

פרופדו

בית לחברות נדל"ן

מצגת לשוק ההון | מרץ 2026

הבהרה משפטית

מצגת זו של חברת פרופדו בע"מ ("החברה" או "פרופדו") 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, מיסויי 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 בדיווחי ו/או בדיווחים המיידים של החברה, ובכלל זאת בדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2025 ("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 צפי התפתחות עודפי הפרויקטים, תכניות החברה למימון הפרויקטים שבצבר הפרויקטים, כמות יח"ד, ההכנסות הצפויות, הרווחיות הצפויה, צפי עלויות, צפי עודפים, מועדי הקמה וסיום הפרויקטים, המבוססות במידה מהותית על הערכתיה 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), בחתימת דיירים ו/או בעלי זכויות על הסכמים שונים, בעמידת החברה ו/או החברות המוחזקות על ידה ("הקבוצה") בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בשיתוף 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 מהמשקיעים 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 השייוק 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 הפינויים 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 שיייתכן 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.

קבוצת פרופדו במספרים*

בפרויקטים עם רוב נדרש

כ-3.9

מיליארד ₪
צפי עודפים
(חלק פרופדו)

כ-2.9

מיליארד ₪
צפי רווח גולמי
(חלק פרופדו)

27,965

יח"ד
להקמה

12

פרויקטים
בביצוע ושיווק

117

פרויקטים
בפריסה ארצית

21,929

יח"ד
יזם

18

פרויקטים עם
היתר בניה בתנאים

16

פרויקטים שאוכלסו
בחברות הקבוצה

מתחם אילת, חולון

*מס' הפרויקטים וכמות יח"ד מתייחסים לפעילות כלל הקבוצה, לרבות חברות בנות וחברות כלולות ובמונחי 100%. צבר הפרויקטים וכמות יח"ד כוללים פרויקטים לאורך כל שלבי הייזום לרבות ביצוע, קבלת היתר בניה, מתן תוקף לתכנית, תכנון, השגת רוב נדרש וכו', אלא אם נאמר אחרת, זכיית/היבחרות חברות הקבוצה כיזם. חלק פרופדו הנו חלק אפקטיבי בהכנסות וברווחים בשרשור תחת הנחת מימוש אופציות מלאה בחברות: יושפה (50%), GLM (100%), רום (100%) ומידר (100%). יצוין כי 'עודפים' מתייחסים לעודפים ברמת הפרויקטים, לפני החזרי אג"ח והתחייבויות שאינן פרויקטליות, הוצאות מטה, מס חברות וכו'. להערכת החברה ובהתאם לתכנית עבודתה, ההון העצמי שיידרש לטובת מימון פרויקטים בצבר יועמד באמצעות עודפי פרויקטים קודמים בצבר. רווח גולמי הינו לאחר הפחתת עודפי עלות אלא אם נאמר אחרת. הכל בכפוף לגילוי הענפי המלא כמפורט בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, וכן בכפוף לאמור בשקופית ההבהרה המשפטית.



התקדמות בפרויקטים בשנה החולפת

התקדמות בפרויקטים בשנה החולפת*

2

פרויקטים
שאוכלסו

5

הסכמי ליווי
חדשים

12

פרויקטים
בביצוע ושיווק

18

פרויקטים חדשים
ברוב נדרש

2

רכישות של
חברות חדשות

*ראו הערת שוליים בשקופית 3



ארלוזורוב 5-7 בתים

פברואר 2026

מכירת דירות

מכירת דירות

פרויקט	מועד סיום	יח"ד לשיווק	יח"ד שנמכרו	שיעור מכירות (לפי יח"ד)	שיעור ביצוע (מעלויות) ביום 31.12.25
פראנקל 8, תל אביב	Q3/2026	8	8	100%	94%
הרב חבה 23, רמת גן	Q2/2026	16	16	100%	99.7%
ארלוצרוב 5-7, בת ים	Q4/2027	48	19	40%	15%
מרים החשמונאית 22-24, תל אביב	Q1/2027	15	12	80%	61%
פינלס 10, תל אביב	Q4/2027	15	12	80%	27%
סמאטס 20, תל אביב	Q4/2027	14	7	50%	28%
זלוציסטי 4, תל אביב	Q4/2028	10	2	20%	טרם החלה בניה
בני הנביאים 20, רמת גן	Q2/2029	26	11	42%	טרם החלה בניה
סוטין 10, תל אביב	Q2/2029	9	3	33%	טרם החלה בניה
רמז 27, תל אביב	Q4/2028	10	2	20%	טרם החלה בניה
קוסובסקי 36-38, תל אביב	Q3/2029	28	3	11%	טרם החלה בניה
הירקון 146, תל אביב	Q2/2029	10	1	10%	טרם החלה בניה
סה"כ		209	96		

פרויקטים בביצוע ושיווק*

134,641

עודפי הפרויקטים
שטרם הוכרו
(חלק פרופדו, אלפי ₪)

100,671

רווח גולמי שטרם הוכר
ברמת הפרויקטים
(חלק פרופדו, אלפי ₪)

53,148

רווח גולמי שטרם הוכר
בניכוי עודפי עלות
(חלק פרופדו, אלפי ₪)

209

יח"ד לשיווק
(מתוכן 96 מכורות)

12

פרויקטים
בביצוע ושיווק

*ראו הערת שוליים בשקופית 3



צפי התחלות ביצוע בשנים הקרובות*

שנה	מספר פרויקטים שבנייתם צפויה להתחיל	מצטבר	צפי רווח גולמי שנותר להכיר בהכחת עודפי עלות בפרויקטים שבנייתם תחל באותה שנה (חלק פרופדו, אלפי ₪)	מצטבר	עודפים צפויים מהפרויקטים שבנייתם תחל באותה שנה (חלק פרופדו, אלפי ₪)	מצטבר
בביצוע	6	6	17,568	17,568	60,848	60,848
2026	12	18	120,479	138,046	214,760	275,608
2027	16	34	77,136	215,182	147,195	422,803
2028	17	51	480,221	695,403	605,281	1,028,084
2029	11	62	272,718	968,121	403,188	1,431,272



פיתוח עסקי נרחב

מגדלי השישה, ארמון הנציב, ירושלים

למעלה מ-27,000
יח"ד להקמה*

11,870

יח"ד להקמה חתומות ברוב נדרש

.....

16,094

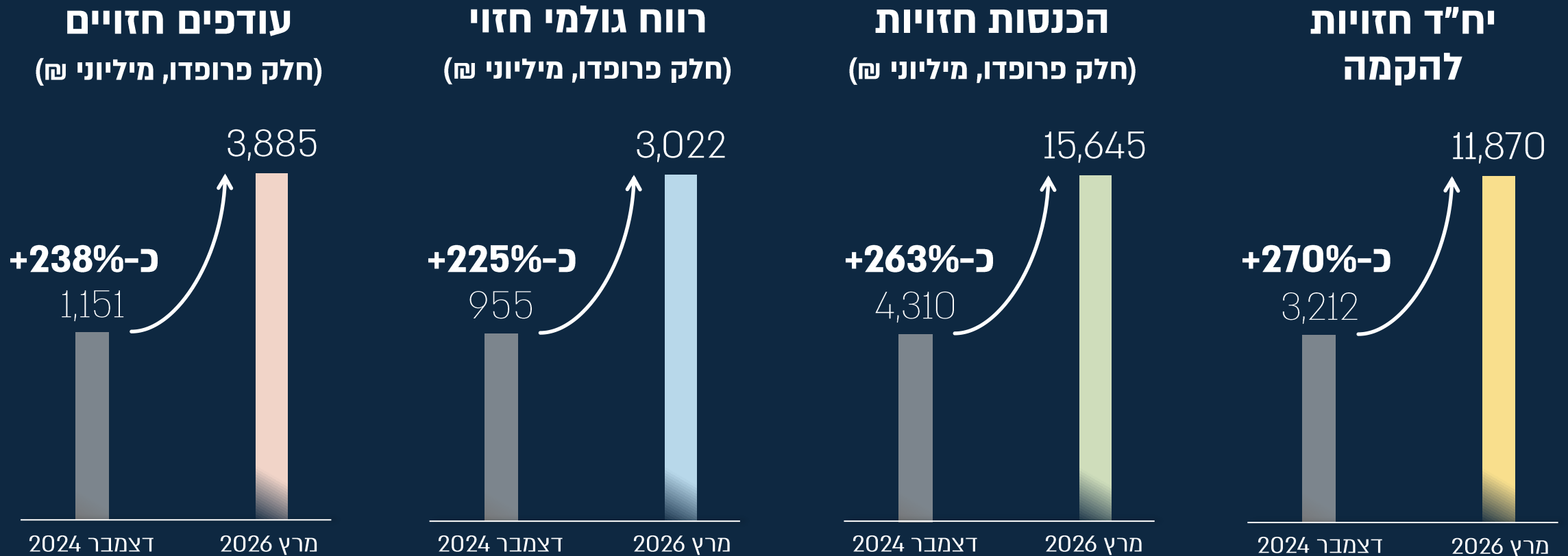
יח"ד להקמה לאחר זכייה/בחירת יזם



*ראו הערת שוליים בשקופית 3

גביזון, תל אביב

צמיחה בפעילות מתחילת 2025*



*ראו הערת שוליים בשקופית 3.

במהלך השנה החולפת

2
עסקאות

14
פרויקטים חדשים
שנרכשו

5,934
יח"ד חדשות
להקמה

כ-1.7
מיליארד ₪ עודפים חזויים חדשים
(חלק פרופדו)

*ראו הערת שוליים בשקופית 3

צמיחה באמצעות מיזוגים ורכישות*



הרימון-הדקלים, רמת גן

במהלך השנה החולפת

18

פרויקטים חדשים
ברוב דרוש

2,584

יח"ד חדשות
להקמה

כ-611

מיליון ₪
עודפים חזויים חדשים
(חלק פרופדו)

*ראו הערת שוליים בשקופית 3

צמיחה אורגנית בתוך חברות הקבוצה*

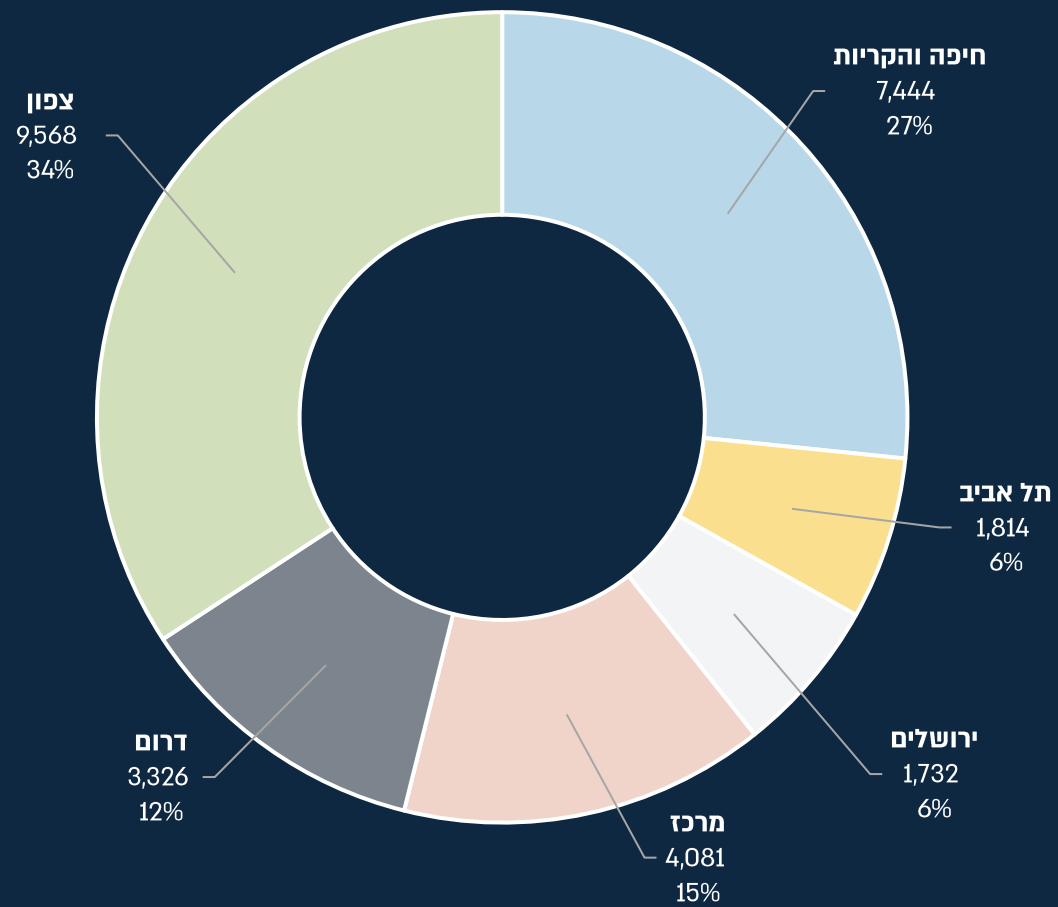


הרבי מבכרך, תל אביב



יוזמים בכל רחבי הארץ

פרופדו בפריסה ארצית*



*יח"ד להקמה. ראו הערת שוליים בשקופית 3.

An architectural rendering of a modern, multi-story apartment building with a white facade and balconies. The building is situated behind a large, lush green park with many trees, including palm trees. A winding path leads through the park, and a small stream flows in the foreground. The scene is set during sunset, with a warm, golden light illuminating the sky and the building. The text "איתנות פיננסית" is overlaid in the center of the image.

איתנות פיננסית

בעלי השליטה



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.

הרחבת מקורות המימון

גיוון וחיזוק מקורות המימון של החברה

סגירה פיננסית של 5 **הסכמי ליווי** במהלך שנת 2025

גיוסי הון בסך של כ-30 מיליון ₪ מתוכם כ-8.5 מיליון
₪ שגויסו מבעלי השליטה בחברה

גיוס חוב בסך של כ-60 מיליון ₪ במסגרת **אג"ח
סדרה א**

העמדת **מסגרת אשראי** לחברה כלולה על סך
של כ-50 מיליון ₪ מגוף מוסדי

פירעון הלוואות מזנין והתייעלות מימונית הובילה
לחסכון של כ-20% בעלויות מימון בפרויקט
ארלזורוב בת-ים

הבטחת מסגרת אשראי על סך **60 מיליון ₪** על ידי
בעלי השליטה בתנאי הלוואה מזכה

מצוינות בכל שרשרת הערך

ROM מקבוצת פרופדו

נרכשה בשנת 2025
60%-67% בשרשור עם אופציות עליה ל-100%
פרויקטים בתל אביב, גבעתיים, בת ים,
קריית ים ובאר שבע



GLM ישראל

נרכשה בשנת 2024
49% בשרשור עם אופציות עליה ל-100%
פרויקטים בתל אביב, רמת גן, חולון,
גבעתיים ובת ים



דוראל התחדשות עירונית

נרכשה בשנת 2023
100% בשרשור
פרויקטים בגבעתיים, פתח תקווה,
אשקלון ורמת גן



חברות הקבוצה

ניוטאון

נרכשה בשנת 2023
100% בשרשור
פרויקטים ברמת גן, נתניה וחולון



מידר התחדשות עירונית

נרכשה בשנת 2025
49% בשרשור עם אופציות עליה ל-100%
פרויקטים בירושלים, קרית אתא, חיפה,
קרית ביאליק ורחובות



קבוצת יושפה

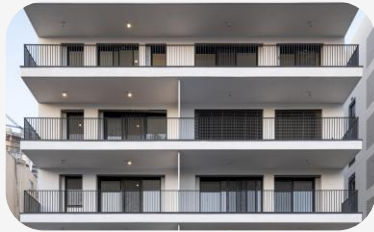
נרכשה בשנת 2024
25.5% בשרשור עם אופציות עליה ל-50%
פרויקטים בתל אביב, רמת גן, נתניה,
חולון והרצליה



פרויקטים נבחרים שאוכלסו בחברות הקבוצה



הגדוד העברי
תל אביב-יפו
אוכלס בשנת 2021



זכרון יעקב
תל אביב-יפו
אוכלס בשנת 2025



מוזיר
תל אביב-יפו
אוכלס בשנת 2025



כצנלסון
גבעתיים
אוכלס בשנת 2023



העצמאות
יהוד
אוכלס בשנת 2019



החשמונאים
רמת גן
אוכלס בשנת 2023



טרומפלדור
הוד השרון
אוכלס בשנת 2023



רבי חנינא
תל אביב-יפו
אוכלס בשנת 2019



הכנסת הגדולה
תל אביב-יפו
אוכלס בשנת 2012



יגאל אלון
הרצליה
אוכלס בשנת 2018








הגר"א
תל אביב-יפו
אוכלס בשנת 2025



האשל
רמת גן
אוכלס בשנת 2016



השבחת חברות הקבוצה מאז הרכישות*

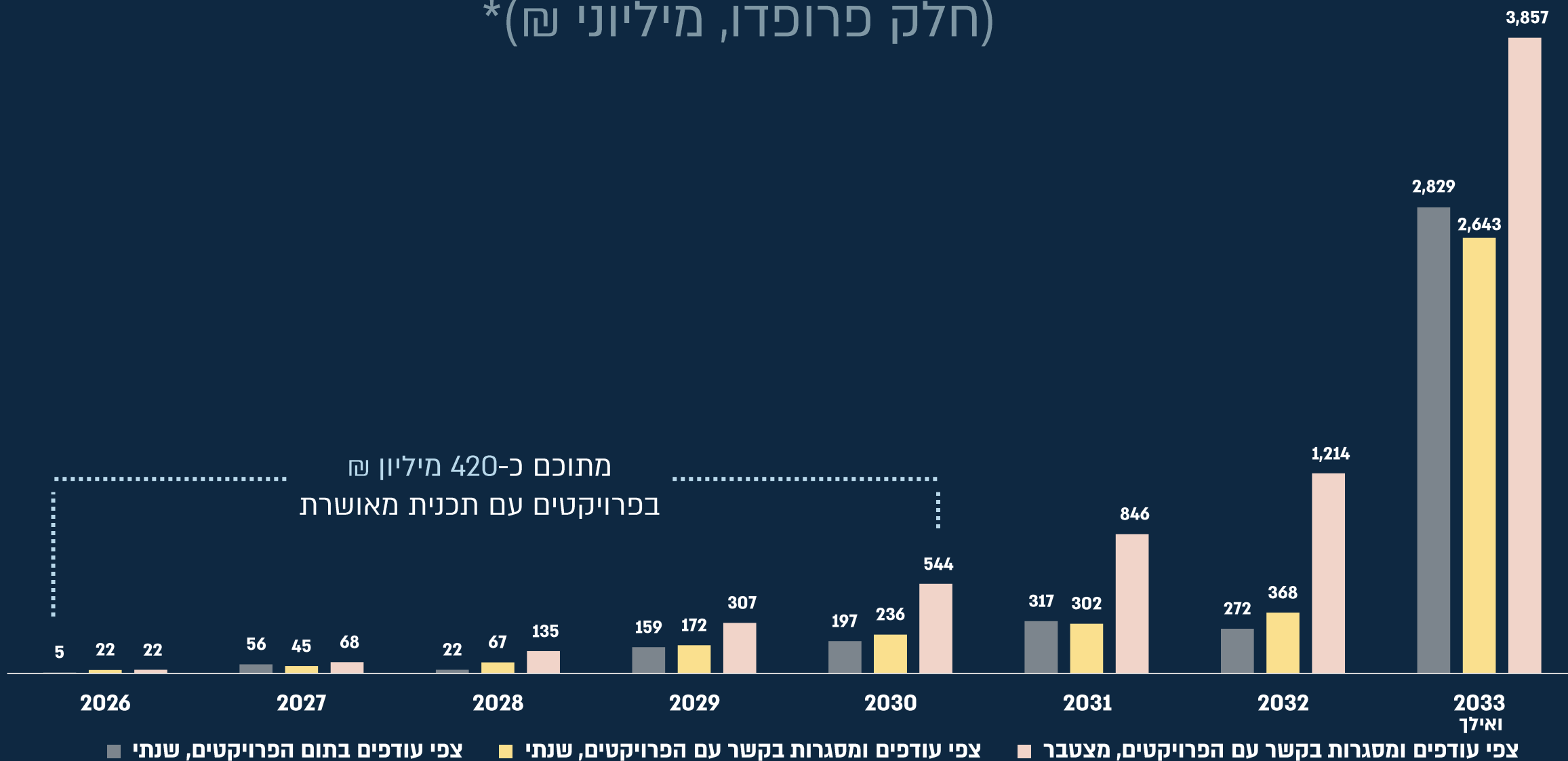
מס' חודשים מאז הרכישה	שיעור צמיחה	יח"ד להקמה מרץ 2026	יח"ד להקמה בעת הרכישה	
29	167%	438	164	
15	29%	802	621	
10	39%	2,133	1,535	
23	24%	1,417	1,186	
30	1,969%	2,234	108	

*ראו הערת שוליים בשקופית 3. בפרויקטים החתומים ברוב דרוש.

הפרויקטים

צפי עודפים ומסגרות צפויות בקשר עם הפרויקטים

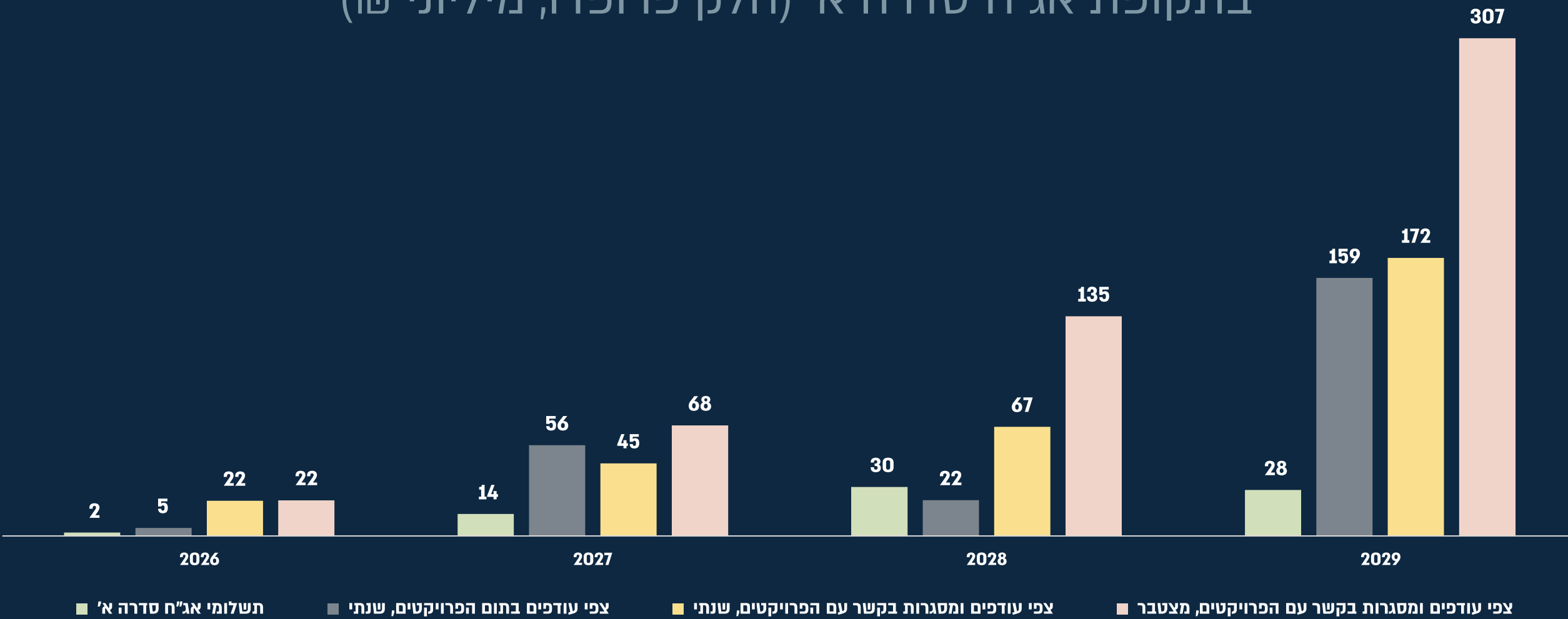
(חלק פרופדו, מיליוני ₪)*



*ראו הערת שוליים 3. "צפי עודפים ומסגרות בקשר עם הפרויקטים" משמעם: עודפים בתוספת מזמנים אשר להערכת החברה ניתן לקבלם בקשר עם הפרויקטים, בין היתר באמצעות שעבוד עודפי הפרויקטים, לרבות בדרך של מסגרות אשראי מובטחות בעודפי הפרויקטים ו/או "הלוואות טרום ליווי" אשר תועמדה על חשבון עודפי הפרויקטים וכיוצא באלו.

צפי עודפים ומסגרות צפויות בקשר עם הפרויקטים

בתקופת אג"ח סדרה א' (חלק פרופדו, מיליוני ₪)*



*ראו הערת שוליים 3. "צפי עודפים ומסגרות בקשר עם הפרויקטים" משמעם: עודפים בתוספת מזמנים אשר להערכת החברה ניתן לקבלם בקשר עם הפרויקטים, בין היתר באמצעות שעבוד עודפי הפרויקטים, לרבות בדרך של מסגרות אשראי מובטחות בעודפי הפרויקטים ו/או "הלוואות טרום ליווי" אשר תועמדה על חשבון עודפי הפרויקטים וכיוצא באלו.

פרויקטים בביצוע ושיווק*

(1 מתוך 2)

פרויקט	סוג פרויקט	מועד התחלה	מועד סיום משוער	יח"ד להקמה	יח"ד לשיווק	יח"ד שנמכרו	שיעור מכירות ליום ביצוע ליום 31/3/2026	שיעור ביצוע ליום 31/12/2025	מחיר למטר (ללא מע"מ)	הכנסות חזויות	שיעור רווח גולמי מהכנסות	חלק פרופדו בהנחת מימוש האופציה	חלק פרופדו ברווח הגולמי שנותר להכיר	חלק פרופדו בעודפי הפרויקט (אלפי ₪)
פראנקל 8 תל אביב	קומבינציה	Q1/2023	Q3/2026	8	8	8	100%	94%	36,000	44,933	25%	38%	227	2,954
הרב חבה 23 רמת גן	תמ"א 38/2	Q1/2022	Q2/2026	24	16	16	100%	99.7%	31,000	34,991	4%	100%	4	1,946
ארלוזורוב 5-7 בת ים	תמ"א 38/2	Q4/2024	Q4/2027	72	48	19	40%	15%	22,000	150,199	21%	100%	13,044	25,870
מרים החשמונאית 22-24 תל אביב	תמ"א 38/2	Q1/2023	Q1/2027	30	15	12	80%	61%	61,000	97,006	20%	50%	164	12,649
פינלס 10 תל אביב	תמ"א 38/2	Q1/2024	Q4/2027	26	15	12	80%	27%	59,000	69,930	16%	50%	770	6,564
סמאטס 20 תל אביב	תמ"א 38/2	Q4/2024	Q4/2027	29	14	7	50%	28%	60,000	98,469	22%	50%	3,358	10,866

*ראו הערת שוליים בשקופית 3

פרויקטים בביצוע ושיווק*

(2 מתוך 2)

פרויקט	סוג פרויקט	מועד התחלה	מועד סיום משוער	יח"ד להקמה	יח"ד לשיווק	יח"ד שנמכרו	שיעור מכירות ליום 31/3/2026	שיעור ביצוע ליום 31/12/2025	מחיר למטר (ללא מע"מ)	הכנסות חזויות	שיעור רווח גולמי מהכנסות	חלק פרופדו בהנחת מימוש האופציה	חלק פרופדו ברווח הגולמי שנותר להכיר בהכחת עודפי עלות (אלפי ₪)	חלק פרופדו ברווח הגולמי שנותר להכיר (אלפי ₪)	חלק פרופדו בעודפי הפרויקט (אלפי ₪)
זלוצינטי 4 תל אביב	תמ"א 38/2	Q1/2026	Q4/2028	22	10	2	20%	0%	57,000	60,773	22%	50%	2,151	6,601	8,012
רמז 27 תל אביב	תמ"א 38/2	Q1/2026	Q4/2028	22	10	2	20%	0%	47,000	62,299	16%	50%	2,249	5,026	6,785
סוטינ 10 תל אביב	תמ"א 38/2	Q2/2026	Q2/2029	22	9	3	33%	0%	63,000	68,060	24%	50%	3,604	8,241	9,752
בני הנביאים רמת גן	תמ"א 38/2	Q2/2026	Q2/2029	38	26	11	42%	0%	28,000	68,689	23%	100%	15,809	15,957	18,304
הירקון 146 תל אביב	תמ"א 38/2	Q3/2026	Q3/2029	25	10	1	10%	0%	86,000	84,763	20%	50%	5,088	8,611	11,778
קוסובסקי 36-38 תל אביב	תמ"א 38/2	Q3/2026	Q3/2029	56	28	3	11%	0%	61,000	140,222	19%	50%	6,680	13,353	19,160
סה"כ				374	209	96				980,334			53,149	100,671	134,640

פרויקטים עם היתר בניה בתנאים (החלטת ועדה)* (1 מתוך 3)

פרויקט	סוג הפרויקט	צפי תחילת ביצוע	צפי סיום ביצוע	מחיר למ"ר (ללא מע"מ)	יח"ד להקמה	יח"ד יזם	הכנסות חזויות (אלפי ₪)	רווח גולמי חזוי (אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מהכנסות	חלק פרופדו בהנחת מימוש אוכפיה	חלק פרופדו ברווח הגולמי (אלפי ₪)	חלק פרופדו ברווח הגולמי בהפחתת עודפי עלות (אלפי ₪)	חלק פרופדו בעודפי הפרויקט (אלפי ₪)
ד"ר סטופ נתניה	פינוי בינוי	Q4/2026	Q4/2030	25,000	132	100	301,325	62,346	21%	100%	62,346	61,968	78,988
ז'בוטינסקי 15 גבעתיים	תמ"א 38/2	Q4/2026	Q4/2029	35,000	38	21	80,364	15,245	19%	100%	15,245	8,498	20,270
המורד 3 גבעתיים	קומבינציה	Q2/2026	Q1/2028	48,000	9	5	25,773	4,600	18%	100%	4,600	2,980	7,321
הרב חבה 21 רמת גן	תמ"א 38/2	Q2/2027	Q2/2030	35,000	26	15	45,004	12,269	27%	100%	12,269	9,778	12,055
ליפסקי 11 תל אביב	תמ"א 38/2	Q4/2026	Q4/2029	62,000	27	12	87,271	18,302	21%	50%	9,151	3,084	12,438
זלוצינסקי 10 תל אביב	תמ"א 38/2	Q4/2026	Q4/2029	58,000	26	14	67,822	14,531	21%	50%	7,266	3,598	9,909
ז'בוטינסקי 99 תל אביב	תמ"א 38/2	Q4/2026	Q4/2029	60,000	28	16	79,858	17,873	22%	50%	8,936	4,770	12,042
רמז 24 תל אביב	תמ"א 38/2	Q1/2027	Q4/2029	61,000	28	12	60,702	8,453	14%	50%	4,227	2,789	7,213

*ראו הערת שוליים בשקופית 3

פרויקטים עם היתר בניה בתנאים (החלטת ועדה)* (2 מתוך 3)

פרויקט	סוג הפרויקט	צפי תחילת ביצוע	צפי סיום ביצוע	מחיר למ"ר (ללא מע"מ)	יח"ד להקמה	יח"ד יזם	הכנסות חזויות (אלפי ₪)	רווח גולמי חזוי (אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מהכנסות	חלק פרופדו בהנחת מימוש אופציה	חלק פרופדו ברווח הגולמי (אלפי ₪)	חלק פרופדו ברווח הגולמי עלות (אלפי ₪)	חלק פרופדו בעודפי הפרויקט (אלפי ₪)
בלון 15 תל אביב	תמ"א 38/2	Q1/2027	Q4/2029	61,000	21	10	49,782	8,795	18%	50%	4,397	2,772	6,797
הלסינקי 17 תל אביב	תמ"א 38/2	Q1/2027	Q4/2029	59,000	23	10	70,806	15,854	22%	50%	7,927	3,984	11,134
בארי 5 תל אביב	תמ"א 38/2	Q1/2027	Q4/2029	63,000	41	17	103,921	17,715	17%	50%	8,857	6,060	13,963
שטריקר 11 תל אביב	תמ"א 38/2	Q1/2027	Q1/2030	63,000	18	10	55,953	9,683	17%	50%	4,842	3,791	7,585
פרופסור שור 25 תל אביב	תמ"א 38/2	Q2/2027	Q1/2030	62,000	28	15	64,201	11,286	18%	50%	5,643	4,033	8,746
רמברנדט 6 תל אביב	תמ"א 38/2	Q1/2027	Q4/2029	57,000	16	8	47,250	8,127	17%	50%	4,064	2,651	6,381

פרויקטים עם היתר בניה בתנאים (החלטת ועדה)* (3 מתוך 3)

פרויקט	סוג הפרויקט	צפי תחילת ביצוע	צפי סיום ביצוע	מחיר למ"ר (ללא מע"מ)	יח"ד להקמה	יח"ד יזם	הכנסות חזויות (אלפי ₪)	רווח גולמי חזוי (אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מהכנסות	חלק פרופדו בהנחת מימוש אופציה	חלק פרופדו ברווח הגולמי (אלפי ₪)	חלק פרופדו ברווח הגולמי בהפחתת עודפי עלות (אלפי ₪)	חלק פרופדו בעודפי הפרויקט (אלפי ₪)
בלוך 29 תל אביב	תמ"א 38/2	Q2/2027	Q1/2030	62,000	15	7	44,884	8,407	19%	50%	4,203	2,964	6,355
דוד ילין 1-3 תל אביב	תמ"א 38/2	Q2/2027	Q2/2030	59,000	28	12	85,464	16,271	19%	50%	8,135	6,647	12,216
בילטמור 6 תל אביב	תמ"א 38/2	Q3/2027	Q1/2030	63,000	16	8	62,919	12,833	20%	50%	6,417	5,351	9,376
הלסינקי 23 תל אביב	תמ"א 38/2	Q2/2027	Q2/2030	54,000	25	13	63,827	13,038	20%	50%	6,519	6,519	9,582
סה"כ					545	305	1,397,126	275,628			185,045	142,237	252,371

פרויקטים עם תכנית בתוקף*

(1 מתוך 2)

פרויקט	סוג הפרויקט	צפי תחילת ביצוע	צפי סיום ביצוע	מחיר למ"ר (ללא מע"מ)	יח"ד להקמה	יח"ד יזם	הכנסות חזויות (100%)	רווח גולמי חזוי (100%)	שיעור רווח גולמי מהכנסות	חלק פרופדו בהנחת מימוש אופציה	חלק פרופדו ברווח הגולמי (אלפי ₪)	חלק פרופדו בהפחתת עודפי עלות (אלפי ₪)	חלק פרופדו בעודפי הפרויקט (אלפי ₪)
הרא"ה 239 רמת גן	תמ"א 38/2	Q4/2028	Q4/2031	32,000	23	14	35,452	8,097	23%	100%	8,096	7,380	9,885
זלמן ארן 15-19 חולון	תמ"א 38/2	Q3/2029	Q3/2032	30,000	64	37	89,221	16,832	19%	100%	16,832	16,832	23,338
פינסק פתח תקווה	תמ"א 38/2	Q2/2030	Q2/2033	23,000	53	37	68,746	16,878	25%	100%	16,878	16,115	17,746
הדגנים גבעתיים	תמ"א 38/2	Q4/2028	Q4/2031	39,000	55	32	95,038	21,072	22%	100%	21,071	21,049	26,521
הרצל 29-31 רמת גן	תמ"א 38/2	Q4/2030	Q4/2033	27,000	39	24	74,712	14,651	20%	100%	14,651	14,651	19,767
מתחם אילת 72-74 חולון	פינוי בינוי	Q4/2028	Q2/2032	28,000	154	118	312,799	53,432	17%	50%	26,716	25,061	41,255
אנטיגונוס 3 תל אביב	תמ"א 38/2	Q3/2027	Q4/2030	62,000	22	10	63,415	10,878	17%	50%	5,439	5,439	8,647
מתחם אלי כהן הרצליה	תמ"א 38/2	Q1/2028	Q3/2030	36,000	47	29	107,618	22,362	21%	50%	11,180	11,180	16,028
אנטוקולסקי 13 תל אביב	תמ"א 38/2	Q1/2028	Q1/2031	58,000	18	10	51,389	9,484	18%	50%	4,742	4,742	7,213
קוסובסקי 14 תל אביב	תמ"א 38/2	Q4/2028	Q4/2031	60,000	28	16	84,033	16,291	19%	50%	8,145	8,145	12,134

*ראו הערת שוליים בשקופית 3

(2 מתוך 2)

פרויקטים עם תכנית בתוקף*

פרויקט	סוג הפרויקט	צפי תחילת ביצוע	צפי סיום ביצוע	מחיר למ"ר (ללא מע"מ)	יח"ד להקמה	יח"ד יזם	הכנסות חזויות, 100% (אלפי ₪)	רווח גולמי חזוי, 100% (אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מהכנסות	חלק פרופדו בהנחת מימוש האופציה	חלק פרופדו ברווח הגולמי (אלפי ₪)	חלק פרופדו ברווח הגולמי בהפחתת עודפי עלות (אלפי ₪)	חלק פרופדו בעודפי הפרויקט (אלפי ₪)
שרת 39 תל אביב	תמ"א 38/2	Q4/2028	Q2/2031	62,000	22	10	76,614	14,807	19%	50%	7,403	11,172	
אבן גבירול 168 תל אביב	תמ"א 38/2	Q4/2028	Q4/2031	54,000	72	41	186,784	34,199	18%	50%	17,099	25,714	
אונקולוס 13 תל אביב	תמ"א 38/2	Q4/2028	Q4/2031	58,000	28	12	81,017	14,258	18%	50%	7,129	11,199	
שאול חניה חיפה	חלופת שקד	Q3/2027	Q1/2030	25,000	32	20	49,432	9,368	19%	50%	4,684	6,609	
שמעוני רחובות	חלופת שקד	Q2/2029	Q1/2032	28,000	50	32	80,941	14,925	18%	50%	7,462	10,592	
גבעתי 53-57 רמת גן	תמ"א 38/2	Q2/2029	Q2/2032	28,000	54	36	137,034	25,926	19%	85%	22,037	30,867	
גורדון 39 גבעתיים	חלופת שקד	Q3/2028	Q3/2031	28,000	20	11	44,846	10,890	24%	100%	10,890	14,534	
אוליפנט 9 תל אביב	חלופת שקד	Q4/2028	Q4/2031	58,000	25	9	39,791	8,974	23%	100%	8,974	10,251	
קינג ג'ורג' 68 תל אביב	חלופת שקד	Q4/2028	Q4/2031	59,000	23	5	35,388	8,469	24%	100%	8,469	9,211	
דניאל 28 בת-ים	חלופת שקד	Q2/2029	Q2/2032	27,000	26	17	36,812	9,524	26%	100%	9,524	9,883	
סה"כ					855	520	1,751,083	341,317			237,426	322,567	
											230,890		

*ראו הערת שוליים בשקופית 3

פרויקטים בתכנון לאחר השגת רוב נדרש*

(1 מתוך 4)

פרויקט	סוג הפרויקט	צפי תחילת ביצוע	צפי סיום ביצוע	מחיר למ"ר (ללא מע"מ)	יה"ד להקמה	יה"ד יזם	הכנסות חזויות (אלפי ₪)	רווח גולמי חזוי (אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מהכנסות	חלק פרופדו בהנחת מימוש אופציה	חלק פרופדו ברווח הגולמי (אלפי ₪)	חלק פרופדו ברווח הגולמי בהפחתת עודפי עלות (אלפי ₪)	חלק פרופדו בעודפי הפרויקט (אלפי ₪)
הרבי מבכרך 37 תל אביב	קומבינציה	Q3/2028	Q3/2031	57,000	37	17	85,500	21,286	25%	100%	21,287	19,798	24,942
צביה לובטקין תל אביב	פינוי בינוי	Q4/2028	Q4/2031	29,000	240	144	339,931	63,534	19%	100%	63,534	58,126	87,001
רש"י 22 תל אביב	קומבינציה	Q4/2027	Q4/2030	55,000	8	4	20,086	4,505	22%	100%	4,505	3,856	6,436
חובבי ציון 12-14 פתח תקווה	קומבינציה	Q4/2027	Q4/2030	28,000	30	21	53,218	8,047	15%	100%	8,047	6,021	14,099
הגדוד העברי 20+22 בת-ים	חלופת שקד	Q3/2028	Q3/2031	29,000	50	32	80,028	18,061	23%	100%	18,061	16,724	22,316
אמיר 1-5 רמת גן	פינוי בינוי	Q1/2030	Q1/2033	35,000	56	36	114,255	25,402	22%	100%	25,402	23,480	31,448
בלפור 20 וארלוזורוב 3 בת ים	פינוי בינוי	Q3/2030	Q3/2033	30,000	117	75	186,864	52,730	28%	100%	52,730	52,728	50,645

פרויקטים בתכנון לאחר השגת רוב נדרש*

(2 מתוך 4)

פרויקט	סוג הפרויקט	צפי תחילת ביצוע	צפי סיום ביצוע	מחיר למ"ר (ללא מע"מ)	יח"ד להקמה	יח"ד יזם	הכנסות חזויות (אלפי ₪)	רווח גולמי חזוי (אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מהכנסות	חלק פרופדו בהנחת מימוש אופציה	חלק פרופדו ברווח הגולמי (אלפי ₪)	חלק פרופדו ברווח הגולמי בהפחתת עודפי עלות (אלפי ₪)	חלק פרופדו בעודפי הפרויקט (אלפי ₪)
בן גוריון רמת גן	פינוי בינוי	Q3/2029	Q4/2032	31,000	84	60	174,000	41,752	24%	100%	41,752	41,751	49,050
הזוהר 41 תל אביב	תמ"א 38/2	Q1/2029	Q4/2031	51,000	27	15	69,634	12,468	18%	100%	12,468	12,466	20,042
שני אליהו אשקלון	פינוי בינוי	Q2/2030	Q2/2033	16,000	896	768	816,000	97,824	12%	100%	97,824	97,824	226,440
העצמאות מגדל העמק	פינוי בינוי	Q2/2031	Q2/2037	14,000	1080	915	1,215,680	209,227	17%	100%	209,227	209,227	317,201
מתחם העם הצרפתי רמת גן	פינוי בינוי	Q4/2028	Q4/2031	36,000	74	45	166,650	35,661	21%	50%	17,830	15,401	25,084
מתחם הרימון רמת גן	פינוי בינוי	Q2/2030	Q4/2033	37,000	174	111	392,671	77,671	20%	50%	38,836	37,400	57,180
מתחם בכור שטרית נתניה	פינוי בינוי	Q2/2030	Q4/2033	26,000	92	68	201,627	36,670	18%	35%	12,834	12,834	19,592

*פרויקט שני אליהו הנו בשלב חתימות מתקדם לקראת השגת רוב נדרש. ראו הערת שוליים בשקופית 3.

פרויקטים בתכנון לאחר השגת רוב נדרש*

(3 מתוך 4)

פרויקט	סוג הפרויקט	צפי תחילת ביצוע	צפי סיום ביצוע	מחיר למ"ר (ללא מע"מ)	יח"ד להקמה	יח"ד יזם	הכנסות חזויות,100% (אלפי ₪)	רווח גולמי חזוי,100% (אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מהכנסות	חלק פרופדו בהנחת מימוש אופציה	חלק פרופדו ברווח הגולמי (אלפי ₪)	חלק פרופדו ברווח הגולמי בהפחתת עודפי עלות (אלפי ₪)	חלק פרופדו בעודפי הפרויקט (אלפי ₪)
מתחם ביאליק-הרשת בת-ים	פינוי בינוי	Q1/2030	Q1/2033	27,000	148	85	266,495	46,038	17%	25%	11,509	17,641	
שרת 80 תל-אביב	הריסה ובנייה מחדש	Q4/2029	Q4/2032	60,000	22	10	72,954	14,936	20%	50%	7,468	10,912	
מגדלי השישה (ארמון הנציב) ירושלים	פינוי בינוי	Q3/2028	Q4/2034	27,000	880	701	2,120,756	481,702	23%	50%	240,851	250,821	
יוספטל מערב קריית אתא	פינוי בינוי	Q1/2031	Q2/2037	16,000	2,179	1,873	3,293,767	632,924	19%	100%	632,924	702,107	
טביב וז'בוטינסקי קריית אתא	פינוי בינוי	Q2/2031	Q3/2036	16,000	778	670	1,170,153	243,403	21%	100%	243,403	261,424	
דרך עכו קריית ביאליק	פינוי בינוי	Q4/2029	Q4/2033	17,000	168	138	271,848	58,059	21%	50%	29,029	38,150	
הנרייטה סאלד קריית אתא	פינוי בינוי	Q4/2030	Q1/2036	16,000	703	605	1,090,245	215,290	20%	100%	215,290	240,872	

פרויקטים בתכנון לאחר השגת רוב נדרש*

(4 מתוך 4)

פרויקט	סוג הפרויקט	צפי תחילת ביצוע	צפי סיום ביצוע	מחיר למ"ר (מע"מ)	יח"ד להקמה	יח"ד יזם	הכנסות חזויות (אלפי ₪)	רווח גולמי חזוי (אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מהכנסות	חלק פרופדו בהנחת מימוש אופציה	חלק פרופדו ברווח הגולמי (אלפי ₪)	חלק פרופדו ברווח הגולמי בהפחתת עודפי עלות (אלפי ₪)	חלק פרופדו בעודפי הפרויקט (אלפי ₪)
אלופי צה"ל חולון	פינוי בינוי	Q2/2029	Q2/2033	25,000	214	153	362,500	58,993	16%	100%	58,993	58,993	103,675
גביזון 3-5-7 הבוסם 72-74 תל אביב	פינוי בינוי	Q2/2029	Q2/2032	30,000	165	117	326,225	53,284	16%	100%	53,284	48,347	86,181
מעפילי אגוז 71 תל אביב	פינוי בינוי	Q2/2029	Q2/2032	30,000	36	22	67,805	20,099	30%	100%	20,099	19,183	20,497
שד' ירושלים קריית ים	פינוי בינוי	Q3/2031	Q3/2035	15,000	1,240	1,040	1,233,077	250,105	20%	100%	250,105	249,437	338,829
מצדה 51-57 באר שבע	פינוי בינוי	Q4/2031	Q4/2035	15,000	378	324	408,400	79,985	20%	100%	79,985	79,985	109,197
שפרעם 2-8 קריית ביאליק	פינוי בינוי	Q4/2031	Q4/2034	19,000	220	184	343,260	63,555	19%	49%	31,142	31,142	43,860
סה"כ					10,096	8,233	14,943,630	2,923,209			2,498,419	2,448,284	3,175,642

*ראו הערת שוליים בשקופית 3

פרויקטים נבחרים*

4

נתוני הפרויקטים הנם ללא הפחתת עודפי עלות. ראו הערת שוליים בשקופית 3.

ארלוזורוב 5-7 בת-ים

תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש)

גיבוש הסכם	סה"כ יח'	72
זכיה במכרז	יח' קיימות	24
רוב דרוש	יח' יזם	48
לקראת הגשה	מועד עליה לקרקע	2024
הוגש לעירייה	צפי הכנסות	150,199 אלפי ₪
לקראת אישור ועדה	צפי רווח גולמי	27,315 אלפי ₪
התקבל היתר בתנאים	שיעור רווח גולמי מהכנסות	21%
לאחר היתר ופינוי דיירים		
שיווק		
ביצוע		
טופס 4/מסירה		

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



ד"ר סטופ 4

נתניה

פינוי ובינוי

- גיבוש הסכם
- זכיה במכרז
- רוב דרוש
- לקראת הגשה
- הוגש לעירייה
- לקראת אישור ועדה
- התקבל היתר בתנאים**
- לאחר היתר ופינוי דיירים
- שיווק
- ביצוע
- טופס 4/מסירה

סה"כ יח'	132
יח' קיימות	32
יח' יזם	100
מועד צפוי לעליה לקרקע	2026
צפי הכנסות	301,325 אלפי ₪
צפי רווח גולמי	62,346 אלפי ₪
שיעור רווח גולמי מהכנסות	21%

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




בני הנביאים 20 רמת גן

תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש)

סה"כ יח'	36
יח' קיימות	12
יח' יזם	24
מועד צפוי לעליה לקרקע	2026
צפי הכנסות	68,689 אלפי ₪
צפי רווח גולמי	15,957 אלפי ₪
שיעור רווח גולמי מהכנסות	23%

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

NEWTOWN
פנים חדשות לעיר



גיבוש הסכם

זכיה במכרז

רוב דרוש

לקראת הגשה

הוגש לעירייה

לקראת אישור ועדה

התקבל היתר
בתנאים

לאחר היתר
ופינוי דיירים

שיווק

ביצוע

טופס 4/מסירה

מרים החשמונאית 22-24 תל אביב

תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש)

גיבוש הסכם		
זכיה במכרז		
רוב דרוש		
לקראת הגשה	30	סה"כ יח'
הוגש לעירייה	15	יח' קיימות
לקראת אישור ועדה	15	יח' יזם
התקבל היתר בתנאים	2024	מועד לעליה לקרקע
לאחר היתר ופינוי דיירים	97,006 אלפי ₪	צפי הכנסות
שיווק	19,032 אלפי ₪	צפי רווח גולמי
ביצוע	20%	שיעור רווח גולמי מהכנסות

טופס 4/מסירה

הפרויקט מוחזק תחת קבוצת יושפה, המוחזקת ע"י פרופדו קרסו בע"מ (חלק חברה בשרשור 25.5%)



סמאטס 20 תל אביב

תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש)

סה"כ יח'	29
יח' קיימות	15
יח' יזם	14
מועד לעליה לקרקע	2025
צפי הכנסות	98,469 אלפי ₪
צפי רווח גולמי	21,235 אלפי ₪
שיעור רווח גולמי מהכנסות	22%

הפרויקט מוחזק תחת קבוצת יושפה, המוחזקת ע"י פרופדו קרסו בע"מ (חלק חברה בשרשור 25.5%)



גיבוש הסכם

זכיה במכרז

רוב דרוש

לקראת הגשה

הוגש לעירייה

לקראת אישור ועדה

התקבל היתר
בתנאים

לאחר היתר
ופינוי דיירים

שיווק

ביצוע

טופס 4/מסירה



גביזון-הבושם תל אביב

תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש)

גיבוש הסכם

זכיה במכרז

רוב דרוש

לקראת הגשה

לקראת פורום מהנדס
העיר

לקראת אישור ועדה

התקבל היתר
בתנאים

לאחר היתר
ופינני דיירים

שיווק

ביצוע

טופס 4/מסירה

סה"כ יח'	165
יח' קיימות	48 להריסה ו-64 לחיזוק
יח' יזם	117
מועד צפוי לעליה לקרקע	2029
צפי הכנסות	326,225 אלפי ₪
צפי רווח גולמי	53,284 אלפי ₪
שיעור רווח גולמי מהכנסות	16%

הפרויקט מוחזק תחת קבוצת רום
(חלק פרופדו בשרשור 67%)

ROM
PROPDO GROUP



צביה לובטקין 32-38 תל אביב

פינוי בינוי

סה"כ יח'	240
יח' קיימות	96
יח' יזם	144
מועד צפוי לעליה לקרקע	2028
צפי הכנסות	339,931 אלפי ₪
צפי רווח גולמי	63,534 אלפי ₪
שיעור רווח גולמי מהכנסות	19%

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



גיבוש הסכם

זכיה במכרז

רוב דרוש

לקראת הגשה

מסמכי התוכנית
בהכנה להפקדה

לקראת אישור ועדה

התקבל היתר
בתנאים

לאחר היתר
ופינוי דיירים

שיווק

ביצוע

טופס 4/מסירה

ארמון הנציב ירושלים

פינוי בינוי

גיבוש הסכם	880	סה"כ יח'
זכיה במכרז	179	יח' קיימות
רוב דרוש	701	יח' יזם
התב"ע לקראת הפקדה להתנגדויות	2028	מועד צפוי לעליה לקרקע
לקראת אישור ועדה	צפי הכנסות	2,120,756 אלפי ₪
התקבל היתר בתנאים	צפי רווח גולמי (חלק פרופדו (50%), לא כולל עודפי עלות)	240,851 אלפי ₪
לאחר היתר ופינוי דיירים	צפי רווח גולמי (100%, לא כולל עודפי עלות)	481,702 אלפי ₪
שיווק	שיעור רווח גולמי מהכנסות	23%
ביצוע		
טופס 4/מסירה		

הפרויקט מוחזק תחת קבוצת מידר
(חלק פרופדו בשרשור 49%)

מידר
בניס עתיד



הרבי מברך 37 תל אביב

קומבינציה

גיבוש הסכם		
זכיה במכרז		
רוב דרוש		
לקראת הגשה	37	סה"כ יח'
הוגש לעירייה	20	יח' קיימות
לקראת אישור ועדה	17	יח' יזם
התקבל היתר בתנאים	2028	מועד צפוי לעליה לקרקע
לאחר היתר ופינוי דיירים	85,500 אלפי ₪	צפי הכנסות
שיווק	21,287 אלפי ₪	צפי רווח גולמי
ביצוע	25%	שיעור רווח גולמי מהכנסות
טופס 4/מסירה		

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



תודה רבה

4