



# מותג עירוני

יוזמים התחדשות עירונית

## מצגת חברה

ינואר 2026





# מותג עירוני

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

כ- **366** סה"כ רווח גולמי  
צפוי מפרויקטים  
מיליון ₪\*\*

כ- **1,034** יח"ד  
בכלל הפרויקטים\*

כ- **25** פרויקטים  
בחברה  
מתוכם 5 מאוכלסים

מעל **13**  
שנות פעילות

כ- **113** 8 פרויקטים משועבדים  
לאג"ח בהיקף עודפים  
צפוי כולל של כ-  
מיליון ₪

כ- **1.83** היקף הכנסות צפויות מפרויקטים  
בתכנון/שיווק/ביצוע  
מיליארד ₪ (חלק החברה כ-1.35 מיליארד ש"ח)

\* יח"ד שנמסרו, בביצוע וצפויות בתהליכי תכנון, ללא פרויקטים שהחברה נבחרה כיזם לפני חתימה.  
\*\* הנתון מייצג את חלקה הישיר של החברה.

נעים  
להכיר



**גילי דקל (70)**  
דירקטור

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



**מתן מושקוביץ (38)**  
סמנכ"ל הנדסה

מהנדס בנין.  
בעל ניסיון של מעל 10 שנים בחברות ביצוע ויזמות נדל"ן.  
בתפקידו האחרון כיהן כמהנדס בניה למגורים באחת מחברות הביצוע המובילות בארץ.



**מתן סופר (44)**  
בעלים ומנכ"ל (35%)

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



**שחר נרקיס (32)**  
סמנכ"ל תפעול

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



**יואב שפירר (46)**  
בעלים ויו"ר הדריקטוריון (35%)

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



**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 אזורי REIT, וכחשב/מנהל בקבוצת סופרין.

# אבני דרך על ציר הזמן

2025

## כניסה לשוק ההון

גיוס של אג"ח מגובה עודפים 19 פרויקטים בשלבי תכנון/שיווק/ביצוע היקף מכירות צפוי של כ-1.73 מיליארד ₪ (חלק החברה כ-1.26 מיליארד ₪)

2026

20 פרויקטים בשלבי תכנון/שיווק/ביצוע היקף מכירות צפוי של כ-1.83 מיליארד ₪ (חלק החברה כ-1.35 מיליארד ₪)

2024

18 פרויקטים בשלבי תכנון/שיווק/ביצוע היקף מכירות צפוי של כ-1.4 מיליארד ₪ (חלק החברה כ-1.1 מיליארד ₪)

מכירת הקרקע בכפר יעב"ץ ברווח של 10 מיליון ₪\*

2023

רכישת קרקעות לבניית צמודי קרקע במכרזי רמ"י | מכרז בכפר יעב"ץ ומכרז בני עייש\*

2013

הקמה

2016

4 פרויקטים בתכנון/שיווק/ביצוע היקף מכירות צפוי של כ-100 מיליון ₪

2018

השלמת גיוס מקבוצת משקיעים בסך מצטבר של כ-12 מיליון ₪

2021

16 פרויקטים בתכנון/שיווק/ביצוע היקף מכירות צפוי של כ-690 מיליון ₪

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

## מותג עירוני

ניהול תמהיל פרויקטים המאזן בין צורכי 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

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

### תל אביב

62 יח"ד

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

### רמת גן

119 יח"ד

אבנר 1 | סמדר 1 | משה דיין 35-37

### בני עייש

43 יח"ד\*

מתחם זנדני

### רחובות

76 יח"ד\*  
+מסחר  
+תעסוקה

דב הוז 1-3

### דרור

408 יח"ד\*  
+מסחר  
+תעסוקה

### כפר יעבץ

20 יח"ד\*

### רמת השרון

48 יח"ד

ויצמן 23 | אוורבוך 26

### גבעתיים

278 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 |  
הוורדים 8-10

**פוטנציאל עליית מחירים**  
כתוצאה מעודף הביקוש על ההיצע



**שיעור לידה גבוה**



**עלייה בתוחלת החיים**



**צפיפות אוכלוסין**

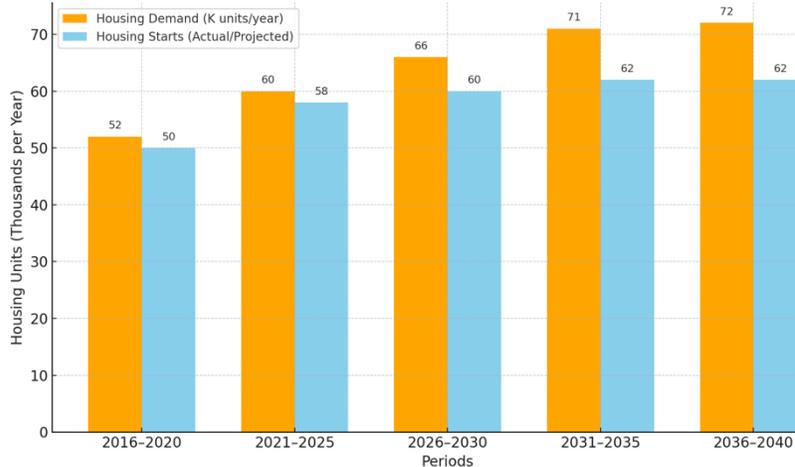


**שוק הנדל"ן בישראל מאפיינים**

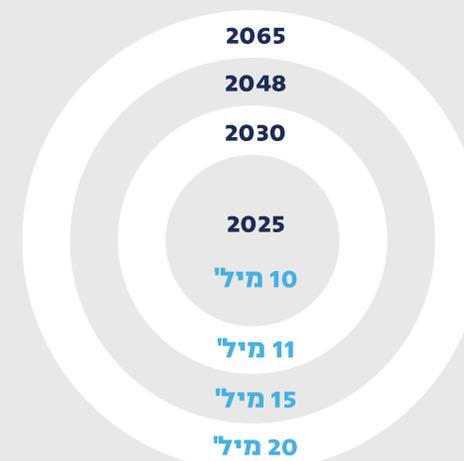
**צרכי הדיור בישראל 2016-2040 אלפי יח"ד לשנה**



Israel Housing Demand vs. Housing Starts (2016-2040)



**צפי גידול באוכלוסייה לאורך השנים**



**הנתונים נלקחו מהמקורות הבאים:**

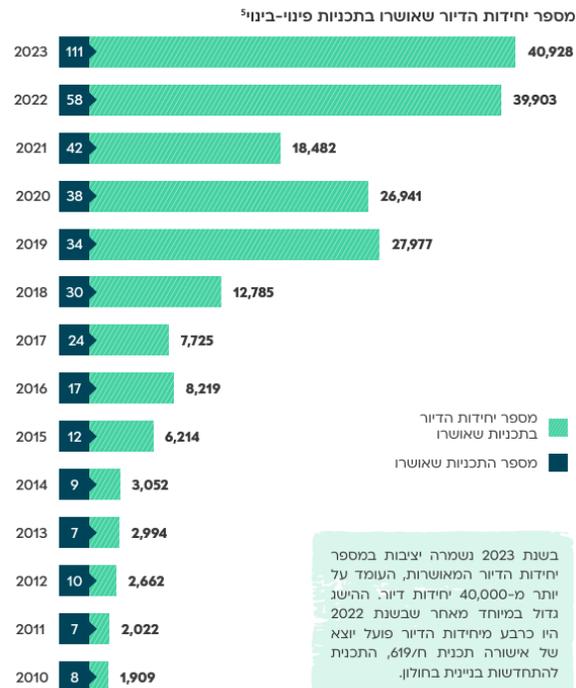
- היעד לצרכי דיור עתידיים בישראל 2016-2040, המועצה הלאומית לכלכלה ומשרד ראש הממשלה
- הלמ"ס, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

**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:



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 בשיעור ההתחדשות העירונית מתוך יעדי התכנון, לפי שנים

מקור: התכנית האסטרטגית לדיור, נתוני הלמ"ס, עבודי המועצה הלאומית ללכלה

התחדשות עירונית נתוני מאקרו

<sup>1</sup> המספרים כוללים תכנית שאושרו בכל מוסדות התכנון: ועדות מחוזיות, ותימ"ל, ועדות מקומיות עצמאיות מיוחדות. החל משנת 2022 נספרות גם תכנית ההתחדשות העירונית אשר אינן עומדות בתנאים של ההכרזה, ובלבד שהן כוללות ארבע יחידות דיור קיימות ותוספת של 12 יחידות דיור לכל הפחות. מאחר שמספר יחידות הדיור בשנים קודמות מטוב ברליך עבור רחובות, יזכנו פועלים כגונם 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'



עודפים צפויים	רווח צפוי	% רווח גולמי	רווח גולמי צפוי	עלויות צפויות	מחיר ממוצע למ"ר צפוי	הכנסות צפויות	צפי לסיום הפרויקט	מועד תחילת עבודות משוער	סטטוס	בקשות רכישה	יח' שנמכרו	סה"כ יח"ד לשיווק יח"ד	יח"ד קיים	בעלות	עיר		
25,117	13,243	21%	21,038	91,400	33,000	104,643	Q1 26	Q4 22	הקמה	2	22	72	27	45	100%	רמת גן	סמדר 1
11,533	6,033	23%	11,211	42,985	39,000	48,896	Q3 27	Q2 25	הקמה	-	6	26	14	12	100%	גבעתיים	ז'בוטינסקי 29
6,458	3,658	23%	6,176	24,885	41,000	28,414	Q3 27	Q2 25	הקמה	-	4	14	8	6	100%	גבעתיים	ז'בוטינסקי 27
10,181	5,526	32%	10,259	27,383	53,800	32,508	Q3 27	Q4 25	הקמה	-	3	16	6	10	100%	תל אביב	פרץ חיות 3
15,681	8,481	25%	14,320	47,228	38,500	55,709	Q4 27	Q1 26	התקבל היתר בנייה	-	-	25	14	11	100%	גבעתיים	המרי 17
16,783	8,283	27%	15,790	51,412	38,500	59,695	Q4 27	Q1 26	התקבל היתר בנייה	1	3	26	14	12	100%	גבעתיים	המעין 9
11,401	5,901	25%	11,612	39,302	38,300	45,203	Q1 28	Q1 26	התקבל היתר בנייה	1	2	18	10	8	100%	גבעתיים	שדה בוקר 21-23
16,416	9,139	22%	14,688	58,212	29,500	67,351	Q1 28	Q1 26	התקבל היתר בנייה	1	6	36	24	12	100%	רמת גן	משה דיין 35-37
<b>113,570</b>	<b>60,264</b>	<b>24%</b>	<b>105,094</b>	<b>382,807</b>	<b>38,950</b>	<b>442,419</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>5</b>	<b>46</b>	<b>233</b>	<b>117</b>	<b>116</b>	<b>-</b>		<b>סה"כ משועבדים</b>

\* כלל ההכנסות, עלויות, רווח ועודפים הינם באלפי ₪  
 \*\* יחד' שנמכרו ובקשות רכישה נכון למועד פרסום המצגת.

## 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.

**25,117**

אלפי ש"ח  
יתרת עודפים צפויה

**104,643**

אלפי ש"ח  
הכנסות צפויות

**76%**

שיעור השלמת שיווק

**93%**

שיעור השלמה הנדסי

מועד מסירה צפוי  
רבעון ראשון 2026

22 דירות  
מכורות.\*

2 הרשמות  
חתומות

\* נכון למועד פרסום המצגת



**SMADAR 1**

סביבה טובה זה בטבע שלנו

26 דירות חדשות  
ב-2 בניינים  
מתוכן 14 לשיווק

פרויקט הריסה ובניה  
תמ"א  
38/2

# ז'בוטינסקי 29 גבעתיים

11,533 אלפי ₪  
יתרת עודפים צפויה

48,896 אלפי ₪  
הכנסות צפויות

42% שיעור השלמת שיווק

7% שיעור השלמה הנדסי

מועד מסירה צפוי  
רבעון שלישי 2027

6 דירות  
מכורות



14 דירות  
חדשות  
מתוכן 8 לשיווק

פרויקט הריסה ובניה  
תמ"א  
38/2

# ז'בוטינסקי 27 גבעתיים

6,458 אלפי ₪  
יתרת עודפים צפויה

28,414 אלפי ₪  
הכנסות צפויות

55% שיעור השלמת שיווק

7% שיעור השלמה הנדסי

מועד מסירה צפוי  
רבעון שלישי 2027

4 דירות  
מכורות

**16**  
דירות חדשות  
מתוכן 6 לשיווק

**10,181**  
אלפי ₪  
יתרת עודפים צפויה

**52%**  
שיעור השלמת שיווק

מועד מסירה צפוי  
רבעון שלישי 2027

פרויקט חיזוק  
תמ"א  
**38/1**

**32,508**  
אלפי ₪  
הכנסות צפויות

**3%**  
שיעור השלמה הנדסי

3 דירות  
מכורות\*

\*נכון למועד פרסום המצגת

## פרץ חיות 3 תל אביב



PERETS HAYUT 3 / TLV  
**square**



# המרי 17 גבעתיים

פרויקט הריסה ובנייה  
תמ"א  
**38/2**

**25**  
דירות חדשות  
מתוכן 14 לשיווק

**55,709**  
אלפי ש"ח  
הכנסות צפויות

**15,681**  
אלפי ש"ח  
יתרת עודפים צפויה

מועד תחילת הקמה צפוי  
רבעון ראשון 2026

מועד מסירה צפוי  
רבעון רביעי 2027



**מותג עירוני**

המרי 17 | גבעתיים

# המעין 9 גבעתיים

פרויקט הריסה ובנייה  
תמ"א  
**38/2**

**59,695**  
אלפי ₪  
הכנסות צפויות

**26**  
דירות חדשות  
מתוכן 14 לשיווק  
3 דירות מכורות  
1 הרשמה חתומה\*

**16,783**  
אלפי ₪  
יתרת עודפים צפויה

מועד מסירה צפוי  
רבעון רביעי 2027

מועד תחילת הקמה צפוי  
רבעון ראשון 2026

\*נכון למועד פרסום המצגת

# שדה בוקר 21-23 גבעתיים

פרויקט הריסה ובנייה  
תמ"א

38/2

45,203

אלפי ש"ח  
הכנסות צפויות

2 בניינים  
18 דירות חדשות  
מתוכן 10 לשיווק  
2 דירות מכורות  
1 הרשמה חתומה\*

11,401

אלפי ש"ח  
יתרת עודפים צפויה

מועד מסירה צפוי  
רבעון ראשון 2028

מועד תחילת הקמה צפוי  
רבעון ראשון 2026

\*ינכון למועד פרסום המצגת



**2** בניינים  
36 דירות חדשות  
מתוכן 24 לשיווק  
6 דירות מכורות  
1 הרשמה חתומה\*

**16,416**  
אלפי ₪  
יתרת עודפים צפויה

פרויקט הריסה ובנייה  
תמ"א  
**38/2**

**67,351**  
אלפי ₪  
הכנסות צפויות

## משה דיין 35-37 רמת גן

מועד מסירה צפוי  
רבעון ראשון 2028

מועד תחילת הקמה צפוי  
רבעון ראשון 2026

\*נכון למועד פרסום המצגת

# פרויקטים נוספים

שיעור 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	
38%	11,636	30,610	Q3 2028	Q2 2026	100%	7	12	תמ"א 38/2	עמוס 31 תל אביב
26%	6,639	27,737	Q3 2028	Q2 2026	100%	6	12	תמ"א 38/2	עמוס 33 תל אביב
24%	18,622	74,571	Q4 2029	Q3 2027	100%	16	34	תמ"א 38/2	ברדיצ'בסקי 14-16 גבעתיים
25%	16,310	64,260	Q2 2029	Q2 2026	100%	15	27	תמ"א 38/2	אורבון 26 רמת השרון
24%	17,000	69,360	Q4 2030	Q3 2027	100%	20	36	תמ"א 38/2	ל"ה 60 גבעתיים
25%	16,812	66,300	Q4 2029	Q2 2027	100%	21	35	תמ"א 38/2	ל"ה 42 גבעתיים
21%	4,406	20,706	Q4 2030	Q1 2028	100%	3	11	תמ"א 38/1	חיים ואלישע 3 תל אביב
28%	24,553	86,458	Q2 2033	Q1 2030	50%	59	76 + מסחר ותעסוקה	פינוי בינוי	דב הז 1-3 רחובות**
25%	22,000	87,000	Q1 2035	Q1 2032	100%	27	42	תמ"א 38/2	הוורדים 8-10 גבעתיים***
137,978		526,002				174	285		סה"כ

\* הסכמים הינם באלפי ₪

\*\* הנתונים (למעט כמות היחידות) לפי חלק החברה הישיר בהכנסות וברווחים.

\*\*\* לפי דיווח מיום 13/01/26.

פרויקטי התחדשות  
עירונית נוספים  
ליום 30/09/25

# פרויקטי התחדשות עירונית נוספים



ברדיצ'בסקי 14-16 גבעתיים



דב הוז 1-3 רחובות



אורבוך 26 רמת השרון



עמוס 31 תל אביב



עמוס 33 תל אביב



חיים ולישע 3 תל אביב

עודפים צפויים	רווח צפוי*	רווח גולמי צפוי	עלויות צפויות	מחיר ממוצע למ"ר צפוי	הכנסות צפויות	מחיר קרקע ליח"ד	עלות הקרקע	צפי לסיום הפרוייקט	מועד תחילת עבודות משוער	סטטוס	סה"כ יח"ד הרכישה	תאריך בעלות	עיר	מתחם זנדני* בני עייש
23,219	15,753	25,220	57,436	19,959	73,189	757	32,567	Q1 29	Q3 26	רכישת קרקע במכרז מנהל	43	11/2023	בני עיש	50%
61,679	37,523	63,118	188,099	15,000	225,622	298	53,141	Q2 30	1 27Q	רכישת קרקע במכרז מנהל	178	02/2025	דרור	50%
23,640	17,550	31,500	66,150	18,000	83,700	66	15,180	Q1 33	Q1 30	רכישת קרקע במכרז מנהל	230	12/2025	דרור	45%
<b>108,538</b>	<b>70,826</b>	<b>104,088</b>	<b>311,685</b>	<b>17,633</b>	<b>384,061</b>	-	-	-	-	-	451	3	סה"כ ביזום	

\* כל הנתונים הכספיים בטבלה הינם לפי החלק היחסי של החברה בעלות הפרוייקט ובאפ"ש  
 \*\* עלות קרקע ומחיר קרקע ליח"ד לפי מחיר הזכייה המלא במכרז  
 \*\*\* לפי דיווח מיום 30/12/25



פרוייקטי ייזום  
**רכישת קרקעות**  
 ליום 30/09/25

# 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 רכישה: 11/2023

**757**

אלפי ש"ח  
מחיר קרקע ליח"ד

**32,564**

אלפי ש"ח  
עלות רכישת הקרקע

**25,220**

אלפי ש"ח  
רווח גולמי לחברה

**73,189**

אלפי ש"ח  
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 178 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 רכישה: 02/2025.

**298**

אלפי ש"ח  
מחיר קרקע ליח"ד

**53,141**

אלפי ש"ח  
עלות רכישת הקרקע

**63,118**

אלפי ש"ח  
רווח גולמי לחברה

**225,622**

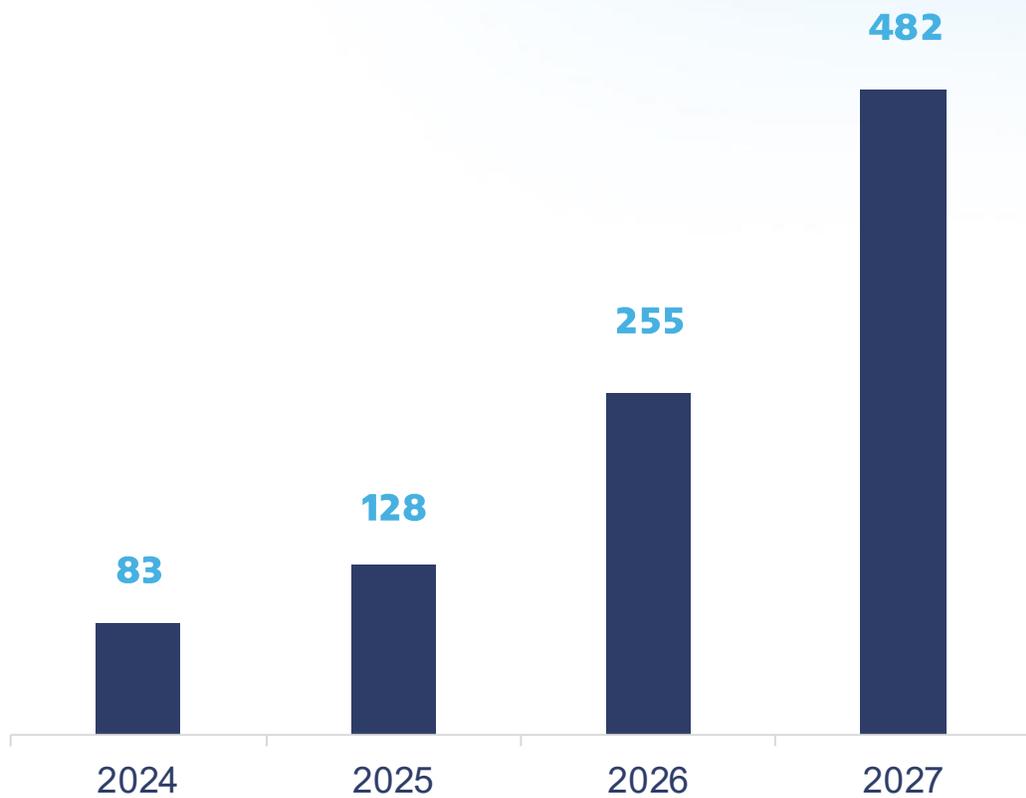
אלפי ש"ח  
הכנסות צפויות

מועד תחילת בניה צפוי רבעון ראשון 2027  
חלק החברה 50%

\*הנתונים הכספיים מציינים את חלק החברה בהכנסות וברווחים

# נתונים פיננסיים





\*נכון לרבעון רביעי בכל שנה



תחזית יח"ד בביצוע

2024	Q3 2024	Q3 2025	
<b>34,283</b>	<b>20,278</b>	<b>38,987</b>	<b>הכנסות</b>
<b>27,874</b>	<b>17,448</b>	<b>33,929</b>	<b>עלות המכירות</b>
<b>6,409</b>	<b>2,830</b>	<b>5,058</b>	<b>רווח גולמי</b>
<b>19%</b>	<b>14%</b>	<b>13%</b>	<b>שיעור רווח גולמי</b>
<b>3,303</b>	<b>(158)</b>	<b>(331)</b>	<b>רווח (הפסד) תפעולי</b>
<b>(2,562)</b>	<b>(2,064)</b>	<b>(4,010)</b>	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
<b>1,098</b>	<b>(2,448)</b>	<b>(3,204)</b>	<b>רווח נקי לתקופה</b>

נתונים באלפי ₪.



סכום	התחייבויות	סכום	נכסים
23,871	הלוואות מגופים פיננסיים	15,168	מזומנים ושווי מזומנים
2,033	הלוואות מבעלי מניות וקשורים	15,644	מזומנים בחשבונות הליווי
14,091	הלוואות ממשקיעים	25,445	מזומנים בחשבונות נאמנות
13,540	אג"ח ז"ק	96,230	מלאי בניינים למכירה
58,256	התחייבויות שוטפות אחרות	16,358	נכסים שוטפים אחרים
111,791	סה"כ התחייבויות שוטפות	168,845	סה"כ נכסים שוטפים
58,266	אג"ח ז"א	9,550	השקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות
66,092	סה"כ התחייבויות לא שוטפות	21,336	נכסים בלתי שוטפים אחרים
<b>177,883</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>	<b>199,731</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
<b>סה"כ הון עצמי 21,848</b>			



תמצית נתונים  
**מאזן Q3 2025**

באלפי ש"ח

תודה רבה

מותג עירוני

יוזמים התחדשות עירונית

