



מצגת לשוק ההון / מרץ 2025



מידע צופה פני העתיד

- המצגת אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, ונועדה אך ורק למסירת מידע למשקיעים.
- מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים של פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ ותאגידים קשורים שלה ("החברה" או "הקבוצה", בהתאמה) המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה והידועים לחברה נכון למועד פרסום מצגת זו. מידע צופה פני עתיד מטבעו כפוף לסיכונים אי-התממשות ומידע כאמור הינו בלתי וודאי.
- התממשותו של המידע הצופה פני עתיד תושפע מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה וכן מהתפתחויות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובגורמים חיצוניים העשויים להשפיע על פעילות החברה.
- לפיכך קוראי מצגת זו מוזהרים בזאת, כי תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד עשויים להיות שונים מהותית מאלו שהוצגו במידע צופה פני העתיד המובא במצגת זו.
- כמו כן, תחזיות והערכות צופות פני עתיד מתבססות על נתונים ומידע המצויים בידי החברה במועד פרסום המצגת והחברה אינה מחויבת בעדכון או שינוי כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים או נסיבות שיחולו לאחר מועד המצגת.
- המצגת נערכה לשם תמצית ונוחות בלבד והיא אינה יכולה להחליף עיון בתשקיף ובדוחות השנתיים, הרבעוניים והמיידיים שפרסמה החברה, הכוללים את המידע המלא והמחייב אודות החברה, בטרם קבלת החלטה בדבר השקעה בניירות ערך של החברה.
- התמונות המוצגות במצגת חלקן הן בגדר הדמיה ובחלקן יתכנו שינויים תכנוניים ו/או אחרים בעתיד.
- המידע בדבר ההכנסות הצפויות (לרבות מזומנים צפויים ועודפים צפויים), עלויות צפויות, שיעור רווח גולמי צפוי והמועדים הצפויים להתחלה ולסיום הפרויקטים, לרבות קבלת טופס 4 לפרויקטים השונים, הינו מידע המבוסס על הערכות פנימיות של החברה ולרבות על תחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים של דירות שנמכרו בפרויקט ו/או בפרויקטים סמוכים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה יוחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחזוי המידע כאמור וזאת עקב שינויים בכלכלה בישראל וכן בשוק הנדל"ן בישראל. כמו כן, בחלק מהפרויקטים, מספר יחידות הדיור אינו סופי ותלוי באישורי הרשויות המוסמכות.
- תחזיות, הערכות, אומדנים ונתונים המתייחסים לאירועים עתידיים שהתממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה והחברות המוחזקות שלה, לרבות בקשר עם נתונים, הכנסות, שינויים בריבית, בתפוסה, בגובה דמי השכירות, עלויות ורווח מפרויקטים, ייזוםם והקמתם, שינוי תב"ע וקבלת היתרים, תחזית הכנסות, חישוב NOI הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ומידע כמתואר מבוסס רק על הערכתה הסובייקטיבית של החברה אשר נעשתה בתום לב, על פי ניסיון העבר ו/או הידע המקצועי שצברה החברה, על בסיס עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של עסקי החברה והחברות המוחזקות שלה וכן על עובדות ונתונים מאקרו כלכליים שנאספו על ידי החברה ממקורות אחרים, והכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו.
- במצגת זו נכללו, בין היתר, פרויקטים מסוג התחדשות עירונית בהם החברה מעורבת ואשר בחלקם טרם התקיימו / הבשילו התנאים לחתימת הסכם עם הדיירים או טרם נבדקה סופית היתכנות הפרויקטים. הערכות החברה בדבר יכולותיה להוציא לפועל את הפרויקטים בהם היא פועלת, הינן מידע צופה פני עתיד. מובהר כי אין כל וודאות שהערכות אלה תתממשנה בפועל, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה ובכלל זה: (א) אין כל וודאות כי יתקבלו הסכמות הדיירים הנדרשות על פי דין; (ב) אין כל וודאות לגבי גבולות כל מתחם רלוונטי, ובהתאם לכך עלול להשתנות מספר הדירות הקיימות במתחם; (ג) אין כל וודאות כי התב"עות המוצעות על ידי החברה לפרויקטים יאושרו על ידי הגורמים הרלוונטיים; (ד) אין כל וודאות שהפרויקטים שיאושרו יהיו פטורים מהיטלי השבחה או שיחולו עליהם היטלי השבחה מוקטנים; (ה) אין כל וודאות לגבי החלטות אחרות שיתקבלו על ידי מוסדות תכנון ואשר עשויות להיות להן השלכות על היתכנות הפרויקטים או סיכויי התממשותם; (ו) אין כל וודאות כי החברה תבצע את הפרויקטים הכוללים במצגת זו ובהיקפים בהם היא מעוניינת; ו- (ז) אין כל וודאות בדבר הכדאיות הכלכלית של הפרויקטים המוצגים במצגת זו ו/או בדבר הוצאתם אל הפועל בסופו של דבר. המידע הצופה פני עתיד הכלול במצגת עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, או יכול שיושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש, ואשר אינם בשליטתה של החברה, עקב שינוי באיזה מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה וכן מהתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על החברה. להסרת ספק מובהר, כי החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות את המידע הכלול במצגת על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת המצגת.

פרשקובסקי- קבוצת נדל"ן מגוונת ומובילה

יתרות נזילות (מזומן
ומסגרות אשראי לא
מנוצלות)

כ-373
מיליוני ש"ח

נסחרת במדד
ת"א 125

יזמות מגורים, מסחר
ומשרדים למכירה

כ-7,336 יח"ד
וכ-273,477 מ"ר

מניבים

NOI שנתי צפוי (1)

508 מיליון ש"ח (4)

רווח צפוי (1)

של כ-7.2

מיליארד ש"ח (5)

דיור להשכרה בישראל

4,721 יח"ד (3)

החברה מדורגת

בדירוג A2

של מידרוג

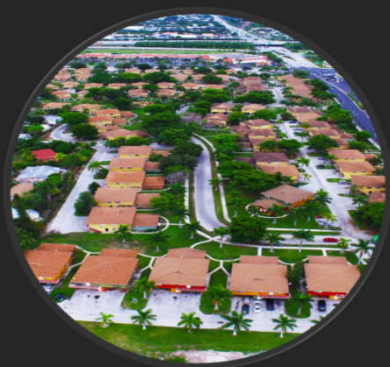
הון עצמי של

1,974 מיליוני ש"ח

נכון ליום 31.12.2024

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2. (2) מתוכם 3,820 יח"ד 192,227 מ"ר בביצוע ובתכנון ועוד 3,516 יח"ד ו-81,250 מ"ר בפרויקטים של התחדשות עירונית. (3) מתוכן 4,471 יח"ד בפרויקטים פעילים, בביצוע ובתכנון ועוד 250 יח"ד בפרויקט של התחדשות עירונית. (4) כמפורט בשקף 18. (5) רווח גולמי צפוי ממכירת דירות בביצוע ובתכנון כולל דירות בפרויקטים של התחדשות עירונית וכן רווח צפוי מעליות ערך נכסים מניבים כמפורט בשקפים 7-9 ו-19.

החברה - מגזרי פעילות



נדל"ן להשקעה בארה"ב



דיור להשכרה בישראל



מבנים מסחריים בישראל



נדל"ן יזמי בישראל



נדל"ן יזמי בישראל

בשנת 2025 החברה צפויה להתחיל בשיווק נוסף של כ-1,250 יח"ד ושל כ-43 אלף מ"ר של מסחר ומשרדים ב-7 פרויקטים

שיעור מכירות של 52% בפרויקטים שבשיווק נכון ליום 28.02.2025

סה"כ 667 יח"ד למכירה | 350 יח"ד מכורות

בני דן



52 יח"ד למכירה | 33 יח"ד מכורות

לוד בן שמן



66 יח"ד למכירה | 63 יח"ד מכורות

הרצליה גן רש"ל



115 יח"ד למכירה | 71 יח"ד מכורות

אשדוד קרית פרס שלב א'



230 יח"ד למכירה | 9 יח"ד מכורות

חיפה רמת הנשיא שלב א'



204 יח"ד למכירה | 174 יח"ד מכורות

עודפים צפויים ⁽¹⁾ בפרויקטים בביצוע (במיליוני ש"ח)

ותאריכי מסירה חזויים ⁽¹⁾

שם הפרויקט ומיקומו	מספר יח"ד / מספר יח"ד להכרה	מספר יחידות / מ"ר שנמכרו עד ליום 28.02.2025	שיעור מכירות עד ליום 28.02.2025	שיעור ביצוע מצטבר נכון ליום 31.12.2024	רווח גולמי שהוכר	רווח גולמי צפוי ⁽¹⁾	סך רווח גולמי	הכנסות צפויות	שיעור רווח גולמי	יתרת הון עצמי לשחרור	יתרת עודפים למשיכה (הון עצמי בתוספת רווח גולמי צפוי)	צפי ⁽¹⁾ למסירה
הרצליה גן רש"ל	115 יח"ד	71 יח"ד	62%	64.7%	31.0	51.0	82.0	465.3	18%	31.2	113.2	דצמ' 25
לוד בן שמן	66 יח"ד	63 יח"ד	95%	70.0%	36.4	15.9	52.3	151.0	35%	14.9	67.2	דצמ' 25
חיפה רמת הנשיא שלב א'	204 יח"ד	174 יח"ד	85%	69.7%	54.0	40.5	94.5	454.1	21%	60.3	154.8	דצמ' 25
תל אביב בני דן הרב צירלסון	52 יח"ד	33 יח"ד	63%	22.6%	15.3	81.7	97.0	420.9	23%	35.4	132.4	דצמ' 26
אשדוד קרית פרס מגרשים 616-617 שלב א'	230 יח"ד	9 יח"ד	4%	החלו עבודות חפירה	-	141.7	141.7	613.6	23%	37.4	179.1	דצמ' 28
הרצליה סאוטגייט- ביצוע שירותי בנייה שלב א'	37,238 מ"ר	37,238 מ"ר	100%	32.4%	28.0	59.5	87.5	262.3	33%	-	87.5	דצמ' 27
הרצליה סאוטגייט- מסחר ומשרדים למכירה שלב א'	24,505 מ"ר	התחלת שיווק	-	32.4%	-	91.5	91.5	506.6	18%	99.5	191.0	דצמ' 27
שער העיר רחובות משרדים- שלב א'	18,529 מ"ר	טרם החל השיווק	-	החלו עבודות עוגנים	-	21.0	21.0	193.0	11%	-	21.0	דצמ' 28
סה"כ	667 יח"ד - 80,272 מ"ר	350 יח"ד 37,238 מ"ר			164.7	502.8	667.5	3,066.8	22%	278.7	946.2	

(1) מידע צופה פני עתידי כאמור בשקף 2.

עודפים צפויים (1) בפרויקטים בתכנון (במיליוני ש"ח)

ותאריכי התחלת בנייה צפויים (1)

שם הפרויקט ומיקומו	מספר יח"ד/ מ"ר להכרה	רווח גולמי צפוי(1)	הכנסות צפויות	שיעור רווח גולמי	יתרת הון עצמי לשחרור	יתרת עודפים למשיכה (הון עצמי בתוספת רווח גולמי צפוי)	צפי (1) להתחלת בנייה
הרצליה סאוטגייט- משרדים ודירות למכירה שלב ב'	89.5 יח"ד 10,696 מ"ר	72.7	406.8	18%	-	72.7	רבעון 1- 2026
הרצליה סאוטגייט- ביצוע שירותי בנייה שלב ב'	4,437 מ"ר	12.8	77.1	17%	-	12.8	רבעון 1- 2026
באר יעקב מגרש 133(2)	100.9 יח"ד	54.9	291.9	19%	21.0	75.9	רבעון 3- 2025
רחובות קרית ההגנה	94 יח"ד	31.1	243.3	13%	15.0	46.1	רבעון 3- 2025
ראשל"צ מתחם האלף 1072	45.3 יח"ד	34.8	190.8	18%	18.3	53.1	רבעון 1- 2026
חיפה רמת הנשיא שלב ב'	364 יח"ד	132.5	846.9	16%	20.0	152.5	רבעון 4- 2025
הרצליה גליל ים	206 יח"ד	197.4	869.5	23%	62.7	260.1	רבעון 1- 2026
אשדוד קרית פרס מגרשים 614-615 שלב ב'	230 יח"ד	141.7	613.6	23%	37.4	179.1	רבעון 4- 2025
ראשל"צ מתחם האלף 1061 (אופציה)	57 יח"ד	34.2	243.2	14%	1.1	35.3	רבעון 1- 2026
חיפה לינקולן משתכן	453 יח"ד	93.8	710.3	13%	31.0	124.8	רבעון 1- 2025
ראשל"צ חצבים מטרה	116 יח"ד	31.5	231.4	14%	16.0	47.5	רבעון 1- 2026
המחוגה(3)	89.4 יח"ד+2,567 מ"ר	99.2	486.4	20%	25.0	124.2	רבעון 1- 2027
רחובות תמ"ל 3003 מגרשים 41+13(4)	378 יח"ד+ 20,558 מ"ר	406.0	1,293.8	31%	-	406.0	רבעון 2- 2027
רחובות תמ"ל 3003 קומבינציה ומזומן מגרשים 5+16+40(5)	330.2 יח"ד+ 6,682 מ"ר	196.7	961.3	20%	40.0	236.7	רבעון 2- 2027
שער העיר רחובות משרדים- שלב ב'(6)	64,960 מ"ר	147.8	685.6	22%	-	147.8	רבעון 2- 2028
סה"כ	2,553.3 יח"ד 109,900 מ"ר	1,687.1	8,151.9	21%	287.5	1,974.6	

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2. (2) מגרש 133 בבאר יעקב בשלמותו כולל 174 יח"ד (מתוכן לחברה זכויות ל-100.9 יח"ד). הוצאת הפרויקט אל הפועל מותנה בהתקשרות בהסכם עם יתר בעלי הזכויות בקרקע. (3) תחת הנחה של רכישת יתרת הזכויות במגרש (כ-5.3%) לגביהן החברה לא התקשרה בעסקת מזומן ו/או קומבינציה. (4) לחברה עוד 115 יח"ד במסגרת תמ"ל 3003, אשר מוחזקות במספר מגרשים, בהם לחברה אין החזקות בשלמות ובהתאם החברה אינה מציגה את העודפים הצפויים בגינם. (5) לחברה זכויות בעוד 45.4 יח"ד במספר מגרשים בתוכנית, מכוח הסכמי קומבינציה נוספים בהם התקשרה, אשר העודפים בגינם אינם מוצגים מאחר והחברה טרם התקשרה עם כל בעלי הקרקע באותם המגרשים. (6) מותנה באישורה של תוכנית בנין עיר בסמכות הועדה המחוזית להגדלת שטחי הבנייה והרחבת השימושים.

פרשקובסקי 8

הכנסות ורווח גולמי צפויים (1) בפרויקטים של התחדשות עירונית
(במיליוני ש"ח) ותאריכי תחילת בנייה צפויים (1)

שם הפרויקט ומיקומו	מועד צפוי (1) לאישור התב"ע	מועד צפוי (1) להוצאת היתרי בנייה	הכנסות צפויות (1)	רווח גולמי צפוי (1)	יח"ד לפינני	אחוז החתמות	הערכה למספר יח"ד/מ"ר שיבנו (חלק החברה)
נתניה- מתחם העלייה	שנת 2025	בין השנים 2026-2027	1,322	235	168	83%	כ-672 יח"ד כ-1,317 מ"ר ברוטו של שטחי מסחר וכ-4,000 מ"ר ברוטו של שטחי תעסוקה
	בין השנים 2025-2026	בין השנים 2027-2028	1,438	209	208	73%	כ-630 יח"ד כ-3,000 מ"ר של שטחי מסחר וכ-41,000 מ"ר של שטחי תעסוקה
בת-ים- מתחם רזיאל- אלי כהן	בין השנים 2025-2026	בין השנים 2027-2028	1,226	272	204 (חלקה של החברה 75%)	76%	בהתאם לחלקה של החברה: כ-577.5 יח"ד כ-3,375 מ"ר של שטחי מסחר וכ-11,250 מ"ר של שטחי תעסוקה
	שנת 2026	בין השנים 2027-2028	2,197	412	238	78%	כ-1,080 יח"ד כ-250 יח"ד להשכרה לטווח ארוך כ-4,000 מ"ר של שטחי מסחר וכ-25,000 מ"ר של שטחי תעסוקה
חולון- שכונת ג'סי כהן	צפי אישור תוכנית איחוד וחלוקה בשנת 2025 (קיימת תב"ע)	בין השנים 2027-2028	553	104	64	59%	כ-274 יח"ד כ-1,500 מ"ר של שטחי מסחר
באר יעקב- רבי מאיר בעל הנס 40-46	שנת 2027	שנת 2029	514 במתחם הראשוני	104 במתחם הראשוני	84 במתחם הראשוני 176 במתחם המורחב)	73% במתחם הראשוני (טרם הוחתמו דיירים במתחם המורחב)	כ-283 יח"ד במתחם הראשוני (כ-620 יח"ד במתחם המורחב)
ראשון לציון- מתחם הברון הירש							כ-3,156.5 יח"ד (כ-3,853 יח"ד כולל מתחם מורחב). כ-250 יח"ד להשכרה לטווח ארוך כ-13,192 מ"ר של שטחי מסחר וכ-81,250 מ"ר של שטחי תעסוקה

סה"כ

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2.

סיכום נדל"ן יזמי- עודפים צפויים⁽¹⁾ במיליוני ש"ח

רווח גולמי שהוכר	רווח גולמי צפוי ⁽¹⁾	הון עצמי שהושקע	עודפים צפויים ⁽¹⁾	
פרויקטים בביצוע	164.7	502.8	278.7	946.2
פרויקטים בתכנון	-	1,687.1	287.5	1,974.6
התחדשות עירונית	-	1,336.0	-	1,336.0
סה"כ	164.7	3,525.9	566.2	4,256.8

פרויקט בביצוע ובתכנון

חיפה - רמת
הנשיא שלבים:
א' - בביצוע
ב' - בתכנון



בפרויקט רמת הנשיא בחיפה זכויות לבניית 568 יח"ד. נכון למועד פרסום המצגת החברה בונה את שלב א' של הפרויקט שכולל 204 יח"ד ב-3 בניינים במגרש 102 וכן עובדת על התכנון של שלב ב' בפרויקט הכולל 364 יח"ד ב-6 בניינים במגרשים 101 ו-105

שיעור הרווח הגולמי המוערך
בפרויקט (1): 17%



568 יח"ד



חלק החברה: 100%



יחידות שנמכרו בשלב א': 174
יח"ד (מתוך 204 יח"ד בשיווק)



צפי למסירה (1):
לשלב א' 12/2025
לשלב ב' 12/2028



היקף הכנסות מוערך לשלב (1):
שלב א' - כ- 454.1 מיליון ש"ח
שלב ב' - כ- 846.9 מיליון ש"ח



רווח גולמי מוערך (1):
שלב א' - כ- 94.5 מיליון ש"ח
שלב ב' - כ- 132.5 מיליון ש"ח





גן רש"ל
הרצליה (עסקת
קומבינציה בעין
ותמורות)

פרויקט בביצוע

הפרויקט כולל 4 מגדלים בני 9 קומות

יחידות שנמכרו: 71 יח"ד



יחידות בפרויקט: 115 יח"ד
מתוך 156 יח"ד (יתרת 41
יח"ד שייכות לבעלי הקרקע
בגין עסקת הקומבינציה בעין)



שיעור הרווח הגולמי המוערך⁽¹⁾:
כ-18%



היקף הכנסות מוערך
(כולל משירותי בנייה⁽¹⁾):
כ-465.3 מיליון ש"ח



חלק החברה: 71.4% (היתרה
שייכת לבעלי הקרקע
במסגרת עסקת התמורות)



רווח גולמי מוערך⁽¹⁾:
כ-82 מיליון ש"ח



צפי למסירה⁽¹⁾: 12/2025



(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2

פרויקט בביצוע

בני דן -
צירלסון תל
אביב

HaGada

יצירה חד כמעט על נדל הירקון



פרויקט התחדשות עירונית במסגרת תמא 38-2, לפיו, בעלי הקרקע יקבלו דירות חדשות בתמורה לפינוי הדירות הישנות בתוספת שטח של כ-25 מ"ר לשטח הקיים (בכפוף למדידה)

הפרויקט כולל 4 בניינים בני 7 קומות כל בנין

רווח גולמי מוערך⁽¹⁾:
כ-97.0 מיליון ש"ח



יחידות בפרויקט: 52 יח"ד
(חלק החברה) מתוך 106 יח"ד
שייבנו בפרויקט



שיעור הרווח הגולמי המוערך⁽¹⁾:
כ-23%



יחידות שנמכרו: 33 יח"ד



חלק החברה: 100%



היקף הכנסות מוערך
(כולל משירותי בנייה⁽¹⁾):
כ-420.9 מיליון ש"ח



צפי למסירה*: 12/2026



(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2



פרויקט עם היתרי חפירה ודיפון⁽¹⁾

מתחם אסותא
הרובע המיוחד
אשדוד שלבים:
א'- בביצוע חפירה
ב'- בתכנון

הפרויקט צפוי לכלול 4 מגדלים בני 29 קומות

שיעור הרווח הגולמי המוערך⁽¹⁾:
כ-23%



יחידות בפרויקט:
230 יח"ד - שלב א'
230 יח"ד - שלב ב'.



חלק החברה: 100%



היקף הכנסות מוערך⁽¹⁾:
כ-1,227.2 מיליון ש"ח
בשלבים א' + ב'



צפי למסירה⁽¹⁾:
שלבים א' + ב' - 12/2028



יחידות שנמכרו בשלב א': 9
יח"ד (מתוך 230 יח"ד בשיווק)



רווח גולמי מוערך⁽¹⁾:
כ-283.4 מיליון ש"ח
בשלבים א' + ב'



(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2



פרויקט בתכנון⁽¹⁾

רחובות מזרח-
תמ"ל 3003
מגרשים 13b + 41b

הפרויקט צפוי לכלול 378 יח"ד בשבעה בניינים וכ-20,558 מ"ר משרדים

שיעור הרווח הגולמי המוערך⁽¹⁾:
כ-31%



יחידות בפרויקט: 378 יח"ד
וכ-20,558 מ"ר משרדים



חלק החברה: 100%



היקף הכנסות מוערך⁽¹⁾:
כ-1,293.8 מיליון ש"ח



צפי למסירה⁽¹⁾: 12/2030



רווח גולמי מוערך⁽¹⁾:
כ-406.0 מיליון ש"ח



(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2

פרויקט עם היתרי חפירה ודיפון⁽¹⁾

חיפה מורדות
לינקולן מחיר
למשתכן

הפרויקט צפוי לכלול 453 יח"ד ב- 5 מגדלים וב- 3 בניינים



שיעור הרווח הגולמי המוערך⁽¹⁾:
כ-13%



יחידות בפרויקט: 453 יח"ד
מתוכן 302 יח"ד במסלול של
מחיר למשתכן ו-151 יח"ד
למכירה בשוק חופשי.



חלק החברה: 100%



היקף הכנסות מוערך⁽¹⁾:
כ-710.3 מיליון ש"ח



צפי למסירה⁽¹⁾: 12/2028



רווח גולמי מוערך⁽¹⁾:
כ-93.8 מיליון ש"ח



(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2.



משרדים ומסחר - אזור תעשייה הרצליה פיתוח⁽¹⁾

שלב א' - בביצוע
שלב ב' - בתכנון

שלבים א'+ב' של הפרויקט כוללים מכירה של כ-35,201 מ"ר של שטחי משרדים ומסחר וכ-89.5 דירות, וכן ביצוע שירותי בנייה לצדדי ג' בהיקף של כ-41,675 מ"ר של שטחי מסחר, משרדים ודירות.

היקף הכנסות מוערך⁽¹⁾:

כ-1,252.8 מיליון ש"ח



רווח גולמי מוערך⁽¹⁾:

כ-264.5 מיליון ש"ח



שיעור הרווח הגולמי המוערך⁽¹⁾:

כ-21%



צפי למסירה⁽¹⁾: 12/2027



(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2



נכסים מניבים - מבנים מסחרים ודיור להשכרה בישראל

ריכוז נתונים נכסים מניבים(1)											
פרויקט	חלק החברה	יח"ד/מ"ר להשכרה	שווי חלק החברה 31.12.2024 (במיליוני ש"ח)	הלוואה חלק החברה 31.12.2024 (במיליוני ש"ח)	NOI לשנת 2024 (במיליוני ש"ח)	צפי (1) שנתי ל- NOI מלאה (במיליוני ש"ח)	הערות	צפי(1) עלויות כולל שערוכים שנרשמו (במיליוני ש"ח)	שווי צפוי(1) בסיום בנייה (במיליוני ש"ח)	הצפת ערך צפויה(1) (במיליוני ש"ח)	צפי(1) לסיום בניית הפרויקט
מתחם סנטרו רחובות	25%	מסחרי של כ-11,940 מ"ר וכן 16,292 מ"ר משרדים.	107.8	53.2	6.1	6.1		107.8	107.8	-	-
ארה"ב	100%	283 יח"ד להשכרה לאחר מכירת נכסי חברת שרון.	163.7	-	11.3	11.3		163.7	163.7	-	-
דירה להשכיר מערב רמלה	100%	241 יח"ד להשכרה וכ-4,000 מ"ר של שטחי משרדים ומסחר להשכרה.	535.8	255.5	16.4	19.0	חלק מהמשרדים התאכלסו במהלך השנה וחלק טרם הושכרו	535.8	535.8	-	-
מתחם האלף- ראשון לציון	50%	משרדים עם רחבת מסחר בשטח כולל של כ- 57,735 מ"ר מעל חניון ושטחי אחסנה.	376.4	224.5	4.0	28.0	הנכס מאוכלס חלקית והשוכרים החלו לשלם במהלך שנת 2024.	376.4	376.4	-	-
באר יעקב	71.4%	כ-822 מ"ר מסחר.	20.0	-	-	1.5	הבנייה הסתיימה, צפי להתחלת הנהב בשנת 2025.	20.0	20.0	-	-
סה"כ נכסים מניבים קיימים											
			1,203.7	533.2	37.8	65.9		1,203.7	1,203.7	-	-
דירה להשכיר בן שמן	100%	286 יח"ד להשכרה וכ-1,680 מ"ר שטחי מסחר.	365.7	295.4	-	19.0	בביצוע	459.4	508.8	49.4	2026
באר יעקב דירה להשכיר	100%	298 יח"ד להשכרה.	184.8	104.2	-	21.4	בביצוע	548.8	702.1	153.3	2027
נס ציונה	50%	כ-17,188 מ"ר עיקרי ביעוד תעסוקה ומסחר.	45.8	21.7	-	9.4	בתכנון	137.1	144.7	7.6	2028
הרצליה גליל ים מסחרי	100%	כ-1,612 מ"ר מסחר.	20.8	-	-	3.9	בתכנון	38.9	55.3	16.4	2028
רחובות שער העיר	100%	1,066 יח"ד להשכרה (כפוף לאישור תב"עות) וכ-1,400 מ"ר שטחי מסחר.	355.7	296.6	-	67.1	בביצוע לפי היתר עוגנים	1,127.2	1,538.7	411.5	2030
גני אזור דירה להשכיר	100%	215 יח"ד להשכרה (בכפוף להקלות) וכן 770 מ"ר שטחי מסחר.	84.9	66.2	-	18.7	בתכנון	387.1	588.0	200.9	2029
רחובות תמ"ל 3003 מסחרי	100%	8,460 מ"ר עיקרי ביעוד למסחר.	53.6	-	-	12.2	בתכנון	103.3	174.0	70.7	2030
רחובות תמ"ל 3003 דיור להשכרה	100%	292 יח"ד להשכרה.	32.2	72.0	-	22.9	מוצג לפי עלות (טרם התקבל אישור מפעל מאושר)	427.0	773.7	346.7	2030
מתחם האלף- ראשון לציון – מגרש 541	100%	1,050 יח"ד להשכרה לטווח ארוך, כ-7,000 מ"ר שטחי מסחר וכן בית מלון.	467.7	-	-	81.1	בתכנון	1,864.0	2,341.3	477.3	2030
בן שמן צפון מתחם טרה תל אביב-עסקת קומבינציה מותנית	100%	34,000 מ"ר בביעוד למשרדים ומסחר וכן 57 יח"ד בביעוד להשכרה.	-	-	-	55.2	עסקת קומבינציה מותנית בתנאים שנקבעו בהסכם עם בעלי הקרקע	745.0	919.2	174.2	2031
שדה דב דיור להשכרה 2207+2203	100%	542 יח"ד להשכרה וכן כ-4,618 מ"ר של שטחי תעסוקה וכ-2,897 מ"ר של שטחי מסחר.	517.0	-	-	75.5	נרכש לאחר תאריך המאזן	1,686.0	2,683.2	997.2	2031
שדה דב דיור להשכרה 2102	100%	424 יח"ד להשכרה וכן כ-1,766 מ"ר של שטחי מסחר.	297.8	-	-	55.4	נרכש לאחר תאריך המאזן	1,157.5	1,932.6	775.1	2031
סה"כ נכסים מניבים בביצוע ובתכנון											
			2,426.0	856.1	37.8	441.8		8,681.3	12,361.6	3,680.3	
סה"כ נכסים מניבים											
			3,629.7	1,389.3	37.8	507.7		9,885.0	13,565.3	3,680.3	



נכסים מסחריים בישראל



פעיל

מילניה - מתחם האלף ראשון לציון (חלק החברה 50%)

בחודש יוני 2018 זכתה חברת הבת פרשקובסקי מניבים במכרז של עיריית ראשון לציון לרכישת קרקע במתחם האלף בראשון לציון

שווי חלקה של פרשקובסקי מניבים
בפרויקט נכון ליום 31.12.2024
הינו בסך של כ- 376.4 מיליון ש"ח



מתחם האלף בראשון לציון
נמצא במיקום מרכזי סמוך
לצירי תנועה ורכבת (כולל רכבת
קלה בעתיד) הכולל שטחי
מגורים, מסחר ומשרדים.



צפי (1) חלקה של פרשקובסקי
מניבים בדמי שכירות שנתיים
(תחת הנחת תפוסה מלאה) מוערך
בכ- 28 מיליון ש"ח. נכון לחודש
פברואר 2025, הושכרו כ- 24 אלף
מ"ר.



הפרויקט בשלמותו כולל שטחים
לשיווק של כ- 56,385 מ"ר
בייעוד למשרדים, כ- 1,350
מ"ר בייעוד למסחר, 810
מקומות חנייה וכ- 2,650 מ"ר
של שטחי אחסנה תת קרקעיים.



מחצית מהפרויקט הגמור ברמת מעטפת נמכרה לחברת הביטוח מגדל בתמורה
ל- 326.4 מיליון ש"ח. פרשקובסקי מניבים ומגדל משכירים במשותף את שטחי
הפרויקט.



מתחם מסחרי ברחובות

פעיל

הפרויקט כולל מס' שלבים (חלקה של החברה 25%):

כ- 16,000 מ"ר מסחר ב- 2 קומות (כ-12,000 מ"ר לשיווק) ו- 2,700 מ"ר משרדים בקומה ראשונה.



בנין משרדים עם כ- 13,500 מ"ר בקומות ב'- ו'.



תחנת רכבת עם זכויות לכ-2,000 מ"ר מסחר – עתיד⁽¹⁾.



השותפים במתחם הינם:
יוחננוף – 25% ומניבים קרן ריט 50%.



החברה מחזיקה באמצעות חברת
בת כ- 25% במתחם. שווי חלק
החברה במתחם נכון ליום
31.12.2024
הינו כ- 107.8 מיליון ש"ח



המתחם בשיעור תפוסה של כ- 99%. חלק
החברה ב-NOI סך של 6.1 מיליון ש"ח



משרדים, מסחר
ודיור בר השגה-בן שמן צפון-
מתחם טרה תל- אביב⁽¹⁾

בתכנון

מבט על "מתחם טרה" מדרך השלום בתל אביב



במסגרת העסקה, ובכפוף להתקיימות מלוא התנאים הדרושים להוצאת הפרויקט לפועל, פרשקובסקי מניבים תקבל כ-34 אלפי מ"ר בייעוד למשרדים ומסחר וכן 57 יח"ד בייעוד להשכרה.

צפי⁽¹⁾ עלויות הקמה
כ- 745 מיליון ש"ח



צפי⁽¹⁾ דמי שכירות שנתיים
(תחת הנחת תפוסה מלאה)
בגין חלקה של פרשקובסקי
מניבים בפרויקט החל משנת
2031 מוערכים בסך של כ-
55.2 מיליון ש"ח



(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2

בתכנון

מסחר להשכרה-

תמ"ל 3003
רחובות⁽¹⁾



ביום 29 בדצמבר 2022, אישרה הועדה למתחמים מועדפים לדיור את תוכנית תמ"ל 3003. החברה רכשה זכויות בשטחים הכלולים בתוכנית במספר עסקאות. בהתאם לתוכנית, יוקנו לחברה בשטחי החברה וכן בשטחים לגביהם נחתמו עסקאות קומבינציה, זכויות, בין היתר בייעוד למסחר.

המקרקעין כוללים זכויות להקמת 8,460 מ"ר עיקרי ביעוד למסחר



צפי⁽¹⁾ עלויות הקמה כ- 81.2 מיליון ש"ח



צפי⁽¹⁾ דמי שכירות שנתיים (תחת הנחת תפוסה מלאה) החל משנת 2030 מוערכים בסך של כ-12.2 מיליון ש"ח



(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2



דיור להשכרה בישראל

מתחם דירה להשכיר בנווה דורון החדשה- מערב רמלה

פעיל

המתחם כולל : שלושה בניינים ושטחי משרדים ומסחר להשכרה וכן בניין אחד למכירה



שווי המיוחס ל-3 בניינים להשכרה וכן לשטחי מסחר ומשרדים להשכרה, נכון ליום 31.12.2024, כ- 535.8 מיליון ש"ח



3 בניינים עם 241 יח"ד המיועדות להשכרה לטווח ארוך (20 שנים) מתוכן 25% מיח"ד בשכ"ד מפוקח לזכאים. נכון לחודש פברואר 2024 הושכרו 99% מהיחידות.



צפייה⁽¹⁾ להכנסות שכירות שנתיות (תחת הנחת תפוסה מלאה) של כ- 19 מ' ש"ח.



2,035 מ"ר (ברוטו) מסחר (בגין כל שטחי המסחר נחתמו חוזי שכירות)



1,948 מ"ר (ברוטו) משרדים המיועדים להשכרה (מתוכם הושכרו כ- 35%)



אתר הפרויקט - צולם בלראייה ל-31 במאי 2023



בביצוע

פרויקט דירה להשכיר בנופי בן שמן לוד⁽¹⁾

הפרויקט ממוקם במזרח העיר לוד בשכונת נופי בן שמן

שטחי המסחר (כ- 1,680 מ"ר
לשיווק) מיועדים להשכרה.



הפרויקט יכלול 4 בניינים
וכן שטחי מסחר



צפי⁽¹⁾ עלויות הקמה המיוחסות ל-2
בניינים להשכרה וכן לשטחי מסחר
להשכרה 416.7 מיליון ש"ח.



2 בניינים הצפויים לכלול 66
יח"ד המיועדות למכירה. נכון
ליום 28.02.2025 נמכרו 63
יח"ד.



צפי⁽¹⁾ להכנסות שכירות שנתיות
(תחת הנחת תפוסה מלאה) של
כ- 19 מ' ש"ח החל משנת
2026.



2 בניינים הצפויים לכלול 286
יח"ד המיועדות להשכרה לטווח
ארוך (15 שנים) מתוכן 50%
מיח"ד בשכ"ד מפוקח לזכאים.



(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2



בביצוע

פרויקט דירה להשכיר באר יעקב⁽¹⁾

הפרויקט נמצא בבאר יעקב בשכונת שקמים, אשר יכלול 6 בניינים עם 298 יח"ד להשכרה

הפרויקט צפוי לכלול 298 יח"ד להשכרה ארוכת טווח למגורים לתקופה של 20 שנים כאשר מחצית מיח"ד יהיו בשכ"ד מפוקח ומחצית להשכרה בשוק חופשי



צפי⁽¹⁾ עלויות הקמה: כ-623.4 מיליון ש"ח



צפי⁽¹⁾ להכנסות שכירות שנתיות (תחת הנחת תפוסה מלאה) של כ-21.4 מיליון ש"ח החל מהמחצית השנייה של שנת 2027



(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2



בתכנון

פרויקט דיור להשכרה- שער העיר רחובות⁽¹⁾

הפרויקט ממוקם במיקום אטרקטיבי בכניסה הצפונית לעיר רחובות, בפינת הרחובות הרצל ודרך אצ"ל בסמוך למכון ויצמן, הפקולטה לחקלאות, קריית המדע ותחנת הרכבת. לפרויקט תב"ע מאושרת והיתר עוגנים.

שלב א'- לפי תב"ע מאושרת ובתוספת תב"ע מקומית הכוללת הקלות בקומות וגובה, 706 יח"ד להשכרה, 1,400 מ"ר מסחר, 18,259 מ"ר משרדים (המיועדים למכירה) ו-913 חניות.



שלב ב'- בכפוף לאישור תב"ע מחוזית, יכלול 360 יח"ד להשכרה וכן כ-64,960 מ"ר משרדים (המיועדים למכירה).

צפי עלויות הקמה: 1,155.4 מיליון ש"ח⁽¹⁾
(לשטחים המיועדים להשכרה ללא עלות
הקמת המשרדים למכירה)



צפי⁽¹⁾ להכנסות שכירות שנתיות
(תחת הנחת תפוסה מלאה):



שלב א': כ-44.3 מיליון ש"ח החל משנת 2029

שלב ב': כ-22.8 מיליון ש"ח החל משנת 2031



פרויקט

עירוב
שימושים⁽¹⁾

מתחם האלף – מגרש 541 ראשל"צ -
פרויקט של עירוב שימושים כולל
מסחר, מלון ודיור להשכרה ארוכת טווח
– בתכנון

צפי⁽¹⁾ עלויות הקמה: כ-
1,639.6 מיליון ש"ח.



בחדש אוקטובר 2020 אישרה עיריית ראשון לציון את זכייתה של פרשקובסקי מניבים במכרז לביצוע עבודות בינוי ולרכישת מקרקעין הידועים כחלק מחלקה 228, גוש 3946, בשטח כולל של כ-23,491 מ"ר בראשון לציון - "מתחם ה-1000" וזאת בתמורה לסך של כ-166.7 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ).



צפי⁽¹⁾ להכנסות שכירות שנתיות (תחת הנחת תפוסה מלאה) של כ-81.1 מיליון ש"ח החל מהמחצית השנייה של שנת 2030.



בחדש ספטמבר 2024, התקבלה החלטה של הועדה המחוזית לתת תוקף לתב"ע שהגישה פרשקובסקי מניבים. הפרויקט יכלול 1,050 יח"ד להשכרה לטווח ארוך, כאשר 263 יח"ד המהוות 25% מסך יח"ד יושכרו במחיר מופחת, כ-7 אלפי מ"ר שטחי מסחר וכן בית מלון.

הקמת הפרויקט כפופה לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין ובכלל זה קבלת היתרי בנייה, וכן תנאים נוספים המקובלים בפרויקטים מסוג זה.

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2



בתכנון

פרויקט דיור להשכרה תמ"ל 3003 רחובות⁽¹⁾

הפרויקט ממוקם במזרח העיר רחובות

292 יח"ד להשכרה ארוכת טווח למגורים לתקופה של 20 שנים כאשר מחצית מיח"ד יהיו בשכ"ד מפקח ומחצית להשכרה בשוק חופשי.



צפי⁽¹⁾ עלויות הקמה: 427 מיליון ש"ח.



צפי⁽¹⁾ להכנסות שכירות שנתיות (תחת הנחת תפוסה מלאה) של כ- 22.9 מיליון ש"ח החל משנת 2030.



(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2



פרויקטים של דיור להשכרה שדה דב⁽¹⁾

בחודש פברואר 2025, אישרה ועדת המכרזים של רמ"י את זכייתה של פרשקובסקי מניבים בשני מכרזים (בהתאם לתנאי המכרזים, מדובר בזכויות מותנות עד לכניסת תוכנית תא/4444, 1, 507-0915108 לתוקף).

שדה דב מגרשים 2203+2207:

זכויות בניה ל-542 יח"ד להשכרה לתקופה של 20 שנים, כאשר מחצית מהיח"ד יהיו בשכר דירה מפוקח וכן כ-4,618 מ"ר של שטחי תעסוקה וכ-2,897 מ"ר של שטחי מסחר בתמורה לסך של כ-350 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ וכן הוצאות פיתוח בסך של כ-76 מיליון ש"ח.

שדה דב מגרש 2102:

זכויות בניה ל-424 יח"ד להשכרה לתקופה של 20 שנים, כאשר מחצית מהיח"ד יהיו בשכר דירה מפוקח וכן כ-1,766 מ"ר של שטחי מסחר בתמורה לסך של כ-191 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ וכן הוצאות פיתוח בסך של כ-56 מיליון ש"ח.

צפי(ג) עלויות הקמה:

שדה דב מגרשים 2203+2207: 1,686 מיליון ש"ח.

שדה דב מגרש 2102: 1,157.5 מיליון ש"ח.

צפי(ג) להכנסות שכירות שנתיות (תחת הנחת תפוסה מלאה):

שדה דב מגרשים 2203+2207: 75.5 מיליון ש"ח.

שדה דב מגרש 2102: 55.4 מיליון ש"ח.





נדל"ן להשקעה בארה"ב

פרשקובסקי ארה"ב

החברה (באמצעות חברת בת) מחזיקה נכון לחודש דצמבר 2024, יח"ד להשכרה בפלורידה, ארה"ב.



השווי הכולל של נכסי החברה בארה"ב נכון ליום 31.12.2024 עמד על סך של כ- 45 מיליון דולר ארה"ב.



נכון לחודש דצמבר 2024 שיעור התפוסה עומד על כ- 95%



ההכנסה התפעולית נטו (NOI) במונחים שנתיים בגין 283 יח"ד להשכרה (לאחר מימוש יתרת נכסי חברת שרון) צפויה⁽¹⁾ לעמוד בשנת 2025 על סך של כ-3.1 מיליון דולר ארה"ב.



(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2.

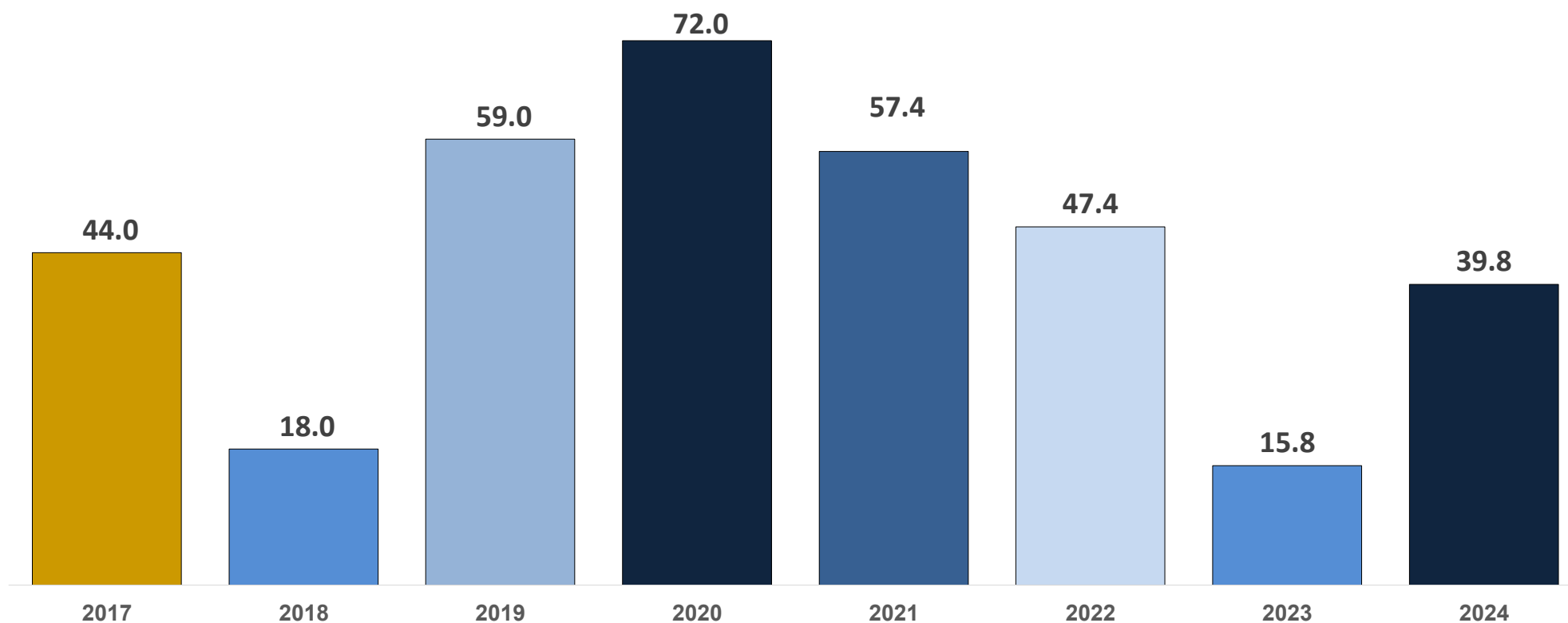
נתונים פיננסיים



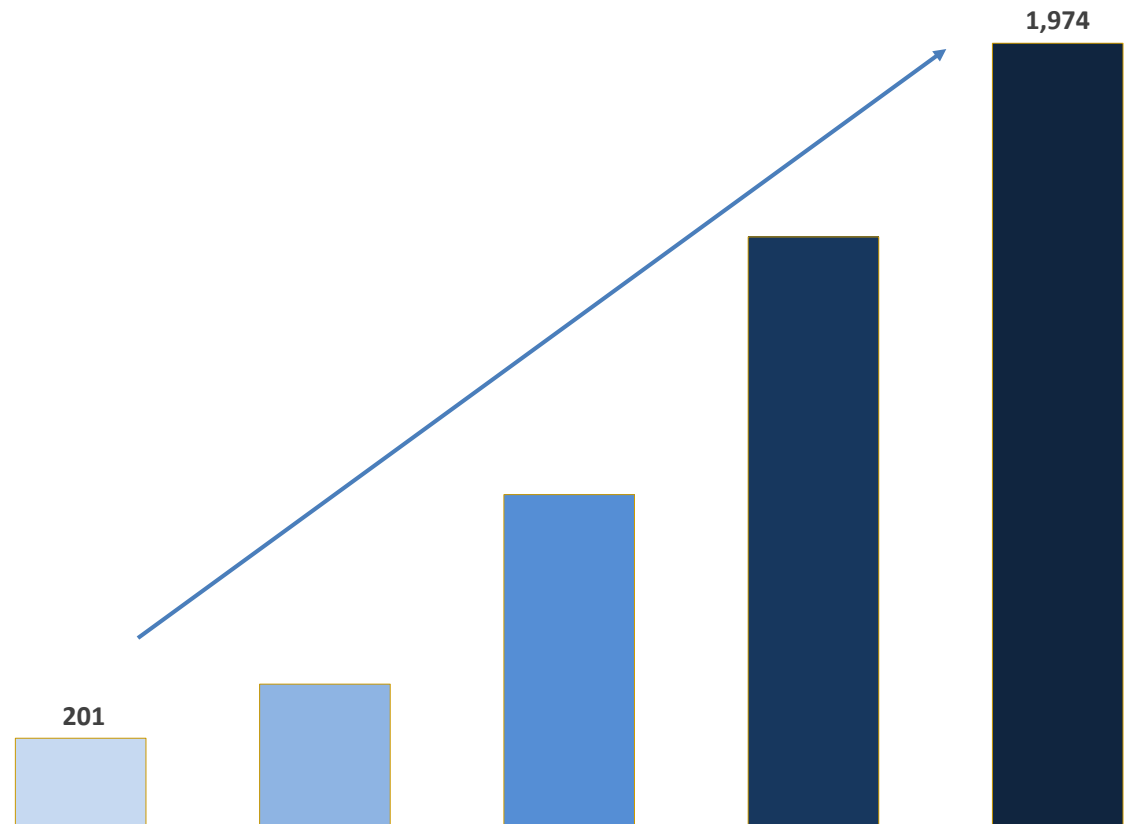
הרווח הנקי של החברה
בחמש שנים האחרונות
הסתכמו
לסך של
כ-1.3
מיליארד ש"ח

הכנסות החברה בחמש
שנים האחרונות הסתכמו
לסך של
כ-4
מיליארד ש"ח

חלוקות דיבידנדים במיליוני ש"ח בין השנים 2017-2024



התפתחות ההון העצמי בין השנים 2016-2024 (במיליוני ש"ח)



לחברה הון עצמי בסך של
כ- 2 מיליארד ש"ח נכון ליום
31.12.2024

החברה צופה⁽¹⁾ גידול בהון העצמי
לסך של מעל 7 מיליארד ש"ח עד
שנת 2031, שינבע מרווחים
מנדל"ן יזמי⁽²⁾ ומרווחים מעליית
ערך של נכסים מניבים⁽³⁾
בסך מצטבר של
כ- 7.2 מיליארד ש"ח⁽¹⁾

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2. (2) ראה שקף מספר 10. (3) ראה שקף מספר 19.

הנהלה המתמחה בנדל"ן



משפחה מלוכדת שהיא סמל לערכים של יושרה, חברות ונאמנות

ניסיון רב שנים



עוסקים בנדל"ן מספר דורות

מומחיות בנדל"ן למגורים, מניבים ודירור להשכרה



עוסקים בנדל"ן למגורים ומתרחבים למיזמים

מומחיות בביצוע של מגה פרויקטים



קבלן רשום ג'5 - סיווג קבלני הגבוה ביותר
ודירוג בטיחותי גבוה של 5 כוכבים בתוכנית
הכוכבים

חברה חדשנית וצומחת



שומרת באדיקות על הדרך שהביאה אותה עד הלום:
הצניעות, הכנות והמחויבות להבטיח רק את מה שנוכל
לספק

כל דייר הוא שותף לדרך- חלק מהמשפחה



הודות למערך שירות לקוחות מקצועי ומנוסה נבנה
לחברה מערך לקוחות חוזרים המהווים שגריר מותג

חברה משפחתית ונגישה



דיאלוג בגובה העיניים עם הרוכשים שלנו

הכל נשאר בבית



יזמות, ביצוע, שיווק מכירות ובדק



פרשקובסקי
תודה רבה!