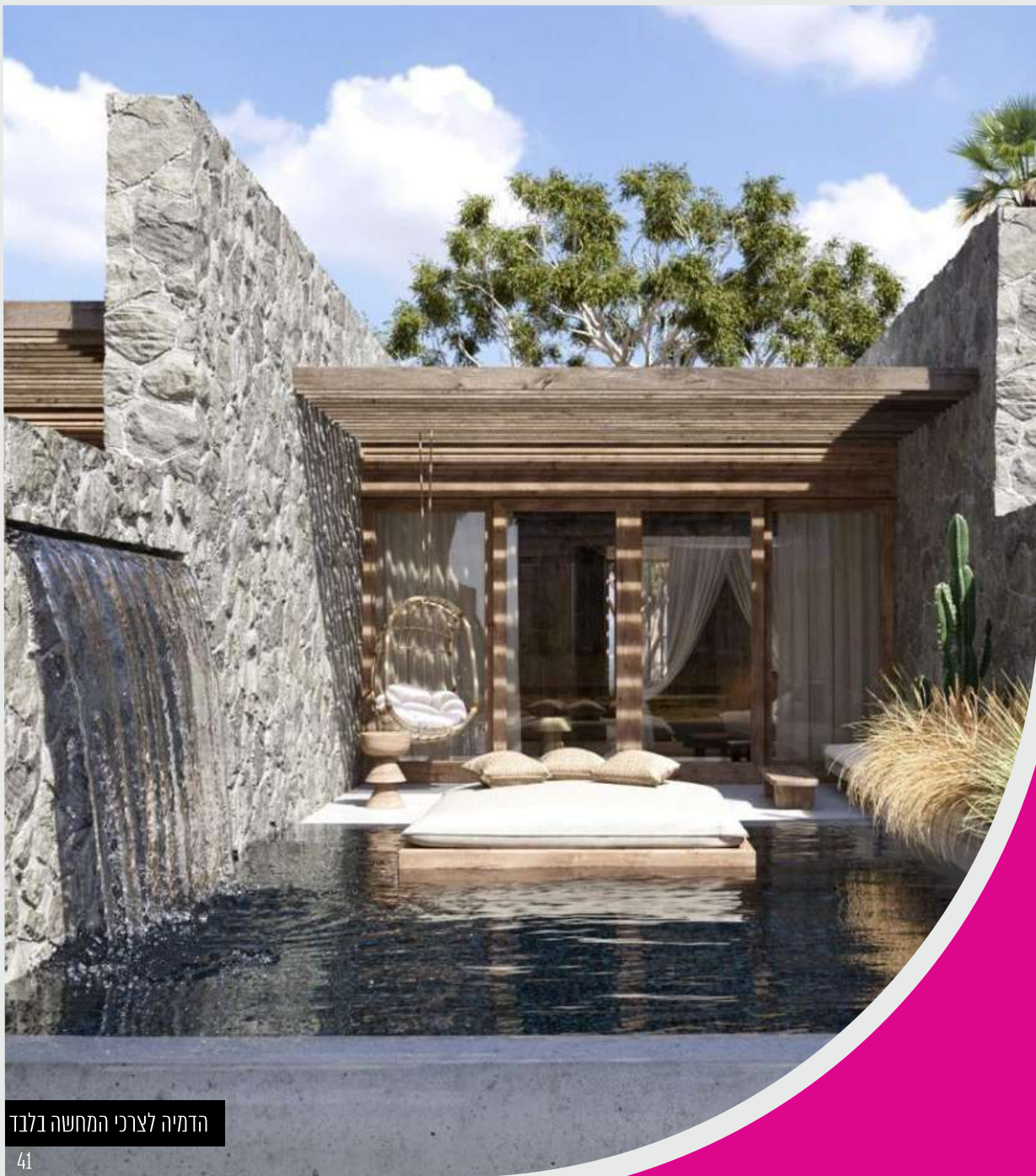
שווי בספרים
31.12.24

Q4 2028

מועד סיום בנייה משוער

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





הדמיה לצרכי המחשה בלבד



מלון גורדוניה

בהקמה
חוף גולן, כנרת

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

24 מ' ש

NOI שנתי צפוי*
(חלק החברה 12 מ"ח)

100%

שיעור משטח הנכס לגביו נחתם חוזה שכירות מחייב

50%

חלק החברה

172 מ' ש

צפי עלויות להשלמת הפרויקט
(חלק החברה 86 מ"ח)

115 מ' ש

שווי בספרים
31.12.24

2027 Q2

מועד סיום בנייה משוער

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



נדל"ן להשקעה – טבלה מסכמת ליום 31/12/2024

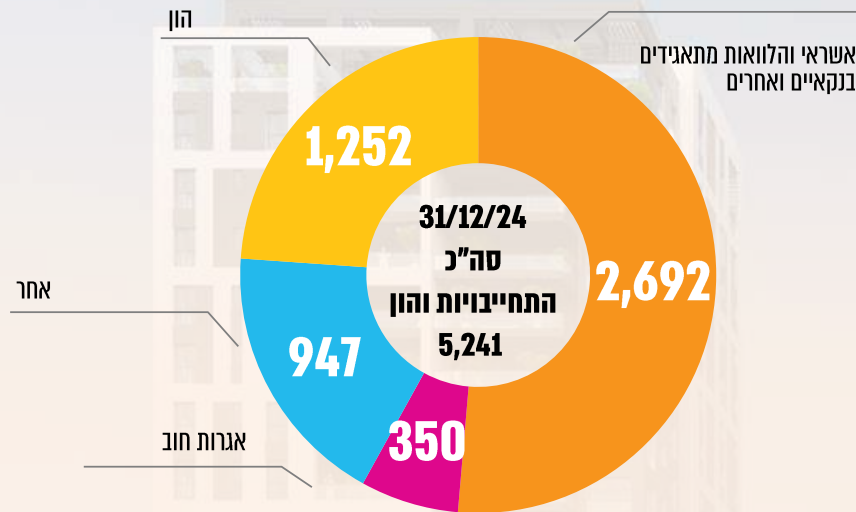
סטטוס	שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה (בשרשרת סופי)	סוג הנכס	100%			חלק החברה האפקטיבי		שיעור תפוסה שיעור חוזי / שכירות מחייבים	מועד סיום בנייה משוער
					שווי בדוחות ליום 31.12.24 (באלפי ₪)	סה"כ שטחי / מסחר להשכרה (מ"ר)	סה"כ שטחי / מסחר להשכרה (מ"ר)	NOI שנתי צפוי (בתפוסה מלאה) (באלפי ₪)	סה"כ שטחי משרדים / מסחר להשכרה (מ"ר)	צפי עלויות להשלמת הפרויקט (באלפי ₪)	
מניבים	A-Center	חדרה	100%	מרכז מסחרי	164,000	12,377	10,740	10,740	12,377	-	97.8%
	A-Center	טירת הכרמל	100%	מרכז מסחרי	9,190	512	650	650	512	-	65.4%
	בית אבות סיעודי	חדרה	70%	בית אבות סיעודי	92,630	8,433	4,580	4,580	5,903	-	100%
	מגרש 9	אזה"ת, עמק חפר	50%	לוגיסטיקה, מסחר, משרדים	69,400	5,820	2,395	2,395	2,910	-	100%
	מגרש 39	אזה"ת, עמק חפר	50%	לוגיסטיקה, מסחר, משרדים	75,100	7,529	2,475	2,475	3,765	-	100%
	מגרש 1	אזה"ת, עמק חפר	50%	לוגיסטיקה, מסחר, משרדים	151,870	17,630	4,885	4,885	8,815	1,190	86%
	פרויקט רובע הברון	פרדס חנה כרכור	50%	פרויקט משולב- מסחר ומגורים	29,720	1,463	955	955	732	-	41%
	הטריז	פרדס חנה כרכור	50%	מרכז מסחרי ומשרדים	37,500	2,704	1,305	1,305	1,352	-	94%
	בית מלאכה	אזה"ת, חדרה	100%	בית מלאכה	1,660	700	160	160	700	-	100%
בהקמה	מתחם אורות - מרכז מסחרי ביג	אור עקיבא	16.7%	מרכז מסחרי ומשרדים	224,900	16,960	3,250	3,250	2,827	4,590	מסחרי -98% משרדים -22%
	4 קרקעות כפר יונה	אזה"ת, כפר יונה	50%	לוגיסטיקה, מסחר, משרדים	200,300	51,877	15,965	15,965	25,939	47,200	12%
	8 קרקעות - מבוא כרמל	אזה"ת, מא. מנידו	22.5%	לוגיסטיקה, מסחר, משרדים	388,890	143,140	15,460	15,460	32,207	92,050	-
	גורדוניה	כנרת חוף גולן	50%	מלונאות	115,000	148 חדרי מלון	11,880	11,880	74 חדרי מלון	86,000	100%
בתכנון	נאות גולף	קיסריה	50%	מלונאות	25,170	108 חדרי מלון	6,735	6,735	54 חדרי מלון	64,530	-
	רובע השדה (מתחם 5)	אילת	33.3%	מלונאות	37,000	189 חדרי מלון	3,730	3,730	63 חדרי מלון	68,360	-
	שער הים (קדמת עדו) *	גבעת אולגה, חדרה	33.5%	מלונאות	53,600	150 חדרי מלון	5,025	5,025	50 חדרי מלון	48,000	-
	מגרש 44	אזה"ת, עמק חפר	50%	לוגיסטיקה, מסחר, משרדים	14,170	12,718	4,770	4,770	6,359	24,800	-
	מגרשים 717,718,719 **	אזה"ת ברוש, בית שמש	84%	חוות שרתים	56,300	15,000	72,100	72,100	12,600	484,070	-
	קרקע חקלאית	אזור תעשייה חדרה	100%	קרקע להשקעה	14,170	-	-	-	-	-	-
סה"כ					1,760,570	+ 296,864 595 חדרי מלון	+ 116,969 240 חדרי מלון	167,060	920,790		

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

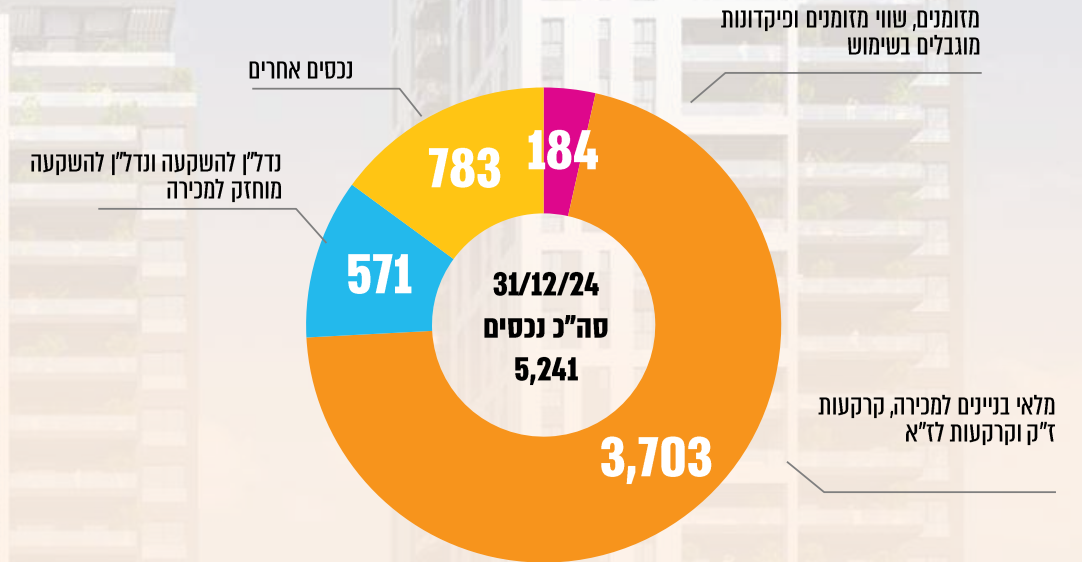


נתונים פיננסיים

תמצית נתונים - מאזן מאוחד (במיליוני ש"ח)



12.2023	12.2024	
2,628	2,692	אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
245	350	אגרות חוב
427	947	אחר (ספקים, זכאים, התחייבויות בגין חוזים, שרותי בניה ועתודות למס)
837	1,252	הון
4,137	5,241	סה"כ התחייבויות והון
20.2%	23.9%	שיעור הון למאזן
21.8%	27.79%	שיעור הון למאזן לפי שטרי נאמנות (אג"ח א' וב')



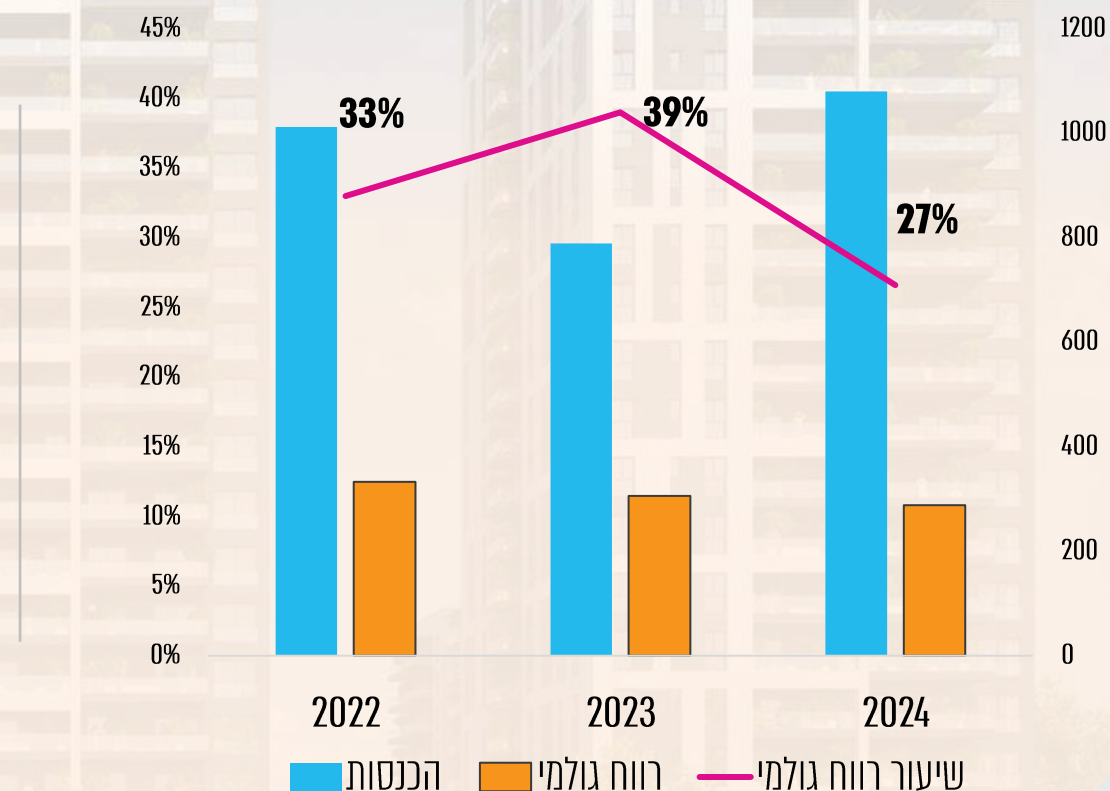
12.2023	12.2024	
58	184	מזומנים, שווי מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש
3,021	3,703	מלאי בניינים למכירה, קרקעות ז"ק וקרקעות לז"א
517	571	נדל"ן להשקעה
541	783	נכסים אחרים (השקעה בכלולות, נכסים בגין חוזים, חייבים ורכוש קבוע)
4,137	5,241	סה"כ נכסים

תמצית הכנסות ורווחיות (במיליוני ש"ח)

נתוני רווח או הפסד

2022	2023	2024	(מיליון ש"ח)
1,012	789	1,080	הכנסות
333	306	288	רווח גולמי
33%	39%	27%	שיעור רווח גולמי (%)
72	10	14.5	רווחי אקוויטי
312	271	236	רווח תפעולי ללא שערוכים
31%	34%	22%	שיעור רווח תפעולי (%)
(18)	(41)	(83)	הוצאות מימון, נטו
264	150	115	רווח נקי מיוחס לבעלי מניות
26%	19%	11%	שיעור רווח נקי (%)

מגמת רווחיות



צמיחה מתמדת לאורך זמן



הון עצמי בסך
של 1.3 מיליארד ש"ח
ליום 31.12.24



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



ותק וניסיון של מעל 20 שנה
בתחום הנדל"ן



צפי ל-NOI שנתי של כ- 70 מיליון ש"ח
לתום שנת 2027, עם גידול נוסף של כ-
97 מיליון ב-NOI בשנים לאחר מכן
(חלק החברה, כולל נכסים בהקמה ובתכנון)**



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

* בהתאם לתוכניות העסקיות של החברה, כולל כ-1 מיליארד ש"ח מעסקאות שטרם הושלמו.

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