



עמרם אברהם

מצגת לשוק ההון
על בסיס דוחות כספיים ליום 30.06.2025



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, 6, 8-9, 11, 13-17, 19-23, 25-29, 32-33, 35-40 ו-44), לרבות הערכות החברה ביחס לנתוני ההכנסות הצפויים, רווח גולמי צפוי (וניחות), 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, 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, שהתממשות או 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 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 פי 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 והשפעות מבצע עם כלביא, 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 ודאות 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 לרכישת 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 ובדוחות הרבעוניים לרבעון הראשון והשני של שנת 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-020606, 2025-01-039306 ו-2025-01-063314, בהתמאה) (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 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: שיעורי שיווק למועד הדוח בפרויקטים 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 ועודפים צפויים בפרויקטים יזמיים 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.

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 כריקטים למגורים ולנכסים בפריסה ארצית

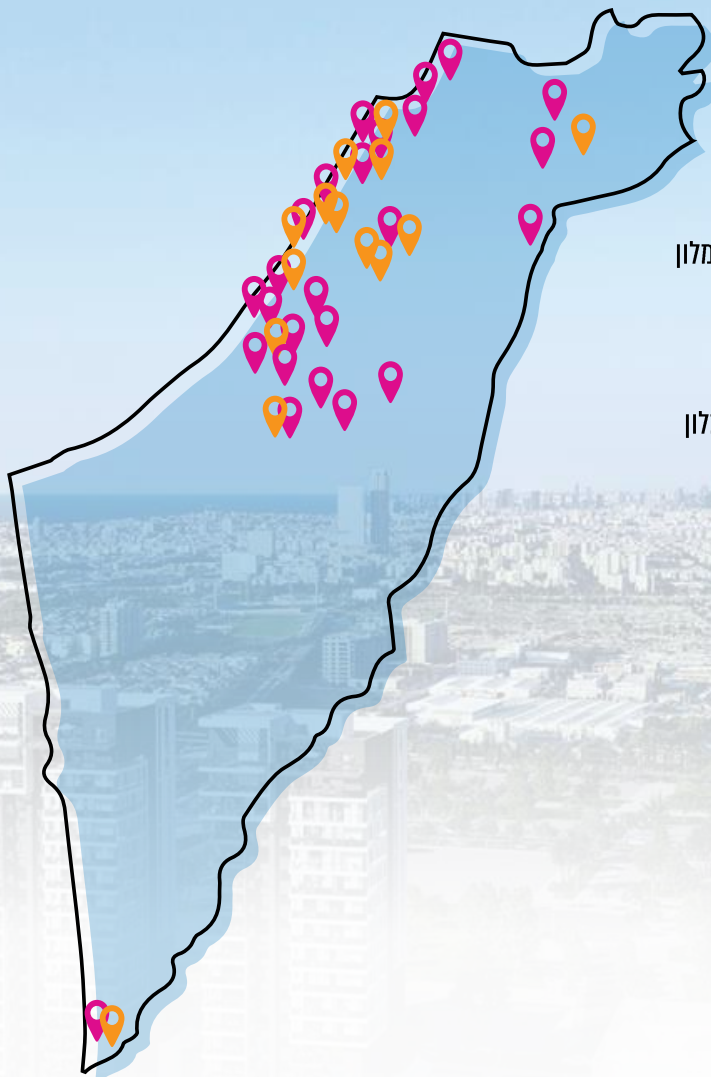


נדל"ן להשקעה**

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*

17,755 יח"ד,
כ-137,000 מ"ר
מסחר ומשרדים
וכ-300 חדרי מלון

נהריה	263 יח"ד	280 מ"ר
עכו	1,743 יח"ד	---
צפת	178 יח"ד	---
קריות	784 יח"ד	2,480 מ"ר
טבריה	693 יח"ד	8,136 מ"ר
חיפה	156 יח"ד	---
טירת הכרמל	2,930 יח"ד	28,840 מ"ר
זיכרון יעקב	350 יח"ד	5,000 מ"ר + כ-70 חדרי מלון
אור עקיבא	300 יח"ד	3,000 מ"ר
פרדס חנה	1,057 יח"ד	8,670 מ"ר
חדרה	547 יח"ד	30,950 מ"ר
נתניה	2,100 יח"ד	10,410 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	---
בת ים	122 יח"ד	1,540 מ"ר
חולון	60 יח"ד	415 מ"ר
רמת גן	158 יח"ד	860 מ"ר
ראשון לציון	572 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-12,097 יח"ד, כ-170 חדרי מלון, כ-59,400 מ"ר מסחר וכ-28,590 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 בחציון הראשון לשנת 2025



מכירת **919** יח"ד וכ- **3,400** מ"ר מסחר/משרדים עד ליום 24.08.2025
בהיקף כולל של כ- **1.75** מיליארד ₪*

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

הכנסות של כ- **710** מיליון ₪, גידול של כ- **73%** לעומת החציון הראשון אשתקד

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

* כולל מע"מ, חלק החברה – 883 יח"ד וכ- 3,270 מ"ר מסחר/ משרדים בהיקף כספי של כ- 1.4 מיליארד ₪

הון עצמי* בצמיחה חזקה ועקבית

במיליוני ש"ח

**CAGR 37.8%

695

837

1,252

1,431

31.12.22

31.12.23

31.12.24

30.06.25

יחס הון למאזן

17.9%

20.2%

23.9%

23.1%

עמרים אברהם

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

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

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

1.4

מיליארד ₪

הון עצמי ליום 30/06/2025
(כולל זכויות מיעוט בסך כ-52 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 בחו"זי שכירות צפויים בשטחים הפנויים, בהנחת תפוסה מלאה ובהנחת השלמת ההקמה והאכלוס של נכסים בבניה.

** חלק החברה האפקטיבי נכון ליום 30/06/25. כולל רווח גולמי צפוי נוסף מעסקאות שטרם הושלמו בסך של כ-473 מיליון ₪ חלק החברה.

צבר פרויקטים לפי מגזרי פעילות

ליום 30/06/2025

נדל"ן יזמי

חלק החברה		100%		
רווח גולמי שטרם הוכר (במיליוני ₪) ¹	יח"ד לשיווק	יח"ד לשיווק	יח"ד לביצוע	
23	16	31	-	מלאי דירות
1,242	3,032	3,346	3,543	בביצוע
519	1,424	1,713	1,725	בתכנון
1,592	2,925	5,947	8,130	התחדשות עירונית ²
1,831	3,673	4,968	4,968	עתודות קרקע
5,207	11,070	16,005	18,366	סיכום ביניים
473	1,027	1,750	1,750	עסקאות שטרם הושלמו
5,680	12,097	17,755	20,116	סה"כ פרויקטים יזמיים

נדל"ן להשקעה

חלק החברה		100%		
שיעור אחזקה אפקטיבי	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
NOI מייצג צפוי ³ (במיליוני ₪)	54%	39,892	74,128	נכסים מניבים
31.3	35%	77,104	222,735	נכסים בהקמה ותכנון ⁴
167	39%	116,996	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

יזום והקמת פרויקטים למגורים



התחדשות עירונית



יזום למגורים





פרויקטים בביצוע

כ-1.9 מיליארד ₪
(חלק החברה: כ-1.6 מיליארד ₪)

סך רווח גולמי חזוי*

כ-7.3 מיליארד ₪
(חלק החברה: כ-6.5 מיליארד ₪)

סך הכנסות צפויות*

3,543 יח"ד
(חלק החברה: 3,131 יח"ד)

יח"ד בביצוע**

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

עודף לגמר*

כ-1.4 מיליארד ₪
(חלק החברה: כ-1.2 מיליארד ₪)

סך רווח שטרם הוכר*

26%

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

901

יח"ד שנמכרו
מתוכם 387 יח"ד שוק חופשי²

Q3 2023

מועד תחילת בנייה ושיווק

100%

חלק החברה

נתונים כספיים

493 מ' ש

עודף צפוי לגמר³

291 מ' ש

רווח גולמי צפוי שטרם הוכר

18%

שיעור רווח גולמי צפוי

414 מ' ש

סך רווח גולמי צפוי

2.3 מיליארד ש

סך הכנסות צפויים

¹ הנתונים כוללים שלושה מתחמים אשר נכון למועד הדוח מדווחים כפרויקטים נפרדים תחת קטגורית "פרויקטים בביצוע".
² נכון ליום 30/06/25
³ יציגין כי עודפי פרויקט מתחם ג', אשר נכון ליום 30.06.25 ובהתאם לדוח שמאי מלווה עומדים על כ-147 מיליון ש, שועבדו לטובת מחזיקי אג"ח סדרה ב'.





הדמיה לצרכי המחשה בלבד



אקווה ריזורט

שחמון 2, אילת

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

q1 2026

מועד סיום בנייה צפוי

194

יח"ד שנמכרו*

100%

חלק החברה

נתונים כספיים*

167 מ'ש

עודף צפוי לגמר

108 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 30/06/25, בהתאם לתוכנית העסקית של החברה | עודף לגמר כולל הון עצמי שהושקע בפרויקט



עמרם אברהם



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

103

יח"ד שנמכרו*

50%

חלק החברה

נתונים כספיים*

42 מ'ש

עודף צפוי לגמר
(חלק החברה)

103 מ'ש

רווח גולמי צפוי שטרם
הוזכר

26%

שיעור רווח גולמי
צפוי

103 מ'ש

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

395 מ'ש

סך הכנסות צפויות

* נכון ליום 30/06/25, בהתאם לתוכנית העסקית של החברה | הכנסות אינן כוללות שירותי בניה עבור דירות בעלים

פרויקטים בביצוע ובשיווק – טבלה מסכמת ליום 30/06/2025

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	סוג הפרויקט	יח"ד לשיווק	שיעור הביצוע	שיעור המכירה	100%			חלק החברה האפקטיבי				מועד סיום בניה צפוי
						סה"כ משרדים/מסחר	סה"כ רווח גולמי צפוי* (באלפי ₪)	אחוז רווח גולמי צפוי* מהפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	יח"ד לשיווק	סה"כ רווח גולמי צפוי* (באלפי ₪)	רווח גולמי שטרם הוכר ליום 30/06/25 (באלפי ₪)	עודף לגמר ליום 30/06/25 חלק החברה (באלפי ₪)
אקוה ריזורט	שכונת שחמון 2, אילת	יזמי + משותכן	231	98%	84%	-	269,600	43%	100%	231	269,600	107,600	166,500
אקוה פארק, מתחם א'	פארק לניש, אשדוד	יזמי + מופחת	396	43%	75%	3,530	145,500	18%	100%	396	145,500	108,700	156,000
אקוה פארק, מתחם ב'	פארק לניש, אשדוד	יזמי + מופחת	439	59%	71%	-	141,200	18%	100%	439	141,200	97,600	189,600
אקוה פארק, מתחם ג'***	פארק לניש, אשדוד	יזמי + מופחת	370	56%	75%	3,680	127,200	17%	100%	370	127,200	85,000	147,000
אקוה סנס, בן גוריון	נתניה	יזמי	115	48%	50%	-	134,800	35%	100%	115	134,800	106,100	44,900
מגרש 501, גן אלי כהן	טירת הכרמל	יזמי	100	1%	35%	5,250	138,400	44%	100%	100	138,400	138,400	187,000
Momentum	מרכז העיר, נתניה	יזמי	90	82%	35%	2,450	161,300	40%	67%	60	107,530	81,400	85,900
כלניות 22 Clika	טירת הכרמל	תמ"א 38/2	91	90%	87%	-	52,200	35%	50%	46	26,100	7,600	9,400
ז'בוטינסקי 71 Next	טירת הכרמל	תמ"א 38/2	66	65%	89%	-	21,500	20%	50%	33	10,750	3,500	15,600
נרקיסים 12-14	טירת הכרמל	תמ"א 38/1	16	66%	100%	-	7,200	30%	50%	8	3,600	1,000	2,300
ז'בוטינסקי 59	טירת הכרמל	תמ"א 38/2	218	4%	47%	-	102,935	26%	50%	109	51,470	51,470	42,200
כלניות 17	טירת הכרמל	תמ"א 38/2	70	7%	70%	-	20,400	18%	50%	35	10,200	9,750	5,400
נאות פרס	רמלה	יזמי+ מטרה	200	15%	79%	1,350	69,800	21%	100%	200	69,800	63,200	63,300
קולנוע אסתר	נתניה	יזמי	58	2%	-	250	190,500	34%	66.6%	39	127,000	127,000	143,700
חינית 4, 6, 7, 11	תל אביב	תמ"א 38/1	68	18%	72%	-	40,700	24%	50%	34	20,350	18,650	14,700
שערי עכו, מתחם 1 (מתחם 18)	עכו	יזמי + מופחת	245	43%	78%	-	31,000	10%	100%	245	31,000	22,400	48,600
שערי עכו, מתחם 3 (מתחם 20)	עכו	יזמי + מופחת	238	13%	72%	-	31,200	10%	100%	238	31,200	28,800	50,900
רובע השדה	אילת	יזמי + מופחת	335	15%	36%	-	198,800	27%	100%	335	198,800	184,100	212,400
סה"כ			3,346				1,884,235	26%		3,032	1,644,500	1,242,270	1,585,400

* 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-2,147 יח"ד¹ צפויות לקבל היתר בניה מלא במהלך השנה הקרובה מהן כ-815 יח"ד במחיר מופחת/מחיר מטרה

כ-704 מיליון ₪

(חלק החברה: כ-520 מיליון ₪)

סך רווח גולמי חזוי²

כ-4.4 מיליארד ₪

(חלק החברה: כ-3.3 מיליארד ₪)

סך הכנסות צפויות²

1,713 יח"ד

(חלק החברה: 1,424 יח"ד)

יח"ד בתכנון

כ-1 מיליארד ₪

(חלק החברה: כ-770 מיליון ₪)

עודפים צפויים²

815 יח"ד

(חלק החברה: 732 יח"ד)

מחיר מופחת / מחיר מטרה

16%

שיעור רווח גולמי
ממוצע צפוי



פרויקטים נבחרים בתכנון ועתודות קרקע



הדמיה לצרכי המחשה בלבד



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	q3 2025 מועד תחילת הקמה צפוי	127 יח"ד שנמכרו	50% חלק החברה
נתונים כספיים ²			
18% שיעור רווח גולמי צפוי	380 מ' ₪ סך רווח גולמי צפוי (חלק החברה - 190 מיליון ₪)	2.1 מיליארד ₪ 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 30/06/25, 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

Q4 2025

מועד תחילת הקמה צפוי

50%

חלק החברה

נתונים כספיים חזויים²

20%

שיעור רווח גולמי צפוי

192 מ' שטח

סך רווח גולמי צפוי
(חלק החברה - 102 מיליון ₪)

960 מ' שטח

סך הכנסות צפויות

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

מגרש 212 – התקבל היתר חפירה ודיפון.

² נכון ליום 30/06/25, בהתייחס לשני המגרשים ובהתאם לתוכנית העסקית של החברה



פרויקטים בתכנון – טבלה מסכמת ליום 30/06/25

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	שיעור שיווק למועד הדוח	יח"ד לשיווק			
Q1-2028	Q3-2025	75,800	135	50%	14%	151,600	1,103,600	1,905	43%	270	שוק חופשי	ראשון לציון	Alfa מתחם ה-1000 (3036 – 3039)
Q1-2028	Q3-2025	73,000	359	100%	10%	73,000	768,100	3,826	68%	359	שוק חופשי + מחיר מופחת	אשדוד	אקווה פארק שלב ב', פארק לניש
Q4-2027	Q3-2025	63,900	362	100%	14%	63,900	463,300	-	52%	362	שוק חופשי + מחיר מופחת	עכו	שערי עכו, מתחם 2
Q2-2028	Q1-2026	46,050	64	50%	21%	92,100	437,800	2,020	8%	128	שוק חופשי + מחיר מטרר	נתניה	חבצלת השרון (מגרש 213)
Q2-2028	Q1-2026	49,900	75	50%	19%	99,800	521,800	1,950	--	150	שוק חופשי + מחיר מטרר	נתניה	חבצלת השרון (מגרש 212)
Q4-2027	Q3-2025	69,600	255	100%	14%	69,600	484,700	900	66%	255	שוק חופשי + מחיר מטרר	לוד	רובע בינלאומי
Q1-2027	Q2-2025	8,350	7	50%	30%	16,700	55,700	350	---	14	שוק חופשי	חדרה	פארק בוטיק- שלב ב'
Q4-2027	Q1-2026	21,400	34	100%	34%	21,400	63,200	-	---	34	שוק חופשי	טירת הכרמל	חלקות 101-103, ג' אלי כהן
Q1-2027	Q2-2025	4,700	8	50%	27%	9,400	35,300	-	---	16	שוק חופשי	חדרה	אכזיב, שלב ב'
Q4-2027	Q1-2026	40,500	52	100%	23%	40,500	172,600	-	---	52	שוק חופשי	אילת	אקווה ריזורט, שלב ב'
Q1-2028	Q2-2026	66,000	73	100%	23%	66,000	291,800	8,040	---	73	שוק חופשי + מחיר מטרר	כפר סבא	כפר סבא הירוקה
		519,200	1,424		16%	704,000	4,397,900	18,991		1,713			סה"כ

עתודות קרקע – טבלה מסכמת ליום 30/06/2025

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי				מועד תחילת בנייה צפוי	מועד סיום בנייה צפוי
			יח"ד - מצב מתוכנן	סה"כ רוחח גולמי צפוי* (באלפי ₪)	שיעור רוחח גולמי	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	סה"כ רוחח גולמי צפוי (באלפי ₪)	
שיפולי ההר	אילת	שוק חופשי + מחיר מטר	126	194,400	25%	100%	48,700	Q1-2028
מצפה הימים מתחם א'	צפת	שוק חופשי + משתכן	178	273,300	21%	100%	56,700	Q4-2028
קרית עקרון	קרית עקרון	שוק חופשי + מחיר מטר	232	372,300	16%	50%	30,650	Q3-2029
מתחם האלף, מגרשים 3035, 3034	ראשון לציון	שוק חופשי	226	1,002,000	23%	50%	114,500	Q3-2029
מתחם האלף (מתחמים א, ב)	ראשון לציון	שוק חופשי + מחיר מטר	76	233,700	22%	50%	25,600	Q4-2027
רמת גן תל השומר	רמת גן	שוק חופשי + מחיר מופחת	158	479,800	21%	50%	49,850	Q2-2027
שיפולי ההר ב'	אילת	שוק חופשי	99	204,000	32%	50%	32,800	Q1-2029
תנופורת א' (מגרשים 101 ו-620)	חדרה	שוק חופשי	224	819,800	34%	50%	140,250	Q1-2030
תנופורת ב' (מגרש 202)	חדרה	שוק חופשי	82	191,800	35%	100%	66,700	Q1-2030
תנופורת ג' (מגרש 201)	חדרה	שוק חופשי	82	191,800	35%	67%	44,995	Q1-2030
אורות	אור עקיבא	שוק חופשי	300	723,000	36%	33%	85,140	Q3-2029
מדורגי המצוק	זכרון יעקב	שוק חופשי	72	274,300	21%	50%	28,900	Q4-2028
פרופסור שור	נתניה	שוק חופשי	32	87,900	37%	33.30%	10,920	Q2-2028
קרית גת (צביון חרדי)	קרית גת	שוק חופשי + מחיר מטר	232	331,100	26%	100%	86,980	Q3-2028
קרית גת (שותפות)	קרית גת	שוק חופשי + מחיר מטר	105	143,900	20%	50%	14,450	Q1-2028
בית ארלוזורוב	חדרה	שוק חופשי	-	42,900	26%	50%	5,575	Q1-2029
בני עייש (מתחמים 146, 149 ו-150)**	בני עייש	שוק חופשי + מחיר מופחת	284	506,600	22%	100%	113,200	Q1-2029
בית שמש צביון חרדי (מתחמים 380, 369 ו-384)***	בית שמש	שוק חופשי + מחיר מופחת	505	1,031,800	22%	100%	230,100	Q2-2029
בית שמש	בית שמש	שוק חופשי + מחיר מופחת	78	140,100	17%	100%	23,200	Q2-2029
יהוד	יהוד	שוק חופשי + מחיר מופחת	208	583,700	20%	50%	57,950	Q2-2029
יבנה (מתחמים ד' ו-ז')	יבנה	שוק חופשי + מחיר מופחת	646	1,209,260	19%	100%	235,310	Q2-2029
טבריה	טבריה	שוק חופשי + מחיר מופחת	693	1,441,560	26%	50%	188,880	Q2-2030
ירושלים ברונפמן	ירושלים	שוק חופשי + מחיר מופחת	330	658,560	21%	100%	139,660	Q2-2029
קרקע חקלאית	זכרון יעקב	שוק חופשי	-	-	-	65.10%	-	טרם נקבע
סה"כ			4,968	11,137,580	25%		1,831,010	
עסקאות שטרם הושלמו		שוק חופשי/מחיר מופחת	1,750	3,448,480	24%	100%-35%	473,320	-
סה"כ (כולל עסקאות שטרם הושלמו)			6,718	14,586,060	25%		2,304,330	

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

התחדשות עירונית

12

פרויקטים בקידום

42

פרויקטים בשלבי תכנון

10

פרויקטים בביצוע

5,143

יח"ד לבנייה

4,0% יח"ד לשיווק
חלק החברה 2,580 יח"ד

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

8,130

יח"ד לבנייה

5,947 יח"ד לשיווק
חלק החברה - 2,925 יח"ד

כולל פרויקטים חתומים בלבד,
לפי הסף הנדרש בחוק

726

יח"ד לבנייה*

529 יח"ד לשיווק
חלק החברה - 264 יח"ד

יתרת יח"ד לשיווק
נכון 30.06.25 - 174

הנתונים נכונים ליום 30/06/25

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



פרויקטים נבחרים בהתחדשות עירונית





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 30/06/25, בהתאם לתוכנית העסקית של החברה | הכנסות אינן כוללות שירותי בניה עבור דירות בעלים



עמרם אברהם



הדמיה לצרכי המחשה בלבד



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

Q2 2026

מועד תחילת בנייה צפוי

775

מס' דירות המיועדות למכירה

5

יחס החלפה

83%

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 30/06/25, בהתאם לתוכנית העסקית של החברה | הכנסות אינן כוללות שירותי בניה עבור דירות בעלים

התחדשות עירונית – טבלה מסכמת ליום 30/06/2025

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 בנייה צפוי
					מס' דירות קיימות	יח"ד לשיווק	סה"כ הכנסות צפויות* (באלפי ₪)	אחוז רווח גולמי צפוי	יח"ד לשיווק	סה"כ רווח גולמי צפוי (באלפי ₪)		
ז'בוטינסקי-כלניות	טירת הכרמל	פינוי בינוי	50%	83%	155	775	1,617,600	21%	388	171,000	Q2-2026	Q1-2031
פעמונית 10,12,14	תל אביב-יפו	תמ"א 38/1	50%	96%	24	15	44,000	36%	8	7,950	Q1-2026	Q3-2027
קהילת קנדה 41,43,45	תל אביב-יפו	תמ"א 38/1	50%	86%	24	15	41,600	28%	8	5,750	Q1-2026	Q1-2028
משה שרת 45, 43, 41	טירת הכרמל	פינוי בינוי	50%	92%	48	268	506,200	21%	134	52,800	Q2-2026	Q3-2029
גד מננס 31, 29, 27, 25	נתניה	פינוי בינוי	50%	81%	66	126	477,100	16%	63	38,050	Q4-2027	Q4-2030
מתחם אגד, דרך הבנים 1-8	פרדס חנה כרכור	פינוי בינוי	50%	87%	168	342	785,200	26%	171	100,650	Q1-2028	Q4-2030
מתחם קנדי, גבע 29-36	פרדס חנה כרכור	פינוי בינוי	50%	90%	100	290	626,300	29%	145	90,300	Q1-2028	Q4-2030
בזל 41	תל אביב-יפו	תמ"א 38/2	50%	85%	15	9	51,100	23%	4	5,850	Q2-2026	Q2-2028
שטרק 13	תל אביב-יפו	תמ"א 38/2	50%	92%	13	11	52,700	22%	5	5,900	Q2-2026	Q2-2028
גלעינית 1	תל אביב-יפו	תמ"א 38/2	50%	69%	33	29	84,800	23%	15	9,900	Q2-2026	Q2-2028
גלעינית 5	תל אביב-יפו	תמ"א 38/2	50%	83%	32	40	119,700	28%	20	16,800	Q2-2026	Q2-2028
גולומוב 2	הרצליה	תמ"א 38/2	50%	75%	12	15	67,700	25%	8	8,350	Q2-2026	Q2-2028
אצ"ל 7-9	טירת הכרמל	תמ"א 38/1	50%	100%	32	27	49,200	32%	13	7,900	Q4-2025	Q2-2028
י.ל. פרץ 4א' / אהבת ציון 7	קריית ים	תמ"א 38/1	50%	84%	32	26	35,100	26%	13	4,600	Q1-2026	Q1-2029
אהבת ציון 5	קריית ים	תמ"א 38/1	50%	87%	16	14	20,000	30%	7	3,000	Q1-2026	Q1-2029
קדיש לוז 31, 29, 27	קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	87%	24	22	29,700	26%	11	3,900	Q1-2026	Q1-2029
קדיש לוז 63, 61, 59	קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	71%	24	22	29,700	28%	11	4,100	Q1-2026	Q1-2029
דרך עכו 205	קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	75%	24	20	26,300	25%	10	3,350	Q1-2027	Q1-2029
דרך עכו 207	קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	83%	24	20	26,300	25%	10	3,350	Q1-2027	Q1-2029
חשמונאים 28	קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	78%	32	31	42,300	25%	15	5,250	Q1-2026	Q1-2029
קורצ'אק 4-8	קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	80%	36	41	58,600	31%	20	9,050	Q1-2026	Q3-2029
הרב קוק	טירת הכרמל	פינוי בינוי	50%	67%	24	138	246,000	26%	69	31,400	Q2-2027	Q2-2030
אצ"ל 32-36	טירת הכרמל	תמ"א 38/2	50%	91%	24	74	143,700	20%	37	14,650	Q1-2026	Q1-2029

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

התחדשות עירונית – טבלה מסכמת ליום 30/06/2025 המשך

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי	שיעור שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	100%				חלק החברה האפקטיבי		מועד תחילת בניה צפוי	מועד סיום בנייה צפוי	
					מס' דירות קיימות	יח"ד לשיווק	סה"כ הנסות צפויות* (באלפי ₪)	סה"כ רווח גולמי צפוי* (באלפי ₪)	אחוז רווח גולמי צפוי	יח"ד לשיווק			סה"כ רווח גולמי צפוי (באלפי ₪)
ריץ ויצמן	נהריה	פינוי בינוי	50%	96%	28	110	210,000	34,700	17%	55	17,350	04-2026	04-2029
ההגנה 38	נהריה	פינוי בינוי	50%	67%	12	39	66,000	12,900	20%	19	6,450	03-2027	03-2030
דרייפוס 49-59	חיפה	פינוי בינוי	50%	77%	48	156	262,900	65,100	25%	78	32,550	03-2027	03-2030
הגיבורים	חדרה	פינוי בינוי	70%	69%	32	122	298,900	67,900	23%	85	47,530	01-2028	01-2031
דרך למרחב	פרדס חנה כרכור	פינוי בינוי	35%	72%	100	401	885,700	234,600	26%	140	82,110	01-2028	02-2031
שי עננן 8-10	נהריה	תמ"א 38/2	50%	95%	24	45	93,900	17,900	19%	22	8,950	02-2026	04-2028
סאלד 13-15	נהריה	תמ"א 38/2	50%	100%	19	69	131,900	28,200	21%	35	14,100	02-2026	04-2028
הבנים 3-7	חולון	פינוי בינוי	50%	100%	18	60	128,500	28,500	22%	30	14,250	02-2027	04-2029
מתחם גיורא	טירת הכרמל	פינוי בינוי	50%	80%	200	1,052	1,782,900	411,600	23%	526	205,800	03-2027	03-2032
שרת 45-טרומפלדור 38	נתניה	פינוי בינוי	50%	71%	42	97	274,900	66,600	24%	49	32,635	03-2027	04-2029
שדרות בנימין 24-26	נתניה	פינוי בינוי	50%	70%	35	79	244,900	59,300	24%	40	29,060	03-2027	04-2029
המתמיד 3-5	נתניה	פינוי בינוי	50%	70%	28	65	201,500	22,100	11%	32	10,830	02-2027	03-2029
מתחם אבושיד	נתניה	פינוי בינוי	49%	74%	72	144	413,000	93,400	23%	71	45,765	01-2027	04-2029
ברודצקי בנימין	נתניה	פינוי בינוי	49%	79%	165	372	993,900	221,900	22%	182	108,730	01-2028	02-2031
בן צבי הארי	נתניה	פינוי בינוי	49%	95%	60	150	407,300	97,800	24%	73	47,920	01-2027	01-2030
בן יהודה נב	נתניה	פינוי בינוי	49%	82%	41	74	271,300	63,700	23%	36	31,210	02-2028	02-2031
גורדון ויצמן ששת הימים	נתניה	פינוי בינוי	49%	82%	73	160	395,900	93,300	24%	78	45,720	04-2027	03-2030
נורק טהון	נתניה	פינוי בינוי	40%	83%	128	260	767,730	179,150	23%	104	71,660	03-2026	04-2029
בן גוריון	בת ים	פינוי בינוי	70%	70%	76	122	636,600	193,100	30%	85	135,170	04-2028	02-2031
סה"כ					2,183	5,947	13,648,630	3,199,450	23%	2,925	1,591,640		

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

פרויקטי התחדשות עירונית – טרם עברו רף חתימות נדרש ליום 30/06/2025

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%	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%	60%	67%	60	360	Q4-2028
ביאליק 3,5,7	חדרה	פינוי בינוי	70%	60%	67%	29	183	Q2-2027
גזית-הנציץ	חדרה	פינוי בינוי	70%	63%	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%	60%	67%	38	120	Q3-2028
ההגנה	אשדוד	פינוי בינוי	100%	30%	67%	176	564	Q1-2029
סה"כ						1,047	4,096	

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%



נאות שמיר, רמלה
 מחיר למשתכן
 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 - 30
 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

167

מיליון ₪

6

פרויקטים בתכנון

92.3

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

נ-883 מיליון ₪

סך עלויות צפויות
להשלמת הפרויקטים
חלק החברה

נ-600 חדרי מלון*

מלונאות בתכנון
(חלק החברה נ-240)

92%

שיעור תפוסה
משוקלל מניבים

10%

שיעור תשואה צפוי משוקלל
(6.7% במניבים בלבד)

850 מיליון ₪

סך שווי נכסים,
חלק החברה

297,000 מ"ר

שטחי מסחר,
משרדים ולוגיסטיקה
(חלק החברה 117,000 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

אס שנת

12,377

שטחים לשיווק במ"ר

100%

חלק החברה

164 מ'ש

שווי בספרים 30.06.25

98%

שיעור תפוסה



מגרש 39 (מרלו"ג) - עמק חפר



5 מ' ש

NOI שנתי

7,530

שטחים לשיווק
במ"ר

50%

חלק החברה

75 מ' ש

שווי בספרים
30.06.25

100%

שיעור תפוסה

מגרש 9 (מרלו"ג) - עמק חפר



4.8 מ' ש

NOI שנתי

5,820

שטחים לשיווק
במ"ר

50%

חלק החברה

69 מ' ש

שווי בספרים
30.06.25

100%

שיעור תפוסה



הדמיה לצרכי המחשה בלבד



מרלו"ג בהקמה

כפר יונה

55%
אחוזי ביצוע

32 מ'ש
שנתי צפוי*
NOI (חלק החברה 16 משי"ח)

52,000
שטחים לשיווק
במ"ר

50%
חלק החברה

12%
שיעור משטחי הנכס לגביהם
נחתמו חוזי שכירות מחייבים

70 מ'ש
צפי עלויות
להשלמת הפרויקט
(חלק החברה 35 משי"ח)

2027 Q1
מועד סיום בנייה משוער

225 מ'ש
שווי בספרים
30.06.25

* למעט אם נאמר אחרת הנתונים לפי 100% | NOI שנתי צפוי מוצג בהנחת סיום ההקמה, אכלוס השטחים הפנימיים ובתכנון 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'₪

NOI שנתי צפוי*
(חלק החברה 15.5 מ"ח)

143,000

שטחים לשיווק
במ"ר

22.5%

חלק החברה

373 מ'₪

צפי עלויות להשלמת
הפרויקט
(חלק החברה 84 מ"ח)

418 מ'₪

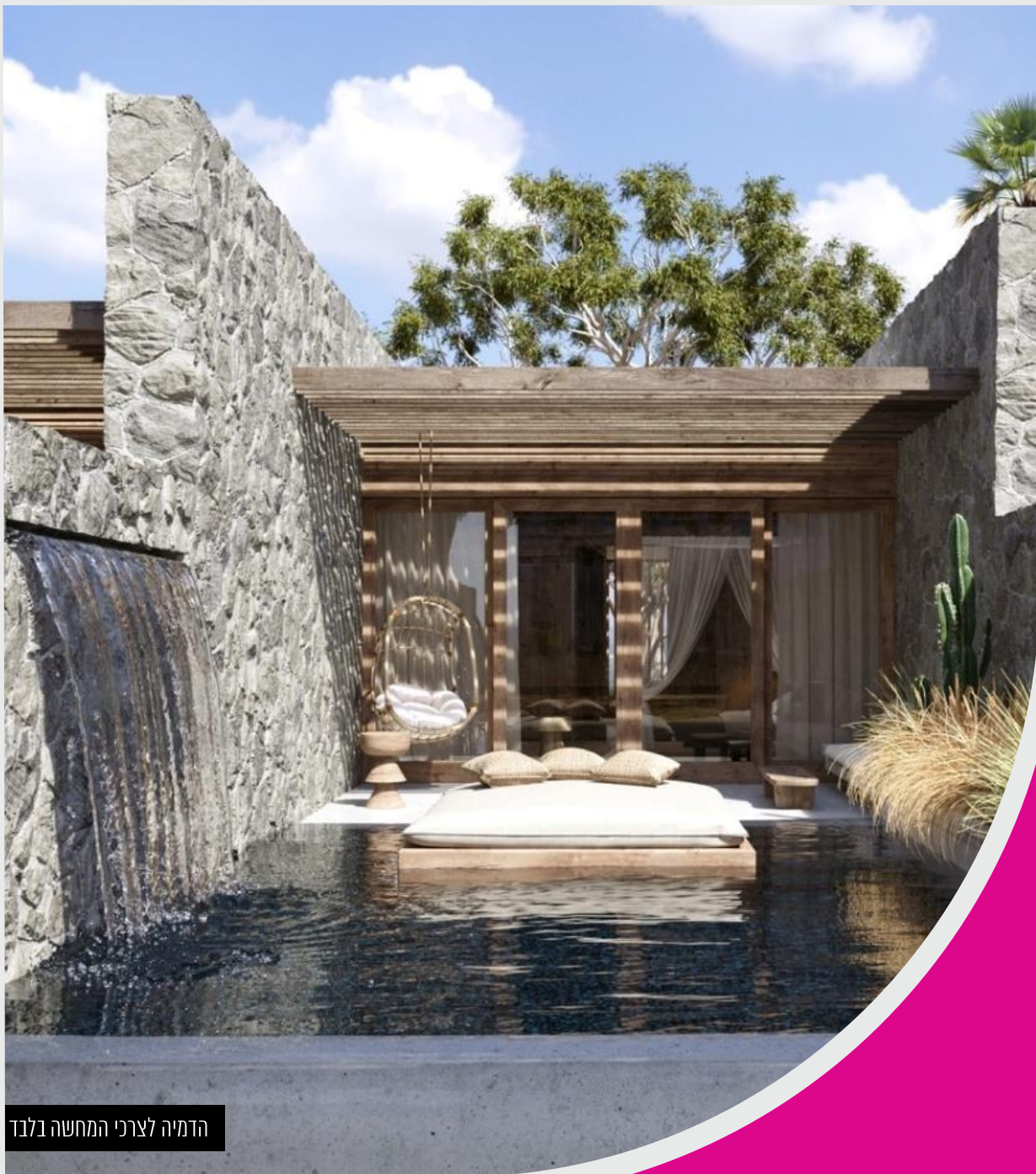
שווי בספרים
30.06.25

Q4 2028

מועד סיום בנייה משוער

* למעט אם נאמר אחרת הנתונים לפי 100%. בהנחת סיום ההקמה, אכלוס השטחים הפנויים 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"ש)

100%

שיעור משטח הנכס לגביו נחתם חוזה שכירות מחייב

50%

חלק החברה

148 מ' ש

צפי עלויות להשלמת הפרויקט
(חלק החברה 74 מ"ש)

138 מ' ש

שווי בספרים
30.06.25

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 30/06/2025

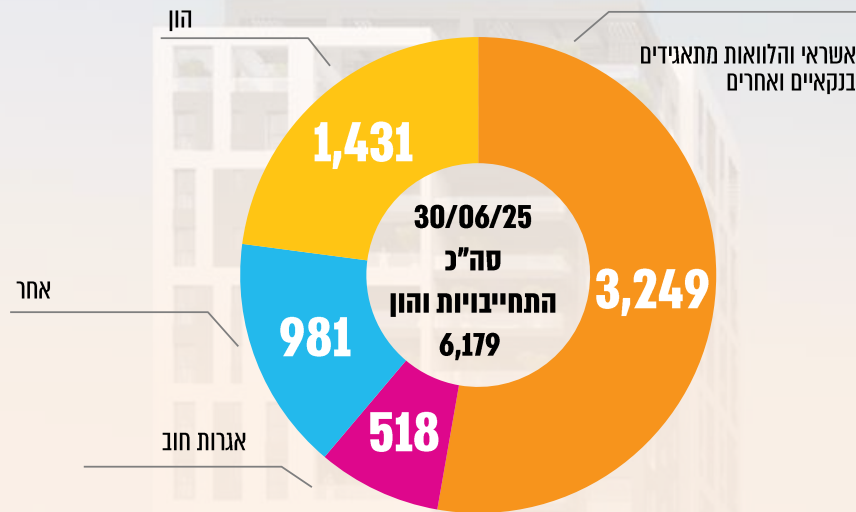
סטטוס	שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה (בשרשור סופי)	סוג הנכס	100%		חלק החברה האפקטיבי			שיעור תפוסה / חוזי שכירות מחייבים	מועד סיום בניה משוער
					שווי בדוחות ליום 30.06.25 (באלפי ₪)	סה"כ שטחי משרדים / מסחר להשכרה (מ"ר)	NOI שנתי צפוי (בתפוסה מלאה) (באלפי ₪)	סה"כ שטחי משרדים / מסחר להשכרה (מ"ר)	צפי עלויות להשלמת הפרויקט (באלפי ₪)		
מניבים	A-Center	חדרה	100%	מרכז מסחרי	164,000	12,377	10,740	12,377	-	97.8%	מאוכלס
	A-Center	טירת הכרמל	100%	מרכז מסחרי	9,190	512	650	512	-	65.4%	מאוכלס
	בית אבות סיעודי	חדרה	70%	בית אבות סיעודי	92,630	8,433	4,580	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	153,420	17,630	4,885	8,815	380	86%	מאוכלס
	פרויקט רובע הברון	פרדס חנה כרכור	50%	פרויקט משולב- מסחר ומגורים	29,720	1,463	955	732	-	41%	מאוכלס
	הטריז	פרדס חנה כרכור	50%	מרכז מסחרי ומשרדים	37,500	2,704	1,305	1,352	-	94%	מאוכלס
	בית מלאכה	אזה"ת, חדרה	100%	בית מלאכה	1,660	700	160	700	-	100%	מאוכלס
	מתחם אורות - מרכז מסחרי ביג	אור עקיבא	16.7%	מרכז מסחרי ומשרדים	265,500	16,960	3,250	2,827	250	מסחרי -98% משרדים -22%	בהליכי אכלוס
בהקמה	4 קרקעות כפר יונה	אזה"ת, כפר יונה	50%	לוגיסטיקה, מסחר, משרדים	225,085	51,877	15,965	25,939	34,800	12%	Q4-2027
	8 קרקעות - מבוא כרמל	אזה"ת, מ.א. מגידו	22.5%	לוגיסטיקה, מסחר, משרדים	418,280	143,140	15,460	32,207	84,020	-	Q4-2028
	גורדוניה	כנרת חוף גולן	50%	מלונאות	138,460	148 חדרי מלון	11,880	74 חדרי מלון	74,050	100%	Q2-2026
בתכנון	נאות גולף	קיסריה	50%	מלונאות	25,480	108 חדרי מלון	6,735	54 חדרי מלון	64,530	-	Q4-2027
	רובע השדה (מתחם 5)	אילת	33.3%	מלונאות	38,270	189 חדרי מלון	3,730	63 חדרי מלון	68,360	-	Q2-2028
	שער הים (קדמת עדן) *	גבעת אולגה, חדרה	33.5%	מלונאות	53,610	150 חדרי מלון	5,025	50 חדרי מלון	48,000	-	Q4-2028
	מגרש 44	אזה"ת, עמק חפר	50%	לוגיסטיקה, מסחר, משרדים	11,690	12,718	4,770	6,359	24,800	-	Q2-2026
	מגרשים 717,718,719 **	אזה"ת ברוש, בית שמש	84%	חוות שרתים	56,670	15,000	72,100	12,600	484,070	-	טרם נקבע
	קרקע חקלאית	אזור תעשייה חדרה	100%	קרקע להשקעה	14,170	-	-	-	-	-	טרם נקבע
סה"כ					1,879,835	+ 296,864 595 חדרי מלון	167,060	+ 116,998 240 חדרי מלון	883,260		

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

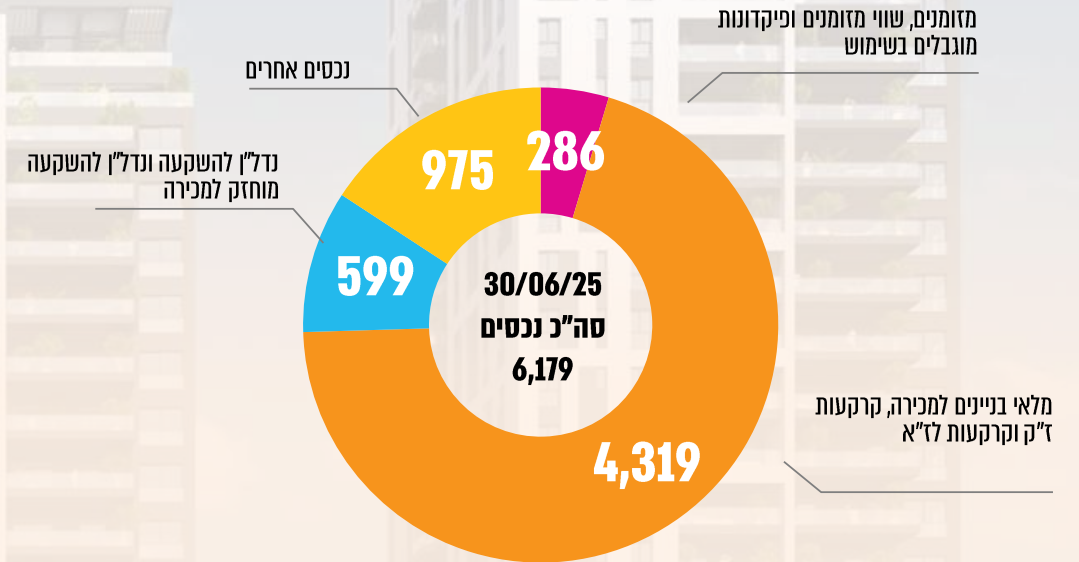


נתונים פיננסיים

תמצית נתונים - מאזן מאוחד (במיליוני ש"ח)



12.2024	6.2025	
2,692	3,250	אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
350	518	אגרות חוב
947	980	אחר (ספקים, זכאים, התחייבויות בגין חוזים, שרותי בניה ועתודות למס)
1,252	1,431	הון
5,241	6,179	סה"כ התחייבויות והון
23.9%	23.1%	שיעור הון למאזן
27.79%	26.48%	שיעור הון למאזן לפי שטרי נאמנות (אג"ח א', ב' וג')



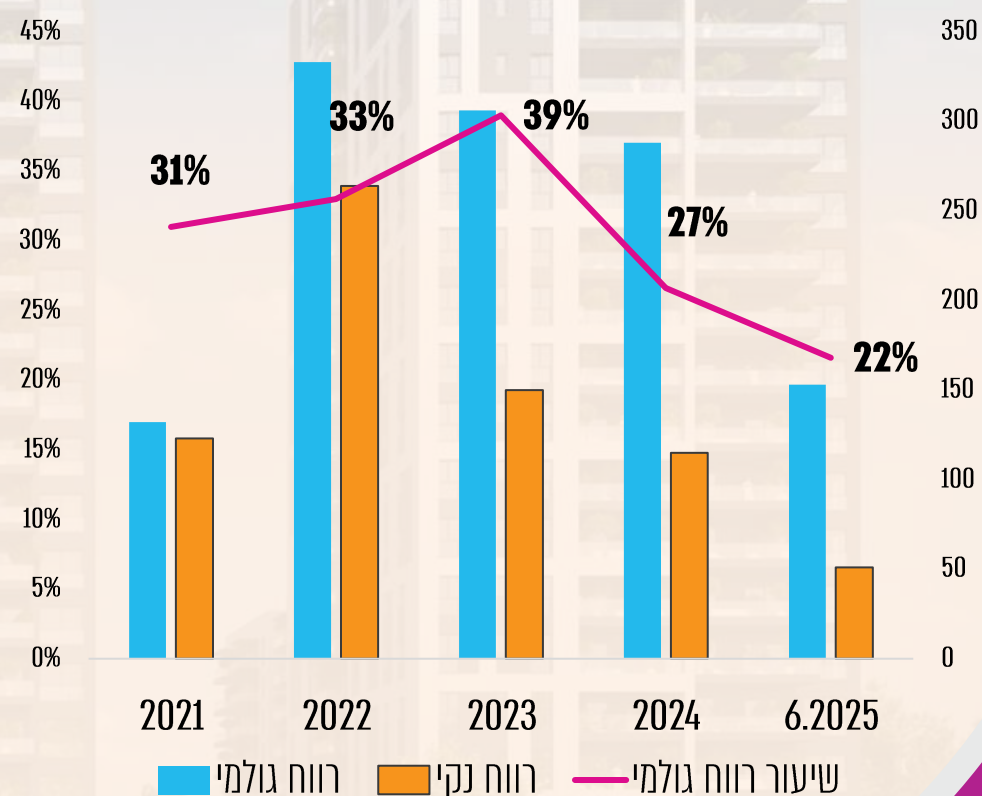
12.2024	6.2025	
184	286	מזומנים, שווי מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש
3,703	4,319	מלאי בניינים למכירה, קרקעות ז"ק וקרקעות לז"א
571	599	נדל"ן להשקעה
783	975	נכסים אחרים (השקעה בכלולות, נכסים בגין חוזים, חייבים ורכוש קבוע)
5,241	6,179	סה"כ נכסים

תמצית הכנסות ורווחיות (במיליוני ש"ח)

נתוני רווח או הפסד

2023	2024	6.2024	6.2025	(מיליון ש"ח)
789	1,080	409	709	הכנסות
306	288	116	153	רווח גולמי
39%	27%	28.3%	21.6%	שיעור רווח גולמי (%)
10	14.5	6	1	רווחי אקוויטי
271	236	91	117	רווח תפעולי ללא שיעורים
34%	22%	22%	16.5%	שיעור רווח תפעולי (%)
(41)	(83)	(43)	(45)	הוצאות מימון, נטו
150	115	29	51	רווח נקי מיוחס לבעלי מניות
19%	11%	7%	7%	שיעור רווח נקי (%)

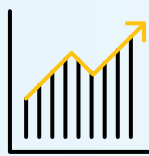
מגמת רווחיות



צמיחה מתמדת לאורך זמן



הון עצמי בסך
של 1.4 מיליארד ש"ח
ליום 30.06.25



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 ₪
לתום שנת 2027, עם גידול נוסף של כ-
97 מיליון ב- NOI שנים 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- 0.5 מיליארד ש"ח מעסקאות שטרם הושלמו.

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



עמרם אברהם

מצגת לשוק ההון
על בסיס דוחות כספיים ליום 30.06.25

