

Elad US Capital Holdings Limited

מצגת משקיעים
לקראת הנפקת אגרות חוב
פברואר 2026

הבהרות משפטיות

מצגת זו אינה מהווה הצעת ניירות ערך של El Ad US Capital Holdings Limited (להלן: "החברה") לציבור ואין לפרשה כהצעה של ניירות ערך לציבור. מצגת זו מהווה הצגה עקרונית ושיווקית של החברה. המידע הכלול במצגת זו וכל מידע אחר שיימסר במהלך הצגת המצגת (להלן: "המידע") אינו מהווה המלצה או חוות דעת של יועץ השקעות או יועץ מס. המידע הינו מידע תמציתי בלבד. השקעה בניירות ערך בכלל ובחברה נושאת סיכון. יש לקחת בחשבון כי נתוני עבר אינם מצביעים בהכרח על ביצועים בעתיד. רכישת ניירות ערך של החברה תיעשה על בסיס תשקיף שתפרסם החברה לאחר קבלת היתר מרשות ניירות ערך ואישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") והיא דורשת עיון מעמיק במידע המפורסם על ידי החברה וניתוח משפטי, חשבונאי, מיסוי וכלכלי שלו.

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 בטיוטת תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור שפורסמה ביום 4 בפברואר 2026 במערכת המגנ"א ובאתר ההפצה של הבורסה ו/או בטיוטות נוספות ככל שתפורסמנה או בתשקיף החברה הסופי שמתעדת החברה לפרסם ולרשום לפיו את ניירות הערך שלה לראשונה בבורסה (להלן: "התשקיף").

<u>המידע להלן הינו מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968:</u> המידע המובא בשקפים 7, 11, 13, 18 ו-20 בדבר הצפי להכנסות ממלאי דירות שנותרו ליום 30 בספטמבר 2025 ומדירות שנמכרו מתוך המלאי ובדבר תזרים (עודפים) צפוי, שיעורי רווח גולמי ורווח גולמי צפוי (לפי העניין) וכן, המידע המובא בשקפים 16, 18 ו-20 בדבר מועדי השלמת בנייה צפויים בפרויקטים הרלוונטיים. המידע האמור מבוסס על אומדנים של החברה מתוך חוזי מכירה חתומים ונתוני שוק לפי זכויות בניה קיימות באזור בו ממוקם הפרויקט וכן, על התקדמות קצב הבניה בפרויקטים הרלוונטיים ובפרויקטים בעלי מאפיינים דומים, לפי העניין. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש, בין היתר ולפי העניין, במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזיות ו/או במידה וקצב המכירות של הדירות בפרויקטים ירד בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי ההכנסה האמורה ו/או במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה בקצב התקדמות בניית הפרויקטים כתוצאה בין היתר מצב קבלני הבנייה באזורים בהם ממוקמים הפרויקטים הרלוונטיים ו/או במידה שתחול הרעה במצב הכלכלי באזורים בהם הפרויקטים ממוקמים, ככל שלא יהיה ביקוש לדירות למגורים וככל שעלויות הבניה תתייקרנה באופן משמעותי וכן, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 7.16 לתשקיף.

<u>מידע המובא במצגת זאת לראשונה לאור היעדר מהותיות</u>: (1) המידע האמור בשקפים 3-5 לעניין מוניטין, ניסיון, פרויקטים שהושלמו (Track Record) ואודות הצוות הניהולי בקשר עם קבוצת אלעד; (2) המידע המובא בשקף 7 בדבר יחס חוב לקאפ (*) ליום 30 בספטמבר 2025 ובדבר הנתונים המצרפיים בקשר עם מלאי דירות בפרויקטים של החברה, שיעור רווח גולמי ממוצע והיקף השטחים (בר"ר ובמספר יח"ד) בפרויקטים של החברה אשר מצויים בשלבי פיתוח שונים; (3) המידע המובא בשקף 15, בדבר אזור Davie, פלורידה, בו ממוקם הפרויקט The District; (4) המידע המובא בשקף 16, בקשר עם הפרויקט The District, בדבר יחס מינוף ו-NOI צפוי (נתון שהינו בהתאם לשמאות שבוצעה לפרויקט).

(*) 'יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו', כהגדרת מונחים אלו בטיוטת שטר הנאמנות אשר צורפה לטיוטת תשקיף החברה אשר פורסמה ביום 4 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-012628).

אודות קבוצת אלעד







אלעד יו.אס. קפיטל הינה חלק מקבוצת אלעד שהינה קבוצת נדל"ן הפועלת בצפון אמריקה, בשליטה מלאה (בשרשור) של מר יצחק שרון תשובה.

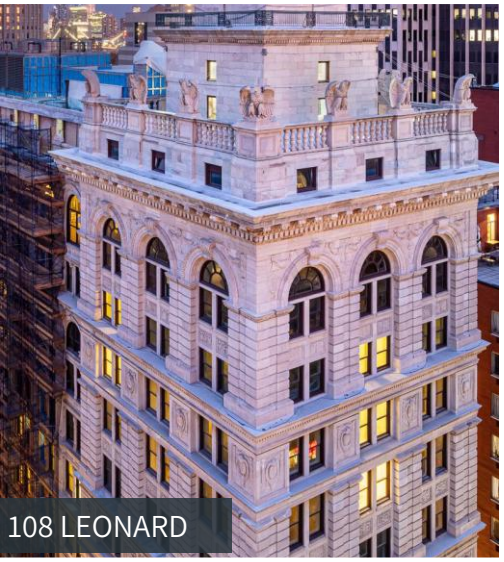


30,000
החזקה וניהול של מעל
דירות להשכרה

4.5
השלמת פיתוח של מעל
מיליון ר"ר

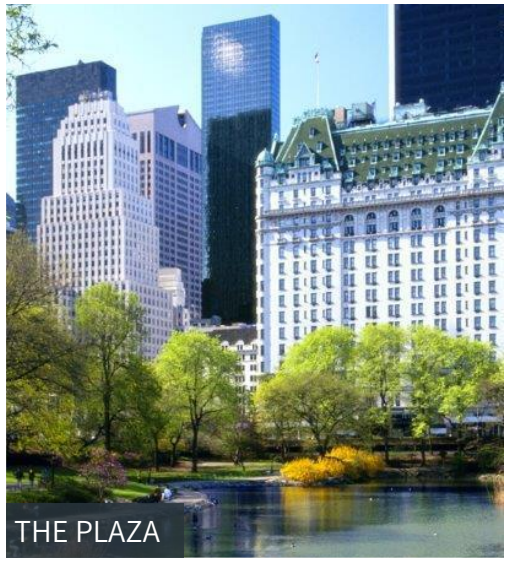
פועלת החל משנת 1992	צוות מנוסה בעל ידע נרחב בתעשייה
Track Record מוכח של מעל 30 שנה	מוניטין וגישה למקורות מימון
פעילות בצפון אמריקה: ארה"ב וקנדה	נוכחות פיזית והיכרות של השוק המקומי

Track Record - השלמת פרויקטים

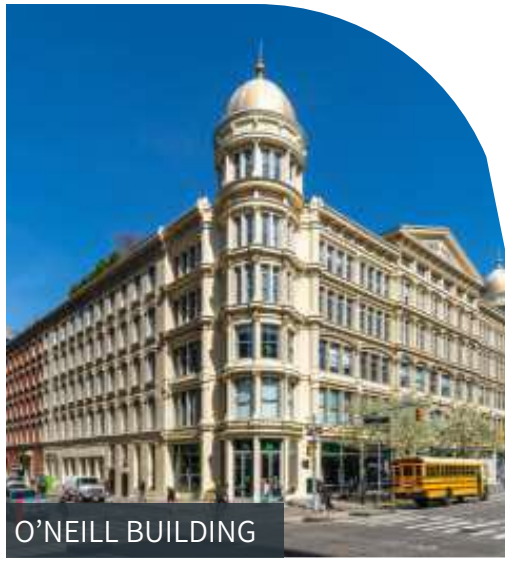


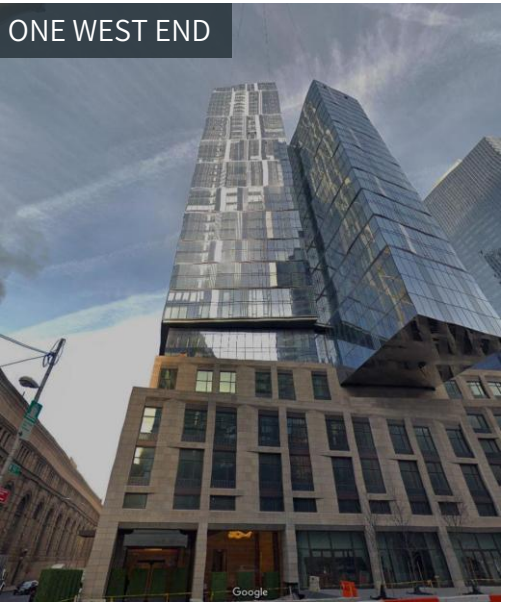


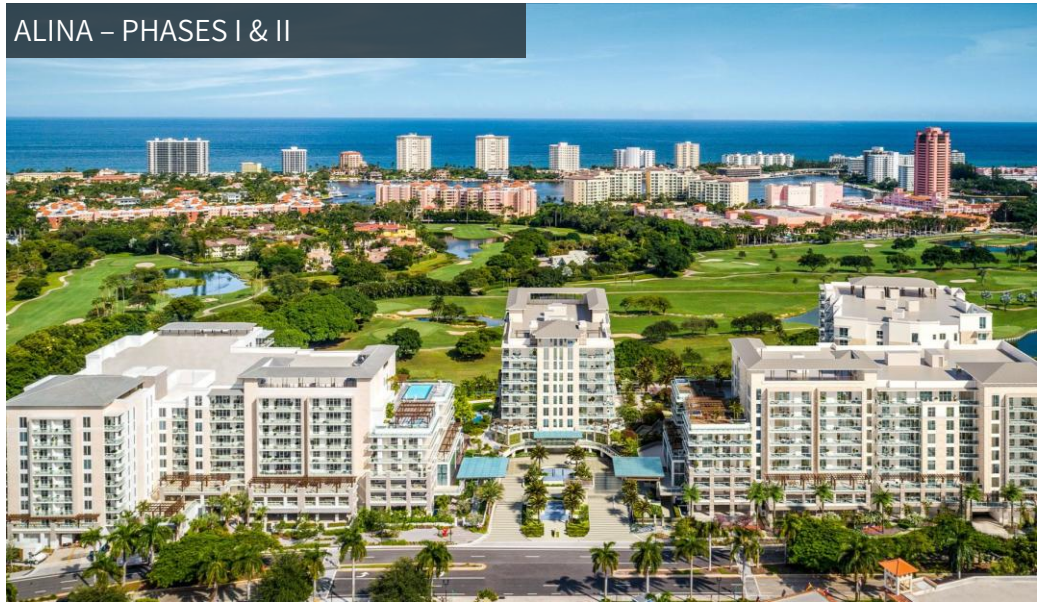


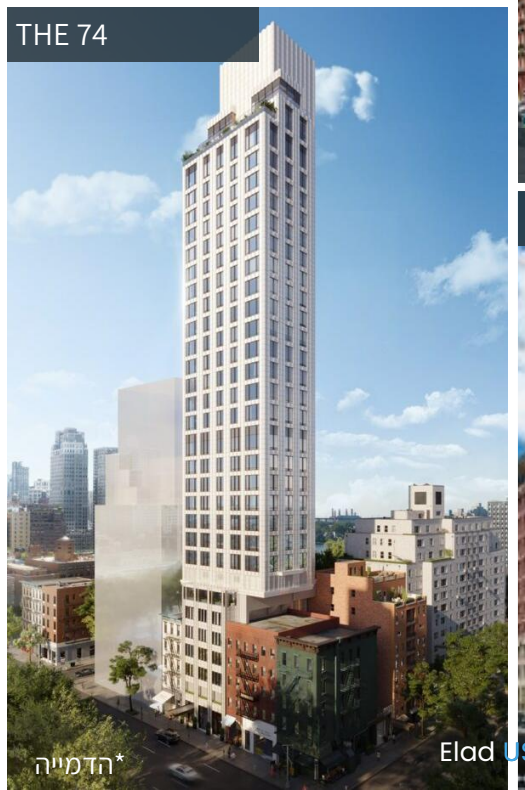














צוות ניהולי



עופר שטרק
מנכ"ל

אדריכל מורשה ויזם מנוסה עם למעלה מ-25 שנות ניסיון בנדל"ן בינלאומי, הוא הוביל את התכנון, העיצוב והביצוע של פיתוחים מורכבים ברחבי צפון אמריקה, אמריקה הלטינית, מזרח אירופה, המדינות הנורדיות והמזרח התיכון על פני כל סוגי הנכסים העיקריים, עם דגש מיוחד על פרויקטים מעורבים בקנה מידה גדול המשלבים רכיבים למגורים ולמסחר. מר שטארק בעל תואר שני באדריכלות מהמכון הטכנולוגי של ניו ג'רזי ותואר ראשון באדריכלות מהמכון הטכנולוגי של חולון.



דימיטרי קוטוריאנסקי
סמנכ"ל כספים

במשך למעלה מעשור, מר קוטוריאנסקי הינו דמות מרכזית בניהול החשבונאות והכספים של קבוצת אלעד. מומחיותו בדיווח כספי, סוגיות מס מורכבות ומימון תאגידי הייתה גורם מרכזי בהנחיית קבוצת אלעד בנוף המורכב של הנדל"ן הבינלאומי. כמוביל בתחומו, מר קוטוריאנסקי ידוע בפיתוח פתרונות חדשניים לאתגרים הרבים העומדים בפני הארגון, ומספק באופן עקבי תוצאות איכותיות לבעלי העניין שלו. כרואה חשבון מוסמך (CPA), הוא הצטרף לקבוצת אלעד לאחר שכיהן כמנהל במחלקת ביקורת ודיווח כספי בדלויט.



שירה א. ארביט
יועצת משפטית

עם למעלה משלושה עשורים של ניסיון בדיני נדל"ן, גב' ארביט משמשת כיועצת המשפטית הראשית של קבוצת אלעד עם מומחיות נרחבת כוללת נדל"ן מסחרי ומגורים, רכישות, פיתוח ומימון. מילאה תפקיד מכריע בסגירת עסקאות נדל"ן רבות ומפורסמות בניו יורק, כולל מלון פלאזה, בניין אוניל ועוד. בעלת תואר ראשון מאוניברסיטת פנסילבניה ובעלת תואר במשפטים מבית הספר למשפטים ע"ש בנג'מין נ. קרדוזו. גב' ארביט חברה הן בלשכת עורכי הדין של מדינת ניו יורק והן בלשכת עורכי הדין של מדינת ניו ג'רזי.



אהוד (אודי) ארז
יו"ר דירקטוריון

מר ארז בעל למעלה מ-30 שנות ניסיון בתחום הנדל"ן, המתמחה בניהול ארגונים גדולים ומורכבים המתמקדים בתכנון מס, בנייה ונכסים מניבים. כרואה חשבון מוסמך (CPA) הוא ממלא תפקידים בולטים כדירקטור ויו"ר בחברות ציבוריות. למר ארז רקורד מוכח בביצוע עסקאות נדל"ן גדולות והוא בעל מומחיות מעמיקה ביעילות מס, מימון, שיווק, ממשל תאגידי ופיתוח מערכות בקרה יעילות.



Elad US Capital
החברה המנפיקה

פרופיל החברה

(כל הסכומים במיליוני דולר אמריקאי)

כ-200$ מ'
הון עצמי ליום 30.9.2025

54.7%
יחס חוב לקאפ







50
מלאי דירות ליום 30.9.25

כ-372$ מ'
הכנסות צפויות ממלאי דירות שנותרו ל-30.9.25

18
דירות שנמכרו מתוך המלאי

כ-110$ מ'
הכנסות לקבל מדירות שנמכרו מתוך המלאי

כ-1.7 מ' ר"ר
בשלבי פיתוח שונים

כ-1,500
יחידות דיור שטרם הושלמו*

כ-317$ מ'
תזרים צפוי מנכסי ייזום למכירה

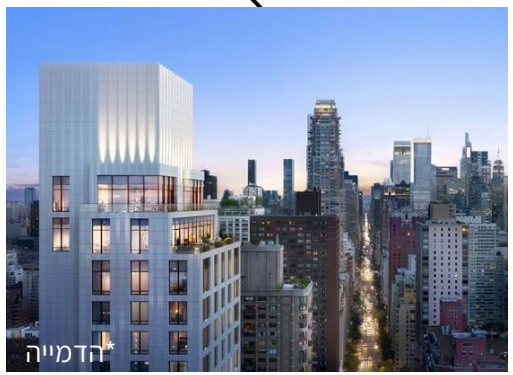
כ-33%
שיעור רווח גולמי ממוצע מנכסי ייזום למכירה

כ-288$ מ'
רווח גולמי שטרם הוכר בגין נכסי ייזום למכירה (פרויקטים בהקמה על בסיס עלות - ההכרה בהכנסות נעשית רק במועד המסירה)

* כולל כ-1,290 יחידות דיור בהקמה לנכס מניב.

פריסת הפרויקטים בארצות הברית:



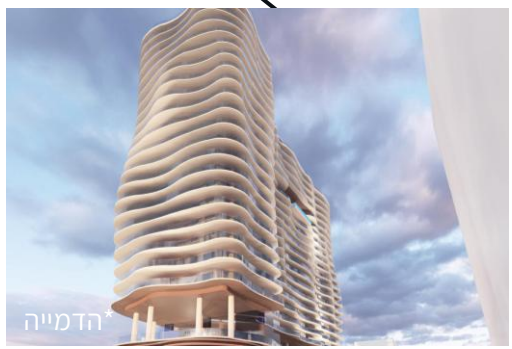


The 74E | Manhattan, NY



419 Park South | Manhattan, NY

North Bay II | North Bay Village, FL



North Bay | North Bay Village, FL



Alina | Boca Raton, FL



The District | Davie, FL



תיאור נכסי החברה



The 74E

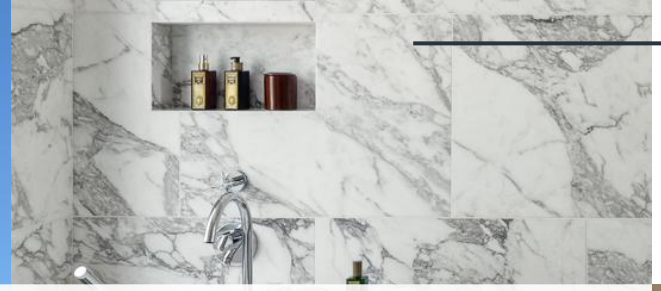
מלאי דירות מגורים למכירה

*הדמייה

The 74E

מלאי דירות מגורים למכירה





בניין קונדו יוקרתי בן 32 קומות, הממוקם במנהטן ב-Upper East Side, ניו-יורק, ארה"ב. רוב הדירות נמכרו לרבות דירת הפנטהוז.

Q2/2022 רכישת הקרקע	100% בעלות
23 מלאי דירות ליום 30.9.25	כ-$186 מ' הכנסות צפויות ממלאי דירות ל-30.9.25
12 דירות שנמכרו מתוך המלאי	כ-$76 מ' הכנסות לקבל מדירות שנמכרו מתוך המלאי
כ-$12 מ' עלויות להשלמה	כ-$72 מ' הלוואה שתיפרע ממכירת מלאי הדירות
כ-21% רווח גולמי צפוי	כ-$75 מ' תזרים נטו לקבל צפוי





הבנייה הושלמה	מספר דירות בפרויקט	שטח הפרויקט
Q2/2025	41 (בנות 2-5 חדרים) מתוכן 11 לא מכורות למועד פרסום התשקיף	כ-105 אלף ר"ר



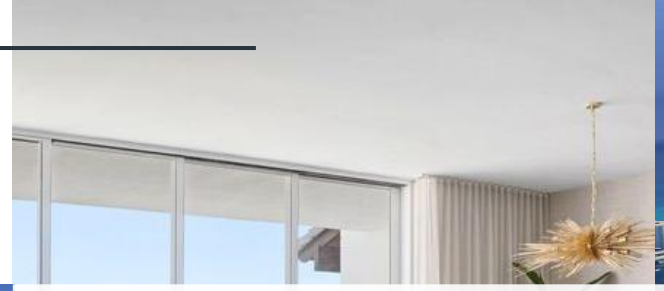
Alina

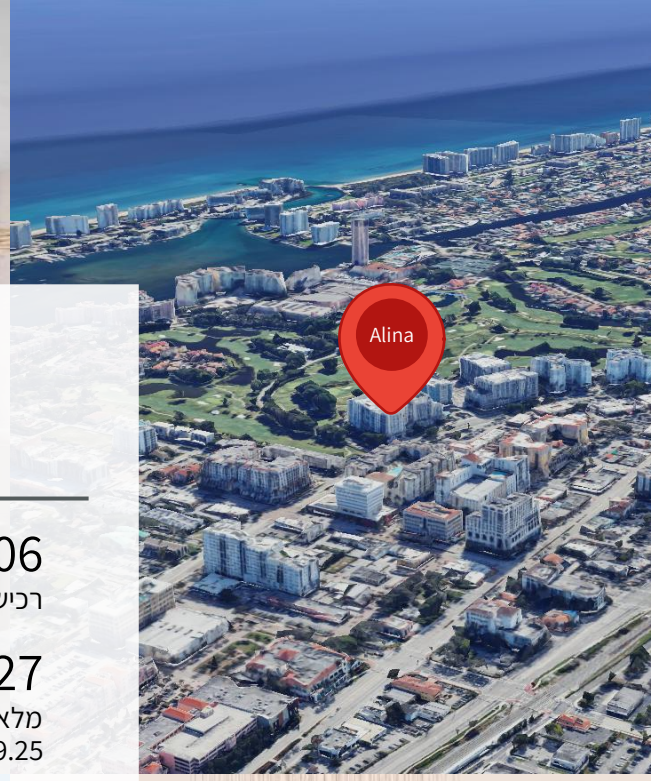
מלאי דירות מגורים למכירה

Alina

מלאי דירות מגורים למכירה







פרויקט יוקרתי למגורים בן 9 קומות.
ממוקם ב-Boca Raton, שבדרום פלורידה, ארה"ב.

Q1/2006 רכישה	99.5% בעלות
27 מלאי דירות ליום 30.9.25	כ-$186 מ' הכנסות צפויות ממלאי דירות ל-30.9.25
6 דירות שנמכרו מתוך המלאי	כ-$35 מ' הכנסות לקבל מדירות שנמכרו מתוך המלאי
כ-42% רווח גולמי צפוי	כ-$86 מ' הלוואה שתיפרע ממכירת מלאי הדירות
	כ-$71 מ' תזרים נטו לקבל



הבנייה הושלמה	מספר דירות בפרויקט	שטח הפרויקט
Q2/2025	182 (בנות 1-4 חדרים) מתוכן 21 לא מכורות למועד פרסום התשקיף	כ-572 אלף ר"ר



*הדמיה

The District

פרויקט בנית מגורים להשכרה

The District

Davie, Florida

הפרויקט ממוקם באזור דייבי שבדרום פלורידה.
בסמוך לצירי תחבורה מרכזיים ובמרחק של כ-15 דקות משדה התעופה הבינלאומי ועיר הנמל של Fort Lauderdale.









דרומית לפרויקט ממוקם מלון הגיטרה של "Hard Rock Cafe" שהינו יעד מוביל באזור לתיירים ומקומים. המתחם כולל בין היתר:

- קניונים ואטרקציות של תרבות ופנאי
- כ-1,300 חדרי אירוח יוקרתיים
- כ-200 אלף ר"ר של קזינו

מערבית לפרויקט ממוקמים בית חולים HCA Florida וקמפוס של אוניבסיטת FAU (Florida Atlantic University) הכולל בית ספר לרפואה נחשב.

מזרחית, בסמוך לפרויקט, ישנו בניין מגורים להשכרה הכולל 180 יחידות דיור ו-Amenities יוקרתיים. הבניין בתפוסה גבוה בשל הביקוש באזור.

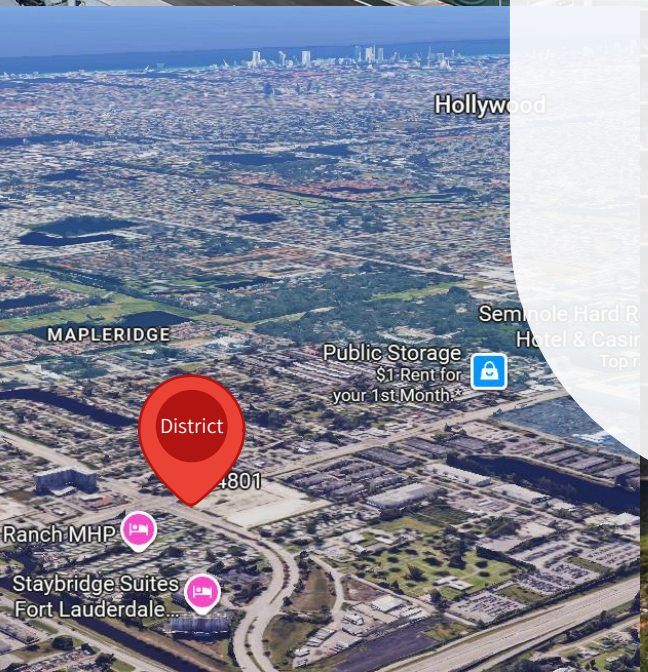
The District

פרויקט פיתוח מגורים להשכרה



פרויקט של 5 בניינים עם יחידות דיור ושטחי מסחר, הממוקם ב-Davie, פלורידה, ארה"ב. שלב א' בשלבי הקמה מתקדמים.

Q2/2021 רכישה	99.5% בעלות
כ-68.1$ מ' שווי הוגן	כ-31$ מ' משכנתא
כ-45% מינוף	כ-7.2$ מ' NOI שנתי צפוי
אוגוסט 2024 תחילת בנייה	כ-40% אחוז השלמה תקציבי







צפי השלמת שלב א'	מספר דירות שלב א'	מספר דירות בפרויקט
Q1/2027	292	כ-1,290 (+ שטחי מסחר)



419 Park Avenue South

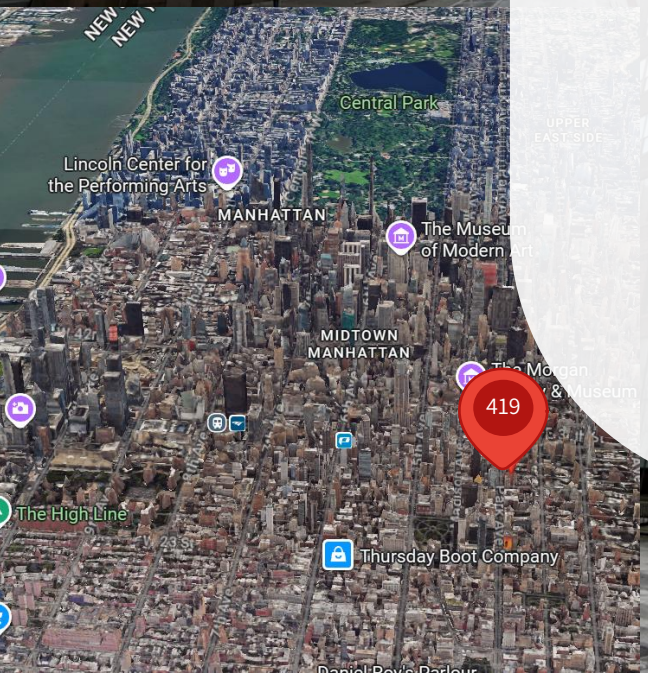
הסבת משרדים למגורים למכירה

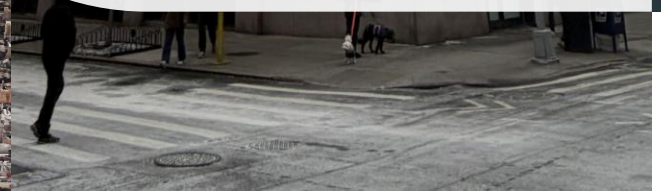
419 Park Avenue South

פרויקט הסבת משרדים לדירות, נמצא בביצוע









בניין משרדים בן 20 קומות הממוקם בלב מנהטן, ניו-יורק, ארה"ב.
הוספת קומה ליצירת יחידת פנטהוז.

Q3/2024 רכישה	100% בעלות
כ-58$ מ' הלוואה נוכחית, הוסבה לבנייה	87$ מ' מסגרת הלוואת בנייה שטרם נוצלה
כ-285$ מ' הכנסות צפויות מהפרויקט	כ-72$ מ' רווח גולמי צפוי מהפרויקט
כ-25% רווח גולמי צפוי	כ-77$ מ' תזרים נטו לקבל



צפי השלמת הבנייה	מספר דירות בפרויקט	שטח הפרויקט
Q1/2028	107	כ-132 אלף ר"ר



*הדמייה

North Bay Village

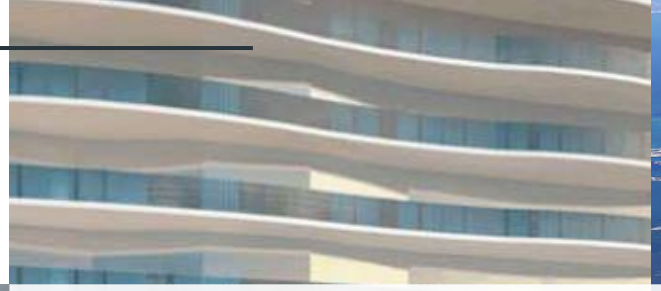
פרויקט בנית מגורים למכירה

North Bay

בניית בניין מגורים למכירה, נמצא בשלב התכנון



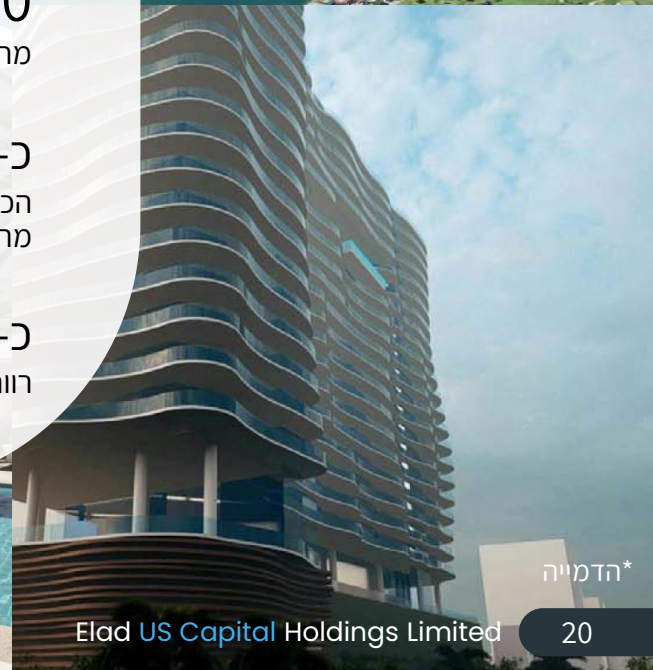
צפי השלמת הבנייה	מספר דירות בפרויקט	שטח הפרויקט
Q4/2028	94 (26 קומות)	כ-286 אלף ר"ר



פרויקט קונדו יוקרתי למגורים
הממוקם ב-Miami Dade,
פלורידה, ארה"ב.

Q2/2025 רכישה	99.5% בעלות
20$ מ' מחיר רכישה	10$ מ' הלוואת נוכחית
כ-327$ מ' הכנסות צפויות מהפרויקט	כ-100$ מ' רווח גולמי צפוי מהפרויקט
כ-30% רווח גולמי צפוי	כ-94$ מ' תזרים נטו לקבל









JV
North Bay II

שותפות לפיתוח בנייני
מגורים למכירה

*הדמייה

North Bay II

JVלפיתוח פרויקט מגורים





שותפות לפיתוח 3 בנייני קונדו יוקרתי למגורים ב-Miami Dade פלורידה, ארה"ב.

Q4/2025
כניסה ל-JV

50%
חלקנו ב-JV

60$ מ'
שווי הקרקעות ב-JV

14.4$ מ'
הלוואות קיימות על הקרקעות

10$ מ'
השקעה שבוצעה ע"י החברה

12.8$ מ'
סך ההשקעות ההוניות הנוספות הנדרשות ע"י החברה.*

כ-3$ מ'
השקעות צפויות בשנה הקרובה ע"י החברה

* מדובר בסך ההשקעות המקסימילי שלאחריו כל השקעה נוספת מתחלקת 50:50 עם השותף.



שטח קרקעות	צפי דירות בפרויקט	צפי עלות לפרויקט
כ-78 אלף ר"ר	185	כ-375$ מ'



מניות סוג עלמדב

החזקת מניות המקנות זכויות

*הדמייה

מניות סוג עלמדב

החזקת מניות המקנות זכויות

קבוצת אלעד מכרה במהלך 2021 את רוב הפעילות שלה בקנדה. כחלק מעסקת המכירה, הוענקו לקבוצת אלעד זכויות לקבלת 3 סוגים של סכומים מהותיים:

מניות סוג C

קבלת שטחי מסחר של בלוקים 2 ו-1 בפרויקט הממוקם בטורונטו וכולל כ-3,000 יחידות דיור

שווי ליום 30.9.2025
$17 מ'

צפי לתקבול
בלוק 2 2026
בלוק 1 2030

מניות סוג G

קבלת תמורה נוספת בגין זכויות בנייה נוספות שיתקבלו ע"י עלמדב

שווי ליום 30.9.2025
$28 מ'

צפי לתקבול
2032

מניות סוג H

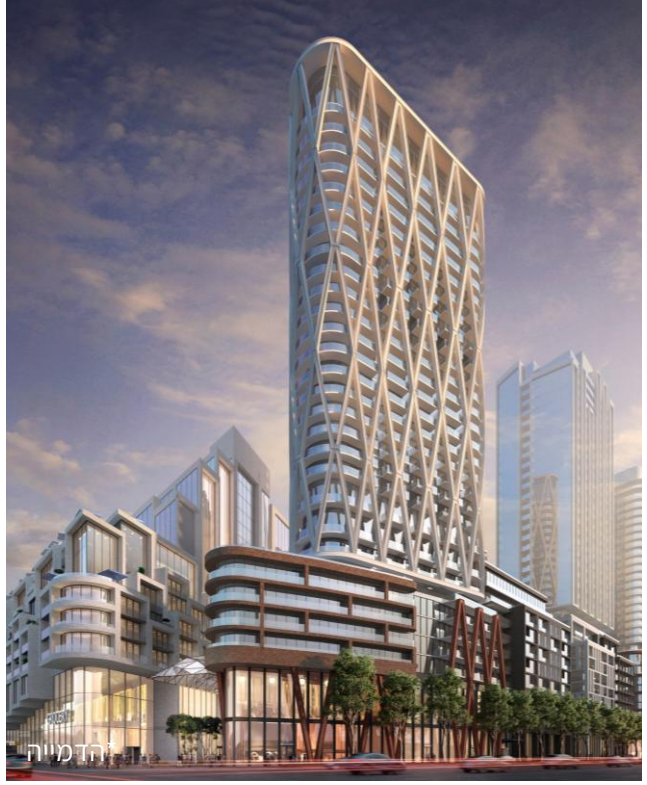
קבלת תמורה נוספת בגין רווח עודף מפרויקט גלרייה שיתקבל ע"י עלמדב

שווי ליום 30.9.2025
$14 מ'

צפי לתקבול
2032

שווי כולל ליום 30.9.2025
כ-$59 מ'

צפי לתקבול
2026-2032
בהתאם לסוג המניות









פורטפוליו (כל הסכומים במיליוני דולר אמריקאי)

נדל"ן יזמי

	בעלות	מיקום	סטטוס	השלמה צפויה	שטח הפרויקט בר"ר	סה"כ דירות	דירות לא מכורות למועד פרסום התשקיף	תזרים צפוי	רווח גולמי צפוי מהפרויקט	עודפים חשבונאים צפויים	% רווח גולמי	הלוואה	הכנסות לקבל מדירות מכורות לאחר ה- 30.9.2025
פרויקט The 74	100%	ניו-יורק, ארה"ב	הושלם, מלאי דירות	הושלם ברבעון 2 של 2025	105,414	41	11	$ 74.8	$ 38.1	$ 11.5	20.7%	$ 71.2	$ 75.5
פרויקט Alina - שלב ב'	99.50%	פלורידה, ארה"ב	הושלם, מלאי דירות	הושלם ברבעון 2 של 2025	571,914	182	21	$ 70.9	$ 78.5	$ 57.4	41.5%	$ 85.8	$ 34.9
פרויקט Park 419 Avenue South	100%	ניו-יורק, ארה"ב	פרויקט הסבת משרדים לדירות, נמצא בביצוע	רבעון 1 של 2028	132,414	107	107	$ 77.3	$ 72.2	$ 47.2	25.3%	$ 57.5	-
פרויקט North Bay	99.50%	פלורידה, ארה"ב	בניית דירות למכירה, נמצא בשלב התכנון	רבעון 4 של 2028	286,457	94	94	$ 93.5	$ 99.6	$ 82.0	30.5%	$ 10.0	-
סה"כ נדל"ן יזמי					**1,096,199**	**424**	**233**	**$ 316.5**	**$ 288.4**	**$ 198.1**	**32.9%**	**$ 224.5**	**$ 110.4**

נדל"ן מניב

	בעלות	מיקום	סטטוס	השלמה צפויה	שווי הוגן	הלוואה	מינוף
פרויקט District - שלב ראשון	99.50%	פלורידה, ארה"ב	בניית דירות להשכרה, החלה הבנייה	רבעון 1 של 2027	$ 27.2	$ 2.4	8.7%
פרויקט District - שלבים עתידים	99.50%	פלורידה, ארה"ב	בניית דירות להשכרה, הבנייה צפויה להתחיל לאחר השלמת השלב הראשון	טרם נקבע	$ 40.9	$ 28.6	69.9%
סה"כ נדל"ן מניב					**$ 68.1**	**$ 31.0**	**45.5%**

נכס פיננסי והשקעה ב-JV

	בעלות	מיקום	סטטוס	השלמה צפויה	שווי הוגן	הלוואה	מינוף
זכויות במניות עלמדב	100%	קנדה	צפי לתקבול הזכויות המוקנות ע"י המניות	2026-2032	$ 59.3	-	0.0%
JV North Bay II	50%	פלורידה, ארה"ב	שותפות לפיתוח בנייני דירות למכירה. בשלב התכנון.	טרם נקבע	$ 10.0*	$ 0.0	0.0%
סה"כ נכס פיננסי והשקעה ב-JV					**$ 69.3**	**$ 31.0**	**0.0%**

סה"כ נדל"ן מניב, נכס פיננסי והשקעה ב-JV					**$ 137.4**	**$ 31.0**	**22.6%**

* הנתונים ליום 30.9.2025 אלא אם נאמר אחרת ולמעט השווי ההוגן של ה-JV North Bay II שמשקף את ההשקעה שבוצעה לאחר תאריך המאזן ונכון לפרסום מועד התשקיף.

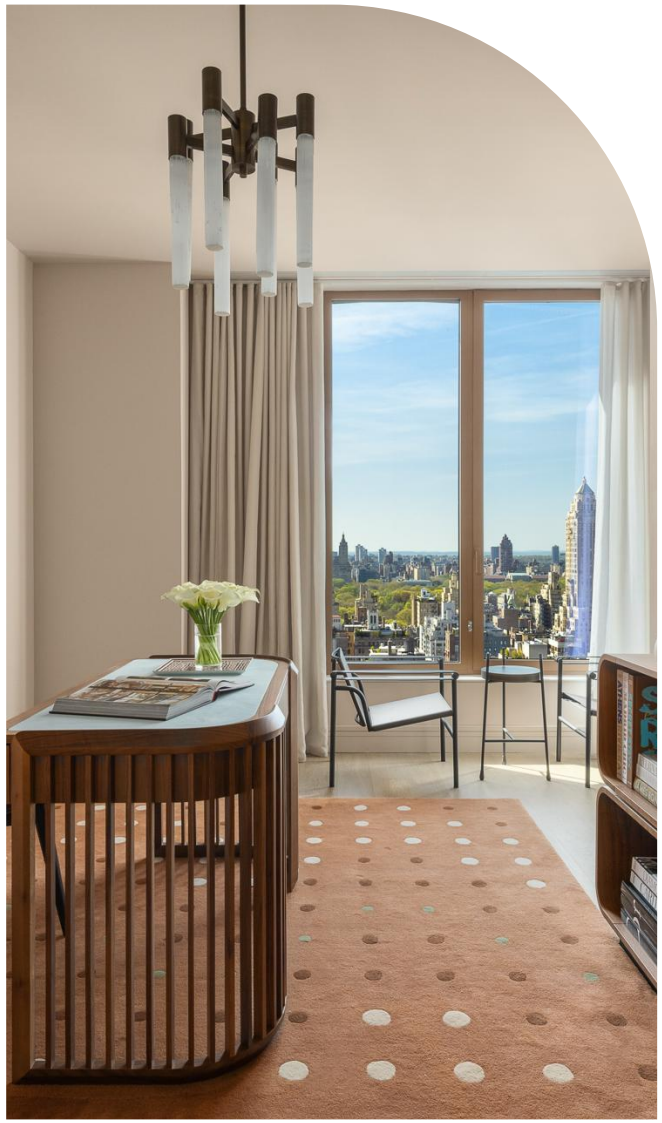
תמצית נתונים מאזניים

(כל הסכומים במיליוני דולר אמריקאי)

נתונים נבחרים	30/09/2025	31/12/2024	31/12/2023
מזומנים ושווי מזומנים	3.0	8.2	4.7
מזומנים מוגבלים בשימוש	18.6	20.3	3.8
נדל"ן להשקעה	68.1	55.0	53.9
מלאי דירות למכירה ודירות בהקמה*	352.2	598.5	450.0
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן	59.3	55.6	53.9
אחר	10.3	16.1	8.3
סה"כ נכסים	**511.6**	**753.7**	**574.5**
הלוואות ממוסדות פיננסיים	250.7	414.8	221.6
צדדים קשורים	28.2	34.3	36.1
פקדונות מרוכשים	6.0	182.9	173.1
מיסים נדחים	5.8	5.4	5.0
אחר	22.3	26.2	0.6
סה"כ התחייבויות	**313.0**	**663.7**	**436.5**
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	198.2	90.0	138.0
זכויות שאינן מקנות שליטה	0.5	(0.1)	-
סה"כ הון	**198.7**	**89.9**	**138.0**

* החברה אינה מיישמת IFRS 15 ומציגה את הפרויקטים בהקמה על בסיס עלות. ההכרה בהכנסות נעשית במועד הסגירה.





תמצית נתוני רווח והפסד (כל הסכומים במיליוני דולר אמריקאי)

נתונים נבחרים	1-9/2025	1-9/2024	1-12/2024
הכנסות ממכירת דירות	544.6	140.6	146.3
רווח גולמי	212.9	61.1	62.8
גידול (קיטון) משערוך נדל"ן להשקעה ונכס פיננסי	(13.0)	(9.4)	(6.2)
הוצאות הנהלה מכירה ושיווק	(19.4)	(7.0)	(45.5)
הוצאות מימון, נטו	(10.6)	(16.9)	(23.2)
רווח (הפסד) נקי	171.4	27.2	(17.5)



Elad US Capital Holdings Limited

תודה רבה