

מותג עירוני

יוזמים התחדשות עירונית

מצגת משקיעים הנפקה ראשונה לציבור של אגרות חוב (סדרה א')

יוני 2025



הבהרה משפטית

המידע הכלול במצגת זו הינו למטרות נחיות בלבד, ואינו ממצה את מלוא הנתונים אודות מותג עירוני בע"מ ("להלן: "החברה") ופעילותה, ואינו מחליף את הצורך בעיון ביוזמים שפרסמה החברה לציבור, ובכלל זה, בטיטות תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור ותשקיף מדף של החברה נושא תאריך 27 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-037996) ("להלן: "התשקיף") ובפרסומים אחרים, ככל ויפורסמו על ידי החברה. מצגת זו אינה מהווה הצעת לרכישת ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור והאמור בה אינו מהווה המלצה ולא חוות דעת או תחליף לשיקול דעת של המשקיע. מצגת זו אינה באה במקום בדיקה עצמאית ויעוץ אישי בהתאם לנתונים המיוחדים לכל משקיע והיא גם אינה מתיימרת להקפיד או להכיל את כל המידע העשוי להיות רלוונטי לצורך קבלת החלטות כלשהן בנוגע להשקעה בחברה עצמה או בניות הערך של החברה. מצגת זו מיועדת למסירת מידע כללי בלבד, אשר מטבע הדברים הינו חלקי במסגרת מתן הסברים על החברה בפני משקיעים מוסדיים בלבד. מצגת זו איננה כוללת את מלוא התוצאות והמידע הכספי של החברה ואת הביאורים להם, ולא את התוכניות העסקיות של החברה ולא את תיאור כלל פעילותה ולא גורמי הסיכון של החברה. התמונות המוצגות במצגת חלקן הן בגדר הדמיה ובחלקן יתכנו שינויים טכנוניים ולא אחרים בעתיד. המצגת כוללת מידע ומבוססים בחלקם על אומדנים והערכות של החברה, לרבות מידע המובא בדרך של אירוסים, גרפים, סקירות וכל מידע אחר המובא בכל דרך, ולפיכך יש להתייחס אליהם כמידע צופה פני עתיד כמשמעותו להלן.

המידע במצגת זו כולל תכניות ולא הערכות של החברה ביחס לנכסיה, לרבות מימוש הפוטנציאל הגלום בהם, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים המתייחסים לאירועים ולא עניינים המהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ואשר התממשותם אינה ודאית ולא אינה בשליטתה הבלעדית של החברה. המידע ביחס לפרויקטים והיקפם, ובכלל זה היקף יחידות לשיכון, להכנסות וההוצאות הצפויות, לרבות עודפים צפויים, שיעור רווח גולמי צפוי, רווח גולמי צפוי, והמועדים הצפויים להתחלה ולסיום הפרויקטים, הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על אומדנים של החברה ובכלל זה אומדנים בקשר עם קצב מכירת מלאי הדירות, אומדנים להשלמת הליכי התכנון בפרויקטים ומועדיהם, אומדנים ביחס להשלמת הליכי התב"ע בפרויקטים ומועדיהם, מועדים צפויים לקבלת היתרי בניה בפרויקטים, היקף התקבולים הצפויים ממכירת מלאי הדירות לשיכון בפרויקטים ומועדיהם, קצב התקדמות ביצוע הפרויקטים, אומדן עלויות להשלמת הפרויקטים, ומעמד הרושנים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עמם, מעמדה בסכומים המוערכים על ידי החברה בקשר עם עלויות הפרויקטים וכן מעמדה בלוחות הזמנים להחזרים, לרבות מעמדת הקבלים המבצעים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עמם. כמו כן, המידע מבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים של דירות שנמכרו בפרויקטים ו/או בפרויקטים סמוכים; (ב) עלויות הבנייה הצפויות בהסתמך על תחשיבי החברה; ו- (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה.

תחזיות המכירות שילא להתמשש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ולא יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים יאס בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחזוי המידע כאמור ולא קצב השלמת הקמת הפרויקט יאס לעומת תחזיות החברה וזאת עקב שינויים בכלכלה בישראל ובעולם וכן בשוק הנדל"ן.

במצגת זו נכללו, בין היתר, פרויקטים מסוג התחדשות עירונית, אשר בחלקם טרם התקיימו ו/או הבשילו התנאים לחתימת הסכם עם הדיירים או טרם נבדקה ו/או אושרה סופית התכנון הביצוע שלהם על ידי רשויות התכנון ואשר הערכות החברה בדבר יכולותיה להוציא לפועל את הפרויקטים האלו, הינו מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטת החברה בלבד. כמו כן, במצגת זו נכללו, בין היתר, פרויקטים מסוג בנלת מתחמי צמודי קרקע במסגרת זכויה במכרזי רשות מקרקעי ישראל, אשר בחלקם טרם התקיימו ו/או הבשילו התנאים לתחילת הביצוע ו/או אושרה סופית התכנון הביצוע שלהם על ידי רשויות התכנון ואשר הערכות החברה בדבר יכולותיה להוציא לפועל את הפרויקטים האלו, הינו מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטת החברה בלבד. מובהר, כי אין כל ודאות שהערכות אלה של החברה תתמששנה בפועל, בין היתר, כיוון ש: (א) אין כל ודאות כי יתקבלו הסכמות הדיירים המדרושות על פי דין; (ב) אין כל ודאות כי תתב"ע המוצעות על ידי החברה לפרויקטים יאושרו על ידי הגורמים הרלוונטיים ובכלל זה כמות היחידות המוצעות בכל פרויקט; (ג) אין כל ודאות שהפרויקטים שיאושרו יהיו פטורים מהיטלי השבחה או שיחולו עליהם היטלי השבחה מוקטנים; (ד) אין כל ודאות לגבי החלטות אחרות שיתקבלו על ידי מוסדות תכנון ואשר עשויות להיות להם השלכות על היתכנות הפרויקטים או סיכויי התמששותם; (ה) אין כל ודאות כי החברה תבצע את הפרויקטים הכלולים במצגת זו ובהיקפים בהם היא מעוניינת; ו- (ו) אין כל ודאות בדבר הכדאיות הכלכלית של הפרויקטים המוצגים במצגת זו ו/או בדבר הוצאתם אל הפועל בסופו של דבר.

מידע צופה פני עתיד כאמור מבוסס, בין היתר, על ציפיות והערכות של החברה לגבי מצבה המוכחי, תחומי פעילותה וסביבתה העסקית כפי שהיה במועד פרסום המצגת, ניות מידע כללי שברשות החברה במועד פרסום המצגת זו, לרבות בענין התפתחויות עתידיות, לוחות הזמנים הצפויים בפרויקטים, היקף ההכנסות, הרווחים והעודפים הצפויים מן הפרויקטים מצד החברה אשר התמששותם אינה ודאית בין היתר, בשל קידום לאו עיכובים בהליכים הסטטוריים לרבות אי קידום תב"ע מתאימות מצד רשויות התכנון, הקטנת היקפי זכויות הבניה מצד רשויות התכנון, אי קבלת מלוא הסכמות הדיירים המדרושות על פי דין, אי תשלום התמורה הצפויה (במועד או בכלל) על ידי רוכשי היחידות בפרויקטים, קשיים בקצב התקדמות הפרויקטים, בין היתר, עקב אי מעמדת הקבלים המבצעים בהתחייבויותיהם, לרבות במועדים שנקבעו, שינוי מהותי בעלות הקמת הפרויקטים ו/או מחירי המכירה בהם צופה החברה כי תמכור את יחידות הדור לעומת אלו שהוערכו על ידי החברה לרבות, שינוי בהערות החברה בדבר הביקושים הקיימים. כמו כן, הערכות החברה המפורטות לעיל עשויות שלא להתקיים, בין היתר, בשל גורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה המתוארים בטיטות התשקיף, בשל התפתחויות בסביבה הכללית והכלכלית של החברה, בשל גורמים חיצוניים המשפיעים על פעילותה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה ובשל שינויים במצב הכלכלי ו/או בשוקי הנדל"ן בהם פועלת החברה ובשל תנודות בביקושים ובהיצעים של נכסים. כמו כן, הערכות החברה המפורטות לעיל עשויות שלא להתקיים גם בשל שינויים ורגולטורים אשר לחברה אין השפעה עליהם והיא אינה יכולה לאמוד את השפעתם על החברה ועל פעילותה. לחברה אין כל ודאות כי ציפיותיה, הערכותיה ותוכניותיה יתמששו ולפיכך תוצאות פעילותה עשויות להיות שונות מהותית מהתוצאות המוערכות או משתמשות ממצגת זו.

לאור האמור, קוראי מצגת זו מזהירים בזאת, כי תוצאותיה והשיגה בפועל של החברה בעתיד עלולים להיות שונים מהותית מאלו שהוצגו במידע צופה פני עתיד המובא במצגת זו. כמו כן, תחזיות והערכות הצופות פני עתיד מבוססות על נתונים ומידע המצויים בידי החברה במועד עריכת המצגת, והחברה אינה מחייבת לעדכן, ו/או לשנות כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת מצגת זו, ואינה מתחייבת לעדכן מצגת זו.



מותג עירוני

יוזמים התחדשות עירונית

מותג עירוני

פועלת בתכנון, יזום והקמת פרויקטים לבניה בישראל. החברה מתמקדת בתחומי ההתחדשות העירונית, יזום ופיתוח קרקעות לבניה רוויה ולבניית צמודי קרקע.

מעל **12**
שנות פעילות

23 פרויקטים
בחברה
מתוכם 5 מאוכלסים

כ- **726** יח"ד
בכלל הפרויקטים*

כ- **250** סה"כ רווח גולמי
צפוי מפרויקטים
מיליון ₪

כ- **1.45**
מיליארד ₪ היקף הכנסות צפויות מפרויקטים
בתכנון/שיווק/ביצוע
(חלק החברה כ-1.1 מיליארד ש"ח)

111 8 פרויקטים משועבדים
לאג"ח בהיקף עודפים
צפוי כולל של כ-
מיליון ₪

נעים
להכיר

* יח"ד שנמסרו, בביצוע וצפויות בתהליכי תכנון



גילי דקל (68)
דירקטור

יוצא חיל האויר, מיוזמי ומקימי פרויקטי איירפורט סיטי בישראל ובבלגרד (סרביה). כיהן כמנכ"ל אפריקה מגורים.



מתן סופר (43)
בעלים ומנכ"ל משותף (31%)

יוצא משרד ראש הממשלה. ניהל את תחום ההתחדשות העירונית בקבוצת יורופורט. מעל 15 שנות ניסיון בענף הנדל"ן.



יואב שפיר (46)
בעלים ומנכ"ל משותף (31%)

יוצא חיל האויר, ניהל פרויקטים בחברת אנרגיה מתחדשת מובילה. מעל 12 שנות ניסיון בענף הנדל"ן.



שחר נרקיס (31)
סמנכ"ל תפעול

בוגר קורס חובלים בחיל הים. עבד כמנכ"ל קבוצת מסעדנות ואירוח מובילה.



עומר סגל (41)
סמנכ"ל כספים

רו"ח, בוגר EY. בעל ניסיון של מעל 10 שנים בתחום הכספים. כיהן כסמנכ"ל כספים בחברות נדל"ן ציבוריות ופרטיות בניהם אזורים REIT, וכחשב/מנהל בקבוצת סופרין.

אבני דרך על ציר הזמן



הפרויקטים המשועבדים מתמקדים בהתחדשות עירונית, בדגש על אזור גוש דן ובמחיר מכירה ממוצע של כ-3.75 מיליון ₪ ליח"ד

ניהול תמהיל פרויקטים המאזן בין צרכי התזרים השוטף לפיתוח העסקי, לפי טווחי ההבשלה:
טווח קצר - פרויקטי תמ"א
טווח בינוני - פרויקטי התחדשות עירונית ורכישת קרקעות רמ"י עם תב"ע
טווח ארוך - ייזום ותכנון מתחמי התחדשות עירונית גדולים

התמקדות עתידית במתחמי התחדשות עירונית

מותג עירוני

צוות הנהלה וותיק ומנוסה בעל ידע רב בכלל תהליכי הייזום, התכנון, הביצוע והשיווק בפרויקטי התחדשות עירונית

גיוון הפעילות ברכישת קרקעות רמ"י, התואמות לאמצעי החברה, במחיר הזדמנותי

הרחבת יכולות החברה בתחום ההנדסה והביצוע, באופן שיאפשר הקמת פרויקטים גם באמצעות קבלני משנה וללא תלות בקבלני מפתח בלבד

רמת גן

119 יח"ד

אבנר 1 | סמדר 1 | משה דיין 35-37

תל אביב

62 יח"ד

רינוס 45 | פרץ חיות 3 | עמוס 31 | עמוס 33 | חיים ואלישע 3

רחובות

76 יח"ד*
+מסחר
ותעסוקה
דב הוז 1-3

בני עייש

43 יח"ד*
מתחם זנדני

דרור

142 יח"ד*

כפר יעבץ

20 יח"ד*

רמת השרון

48 יח"ד

ויצמן 23 | אוורבוק 26

גבעתיים

236 יח"ד

צהל 14 | גורדון 37 א' | ז'בוטינסקי 27 | ז'בוטינסקי 29 | המרי 17 |
המעין 9 | שדה בוקר 21-23 | ברדיצ'בסקי 14-16 | ל"ה 60 | ל"ה 42

פוטנציאל עליית מחירים
כתוצאה מעודף הביקוש על ההיצע



שיעור ילודה גבוה



עלייה בתוחלת החיים

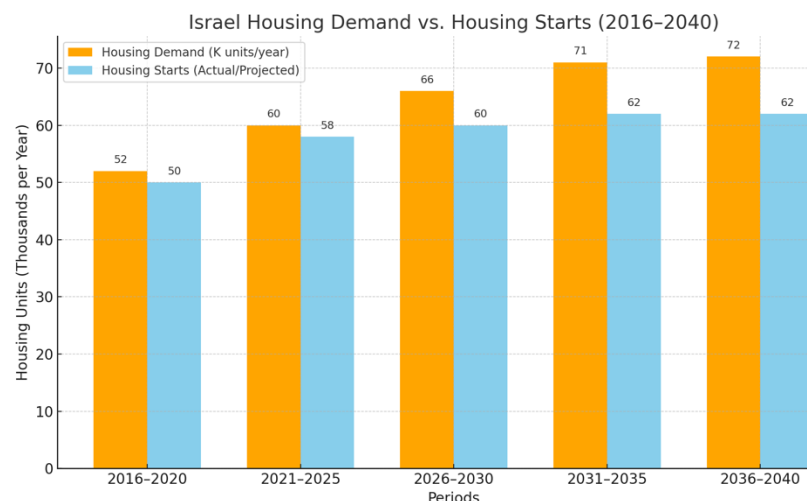


צפיפות אוכלוסין

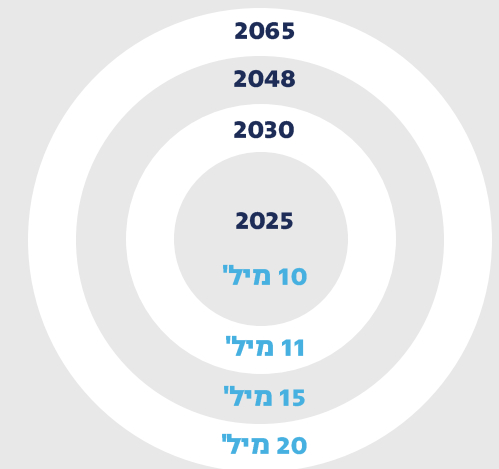


שוק הנדל"ן בישראל מאפיינים

צרכי הדיור בישראל 2016-2040 אלפי יח"ד לשנה



צפי גידול באוכלוסייה לאורך השנים



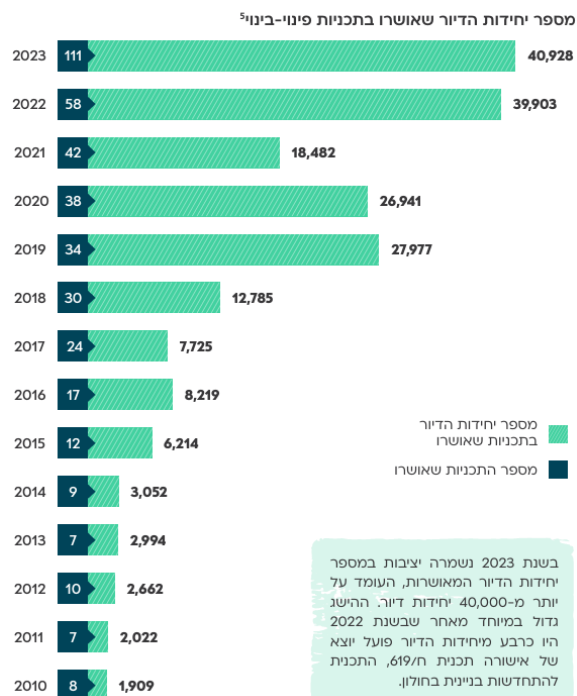
הנתונים נלקחו מהמקורות הבאים:

- היעד לצרכי דיור עתידיים בישראל 2016-2040, המועצה הלאומית למכללה ומשרד ראש הממשלה
- הלמ"ס, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

שוק הנדל"ן במחסור

ללא התחדשות עירונית בהיקפים גדולים יותר משמעותית, נעמוד בפני קטסטרופה תכנונית של אזילת השטחים הפתוחים המיועדים לבינוי במרכז הארץ.

אחת המסקנות העולות מן התכנית האסטרטגית לדיור לשנים 2017-2040 הינה:



בשנת 2023 נשמרה יציבות במספר יחידות הדיור המאושרות, העומד על יותר מ-40,000 יחידות דיור. ההישג נדול במיוחד מאחר שבשנת 2022 היו כרבע מיחידות הדיור פועל יוצא של אישורה תכנית ח/619, התכנית להתחדשות בניינת בחולון.

לפיכך, הגברה משמעותית של פעילות ההתחדשות העירונית והבינוי במסגרתה על השטחים הבנויים, במקום על השטחים הפתוחים, הוא צורך ראשון במעלה של מערכת התכנון. לשם כך נבחן פוטנציאל ההתחדשות העירונית במחוזות השונים - בהתחשב בהיקפי הפעילות כיום, ברמות המחירים האזוריות, בצפיפות הבינוי הוותיק והיקפו ועוד. על בסיס כל אלה יצר הצוות יעדים מרחיקי לכת להתחדשות עירונית למערכת התכנון על-פי מחוזות, הגבוהים יותר משמעותית מההיקפים המוכרים לנו כיום.

מחוז	2015 (היתרי בנייה)	2020-2017	2025-2021	2030-2026	2035-2031	2040-2036
ירושלים	6%	12%	20%	30%	33%	40%
צפון	5%	10%	15%	20%	20%	25%
חיפה	13%	20%	30%	40%	50%	55%
מרכז	10%	20%	30%	40%	50%	55%
תל-אביב	34%	40%	50%	60%	66%	72%
דרום	4%	8%	12%	17%	20%	25%
סך הכול	12%	20%	25%	35%	38%	46%

לוח 4:
הגידול בשטח
ההתחדשות
העירונית מתוך
יעדי התכנון,
לפי שנים

מקור: התכנית האסטרטגית לדיור, נתוני המ"מ, עבודת המועצה האומית לנ"ל

התחדשות
עירונית
נתוני מאקרו

¹ המספרים כוללים תכנית שאושרו בכל מוסדות התכנון ועדות מחוזיות וחמ"ל, ועדות מקומיות עצמאיות מיוחדות. הכול משנת 2022 ונספרות גם תכנית ההתחדשות העירונית אשר אינן עומדות בתנאים של ההכרזה, ובלבד שהן כוללות ארבע יחידות דיור קיימות ונספרות של 12 יחידות דיור לכל הפחות. מאחר שמספר יחידות הדיור בשנים קודמות מוטב בוליק עבודת הנתונים ייחזקו פירוט נטונים במספרים לעומת דוחות קודמים.

פרויקטים שהסתיימו

פרויקטים שהסתיימו

6 פרויקטים הכוללים 65 יח"ד



וויצמן 23 רמת השרון 21 יח"ד



אבנר 1 רמת גן 11 יח"ד



כפר יעבץ קרקע לבניית 20 יח"ד
חלק החברה 50%



גורדון 37 א גבעתיים 10 יח"ד



צהל 14 גבעתיים 12 יח"ד



ריינס 45 תל אביב 11 יח"ד

פרויקטים המשועבדים לאג"ח סדרה א'



עיר	בעלות	יח"ד קיים	יח"ד לשיווק	סה"כ יח"ד	יח' שנמכרו	סטטוס	מועד תחילת עבודות משוער	צפי לסיום הפרויקט	הכנסות צפויות	מחיר ממוצע למ"ר צפוי	עלויות צפויות	רווח גולמי צפוי	% רווח גולמי	רווח צפוי	עודפים צפויים
רמת גן	100%	45	27	72	20	הקמה	Q4 22	Q4 25	102,167	33,000	88,838	21,125	21%	13,329	25,203
ז'בוטינסקי 29	גבעתיים	100%	12	14	26	4	לאחר קבלת היתר ופינוי בעלי קרקע	Q2 25	Q3 27	39,000	40,778	10,906	23%	6,246	11,746
ז'בוטינסקי 27	גבעתיים	100%	6	8	14	3	לאחר קבלת היתר ופינוי בעלי קרקע	Q2 25	Q3 27	41,000	23,415	6,309	23%	3,525	6,325
פרץ חיות 3	תל אביב	100%	10	6	16	-	התקבל היתר בנייה	Q3 25	Q3 27	53,800	27,383	10,709	32%	5,146	10,201
המרי 17	גבעתיים	100%	11	14	25	-	התקבל היתר בנייה	Q3 25	Q4 27	38,500	47,228	14,320	25%	8,481	14,621
המעין 9	גבעתיים	100%	12	14	26	-	לתשלום אגרות ולפני היתר	Q4 25	Q4 27	38,500	49,194	15,790	27%	8,823	15,218
שדה בוקר 21-23	גבעתיים	100%	8	10	18	-	לתשלום אגרות ולפני היתר	Q4 25	Q1 28	38,300	37,999	11,612	25%	6,693	11,633
משה דיין 35-37	רמת גן	100%	12	24	36	-	לתשלום אגרות ולפני היתר	Q4 25	Q1 28	29,500	58,212	14,668	22%	8,721	16,289
סה"כ משועבדים	-	116	117	233	27	-	-	-	434,011	38,950	373,047	105,439	24%	60,964	111,236

* כלל ההכנסות, עלויות, רווח ועודפים הינם באלפי ₪

הפרויקטים
המשועבדים

סמדר 1 רמת גן

נמצא בלב שיכון ותיקים ברמת גן, צופה על הפארק.
פרויקט חיזוק תמ"א 38 / 1 המאחד שלושה בניינים
ל-72 דירות ו-5 יחידות מסחר, מתוכן 27 יח"ד לשיווק.

25,203

אלפי ש'
יתרת עודפים צפויה

102,167

אלפי ש'
הכנסות צפויות

70%

שיעור השלמת שיווק

63%

שיעור השלמה הנדסי

מועד מסירה צפוי
רבעון רביעי 2025

20 דירות
מכורות



SMADAR 1

סביבה טובה זה בטבע שלנו

26 דירות חדשות
ב-2 בניינים

מתוכן 14 לשיווק
4 דירות מכורות

11,746

אלפי ₪
יתרת עוד פים צפויה

פרויקט הריסה ובניה
תמ"א

38/2

47,024

אלפי ₪
הכנסות צפויות

ז'בוטינסקי 29 גבעתיים

מועד מסירה צפוי
רבעון שלישי 2027

מועד תחילת הקמה צפוי
רבעון שני 2025

14 דירות
חדשות

מתוכן 8 לשיווק
3 דירות מכורות

פרויקט הריסה ובניה
תמ"א

38/2

ז'בוטינסקי

27

גבעתיים

6,325

אלפי ₪
יתרת עודפים צפויה

26,940

אלפי ₪
הכנסות צפויות

מועד מסירה צפוי
רבעון שלישי 2027

מועד תחילת הקמה צפוי
רבעון שני 2025

16

דירות חדשות
מתוכנן 6 לשיווק

פרויקט חיזוק
תמ"א

38/1

פרץ חיות

3

תל אביב

10,201

אלפי ש"ח
יתרת עודפים צפויה

32,529

אלפי ש"ח
הכנסות צפויות

מועד מסירה צפוי
רבעון שלישי 2027

מועד תחילת הקמה צפוי
רבעון שלישי 2025

המרי 17 גבעתיים

פרויקט הריסה ובנייה
תמ"א
38/2

25
דירות חדשות
מתוכן 14 לשיווק

55,709
אלפי ש"ח
הכנסות צפויות

14,621
אלפי ש"ח
יתרת עודפים צפויה

מועד תחילת הקמה צפוי
רבעון שלישי 2025

מועד מסירה צפוי
רבעון רביעי 2027

המעין 9 גבעתיים

פרויקט הריסה ובנייה
תמ"א
38/2

26
דירות חדשות
מתוכן 14 לשיווק

58,017
אלפי ש"ח
הכנסות צפויות

15,218
אלפי ש"ח
יתרת עודפים צפויה

מועד תחילת הקמה צפוי
רבעון רביעי 2025

מועד מסירה צפוי
רבעון רביעי 2027

2 בניינים
18 דירות חדשות
מתוכן 10 לשיווק

11,633
אלפי ₪
יתרת עוד פים צפויה

מועד מסירה צפוי
רבעון ראשון 2028

פרויקט הריסה ובנייה
תמ"א
38/2

44,692
אלפי ₪
הכנסות צפויות

מועד תחילת הקמה צפוי
רבעון רביעי 2025

שדה בוקר 21-23 גבעתיים



2 בניינים
36 דירות חדשות
מתוכן 24 לשיווק

16,289
אלפי ₪
יתרת עוד פים צפויה

פרויקט הריסה ובנייה
תמ"א
38/2

66,933
אלפי ₪
הכנסות צפויות

משה דיין 35-37 רמת גן

מועד מסירה צפוי
רבעון ראשון 2028

מועד תחילת הקמה צפוי
רבעון רביעי 2025

פרויקטים נוספים

שערור רווח גולמי	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות	מועד סיום הקמה צפוי	מועד תחילת הקמה צפוי	אחוז בעלות של החברה	יח"ד לשיווק	יח"ד בפרויקט	סוג הפרויקט	
24%	5,780	23,982	Q3 2028	Q2 2026	100%	7	12	תמ"א 38/2	עמוס 31 תל אביב
20%	5,323	25,627	Q3 2028	Q2 2026	100%	6	12	תמ"א 38/2	עמוס 33 תל אביב
23%	16,092	69,915	Q4 2029	Q3 2027	100%	16	34	תמ"א 38/2	ברדיצ'בסקי 14-16 גבעתיים
23%	15,050	63,000	Q4 2029	Q3 2027	100%	15	27	תמ"א 38/2	אורבון 26 רמת השרון
23%	15,640	68,000	Q4 2030	Q3 2027	100%	20	36	תמ"א 38/2	ל"ה 60 גבעתיים
23%	15,512	65,000	Q4 2029	Q2 2027	100%	21	35	תמ"א 38/2	ל"ה 42 גבעתיים
19%	4,000	20,300	Q4 2030	Q1 2028	100%	3	11	תמ"א 38/1	חיים ואלישע 3 תל אביב
26%	22,858	84,763	Q2 2033	Q1 2030	50%	59	76 + מסחר ותעסוקה	פינוי בינוי	דב הוז 1-3 רחובות
22%	100,255	420,587				147	243		סה"כ

*הסכומים הינם באלפי ₪

פרויקטי התחדשות
עירונית **נוספים**

פרויקטי התחדשות עירונית **נוספים**



ברדיצ'בסקי 14-16 גבעתיים



דב הז 1-3 רחובות



אוורבוכ 26 רמת השרון



עמוס 31 תל אביב



עמוס 33 תל אביב



חיים ולישע 3 תל אביב

עיר	בעלות תאריך הרכישה	סה"כ	סטטוס	מועד תחילת צפי לסיום עבודות משוער	עלות הקרקע	מחיר קרקע ליח"ד	הכנסות צפויות	מחיר ממוצע למ"ר צפוי	עלויות צפויות	רווח גולמי צפוי	רווח צפוי*	עודפים צפויים			
מתחם זנדני* בני עייש	בני עיש	50%	08/2023	43	רכישת קרקע במכרז מנהל	Q3 26	Q1 29	32,567	757	71,754	19,959	57,379	16,375	14,375	21,811
	דרור	50%	12/2024	142	רכישת קרקע במכרז מנהל	Q4 27	Q4 30	44,323	312	183,236	15,000	159,435	29,507	23,801	43,825
סה"כ בייזום			2	185	-	-	-	-	254,990	17,480	216,814	45,882	38,176	65,635	

* כל הנתונים הכספיים בטבלה הינם לפי החלק היחסי של החברה בבעלות הפרוייקט ובאלפי ₪
 ** עלות קרקע ומחיר קרקע ליח"ד לפי מחיר הזכייה המלא במכרז

פרויקטי ייזום
 רכישת קרקעות

מתחם זנדני

בני עייש

זכייה במכרז של רמ"י.
בניית 43 יח"ד צמודי קרקע וגן, גג במועצה המקומית
בני עייש הממוקמת סמוך לכביש 40 דרומית לגדרה.
תאריך זכייה: 08/2023

757

אלפי ש

מחיר קרקע ליח"ד

32,564

אלפי ש

עלות רכישת הקרקע

16,375

אלפי ש

רווח גולמי לחברה

71,754

אלפי ש

הכנסות צפויות

מועד תחילת בניה צפוי רבעון שלישי 2026

חלק החברה 50%

*הנתונים הכספיים מציינים את חלק החברה בהכנסות וברווחים

דרור

זכיה במכרז של רמ"י.
תב"ע להקמת 142 צמודי קרקע ישוב דרור -
ישוב קהילתי חדש המוקם בין באר שבע לערד,
סמוך למיתר וכרמים. צפוי לאכלס כ-2,400
משפחות ויאופיין בבנייה צמודת קרקע.
תאריך זכייה: 12/2024.

312

אלפי ₪
מחיר קרקע ליח"ד

44,323

אלפי ₪
עלות רכישת הקרקע

29,507

אלפי ₪
רווח גולמי לחברה

183,236

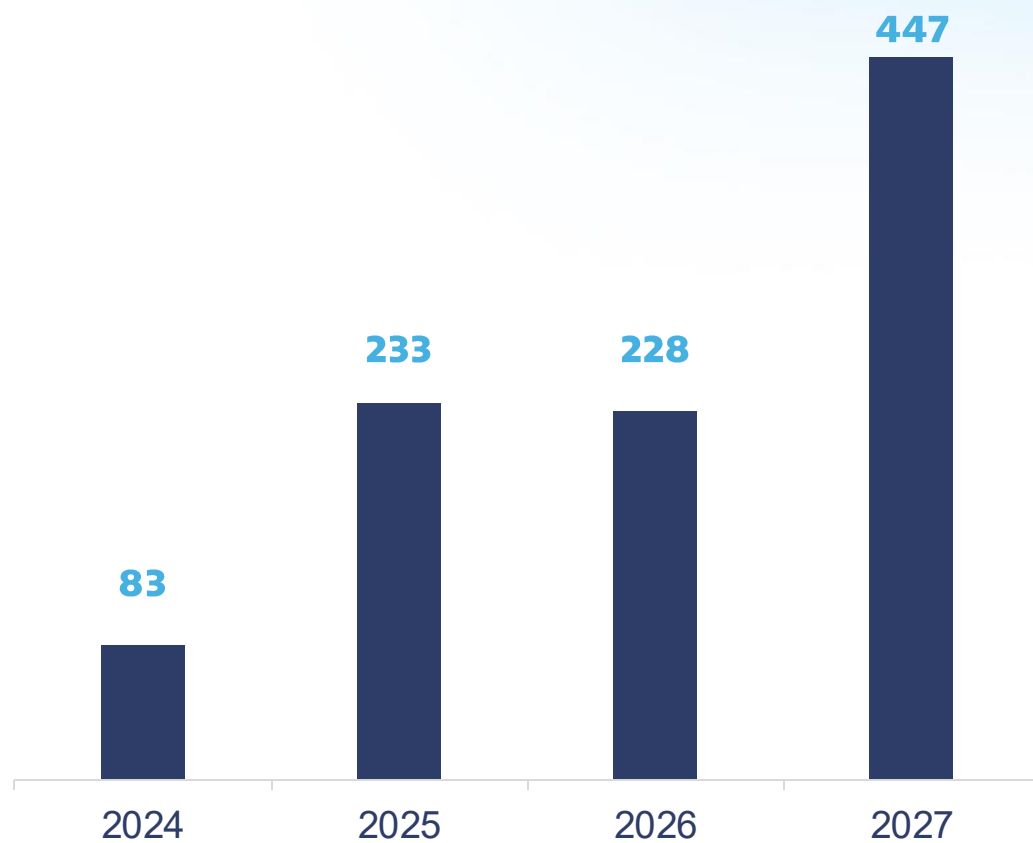
אלפי ₪
הכנסות צפויות

מועד תחילת בניה צפוי רבעון רביעי 2027
חלק החברה 50%

*הנתונים הכספיים מציינים את חלק החברה בהכנסות וברווחים

נתונים
פיננסיים





*נכון לרבעון רביעי בכל שנה



תחזית יח"ד בביצוע

2023	2024	
14,077	34,283	הכנסות
11,224	27,874	עלות המכירות
2,854	6,409	רווח גולמי
20%	19%	שיעור רווח גולמי
5,672*	3,303	רווח (הפסד) תפעולי
40%	9%	שיעור רווח תפעולי
368	2,562	הוצאות מימון, נטו
5,596	1,098	רווח נקי לתקופה

*כולל הכרה ברווח של 5700 אלפי ₪ עקב השלמת רכישת חברת ז.ו גגות מטרופולין נתונים באלפי ₪.



תמצית נתונים
רווח והפסד באלפי ש"ח

סכום	התחייבויות	סכום	נכסים
22,858	הלוואות מגופים פיננסיים	6,804	מזומנים ושווי מזומנים
12,790	הלוואות מבעלי מניות וקשורים	11,203	מזומנים בחשבונות הליווי
18,629	הלוואות ממשקיעים	56,038	מלאי בניינים למכירה
26,721	התחייבויות שוטפות אחרות	11,084	נכסים שוטפים אחרים
80,998	סה"כ התחייבויות שוטפות	85,129	סה"כ נכסים שוטפים
8,493	סה"כ התחייבויות לא שוטפות	8,187	השקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות
89,491	סה"כ התחייבויות	14,227	נכסים בלתי שוטפים אחרים
		107,543	סה"כ נכסים
סה"כ הון עצמי 24,052*			

*18,052 אלפי ₪ בצירוף הלוואות בעלים שיוצגו כהון ככל והחברה תהפוך לחברה מדווחת / ציבורית.



תמצית נתונים
מאזן דצמבר 2024
 באלפי ש"ח

תיאור האג"ח	אג"ח מגובה בשעבוד עודפים על 8 פרויקטים בגוש דן
שווי הבטוחה	שווי עודפים כולל של 111 מיליון ₪
יחס בטוחה לחוב	70%
סטטוס פרויקטים	1 בביצוע, 4 אחרי קבלת היתר 3 לקראת תשלום אגרות וקבלת היתר
תשלום ריבית	חצי שנתי. בסוף כל יוני ודצמבר. החל מדצמבר 2025 עד דצמבר 2028
לוח סילוקין	4 תשלומי קרן לא שווים בשיעור של: 23% - דצמבר 2026 15% - דצמבר 2027 15% - יוני 2028 47% - דצמבר 2028
מח"מ	2.7 שנים
הצמדה	אינן צמודות



**אג"ח
סדרה א'**

תודה רבה

מותג עירוני

יוזמים התחדשות עירונית

