



דוניץ אלעד

מאז 1963

מצגת שוק ההון

על בסיס דוחות יוני 2023



מובילים בתחום המגורים והתחדשות העירונית בישראל*



* נתונים נכון ליום פרסום המצגת ** לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 27. ***לאחר הפחתת 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.

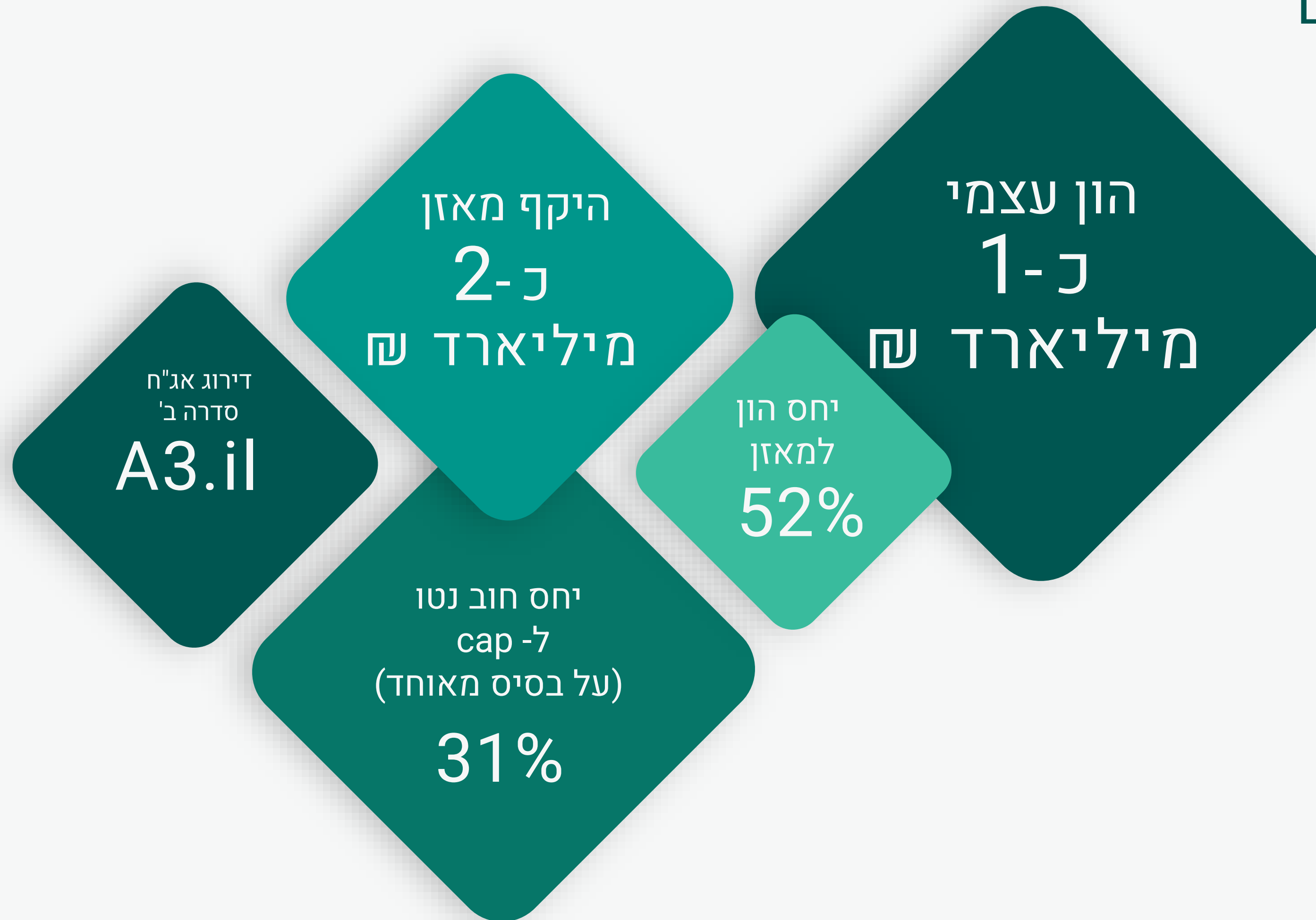
אודות קרן JTLV2 מבעלות השליטה

קרן JTLV2, מבעלות השליטה בחברה, נמנית עם קבוצת הקרנות של JTLV (המנהלות נכסים בהיקף של מיליארדי ש"ח רבים), החלה פעילותה בשנת 2019 לאחר שגייסה מעל מיליארד ש"ח ממשקיעים מוסדיים ופרטיים.



JTLV
INVESTMENTS

הקרן מנוהלת ע"י עמיר בירם, אריאל רוטר ושלמה גוטמן, רואי חשבון בהשכלתם, הנהנים ממוניטין רב, המתבסס על ההתמחות והניסיון רב השנים שצברו בתחומי הנדל"ן, הפיננסים ושוק ההון בישראל. עיקר הפעילות של הקרן מתמקד בהשבחת נדל"ן בישראל, בכל הסגמנטים הרלבנטיים, לרבות בתחומי המסחר, המשרדים והמגורים.



התחייבויות שוטפות	
391	הלוואות מתאגידים בנקאיים
30	חלויות שוטפות של אגרות חוב
43	מקדמות מלקוחות והתחייבות בגין חוזים
131	ספקים ונותני שירותים, זכאים ואחר
68	התחייבויות לבעלי הקרקע
663	

התחייבויות לא שוטפות	
10	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
90	אגרות חוב
78	התחייבויות לבעלי קרקע
15	זכאים ואחר
85	מס נדחה
278	

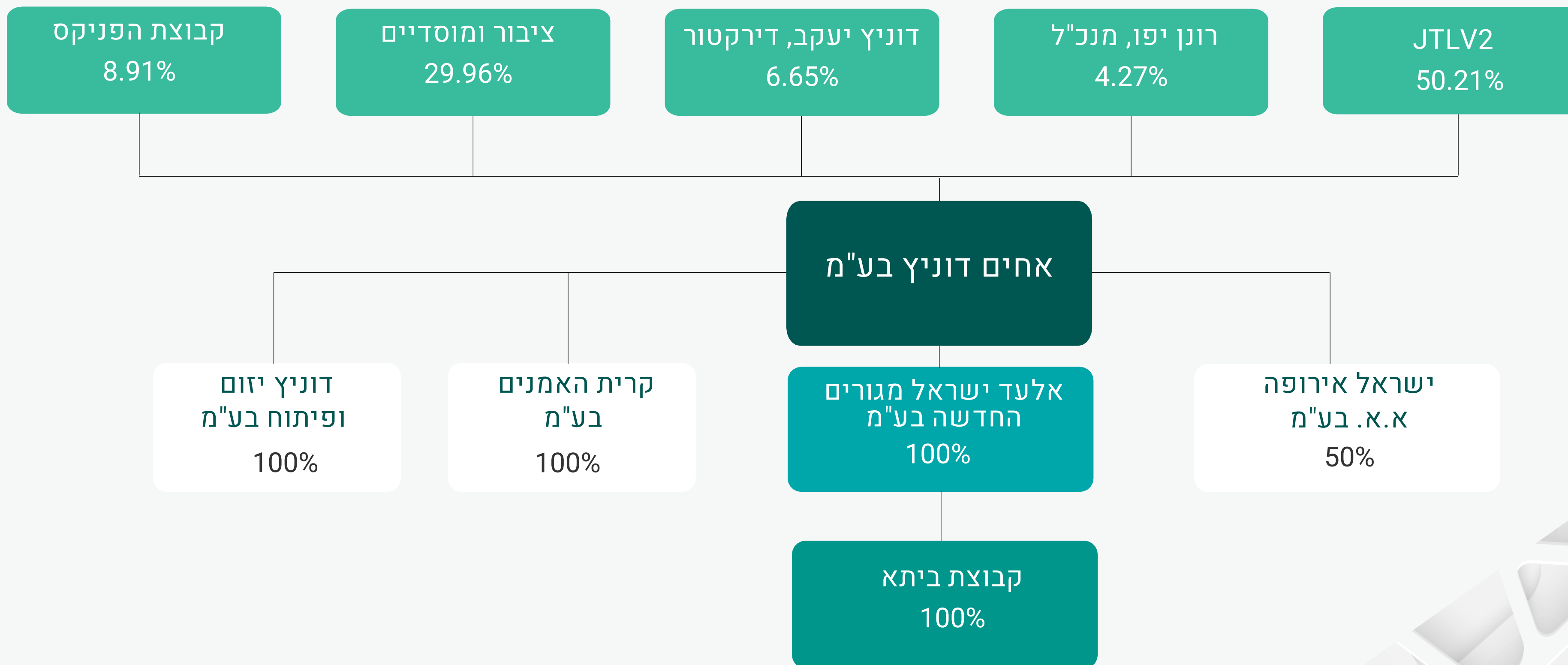
הון עצמי	
1001	בעלי שליטה
7	זכויות מיעוט
1,008	

1,949 סה"כ התחייבויות והון עצמי

נכסים שוטפים	
30	מזומנים ושווי מזומנים
47	מזומנים ופיקדונות מוגבלים
158	חייבים ויתרות חובה (לרבות נכסי חוזים עם לקוחות)
301	מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
536	

נכסים שאינם שוטפים	
1,350	מלאי קרקעות
9	נדל"ן להשקעה בהקמה
7	רכוש קבוע נטו ונכס זכות שימוש
30	חייבים זמן ארוך, השקעה בכלולות ואחר
17	מיסים נדחים
1,413	

1,949 סה"כ נכסים



כ-1,000 יח"ד

ועשרות אלפי מ"ר בייעוד
חקלאי, מסחר ותעסוקה

**קרקעות
ואחרים****

צבר פעילות עתידי פוטנציאלי

כ-4,200 יח"ד

בפרויקטים בהליכי קידום
תב"ע שתחילת הקמתם
ו/או שיווקם צפויה
להתחיל
משנת 2026**

כ-6,400 יח"ד

וכ-25,000 מ"ר
בייעוד מסחר ותעסוקה

פרויקטים שתחילת
הקמתם ו/או
שיווקם צפויה להתחיל
בין השנים
2023-2025**

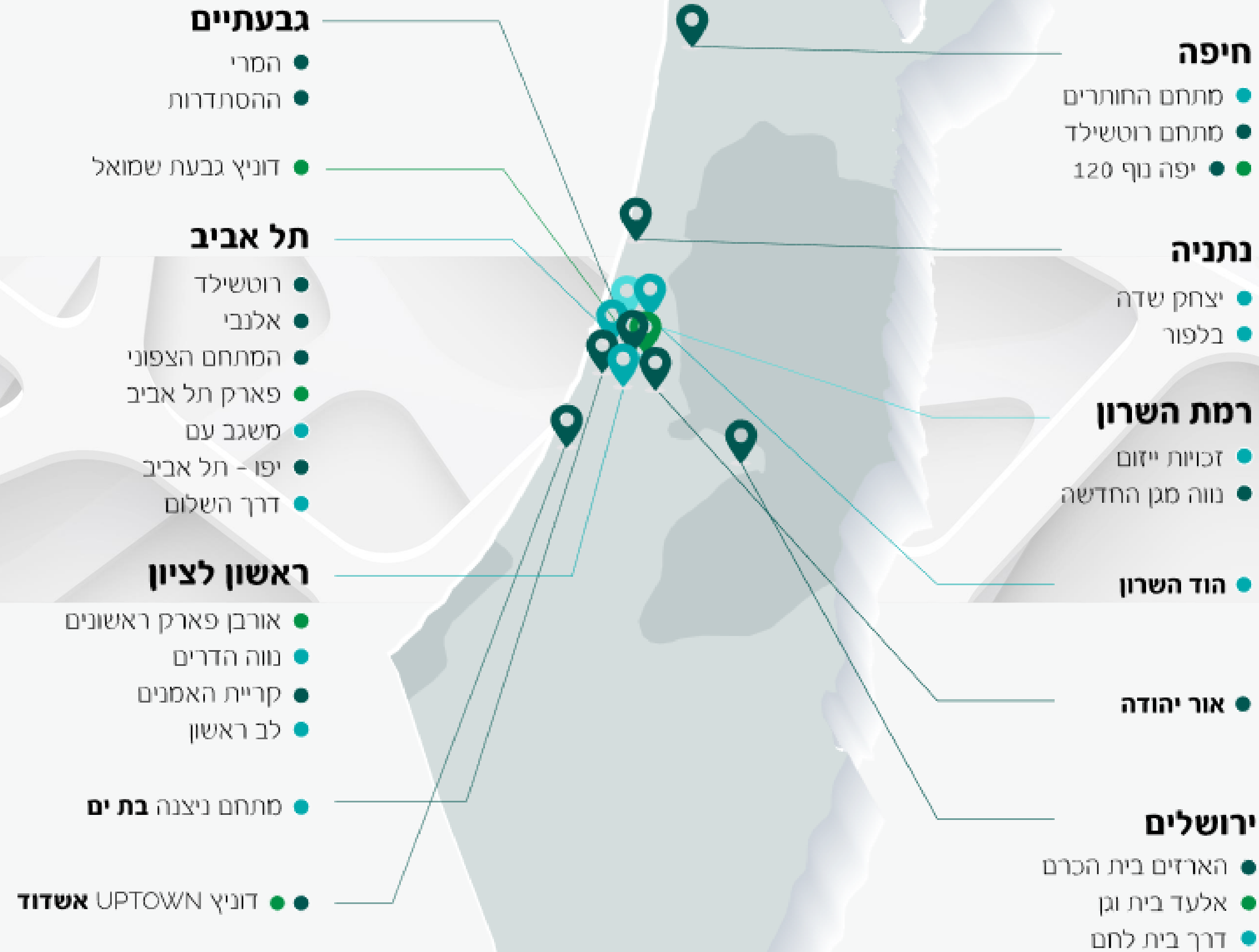
מלאי גדול בפיזור רחב
מתוכו כ-3,000 יח"ד
בהתחדשות עירונית

כ-470 יח"ד

**פרויקטים
באכלוס ובביצוע**

כ-74% מכור
ליום 30.06.2023

מקבצי פרויקטים באזורי ביקוש*



- פרויקטים באכלוס וביצוע
- פרויקטים שתחילת הקמתם ו/או שיווקם צפוי בין השנים 2023-2025
- פרויקטים שתחילת הקמתם ו/או שיווקם צפוי משנת 2026

* לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 29



חשיפה משמעותית לעסקאות נדל"ן אטרקטיביות

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



איתנות פיננסית

הון עצמי משמעותי ומרווח
נאות אל מול ההתניות
הפיננסיות.
מינוף פיננסי מאוזן ונמוך.
היקף משמעותי של עודפים
בשנים הקרובות.
יכולת פיננסית לניצול
הזדמנויות.



הקטנת גורמי סיכון

התמקדות בעסקאות
שאינן עתירות 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.



יתרת עודפים
צפויים למשיכה*

כ-215 מ' ש

רובה במהלך השנתיים הקרובות



שיווק מקדים ביצוע

אחוז שיווק: 74%**

אחוז ביצוע: 70%



סה"כ יח"ד
באכלוס ובביצוע

כ-470 יח"ד

כ-416 יח"ד לשיווק
(חלק החברה)

דוניץ UP TOWN
להגשים חלום ברובע החדש



אחוז שיווק: 46%*
אחוז ביצוע: 62%

PARK TLV
פארק תל אביב



אחוז שיווק: 94%*
אחוז ביצוע: 93%

ZEEVI PARK
יפה נוף 120



אחוז שיווק: 22%
אחוז ביצוע: 29%

דוניץ בגבעת שחואל



אחוז שיווק: 83%
אחוז ביצוע: 74%

אלעד בית וגן



אחוז שיווק: 100%
אחוז ביצוע: 100%

urban park ראשונים



אחוז שיווק: 93%
אחוז ביצוע: 57%

פרויקטים באכלוס ובביצוע

שם פרויקט**	סה"כ יחידות (100% פרויקט)	שיעור שיווק	שיעור ביצוע	יתרת עודפים צפויים למשיכה במיליוני ₪*	הכנסות צפויות במיליוני ₪*	מועד סיום צפוי*
אורבן פארק ראשונים - מגרש 2	73 (מתוכם 70 לשיווק)	93%	57%	21	210	2024
דוניץ בגבעת שמואל	87 (מתוכם 52 לשיווק)	81%	74%	49	182	2024
אלעד בית וגן - מגורים ומסחר	68 יח"ד וכ - 6,500 מ"ר בייעוד מסחר	100%	100%	4	-	ביצוע הסתיים
פארק תל אביב - בנין טוליפ ***	85	94%	93%	61	219	2023
פארק תל אביב - יתרת מלאי	1	-	100%	5	5	ביצוע הסתיים
דוניץ Uptown אשדוד ***	81	46%	62%	54	221	2024
יפה נוף 120, חיפה - שלב א'	79 יח"ד (מתוכם 60 לשיווק)	20%	29%	26	118	2025
סה"כ				215-כ	955-כ	

*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 27
 **שיעור ההחזקה של החברה בפרויקטים המפורטים הינו 100% למעט בפרויקט יפה נוף 120, חיפה (50%)
 *** בחישוב שיעור השיווק לא נכללו יח"ד אשר החברה מיעדת לשכירות תחת חוק עידוד השקעות הון

פרויקטים שתחילת הקמתם ו/או שיווקם צפויה להתחיל בין השנים 2023-2025*

816 יח"ד



קריית האמנים, ראשון לציון

435 יח"ד



נווה מגן החדשה, רמת השרון

631 יח"ד



יפו - תל אביב

כ-1,870 יח"ד
שטחי מסחר ומסוקה



המתחם הצפוני, תל אביב

105 יח"ד



המרי, גבעתיים

760 יח"ד



מתחם רוטשילד, חיפה

401 יח"ד



הארזים בית הכרם, ירושלים

500 יח"ד



ההסתדרות, גבעתיים

הפרויקטים המוצגים ו/או המתוארים בקטגוריה זו ("פרויקטים שבנייתם ושיווקם צפוי להחל בין השנים 2023-2025") הינם, בין היתר, פרויקטים המסווגים בדיווחי החברה כ: "עתודות קרקע" ו/או כפרוייקטי "התחדשות עירונית", כאשר לגבי חלק מהפרויקטים אין ת.ב.ע מאושרת ו/או טרם ניתנו היתרי בניה והינם מוצגים בקטגוריה זו על בסיס ניסיונה של החברה ואומדניה לפיהם בפרויקטים אלו יחל השיווק ו/או הביצוע במהלך השנים הקרובות (2023-2025). מספר יח"ד המפורטות בשקף זה כוללות חלק בעלים ו/או שותפים.

*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 27

פרויקטים שתחילת הקמתם ו/או שיווקם צפויה להתחיל בין השנים 2023-2025*



כ-2.5
מיליארד ₪
רווח גולמי צפוי*
(כ-2.2 מיליארד ₪)**

כ-22%
שיעור רווח גולמי צפוי* (כ-20%)**



כ-11
מיליארד ₪
סה"כ היקף הכנסות צפוי*



כ-6,400 יח"ד
וכ-25,000 מ"ר בייעוד
מסחר ותעסוקה
סה"כ היקף יחידות צפוי*

מתוכם כ-3,500
יח"ד לשיווק (חלק החברה)

המתחם הצפוני – פארק תל אביב*



שיווק וביצוע צפוי
החל מ-2024

פרויקט
נבחר

בסמוך לפארק דרום, תל אביב

מיקום

היקף יח"ד / שטחים כללי – מצב תכנוני מאושר (100%)**
1,870 יח"ד למגורים (מתוכנן 174 יח"ד להשכרה),
300 יח"ד לדיור מוגן וכ – 12,500 מ"ר שטחי
מסחר ותעסוקה***

שלב א' - קומבינציה	שלב ב'	חלק החברה
100%	33.3% (במושע)	היקף יח"ד
כ - 911 יח"ד	יתרת הזכויות	מחיר מכירה ממוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באומדני החברה
כ - 31,000 ₪		הכנסות צפויות (חלק החברה) במיל. שקלים (מכלל שימושי הקרקע)
כ - 2,500 מ'		רווח גולמי צפוי (חלק החברה) במיל. שקלים****
כ - 610		שיעור רווח צפוי****
כ- 24%		יתרת רווח גולמי צפוי (חלק החברה) שלא נכלל בהון העצמי במיל. שקלים
כ- 380		

* לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 27 ** הפרויקט ייבנה במספר שלבים לאורך השנים, כאשר השלב הראשון צפוי להחל בין השנים 2023-2025. 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' ש.



שיווק וביצוע צפוי
החל מ-2023

פרויקט
נבחר

השטח בין הרחובות היינריך היינה, נס לגויים
ופארק דוידוב, יפו – תל אביב

מיקום

33% (במושע)

חלק החברה

631 יח"ד (מתוכם 292 יח"ד שוק חופשי,
היתרה מחיר למשתכן) **

היקף יח"ד / שטחים

38,200 ₪

מחיר מכירה ממוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באומדני החברה

כ- 429

הכנסות צפויות (חלק החברה) במיל. שקלים

כ- 89

רווח גולמי צפוי (חלק החברה) במיל. שקלים***

כ- 21%

שיעור רווח צפוי***

כ- 49

יתרת רווח גולמי צפוי (חלק החברה) שלא נכלל בהון העצמי במיל. שקלים

* לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 27. ** עפ"י תכנית בנין עיר בתוקף והקלות שבס. הפרויקט מסווג בדיווחי החברה כפרויקט "בתכנון". *** הרווח הגולמי הצפוי ושיעורו הינם לפני הפחתת עודף עלות רכישה מיזחס לפרויקט זה בהיקף של כ- 40 מ' ש.

מתחם קריית האמנים (7-14), ראשון לציון*

שיווק וביצוע צפוי
החל מ-2023



פרויקט
נבחר

מיקום	מרכז העיר, ראשון לציון	
חלק החברה	100%	
היקף יח"ד**	721 לשיווק (מתוך 816 יח"ד)	
מחיר מכירה ממוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באומדני החברה	25,000 ש"ח	
הכנסות צפויות (חלק החברה) במיל. שקלים	כ- 1,585	
רווח גולמי צפוי (חלק החברה) במיל. שקלים	כ- 503	
שיעור רווח צפוי	כ- 31%	

* לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 27. ** תכנית בנין עיר בתוקף. החברה בוחנת מספר חלופות לעדכון תכנון במסגרת הגשת ת.ב.ע. פרויקט הנבנה במספר שלבים לאורך השנים ומסווג בדיווחי החברה כעתודת קרקע (למעט בנין מס' 7 המסווג כפרויקט "בתכנון").

נווה מגן החדשה, רמת השרון*



שיווק וביצוע צפוי
החל מ-2024

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**	323 לשיווק (מתוך 435)
מחיר מכירה מוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באומדני החברה	ש"ח 34,900
הכנסות צפויות (חלק החברה) במיל. שקלים	כ- 1,558
רווח גולמי צפוי (חלק החברה) במיל. שקלים	כ- 332
שיעור רווח צפוי	כ- 21%

* לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 27 ** עפ"י תכנית בנין עיר בתוקף. מסווג בדיווחי החברה כפרויקטים "אחרים" למעט שלב א' הכולל כ-164 יח"ד לבצוע שהוצג בפרויקטים בתכנון.



שיווק וביצוע צפוי החל מ-2025

פרויקט נבחר

מיקום	רחוב ההסתדרות, גבעתיים
חלק החברה	100%
אחוז חתימות מתוך כלל בעלי הזכויות (נכון ליום 01.08.203)	95%
יח"ד מתוכננות**	332 לשיווק (מתוך 500 יח"ד)
מחיר מכירה ממוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באומדני החברה	ש"ח 37,880
הכנסות צפויות (חלק החברה) במיל. שקלים	כ- 1,824
רווח צפוי (חלק החברה) במיל. שקלים	כ- 332
שיעור רווח צפוי	כ-18%

שיווק וביצוע צפוי החל מ-2024



פרויקט נבחר

מיקום	בית הכרם, ירושלים
חלק החברה	50%
אחוז חתימות מתוך כלל בעלי הזכויות (נכון ליום 01.08.2023)	89%
יח"ד מתוכננות	247 לשיווק (מתוך 401)
מחיר מכירה ממוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באומדני החברה	ש"ח 34,850
הכנסות צפויות (חלק החברה) במיל. שקלים	כ- 601
רווח גולמי צפוי (חלק החברה) במיל. שקלים**	כ- 115
שיעור רווח צפוי (חלק החברה)**	כ- 19%
יתרת רווח גולמי צפוי (חלק החברה) שלא נכלל בהון העצמי במיל. שקלים	כ- 95

*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 27. פרויקט התחדשות עירונית - מסווג בדיווחי החברה כ"פרויקטים אחרים" ** הרווח הגולמי הצפוי ושיעורו הינם לפני הפחתת עודף עלות רכישה מיוחס לפרויקט זה בהיקף של כ- 19 מ' ש.



שיווק וביצוע צפוי
החל מ-2025

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
83%	96%	68%	אחוז חתימות בעלי הזכויות
	20,678 ₪		מחיר מכירה מוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באומדני החברה
כ-317	כ-208	כ-216***	הכנסות צפויות (חלק החברה) במיל. שקלים
כ-44	כ-32**	כ-27***	רווח גולמי צפוי (חלק החברה) במיל. שקלים
14%	15%**	12%***	שיעור רווח צפוי (חלק החברה)
כ-44	כ-22**	כ-27	יתרת רווח גולמי צפוי (חלק החברה) שלא נכלל בהון העצמי במיל. שקלים

*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 27. פרויקט התחדשות עירונית - מסווג בדיווחי החברה כ"פרויקטים אחרים".
** הרווח הגולמי הצפוי ושיעורו הינם לפני הפחתת עודף עלות רכישה מיזחס לפרויקט זה בהיקף של כ-10 מ' ₪
*** נכון ליום פרוסום המצגת

שיווק וביצוע צפוי
החל מ-2024



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	39,060 ש"ח
הכנסות צפויות (חלק החברה) במיל. שקלים	414
רווח גולמי צפוי (חלק החברה) במיל. שקלים	95
שיעור רווח צפוי	23%

*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 27. פרויקט התחדשות עירונית - מסווג בדיווחי החברה כ"פרויקטים אחרים"

פרויקטים נוספים שתחילת הקמתם ו/או שיווקם צפויים להתחיל בין השנים 2023-2025*

קידום ת.ב.ע.



רוטשילד ת"א
מס' יחידות מתוכנן/ צפוי לשיווק: 71 יח"ד ושטחי מסחר**.
רווח גולמי צפוי (חלק החברה)*: 71 מיל' ש

בהליכי רישוי



אלנבי ת"א
מס' יחידות צפוי לשיווק: 20
רווח גולמי צפוי*: 20 מיל' ש

ת.ב.ע. מאושרת



אור יהודה
היקף זכויות: 23,500 א' מ"ר תעסוקה ומסחר***
רווח גולמי צפוי (חלק החברה) 54 מיל' ש ****

ת.ב.ע. מאושרת



יפה נוף חיפה – שלב ב'
מס' יחידות צפוי לשיווק: 108**
רווח גולמי צפוי (חלק החברה)*: 43 מיל' ש

קידום ת.ב.ע.



Uptown אשדוד
מס' יחידות צפוי לשיווק: 253
רווח גולמי צפוי*: 162 מיל' ש

*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 27
** חלק החברה – 50%
*** חלק החברה – 67%
**** הרווח הגולמי הצפוי הינו לפני הפחתת עודף עלות רכישה המיוחס לפרויקט בהיקף של כ- 21 מ' ש וכולל את חלק המיעוט

פרויקטים בהליכי קידום תב"ע שתחילת הקמתם ו/או שיווקם צפויים להתחיל משנת 2026



אישור ת.ב.ע להפקדה

דרך השלום, ת"א
היקף יח' צפוי לשיווק*: 340



התוכנית העברה לוועדה המחוזית

מתחם החותרים, חיפה
היקף יח' צפוי לשיווק*: 426



קידום תכנון מול הרשויות

ניצנה (שלב א'), בת ים
היקף יח' צפוי לשיווק*: 1,238



אושר בפורום ההנדס ע"ד

משגב עם, ת"א
היקף יח' צפוי לשיווק*: 78



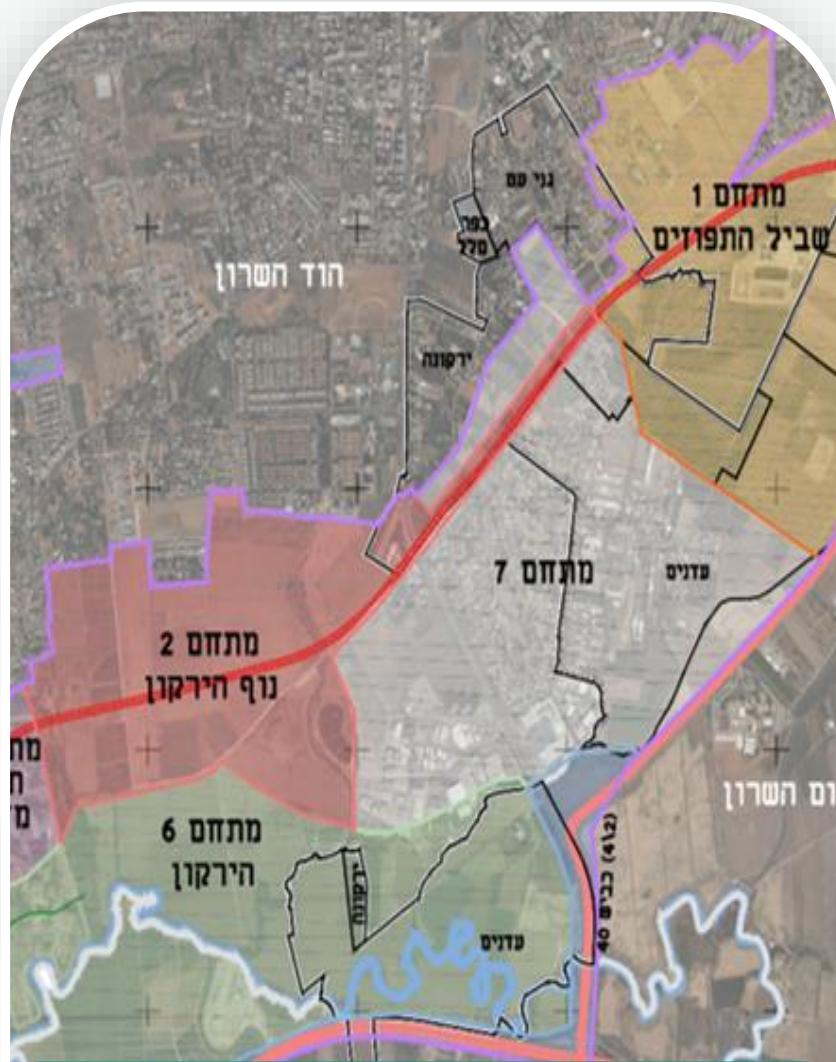
קידום תכנון

בית לחם, ירושלים
היקף יח' צפוי לשיווק*: 223

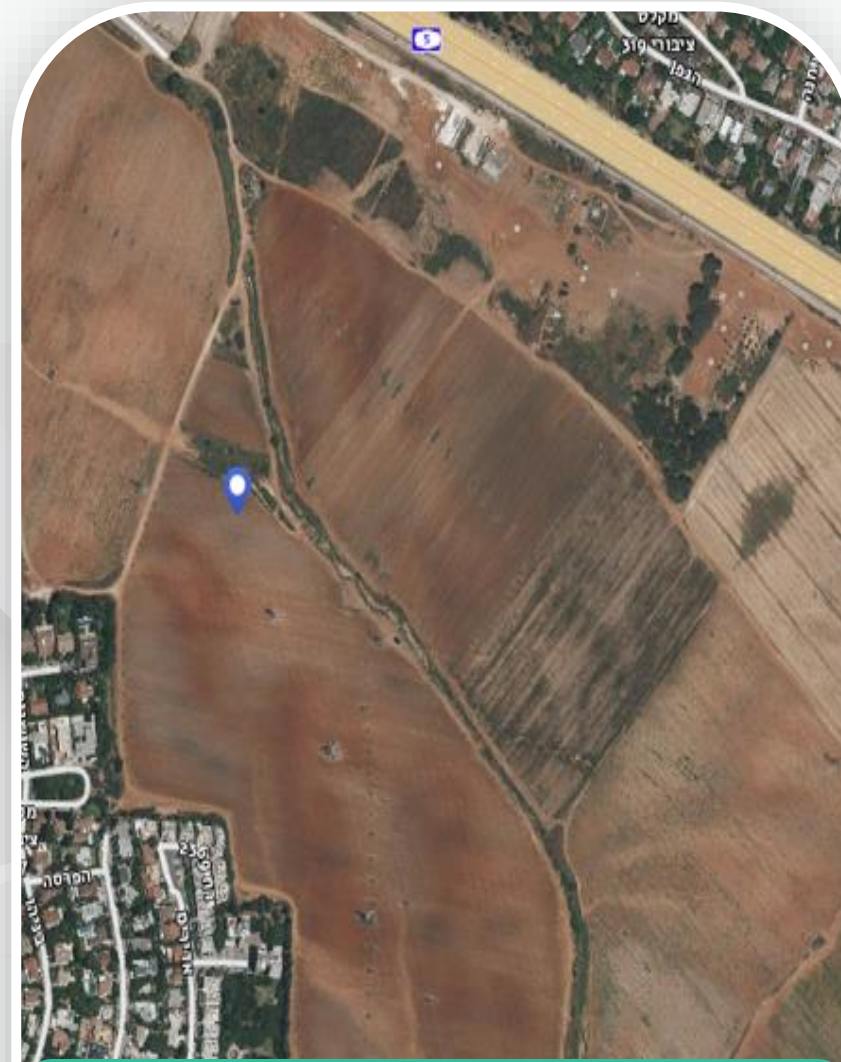


קידום תכנון מול הרשויות

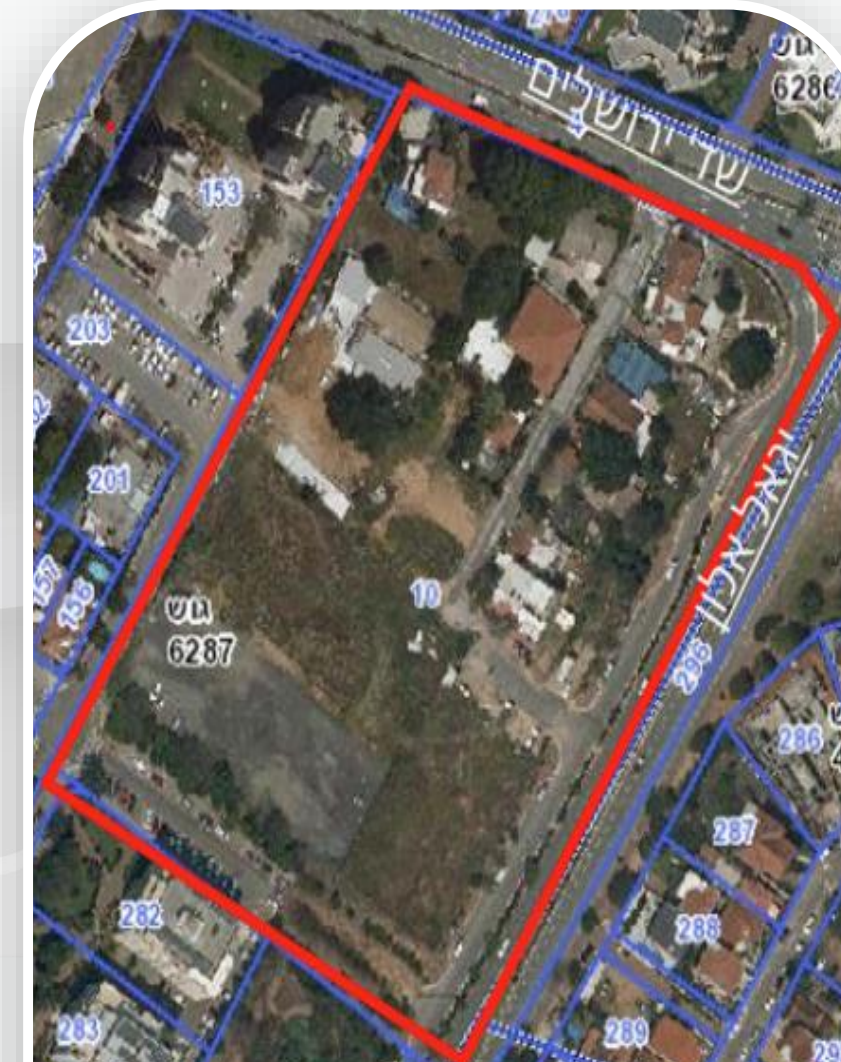
מתחם בלפור, נתניה
היקף יח' צפוי לשיווק*: 194 (חלק החברה -50%)



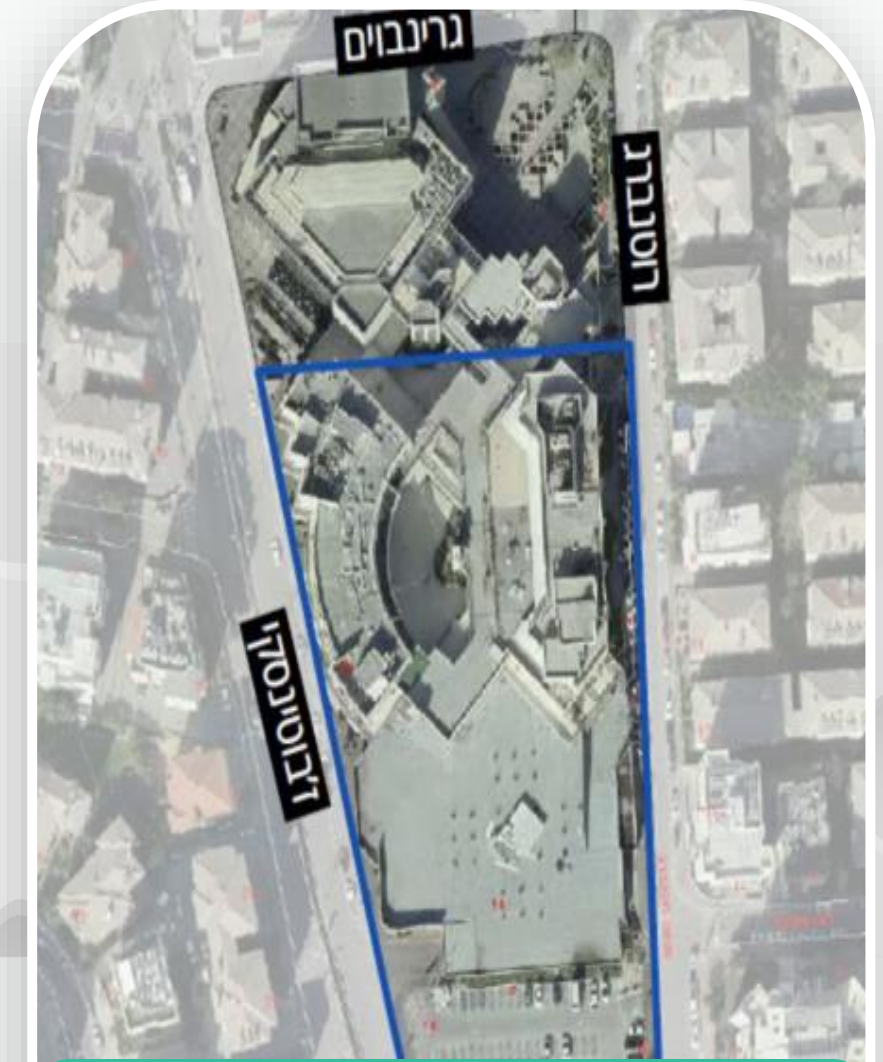
הוד השרון
39,000 מ"ר בייעוד חקלאי



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



נווה הדרים, ראשון לציון
29,500 מ"ר (חלק החברה – 15%)



לב ראשון, ראשון לציון
זכויות בקרקע למגורים ותעסוקה

מתמחה במתחמי מגורים מורכבים המשביחים לאורך זמן ובהתחדשות עירונית



מיקוד הפעילות באזורי הביקוש האטרקטיביים



צפי לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקטים שבביצוע ובפרויקטים שבנייתם ו/או שיווקם צפוי להתחיל בין השנים 2023-2025 (חלק החברה):
כ-2.2 מיליארד ש"ח**



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



מצגת זו אינה מהווה ואין לפרשה כהצעה או הזמנה לרכישת ו/או הקצאת ניירות ערך של החברה. המצגת נערכה לשם תמצית ונחות בלבד והיא אינה יכולה להחליף עיון בתשקיף המדף והדוחות התקופתיים, הרבעוניים והמיידים שפרסמה החברה (ובכלל זה הדו"ח התקופתי לשנת 2022). 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. המידע המוצג במצגת זו אינו מהווה תחליף למידע הפומבי. האסטרטגיה העסקית של החברה המוצגת במצגת נכונה למועד המצגת ועשויה להשתנות בעתיד, בין היתר בהתחשב בתנאי השוק והחלטות דירקטוריון החברה. המצגת כוללת נתונים ומידע המוצגים באופן ו/או בעריכה ו/או בפילוח שונה מהנתונים הנכללים בדיווחים האמורים ו/או כזה הניתן לחישוב מתוך הנתונים הכלולים בדיווחי החברה ו/או כזה שלא צויין בדוחות קודמים. 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 2022. החברה אינה מחויבת לעדכן את הנתונים שבמצגת. אזהרת מידע צופה פני עתיד ספציפי לעניין הכנסות, עלויות ורווח גולמי – הכנסות, עלויות, רווח גולמי צפוי, מועדי מסירה והשלמת פרויקטים הניתנים במסגרת המצגת מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע בדבר הכנסות ועלויות צפויות מבוסס 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 קיימים 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, שינויים במצב השוק, שינויים במחירי המכירה המוצגים, שינוי בעלויות בשל תלות מסוימת בצדדים שלישיים (לרבות קבלת אישורים רגולטוריים), שאינם בשליטת החברה, ולרבות עקב התממשות גורמי הסיכון המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2022, אשר רובם ככולם אינם בשליטת החברה. אזהרת מידע צופה פני עתיד ביחס לפרויקטים של התחדשות עירונית - יובהר ויודגש כי עקב 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.



דוניץ אלעד

מאז 1963

תודה רבה

