



דונין אלעד

מאז 1963

מצגת שוק ההון

ספטמבר 2024



מובילים בתחום המגורים והתחדשות העירונית בישראל*

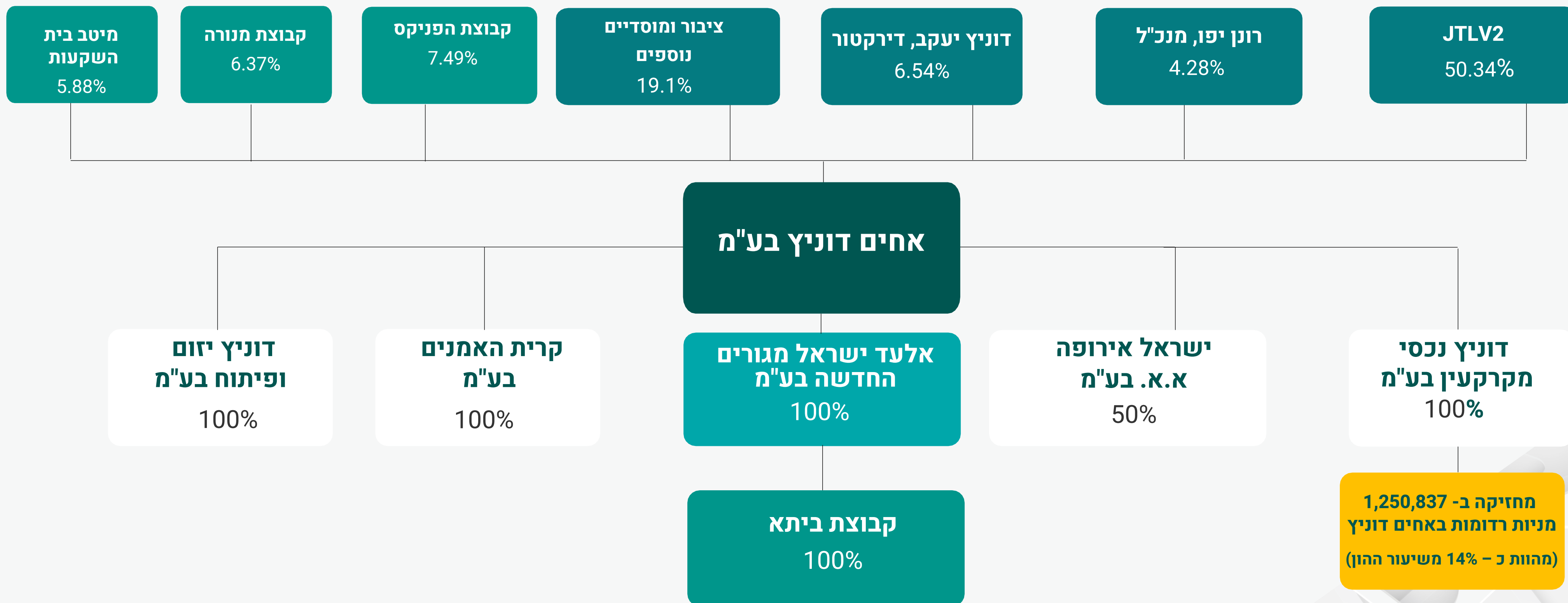


* נתונים נכון ליום פרסום המצגת ** לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 27.
*** כ- 3.9 מיליארד ₪ לאחר הפחתת עודף עלות רכישה אשר יוחס לפרויקטים של אלעד ישראל מגורים החדשה במועד הכניסה לאיחוד – עבודת הקצאת עלות הרכישה צורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.06.2022.



התחייבויות שוטפות	
381	הלוואות מתאגידים בנקאיים
50	חלויות שוטפות של אגרות חוב
21	מקדמות מלקוחות והתחייבות בגין חוזים
136	ספקים ונותני שירותים, זכאים ואחר
85	התחייבויות לבעלי הקרקע
673	סה"כ
התחייבויות לא שוטפות	
45	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים
97	אגרות חוב
37	התחייבויות לבעלי קרקע
16	זכאים ואחר
81	מס נדחה
276	סה"כ
הון	
1,000	בעלי שליטה
7	זכויות מיעוט
1,007	סה"כ
1,956	סה"כ התחייבויות והון עצמי

נכסים שוטפים	
19	מזומנים ושווי מזומנים
30	מזומנים ופיקדונות מוגבלים
143	חייבים ויתרות חובה (לרבות נכסי חוזים עם לקוחות)
516	מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה ומלאי קרקעות שוטף
708	סה"כ
נכסים שאינם שוטפים	
1,133	מלאי קרקעות
70	נדל"ן להשקעה בהקמה
6	רכוש קבוע נטו ונכס זכות שימוש
24	חייבים זמן ארוך, השקעה בכלולות ואחר
15	מיסים נדחים
1,248	סה"כ
1,956	סה"כ נכסים



כ-1,000 יח"ד

ועשרות אלפי מ"ר ביעוד
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
ביעוד מסחר ותעסוקה

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

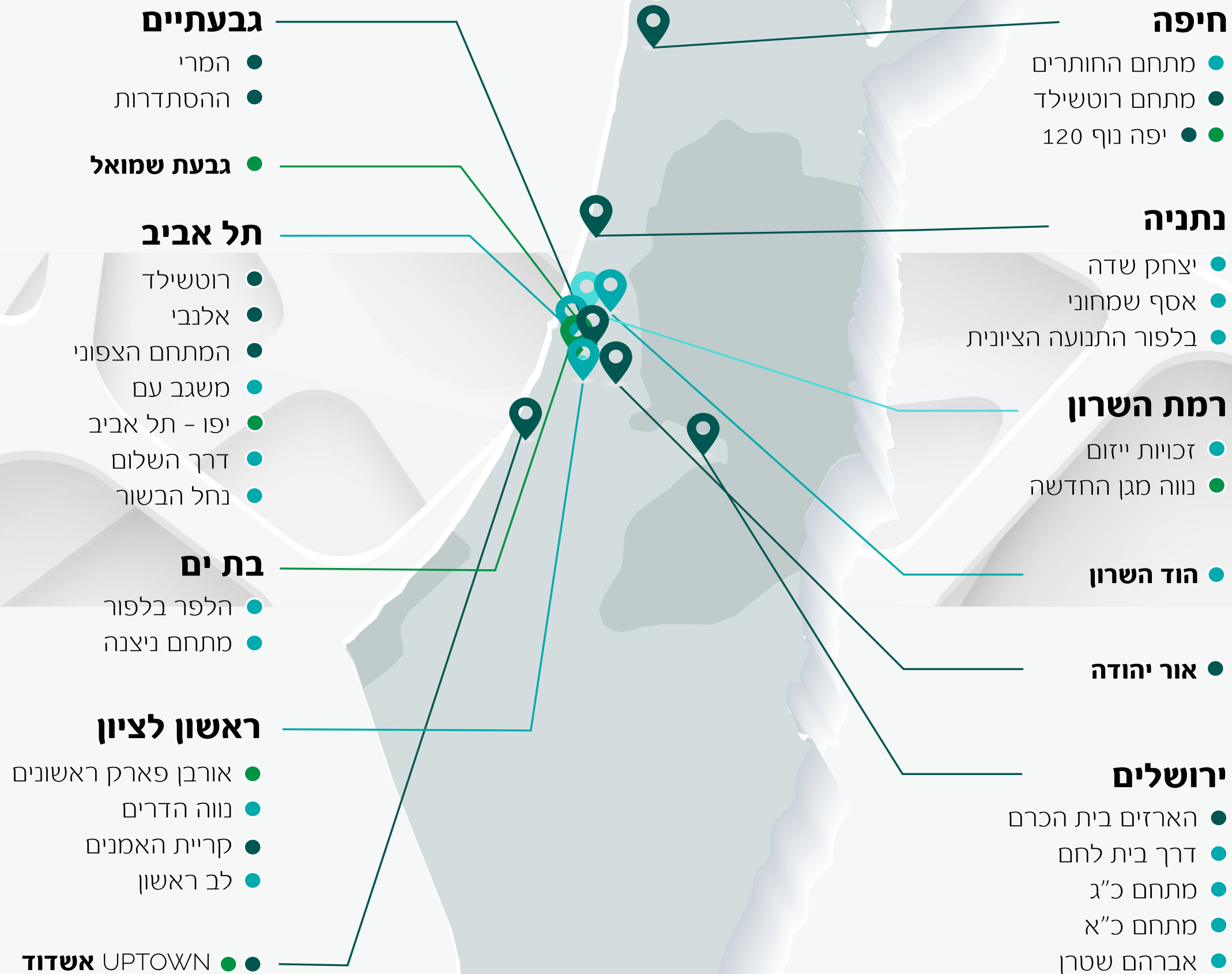
כ-1,050 יח"ד

**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 ו/או בשיווק
- פרויקטים שתחילת הקמתם ו/או שיווקם צפוי בין השנים 2024-2025
- פרויקטים שתחילת הקמתם ו/או שיווקם צפוי משנת 2026

* לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 27



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 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 ל-30.6.2024 (למעט נתוני שיווק שהינם נכון למועד 25.8.2024)

סוג פרויקט	מס' יחידות לפי ת.ב.ע. בתוקף ו/או בתכנון	שיעור שיווק – נכון ליום 25.8.24	היקף הכנסות צפויות – חלק החברה (מיליוני ₪)***	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר – חלק החברה (מיליוני ₪)***	שיעור רווח גולמי צפוי**	מועד התחלה / סיום צפוי*
פרויקטים בבצוע	275 יח"ד	68%**** מתוכן 116 מכורות ו-1 הרשמה	כ-640	כ-91	כ-27%	2024-2028
פרויקטים בביצוע (שנרכשו מאלעד וע"כ הוכרו ברובם בהון העצמי במסגרת עבודת הקצאת עלות הרכישה)	775 יח"ד	33%**** מתוכן 139 מכורות ו-18 הרשמה	כ-791	כ-54	כ-7% (בנוסף ל-10% שהוכרו במסגרת עבודת הקצאת עלות הרכישה של אלעד)	2024-2028
פרויקטים שתחילת שיווקם ו/או ביצועם בין השנים 2024-2025	כ-5,600 יח"ד וכ-25,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה	ל.ר.	כ-9,300	כ-2,150	כ-23%	2024-2034
פרויקטים שתחילת הקמת ו/או שיווקם צפוי להתחיל משנת 2026	כ-5,350	ל.ר.	כ-8,300	כ-1,600	כ-19%	2026 ואילך
יתרת קרקעות לפיתוח	כ-1,000	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
סה"כ	כ-13,000	-	כ-19,030	כ-3,900	כ-21%	-

פרויקטים בביצוע ו/או שיווק

נתונים נכון ליום 30.06.2024 (למעט נתוני שיווק בסמוך למועד 25.8.24)

**קרית
האמנים**
ראשון לציון
בנין 7



אחוז שיווק: 43%***
אחוז ביצוע: 4%

יפו-תל אביב
השכונה החדשה של העיר



אחוז שיווק: 20%***
אחוז ביצוע: 5%

UP TOWN
להגשים חלום ברובע החדש



אחוז שיווק: 74%*
אחוז ביצוע: 93%

h2o
ZEEVI PARK
— יפה נוף 120 —



אחוז שיווק: 35%
אחוז ביצוע: 54%

**גבעת
שמואל**
קבוצת דוניץ אלעד



אחוז שיווק: 90%
אחוז ביצוע: 100%**

**urban
park**
ראשונים



אחוז שיווק: 96%
אחוז ביצוע: 95%

פרויקטים בביצוע ו/או בשיווק

פרויקט**	סה"כ יחידות (100% פרויקט)	שיעור שיווק (כולל הרשמות)****	שיעור ביצוע	יתרת עודפים צפויים למשיכה במיליוני ₪* (חלק החברה)	הכנסות צפויות במיליוני ₪* (חלק החברה)	מועד סיום הקמה ו/או שיווק צפוי*
אורבן פארק ראשונים - מגרש 2	73 (70 לשיווק)	96%	95%	19	211	2024
דוניץ בגבעת שמואל	87 (52 לשיווק)	90%	100%	17	197	2024
UPTOWN אשדוד	81	74%***	93%	78	225	2024
יפה נוף 120, חיפה - שלב א'	79 יח"ד (60 לשיווק)	35%	54%	26	117	2025
קרית האמנים, בנין 7	106 יח"ד (58 לשיווק)	43%	4%	-	217	2028
מכבי יפו	631 (628 לשיווק)	20%	5%*****	-	463	2026-2028
סה"כ	1,050					

*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 27. נתונים נכון ליום 30.06.2024 (למעט שיווק נתונים נכון ליום 25.8.2024)

**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 מיעדת להשכרה תחת חוק עידוד השקעות הון

**** כולל הרשמות כמפורט בשקף 9

***** הביצוע מתייחס לשלב א' הכולל 194 יח"ד.

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



*הפרויקטים המוצגים ו/או המתוארים לעיל הינם, בין היתר, פרויקטים המסווגים בדיווחי החברה כ: "עתודות קרקע" ו/או כפרויקטי "התחדשות עירונית". לכל הפרויקטים המוצגים לעיל ת.ב.ע. מאושרת (למעט לגבי פרויקט UPTPWN אשדוד לגביו קיימת החלטת ועדה לאישור ת.ב.ע. בתנאים). 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 לחברה*
(כ- 2.1 מיליארד ₪)**

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



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

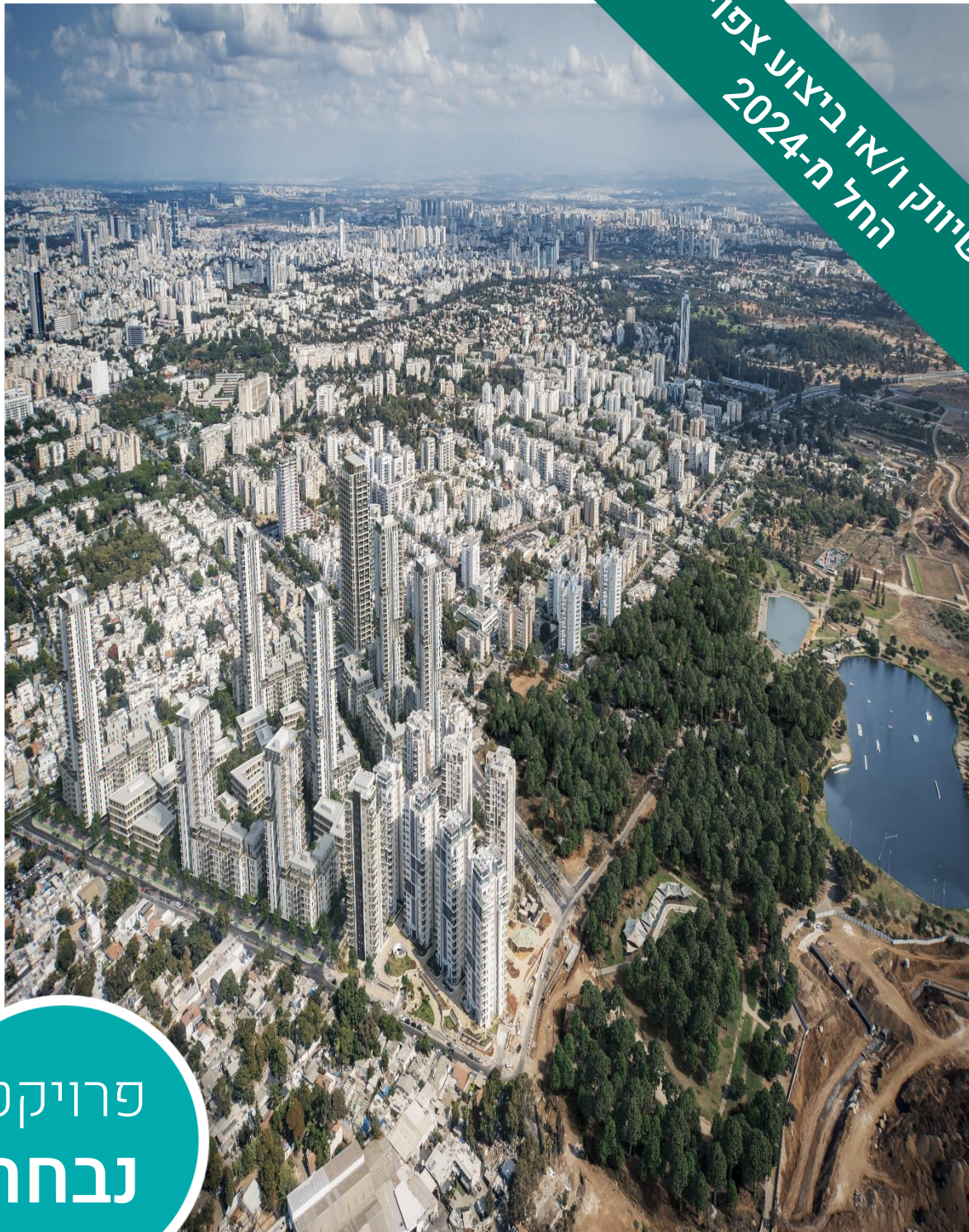


כ-5,600 יח"ד
וכ-25,000 מ"ר בייעוד
מסחר ותעסוקה *

מתוכנן כ-3,300 יח"ד לשיווק
(חלק החברה)

המתחם הצפוני, פארק תל אביב*

שיווק ו/או ביצוע צפוי
החל מ-2024



פרויקט
נבחר

בסמוך לפארק דרום, תל אביב

מיקום

היקף יח"ד / שטחים כללי (100%)** 1,870 יח"ד למגורים (מתוכן 174 יח"ד להשכרה), 300 יח"ד לדירור מוגן וכ – 12,500 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה***		
חלק החברה	שלב א' קומבינציה תמורות	שלב ב'
היקף יח"ד	100%	33%
	911 יח"ד (מתוכן 728 לשיווק וכן 70 יח"ד להשכרה)	785 יח"ד (מתוכן 589 לשיווק), 300 יח"ד לדירור מוגן, 104 יח"ד להשכרה ושטחי מסחר ותעסוקה
מחיר מכירה ממוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באומדני החברה	34,100 ₪	
הכנסות צפויות (חלק החברה) במיל. שקלים (מכלל שימושי הקרקע)	כ – 2,500 מ'	
רווח גולמי צפוי (חלק החברה) במיל. שקלים***	כ – 750	
שיעור רווח צפוי***	כ- 30%	
יתרת רווח גולמי צפוי (חלק החברה) שלא נכלל בהון העצמי במיל. שקלים	כ- 523	
עלות בספרי החברה במיל. שקלים (נכון ליום 30.6.2024)	כ- 340	

* לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 27 ** עפ"י תכנין 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 הדירור למגורים (בניכוי הדירור 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*

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%

עלות בספרי החברה במיל. שקלים (נכון ליום 30.6.2024)

כ- 116

* 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. הפרויקט ייבנה וישווק במספר שלבים לאורך השנים, כאשר השלב הראשון צפוי להחל בין השנים 2024-2025.

נווה מגן החדשה, רמת השרון*

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

₪ 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%

עלות בספרי החברה במיל. שקלים (נכון ליום 30.6.2024)

כ- 118

שיווק ו/או ביצוע צפוי החל מ-2024

פרויקט
נבחר

* לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 27 ** 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" למעט 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 (סמוך למועד פרסום המצגת)	98%	
יח"ד מתוכננות**	332 לשיווק (מתוך 500 יח"ד)	
מחיר מכירה ממוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באומדני החברה	₪ 40,900	
הכנסות צפויות (חלק החברה) במיל. שקלים	כ- 1,271	
רווח צפוי (חלק החברה) במיל. שקלים	כ- 320	
שיעור רווח צפוי	כ-25%	
עלות בספרי החברה במיל. שקלים (נכון ליום 30.6.2024)	כ - 48	

* לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 27 **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 (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 30.6.2024)	כ- 25

*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 27. 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 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	
177 לשיווק (מתוך 225 יח"ד)	157 לשיווק (מתוך 205 יח"ד)	258 לשיווק (מתוך 330 יח"ד)	יח"ד מתוכננות**
93%	100%	97%	אחוז חתימות בעלי הזכויות (סמוך למועד פרסום המצגת)
20,290 ₪			מחיר מכירה מוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באומדני החברה
179 כ-	165 כ-	256 כ-	הכנסות צפויות (חלק החברה) במיל. שקלים
32 כ-	31*** כ-	43 כ-	רווח גולמי צפוי (חלק החברה) במיל. שקלים
18%	19***%	17%	שיעור רווח צפוי (חלק החברה)
32 כ-	21 כ-	43 כ-	יתרת רווח גולמי צפוי (חלק החברה) שלא נכלל בהון העצמי במיל. שקלים
17 כ-			עלות בספרי החברה במיל. שקלים (נכון ליום 30.6.2024)

*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 27. פרויקט התחדשות עירונית - מסווג 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%
עלות בספרי החברה במיל. שקלים (נכון ליום 30.6.2024)	כ - 4

*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 27. 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.



שיווק ו/או ביצוע צפוי
החל מ-2024

פרויקט
נבחר

מיקום	אשדוד
חלק החברה	100%
יח"ד והיקף שטחים מתוכננים**	253 יח"ד וכ – 5,680 מ"ר שטחי מסחר
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%
עלות בספרי החברה במיל. שקלים (נכון ליום 30.6.2024)	כ-59

*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 27. מסווג בדיווחי החברה כ"עתודת קרקע" **ביום 30.6.2024 התקבל בידי החברה פרוטוקול הוועדה המחוזית לתכנון ובניה לפיו, החליטה והעדה המחוזית לאשר את התב.ע המתייחסת לפרויקט בתנאים.

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' ₪

בהליכי רישוי



אלנבי ת"א

מס' יחידות צפוי לשיווק: 20
רווח גולמי צפוי: 15 מיל' ₪

ת.ב.ע. מאושרת



יפה נוף חיפה – שלב ב'

מס' יחידות צפוי-137 (מתוכנן לשיווק: 108**) *
רווח גולמי צפוי (חלק החברה) * 47 מיל' ₪

ת.ב.ע. מאושרת



אור יהודה

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

*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 זה בהיקף של כ- 21 מ' ₪ וכולל את חלק המיעוט

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

ת.ב.ע. הופקדה להתנגדויות



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

ת.ב.ע. אושרה להפקדה להתנגדויות



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 להתנגדויות



בית לחם, ירושלים
היקף יח' מתוכנן* - 272 (מתוכן לשיווק: 200)
אחוז חתימות: 78%

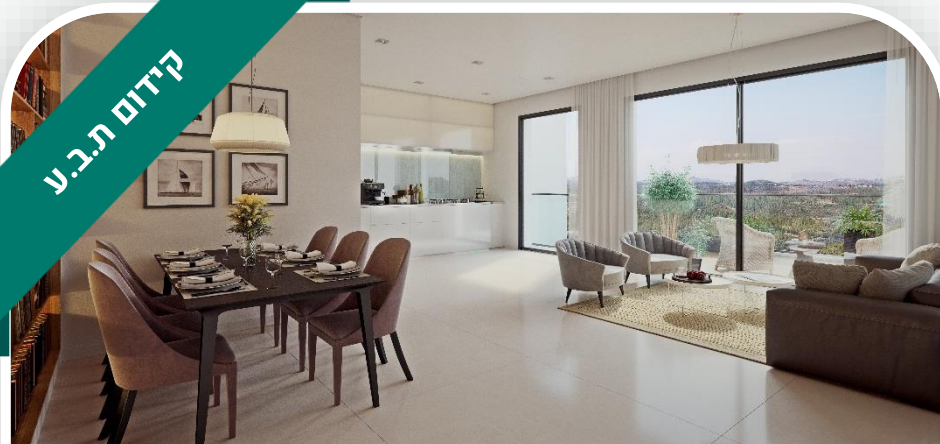
ת.ב.ע. הופקדה להתנגדויות



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*

קידום תב.ע.



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

קידום תב.ע.



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

קידום תב.ע.



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

קידום תב.ע.



מתחם כא', ירושלים
היקף יח' מתוכנן – 297 (מתוכן 243 לשיווק)
(חלק החברה – 50%). אחוז חתימות – 70%

קידום תב.ע.



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

קידום תב.ע.



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



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-2.1 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 27

** 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 מצבם שיעורי השיווק בפרויקטים, חלק החברה בפרויקטים, 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: 9, 10, 11, 14 עד 22 (כולל), 23, 24 ו-25). מצגת זו אינה כוללת את מלוא התוצאות והמידע הכספי של החברה ואת הביאורים להם ו/או את תכנית 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 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 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