



RA

רם אדורת

מבטיחים ומקימים

פברואר 2026



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 2024 שפורסם על ידי החברה ביום 31 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-022701) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2024"), וכן בדוח רבעון 1 לשנת 2025 שפורסם ביום 29 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-038971), בדוח רבעון 2 לשנת 2025 שפורסם ביום 27 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-064337) ובדוח רבעון 3 לשנת 2025 שפורסם ביום 27 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-093521) (להלן יחד: "הדוחות הרבעוניים"). המצגת כוללת גם נתונים ומידע המוצגים באופן ובעריכה שונה מהנתונים הנכללים בדוח התקופתי לשנת 2024 ו/או בדוחות הרבעוניים והמידע הכלול במצגת זו אינו שלם. כל האמור במצגת זו כפוף לאמור בדיווחים הרלבנטיים של החברה, לרבות בדוח התקופתי לשנת 2024 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 מיידי 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 2024, 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 להתמש 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.

יובהר כי הנתון "יתרת עודפים למשיכה" המובא בכל המצגת מתייחס לחלק החברה ביתרת העודפים הצפויים למשיכה מחשבונות הליווי בכל פרויקט, בהתאם לקבוע בדוח האפס או בדוח המעקב הרלוונטי, לפי העניין. עוד יובהר, כי בחלק מהפרויקטים נתון זה אינו לוקח בחשבון סטיות בעלויות הביצוע בפועל של זרוע הביצוע של החברה (גבוהות או נמוכות) ביחס לעלויות הביצוע שנכללו בדוחות האפס או בדוחות המעקב, לפי העניין. סטיות כאמור נלקחו בחשבון בדוחות הכספיים של החברה ונכללו במסגרת פירוט העלויות והרווח הגולמי של כל פרויקט.

כרטיס ביקור

ביצוע עצמי

סיווג קבלני ג'5

כ-

2,600

יח"ד בביצוע, בשיווק
ובתכנון מתקדם

32

פרויקטים יזמיים
מתוכם 22 בביצוע, בשיווק
ובתכנון מתקדם

כ-

729

מיליון ש"ח
יתרת עודפים למשיכה

הון עצמי** כ-

186

מיליון ש"ח

כ-

3.8

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

* הנתונים מוצגים לפי חלק החברה, מפרויקטים יזמיים (לרבות התחדשות עירונית) בביצוע ובשיווק נכונים ליום 30.09.2025 (ללא פרויקטי ביצוע לצד ג').

** נכון ליום 30.09.2025.

*** שקף זה מכיל מידע צופה פני עתיד, ומבוסס בחלקו על תחזיות, הערכות ואומדנים של החברה, לפרטים ראה שקף 2 לעיל.

רם אדרת מבטיחים ומקימים

02/25

הנפקת אג"ח
סדרה ג'

04/25

זכייה במכרז
רעננה מערב
196 יח"ד

06/25

קבלת היתר בניה מלא
מתחם 3, ADERET
ירושלים

11/25

קבלת היתר
דיפון וחפירה כרמי גת
צפון, קרית גת

12/25

פרעון מוקדם מלא
אג"ח סדרה א'

קבלת היתר בניה מלא
הרובע הבינלאומי
מגרש 305, לוד

קבלת היתר בניה מלא
עולי הגרדום 18-20,
תל אביב

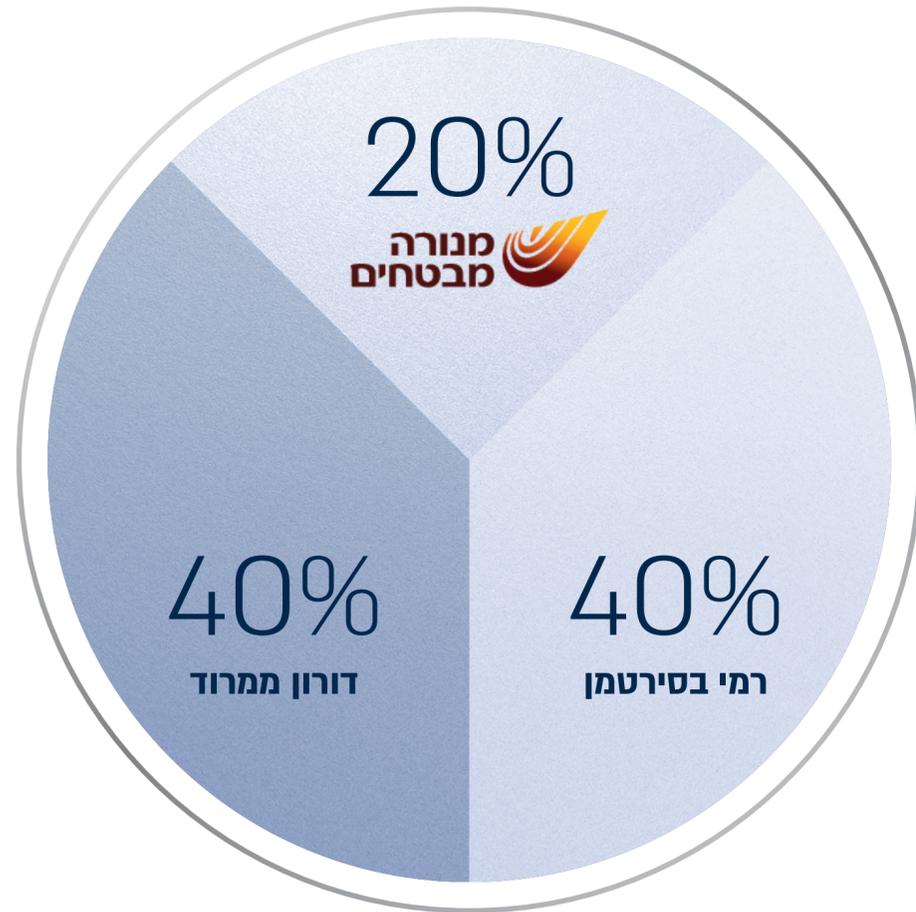
קבלת היתר בניה מלא
מתחם 1, ADERET
ירושלים

זכייה במכרז סירקין
פתח תקווה 104 יח"ד

נתוני מכירות בשנת 2025

שוק חופשי | 142 יח"ד | הכנסות כ-372 מ"ח
מסלול מחיר למשתכן | 144 יח"ד | הכנסות כ-229 מ"ח
סה"כ 286 יח"ד | הכנסות כ-601 מ"ח

הנהלת החברה



דורון ממרוד
בעלים דירקטור ומנכ"ל משותף



רמי בסירטמן
בעלים יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל משותף



ירון בובליל
סמנכ"ל מכירות



גדעון קדושין
סמנכ"ל פיתוח עסקי



מורן פליקס
סמנכ"ל ביצוע



דניאל רוקח
סמנכ"ל כספים

מפת הפרויקטים

החברה יוזמת ומבצעת פרויקטים בכל רחבי הארץ

בבנייה ותכנון

מאוכלס

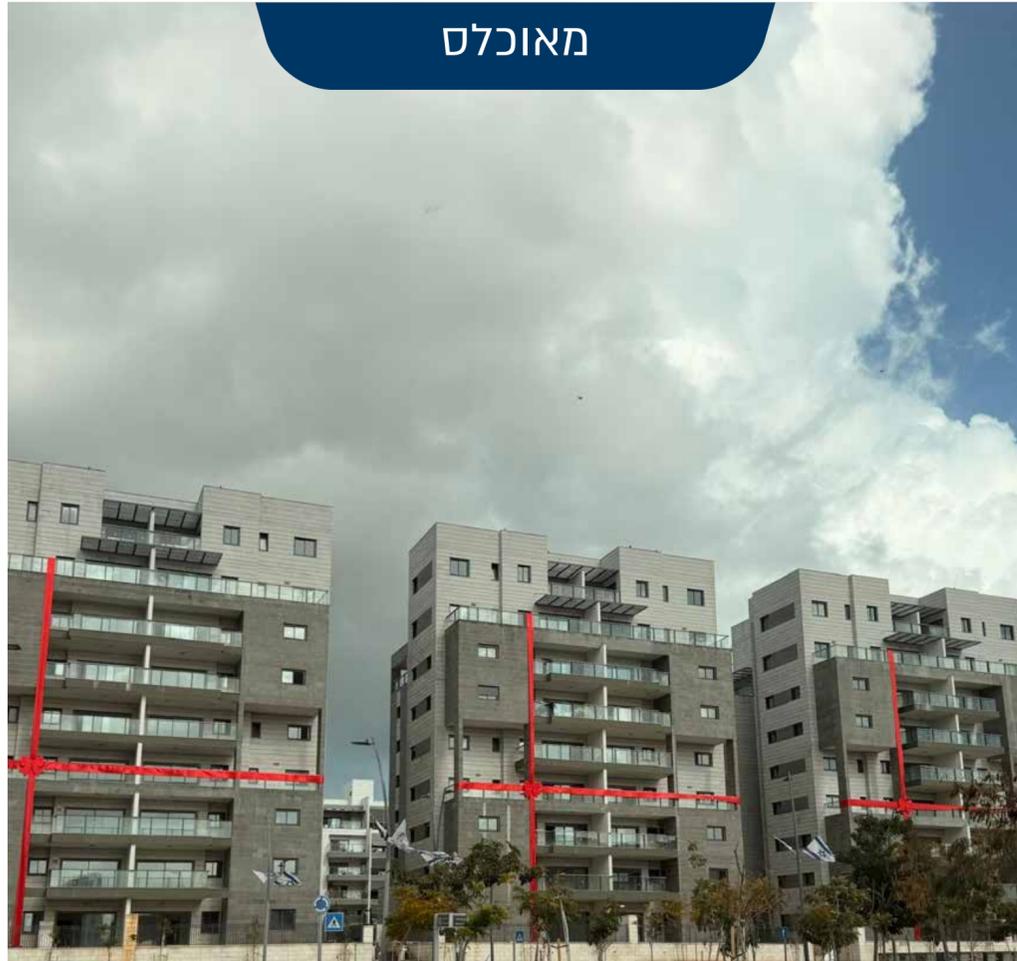


פרויקטים נבחרים שדהתיימו



יזמות

מאוכלס



MY ADERET

כרמי גת, קרית גת

9 בניינים, 8 קומות, 285 יח"ד

מאוכלס

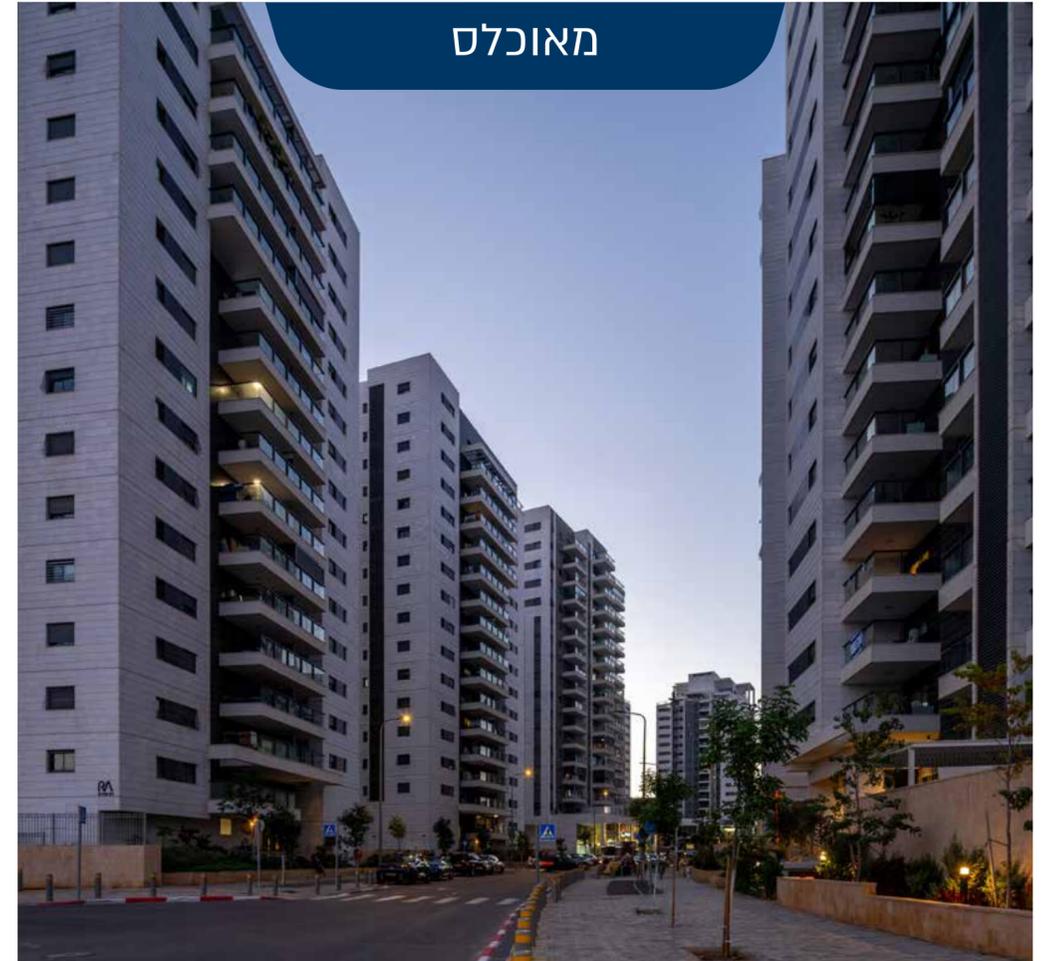


LIYA GARDENS

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

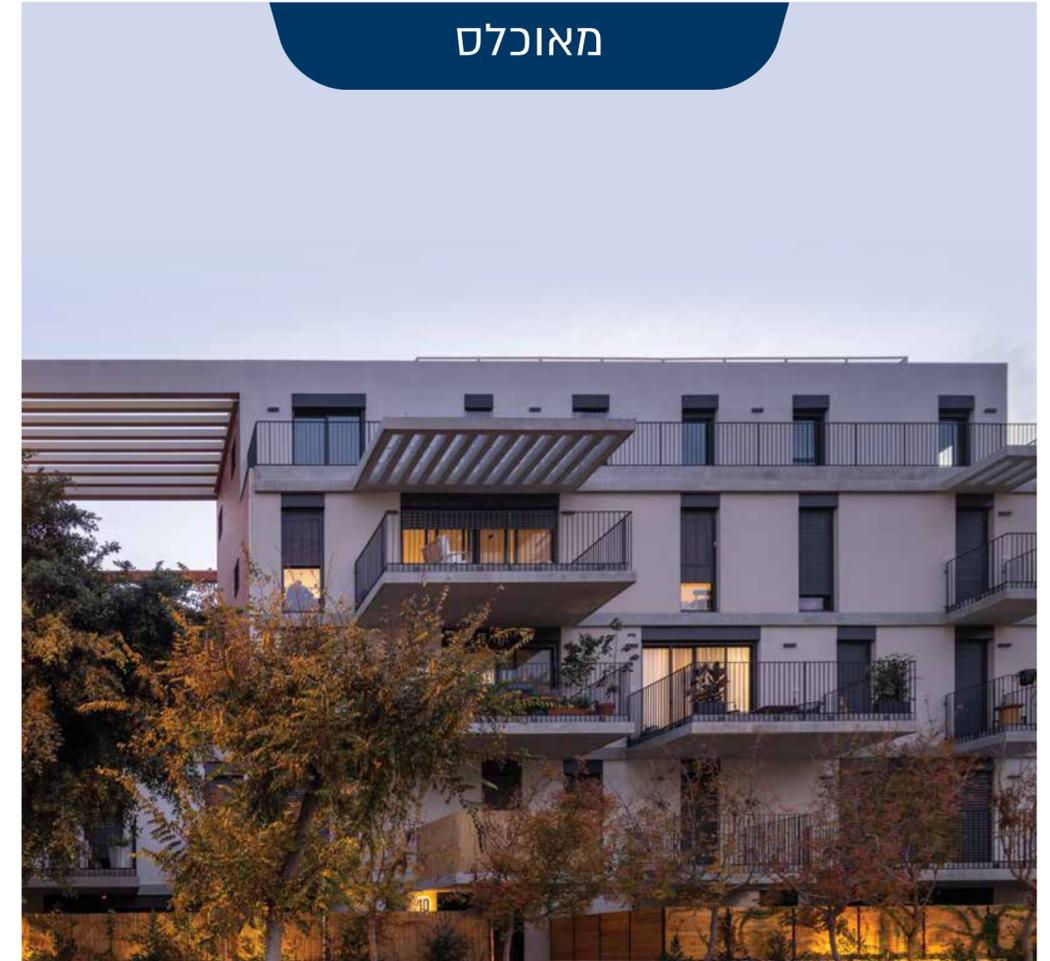
מאוכלס



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

יכולת ביצוע כיתרון תחרותי



איצטדיון ה"וולודרום", הדר יוסף, ת"א



בניין עיריית קריית ים



המרכז הבינלאומי לרפואת ילדים בבי"ח וולפסון, חולון



מרכז אולמן במכון ויצמן, רחובות



אדרת בכוכב הצפון, אשקלון



ADERET, ירושלים

פרויקטים בביצוע ובשיווק

2,001 יח"ד

16 פרויקטים ו- 5,580 מ"ר מסחר

כ- 2.9 מיליארד ש"ח

סה"כ הכנסות צפויות שטרם הוכרו

כ- 400 מיליון ש"ח

רווח גולמי צפוי שטרם הוכר

כ- 729 מיליון ש"ח

יתרת עודפים למשיכה

פרויקט אדרת בחבצלת - נתניה

עודפי הפרויקט ישועבדו למחזיקי אגרות החוב

אדרת בחבצלת

192
יח"ד

חוף הזהב
נתניה

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

2,500
מ"ר מסחר

חלק החברה
100%

שיעור שיווק בסמוך
למועד פרסום
המצגת⁽²⁾
63% -

מועד סיום בניה צפוי
2029

סה"כ
120
יח"ד

סה"כ רווח גולמי צפוי⁽¹⁾
80 -
מש"ח

סה"כ הכנסות צפויות⁽¹⁾
572 -
מש"ח

יתרת עודפים למשיכה⁽³⁾
166 -
מש"ח

סטטוס תכנוני:

התקבל היתר דיפון וחפירה והחלו עבודות בשטח, היתר בניה מלא צפוי בחודשיים הקרובים

אדרת בחבצלת, נתניה

(1) הנתונים הפיננסיים מוצגים לפי חלק החברה ונכונים ליום 30.09.25, המבוססים בחלקם על הערכות ואומדנים של החברה.

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

(3) הלוואת מזאנין תיפרע מתמורת ההנפקה.

*** שקף זה מכיל מידע צופה פני עתיד, ומבוסס בחלקו על תחזיות, הערכות ואומדנים של החברה, לפרטים ראה שקף 2 לעיל.



אדרת ברובע הבינלאומי, לוד



ADERET

ברובע הבינלאומי

400

יח"ד

הרובע
הבינלאומי

לוד

2,030

מ"ר מסחר

מגרשים

,309
305

חלק החברה
100%

שיעור שיווק בסמוך
למועד פרסום
המצגת⁽²⁾

59% -כ

מועד סיום בניה צפוי
2028

סה"כ

236

יח"ד

סה"כ רווח גולמי צפוי⁽¹⁾

95 -כ

מש"ח

סה"כ הכנסות צפויות⁽¹⁾

984 -כ

מש"ח

יתרת עודפים למשיכה

159 -כ

מש"ח

סטטוס תכנוני:

התקבלו היתרי בניה מלאים

(1) הנתונים הפיננסיים מוצגים לפי חלק החברה ונכונים ליום 30.09.25, המבוססים בחלקם על הערכות ואומדנים של החברה.
(2) בגין חלק מהחוזים טרם התקיימו מלוא התנאים להכרה בהכנסה בהתאם לתקן חשבונאות IFRS15.
*** שקף זה מכיל מידע צופה פני עתיד, ומבוסס בחלקו על תחזיות, הערכות ואומדנים של החברה, לפרטים ראה שקף 2 לעיל.





ADERET, ירושלים



ADERET

ירושלים

342

יח"ד

136 במסלול מופחת
195 שוק חופשי
11 דיור ציבורי

**גבעת
המטוס**

ירושלים

3

מתחמים

1,050

מ"ר מסחר⁽³⁾

חלק החברה
50%

שיעור שיווק בסמוך
למועד פרסום המצגת⁽²⁻³⁾

מועד סיום בניה צפוי
2028

71% כ-
סה"כ

235
יח"ד

סה"כ רווח גולמי צפוי⁽¹⁾

96 כ-
מש"ח

סה"כ הכנסות צפויות⁽¹⁾

477 כ-
מש"ח

יתרת עודפים למשיכה

89 כ-
מש"ח

סטטוס תכנוני:
התקבלו היתרי בניה מלאים

(1) הנתונים הפיננסיים מוצגים לפי חלק החברה ונכונים ליום 30.09.25, המבוססים בחלקם על הערכות ואומדנים של החברה.
(2) בגין חלק מהחוזים טרם התקיימו מלוא התנאים להכרה בהכנסה בהתאם לתקן חשבונאות IFRS15.
(3) בפרויקט יש כ-1,050 מ"ר מסחר, אשר נכון ליום 30.09.2025 נמכרו במלואם.
*** שקף זה מכיל מידע צופה פני עתיד, ומבוסס בחלקו על תחזיות, הערכות ואומדנים של החברה, לפרטים ראה שקף 2 לעיל.



אדרת בגני איילון, לוד

אדרת

בגני איילון

86 יח"ד 10-11 שירותי בנייה	אחיסמך לוד
חלק החברה 50%	שיעור שיווק בסמוך למועד פרסום המצגת ⁽²⁾ 76% כ-
שיעור ביצוע ⁽¹⁾ 79% כ-	סה"כ 65 יח"ד
סה"כ רווח גולמי צפוי ⁽¹⁾ 42 כ- מש"ח	סה"כ הכנסות צפויות ⁽¹⁾ 144 כ- מש"ח
יתרת עודפים למשיכה ⁽³⁾ 17 כ- מש"ח	

(1) הנתונים הפיננסיים מוצגים לפי חלק החברה ונכונים ליום 30.09.25, המבוססים בחלקם על הערכות ואומדנים של החברה.
 (2) בגין חלק מהחוזים טרם התקיימו מלוא התנאים להכרה בהכנסה בהתאם לתקן חשבונאות IFRS15.
 (3) בניכוי הלוואות מזאנין בסך 24 מליון ש"ח.
 *** שקף זה מכיל מידע צופה פני עתיד, ומבוסס בחלקו על תחזיות, הערכות ואומדנים של החברה, לפרטים ראה שקף 2 לעיל.

בשיווק



לחובר 2-4-6, תל אביב

RA ADERET לחובר

100
יח"ד

45 יח"ד לשיווק
55 יח"ד לפינוי

**לחובר
2-4-6**
תל אביב

חלק החברה
50%

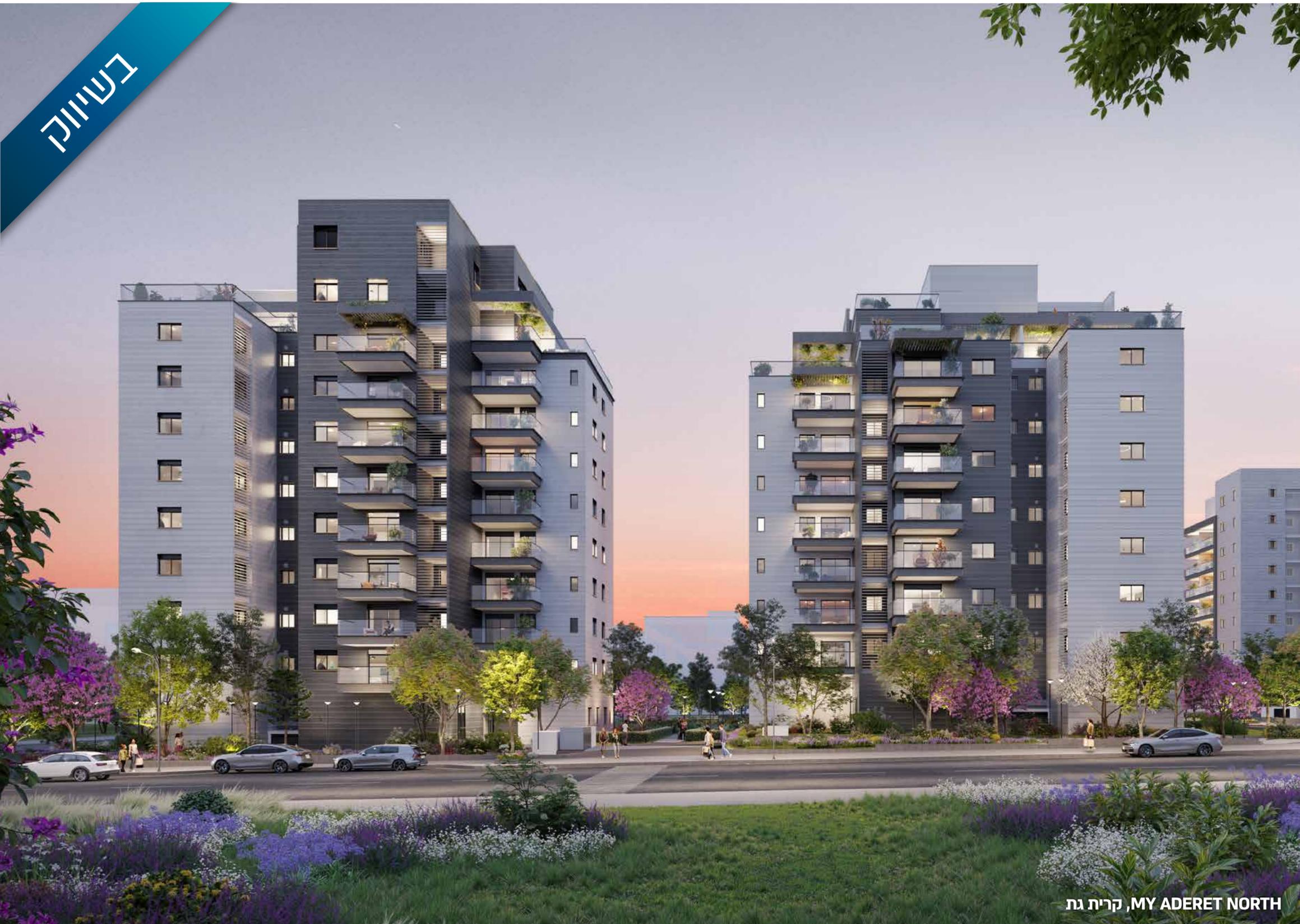
צפי מועד התחלת בניה
Q2/26

סה"כ רווח גולמי צפוי⁽¹⁾
26 כ-
מש"ח

סה"כ הכנסות צפויות⁽¹⁾
121 כ-
מש"ח

סטטוס תכנוני:
צפי היתר בניה מלא Q1/26

(1) הנתונים הפיננסיים מוצגים לפי חלק החברה ונכונים ליום 30.09.25, המבוססים בחלקם על הערכות ואומדנים של החברה. *** שקף זה מכיל מידע צופה פני עתיד, ומבוסס בחלקו על תחזיות, הערכות ואומדנים של החברה, לפרטים ראה שקף 2 לעיל.



MY ADERET *North*

237

יח"ד

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

**כרמי גת
צפון**

קרית גת

חלק החברה

90%

צפי מועד
התחלת בניה

Q1/26

שיעור שיווק בסמוך
למועד פרסום המצגת

3% כ-

סה"כ רווח גולמי צפוי⁽¹⁾

44 כ-

מש"ח

סה"כ

7

יח"ד

סה"כ הכנסות צפויות⁽¹⁾

334 כ-

מש"ח

סטטוס תכנוני -

התקבל היתר דיפון וחפירה,

צפי היתר בניה מלא Q1/26

קרית גת, MY ADERET NORTH

(1) הנתונים הפיננסיים מוצגים לפי חלק החברה ונכונים ליום 30.09.25, המבוססים בחלקם על הערכות ואומדנים של החברה. *** שקף זה מכיל מידע צופה פני עתיד, ומבוסס בחלקו על תחזיות, הערכות ואומדנים של החברה, לפרטים ראה שקף 2 לעיל.

ריכוז פרויקטים - בביצוע ובשיווק

במונחי חלק החברה						במונחי 100%										
יתרת עודפים למשיכה 30.09.25	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	שיעור רווח גולמי מהכנסה צפוי	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ הכנסות צפויות	שיעור שיווק עד בסמוך למועד פרסום המצגת ⁽²⁾	סה"כ יח"ד שנמכרו עד בסמוך למועד פרסום המצגת ⁽²⁾	סה"כ יח"ד/מסחר (במ"ר) שנמכרו 30.09.25 ⁽²⁾	יח"ד/מסחר (במ"ר) לשיווק	מועד סיום שיווק	שיעור ביצוע ליום 30.09.25	חלק החברה	סוג הפרויקט	מיקום	שם הפרויקט	
(4)119,702	12,930	62,001	17%	59,307	342,477	96%	183	176	190	2026	90%	100%	שוק חופשי	קרית גת	MY ADERET שלב א'	1
	17,956	74,738	22%	41,063	187,232	75%	71	70	95	2026	79%	100%	שוק חופשי	קרית גת	MY ADERET שלב ב'	2
5,144	-6	2,025	-3%	-4,977	148,683	99%	115	115	116	2026	100%	100%	מחיר למשתכן ושוק חופשי	אריאל	רמת אדרת מתחם צפוני	3
22,488	-71	141,784	-13%	-27,171	215,475	94%	163	161	174	2026	96%	100%	מחיר למשתכן ושוק חופשי	אריאל	רמת אדרת מתחם דרומי	4
(3)16,725	20,622	66,704	29%	41,872	143,521	76%	65	61	86 ו-10 שירותי בניה	2026	79%	50%	שוק חופשי	לוד	אדרת בגני אילון	5
21,096	9,104	70,739	10%	13,409	130,278	81%	88	87	109	2026	73%	100%	מחיר מופחת ושוק חופשי	אשקלון	אדרת בכוכב הצפון	6
(5)89,242	33,065	173,304	19%	33,784	174,023	71%	90	89	126	2027	**-	50%	מחיר מופחת ושוק חופשי	ירושלים	ADERET, ירושלים מתחם 1 (67078) ⁽¹⁾	7
	38,203	153,065	24%	43,693	178,591	65%	75	71 ו-1,050 מסחר	115 ו-1,050 מסחר	2027	28%	50%	מחיר מופחת ושוק חופשי	ירושלים	ADERET, ירושלים מתחם 2 (68476)	8
	17,002	116,916	15%	18,175	124,884	78%	70	70	90	2027	9%	50%	מחיר מופחת ושוק חופשי	ירושלים	ADERET, ירושלים מתחם 3 (68481)	9

(1) ליום 30.09.2025 טרם התקבל היתר בניה מלא. ביום 25.12.25 התקבל היתר בניה מלא.

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

(3) בניכוי 24 מיליון ש"ח הלוואת מזנין, אשר עודפי הפרויקט משועבדים לטובתה.

(4) ליום 30.09.25 העודפים משועבדים לטובת מחזיקי אג"ח סדרה א'. ביום 31.12.25 אג"ח סדרה א' נפרעה במלואה בפרעון מוקדם.

(5) העודפים משועבדים לטובת מחזיקי אג"ח סדרה ב'.

* הנתונים באלפי ש"ח, מוצגים לפי חלק החברה, ונכונים ליום 30.09.2025 אלא אם צוין אחרת. הנתונים כוללים את הכנסות ורווחי החברה ממגזר היזמות וממגזר הביצוע בפרויקטים היזמיים, המבוססים בחלקם על הערכות ואומדנים של החברה.

** נכון ליום 30.09.25 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, ומבוסס בחלקו על תחזיות, הערכות ואומדנים של החברה, לפרטים ראה שקף 2 לעיל.

ריכוז פרויקטים - בביצוע ובשיווק (המשך)

במונחי חלק החברה						במונחי 100%									
יתרת עודפים למשיכה 30.09.25	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	שיעור רווח גולמי מהכנסה צפוי	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ הכנסות צפויות	שיעור שיווק עד בסמוך למועד פרסום המצגת ⁽³⁾	סה"כ יח"ד שנמכרו עד בסמוך למועד פרסום המצגת ⁽³⁾	סה"כ יח"ד/ מסחר (במ"ר) שנמכרו 30.09.25 ⁽³⁾	יח"ד/מסחר (במ"ר) לשיווק	מועד סיום שיווק	שיעור ביצוע ליום 30.09.25	חלק החברה	סוג הפרויקט	מיקום	שם הפרויקט
158,597 ⁽⁴⁾	33,278	426,226	8%	37,962	488,771	61%	121	118	200 ו-860 מסחר	2028	26%	100%	שוק חופשי	לוד	אדרת ברובע הבינלאומי מגרש 309
	54,299	468,275	11%	56,890	494,963	58%	115	108	200 ו-1,170 מסחר	2028	12%	100%	שוק חופשי	לוד	אדרת ברובע הבינלאומי מגרש 305
165,774	80,191	572,215	14%	80,191	572,215	63%	120	12	192 ו-2,500 מסחר	2029	**-	100%	מחיר מטרה ושוק חופשי	נתניה	אדרת בחבצלת ⁽¹⁺²⁾
87,319	43,669	333,534	13%	43,669	333,534	3%	7	-	237	2029	**-	90%	מחיר מטרה ושוק חופשי	קרית גת	MY ADERET NORTH ⁽¹⁺²⁾
7,267	6,933	32,542	21%	6,933	32,542	25%	4	4	14	2027	**-	50%	תמ"א 38/2	תל אביב	עולי הגרדום 18-20 ⁽¹⁾
6,000	7,059	29,077	24%	7,059	29,077	-	-	-	12	2027	**-	50%	תמ"א 38/2	תל אביב	עולי הגרדום 2-4 ⁽¹⁺²⁾
30,060	25,917	121,069	21%	25,917	121,069	2%	1	-	45	2028	**-	50%	תמ"א 38/2	תל אביב	לחובר 2-4-6 ⁽¹⁺²⁾
729,412	400,151	2,844,215		477,776	3,717,336		1,288	1,142	2,001 ו-5,580 מסחר	סה"כ					

(1) ליום 30.09.25 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) העודפים משועבדים לטובת מחזיקי אג"ח סדרה ג'.

* הנתונים באלפי ש"ח, מוצגים לפי חלק החברה, ונכונים ליום 30.09.2025 אלא אם צוין אחרת. הנתונים כוללים את הכנסות ורווחי החברה ממגזר היזמות וממגזר הביצוע בפרויקטים היזמיים, המבוססים בחלקם על הערכות ואומדנים של החברה.

** נכון ליום 30.09.25 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, ומבוסס בחלקו על תחזיות, הערכות ואומדנים של החברה, לפרטים ראה שקף 2 לעיל.



סירקין, פתח תקווה



עולי הגרדום 18-20, תל אביב

פרויקטים בתכנון מתקדם

557 יח"ד

6 פרויקטים ו-400 מ"ר מסחר

כ-930 מיליון ש"ח

סה"כ הכנסות צפויות שטרם הוכרו

כ-142 מיליון ש"ח

רווח גולמי צפוי שטרם הוכר

כ-186 מיליון ש"ח

יתרת עודפים מוערכים למשיכה**

* הנתונים מוצגים לפי חלק החברה בפרויקטים בתכנון הצפויים להתחיל בשנתיים הקרובות ונכונים ליום 30.09.25, המבוססים בחלקם על הערכות ואומדנים של החברה.

** הנתון מבוסס על אומדנים והערכות החברה.

*** שקף זה מכיל מידע צופה פני עתיד, ומבוסס בחלקו על תחזיות, הערכות ואומדנים של החברה, לפרטים ראה שקף 2 לעיל.

ריכוז פרויקטים - בתכנון מתקדם

במונחי חלק החברה				במונחי 100%								
יחרת עודפים למשיכה 30.09.25	שיעור רווח גולמי	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ הכנסות צפויות	שיעור הבעלים שחתמו על ההסכם מתוך סך הבעלים	סה"כ יח"ד/ מסחר (במ"ר) לשיווק	מועד התחלה צפוי	חלק החברה	סוג הפרויקט	מיקום	שם הפרויקט		
9,261	7%	6,311	94,885	7.7	105	2026	50%	מחיר מטרה ושוק חופשי	פתח תקווה	סירקין - מגרש 201	1	
46,380	16%	34,527	216,698	7.7	126	2026 /27	90%	מחיר מטרה ושוק חופשי	יבנה	יבנה מזרח	2	
59,701	17%	43,794	263,720	7.7	196 ו-400 מסחר	2028	50%	מחיר מטרה ושוק חופשי	רעננה	רעננה מערב	3	
9,569	23%	6,705	29,567	100%	13	2026	50%	תמ"א 38/2	תל אביב	הרוגי מלכות 14-א-14ב	4	
7,387	19%	5,093	26,155	100%	13	2026	50%	תמ"א 38/2	תל אביב	הרוגי מלכות 18-20	5	
53,246	18%	45,509	298,610	7.7	104	2028	100%	שוק חופשי	פתח תקווה	סירקין - מגרש 216	6	
185,543		141,939	929,635		557 ו-400 מסחר		סה"כ					

* הנתונים באלפי ש"ח מוצגים לפי חלק החברה ונכונים ליום 30.09.2025 אלא אם צויין אחרת. הנתונים כוללים את הכנסות החברה ורווחי החברה ממגזר היזמות וממגזר הביצוע בפרוייקטים היזמיים, המבוססים בחלקם על הערכות ואומדנים של החברה.

** שקף זה מכיל מידע צופה פני עתיד, ומבוסס בחלקו על תחזיות, הערכות ואומדנים של החברה, לפרטים ראה שקף 2 לעיל.

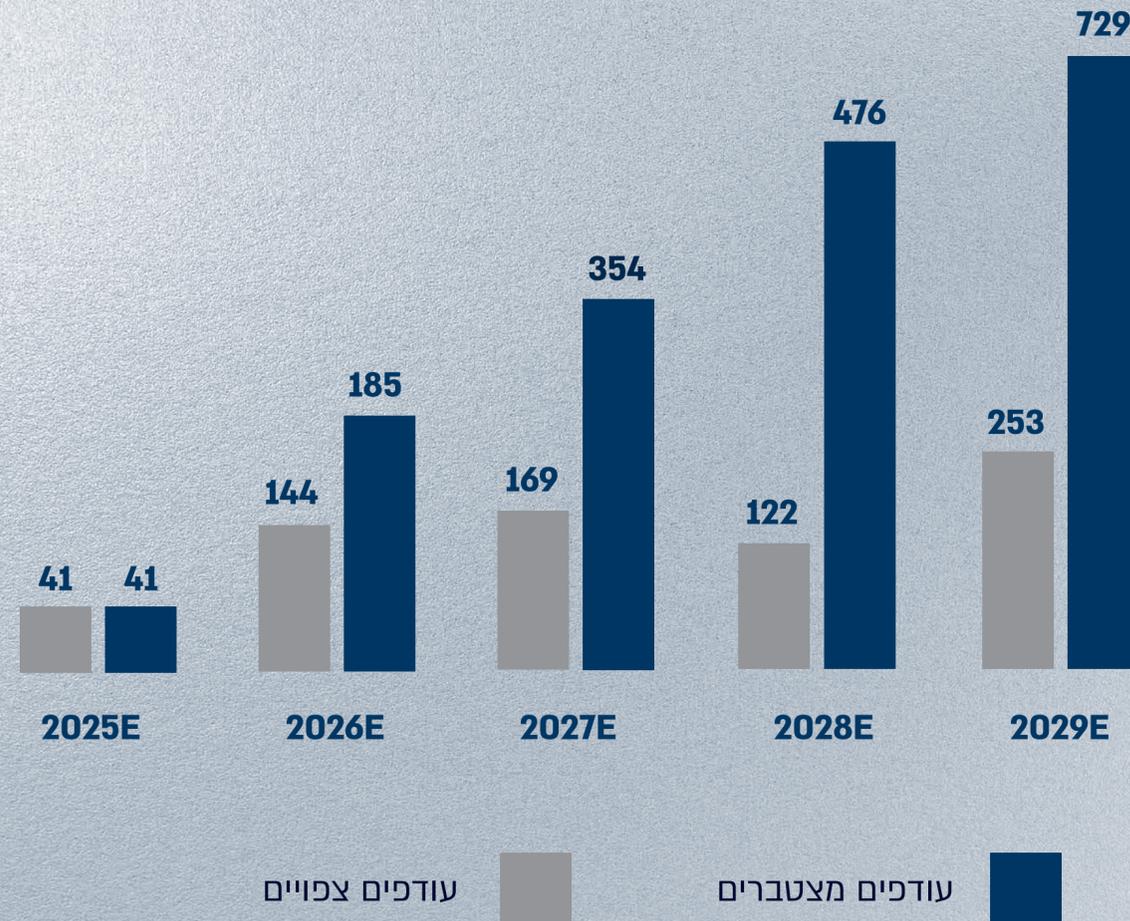
ריכוז פרויקטים בתכנון - התחדשות עירונית

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		
רוטשילד 112-114	פתח תקווה	פינוי בינוי	25%	50	96	146	רישוי	2026	1	
סוקולוב 91-95	הרצליה	פינוי בינוי	50%	34	68	102	מתחם הוכרז, תב"ע בהפקדה	2027	2	
קדושי עיראק 16-22	נתניה	פינוי בינוי	50%	42	126	168	תב"ע בהפקדה	2027	3	
סמינלסקי בן יהודה	נתניה	פינוי בינוי	25%	85	185	270	תב"ע בהכנה	2027	4	
אוסישקין 31-31-29א'	נתניה	פינוי בינוי	50%	27	49	76	תב"ע בהכנה	2028	5	
כצנלסון 1-6, דגניה 9	אור יהודה	פינוי בינוי	50%	132	264	396	תב"ע בהכנה	2029	6	
בן גוריון 168,170 פינת המעגל 2	גבעתיים	פינוי בינוי	25%	50	85	135	תב"ע בהכנה	2029	7	
סולומון 13-15, שמואל הנציב	נתניה	פינוי בינוי	50%	30	60	90	תב"ע בהכנה	2029	8	
שד' ירושלים 25-27	אשקלון	פינוי בינוי	50%	24	153	177	תב"ע בהכנה	2029	9	
דפנה 41-45	קרית ביאליק	פינוי בינוי	50%	72	223	295	תב"ע בהכנה	2031	10	
						1,855	1,309	546	סה"כ	

* הנתונים מוצגים לפי חלק החברה בפרויקטים בתכנון, המבוססים בחלקם על הערכות ואומדנים של החברה, ונכונים ליום 30.09.25.
 ** שקף זה מכיל מידע צופה פני עתיד, ומבוסס בחלקו על תחזיות, הערכות ואומדנים של החברה, לפרטים ראה שקף 2 לעיל.

עודפים צפויים למשיכה

תחזית עודפים מכרויקטים בביצוע ומכרויקטים בתכנון⁽¹⁾



(1) הנתונים כוללים עודפי פרויקטים שנמצאים בביצוע ובשיווק בלבד כמפורט בשקפים 21-22 לעיל.

תמצית נתוני מאזן

ליום 30.09.25

התחייבויות והון (באלפי ש"ח)	
555,534 45,900	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים חלויות שוטפות של אגרות חוב
84,444	ספקים וקבלני משנה
224,615	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות מייזום וביצוע עבודות
111,186	זכאים ואחרים
1,021,679	סה"כ התחייבויות שוטפות
3,299 197,991	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים אגרות חוב
4,436	התחייבויות בגין הטבות לעובדים והתחייבויות בגין חכירה
186,387	הון
1,413,792	סה"כ התחייבויות והון

נכסים (באלפי ש"ח)	
18,180	מזומנים ושווי מזומנים
17,308	מזומנים ופקדונות משועבדים או בחשבונות בליווי
243,689	לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות מייזום וביצוע עבודות וחייבים
969,978	מלאי בניינים למכירה ומרקעין
1,249,155	סה"כ נכסים שוטפים
6,238	מלאי מרקעין
121,337	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
37,062	נכסי זכות שימוש, נטו, רכוש קבוע, מיסים נדחים ונכסים בלתי מוחשיים
1,413,792	סה"כ נכסים

סיכום

כ-

729

מש"ח יתרת
עודפים למשיכה

כ-

186

מש"ח הון עצמי*

ביצוע עצמי

כ-

2,600

יח"ד

מגוון רחב של פרויקטים
בביצוע, בשיווק ובתכנון
מתקדם

מעל

20

שנות ניסיון

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

* נכון ליום 30.09.25

*** שקף זה מכיל מידע צופה פני עתיד, ומבוסס בחלקו על תחזיות, הערכות ואומדנים של החברה, לפרטים ראה שקף 2 לעיל.

תודה רבה!

RA
רם אדרת
מבטיחים ומקימים

