



**דוניץ
אלעד**
תאז 1963

מצגת שוק הון
מרץ 2026

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 2025). 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 השינוק 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 (ובכלל זה שקפים: 28, 29, 31-32). מצגת זו איננה כוללת את מלוא התוצאות והמידע הכספי של החברה ואת הביאורים להם ו/או את תכניתיה העסקית 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 2025. 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 – 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 2025.

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.



קבוצה בתנופה



מובילים

אחת מקבוצות הנדל"ן המובילות בישראל, עם **התמחות בהתחדשות עירונית** ובנייה רוויה באזורי ביקוש. החברה מקדמת **55 פרויקטים וקרקעות** ובעלת הון עצמי של כ- **מיליארד ₪**.

צומחים

גוף **יזמי-ביצועי** עם פלטפורמה להקמת אלפי יחידות דיור.

חושבים בגדול

הקבוצה **מתמחה בבניית שכונות ומתחמים גדולים** כחלק מהאסטרטגיה לייצר השבחה מתמשכת לאורך זמן. יתרון הגודל מאפשר לנו לייעל תהליכים, לחסוך בהוצאות, ולהשיא ערך גבוה יותר לאורך השנים.

מביטים קדימה

קבוצה עם תשתית מוכחת שערוכה להוביל ולחדש את תחום המגורים בישראל.

מחברות הנדל"ן המובילות בישראל*

ומחלוצות ההתחדשות עירונית

55

צבר פרויקטים
וקרקעות

כ-27,000

היקף יח"ד
שהחברה מקדמת

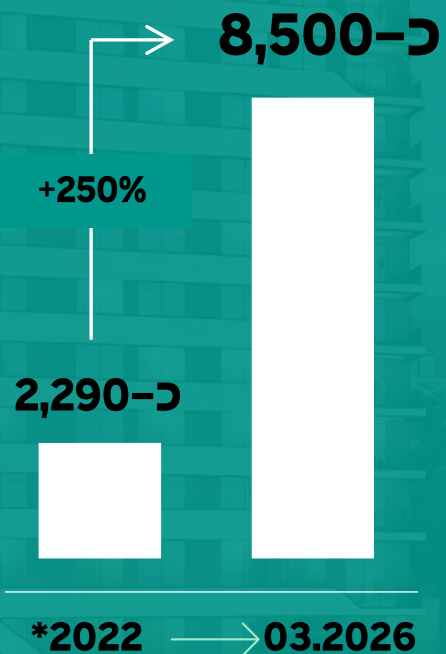
60+

שנות פעילות

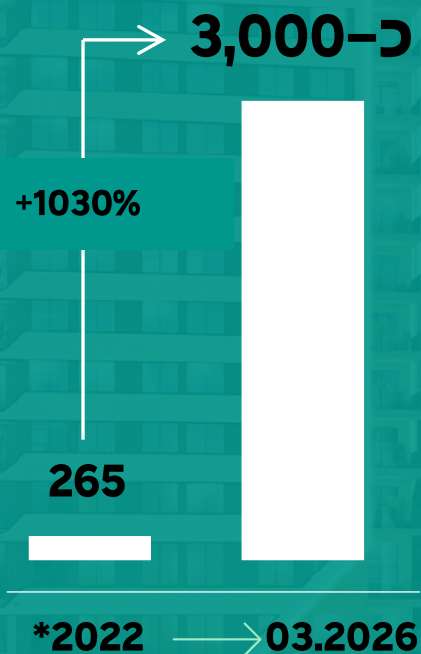


* נתונים נכון ליום פרסום המצגת. לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 2

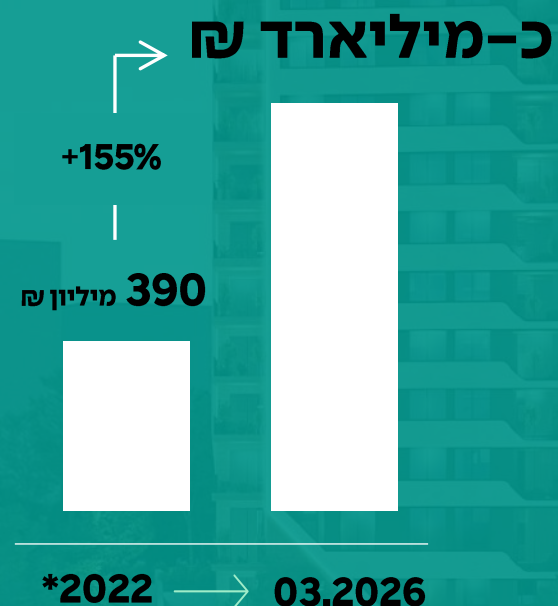
יח"ד עם תב"ע מאושרות



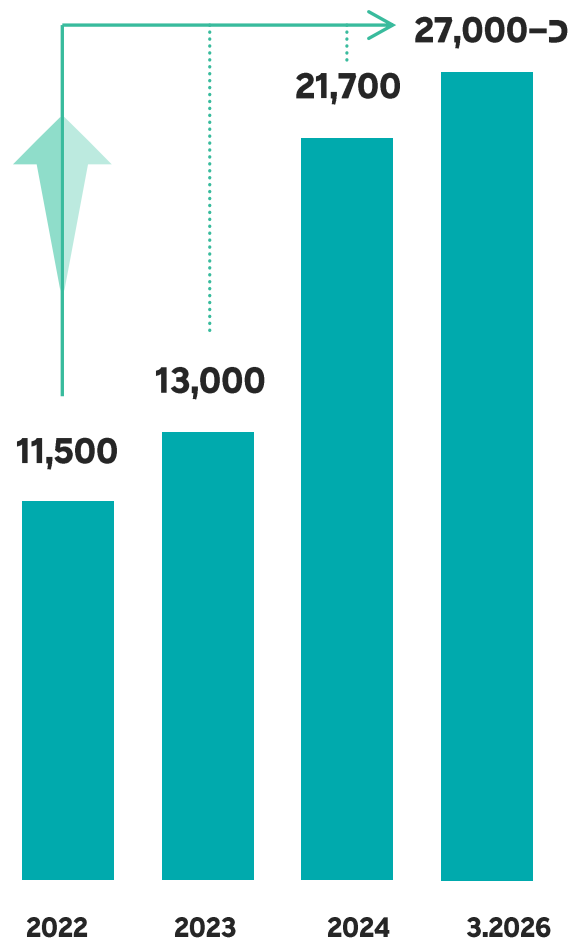
יח"ד עם היתר בנייה (לרבות היתר בתנאים)



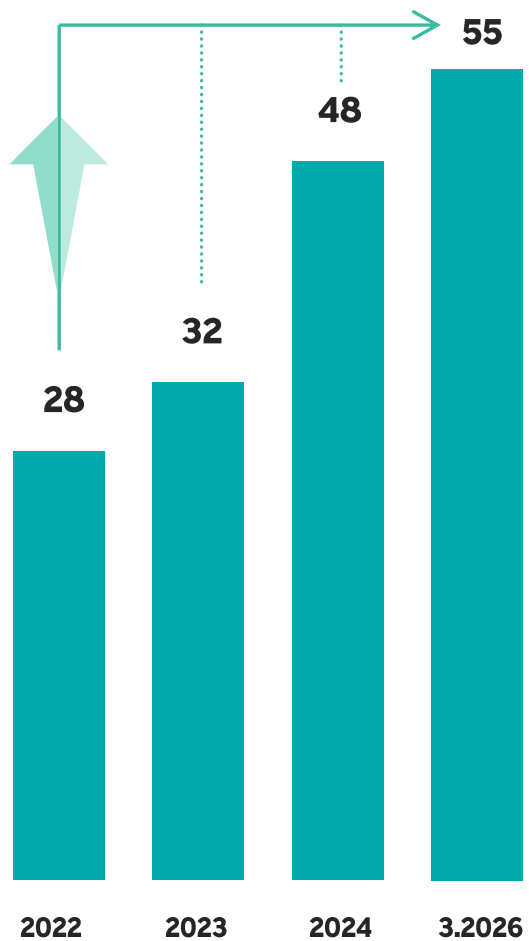
הון עצמי



**היקף יח"ד
שהחברה מקדמת***



**היקף פרויקטים וקרקעות
שהחברה מקדמת***



**גם מאז האיחוד -
צמיחה בכל המדדים**

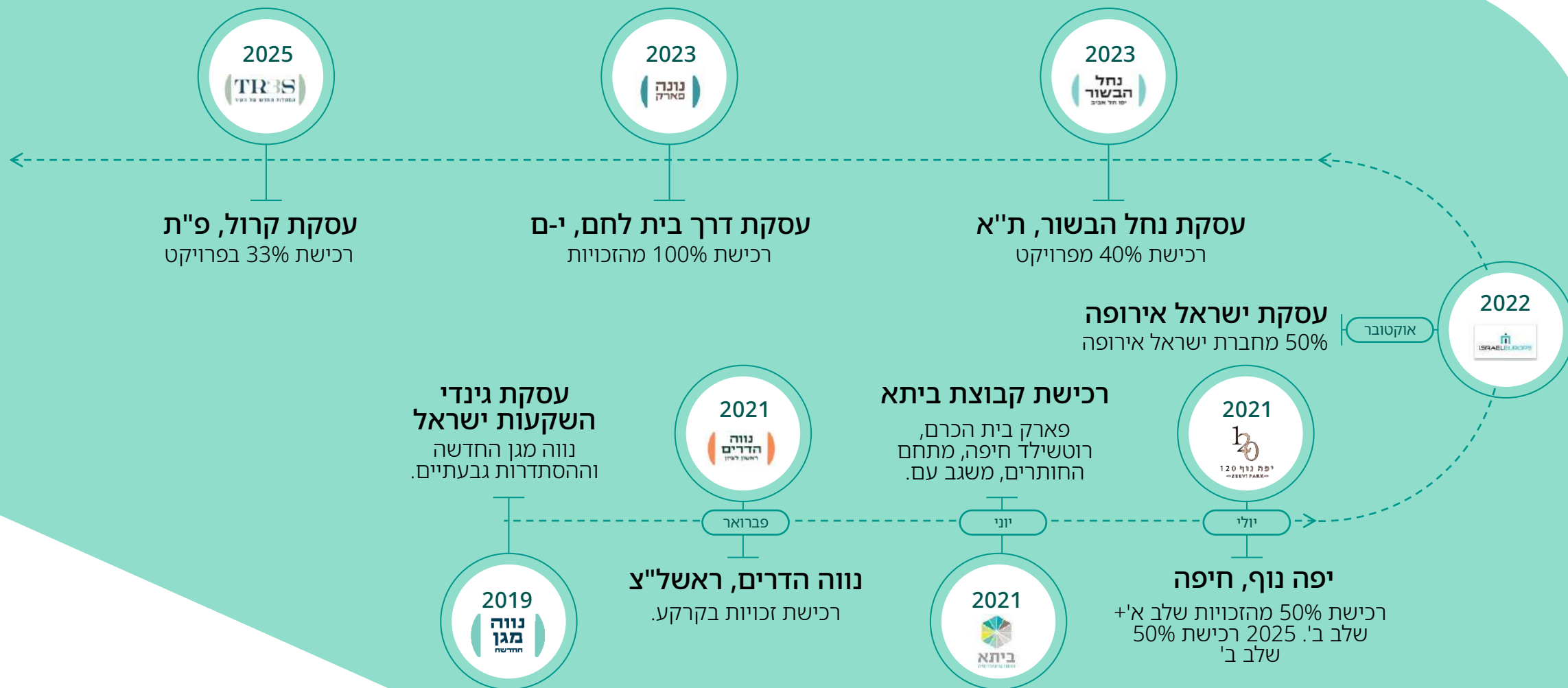


* נתונים נכון ליום פרסום המצגת. לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 2

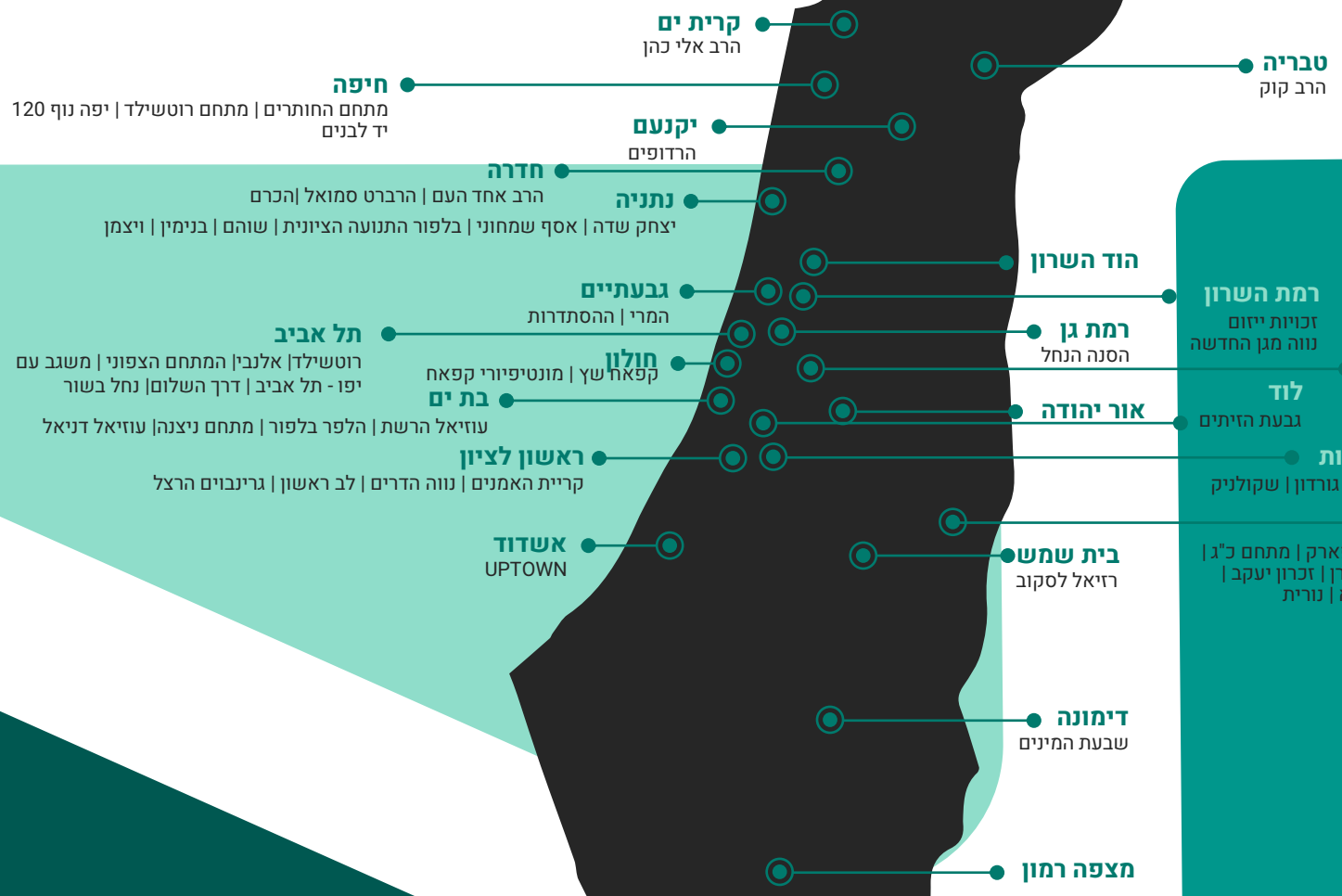


פלטפורמה מקצועית והתרחבות מבנית

עסקאות ורכישות בולטות בשנים האחרונות



דוניץ אלעד על המפה*



* לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 2

יציבות וחוסן פיננסי

נכון לתאריך 31.12.25

כ- 2B ש"ח

היקף מאזן

כ- 1B ש"ח

הון עצמי

A3.i

דירוג אג"ח -
אופק יציב

כ- 45%

יחס הון למאזן

כ- 43%

יחס חוב נטו ל-cap נטו
(על בסיס מאוחד)

נסחרת
במדד

ת"א 90



תמצית מאזן

31.12.2025 (במיליוני שקלים)



התחייבויות שוטפות

490	הלוואות מתאגידים בנקאיים	24
49	חלויות שוטפות של אגרות חוב	1
36	מקדמות מלקוחות והתחייבות בגין חוזים	36
145	ספקים ונותני שירותים, זכאים ואחר	667
83	התחייבויות לבעלי הקרקע	727
803	סה"כ	

התחייבויות לא שוטפות

249	אגרות חוב	1,214
48	התחייבויות לבעלי קרקע	158
29	חכירה ואחרים לזמן ארוך	21
88	מס נדחה	90
414		22
		1,505

הון

1,008	בעלי שליטה
7	זכויות מיעוט
1,015	סה"כ

2,232 סה"כ התחייבויות והון עצמי

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ופיקדונות מוגבלים
חייבים ויתרות חובה (לרבות נכסי חוזים עם לקוחות)
מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה ומלאי קרקעות שוטף
סה"כ

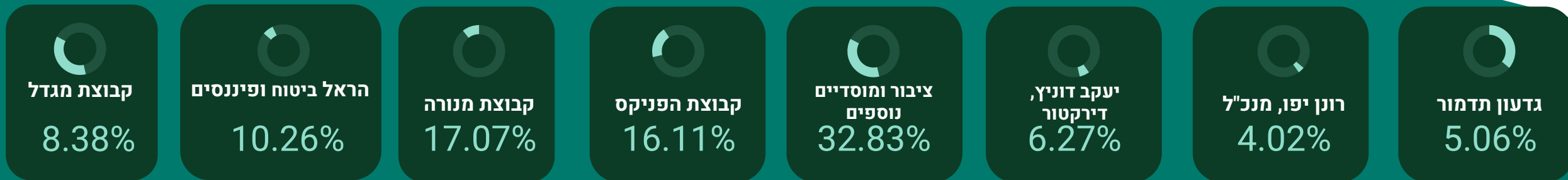
נכסים שאינם שוטפים

מלאי קרקעות
נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע נטו ונכס זכות שימוש
חייבים זמן ארוך, השקעה בכלולות ואחר
מיסים נדחים
סה"כ

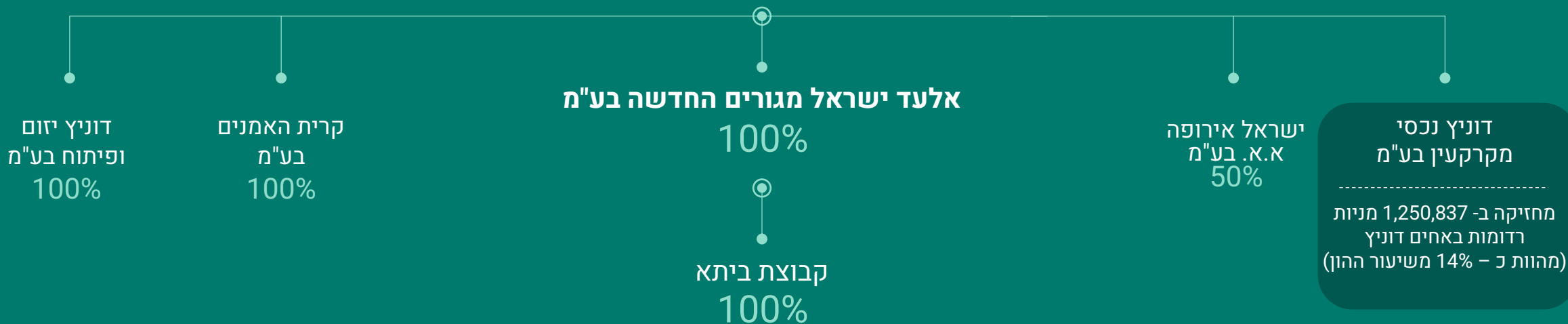
2,232

סה"כ נכסים

מבנה והחזקות עיקריות*



אחים דוניץ בע"מ



*הנתונים מציגים שיעור בזכויות ההצבעה בחברה (למעט ביחס לאחזקות דוניץ נכסי מקרקעין- הצגת אחוז בהון). הנתונים נכונים ליום 08.01.2026 למעט קבוצת מנורה שהנתונים הינם נכונים ליום 04.03.26 והינם עפ"י מידע שנמסר לחברה בהתאם לדיווחי בעלי העניין/דיווחים שונים ואינם משקפים בהכרח את שיעורי החזקות המדויקים.

צבר פרויקטים וקרקעות



55

סה"כ צבר פרויקטים
וקרקעות שהחברה
מקדמת*



כ-27,000

היקף יח"ד שהחברה
מקדמת*

וכ-35 א' מ"ר בייעוד תעסוקה ומסחר

פרויקטים וקרקעות

43

פרויקטים בהתחדשות עירונית
(כולל 24 פרויקטים מותלים
בהתחדשות עירונית)

כ- 22,500

יח"ד

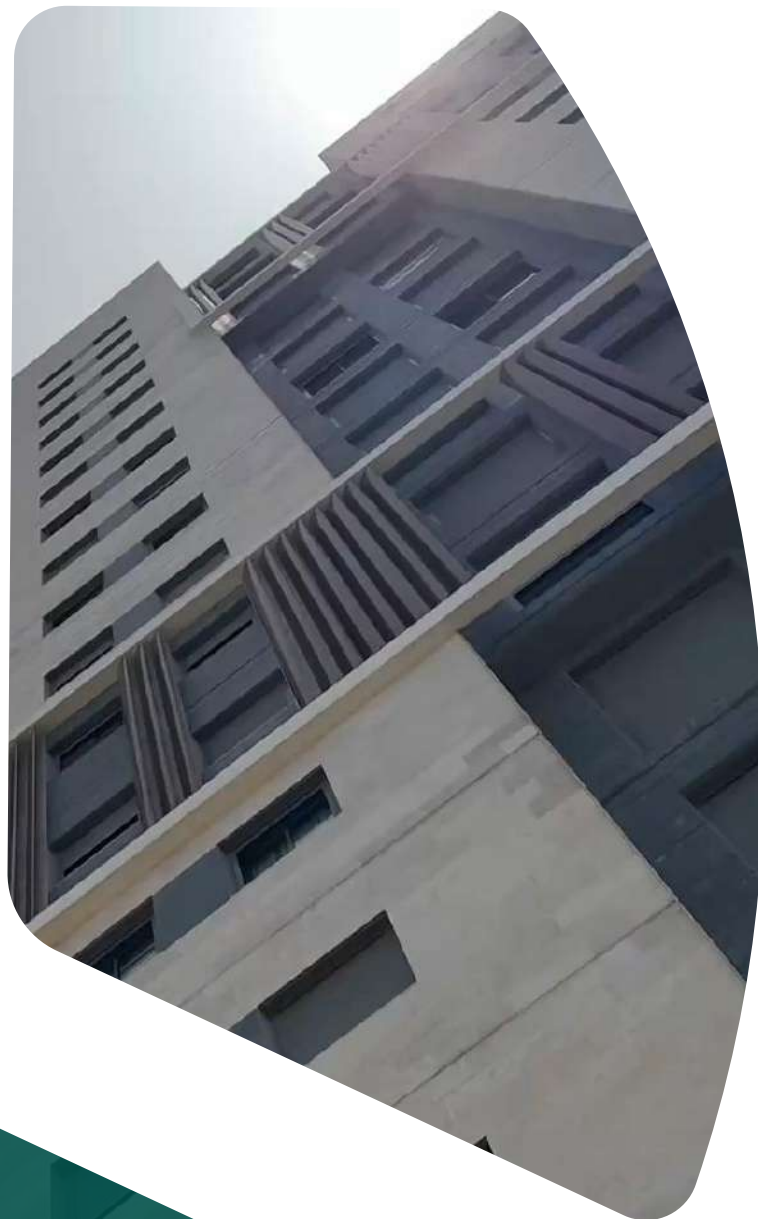
מתוכם 17 פרויקטים
עם רוב נדרש

12

קרקעות בייזום בבעלות החברה

כ- 4,500

יח"ד



55

סה"כ צבר פרויקטים
וקרקעות שהחברה
מקדמת*

18

פרויקטים עם ת.ב.ע. מאושרות
(מתוכם 4 פרויקטים בביצוע)

10

פרויקטים בהליכי תכנון מתקדמים

27

פרויקטים מותלים בהתחדשות עירונית וקרקעות נוספות
בשלבי תכנון מוקדמים

10
פרויקטים בהליכי תכנון
מתקדמים



18
פרויקטים עם ת.ב.ע.
מאושרות (מתוכם 4
בביצוע).

28

כ- 12,900 יחידות דיור

כ- 5
מיליארד ש"ח*

רווח גולמי צפוי (חלק החברה)
מפרויקטים אלה בלבד.

**לא כולל רווח גולמי צפוי מ- 27 פרויקטים מותלים נוספים בהתחדשות
עירונית וקרקעות בבעלות החברה בשלבי תכנון מוקדמים.**

*לפני נטרול יתרת עודף עלות רכישה אשר יוחסה לפרויקטים של אלעד ישראל מגורים החדשה במועד הכניסה לאיחוד [עבודת הקצאת עלות הרכישה צורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2022] הינה כ- 0.3 מיליארד ש"ח. לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 2.

רוטשילד ח'פה
 ח'פה החותרים
 יפה נח 120
 ח'פה 1,479 יח"ד

ת"א-יפו
 יבו-חל אביב
 פארק תל אביב
 אלנבי תל אביב
 דרך השלום תל אביב
 נחל הבשור תל אביב
 + שטחי מסחר ותעסוקה
 3,658 יח"ד

ירושלים
 סגרה נונה
 בית הכרם פארק
 735 יח"ד

ראשון לציון
 קריית האמנים
 ראשון לציון
 816 יח"ד

רמת השרון
 רמת השרון
 מגן נווה
 571 יח"ד

גבעתיים
 ההסתדרות
 גבעתיים
 המרי גבעתיים
 605 יח"ד

אור יהודה
 אור יהודה
 + שטחי מסחר ותעסוקה
 359 יח"ד

אשדוד
 UPTOWN
 אשדוד
 + שטחי תעסוקה
 253 יח"ד

פתח תקווה
 TRBS
 המסיל הדוש סיל העיר
 + שטחי מסחר ותעסוקה
 359 יח"ד

18
 פרויקטים עם
 ת.ב.ע. מאושרות
 כולל 4 פרויקטים בביצוע

8,500⁺
 יח"ד באזורי
 הביקוש*

*מספר יח"ד המפורטות בשקף זה הינו בהתאם לתכנית בנין עיר מאושרות (כולל יח"ד מפרויקטים בביצוע /ואו שיווק וכן כולל חלק בעלים /או שותפים.

קריית
האמנים

ראשון לציון

בניין 7



אחוז ביצוע: 24%
אחוז שיווק: 55%
106 יח"ד

יפה נוף 120
חיפה

שלב א'



אחוז ביצוע: 91%
אחוז שיווק: 42%
79 יח"ד

נווה
מגן
החדשה

שלב א'



אחוז ביצוע: 15%
אחוז שיווק: 28%
164 יח"ד

יכו-תל אביב

השכונה החדשה של העיר



שלב א' אחוז ביצוע: 35%
אחוז שיווק: 85%
שלב ב'+ג' אחוז ביצוע: זניח
אחוז שיווק: 64%**
631 יח"ד

פרויקטים בביצוע*

*נתונים נכון ליום 31.12.2025
למעט נתוני שיווק – בסמוך למועד
פרסום המצגת (כולל בקשת רכישה)
** כולל חוזים מותנים והרשמות.

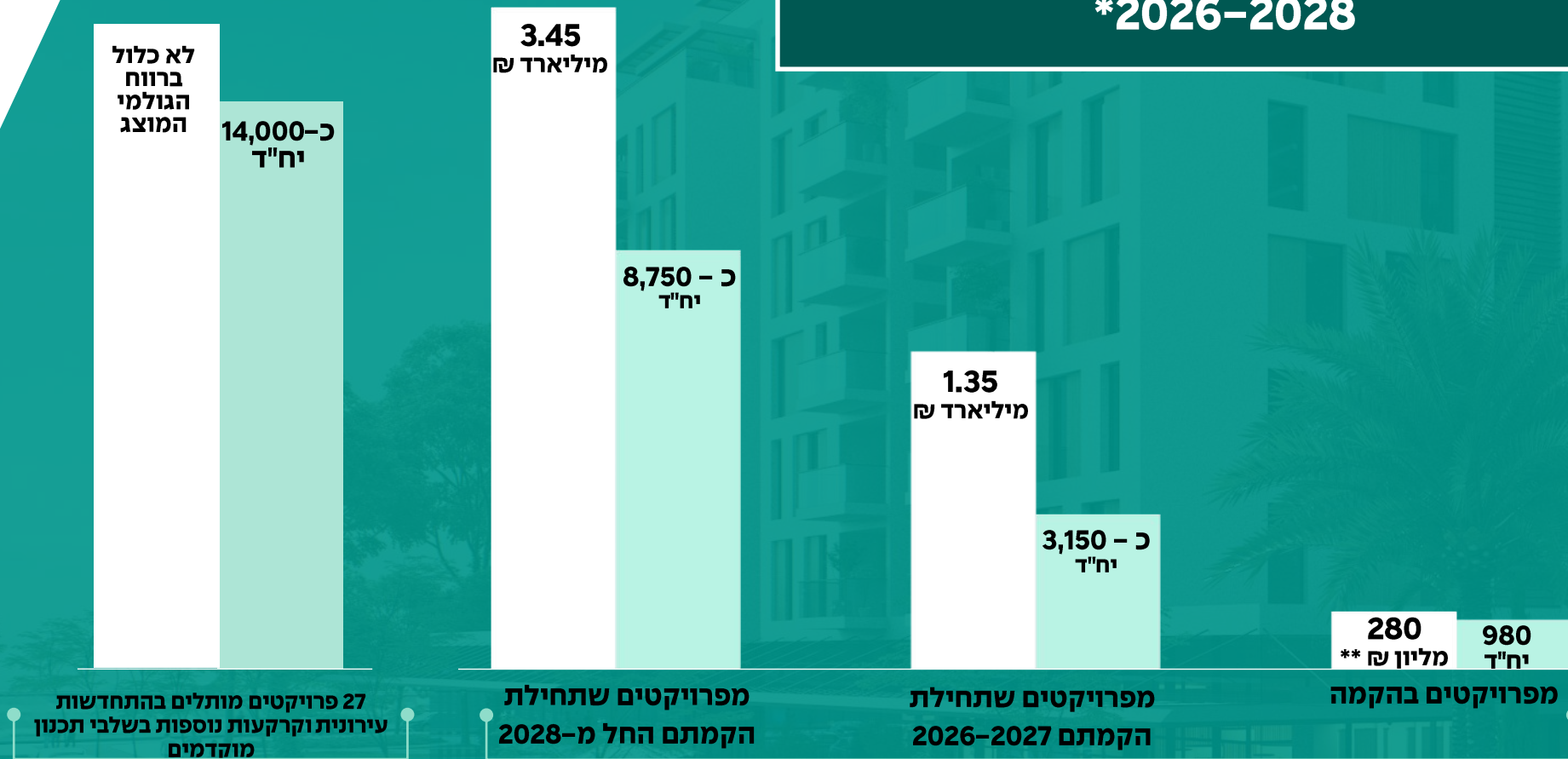
יוצאים לדרך





פרויקטים / שלבים
בפרויקטים ששיווקם החל
ופרויקטים שתחילת שיווקם
צפוי ב- 2026-2027

רווח גולמי צפוי מפרויקטים בהקמה/ שתחילת הקמתם צפויה בשנים *2026-2028



רווח גולמי צפוי כ- 5 מיליארד ₪

*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 2. **מתוך רווח זה הוכר נכון ליום 31.12.25 רווח גולמי בסך 35 מיליון

פרויקטים נבחרים

מתוך 18 פרויקטים עם ת.ב.ע
מאושרות (כ-8,500 יח"ד)





המתחם הצפוני*

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

- בלוק 3 יח"ד 321 (מתוכן 225 לשיווק) וכן שטחי מסחר ותעסוקה 100%
- בלוק 1+6+9 יח"ד 590 (מתוכן 451 לשיווק) וכן 70 יח"ד להשכרה, שטחי מסחר ותעסוקה 100%
- שלב ב' יח"ד 785 (מתוכן 785 לשיווק) וכן 107 יח"ד להשכרה, 300 יח"ד דיור מוגן ושטחי מסחר ותעסוקה 33%

שלב ב	בלוקים 1+6+9	בלוק 3	
מחיר מכירה ממוצע למ"ר המשתקף באומדני החברה (כולל מע"מ)			37,000-₪
כ-901****	כ-1,176***	כ-622***	הכנסות צפויות (חלק החברה) במיליוני ₪
כ-231	כ-375	כ-203	רווח גולמי צפוי (חלק החברה) במיליוני ₪****
26%	32%	33%	שיעור רווח צפוי (חלק החברה)****
כ-165	כ-280	כ-138	יתרת רווח גולמי צפוי (חלק החברה) שלא נכלל בהון העצמי במיליוני ₪
סך יתרת רווח גולמי צפוי (חלק החברה) שלא נכלל בהון העצמי במיליוני ₪			כ-584
כ-183	כ-123	כ-63	עלות בספרי החברה (נכון ליום 31.12.2025) במיליוני ₪

*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 2 ** עפ"י תכנין בנין עיר מאושרת. הפרויקט ייבנה ושיווק במספר שלבים. הפרויקט מסווג בדיווחי החברה כעתודת קרקע *** ההכנסות כוללות הכנסות משירותי בניה ומתפנים. **** הכנסות כוללות את כלל השימושים בפרויקט. ***** הרווח הגולמי הצפוי ושיעורו כוללים עודף עלות רכישה מיוחס לפרויקט זה בהיקף של כ-225 מ' ש

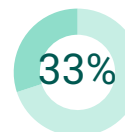
החל
שיווק
2025

היקף יח"ד / שטחים כללי (100%)**
359 יח"ד למגורים
(מתוכן 263 יח"ד לשיווק), מסחר ותעסוקה

אחוז חתימות מתוך כלל בעלי הזכויות



חלק החברה



כ-31,000 ש"ח	מחיר מכירה ממוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באומדני החברה (כולל מע"מ)
כ-278	הכנסות צפויות מכלל השימושים (חלק החברה) במיליוני ש"ח***
כ-57	רוח גולמי צפוי (חלק החברה) במיליוני ש"ח
כ-21%	שיעור רווח צפוי (חלק החברה)
כ-7	עלות בספרי החברה (נכון ליום 31.12.2025) במיליוני ש"ח

*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 2 ** עפ"י תכנית בנין עיר מאושרת.
התקבלה החלטת ועדה למתן היתר בניה מלא בתנאים. *** כוללות דמי ייזום מהשותפות וללא הכנסות משירותי בניה לבעלי קרקע.



(9-14) **קריית
האמנים**
ראשון לציון
ראשון לציון*

604 יח"ד
(מתוכן 604 לשיווק)

היקף יח"ד / שטחים
כללי (100%)**

חלק החברה **100%**

מחיר מכירה ממוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באומדני החברה (כולל מע"מ)	כ-29,000 ש
הכנסות צפויות (חלק החברה) במיליוני ש	כ-1,318
רוח גולמי צפוי (חלק החברה) במיליוני ש	כ-330
שיעור רווח צפוי (חלק החברה)	כ-25%
עלות בספרי החברה (נכון ליום 31.12.2025) במיליוני ש	כ-86

* לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 2 ** עפ"י תכנית בנין עיר מאושרת, תכנית עיצוב ופיתוח מאושרת. החברה בוחנת מספר חלופות לעדכון תכנון במסגרת הגשת ת.ב.ע. הפרויקט ייבנה וישווק במספר שלבים.

תחילת
שיווק
2026

נווה
מגן
חדשה

(שלבנים ב'ג') רמת השרון*

271 יח"ד
(מתוכן 213 לשיווק)

היקף יח"ד**

אחוז חתימות מתוך כלל בעלי הזכויות

100%

חלק החברה

100%

מחיר מכירה ממוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באומדני החברה (כולל מע"מ)	כ-41,000 ש
הכנסות צפויות (חלק החברה) במיליוני ש	כ-977
רוח גולמי צפוי (חלק החברה) במיליוני ש	כ-329
שיעור רווח צפוי (חלק החברה)	כ-34%
עלות בספרי החברה (נכון ליום 30.12.2025) במיליוני ש	כ-38

*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 2 ** עפ"י תכנית בנין עיר מאושרת. הפרויקט מסווג בדיווחי החברה כפרויקטים אחרים. ***ללא הכנסות משירותי בניה לבעלי קרקע.

תחילת
שיווק
2026
שלב א'

ההסתדרות
גבעתיים

גבעתיים*

היקף יח"ד**

שלב א' 250 יח"ד | שלב ב' 250 יח"ד
מתוכן 130 לשיווק | מתוכן 202 לשיווק

אחוז חתימות מתוך כלל בעלי הזכויות

100%

חלק החברה

100%

שלב ב'	שלב א'	
כ-44,000 ש		מחיר מכירה ממוצע למ"ר המשתקף באומדני החברה (כולל מע"מ)
כ-922	כ-485	הכנסות צפויות במיליוני ש (חלק החברה) ***
כ-276	כ-135	רווח גולמי צפוי במיליוני ש (חלק החברה)
כ-30%	כ-28%	שיעור רווח צפוי (חלק החברה)
כ-65		עלות בספרי החברה (נכון ליום 31.12.2025) במיליוני ש

* לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 2 עפ"י תכנית בנין עיר מאושרת. פרויקט התחדשות עירונית - מסווג בדיווחי החברה כ"פרויקטים אחרים". בחודש יולי 2025 אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה בגבעתיים מתן היתר בניה מלא בתנאים לשלב א' בפרויקט. ***ללא הכנסות משירותי בניה לבעלי קרקע.





ירושלים*

היקף יח"ד**

401 יח"ד
(מתוכן 247 לשיווק)

100% אחוז חתימות מתוך כלל בעלי הזכויות***

50% חלק החברה

מחיר מכירה ממוצע למ"ר המשתקף באומדני החברה (כולל מע"מ)	כ-44,000 ש"ח
הכנסות צפויות (חלק החברה) במיליוני ש"ח****	כ-479
רווח גולמי צפוי (חלק החברה) במיליוני ש"ח*****	כ-94
שיעור רווח צפוי (חלק החברה)*****	כ-20%
יתרת רווח גולמי צפוי (חלק החברה) שלא נכלל בהון העצמי במיליוני ש"ח	כ-75
עלות בספרי החברה (נכון ליום 31.12.2025) במיליוני ש"ח	כ-29.5

*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 2. פרויקט התחדשות עירונית - מסווג בדיווחי החברה כ"פרויקט בתכנון" **על פי תכנית בנין עיר בתוקף. בחודש אוגוסט 2025 התקבלה החלטת ועדה מקומית להיתר בנייה מלא בתנאים ל- 401 יח"ד בפרויקט. ***כולל חתימה של עיריית ירושלים אשר לה זכויות בדירה אחת בפרויקט- טעונה אישור שר הפנים. ****כולל הכנסות מדמי ייזום מהשותף. לא כולל הכנסות משירותי בניה לבעלי קרקע. *****הרווח הגולמי הצפוי ושיעורו הינם לפני הפחתת עודף עלות רכישה מיוחס לפרויקט זה בהיקף של כ- 19 מ' ש"ח.





מתחם A 177 לשיווק מתוך 225 | מתחם B 157 לשיווק מתוך 205
מתחם C 258 לשיווק מתוך 330

חלק החברה מכלל המתחם



מתחם C	מתחם B	מתחם A	
97%	100%	100%	אחוז חתימות בעלי הזכויות (סמוך למועד פרסום המצגת)
כ-24,000 ש"ח			מחיר מכירה ממוצע למ"ר המשתקף באומדני החברה (כולל מע"מ)
כ-298	כ-190	כ-215	הכנסות צפויות (חלק החברה) במיליוני ש"ח***
כ-36	כ-25****	כ-38	רווח גולמי צפוי (חלק החברה) במיליוני ש"ח
12%	13%****	18%	שיעור רווח צפוי (חלק החברה)
כ-36	כ-15	כ-38	יתרת רווח גולמי צפוי (חלק החברה) שלא נכלל בהון העצמי במיליוני ש"ח
	כ-20		עלות בספרי החברה (נכון ליום 31.12.2025) במיליוני ש"ח

*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 2 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. ***ללא הכנסות משירותי בניה לבעלי קרקע למעט מתחם A שהינו כולל דמי ייזום מהשותף. **** הרווח הגולמי הצפוי ושיעורו הינם לפני הפחתת עודף עלות רכישה מיוחס לפרויקט זה בהיקף של כ-10 מ' ש"ח.

תחילת
שיווק
2026



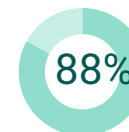
(דרך בית לחם)

ירושלים*

היקף יח"ד**

334 יח"ד
(מתוכן 262 לשיווק)

אחוז חתימות מתוך כלל בעלי הזכויות



חלק החברה



מחיר מכירה ממוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באומדני החברה (כולל מע"מ)	כ- 36,000 ₪
הכנסות צפויות (חלק החברה) במיליוני ₪***	כ-799
רווח גולמי צפוי (חלק החברה) במיליוני ₪	כ-184
שיעור רווח צפוי (חלק החברה)	כ-23%
עלות בספרי החברה (נכון ליום 31.12.2025) במיליוני ₪	כ-19

*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 2. מסווג בדיווחי החברה כ"פרויקטים אחרים" **עפ"י תוכנית בנין עיר בתוקף. ***ללא הכנסות משירותי בניה לבעלי קרקע.

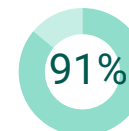


תל אביב*

היקף יח"ד**

490 יח"ד
(מתוכן 340 לשיווק)

אחוז חתימות מתוך כלל בעלי הזכויות



חלק החברה



מחיר מכירה ממוצע למ"ר המשתקף באומדני החברה (כולל מע"מ)	כ-41,000 ש"ח
הכנסות צפויות (חלק החברה) במיליוני ש"ח***	כ-933
רווח גולמי צפוי (חלק החברה) במיליוני ש"ח	כ-215
שיעור רווח צפוי (חלק החברה)	כ-23%
עלות בספרי החברה (נכון ליום 31.12.2025) במיליוני ש"ח	כ-5

*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 2. מסווג בדיווחי החברה כ"פרויקטים אחרים" **עפ"י תכנית בנין עיר מאושרת. תכנית עיצוב ופיתוח אושרה ***ללא הכנסות משירותי בניה לבעלי קרקע.



**אפטאון
אשדוד**

253
היקף יח' מתוכנן
(מתוכן 253 לשיווק)

100%
חלק החברה

כ- 688 מ' ש
הכנסות צפויות

כ- 233 מ' ש
רווח גולמי צפוי (חלק החברה)

33%
שיעור רווח צפוי



**נחל הבשור
תל אביב**

346
היקף יח' מתוכנן
(מתוכן 204 לשיווק)

40%
חלק החברה

82%
אחוז חתימות

כ- 270 מ' ש
הכנסות צפויות

כ- 51 מ' ש
רווח גולמי צפוי (חלק החברה)

19%
שיעור רווח צפוי



**מתחם החותרים
חיפה**

503
היקף יח' מתוכנן
(מתוכן 404 לשיווק)

100%
חלק החברה

73%
אחוז חתימות

כ- 1,103 מ' ש
הכנסות צפויות

כ- 289 מ' ש
רווח גולמי צפוי (חלק החברה)

27%
שיעור רווח צפוי



**עוד פרויקטים
נבחרים עם ת.ב.ע
מאושרות***

*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 2. נתוני אחוזי חתימות- בסמוך למועד פרסום המצגת.



מתחם כ"ג ירושלים

580
היקף יח' מתוכנן
(מתוכן 482 לשיווק)

50%
חלק החברה

59%
אחוז חתימות



אברהם שטרן ירושלים

232
היקף יח' מתוכנן
(מתוכן 174 לשיווק)

100%
חלק החברה

64%
אחוז חתימות



מתחם כ"א ירושלים

318
היקף יח' מתוכנן
(מתוכן 264 לשיווק)

50%
חלק החברה

64%
אחוז חתימות



יצחק שדה / אסף שמחוני נתניה

854
היקף יח' מתוכנן
(מתוכן 584 לשיווק)

50%
חלק החברה

77%
אחוז חתימות

**10 פרויקטים
בהליכי תכנון
מתקדם***

כ-4,400 יח"ד

*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 2. נתוני אחוזי חתימות- בסמוך למועד פרסום המצגת



מתחם בלפור /
התנועה הציונית
נתניה

228

היקף יח' מתוכנן
(מתוכן 152 לשיווק)

50%

חלק החברה

71%

אחוז חתימות



ניצנה (שלב א')
בת ים

1,500

היקף יח' מתוכנן
(מתוכן 1,048 לשיווק)

80%

אחוז חתימות



רוטשילד
תל אביב

81

היקף יח' מתוכנן
(מתוכן 81 לשיווק)

50%

חלק החברה



משגב עם
תל אביב

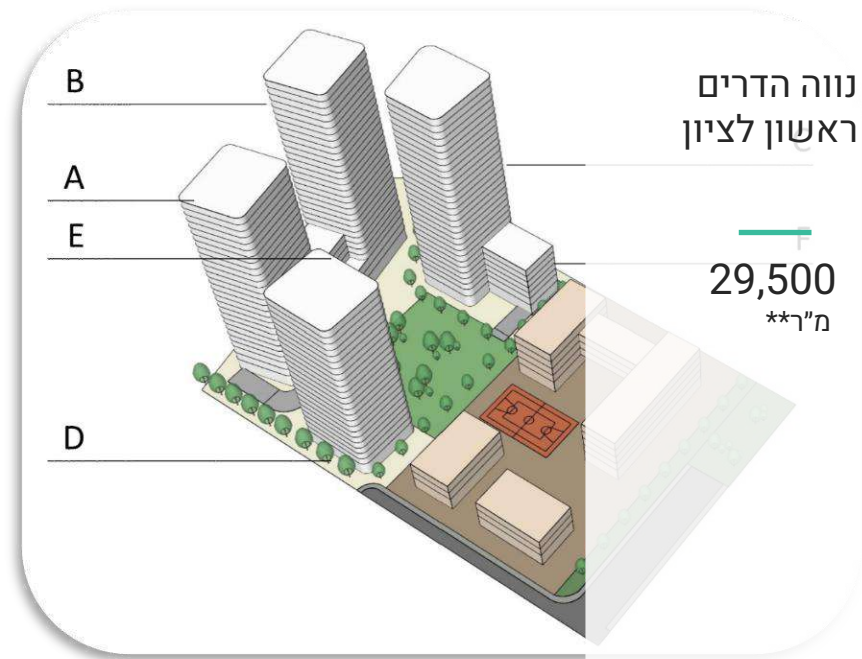
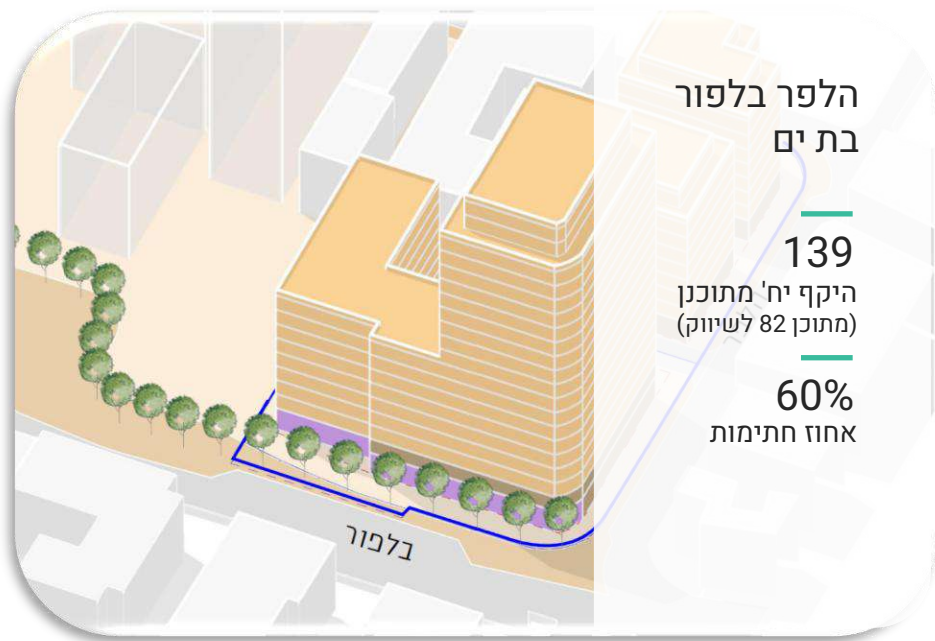
126

היקף יח' מתוכנן
(מתוכן 78 לשיווק)

90%

אחוז חתימות

המשך פרויקטים
בהליכי תכנון
מתקדמים*



עם הפנים קדימה*



ירושלים כ-1,088 יח"ד



טבריה כ-1,500 יח"ד



מצפה רמון כ-2,000 יח"ד



בית שמש כ-1,068 יח"ד



רחובות כ-1,164 יח"ד



יקנעם כ-1,200 יח"ד



חדרה כ-689 יח"ד



חיפה וקריות כ-1,060 יח"ד



נתניה כ-705 יח"ד



חולון כ-594 יח"ד



בת ים כ-547 יח"ד



דימונה כ-600 יח"ד



לוד כ-1,056 יח"ד



רמת גן כ-78 יח"ד



ראש"צ כ-160 יח"ד

27

פרויקטים מותלים בהתחדשות עירונית וקרקות

24

פרויקטים מותלים בהתחדשות עירונית

03

קרקות נוספות: הוד השרון, ראשון לציון ובת ים

כ-13,500

סה"כ יח"ד מבוקשות

*לעניין אזהרת מידע צופה פני עתיד ראה שקף 2.

סיכום*

צבר קרקעות איכותי ומשמעותי: כ- 8,500 יח"ד עם ת.ב.ע מאושרת וכ- 3,000 יח"ד עם היתר בנייה (כולל היתרים בתנאים).

הון עצמי גבוה ומינוף נמוך.

יכולות ביצוע עצמית וקידום פרויקטים מוכחות.

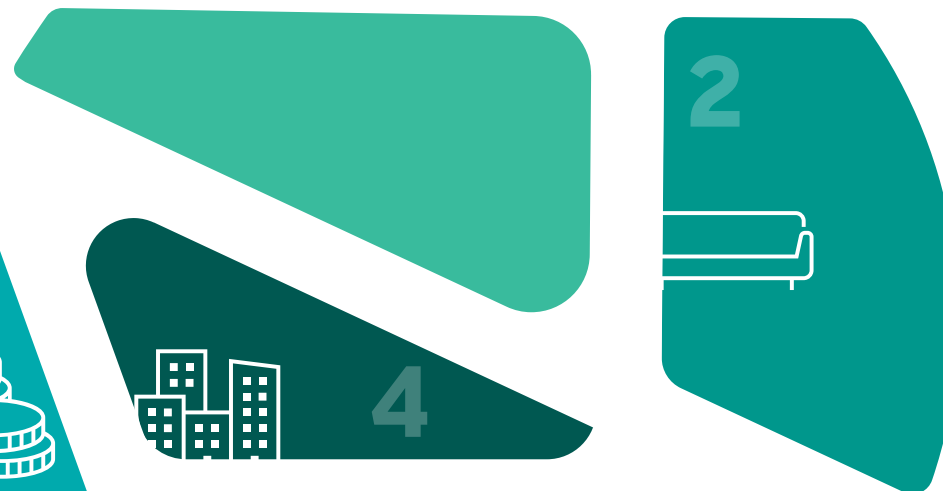
התמחות במתחמי מגורים מורכבים ובהתחדשות עירונית.

רווח גולמי צפוי גבוה מפרויקטים עם תכניות בנין עיר מאושרות ומפרויקטים מתקדמים בהתחדשות עירונית וקרקעות בהליכי קידום ת.ב.ע.

01



02



03



04



05





**דוניץ
אלעד**

מאז 1963

תודה רבה