



מצגת לשוק ההון

ליום 30 בספטמבר 2024

דצמבר 2024

מטרת מצגת זו היא להציג את החברה על פעילותה ותוצאותיה הכספיות. היא אינה מהווה הצעה לרכישה או מכירה של ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור והיא מיועדת למסירת מידע בלבד. המידע המוצג במצגת הינו למטרות נוחות בלבד ואינו מהווה בסיס לקבלת החלטות השקעה, אינו מחליף איסוף וניתוח מידע עצמאי, אינו מהווה המלצה או חוות דעת וכן אינו מהווה תחליף לשיקול דעת עצמאי של כל משקיע. מצגת זו והמידע הכלול בה לא נועדו להחליף את הצורך בעיון בתשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה מיום 30 במאי 2024, נושא תאריך 31 במאי 2024, ובדוח לרבעון השלישי לשנת 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-057435, 2024-01-619588-01, בהתאמה) ("התשקיף") ו-"הדוח הרבעוני", בהתאמה). בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין המידע המוצג במצגת זו באופן תמציתי וכללי לבין מידע מפורט המופיע בתשקיף והדוח הרבעוני, יגבר האמור בהם.

נתונים במצגת מתוך המאזן הינם נכון ליום 30.9.2024. נתונים בדבר טבלאות הפריזקטים הינם כמפורט בתשקיף והדוח הרבעוני, אלא אם צוין אחרת. נתונים עדכניים בדבר כמות יח"ד שנמכרו ושיעור שיווק הינם למועד הדוח הרבעוני וכן במקומות שצוין, למועד הסמוך לפרסום המצגת.

חלק מהנתונים במצגת, לרבות ביחס לצפי החברה לגידול בהיקף יח"ד, תחזית עודפים מפריזקטים בהקמה ושיחלו תוך כשנה וחצי, כמו יח"ד לשיווק למועד הסמוך לפרסום המצגת, התאמות לעודפים בחשבון הליזוי והשקעות הון עצמי לפריזקטים בתכנון ועתודות קרקע הינם נתונים אשר מבוססים על נתונים המופיעים בדיווחי החברה וכן על הערכות הנהלת החברה, אולם מוצגים לראשונה ו/או שאינם מוצגים בדוחות החברה וכוללים מידע עדכני כמפורט להלן: צפי החברה לגידול בהיקף יח"ד בשנים הקרובות, תחזית עודפים מפריזקטים בהקמה ושיחלו תוך כשנה וחצי, כמו יח"ד לשיווק למועד הסמוך לפרסום המצגת בשקפים 9-11, 21;

יודגש כי הנתונים המובאים ביחס לפעילות קבוצת שובל הנדסה ובנין בע"מ ("החברה") ו/או לפריזקטים המפורטים במצגת זו (לרבות שקפים 3-4, 8-11, 13-30, 32-33 ו-36) לרבות הערכות החברה ביחס לנתוני ההכנסות הצפויות, רווח גולמי צפוי ושיעורו, שווי נדל"ן להשקעה לרבות פריזקטים בהקמה, צפי לגידול בכמות יח"ד, רווח צפוי שטרם הוכר, יתרת עודפים צפויים, הגדלת זכויות בנייה ו/או שינוי תב"ע, היקפי יח"ד ו/או היקפי שטחי התעסוקה ו/או המסחר ו/או לוגיסטיקה ו/או היקפי חניות בפריזקטים, היקפי מכירות עתידיים, מועדי תחילה וסיום של פרויקטים, מועדי תחילה וסיום שיווק הפריזקטים, והדמיות הפריזקטים, לרבות הנחות הכלולות בשקפים הכוללים ריכוז נתונים ביחס למגזר מסוים, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה ו/או תאגידים בשליטתה בלבד והוא מבוסס בין היתר על ניסיונה של החברה ושותפיה בפריזקטים האמורים (ככל שרלוונטי) ועל התוכניות העסקיות של החברות המחזיקות בפריזקטים הנ"ל לרבות מימוש המלאי של הקבוצה במחירים שנחזו על ידה. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפריזקטים והגדלת זכויות בניה בפריזקטים בהם קיימת תב"ע (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזו לכך על ידי החברה ושותפיה לפריזקטים (ככל שרלוונטי)), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלוונטיים על ידם; בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפריזקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שיחתמו ו/או שנחתמו (לרבות מימון רכישת המקרקעין ו/או הסכם ליווי לבניה); בעמידה בתנאי הסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפריזקטים הרלוונטיים (לרבות העמדת הון עצמי) ובאי התקיימות העילות לפירעון מידי הקבוצות בהם; בהתקשרות בהסכמי מימון לפריזקטים שביצועם טרם החל וביחס לפריזקטים שטרם התקשרו בהם בהסכם ליווי, בעצם התקשרות בהסכם ליווי ובעמידת כל התנאים המוקדמים להתקשרות בהסכם ליווי כאמור; בהתקשרות עם קבלן מבצע וספקים אחרים החל וביצוע הפריזקטים שביצועם טרם החל ובעלויות שנחזו לכך על ידי החברה, המתבססות על תנאי השוק בהתאם לניסיונה של החברה ושותפיה לפריזקטים השונים ועל מימוש של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל או את מחירי השוק נכון למועד זה; שינוי ו/או החמרת הרגולציה בתחומי הפעילות השונים של החברה; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי עקב התייקרות בחומרי הגלם הנובעת, בין היתר, מהצהרות ממשלת טורקיה בעניין הקפאת המסחר ומחסור בכח אדם), בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, לרבות השלכות מלחמת חרבות ברזל, שינוי בסביבת הריבית ואינפלציה, ושינויים ברגולציות המיסוי), וכן בהחלטות הרשויות בקשר לאישור תוכניות ייעוד הקרקע; בהתקשרות בהסכמי שכירות עם צדדים שלישיים בפריזקטים המניבים של החברה; ובשמירה על הסביבה הכלכלית השוררת כיום בשוק, לרבות שינויים באינפלציה ועלייה בריבית וביחס לתחזיות ההתפתחות בניית יח"ד ועודפים הערכות נובעות, בין היתר, מהנתונים הקיימים לחברה נכון למועד פרסום מצגת זו (לרבות רווח גולמי צפוי) בהתעלם מהתוצאות העסקיות לאחר ה-1.10.2024 ו/או וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל.

להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי בניית הפריזקטים לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת החברה בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפריזקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזו על ידי החברה; אי עמידה בהסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפריזקטים הרלוונטיים (לרבות העמדת הון עצמי) או התקיימות איוז מהעילות לפירעון מידי הקבוצות בהם שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו באופן מידי; אי התקשרות החברה בהסכמי מימון בפריזקטים הרלוונטיים; היקלעות קבלן מבצע חיצוני או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפריזקטים לקשיים כלכליים; היקלעות מי מהשותפים של החברה בפריזקטים הרלוונטיים לקשיים כלכליים אשר ימנעו ממנו להמשיך ולממן את חלקו בפריזקטים; סטייה מהיקף הפריזקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה ו/או מהיעדר כמות מספקת של עובדים זרים, ממיסים ו/או היתלים שיטולו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; הרעה בסביבה הכלכלית לרבות השלכות מלחמת חרבות ברזל, השלכות האינפלציה או עליית הריבית, אשר יש בהם להשפיע על משך הזמן הנדרש להקמת פריזקטי החברה ועל סביבת המחירים בה פועלת החברה לרבות השפעה על ההכנסות הצפויות שאינן לוקחות בחשבון רכיב מימון משמעותי באופן שיביא לקטיון בהיקף המכירות הנחזו על ידי החברה וכן לקטיון ברווח הגולמי שצוין על ידי החברה לעיל, אי התקשרות בהסכמי שכירות בפריזקטים הרלוונטיים ו/או ירידה ברמת מחירי השכירות לתעסוקה ו/או מסחר ו/או לוגיסטיקה אשר עלולה להשפיע על תחזיות החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל. יודגש כי המידע האמור במצגת להלן עשוי לא להתממש, כולו או חלקו או להתממש באופן שונה מהותית מזה הנחזו על ידי החברה, הן ביחס לתחזיות החברה לגבי גורמי ריבוי המכירות והן ביחס ליתר הנתונים הקובעים בה.



שובל הנדסה ובניין בע"מ



בונים יצירות מופת

חברה ותיקה בעלת ניסיון עשיר
בביצוע קבלני. בעשור האחרון פיתחה
יכולות מוכחות בתחום הייזום למגורים
ונדל"ן מניב



מעל

40 שנות ניסיון
בבעלות וניהול משה מילר



גיוון פרויקטים

מכרזי מדינה לרבות מחיר למשתכן
המספקים הגנת ביקוש, התחדשות
עירונית, משרדים, לוגיסטיקה ועוד
באזורי הביקוש



במהלך שנות פעילות החברה מסרה
עשרות פרויקטים המיועדים
למגורים, מסחר,
משרדים ולוגיסטיקה
בהיקף של מאות אלפי מ"ר ברחבי הארץ



עודפים צפויים

כ-1.04 מיליארד ₪
מפרויקטים בהקמה
ושיתחילו הקמה עד סוף 2026 *



חוסן פיננסי

310 מיליון ₪
הון עצמי ליום 30.9.2024



הון למאזן ליום 30.9.2024 (**)

31% 



הכנסות צפויות

כ-12.2 מיליארד ₪ 
מתוכם כ-5 מיליארד ₪ בגין
פרויקטים בביצוע ופרויקטים
שיחלו עד סוף 2026



צבר יח"ד

כ-5,800 יח"ד 
מתוכן כ-2,400 יח"ד בביצוע
ובפרויקטים שיחלו עד סוף 2026



נדל"ן להשקעה ליום 30.9.2024

כ-205 מיליון ₪ 
שווי נדל"ן להשקעה מניב ובהקמה

רווח גולמי צפוי

כ-2.2 מיליארד ₪ 
מתוכם כ-948 מיליון ₪
בגין פרויקטים בביצוע
ופרויקטים שיחלו עד סוף 2026

סך פרויקטים

43 פרויקטים יזמיים 
מתוכם 10 בביצוע

פעילות רחבת היקף לצד הון עצמי משמעותי ושיעור מינוף נמוך

מיקוד פעילות החברה בתחום הייזום למגורים ככלל ובמרכזי דירות במסגרת תוכניות דירה בהנחה בפרט ואיתור קרקעות במחירים הזדמנותיים



הגדלת היקפי פעילות הקבוצה ומיצובה בין חברות הנדל"ן למגורים המובילות בישראל באמצעות **מצוינות בביצוע** ועמידה מוחלטת בלוחות הזמנים



החזקת צבר פרויקטים ומלאי זמין ומתגלגל המאפשר רצף ביצוע של פרויקטים ביזמות בהיקפים משמעותיים



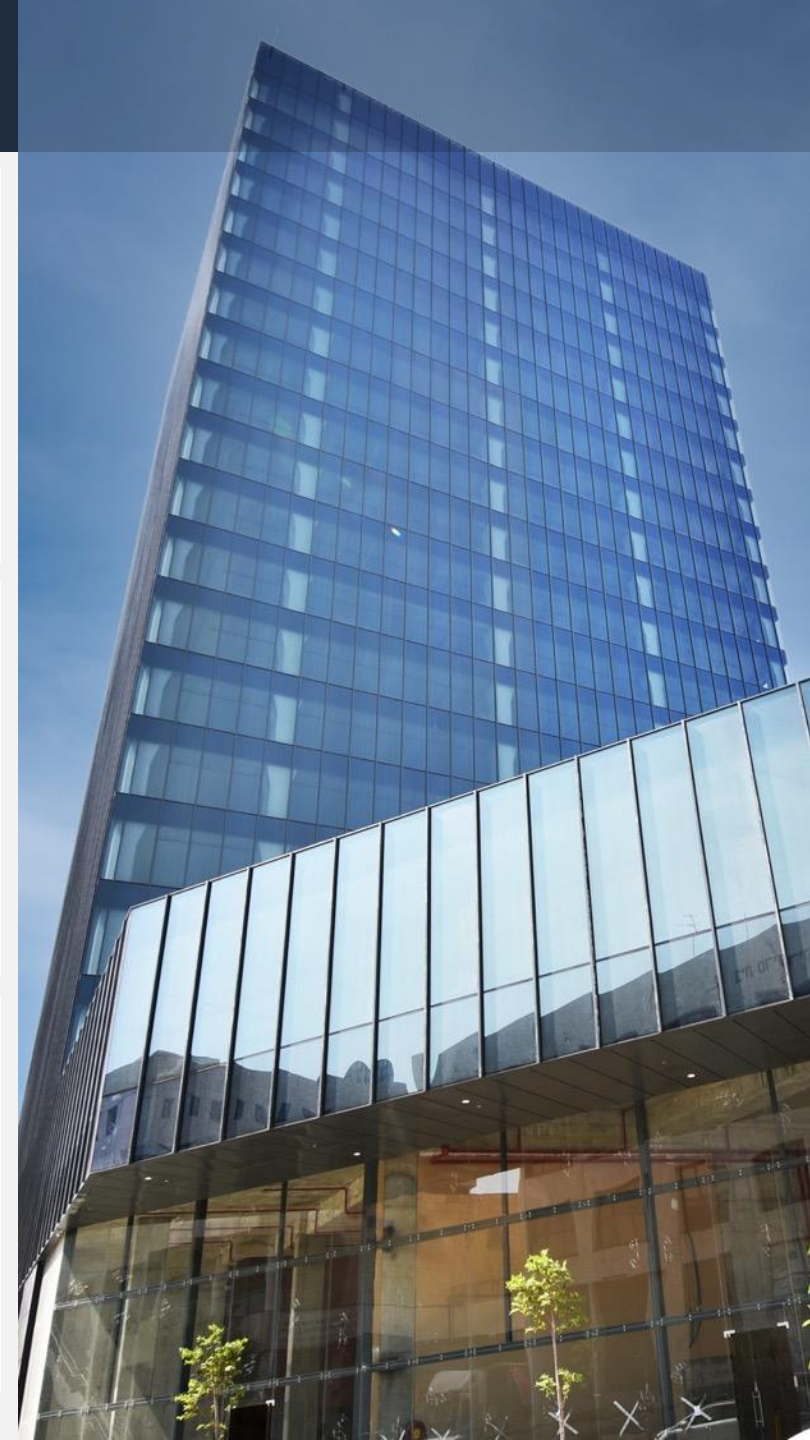
התמקדות בלקוח, ושביעות רצון דיירים



תכנון וביצוע איכותי בקנה מידה גדול, מיקסום הרווח באמצעות שליטה על כל שרשרת הערך, לוחות הזמנים, איכות הבניה והתקציב



המשך פיתוח תחום התחדשות עירונית - מנוע צמיחה אסטרטגי בו לחברה יתרון יחסי עקב המצוינות הביצועית ויחסה ללקוחותיה



הנפקת אג"ח

גיוס של כ-136 מיליון ש"ח
באמצעות הנפקת אג"ח לראשונה
לציבור

יולי
2024

זכייה במכרז

זכייה במכרז רמ"י להקמת 222
יחידות דיור בשוק החופשי בקרית
ביאליק.

אוגוסט
2024

טפסי 4

קבלת טפסי 4 לפרויקטים צהלה
בנגב בבאר שבע ומצפה אלמוגי
בחיפה.

מרץ-ספטמבר
2024

יוני
2024

היתר בנייה

קבלת היתר בנייה לפרויקט שובל
ברמות (ירושלים).

יולי
2024

רכישת קרקע

רכישת קרקע להקמת 223
יחידות דיור 80% במחיר מטרם
באלעד.

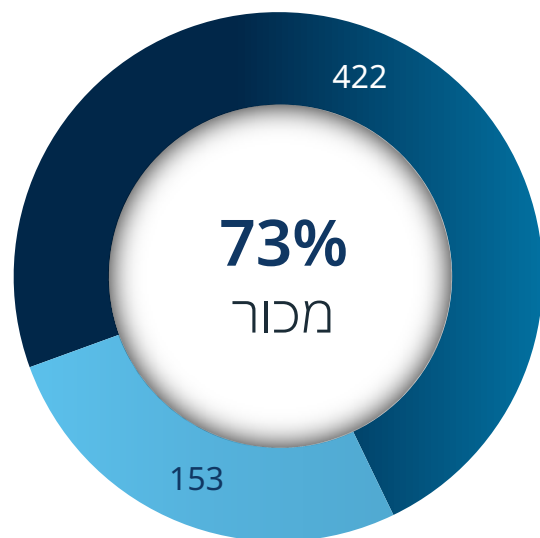
ספטמבר
2024

שיווק

המשך שיווק הפרויקטים
פארק צמרת בעכו. ושובל
ברמות וחתימה על כ-400
הסכמי מכר מתוך 520
יחידות נכון למועד זה.

פרויקטים בביצוע שהתחילו בשנת 2024

סה"כ 575 יח"ד



יח"ד נמכרו

יתרת מלאי

25 יח"ד

מתוך יתרת המלאי הינן יח"ד במסגרת מחיר למשתכן
ללא סיכון שיווק



פרויקטים בביצוע שהתחילו לפני 31.12.2023

סה"כ 409 יח"ד



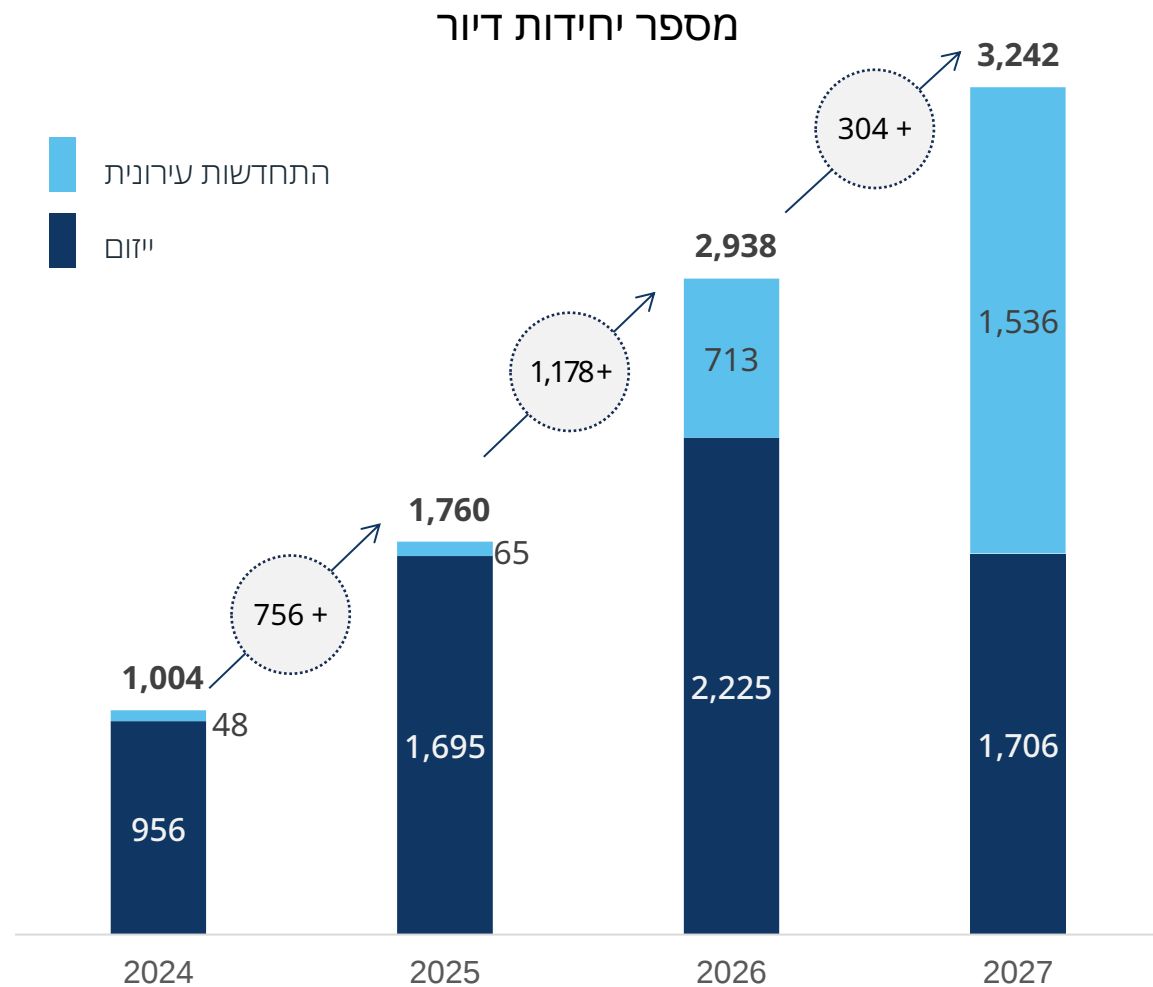
יח"ד נמכרו

יתרת מלאי

קצב מכירות גבוה בזכות ניסיון ובחירה נכונה של פרויקטים
466 יח"ד נמכרו מתחילת השנה עד כה



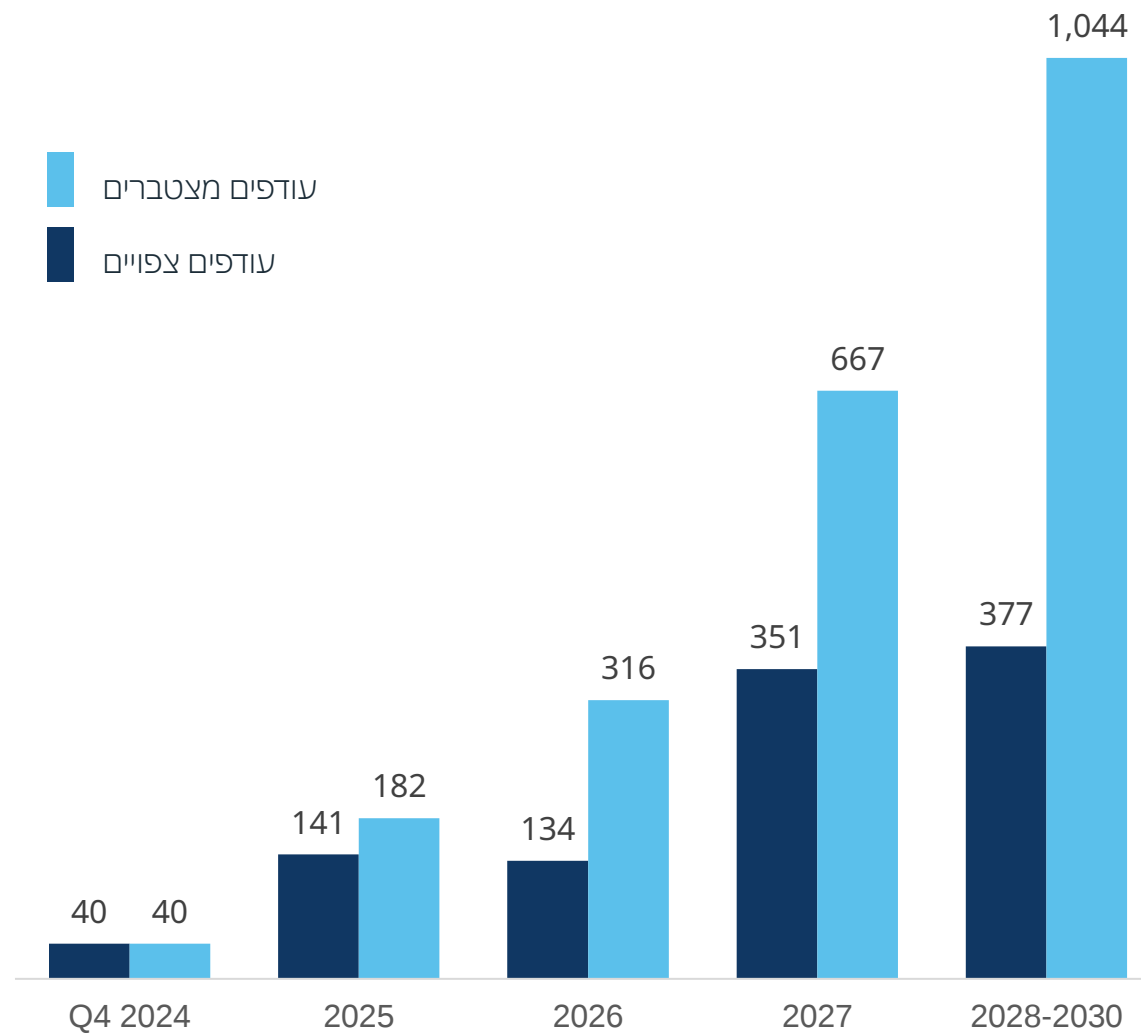
סטטוס/סוג	מס' פרויקטים	מס' יחידות דיוור	הכנסות (במיליארדי ש"ח)	רווח גולמי (במיליוני ש"ח)
פרויקטים בהקמה	10	972	1.8	315
פרויקטים בתכנון	8	1,026	2.3	435
התחדשות עירונית	25	3,782	8.1	1,500
סה"כ	43	5,780	12.2	2,250



מידע צופה פני עתיד לפרטים נוספים ראה בשקף 2
הנתונים לעיל הינם לכלל היחידות בביצוע בשנה הרלוונטית כולל יחידות שיתחילו או יסתיימו בשנה זאת



פרויקט ניר נחום, בת ים (הדמיה)



מידע צופה פני עתיד לפרטים נוספים ראה בשקף 2



קבלנות 

מגזר הפרטי / מגורים

מגזר העסקי / משרדים, מסחר,
לוגיסטיקה ואחסנה

מגזר הציבורי / בתי אבות, בתי חולים ועוד



נדל"ן מניב 

לוגיסטיקה ואחסנה

משרדים

דיוור להשכרה



נדל"ן יזמי למגורים 

איתור ורכישת קרקעות לפרויקטים

שיווק ומכירה

פיתוח פרויקטים בתחום התחדשות עירונית



כ-403

מיליון ₪

יתרת עודפים צפויים**



315

מיליון ₪

רווח גולמי צפוי



כ-1.8

מיליארד ₪

סה"כ הכנסות צפויות



972*

יח"ד

10 פרויקטים בהקמה



הפרויקט במסירה

פרויקט להקמת שבעה בנייני מגורים בני 3-8 קומות, הכוללים סה"כ 100 יח"ד בשוק החופשי, על צלע הר הכרמל במצפה החדש של חיפה

Q3 2024
התקבל טופס 4
הפרויקט במסירות



חיפה
רחוב הסחלב
מיקום



כ-243
מיליון שקלים
הכנסות צפויות



100%
שיעור שיווק



100
מספר יח"ד לשיווק



כ-18%
שיעור רווח צפוי



כ-45
מיליון שקלים
רווח גולמי צפוי



כ-38
מיליון שקלים
עודפים צפויים שטרם
נמשכו





הפרויקט במסירה

פרויקט להקמת בנייני מגורים, צמודי קרקע, הכולל 153 יח"ד מתוכן 113 יח"ד לשיווק במסגרת מחיר למשתכן ו-40 יח"ד בשוק החופשי, על 11 מגרשים עליהם יבנו בין 3-18 מבנים דו משפחתיים וחד משפחתיים

Q3 2024
התקבל טופס 4
הפרויקט במסירות



באר שבע
שכונת פארק הנחל
מיקום



צהלה בנגב
צמודי קרקע ממוצעים בשכונת פארק הנחל - באר שבע

כ-270
מיליון שקלים
הכנסות צפויות



93%
שיעור שיווק



153
מתוכן 113 יח"ד מחיר
למשתכן
מספר יח"ד לשיווק



כ-14%
שיעור רווח צפוי



כ-39
מיליון שקלים
רווח גולמי צפוי



כ-43
מיליון שקלים
עודפים צפויים שטרם
נמשכו





פרויקט להקמת 6 בניינים בני 3-5 קומות בהם 60 יח"ד, מתוכן 48 במסגרת מחיר למשתכן והיתר בשוק החופשי, וכן כ-1,400 מ"ר שטחי מסחר

Q1 2025
מועד סיום בניה צפוי



ירושלים
שכונת ארנונה
מיקום



מצפה ארנונה
1931
ARNONA HILLS JERUSALEM
שוכל ניהל פיתוח וניהול פרויקט

כ-174
מיליון שקלים
הכנסות צפויות



88%
שיעור שיווק
המסחר נמכר במלואו



60
מתוכן 48 יח"ד מחיר
למשתכן
מספר יח"ד לשיווק



כ-19%
שיעור רווח צפוי



כ-34
מיליון שקלים
רווח גולמי צפוי



כ-21
מיליון שקלים
עודפים צפויים שטרם
נמשכו





פרויקט להקמת שני מבנים, הכוללים 138 יח"ד, 68 יח"ד למכירה בשוק החופשי ו- 70 יח"ד המיועדות להשכרת ארוכת טווח למגורים (כ-25% מיח"ד אלו יושכרו לדיור בשכ"ד מפוקח לזכאים והיתר בשוק החופשי)

-I

Q3 2025
מועד סיום בניה צפוי



יוקנעם
שער הגיא
מיקום



miller
מגדלי יוקרה מבית שובל

כ-130
מיליון שקלים
הכנסות צפויות



***Q4 2024**
תחילת שיווק



68
מספר יח"ד למכירה



כ-31%
שיעור רווח צפוי



כ-41
מיליון שקלים
רווח גולמי צפוי



כ-49
מיליון שקלים
עודפים צפויים שטרם נמשכו





העודפים בפרויקט משועבדים
לטובת מחזיקי
האגח

פרויקט להקמת 9 מבני מגורים, בבינוי מגוון, הכולל 220 יח"ד, מתוכן 146 יח"ד לשיווק במסגרת מחיר למשתכן ו-74 יח"ד בשוק החופשי

Q3 2026
מועד סיום בניה צפוי



ירושלים
שכונת רמות
מיקום



רמות שובל
RAMOT SHOVAL JERUSALEM
סניף ברוי, מוסלם למשפחות

כ- 417
מיליון שקלים
הכנסות צפויות



80%
שיעור שיווק



220
מתוכן 146 יח"ד מחיר
למשתכן
מספר יח"ד לשיווק



כ-18%
שיעור רווח צפוי



כ-75
מיליון שקלים
רווח גולמי צפוי



כ-131
מיליון שקלים
עודפים צפויים שטרם
נמשכו





פרויקט להקמת 13 בנייני מגורים בני 5 ו-9 קומות הכוללים 299 יח"ד מתוכם - 124 יח"ד במחיר מופחת ו-175 יחידות בשוק חופשי

העודפים בפרויקט משועבדים לטובת מחזיקי האגח

Q4 2026
מועד סיום בניה צפוי



עכו
שכונת עכו מזרח
מיקום



PARK פארק צמרת TZAMERET AKKO עכו
רובע המגורים החדש מבית שובל

כ- 364
מיליון שקלים
הכנסות צפויות



כ- 69%
שיעור שיווק



299
מספר יח"ד לשיווק
מתוכן 124 יח"ד במסלול מחיר מופחת



כ- 13%
שיעור רווח צפוי



כ- 46
מיליון שקלים
רווח גולמי צפוי



כ- 85
מיליון שקלים
עודפים צפויים שטרם נמשכו



פרויקט להקמת 2 מבנים בני 9 קומות כ"א, הכוללים 56 יח"ד למגורים

Q4 2025
מועד סיום בניה צפוי 

יוקנעם
שער הגיא
מיקום 

שובלים
פרויקט מגורים שילדים אוהבים

כ-123
מיליון שקלים
הכנסות צפויות 

כ-75%
שיעור שיווק 

56
מספר יח"ד לשיווק 

כ-23%
שיעור רווח צפוי 

כ-29
מיליון שקלים
רווח גולמי צפוי 

כ-26
מיליון שקלים
עודפים צפויים שטרם נמשכו 



פרויקטים בהקמה

במיליוני שקלים, נכון ל- 30.09.2024



שם הפרויקט	מיקום	תיאור	חלק החברה בפרויקט	מועד סיום בניה צפוי	כמות יח"ד לשיווק	כמות יח"ד שנמכרו ליום 30.9.24	כמות יח"ד שנמכרו סמוך למועד המצגת	סך הכנסות צפויות	סך הרווח הגולמי הצפוי	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	יתרת עודפים צפויים	סך עודפים שנמשכו
מצפה אלמוגי	חיפה	שוק חופשי	100%	Q3 2024	100	100	100	243	45	18%	2.5	38	5
צהלה בנגב	ב"ש	מחיר למשתכן ושוק חופשי	100%	Q3 2024	153, מתוכן 113 במסגרת מחיר למשתכן	143	146	270	39	14%	2.3	43	19
מצפה ארנונה	ירושלים	מחיר למשתכן ושוק חופשי	100%	Q1 2025	60, מתוכן 48 במסגרת מחיר למשתכן	53	54	174	34	19%	9.7	21	21.5
רמות שובל	ירושלים	מחיר למשתכן ושוק חופשי	100%	Q3 2026	220, מתוכן 146 במסגרת מחיר למשתכן	176	189	417	75	18%	64.9	131	0.0
פרויקט Miller ¹	יקנעם	שוק החופשי ודירור להשכרה	100%	Q3 2025	68 יח"ד	*67	3	130	41	31%	40.6	49	0.0
שובלים שלב ב'	יקנעם	שוק חופשי	100%	Q4 2025	56	42	44	123	29	23%	26	25.9	0.0
פארק צמרת	עכו	מחיר מופחת ושוק חופשי	100%	Q4 2026	299, מתוכן 124 במסגרת מחיר מופחת	204	214	364	46	13%	46	85	0.0
הנדיב 15	חיפה	תמ"א 38/2	50%	Q3 2025	9	4	5	31	6.5	21%	6	6.9	0.0
לוטוס 20	חיפה	תמ"א 38/2	100%	Q3 2025	8	4	4	26	5	17%	3.9	6	0.0
אלחנן 16 חיפה	חיפה	תמ"א 38/2	33%	Q4 2024	11	11	11	35	0.2	0%	0.1	3.6	6.3
סה"כ 100%					984	804	834	1,813	319		202	409	52
סה"כ חלק החברה					972			1,774	315		199	403	48

(1) פרויקט Miller מתייחס לחלק היוזמי של הפרויקט בלבד. לאחר תאריך המאזן בוטלה עסקה למכירת 66 יח"ד בפרויקט



**בטווח של עד
שנה וחצי**
מועד התחלה צפוי של
הפרויקטים



כ-436
מיליון ₪
רווח גולמי צפוי



כ-2.3
מיליארד ₪
סה"כ הכנסות צפויות



כ-1,026 יח"ד
8 פרויקטים

פרויקט להקמת 7 מגדלים בני 35 קומות הכוללים 540 יח"ד

H1 2025

מועד תחילת בניה צפוי



קריית ביאליק
מתחם לב העיר
מיקום



UPTOWN | live
BIALIK work
play

משכנות בראל בע"מ
וסלע בינוי בע"מ
שותפים



33.3%
חלק החברה



Q3 2029

מועד סיום בניה צפוי



15,000

שטח דיור מוגן במ"ר



50,000

שטח משרדים ומסחר במ"ר



540

מספר יח"ד



כ-25%

שיעור רווח צפוי



כ-139

מיליון שקלים
רווח גולמי צפוי



כ-550

מיליון שקלים
הכנסות צפויות





פרויקט להקמת 7 בניינים הכוללים 180 יח"ד

Q2 2028

מועד סיום בניה צפוי



Q2 2025

מועד תחילת בניה צפוי



רכסים
שכונת הפרסה
מיקום



100%

חלק החברה



60

שטח משרדים
ומסחר במ"ר



180

מספר יח"ד



כ-23%

שיעור רווח צפוי



כ-57

מיליון שקלים
רווח גולמי צפוי



כ-251

מיליון שקלים
הכנסות צפויות





פרויקט להקמת 8 בניינים הכוללים 222 יח"ד

Q4 2025

מועד תחילת בניה צפוי



אפק

מיקום



50%

חלק החברה



Q4 2028

מועד סיום בניה צפוי



כ- 215

מיליון שקלים
הכנסות צפויות



222

מספר יח"ד



כ- 21%

שיעור רווח צפוי



כ- 44

מיליון שקלים
רווח גולמי צפוי





פרויקט להקמת 5 בניינים הכוללים 223 יח"ד

Q4 2025

מועד תחילת בניה צפוי



אלעד

מיקום



50%

חלק החברה



Q4 2028

מועד סיום בניה צפוי



כ-238

מיליון שקלים
הכנסות צפויות



223

מספר יח"ד



כ-17%

שיעור רווח צפוי



כ-41

מיליון שקלים
רווח גולמי צפוי





שם הפרויקט	מיקום	תיאור	חלק החברה בפרויקט	מועד תחילת בניה צפוי	מועד סיום בניה צפוי	כמות יח"ד לשיווק	סה"כ שטחי תעסוקה ו/או מסחר ו/או משרדים לשיווק	סך הכנסות צפויות מהפרויקט (כולל הכנסות שירותי בניה לבעלי הקרקע)	סך הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט	שיעור רווח צפוי	יתרת עודפים צפויים	התאמות לרווח בחשבון הליווי (2)	הון עצמי מושקע (2)
UPTOWN ⁽⁴⁾	קרית ביאליק	מגורים, מסחר ודיור מוגן	33%	H1 2025	Q3 2029	540	53,720	1,650	419	25%	317	(148)	93
פרויקט ⁽⁵⁾ הרכבת	ת"א	מגורים, מסחר ומשרדים	33% ⁽¹⁾	Q3 2025	Q3 2029	105	20,174	800	105	13%	217	(19)	196
מבואות ⁽⁵⁾ דרומיים	חיפה	מגורים – מחיר מטרה ושוק חופשי	100%	Q4 2025	Q4 2028	387 מתוכן 310 יח"ד מחיר מטרה	-	714	106	15%	139	5	50
רכסים ⁽⁵⁾⁽²⁾⁽³⁾	רכסים	מגורים – מחיר מופחת ושוק חופשי	100%	Q4 2025	Q2 2028	180 מתוכן 90 יח"ד מחיר מופחת	60	251	57	23%	57	(7)	9
אפק ⁽⁵⁾	אפק	מגורים - מחיר מטרה ושוק חופשי		2025 Q4	Q4 2028	222	-	430	88	21%	95	(5)	12
אלעד ⁽⁵⁾	אלעד	מגורים - מחיר מטרה ושוק חופשי		Q4 2025	Q4 2028	223	2,740	477	81	17%	102	1	20
בועז 10 ⁽⁶⁾	חיפה	מגורים - התחדשות עירונית		Q4 2024	Q2 2027	10	-	35	8	23%	10	(3)	5
קרית ספר ⁽⁶⁾	חיפה	מגורים - התחדשות עירונית		Q1 2025	Q3 2027	21	-	59	13	22%	9	(5)	2
סה"כ 100%													
סה"כ חלק החברה													

(1) החברה מחזיקה כ-33.3% מהונה המונפק של סלע-שובל-בראל, המחזיקה בכ-83.58% מהזכויות בפרויקט. הנתונים הכספיים מוצגים על-פי 83.58%; (2) מוצגים לראשונה ו/או שאינם מוצגים בדוחות החברה וכוללים מידע עדכני; (3) בגין הפרויקט לחברה הלוואה למימון הקרקע ממוסד בנקאי בסך כ-26 מיליון ₪ (4) החלטות ועדה: (5) תכנון הליך חשוי לרקישת היחיד (6) ערך חיצוני



כ- 1.5
מיליארד ₪
רווח גולמי צפוי



כ- 8.1
מיליארד ₪
סה"כ הכנסות צפויות



כ- 6,600
יח"ד לשיווק
חלק החברה כ- 3,800 יח"ד



25
פרויקטים



חיפה, פינסקי 21

מיקום

Q3 2025

מועד התחלת בניה צפוי

11

מספר יח"ד לשיווק



חיפה, מוריה 23-25

מיקום

Q4 2026

מועד התחלת בניה צפוי

34

מספר יח"ד לשיווק



חיפה, מוריה 17-19

מיקום

Q4 2026

מועד התחלת בניה צפוי

41

מספר יח"ד לשיווק



גבעתיים, גולומב 50

מיקום

Q3 2025

מועד התחלת בניה צפוי

12

מספר יח"ד לשיווק



חיפה, פינסקר 41-47

מיקום

Q4 2026

מועד התחלת בניה צפוי

103

מספר יח"ד לשיווק



בת ים, ניר נחום

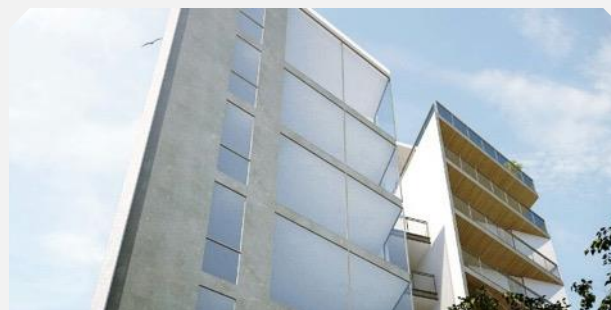
מיקום

Q3 2026

מועד התחלת בניה צפוי

329

מספר יח"ד לשיווק



חיפה, מוריה 53

מיקום

Q3 2025

מועד התחלת בניה צפוי

36

מספר יח"ד לשיווק



חיפה, מוריה 47-49

מיקום

Q3 2026

מועד התחלת בניה צפוי

55

מספר יח"ד לשיווק

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה בפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	מועד תחילת בניה בפועל/צפוי	מועד סיום בניה צפוי	כמות יח"ד לשיווק	שטחי תעסוקה ו/או מסחר במ"ר	סך הכנסות צפויות (לא כולל שירותי בניה לבעלי הקרקע)	סך הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט	שיעור רווח גולמי צפוי		
גולומב 50	גבעתיים	100%	80%	Q3 2025	Q4 2027	12	7.7	53.2	13.3	25%		
מוריה 17 ו-19	חיפה	50%	71%	Q4 2026	Q4 2029	41	235	107.4	19.9	18%		
מוריה 23-25	חיפה	50%	100%	Q4 2026	Q3 2029	34	7.7	89.6	17.3	19%		
מוריה 47-49	חיפה	50%	83%	Q3 2026	Q1 2029	55	220	155.1	35.1	23%		
מוריה 53	חיפה	50%	90%	Q3 2025	Q2 2028	36	104	89.8	18.2	20%		
פינסקי 21	חיפה	50%	100%	Q3 2025	Q3 2027	11	7.7	30.5	6.4	21%		
חניתה 67-67	חיפה	100%	88%	Q 1 2027	Q3 2030	172	1,250	353.4	69.4	20%		
אינטרנציונל 58-64	חיפה	50%	80%	Q1 2028	Q4 2030	94	7.7	187.0	30.2	16%		
ניר נחום	בת-ים	50%	68%	Q3 2026	Q2 2030	329	10,713	953.6	192.9	20%		
פינסקר 41-47	חיפה	100%	88%	Q4 2026	Q1 2030	103	1,000	224.9	38.7	17%		
צור שלום	קריית ביאליק	100%	73%	Q1 2028	Q4 2031	726	1,500	1179.1	207.2	18%		
שפריצק סיטי פארק	נהריה	50%	90%	Q1 2029	Q4 2032	534	1,700	770.2	115.6	15%		
המלך ינאי 1,3,4,5,6	רמת גן	100%	79%	Q1 2028	Q4 2030	79	7.7	263.6	67.5	26%		
רוטשילד 8, 10, 12 ו-14	חיפה	50%	66%	Q1 2029	Q4 2033	460	6,076 מסחר ותעסוקה 10,000 מ"ר מלונאות	1,216.2	220.2	18%		
ההסתדרות 2-24	נשר	60%	67%	Q1 2028	Q4 2031	460	1,450	841.7	142.3	17%		
צה"ל 3, 5 ו-7	נשר	50%	78%	Q1 2027	Q3 2030	360	3,000	670.4	110.2	16%		
תדהר	תל-אביב יפו	50%	84%	Q1 2029	Q4 2032	200	7.7	458.0	79.5	17%		
כצנלסון	גבעתיים	43%	72%	Q1 2029	Q4 2032	154	9,658	919.1	169.7	18%		
רוטשילד אלנבי	חיפה	50%	65%	Q1 2029	Q4 2032	1,186	6,000	2,456.3	405.8	17%		
התורן	חיפה	27.5%	75%	Q1 2029	Q4 2032	802	3,000	1947	315	16%		
רחוב התנופה פינת דרך בית לחם (1)	ירושלים	58%	100%	Q1 2025	Q4 2027	22	7.7	68.0	13.6	20%		
פינסקר 11-17	חיפה	100.0%	52.0%	Q1 2029	Q1 2032	110	500	230.4	47.7	21%		
פינסקר 31-35 ו-38	חיפה	100.0%	72.0%	Q1 2029	Q1 2032	105	560	230.7	43,1	19%		
שבטי ישראל	קרית חיים	50.0%	74.0%	Q1 2028	Q4 2030	360	4,500	721.3	125.4	17%		
מוריה 112-114	חיפה	50.0%	50.0%	Q1 2028	Q4 2030	43	1,133	141.1	28.3	20%		
מוריה 130-132	חיפה	50.0%	65.0%	Q1 2028	Q4 2030	82	900	231.5	46.3	20%		
סה"כ 100%										2,565	14,521	6,548
סה"כ חלק החברה										1,457	8,110	3,782

58 אלף מ"ר

נדל"ן להשקעה מניבים בהקמה ובתכנון



מגורים להשכרה



לוגיסטיקה



משרדים

ביום 30 בינואר 2024, התקשרה החברה בהסכם שכירות עם חברת הייטק גלובאלית, לפיו הנכס יושכר בשלמותו לתקופה של 10 שנים ושתי אופציות נוספות בנות 5 שנים כל אחת

100%

אחוז תפוסה



מבוא כרמל

מיקום



**תעשייה
ומשרדים**



50%

חלק החברה (איחוד יחסי)



כ-9,500

שטחי חניה 2,189+

שטח מ"ר ברוטו



כ-7

מיליון שקלים

NOI שנתי



כ-100%

תפוסה



כ-100

מיליון שקלים

שווי הוגן



מבנים מניבים	מיקום	תיאור	חלק התאגיד	שטח במ"ר	שווי בספרים	NOI במיליוני שקלים	שיעור תפוסה
משרדים בנשר	נשר	קומת משרדים בבניין מסחרי	100%	276	2.8	0.2	100%
בית שובל פז	מבוא כרמל	מרלוג ומשרדים	50%	9,503 שטח עיקרי + 2,189 חניה	108	7	100%

מבנים מניבים בהקמה	מיקום	תיאור	חלק התאגיד	הצגה בספרים	שטח במ"ר	מועד סיום בניה	סך כל ההשקעה הצפויה במיליוני שקלים	עלות מצטברת במיליוני שקלים	שיעור השלמה הנדסי	שווי הוגן / ערך בספרים במיליוני שקלים
בית שובל ART	יוקנעם	מבנה מסחר ומשרדים בן 3 קומות, עם חזית מסחרית וחניון תת קרקעי	100%	איחוד	4,286 שטח עיקרי ו- 4,386 שטחי שירות	Q2 - 2025	48.2	29.7	71%	29.7
פרויקט MILLER	יוקנעם	מבנה המיועד להשכרה למגורים לטווח ארוך לתקופה של 15 שנים	60% (**)	איחוד	70 יח"ד בשטח כולל של 6,700	Q2 - 2025	94.3	70.8	87%	93.7

עתודות קרקע	מיקום	תיאור	חלק התאגיד	הצגה בספרים	זכויות בניה מצב תכנוני נוכחי במ"ר	מועד רכישה	שווי הוגן / ערך בספרים במיליוני שקלים
שובל אכזיב (מלונאות)	נהריה	מלונאות	100%	איחוד	5,500	דצמבר 2020	12.3
שובל סנטר, מגרש 401	יוקנעם	מסחר	100%	איחוד	2,000	יוני 2020	11.7
פרויקט Uptown מתחם לב העיר	קרית ביאליק	מסחר ותעסוקה	33%	אקוויטי	37,344	זכייה במכרז 2021	37.6



התחייבויות שוטפות	
373	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
120	מקדמות מרוכשי דירות
18	התחייבויות למתן שירותי בניה
53	התחייבויות לספקים ונותני שירות
62	זכאים ואחרים
626	

התחייבויות לא שוטפות	
121	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
133	אגרות חוב
10	אחר
264	

הון עצמי	
310	בעלי שליטה
0	זכויות מיעוט
310	

1,200	סה"כ התחייבויות והון עצמי
--------------	----------------------------------

נכסים שוטפים	
60	מזומנים ופקדונות בחשבונות ליווי ונאמנות
101	לקוחות והכנסות לקבל
455	מלאי בניינים בהקמה
18	חייבים ויתרות חובה ואחר
634	

נכסים שאינם שוטפים	
216	מלאי מקרקעין
205	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
86	השקעה והלוואות לישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
60	רכוש קבוע + אחר + הלוואה לאחרים
566	

1,200	סה"כ נכסים
--------------	-------------------

במיליוני שקלים	Q1-Q3 2024	2023	2022	2021
הכנסות	266.2	330.0	210.7	424.1
עלות המכר	(222.7)	(280.4)	(174.0)	(322.5)
רווח גולמי	43.5	49.6	36.7	101.6
רווח תפעולי לפני רווחי חברות כלולות, שערוכים וחד פעמי	17.4	23.6	11.8	79.0
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(1.7)	32.0	34.7	21.5
שערוכים	2,4	29.4	13.3	3.2
חד פעמי ואחר	3	50.8	1.6	4.6
רווח תפעולי	21.1	135.8	61.4	108.3
רווח נקי	*4.1	103.0	45.5	88.3

* לאחר ביטול רווח נקי של כ-5 מיליון ₪ בגין ביטול עסקת מכר של 66 יחידות דיור בפרויקט מגדלי מילר אשר יוצאו לשיווק מחדש



יציבות ופיזור תחומי פעילות

פעילות באזורי הביקוש, גיוון
מקורות ההכנסה - ייזום נדל"ן
למגורים ונדל"ן להשקעה



כ-5,800 יח"ד חלק החברה

פרויקטים בביצוע, בתכנון
והתחדשות עירונית
עם כ-12.2 מיליארד ₪
הכנסות צפויות



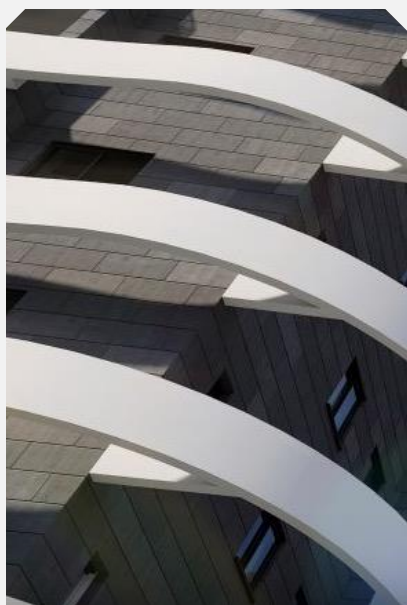
40 שנות מוניטין בבניית יצירות מופת

הנהלה ותיקה, ניסיון והצלחה
מוכחת של עשרות שנים
בהקמת מגוון פרויקטים



כ-830 מיליון ₪

רווח גולמי צפוי שלא הוכר
מפרויקטים שבנייתם החלה / צפויה
להתחיל עד סוף שנת 2026



חוסן פיננסי כ-310 מיליון ₪

הון עצמי



כ-58 אלף מ"ר

ייזום נדל"ן מניב של שטחי
מסחר, משרדים, לוגיסטיקה
ודיור להשכרה





שובל 
גלריית יצירות מאסר

תודה רבה!