



מצגת לשוק ההון | מרץ 2025

הבהרה משפטית

מצגת זו של חברת פרופדו בע"מ ("החברה") נערכה כמצגת כללית אודות החברה, לשם תמצית בלבד. בכל מקום בו מצוין "החברה", הכוונה לחברה או לחברות המוחזקות על ידה. אין בהצגתה של מצגת זו משום תחליף לדיווחים שמפרסמת החברה לציבור, במסגרת חובותיה על-פי דין, לרבות דוחותיה הכספיים (על כלל חלקיהם ונספחיהם) ודיווחיה המידיים, כפי שפורסמו ומתפרסמים מעת לעת על-ידי החברה במערכת המגנ"א ובאתר ההפצה של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

מצגת זו אינה מהווה הצעת ניירות ערך של החברה לציבור או "מכירה לציבור" ואין לפרשה כהצעה של ניירות ערך לציבור. המידע הכלול במצגת אינו מהווה המלצה או חוות דעת של יועץ השקעות או יועץ מס. השקעה בניירות ערך בכלל ובניירות ערך של החברה בפרט נושאת סיכון. רכישת ניירות ערך של החברה דורשת עיון מעמיק בכל המידע המפורסם על-ידי החברה (לרבות מידע ודיווחים שונים שפרסמה ו/או שתפרסם לציבור בעתיד) וכן ניתוח משפטי, חשבונאי, מיסוי וכלכלי של מידע כאמור.

יודגש כי תוצאות העבר, לרבות התוצאות המפורטות במצגת זו, ככל שמפורטות, אינן בהכרח מעידות על ביצועים עתידיים.

המצגת עשויה לכלול מידע, לרבות חשבונאי ושאינו חשבונאי אשר הוצג באופן, אפיון, עריכה, עיבוד או פילוח השונים מהאופן שבו מידע זה מוצג במסמכי ו/או בדיווחים המידיים של החברה, ובכלל זאת בדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2024 ("הדיווחים"). בהתאם, יש לקרוא את המצגת ביחד עם מלוא המסמכים והדיווחים כאמור.

מידע צופה פני עתיד

מצגת זו כוללת הערכות, נתונים, תחזיות ואומדנים המהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. לרבות הערכות החברה ביחס לנתוני צבר הפרויקטים, כמות יח"ד, ההכנסות הצפויים, הרווחיות הצפויה, צפי עלויות, מועדי הקמה וסיום הפרויקטים, המבוססות במידה מהותית על הערכותיה הסובייקטיביות של החברה ומידע שנאסף אצלה, ובכלל זה בקשר עם תוכניות, יעדים, אסטרטגיה עסקית, התפתחויות כלכליות, ענפיות ואחרות וניתוח מידע כללי שעמד בפני החברה במועד עריכת מצגת זו. פרמטרים אלה ו/או אחרים תלויים במידה רבה בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים לרבות שינוי יעוד לקרקעות של החברה והגדלת זכויות בניה בפרויקטים בהם קיימת תב"ע (הן בעצם קבלתם והן בקבלתם במועד ובהיקף הזכויות שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים), בעמידת החברה ו/או החברות המוחזקות על ידה ("הקבוצה") בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בשינוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהקבוצה) על פי ההסכמים שיחתמו ו/או שנחתמו (לרבות מימון רכישת המקרקעין ו/או הסכם ליווי לבניה); בהתקשרות בהסכמי מימון לפרויקטים שביצועם טרם החל, בעמידת הקבוצה והשותפים בתנאים ובמועדים של הסכמי המימון שנחתמו וייחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלוונטיים (לרבות העמדת הון עצמי) ובאי התקיימות העילות לפירעון מידי הקבועות בהם; בהתקשרות עם קבלן מבצע וספקים אחרים לביצוע הפרויקטים שביצועם טרם החל ובעלויות שנחזו לכך על ידי החברה, המתבססות על תנאי השוק העכשוויים; אי שינוי ו/או החמרת הרגולציה בתחומי הפעילות השונים של החברה; אי היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקטים לקשיים כלכליים; אי היקלעות מי הממשקיעים ו/או מי מהשותפים של החברה בפרויקטים הרלבנטיים לקשיים כלכליים אשר ימנעו ממנו להמשיך ולממן את חלקו בפרויקטים; בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת הקבוצה ובין היתר לאור השפעות מלחמות ו/או מצבים גיאופוליטיים שונים, שינויים תכופים ברגולציית המיסוי ולאור העלאת ריבית בנק ישראל אשר עלולה להביא לקיטון בביקושים ולירידה במחירי המכירה באופן שישפיע על מחירי השיווק של הזכויות בפרויקטים וקצב מכירתן); בהחלטות הרשויות בקשר לאישור תכניות ייעוד הקרקע; שכלל הרוכשים יעמדו בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו וייחתמו, לרבות הסכמי המימון; שיתר עלויות הפרויקטים (לרבות עלויות הפיננסיים הנדרשים בחלק מהפרויקטים, עלויות הנובעות ממדד תשומות הבניה ועלויות בנית מבני ציבור הנדרשים בחלק מהפרויקטים) לא תחרוגנה מהסך המוערך על ידי החברה; וכי תשלומי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה שתשלומם יידרש בשל תוספת זכויות בפרויקטים) שיידרשו מהחברה כיזמית לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה (לרבות עקב שינויי רגולציה) ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל, כך שיתכן שהמידע שהובא שלעיל לא יתממש ו/או יתממש באופן שונה מהמתואר לעיל. לפיכך מודגש ומובהר בזאת, כי התוצאות העתידיות של ביצועי החברה עשויות להיות שונות, ואף מהותית, מאלו שהוצגו במצגת זו.

אנחנו
בונים קדימה



החזון

קבוצת חברות ההתחדשות
העירונית המובילה בישראל

המודל העסקי

- **מנועי צמיחה כפולים** – צמיחה לעומק בתוך חברות הקבוצה לצד צמיחה לרוחב באמצעות מיזוגים ורכישות של חברות ופרויקטים נוספים
- **איכות ניהולית** – כלל החברות בקבוצה מנוהלות על-ידי צוות איכותי ומקצועי בעל ניסיון עשיר בייזום וביצוע פרויקטי התחדשות עירונית
- **אזורי ביקוש** – מרבית הפרויקטים בקבוצה ממוקמים באזורי ביקוש במרכז הארץ, בדגש על גוש דן
- **צבר פרויקטים בשל** – צבר הפרויקטים בקבוצה מאופיין ברמת בשלות גבוהה, לרבות בשלבי ביצוע ולאחר קבלת החלטות ועדה
- **מוניטין** - מייסדי קבוצת פרופדו הנם בעלי ניסיון של עשרות שנים בייזום והשבחת נדל"ן לצד היכרות עמוקה עם המערכת הבנקאית והפיננסית

מייסדים



אלון קסל
דירקטור

כלכלן, בעל 30 שנות ניסיון בייזום, השבחה וניהול פרויקטים בנדל"ן. ממייסדי ובעלי השליטה בדוראל אנרגיה.



פלג דודוביץ
מנכ"ל

עורך דין, תואר ראשון (בהצטיינות) במשפטים וחשבונאות מאוניברסיטת תל אביב, מרצה באוניברסיטת רייכמן, ומתמחה לשעבר בבית המשפט העליון.

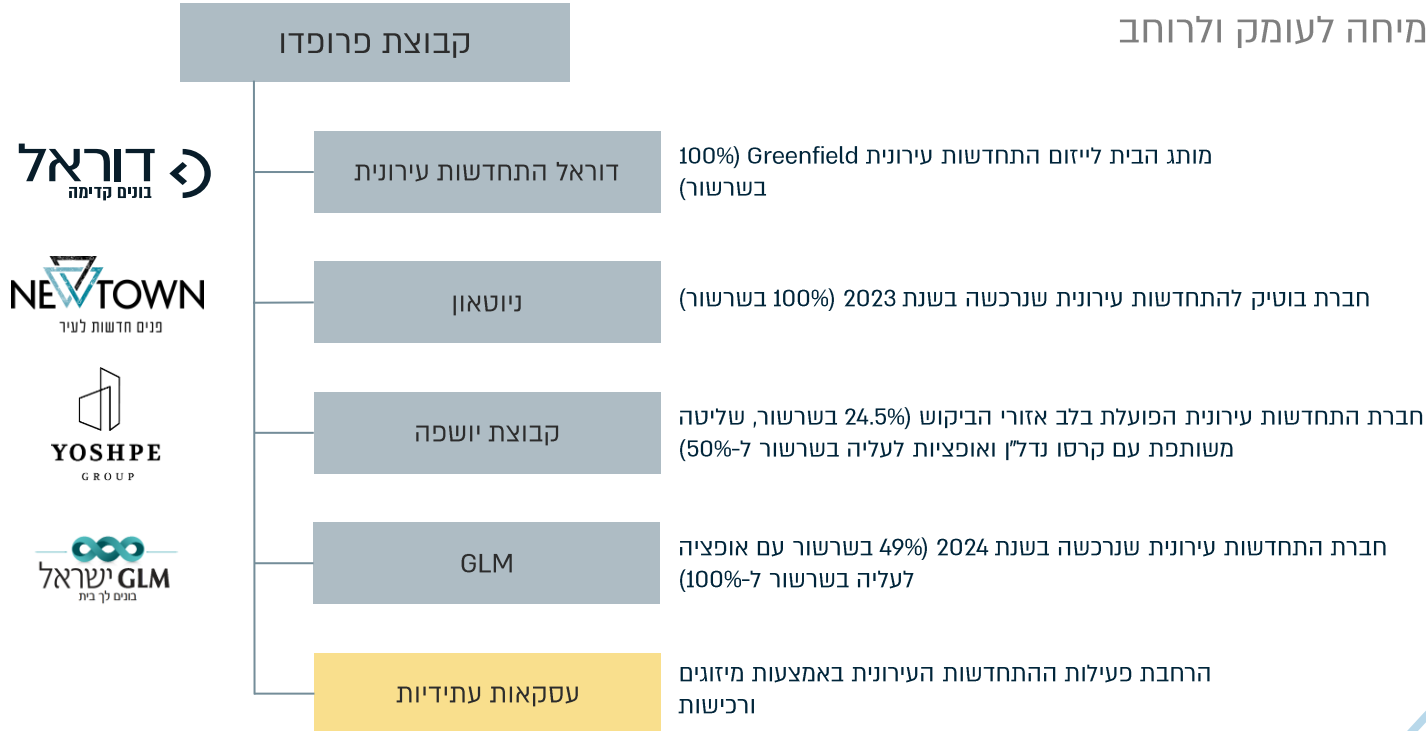


דורי דודוביץ
יו"ר

שמאי מקרקעין, בעל 30 שנות ניסיון בייזום, השבחה וניהול פרויקטים בנדל"ן. ממייסדי ובעלי השליטה בדוראל אנרגיה, היוזמת פרויקטי אנרגיה מתחדשת בישראל, ארה"ב ואירופה ונסחרת בת"א-90.

מבנה הקבוצה

רכישות אסטרטגיות ליצירת פורטפוליו עשיר
בעל פוטנציאל צמיחה לעומק ולרוחב



2,166

יחידות דיור צפויות לשיווק*

49

פרויקטים בייזום*

16

פרויקטים לאחר החלטות ועדה*

8

פרויקטים בביצוע*

קבוצת פרופדו במספרים

כ-955 מיליון ₪

צפי רווח גולמי שנתר להכיר (חלק החברה)**

כ-4.31 מיליארד ₪

צפי הכנסות (חלק החברה)**

כ-188 מיליון ₪

סך הנכסים***

כ-43.5 מיליון ₪

הון עצמי מאוחד***

*ביחס לפעילות כלל הקבוצה, לרבות חברות בנות וחברות כלולות. הצבר כולל פרויקטים בשלבי ביצוע ו/או לאחר קבלת החלטות ועדה ו/או בתכנון ו/או לאחר השגת לפחות כ-50% מחתימות הדיירים. **ביחס לחלק החברה בהכנסות וברווחים בשרשור, ותחת הנחת מימוש אופציות: (1) לעליה בשרשור עד ל-50% בקבוצת יושפה (שעלותה מוערכת על-ידי החברה בסך של כ-22 מ' ש"ח, חלק החברה), וכן (2) לעליה בשרשור עד ל-100% בחברת GLM (שעלותה מוערכת על ידי החברה בסך של כ-17.9 מ' ש"ח). ***כפי שהוכר בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024. הון עצמי מאוחד בספרים (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה).

אירועים מרכזיים בתקופת הדיווח

מיזוגים ורכישות

- **עסקת יושפה** – רכישת 49% מקבוצת יושפה, תחת פרופדו קרסו בע"מ (בשותפות 50:50 עם קרסו נדל"ן) + אופציות עליה ל-100%
- **עסקת GLM** – רכישת 49% מחברת GLM + אופציות עליה ל-100%
- **דוראל התחדשות עירונית** – רכישת זכויות המיעוט ועליה ל-100% אחזקות בחברה
- **משא ומתן** לרכישת 60% ממניות בקבוצת חברות בתחום ההתחדשות העירונית, היוזמות כ-15-10 פרויקטים, מרביתם בגוש דן*

קידום פרויקטים קיימים וייזום פרויקטים חדשים

- מתן תוקף לתב"ע בפרויקט פיניו בינוי ד"ר סטופ 4-2, נתניה (ניוטאון)
- כניסה לליווי פיננסי ותחילת ביצוע* בפרויקט תמ"א 38/2 סמאטס 20, תל-אביב (קבוצת יושפה)
- הגעה לרוב נדרש בפרויקט תמ"א 38/2 אנטיגונוס 3, תל-אביב (קבוצת יושפה)
- הגעה לרוב נדרש בפרויקט תמ"א 38/2 אלי כהן 3, הרצליה (קבוצת יושפה)
- הגעה לרוב נדרש בפרויקט תמ"א 38/2 הדגנים 9-7, אילת 21, גבעתיים (דוראל התחדשות עירונית)*
- הגעה לרוב נדרש בפרויקט פיניו בינוי בכור שטרית 20-16, נתניה (קבוצת יושפה)*

פעילות מימון

- גיוס הון בהיקף של כ-17.3 מ' ₪ לצד כתבי אופציה למניות סדרה 3
- גיוס אג"ח סדרה א' בהיקף של כ-59 מ' ₪ לצד כתבי אופציה למניות סדרה 4*

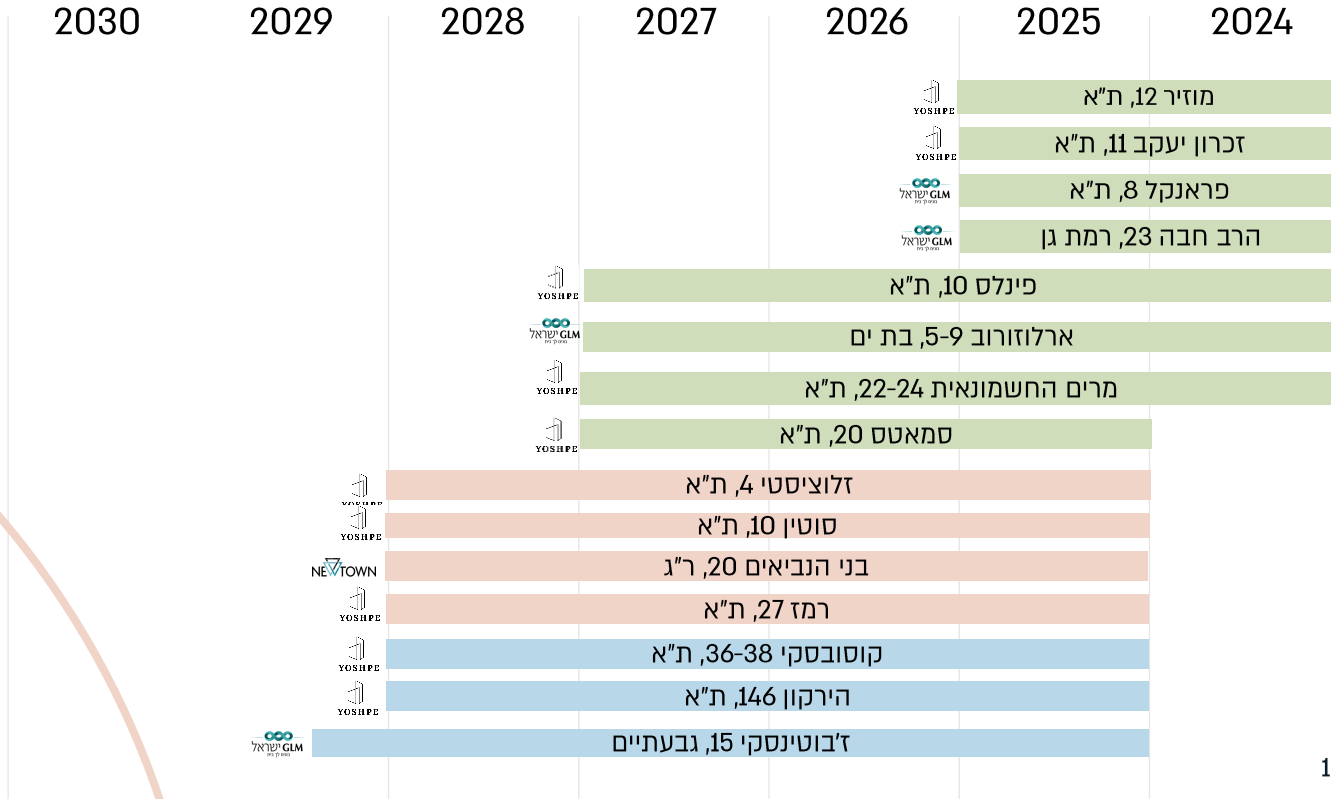
*לאחר תאריך המאזן

גאנט פרויקטים

לאחר קבלת החלטת ועדה (היתר בתנאים)

ערב ביצוע

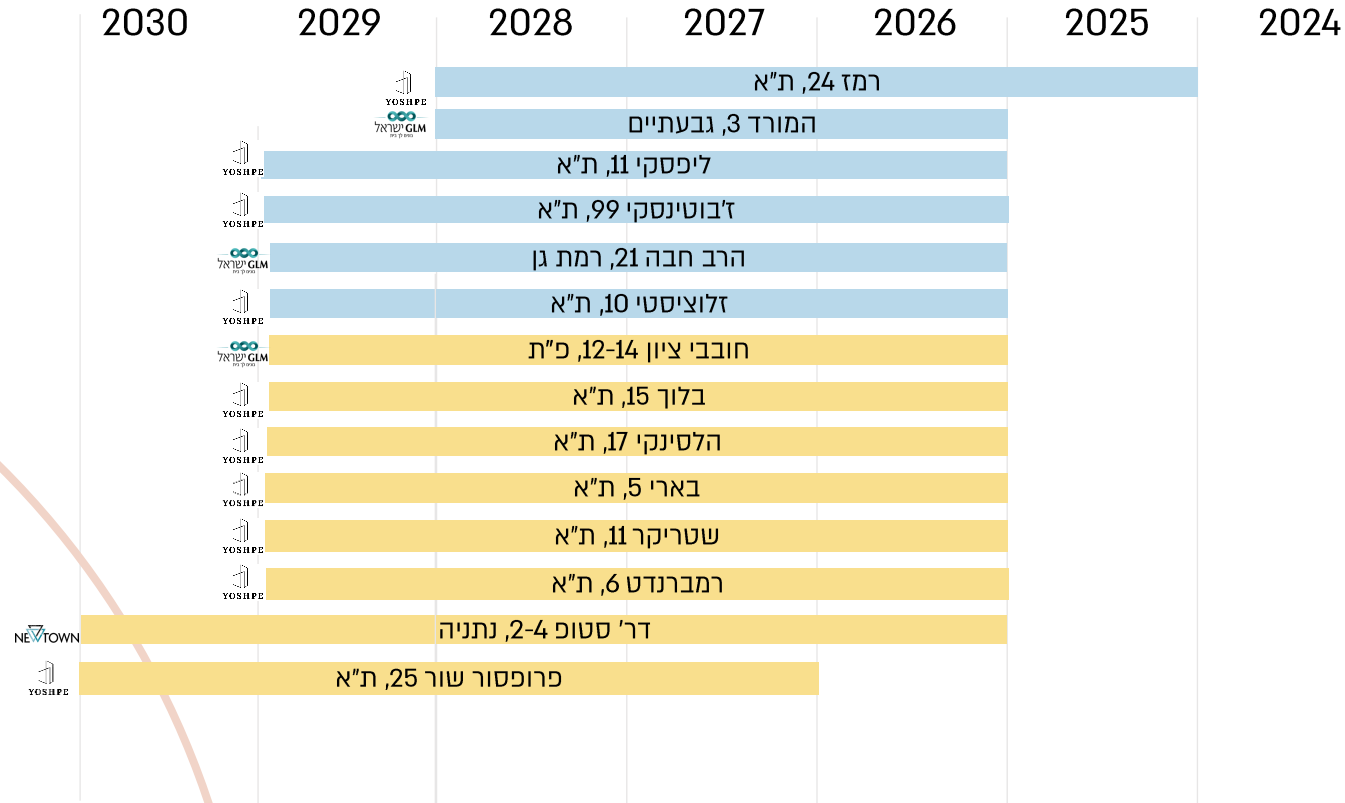
פרויקט בביצוע



גאנט פרויקטים

לקראת הגשה/הוגש לועדה

לאחר קבלת החלטת ועדה (היתר בתנאים)





גאנט פרויקטים

2031 2030 2029 2028 2027 2026 2025 2024



צבר פרויקטים עתידי



פרויקטים בביצוע

פרויקטים בביצוע

חלק החברה ברוח הגולמי שנותר להכיר (אלפי ש"ח)*	חלק החברה*	רווח גולמי שנותר להכיר (100%, אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מהכנסות	רווח גולמי (100%, אלפי ₪)	עלות המכר (100%, אלפי ₪)	הכנסות צפויות (100%, אלפי ₪)	צפי סיום ביצוע	שיעור ביצוע	שיעור מכירות	יח' שנמכרו	יח"ד לשיווק	יח"ד קיימות	סה"כ יח"ד להקמה	סוג פרויקט	עיר	פרויקט
679	50.0%	1,357	27%	15,875	43,110	59,186	2025	94%	100%	12	12	13	25	תמ"א 38/2	תל אביב	מוזיר 12
3,826	50.0%	7,652	27%	16,743	45,103	61,846	2025	68%	91%	10	11	11	22	תמ"א 38/2	תל אביב	זכרון יעקב 11
13,121	50.0%	26,242	30%	29,067	69,208	98,274	2027	25%	67%	10	15	15	30	תמ"א 38/2	תל אביב	מרים החשמונאית 22-24
8,097	100.0%	8,097	37%	17,055	29,516	46,571	2025	65%	88%	7	8	-	8	קומביניציה	תל אביב	פראנקל 8
1,460	100.0%	1,460	22%	7,954	28,944	36,898	2025	76%	100%	16	16	8	24	תמ"א 38/2	רמת גן	הרב חבה 23
9,030	50.0%	18,059	26%	18,059	52,008	70,067	2027	18%	67%	10	15	11	26	תמ"א 38/2	תל אביב	פינלס 10
38,647	100.0%	38,647	27%	38,647	105,359	144,006	2027	2%	33%	16	48	24	72	תמ"א 38/2	בת ים	ארלזרוב 5-7
16,209	50.0%	32,417	33%	32,417	66,276	98,693	2027	1%	36%	5	14	15	29	תמ"א 38/2	תל אביב	סמאטס 20
91,068		133,931		175,817	439,524	615,541				86	139	97	236			סה"כ

* ביחס לחלק החברה בהכנסות וברווחים בשרשור, ותחת הנחת מימוש אופציות: (1) לעליה בשרשור עד ל-50% בקבוצת יושפה (שעלותה מוערכת על-ידי החברה בסך של כ-22 מ' ש"ח, חלק החברה), וכן (2) לעליה בשרשור עד ל-100% בחברת GLM (שעלותה מוערכת על ידי החברה בסך של כ-17.9 מ' ₪)



פרויקטים לאחר החלטת ועדה (היתר בתנאים)

פרויקטים לאחר החלטת ועדה (היתר בתנאים)

פרויקט	עיר	סוג פרויקט	סה"כ יח"ד להקמה	יח"ד קיימות	יח"ד לשיווק	צפי תחילת ביצוע	צפי סיום ביצוע	הכנסות צפויות (100%, אלפי ש"ח)	עלויות צפויות (100%, אלפי ש"ח)	רווח גולמי (100%, אלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי מהכנסות	חלק החברה*	חלק הברוח הגולמי (אלפי ש"ח)*
בני הנביאים 20	רמת גן	תמ"א 38/2	36	12	24	2025	2028	68,689	49,658	19,031	28%	100.0%	19,031
זלוציטני 4	תל אביב	תמ"א 38/2	22	12	10	2025	2028	62,464	44,075	18,389	29%	50.0%	9,194
רמז 27	תל אביב	תמ"א 38/2	24	14	10	2025	2028	65,299	46,372	18,927	29%	50.0%	9,464
סוטין 10	תל אביב	תמ"א 38/2	22	12	10	2025	2028	68,060	45,598	22,462	33%	50.0%	11,231
הירקון 146	תל אביב	תמ"א 38/2	25	15	10	2025	2028	81,766	56,942	24,825	30%	50.0%	12,412
ליפסקי 11	תל אביב	תמ"א 38/2	27	15	12	2026	2029	87,770	60,190	27,580	31%	50.0%	13,790
קוסובסקי 36-38	תל אביב	תמ"א 38/2	52	24	28	2025	2028	135,813	96,576	39,238	29%	50.0%	19,619
זלוציטני 10	תל אביב	תמ"א 38/2	26	12	14	2026	2029	66,650	46,891	19,759	30%	50.0%	9,879

*ביחס לחלק החברה בהכנסות וברווחים בשרשור, ותחת הנחת מימוש אופציות: (1) לעליה בשרשור עד ל-50% בקבוצת יושפה (שעלותה מוערכת על-ידי החברה בסך של כ-22 מ' ש"ח, חלק החברה), וכן (2) לעליה בשרשור עד ל-100% בחברת GLM (שעלותה מוערכת על ידי החברה בסך של כ-17.9 מ' ש"ח)

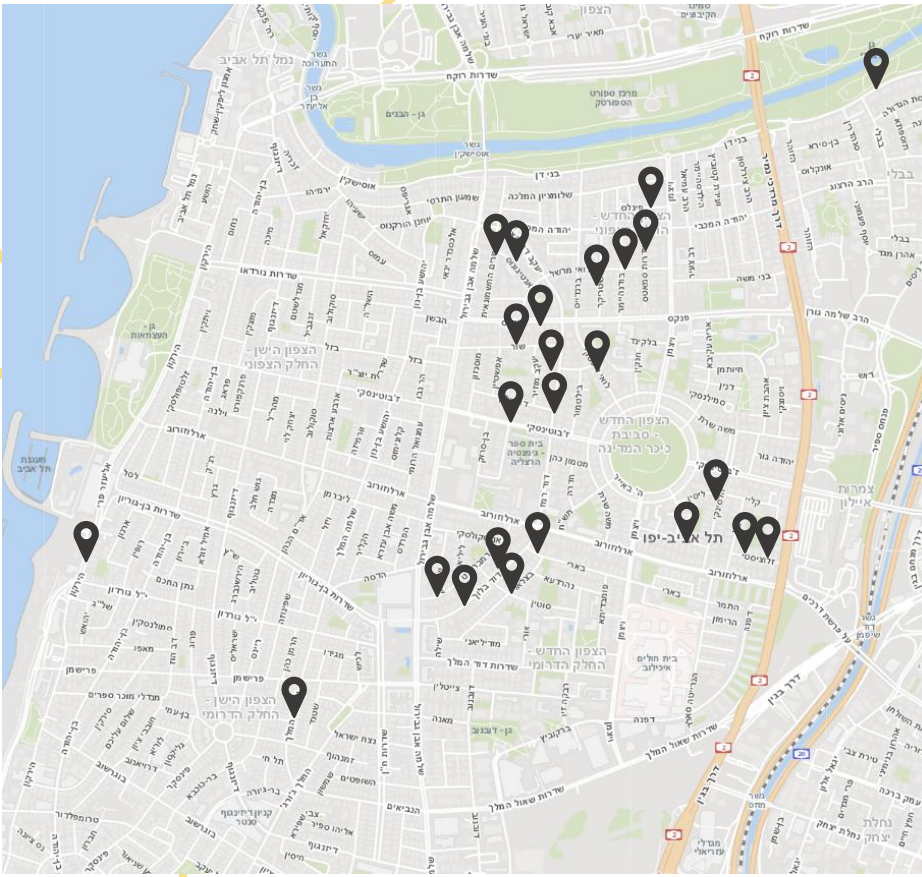
פרויקטים לאחר החלטת ועדה (היתר בתנאים)

פרויקט	עיר	סוג פרויקט	סה"כ יח"ד להקמה	יח"ד קיימות	יח"ד לשיווק	צפי תחילת ביצוע	צפי סיום ביצוע	הכנסות צפויות אלפי ש"ח (100%)	עלויות צפויות אלפי ש"ח (100%)	רווח גולמי (ש"ח) 100% אלפי ש"ח	שיעור רווח גולמי מהכנסות	חלק החברה* (אלפי ש"ח)	חלק הברוח הגולמי
ז'בוטינסקי 15	גבעתיים	תמ"א 38/2	38	17	21	2025	2029	75,855	54,344	21,511	28%	100.0%	21,511
ז'בוטינסקי 99	תל אביב	תמ"א 38/2	28	12	16	2026	2029	77,577	56,730	20,847	27%	50.0%	10,423
רמז 24	תל אביב	תמ"א 38/2	28	16	12	2025	2028	62,558	47,113	15,445	25%	50.0%	7,722
בלוך 15	תל אביב	תמ"א 38/2	23	13	10	2026	2029	49,884	36,229	13,655	27%	50.0%	6,828
הלסינקי 17	תל אביב	תמ"א 38/2	24	13	11	2026	2029	72,769	49,706	23,064	32%	50.0%	11,532
בארי 5	תל אביב	תמ"א 38/2	41	24	17	2026	2029	101,831	72,396	29,434	29%	50.0%	14,717
המורד 3	גבעתיים	קומביניציה	9	4	5	2026	2028	25,773	20,482	5,291	21%	100.0%	5,291
הרב חבה 21	רמת גן	תמ"א 38/2	26	11	15	2026	2029	45,004	32,979	12,025	27%	100.0%	12,025
סה"כ			451	226	225			1,147,762	816,280	331,482			194,670

*ביחס לחלק החברה בהכנסות וברוחים בשרשור, ותחת הנחת מימוש אופציות (1) לעליה בשרשור עד ל-50% בקבוצת יושפה (שעלותה מוערכת על-ידי החברה בסך של כ-22 מ' ש"ח, חלק החברה), וכן (2) לעליה בשרשור עד ל-100% בחברת GLM (שעלותה מוערכת על ידי החברה בסך של כ-17.9 מ' ש"ח) (שעלותה מוערכת על-ידי

קבוצת פרופדו

צבר הפרויקטים בחלוקה לפי סטטוס



סטטוס תכנוני	מספר פרויקטים	יח"ד לשיווק	רווח גולמי שנותר להכיר (חלק החברה, אלפי ₪) *
בביצוע	8	139	91,068
לאחר החלטת ועדה	16	225	194,670
לאחר השגת רוב נדרש	22	848	494,527
לאחר חתימת 50% מבעלי הזכויות	3	954	174,490
סה"כ	49	2,166	954,755

*ראו הערת שוליים בשקופית 8.

מיקומי פרויקטי הקבוצה בצפון הישן של תל-אביב (רובעים 3 ו-4)



תודה רבה

באתר החדש שלנו כבר ביקרתם?
www.propdo.com



נספחים

נספח א': פרויקטים בתכנון וייזום

פרויקטים בתכנון וייזום

חלק החברה ברוח הגולמי (אלפי ש"ח)*	חלק החברה*	שיעור רוח גולמי מהכנסות	רווח גולמי (100%, אלפי ש"ח)	עלויות צפויות (100%, אלפי ש"ח)	הכנסות צפויות (100%, אלפי ש"ח)	סטטוס	יח"ד לשיווק	יח"ד קיימות	סה"כ יח"ד להקמה	סוג פרויקט	עיר	פרויקט
77,559	100.0%	25%	77,559	228,805	306,364	הוגש לועדה	100	32	132	פינוי בינוי	נתניה	ד"ר טטופ 2-4
21,297	100.0%	25%	21,297	64,203	85,500	הוגש לועדה	17	20	37	קומבינציה	תל אביב	הרבי מבכרך 37
7,101	50.0%	26%	14,202	41,040	55,242	הוגש לועדה	10	8	18	תמ"א 38/2	תל אביב	שטריקר 11
8,169	50.0%	26%	16,339	47,126	63,465	הוגש לועדה	14	13	27	תמ"א 38/2	תל אביב	פרופסור שור 25
7,002	50.0%	28%	14,004	35,472	49,476	הוגש לועדה	7	8	15	תמ"א 38/2	תל אביב	רמברנדט 6
85,304	100.0%	25%	85,304	254,627	339,931	הוגש לועדה	144	96	240	פינוי בינוי	תל אביב	צביה לובטקין 32-38
4,597	100.0%	23%	4,597	15,489	20,086	בתהליך הגשה	4	4	8	קומבינציה	תל אביב	רש"י 22
9,604	100.0%	27%	9,604	25,848	35,452	בתהליך הגשה	14	9	23	תמ"א 38/2	רמת גן	הרא"ה 239

◀ המשך

*ביחס לחלק החברה בהכנסות וברווחים בשרשור, ותחת הנחת מימוש אופציות: (1) לעליה בשרשור עד ל-50% בקבוצת יושפה (שעלותה מוערכת על-ידי החברה בסך של כ-22 מ' ש"ח, חלק החברה), וכן (2) לעליה בשרשור עד ל-100% בחברת GLM (שעלותה מוערכת על ידי החברה בסך של כ-17.9 מ' ש"ח)

פרויקטים בתכנון וייזום

פרויקט	עיר	סוג פרויקט	סה"כ יח"ד להקמה	יח"ד קיימות	יח"ד לשיווק	סטטוס	הכנסות צפויות, 100% (אלפי ש"ח)	עלויות צפויות, 100% אלפי ש"ח	רווח גולמי (100% אלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי מהכנסות	חלק החברה* חלק החברה*	חלק החברה ברווח הגולמי (אלפי ש"ח)*
בלון 29	תל אביב	תמ"א 38/2	14	8	6	בתהליך הגשה	46,990	32,982	14,008	30%	50.0%	7,004
דוד ילון 1-3	תל אביב	תמ"א 38/2	29	16	13	בתהליך הגשה	86,279	61,152	25,127	29%	50.0%	12,564
בילטמור 6	תל אביב	תמ"א 38/2	16	8	8	בתהליך הגשה	63,304	46,700	16,604	26%	50.0%	8,302
אילת 72-74	חולון	פינוי בינוי	154	36	118	בתהליך הגשה	347,147	282,811	64,336	19%	50.0%	32,168
מתחם העם הצרפתי	רמת גן	פינוי בינוי	63	29	34	בתהליך הגשה	176,600	132,781	43,819	25%	50.0%	21,910
חובבי ציון 12-14	פתח תקווה	קומבינציה	30	9	21	בתהליך הגשה	53,218	42,078	11,140	21%	100.0%	11,140
הגדוד העברי 20-22	בת ים	חלופת שקד	50	32	18	בתהליך הגשה	80,028	59,118	20,910	26%	100.0%	20,910
אמיר 1-5	רמת גן	פינוי בינוי	56	20	36	בתהליך הגשה	114,255	85,024	29,231	26%	100.0%	29,231

המשך <

*ביחס לחלק החברה בהכנסות וברווחים בשרשור, ותחת הנחת מימוש אופציות: (1) לעליה בשרשור עד ל-50% בקבוצת יושפה (שעלותה מוערכת על-ידי החברה בסך של כ-22 מ' ש"ח, חלק החברה), וכן (2) לעליה בשרשור עד ל-100% בחברת GLM (שעלותה מוערכת על ידי החברה בסך של כ-17.9 מ' ש"ח)

פרויקטים בתכנון וייזום

חלק החברה ברווח הגולמי (אלפי ש"ח)*	חלק החברה*	שיעור רווח גולמי מהכנסות	רווח גולמי (100%, אלפי ש"ח)	עלויות צפויות (100%, אלפי ש"ח)	הכנסות צפויות (100%, אלפי ש"ח)	סטטוס	יח"ד לשיוק	יח"ד קיימות	סה"כ יח"ד להקמה	סוג פרויקט	עיר	פרויקט
43,107	50%	20%	86,214	345,007	431,221	רוב נדרש	107	67	174	פינוי בינוי	רמת גן	מתחם הרימון
8,309	50.0%	26%	16,617	46,767	63,384	רוב נדרש	11	11	22	תמ"א 38/2	תל אביב	אנטיגונוס 3
19,440	100.0%	28%	19,440	49,306	68,746	רוב נדרש	37	16	53	תמ"א 38/2	פתח תקווה	פינסק 4
28,979	100.0%	30%	28,979	66,058	95,037	רוב נדרש	32	23	55	תמ"א 38/2	גבעתיים	הדגנים 7-9
16,347	50%	30%	32,694	75,142	107,836	רוב נדרש	29	18	47	תמ"א 38/2	הרצליה	אלי כהן 3
14,483	50%	15%	28,965	161,961	190,926	רוב נדרש	68	24	92	פינוי בינוי	נתניה	מתחם שטרית
27,000	100.0%	16%	27,000	147,000	174,000	לאחר חתימת 50% מבעלי הזכויות	60	24	84	פינוי בינוי	רמת גן	בן גוריון 249-244, 257
122,400	100.0%	15%	122,400	693,600	816,000	לאחר חתימת 50% מבעלי הזכויות	768	128	896	פינוי בינוי	אשקלון	שני אליהו 4-10, 12-16
25,090	50.0%	14%	50,179	313,618	363,797	לאחר חתימת 50% מבעלי הזכויות	126	82	208	פינוי בינוי	בת ים	מתחם הרשת
669,016			880,571	3,353,713	4,234,285		1,802	741	2,543			סה"כ

*ביחס לחלק החברה בהכנסות וברווחים בשרשור, ותחת הנחת מימוש אופציות: (1) לעליה בשרשור עד ל-50% בקבוצת יושפה (שעלותה מוערכת על-ידי החברה בסך של כ-22 מ' ש"ח, חלק החברה), וכן (2) לעליה בשרשור עד ל-100% בחברת GLM (שעלותה מוערכת על ידי החברה בסך של כ-17.9 מ' ש"ח)



נספח ב': פרויקטים נבחרים

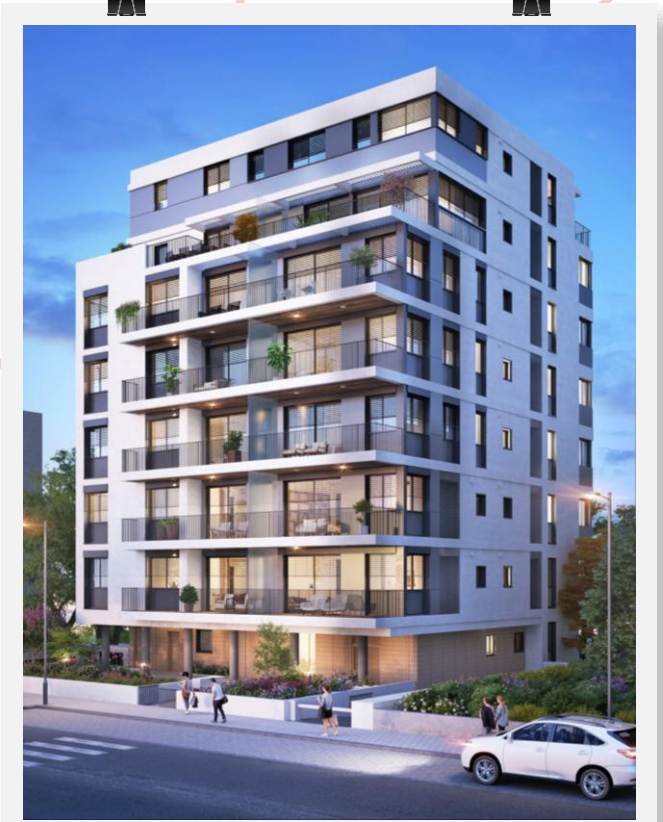
*הנתונים בנספח מתייחסים ל-100% עלויות מתייחסות לעלות המכר. חלק מהרווחים כוללים רווח גולמי שהוכר בדוחות הכספיים.

מוזיר 12, ת"א

תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש)

59,186 אלפי ש"ח	צפי הכנסות	25	סה"כ יח'
43,110 אלפי ש"ח	צפי עלויות	13	יח' קיימות
15,875 אלפי ש"ח	צפי רווח גולמי	12	יח' לשיווק
27%	שיעור רווח גולמי	2022	מועד עליה לקרקע

הכרויקט מוחזק תחת קבוצת יושפה, המוחזקת ע"י פרופדו קרסו בע"מ (חלק חברה בשרשור 24.5%)



זכרון יעקב 11, ת"א

תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש)

61,846 אלפי ש"ח	צפי הכנסות	22	סה"כ יח'
45,103 אלפי ש"ח	צפי עלויות	11	יח' קיימות
16,743 אלפי ש"ח	צפי רווח גולמי	11	יח' לשיווק
27%	שיעור רווח גולמי	2023	מועד עליה לקרקע

הפרויקט מוחזק תחת קבוצת יושפה, המוחזקת ע"י פרופדו קרסו בע"מ (חלק חברה בשרשור 24.5%)



מרים החשמונאית 22-24, ת"א

תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש)

98,274 אלפי ש"ח	צפי הכנסות	30	סה"כ יח'
69,204 אלפי ש"ח	צפי עלויות	15	יח' קיימות
29,067 אלפי ש"ח	צפי רווח גולמי	15	יח' לשיווק
30%	שיעור רווח גולמי	2024	מועד עליה לקרקע

הכרויקט מוחזק תחת קבוצת יושפה, המוחזקת ע"י פרופדו קרסו בע"מ (חלק חברה בשרשור 24.5%)



פינלס 10, ת"א

תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש)

70,067 אלפי ש"ח	צפי הכנסות	26	סה"כ יח'
52,008 אלפי ש"ח	צפי עלויות	11	יח' קיימות
18,059 אלפי ש"ח	צפי רווח גולמי	15	יח' לשיווק
26%	שיעור רווח גולמי	2024	מועד צפוי לעליה לקרקע

הפרויקט מוחזק תחת קבוצת יושפה, המוחזקת ע"י פרופדו קרסו בע"מ (חלק חברה בשרשור 24.5%)



סמאטס 20, ת"א

תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש)



98,693 אלפי ש"ח	צפי הכנסות	29	סה"כ יח'
66,276 אלפי ש"ח	צפי עלויות	15	יח' קיימות
32,417 אלפי ש"ח	צפי רווח גולמי	14	יח' לשיווק
33%	שיעור רווח גולמי	2025	מועד צפוי לעליה לקרקע

הכרויקט מוחזק תחת קבוצת יושפה, המוחזקת ע"י פרופדו קרסו בע"מ (חלק חברה בשרשור 24.5%)



ארלזורב 5-7 בת-ים

תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש)

144,006 אלפי ש"ח	צפי הכנסות	72	סה"כ יח'
105,359 אלפי ש"ח	צפי עלויות	24	יח' קיימות
38,647 אלפי ש"ח	צפי רווח גולמי	48	יח' לשיווק
27%	שיעור רווח גולמי	2024	מועד צפוי לעליה לקרקע

הפרויקט מוחזק תחת קבוצת ג'י אל אמ ישראל (חלק החברה בשרשור 49%)



זלוציסטי 4, ת"א

תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש)

62,464 אלפי ש"ח	צפי הכנסות	22	סה"כ יח'
44,075 אלפי ש"ח	צפי עלויות	12	יח' קיימות
18,389 אלפי ש"ח	צפי רווח גולמי	10	יח' לשיווק
29%	שיעור רווח גולמי	2025	מועד צפוי לעליה לקרקע

הכרויקט מוחזק תחת קבוצת יושפה, המוחזקת ע"י פרופדו קרסו בע"מ (חלק חברה בשרשור 24.5%)



סוטיין 10, ת"א

תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש)

68,060 אלפי ש"ח	צפי הכנסות	22	סה"כ יח'
45,598 אלפי ש"ח	צפי עלויות	12	יח' קיימות
22,462 אלפי ש"ח	צפי רווח גולמי	10	יח' לשיווק
33%	שיעור רווח גולמי	2025	מועד צפוי לעליה לקרקע

הכרויקט מוחזק תחת קבוצת יושפה, המוחזקת ע"י פרופדו קרסו בע"מ (חלק חברה בשרשור 24.5%)



בני הנביאים 20, ר"ג

תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש)

68,688 אלפי ש"ח	צפי הכנסות	36	סה"כ יח'
49,658 אלפי ש"ח	צפי עלויות	12	יח' קיימות
19,030 אלפי ש"ח	צפי רווח גולמי	24	יח' לשיווק
28%	שיעור רווח גולמי	2025	מועד צפוי לעליה לקרקע

הכרויקט מוחזק תחת ניוטאון אחזקות בע"מ (חלק חברה בשרשור 100%)



הרבי מבכרך 37, תל אביב

קומבינציה



צפי הכנסות	85,500 אלפי ש"ח	37	סה"כ יח'
צפי עלויות	64,203 אלפי ש"ח	20	יח' קיימות
צפי רווח גולמי	21,297 אלפי ש"ח	17	יח' לשיווק
שיעור רווח גולמי	25%	2027	מועד צפוי לעליה לקרקע

הפרויקט מוחזק תחת קבוצת ג'י אל אמ ישראל (חלק החברה
בשרשור 49%)

GLM ישראל
ג'י אל אמ



ז'בוטינסקי 15, גבעתיים

תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש)



75,855 אלפי ש"ח	צפי הכנסות	38	סה"כ יח'
54,344 אלפי ש"ח	צפי עלויות	17	יח' קיימות
21,511 אלפי ש"ח	צפי רווח גולמי	21	יח' לשיווק
28%	שיעור רווח גולמי	2025	מועד צפוי לעליה לקרקע

הפרויקט מוחזק תחת קבוצת ג'י אל אמ ישראל (חלק החברה בשרשור 49%)



ליפסקי 11, ת"א

תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש)

87,770 אלפי ש"ח	צפי הכנסות	27	סה"כ יח'
60,190 אלפי ש"ח	צפי עלויות	15	יח' קיימות
27,580 אלפי ש"ח	צפי רווח גולמי	12	יח' לשיווק
31%	שיעור רווח גולמי	2026	מועד צפוי לעליה לקרקע

הפרויקט מוחזק תחת קבוצת יושפה, המוחזקת ע"י פרופדו קרסו בע"מ (חלק חברה בשרשור 24.5%)



הירקון 146, ת"א

תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש)

81,766 אלפי ש"ח	צפי הכנסות	25	סה"כ יח'
56,942 אלפי ש"ח	צפי עלויות	15	יח' קיימות
24,825 אלפי ש"ח	צפי רווח גולמי	10	יח' לשיווק
30%	שיעור רווח גולמי	2025	מועד צפוי לעליה לקרקע

הכרויקט מוחזק תחת קבוצת יושפה, המוחזקת ע"י פרופדו קרסו בע"מ (חלק חברה בשרשור 24.5%)



קוסובסקי 36-38, ת"א

תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש)



צפי הכנסות	135,813 אלפי ש"ח	52	סה"כ יח'
צפי עלויות	96,576 אלפי ש"ח	24	יח' קיימות
צפי רווח גולמי	39,238 אלפי ש"ח	28	יח' לשיווק
שיעור רווח גולמי	29%	2025	מועד צפוי לעליה לקרקע

הפרויקט מוחזק תחת קבוצת יושפה, המוחזקת ע"י פרופדו קרסו בע"מ (חלק חברה בשרשור 24.5%)



ז'בוטינסקי 99, ת"א

תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש)

77,577 אלפי ש"ח	צפי הכנסות	28	סה"כ יח'
56,730 אלפי ש"ח	צפי עלויות	12	יח' קיימות
20,847 אלפי ש"ח	צפי רווח גולמי	16	יח' לשיווק
27%	שיעור רווח גולמי	2026	מועד צפוי לעליה לקרקע

הכרויקט מוחזק תחת קבוצת יושפה, המוחזקת ע"י פרופדו קרסו בע"מ (חלק חברה בשרשור 24.5%)



דר' סטופ 4, נתניה

פינוי בינוי



306,364 אלפי ש"ח	צפי הכנסות	132	סה"כ יח'
228,805 אלפי ש"ח	צפי עלויות	32	יח' קיימות
77,559 אלפי ש"ח	צפי רווח גולמי	100	יח' לשיווק
25%	שיעור רווח גולמי	2026	מועד צפוי לעליה לקרקע

הפרויקט מוחזק תחת ניוטאון אחזקות בע"מ (חלק חברה בשרשור 100%)

NEWTOWN
פנים חדשות לעיר



רמז 27, ת"א

תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש)

צפי הכנסות	65,299 אלפי ש"ח	צפי עלויות	46,372 אלפי ש"ח	צפי רווח גולמי	18,927 אלפי ש"ח	שיעור רווח גולמי	29%
סה"כ יח'	24	יח' קיימות	14	יח' לשיווק	10	מועד צפוי לעליה לקרקע	2025

הכריזקט מוחזק תחת קבוצת יושפה, המוחזקת ע"י פרופדו קרסו בע"מ (חלק חברה בשרשור 24.5%)



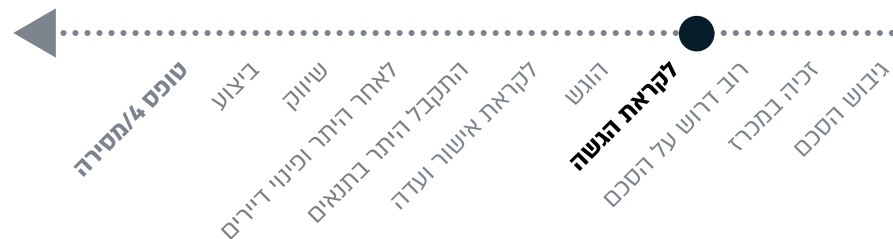
מתחם אמיר 1-5 רמת גן

פינוי בינוי



צפי הכנסות	114,255 אלפי ש"ח	56	סה"כ יח'
צפי עלויות	85,024 אלפי ש"ח	20	יח' קיימות
צפי רווח	29,231 אלפי ש"ח	36	יח' לשיווק
שיעור רווח גולמי	26%	2027	מועד צפוי לעליה לקרקע

הפרויקט מוחזק תחת קבוצת ג'י אל אמ ישראל (חלק החברה בשרשור 49%)



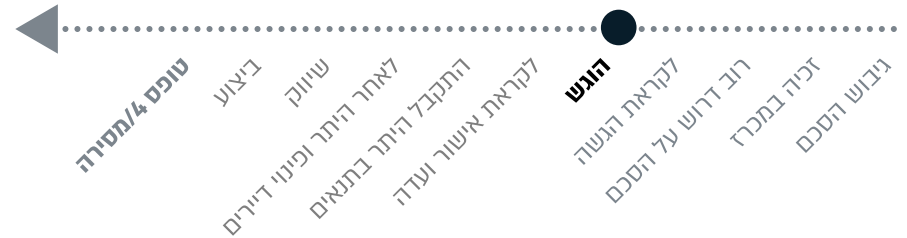
צביה לובטקין, 32-38 תל אביב

פינוי בינוי



צפי הכנסות	339,931 אלפי ש"ח	סה"כ יח'	240
צפי עלויות	254,627 אלפי ש"ח	יח' קיימות	96
צפי רווח	85,304 אלפי ש"ח	יח' לשיווק	144
שיעור רווח גולמי	25%	מועד צפוי לעליה לקרקע	2027

הפרויקט מוחזק תחת קבוצת ג'י אל אמ ישראל (חלק החברה בשרשור 49%)





נספח ג': רקע על התחדשות עירונית

העתיד של שוק הנדל"ן בישראל

התחדשות עירונית במספרים



35%

נתח שוק של התחדשות

עירונית 2026-2030 ³



2,612,500

סה"כ דירות חדשות

עד שנת 2040 ²



190,000

דירות במחסור

רב שנתי מצטבר ¹



160%

היקף היתרי הבנייה שניתנו להתחדשות

עירונית ביחס ליעד הממשלתי לשנת 2023 ⁶



400%

גידול בכמות הדירות במתחמי פיניו בינוי

שהוכרזו במסלול מיסוי בשנים 2022-2023 ⁵



40,928

יחידות דיור בתוכניות

התחדשות עירונית שאושרו בשנת 2023 ⁴

¹ מקור: ד"ח מבקר המדינה – מאי 2023

² מקור: החלטת ממשלה - תכנית אסטרטגית לדיור (2017)

³ ⁴ ⁵ ⁶ מקור: הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית – ד"ח התחדשות עירונית לשנת 2023

שוק הנדל"ן בת"א במספרים

147

העיר המובילה במתן היתרים
לפרויקטי תמ"א 38 בשנת 2023**



60%

היקף פעילות התחדשות עירונית
ברחבי העיר*



9,000

יח"ד חדשות לשנה בשנים
2026-2030*



6.2 מ' ש"ח

מחיר ממוצע לדירת 4.5 חד'
(ת"א רבתי)***



מקורות:
*החלטת ממשלה - תכנית אסטרטגית לדיר
שנים 2017-2040 (מעקב, 2021)
**הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
- דו"ח התחדשות עירונית לשנת 2023
***דו"ח הלמ"ס אשר הופק לאחרונה עבור
ירחון מחירים מס' 4/2024