
מותג עירוני
יוזמים התחדשות עירונית
מצגת חברה
רבעון 2 2026
נובמבר 2026



הבהרה **משפטית**

המידע הכלול במצגת זו הינו למטרת נוחות בלבד, ואינו ממצה את מלוא הנתונים אודות מותג עירוני בע"מ (להלן: "**החברה**") ופעילותה, ואינו מחליף את הצורך בעיון בדיווחים שפרסמה החברה לציבור, ובכלל זה, בתשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור ותשקיף מדף של החברה נושא תאריך 30 במאי 2025 ואשר פורסם ביום 29 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-038947) (להלן: "**התשקיף**"), בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 אשר פורסם ביום 25 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-026927), בדוח לרבעון השני של שנת 2026 שפורסם ביום 26 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-080153), ובפרסומים אחרים שפורסמו על ידי החברה. מצגת זו אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור והאמור בה אינו מהווה המלצה ו/או חוות דעת ו/או תחליף לשיקול דעת של המשקיע. מצגת זו אינה באה במקום בדיקה עצמאית ויעוץ אישי בהתאם לנתונים המיוחדים לכל משקיע והיא גם אינה מתיימרת להקיף או להכיל את כל המידע העשוי להיות רלוונטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע להשקעה בחברה עצמה או בניירות הערך של החברה. מצגת זו מיועדת למסירת מידע כללי בלבד, אשר מטבע הדברים אינו חלקי במסגרת מתן הסברים על החברה. מצגת זו איננה כוללת את מלוא התוצאות והמידע הכספי של החברה ואת הביאורים להם, ו/או את התוכניות העסקיות של החברה ו/או את תיאור כלל פעילותה ו/או גורמי הסיכון של החברה. התמונות המוצגות במצגת חלקן הן בגדר הדמיה ובחלקן יתכנו שינויים תכנוניים ו/או אחרים בעתיד. המצגת כוללת מידע ונתונים המבוססים בחלקם על אומדנים והערכות של החברה, לרבות מידע המובא בדרך של איורים, גרפים, סקירות וכל מידע אחר המובא בכל דרך, ולפיכך יש להתייחס אליהם כמידע צופה פני עתיד כמשמעותו להלן.

המידע במצגת זו כולל תכניות ו/או הערכות של החברה ביחס לנכסיה, לרבות מימוש הפוטנציאל הגלום בהם, האסטרטגיה העסקית והתוכניות העסקיות של החברה, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים המתייחסים לאירועים ו/או עניינים המהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ואשר התממשותם אינה ודאית ו/או אינה בשליטתה הבלעדית של החברה. המידע ביחס לפרויקטים והיקפם (ובכלל זה היקף יחידות לשיווק והיקף שטחי מסחר, תעסוקה ומלונאות), להכנסות וההוצאות הצפויות, לרבות עודפים צפויים, שיעור רווח גולמי צפוי, רווח גולמי צפוי, רווח צפוי, מחיר ממוצע למ"ר צפוי, תחזית היקף יחידות הדיור בביצוע והמועדים הצפויים להתחלה ולסיום הפרויקטים, הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על אומדנים של החברה ובכלל זה אומדנים בקשר עם קצב מכירת מלאי הדירות, אומדנים להשלמת הליכי התכנון בפרויקטים ומועדיהם, אומדנים ביחס להשלמת הליכי התב"ע בפרויקטים ומועדיהם, מועדים צפויים לקבלת היתרי בניה בפרויקטים, היקף התקבולים הצפויים ממכירת מלאי הדירות לשיווק בפרויקטים ומועדי הם, קצב התקדמות ביצוע הפרויקטים, אומדן עלויות להשלמת הפרויקטים, עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עמם, עמידה בסכומים המוערכים על ידי החברה בקשר עם עלויות הפרויקטים וכן עמידה בלוחות הזמנים החזויים, לרבות עמידת הקבלנים המבצעים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עימם. כמו כן, המידע מבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים של דירות שנמכרו בפרויקטים ו/או בפרויקטים סמוכים; (ב) עלויות הבנייה הצפויות בהסתמך על תחשיבי החברה; ו-(ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה.

תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים יאט בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או קצב השלמת הקמת הפרויקט יאט לעומת תחזיות החברה וזאת עקב שינויים בכלכלה בישראל ובעולם וכן בשוק הנדל"ן, לרבות שינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה וכן השלכות המצב הביטחוני והמדיני בישראל.

במצגת זו נכלל, בין היתר, פרויקטים מסוג התחדשות עירונית, אשר בחלקם טרם התקיימו ו/או בשלבי התנאים לחתימת הסכם עם הדיירים או טרם נבדקה ו/או אושרה סופית היתכנות הביצוע שלהם על ידי רשויות התכנון ואשר הערכות החברה בדבר יכולותיה להוציא לפועל את הפרויקטים האלו, הינן מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטת החברה בלבד. כמו כן, במצגת זו נכלל, בין היתר, פרויקטים במסגרת זכייה במכרזי רשות מקרקעי ישראל, לרבות פרויקטים מסוג בניית מתחמי צמודי קרקע, מתחמי מגורים הכוללים שטחי מסחר ומתחם תעסוקה, תיירות ומסחר, אשר בחלקם טרם התקיימו ו/או בשלבי התנאים לתחילת הביצוע ו/או אושרה סופית היתכנות הביצוע שלהם על ידי רשויות התכנון ואשר הערכות החברה בדבר יכולותיה להוציא לפועל את הפרויקטים האלו, הינן מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטת החברה בלבד. מובהר, כי אין כל ודאות שהערכות אלה של החברה תתממשנה בפועל, בין היתר, ביוון ש: (א) אין כל ודאות כי יתקבלו הסכמות הדיירים הנדרשות על פי דין; (ב) אין כל ודאות כי התב"עות המוצעות על ידי החברה לפרויקטים יאושרו על ידי הגורמים הרלוונטיים ובכלל זה כמות יחידות המוצעות בכל פרויקט; (ג) אין כל ודאות שהפרויקטים שיאושרו יהיו פטורים מהיטלי השבחה או שיחולו עליהם היטלי השבחה מוקטנים; (ד) אין כל ודאות לגבי החלטות אחרות שיתקבלו על ידי מוסדות תכנון ואשר עשויות להיות להם השלכות על היתכנות הפרויקטים או סיכויי התממשותם; (ה) אין כל ודאות כי החברה תבצע את הפרויקטים הכלולים במצגת זו ובהיקפים בהם היא מעוניינת; ו-(ו) אין כל ודאות בדבר הכדאיות הכלכלית של הפרויקטים המוצגים במצגת זו ו/או בדבר הוצאתם אל הפועל בסופו של דבר.

מידע צופה פני עתיד כאמור מבוסס, בין היתר, על ציפיות והערכות של החברה לגבי מצבה הנוכחי, תחומי פעילותה וסביבתה העסקית כפי שהינם במועד פרסום המצגת, ניתוח מידע כללי שברשות החברה במועד פרסום מצגת זו, לרבות בעניין התפתחויות עתידיות, לוחות הזמנים הצפויים בפרויקטים, היקף ההכנסות, הרווחים והעודפים הצפויים מן הפרויקטים של החברה אשר התממשותם אינה ודאית בין היתר, בשל אי קידום ו/או עיכובים בהליכים הסטטוטוריים לרבות אי קידום תב"עות מתאימות מצד רשויות התכנון, הקטנת היקפי זכויות הבניה מצד רשויות התכנון, אי קבלת מלוא הסכמות הדיירים הנדרשות על פי דין, אי תשלום התמורה הצפויה (במועד או בכלל) על ידי רוכשי היחידות בפרויקטים, קשיים בקצב התקדמות הפרויקטים, בין היתר, עקב אי עמידת הקבלנים המבצעים בהתחייבויותיהם, לרבות במועדים שנקבעו, שינוי מהותי בעלות הקמת הפרויקטים ו/או מחירי המכירה בהם צופה החברה כי תמכור את יחידות הדיור לעומת אלו שהוערכו על ידי החברה לרבות, שינוי בהערכות החברה בדבר הביקושים הקיימים. כמו כן, הערכות החברה המפורטות לעיל עשויות שלא להתקיים, בין היתר, בשל גורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה המתוארים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, בשל התפתחויות בסביבה הכללית והכלכלית של החברה, בשל גורמים חיצוניים המשפיעים על פעילותה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה ובשל שינויים במצב הכלכלי ו/או בשווקי הנדל"ן בהם פועלת החברה ובשל תנודות בביקושים ובהיצעים של נכסים. כמו כן, הערכות החברה המפורטות לעיל עשויות שלא להתקיים גם בשל שינויים רגולטורים אשר לחברה אין השפעה עליהם והיא אינה יכולה לאמוד את השפעתם על החברה ועל פעילותה. לחברה אין כל ודאות כי ציפיותיה, הערכותיה ותוכניותיה יתממשו ולפיכך תוצאות פעילותה עשויות להיות שונות מהותית מהתוצאות המוערכות או משתמעות ממצגת זו.

לאור האמור, קוראי מצגת זו מוזהרים בזאת, כי תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד עלולים להיות שונים מהותית מאלו שהוצגו במידע צופה פני עתיד המובא במצגת זו. כמו כן, תחזיות והערכות הצופות פני עתיד מבוססות על נתונים ומידע המצויים בידי החברה במועד עריכת המצגת, והחברה אינה מתחייבת לעדכן, ו/או לשנות כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת מצגת זו, ואינה מתחייבת לעדכן מצגת זו.

מותג עירוני

פועלת בתכנון, יזום והקמת פרויקטים לבניה בישראל. החברה מתמקדת בתחומי ההתחדשות העירונית, יזום ופיתוח קרקעות לבניה רוויה ולבניית צמודי קרקע.

מעל **14** **שנות פעילות**

31 פרויקטים בחברה* **מתוכם 5 מאוכלסים**

כ- **2,153** יח"ד **בכלל הפרויקטים***

כ- **522** **מיליון ₪**

סה"כ רווח גולמי צפוי מפרויקטים (חלק החברה כ- 387 מיליון ש"ח)

כ- **1.99** **מיליארד ₪**

היקף הכנסות צפויות מפרויקטים בתכנון/שיווק/ביצוע (חלק החברה כ-1.56 מיליארד ש"ח)

8 פרויקטים משעובדים לאג"ח בהיקף עודפים צפוי כולל של כ-

כ- **107** **מיליון ₪****

* יח"ד שנמסרו, בביצוע וצפויות בתהליכי תכנון, ופרויקטים שהחברה נבחרה כיזם לפני חתימה.

**לא כולל הלוואות מזנין מובטחות בסה"כ של כ- 3 מיליון ₪

נעים **להכיר**

הנהלת החברה



גילי דקל
דירקטור

יוצא חיל האויר, מיוזמי ומקימי פרויקטי איירפורט סיטי בישראל ובבלגרד (סרביה).
כיהן כמנכ"ל אפריקה מגורים.



מתן סופר
בעלים ומנכ"ל

יוצא משרד ראש הממשלה.
ניהל את תחום ההתחדשות העירונית בקבוצת יורופורט.
מעל 15 שנות ניסיון בענף הנדל"ן.



יואב שפריר
בעלים ויו"ר הדירקטוריון

יוצא חיל האויר, ניהל פרויקטים בחברת אנרגיה מתחדשת מובילה.
מעל 12 שנות ניסיון בענף הנדל"ן.



מתן מושקוביץ
סמנכ"ל הנדסה

מהנדס בנין.
בעל ניסיון של מעל 10 שנים בחברות ביצוע ויזמות נדל"ן.
בתפקידו האחרון כיהן כמהנדס בניה למגורים באחת מחברות הביצוע המובילות בארץ .



שחר נרקיס
סמנכ"ל תפעול

בוגר קורס חובלים בחיל הים.
עבד כמנכ"ל קבוצת מסעדנות ואירוח מובילה.



עומר סגל
סמנכ"ל כספים

רו"ח, בוגר EY.
בעל ניסיון של מעל 10 שנים בתחום הכספים.
כיהן כסמנכ"ל כספים בחברות נדל"ן ציבוריות ופרטיות בניהם אזורים REIT, וכחשב/מנהל בקבוצת סופרין.

אירועים מרכזיים
מגיוס סדרה א ועד היום



2025 Q 3-4

- **גיוס של אג"ח מגובה עודפים**
- חתימת הסכם לווי וקבלת היתר בניה המעיין 9
- קבלת היתר בניה משה דיין 35-37
- חתימת הסכם לווי המרי 17
- **הקמת חברת ביצוע רוניה הנדסה**
- קבלת היתר בניה עמוס 33

2026 Q 1

- זכייה במכרז רמ"י – פרויקט פסגות דרור*
- קבלת היתר בניה שדה בוקר 21-23
- חתימת הסכם התחדשות עירונית הוורדים 8-10
- חתימת הסכם לווי שדה בוקר 21-23
- **הנפקת מניות החברה**
- תחילת ביצוע המעיין 9
- קבלת היתר בניה עמוס 31

2026 Q 2

- בחירה כיזם פרויקט קריית מוצקין****
- חתימת הסכם התחדשות עירונית טשרנחובסקי 52-58
- זכייה במכרז רמ"י – פרויקט יקנעם***
- תחילת ביצוע שדה בוקר 21-23
- תחילת ביצוע משה דיין 35-37
- בחירה כיזם דרובין 1-5 סמילנסקי 4
- בחירה כיזם דב הוז 8-10
- תחילת ביצוע המרי 17**

2026 Q 3

*חלק החברה בפרויקט 45%

**נכון למועד פרסום המצגת

***חלק החברה בפרויקט 50%

****חלק החברה בפרויקט 80%

מותג עירוני
אסטרטגיה עסקית



צוות הנהלה וותיק ומנוסה בעל ידע רב בכלל תהליכי הייזום, התכנון, הביצוע והשיווק בפרויקטי התחדשות עירונית

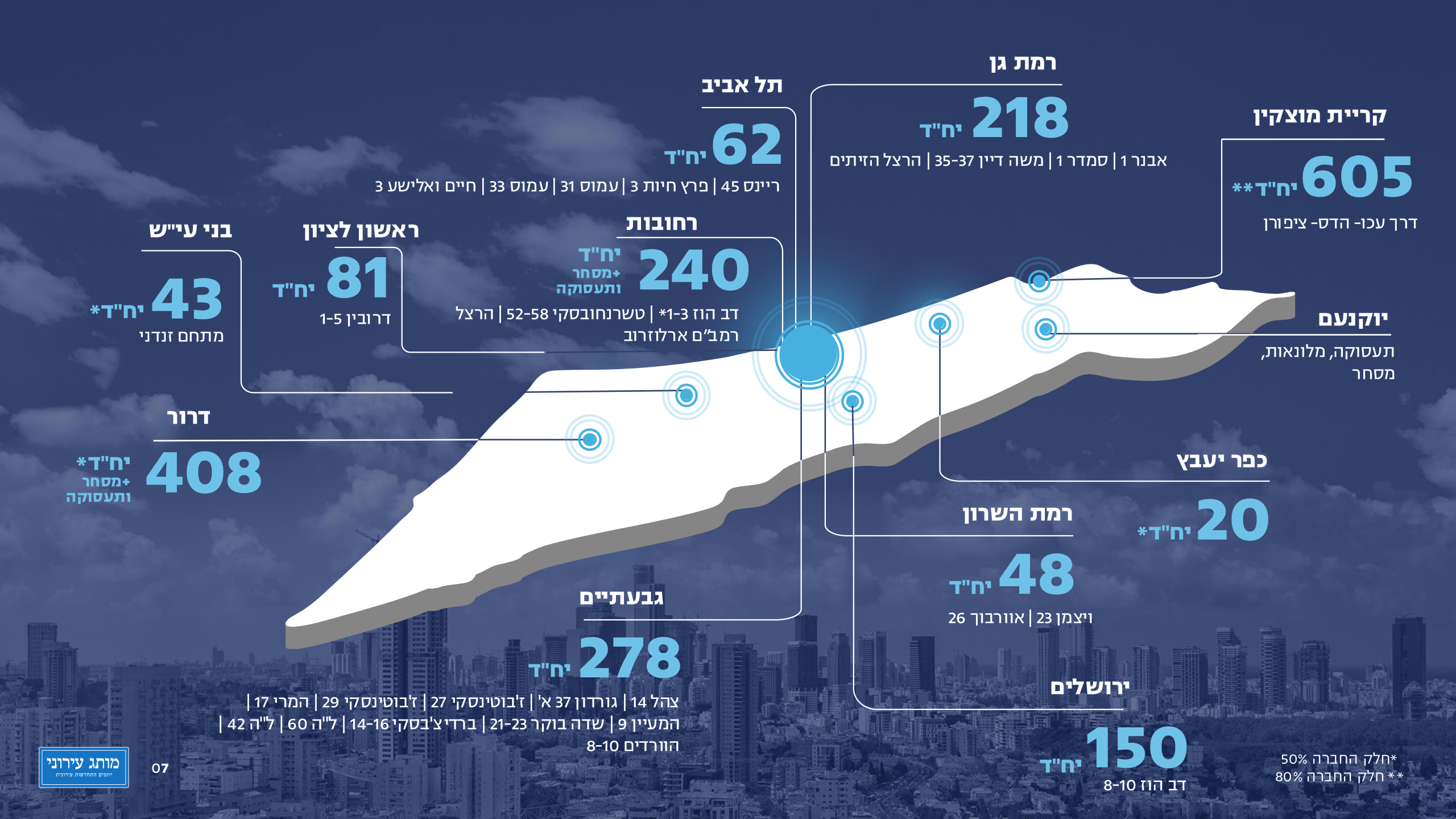
גיוון הפעילות ברכישת קרקעות רמ"י, התואמות לאמצעי החברה, במחיר הזדמנותי

הרחבת יכולות החברה בתחום ההנדסה והביצוע, באופן שיאפשר הקמת פרויקטים גם באמצעות קבלני משנה וללא תלות בקבלני מפתח בלבד

הפרויקטים המשועבדים מתמקדים בהתחדשות עירונית, בדגש על אזור גוש דן ובמחיר מכירה ממוצע של כ-3.75 מיליון₪ ליח"ד

ניהול תמהיל פרויקטים המאזן בין צורכי התזרים השוטף לפיתוח העסקי, לפי טווחי ההבשלה:
טווח קצר - פרויקטי תמ"א
טווח בינוני - פרויקטי התחדשות עירונית ורכישת קרקעות רמ"י עם תב"ע
טווח ארוך - ייזום ותכנון מתחמי התחדשות עירונית גדולים

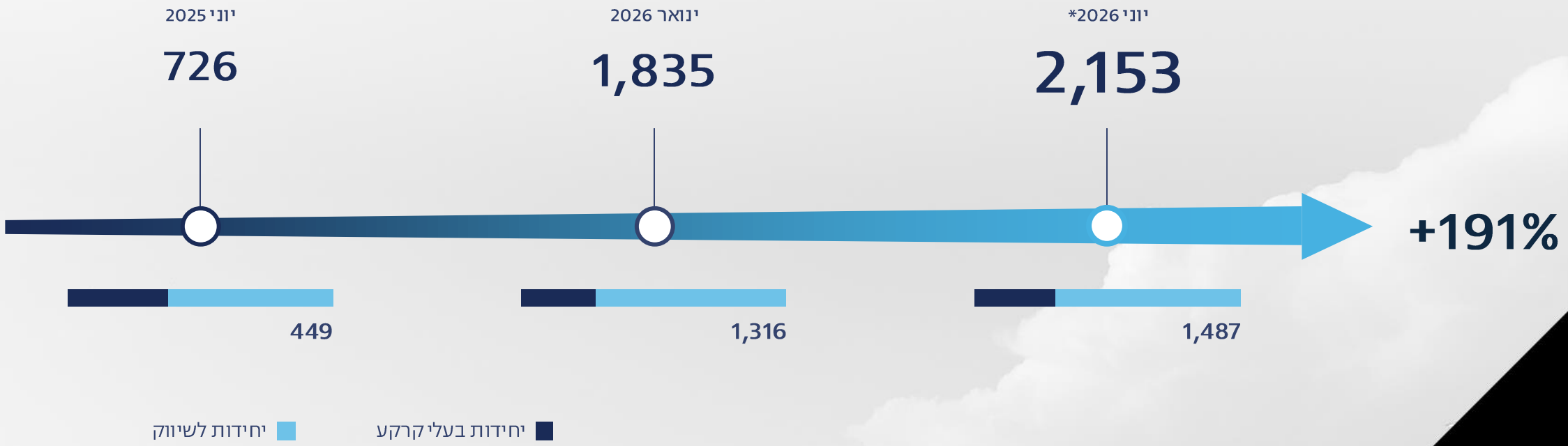
התמקדות עתידית במתחמי התחדשות עירונית



*חלק החברה 50%
** חלק החברה 80%

מותג עירוני
יוזמים התחדשות עירונית

מאז הנפקת סדרת האג"ח רשמה החברה גידול של כ – 196% בהיקף היחידות שבטיפול.
מ – 726 יחידות ביוני 2025 לכ- 2,153 יחידות ביוני 2026*



* יח"ד שנמסרו, בביצוע וצפויות בתהליכי תכנון, ופרויקטים שהחברה נבחרה כיזם לפני חתימה במועד פרסום דוח רבעון 2 2026.

יחידות
בטיפול

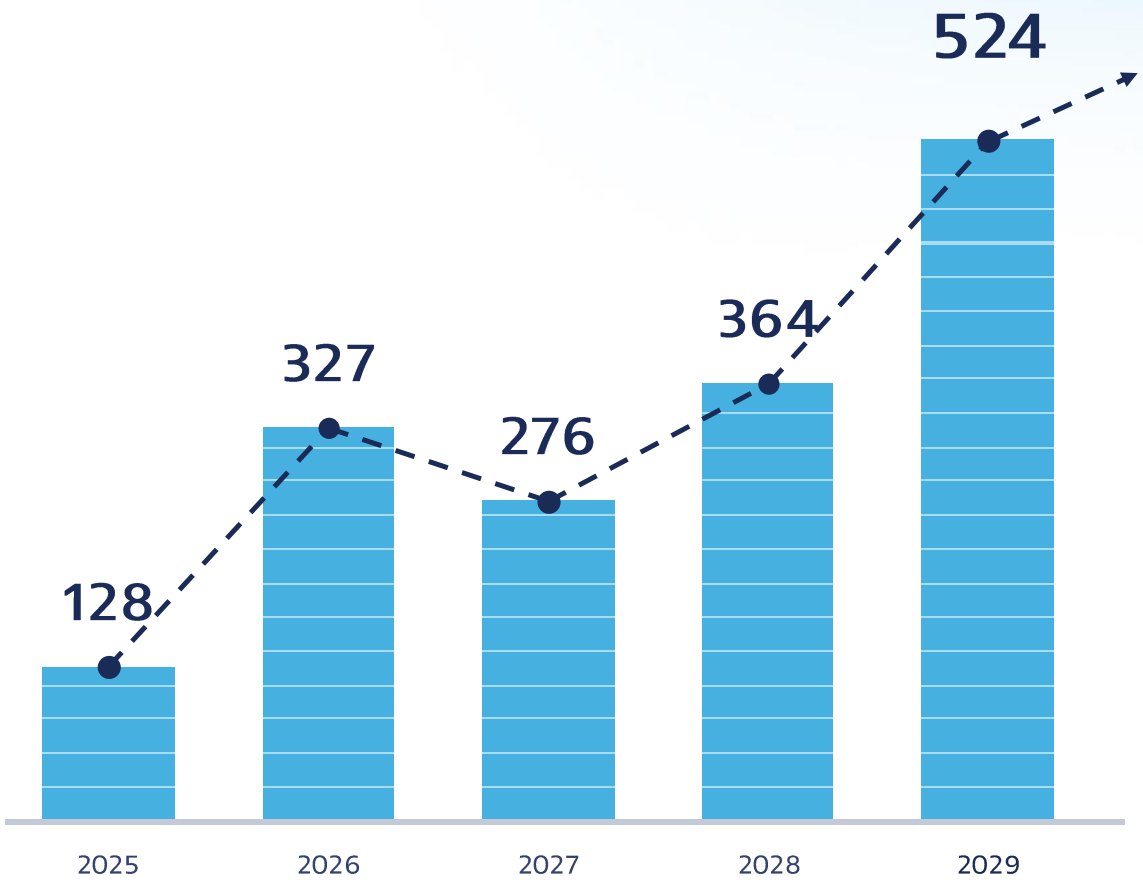
מכירות החברה בהיקף כספי (מיליוני ש"ח) וכמות יחידות

בשנים 2024-2025 וחודשים ינואר עד נובמבר 2026



נתוני מכירות
2024-2026

* הנתונים הכספיים כוללים מע"מ.
* כמות היחידות וההיקף הכספי נכון למועד פרסום המצגת.



תחזית **יח"ד בביצוע**

* הנתון מתייחס לכמות יחד׳ ברבעון רביעי בכל שנה

פרויקטים המשועבדים
לאג"ח סדרה א'



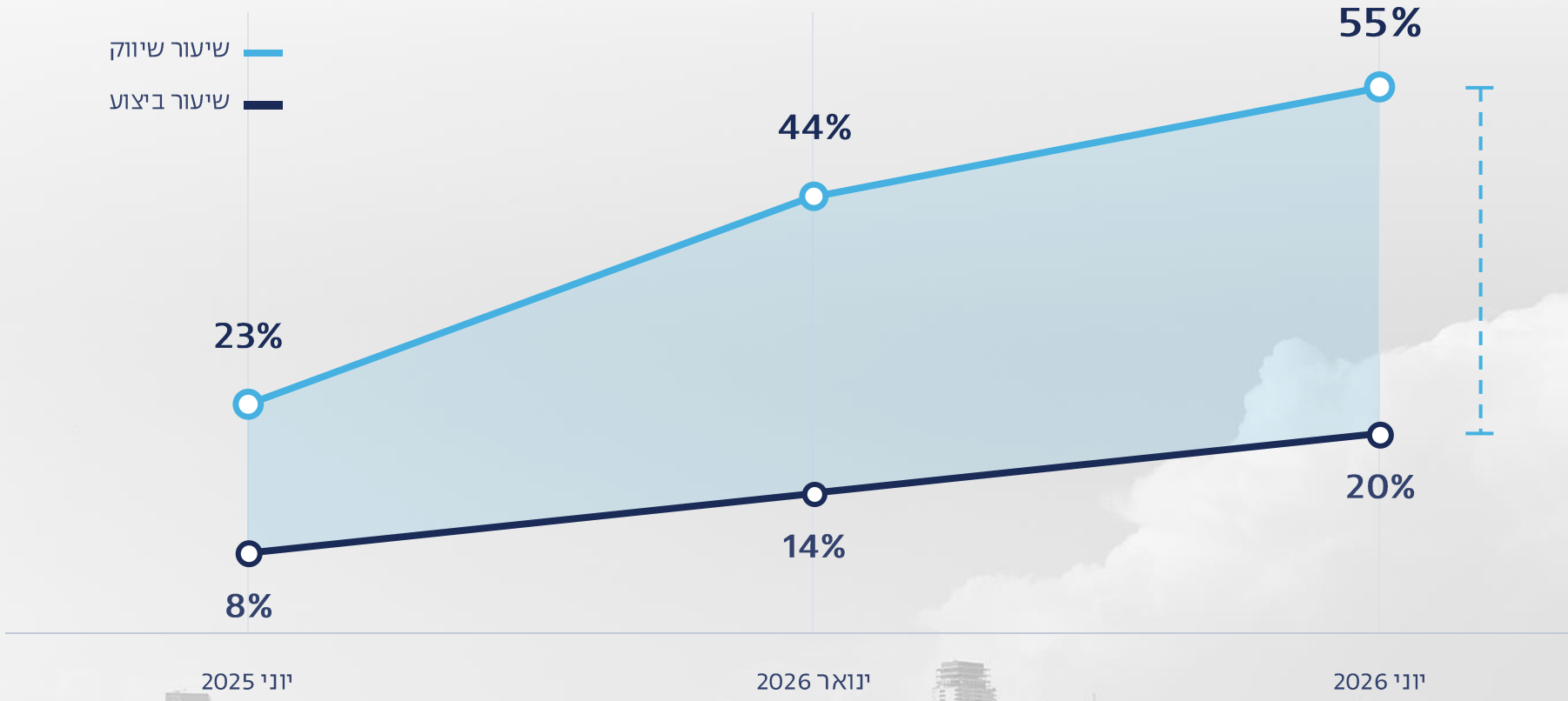
	בעלות	עיר	יח"ד קיים	יח"ד לשיווק	סה"כ יח"ד	יח' שנמכרו	בקשות רכישה	שיעור יחד' מכורות	סטטוס ****	שיעור ביצוע הנדסי	מועד תחילת עבודות משוער	צפי לסיום הפרויקט	הכנסות צפויות	מחיר ממוצע למ"ר צפוי	עלויות צפויות	רווח גולמי צפוי	% רווח גולמי	רווח צפוי	עודפים צפויים***
סמדר 1	100%	רמת גן	45	27	72	26	-	96%	הקמה	98%	Q4 22	Q4 26	104,491	34,000	94,308	18,754	18%	10,182	22,056
ז'בוטינסקי 29	100%	גבעתיים	12	14	26	8	-	57%	הקמה	17.6%	Q2 25	Q4 27	48,872	40,500	43,754	10,348	21%	5,118	10,700
ז'בוטינסקי 27	100%	גבעתיים	6	8	14	6	-	62%	הקמה	17.6%	Q2 25	Q4 27	28,369	40,500	25,209	4,104	14%	3,160	5,860
פרץ חיות 3	100%	תל אביב	10	6	16	4	-	66%	הקמה	15.2%	Q4 25	Q3 27	32,432	54,000	27,314	10,170	31%	5,118	9,694
המרי 17	100%	גבעתיים	11	14	25	5	-	35%	הקמה	-	Q3 26	Q2 28	56,127	38,500	47,986	14,799	26%	8,141	15,341
המעיין 9	100%	גבעתיים	12	14	26	8	-	57%	הקמה	8.8%	Q1 26	Q1 28	59,695	40,000	51,805	15,790	26%	7,890	16,390
שדה בוקר 21-23	100%	גבעתיים	8	10	18	6	1	60%	הקמה	-	Q3 26	Q3 28	45,435	40,000	39,161	10,932	24%	6,274	11,174
משה דיין 35-37	100%	רמת גן	12	24	36	6	-	25%	הקמה	-	Q3 26	Q3 28	67,424	29,500	58,212	14,668	22%	9,212	16,489
סה"כ משועבדים	-		116	117	233	69	1	59%	-	-	-	-	442,845	40,000	387,750	99,565	23%	55,095	107,703

* כלל ההכנסות, עלויות, רווח ועודפים הינם באלפי ₪
** יחד' שנמכרו ובקשות רכישה נכון למועד פרסום המצגת.
*** ללא הלוואות מזנין מובטחות בסה"כ של כ-3.2 מליון ש"ח.
**** נכון למועד פרסום המצגת.

הפרויקטים **המשועבדים**

מכירות מקדימות ביצוע לאורך זמן

שיעור השיווק הממוצע עולה על שיעור הביצוע הממוצע ב-8 הפרויקטים המשועבדים מאז הנפקת האג"ח ועד היום.



הפרויקטים
המשועבדים

סמדר 1
רמת גן

נמצא בלב שיכון ותיקים ברמת גן, צופה על הפארק.
פרויקט חיזוק תמ"א 38 / 1 המאחד שלושה בניינים
ל-72 דירות ו-5 יחידות מסחר, מתוכן 27 יח"ד לשיווק.

104,491
אלפי ₪
הכנסות צפויות

22,056
אלפי ₪
יתרת עודפים צפויה

98%
שיעור השלמה הנדסי

93%
שיעור השלמת שיווק

---

26 דירות
מכורות

מועד מסירה צפוי
רבעון רביעי 2026



SMADAR 1
סביבה טובה זה בטבע שלנו

ז'בוטינסקי 29
גבעתיים



פרויקט הריסה ובניה
תמ"א
38/2

26 דירות חדשות
ב-2 בניינים
מתוכן 14 לשיווק

48,872
אלפי ₪
הכנסות צפויות

10,700
אלפי ₪
יתרת עודפים צפויה

17.6%
שיעור השלמה הנדסי

52%
שיעור השלמת שיווק

---

8 דירות
מכורות*
(57%)

מועד מסירה צפוי
רבעון רביעי 2027

* נכון למועד פרסום המצגת

ז'בוטינסקי
27
גבעתיים

פרויקט הריסה ובניה
תמ"א
38/2

14 דירות חדשות
מתוכן 8 לשיווק

28,369
אלפי ₪
הכנסות צפויות

5,860
אלפי ₪
יתרת עודפים צפויה

17.6%
שיעור השלמה הנדסי

64%
שיעור השלמת שיווק

6 דירות
מכורות*
(75%)

מועד מסירה צפוי
רבעון רביעי 2027

* נכון למועד פרסום המצגת



JABOTINSKY 27-29 GIVATAYIM

פרץ חיות 3
תל אביב

פרויקט חיזוק
תמ"א
38/1

16
דירות חדשות
מתוכן 6 לשיווק

32,432
אלפי ₪
הכנסות צפויות

9,694
אלפי ₪
יתרת עודפים צפויה

15.2%
שיעור השלמה הנדסי

70%
שיעור השלמת שיווק

4 דירות
מכורות

מועד מסירה צפוי
רבעון שלישי 2027



PERETS HAYUT 3 / TLV
square

מותג עירוני
יוזמים התחדשות עירונית

המרי 17
גבעתיים

פרויקט הריסה ובנייה
תמ"א
38/2

25
דירות חדשות
מתוכן 14 לשיווק

56,127
אלפי ₪
הכנסות צפויות

15,341
אלפי ₪
יתרת עודפים צפויה

35%
יחד' שנמכרו

5 דירות מכורות*

מועד תחילת הקמה
ספטמבר 2026

מועד מסירה צפוי
רבעון רביעי 2028

* נכון למועד פרסום המצגת



מותג עירוני
המרי 17 | גבעתיים

המעיין 9
גבעתיים



פרויקט הריסה ובניה תמ"א **38/2**	**26** דירות חדשות מתוכן 14 לשיווק
59,695 אלפי ₪ הכנסות צפויות	**16,390** אלפי ₪ יתרת עודפים צפויה
8.8% שיעור השלמה הנדסי	**43%** שיעור השלמת שיווק

8 דירות מכורות *(57%)	מועד מסירה צפוי רבעון ראשון 2028

* נכון למועד פרסום המצגת

מותג עירוני
המעיין 9 | גבעתיים

שדה בוקר
21-23
גבעתיים



פרויקט הריסה ובנייה
תמ"א
38/2

2 בניינים
18 דירות חדשות
מתוכן 10 לשיווק

45,435
אלפי ₪
הכנסות צפויות

11,174
אלפי ₪
יתרת עודפים צפויה

60%
יחד' שנמכרו

6 דירות מכורות
1 בקשות רכישה חתומות*

מועד תחילת הקמה
יולי 2026

מועד מסירה צפוי
רבעון שלישי 2028

* נכון למועד פרסום המצגת

מותג עירוני
שדה בוקר 21-23 | גבעתיים

משה דיין 35-37
רמת גן



פרויקט הריסה ובנייה
תמ"א
38/2

2 בניינים
36 דירות חדשות
מתוכן 24 לשיווק

67,424
אלפי ₪
הכנסות צפויות

16,489
אלפי ₪
יתרת עודפים צפויה

25%
יחד' שנמכרו

6 דירות מכורות

מועד תחילת הקמה
יולי 2026

מועד מסירה צפוי
רבעון שלישי 2028

BeTwin
MOSHE DAYAN 35-37, RAMAT GAN

מותג עירוני
יוזמים התחדשות עירונית

מותג עירוני
עם הפנים קדימה

פרויקטי התחדשות עירונית **נוספים**

	סוג הפרויקט	יח"ד בפרויקט	יח"ד לשיווק	יח"ד מכורות	בקשות הרשמה	אחוז בעלות של החברה	מועד תחילת הקמה צפוי	מועד סיום הקמה צפוי	הכנסות צפויות	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי
עמוס 31 תל אביב	תמ"א 38/2	12	7	1	-	100%	Q4 2026	Q4 2028	30,000	11,095	37%
עמוס 33 תל אביב	תמ"א 38/2	12	6	-	-	100%	Q4 2026	Q4 2028	25,513	5,624	22%
ברדיצ'בסקי 14-16 גבעתיים	תמ"א 38/2	38	20	-	-	100%	Q1 2028	Q4 2029	69,132	17,048	25%
אוורבוך 26 רמת השרון	תמ"א 38/2	27	15	1	-	100%	Q4 2026	Q2 2029	59,720	13,512	23%
ל"ה 60 גבעתיים	תמ"א 38/2	36	20	-	-	100%	Q3 2027	Q4 2030	70,661	18,165	26%
ל"ה 42 גבעתיים	תמ"א 38/2	31	17	-	-	100%	Q3 2027	Q4 2030	65,216	16,715	26%
חיים ואלישע 3 תל אביב	תמ"א 38/1	11	3	-	-	100%	Q1 2028	Q4 2030	20,706	4,406	21%
דב הוז 1-3 רחובות**	פינוי בינוי	76 + מסחר ותעסוקה	59	-	-	50%	Q1 2031	Q2 2034	85,627	23,850	28%
הוורדים 8-10 גבעתיים	תמ"א 38/2	42	27	-	-	100%	Q1 2032	Q2 2035	86,993	22,371	26%
טשרנחובסקי 52-58 רחובות	פינוי בינוי	94 + מסחר ותעסוקה	66	-	-	100%	Q1 2031	Q1 2035	205,977	49,357	24%
סה"כ	-	379	240	2	-	-	-	-	719,545	182,143	

* הסכומים הינם באלפי ₪

** הנתונים (למעט כמות היחידות) לפי חלק החברה הישיר בהכנסות וברווחים

	עיר	יח"ד קיימות	יח"ד מתוכננות	מסחר ותעסוקה מתוכנן (מ"ר)
הרצל – רמב"ם - ארלוזרוב	רחובות	23	70	2,400
הרצל - הזיתים	רמת גן	38	99	110
דרך עכו – הדס – ציפורן*	קריית מוצקין	138	605	14,000
דרובין 1-5	ראשון לציון	29	81	-
דב הוז 8-10	ירושלים	32	150	-**
סה"כ	5	260	1,005	16,510

לחברה צבר של 5 פרויקטים מסוג של פינוי בינוי אשר נמסרה בהם הודעת זכייה לחברה או באמצעות רכישת הפרויקט. בשלב זה, לדעת החברה, טרם ניתן לאמוד באופן מהימן את מועד תחילתם, צפי הכנסות, ההוצאות, מספר יחידות השיווק והרווחיות ומסר היחידיות המתוכננות מובאים בסוף בזאת על בסיסי הערכת ההנהלה וניסיונה.

*חלק החברה 80%
** נכון למועד פרסום המצגת

פרויקטים שנמסרה
הודעת זכיה לחברה

מתחמי פינוי בינוי
נבחרים



דרך עכו – הדס- ציפורן

קריית מוצקין



טשרנחובסקי 52-58

רחובות



דוב הוז 8-10

ירושלים

	עיר	בעלות	תאריך הרכישה	סה"כ יח"ד	יח"ד מכורות ***	בקשות הרשמה ***	מועד תחילת עבודות משוער ***	צפי לסיום הפרוייקט	עלות הקרקע	מחיר קרקע ליח"ד	הכנסות צפויות	מחיר ממוצע למ"ר צפוי	עלויות צפויות	רווח גולמי צפוי	רווח צפוי*	עודפים צפויים
מתחם זנדני* בני עייש	**בני עי"ש**	**50%**	**11/2023**	**43**	**2**	**2**	**Q4 26**	**Q4 28**	**32,567**	**757**	**77,855**	**19,000**	**67,703**	**17,441**	**10,152**	**18,276**
דרור* (נופי דרור)	**דרור**	**50%**	**02/2025**	**178**	**-**	**-**	**1 28Q**	**Q2 31**	**53,141**	**298**	**243,777**	**17,000**	**208,221**	**61,978**	**35,556**	**62,625**
דרור* (פסגות דרור)	**דרור**	**45%**	**12/2025**	**+230 2000 מר' מסחר**	**-**	**-**	**Q2 29**	**Q2 32**	**15,180**	**66**	**83,720**	**17,000**	**66,677**	**26,134**	**17,043**	**25,711**
סה"כ בייזום	**3**	**-**	**-**	**451**	**2**	**3**	**-**	**-**	**-**	**-**	**405,352**	**17,666**	**342,601**	**105,553**	**62,751**	**106,612**

* כל הנתונים הכספיים בטבלה הינם לפי החלק היחסי של החברה בבעלות הפרויקט ובאלפי ₪
** עלות קרקע ומחיר קרקע ליח"ד לפי מחיר הזכייה המלא במכרז
*** נכון למועד פרסום המצגת



פרויקטי ייזום
רכישת קרקעות

מתחם זנדני

בני עי"ש

זכייה במכרז של רמ"י.
בניית 43 יח"ד צמודי קרקע וגן, גג במועצה המקומית בני עייש הממוקמת סמוך לכביש 40 דרומית לגדרה.
תאריך רכישה: 11/2023

32,567
אלפי ₪
עלות רכישת הקרקע

757
אלפי ₪
מחיר קרקע ליח"ד

77,855
אלפי ₪
הכנסות צפויות

17,441
אלפי ₪
רווח גולמי לחברה

43
יחידות לשיווק

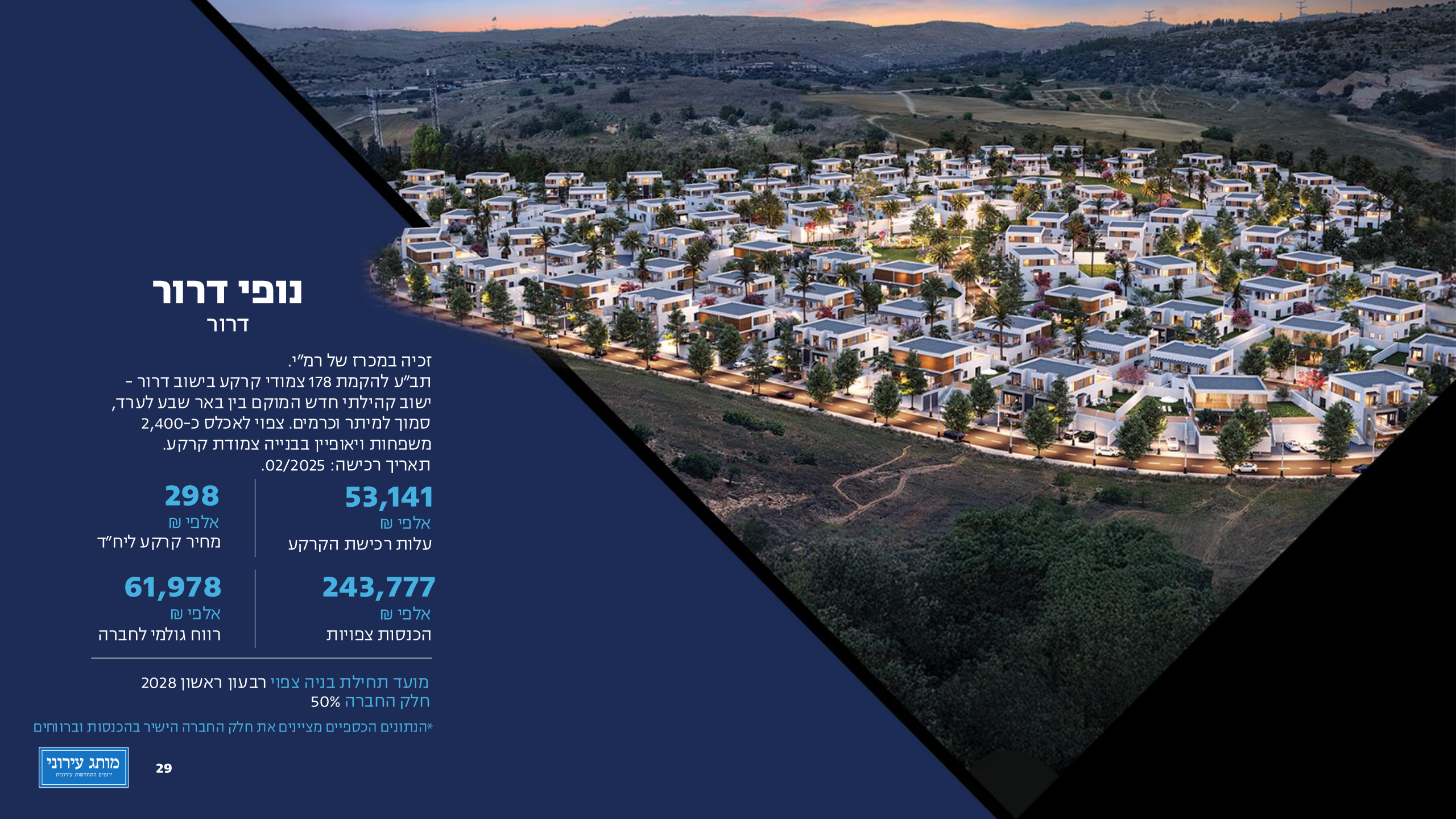
2 יחידות מכורות

2 בקשות הרשמה חתומות**

מועד תחילת בניה צפוי רבעון רביעי 2026**
חלק החברה 50%
*הנתונים הכספיים מציינים את חלק החברה הישיר בהכנסות וברווחים

**נכון ל מועד פרסום המצגת





נופי דרור

דרור

זכיה במכרז של רמ"י.
תב"ע להקמת 178 צמודי קרקע בישוב דרור - ישוב קהילתי חדש המוקם בין באר שבע לערד, סמוך למיתר וכרמים. צפוי לאכלס כ-2,400 משפחות ויאופיין בבנייה צמודת קרקע.
תאריך רכישה: 02/2025.

53,141
אלפי ₪
עלות רכישת הקרקע

298
אלפי ₪
מחיר קרקע ליח"ד

243,777
אלפי ₪
הכנסות צפויות

61,978
אלפי ₪
רווח גולמי לחברה

מועד תחילת בניה צפוי רבעון ראשון 2028
חלק החברה 50%

*הנתונים הכספיים מציינים את חלק החברה הישיר בהכנסות וברווחים

פסגות דרור

דרור

זכייה במכרז של רמ"י.
תב"ע להקמת מתחם של כ- 230 דירות מיוחדות ו- 2,000 מ"ר מסחר (שימושים נלווים) בישוב דרור.
תאריך רכישה: 12/2025

15,180
אלפי ₪
עלות רכישת הקרקע

66
אלפי ₪
מחיר קרקע ליח"ד

83,720
אלפי ₪
הכנסות צפויות

26,134
אלפי ₪
רווח גולמי לחברה

מועד תחילת בניה צפוי רבעון שני 2029
חלק החברה 45%

*הנתונים הכספיים מציינים את חלק החברה בהכנסות וברווחים



נכסים
מניבים





מתחם תעסוקה, תיירות ומסחר

יקנעם

זכייה במכרז של רמ"י.
קרקע בשטח של 2,545 מ"ר ביעוד למסחר תעסוקה ותיירות.
ניתן לבנות על הקרקע 5,750 מ"ר תעסוקה, 1,930 מ"ר מלונאות ו300 מ"ר מסחר.
תאריך רכישה: 06/26

חלק החברה 50%

מותג עירוני
יוזמים התחדשות עירונית

נתונים
פיננסיים



תמצית נתונים
רווח והפסד באלפי ש"ח

	1-6 2026	1-6 2025	2025
הכנסות	35,029	29,302	53,649
עלות המכירות	32,465	26,510	45,995
רווח גולמי	2,564	2,792	7,654
שיעור רווח גולמי	7%	9%	14%
רווח (הפסד) תפעולי	(4,139)	(470)	(1,581)
הוצאות מימון, נטו	(5,210)	(2,092)	(5,995)
רווח נקי (הפסד) לשנה	(8,109)	(2,182)	(6,233)

נתונים באלפי ₪.



נכסים	סכום
מזומנים ושווי מזומנים	36,482
מזומנים בחשבונות הליווי וחשבונות נאמנות	13,966
מזומנים בחשבונות נאמנות	-
מלאי בניינים למכירה	161,609
נכסים שוטפים אחרים	35,829
סה"כ נכסים שוטפים	247,886
השקעה בחברות כלולות	13,552
עלויות בגין פרויקטים עתיידים	8,022
נכסים בלתי שוטפים אחרים	4,911
סה"כ נכסים לא שוטפים	26,485
סה"כ נכסים	274,371

התחייבויות	סכום
הלוואות מגופים פיננסים	18,577
הלוואות מבעלי מניות וקשורים	3,580
הלוואות ממשקיעים	22,508
אג"ח ז"ק	18,559
התחייבויות שוטפות אחרות	111,992
סה"כ התחייבויות שוטפות	175,216
אג"ח ז"א	60,499
הלוואות מעלי מניות וקשורים	1,419
התחייבויות בלתי שוטפות אחרות	1,783
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	63,701
סה"כ התחייבויות	238,917

סה"כ הון עצמי 35,454



תמצית נתונים
מאזן Q2 2026
באלפי ש"ח

תודה רבה



מותג עירוני
יוזמים התחדשות עירונית