



דוניץ אלעד

מאז 1963

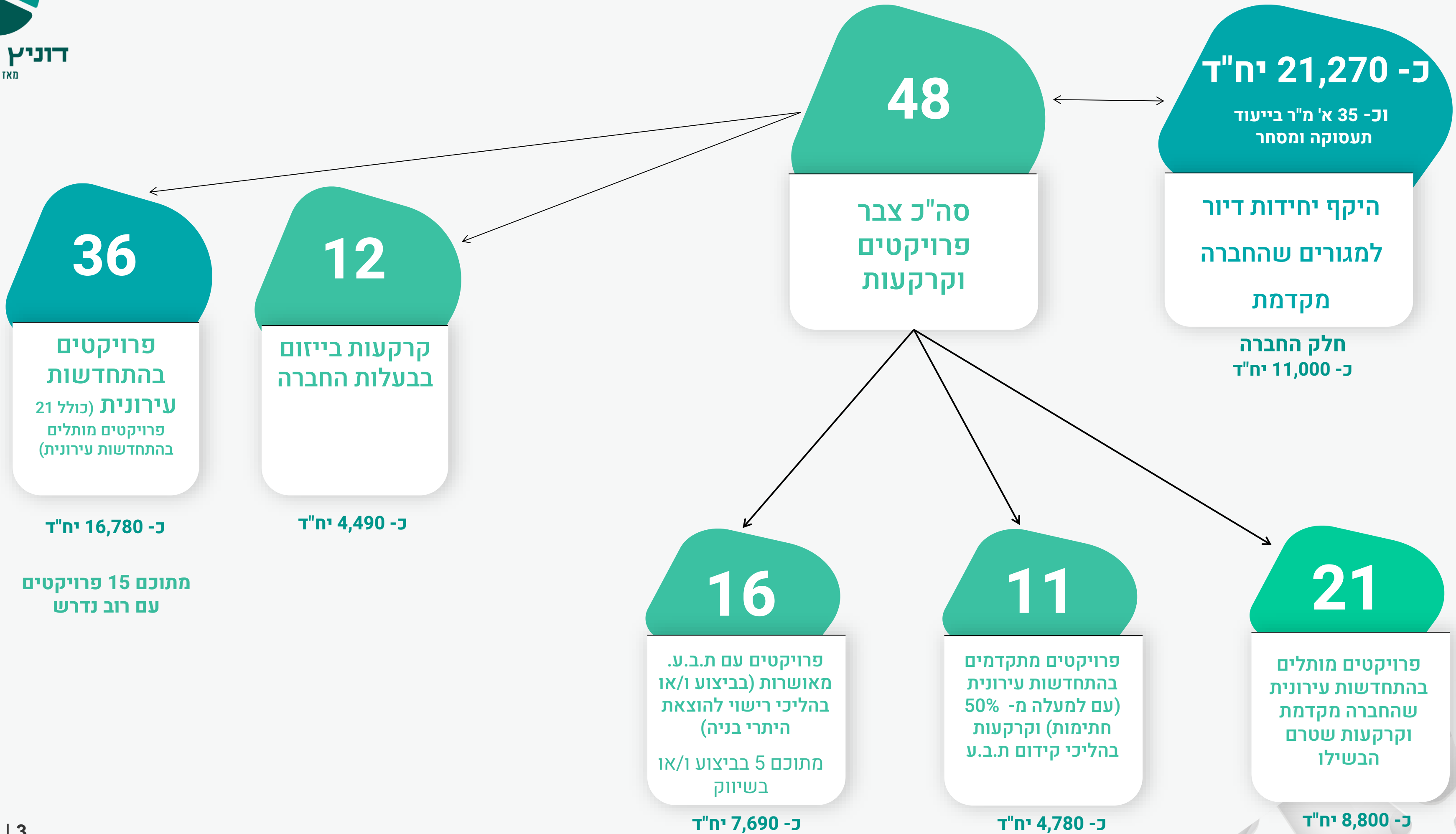
מצגת שוק ההון

מרץ 2025

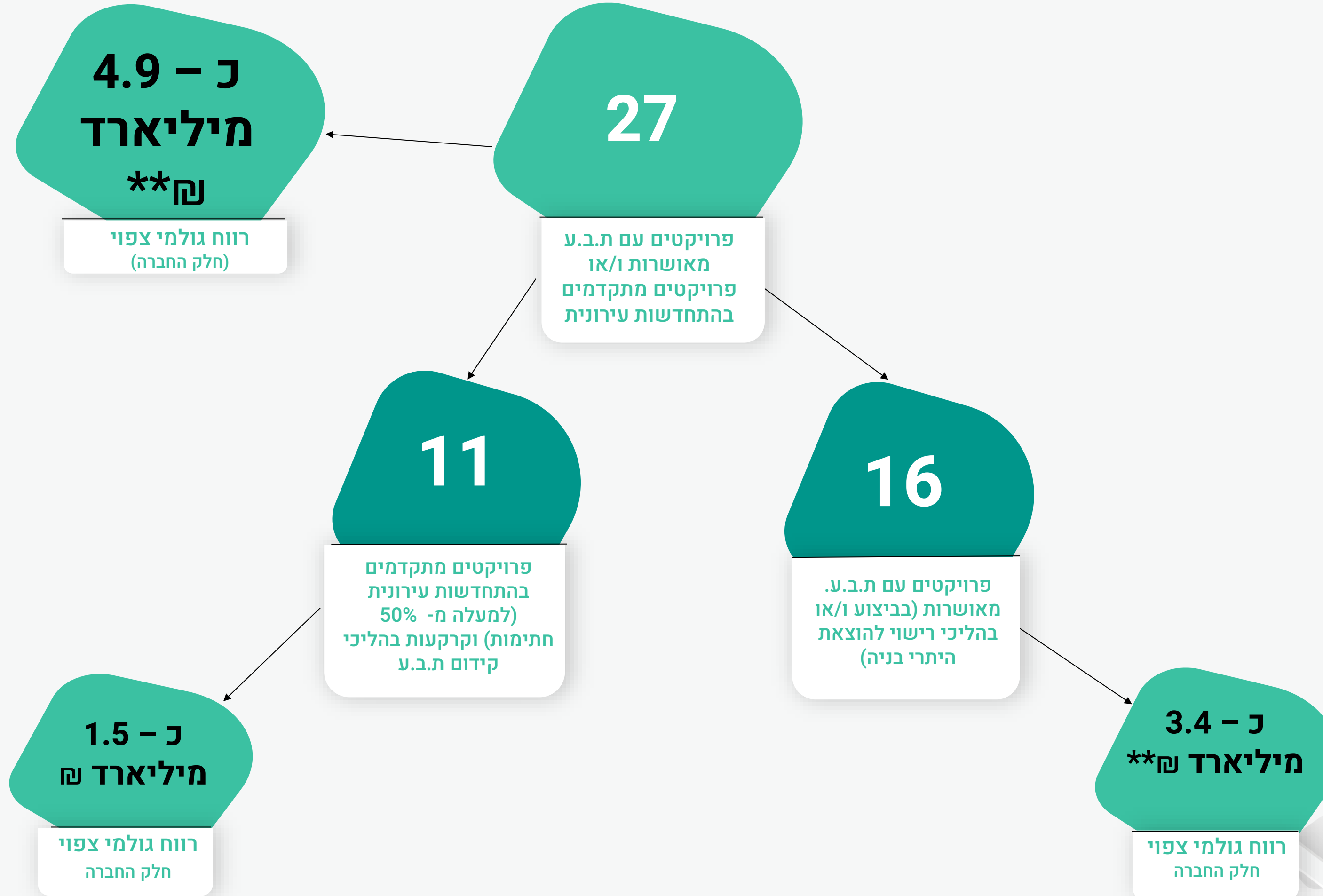




מובילים בתחום המגורים והתחדשות העירונית בישראל*



מובילים בתחום המגורים והתחדשות העירונית בישראל*



* נתונים נכון ליום פרסום המצגת. לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 26.
 ** לא כולל רווח גולמי צפוי מפרויקטים נוספים שהחברה מקדמת ומקרקעות בבעלות החברה שטרם הבשילו כמפורט בשקף 23. יתרת עודף עלות רכישה אשר יוחס לפרויקטים של אלעד ישראל מגורים החדשה במועד הכניסה לאיחוד [עבודת הקצאת עלות הרכישה צורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.06.2022] הינה כ- 0.3 מיליארד ₪.

התחייבויות שוטפות	
408	הלוואות מתאגידים בנקאיים
50	חלויות שוטפות של אגרות חוב
33	מקדמות מלקוחות והתחייבות בגין חוזים
134	ספקים ונותני שירותים, זכאים ואחר
69	התחייבויות לבעלי הקרקע
694	
התחייבויות לא שוטפות	
35	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
47	אגרות חוב
45	התחייבויות לבעלי קרקע
16	חכירה ואחרים לזמן ארוך
87	מס נדחה
229	
הון	
1,029	בעלי שליטה
7	זכויות מיעוט
1,036	
1,959	סה"כ התחייבויות והון עצמי

נכסים שוטפים	
23	מזומנים ושווי מזומנים
32	מזומנים ופיקדונות מוגבלים
50	חייבים ויתרות חובה (לרבות נכסי חוזים עם לקוחות)
471	מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה ומלאי קרקעות שוטף
576	
נכסים שאינם שוטפים	
1,169	מלאי קרקעות
154	נדל"ן להשקעה בהקמה
34	רכוש קבוע נטו ונכס זכות שימוש
7	חייבים זמן ארוך, השקעה בכלולות ואחר
19	מיסים נדחים
1,383	
1,959	סה"כ נכסים





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

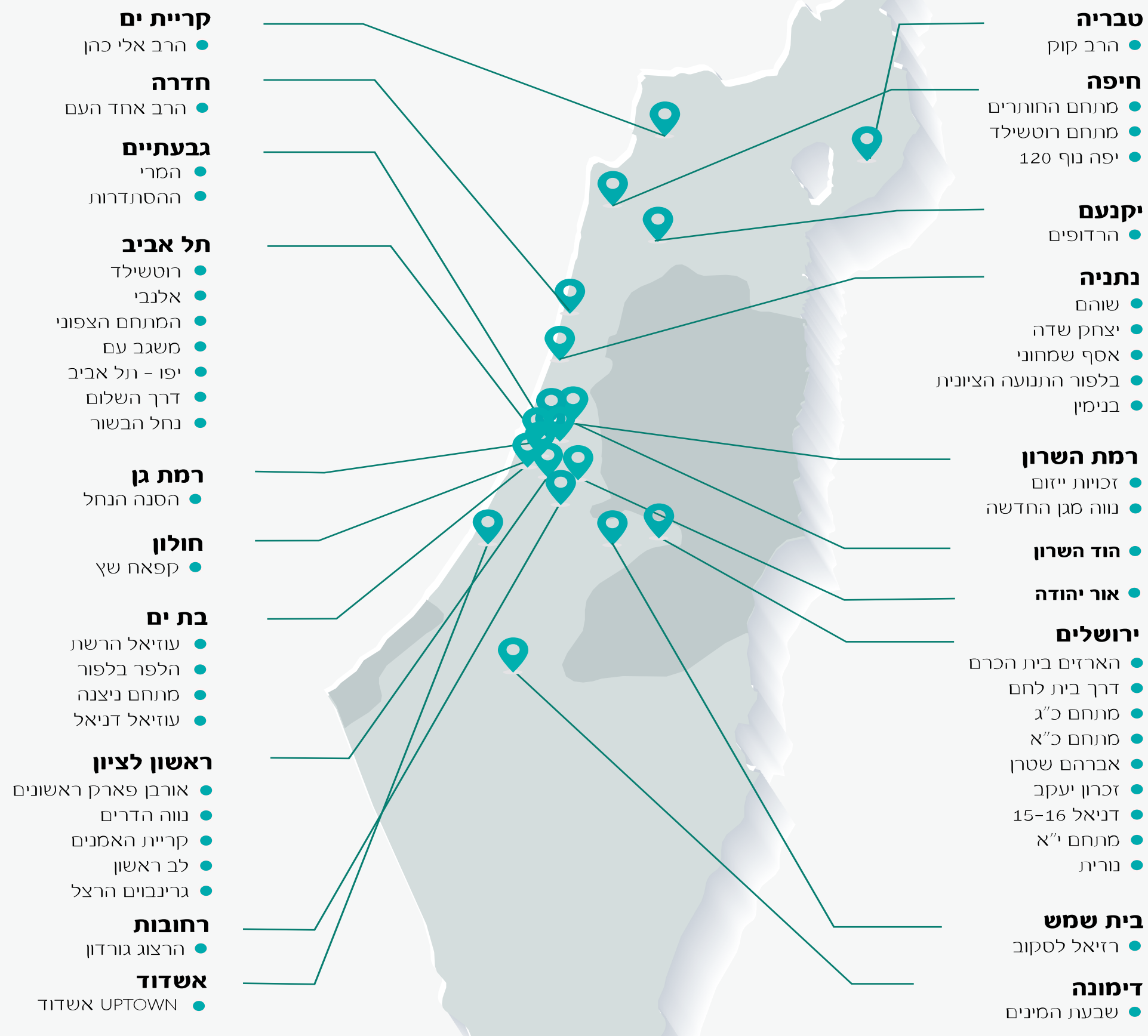
מיומנות בהשבחת פרויקטים מורכבים. חלוצים ומובילים בתחום ההתחדשות העירונית תוך מעורבות בקידום רווחת חיי הקהילה.



מלאי קרקעות ופרויקטים איכותי

מלאי קרקעות איכותי באזורי ביקוש ובמתחמי התחדשות עירונית.

מקבצי פרויקטים באזורי ביקוש אטרקטיביים*



* לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 26

נ - 7,700 יחידות דיור עם תכנית בנין עיר מאושרת באזורי הביקוש*

816 יח"ד




ראשון לציון

571 יח"ד



רמת השרון

334 יח"ד
שטחי מסחר ותעסוקה



אשדוד

3,658 יח"ד
שטחי מסחר ותעסוקה



תל אביב - יפו

976 יח"ד



חיפה

735 יח"ד



ירושלים

605 יח"ד



גבעתיים

* מספר יח"ד המפורטות בשקף זה הינו בהתאם לתכניות בנין עיר מאושרות (כולל יח"ד מפרויקטים בביצוע /ואו שיווק וכן כולל חלק בעלים ו/או שותפים). לחברה קרקע נוספת עם תכנית בנין עיר מאושרת - "אור יהודה" שאינה מפורטת בשקף זה. לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 26.

פרויקטים בביצוע ו/או בשיווק

נתונים נכון ליום 31.12.2024 (למעט נתוני שיווק - בסמוך למועד פרסום המצגת)

נווה מגן
החדשה
שלב א'



אחוז שיווק: *5%
אחוז ביצוע: 3%

קרית האמנים
ראשון לציון
בנין 7



אחוז שיווק: *48%
אחוז ביצוע: -10%

יכו-חל אביב
השכונה החדשה של העיר



אחוז שיווק: *27%
אחוז ביצוע (שלב א'): 11%

h2o

ZEEVI PARK
— יפה נוף 120 —

שלב א'



אחוז שיווק: 37%
אחוז ביצוע: 68%

UP TOWN
להגשים חלום ברובע החדש



אחוז שיווק: 79%
אחוז ביצוע: 99%

המתחם הצפוני, פארק תל אביב*



**פרויקט
נבחר**

בסמוך לפארק דרום, תל אביב

מיקום

<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>		<p>היקף יח"ד / שטחים כללי (100%)**</p>
<p>שלב ב'</p>	<p>שלב א' קומבינציה תמורות</p>	<p>חלק החברה</p>
<p>33%</p>	<p>100%</p>	<p>היקף יח"ד</p>
<p>785 יח"ד (מתוכן 589 לשיווק), 300 יח"ד לדיור מוגן, 104 יח"ד להשכרה ושטחי מסחר ותעסוקה</p>	<p>911 יח"ד (מתוכן 728 לשיווק וכן 70 יח"ד להשכרה)</p>	<p>מחיר מכירה ממוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באומדני החברה</p>
<p>₪ 35,624</p>		<p>הכנסות צפויות (חלק החברה) במיל. שקלים (מכלל שימושי הקרקע)</p>
<p>כ - 2,605 מ'</p>		<p>רווח גולמי צפוי (חלק החברה) במיל. שקלים****</p>
<p>כ - 785</p>		<p>שיעור רווח צפוי****</p>
<p>כ- 30%</p>		<p>יתרת רווח גולמי צפוי (חלק החברה) שלא נכלל בהון העצמי במיל. שקלים</p>
<p>כ- 560</p>		<p>עלות בספרי החברה במיל. שקלים (נכון ליום 31.12.2024)</p>
<p>כ- 349</p>		

*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 26 ** עפ"י תכנין בנין עיר מאושרת. הפרויקט ייבנה וישווק במספר שלבים. 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**

מרכז העיר, ראשון לציון

מיקום

100%

חלק החברה

656 לשיווק (מתוך 710 יח"ד)

היקף יח"ד**

בנינים 9-14

בנין 8

27,550 ₪

מחיר מכירה ממוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באומדני החברה

כ- 1,253

כ- 131
(לא כולל הכנסות מדירות בעלים)

הכנסות צפויות במיל. שקלים

כ- 330

כ- 29

רווח גולמי צפוי במיל. שקלים

כ- 26%

כ- 22%

שיעור רווח צפוי

כ- 75

כ- 45

עלות בספרי החברה במיל. שקלים (נכון ליום 31.12.2024)

* לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 28 ** עפ"י תכנית בנין עיר מאושרת. החברה בוחנת מספר חלופות לעדכון תכנון במסגרת הגשת ת.ב.ע. הפרויקט מסווג בדיווחי החברה כעתודת קרקע (למעט בנין מס' 8 שמסווג "בתכנון"). הפרויקט ייבנה וישווק במספר שלבים. בפברואר 2025 התקבלה חלטת ועדה למתן היתר בניה מלא לבנין מס' 8 (106 יח"ד).

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**	213 לשיווק (מתוך 271)
מחיר מכירה ממוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באומדני החברה	₪ 45,246
הכנסות צפויות במיל. שקלים (כולל הכנסות מבעלי קרקע)	כ- 965
רווח גולמי צפוי במיל. שקלים	כ- 318
שיעור רווח צפוי	כ- 33%
עלות בספרי החברה במיל. שקלים (נכון ליום 31.12.2024)	כ- 37

* לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 26 ** 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
99%		אחוז חתימות מתוך כלל בעלי הזכויות (סמוך למועד פרסום המצגת)
שלב ב'	שלב א'	
250 (202 לשיווק)	250 (130 לשיווק)	יח"ד מתוכננות**
42,016	43,029	מחיר מכירה ממוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באומדני החברה
885	496	הכנסות צפויות במיל. שקלים
239	144	רווח צפוי במיל. שקלים
27%	29%	שיעור רווח צפוי
29	19	עלות בספרי החברה במיל. שקלים (נכון ליום 31.12.2024)

* לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 26 **עפ"י תכנית בנין עיר מאושרת. פרויקט התחדשות עירונית - מסווג בדיווחי החברה כ"פרויקטים אחרים". לאחר תקופת הדוח אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה בגבעתיים מתן היתרי הריסה, חפירה ודיפון לשלב א'.

הארזים בית הכרם, ירושלים*



**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	₪ 40,000
הכנסות צפויות (חלק החברה) במיל. שקלים	כ- 440
רווח גולמי צפוי (חלק החברה) במיל. שקלים***	כ- 103
שיעור רווח צפוי (חלק החברה)***	כ- 24%
יתרת רווח גולמי צפוי (חלק החברה) שלא נכלל בהון העצמי במיל. שקלים	כ- 83
עלות בספרי החברה במיל. שקלים (נכון ליום 31.12.2024)	כ- 26

*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 26. 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**

מתחם רוטשילד, חיפה

מיקום

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

חלק החברה / שותפים

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%	98%	אחוז חתימות בעלי הזכויות (סמוך למועד פרסום המצגת)
	₪ 22,939		מחיר מכירה ממוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באומדני החברה
281 - כ	184 - כ	199 - כ	הכנסות צפויות (חלק החברה) במיל. שקלים
43 - כ	***32-כ	32 - כ	רווח גולמי צפוי (חלק החברה) במיל. שקלים
15%	***17%	16%	שיעור רווח צפוי (חלק החברה)
43-כ	22-כ	32 - כ	יתרת רווח גולמי צפוי (חלק החברה) שלא נכלל בהון העצמי במיל. שקלים
	19 - כ		עלות בספרי החברה במיל. שקלים (נכון ליום 31.12.2024)

*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 26. פרויקט התחדשות עירונית - מסווג בדיווחי החברה כ"פרויקטים אחרים" (למעט מתחם B שמסווג כמתחם "בתכנון"). ** עפ"י תכנית בנין עיר בתוקף. בחודש נובמבר 2024 ניתנו החלטות ועדה מקומית חיפה על מתן היתרי הריסה, דיפון וחפירה והיתרי בניה מלאים בתנאים לכלל המתחמים. *** הרווח הגולמי הצפוי ושיעורו הינם לפני הפחתת עודף עלות רכישה מיוחס לפרויקט זה בהיקף של כ- 10 מ' ₪.

Uptown, אשדוד*



פרויקט
נבחר

מיקום	אשדוד
חלק החברה	100%
יח"ד והיקף שטחים מתוכננים**	253 יח"ד
מחיר מכירה ממוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באומדני החברה	₪ 26,890
הכנסות צפויות במיל. שקלים	כ-612
רווח גולמי צפוי במיל. שקלים	כ-224
שיעור רווח צפוי	37%
עלות בספרי החברה במיל. שקלים (נכון ליום 31.12.2024)	כ-62

*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 26. מסווג בדיווחי החברה כ"עתודת קרקע" **עפ"י ת.ב.ע מאושרת.

דרך בית לחם, ירושלים*



פרויקט
נבחר

רח' דרך בית לחם, ירושלים

מיקום

100%

חלק החברה

81%

אחוז חתימות בעלי הזכויות

262 לשיווק (מתוך 334)

יח"ד מתוכננות**

35,700 ש"ח

מחיר מכירה ממוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באומדני החברה

כ-773

הכנסות צפויות במיל. שקלים

כ-160

רווח גולמי צפוי במיל. שקלים

21%

שיעור רווח צפוי

כ-15

עלות בספרי החברה במיל. שקלים (נכון ליום 31.12.2024)

*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 26. מסווג בדיווחי החברה כ"פרויקטים אחרים" **נפ"י ת.ב.ע מאושרת.

דרך השלום, תל אביב*



פרויקט
נבחר

מיקום	דרך השלום, תל אביב
חלק החברה	100%
אחוז חתימות בעלי הזכויות	81%
יח"ד מתוכננות**	340 לשיווק (מתוך 490)
מחיר מכירה ממוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באומדני החברה	38,800 ש"ח
הכנסות צפויות במיל. שקלים	942-כ
רווח גולמי צפוי במיל. שקלים	237-כ
שיעור רווח צפוי	25%
עלות בספרי החברה במיל. שקלים (נכון ליום 31.12.2024)	3-כ

*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 26. מסווג בדיווחי החברה כ"פרויקטים אחרים" **נפ"י ת.ב.ע מאושרת.

נחל הבשור, תל אביב*



פרויקט
נבחר

רח' נחל הבשור, תל אביב

מיקום

40%

חלק החברה

80%

אחוז חתימות בעלי הזכויות

218 לשיווק (מתוך 346)

יח"ד מתוכננות**

42,200 ש"ח

מחיר מכירה ממוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באומדני החברה

כ - 204

הכנסות צפויות במיל. שקלים (חלק החברה)

כ - 100

רווח גולמי צפוי במיל. שקלים (חלק החברה)

22%

שיעור רווח צפוי

כ - 3

עלות בספרי החברה במיל. שקלים (נכון ליום 31.12.2024)

*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 26. מסווג בדיווחי החברה כ"פרויקטים אחרים" **נפ"י ת.ב.ע מאושרת.

קידום תכנון מול הרשויות

קידום תכנון מול הרשויות



אברהם שטרן, ירושלים
היקף יח' מתוכנן – 232 (מתוכנן 174 לשיווק)
(חלק החברה – 100%) אחוז חתימות: 55%

קידום תכנון מול הרשויות



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

קידום תכנון מול הרשויות



מתחם כ"ג, ירושלים
היקף יח' מתוכנן - 441 (מתוכנן 343 לשיווק)
(חלק החברה 50%) אחוז חתימות: 54%

קידום תכנון מול הרשויות



מתחם בלפור/התנועה הציונית, נתניה
היקף יח' מתוכנן – 228 (מתוכנן 152 לשיווק)
(חלק החברה - 50%) אחוז חתימות: 71%

קידום תכנון מול הרשויות



יצחק שדה/אסף שמחוני, נתניה
היקף יח' מתוכנן* – 854 יח"ד (מתוכנן 584 לשיווק)
(חלק החברה - 50%) אחוז חתימות: 74%

פרויקטים נוספים בהליכי קידום ת.ב.ע *

קידום תכנון מול הרשויות



רוטשילד, ת"א
היקף יח' מתוכנן* - 81 (מתוכן לשיווק: 81)
חלק החברה: 50%

ת.ב.ע אושרה להפקדה להתנגדויות



מתחם החותרים, חיפה
היקף יח' מתוכנן* - 533 (מתוכן לשיווק: 426)
אחוז חתימות: 73%

קידום תכנון מול הרשויות



ניצנה (שלב א'), בת ים
היקף יח' מתוכנן* - 1,500 (מתוכן לשיווק: 1,048)
אחוז חתימות: 75%

אושר בפורום ההנדס עי"ר




משגב עם, ת"א
היקף יח' מתוכנן* - 126 (מתוכן לשיווק: 78)
אחוז חתימות: 90%

קידום תכנון מול הרשויות



נווה הדרים, ראשון לציון
29,500 מ"ר**

קידום תכנון מול הרשויות



הלפר בלפור, בת ים
היקף יח' מתוכנן - 139 (מתוכן 82 לשיווק)
(חלק החברה - 100%) אחוז חתימות: 58%



דוניץ אלעד

מאז 1963

פרויקטים נוספים שהחברה מקדמת*

3

קרקעות נוספות:
הוד השרון, ראשון
לציון ובתי ים

18

פרויקטים מותלים
בהתחדשות עירונית

טבלת פרויקטים נוספים (מותלים) – התחדשות עירונית*

מס' סידורי	שם הפרויקט	מיקום	סוג פרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד קיימות (כמות יח"ד לפינוי)	מספר יח"ד מאושר לפי מצב תכנוני נוכחי	מספר יח"ד לפי מצב מבוקש/מתוכנן (לא כולל חלק בעלים)	מספר יח"ד לפי מצב מבוקש/מתוכנן (כולל חלק בעלים)	שיעור יח"ד ביחס אליהן בוצעה התקשרות מחייבת מתוך סה"כ יח"ד הקיימות	מצב תכנוני סטטוטורי נוכחי
1	זכרון יעקב	ירושלים	פינוי בינוי	50%	151	ל.ר.	222	373	טרם	תכנון ראשוני
2	רזיאל לסקוב	בית שמש	פינוי בינוי	50%	178	ל.ר.	890	1,068	טרם	תכנון ראשוני
3	דניאל 15-16	ירושלים	פינוי בינוי	50%	104	ל.ר.	146	250	טרם	תכנון ראשוני
4	אלי כהן	קריית ים	פינוי בינוי	100%	164	ל.ר.	536	700	טרם	תכנון ראשוני
5	הרב קוק	טבריה	פינוי בינוי	50%	286	ל.ר.	1,214	1,500	טרם	תכנון ראשוני
6	הרדופים	יקנעם	פינוי בינוי	50%	220	ל.ר.	980	1,200	טרם	תכנון ראשוני
7	בנימין	נתניה	פינוי בינוי	50%	86	ל.ר.	214	300	טרם	תכנון ראשוני
8	הרצוג \ גורדון	רחובות	פינוי בינוי	50%	111	ל.ר.	259	370	טרם	תכנון ראשוני
9	קפאח \ שץ	חולון	פינוי בינוי	50%	64	ל.ר.	101	165	טרם	תכנון ראשוני
10	עוזיאל – הרשת	בת ים	פינוי בינוי	50%	53	ל.ר.	82	135	טרם	תכנון ראשוני
11	עוזיאל – דניאל	בת ים	פינוי בינוי	50%	66	ל.ר.	99	165	טרם	תכנון ראשוני
12	אחד העם	חדרה	פינוי בינוי	50%	44	ל.ר.	154	198	טרם	מסלול רשויות
13	גרינבוים הרצל	ראשון לציון	פינוי בינוי	50%	50	ל.ר.	100	150	טרם	מסלול רשויות
14	הסנה הנחל	רמת גן	פינוי בינוי	50%	30	ל.ר.	48	78	טרם	תכנון ראשוני
15	שוהם	נתניה	פינוי בינוי	50%	32	ל.ר.	68	100	טרם	תכנון ראשוני
16	מתחם י"א	ירושלים	פינוי בינוי	50%	150	ל.ר.	525	675	טרם	תכנון ראשוני
17	שבעת המינים	דימונה	פינוי בינוי	50%	96	ל.ר.	554	650	43%	תכנון ראשוני
18	נורית	ירושלים	פינוי בינוי	50%	35	ל.ר.	125	160	טרם	תכנון ראשוני
	סה"כ				1,920		6,317	8,237		

מתמחה במתחמי מגורים מורכבים המשביחים לאורך זמן ובהתחדשות עירונית



מיקוד הפעילות באזורי הביקוש האטרקטיביים

**צפי לרווח גולמי שטרם הוכר מפרויקטים עם ת.ב.ע מאושרות ומפרויקטים מתקדמים בהתחדשות עירונית (חלק החברה):
כ-2.9 מיליארד ₪****



ניסיון מוכח בייזום ושיווק של אלפי יחידות דיור

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



הון עצמי גבוה, מינוף נמוך וצבר קרקעות איכותי ומשמעותי

* לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 26

** 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 2024 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: 3, 4, 10, 20-11 ו-25). מצגת זו איננה כוללת את מלוא התוצאות והמידע הכספי של החברה ואת הביאורים להם ו/או את תכניותיה 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 לסיכוני 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 2024. 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 הדיור, 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 אכן 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 המכירות, מחירי 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 2024.

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

