



בס"ד

פאי סיאם

מצגת משקיעים שוק ההון

יוני 2024





- מצגת זו הוכנה על-ידי **פאי סיאם בע"מ** ("החברה") לצרכי הצגה כללית אודות החברה, ומשכך, המידע הכלול בה הינו תמציתי בלבד, ואינו ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה. אשר על כן, אין במצגת זו כדי לתאר את פעילות החברה באופן מלא ומפורט, והיא אינה מיועדת להחליף את הצורך לעיין בדיווחי החברה לציבור, ויש לקרוא אותה יחד עם הדיווחים השוטפים אותם מפרסמת החברה, לרבות הדוח התקופתי לשנת 2023.
- המידע הנכלל במצגת זו איננו מתיימר להקיף או להכיל את כל המידע העשוי להיות רלוונטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע להשקעה בניירות ערך של החברה, החברה אף אינה מתחייבת לעדכן או לשנות את המידע הנכלל במצגת כדי שישקף אירועים או שינויים שיתרחשו לאחר מועד הכנתה.
- מודגש כי הנתונים המוצגים במצגת זו הינם על בסיס הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2024 אלא אם צוין אחרת.
- מצגת זו מכילה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, לרבות תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר בנוגע לאירועים ועניינים שיתרחשו או עשויים להתרחש בעתיד. מידע צופה פני העתיד במצגת מבוסס על הערכות והנחות הנהלת החברה נכון למועד הכנת המצגת, שהן בלתי ודאיות מטבען בהיותן כרוכות בסיכונים הכרוכים בפעילות החברה, ובכלל זה גורמים שאינם מצויים בשליטת החברה, אשר כל אחד מהם, או שילוב שלהם, עשוי לפגוע בתוצאות פעילות החברה וממילא בהתממשות אותן הערכות ותחזיות. המצגת עשויה לכלול נתונים ופרסומים סטטיסטיים שפורסמו על-ידי צדדים שלישיים, אשר תוכנם לא נבדק על-ידי החברה.
- המידע הנכלל במצגת איננו מהווה הצעה או הזמנה להציע הצעות לרכישת ניירות ערך של החברה. כמו כן, המידע הנכלל במצגת איננו מהווה ייעוץ, המלצה, או חוות דעת באשר לכדאיות ההשקעה בניירות ערך של החברה, ועל כל השוקל לרכוש ניירות ערך של החברה או להשקיע את כספו בדרך אחרת בהשקעה שתשואתה נגזרת מביצועי החברה, לעשות זאת לאחר קבלת יעוץ השקעות המתאים לצרכיו האישיים ולאחר עיון מדוקדק בתשקיף שפרסמה החברה ובדיווחים האחרים שפירסמה לציבור.
- התמונות המוצגות במצגת חלקן הן בגדר הדמיה ויתכנו שינויים תכנוניים ו/או אחרים בעתיד.
- הנתונים בדבר הערכת שווי לנכס כגמור וצפי NOI ממוצעים הינם בהתאם לאמור בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023. לפרטים אודות ההנחות ואזהרת מידע צופה פני עתיד ראו פרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.
- לפרטים אודות השפעות מלחמת "חרבות הברזל" שהחלה ביום 7 באוקטובר 2023 - ראו סעיף 1ב' לדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2024 של החברה אשר פורסם ביום 27 במאי 2024.

כרטיס ביקור - פאי סיאם בע"מ

חברה לייזום נדל"ן מניב בתחומי המלונאות והדיור המוגן

כללי

- החברה נוסדה בשנת 2007 ע"י שלמה דהוקי והוחזקה ע"י KFS בנאמנות בשיקול דעת עבור משפחת דהוקי.
- כיום החברה מוחזקת 50% ע"י KFS ו- 50% ע"י אספן גרופ בע"מ (חברה ציבורית אשר מניותיה נסחרות בבורסה).
- חברת נדל"ן העוסקת בייזום, תכנון, השבחה, הקמה וניהול של מלונות, דיור מוגן ונכסי נדל"ן בישראל.
- החברה מתמקדת באזורי ביקוש ותיירות מרכזיים, תל-אביב, ירושלים, כנרת וים המלח ועוסקת בתחומי המלונאות וכן בעלת זכויות בקרקעות ביעודים של דיור מוגן, מעונות סטודנטים ו/או מרכז בריאות מטרופוליטני.
- סך השווי ההוגן של הנכסים של החברה ליום 31 במרץ 2024 הינו כ- **2.17 מיליארד ש"ח**.
- ההון העצמי של החברה ליום 31 במרץ 2024 הינו כ- **1 מיליארד ש"ח**.
- החברה נמצאת בתהליכי תכנון והקמה של פרויקטים בשווי מוערך כנכסים גמורים של כ- 3 מיליארד ש"ח*, **לא כולל ארבעה נכסים מרכזיים נוספים - ההגנה, כורש, הנביאים וים המלח**.
- יחס הון עצמי לסך המאזן ליום 31 במרץ 2024 של כ- **46%**, יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו של כ- **46%**.
- הסכמי ניהול ושכירות עם חברות מלונאיות מובילות בארץ ובעולם, ומנגנון להבטחת מינימום דמי שכירות או EBITDA.
- הסכמי מימון** עם בנק מלווה לבניית 2 מלונות בירושלים בהיקף מסגרות אשראי של כ- **590 מיליוני ש"ח**.
- בחודש מאי 2022, הנפיקה החברה 100 מיליוני ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א'), לאחר מכן, ביצעה החברה שלוש הרחבות לאותה הסדרה - בחודש ספטמבר 2022 - כ- 101 מיליוני ש"ח ע.ג., בחודש אוגוסט 2023 - 45 מיליוני ש"ח ע.ג. ובחודש ינואר 2024 - כ- 66 מיליוני ש"ח ע.ג.
- תמורת ארבעת ההנפקות הסתכמה בכ- 298 מיליוני ש"ח (לפני הוצאות הנפקה).

* מידע צופה פני עתיד, ראו הבהרה בעמוד 2 לעיל.

** ביחס להסכם המימון בפרויקט חבצלת - טרם התקיימו מלוא התנאים המתלים.



התפתחויות עיקריות בעסקי החברה

- **פרויקט מלון מבשרת ציון** - ביום 31 במרץ 2024, חתמה החברה על הסכם מימון חדש לליווי

הפרויקט, במסגרת ההסכם החדש עודכנו, בין היתר, הסעיפים הבאים:

- מספר החדרים גדל מ- 261 בהסכם הקודם ל- 308.

- מסגרת האשראי גדלה מ- 170 מ"ח ל- 280 מ"ח.

- מסגרת האשראי הוארכה עד ליום 31 בדצמבר 2025.

הכניסה לתוקף של ההסכם החדש כפופה להתקיימות מספר תנאים מקדמיים עד ליום 30 ביולי

2024. החברה התחייבה לשמור על יחסים פיננסיים מסויימים בתקופת ההפעלה והבנק התחייב

להעמיד אשראי בסך של 280 מ"ח במועד השלמת הבנייה והפעלת המלון, בכפוף לעמידת

החברה בכל התחייבויותיה כלפי הבנק באותו מועד, לפרטים נוספים ראו דיווח מידי שפירסמה

החברה ביום 1 באפריל 2024.

- **פרויקט מלון ריזורט צפת** - בחודש אפריל 2024 נחתם, לאחר אישור דירקטוריון החברה, הסכם

עם גשם למשתכן בע"מ (השותף של החברה שהחזיק ב- 50% בפרויקט) לרכישת חלקם

בפרויקט. לאחר הרכישה, החברה מחזיקה 100% בפרויקט.

- **פרויקט מלונאות בזכרון יעקב** - בחודש מאי 2024, זכתה החברה במכרז להקמת 115-150

יחידות אירוח בפארק היין, זכרון יעקב, בתמורה לסך של כ- 18 מיליוני ש"ח (כולל הוצאות פיתוח).

- **פרויקט מלון חבצלת, ירושלים** - ביום 30 במאי 2024, התקבל בידי החברה היתר בניה לתוספת

של 2 קומות בפרויקט מלונאי של החברה ברחוב חבצלת בירושלים, לאחר האישור המלון יכלול

317 יחידות דיור בסך הכל.



הנהלה



שלמה דהוקי, יו"ר פעיל

- ניסיון של כ- 35 שנה בייזום, ניהול, תכנון ובנייה של פרויקטים למגורים, מסחר, תעשייה, מלונאות, דיור מוגן ועוד.
- **מגורים:** במהלך השנים בנה אלפי יח"ד ברחבי הארץ (ירושלים, תל אביב, ראשון לציון, שהם, מבשרת ציון, אילת ועוד).
- **מסחר ותעשייה:** יזם והקים את קניון הראל במבשרת ציון, קניון רב שפע בירושלים, קניון מלכת שבא באילת ועוד. מבני תעשייה בראש העין וצומת כנות בהיקף של עשרות אלפי מ"ר.
- **מלונאות:** יזם תכנון וביצוע של שלושה מלונות פעילים - שניים בירושלים, ומלון בכניסה לנמל תל אביב, שלושה מלונות בהקמה - שניים בירושלים ואחד במבשרת ציון, ושלושה מלונות בשלבי ייזום - מלון בים המלח ושני מלונות בצפון הארץ - מפרץ אמנון כנרת והר כנען צפת.
- **דיור מוגן:** פרויקט דיור מוגן בירושלים וכן יזום של פרויקט דיור מוגן בנווה צדק תל אביב.



הנהלה

נפתלי וינגרטן, מנכ"ל



נפתלי וינגרטן רואה חשבון משנת 1991.

ניסיון עשיר בתחום החשבונאי והמימוני בהקמת פרויקטים של אלפי יחידות דיור למגורים, מבני תעשייה ומלונות משלב הייזום, דרך התכנון הבניה וההפעלה.

ניסיון רב שנים בנושא הפיננסי, המימון הבנקאי, הביטוחי בפרויקטי נדל"ן בהיקפים גדולים ומורכבים.

ניסיון רב שנים בתחום המלונאות, בתחום הפיננסי והתפעולי ברשת מלונות קיסר.

ניסיון בתחום הקמת מערכות מידע ומחשוב מתקדמות בתחום התפעולי והפיננסי.

יו"ר ועדת ביקורת של התאחדות המלונות בישראל במשך כ- 5 שנים בין השנים 2015-2019.

תואר ראשון (B.A) בחשבונאות וכלכלה באוניברסיטה העברית בירושלים בהצטיינות.

תואר שני במנהל עסקים (M.A) באוניברסיטה העברית בירושלים.

תואר שני בלימודי משפט (M.A) באוניברסיטת בר אילן, בהצטיינות.

אהרון ברנשטיין, מנכ"ל מלונות IBIS ירושלים



מנכ"ל מלונות IBIS CITY CENTER ירושלים ו- IBIS STYLES ירושלים
מרשת בתי המלון הבינלאומית ACCOR.

בעל ניסיון וידע מגוון של כ-20 שנים בענפי המלונאות והתיירות במהלכן שימש במגוון תפקידי ניהול בכירים בבתי מלון, אטרקציות ומוזיאונים מובילים.

בתפקידו האחרון שימש מנכ"ל הקמה והרצה של מוזיאון ידידי ישראל היחודי בירושלים שנפתח בהצלחה לקהל הרחב בהשקעה של עשרות מליוני ש"ח.

תואר ראשון בניהול (B.A) באוניברסיטת בן גוריון.
תואר שני במנע"ס (M.A) באוניברסיטת בן גוריון.

משה קאלו, מנהל כספים

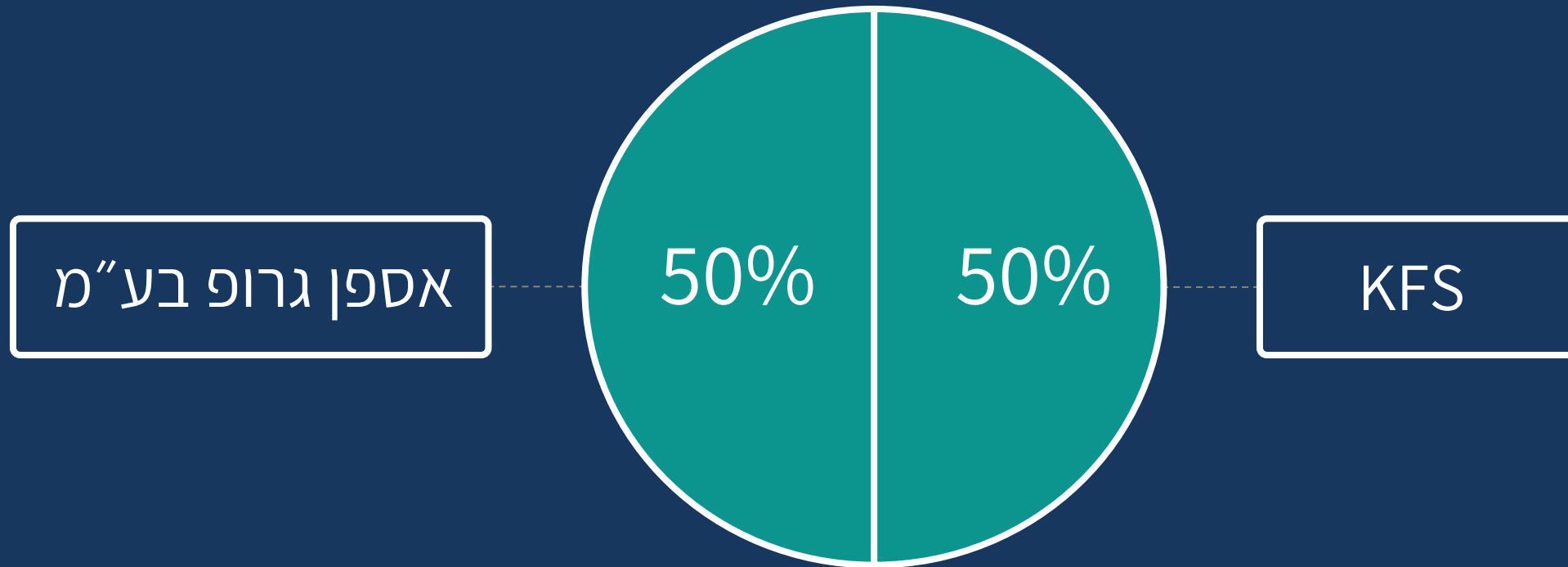


בעל ניסיון וותק נרחבים בחשבונאות וניהול כספים בחברות
ציבוריות הפועלות בתחומי הנדל"ן והדיור המוגן בישראל ובחו"ל.

רו"ח בהשכלתו.

תואר ראשון (B.A) בחשבונאות וכלכלה מאונ' תל אביב.
תואר מוסמך במנהל עסקים (MBA) עם התמחות במימון מאונ' תל אביב.

מבנה החזקות של החברה



אסטרטגיה

השאת היתרונות והיכולות הניהוליים והיזמיים ליצירת ערך של החברה

חוזה ניהול ארוכי טווח
עם חברות מובילות:
ישרוטל ו-Accor

משקיעה בפיתוח וייזום /
רכישה של נכסי נדל"ן -
"מגה פרויקטים" לשם
יצירת תזרים מזומנים



אזורי ביקוש בלבד

משלבת פעילות יזמית
לצד החזקת נכסים
מניבים בניהול עצמי



תחומי פעילות

ייזום נדל"ן מניב ופעילות תפעולית של ניהול מלונות / דיור מוגן

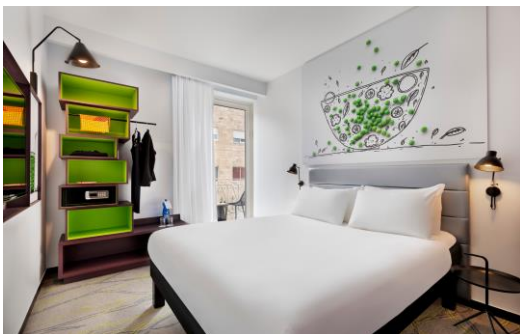
פעילות תפעולית

- תפעול עצמי של מלונות
- תפעול על ידי צד ג'
- חוזה שכ"ד

ייזום נדל"ן מניב

- איתור קרקע
- ייזום והשבחה
- שינוי ייעוד
- אישור תב"ע
- תכנון מפורט
- היתרי בניה
- בנייה

פאי סיאם



מפת נכסי החברה



פעילים



תכנון, הקמה ופיתוח

מלונות

כפר נופש וספא יוקרתי בכנרת (מפרץ אמנון) - Isrotel

מלון ספא בצפת

מלון פארק היין, זכרון יעקב

מלון ספא וכנסים במבשרת - Pullman Jerusalem

מלון "חבצלת" כיכר ציון בירושלים - Isrotel

מלון ים המלח

מלון כורש (ירושלים)

פרויקטים המיועדים לדיור מוגן

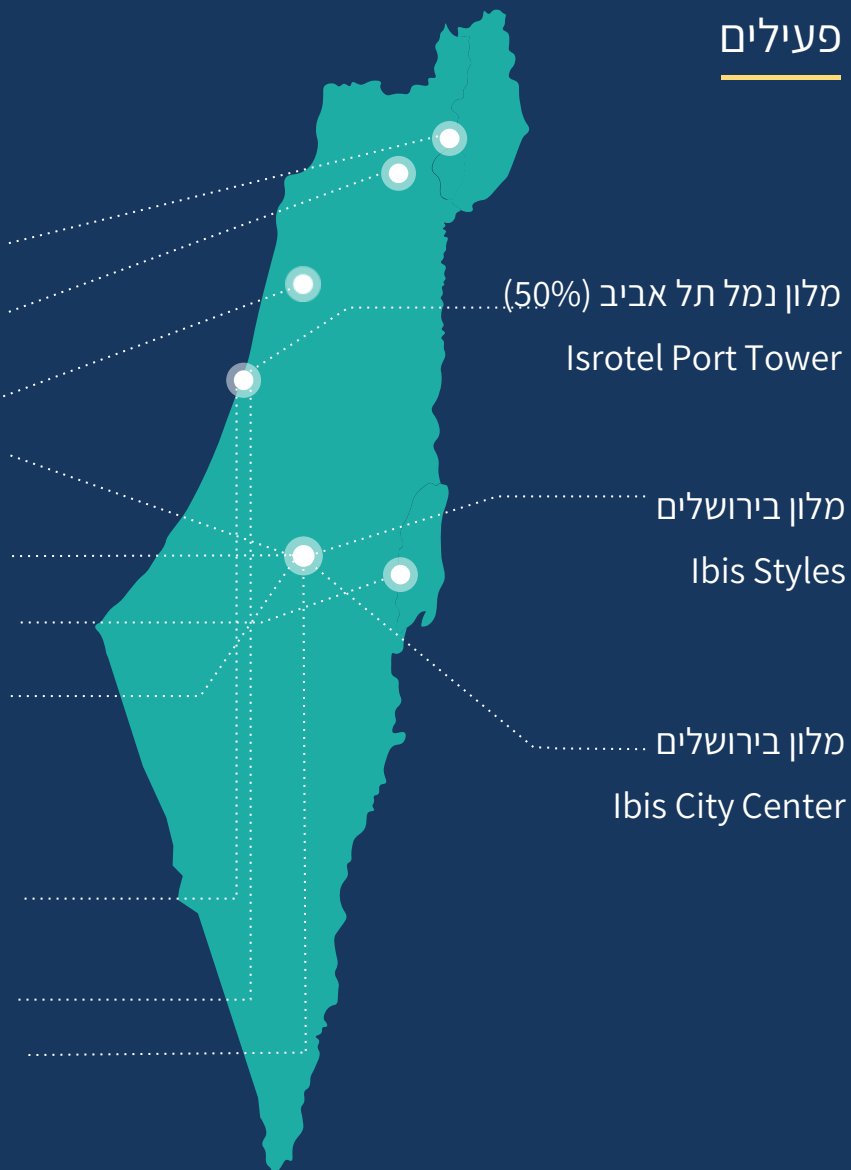
פרויקט בתל אביב לשימושים ציבוריים (מעונות סטודנטים /

מרכז רפואי / דיור מוגן)

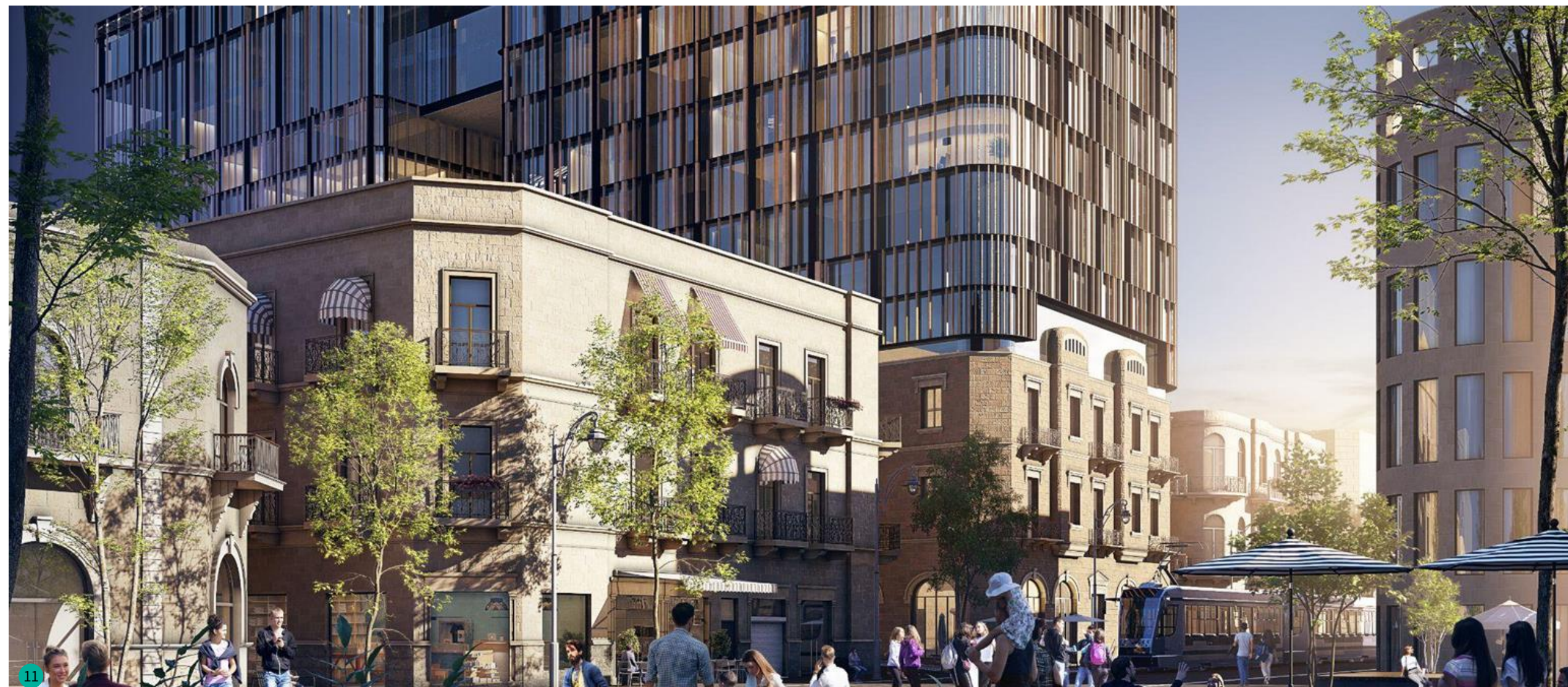
פרויקט דיור מוגן בשכונת נווה צדק בתל אביב

פרויקט הנביאים בירושלים לשימושים ציבוריים (מכללות,

דיור מוגן, מעונות סטודנטים וכדומה)



נכסים מלונאיים



שיתופי פעולה

לחברה הסכמי ניהול עם רשתות מובילות בתחום המלונאות



י ש ר ו ט ל
ISROTEL

- ישרוטל עוסקת בניהול והפעלה של רשת בתי מלון בישראל, וכן בייזום, תכנון, רכישה והקמה של בתי מלון בישראל.
- ישרוטל הינה אחת מחברות המלונאות הגדולות בישראל ונסחרת בבורסה של תל אביב בשווי של כ- 4.5 מיליארד ש"ח.
- בשנים האחרונות ישרוטל נמצאת במגמת צמיחה משמעותית בישראל ובחו"ל.

מלונות מרכזיים:



- ACCOR היא רשת בתי מלון בינלאומית מהמובילות בעולם, המציעה חוויות ייחודיות ב- 6,000 מלונות הפרושים על פני 110 מדינות.
- ל- ACCOR מעל 50 שנות ניסיון בתעשיית האירוח ופורטפוליו מותגים שאין שני לו, ממותגי יוקרה ועד מותגים בדרגות תיירות, משולבים במועדון לקוחות בינלאומי מהאטרקטיביים ביותר בעולם.

מותגי קבוצת ACCOR:



מלון IBIS CITY CENTER ירושלים

רחוב אריסטובולוס, מרכז ירושלים

כללי

- נפתח בשנת 2017, מלון איביס נמצא בלב מרכז ירושלים וכולל 124 חדרים.
- לחברה חוזה זכיינות עם רשת המלונאות הבינלאומית Accor תחת המותג IBIS בהסכם לתקופת זיכיון של 15 שנים עם 2 אופציות להארכה בנות 10 שנים כל אחת.
- מבנה המלון בגובה של 8 קומות מעל למפלס הכניסה, אולם כנסים ואירועים המיועד ל- 150 מקומות ישיבה. קומת מינוס 1 בו נמצא חדר אוכל ו- 6 קומות תת קרקעיות עבור חניון, הכולל 68 מקומות חניה.



- **שווי הוגן המלון** כ- 148 מיליוני ש"ח *
- **שיעור תפוסה ממוצע שנתי צפוי** כ- 78% **
- **צפי NOI ממוצע** כ- 9.6 מיליוני ש"ח **

נתונים עיקריים



* מהערכת השווי ליום 31.03.2024 ** צפי ממוצע לשנים 2025-2028 - מידע צופה פני עתיד, ראו הבהרה בעמוד 2 לעיל.

מלון IBIS STYLES ירושלים

מדרחוב בן-יהודה, ירושלים

כללי

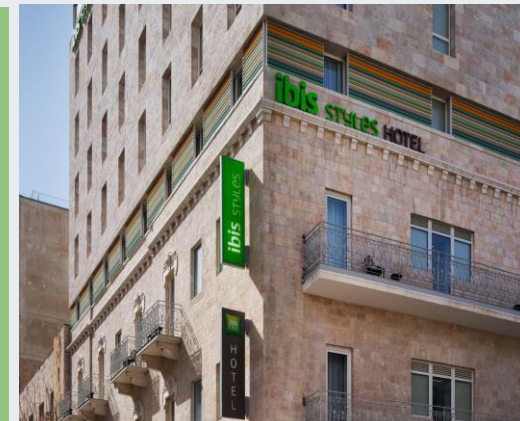
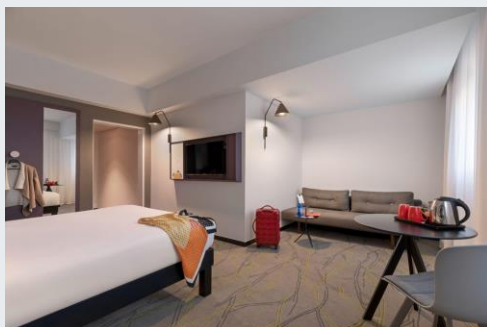
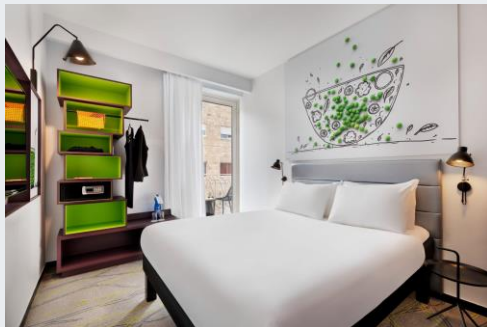
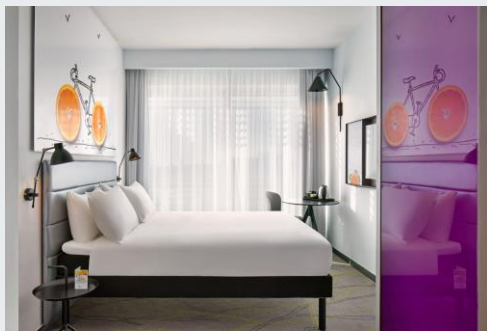
- מלון איביס סטייל נמצא בלב המדרחוב בירושלים במרכז העיר וכולל 104 חדרים. נפתח בשנת 2019.
- לחברה חוזה זכיינות עם רשת המלונאות הבינלאומית Accor תחת המותג IBIS לתקופה של 15 שנים עם 2 אופציות להארכה (כל אחת בת 10 שנים).
- מבנה המלון בגובה של 9 קומות מעל למפלס הכניסה ושתי קומות מרתפים.



נחונים עיקריים

- **שווי הוגן המלון** כ- 130 מיליוני ש"ח *
- **שיעור תפוסה ממוצע שנתי צפוי** כ- 78% **
- **צפי NOI ממוצע** כ- 8.3 מיליוני ש"ח **

* מהערכת השווי ליום 31.03.2024 ** צפי ממוצע לשנים 2025-2028 - מידע צופה פני עתיד, ראו הבהרה בעמוד 2 לעיל.





Port Tower-בשותפות עם ישרוטל (50%) *

רחוב הירקון, תל אביב

כללי

- המלון נפתח חלקית בחודש יוני 2022, ובאופן מלא בחודש ספטמבר 2022.
- ממוקם בכניסה לנמל תל אביב ומול חוף הים (מתחם מסעדת תל אביב הקטנה לשעבר). מלון עירוני ברמה של B פלוס (מקביל לדרגה בין 4 ל- 5 כוכבים) 151 חדרים, ב- 17 קומות, שמתוכן 15 קומות מלונאיות ו- 2 קומות מגורים עליונות, אשר אינן חלק מהפרויקט המלונאי ואינן בבעלות החברה הכלולה. במלון בריכת שחייה, מסעדה ולובי בר, אולם כנסים ושיבות, חנייה צמודה.
- לחברה הסכם שכירות עד לשנת 2047 עם חברת ישרוטל, אשר הינה גם בעלים של 50% מהנכס. במסגרת ההסכם, ישרוטל תשלם דמי שכירות בתוספת אחוזים מהמחזור (קיים מנגנון של דמי שכירות מינימליים).

נתונים עיקריים

- **שווי הוגן** כ- 300 מיליוני ש"ח **
- **שיעור תפוסה ממוצע שנתי צפוי** כ- 80% ***
- **צפי NOI מייצג (לאחר תקופת ההרצה)** כ- 16 מיליוני ש"ח ***

* המלון מוחזק ע"י חברה אשר מוצגת בדוחות הכספיים לפי שיטת השווי המאזני ("חברה כלולה")

** השווי ליום 31.03.2024 הינו בהתאם להערכת 100% מהנכס - חלק החברה בנכס 50%

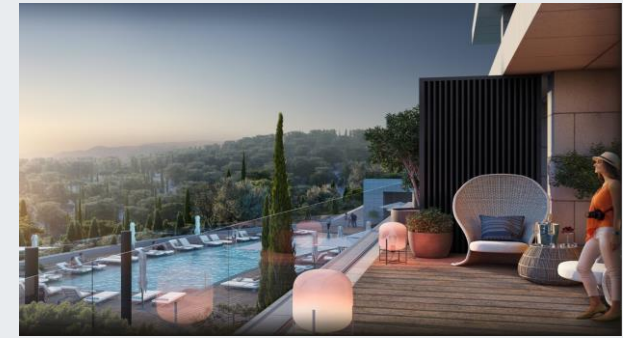
*** צפי ממוצע לשנים 2025-2028 - מידע צופה פני עתיד ל- 100% מהנכס - ראו הבהרה בעמוד 2 לעיל.

Accor בניהול - Pullman Jerusalem

מבשרת - ירושלים - בהקמה

- מלון ספא וקונגרסים יוקרתי על רכס הרי ירושלים, משקיף אל עבר יער הארזים והעיר ירושלים ויכלול 308 חדרים.
- המלון יכלול 2 מסעדות, 3 ברים, ספא ייחודי, חדר כושר, 2 בריכות שחייה (חיצונית ופנימית) ומרכז קונגרסים ואירועים יוצא דופן (אולם כנסים ואירועים מרשים, המשתרע על פני 2,500 מ"ר הכולל 8 חדרי ישיבות).
- לחברה חוזה ניהול ושכירות עם רשת המלונאות הבינלאומית Accor תחת מותג היוקרה Pullman, לתקופה של כ-25 שנה.
- במסגרת ההסכם עם Accor לחברה קיימת הבטחת EBITDA מינימלית של 24 מיליוני ש"ח בשנה למשך רוב שנות ההפעלה ***.

כללי



נתונים עיקריים

- **מועד הפעלה משוער** סוף 2025 **
- **שווי הוגן** כ- 364 מיליוני ש"ח *
- **הערכת שווי כגמור** כ- 548 מיליוני ש"ח **
- **צפי NOI ממוצע** כ- 34.9 מיליוני ש"ח ****
- **צפי NOI מייצג (לאחר תקופת ההרצה)** כ- 45.8 מיליוני ש"ח ***

• השווי ליום 31.03.2024 בהתאם להערכת שווי

** מידע צופה פני עתיד

*** למעט תקופת ההרצה (3 שנים ממועד הפתיחה) בהם שכ"ד המינימלי יהיה מדורג - מידע צופה פני עתיד

**** צפי ממוצע החל ממועד ההפעלה ועד לתום שנת 2028 - מידע צופה פני עתיד

מידע צופה פני עתיד - ראו הבהרה בעמוד 2 לעיל



מלון חבצלת, ירושלים

כיכר ציון, ירושלים - בהקמה

י ש ר ו ט ל
ISROTEL



- בסמוך לכיכר ציון בירושלים, על ציר הרכבת הקלה ברחוב יפו המרכזי, שני בניינים לשימור בגובה של 3 ו-4 קומות כל בניין מעל לקומת קרקע מסחרית. במהלך השנים החברה רכשה ופינתה דיירים שהיו במבנים כך שנכון להיום מחזיקה בכ- 97% מהנכסים, התקבל היתר בניה ל- 317 חדרים והחברה התחילה בעבודות בניה במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2022.
- המלון יכלול **317 חדרים** בשני מבנים בני 10 קומות, המחוברים בגשר בקומה עשירית. בקומת הגג תוקם בריכת שחיה, בר Roof Top המבנים הינם לשימור, המשלבים תוספת בניה חדשה וקומת מסחר בקומת הקרקע. ברחוב יפו פינת החבצלת, מול כיכר ציון.
- החברה התקשרה בחוזה שכירות ותפעול עם ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ לפיו ישרוטל יזמות תשכור ותפעיל את המלון לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים, בדמי שכירות מינימליים ותוספת דמי שכירות לפי פידיון מחדרים ומכירת מזון ומשקאות.

- **מועד הפעלה משוער סוף 2027** **
- **שווי הוגן** כ- 303 מיליוני ש"ח *
- **הערכת שווי כגמור** כ- 555 מיליוני ש"ח **
- **צפי NOI ממוצע** כ- 40.4 מיליוני ש"ח ***

נחונים עיקריים

* השווי ליום 31.03.2024 בהתאם להערכת שווי ** מידע צופה פני עתיד

*** צפי ממוצע החל ממועד ההפעלה ועד לתום שנת 2028, כולל הכנסות משטחים מסחריים -

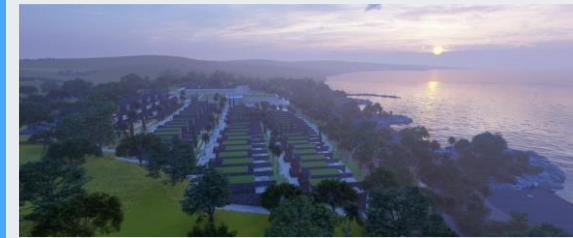
מידע צופה פני עתיד, ראו הבהרה בעמוד 2 לעיל.



כנרת, כפר הנופש היוקרתי מפרץ אמנון - פרויקט בתכנון מתקדם

כללי

- מתחם מפרץ אמנון ממוקם בצפון הכנרת, ומשתרע לאורך מפרצים ייחודיים ביופיים על שפת הכנרת.
- התכנון של מפרץ אמנון כולל הקמת כפר נופש תיירות וספא יוקרתי, המשלב מגוון שימושים תיירותיים, על מנת להוות אבן שואבת לתיירות על כל סוגיה ולאורך כל ימות השנה.
- המתחם מתוכנן על ידי מיטב האדריכלים והמתכננים, בתחום מלונות היוקרה בארץ ובעולם. בשטח של כ-90 דונם, יושב בתוך שמורת טבע של 500 דונם, ברצף כפרי ירוק, ויכלול כ-200 וילות אירוח יוקרתיות (60 מ"ר ליח') עם בריכות צמודות לכל יחידה, שטח אדמה לכל וילה הינו כ-200 מ"ר, אולם כנסים גדול, מסעדות יחודיות על שפת הכנרת, ברים, מרכז ספא יוקרתי הכולל 30 חדרי טיפול, בריכות חיצוניות ופנימיות וכן פעילויות ספורט. הכפר ממוקם בצמוד לחוף הכנרת ונמצא במרחק פסיעה מהמים.
- החברה התקשרה בחוזה שכירות ותפעול עם ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ לפיו ישרוטל יזמות תשכור ותפעיל את המלון לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים, בדמי שכירות מינימליים ותוספת דמי שכירות לפי פדיון מחדרים ומכירת מזון ומשקאות.
- לחברה היתר חפירה ודיפון והיא פועלת לקבלת היתר בנייה לפרוייקט ****.



נתונים עיקריים

- **מועד הפעלה משוער סוף 2027 ****
- **שווי הוגן (מגרש 607 בלבד) כ-230 מיליוני ש"ח ***
- **הערכת שווי כגמור (מגרש 607 בלבד) כ-491 מיליוני ש"ח ****
- **צפי NOI ממוצע (מגרש 607 בלבד) כ-33.4 מיליוני ש"ח *****
- **צפי NOI מייצג (לאחר תקופת ההרצה) כ-35.5 מיליוני ש"ח ****

* השווי ליום 31.03.2024 בהתאם להערכת שווי ** מידע צופה פני עתיד
*** ממוצע החל ממועד ההפעלה ועד לתום שנת 2028 - מידע צופה פני עתיד, ראו הבהרה בעמוד 2 לעיל
**** לפרטים אודות עתירה שהוגשה בקשר לאישור תכנית המתאר ראו סעיף 9.3 לדוח התקופתי לשנת 2023



מלון ריזורט

צפת - פרויקט בתכנון מתקדם

כללי

- בשנת 2020, רכשה החברה קרקע בשטח של כ- 40 דונם, בהר כנען, צפת לצורך הקמת פרויקט מלונאות יוקרה בשותפות (50%) עם צד ג'. בחודש אפריל 2024 רכשה החברה את חלק השותף, כאמור בשקף 4 לעיל, כך שלאחר מכן מחזיקה החברה 100% מהנכס.
- הפרויקט ממוקם בפסגת הר כנען - צופה מצד אחד לגליל המערבי ומהצד השני לאגם הכנרת.
- החברה מתכננת מלון נופש יוקרתי הכולל ספא, כ- 200 וילות נופש עם בריכות פרטיות צמודות, אולם כנסים, בריכה מרכזית ומתקני נופש וספא.
- החברה מנהלת מגעים עם רשת ACCOR הבינלאומית בנוגע למיתוג המלון באחד ממותגי הרשת היוקרתיים.
- לחברה היתר חפירה ודיפון והיא פועלת לקבלת היתר בנייה לפרויקט.

נתונים עיקריים

- **מועד הפעלה משוער** סוף 2027 **
- **שווי הוגן** כ- 38 מיליוני ש"ח *
- **הערכת שווי כגמור** כ- 253 מיליוני ש"ח **
- **צפי NOI ממוצע (שנת הרצה ראשונה)** כ- 9.8 מיליוני ש"ח ***
- **צפי NOI מייצג (לאחר תקופת ההרצה)** כ- 15.7 מיליוני ש"ח **

* השווי ליום 31.03.2024 בהתאם להערכת 100% משווי הנכס

** מידע צופה פני עתיד ל- 100% מהנכס

*** צפי ממוצע החל ממועד ההפעלה ועד לתום שנת 2028 - מידע צופה פני עתיד, ראו הבהרה בעמוד 2 לעיל.



מלון כורש - מול החומות

ירושלים - פרויקט בתכנון מתקדם

כללי

- ביום 15 במאי 2022 התקשרה החברה בהסכם מכר עם צד ג', לפיו, החברה רכשה מהמוכרת מגרש הממוקם ברחוב כורש 9, ירושלים (בסמוך לשער יפו) בשטח של 1,266 מ"ר, בתמורה למקרקעין תשלום החברה למוכרת סך של כ- 80 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ. מלוא התמורה שולמה עד לחודש ינואר 2023 והחזקה בנכס עברה לחברה.
- בהתאם לתוכנית הקיימת ביחס למקרקעין ובהתאם לתוכניות ראשוניות של החברה, על המקרקעין האמורים מתוכנן להיבנות בית מלון בדרגה של חמישה כוכבים (עירוני), בן 7 קומות מעל 3 קומות חניה בהיקף של כ- 200 חדרים *.
- החברה שילמה אגרת היתר, חפירה ודיפון. ההיתר נמצא בסבב חתימות בעירייה.
- החברה מנהלת מגעים לניהול המלון ע"י רשת בינלאומית גדולה.
- החברה מקדמת הפקדת תב"ע לתוספת קומות.



נתונים
עיקריים

- **מועד הפעלה משוער 2028 ***
- **שווי הוגן כ- 93 מיליוני ש"ח ****
- **עפ"י הערכת החברה, צפי NOI ממוצע (לאחר תקופת ההרצה) כ- 25 מיליוני ש"ח *****

* מידע צופה פני עתיד, ראו הבהרה בעמוד 2 לעיל
** השווי הוגן ליום 31.03.2024 בהתאם להערכת שווי
*** מידע צופה פני עתיד, ראו הבהרה בעמוד 2 לעיל.



מלון ים המלח - שני מגרשים

ים המלח - פרויקט בתכנון

כללי

- בחודש אוגוסט 2022 זכתה החברה במכרז של רמ"י לרכישת זכויות חכירה של שני מגרשים בייעוד למלונאות ונופש בים המלח במועצה אזורית תמר.
- בהתאם לתנאי המכרז, התקשרות החברה עם רמ"י הינה לחתימה על חוזה פתוח ל- 6 שנים שבעקבותיו יחתם חוזה חכירה ל- 98 שנים עם אופציה להארכה ל- 98 שנים נוספות.
- התמורה בגין זכויות החכירה במקרקעין הסתכמה בסך של כ- 77 מיליוני ש"ח. התמורה שולמה במלואה.
- בהתאם לתכניות הראשוניות של החברה, בכפוף לקבלת היתרי בנייה ואישורים רגולטוריים הנדרשים לשם כך, בכוונתה ליזום על המקרקעין מתחמי נופש יוקרתיים בדרגה של חמישה כוכבים, שיכללו סך של כ- 400 יחידות, על גבי שני המגרשים, בשטח של כ- 120 דונם *.
- החברה פועלת לקבלת היתר חפירה ודיפון.

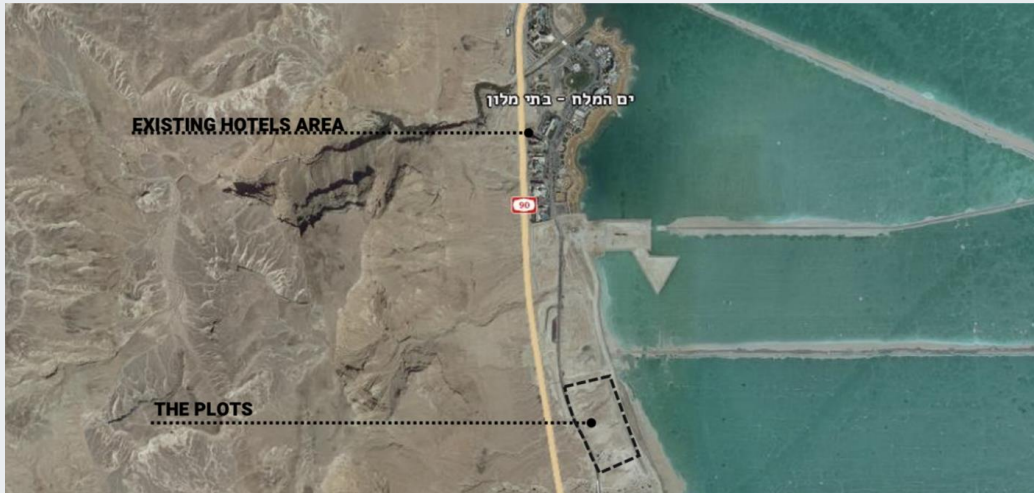
נתונים
עיקריים

- **מועד הפעלה משוער סוף 2028 ***
- **שווי הוגן כ- 75.5 מיליוני ש"ח ****
- **עפ"י הערכת החברה, צפי NOI ממוצע (לאחר תקופת ההרצה) כ- 73 מיליוני ש"ח *****

* מידע צופה פני עתיד, ראו הבהרה בעמוד 2 לעיל

** השווי הוגן ליום 31.03.2024 בהתאם להערכת שווי

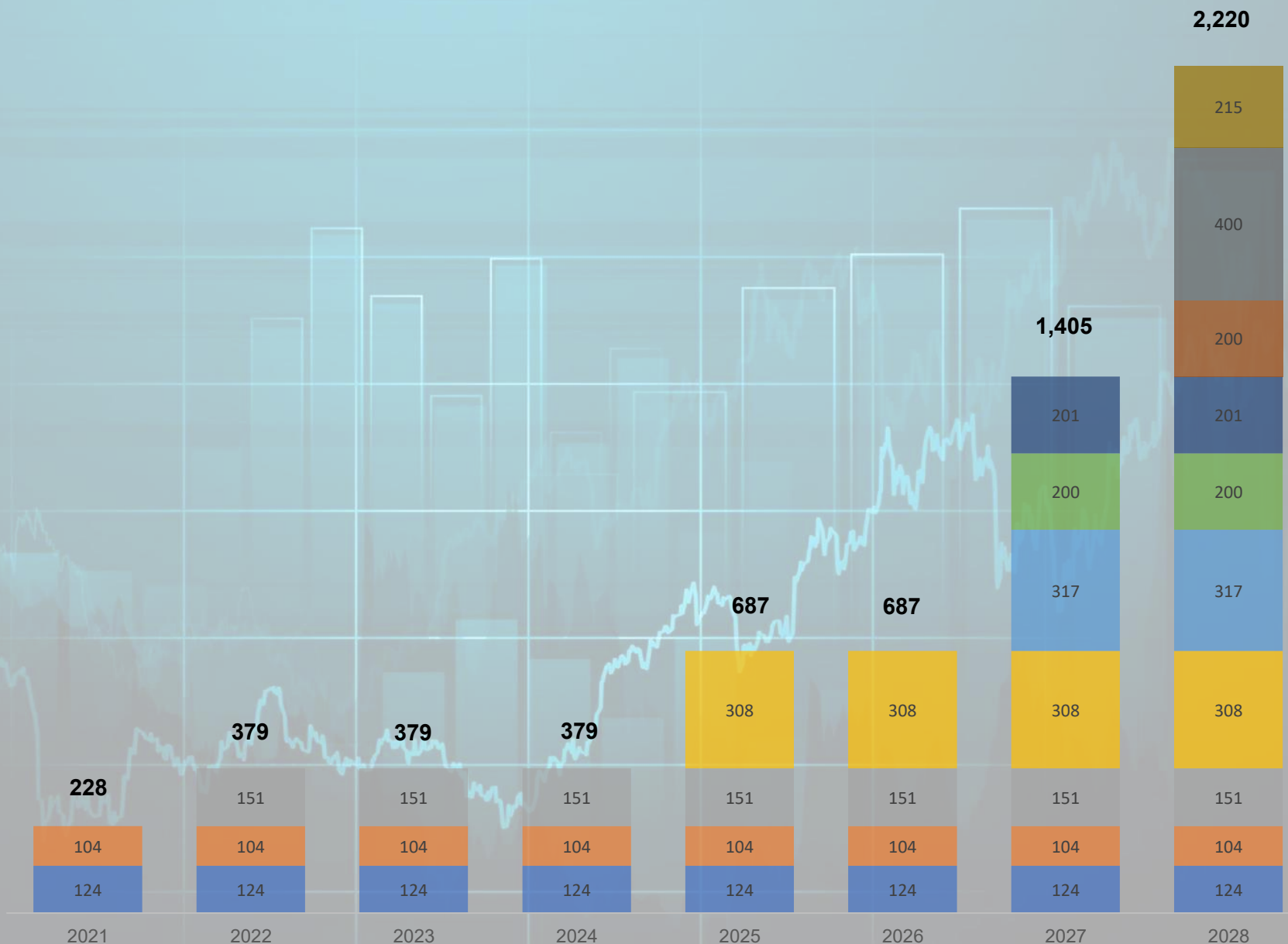
*** צפי ממוצע לשנת 2028, שנת ההפעלה - מידע צופה פני עתיד, ראו הבהרה בעמוד 2 לעיל.



צפי מוערך להתפתחות מצבת הנכסים ומספר החדרים פעילים לסוף שנה

לשנים 2021-2028 *

- המרד
- ים המלח
- כורש
- מפרץ אמנון
- צפת
- חבצלת ISROTEL
- מבשרת PULLMAN
- ISROTEL PORT
- איביס סטייל
- איביס סיטי סנטר



* מידע צופה פני עתיד, ראו הבהרה בעמוד 2 לעיל.

טבלת ריכוז נכסים מלונאיים (באלפי ש"ח)

שם הפרויקט	מספר חדרים	סטטוס	סה"כ שווי הוגן בספרים *	מועד הפעלה ****	NOI שנתי ממוצע - צפי לשנים 2025-2028 ****	אומדן יתרת עלויות להשלמה בניכוי מענקי השקעה ****	אומדן שווי הפרויקט כגמור ****
IBIS STYLE CITY CENTER	104	מלון פעיל	130,000	2019	8,346	0	130,000 (שווי הוגן בספרים)
IBIS CITY CENTER	124	מלון פעיל	147,800	2017	9,636	0	147,800 (שווי הוגן בספרים)
ISROTEL PORT TOWER ***	151	מלון פעיל	300,500 ***	2022	16,576 ***	0	300,500 (שווי הוגן בספרים)
PULLMAN JERUSALEM	308 (צפוי)	בשלבי בניה	363,600	2025 (צפוי)	34,937 **	143,800	548,000
ISROTEL חבצלת מרכז ירושלים	317 (צפוי)	בשלבי בניה	303,100	2027 (צפוי)	40,474 **	180,800	554,700
כפר נופש מפרץ אמנון, כנרת (מגרש 607 בלבד)	201 (צפוי)	בשלבי תכנון מתקדם	229,800	2027 (צפוי)	32,911 **	196,500	490,200
מלון ספא - צפת (ר' שקף 19)	200 (צפוי)	בשלבי תכנון מתקדם	38,100	2027 (צפוי)	14,454 **	165,824	253,000
סה"כ	1,405		1,512,900		157,334	686,924	2,424,200
סה"כ חלק החברה			1,362,650		149,046	686,924	2,273,950

שם הפרויקט	סטטוס	סה"כ שווי הוגן - עלות	סה"כ
מלון, כורש - ירושלים	200 (צפוי)	בשלבי תכנון	93,000
מלון, 2 מגרשים - ים המלח	400 (צפוי)	בשלבי תכנון	75,500
סה"כ	600		158,500
			58,665

* נכון ליום 31.03.2024 בהתאם להערכת שווי ** צפי ממועדי ההפעלה *** מוצג 100% - חלק החברה 50% **** האמור בשקף זה מהווה מידע צופה פני עתיד, ראו הבהרה בעמוד 2 לעיל.

נכסים מניבים / דיור מוגן בתכנון



פרויקט המיועד למעונות סטודנטים/ מרכז בריאות מטרופוליטני ומסחר/ דיור מוגן

צומת ההגנה משה דיין, תל אביב - פרויקט בתכנון

כללי

- מתחם בשטח של כ- 5 דונם, מתוכו חלק החברה הינו שטח של כ- 3.5 דונם (שימש בעבר כמרכזייה של בזק) בדרך משה דיין פינת דרך ההגנה בתל אביב. יתרת השטח בבעלות עיריית תל אביב.
- על חלק החברה מתוכננים על פי תוכנית המתאר תא/5000, אשר על פיהן מקודמת תכנית בניין עיר בסמכות הועדה המקומית עבור שימוש ציבורי כמפורט, שירותי בריאות הכוללים מרפאות, בית החלמה ליולדות ויתר שירותי בריאות מאושרים בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה. המקרקעין נמצאים בצומת מרכזי ההגנה - דרך משה דיין בתל אביב, צמוד לפרויקט ישנה תחנה של הרכבת הקלה - הקו הסגול (הקו תל אביב ליהוד / אוניברסיטת בר אילן), כל התכנון תחבורתית תואם עם נת"ע.
- החברה המחזיקה במקרקעין הגיעה להסכם עם רמ"י על תשלום בסך של כ- 37 מיליוני ש"ח, שבוצע, וכיום המקרקעין הינה בבעלות מלאה של החברה.
- החברה פועלת להגשת תכנית לועדה המחוזית להיקף זכויות ברח"ק מקסימלי של 12.7, כאשר עפ"י תכנית תא/5000 הרח"ק המירבי הינו 8.

נתונים עיקריים

- **מועד הפעלה משוער 2030** **
- **שווי הוגן כ- 179 מיליוני ש"ח** *

* השווי ליום 31.03.2024 בהתאם להערכת שווי ** מידע צופה פני עתיד



מתחם אורט נביאים (חל"צ **)

מרכז העיר ירושלים

כללי

- בלב ירושלים, מתחם של כ- 10 דונם, בית ספר אורט נביאים בייעוד של שימושים ציבוריים.
- החברה רשומה כבעלת זכויות החכירה המהוונות במקרקעין.

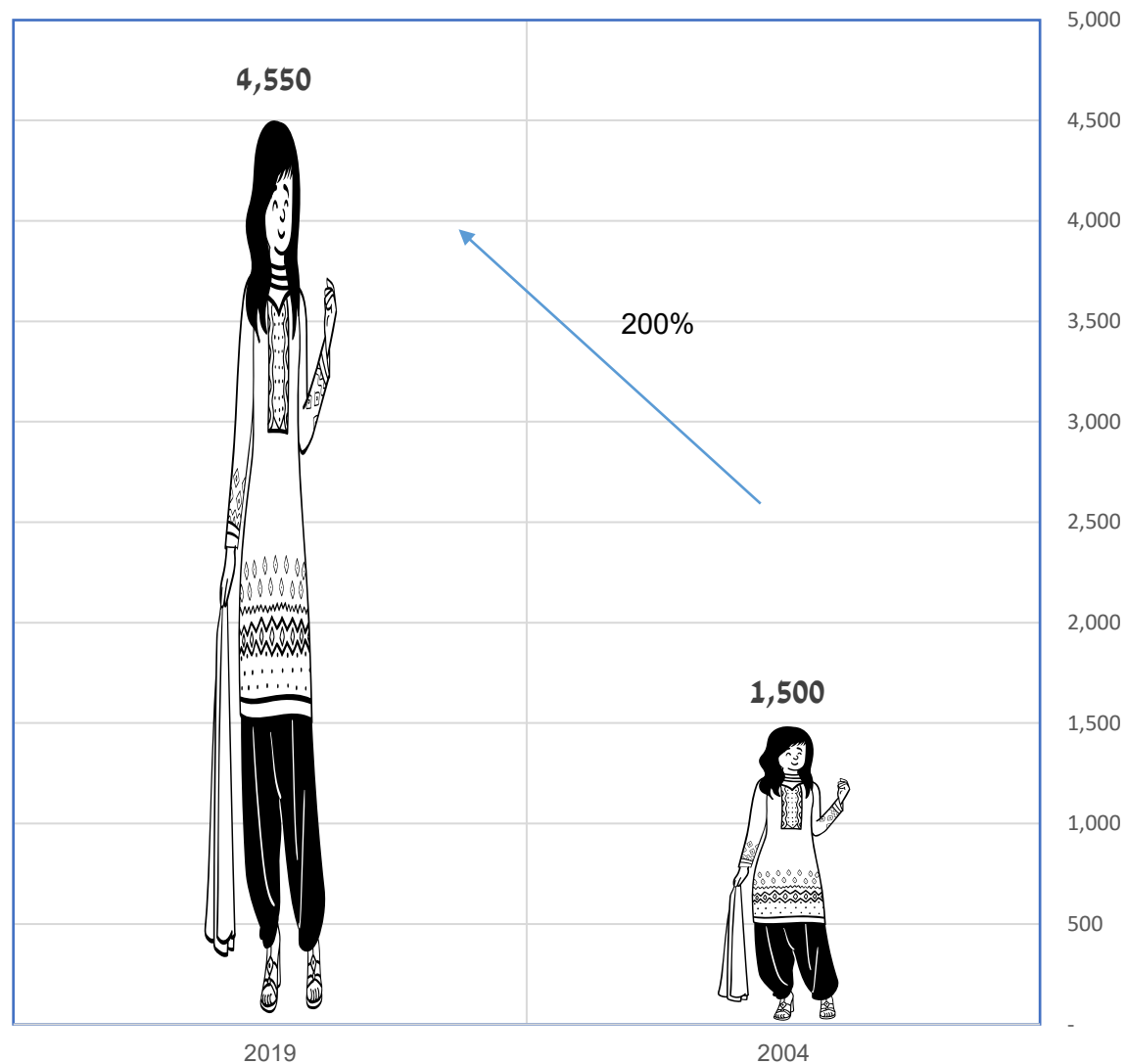
- **שווי הוגן** כ- 118.2 מיליוני ש"ח*.

הדמייה

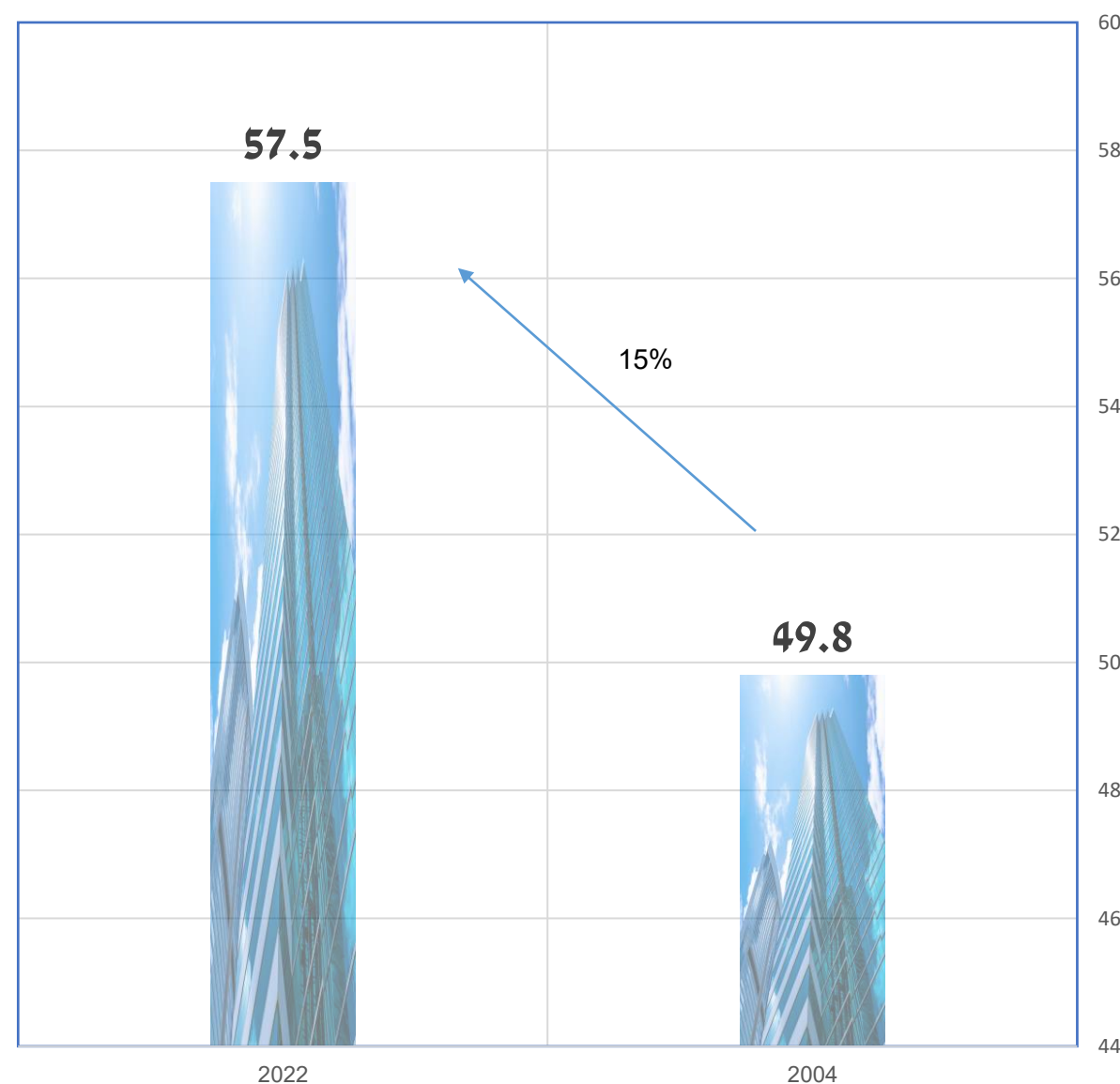


* השווי הוגן ליום 31.03.2024 בהתאם להערכת שווי
** מוחזק באמצעות חברה לתועלת הציבור.

גידול בכניסת תיירים לישראל (באלפים)
2004 לעומת 2019



שינוי במצבת חדרים (באלפים) 2004 לעומת 2022



טבלת ריכוז נכסים מניבים בתכנון (באלפי ש"ח)

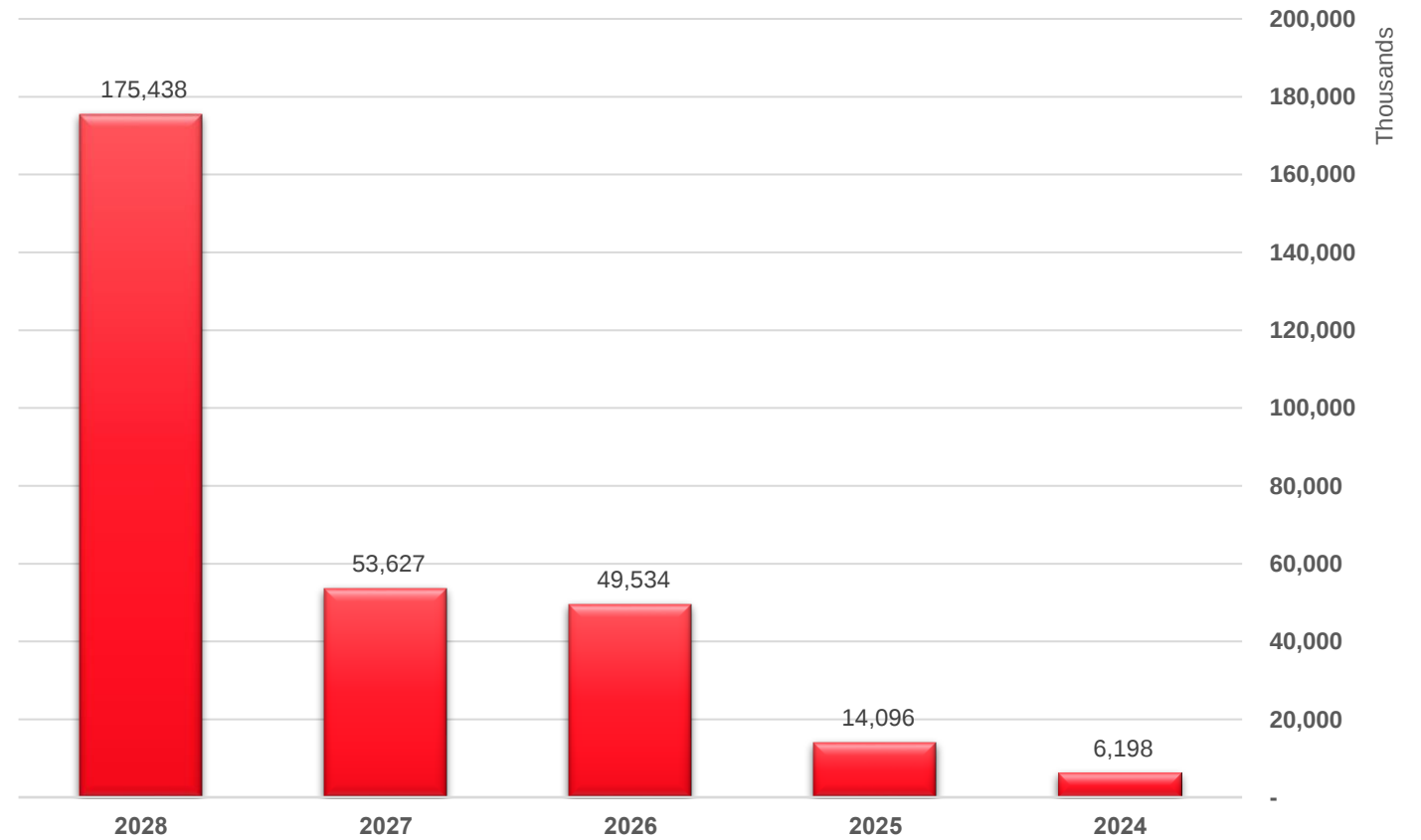
שם הפרויקט	מספר יחידות/חדרים	סטטוס	סה"כ שווי הוגן בספרים *	מועד הפעלה (צפוי)	אומדן יתרת עלויות להשלמה בניכוי מענקי השקעה **	אומדן שווי הפרויקט כגמור **
המרד - פאי סיאם תל אביב	215 (הערכה)	בשלבי תכנון מתקדם	292,900 ***	2028	150,000	800,000
ההגנה - פאי סיאם לינקולן		בשלבי תכנון מתקדם	179,040	2029		
סה"כ			471,940			
שם הפרויקט	מספר יחידות/חדרים	סטטוס	סה"כ שווי הוגן - עלות			
מתחם אורט הנביאים		בשלבי תכנון ראשוני	118,208			
סה"כ			118,208			

* נכון ליום 31.03.2024 בהתאם להערכת שווי ** בהתאם להערכת החברה *** כולל מגרש 201 בתל אביב

האמור בשקף זה מהווה מידע צופה פני עתיד, ראו הבהרה בעמוד 2 לעיל

צפי NOI סך נכסי החברה לשנים 2024-2028 (באלפי ש"ח)

צפוי לשנים 2024-2028 NOI



* צפי בגין כל שנה בהתאם למועדי ההפעלה המשוערים
** האמור בטבלה זו מהווה מידע צופה פני עתיד, ראו הבהרה בעמוד 2 לעיל.

נתונים פיננסיים



ריכוז עיקרי דוחות כספיים 31.03.2024 (באלפי ש"ח)

45,282	התחייבויות שוטפות
1,136,564	התחייבויות לא שוטפות*
985,157	הון עצמי**
2,167,003	

113,264	מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר
11,107	יתר הנכסים השוטפים
2,042,632	נכסים לא שוטפים
2,167,003	

* כולל מיסים נדחים בסך של כ-167,942 אלפי ש"ח
סך הכל יתרת הון עצמי ומיסים נדחים כוללת בסך של כ-1,153,099 אלפי ש"ח
** כולל יתרת הפסד בסך של כ-37,053 אלפי ש"ח בחברה לתועלת הציבור.

46%	יחס בין החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו ליום 31.03.2024
-----	---

46%	יחס הון עצמי לסך מאזן
-----	-----------------------

- חברת יזום נדל"ן מניב וותיקה ומנוסה הפועלת בלב אזורי ביקוש.
- משלבת פעילות יזמית המייצרת ערך משמעותי.
- מגוון שימושים, בעיקר מלונאיים ודיור מוגן.
- ליווי בנקאי לכל הפרויקטים בבנייה.
- חוזים ארוכי טווח עם רשתות ניהול מובילות בארץ ובעולם (ישרוטל, אקור).
- יכולת ניהולית והשבחת נכסים מוכחת.
- נכסים עם פוטנציאל השבחה משמעותי.



תודה רבה

