



---

ינואר 2025

---



# הבהרה משפטית

מצגת זו הוכנה על ידי רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ ("החברה") במטרה להציג את החברה ולספק אינפורמציה כללית בנוגע לעיקרי פעילותה. המצגת אינה מהווה הצעה להשקעה בחברה או לרכישת ניירות ערך של החברה ובפרט אינה מהווה "הצעה לציבור" או "מכירה לציבור" מכל סוג שהוא, כמשמעותם בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך").

המצגת אינה מהווה תחליף לייעוץ השקעות או שיווק השקעות המתחשב בנתוניו וצרכיו המיוחדים של כל אדם ו/או משקיע והאמור בה אינו מהווה תחליף לשיקול דעת של משקיע פוטנציאלי, לרבות בנוגע לייעוץ מס בהתחשב במצבו ונתוניו המיסויים של כל אדם. כמו כן, המצגת אינה מתיימרת להקיף או לכלול את כל המידע העשוי להיות רלבנטי לצורך קבלת החלטה בנוגע להשקעה בניירות הערך של החברה ובכלל, והיא אינה מחליפה איסוף וניתוח נתונים עצמאי. יש לקחת בחשבון כי נתוני עבר אינם מצביעים בהכרח על ביצועים בעתיד.

המצגת נערכת לשם הצגה נוחה ותמציתית והיא אינה ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה ואינה מחליפה את הצורך לעיין בדיווחים שתפרסם החברה לציבור, ובייחוד בדוח התקופתי לשנת 2023 שפורסם על ידי החברה ביום 25 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-025933) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2023"), וכן בדוח רבעון 1 לשנת 2024 שפורסם ביום 29 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-056307), בדוח רבעון 2 לשנת 2024 שפורסם ביום 26 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-088605) ובדוח רבעון 3 לשנת 2024 שפורסם ביום 28 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-620556) (להלן יחד: "הדוחות הרבעוניים"). המצגת כוללת גם נתונים ומידע המוצגים באופן ובעריכה שונה מהנתונים הנכללים בדוח התקופתי לשנת 2023 ו/או בדוחות הרבעוניים והמידע הכלול במצגת זו כפוף לאמור בדיווחים הרלבנטיים של החברה, לרבות בדוח התקופתי לשנת 2023 ובדוחות הרבעוניים. על מנת לקבל תמונה שלמה יותר בנוגע לפעילות החברה, יש לעיין בדיווחיה הרלבנטיים של החברה.

המצגת כוללת תחזיות, הערכות, אומדנים ונתונים המתייחסים לאירועים עתידיים שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. הנתונים המובאים בקשר לפרויקטים המפורטים במצגת זו, לרבות הערכות החברה ביחס לנתוני ההכנסות הצפויות, רווח גולמי צפוי, עודפים צפויים, שיעורי היוון, הגדלת זכויות בניה ו/או שינוי תב"ע,

היקפי יח"ד והשטחים בפרויקטים של החברה ושל חברות מוחזקות, היקפי מכירות עתידיים, נתוני הכנסות ורווחיות צפויים, מועד תחילה וסיום של פרויקטים ושיווקם, יתרת עלות משוערת, צפי עלויות להשלמת הפרויקטים, הדמיות הפרויקטים וכן כל ההנחות הכלולות במצגת זו בקשר עם כוונת החברה ביחס לפרויקטים הרלבנטיים הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32 לחוק ניירות ערך, שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה ו/או תאגידים בשליטתה בלבד והוא מבוסס, בין היתר, על הערכתה הסובייקטיבית של החברה אשר נעשתה בתום לב, על פי ניסיון העבר של החברה ושותפיה בפרויקטים האמורים ועל התוכניות העסקיות של החברות המחזיקות בפרויקטים הנ"ל לרבות מימוש מלא של מלאי הקבוצה במחירים שנחזו על ידה.

פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בגורמים חיצוניים, כגון השלמת רכישת הפרויקטים שרכישתם טרם הושלמה על-ידי החברה ושותפיה (ככל שרלבנטי), קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים, שינויי יעוד לקרקעות והגדלת זכויות בניה בפרויקטים בהם קיימת תב"ע (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד ובהיקף שנחזו על-ידי החברה), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידן, בשיתוף פעולה בין השותפים, בעמידה בתנאי הסכמי המימון (לרבות העמדת הון עצמי ובאי התקיימות העילות לפירעון מייד הקבועות בהם) שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלבנטיים, בהתקשרות בהסכמי מימון וליווי לפרויקטים שביצועם טרם החל, בהתקשרות עם קבלן מבצע וספקים אחרים לביצוע הפרויקטים ובעלויות שנחזו לכך על ידי החברה (המתבססות על תנאי השוק הנוכחיים), שינוי או החמרה ברגולציה בתחומי הפעילות, בעלויות הקמה ומימון בפועל, 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 עליית ריבית ואינפלציה), בהחלטות הרשויות בקשר לאישור תוכניות ייעוד הקרקע וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 21 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023, או סיכונים שונים אחרים הנדונים במסגרת גורמי הסיכון הכלולים בדיווחי החברה.

גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ואין ודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. משכך, המידע כאמור עשוי להתממש באופן שונה מהותית מהערכות החברה.

כמו כן, ההתייחסות במצגת ליעדים ואסטרטגיה של החברה היא נכון למועד מצגת זו. יעדים אלו יכול שישתנו מעת לעת בהתאם להחלטות האורגנים המוסמכים של החברה. החברה אינה מתחייבת לעדכן או לשנות תחזיות או הערכות כאמור ואינה מתחייבת לעדכן מצגת זו.

# כרטיס ביקור

ביצוע עצמי  
סיווג קבלני ג'5

כ-  
4,300

יח"ד בהקמה, תכנון  
והתחדשות עירונית

31

פרויקטים יזמיים  
מתוכם 11 בביצוע ושיווק

כ-  
801

מיליון ש"ח  
יתרת עודפים למשיכה\*

הון עצמי\*\* כ-  
2000

מיליון ש"ח

כ-  
3.6

מיליארד ש"ח  
סה"כ הכנסות  
צפויות שטרם הוכרו\*

\* הנתונים מוצגים לפי חלק החברה, מפרויקטים יזמיים (לרבות התחדשות עירונית) בהקמה ותכנון הצפויים להתחיל בשנתיים הקרובות ונכונים ליום 30.09.2024 (ללא פרויקטי ביצוע לצד ג')

\*\* נכון ליום 30.09.2024

\*\*\* שקף זה מכיל מידע צופה פני עתיד, לפרטים ראו שקף 2 לעיל.

# התפתחות החברה

מחברת קבלנות ביצוע ליזמית נדל"ן בפריסה ארצית



# הנהלת החברה



**דורון ממרוד**  
בעלים דירקטור ומנכ"ל משותף



**רמי בסירטמן**  
בעלים יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל משותף



**מורן פליקס**  
סמנכ"ל ביצוע



**דניאל רוקח**  
סמנכ"ל כספים



**גדעון קדושין**  
סמנכ"ל פיתוח עסקי



**איתי אביקסיס**  
סמנכ"ל בקרה תקציבית



**אנה פוגל**  
סמנכ"לית שיווק ומכירות

# מפת הפרויקטים

החברה יוזמת ומבצעת פרויקטים בכל רחבי הארץ

בבנייה ותכנון ■  
מאוכלס ■



# פרויקטים נבחרים שדהתיימו



# יזמות

מאוכלס



IHASHARON

הוד השרון

2 בניינים, 20 קומות, 134 יח"ד

מאוכלס



LIYA GARDENS

הרצליה הירוקה

2 בניינים, 10 קומות, 68 יח"ד

מאוכלס



אדרת הפארק

נאות שמיר, רמלה

4 בניינים, 16 קומות, 308 יח"ד

# התחדשות עירונית

מאוכלס



ניסן כהן

רמת החייל, ת"א  
2 בניינים, 5 קומות, 18 יח"ד

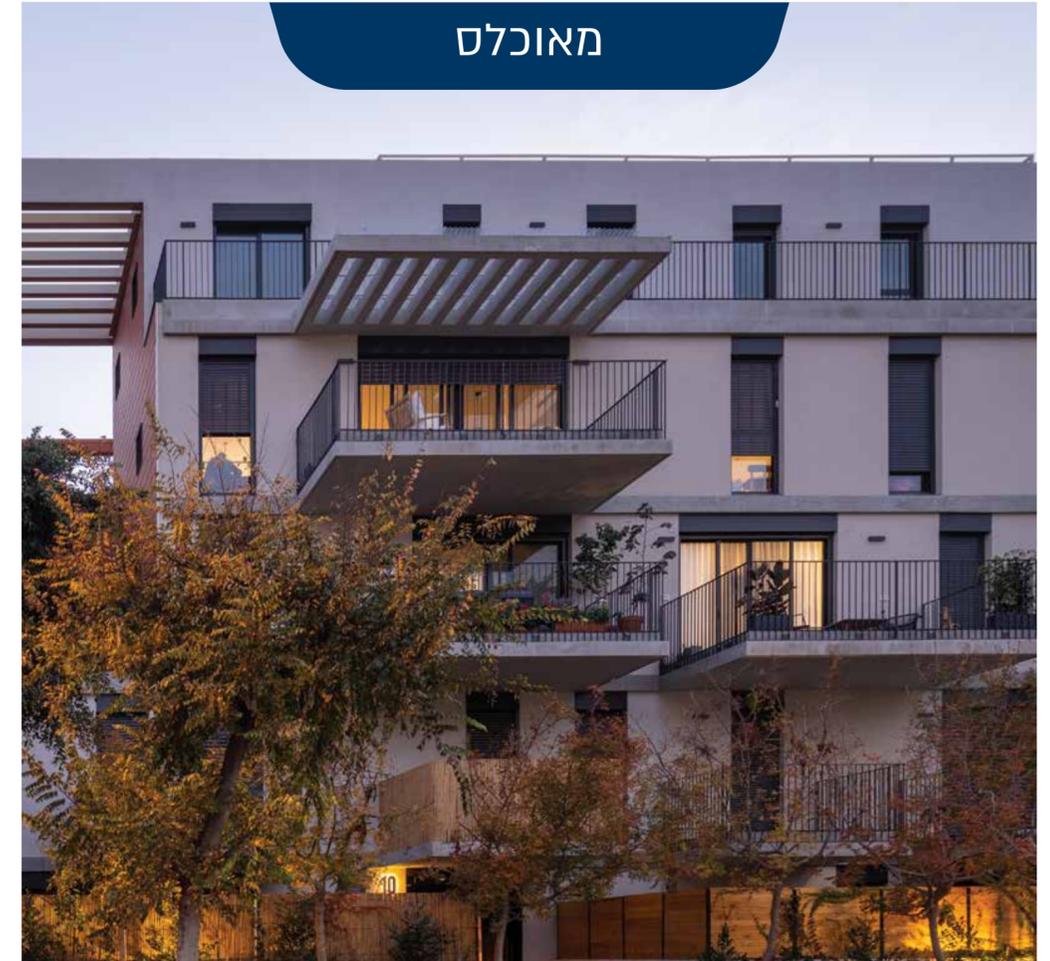
מאוכלס



עולי הגרדום

רמת החייל, ת"א  
2 בניינים, 4 קומות, 24 יח"ד

מאוכלס



הרוגי מלכות

רמת החייל, ת"א  
2 בניינים, 4 קומות, 21 יח"ד

# ביצוע עבודות בנייה



איצטדיון ה"וולודרום", הדר יוסף, ת"א



בניין עיריית קריית ים



המרכז הבינלאומי לרפואת ילדים בבי"ח וולפסון, חולון



מרכז אולמן במכון ויצמן, רחובות

# רם אדרת מבטיחים ומקימים

01/24

התחלת עבודות  
חפירה ודיפון  
גבעת המטוס, ירושלים

התחלת עבודות  
חפירה ודיפון  
הרובע הבינלאומי,  
מגרש 309, לוד

04/24

התחלת עבודות  
חפירה ודיפון,  
הרובע הבינלאומי  
מגרש 305, לוד

05/24

חתימה על הסכם  
ליווי הרובע הבינלאומי,  
מגרש 309, לוד

07/24

קבלת היתר חפירה  
ודיפון בחבצלת השרון,  
נתניה

הנפקת אג"ח  
סדרה ב'

08/24

מימוש אופציה  
כרמי גת  
237 יח"ד

11/24

חתימה על הסכם  
ליווי הרובע הבינלאומי,  
מגרש 305, לוד

12/24

קבלת היתר בניה מלא  
הרובע הבינלאומי  
מגרש 309, לוד

קבלת היתר בניה  
מלא מתחם 2,  
בגבעת המטוס  
ירושלים

זכיה במכרז  
יבנה מזרח  
126 יח"ד

# נתוני מכירות דירות

2023	2024	תיאור
239	475	מס' יחידות שנמכרו
355,705	814,336	היקף כספיו* - חלק החברה באלפי ש"ח



אדרת כוכב הצפון, אשקלון כוכב הצפון



מיי אדרת, קרית גת

# פרויקטים בביצוע

1,501 יח"ד

11 פרויקטים ו- 3,080 מ"ר מסחר

כ-2.2 מיליארד ש"ח

סה"כ הכנסות צפויות שטרם הוכרו

כ-287 מיליון ש"ח

רווח גולמי צפוי שטרם הוכר

כ-497 מיליון ש"ח

יתרת עודפים למשיכה

# פרויקט משועבד סדרה א' - MY ADERET

סה"כ הכנסות צפויות<sup>(1)</sup>

**518** כ-  
מש"ח

שיעור רווחיות גולמי<sup>(1)</sup>

**18%**  
מש"ח

מועד סיום צפוי

**2025/26**

יתרת עודפים למשיכה<sup>(1)</sup>

**132** כ-  
מש"ח

**100%**

חלק החברה

**כרמי גת**

קרית גת

**285**

יח"ד

**9**

בניינים

ליום 31.12.23 <sup>(2)</sup>	ליום 30.09.24 <sup>(2)</sup>	בסמוך למועד פרסום המצגת <sup>(2)</sup>	
70%	86%	88%	שיעור שיווק שלב א'
133	163	167	מס' יח"ד מכורות שלב א'
4%	52%	62%	שיעור שיווק שלב ב'
4	49	59	מס' יח"ד מכורות שלב ב'
כ- 118 מש"ח	כ- 132 מש"ח <sup>(1)</sup>		יתרת עודפים למשיכה

(1) נכון ליום 30.09.24

(2) בגין חלק מהחוזים טרם התקיימו מלוא התנאים להכרה בהכנסה בהתאם לתקן חשבונאות IFRS15.

\*\*\* שקף זה מכיל מידע צופה פני עתיד, לפרטים ראה שקף 2 לעיל.

# פרויקט משועבד סדרה ב' - אדרת ירושלים

סה"כ הכנסות צפויות<sup>(1)</sup>  
**428** כ-  
 מש"ח

שיעור רווחיות גלמי<sup>(1)</sup>  
**22%** כ-  
 מש"ח

מועד סיום צפוי  
**2027**

יתרת עודפים למשיכה<sup>(1)</sup>  
**93** כ-  
 מש"ח

**50%**  
 חלק החברה

**גבעת  
 המטוס**  
 ירושלים

**342**  
 יח"ד  
 (כולל 11 יח"ד ציבוריות)

**12**  
 בניינים

ליום 30.09.24	בסמוך למועד פרסום המצגת	
27%	68% <sup>(2)</sup>	שיעור שיווק מתחם 1
34	86 <sup>(2)</sup>	מס' יח"ד מכורות מתחם 1
51%	53% <sup>(3)</sup>	שיעור שיווק מתחם 2
59	61 <sup>(3)</sup>	מס' יח"ד מתחם 2
33%	39% <sup>(2)</sup>	שיעור שיווק מתחם 3
30	35 <sup>(2)</sup>	מס' יח"ד מתחם 3
כ-93 מש"ח		יתרת עודפים למשיכה (1)

(1) נכון ליום 30.9.2024

(2) בסמוך למועד פרסום המצגת, טרם התקבל היתר בניה למתחמים 1 ו-3. יצויין כי עם קבלת היתר בניה מלא הופכים חוזי המכירה לחוזי מכירה מחייבים, כהגדרת מונח זה בהנחיית הרשות.

(3) ביום 31.12.2024 התקבל היתר בניה מלא למתחם 2. בסמוך למועד פרסום המצגת, בגין חלק מהחוזים טרם התקיימו מלוא התנאים להכרה בהכנסה בהתאם לתקן חשבונאות IFRS15.

\*\*\* שקף זה מכיל מידע צופה פני עתיד, לפרטים ראה שקף 2 לעיל.

# פרויקט אדרת ברובע הבינלאומי - לוד

עודפי הפרויקט ישועבדו למחזיקי אגרות החוב



**ADERET**  
ברובע הבינלאומי

**400**  
יח"ד

**הרובע הבינלאומי**  
לוד

**2,030**  
מ"ר מסחר

מגרשים  
**,309**  
**305**

סה"כ הכנסות צפויות<sup>(1)</sup>  
**979** כ-  
מש"ח

שיעור שיווק בסמוך  
למועד פרסום  
המצגת<sup>(2)</sup>  
**48%**

מועד סיום בניה צפוי  
**2028**

סה"כ  
**190**  
יח"ד

יתרת עודפים למשיכה<sup>(1)</sup>  
**174** כ-  
מש"ח

חלק החברה  
**100%**

**סטטוס תכנוני:**

מגרש 309: ביום 30.12.24 התקבל היתר בניה מלא.  
מגרש 305: בחודש 12/23 התקבל היתר חפירה  
דיפון וביסוס. צפי להיתר בניה מלא Q2/25

(1) הנתונים הפיננסיים מוצגים לפי חלק החברה ונכונים ליום 30.09.24.

(2) בגין חלק מהחוזים טרם התקיימו מלוא התנאים להכרזה בהתאם לתקן חשבונאות IFRS15.

\*\*\* שקף זה מכיל מידע צופה פני עתיד, לפרטים ראו שקף 2 לעיל



אחיסמך, לוד

# RA ADERET בגני איילון

<b>86</b> יח"ד 10-ו שירותי בנייה	<b>אחיסמך</b> לוד
סה"כ הכנסות צפויות <sup>(1)</sup> <b>140</b> כ- מש"ח	שיעור שיווק בסמוך למועד פרסום המצגת <sup>(2)</sup> <b>60%</b>
שיעור ביצוע <b>36%</b>	סה"כ <b>52</b> יח"ד
יתרת עודפים למשיכה <sup>(1)</sup> <b>37</b> כ- מש"ח	חלק החברה <b>50%</b>
סה"כ רווח גולמי צפוי <sup>(1)</sup> <b>41</b> כ- מש"ח	שיעור רווח גולמי <b>29%</b>

(1) הנתונים הפיננסיים מוצגים לפי חלק החברה ונכונים ליום 30.09.24.  
 (2) בגין חלק מהחוזים טרם התקיימו מלוא התנאים להכרה בהתאם לתקן חשבונאות IFRS15.  
 \*\*\* שקף זה מכיל מידע צופה פני עתיד, לפרטים ראו שקף 2 לעיל



# ריכוז פרויקטים - בביצוע ובשיווק

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה	שיווק ביצוע ליום 30.09.24	מועד סיום שיווק	יח"ד/מסחר (במ"ר) לשיווק	סה"כ יח"ד שנמכרו ליום 30.09.24 <sup>(3)</sup>	סה"כ יח"ד שנמכרו עד בסמוך למועד פרסום המצגת <sup>(3)</sup>	שיווק שיווק עד בסמוך למועד פרסום המצגת	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ רווח גולמי צפוי	שיווק רווח גולמי צפוי	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	יתרת עודפים למשיכה
1 MY ADERET שלב א'	קרית גת	שוק חופשי	100%	56%	2025	190	163	167	88%	338,231	62,269	18%	178,199	33,976	132,373 <sup>(5)</sup>
3 רמת אדרת מתחם צפוני	אריאל	מחיר למשתכן ושוק חופשי	100%	88%	2025	116	111	114	98%	148,256	775	1%	94,772	2,202	21,256
4 רמת אדרת מתחם דרומי	אריאל	מחיר למשתכן ושוק חופשי	100%	68%	2025	174	155	156	90%	214,272	(15,539)	-7%	128,585	209	35,237
5 אדרת בגני איילון	לוד	שוק חופשי	50%	36%	2026	86 ו-10 שירותי בניה	51	52	60%	140,057	40,741	29%	110,038	32,467	12,502 <sup>(4)</sup>
6 אדרת בכוכב הצפון	אשקלון	מחיר מופחת ושוק חופשי	100%	28%	2026	109	83	83	76%	131,310	14,121	11%	111,210	13,108	28,464
7 אדרת ירושלים מתחם 1 (67078)	ירושלים	מחיר מופחת ושוק חופשי	50%	**-	2027	126	<sup>(1)</sup> 34	<sup>(2)</sup> 86	68%	158,238	34,517	22%	158,238	34,517	93,487 <sup>(6)</sup>
8 אדרת ירושלים מתחם 2 (68476)	ירושלים	מחיר מופחת ושוק חופשי	50%	**-	2027	115 ו-1,050 מסחר	<sup>(1)</sup> 59	61	53%	155,632	35,286	23%	155,632	35,286	
9 אדרת ירושלים מתחם 3 (68481)	ירושלים	מחיר מופחת ושוק חופשי	50%	**-	2027	90	<sup>(1)</sup> 30	<sup>(2)</sup> 35	39%	113,897	22,753	20%	113,897	22,753	
10 הרובע הבינלאומי מגרש 309	לוד	שוק חופשי	100%	**-	2028	200 ו-860 מסחר	<sup>(1)</sup> 94	<sup>(2)</sup> 101	51%	490,001	37,769	8%	490,001	37,769	173,993
11 הרובע הבינלאומי מגרש 305	לוד	שוק חופשי	100%	**-	2028	200 ו-1,170 מסחר	<sup>(1)</sup> 38	89	45%	488,640	48,934	10%	488,640	48,934	
<b>סה"כ</b>						<b>1,501 ו-3,080 מסחר</b>	<b>867</b>	<b>1,003</b>		<b>2,558,722</b>	<b>314,540</b>		<b>2,168,828</b>	<b>287,114</b>	<b>497,312</b>

(1) ליום 30.09.2024 טרם התקבל היתר בניה מלא.  
 (2) נכון למועד פרסום המצגת, טרם התקבל היתר בניה מלא.  
 (3) בגין חלק מהחוזים טרם התקיימו מלוא התנאים להכרה בהכנסה בהתאם לתקן חשבונאות IFRS15.  
 (4) בניכוי 24 מיליון ש"ח הלוואת מזנין, אשר עודפי הפרויקט משועבדים לטובתה.  
 (5) העודפים משועבדים לטובת מחזיקי אג"ח א'.  
 (6) העודפים משועבדים לטובת מחזיקי אג"ח ב'.

\* הנתונים באלפי ש"ח, מוצגים לפי חלק החברה ונכונים ליום 30.9.24, אלא אם צוין אחרת. הנתונים כוללים את הכנסות ורווחי החברה ממגזר היזמות ומגזר הביצוע בפרויקטים היזמיים.  
 \*\* נכון ליום 30.09.2024 החברה החלה בעבודות ההקמה, אך טרם נקבע לפרויקט שיעור השלמה, היות ולגבי הפרויקט החברה מיישמת לאותו מועד הכרה בהכנסה לפי שיטת "מרווח אפס".  
 \*\*\* שקף זה מכיל מידע צופה פני עתיד, לפרטים ראו שקף 2 לעיל



סירקין, פתח תקווה

# פרויקטים בתכנון

763 יח"ד

9 פרויקטים ו- 2,500 מ"ר מסחר

כ-1.4 מיליארד ש"ח

סה"כ הכנסות צפויות שטרם הוכרו

כ-268 מיליון ש"ח

רווח גולמי צפוי שטרם הוכר

כ-304 מיליון ש"ח

יתרת עודפים למשיכה



עולי הגרדום 18-20, תל אביב

\* הנתונים מוצגים לפי חלק החברה מפרויקטים בתכנון הצפויים להתחיל בשנתיים הקרובות ונכונים ליום 30.09.24.

\*\* שקף זה מכיל מידע צופה פני עתיד, לפרטים ראו שקף 2 לעיל.



# RA ADERET בחבצלת

**192**  
יח"ד

**חבצלת  
השרון**  
נתניה

115 יח"ד במסלול  
מחיר מטרה  
77 יח"ד שוק חופשי

**2,500**  
מ"ר מסחר

סה"כ הכנסות צפויות<sup>(1)</sup>

**554** כ-  
מש"ח

חלק החברה

**100%**

צפי מועד  
התחלת בניה

**Q1/25**

סה"כ רווח גולמי צפוי<sup>(1)</sup>

**82** כ-  
מש"ח

**סטטוס תכנוני -**

התקבל היתר חפירה ודיפון  
צפי היתר בניה מלא Q2/25



# RA ADERET לחובר

**100**  
יח"ד

46 יח"ד לשיווק  
54 יח"ד לפינוי

**לחובר  
2-4-6**

תל אביב

סה"כ הכנסות צפויות<sup>(1)</sup>

**118** כ-  
מש"ח

חלק החברה

**50%**

צפי מועד  
התחלת בניה

**Q4/25**

סה"כ רווח גולמי צפוי<sup>(1)</sup>

**34** כ-  
מש"ח

סטטוס תכנוני -

צפי היתר בניה Q4/25

(1) הנתונים הפיננסיים מוצגים לפי חלק החברה ונכונים ליום 30.09.24.  
\*\*\* שקף זה מכיל מידע צופה פני עתיד, לפרטים ראו שקף 2 לעיל



# RA ADERET

כרמי גת  
צפון

**237**  
יח"ד

119 יח"ד במסלול  
מחיר מטרה  
118 יח"ד שוק חופשי

**כרמי גת  
צפון**  
קרית גת

סה"כ הכנסות צפויות<sup>(1)</sup>

**329** -  
מש"ח

חלק החברה

**90%**

צפי מועד  
התחלת בניה

**Q3/25**

סה"כ רווח גולמי צפוי<sup>(1)</sup>

**72** -  
מש"ח

**סטטוס תכנוני -  
תנאי סף להיתר**

# ריכוז פרויקטים - בתכנון

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה	מועד התחלה צפוי	יח"ד ומסחר (במ"ר) לשיווק	שיעור הבעלים שחתמו על ההסכם מתוך סך הבעלים	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי	יתרת עודפים למשיכה
1 חבצלת השרון	נתניה	מחיר מטרה ושוק חופשי	100%	2025	192 ו-2,500 מסחר	7.7	553,841	82,050	15%	93,872 <sup>(1)</sup>
2 סירקין	פתח תקווה	מחיר מטרה ושוק חופשי	50%	2026	105	7.7	95,042	10,108	11%	17,172
3 כרמי גת צפון	קרית גת	מחיר מטרה ושוק חופשי	90%	2025	237	7.7	329,192	72,094	22%	86,203
4 יבנה מזרח**	יבנה	מחיר מטרה ושוק חופשי	90%	2026 /27	126	7.7	217,406	38,971	18%	38,971
5 עולי הגרדום 18-20	ת"א	תמ"א 38/2	50%	2025	16	100%	30,319	7,297	24%	7,804
6 הרוגי מלכות 14-14ב	ת"א	תמ"א 38/2	50%	2025	14	100%	29,242	8,710	30%	9,267
7 הרוגי מלכות 18-20	ת"א	תמ"א 38/2	50%	2025	13	90%	25,799	5,764	22%	6,172
8 עולי הגרדום 2-4	ת"א	תמ"א 38/2	50%	2025	14	90%	28,037	8,377	30%	8,803
9 לחובר 2-4-6	ת"א	תמ"א 38/2	50%	2025	46	98%	118,080	34,183	29%	35,576
				<b>סה"כ</b>	<b>763 ו-2,500 מסחר</b>		<b>1,426,958</b>	<b>267,554</b>		<b>303,840</b>

(1) בניכוי 13.4 מיליון ש"ח הלוואת מזנין.

\* הנתונים מוצגים לפי חלק החברה מפרויקטים בתכנון הצפויים להתחיל בשנתיים הקרובות ונכונים ליום 30.09.24.

\*\* ביום 30.12.24 חברה המוחזקת ב- 90% על ידי החברה זכתה במכרז להקמת 126 יח"ד (101 יח"ד במסלול מחיר מטרה ו-25 יח"ד שוק חופשי).

\*\*\* שקף זה מכיל מידע צופה פני עתיד, לפרטים ראו שקף 2 לעיל.

# ריכוז פרויקטים התחדשות עירונית

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה	יח"ד לפינוי	יח"ד לשיווק	סה"כ יח"ד	סטטוס תכנון נוכחי	המועד הצפוי להשלמת הסטטוס התכנוני וקבלת היתר	
1	בן גוריון 168,170 פינת המעגל 2	פינוי בינוי	25%	50	85	135	תב"ע בהכנה	2027	
2	סוקולוב 91-95	פינוי בינוי	50%	34	68	102	מתחם הוכרז, תב"ע בהכנה	2027	
3	אוסישקין 31-31'ב'-29-א'	פינוי בינוי	50%	27	49	76	תב"ע בהכנה	2027	
4	קדושי עיראק 16-22	פינוי בינוי	50%	42	126	168	תב"ע בהפקדה	2026	
5	סמינלסקי בן יהודה	פינוי בינוי	25%	85	185	270	תב"ע בהכנה	2026	
6	כצנלסון 1-6, דגניה 9	פינוי בינוי	50%	132	264	396	תב"ע בהכנה	2028	
7	דפנה 41-45	פינוי בינוי	50%	72	223	295	תב"ע בהכנה	2028	
8	סולומון 13-15, שמואל הנציב	פינוי בינוי	50%	30	60	90	תב"ע בהכנה	2027	
9	שד' ירושלים 25-27	פינוי בינוי	50%	24	153	177	תב"ע בהכנה	2028	
10	רוטשילד 112-114	פינוי בינוי	25%	50	96	146	רישוי	2026	
						<b>1,855</b>	<b>1,309</b>	<b>546</b>	<b>סה"כ</b>

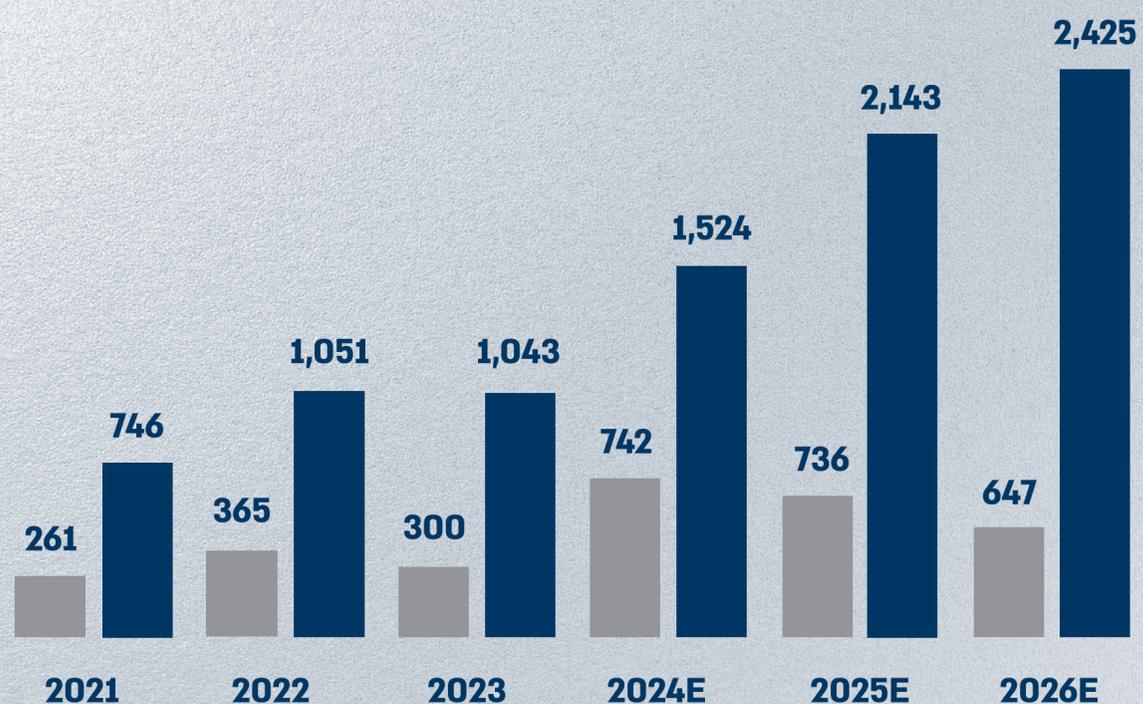
\* הנתונים מוצגים לפי חלק החברה מפרויקטים בתכנון הצפויים להתחיל בשנתיים הקרובות ונכונים ליום 30.09.24.

\*\*\* שקף זה מכיל מידע צופה פני עתיד, לפרטים ראו שקף 2 לעיל



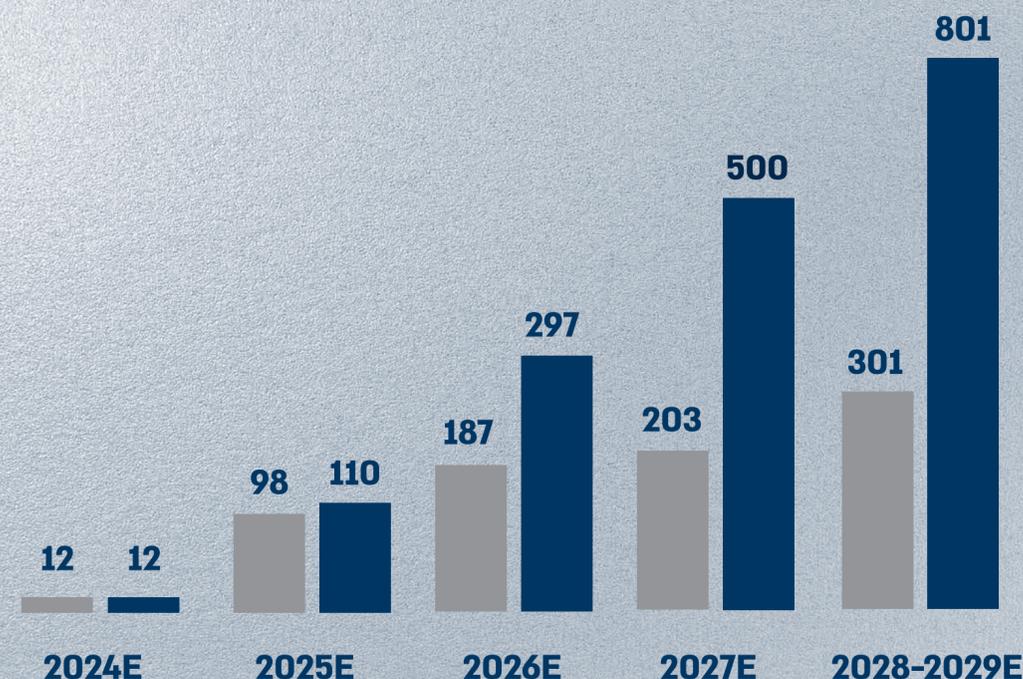
# עודפים צפויים והתפתחות יח"ד בהקמה

## התפתחות יח"ד בהקמה



סה"כ יח"ד חדשות שמתווספות מתוך סה"כ יחידות בהקמה באותה שנה  
 סה"כ יח"ד בהקמה באותה שנה (לרבות יח"ד שבנייתן החלה בתקופות קודמות)

## תחזית עודפים מפרויקטים בביצוע ומפרויקטים בתכנון



עודפים מפרויקטים בביצוע  
 עודפים מפרויקטים בתכנון

(1) הנתונים כוללים את סה"כ יח"ד שנבנות כולל עבור בעלי קרקע בעסקאות קומביניציה

# תמצית נתוני מאזן

ליום 30.09.24

התחייבויות והון (באלפי ש"ח)	
597,872 11,050	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים חלויות שוטפות של אגרות חוב
63,632	ספקים וקבלני משנה
225,938	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות מייזום וביצוע עבודות
91,276	זכאים ואחרים
<b>989,768</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
4,558 131,355	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים אגרות חוב
5,320	התחייבויות בגין הטבות לעובדים והתחייבויות בגין חכירה
<b>200,354</b>	<b>הון</b>
<b>1,331,355</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

נכסים (באלפי ש"ח)	
14,077	מזומנים ושווי מזומנים
66,057	מזומנים ופקדונות משועבדים או בחשבונות בליווי
125,746	לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות מייזום וביצוע עבודות וחייבים
1,012,219	מלאי בניינים למכירה ומרקעין
<b>1,218,099</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
6,238	מלאי מרקעין
78,674	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
28,344	נכסי זכות שימוש, נטו, רכוש קבוע, מיסים נדחים ונכסים בלתי מוחשיים
<b>1,331,355</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

# סדרות אג"ח במסחר - רם אדרת

מרווח (נכון ליום 21/1/2025)	תשואה (נכון ליום 21/1/2025)	מח"מ (נכון ליום 21/1/2025)	LTV (במועד ההנפקה)	בטוחות	היקף (ע.ג.)	סדרה
2.23%	6.40%	1.28 שנים	68%	שעבוד עודפים בגין פרויקט בכרמי גת	85,000,000 ש"ח	רם אדרת סדרה א'
2.41%	6.65%	2.68 שנים	63%	שעבוד עודפים בגין פרויקט מחיר מופחת בירושלים	59,800,000 ש"ח	רם אדרת סדרה ב'

# סיכום

כ-  
**801**

מש"ח יתרת  
עודפים למשיכה\*

כ-  
**200**

מש"ח הון עצמי\*

## ביצוע עצמי

כ-  
**4,300**

יח"ד

מגוון רחב של פרויקטים  
בביצוע, בתכנון  
ובהתחדשות עירונית

מעל  
**20**

שנות ניסיון

חברת ייזום נדל"ן עם מעל  
20 שנות ניסיון והצלחה  
מוכחת בהקמת עשרות  
פרויקטים

\* הנתונים מוצגים לפי חלק החברה, מפרויקטים בהקמה ובתכנון הצפויים להתחיל בשנתיים הקרובות ונכונים ליום 30.09.24

\*\*\* שקף זה מכיל מידע צופה פני עתיד, לפרטים ראו שקף 2 לעיל

תודה רבה!

**RA**  
**רם אדרת**  
מבטיחים ומקימים

