

# פרופדו

מצגת לשוק ההון | יוני 2026

# הבהרה משפטית

מצגת זו של חברת פרופדו בע"מ ("החברה" או "פרופדו") נערכה כמצגת כללית אודות החברה, לשם תמצית בלבד. בכל מקום בו מצוין "החברה", הכוונה לחברה או לחברות המוחזקות על ידה. אין בהצגתה של מצגת זו משום תחליף לדיווחים שמפרסמת החברה לציבור, במסגרת חובותיה על-פי דין, לרבות דוחותיה הכספיים (על כלל חלקיהם ונספחיהם) ודיווחיה המידיים, כפי שפורסמו ומתפרסמים מעת לעת על-ידי החברה במערכת המגנט"א ובאתר ההפצה של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

מצגת זו אינה מהווה הצעת ניירות ערך של החברה לציבור או "מכירה לציבור" ואין לפרשה כהצעה של ניירות ערך לציבור. המידע הכלול במצגת אינו מהווה המלצה או חוות דעת של יועץ השקעות או יועץ מס. השקעה בניירות ערך בכלל ובניירות ערך של החברה בפרט נושאת סיכון. רכישת ניירות ערך של החברה דורשת עיון מעמיק בכל המידע המפורסם על-ידי החברה (לרבות מידע ודיווחים שונים שפרסמה ו/או שתפרסם לציבור בעתיד) וכן ניתוח משפטי, חשבונאי, מיסויי וכלכלי של מידע כאמור.

יודגש כי תוצאות העבר, לרבות התוצאות המפורטות במצגת זו, ככל שמפורטות, אינן בהכרח מעידות על ביצועים עתידיים.

המצגת עשויה לכלול מידע, לרבות חשבונאי ושאינו חשבונאי אשר הוצג באופן, אפיון, עריכה, עיבוד או פילוח השונים מהאופן שבו מידע זה מוצג במסמכי ו/או בדיווחי ו/או בדיווחים המיידים של החברה, ובכלל זאת בדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2026 ("הדיווחים"). בהתאם, יש לקרוא את המצגת ביחד עם מלוא המסמכים והדיווחים כאמור.

## מידע צופה פני עתיד

מצגת זו כוללת הערכות, נתונים, תחזיות ואומדנים המהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, לרבות הערכות החברה ביחס לנתוני צפי התפתחות עודפי הפרויקטים, תכניות החברה למימון הפרויקטים שבצבר הפרויקטים, כמות יח"ד, ההכנסות הצפויות, הרווחיות הצפויה, צפי עלויות, צפי עודפים, מועדי הקמה וסיום הפרויקטים, המבוססות במידה מהותית על הערכתיה הסובייקטיביות של החברה ומידע שנאסף אצלה, ובכלל זה בקשר עם תוכניות, יעדים, אסטרטגיה עסקית, התפתחויות כלכליות, ענפיות ואחרות וניתוח מידע כללי שעמד בפני החברה במועד עריכת מצגת זו. פרמטרים אלה ו/או אחרים תלויים במידה רבה בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים לרבות שינוי יעוד לקרקעות של החברה והגדלת זכויות בניה בפרויקטים בהם קיימת תב"ע (הן בעצם קבלתם והן בקבלתם במועד ובהיקף הזכויות שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים), בחתימת דיירים ו/או בעלי זכויות על הסכמים שונים, בעמידת החברה ו/או החברות המוחזקות על ידה ("הקבוצה") בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהקבוצה) על פי ההסכמים שיחתמו ו/או שנחתמו (לרבות מימון רכישת המקרקעין ו/או הסכם ליווי לבניה); בהתקשרות בהסכמי מימון לפרויקטים שביצועם טרם החל; בעמידת הקבוצה והשותפים בתנאים ובמועדים של הסכמי המימון שנחתמו וייחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלוונטיים (לרבות העמדת הון עצמי) ובאי התקיימות העילות לפירעון מידי הקבועות בהם; בהתקשרות עם קבלן מבצע וספקים אחרים לביצוע הפרויקטים שביצועם טרם החל ובעלויות שנחזו לכך על ידי החברה, המתבססות על תנאי השוק העכשוויים; אי שינוי ו/או החמרת הרגולציה בתחומי הפעילות השונים של החברה; אי היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקטים לקשיים כלכליים; אי היקלעות מי מהמשקיעים ו/או מי מהשותפים של החברה בפרויקטים הרלבנטיים לקשיים כלכליים אשר ימנעו ממנו להמשיך ולממן את חלקו בפרויקטים; בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת הקבוצה ובין היתר לאור השפעות מלחמות ו/או מצבים גיאופוליטיים שונים, שינויים תכופים ברגולציית המיסוי ולאור העלאת ריבית בנק ישראל אשר עלולה להביא לקיטון בביקושים ולירידה במחירי המכירה באופן שישפיע על מחירי השיווק של הזכויות בפרויקטים וקצב מכירתן); בהחלטות הרשויות בקשר לאישור תכניות ייעוד הקרקע; שכלל הרוכשים יעמדו בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו וייחתמו, לרבות הסכמי המימון; שיתר עלויות הפרויקטים (לרבות עלויות הפיננסיים הנדרשים בחלק מהפרויקטים, עלויות הנובעות ממדד תשומות הבניה ועלויות בנית מבני ציבור הנדרשים בחלק מהפרויקטים) לא תחרוגנה מהסך המוערך על ידי החברה; וכי תשלומי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה שתשלומם יידרש בשל תוספת זכויות בפרויקטים) שיידרשו מהחברה כיזמית לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה (לרבות עקב שינויי רגולציה) ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל, כך שיייתכן שהמידע שהובא שלעיל לא יתממש ו/או יתממש באופן שונה מהמתואר לעיל. לפיכך מודגש ומובהר בזאת, כי התוצאות העתידיות של ביצועי החברה עשויות להיות שונות, ואף מהותית, מאלו שהוצגו במצגת זו.

# קבוצת פרופדו במספרים\*

בפרויקטים עם רוב נדרש

כ-4.1

מיליארד ₪  
צפי עודפים  
(חלק פרופדו)

כ-3.1

מיליארד ₪  
צפי רווח גולמי  
(חלק פרופדו)

29,406

יח"ד  
להקמה

12

פרויקטים  
בביצוע ושיווק

121

פרויקטים  
בפריסה ארצית

22,984

יח"ד  
יזם

17

פרויקטים עם  
היתר בניה בתנאים

16

פרויקטים שאוכלסו  
בחברות הקבוצה



מתחם אילת, חולון

\*מס' הפרויקטים וכמות יח"ד מתייחסים לפעילות כלל הקבוצה, לרבות חברות בנות וחברות כלולות, ובמונחי 100%. צבר הפרויקטים וכמות יח"ד כוללים פרויקטים לאורך כל שלבי הייזום לרבות ביצוע, קבלת היתר בניה, מתן תוקף לתכנית, תכנון, השגת רוב נדרש וכן, אלא אם נאמר אחרת, זכיית/היבחרות חברות הקבוצה כיזם. חלק פרופדו הנו חלק אפקטיבי בהכנסות וברווחים בשרשרת תחת הנחת מימוש אופציות מלאה בחברות: יושפה (50%), GLM (100%), רום (100%) ומידר (100%). יצוין כי 'עודפים' מתייחסים לעודפים ברמת הפרויקטים, לפני החזרי אג"ח והתחייבויות שאינן פרויקטליות, הוצאות מטה, מס חברות וכו'. להערכת החברה ובהתאם לתכנית עבודתה, ההון העצמי שיידרש לטובת מימון פרויקטים בצבר יועמד גם באמצעות עודפי פרויקטים קודמים בצבר. אלא אם נאמר אחרת, רווח גולמי הינו לאחר הפחתת עודפי עלות. אלא אם נאמר אחרת, הנתונים המובאים במצגת הינם ללא נתוני חברת עוז נדל"ן בע"מ. הכל בכפוף לגילוי הענפי המלא כמפורט בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2026, וכן בכפוף לאמור בשקופית ההבהרה המשפטית.



# ארלוזורוב 5-7 בתים

פברואר 2026

# מכירת דירות

# מכירת דירות

פרויקט	מועד סיום	יח"ד לשיווק	יח"ד שנמכרו	שיעור מכירות (לפי יח"ד)	שיעור ביצוע (מעלויות) ביום 31.03.26
פראנקל 8, תל אביב	Q3/2026	8	8	100%	98%
הרב חבה 23, רמת גן	Q2/2026	16	16	100%	100%
ארלזרוב 5-7, בת ים	Q4/2027	48	19	40%	19%
מרים החשמונאית 22-24, תל אביב	Q1/2027	15	12	80%	67%
פינלס 10, תל אביב	Q4/2027	15	14	93%	38%
סמאטס 20, תל אביב	Q4/2027	14	7	50%	45%
זלוציסטי 4, תל אביב	Q4/2028	10	2	20%	2%
רמז 27, תל אביב	Q4/2028	10	5	50%	1%
בני הנביאים 20, רמת גן	Q2/2029	26	14	54%	טרם החלה בניה
סוטין 10, תל אביב	Q1/2029	9	3	33%	טרם החלה בניה
קוסובסקי 36-38, תל אביב	Q3/2029	28	4	14%	טרם החלה בניה
הירקון 146, תל אביב	Q2/2029	10	1	10%	טרם החלה בניה
<b>סה"כ</b>		<b>209</b>	<b>105</b>		

# פרויקטים בביצוע ובשיווק

128,838

עודפי הפרויקטים  
שטרם הוכרו  
(חלק פרופדו, אלפי ₪)

100,554

רווח גולמי שטרם הוכר  
ברמת הפרויקטים  
(חלק פרופדו, אלפי ₪)

54,073

רווח גולמי שטרם הוכר  
בניכוי עודפי עלות  
(חלק פרופדו, אלפי ₪)

209

יח"ד לשיווק  
(מתוכן 105 מכורות)

12

פרויקטים  
בביצוע ושיווק

\*ראו הערת שוליים בשקופית 3



# צפי התחלות בניה בשנים הקרובות\*

שנה	מספר פרויקטים שבנייתם צפויה להתחיל	מצטבר	צפי רווח גולמי שנותר להכיר בהפחתת עודפי עלות בפרויקטים שבנייתם תחל באותה שנה (חלק פרופדו, אלפי ₪)	מצטבר	עודפים צפויים מהפרויקטים שבנייתם תחל באותה שנה (חלק פרופדו, אלפי ₪)	מצטבר
בביצוע	8	8	23,183	23,183	73,569	73,569
2026	9	17	112,189	135,372	188,916	262,485
2027	16	33	76,507	211,879	147,194	409,679
2028	17	50	479,442	691,321	605,281	1,014,960
2029	13	63	330,032	1,021,353	480,131	1,495,091

# מתחמים בולטים\*



## תרצה-מולכו\*\* רמת גן

יח"ד להקמה: 125 | יח"ד לשיווק: 90  
מועד עליה לקרקע: Q3/2028  
הכנסות צפויות: 272,742 אלפי ₪  
רווח גולמי צפוי\*\*\*: 59,024 אלפי ₪

סטטוס: תב"ע מאושרת



## מונטיפיורי ראשון לציון

יח"ד להקמה: 116 | יח"ד לשיווק: 81  
מועד עליה לקרקע: Q1/2029  
הכנסות צפויות: 228,288 אלפי ₪  
רווח גולמי צפוי: 45,425 אלפי ₪

סטטוס: תב"ע מאושרת



## מגדלי השישה ירושלים

יח"ד להקמה: 880 | יח"ד לשיווק: 701  
מועד עליה לקרקע: Q3/2028  
הכנסות צפויות: 2,120,756 אלפי ₪  
רווח גולמי צפוי: 481,469 אלפי ₪

סטטוס: לקראת הפקדה



## ד"ר סטופ נתניה

יח"ד להקמה: 132 | יח"ד לשיווק: 100  
מועד עליה לקרקע: Q4/2026  
הכנסות צפויות: 301,325 אלפי ₪  
רווח גולמי צפוי: 61,894 אלפי ₪

סטטוס: תב"ע מאושרת

\*הנתונים המוצגים הנם לפי 100%. ראו הערת שוליים בשקופית 3 \*\*כרויקט של חברת עוז נדל"ן. \*\*\*ללא הפחתת עודפי עלות.

# חצור 15 עוזיאל 7

רמת גן

112 יח"ד, אוכלס בשנת 2025\*



# פיתוח עסקי נרחב

למעלה מ-29,000  
יח"ד להקמה\*

11,844

יח"ד להקמה חתומות ברוב נדרש

.....

17,562

יח"ד להקמה לאחר זכייה/בחירת יזם



מתחילת 2026

8

פרויקטים חדשים  
ברוב נדרש

1,603

יח"ד נוספות להקמה  
ברוב נדרש

כ-343

מיליון ₪ עודפים  
חזויים נוספים  
ברוב נדרש  
(חלק פרופדו)

\*ראו הערת שוליים בשקופית 3

צמיחה אורגנית  
בתוך חברות הקבוצה\*



הרבי מבכרך, תל אביב

# עסקת עוז נדל"ן

תאוי 2026

\*האמור ביחס לעסקת עוז נדל"ן במצגת כפוף לדיווח מידי של החברה מיום 29 במאי 2026 מס' אסמכתא 050805-01-2026.



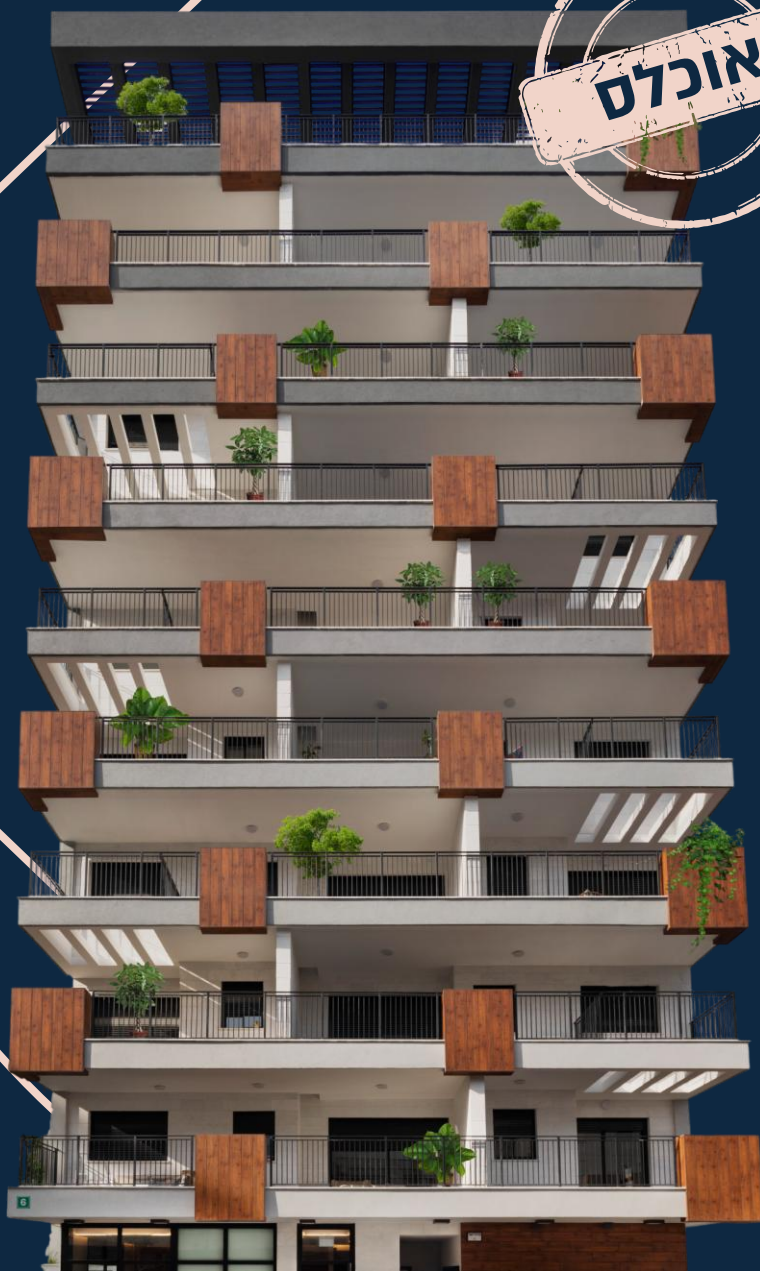
# עוז נדל"ן

יוזמים ומקיימים



עוז הינה חברה יזמית-קבלנית הפועלת בתחום ההתחדשות העירונית למעלה מ־13 שנים ומתמחה בפרויקטי פינוי בינוי ותמ"א 38/2 באזורי ביקוש.

לחברה זרוע קבלנית (עוז בניה) בעלת סיווג קבלני ג'4, וצוות הנדסי ומקצועי בתחום הבניה.



# העסקה

## מימון הפעילות

פרופדו תממן את פעילות עוז בהלוואות בעלים בריבית פריים+5%, ביחס של 75% פרופדו - 25% המייסד, עם מנגנוני דילול והלוואת בעלים חריגה.

בנוסף פרופדו תהיה ערבה (ביחד ו/או לחוד) להתחייבויות עוז ככל שתידרש ע"י גופים מממנים.

## מבנה העסקה

### הקצאת מניות:

לפרופדו יוקצו 49% מהון המניות של עוז, עם אופציות הגדלה ל-100%.

### ניהול אסטרטגי:

פרופדו תוביל את מלוא ההיבטים האסטרטגיים לרבות: תקציב ומימון הפעילות, ספקים עיקריים, מינויים, בחירת פרויקטים ותכנון הפורטפוליו וכיו"ב.

## יתרונות העסקה

יתרון סינרגטי-ביצועי: עוז תתמודד לספק את שירותי הביצוע בכלל פרויקטי פרופדו בתנאים תחרותיים ובכל מקרה במחיר שלא יעלה על  $cost+10\%$ .  
בשלות הצבר: לעוז 6 פרויקטים בשלבי בשלות מתקדמים, ביניהם פרויקט פינוי בינוי ברח' תרצה-מולכו, ר"ג, הכולל 125 יח"ד להקמה (מתוכן 90 יח"ד לשיווק), בעל תב"ע מאושרת.

# רשימת הפרויקטים – עוז נדל"ן\*

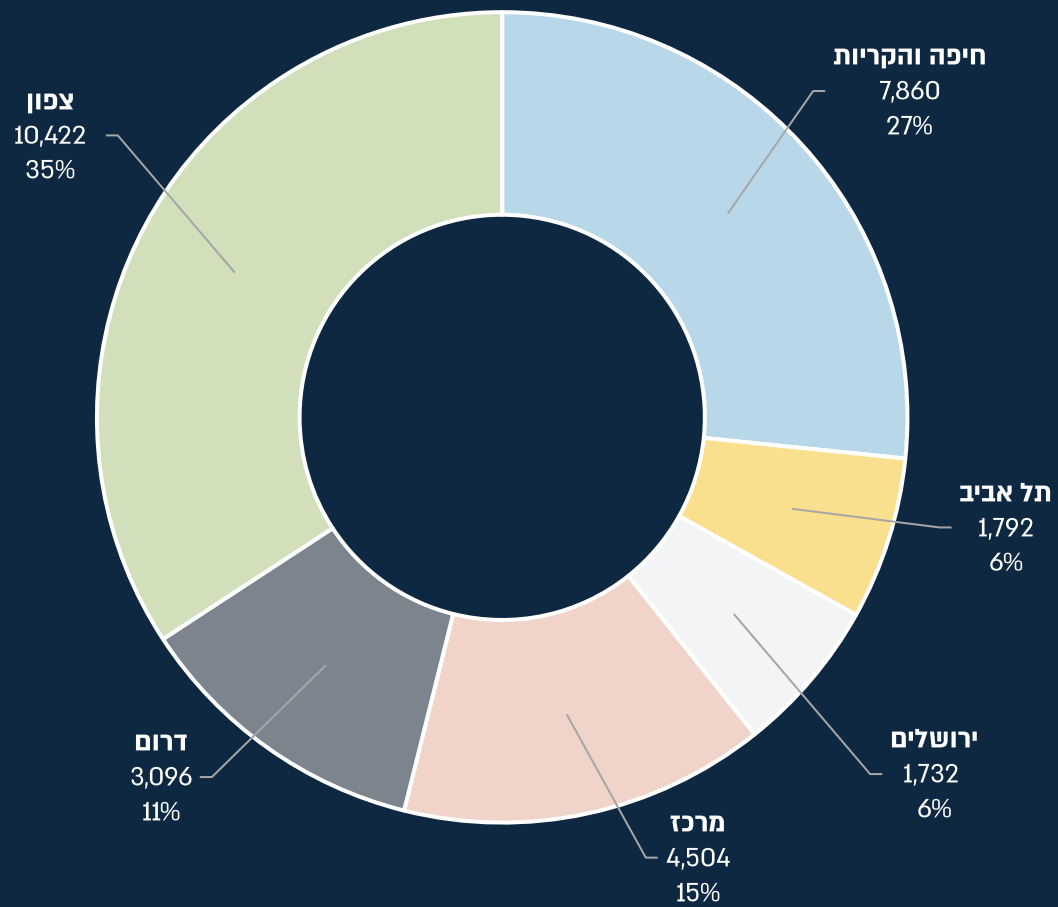
פרויקט	סוג הפרויקט	סטטוס תכנוני	צפי תחילת ביצוע	צפי סיום ביצוע	יח"ד להקמה	יח"ד יזם	הכנסות חזויות (100% אלפי ₪)	רווח גולמי חזוי (100% אלפי ₪)	עודפים חזויים (100% אלפי ₪)
עוזיאל 151 רמת גן	תמ"א 38/2	בביצוע 83%	Q3/2024	Q4/2026	23	15	44,677	6,539	4,933
רוטנברג מחניים** רמת גן	תמ"א 38/2	התקבל היתר – בתהליך פינוי	Q3/2026	Q4/2029	68	44	125,483	27,113	27,182
תרצה 1 מולכו 4 רמת גן	פינוי בינוי	תבע מאושרת, לקראת היתר	Q3/2028	Q2/2032	125	90	272,742	59,024	80,026
מלל 11 רמת גן	תמ"א 38/2	הוגשה בקשה	Q2/2028	Q4/2030	17	10	36,898	8,182	11,002
המעין 31 גבעתיים	תמ"א 38/2	הכנת בקשה	Q4/2028	Q1/2031	31	19	68,919	15,623	20,848
יעל הגיבורה רמת גן	פינוי בינוי	ועדה מקומית – תב"ע	Q4/2031	Q2/2035	111	71	203,483	39,978	56,222
סה"כ					375	249	752,202	156,459	200,213

\*האמור ביחס לעסקת עוז נדל"ן במצגת כפוף לדיווח מיידי של החברה מיום 29 במאי 2026 מס' אסמכתא 050805-01-2026. נתונים שמאיים שנערכו במסגרת בדיקת הנאותות וטרם בוקרו. נתוני הרווח הגולמי ללא הפחתת עודפי עלות. \*\*חלק עוז נדל"ן בפרויקט הינו 71.5%, הנתונים המוצגים הינם לפי 100%.



# יוזמים בפרויסה ארצות

# פרופדו בפריסה ארצית\*



\*יח"ד להקמה. ראו הערת שוליים בשקופית 3.



# איתנות פיננסית

# בעלי השליטה



**אלון קסל**  
דירקטור

כלכלן, בעל 30 שנות ניסיון בייזום, השבחה וניהול פרויקטים בנדל"ן. ממייסדי ובעלי השליטה בדוראל אנרגיה.



**פליג דודוביץ**  
מנכ"ל

עורך דין, תואר ראשון (בהצטיינות) במשפטים וחשבונאות מאוניברסיטת תל אביב, מרצה באוניברסיטת רייכמן, ומתמחה לשעבר בבית המשפט העליון.



**דורי דודוביץ**  
יו"ר

שמאי מקרקעין, בעל 30 שנות ניסיון בייזום, השבחה וניהול פרויקטים בנדל"ן. ממייסדי ובעלי השליטה בדוראל אנרגיה, היוזמת פרויקטי אנרגיה מתחדשת בישראל, ארה"ב ואירופה ונסחרת בת"א-90.



# הרחבת מקורות ההון והמימון\*

גיוון וחיזוק מקורות ההון והמימון של החברה

מדצמבר 2025: **גיוסי הון** בסך מצטבר של כ-60 מיליון ₪

השתתפות **בעלי השליטה** בגיוסי ההון בהיקף של כ-20 מיליון ₪

הרחבת **סדרת אג"ח א** בהיקף של כ-17 מיליון ₪ (עד למיצוי היקף הסדרה בסך 80 מיליון ₪)

העמדת **מסגרת אשראי** לחברה כלולה על סך של כ-50 מיליון ₪ מגוף מוסדי

הבטחת מסגרת אשראי על סך **60 מיליון ₪** על ידי בעלי השליטה בתנאי הלוואה מזכה

# מצוינות בכל שרשרת הערך

## GLM ישראל

נרכשה בשנת 2024 < 49% בשרשור עם אופציות עליה ל-100%  
1,582 יח"ד להקמה בייזום.



## ניוטאון

נרכשה בשנת 2023 < 100% בשרשור  
681 יח"ד להקמה בייזום.



## ROM מקבוצת פרופדו

נרכשה בשנת 2025 < 60%-67% בשרשור עם אופציות עליה ל-100%  
7,987 יח"ד להקמה בייזום.



## קבוצת יושפה

נרכשה בשנת 2024 < 25.5% בשרשור עם אופציות עליה ל-50%  
1,473 יח"ד להקמה בייזום.



## דוראל נדל"ן מקבוצת פרופדו

נרכשה בשנת 2023 < 100% בשרשור  
7,194 יח"ד להקמה בייזום.



## מידר התחדשות עירונית

נרכשה בשנת 2025 < 49% בשרשור עם אופציות עליה ל-100%  
10,489 יח"ד להקמה בייזום.



## עוז נדל"ן\*\*

נרכשה בשנת 2026 < 49% בשרשור עם אופציות עליה ל-100%  
483 יח"ד להקמה בייזום.



# חברות הקבוצה\*

\*ראו הערת שוליים בשקופית 3.

\*\*\*האמור ביחס לעסקת עוז נדל"ן במצגת כפוף לדיווח מידי של החברה מיום 29 במאי 2026 מס' אסמכתא 050805-01-2026.

# פרויקטים נבחרים שאוכלסו בחברות הקבוצה

אוכלס

2020



אלעד  
רמת גן

עוז נדל"ן  
יוזמים ומקיימים

אוכלס

2023



כצלנסון  
גבעתיים

GLM ישראל

אוכלס

2019



רבי חנינא  
תל אביב-יפו

GLM ישראל

אוכלס

2023



טרומפלדור  
הוד השרון

NEWTOWN  
פנים חדשות לעיר

אוכלס

2023



החשמונאים  
רמת גן

GLM ישראל

אוכלס

2025



זכרון יעקב  
תל אביב-יפו

YOSHPE  
GROUP

אוכלס

2012



הכנסת הגדולה  
תל אביב-יפו

דוראל  
נדל"ן מקצועית פתוח

אוכלס

2025



חצור 15/עוזיאל 7  
רמת גן

עוז נדל"ן  
יוזמים ומקיימים

# פרויקטים נבחרים שאוכלסו בחברות הקבוצה

אוכלס

2016



בן גמליאל  
תל אביב-יפו

GLM ישראל

אוכלס

2016




האשל  
רמת גן

YOSHPE GROUP

אוכלס

2021



הגדוד העברי  
תל אביב-יפו

GLM ישראל

אוכלס

2018



יגאל אלון  
הרצליה

YOSHPE GROUP

אוכלס

2025



הגר"א  
תל אביב-יפו

GLM ישראל

אוכלס

2019



העצמאות  
יהוד

GLM ישראל

אוכלס

2019



תרצה  
רמת גן

עוז נדל"ן  
יוזמים ומקיימים

אוכלס

2025



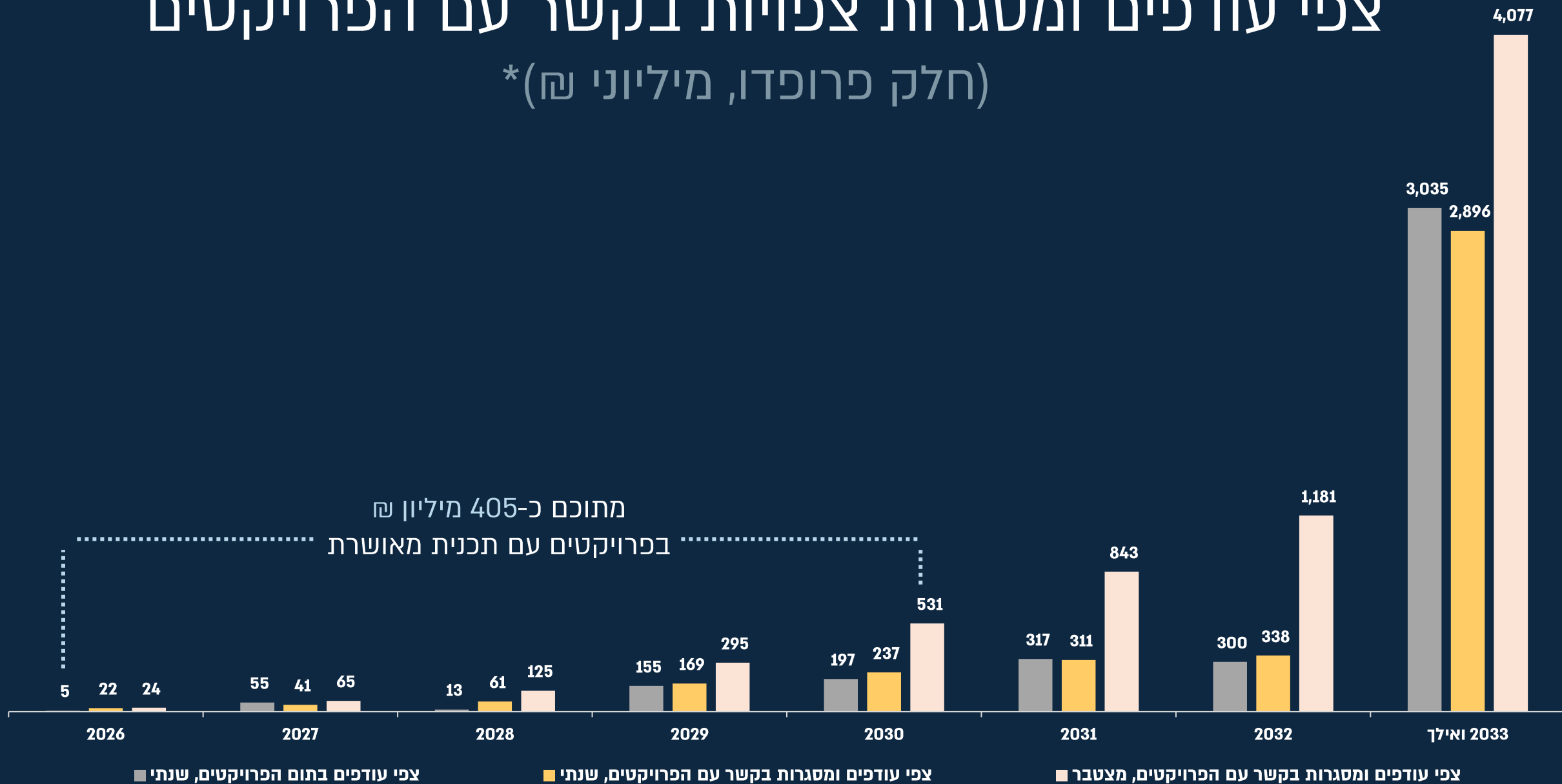
מוזיר  
תל אביב-יפו

YOSHPE GROUP

# הפרויקטים

# צפי עודפים ומסגרות צפויות בקשר עם הפרויקטים

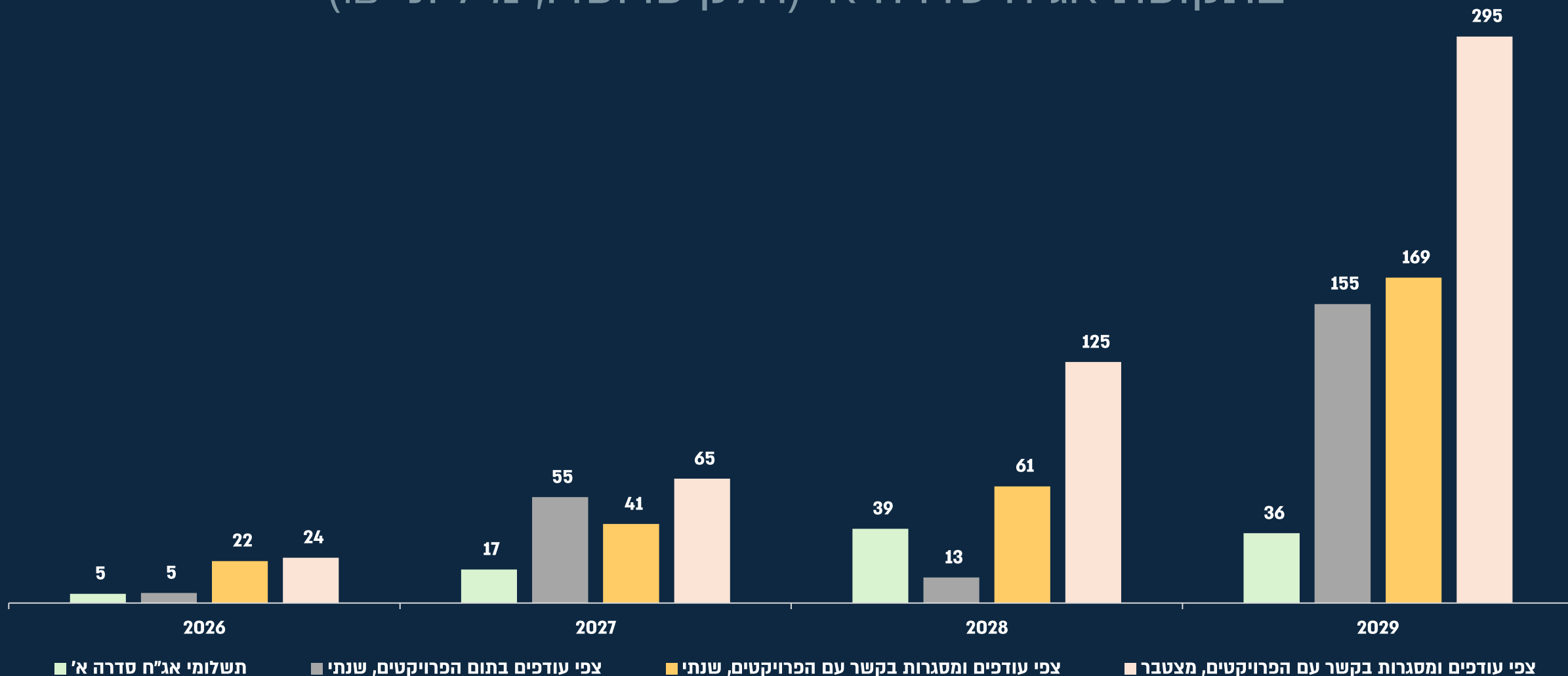
(חלק פרופדו, מיליוני ₪)\*



\*ראו הערת שוליים 3. "צפי עודפים ומסגרות בקשר עם הפרויקטים" משמעם: עודפים בתוספת מזמנים אשר להערכת החברה ניתן לקבלם בקשר עם הפרויקטים, בין היתר באמצעות שעבוד עודפי הפרויקטים, לרבות בדרך של מסגרות אשראי מובטחות בעודפי הפרויקטים ו/או "הלוואות טרום ליווי" אשר תועמדה על חשבון עודפי הפרויקטים וכיוצא באלו.

# צפי עודפים ומסגרות צפיות בקשר עם הפרויקטים

בתקופת אג"ח סדרה א' (חלק פרופדו, מיליוני ₪)\*



\*ראו הערת שוליים 3. "צפי עודפים ומסגרות בקשר עם הפרויקטים" משמעם: עודפים בתוספת מזומנים אשר להערכת החברה ניתן לקבלם בקשר עם הפרויקטים, בין היתר באמצעות שעבוד עודפי הפרויקטים, לרבות בדרך של מסגרות אשראי מובטחות בעודפי הפרויקטים ו/או "הלוואות טרום ליווי" אשר תועמדה על חשבון עודפי הפרויקטים וכיוצא באלו.

# פרויקטים בביצוע ושיווק\*

(1 מתוך 2)

פרויקט	סוג פרויקט	מועד התחלה	מועד סיום משוער	יח"ד להקמה	יח"ד לשיווק	יח"ד שנמכרו	שיעור מכירות ליום 28/5/2026	שיעור ביצוע ליום 31/03/2026	מחיר למטר (ללא מע"מ)	הכנסות חזויות	שיעור רווח גולמי מהכנסות	חלק פרופדו בהנחת מימוש האופציה	חלק פרופדו ברווח הגולמי שנתר להכיר שנתר להכיר (אלפי ₪)	חלק פרופדו ברווח הגולמי שנתר להכיר בהפחתת עודפי עלות (אלפי ₪)	חלק פרופדו בעודפי הפרויקט (אלפי ₪)
<b>פראנקל 8</b> תל אביב	קומבינציה	Q1/2023	Q3/2026	8	8	8	100%	98%	36,000	44,812	25%	38%	73	73	2,908
<b>הרב חבה 23</b> רמת גן	תמ"א 38/2	Q1/2022	Q2/2026	16	16	24	100%	100%	31,000	35,056	2%	100%	1	1	2,313
<b>ארלוזורוב 5-7</b> בת ים	תמ"א 38/2	Q4/2024	Q4/2027	19	48	72	40%	19%	22,000	149,917	21%	100%	28,146	14,051	25,287
<b>מרים החשמונאית 22-24</b> תל אביב	תמ"א 38/2	Q1/2023	Q1/2027	12	15	30	80%	67%	61,000	96,903	19%	50%	4,356	1,141	12,383
<b>פינלס 10</b> תל אביב	תמ"א 38/2	Q1/2024	Q4/2027	14	15	26	93%	38%	59,000	70,013	16%	50%	4,024	1,113	6,588
<b>סמאטס 20</b> תל אביב	תמ"א 38/2	Q4/2024	Q4/2027	7	14	29	50%	45%	60,000	98,689	21%	50%	7,950	4,172	10,804

# פרויקטים בביצוע ושיווק\*

(2 מתוך 2)

פרויקט	סוג פרויקט	מועד התחלה	מועד סיום משוער	יח"ד להקמה	יח"ד לשיווק	יח"ד שנמכרו	שיעור מכירות ליום 28/05/2026	שיעור ביצוע ליום 31/03/2026	מחיר למטר (ללא מע"מ)	הכנסות חזויות	שיעור רווח גולמי מהכנסות	חלק פרופדו בהנחת מימוש האופציה	חלק פרופדו ברווח הגולמי שנותר להכיר (אלפי ₪)	חלק פרופדו ברווח הגולמי שנותר להכיר בהפחתת עודפי עלות (אלפי ₪)	חלק פרופדו בעודפי הפרויקט (אלפי ₪)
<b>זלוציסטי 4</b> תל אביב	תמ"א 38/2	Q1/2026	Q4/2028	22	10	2	20%	2%	57,000	60,220	17%	50%	5,173	647	6,703
<b>רמז 27</b> תל אביב	תמ"א 38/2	Q1/2026	Q4/2028	22	10	5	50%	1%	47,000	61,893	16%	50%	4,817	1,985	6,583
<b>סוטין 10</b> תל אביב	תמ"א 38/2	Q2/2026	Q1/2029	22	9	3	33%	0%	63,000	68,060	24%	50%	8,241	3,513	9,752
<b>בני הנביאים 20</b> רמת גן	תמ"א 38/2	Q2/2026	Q2/2029	38	26	14	54%	0%	28,000	68,689	23%	100%	15,809	15,809	14,579
<b>הירקון 146</b> תל אביב	תמ"א 38/2	Q3/2026	Q2/2029	25	10	1	10%	0%	86,000	84,763	20%	50%	8,611	5,019	11,778
<b>קוסובסקי 36-38</b> תל אביב	תמ"א 38/2	Q2/2026	Q3/2029	56	28	4	14%	0%	61,000	140,222	19%	50%	13,353	6,549	19,160
<b>סה"כ</b>	<b>12</b>			<b>374</b>	<b>209</b>	<b>105</b>				<b>979,237</b>			<b>100,554</b>	<b>54,073</b>	<b>128,838</b>

# פרויקטים עם היתר בניה בתנאים (החלטת ועדה)\* (1 מתוך 3)

פרויקט	סוג הפרויקט	צפי תחילת ביצוע	צפי סיום ביצוע	מחיר למ"ר (ללא מע"מ)	יח"ד להקמה	יח"ד יזם	הכנסות חזויות (אלפי ₪)	רווח גולמי חזוי (אלפי ₪)	רווח גולמי מהכנסות	שיעור רווח גולמי	חלק פרופדו בהנחת מימוש אופציה	חלק פרופדו ברווח הגולמי (אלפי ₪)	חלק פרופדו בהפחתת עלות (אלפי ₪)	חלק פרופדו בעודפי הפרויקט (אלפי ₪)
<b>ד"ר סטופ</b> נתניה	פינוי בינוי	Q4/2026	Q4/2030	25,000	132	100	301,325	61,894	21%	100%	61,894	61,894	78,988	
<b>ז'בוטינסקי 15</b> גבעתיים	תמ"א 38/2	Q4/2026	Q4/2029	35,000	38	21	80,364	15,535	19%	100%	15,535	15,535	20,270	
<b>הרב חבה 21</b> רמת גן	תמ"א 38/2	Q2/2027	Q2/2030	35,000	26	15	45,004	12,507	28%	100%	12,507	12,507	12,055	
<b>ליכסקי 11</b> תל אביב	תמ"א 38/2	Q3/2026	Q2/2029	62,000	27	12	87,271	18,302	21%	50%	9,151	2,965	12,438	
<b>זלוצינטי 10</b> תל אביב	תמ"א 38/2	Q4/2026	Q3/2029	58,000	26	14	67,822	14,531	21%	50%	7,266	3,527	9,909	
<b>ז'בוטינסקי 99</b> תל אביב	תמ"א 38/2	Q4/2026	Q4/2029	59,000	28	16	79,858	17,873	22%	50%	8,936	4,688	12,042	
<b>רמז 24</b> תל אביב	תמ"א 38/2	Q1/2027	Q4/2029	61,000	28	12	60,702	8,453	14%	50%	4,227	2,761	7,213	

# פרויקטים עם היתר בניה בתנאים (החלטת ועדה)\* (2 מתוך 3)

פרויקט	סוג הפרויקט	צפי תחילת ביצוע	צפי סיום ביצוע	מחיר למ"ר (ללא מע"מ)	יח"ד להקמה	יח"ד יזם	הכנסות חזויות (אלפי ₪)	רווח גולמי חזוי (100%, אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מהכנסות	חלק פרופדו בהנחת מימוש אופציה	חלק פרופדו ברווח הגולמי (אלפי ₪)	חלק פרופדו ברווח הגולמי בהפחתת עודפי עלות (אלפי ₪)	חלק פרופדו בעודפי הפרויקט (אלפי ₪)
<b>בלוך 15</b> תל אביב	תמ"א 38/2	Q1/2027	Q4/2029	61,000	21	10	49,782	8,794	18%	50%	4,397	2,740	6,797
<b>הלסינקי 17</b> תל אביב	תמ"א 38/2	Q1/2027	Q4/2029	60,000	23	10	70,806	15,854	22%	50%	7,927	3,907	11,135
<b>בארי 5</b> תל אביב	תמ"א 38/2	Q1/2027	Q4/2029	63,000	41	17	103,921	17,715	17%	50%	8,857	6,006	13,963
<b>שטריקר 11</b> תל אביב	תמ"א 38/2	Q1/2027	Q1/2030	63,000	18	10	55,953	9,683	17%	50%	4,842	3,771	7,585
<b>כרופסור שור 25</b> תל אביב	תמ"א 38/2	Q2/2027	Q1/2030	62,000	28	15	64,201	11,286	18%	50%	5,643	4,002	8,746
<b>רמברנדט 6</b> תל אביב	תמ"א 38/2	Q1/2027	Q4/2029	57,000	16	8	47,250	8,127	17%	50%	4,064	2,624	6,381

# פרויקטים עם היתר בניה בתנאים (החלטת ועדה)\* (3 מתוך 3)

פרויקט	סוג הפרויקט	צפי תחילת ביצוע	צפי סיום ביצוע	מחיר למ"ר (ללא מע"מ)	יח"ד להקמה	יח"ד יזם	הכנסות חזויות (אלפי ₪)	רווח גולמי חזוי (אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מהכנסות	חלק פרופדו בהנחת מימוש אופציה	חלק פרופדו ברווח הגולמי (אלפי ₪)	חלק פרופדו ברווח הגולמי בהפחתת עודפי עלות (אלפי ₪)	חלק פרופדו בעודפי הפרויקט (אלפי ₪)
<b>בלוך 29</b> תל אביב	תמ"א 38/2	Q2/2027	Q1/2030	62,000	15	7	44,884	8,407	19%	50%	4,203	2,940	6,355
<b>דוד ילין 1-3</b> תל אביב	תמ"א 38/2	Q2/2027	Q2/2030	59,000	28	12	85,464	16,271	19%	50%	8,135	6,618	12,216
<b>בילטמור 6</b> תל אביב	תמ"א 38/2	Q3/2027	Q1/2030	63,000	16	8	62,919	12,833	20%	50%	6,417	5,331	9,376
<b>הלסינקי 23</b> תל אביב	תמ"א 38/2	Q2/2027	Q2/2030	54,000	25	13	63,827	13,038	20%	50%	6,519	6,519	9,582
<b>סה"כ</b>	<b>17</b>				<b>536</b>	<b>300</b>	<b>1,371,353</b>	<b>271,103</b>			<b>180,520</b>	<b>138,147</b>	<b>245,051</b>

(1 מתוך 2)

# פרויקטים עם תכנית בתוקף\*

פרויקט	סוג הפרויקט	צפי תחילת ביצוע	צפי סיום ביצוע	מחיר למ"ר (ללא מע"מ)	יח"ד להקמה	יח"ד יזם	הכנסות חזויות ,100% (אלפי ₪)	רווח גולמי חזוי ,100% (אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מהכנסות	חלק פרופדו בהנחת מימוש אופציה	חלק פרופדו ברווח הגולמי (אלפי ₪)	חלק פרופדו בהפחתת עודפי עלות (אלפי ₪)	חלק פרופדו בעודפי הפרויקט (אלפי ₪)
הרא"ה 239 רמת גן	תמ"א 38/2	Q4/2028	Q4/2031	32,000	23	14	35,452	8,150	23%	100%	8,150	7,347	9,885
זלמן ארן 15-19 חולון	תמ"א 38/2	Q3/2029	Q3/2032	27,000	84	48	119,396	22,532	19%	100%	22,532	22,532	31,226
פינסק פתח תקווה	תמ"א 38/2	Q2/2030	Q2/2033	23,000	53	37	68,746	16,815	24%	100%	16,815	16,105	17,746
הדגנים גבעתיים	תמ"א 38/2	Q4/2028	Q4/2031	39,000	55	32	95,038	21,038	22%	100%	21,038	21,038	26,521
הרצל 29-31 רמת גן	תמ"א 38/2	Q4/2030	Q4/2033	27,000	39	24	74,712	14,651	20%	100%	14,651	14,651	19,767
מתחם אילת 72-74 חולון	פינוי בינוי	Q4/2028	Q2/2032	28,000	154	118	312,799	53,432	17%	50%	53,432	25,029	41,255
אנטיגונוס 3 תל אביב	תמ"א 38/2	Q3/2027	Q4/2030	62,000	22	10	63,415	10,878	17%	50%	10,878	5,439	8,647
מתחם אלי כהן הרצליה	תמ"א 38/2	Q1/2028	Q3/2030	36,000	47	29	107,618	22,362	21%	50%	22,362	11,181	16,028
אנטוקולסקי 13 תל אביב	תמ"א 38/2	Q2/2028	Q1/2031	58,000	18	10	51,389	9,484	18%	50%	9,484	4,742	7,213
קוסובסקי 14 תל אביב	תמ"א 38/2	Q4/2028	Q4/2031	60,000	28	16	84,033	16,291	19%	50%	16,291	8,146	12,134
מונטיפיורי 8,10,12,14 ראשון לציון	פינוי בינוי	Q1/2029	Q1/2033	27,000	116	81	228,288	45,425	20%	100%	45,425	45,425	59,703

\*ראו הערת שוליים בשקופית 3

(2 מתוך 2)

# פרויקטים עם תכנית בתוקף\*

פרויקט	סוג הפרויקט	צפי תחילת ביצוע	צפי סיום ביצוע	מחיר למ"ר (ללא מע"מ)	יח"ד להקמה	יח"ד יזם	הכנסות חזויות (אלפי ₪)	רווח גולמי חזוי (אלפי ₪)	רווח גולמי מהכנסות	חלק פרופדו בהנחת מימוש האופציה	חלק פרופדו ברווח הגולמי (אלפי ₪)	חלק פרופדו בהפחתת עודפי עלות (אלפי ₪)	חלק פרופדו בעודפי הפרויקט (אלפי ₪)
<b>שרת 39</b> תל אביב	תמ"א 38/2	Q4/2028	Q2/2031	62,000	22	10	76,614	14,807	19%	50%	7,403	11,172	
<b>אבן גבירול 168</b> תל אביב	תמ"א 38/2	Q4/2028	Q4/2031	54,000	72	41	186,784	34,199	18%	50%	17,099	25,714	
<b>אונקולוס 13</b> תל אביב	תמ"א 38/2	Q4/2028	Q4/2031	58,000	28	12	81,017	14,258	18%	50%	7,129	11,199	
<b>שאול חניה</b> חיפה	חלופת שקד	Q3/2027	Q1/2030	25,000	32	20	49,432	9,339	19%	50%	4,669	6,609	
<b>שמעוני</b> רחובות	חלופת שקד	Q2/2029	Q1/2032	28,000	50	32	80,941	14,908	18%	50%	7,454	10,592	
<b>גבעתי 53-57</b> רמת גן	תמ"א 38/2	Q2/2029	Q2/2032	28,000	54	36	137,034	25,919	19%	85%	22,031	30,867	
<b>גורדון 39</b> גבעתיים	חלופת שקד	Q3/2028	Q3/2031	28,000	20	11	44,846	10,843	24%	100%	10,843	14,534	
<b>אוליפנט 9</b> תל אביב	חלופת שקד	Q4/2028	Q4/2031	58,000	25	9	39,791	8,960	23%	100%	8,960	10,251	
<b>קינג ג'ורג' 68</b> תל אביב	חלופת שקד	Q4/2028	Q4/2031	59,000	23	5	35,388	8,451	24%	100%	8,451	9,211	
<b>דניאל 28</b> בת-ים	חלופת שקד	Q2/2029	Q2/2032	27,000	26	17	36,812	9,524	26%	100%	9,524	9,883	
<b>סה"כ</b>	<b>21</b>				<b>991</b>	<b>612</b>	<b>2,009,545</b>	<b>392,266</b>			<b>288,398</b>	<b>390,157</b>	

\*ראו הערת שוליים בשקופית 3

# פרויקטים בתכנון לאחר השגת רוב נדרש\*

(1 מתוך 4)

פרויקט	סוג הפרויקט	צפי תחילת ביצוע	צפי סיום ביצוע	מחיר למ"ר (ללא מע"מ)	יח"ד להקמה	יח"ד יזם	הכנסות חזויות (אלפי ₪)	רווח גולמי חזוי (אלפי ₪)	רווח גולמי מהכנסות	שיעור רווח גולמי	חלק פרופדו בהנחת מימוש אופציה	חלק פרופדו ברווח הגולמי (אלפי ₪)	חלק פרופדו בהפחתת עודפי עלות (אלפי ₪)	חלק פרופדו בעודפי הפרויקט (אלפי ₪)
<b>הרבי מבכרך 37</b> תל אביב	קומבינציה	Q3/2028	Q3/2031	57,000	37	17	85,500	21,293	25%	100%	21,293	19,780	24,942	
<b>צביה לובטקין</b> תל אביב	פינוי בינוי	Q4/2028	Q4/2031	29,000	240	144	339,931	63,935	19%	100%	63,935	57,852	87,001	
<b>רש"י 22</b> תל אביב	קומבינציה	Q4/2027	Q4/2030	55,000	8	4	20,086	4,577	23%	100%	4,577	3,810	6,436	
<b>חובבי ציון 12-14</b> פתח תקווה	קומבינציה	Q4/2027	Q4/2030	28,000	30	21	53,218	8,121	15%	100%	8,121	5,962	14,099	
<b>הגדוד העברי 20+22</b> בת-ים	חלופת שקד	Q3/2028	Q3/2031	29,000	50	32	80,028	18,148	23%	100%	18,148	16,668	22,316	
<b>אמיר 1-5</b> רמת גן	פינוי בינוי	Q1/2030	Q1/2033	35,000	56	36	114,255	25,420	22%	100%	25,420	23,447	31,448	
<b>בלפור 20 וארלוזורוב 3</b> בת ים	פינוי בינוי	Q3/2030	Q3/2033	30,000	117	75	186,864	52,752	28%	100%	52,752	52,724	50,645	
<b>בועז 8</b> רמת גן	תמ"א 38/2	Q4/2029	Q4/2032	34,000	17	11	36,587	6,332	17%	100%	6,332	6,332	9,353	

# פרויקטים בתכנון לאחר השגת רוב נדרש\*

(2 מתוך 4)

פרויקט	סוג הפרויקט	צפי תחילת ביצוע	צפי סיום ביצוע	מחיר למ"ר (ללא מע"מ)	יח"ד להקמה	יח"ד יזם	הכנסות חזויות, 100% (אלפי ₪)	רווח גולמי חזוי, 100% (אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מהכנסות	חלק פרופדו בהנחת מימוש אופציה	חלק פרופדו ברווח הגולמי (אלפי ₪)	חלק פרופדו בהפחתת עודפי עלות (אלפי ₪)	חלק פרופדו בעודפי הפרויקט (אלפי ₪)
<b>בן גוריון</b> רמת גן	פינוי בינוי	Q3/2029	Q4/2032	31,000	84	60	174,000	41,746	24%	100%	41,746	41,746	49,050
<b>הזוהר 41</b> תל אביב	תמ"א 38/2	Q1/2029	Q4/2031	51,000	27	15	69,634	12,457	18%	100%	12,457	12,457	20,042
<b>שני אליהו</b> אשקלון	פינוי בינוי	Q4/2031	Q4/2036	16,000	726	598	1,300,674	259,069	20%	100%	259,069	259,069	354,772
<b>העצמאות</b> מגדל העמק	פינוי בינוי	Q2/2031	Q2/2037	14,000	1080	915	1,215,680	209,227	17%	100%	209,227	209,227	317,201
<b>מתחם העם הצרפתי</b> רמת גן	פינוי בינוי	Q4/2028	Q4/2031	36,000	74	45	166,650	35,661	21%	50%	17,830	15,353	25,084
<b>מתחם הרימון</b> רמת גן	פינוי בינוי	Q2/2030	Q4/2033	37,000	174	111	392,671	77,671	20%	50%	38,836	37,372	57,180
<b>מתחם בכור שטרית</b> נתניה	פינוי בינוי	Q2/2030	Q4/2033	26,000	92	68	201,627	36,670	18%	35%	12,834	12,834	19,592

\*פרויקט שני אליהו הנו בשלב חתימות מתקדם לקראת השגת רוב נדרש. ראו הערת שוליים בשקופית 3.

# פרויקטים בתכנון לאחר השגת רוב נדרש\*

(3 מתוך 4)

פרויקט	סוג הפרויקט	צפי תחילת ביצוע	צפי סיום ביצוע	מחיר למ"ר (ללא מע"מ)	יח"ד להקמה	יח"ד יזם	הכנסות חזויות,100%) (אלפי ₪)	רווח גולמי חזוי,100%) (אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מהכנסות	חלק פרופדו בהנחת מימוש אופציה	חלק פרופדו ברווח הגולמי (אלפי ₪)	חלק פרופדו ברווח הגולמי בהפחתת עודפי עלות (אלפי ₪)	חלק פרופדו בעודפי הפרויקט (אלפי ₪)
<b>מתחם ביאליק-הרשת</b> בת-ים	פינוי בינוי	Q1/2030	Q1/2033	27,000	148	85	266,495	46,038	17%	25%	11,509	11,509	17,641
<b>שרת 80</b> תל-אביב	הריסה ובנייה מחדש	Q4/2029	Q4/2032	60,000	22	10	72,954	14,936	20%	50%	7,468	7,468	10,912
<b>מגדלי השישה (ארמון הנציב)</b> ירושלים	פינוי בינוי	Q3/2028	Q4/2034	27,000	880	701	2,120,756	481,469	23%	50%	240,734	235,191	250,821
<b>יוספטל מערב</b> קריית אתא	פינוי בינוי	Q1/2031	Q2/2037	16,000	2,179	1,873	3,293,767	632,800	19%	100%	632,800	619,888	702,107
<b>טביב וז'בוטינסקי</b> קריית אתא	פינוי בינוי	Q2/2031	Q3/2036	16,000	778	670	1,170,153	243,353	21%	100%	243,353	238,374	261,424
<b>דרך עכו</b> קריית ביאליק	פינוי בינוי	Q4/2029	Q4/2033	17,000	168	138	271,848	58,043	21%	50%	29,021	29,018	38,150
<b>הנרייטה סאלד</b> קריית אתא	פינוי בינוי	Q4/2030	Q1/2036	16,000	703	605	1,090,245	215,234	20%	100%	215,234	211,249	240,872

# פרויקטים בתכנון לאחר השגת רוב נדרש\*

(4 מתוך 4)

פרויקט	סוג הפרויקט	צפי תחילת ביצוע	צפי סיום ביצוע	מחיר למ"ר (ללא מע"מ)	יח"ד להקמה	יח"ד יזם	הכנסות חזויות (אלפי ₪)	רווח גולמי חזוי (100%, אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מהכנסות	חלק פרופדו בהנחת מימוש אופציה	חלק פרופדו ברווח הגולמי (אלפי ₪)	חלק פרופדו ברווח הגולמי בהפחתת עודפי עלות (אלפי ₪)	חלק פרופדו בעודפי הפרויקט (אלפי ₪)
<b>אלופי צה"ל</b> חולון	פינוי בינוי	Q2/2029	Q2/2033	25,000	214	153	362,500	58,992	16%	100%	58,992	58,992	103,675
<b>גביזון 3-5-7 הבוסם 72-74</b> תל אביב	פינוי בינוי	Q2/2029	Q2/2032	30,000	165	117	326,225	53,146	16%	100%	53,146	48,267	86,181
<b>מעפילי אגוז 71</b> תל אביב	פינוי בינוי	Q2/2029	Q2/2032	30,000	36	22	67,805	20,072	30%	100%	20,072	19,168	20,497
<b>סד' ירושלים</b> קריית ים	פינוי בינוי	Q3/2031	Q3/2035	15,000	1,240	1,040	1,233,077	250,081	20%	100%	250,081	249,404	338,829
<b>מצדה 51-57</b> באר שבע	פינוי בינוי	Q4/2031	Q4/2035	14,800	378	324	408,400	79,984	20%	100%	79,984	79,984	109,197
<b>שפרעם 2-8</b> קריית ביאליק	פינוי בינוי	Q4/2031	Q4/2034	18,700	220	184	343,260	63,554	19%	49%	31,141	31,141	43,860
<b>סה"כ</b>	<b>28</b>				<b>9,943</b>	<b>8,074</b>	<b>15,464,890</b>	<b>3,090,781</b>			<b>2,666,112</b>	<b>2,614,286</b>	<b>3,313,327</b>

\*ראו הערת שוליים בשקופית 3

# פרויקטים נבחרים\*

4

# ארלוזורוב 5-7 בת-ים

תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש)

גיבוש הסכם	72	סה"כ יח'
זכיה במכרז	24	יח' קיימות
רוב דרוש	48	יח' יזם
לקראת הגשה	2024	מועד עליה לקרקע
הוגש לעירייה	149,917 אלפי ₪	צפי הכנסות
לקראת אישור ועדה	31,369 אלפי ₪	צפי רווח גולמי
התקבל היתר בתנאים	21%	שיעור רווח גולמי מהכנסות
לאחר היתר ופינוי דיירים		
שיווק		
ביצוע		
טופס 4/מסירה		

הפרויקט מוחזק תחת קבוצת ג'י אל אמ ישראל  
(חלק פרופדו בשרשור 49%)



# ד"ר סטופ 4

## נתניה

### פינוי ובינוי

- גיבוש הסכם
- זכיה במכרז
- רוב דרוש
- לקראת הגשה
- הוגש לעירייה
- לקראת אישור ועדה
- התקבל היתר בתנאים**
- לאחר היתר ופינוי דיירים
- שיווק
- ביצוע
- טופס 4/מסירה

סה"כ יח'	132
יח' קיימות	32
יח' יזם	100
מועד צפוי לעליה לקרקע	2026
צפי הכנסות	301,325 אלפי ₪
צפי רווח גולמי	61,894 אלפי ₪
שיעור רווח גולמי מהכנסות	21%

הפרויקט מוחזק תחת ניוטאון אחזקות בע"מ (חלק חברה בשרשור 100%)



פנים חדשות לעיר



# בני הנביאים 20 רמת גן

תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש)

סה"כ יח'	38
יח' קיימות	12
יח' יזם	26
מועד צפוי לעליה לקרקע	2026
צפי הכנסות	68,689 אלפי ₪
צפי רווח גולמי	15,809 אלפי ₪
שיעור רווח גולמי מהכנסות	23%

הפרויקט מוחזק תחת ניוטאון אחזקות בע"מ  
(חלק חברה בשרשור 100%)

**NEWTOWN**  
פנים חדשות לעיר



גיבוש הסכם

זכיה במכרז

רוב דרוש

לקראת הגשה

הוגש לעירייה

לקראת אישור ועדה

התקבל היתר  
בתנאים

לאחר היתר  
ופינוי דיירים

שיווק

ביצוע

טופס 4/מסירה

# מרים החשמונאית 22-24 תל אביב

תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש)

גיבוש הסכם		
זכיה במכרז		
רוב דרוש		
לקראת הגשה	30	סה"כ יח'
הוגש לעירייה	15	יח' קיימות
לקראת אישור ועדה	15	יח' יזם
התקבל היתר בתנאים	2023	מועד לעליה לקרקע
לאחר היתר ופינוי דיירים	96,903 אלפי ₪	צפי הכנסות
שיווק	18,428 אלפי ₪	צפי רווח גולמי
ביצוע	19%	שיעור רווח גולמי מהכנסות

טופס 4/מסירה

הפרויקט מוחזק תחת קבוצת יושפה, המוחזקת ע"י פרופדו קרסו בע"מ (חלק חברה בשרשור 25.5%)



# סמאטס 20 תל אביב

תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש)

גיבוש הסכם		
זכיה במכרז		
רוב דרוש		
לקראת הגשה	29	סה"כ יח'
הוגש לעירייה	15	יח' קיימות
לקראת אישור ועדה	14	יח' יזם
התקבל היתר בתנאים	2024	מועד לעליה לקרקע
לאחר היתר ופינוי דיירים	98,689 אלפי ₪	צפי הכנסות
שיווק	21,156 אלפי ₪	צפי רווח גולמי
ביצוע	21%	שיעור רווח גולמי מהכנסות
טופס 4/מסירה		

הפרויקט מוחזק תחת קבוצת יושפה, המוחזקת ע"י פרופדו קרסו בע"מ (חלק חברה בשרשור 25.5%)



# גביזון-הבושם תל אביב

## פינוי בינוי

גיבוש הסכם

זכיה במכרז

רוב דרוש

לקראת הגשה

לקראת פורום מהנדס  
העיר

לקראת אישור ועדה

התקבל היתר  
בתנאים

לאחר היתר  
ופינוי דיירים

שיווק

ביצוע

טופס 4/מסירה

סה"כ יח'	165
יח' קיימות	48 להריסה ו-64 לחיזוק
יח' יזם	117
מועד צפוי לעליה לקרקע	2029
צפי הכנסות	326,225 אלפי ₪
צפי רווח גולמי	53,146 אלפי ₪
שיעור רווח גולמי מהכנסות	16%

הפרויקט מוחזק תחת קבוצת רום  
(חלק פרופדו בשרשור 67%)

**ROM**  
PROPDO GROUP



# צביה לובטקין 32-38 תל אביב

## פינוי בינוי

סה"כ יח'	240
יח' קיימות	96
יח' יזם	144
מועד צפוי לעליה לקרקע	2028
צפי הכנסות	339,931 אלפי ₪
צפי רווח גולמי	63,935 אלפי ₪
שיעור רווח גולמי מהכנסות	19%

הפרויקט מוחזק תחת קבוצת ג'י אל אמ ישראל  
(חלק פרופדו בשרשור 49%)



גיבוש הסכם

זכיה במכרז

רוב דרוש

לקראת הגשה

מסמכי התוכנית  
בהכנה להפקדה

לקראת אישור ועדה

התקבל היתר  
בתנאים

לאחר היתר  
ופינוי דיירים

שיווק

ביצוע

טופס 4/מסירה

# ארמון הנציב ירושלים

## פינוי בינוי

גיבוש הסכם		
זכיה במכרז		
רוב דרוש		
התב"ע לקראת הפקדה להתנגדויות	880	סה"כ יח'
לקראת אישור ועדה	179	יח' קיימות
התקבל היתר בתנאים	701	יח' יזם
לאחר היתר ופינוי דיירים	2028	מועד צפוי לעליה לקרקע
שיווק	2,120,756 אלפי ₪	צפי הכנסות
ביצוע	481,469 אלפי ₪	צפי רווח גולמי
טופס 4/מסירה	23%	שיעור רווח גולמי מהכנסות

הפרויקט מוחזק תחת קבוצת מידר  
(חלק פרופדו בשרשור 49%)

**מידר**  
בונים עתיד



# הרבי מבכרך 37 תל אביב

## קומבינציה

גיבוש הסכם		
זכיה במכרז		
רוב דרוש		
לקראת הגשה	37	סה"כ יח'
הוגש לעירייה	20	יח' קיימות
לקראת אישור ועדה	17	יח' יזם
התקבל היתר בתנאים	2028	מועד צפוי לעליה לקרקע
לאחר היתר ופינוי דיירים	85,500 אלפי ₪	צפי הכנסות
שיווק	21,293 אלפי ₪	צפי רווח גולמי
ביצוע	25%	שיעור רווח גולמי מהכנסות
טופס 4/מסירה		

הפרויקט מוחזק תחת קבוצת ג'י אל אמ ישראל  
(חלק פרופדו בשרשור 49%)



פרופדו

תודה רבה