



דוניץ אלעד

מאז 1963

מצגת שוק ההון

על בסיס דוחות דצמבר 2023

מובילים בתחום המגורים והתחדשות העירונית בישראל*



* נתונים נכון ליום פרסום המצגת ** לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 29. ***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.



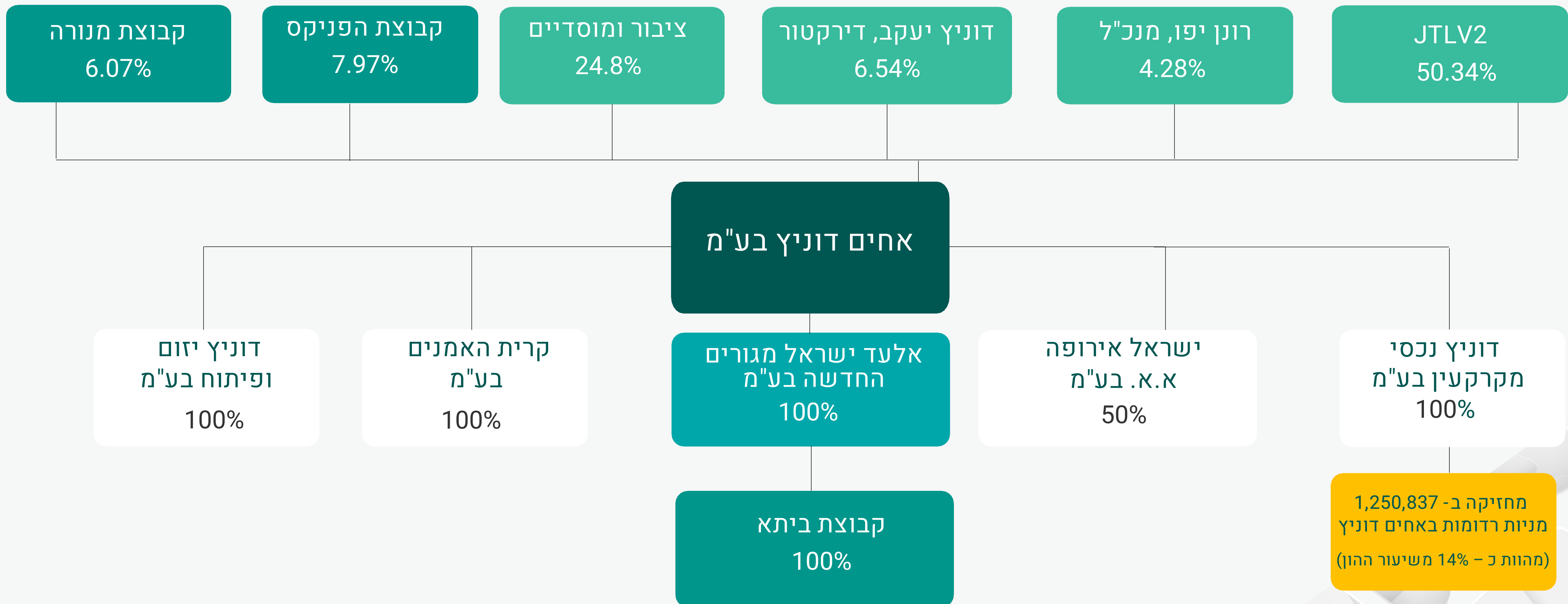
JTLV
INVESTMENTS

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	
463	הלוואות מתאגידים בנקאיים
30	חלויות שוטפות של אגרות חוב
25	מקדמות מלקוחות והתחייבות בגין חוזים
124	ספקים ונותני שירותים, זכאים ואחר
100	התחייבויות לבעלי הקרקע
742	
התחייבויות לא שוטפות	
10	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
60	אגרות חוב
37	התחייבויות לבעלי קרקע
15	זכאים ואחר
83	מס נדחה
205	
הון עצמי	
994	בעלי שליטה
7	זכויות מיעוט
1,001	
1,948	סה"כ התחייבויות והון עצמי

נכסים שוטפים	
22	מזומנים ושווי מזומנים
23	מזומנים ופיקדונות מוגבלים
462	חייבים ויתרות חובה (לרבות נכסי חוזים עם לקוחות)
526	מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה ומלאי קרקעות שוטף
733	
נכסים שאינם שוטפים	
1,099	מלאי קרקעות
69	נדל"ן להשקעה
5	רכוש קבוע נטו ונכס זכות שימוש
24	חייבים זמן ארוך, השקעה בכלולות ואחר
18	מיסים נדחים
1,215	
1,948	סה"כ נכסים



כ-1,000 יח"ד

ועשרות אלפי מ"ר בייעוד
חקלאי, מסחר ותעסוקה

**קרקעות
ואחרים****

כ-5,350 יח"ד

בפרויקטים בהליכי קידום
ת.ב.ע שתחילת הקמתם
ו/או שיווקם צפויה
להתחיל
משנת 2026**

כ-5,600 יח"ד

וכ-25,000 מ"ר
בייעוד מסחר ותעסוקה

פרויקטים שתחילת
הקמתם ו/או
שיווקם צפויה להתחיל
בין השנים
2024-2025**

כ-1,050 יח"ד

**פרויקטים
בביצוע**

צבר פעילות עתידי פוטנציאלי

מלאי גדול בפיזור רחב
מתוכו כ-2,200 יח"ד
בהתחדשות עירונית

מקבצי פרויקטים באזורי ביקוש אטרקטיביים*



- פרויקטים בביצוע
- פרויקטים שתחילת הקמתם ו/או שיווקם צפוי בין השנים 2024-2025
- פרויקטים שתחילת הקמתם ו/או שיווקם צפוי משנת 2026 ואילך

* 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 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*

מועד התחלה / סיום צפוי*	שיעור רווח גולמי צפוי**	רווח גולמי שטרם הוכר - חלק החברה (מיליוני ₪) ***	היקף הכנסות - חלק החברה (מיליוני ₪) **	שיעור שיווק	מס' יחידות לפי ת.ב.ע. בתוקף ו/או בתכנון	סוג פרויקט
2024-2028	כ- 27%	כ- 109	כ- 638	52% (ללא יח"ד המיועדות לחוק עדוד השקעות הון ויח"ד בעלים)	275 יח"ד	פרויקטים בביצוע
2024-2028	כ- 7% (לאור הכרה ברווחיות הפרויקטים במסגרת עבודת הקצאת עלות הרכישה)	כ- 41	כ- 789	17% (ללא יח"ד במסלול מחיר למשתכן ויח"ד בעלים)	775 יח"ד	פרויקטים בביצוע (שנרכשו מאלעד וע"כ הוכרו ברובם בהון העצמי במסגרת עבודת הקצאת עלות הרכישה)
2024-2034	כ- 23%	כ- 2,150	כ- 9,300	ל.ר.	כ- 5,600 יח"ד וכ- 25,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה	פרויקטים שתחילת שיווקם ו/או ביצועם בין השנים 2024-2025
2026 ואילך	כ- 20%	כ- 1,600	כ- 8,300	ל.ר.	כ- 5,350	פרויקטים שתחילת הקמת ו/או שיווקם צפוי להתחיל משנת 2026 ואילך
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	כ- 1,000	יתרת קרקעות לפיתוח
-	כ- 21%	כ- 3,900	כ- 19,000	-	כ- 13,000	סה"כ

**קרית
האמנים**
ראשון לציון
בניין 7



אחוז שיווק: 20%**
אחוז ביצוע: 0%

יפו-חל אכיב
השכונה החדשה של העיר



אחוז שיווק: טרם החל
אחוז ביצוע: 0%

UP TOWN
להגשים חלום ברובע החדש



אחוז שיווק: 51%*
אחוז ביצוע: 80%

h2o
ZEEVI PARK
— יפה נוף 120 —



אחוז שיווק: 22%
אחוז ביצוע: 41%

**גבעת
שמואל**
קבוצת דוניץ אלעד



אחוז שיווק: 87%
אחוז ביצוע: 92%

**urban
park**
ראשונים



אחוז שיווק: 93%
אחוז ביצוע: 75%

פרויקט**	סה"כ יחידות (100% פרויקט)	שיעור שיווק	שיעור ביצוע	יתרת עודפים צפויה למשיכה במיליוני ש"ח* (חלק החברה)	הכנסות צפויות במיליוני ש"ח* (חלק החברה)	מועד סיום הקמה ו/או שיווק צפוי*
אורבן פארק ראשונים - מגרש 2	73 יח"ד (70 לשיווק)	93%	75%	21	209	2024
דוניץ בגבעת שמואל	87 יח"ד (52 לשיווק)	87%	92%	42	197	2024
UPTOWN אשדוד	81 יח"ד	***51%	80%	50	224	2024
יפה נוף 120, חיפה - שלב א'	79 יח"ד (60 לשיווק)	22%	41%	26	117	2025
קרית האמנים, בנין 7	106 יח"ד (58 לשיווק)	20%	0%	-	216	2028
מכבי יפו	631 יח"ד (628 לשיווק)	טרם החל	0%	-	462	2028
סה"כ	1,050					

*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 29. נתונים נכון ליום 31.12.2023
 **שיעור ההחזקה של החברה בפרויקטים המפורטים הינו 100% למעט בפרויקט יפה נוף 120, חיפה (50%)
 *** בחישוב שיעור השיווק לא נכללו יח"ד אשר החברה מייעדת להשכרה תחת חוק עידוד השקעות הון

פרויקטים שתחילת הקמתם ו/או שיווקם צפויה להתחיל בין השנים 2024-2025

710 מ"ד



קריית האמנים (8-14), ראשון לציון

435 מ"ד



נווה מגן החדשה, רמת השרון

253 מ"ד



Uptown אשדוד

1,870 מ"ד
שטחי מסחר ותעסוקה



המתחם הצפוני, תל אביב

105 מ"ד



המרי, גבעתיים

760 מ"ד



מתחם רוטשילד, חיפה

401 מ"ד



הארזים בית הכרם, ירושלים

500 מ"ד



ההסתדרות, גבעתיים

הפרויקטים המוצגים ו/או המתוארים לעיל הינם, בין היתר, פרויקטים המסווגים בדיווחי החברה כ: "עתודות קרקע" ו/או כפרויקטי "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. מספר יח"ד המפורטות בשקף זה כולל חלק בעלים ו/או שותפים.

פרויקטים שתחילת הקמתם ו/או שיווקם צפויה להתחיל בין השנים 2024-2025*



כ-2.4

מיליארד ₪

רווח גולמי צפוי*
(כ-2.1 מיליארד ₪)**

כ-26%

שיעור רווח גולמי צפוי* (כ-23%)**



כ-9.3

מיליארד ₪

סה"כ היקף הכנסות צפוי*



כ-5,600 יח"ד

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

מתוכן כ-3,300

יח"ד לשיווק (חלק החברה)

המתחם הצפוני, פארק תל אביב*

מיקום

בסמוך לפארק דרום, תל אביב

היקף יח"ד / שטחים כללי (100%)**

1,870 יח"ד למגורים (מתוכן 174 יח"ד להשכרה),
300 יח"ד לדיור מוגן וכ - 12,500 מ"ר שטחי
מסחר ותעסוקה***

שלב ב'	שלב א' קומבינציה תמורות	חלק החברה
33%	100%	
785 יח"ד (מתוכן 589 לשיווק), 300 יח"ד לדיור מוגן, 104 יח"ד להשכרה ושטחי מסחר ותעסוקה	911 יח"ד (מתוכן 728 לשיווק וכן 70 יח"ד להשכרה)	היקף יח"ד
34,100 ₪		מחיר מכירה ממוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באומדני החברה
כ - 2,500 מ'		הכנסות צפויות (חלק החברה) במיל. שקלים (מכלל שימושי הקרקע)
כ - 750		רווח גולמי צפוי (חלק החברה) במיל. שקלים***
כ- 30%		שיעור רווח צפוי***
כ- 523		יתרת רווח גולמי צפוי (חלק החברה) שלא נכלל בהון העצמי במיל. שקלים

שיווק ו/או ביצוע צפוי החל מ-2024



פרויקט
נבחר

* לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 29 ** עפ"י תכנית בנין עיר בתוקף. הפרויקט ייבנה וישווק במספר שלבים לאורך השנים, כאשר השלב הראשון צפוי להחל בין השנים 2024-2025. 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' ₪



שיווק ו/או ביצוע צפוי החל ב-2024

פרויקט
נבחר

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

מיקום

33%

חלק החברה

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

היקף יח"ד / שטחים

42,500 ₪

מחיר מכירה ממוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באומדני החברה

כ-463

הכנסות צפויות (חלק החברה) במיל. שקלים

כ-77

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

כ-17%

שיעור רווח צפוי***

יתרת רווח גולמי צפוי (חלק החברה) שלא נכלל בהון העצמי במיל. שקלים כ-36

*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 29 ** עפ"י תכנית בנין עיר בתוקף והקלות שבס מאושרות. הפרויקט מסווג בדיווחי החברה כפרויקט "בתכנון"
*** הרווח הגולמי הצפוי ושיעורו הינם לפני הפחתת עודף עלות רכישה מיוחס לפרויקט זה בהיקף של כ- 40 מ' ₪

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



שיווק ו/או ביצוע צפוי
החל מ-2024

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 (חלק החברה) במיל. שקלים	כ-1,245
רווח גולמי צפוי (חלק החברה) במיל. שקלים	כ-334
שיעור רווח צפוי	כ-27%

* לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 29 ** 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. הפרויקט ייבנה וישווק במספר שלבים לאורך השנים, כאשר השלב הראשון צפוי להחל בין השנים 2024-2025.

נווה מגן החדשה, רמת השרון*



שיווק ו/או ביצוע 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**	321 לשיווק (מתוך 435)
מחיר מכירה מוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באומדני החברה	ש"ח 38,300
הכנסות צפויות (חלק החברה) במיל. שקלים	כ- 1,348
רווח גולמי צפוי (חלק החברה) במיל. שקלים	כ- 345
שיעור רווח צפוי	כ- 26%

* לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 29 ** עפ"י תכנית בנין עיר בתוקף. הפרויקט ייבנה ושיווק במספר שלבים לאורך השנים, כאשר השלב הראשון צפוי להחל בין השנים 2024-2025. מסווג בדיווחי החברה כפרויקטים "אחרים" למטט שלב א' הכולל כ-164 יח"ד לבצוע שמסווג "בתכנון".

ההסתדרות, גבעתיים*



שיווק ו/או ביצוע צפוי החל מ-2025

פרויקט
נבחר

מיקום	רחוב ההסתדרות, גבעתיים
חלק החברה	100%
אחוז חתימות מתוך כלל בעלי הזכויות (נכון ליום 15.3.2024)	97%
יח"ד מתוכננות**	332 לשיווק (מתוך 500 יח"ד)
מחיר מכירה ממוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באומדני החברה	ש"ח 40,900
הכנסות צפויות (חלק החברה) במיל. שקלים	כ-1,271
רווח צפוי (חלק החברה) במיל. שקלים	כ-320
שיעור רווח צפוי	כ-25%

* לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 29 **עפ"י תכנית בנין עיר ותכנית איחוד וחלוקה בתוקף. פרויקט התחדשות עירונית - מסווג בדיווחי החברה כ"פרויקטים אחרים"



שיווק ו/או ביצוע צפוי החל מ-2024

פרויקט נבחר

מיקום	בית הכרם, ירושלים
חלק החברה	50%
אחוז חתימות מתוך כלל בעלי הזכויות (נכון ליום 15.3.2024)	95%
יח"ד מתוכננות**	247 לשיווק (מתוך 401)
מחיר מכירה ממוצע למ"ר המשתקף באומדני החברה	ש"ח 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

*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 29. פרויקט התחדשות עירונית - מסווג בדיווחי החברה כ"פרויקט בתכנון" **על פי תכנית בנין עיר בתוקף. ***הרווח הגולמי הצפוי ושיעורו הינם לפני הפחתת עודף עלות רכישה מיזחס לפרויקט זה בהיקף של כ- 19 מ' ש.

מתחם רוטשילד, חיפה - A + B + C *



שיווק ו/או ביצוע 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**
95%	100%	88%	אחוז חתימות בעלי הזכויות (נתונים נכון ליום 15.3.2024)
	20,290 ₪		מחיר מכירה מוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באומדני החברה
כ-256	כ-165	כ-179	הכנסות צפויות (חלק החברה) במיל. שקלים
כ-43	כ-31***	כ-32	רווח גולמי צפוי (חלק החברה) במיל. שקלים
17%	19%***	18%	שיעור רווח צפוי (חלק החברה)
43	כ-21	כ-32	יתרת רווח גולמי צפוי (חלק החברה) שלא נכלל בהון העצמי במיל. שקלים

*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 29. פרויקט התחדשות עירונית - מסוג בדיווחי החברה כ"פרויקטים אחרים". ** עפ"י תכנית בנין עיר בתוקף. *** הרווח הגולמי הצפוי ושיעורו הינם לפני הפחתת עודף עלות רכישה מיוחס לפרויקט זה בהיקף של כ-10 מ' ₪

"המרי", גבעתיים*



שיווק ו/או ביצוע 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	43,900 ₪
הכנסות צפויות (חלק החברה) במיל. שקלים	193
רווח גולמי צפוי (חלק החברה) במיל. שקלים	63
שיעור רווח צפוי	33%

*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 29. פרויקט התחדשות עירונית - מסווג בדיווחי החברה כ"פרויקט בתכנון" **עפ"י תכנית בנין עיר בתוקף.

Uptown, אשדוד*



שיווק ו/או ביצוע צפוי
החל מ-2025

פרויקט
נבחר

מיקום	אשדוד
חלק החברה	100%
יח"ד מתוכננות**	253
מחיר מכירה ממוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באומדני החברה	27,800 ₪
הכנסות צפויות (חלק החברה) במיל. שקלים	760
רווח גולמי צפוי (חלק החברה) במיל. שקלים	257
שיעור רווח צפוי	34%

*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 29. מסווג בדיווחי החברה כ"עתודת קרקע" **עפ"י תכנית בנין עיר המקודמת על ידי החברה.

פרויקטים נוספים שתחילת הקמתם ו/או שיווקם צפויים להתחיל בין השנים 2024-2025*

קידום ת.ב.ע.



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

בהליכי רישוי



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

ת.ב.ע. מאושרת



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

ת.ב.ע. מאושרת



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

*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 29
** 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' ש


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

ת.ב.ע. לפני הפקדה



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

ת.ב.ע. לפני דיון בוועדה מחוזית



מתחם החותרים, חיפה
היקף יח' מתוכנן* - 533 (מתוכן לשיווק: 426)
אחוז חתימות: 72%

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: 88%

ת.ב.ע. לפני הפקדה



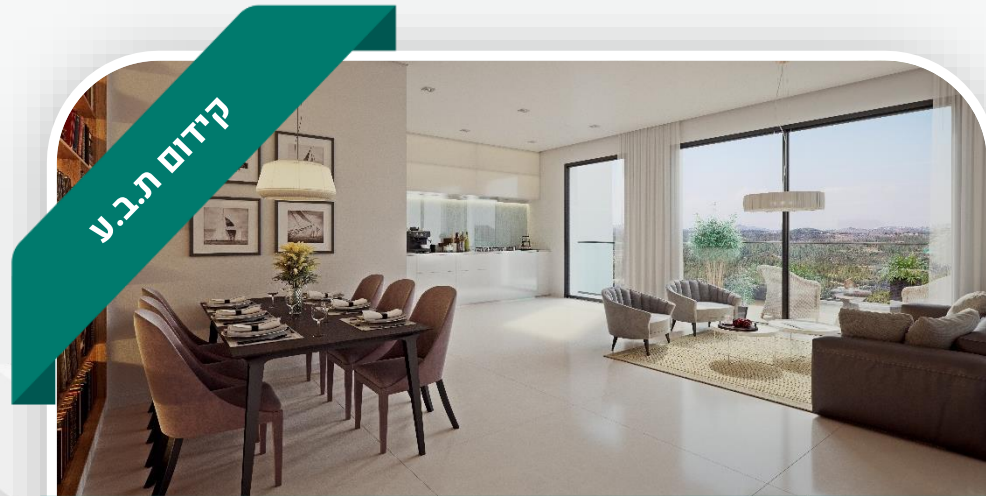
בית לחם, ירושלים
היקף יח' מתוכנן* - 290 (מתוכן לשיווק: 217)
אחוז חתימות: 78%

ת.ב.ע. לפני הפקדה



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

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



קידום ת.ב.ע.

אברהם שטרן, ירושלים
היקף יח' מתוכנן – 203 (מתוכן 145 לשיווק)



קידום ת.ב.ע.

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



קידום ת.ב.ע.

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



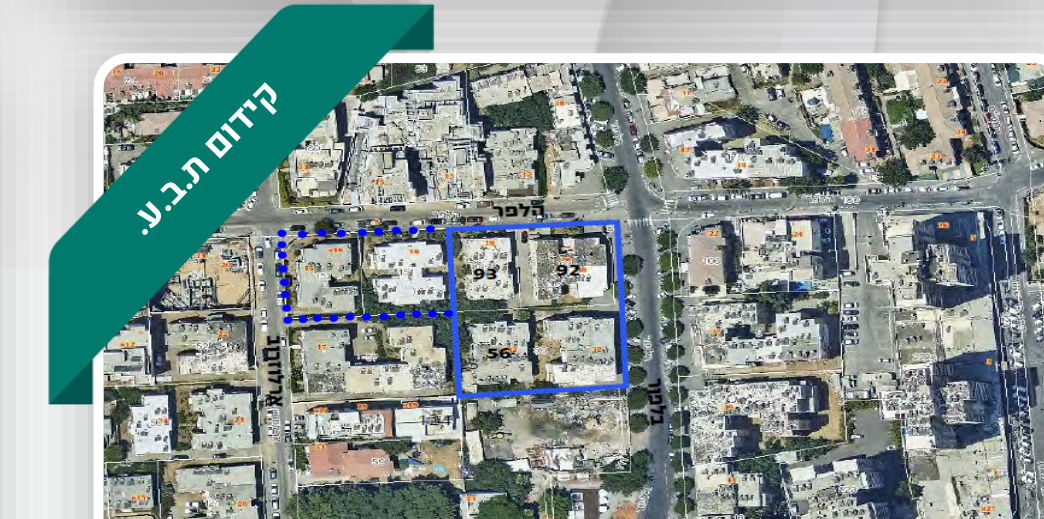
קידום ת.ב.ע.

מתחם כא', ירושלים
היקף יח' מתוכנן – 297 (מתוכן 243 לשיווק)
(חלק החברה – 50%)



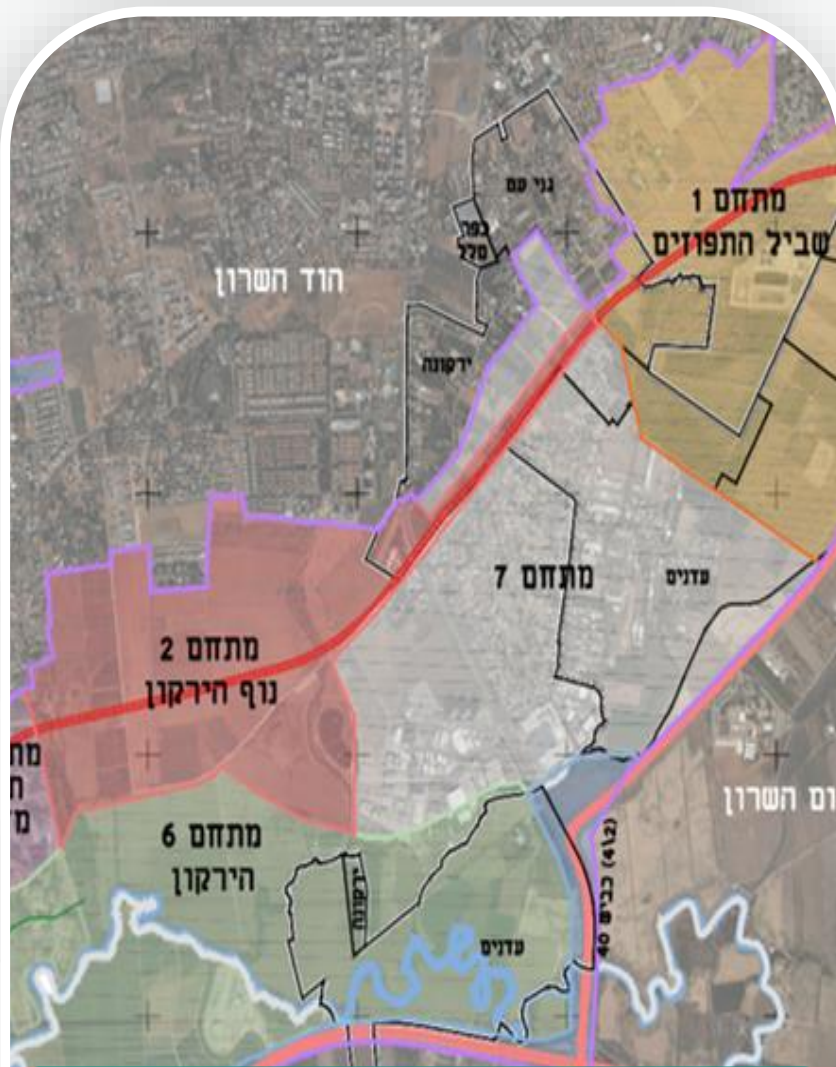
קידום ת.ב.ע.

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

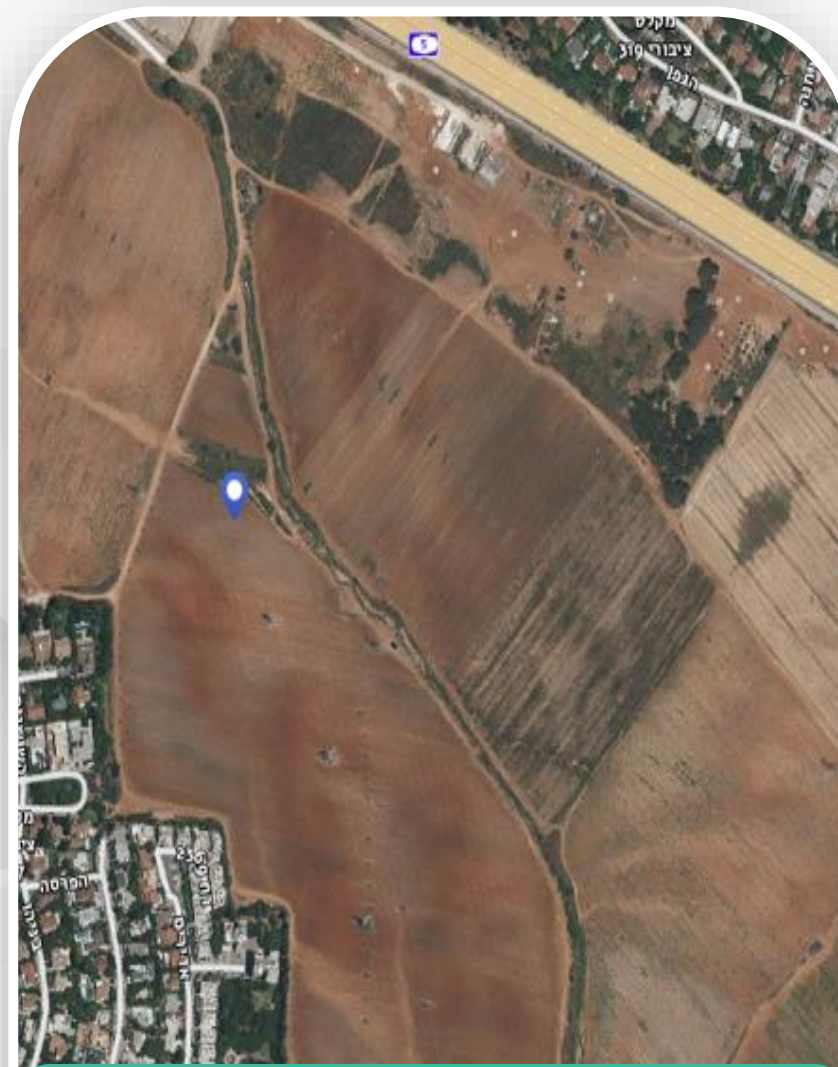


קידום ת.ב.ע.

הלפר בלפור, בת ים
היקף יח' מתוכנן - 173 (מתוכן 119 לשיווק)



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



צפי לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקטים שבביצוע ובפרויקטים שבנייתם ו/או שיווקם צפויים להתחיל בין השנים 2024-2025 (חלק החברה):
כ-2.15 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 29

** 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). 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 שיעורי שיווק בפרויקטים, הערכות בקשר עם מחירי מכירה ממוצעים בשוק החופשי, נתונים בדבר רווחיות גולמית ושיעורה ומצב תכנוני עדכני. 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 גומרי 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 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 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 – יצינו 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

