



מצגת לשוק ההון | נובמבר 2025

מידע צופה פני העתיד

המצגת אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, ונועדה אך ורק למסירת מידע למשקיעים.

מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח 1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים של פרשקובסקי השקעות ובין בע"מ ותאגידים קשורים שלה ("החברה" או "הקבוצה", בהתאמה) הממייחסים לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התמששותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה והידועים לחברה נכון למועד פרסום מצגת זו. מידע צופה פני עתיד מטבעו כפוף לסיכונים אי-התמששות ומידע כאמור הינו בלתי וודאי.

התמששות של המידע הצופה פני עתיד תושפע מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה וכן מהתפתחויות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובגורמים חיצוניים העשויים להשפיע על פעילות החברה. לפיכך קורא מצגת זו מזהירים באות, כי תוצאותיה והשיגה בפועל של החברה בעתיד עשויים להיות שונים מהותית מאלו שהוצגו במידע צופה פני העתיד המובא במצגת זו. כמו כן, תחזיות והערכות צופות פני עתיד מבוססות על נתונים ומידע המצויים בידי החברה במועד פרסום המצגת והחברה אינה מחויבת בעדכון או שינוי כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים או נסיבות שיחולו לאחר מועד המצגת. המצגת נערכה לשם תמצית ונחוות בלבד והיא אינה יכולה להחליף על בנתן משקיק ובדוחות השנתיים, הרבונניים והמיידיים שפרסמה החברה, הכוללים את המידע המלא והמחייב אודות החברה, בטרים קבלת החלטות בדבר השקעה בינירות ערך של החברה.

התמונות המוצגות במצגת חלקן הן בגדר הדמיה ובחלקן יתכנו שינויים תכנוניים ו/או אחרים בעתיד.

המידע בדבר ההנסות הצפויות (לרבות מוזמנים צפויים ועודפים צפויים), עלויות צפויים, שיעור רווח גולמי צפוי והמועדים הצפויים להתחלת ולסיום הפרויקטים, לרבות קבלת טופס 4 לפרויקטים השונים, הינו מידע המבוסס על הערכות פנימיות של החברה ולרבות על תחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים של דירות שנמכרו בפרויקט ו/או בפרויקטים סמוכים; (ב) עלויות הבניה שבעברות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על נתונים מהחברה, תחזיות החברה עשויות שלא להתמשש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחזיון המידע כאמור וזאת עקב שינויים בכלכלה בישראל וכן בשוק הנדל"ן בישראל. כמו כן, בחלק מהפרויקטים, מספרי הדירות הדיור אינו סופיותולי באישורי הרשויות המוסמכות.

תחזיות, הערכות, אומדנים ונתונים המתייחסים לאירועים עתידיים שהתמששותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה והחברות המוחזקות שלה, לרבות בקשר עם נתונים, הכנסות, שינויים בריבית, בתפוסה, בגובה דמי השכירות, עלויות ורווח מפרויקטים, יוזמות והקמתם, שינוי תב"ע וקבלת היתרים, תחזית הכנסות, חישוב NOI הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ומידע כמותאור מבוסס רק על הערכות הסובייקטיביות של החברה אשר נעשתה בתום לב, על פי ניסיון העבר ו/או הידע המקצועי שצברה החברה, על בסיס עובדות ונתונים בגווע למצב הנוכחי שלפעקי החברה והחברות המוחזקות שלה וכן על עובדות ונתונים מאקרו כלכליים שנאספו על ידי החברה ממקורות אחרים, והכלכפי שידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו.

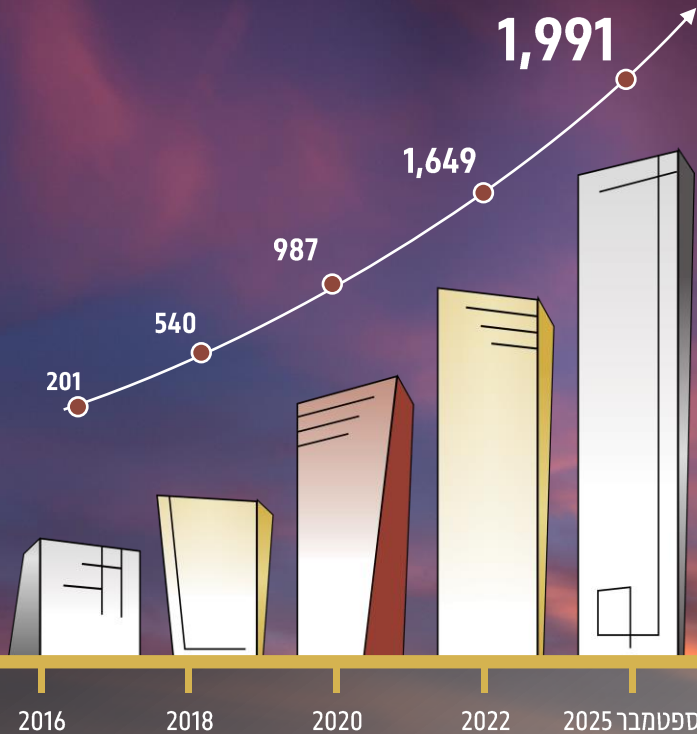
במצגת זו נכלל, בין היתר, פרויקטים מסוג התחדשות עירונית בהם החברה מעורבת ואשר בחלקם טרם התקיימו / הבשילו התנאים לחתימת הסכם עם הדיירים או טרם נבדקה סופית היתכנות הפרויקטים. הערכות החברה בדבר יכולותיה להוציא לפועל את הפרויקטים בהם היא פועלת, הינן מידע צופה פני עתיד. מובהר כי אין כל וודאות שהערכות אלה התמששנה בפועל, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה ובכלל זה: (א) אין כל וודאות כי יתקבלו הסכמות הדיירים הנדרשות על פי די; (ב) אין כל ודאות לגבי גבולות כל מתחם רלוונטי, ובהתאם לכך עלול להשתנות מספר הדירות הקיימות במתחם; (ג) אין כל וודאות כי התב"עות המוצעות על ידי החברה לפרויקטים יאושרו על ידי הגורמים הרלוונטיים; (ד) אין כל ודאות שהפרויקטים שיאושרו יהיו פטורים מהיטלי השבחה או שיחולו עליהם היטלי השבחה מעורבות על (ה) אין כל וודאות לגבי החלטות אחרות שיתקבלו על ידי מוסדות תכנון ואשר עשויות להיות להן השלכות על היתכנות הפרויקטים ו/או סיווי התמששות; (ו) אין כל וודאות כי החברה תבצע את הפרויקטים הכלולים במצגת זו ובהיקפים בהם היא מעוניינת; ו- (ז) אין כל ודאות בדבר הכדאיות הכלכלית של הפרויקטים המוצגים במצגת זו ו/או בדבר הוצאתם אל הפועל בסופו של דבר. המידע הצופה פני עתיד הכלול במצגת עשוי שלא להתמשש, כולו או חלקו או להתמשש באופן שונה מכפי שנצפה, או יכיל שיושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש, ואשר אינם בשליטתה של החברה, עקב שינוי באיזה מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה וכן מהתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על החברה, להסרת ספק מובהר, כי החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות את המידע הכלול במצגת על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת המצגת.



בצמיחה מתמדת

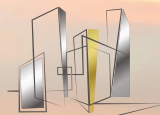
התפתחות ההון העצמי בין השנים 2016-2025

[במיליוני ש"ח]



פרשקובסקי

מצויינות בנדל"ן



688

מיליוני ש"ח (7)

מסגרות
זמינות

469

מיליוני ש"ח (6)

NOI שנתי
צפוי [1]

399

מיליוני ש"ח (5)

סך חלוקות
דיווידנד

7,644

יח"ד (2)

מגורים למכירה
בישראל

4,121

יח"ד (3)

מגורים להשכרה
בישראל

1,991

מיליוני ש"ח

הון עצמי ליום
30.09.2025

5.2^ב

מיליארד ש"ח (4)

רווח נקי צפוי (1)
עד 2031

1.2^ב

מיליארד ש"ח

רווח נקי 5-שנים
האחרונות

3.9

מיליארד ש"ח

הכנסות 5-שנים
האחרונות

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2. (2) בנייה צפויה של 7,633 יח"ד במגזר של נדל"ן יזמי בישראל מתוכנן עד 2025. (3) מתוכנן 3,871 יח"ד בפרויקטים פעילים, בביצוע ובתכנון ועוד 250 יח"ד בפרויקט מותלה של התחדשות עירונית. (4) רווח נקי צפוי ראה שקף מספר 33. (5) חלוקות דיבידנדים בין השנים 2011-2024. (6) NOI שנתי צפוי מדיוור להשכרה ומכסים מינביים ראה שקפים 20-22. (7) מסגרות אשראי בנקאי לא מנוצלות ועודפי הון עצמי בפרויקטים.



פרשקובסקי בפריסה ארצית

מגורים

שיווק
הסתיים

רמלה
6 פרויקטים
1,553 יח"ד

ראשון לציון
8 פרויקטים
1,012 יח"ד

הרצליה
2 פרויקטים
496 יח"ד

חיפה
אחד פרויקט
484 יח"ד

באר יעקב
3 פרויקטים
443 יח"ד

נתניה
אחד פרויקט
170 יח"ד

מודיעין
אחד פרויקט
86 יח"ד

רחובות
3 פרויקטים
413 יח"ד

שהם
אחד פרויקט
204 יח"ד

פתח תקוה
4 פרויקטים
379 יח"ד

מזליח
אחד פרויקט
174 יח"ד

אשקלון
אחד פרויקט
144 יח"ד

ראש העין
אחד פרויקט
422 יח"ד

כפר סבא
אחד פרויקט
10 יח"ד

בבניה

חיפה רמת הנשיא
204 יח"ד

הרצליה
156 יח"ד

לוד
66 יח"ד

אשדוד
230 יח"ד

תל אביב
106 יח"ד

חיפה לינקולן
453 יח"ד

פרויקטים
עתידיים

אשדוד
אחד פרויקט
230 יח"ד

חיפה
אחד פרויקט
364 יח"ד

באר יעקב
אחד פרויקט
101 יח"ד

תל אביב
אחד פרויקט
151 יח"ד

רחובות
12 פרויקטים
1,421 יח"ד

ראשון לציון
3 פרויקטים
312 יח"ד

הרצליה
2 פרויקטים
334 יח"ד

נתניה
אחד פרויקט
672 יח"ד

התחדשות
עירונית

חולון
אחד פרויקט
1,080 יח"ד

ראשון לציון
2 פרויקטים
860 יח"ד

בת ים
אחד פרויקט
630 יח"ד

באר יעקב
אחד פרויקט
274 יח"ד

מגורים להשכרה

ראשון לציון
1,050 יח"ד

רחובות
758 יח"ד

רמלה
241 יח"ד

לוד
286 יח"ד

באר יעקב
298 יח"ד

גי אור
215 יח"ד

תל אביב
1,023 יח"ד

חולון
250 יח"ד

מסחרי ומשרדים למכירה

הרצליה
77,612 מ"ר

רחובות
45,769 מ"ר

תל אביב
4,335 מ"ר

חולון
25,000 מ"ר

ראשון לציון
11,250 מ"ר

בת ים
41,000 מ"ר

נתניה
5,117 מ"ר

נס ציונה
23,000 מ"ר

5,990 יח"ד

1,215 יח"ד

3,585 יח"ד

2,844 יח"ד

4,121 יח"ד

233,083 מ"ר

חיפה

נתניה

הרצליה

כפ"ס

תל אביב

ראש העין

פ"ת

חולון

כפר אור

באר יעקב

בת ים

ראשון לציון

לוד

רמלה

נס ציונה

מזליח

מודיעין

רחובות

אשדוד

17,755

יחידות דיור

233,083

מ"ר למכירה

התפתחויות עיקריות במהלך שנת 2025:

- זכייה בשני מכרזים של רמ"י לבניית כ- 966 יח"ד להשכרה וכ- 9,281 מ"ר של שטחי מסחר ותעסוקה בשדה דב בתל-אביב
- מימוש המרכז המסחרי "סנטרו" ברחובות תמורת 97 מיליון ₪
- הנפקת אגרות חוב בהיקף של 300 מיליון ₪
- רכישה חוזרת של מניות החברה בהיקף כספי של 10 מיליון ₪
- הנפקת אקוויטי בהיקף של 50 מיליון ₪
- מימוש 172 יח"ד בארה"ב תמורת 29.3 מיליון דולר ארה"ב (*)
- קבלת היתרי בניה בחיפה מורדות לינקולן, אשדוד שלב א' ורחובות שער העיר שלב א' לכ- 1,197 יח"ד
- קבלת תעודת גמר לפרויקט בהרצליה גן רש"ל
- יציאה לשיווק בחיפה מורדות לינקולן, הרצליה סאוטגייט שלב א' ואשדוד שלב א' של כ- 683 יח"ד וכ- 25 אלף מ"ר שטחי משרדים ומסחר
- אישור תב"ע בפרויקט פינוי בינוי בנתניה הכולל כ- 672 יח"ד וכ- 5,117 שטחי מסחר ותעסוקה

נדל"ן יזמי בישראל



מבחר פרויקטים בשיווק, בביצוע ובתכנון

בשנת 2026 החברה צפויה להתחיל בשיווק של כ- 1,387 יח"ד,
ושל כ- 52 אלף מ"ר של מסחר ומשרדים ב-9 פרויקטים



מורדות לינקולן חיפה



סאוטגייט הרצליה



קריית פרס אשדוד



מתחם העלייה נתניה



מתחם האלף- ראשל"צ

עודפים צפויים (1) בפרויקטים בביצוע ותאריכי מסירה חזויים

[במיליוני ש"ח]

מספר יח"ד/ מ"ר להכרה	מספר יח"ד/ מ"ר שנמכרו 31.10.2025	שיעור מכירות	שיעור ביצוע מצטבר נכון ליום 30.09.2025	רווח גולמי שהוכר	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר	סך רווח גולמי צפוי	הכנסות	שיעור רווח גולמי	יתרת הון עצמי לשחרור	סך עודפים צפויים	למסירה צפי	
הרצליה גן רשל	115	95	83%	97%	73.4	17.4	90.8	469.5	19.3%	8.0	98.8	דצמ-25
לוד בן שמן	66	64	97%	95%	49.4	4.0	53.4	151.8	35.2%	14.9	68.3	דצמ-25
חיפה רמת הנשיא שלב א'	204	191	94%	97%	95.7	10.8	106.5	457.2	23.3%	-	106.5	ינו-26
תל אביב בני דן	52	36	69%	43%	35.2	66.8	102.0	433.0	23.6%	25.0	127.0	דצמ-26
הרצליה מסחרי-שירותי בנייה שלב א'	37,238 מ"ר	37,238 מ"ר	100%	64%	53.7	30.2	83.9	266.7	31.5%	-	83.9	דצמ-27
הרצליה מסחרי- שטחי מסחר ומשרדים למכירה שלב א'	24,932 מ"ר	8,896 מ"ר	36%	64%	17.2	78.5	95.7	477.4	20.0%	88.0	183.7	דצמ-27
אשדוד שלב א' מגרשים 616-617	230	40	17%	התחלת עבודות ביצוע	-	120.6	120.6	603.0	20.0%	33.0	153.6	דצמ-28
חיפה לינקולן משתכן	453	250	55%	התחלת עבודות ביצוע	-	93.8	93.8	710.3	13.2%	116.0	209.8	מרץ-29
סה"כ	1,120 יח"ד 62,170 מ"ר	676 יח"ד 46,134 מ"ר			324.6	422.1	746.7	3,568.9	20.9%	284.9	1,031.6	

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2.

עודפים צפויים⁽¹⁾ בפרויקטים בתכנון ותאריכי התחלת בנייה צפויים⁽¹⁾

[במיליוני ש"ח]

שם הפרויקט ומיקומו	מספר יח"ד/ מ"ר להכרה	רווח גולמי צפוי	הכנסות	שיעור רווח גולמי	יתרת הון עצמי לשחרור	סך עודפים צפויים	צפי התחלת בניה
שער העיר רחובות שלב א	18,529 מ"ר 240	64.1	630.4	10.2%	53.1	117.2	רבעון 4 2025
הרצליה מסחרי- שלב ב'	93 10,977 מ"ר	72.7	406.8	17.9%	-	72.7	רבעון 1 2026
הרצליה מסחרי שירותי בנייה שלב ב'	4,465 מ"ר	6.2	58.0	10.7%	-	6.2	רבעון 1 2026
רחובות קרית ההגנה	93	31.8	250.9	12.7%	17.0	48.8	רבעון 1 2026
חיפה רמת הנשיא שלב ב'	364	136.0	846.9	16.1%	-	136.0	רבעון 2 2026
נס ציונה	23,000 מ"ר	21.0	146.0	14.0%	9.0	30.0	רבעון 2 2026
ראשון לציון חצבים	116	31.0	231.0	13.4%	16.0	47.0	רבעון 2 2026
ראשון לציון מתחם האלף מגרש 1072	45	33.5	218.4	15.3%	18.3	51.8	רבעון 2 2026
הרצליה גליל ים	206	163.0	833.2	19.6%	196.0	359.0	רבעון 2 2026
אשדוד שלב ב' מגרשים 614-615	230	140.3	622.7	22.5%	33.0	173.3	רבעון 3 2026
ראשון לציון מתחם האלף מגרש 1061 (אופציה לעסקת קומבינציה)	57	34.0	243.2	14.0%	1.0	35.0	רבעון 3 2026
באר יעקב מגרש 133 ⁽²⁾	101	55.6	294.9	18.9%	20.0	75.6	רבעון 4 2026
המחוגה ⁽³⁾	89 2,567 מ"ר 1,768 מ"ר	84.0	484.7	17.3%	25.0	109.0	רבעון 1 2027
רחובות תמ"ל 3003 מגרשים 13B+41B+18B ⁽⁴⁾	464 20,558 מ"ר	427.3	1,537.4	27.8%	31.0	458.3	רבעון 2 2027
רחובות תמ"ל 3003 קומבינציה ומזומן מגרשים 40A+5B+ 16B+3E ⁽⁵⁾	384 6,682 מ"ר	214.2	1,163.2	18.4%	114.0	328.2	רבעון 4 2027
נתניה העלייה	504 5,117 מ"ר	238.9	1,321.3	18.1%	2.0	240.9	רבעון 2 2028
סה"כ	2,986 יח"ד 93,663 מ"ר	1,753.6	9,289.0	18.9%	535.4	2,289.0	

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2. (2) מגרש 133 בבאר יעקב בשלמותו כולל 174 יח"ד (מתוכנן לחברה זכויות ל-100.9 יח"ד). הוצאת הפרויקט אל הפועל מותנה בהתקשרות בהסכם עם יתר בעלי הזכויות בקרקע. (3) תחת הנחה של רכישת יחידת החברה לא התקשרה בעסקת מזומן ו/או קומבינציה. (4) לחברה עוד כ-56 יח"ד במסגרת תמ"ל 3003, אשר מוחזקות במספר מגרשים, בהם לחברה אין הזכויות בשלמות ובהתאם החברה אינה מציעה את העודפים הצפויים ביניהם. (5) לחברה זכויות בעוד כ-34 יח"ד במספר מגרשים בתוכנית, מכוח הסכמי קומבינציה נוספים בהם התקשרה, אשר העודפים ביניהם אינם מוצגים מאחר והחברה טרם התקשרה עם כל בעלי הקרקע באותם המגרשים.

הכנסות ורווח גולמי צפויים בפרויקטים של התחדשות עירונית ותאריכי תחילת בנייה צפויים

[במיליוני ש"ח]

שם הפרויקט ומיקומו	מועד צפוי (נ) לאישור התב"ע	מועד צפוי (נ) להוצאת היתרי בנייה	הכנסות צפויות (נ)	רווח גולמי צפוי (נ)	יח"ד לפינוי	אחוז החתמות	הערכה למספר יח"ד/מ"ר שיבנו (חלק החברה)
בת-ים - מתחם רזיאל- אלי כהן	שנת 2026	בין השנים 2027-2028	1,438	209	208	75%	כ-630 יח"ד כ-3,000 מ"ר של שטחי מסחר וכ-41,000 מ"ר של שטחי תעסוקה
ראשון לציון- החייל האלמוני (חלקה של החברה 75%)	שנת 2026	בין השנים 2027-2028	1,226	272	204 (חלקה של החברה 75%)	80%	בהתאם לחלקה של החברה: כ-577.5 יח"ד כ-3,375 מ"ר של שטחי מסחר וכ-11,250 מ"ר של שטחי תעסוקה
חולון- שכונת גסי כהן	שנת 2026	בין השנים 2027-2028	2,197	412	238	80%	כ-1,080 יח"ד כ-250 יח"ד להשכרה לטווח ארוך כ-4,000 מ"ר של שטחי מסחר וכ-25,000 מ"ר של שטחי תעסוקה
באר יעקב- רבי מאיר בעל הנס 40-46	צפי אישור תוכנית איחוד וחלוקה בשנת 2026 (קיימת תב"ע)	בין השנים 2027-2028	553	104	64	59%	כ-274 יח"ד כ-1,500 מ"ר של שטחי מסחר
ראשון לציון- מתחם הברון הירש	שנת 2027	שנת 2029	514 במתחם הראשוני	104 במתחם הראשוני	84 במתחם (176 במתחם המורחב)	85% במתחם הראשוני (טרם הוחתמו דיירים במתחם המורחב)	כ-283 יח"ד במתחם הראשוני (כ-620 יח"ד במתחם המורחב)
סה"כ			5,928	1,101	798		2,844.5 יח"ד [כ-3,464 יח"ד כולל מתחם מורחב]. כ-250 יח"ד להשכרה לטווח ארוך כ-11,875 מ"ר של שטחי מסחר וכ-77,250 מ"ר של שטחי תעסוקה

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2.

סיכום נדל"ן יזמי

עודפים צפויים ⁽¹⁾

במיליוני ש"ח

מועד צפוי ⁽¹⁾ לשחרור העודפים	עודפים צפויים ⁽¹⁾	הון עצמי שהושקע	רווח גולמי צפוי ⁽¹⁾ שטרם הוכר	רווח גולמי שהוכר	
בין השנים 2025-2029	1,031.6	284.9	422.1	324.6	פרויקטים בביצוע
בין השנים 2027-2031	2,289.0	535.4	1,753.6	0.0	פרויקטים בתכנון
בין השנים 2030-2031	1,101.0	0.0	1,101.0	0.0	התחדשות עירונית
	4,421.6	820.3	3,276.7	324.6	סה"כ

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2.



אשדוד - קרית פרס

מתחם אסותא

(בהקמה)⁽¹⁾



06/29

מועד מסירה



29 4

קומות מגדלים



40/230

יח"ד שנמכרו שלב א'
נכון ליום 31.10.2025



460

יח"ד בשלבים א'+ב



260.9

רווח גולמי מוערך
בשלבים א'+ב

(במיליוני ש"ח)



1,226

היקף הכנסות מוערך

(במיליוני ש"ח)

⁽¹⁾ מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2.



גן רש"ל הרצליה

(התקבלה תעודת גמר) [1]



12/25

מועד מסירה



9 4
קומות בניינים



95

יח"ד שנמכרו נכון
ליום 31.10.2025



115

יח"ד (למכירה מתוך
156 יח"ד בפרויקט)



90.8

רווח גולמי מוערך

(במיליוני ש"ח)



469.5

היקף הכנסות מוערך

(במיליוני ש"ח)

[1] מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2.

בני דן צירלסון תל אביב (בהקמה)(1)



12/26

מועד מסירה



7 4

קומות בניינים



36

יח"ד שנמכרו נכון
ליום 31.10.2025



52

יח"ד (למכירה מתוך
106 יח"ד בפרויקט)



102

רווח גולמי מוערך

(במיליוני ש"ח)



433

היקף הכנסות מוערך

(במיליוני ש"ח)

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2.



רחובות מזרח (בתכנון) (1)

תמ"ל 3003 מגרשים 18b + 41b + 13b



Q2/27

צפי התחלת בניה



פרויקט עירוב
שימושים הכולל
שטחי מגורים,
מסחר ותעסוקה



20,558

מ"ר משרדים



464

יח"ד



427.3

רווח גולמי מוערך

(במיליוני ש"ח)



1,537.4

היקף הכנסות מוערך

(במיליוני ש"ח)

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2.



מורדות לינקולן חיפה – מחיר למשתכן (בהקמה) (1)



3/29

מועד מסירה



3 5

בניינים מגדלים



250

יח"ד שנמכרו נכון
ליום 31.10.2025



151
יח"ד שוק חופשי

302
יח"ד במסלול מחיר
למשתכן



93.8

רווח גולמי מוערך

(במיליוני ש"ח)



710.3

היקף הכנסות מוערך

(במיליוני ש"ח)

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2.



הרצליה פיתוח סאוטגייט (1)

שליבים א' (בהקמה) + ב' (בתכנון)



12/27

מועד מסירה



93

יח"ד (למכירה מתוך)
128 יח"ד בפרויקט



35,909

מ"ר שטחי מסחר
משרדים למכירה



41,703

מ"ר לגביהם מוענקים
שירותי בניה



258.5

רווח גולמי מוערך
בשליבים א'+ב'

(במיליוני ש"ח)



1,208.9

היקף הכנסות מוערך

(במיליוני ש"ח)

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2.

נכסים מניבים ודיור להשכרה בישראל



ריכוז נתונים דיוור להשכרה

[במיליוני ש"ח]

[עמוד 1 מתוך 2]

שם הפרויקט	פרטי הפרויקט	שוי חלק החברה 30.9.2025	הלוואה חלק החברה 30.9.2025	NOI בהתבסס על נתוני רבעון 3 2025	הערה	צפי למועד סיום הפרויקט	סך עלויות צפיות (הפחותת) שעררכים שרשמו עד ליום 30.9.2025	שוי מהוון צפוי במועד סיום הבנייה (2)	הצפת ערך צפוי במועד סיום הבניה	שוי סך הפרויקט בהתבסס על מחירי הדירות נכון למועד המצגת (ללא היוון)	גובה צפוי במועד סיום הבניה (3)	צפי NOI	עליית ערך צפוי בשנה לאחר השלמת הבניה (4)	עליית נוספת צפוייה תחת הנחה של 1.5% במחירי הדירות (5)	עלות ריבית שנתית בגין שתיילוק הלוואה בתום תקופת הבניה (6)	סה"כ רווח שנתי ממוצע צפוי לאחר מימון	
דירה להשכיר מערב רמלה	241 יח"ד להשכרה וכ- 4,000 מ"ר של שטחי משרדים ומסחר להשכרה.	535.8	259.1	18.1	בתפוסה מלאה	פעיל	535.8	535.8	-	656.0	259.1	20.0	6.9	8.9	35.8	7.3	28.5
דירה להשכיר בן שמן	286 יח"ד להשכרה וכ- 1,700 מ"ר שטחי מסחר.	419.4	321.6	-	בביצוע	2025	451.3	600.0	148.7	746.9	420.0	20.0	9.8	9.0	38.8	11.5	27.3
באר יעקב דירה להשכיר	298 יח"ד להשכרה.	297.7	217.7	-	בביצוע	2027	569.8	687.0	117.2	854.7	480.9	22.1	8.4	12.5	43.0	16.8	26.2
רחובות סטודנטים שלב א'	466 יח"ד להשכרה (כפוף לאישור תב"ע) וכ- 1,400 מ"ר שטחי מסחר.	242.2	165.9	-	בביצוע	2029	660.1	775.6	115.5	787.0	543.0	33.4	0.8	8.9	43.1	19.0	24.1
גני אור דירה להשכיר	215 יח"ד להשכרה (בכפוף להקלות) וכן 770 מ"ר שטחי מסחר.	85.1	66.6	-	בתכנון	2029	387.1	572.4	185.3	706.7	397.6	19.1	6.7	10.1	35.9	13.9	22.0

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2. (2) השווי המהוון הצפוי של הפרויקטים של דיוור להשכרה חושב בהתאם למודלים מקובלים בפרויקטים מסוג זה בהם קיימת דרישה להשכרת הדירות לתקופה מוגדרת, כאשר רק בסופה ניתן למכור את הדירות. השווי מחושב ע"י היוון של דמי השכירות הצפויים מהשכרת הדירות לאורך שנות ההשכרה (בהתאם למחירי שכירות ממוצעים באזור הפרויקט כולל עלייה של 1% לשנה) ובתוספת היוון של תמורת מכירת הדירות בתום תקופת השכירות (וזאת בהתבסס על מחירי הדירות הממוצעים באזור הפרויקט כולל עלייה של 1.5% לשנה). ההיוון מבוצע בריבית שנתיים של 2.5%. (3) גובה הלוואה הצפויה במועד סיום הבנייה בהתבסס על הנמוך מבין העלות הצפויה של הפרויקט או 70% מהשווי הצפוי של הפרויקט במועד סיום הבנייה. (4) עליית ערך בשנה ממוצעת לאחר השלמת הבנייה, חושבה ע"י חלוקת ההפרש שבין שווי סך הפרויקט בהתבסס על מחירי הדירות הנוכחיים לבין השווי המהוון הצפוי במועד סיום הבנייה, בשנות ההשכרה. (5) עליית הערך הנוספת משקפת עליית ערך בשנה ממוצעת לאורך תקופת הפרויקט בעקבות עליה צפוייה של 1.5% במחירי הדירות מדי שנה. (6) עלות הריבית חושבה בהנחה של נטילת הלוואה צמודה למדד בריבית שנתיים של 3.5% לשנה.



ריכוז נתונים דיוור להשכרה⁽¹⁾

[במיליוני ש"ח]

[עמוד 2 מתוך 2]

שם הפרויקט	פרטי הפרויקט	שווי חלק החברה 30.9.2025	הלוואה חלק החברה 30.9.2025	NOI בהתבסס על נתוני רבעון 3 2025	הערה	צפי למועד סיום הפרויקט (1)	סך עלויות צפויות (1) (הפחתות) שערשמו עד ליום 30.9.2025	שווי מהוון צפוי (1) במועד סיום הבנייה (2)	הצפת ערך צפויה במועד סיום הבניה	שווי סך הפרויקט בהתבסס על מחירי הדירות נכון למועד המצגת (ללא הייוון)	גובה צפויה הלוואה במועד סיום הבניה (3)	צפי NOI	עליית ערך צפויה (1) תחת הנחה של 1.5% שני של במחירי הדירות (5)	סה"כ רווח שני ממוצע צפוי (1)	עלות ריבית שנתית בגין צפויה (1) הלוואה שתילקח בתום תקופת הבניה (6)	סה"כ רווח שני ממוצע צפוי (1) לאחר מימון	
רחובות מזרח תמ"ל 3003	292 יח"ד להשכרה.	37.0	72.5	-	בתכנון. מוצג לפי עלות (טרם התקבל אישור מפעל מאושר)	2030	463.3	760.9	297.6	973.8	463.3	23.6	10.6	14.3	48.5	16.2	32.3
מתחם האלף-ראשון לציון - לגונה	1,050 יח"ד להשכרה לטווח ארוך, כ-7,000 מ"ר שטחי מסחר וכן בית מלון.	471.2	-	-	בתכנון	2030	1,993.8	2,465.5	471.7	2,940.8	1,725.9	88.8	23.8	38.4	151.0	60.4	90.6
שדה דב דיוור להשכרה 2203+2207	542 יח"ד להשכרה וכן כ-4,618 מ"ר של שטחי תעסוקה וכ-2,897 מ"ר של שטחי מסחר.	223.3	156.8	-	נכון למועד המאזן, נרשמו רק תשלומים שבועו על חשבון נדל"ן להשקעה	2031	1,655.8	2,683.2	1,027.4	3,721.4	1,655.8	78.8	50.8	52.3	181.9	58.0	123.9
שדה דב 2102	424 יח"ד להשכרה וכן כ-1,766 מ"ר של שטחי מסחר.	138.9	99.0	-	נכון למועד המאזן, נרשמו רק תשלומים שבועו על חשבון נדל"ן להשקעה	2031	1,138.4	1,932.6	794.2	2,557.0	1,138.4	57.8	33.3	37.5	128.6	39.8	88.8
סה"כ		2,450.6	1,359.2	18.1			7,855.4	11,013.0	3,157.6	13,944.3	7,084.0	363.6	151.1	191.9	706.6	242.9	463.7

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2. לגבי יתר ההפניות בכותרת ראה הערות שוליים בשקף 20.

ריכוז נתונים נכסים מניבים

[במיליוני ש"ח]

שם הפרויקט	פרטי הפרויקט	שוי חלק החברה 30.9.2025	הלוואה 30.9.2025	NOI בהתבסס על נתוני 3 רבעון 2025	הערה	צפי סיום (נ) למועד הפרויקט	סך עלויות צפיות (נ) בתוספת (הפחתת) שערורים שנרשמו עד ליום 30.9.2025	שווי צפוי סיום במועד סיום (2) בנייה	הצפת ערך צפויה (נ) במועד סיום הבניה	גובה הלוואה צפויה (נ) במועד סיום הבניה (3)	צפי NOI	עלות ריבית שנתית צפויה (נ) בגין הלוואה שתילקח בתום תקופת הבניה (4)	סה"כ רווח שנתי ממוצע צפוי (נ) לאחר מימון
ארה"ב	283 יח"ד להשכרה	149.9	-	9.0	פעיל. החברה התקשרה בעסקה למכירת 172 יח"ד שטרם הושלמה. שיעור תפוסה- 96%	-	149.9	149.9	-	-	4.0 בגין 111 יח"ד [לאחר מימוש 172 יח"ד]	-	4.0
מתחם האלף- ראשון לציון	משרדים עם רחבת מסחר בשטח כולל של כ-57,735 מ"ר מעל חניון ושטחי אחסנה.	393.8	229.3	8.8	פעיל. שיעור תפוסה- 44%	-	393.8	393.8	-	-	28.0	7.9	20.1
באר יעקב	כ-822 מ"ר מסחר.	20.0	-	-	הבנייה הסתיימה צפי להתחלת הנהגה עם קבלת תופס 4	-	20.0	20.0	-	-	1.5	-	1.5
הרצליה גליל ים מסחרי	כ-1,612 מ"ר מסחר.	21.5	-	-	בתכנון	2029	35.5	62.2	26.7	33.0	4.3	1.2	3.1
רחובות תמ"ל 3003 מסחרי	8,472 מ"ר עיקרי ביעוד למסחר.	57.7	-	-	בתכנון	2031	119.8	174.3	54.4	95.5	12.2	3.3	8.9
בן שמן צפון מתחם טרה תל אביב	34,000 מ"ר בייעוד למשרדים ומסחר וכן 57 יח"ד בייעוד להשכרה.	-	-	-	בתכנון עסקת קומבינציה מותנית ברווחיות מינימלית	2031	746.0	919.2	173.2	644.0	55.2	22.5	32.7
סה"כ נכסים מניבים		642.9	229.3	17.8			1,465.0	1,719.4	254.3	1,001.8	105.2	34.9	70.3

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2. (2) השווי הצפוי במועד סיום הבנייה מבוסס על תחשיב של היוון דמי השכירות ו/או מחירי נכסים דומים באזור הפרויקט. (3) גובה הלוואה הצפויה במועד סיום הבניה בהתבסס על הנמון מבין העלות הצפויה של הפרויקט או 70% מהשווי הצפוי של הפרויקט במועד סיום הבניה. (4) עלות הריבית חושבה בהנחה של נטילת הלוואה צמודה למדד בריבית שנתית של 3.5% לשנה.

דיוור להשכרה בישראל





נווה דורון מערב רמלה (פעיל) (1)



100%

תפוסה ביח"ד להשכרה



241 3

מגלים
יח"ד להשכרה



100%

תפוסה בשטחי מסחר
ומשרדים



4,000

מ"ר מסחר ומשרדים
להשכרה



28.5

רווח שנתי ממוצע
צפוי לאחר מימון (2)
(במיליוני ש"ח)



20

NOI צפוי
(במיליוני ש"ח)

מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2.
ראה גם שקף 20.

(1)
(2)



נופי בן שמן לוד (1)



1,700

שטחי מסחר
מיועדים להשכרה



286 2

מגדלים
יח"ד (מחצית מתוכן
בשכ"ד מפקח לזכאים)



148.7

הצפת ערך צפויה במועד סיום
הבניה
(במיליוני ש"ח)



2025

תאריך סיום צפוי



27.3

רווח שנתי ממוצע
צפוי לאחר מימון (2)
(במיליוני ש"ח)



20

NOI צפוי
(במיליוני ש"ח)

מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2.
ראה גם שקף 20.

(1)
(2)



מתחם האלף

ראשון לציון – מגרש 541⁽¹⁾

עירוב שימושים כולל מסחר, מלון ודיור להשכרה ארוכת טווח



150 7,000

חדרי מלון
להשכרה
שטחי מסחר
מיועדים להשכרה



1,050 3

מגדלים
יח"ד (25% מתוכן
בשכ"ד מפקח לזכאים)



471.7

הצפת ערך צפויה במועד סיום
הבניה
(במיליוני ש"ח)



2030

תאריך סיום צפוי



90.6

רווח שנתי ממוצע
צפוי לאחר מימון⁽²⁾
(במיליוני ש"ח)



88.8

NOI צפוי
(במיליוני ש"ח)

מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2.
ראה גם שקף 21.

(1)

(2)



שדה דב | דיור להשכרה ⁽¹⁾

בחודש מרץ 2025, אישרה ועדת המכרזים של רמ"י את זכייתה הסופית של פרשקובסקי מניבים בשני מכרזים

שדה דב מגרש 2102:

שדה דב מגרשים 2207+2203:

424 יח"ד להשכרה
לתקופה של 20 שנים, כאשר מחצית מהיח"ד יהיו בשכר דירה מפוקח

542 יח"ד להשכרה
לתקופה של 20 שנים, כאשר מחצית מהיח"ד יהיו בשכר דירה מפוקח

1,766 מ"ר
שטחי מסחר

7,515 מ"ר
שטחי מסחר ותעסוקה

2031 תאריך סיום צפוי

2031 תאריך סיום צפוי

794.2 הצפת ערך צפויה
במועד סיום הבניה במיליוני ש"ח

1,027.4 הצפת ערך צפויה
במועד סיום הבניה במיליוני ש"ח

57.8 NOI צפוי
במיליוני ש"ח

78.8 NOI צפוי
במיליוני ש"ח

88.8 רווח שנתי
ממוצע צפוי לאחר מימון במיליוני ש"ח ⁽²⁾

123.9 רווח שנתי
ממוצע צפוי לאחר מימון במיליוני ש"ח ⁽²⁾

⁽¹⁾ מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2.
⁽²⁾ ראה גם שקף 21.

נכסים מסחריים בישראל





מילניה – מתחם האלף ראשון לציון (פעיל(1))



מ"ר **56,385**

שטחים לשיווק
בייעוד למשרדים (חלק
החברה - 50%)



393.8

[מליון ש"ח]
שווי חלקה של
פרשקובסקי מניבים



מ"ר **1,350**

שטחים לשיווק
בייעוד למסחר (חלק
החברה - 50%)



44%

שיעור תפוסה



20.1

רווח שנתי ממוצע צפוי לאחר
מימון (2)
[במיליוני ש"ח]



28

NOI צפוי
[במיליוני ש"ח]

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2.
(2) ראה גם שקף 23.



מתחם טרה תל אביב⁽¹⁾

עסקת קומבינציה מותנית [מגרש 102].
במסגרת העסקה, פרשקובסקי מניבים צפויה לקבל כ-34 אלפי מ"ר
בייעוד למשרדים ומסחר וכן 57 יח"ד בייעוד להשכרה.



919.2

שווי צפוי בסיום בנייה
[במיליוני ש"ח]



55.2

NOI צפוי
[במיליוני ש"ח]



32.7

רווח שנתי ממוצע צפוי לאחר
מימון⁽²⁾
[במיליוני ש"ח]

⁽¹⁾ מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2.
⁽²⁾ ראה גם שקף 23.

נתונים מתוך הדוחות הכספיים - מאזן מאוחד ליום 30.09.2025

[באלפי ש"ח]

נכסים שוטפים		התחייבויות שוטפות	
מזומנים ושווי מזומנים	43,364	אשראי מתאגידים בנקאיים	2,430,247
פיקדונות וחשבונות בנק מיועדים	16,722	חלויות שוטפות של אגרות חוב, נטו	431,271
יתרות חובה שוטפות אחרות	68,168	ספקים וזכאים אחרים	157,765
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	634,443	התחייבויות בגין חוזים ומקדמות מרוכשי דירות	62,116
מלאי בניינים בהקמה ומלאי דירות	2,423,641	התחייבויות למוכרי מקרקעין	229,806
נדל"ן להשקעה זמין למכירה	149,884	סה"כ התחייבויות שוטפות	3,311,205
סה"כ נכסים שוטפים	3,336,222	התחייבויות שאינן שוטפות	
נכסים שאינם שוטפים		תאגידים בנקאיים ואחרים	
מלאי מקרקעין לבנייה וקרקעות	98,478	אגרות חוב	297,016
נדל"ן להשקעה	2,994,958	מיסים נדחים	117,480
השקעות בתברות כלולות המטופלות בשיטת השווי המאזני	23,285	התחייבויות שאינן שוטפות אחרות	56,232
רכוש קבוע, נטו	32,182	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	1,215,341
נכסי זכות שימוש	10,219	הון עצמי	
מיסים נדחים	21,753	הון מניות, קרנות ופרמיה	298,981
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	3,180,875	יתרת רווח	1,691,570
		סה"כ הון עצמי	1,990,551
סה"כ נכסים	6,517,097	סה"כ התחייבויות והון עצמי	6,517,097

נתונים מתוך הדוחות הכספיים - רווח והפסד

[באלפי ש"ח]

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.09.2024	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.09.2025	
625,817	446,486	677,201	סה"כ הכנסות
(451,530)	(330,031)	(493,703)	סה"כ עלויות והוצאות
174,287	116,455	183,498	רווח גולמי
167,160	123,093	(26,888)	שניונים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(58,976)	(38,527)	(47,534)	הוצאות מכירה ושיווק, הנהלה וכלליות ואחרות
282,471	201,021	109,076	רווח מפעולות רגילות
(55,439)	(47,001)	(52,172)	הוצאות מימון, נטו
3,307	1,305	1,684	רווחי חברות כלולות המטופלות בשיטת השווי המאזני
230,339	155,325	58,588	רווח לפני מיסים על הכנסה
(19,385)	(26,003)	(12,056)	מיסים על הכנסה
210,954	129,322	46,532	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

בצמיחה מתמדת

[במיליארדי ש"ח]



תנועה צפויה (1) בהון העצמי מיום 1.10.2025 ועד ליום 31.12.2031	
במיליארדי ש"ח	
2.0	הון עצמי 30.09.2025
3.3	רווח גולמי צפוי מפרויקטים של נדל"ן יזמי(2)
3.4	עליית ערך צפויה נכסים מניבים (3)
0.7	הכנסות שכירות צפויות (4)
7.4	סה"כ הכנסות צפויות
0.5	הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק צפויות (5)
0.8	הוצאות מימון צפויות (6)
1.3	סה"כ הוצאות צפויות
6.1	רווח צפוי לפני מס
0.9	מס משוקלל צפוי (7)
5.2	רווח נקי צפוי
7.2	סה"כ הון עצמי צפוי 31.12.2031

צפי לגידול בהון העצמי למעל 7 מיליארד ש"ח

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2. (2) ראה שקף מספר 11. (3) ראה שקפים מספר 20-22. (4) הכנסות שכירות צפויות בתקופה שבין 1.10.2025 ועד ליום 31.12.2031 בהתאם לתחזיות החברה בדבר אחוזי תפוסה בפרויקטים המיועדים להשכרה. (5) הוצאות הנהלה וכלליות ושיווק צפויות בתקופה שבין 1.10.2025 ועד ליום 31.12.2031 בהתאם לתחזיות החברה בדבר גידול בהוצאות לאורך שנות התחזית. (6) הוצאות מימון צפויות בתקופה שבין 1.10.2025 ועד ליום 31.12.2031 בהתאם לתחזיות החברה בהתבסס על צפי הלוואות צפויות ושיעורי ריבית באותן השנים. (7) הוצאות מיסים צפויות בהתבסס על שיעור מס משוקלל של מס חברות ומס בפרויקטים לגביהם קיים אישור מפעל מאושר.

פרשקובסקי

מצויינות בנדל"ן



תודה רבה