



מותג עירוני

יוזמים התחדשות עירונית

מצגת חברה
דוח שנתי 2025
אפריל 2026



הבהרה משפטית

המידע הכלל במצגת זו הינו למטרת נוחות בלבד, ואינו ממצה את מלאו הנתונים אודות מותג עירוני בע"מ (להלן: "החברה") ופעילותה, ואינו מחליף את הצורך בעיון בדיווחים שפרסמה החברה לצורך, ובכלל זה, בתשקיף ההשלמה של הפקדה ראשונה לצניור ותשקיף מדף של החברה נושא תאריך 30 במאי 2025 ואשר פורסם ביום 29 במאי 2025 (מס' אסמכתא 01-038947-2025) (להלן: "התשקיף"), בדוח הרבעון השני לשנת 2025 של החברה אשר פורסם ביום 31 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא 01-065419-2025), בדוח הרבעון השלישי לשנת 2025 של החברה אשר פורסם ביום 26 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא 01-092610-2025), בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 (מס' אסמכתא 01-026927-2026) ובפרסומים אחרים שפורסמו על ידי החברה. מצגת זו אינה מהווה הצעת לרכישת ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור והאמור בה אינו מהווה המלצה או חוות דעת ו/או חתיף לשיקול לב או חוות דעת של המשקיע. מצגת זו אינה באה במקום בדיקה עצמאית יעוץ אישי בהתאם לנתונים הייחודיים של משקיע והיא גם אינה מהימרת להקיא או להכיל את כל המידע העשוי להיות רלוונטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע להשקעה בחברה עצמה או בניירות הערך של החברה. מצגת זו מיועדת לערך של החברה. מצגת זו אינה מהווה המלצה או חוות דעת של החברה ו/או את תיאור כלל פעילותה ו/או גורמי הסיכון של החברה. התמונות המוצגות במצגת חלקן הן בגדר הדמיה ובהקיא יתכנו שינויים טכנוניים ו/או אחרים בעתיד. המצגת כוללת מידע ונתונים המבוססים על אומדנים והערכות של החברה, לרבות מידע המובא בדרך שלא ירום, גרפים, סקירות וכל מידע אחר המובא בכל דרך, ולפיכך יש להתחייב אליהם כמידע צופה פני עתיד כמשמעותו להלן.

המידע המוצג במצגת זו כולל תוכניות ו/או הערכות של החברה ביחס לנכסי, לרבות מימוש הפוטנציאל הגלום בהם, תחזיות מטרות, הערכות ואומדנים המתייחסים לאירועים ו/או עניינים המהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתן בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ואשר התממשותם אינה ודאית ו/או אינה בשליטה הבלעדית של החברה. המידע, ביחס לפרויקטים והיקפם, ובכלל זה היקף היחידות הצפויים, להכנסות וההוצאות הצפויות, לרבות עופים צפויים, ישוערו רווח גלמי צפוי, רווח חרוץ צפוי, חסיר המוצע למ"ר צפוי והמועדים הצפויים להתחלת הפעילות, יהיו 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 לשיוק בפרויקטים ומועדיהם, קצב התקדמות ביצוע הפרויקטים, אומדן עלויות ההשלמת הפרויקטים, עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עמם, עמידה בסוכמים המערכים על ידי החברה בקשר עם עלויות הפרויקטים וכן עמידה בלוחות הזמנים החזויים, לרבות עמידת הקבלנים המבצעים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עימם. כמו כן, המידע מבוסס על התחשיב הכלכלי של עמדת החברה, בהתחשב ב-(x) מחירי המכירה הנוכחיים של דירות שנמכרו בפרויקטים ו/או בפרויקטים סמוכים; (y) עלויות הבנייה הצפויות בהסתמך על תחשיב החברה (z) קצב המכירת החזוי בהתבסס על ניסיון החברה.

תחזיות החברה ששיות שלא להתממש במידה יוחלפו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים יאט בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימשו בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או קצב השלמת הפרויקטים יאט לעומת תחזיות החברה. וזאת עקב שינויים בכלכלה בישראל ובעולם וכן בשוק הדל"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 היכנות הביצוע שלהם על ידי רשויות התכנון ואשר הערכות החברה הבלבר, כמו כן, במצגת זו נכללו, בין היתר, פרויקטים מסוג בניית מתחמי מגורים קרקע במסגרת היקף מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטה החברה הבלבר, כמו כן, במצגת זו נכללו, בין היתר, פרויקטים מסוג בניית מתחמי מגורים קרקע במסגרת זכיה במכרז רשות מקרקעי ישראל, אשר בחלקם טרם התקיימו ו/או הבשילו התנאים לתחילת הביצוע ו/או אושרה סופית היכנות הביצוע שלהם על ידי רשויות התכנון ואשר הערכות החברה דבר, וכל זאת להוציא לפועל את הפרויקטים האלו, היקף מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטה החברה הבלבר. כי אין כל ודאות שהערכות אלה של החברה תתממשנה בפועל, בין היתר, כיוון ש: (א) אין כל ודאות כי יתקבלו הסכמות הדיירים הדרושות על פי דין; (ב) אין כל ודאות כי התב"ע המוצעת על ידי החברה לפרויקטים יאושרו על ידי הגורמים הרלוונטיים ובכלל זה כמות היחידות המוצעות לכל פרויקט; (ג) אין כל ודאות שהפרויקטים שישאו יהיו פטורים מהסלי השבחה או שיחולו עליהם היטלי השבחה מקוטנים; (ד) אין כל ודאות לגבי החלטות המועצה שיתקבלו על ידי מוסדות תכנון ואשר ששיות להיות להם השלכות על היכנות הפרויקטים או סיווגי התממשותם; (ה) אין כל ודאות כי החברה תבצע את הפרויקטים הכלולים במצגת זו ובהקפים בהם אינם מוגיינת; (ו) אין כל ודאות בדבר הכדאיות הכלכלית של הפרויקטים המוצעים 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 הנכחי, תחומי פעילותה וסביבתה העסקית כפי שהינם במועד פרסום המצגת, ניתוח מידע כללי שברשות החברה במועד פרסום מצגת זו, לרבות בעניין התפתחויות עתידיות, לוחות הזמנים הצפויים בפרויקטים היקף, ההכנסות, הרווחים והועדפים המבוססים על הפרויקטים של החברה אשר התממשותם אינה ודאית בין היתר, בשל אי קידום ו/או עיכובים בהליכי הסטטוריים לרבות אי קידום תב"ע מתאימות מצד רשויות התכנון, הקטנת היקף ציוד הבניה מצד רשויות התכנון, אי קבלת מלאו הסכמות הדיירים והחלטות על פי דין, אי השלמת התמורה הצפויה (במועד או בכלל) על ידי רוכשי היחידות בפרויקטים, קשיים בתשלום התקדמות הפרויקטים, בין היתר, עקב אי עמידת הקבלנים המבצעים בהתחייבויותיהם, לרבות במועדים שנקבעו, שינוי מהותי בעלות הקמת הפרויקטים ו/או מחירי המכירה בהם צופה החברה כי תמכור את יחידות הדירור לעומת אלו שהוערכו על ידי החברה לרבות, שינוי בהערכת החברה בדבר הביקושים הקיימים, כמו כן, הערכות החברה המפורטות לעיל עשויות להשתנות במהלך ההתקיים, בין היתר, בשל גורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה המתוארים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, בשל מוסדות תכנון ובכללית הכלכלית של החברה, בשל גורמים חיצוניים המשפיעים על פעילותה, אשר אינם ניתנים להערכת מראש ואשר אינם ניתנים לשליטה החברה ובשלי שינויים במצב הכלכלי ו/או בשוקי הדל"ן בהם פועלת החברה ובשל תנודות בביקושים ובהיצעים של נכסים, כמו כן, הערכות החברה המפורטות לעיל עשויות שלא להתקיים גם בשל שינויים רגולטוריים אשר לחברה אין השפעה עליהם והיא אינה יכולה לאמוד את השפעתם על החברה ועל פעילותה. לחברה אין כל ודאות כי ציפיותיה, הערכותיה ותוכניותיה יתממשו ולפיכך תוצאות פעולותיה עשויות להיות שונות מהותית ממהותיות המוצגות המוערכות או משתמשות במצגת זו.

לאור האמור, קוראי מצגת זו מזהרים באות, כי תוצאותיה והשיגיה בפועל של החברה בעתיד עולות 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 את 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.

כ- **344** 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- **1.82** היקף הכנסות צפויות מפרויקטים
בתכנון/שיווק/ביצוע
מיליארד ₪ (חלק החברה כ-1.34 מיליארד ש"ח)

* יח"ד שנמסרו, בביצוע וצפויות בתהליכי תכנון, ללא פרויקטים שהחברה נבחרה כיזם לפני חתימה.

** הנתון מייצג את חלקה הישיר של החברה.

*** לא כולל הלוואות מזנין מובטחות בסה"כ של כ-3 מיליון ₪

נעים
להכיר



גילי דקל
דירקטור

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



מתן סופר
בעלים ומנכ"ל

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



יואב שפירר
בעלים ויו"ר הדירקטוריון

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



מתן מושקוביץ
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.



שחר נרקיס
סמנכ"ל תפעול

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



עומר סגל
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



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 | המעיין 9 | שדה בוקר 21-23 | ברדיצ'בסקי 14-16 | ל"ה 60 | ל"ה 42 | הורדים 8-10

פרויקטים שהסתיימו



פרויקטים שהסתיימו

6 פרויקטים הכוללים 65 יח"ד



וויצמן 23 רמת השרון 21 יח"ד

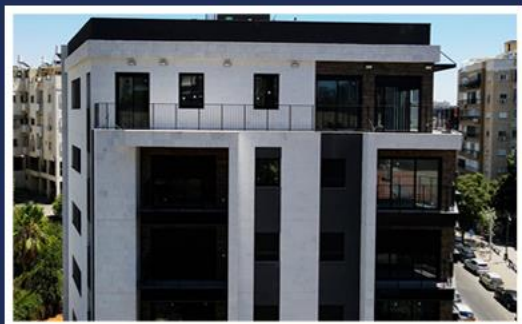


אבנר 1 רמת גן 11 יח"ד



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	יח"ד לשיווק	יח"ד קיים	בעלות	עיר	
24,872	12,998	20%	21,038	91,493	34,000	104,491	Q2 26	Q4 22	הקמה	1	24	72	27	45	100%	רמת גן	סמדר 1
11,357	5,857	21%	10,433	43,081	40,500	48,938	Q3 27	Q2 25	הקמה	-	6	26	14	12	100%	גבעתיים	ז'בוטינסקי 29
6,391	3,591	22%	6,145	24,866	41,000	28,457	Q3 27	Q2 25	הקמה	-	4	14	8	6	100%	גבעתיים	ז'בוטינסקי 27
10,026	5,426	31%	10,272	26,981	54,000	32,407	Q3 27	Q4 25	הקמה	-	4	16	6	10	100%	תל אביב	פרץ חיות 3
15,341	8,141	26%	14,799	47,986	38,500	56,127	Q1 28	Q2 26	התקבל היתר בנייה	-	-	25	14	11	100%	גבעתיים	המרי 17
16,783	8,283	27%	16,120	51,412	38,500	59,695	Q4 27	Q1 26	הקמה	1	4	26	14	12	100%	גבעתיים	המעין 9
10,805	5,901	25%	11,099	39,302	38,300	45,203	Q3 28	Q2 26	התקבל היתר בנייה	-	3	18	10	8	100%	גבעתיים	שדה בוקר 21-23
16,489	9,139	22%	14,769	58,212	29,500	67,351	Q3 28	Q2 26	התקבל היתר בנייה	-	6	36	24	12	100%	רמת גן	משה דיין 35-37
112,064	59,336	24%	104,675	383,333	40,000	443,669	-	-		2	51	233	117	116	-		סה"כ משועבדים

* כלל ההכנסות, עלויות, רווח ועודפים הינם באלפי ₪
 ** יח' שנמכרו ובקשות רכישה נכון למועד פרסום המצגת.
 *** ללא הלוואות מזנין מבטוחות בסה"כ של כ-3 מליון ש"ח.

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.

24,872

אלפי ש"ח
יתרת עודפים צפויה

104,491

אלפי ש"ח
הכנסות צפויות

76%

שיעור השלמת שיווק

94%

שיעור השלמה הנדסי

מועד מסירה צפוי
רבעון שני 2026

1 הרשמות
חתומות*

24 דירות
מכורות.
(83%)*



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

11,357 אלפי ₪
יתרת עודפים צפויה

48,938 אלפי ₪
הכנסות צפויות

48% שיעור השלמת שיווק

9.2% 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

6,391 אלפי ₪
יתרת עודפים צפויה

28,457 אלפי ₪
הכנסות צפויות

55% שיעור השלמת שיווק

9.2% שיעור השלמה הנדסי

מועד מסירה צפוי
רבעון שלישי 2027

4 דירות
מכורות

16

דירות חדשות
מתוכן 6 לשיווק

פרויקט חיזוק
תמ"א

38/1

פרץ חיות

3

תל אביב

10,026

אלפי ש"ח
יתרת עודפים צפויה

32,407

אלפי ש"ח
הכנסות צפויות

52%

שיעור השלמת שיווק

2.5%

שיעור השלמה הנדסי

מועד מסירה צפוי
רבעון שלישי 2027

4 דירות
מכורות
*(66%)

* נכון למועד פרסום המצגת





המרי 17 גבעתיים

פרויקט הריסה ובנייה
תמ"א
38/2

25
דירות חדשות
מתוכן 14 לשיווק

56,127
אלפי ש"ח
הכנסות צפויות

15,341
אלפי ש"ח
יתרת עודפים צפויה

מועד תחילת הקמה צפוי
רבעון שני 2026

מועד מסירה צפוי
רבעון ראשון 2028



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
4 דירות מכורות (28%)
1 הרשמה חתומה*

16,783
אלפי ₪
יתרת עודפים צפויה

מועד מסירה צפוי
רבעון רביעי 2027

מועד תחילת הקמה
רבעון ראשון 2026

*נכון למועד פרסום המצגת

2 בניינים
18 דירות חדשות
מתוכן 10 לשיווק
3 דירות מכורות (33%).

10,805
אלפי ₪
יתרת עודפים צפויה

מועד מסירה צפוי
רבעון שלישי 2028

פרויקט הריסה ובנייה
תמ"א
38/2

45,203
אלפי ₪
הכנסות צפויות

מועד תחילת הקמה צפוי
רבעון שני 2026

שדה בוקר 21-23 גבעתיים




מותג עירוני
שדה בוקר 21-23 | גבעתיים

2 בניינים
36 דירות חדשות
מתוכן 24 לשיווק
6 דירות מכורות (25%).

16,489
אלפי ₪
יתרת עודפים צפויה

מועד מסירה צפוי
רבעון שלישי 2028

פרויקט הריסה ובנייה
תמ"א
38/2

67,351
אלפי ₪
הכנסות צפויות

מועד תחילת הקמה צפוי
רבעון שני 2026

משה דיין

35-37

רמת גן



BeTwin

MOSHE DAYAN 35-37, RAMAT GAN

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%	11,657	30,610	Q3 2028	Q3 2026	100%	7	12	תמ"א 38/2	עמוס 31 תל אביב
24%	6,239	26,018	Q3 2028	Q3 2026	100%	6	12	תמ"א 38/2	עמוס 33 תל אביב
23%	16,153	70,232	Q4 2029	Q3 2027	100%	20	38	תמ"א 38/2	ברדיצ'בסקי 14-16 גבעתיים
25%	15,559	61,034	Q2 2029	Q3 2026	100%	15	27	תמ"א 38/2	אורבון 26 רמת השרון
25%	17,000	69,360	Q4 2030	Q3 2027	100%	20	36	תמ"א 38/2	ל"ה 60 גבעתיים
23%	15,000	65,216	Q3 2030	Q2 2027	100%	17	31	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%	21,851	86,993	Q1 2032	Q1 2029	100%	27	42	תמ"א 38/2	הוורדים 8-10 גבעתיים
	132,418	516,627				174	285		סה"כ

* הסכמים הינם באלפי ₪

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

פרויקטי התחדשות
עירונית נוספים

מסחר ותעסוקה מתוכנן (מ"ר)	יח"ד מתוכננות	יח"ד קיימות	עיר	
2,400	70	23	רחובות	הרצל – רמב"ם – ארלוזורוב
110	99	38	רמת גן	הרצל - הזיתים
1,800	94	28	רחובות	טשרנחובסקי 52-58
14,000	585	138	קריית מוצקין	דרך עכו – הדס – ציפורן*
18,310	801	227	4	סה"כ

לחברה צבר של 4 פרויקטים מסוג של פינוי בינוי אשר נמסרה בהם הודעת זכייה לחברה או באמצעות רכישת הפרויקט. בשלב זה, לדעת החברה, טרם ניתן לאמוד באופן מהימן את מועד תחילתם, צפי הכנסות, ההוצאות, מספר יחידות השיווק והרווחיות ומסר היחידות המתוכננות מובאים בסוף באת על בסיסי הערכת ההנהלה וניסיונה.

* חלק החברה 80%

**פרויקטים שנמסרה
הודעת זכיה לחברה**

פרויקטי התחדשות עירונית נוספים



ברדיצ'בסקי 14-16 גבעתיים



דב הוז 1-3 רחובות



אורבוכ 26 רמת השרון



עמוס 31/33 תל אביב



ל"ה 42 גבעתיים



הורדים 8-10 גבעתיים

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	תאריך הרכישה	בעלות	עיר	מתחם זנדני* בני עייש
20,010	9,227	15,692	61,013	19,000	70,240	757	32,567	Q1 29	Q3 26	רכישת קרקע במכרז מנהל	43	11/2023	50%	בני עיש	
61,679	37,523	63,118	188,100	17,000	225,622	298	53,141	Q2 30	1 27Q	רכישת קרקע במכרז מנהל	178	02/2025	50%	דרור	דרור* (נופי דרור)
27,361	17,550	29,035	75,472	15,000	93,022	66	15,180	Q2 32	Q2 29	רכישת קרקע במכרז מנהל	+230 2000 מר' משחר	12/2025	45%	דרור	דרור* (פסגות דרור)
109,050	64,300	107,845	315,263	17,633	388,884	-	-	-	-	-	451	3			סה"כ ביזום

* כל הנתונים הכספיים בטבלה הינם לפי החלק היחסי של החברה בבעלות הפרוייקט ובאלפי ש"ח
 ** 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 רכישה: 11/2023

757

אלפי ש"ח
מחיר קרקע ליח"ד

32,564

אלפי ש"ח
עלות רכישת הקרקע

15,692

אלפי ש"ח
רווח גולמי לחברה

70,204

אלפי ש"ח
הכנסות צפויות

מועד תחילת בניה צפוי רבעון שלישי 2026
חלק החברה 50%

*הנתונים הכספיים מציינים את חלק החברה הישיר בהכנסות וברווחים

נופי דרור

דרור

זכיה במכרז של רמ"י.
תב"ע להקמת 178 צמודי קרקע בישוב 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 ₪
מחיר קרקע ליח"ד

53,141

אלפי ₪
עלות רכישת הקרקע

63,118

אלפי ₪
רווח גולמי לחברה

225,622

אלפי ₪
הכנסות צפויות

מועד תחילת בניה צפוי רבעון ראשון 2027
חלק החברה 50%

*הנתונים הכספיים מציינים את חלק החברה הישיר בהכנסות וברוחים

פסגות דרוך

דרור

זכייה במכרז של רמ"י.
תב"ע להקמת מתחם של כ- 230 דירות מיוחדות ו-2000
מר' מסחר (שימושים נלווים) בישוב דרוך.
תאריך רכישה: 12/2025

66

אלפי ש"ח
מחיר קרקע ליח"ד

15,180

אלפי ש"ח
עלות רכישת הקרקע

29,035

אלפי ש"ח
רווח גולמי לחברה

93,022

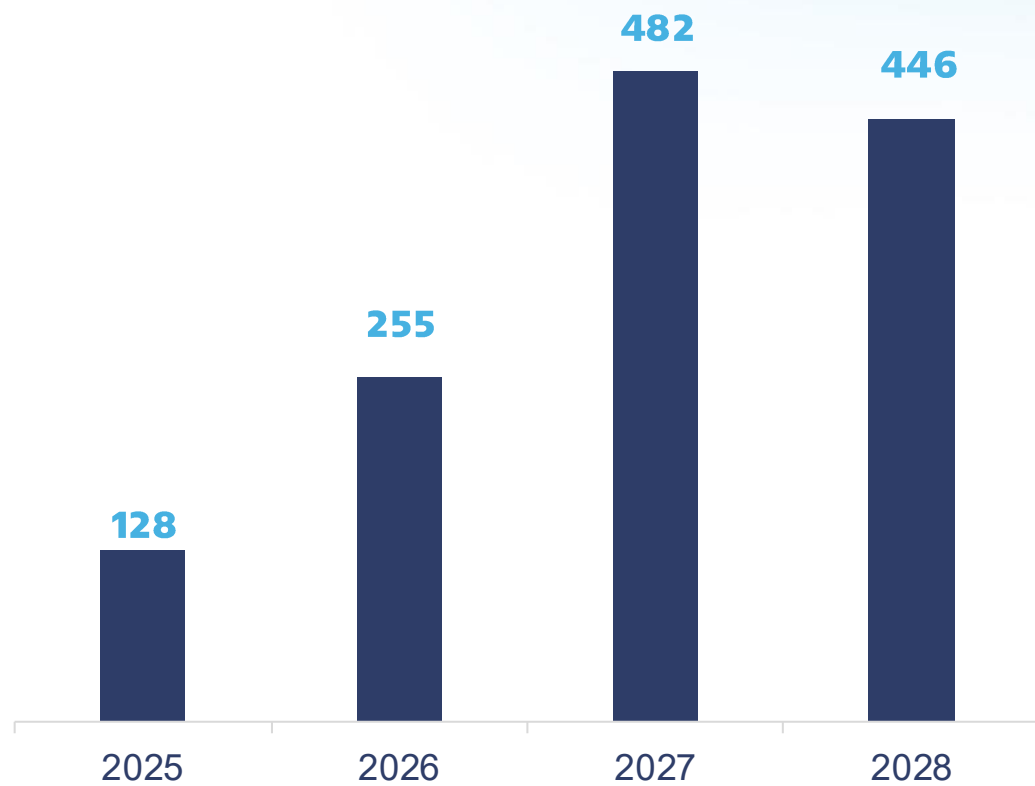
אלפי ש"ח
הכנסות צפויות

מועד תחילת בניה צפוי רבעון שני 2029
חלק החברה 45%

*הנתונים הכספיים מציינים את חלק החברה בהכנסות וברווחים

נתונים פיננסיים





*נכון לרבעון רביעי בכל שנה



תחזית יח"ד בביצוע

2024	2025	
34,283	53,649	הכנסות
27,874	45,995	עלות המכירות
6,409	7,654	רווח גולמי
19%	14%	שיעור רווח גולמי
3,303	(1,581)	רווח (הפסד) תפעולי
(2,562)	(5,995)	הוצאות מימון, נטו
1,098	(6,233)	רווח נקי (הפסד) לשנה

נתונים באלפי ₪.



סכום	התחייבויות
23,721	הלוואות מגופים פיננסיים
3,405	הלוואות מבעלי מניות וקשורים
21,544	הלוואות ממשקיעים
16,627	אג"ח ז"ק
55,093	התחייבויות שוטפות אחרות
120,390	סה"כ התחייבויות שוטפות
53,850	אג"ח ז"א
1,352	הלוואות מעלי מניות וקשורים
1,925	התחייבויות בלתי שוטפות אחרות
57,127	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
177,517	סה"כ התחייבויות

סכום	נכסים
14,146	מזומנים ושוי מזומנים
13,803	מזומנים בחשבונות הליווי וחשבונות נאמנות
15,335	מזומנים בחשבונות נאמנות
111,239	מלאי בניינים למכירה
22,695	נכסים שוטפים אחרים
177,218	סה"כ נכסים שוטפים
10,312	השקעה בחברות כלולות
5,130	עלויות בגין פרויקטים עתידיים
3,676	נכסים בלתי שוטפים אחרים
19,118	סה"כ נכסים לא שוטפים
196,336	סה"כ נכסים

סה"כ הון עצמי 18,819



תמצית נתונים
מאזן 4 2025Q

באלפי ש"ח

תודה רבה

מותג עירוני

יוזמים התחדשות עירונית

