



**דוניץ אלעד**

מאז 1963

**מצגת שוק ההון**

נובמבר 2024

# מובילים בתחום המגורים והתחדשות העירונית בישראל\*



חלק החברה כ- 7,500 יח"ד

מתוכנן 6 בביצוע ו/או בשיווק



התחייבויות שוטפות	
385	הלוואות מתאגידים בנקאיים
50	חלויות שוטפות של אגרות חוב
20	מקדמות מלקוחות והתחייבות בגין חוזים
131	ספקים ונותני שירותים, זכאים ואחר
79	התחייבויות לבעלי הקרקע
<b>665</b>	

התחייבויות לא שוטפות	
35	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
97	אגרות חוב
39	התחייבויות לבעלי קרקע
15	זכאים ואחר
81	מס נדחה
<b>267</b>	

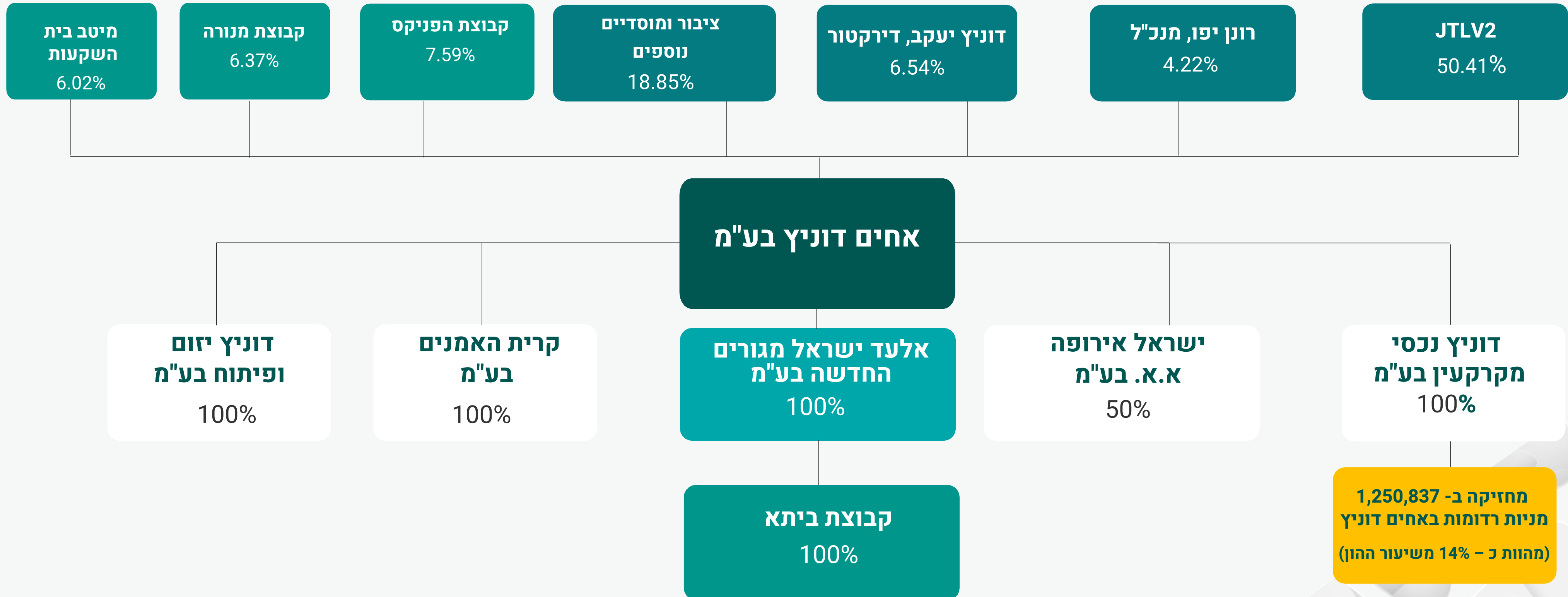
הון	
997	בעלי שליטה
7	זכויות מיעוט
<b>1,004</b>	

**1,936**      **סה"כ התחייבויות והון עצמי**

נכסים שוטפים	
24	מזומנים ושווי מזומנים
36	מזומנים ופיקדונות מוגבלים
103	חייבים ויתרות חובה (לרבות נכסי חוזים עם לקוחות)
507	מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה ומלאי קרקעות שוטף
<b>670</b>	

נכסים שאינם שוטפים	
1,150	מלאי קרקעות
68	נדל"ן להשקעה בהקמה
6	רכוש קבוע נטו ונכס זכות שימוש
24	חייבים זמן ארוך, השקעה בכלולות ואחר
18	מיסים נדחים
<b>1,266</b>	

**1,936**      **סה"כ נכסים**



כ-1,000 יח"ד

ועשרות אלפי מ"ר בייעוד  
חקלאי, מסחר ותעסוקה

**קרקעות  
ואחרים\*\***

כ-6,000 יח"ד

פרויקטים בהליכי קידום  
ת.ב.ע שתחילת הקמתם  
ו/או שיווקם צפויה  
להתחיל  
החל משנת 2027\*\*

כ-5,400 יח"ד

וכ-35,000 מ"ר  
בייעוד מסחר ותעסוקה

פרויקטים שתחילת  
הקמתם ו/או  
שיווקם צפויה להתחיל  
בין השנים  
2025-2026\*\*

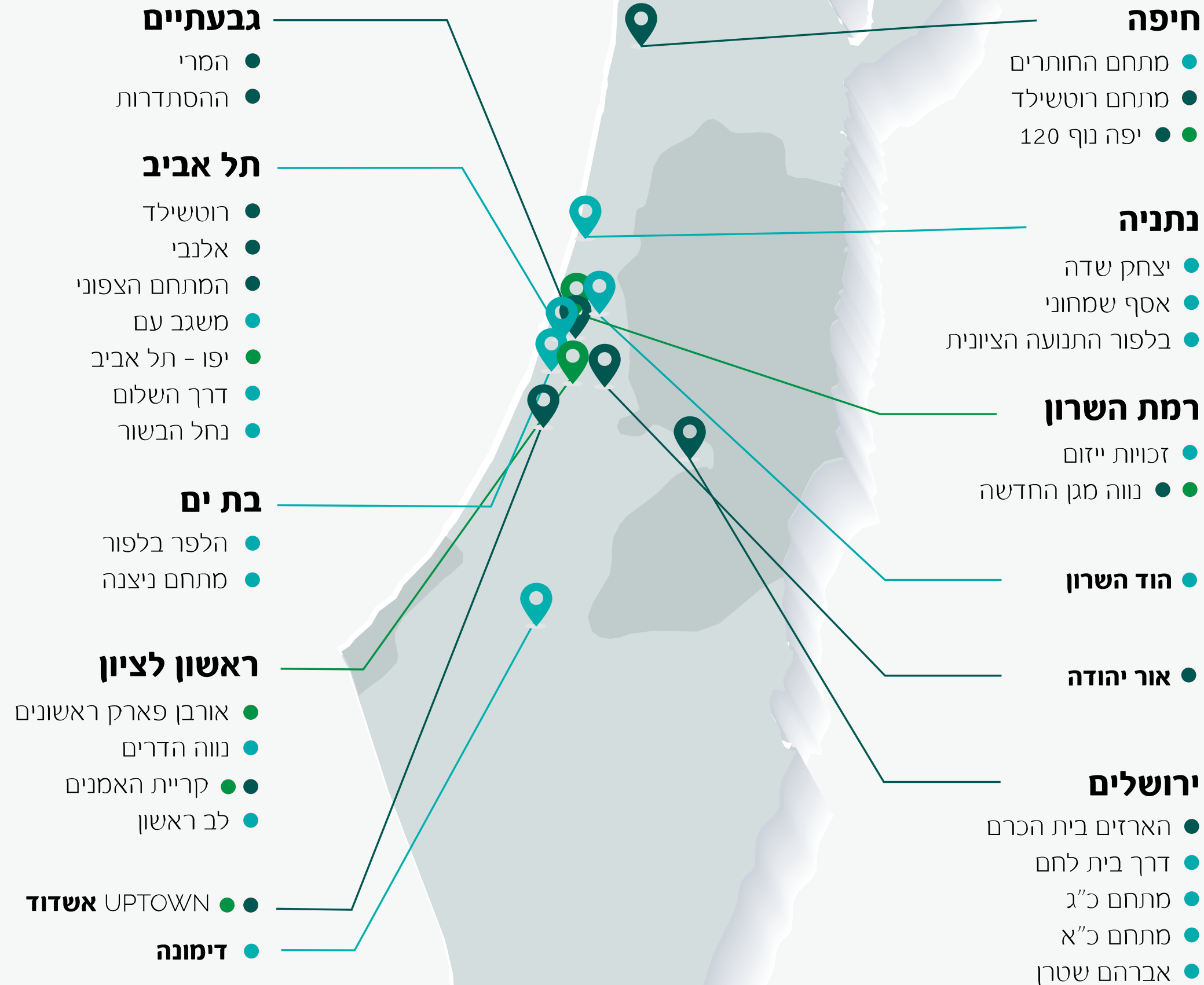
כ-1,150 יח"ד

**פרויקטים  
בביצוע  
ו/או בשיווק**

צבר פעילות עתידי פוטנציאלי

מלאי גדול בפיזור רחב  
מתוכו כ-2,100 יח"ד  
בהתחדשות עירונית

# מקבצי פרויקטים באזורי ביקוש אטרקטיביים\*



- פרויקטים בביצוע ו/או בשיווק
- פרויקטים שתחילת הקמתם ו/או שיווקם צפוי בין השנים 2025-2026
- פרויקטים שתחילת הקמתם ו/או שיווקם צפוי החל משנת 2027

\* לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 28



## חשיפה משמעותית לעסקאות נדל"ן אטרקטיביות

נוכח הניסיון והמוניטין ובאמצעות בעלי השליטה המתמחים בתחום הנדל"ן.



## איתנות פיננסית

הון עצמי משמעותי ומרווח הפיננסיות. מינוף פיננסי מאוזן ונמוך. היקף משמעותי של עודפים בשנים הקרובות\*. יכולת פיננסית לניצול הזדמנויות.



## הקטנת גורמי סיכון

התמקדות בעסקאות שאינן עתירות השקעות הון (התחדשות עירונית, קומבינציה וכד'). הסכמי מפתח לצד בניה עצמית המאפשרים גמישות תפעולית. הקפדה על מדיניות פיננסית שמרנית.



## יזמות והשבחה מוכחת

מיומנות בהשבחת פרויקטים מורכבים. חלוצים ומובילים בתחום ההתחדשות העירונית תוך מעורבות בקידום רווחת חיי הקהילה.



## מלאי קרקעות ופרויקטים איכותי

מלאי קרקעות איכותי באזורי ביקוש ובמתחמי התחדשות עירונית.



# צפי הכנסות ורווחיות גולמית\*

הנתונים הינם נכון 30.9.2024 (למעט נתוני שיווק - בסמוך למועד פרסום המצגת)

מועד התחלה / סיום צפוי*	שיעור רווח גולמי כולל צפוי**	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר - חלק החברה (מיליוני ₪) ***	היקף הכנסות צפויות - חלק החברה (מיליוני ₪) **	שיעור שיווק - נתונים נכונים בסמוך למועד פרסום המצגת	מס' יחידות לפי ת.ב.ע בתוקף ו/או בתכנון	סוג פרויקט
2024-2028	כ- 24%	כ- 210	כ- 1,050	34%*** מתוכן 72 מכורות ו- 6 הרשמות	355 יח"ד	פרויקטים בביצוע
2024-2028	כ- 7% (בנוסף ל- 10% שהוכרו במסגרת עבודת הקצאת עלות הרכישה של אלעד)	כ- 55	כ- 800	34%*** מתוכן 153 מכורות ו- 5 הרשמות	775 יח"ד	פרויקטים בביצוע (שנרכשו מאלעד וע"כ הוכרו ברובם בהון העצמי במסגרת עבודת הקצאת עלות הרכישה)
2025-2035	כ- 23%	כ- 2,100	כ- 9,300	ל.ר.	כ- 5,400 יח"ד וכ- 35,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה	פרויקטים שתחילת שיווקם ו/או ביצועם צפוי בין השנים 2025-2026
2026 ואילך	כ- 19%	כ- 1,600	כ- 8,300	ל.ר.	כ- 6,000	פרויקטים שתחילת הקמת ו/או שיווקם צפוי החל משנת 2027
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	כ- 1,000	יתרת קרקעות לפיתוח
-	כ- 21%	כ- 3,965	כ- 19,500	-	כ- 13,500	סה"כ

\* לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 28 \*\* ההכנסות בפרויקטים של התחדשות עירונית אינן כוללות הכנסות מבעלי הדירות, למעט בפרויקטים בביצוע. \*\*\* רווח גולמי צפוי ושיעורו הינם לאחר ייחוס השפעת עודף עלות הרכישה של אלעד ישראל מגורים החדשה. \*\*\*\* ללא יח"ד המיועדות לחוק עידוד השקעות הון ויח"ד בעלים. \*\*\*\*\* ללא יח"ד במסלול מחיר למשתכן ויח"ד בעלים.

# פרויקטים בביצוע ו/או בשיווק

נתונים נכון ליום 30.09.2024 (למעט נתוני שיווק - בסמוך למועד פרסום המצגת)

**נווה מגן**  
החדשה



אחוז שיווק: 6%\*\*\*  
אחוז ביצוע: -\*\*

**קרית האמנים**  
ראשון לציון  
בניין 7



אחוז שיווק: 43%\*\*\*  
אחוז ביצוע: 8%

**יכו-חל אקבי**  
השכונה החדשה של העיר



אחוז שיווק: 28%\*\*\*  
אחוז ביצוע: 9%

**ZEEVI PARK**  
— יפה נוף 120 —



אחוז שיווק: 33%  
אחוז ביצוע: 64%

**UP TOWN**  
להגשים חלום ברובע החדש



אחוז שיווק: 74%\*  
אחוז ביצוע: 96%

**urban park**  
ראשונים



אחוז שיווק: 97%  
אחוז ביצוע: 100%

# פרויקטים בביצוע ו/או בשיווק

פרויקט**	סה"כ יחידות (100% פרויקט)	שיעור שיווק (כולל הרשמות)****	שיעור ביצוע	יתרת עודפים צפויים למשיכה במיליוני ₪* (חלק החברה)	היקף הכנסות במיליוני ₪* (חלק החברה)	מועד סיום הקמה ו/או שיווק צפוי*
אורבן פארק ראשונים - מגרש 2	73 (70 לשיווק)	97%	100%	-	212	אונלס
UPTOWN אשדוד	81	***74%	96%	82	226	2024
יפה נוף 120, חיפה - שלב א'	79 יח"ד (60 לשיווק)	32%	64%	26	117	2025
קרית האמנים, בנין 7	106 יח"ד (58 לשיווק)	43%	8%	-	217	2028
מכבי יפו	631 (628 לשיווק)	28%	*****9%	20	463	2026-2028
נווה מגן החדשה, רמת השרון - שלב א'	164 (110 לשיווק)	6%	-	-	606	2028
<b>סה"כ</b>	<b>1,150 - כ</b>					

\*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 28. נתונים נכון ליום 30.09.2024 (למעט נתוני שיווק - בסמוך למועד פרסום מצגת)  
 \*\*שיעור ההחזקה של החברה בפרויקטים המפורטים הינו 100% למעט בפרויקט יפה נוף 120, חיפה (50%) ופרויקט מכבי יפו - 33%  
 \*\*\* בחישוב שיעור השיווק לא נכללו יח"ד אשר החברה מייצעת להשכרה תחת חוק עידוד השקעות הון  
 \*\*\*\* כולל הרשמות כמפורט בשקף 9  
 \*\*\*\*\* הביצוע מתייחס לשלב א' הכולל 194 יח"ד.

# פרויקטים שתחילת הקמתם ו/או שיווקם צפויה להתחיל בין השנים 2025-2026\*

710 יח"ד



**קריית האמנים, ראשון לציון**

(בניינים 8-14)


435 יח"ד



**נווה מגן החדשה, רמת השרון**

(שליבים ב'ו-ג' - 271 יח"ד)

253 יח"ד  
שטחי מסחר ותעסוקה



**Uptown, אשדוד**

1,870 יח"ד  
שטחי מסחר ותעסוקה



**המתחם הצפוני, תל אביב**

105 יח"ד



**המרי, גבעתיים**

760 יח"ד



**מתחם רוטשילד, חיפה**

401 יח"ד



**הארזים בית הכרם, ירושלים**

290 יח"ד



**דרך בית לחם, ירושלים**

500 יח"ד



**ההסתדרות, גבעתיים**

\* הפרויקטים המוצגים ו/או המתוארים לעיל הינם, בין היתר, פרויקטים המסווגים בדיווחי החברה כ: "עתודות קרקע" ו/או כפרוייקטי "התחדשות עירונית". הפרויקטים המפורטים לעיל בעלי ת.ב.ע מאושרת. מספר יח"ד המפורטות בשקף זה כולל חלק בעלים ו/או שותפים.

# פרויקטים שתחילת הקמתם ו/או שיווקם צפויה להתחיל בין השנים 2025-2026\*



**כ-2.4 מיליארד ₪**  
רווח גולמי צפוי לחברה\*  
(כ- 2.1 מיליארד ₪)\*\*

**כ-26%**  
שיעור רווח גולמי צפוי\* (כ-23%)\*\*



**כ-9.3 מיליארד ₪**  
סה"כ היקף הכנסות צפוי\*



**כ-5,400 יח"ד**  
וכ-35,000 מ"ר בייעוד  
מסחר ותעסוקה \*

**מתוכנן כ-3,200 יח"ד**  
לשיווק (חלק החברה)

# המתחם הצפוני, פארק תל אביב\*



**פרויקט  
נבחר**

בסמוך לפארק דרום, תל אביב

מיקום

<p>היקף יח"ד / שטחים כללי (100%)**</p> <p>1,870 יח"ד למגורים (מתוכן 174 יח"ד להשכרה), 300 יח"ד לדיור מוגן וכ - 12,500 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה***</p>	
<b>שלב א'</b> קומבינציה תמורות	<b>שלב ב'</b>
100%	33%
<p>911 יח"ד (מתוכן 728 לשיווק וכן 70 יח"ד להשכרה)</p>	<p>785 יח"ד (מתוכן 589 לשיווק), 300 יח"ד לדיור מוגן, 104 יח"ד להשכרה ושטחי מסחר ותעסוקה</p>
<p>מחיר מכירה ממוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באומדני החברה</p> <p>₪ 34,100</p>	
<p>הכנסות צפויות (חלק החברה) במיל. שקלים (מכלל שימושי הקרקע)</p> <p>כ - 2,500 מ'</p>	
<p>רווח גולמי צפוי (חלק החברה) במיל. שקלים***</p> <p>כ - 750</p>	
<p>שיעור רווח צפוי***</p> <p>כ- 30%</p>	
<p>יתרת רווח גולמי צפוי (חלק החברה) שלא נכלל בהון העצמי במיל.</p> <p>כ- 523</p>	
<p>עלות בספרי החברה במיל. שקלים (נכון ליום 30.9.2024)</p> <p>כ- 346</p>	

\* לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 28 \*\* עפ"י תכנין בנין עיר בתוקף. הפרויקט ייבנה וישווק במספר שלבים לאורך השנים, כאשר השלב הראשון צפוי להחל בין השנים 2025-2026. הפרויקט מסווג בדיווחי החברה כעתודת קרקע \*\*\* מתוך כלל יחידות הדיור למגורים (בניכוי הדיור להשכרה) - כ- 14% מיועדות לזכאים במתחם. \*\*\*\* הרווח הגולמי הצפוי ושיעורו הינם לפני הפחתת עודף עלות רכישה מיוחס לפרויקט זה בהיקף של כ- 225 מ' ₪

# מתחם קריית האמנים (8-14), ראשון לציון\*



פרויקט  
נבחר

מיקום	
מרכז העיר, ראשון לציון	
חלק החברה	100%
היקף יח"ד**	657 לשיווק (מתוך 710 יח"ד)
מחיר מכירה ממוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באומדני החברה	₪ 25,000
הכנסות צפויות במיל. שקלים	כ- 1,245
רווח גולמי צפוי במיל. שקלים	כ- 334
שיעור רווח צפוי	כ- 27%
עלות בספרי החברה במיל. שקלים (נכון ליום 30.9.2024)	כ- 120

\* לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 28 \*\* תכנית בנין עיר בתוקף. החברה בוחנת מספר חלופות לעדכון תכנון במסגרת הגשת ת.ב.ע. הפרויקט מסווג בדיווחי החברה כעתודת קרקע. הפרויקט ייבנה וישווק במספר שלבים לאורך השנים, כאשר השלב הראשון צפוי להחל בין השנים 2025-2026.

# נווה מגן החדשה, רמת השרון\* (שלבים ב'ו - ג')



**פרויקט  
נבחר**

מיקום  
בין הרחובות הרב ריינס, המלכים, בית השואבה ורחוב השח"ל ממערב, רמת השרון

חלק החברה	100%
אחוז חתימות מתוך כלל בעלי הזכויות	100%
היקף יח"ד מתוכננות**	214 לשיווק (מתוך 271)
מחיר מכירה ממוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באומדני החברה	₪ 42,000
הכנסות צפויות במיל. שקלים (כולל הכנסות מבעלי קרקע)	כ- 1,233
רווח גולמי צפוי במיל. שקלים	כ- 303
שיעור רווח צפוי	כ- 25%
עלות בספרי החברה במיל. שקלים (נכון ליום 30.9.2024)	כ- 40

\* לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 28 \*\* עפ"י תכנית בנין עיר בתוקף. הפרויקט ייבנה וישווק במספר שלבים. מסווג בדיווחי החברה כפרויקטים "אחרים".



# ההסתדרות, גבעתיים\*



פרויקט  
נבחר

רחוב ההסתדרות, גבעתיים

מיקום

100%	חלק החברה
98%	אחוז חתימות מתוך כלל בעלי הזכויות (סמוך למועד פרסום המצגת)
332 לשיווק (מתוך 500 יח"ד)	יח"ד מתוכננות**
₪ 40,900	מחיר מכירה ממוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באומדני החברה
כ- 1,271	הכנסות צפויות במיל. שקלים
כ- 320	רווח צפוי במיל. שקלים
כ-25%	שיעור רווח צפוי
כ- 49	עלות בספרי החברה במיל. שקלים (נכון ליום 30.9.2024)

\* לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 28 \*\*עפ"י תכנית בנין עיר ותכנית איחוד וחלוקה בתוקף. פרויקט התחדשות עירונית - מסווג בדיווחי החברה כ"פרויקטים אחרים"



**פרויקט  
נבחר**

מיקום	בית הכרם, ירושלים
חלק החברה	50%
אחוז חתימות מתוך כלל בעלי הזכויות (סמוך למועד פרסום המצגת)	99%
יח"ד מתוכננות**	247 לשיווק (מתוך 401)
מחיר מכירה ממוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באומדני החברה	₪ 35,600
הכנסות צפויות (חלק החברה) במיל. שקלים	כ- 365
רווח גולמי צפוי (חלק החברה) במיל. שקלים***	כ- 94
שיעור רווח צפוי (חלק החברה)***	כ- 26%
יתרת רווח גולמי צפוי (חלק החברה) שלא נכלל בהון העצמי במיל. שקלים	כ- 75
עלות בספרי החברה במיל. שקלים (נכון ליום 30.9.2024)	כ- 26

\*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 28. פרויקט התחדשות עירונית - מסווג בדיווחי החברה כ"פרויקט בתכנון" \*\*על פי תכנית בנין עיר בתוקף. בחודש אוקטובר 2024, התקבל היתר הריסה ליח"ד הקיימות (154 יח"ד) וכן היתר לחפירה ודיפון ל - 401 יח"ד. \*\*\*הרווח הגולמי הצפוי ושיעורו הינם לפני הפחתת עודף עלות רכישה מיוחס לפרויקט זה בהיקף של כ- 19 מ' ₪.

# מתחם רוטשילד, חיפה - \*A + B + C



**פרויקט  
נבחר**

מיקום

מתחם רוטשילד, חיפה

חלק החברה / שותפים

50% מכלל המתחם (760 יח"ד - כולל חלק בעלים)

מתחם C	מתחם B	מתחם A	
258 לשיווק (מתוך 330 יח"ד)	157 לשיווק (מתוך 205 יח"ד)	177 לשיווק (מתוך 225 יח"ד)	יח"ד מתוכננות**
97%	100%	97%	אחוז חתימות בעלי הזכויות (סמוך למועד פרסום המצגת)
	20,290 ₪		מחיר מכירה ממוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באומדני החברה
256 - כ	165 - כ	179 - כ	הכנסות צפויות (חלק החברה) במיל. שקלים
43 - כ	31***	32 - כ	רווח גולמי צפוי (חלק החברה) במיל. שקלים
17%	19***	18%	שיעור רווח צפוי (חלק החברה)
43-כ	21-כ	32-כ	יתרת רווח גולמי צפוי (חלק החברה) שלא נכלל בהון העצמי במיל. שקלים
	18 - כ		עלות בספרי החברה במיל. שקלים (נכון ליום 30.9.2024)

\*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 28. פרויקט התחדשות עירונית - מסווג בדיווחי החברה כ"פרויקטים אחרים". \*\* עפ"י תכנית בנין עיר בתוקף. בחודש נובמבר 2024 ניתנו החלטות ועדה מקומית חיפה על מתן היתרי הריסה, דיפון וחפירה והיתרי בניה בתנאים לכלל המתחמים. \*\*\* הרווח הגולמי הצפוי ושיעורו הינם לפני הפחתת עודף עלות רכישה מיוחס לפרויקט זה בהיקף של כ- 10 מ' ₪.

# "המרי", גבעתיים\*



**פרויקט  
נבחר**

מיקום	גבעתיים
חלק החברה	70%
אחוז חתימות בעלי הזכויות	100%
יח"ד מתוכננות**	63 לשיווק (מתוך 105 יח"ד)
מחיר מכירה ממוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באומדני החברה	₪ 43,900
הכנסות צפויות (חלק החברה) במיל. שקלים	193
רווח גולמי צפוי (חלק החברה) במיל. שקלים	63
שיעור רווח צפוי	33%
עלות בספרי החברה במיל. שקלים (נכון ליום 30.9.2024)	כ- 5

\*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 28. פרויקט התחדשות עירונית - מסווג בדיווחי החברה כ"פרויקט בתכנון" \*\* עפ"י תכנית בנין עיר בתוקף. ביום 30.6.2024 התקבלה החלטת הועדה המקומית לתכנון ובנייה בגבעתיים למתן היתרי הריסה לבניינים הקיימים ולבניית 105 יח"ד ב - 4 בניינים.

# Uptown, אשדוד\*



פרויקט  
נבחר

אשדוד	מיקום
100%	חלק החברה
253 יח"ד וכ - 5,680 מ"ר שטחי מסחר	יח"ד והיקף שטחים מתוכננים**
27,800 ₪	מחיר מכירה ממוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באומדני החברה
760	הכנסות צפויות במיל. שקלים
257	רווח גולמי צפוי במיל. שקלים
34%	שיעור רווח צפוי
61-כ	עלות בספרי החברה במיל. שקלים (נכון ליום 30.9.2024)

\*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 28. מסווג בדיווחי החברה כ"עתודת קרקע" \*\*עפ"י ת.ב.ע אשר פורסמה למתן תוקף ביום 29.10.2024, לאחר תאריך המאזן.

# דרך בית לחם, ירושלים\*



פרויקט  
**נבחר**

רח' דרך בית לחם, ירושלים

מיקום

100%

חלק החברה

79%

אחוז חתימות בעלי הזכויות

200 לשיווק (מתוך 272)

יח"ד מתוכננות\*\*

31,300 ש"ח

מחיר מכירה ממוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באומדני החברה

651

הכנסות צפויות במיל. שקלים

138

רווח גולמי צפוי במיל. שקלים

21%

שיעור רווח צפוי

12-כ

עלות בספרי החברה במיל. שקלים (נכון ליום 30.9.2024)

\*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 28. מסווג בדיווחי החברה כ"פרויקטים אחרים" \*\*עפ"י ת.ב.ע אשר פורסמה למתן תוקף ביום 14.10.2024, לאחר תאריך המאזן.

# פרויקטים נוספים שתחילת הקמתם ו/או שיווקם צפויים להתחיל בין השנים 2025-2026\*

**קידום ת.ב.ע.**



**רוטשילד ת"א**  
מס' יחידות צפוי לשיווק: 81 יח"ד ושטחי מסחר\*\*.  
רווח גולמי צפוי (חלק החברה)\* 61 מיל' ₪

**בהליכי רישוי**



**אלנבי ת"א**  
מס' יחידות צפוי לשיווק: 20  
רווח גולמי צפוי\*: 15 מיל' ₪

**ת.ב.ע. מאושרת**



**אור יהודה**  
היקף זכויות: 23,500 א' מ"ר תעסוקה ומסחר\*\*\*  
רווח גולמי צפוי (חלק החברה) 36 מיל' ₪ \*\*\*\*

**ת.ב.ע. מאושרת**



**יפה נוף חיפה – שלב ב'**  
מס' יחידות צפוי-137 (מתוכן לשיווק: 108\*\*) \*  
רווח גולמי צפוי (חלק החברה)\* 47 מיל' ₪

\*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 28  
\*\* חלק החברה – 50%  
\*\*\* חלק החברה – 67%  
\*\*\*\* הרווח הגולמי הצפוי הינו לפני הפחתת עודף עלות רכישה המיוחס לפרויקט בהיקף של זה בהיקף של כ- 21 מ' ₪ וכולל את חלק המיעוט

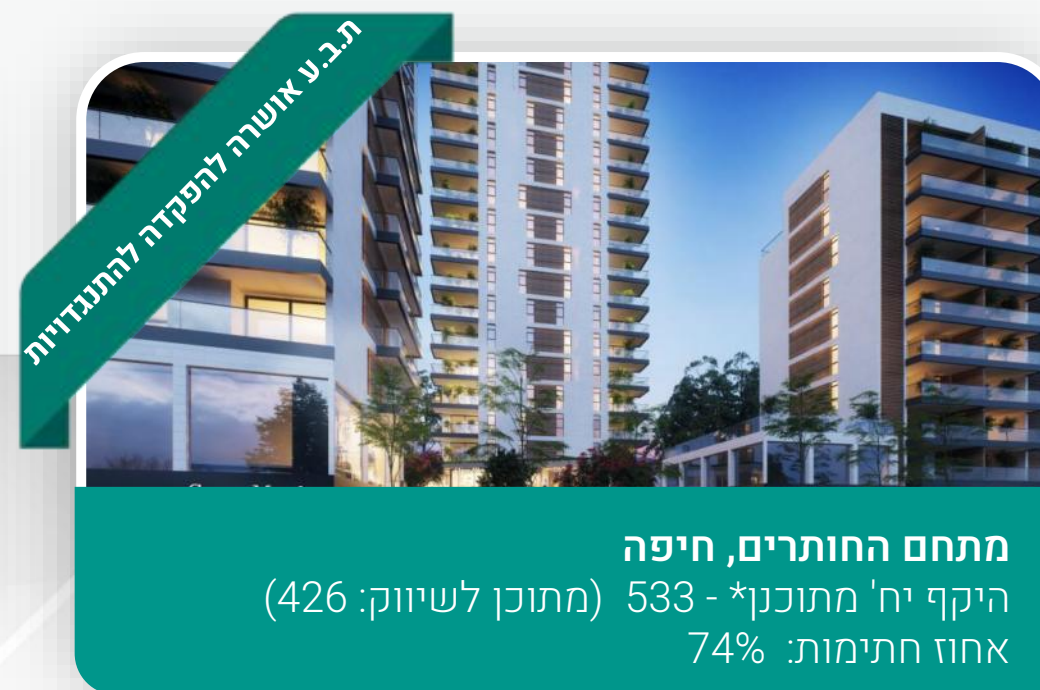
# פרויקטים בהליכי קידום ת.ב.ע שתחילת הקמתם ו/או שיווקם צפויה להתחיל החל משנת 2027\*

ת.ב.ע הופקדה להתנדויות




**דרך השלום, ת"א**  
היקף יח' מתוכנן\* - 490 (מתוכן לשיווק: 340)  
אחוז חתימות: 80%

ת.ב.ע אושרה להפקדה להתנדויות



**מתחם החותרים, חיפה**  
היקף יח' מתוכנן\* - 533 (מתוכן לשיווק: 426)  
אחוז חתימות: 74%

קידום תכנון מול הרשויות



**ניצנה (שלב א'), בת ים**  
היקף יח' מתוכנן\* - 1,498 (מתוכן לשיווק: 1,046)  
אחוז חתימות: 68%

אושר בפורום מהנדס עיר



**משגב עם, ת"א**  
היקף יח' מתוכנן\* - 126 (מתוכן לשיווק: 78)  
אחוז חתימות: 89%

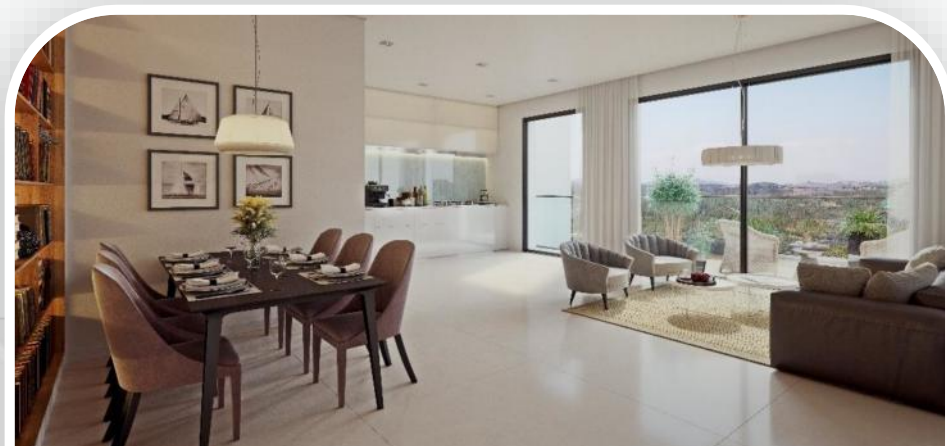
ת.ב.ע הופקדה להתנדויות



**נחל הבשור, יפוט-תל אביב**  
היקף יח' מתוכנן\* - 346 (מתוכן לשיווק: 218)  
(חלק החברה - 40%) אחוז חתימות: 80%



# פרויקטים נוספים בהליכי קידום ת.ב.ע שתחילת הקמתם ו/או שיווקם צפויה להתחיל החל משנת 2026\*



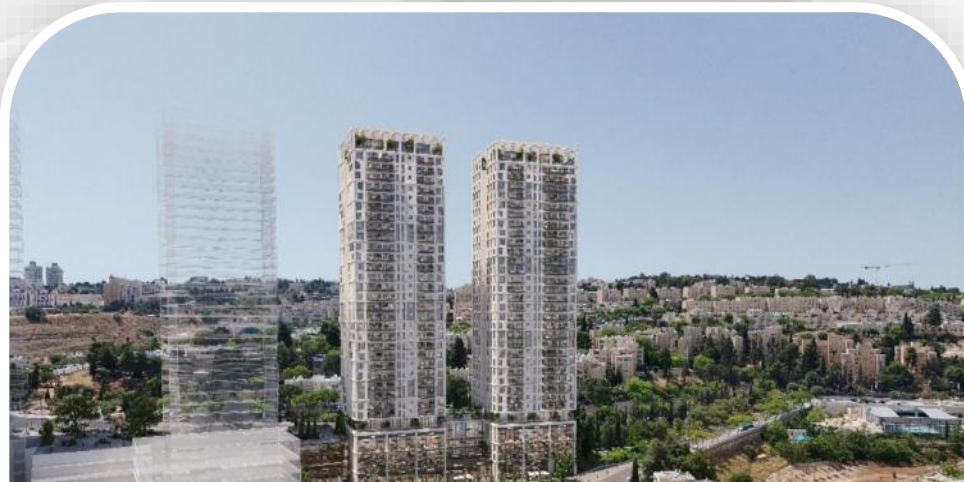
**אברהם שטרן, ירושלים**  
היקף יח' מתוכנן – 203 (מתוכן 145 לשיווק)  
(חלק החברה – 100%)



**יצחק שדה/אסף שמחוני, נתניה**  
היקף יח' מתוכנן\* – 709 יח"ד (מתוכן 487 לשיווק)  
(חלק החברה – 50%)



**מתחם בלפור/התנועה הציונית, נתניה**  
היקף יח' מתוכנן – 266 (מתוכן 190 לשיווק)  
(חלק החברה – 50%)



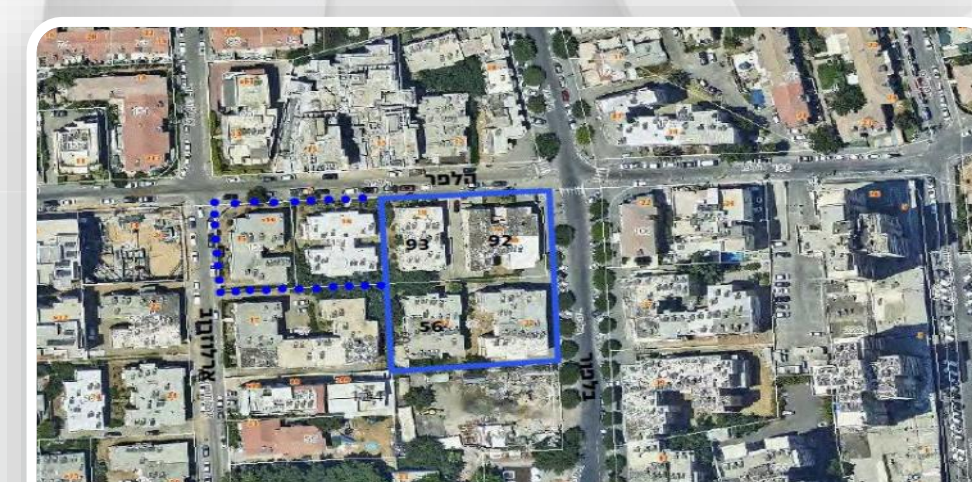
**מתחם כא', ירושלים**  
היקף יח' מתוכנן – 297 (מתוכן 243 לשיווק)  
(חלק החברה – 50%). אחוז חתימות – 72%



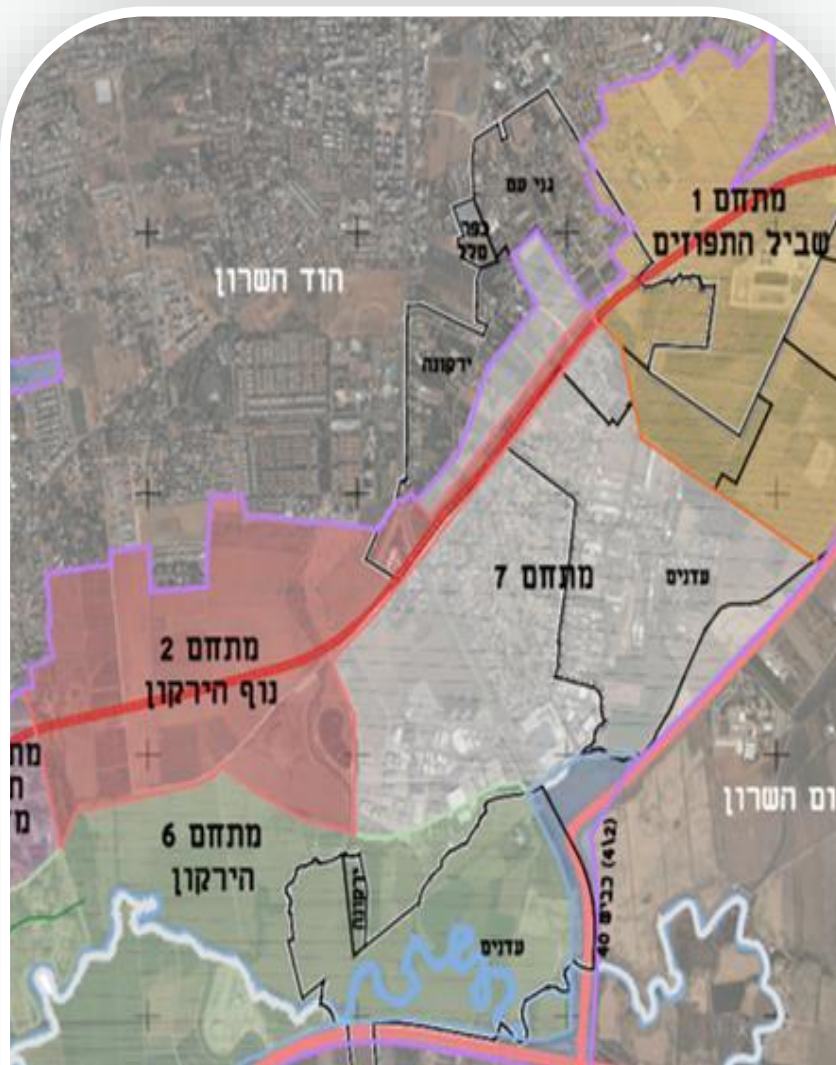
**מתחם כ"ג, ירושלים**  
היקף יח' מתוכנן – 441 (מתוכן 343 לשיווק)  
(חלק החברה – 50%)



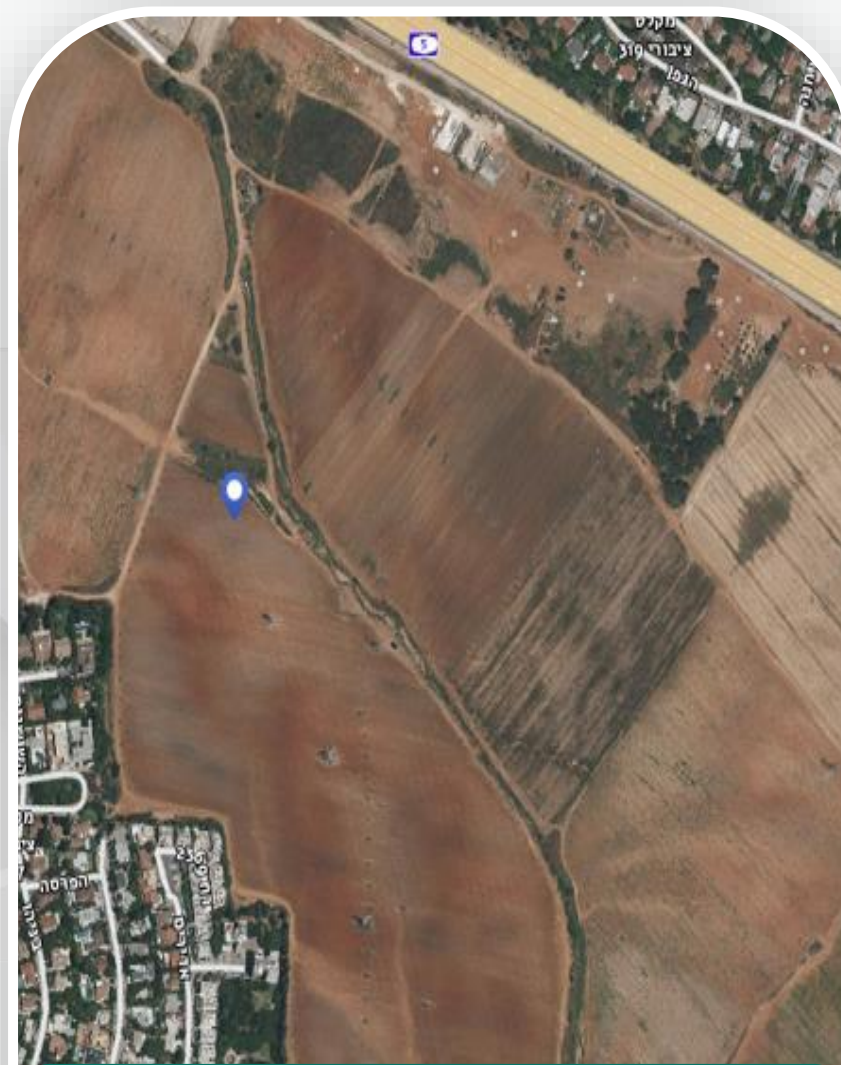
**דימונה**  
היקף יח' מתוכנן – 600 (מתוכן 503 לשיווק)  
(חלק החברה – 50%)



**הלפר בלפור, בת ים**  
היקף יח' מתוכנן – 173 (מתוכן 119 לשיווק)  
(חלק החברה – 100%)



**הוד השרון**  
39,000 מ"ר בייעוד חקלאי



**רמת השרון** (זכויות ייזום)  
זכות לרכישת 136 יח"ד בפטור ממכרז



**נווה הדרים, ראשון לציון**  
29,500 מ"ר\*\*



**לב ראשון, ראשון לציון**  
זכויות בקרקע למגורים ותעסוקה

\* לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 28.\*\* חלק החברה - 63.5% החזקה במקרקעין (בבעלות ובקומבינציה)

**מתמחה במתחמי מגורים מורכבים המשביחים לאורך זמן ובהתחדשות עירונית**



צפי לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקטים שבביצוע ובפרויקטים שבנייתם ו/או שיווקם צפויים להתחיל בין השנים 2025-2026 (חלק החברה):  
**כ-2.1 מיליארד ₪\*\***



מבעלי השליטה קרן השקעות בנדל"ן בעלת ידע וניסיון בתחום, הנהנית מאיתנות פיננסית



**מיקוד הפעילות באזורי הביקוש האטרקטיביים**



**ניסיון מוכח בייזום ושיווק של אלפי יחידות דיור**



**הון עצמי גבוה, מינוף נמוך וצבר קרקעות איכותי ומשמעותי**



\* לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 28

\*\* רווח גולמי צפוי הינו לאחר ייחוס השפעת עודף עלות הרכישה של אלעד ישראל מגורים החדשה

מצגת זו אינה מהווה ואין לפרשה כהצעה או הזמנה לרכישת ו/או הקצאת ניירות ערך של החברה. המצגת נערכה לשם תמצית ונוחות בלבד והיא אינה מיועדת או יכולה להחליף עיון בתשקיף המדף והדוחות התקופתיים, הרבעוניים והמיידיים שפרסמה החברה (ובכלל זה הדו"ח התקופתי לשנת 2023 והדוחות הרבעוניים לשנת 2024). המצגת עשויה לכלול נתונים ומידע המוצגים באופן ובעריכה שונים מהנתונים הנכללים בדיווחים האמורים או כזה הניתן לחישוב מתוך הנתונים הכלולים בדיווחי החברה, וכן נתונים חדשים אשר טרם הוצגו בדיווחי החברה ושהינם נכונים למיטב הערכתה של החברה נכון למועד הצגתם, בין היתר בקשר עם מצב שיעורי השיווק בפרויקטים, חלק החברה בפרויקטים, לוחות זמנים, אחוזי החתמות, היקף הכנסות, רווח גולמי שטרם הוכר, אחוזי ביצוע, עודפים צפויים למשיכה, עלות בספרים, הערכות בקשר עם מחירי מכירה ממוצעים בשוק החופשי, נתונים בדבר רווחיות גולמית ושיעורה ומצב תכנוני עדכני והיקפי יחידות (שקפים: 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 22 ו-25). מצגת זו אינה כוללת את מלוא התוצאות והמידע הכספי של החברה ואת הביאורים להם ו/או את תכניות העסקיות של החברה ו/או את תיאור כלל פעילותה ו/או גורמי הסיכון של החברה. חלק מן התמונות המוצגות במצגת הן בגדר הדמיה ובחלקן יתכנו שינויים תכנוניים ו/או אחרים בעתיד. האסטרטגיה העסקית של החברה המוצגת במצגת נכונה למועד המצגת ועשויה להשתנות בעתיד, בין היתר בהתחשב בתנאי השוק והחלטות דירקטוריון החברה. המצגת כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**") מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים, לרבות מידע המובא בדרך של איורים ו/או גרפים ו/או טבלאות, המתייחסים לאירועים ו/או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה בלבד. מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא כפוף מטבעו לסיכונים אי-התממשות משמעותיים. מידע כאמור הנו בלתי ודאי, בלתי ניתן להערכה מדויקת מראש, והתממשותו או אי התממשותו יושפעו, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה בלבד. לפרטים נוספים ראו בדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2023. מידע צופה פני עתיד זה, כולל בין היתר, מידע אודות לוחות זמנים בקשר עם הפרויקטים (לרבות לעניין החתמת דיירים, קבלת אישורים נדרשים, קיומם של תנאים מתלים, מועדי שיווק, ביצוע ומסירה וכיו"ב) קצב מכירת מלאי יחידות הדיוור, ניתוח היקף זכויות בנייה קיימות לרבות פוטנציאל להגדלתן, הכנסות מפרויקטים, עלויות של פרויקטים, רווחיות פרויקטים, אשר מבוסס, בין היתר, על המידע הידוע להנהלת החברה במועד עריכת מצגת זו, ובכלל זה על אומדנים של החברה המבוססים על תחשיבים כלכליים של החברה על בסיס ניסיונה, ניתוח מצב השוק, דוחות אפס שנערכו על ידי שמאים במסגרת ליווי בנקאי והנחות החברה בדבר מחירי מכירה וקצב המכירה. המידע לגבי עלויות צפויות ניתן גם בהתבסס על הסכמים חתומים עם קבלנים מבצעים הקיימים בחלק מהפרויקטים, על הערכות החברה ותחשיבים לגבי עלויות הבניה ועלויות אחרות הקשורות בפרויקט. המידע בדבר מועד סיום פרויקט מתבסס, בחלקו, על הסכמים קיימים עם קבלנים מבצעים ובחלקו על הערכות החברה בהתבסס על ניסיונה. יובהר כי המידע האמור יכול ולא יתממש, בין היתר עקב שינויים בנתונים המפורטים לעיל כגון: (א) בפרויקטים אשר בהם מקודמים שינויים לתוכניות בניין עיר תקפות אין ודאות לגבי אישור השינויים, היקפם, תנאיהם ומועדם; (ב) בפרויקטים אשר הוצאתם לפועל מותנית בקיומם של תנאים מתלים אין ודאות כי אלו יתקיימו; (ג) אין כל ודאות כי החברה תבצע את הפרויקטים הכלולים במצגת זו ובהיקפים אותם היא מעריכה; (ד) אין כל ודאות כי תחזיות החברה בקשר עם קצב המכירה של המלאי וכן העלויות הצפויות יתממשו בהתאם להערכותיה; (ה) ההערכה בדבר מועד תחילת הקמה מבוססת בין היתר על תחזית ביחס לקצב השלמת הליכי התכנון והרישוי, הערכות לגבי קיום תנאים מקדמיים פרטניים בכל פרויקט וכן ביחס לקצב הפיתוח העירוני, שיאפשרו תחילת הבנייה ועלולה שלא להתממש ככל והליכים אלה יתמשכו; (ו) עוד ובנוסף יתכן עיכוב עקב מחלוקות לגבי דמי שכירות, היטלים ואגרות מול בעלי הקרקע ו/או הרשויות הרלוונטיות. כן מתבססת ההערכה על תחזית ביחס לקצב והשלמת פינוי הדיירים במתחם אשר יאפשר את תחילת הבנייה. מועדים אלו עלולים להתארך ככל והליכי פינוי הדיירים יתמשכו; (ז) בדגש לפרויקטים מסוג התחדשות עירונית – יצוינו מורכבות הפרויקטים, הצורך להתדיין ולהגיע להסכמות עם מספר גדול מאוד של דיירים ולהחתימם על חוזים מחייבים, הליכי התכנון המורכבים הנדרשים ובכללם, בין היתר, אישור תב"ע חדשה, הסדרי מיסוי מיוחדים החלים על פרויקטים אלה, הסדרים מול המינהל, מקום בו הקרקע הינה קרקע מינהל, וקיומם של מתחרים שעלולים להפריע בהשגת חתימת הדיירים, אין כל ודאות שהפרויקטים האמורים ייצאו אל הפועל ומספר גדול של פרויקטים מסוג "פינוי בינוי" אינם יוצאים אל הפועל בסופו של יום. עוד יובהר כי מבחינה משפטית כל עוד לא הושגה הסכמת הדיירים והתמלאו כל התנאים המתלים, אין לחברה כל זכויות קנייניות במקרקעין עליהן מצוי הפרויקט. ההליכים הנדרשים בדרך כלל להוצאתו לפועל של פרויקט מסוג זה יכולים להמשך מספר שנים; (ח) כתוצאה מגורמים אחרים אשר אינם בשליטת החברה, לרבות גורמי הסיכון המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.

החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות אשר ישררו לאחר מועד עריכת המצגת.



דוניץ אלעד

מאז 1963

תודה רבה

