



מצגת לשוק ההון | מאי 2025

מידע צופה פני העתיד

המצגת אינה מהווה הצעה לרכישת נירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, ונועדה אך ורק למסירת מידע למשקיעים.

מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק נירות ערך התשכ"ח 1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים של פרשקובסקי השקעות ובין בע"מ ותאגידים קשורים שלה ("החברה" או "הקבוצה", בהתאמה) הממייחסים 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.

התממשות 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 קורא מצגת זו מזהירים באזהרה כי תוצאותיה והשיגה בפועל של החברה בעתיד עשויים להיות שונים מהותית מאלו שהוצגו במידע צופה פני העתיד המובא במצגת זו. כמו כן, תחזיות והערכות צופות פני עתיד מבוססות 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 על בנתן משקיק ובדוחות השנתיים, הרבונניים והמיידיים שפרסמה החברה, הכוללים את המידע המלא והמחייב אודות החברה, בטרים קבלת החלטות בדבר השקעה בינירות ערך של החברה.

הנתונים המוצגות במצגת חלקן הן בגדר הדמיה ובחלקן יתכנו שינויים תכנוניים ו/או אחרים בעתיד.

המידע בדבר ההנסות הצפויות (לרבות מוזמנים צפויים ועודפים צפויים), עלויות צפויות, שיעור רווח גולמי צפוי והמועדים הצפויים להתחלת 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 שבעברות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) הקצב המכירות החזוי בהתבסס על נתונים מהחברה 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 יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחזיון המידע כאמור וזאת עקב שינויים כלכלה בישראל וכן בשוק הנדל"ן בישראל. כמו כן, בחלק מהפרויקטים, מספרי הדירות הדיור אינו סופיותלוי 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, יוזמות והקמתם, שינוי תב"ע וקבלת היתרים, תחזית הכנסות, חישוב NOI הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק נירות ערך, ומידע כמותאור מבוסס רק על הערכות הסובייקטיביות של החברה אשר נעשתה בתום לב. על פי ניסיון העבר ו/או הידע המקצועי שצברה החברה, על בסיס עובדות ונתונים בגובה למצב הנוכחי של פעסקי החברה והחברות המוחזקות שלה וכן על עובדות ונתונים מאקרו כלכליים שנאספו על ידי החברה ממקורות אחרים, והכלכפי שידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו.

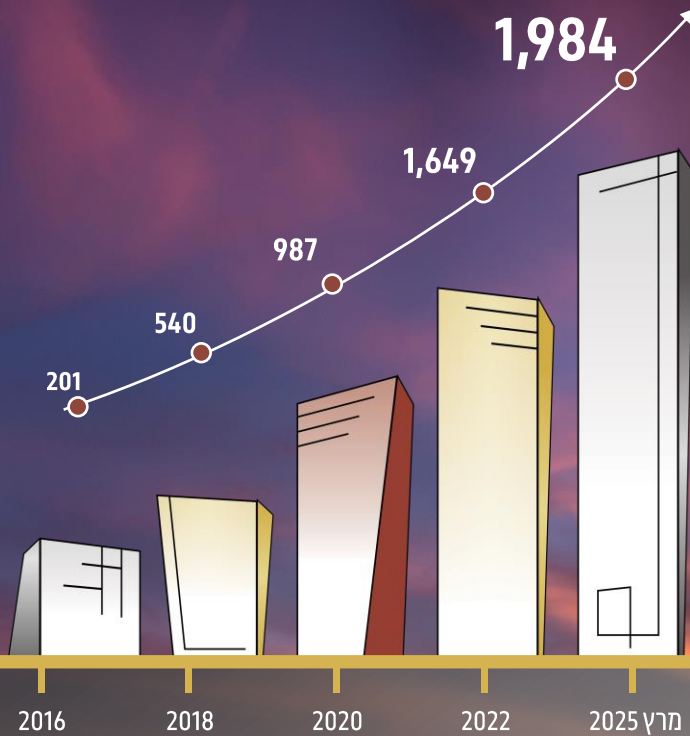
במצגת זו נכלל, בין היתר, פרויקטים מסוג התחדשות עירונית בהם החברה מעורבת ואשר בחלקם טרם התקיימו / הבשילו התנאים לחתימת הסכם עם הדיירים או טרם נבדקה סופית היתכנות הפרויקטים. הערכות החברה בדבר יכולותיה להוציא לפועל את הפרויקטים בהם היא פועלת, הינן מידע צופה פני עתיד. מובהר כי אין כל וודאות שהערכות אלה התממשנה בפועל, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה ובכלל זה: (א) אין כל וודאות כי יתקבלו הסכמות הדיירים הנדרשות על פי דין; (ב) אין כל ודאות לגבי גבולות כל מתחם רלוונטי, ובהתאם לכך עלול להשתנות מספר הדירות הקיימות במתחם; (ג) אין כל וודאות כי התב"ע המוצעות על ידי החברה לפרויקטים יאושרו על ידי הגורמים הרלוונטיים; (ד) אין כל ודאות שהפרויקטים שיאושרו יהיו פטורים מהיטלי השבחה או שיחולו עליהם היטלי השבחה מעורבות על (ה) אין כל וודאות לגבי החלטות אחרות שיתקבלו על ידי מוסדות תכנון ואשר עשויות להיות להן השלכות על היתכנות הפרויקטים ו/או סיווגי התממשותם; (ו) אין כל וודאות כי החברה תבצע את הפרויקטים הכלולים במצגת זו ובהיקפים בהם היא מעוניינת; ו- (ז) אין כל ודאות 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 חיצוניים 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.



בצמיחה מתמדת

התפתחות ההון העצמי בין השנים 2016-2025

[במיליוני ש"ח]



פרשקובסקי

מצויינות בנדל"ן



483

מיליוני ש"ח (7)

NOI שנתי
צפוי (1)

399

מיליוני ש"ח (6)

סך חלוקות
דיווידנד

7,578

יח"ד (2)

מגורים למכירה
בישראל

4,121

יח"ד (3)

מגורים להשכרה
בישראל

1,984

מיליוני ש"ח

הון עצמי ליום
31.03.2025

5.1^כ

מיליארד ש"ח (5)

רווח נקי צפוי (1)
עד 2031

1.2^כ

מיליארד ש"ח

רווח נקי ב-5 שנים
האחרונות

4^כ

מיליארד ש"ח

הכנסות ב-5 שנים
האחרונות

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2. (2) בנייה צפויה של 7,578 יח"ד במגזר של נדל"ן יזמי בישראל מתוכנן 4,062 יח"ד בביצוע ובתכנון ועוד 3,516 יח"ד בפרויקטים של התחדשות עירונית. (3) מתוכנן 3,871 יח"ד בפרויקטים פעילים, בביצוע ובתכנון ועוד 250 יח"ד בפרויקט של התחדשות עירונית. (4) כמפורט בשקף 18. (5) רווח נקי צפוי ראה שקף מספר 31. (6) חלוקות דיבידנדים בין השנים 2021-2024. (7) NOI שנתי צפוי מדויר להשכרה ומנכסים מניבים ראה שקפים 19-21.

פרשקובסקי בפריסה ארצית

מגורים

שיווק הסתיים

רמלה 6 פרויקטים
1,553 יח"ד

ראשון לציון 8 פרויקטים
1,012 יח"ד

הרצליה 2 פרויקטים
496 יח"ד

חיפה 2 פרויקטים
484 יח"ד

באר יעקב 3 פרויקטים
443 יח"ד

נתניה 2 פרויקטים
170 יח"ד

מודיעין 1 פרויקט אחד
86 יח"ד

רחובות 3 פרויקטים
413 יח"ד

שקם 1 פרויקט אחד
204 יח"ד

פתח תקוה 4 פרויקטים
379 יח"ד

תל אביב 1 פרויקט אחד
174 יח"ד

אשקלון 1 פרויקט אחד
144 יח"ד

ראש העין 1 פרויקט אחד
422 יח"ד

כפר סבא 1 פרויקט אחד
10 יח"ד

בבניה

חיפה רמת הנשיא 1 פרויקט אחד
204 יח"ד

הרצליה 1 פרויקט אחד
115 יח"ד

לוד 1 פרויקט אחד
66 יח"ד

אשדוד 1 פרויקט אחד
230 יח"ד

תל אביב 1 פרויקט אחד
106 יח"ד

חיפה לינקולן 1 פרויקט אחד
453 יח"ד

פרויקטים עתידיים

הרצליה 2 פרויקטים
334 יח"ד

ראשון לציון 3 פרויקטים
312 יח"ד

רחובות 5 פרויקטים
1,355 יח"ד

תל אביב 1 פרויקט אחד
151 יח"ד

באר יעקב 1 פרויקט אחד
101 יח"ד

חיפה 1 פרויקט אחד
364 יח"ד

אשדוד 1 פרויקט אחד
230 יח"ד

התחדשות עירונית

חולון 1 פרויקט אחד
1,080 יח"ד

ראשון לציון 2 פרויקטים
860 יח"ד

נתניה 1 פרויקט אחד
672 יח"ד

בת ים 1 פרויקט אחד
630 יח"ד

באר יעקב 1 פרויקט אחד
274 יח"ד

מגורים להשכרה

ראשון לציון 1 פרויקט אחד
1,050 יח"ד

רחובות 1 פרויקט אחד
758 יח"ד

רמלה 1 פרויקט אחד
241 יח"ד

לוד 1 פרויקט אחד
286 יח"ד

באר יעקב 1 פרויקט אחד
298 יח"ד

גני אור 1 פרויקט אחד
215 יח"ד

תל אביב 1 פרויקט אחד
1,023 יח"ד

חולון 1 פרויקט אחד
250 יח"ד

מסחרי ומשרדים למכירה

הרצליה 1 פרויקט אחד
76,850 מ"ר

רחובות 1 פרויקט אחד
45,769 מ"ר

תל אביב 1 פרויקט אחד
4,335 מ"ר

חולון 1 פרויקט אחד
25,000 מ"ר

ראשון לציון 1 פרויקט אחד
11,250 מ"ר

בת ים 1 פרויקט אחד
41,000 מ"ר

נתניה 1 פרויקט אחד
4,000 מ"ר

5,990 יח"ד

1,215 יח"ד

2,847 יח"ד

3,516 יח"ד

4,121 יח"ד

208,204 מ"ר

חיפה

נתניה

הרצליה

כפ"ס

ראש העין

פ"ת

כפר אור

באר יעקב

לוד

שקם

רמלה

נס ציונה

רחובות

מזליח

מודיעין

אשדוד

17,689 יחידות דיור

208,204 מ"ר למכירה

נדל"ן יזמי בישראל



מבחר פרויקטים בשיווק, בביצוע ובתכנון

בשנת 2025 החברה צפויה להתחיל בשיווק של כ- 1,140 יח"ד
ושל כ- 43 אלף מ"ר של מסחר ומשרדים ב-6 פרויקטים



מורדות לינקולן חיפה



סאוטגייט הרצליה



קריית פרס אשדוד



מתחם העלייה נתניה



מתחם האלף - 1061

עודפים צפויים (1) בפרויקטים בביצוע ותאריכי מסירה חזויים

[במיליוני ש"ח]

מספר יח"ד/ מ"ר להכרה	מספר יח"ד/ מ"ר שנמכרו ל- 30.04.2025	שיעור מכירות	שיעור ביצוע מצטבר נכון ליום 31.03.2025	רווח גולמי שהוכר	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר	סך רווח גולמי צפוי	הכנסות	שיעור רווח גולמי	יתרת הון עצמי לשחרור	סך עודפים צפויים	צפי למסירה	
הרצליה גן רשל	115	77	67%	75%	43.9	40.0	83.9	467.2	18.0%	31.2	115.1	דצמ-25
לוד בן שמן	66	63	95%	78%	40.4	12.8	53.2	151.5	35.1%	14.9	68.1	דצמ-25
חיפה רמת הנשיא שלב א'	204	176	86%	82%	67.9	28.9	96.8	456.4	21.2%	60.3	157.1	דצמ-25
תל אביב בני דן	52	35	67%	27%	18.2	75.2	93.4	424.4	22.0%	35.4	128.8	דצמ-26
הרצליה מסחרי-שירותי בנייה שלב א'	37,238 מ"ר	37,238 מ"ר	100%	37%	33.7	57.3	91.0	265.9	34.2%	-	91.0	דצמ-27
הרצליה מסחרי- שטחי מסחר ומשרדים למכירה שלב א'	24,872 מ"ר	1,323 מ"ר	5%	37%	-	91.5	91.5	506.6	18.1%	99.5	191.0	דצמ-27
אשדוד שלב א' מגרשים 616-617	230	35	15%	החלו עבודות חפירה ודיפון	-	137.9	137.9	622.0	22.2%	37.4	175.3	דצמ-28
חיפה לינקולן משתכן	453	טרם החל השיווק		החלו עבודות חפירה ודיפון	-	93.8	93.8	710.3	13.2%	37.5	131.3	דצמ-28
סה"כ	1,120 יח"ד 62,110 מ"ר	386 יח"ד 38,561 מ"ר			204.1	537.4	741.5	3,604.3	20.6%	316.2	1,057.7	

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2.

עודפים צפויים⁽¹⁾ בפרויקטים בתכנון ותאריכי התחלת בנייה צפויים⁽²⁾

[במיליוני ש"ח]

שם הפרויקט ומיקומו	מספר יח"ד/ מ"ר להכרה	רווח גולמי צפוי	הכנסות	שיעור רווח גולמי	יתרת הון עצמי לשחרור	סך עודפים צפויים	צפי התחלת בניה
רחובות קרית ההגנה	94	31.8	250.9	12.7%	17.0	48.8	רבעון 4 2025
חיפה רמת הנשיא שלב ב'	364	118.0	846.9	13.9%	23.0	141.0	רבעון 4 2025
הרצליה מסחרי- שלב ב'	91	72.7	406.8	17.9%	0.0	72.7	רבעון 1 2026
	10,303 מ"ר						
שער העיר רחובות שלב א	240	64.1	630.4	10.2%	46.1	110.2	רבעון 1 2026
	18,529 מ"ר						
הרצליה מסחרי שירותי בנייה שלב ב'	4,437 מ"ר	12.8	77.1	16.6%	0.0	12.8	רבעון 1 2026
באר יעקב מגרש 133 ⁽²⁾	101	55.6	294.9	18.9%	22.0	77.6	רבעון 1 2026
אשדוד שלב ב' מגרשים 614-615	230	137.9	622.0	22.2%	37.4	175.3	רבעון 1 2026
ראשון לציון חצבים	116	31.0	231.0	13.4%	16.0	47.0	רבעון 1 2026
מתחם האלף מגרש 1072	45	33.5	218.4	15.3%	18.3	51.8	רבעון 2 2026
הרצליה גליל ים	206	168.0	833.2	20.2%	62.7	230.7	רבעון 2 2026
מתחם האלף מגרש 1061	57	34.0	243.2	14.0%	1.6	35.6	רבעון 2 2026
המחוגה ⁽³⁾	89	84.0	484.7	17.3%	25.0	109.0	רבעון 1 2027
	2,567 מ"ר						
רחובות תמ"ל 3003 מגרשים 4B+13B ⁽⁴⁾	378	380.8	1,281.4	29.7%	0.0	380.8	רבעון 2 2027
	20,558 מ"ר						
רחובות תמ"ל 3003 קומבינציה ומזומן מגרשים 40A+5B+ 16B+3E ⁽⁵⁾	384	214.2	1,163.2	18.4%	143.0	357.2	רבעון 2 2027
	6,682 מ"ר						
סה"כ	2,395 יח"ד	1,438.4	7,584.1	19.0%	412.1	1,850.5	
	63,076 מ"ר						

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2. (2) מגרש 133 בבאר יעקב בשלמותו כולל 174 יח"ד (מתוכנן 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% לגביה החברה לא התקשרה בעסקת מזומן /או קומבינציה. (4) לחברה עוד כ-85 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 כ- 30 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.

הכנסות ורווח גולמי צפויים בפרויקטים של התחדשות עירונית ותאריכי תחילת בנייה צפויים

[במיליוני ש"ח]

שם הפרויקט ומיקומו	מועד צפוי (נ) לאישור תב"ע	מועד צפוי (נ) להוצאת היתרי בנייה	הכנסות צפויות (נ)	רווח גולמי צפוי (נ)	יח"ד לפיני	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
בת-ים- מתחם רזיאל- אלי כהן	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
ראשון לציון- החייל האלמוני (חלקה של החברה 75%)	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
חולון- שכונת ג'סי כהן	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
באר יעקב- רבי מאיר בעל הנס 40-46	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
ראשון לציון- מתחם הברון הירש	שנת 2027	שנת 2029	514 במתחם הראשוני	104 במתחם הראשוני	84 (176 במתחם המורחב)	73% במתחם הראשוני (טרם הוחתמו דיירים במתחם המורחב)	כ-283 יח"ד במתחם הראשוני (כ-620 יח"ד במתחם המורחב)
סה"כ			7,250	1,336	966		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

סיכום נדל"ן יזמי

עודפים צפויים ⁽¹⁾

במיליוני ש"ח

מועד צפוי ⁽¹⁾ לשחרור העודפים	עודפים צפויים ⁽¹⁾	הון עצמי שהושקע	רווח גולמי צפוי ⁽¹⁾ שטרם הוכר	רווח גולמי שהוכר	
בין השנים 2025-2028	1,057.7	316.2	537.4	204.1	פרויקטים בביצוע
בין השנים 2028-2030	1,850.5	412.1	1,438.4	0.0	פרויקטים בתכנון
בין השנים 2030-2031	1,336.0	0.0	1,336.0	0.0	התחדשות עירונית
	4,244.2	728.3	3,311.8	204.1	סה"כ

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2.



אשדוד - קרית פרס מתחם אסותא⁽¹⁾



12/28

מועד מסירה



29 4

קומות מגדלים



35/230

יח"ד שנמכרו שלב א'
נכון ליום
30.04.2025



460

יח"ד בשלבים א'+ב



275.8

רווח גולמי מוערך
בשלבים א'+ב

(במיליוני ש"ח)



1,244

היקף הכנסות מוערך

(במיליוני ש"ח)

[1] מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2.



גן רש"ל הרצליה (1)



12/25

מועד מסירה



9 4
קומות בניינים



77

יח"ד שנמכרו נכון
ליום 30.04.2025



115

יח"ד (למכירה מתוך
156 יח"ד בפרויקט)



83.9

רווח גולמי מוערך

(במיליוני ש"ח)



467.2

היקף הכנסות מוערך

(במיליוני ש"ח)

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2.



בני דן צירלסון תל אביב (1)



12/26

מועד מסירה



7 4

קומות בניינים



35

יח"ד שנמכרו נכון
ליום 30.04.2025



52

יח"ד (למכירה מתוך
106 יח"ד בפרויקט)



93.4

רווח גולמי מוערך

(במיליוני ש"ח)



424.4

היקף הכנסות מוערך

(במיליוני ש"ח)

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2.



רחובות מזרח⁽¹⁾

תמ"ל 3003 מגרשים 41b + 13b



Q2/27

צפי התחלת בניה



פרויקט עירוב
שימושים הכולל
שטחי מגורים,
מסחר ותעסוקה



20,558

מ"ר משרדים



378

יח"ד



380.8

רווח גולמי מוערך

(במיליוני ש"ח)



1,281.4

היקף הכנסות מוערך

(במיליוני ש"ח)

[1] מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2.



מורדות לינקולן

חיפה – מחיר למשתכן⁽¹⁾



12/28

מועד מסירה



3 5

בניינים מגדלים



302

במסלול מחיר
למשתכן



453

יח"ד



93.8

רווח גולמי מוערך

(במיליוני ש"ח)



710.3

היקף הכנסות מוערך

(במיליוני ש"ח)

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2.



הרצליה פיתוח סאוטגייט (1)

שלבים א' + ב'



12/27

מועד מסירה



91

יח"ד (למכירה מתוך)
יח"ד בפרויקט



35,175

מ"ר שטחי מסחר
משרדים למכירה



41,675

מ"ר לגביהם מוענקים
שירותי בניה



268

רווח גולמי מוערך
בשלבים א' + ב'
(במיליוני ש"ח)



1,256.4

היקף הכנסות מוערך
(במיליוני ש"ח)

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2.

נכסים מניבים ודיור להשכרה בישראל



ריכוז נתונים דיוור להשכרה

[במיליוני ש"ח]

[עמוד 1 מתוך 2]

שם הפרויקט	פרטי הפרויקט	שוי חלק החברה 31.3.2025	הלוואה חלק החברה 31.3.2025	NOI בהתבסס על נתוני רבעון 1 2025	הערה	צפי למועד סיום הפרויקט	צפי למועד סיום הבנייה (א)	שוי מהוון צפי למועד סיום הבנייה (א)	הצפת צפי במועד סיום הבנייה	שוי סך הפרויקט בהתבסס על מחירי הדירות נכון למועד המצגת (לא היוון)	גובה הצפי הלוואה במועד סיום הבנייה (א)	צפי NOI	עליית ערך בשנה ממוצעת לאחר השלמת הבנייה (א)	עליית נוספת צפויה תחת הנחה של 1.5% במועד סיום הבנייה (א)	עלות ריבית שנתית בגין שתיילקח הלוואה בתום תקופת הבנייה (א)	סה"כ רווח שנתי לאחר מימון	
דירה להשכיר מערב רמלה	241 יח"ד להשכרה וכ- 4,000 מ"ר של שטחי משרדים ומסחר להשכרה.	535.8	255.0	17.8	חלק מהמשרדים טרם הושכרו ו/או אוכלסו	פעיל	-	535.8	535.8	656.0	255.0	19.0	6.9	8.9	34.8	7.3	27.5
דירה להשכיר בן שמן	286 יח"ד להשכרה וכ- 1,680 מ"ר שטחי מסחר.	385.3	319.8	-	בביצוע	2025	608.6	461.4	147.2	719.5	426.0	19.8	7.4	9.2	36.4	11.7	24.7
באר יעקב דירה להשכיר	298 יח"ד להשכרה.	229.3	153.8	-	בביצוע	2027	703.7	573.1	130.6	893.4	492.6	22.1	9.5	13.1	44.7	17.2	27.5
רחובות סטודנטים שלב א'	466 יח"ד להשכרה (כפוף לאישור תכ"ע) וכ- 1,400 מ"ר שטחי מסחר.	235.4	166.4	-	החלו עבודות לפי היתר עוגנים, טרם התקבל היתר בניה	2028	775.6	665.6	110.0	787.0	543.0	33.4	0.8	8.9	43.1	19.0	24.1
גני אור דירה להשכיר	215 יח"ד להשכרה (כפוף להקלות וכן 770 מ"ר שטחי מסחר.	85.6	66.3	-	בתכנון	2028	572.4	389.3	183.1	706.7	400.0	19.1	6.7	10.1	35.9	14.0	21.9

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2. (2) השווי המהוון הצפוי של הפרויקטים של דיוור להשכרה חושב בהתאם למודלים מקובלים בפרויקטים מסוג זה בהם קיימת דרישה להשכרת הדירות לתקופה מוגדרת, כאשר רק בסופה ניתן למכור את הדירות. השווי מחושב ע"י היוון של דמי השכירות הצפויים מהשכרת הדירות לאורך שנות ההשכרה (בהתאם למחירי שכירות ממוצעים באזור הפרויקט כולל עלייה של 1% לשנה) ובתוספת היוון של תמורת מכירת הדירות בתום תקופת השכירות (וזאת בהתבסס על מחירי הדירות הממוצעים באזור הפרויקט כולל עלייה של 1.5% לשנה). ההיוון מבוצע בריבית שנתי של 5.25%. (3) גובה הלוואה הצפויה במועד סיום הבנייה בהתבסס על הנמוך מבין העלות הצפויה של הפרויקט או 70% מהשווי הצפוי של הפרויקט במועד סיום הבנייה. (4) עליית ערך בשנה ממוצעת לאחר השלמת הבנייה, חושבה ע"י חלוקת ההפרש שבין שווי סך הפרויקט בהתבסס על מחירי הדירות הנכחיים לבין השווי המהוון הצפוי במועד סיום הבנייה, בשנות ההשכרה. (5) עליית הערך הנוספת משקפת עליית ערך בשנה ממוצעת לאורך תקופת הפרויקט בעקבות עליה צפויה של 1.5% במחירי הדירות מדי שנה. (6) עלות הריבית חושבה בהנחה של נטילת הלוואה צמודה למדד בריבית שנתי של 3.5% לשנה.



ריכוז נתונים דיוור להשכרה⁽¹⁾

[במיליוני ש"ח]

[עמוד 2 מתוך 2]

שם הפרויקט	פרטי הפרויקט	שוי חלק החברה 31.3.2025	חלק החברה 31.3.2025	הלוואה 31.3.2025	NOI בהתבסס על נתוני רבעון 1 2025	הערה	צפי למועד סיום הפרויקט ⁽¹⁾	סך עלויות צפויות ⁽¹⁾ בתוספת (הפחתות) שערורים שגרשמו עד ליום 31.3.2025	שוי מהוון צפוי ⁽¹⁾ במועד סיום הבנייה ⁽²⁾	הצפת ערך צפוי ⁽¹⁾ במועד סיום הבנייה	שוי סך הפרויקט בהתבסס על מחירי הדירות נכון למועד המצגת (ללא הייוון)	גובה צפוי ⁽¹⁾ הלוואה במועד סיום הבנייה ⁽³⁾	צפי NOI	עליית ערך צפוי ⁽¹⁾ בשנה ממוצעת לאחר השלמת הבנייה ⁽⁴⁾	עליית ערך צפוי ⁽¹⁾ תחת הנחה של 1.5% שנתית של 15% במחירי הדירות ⁽⁵⁾	סה"כ רווח ממוצע שני צפוי ⁽¹⁾	עלות ריבית שנתית צפויה ⁽¹⁾ בגין הלוואה שתילקח בתום תקופת הבניה ⁽⁶⁾	סה"כ רווח שני ממוצע צפוי ⁽¹⁾ לאחר מימון
רחובות מזרח תמ"ל 3003	292 יח"ד להשכרה.	33.7	72.0	-	-	בתכנון. מוצג לפי עלות (טרם התקבל אישור מפעל מאושר)	2030	463.4	760.9	297.6	973.8	463.3	23.6	10.6	14.3	48.5	16.2	32.3
מתחם האלף-ראשון לציון - לגונה	1,050 יח"ד להשכרה לטווח ארוך, כ-7,000 מ"ר שטחי מסחר וכן בית מלון.	468.0	-	-	-	בתכנון	2030	1,993.8	2,465.5	471.7	2,940.8	1,725.9	88.8	23.8	38.4	151.0	60.4	90.6
שדה דב דיוור להשכרה 2203+2207	542 יח"ד להשכרה וכן כ-4,618 מ"ר של שטחי תעסוקה ו-2,897 מ"ר של שטחי מסחר.	67.8	-	-	-	נכון למועד המאזן, נרשמו רק תשלומים שבוצעו על חשבון נדל"ן להשקעה	2031	1,655.8	2,683.2	1,027.4	3,721.4	1,655.8	78.8	50.8	52.3	181.9	58.0	123.9
שדה דב 2102	424 יח"ד להשכרה וכן כ-1,766 מ"ר של שטחי מסחר.	41.7	-	-	-	נכון למועד המאזן, נרשמו רק תשלומים שבוצעו על חשבון נדל"ן להשקעה	2031	1,138.4	1,932.6	794.2	2,557.0	1,138.4	57.8	33.3	37.5	128.6	39.8	88.8
סה"כ		2,082.6	1,033.3	17.8				7,876.6	11,038.3	3,161.8	13,955.6	7,100.0	362.4	149.8	192.7	704.9	243.6	461.3

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2. לגבי יתר ההפניות בכותרת ראה הערות שוליים בשקף 19.

ריכוז נתונים נכסים מניבים

(במיליוני ש"ח)

שם הפרויקט	פרטי הפרויקט	שווי חלק החברה 31.3.2025	הלוואה 31.3.2025	NOI בהתבסס על נתוני רבעון 1 2025	הערה	צפי סיום הפרויקט	צפי סיום בנייה (2)	שווי צפוי סיום בנייה (2)	הצפת ערך צפויה (1) במועד סיום הבניה	גובה הלוואה צפויה (1) במועד סיום הבניה (3)	צפי NOI	עלות ריבית שנתית צפויה (1) בגין הלוואה שתיקח בתום תקופת הבניה (4)	סה"כ רווח שנתי ממוצע צפוי (1) לאחר מימון
ארה"ב	283 יח"ד להשכרה	168.3	-	10.0	פעיל	-	168.3	168.3	-	-	10.0	-	10.0
מתחם האלף- ראשון לציון	משרדים עם חרבת מסחר בשטח כולל של כ-57,735 מ"ר מ"ר מעל חניון ושטחי אחסנה.	383.2	223.2	8.0	פעיל חלק מהמשרדים טרם הושכרו ו/או אוכלסו	-	383.2	383.2	-	223.2	28.0	7.9	20.1
באר יעקב	כ-822 מ"ר מסחר.	20.0	-	-	הבנייה הסתיימה צפי להתחלת הנבה עם קבלת טופס 4	-	20.0	20.0	-	-	1.5	-	1.5
נס ציונה	כ-22,000 מ"ר עיקרי ביעוד תעסוקה ומסחר.	46.2	21.7	-	בתכנון	2028	140.5	153.6	13.1	107.0	10.0	3.8	6.2
הרצליה גליל ים מסחרי	כ-1,612 מ"ר מסחר.	21.2	-	-	בתכנון	2028	35.7	55.3	19.6	39.0	3.9	1.4	2.5
רחובות תמ"ל 3003 מסחרי	8,472 מ"ר עיקרי ביעוד למסחר.	53.4	-	-	בתכנון	2030	116.8	174.3	57.4	122.0	12.2	4.3	7.9
בן שמן צפון מתחם טרה תל אביב	34,000 מ"ר בייעוד למשרדים ומסחר וכן 57 יח"ד בייעוד להשכרה.	-	-	-	עסקת קומבינציה מותנית ברווחיות מינימלית	2031	746.0	919.2	173.2	644.0	55.2	22.5	32.7
סה"כ נכסים מניבים		692.3	244.9	18.0			1,610.5	1,873.9	263.3	1,135.2	120.8	39.9	80.9

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשק 2. (2) השווי הצפוי במועד סיום הבנייה מבוסס על תחשיב של היום דמי השכירות ו/או מחירי נכסים דומים באזור הפרויקט. (3) גובה הלוואה הצפויה במועד סיום הבניה בהתבסס על הנמך מבין העלות הצפויה של הפרויקט או 70% מהשווי הצפוי של הפרויקט במועד סיום הבניה. (4) עלות הריבית חושבה בהנחה של נטילת הלוואה צמודה למדד בריבית שנתית של 3.5% לשנה.

דיוור להשכרה בישראל





נווה דורון מערב רמלה (פעיל) (1)



100%

תפוסה ביח"ד להשכרה



241 3

מגלים
יח"ד
להשכרה



84%

תפוסה בשטחי מחסר
ומשרדים



4,000

מ"ר מסחר ומשרדים
להשכרה



27.5

רווח שנתי ממוצע
צפוי לאחר מימון
(במיליוני ש"ח)



19

NOI צפוי
(במיליוני ש"ח)

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2.



נופי בן שמן לוד (1)



1,680

שטחי מסחר
מיועדים להשכרה



286 2

מגדלים
יח"ד (מחצית מתוכן
בשכ"ד מפקח לזכאים)



147.2

הצפת ערך צפויה במועד סיום
הבניה
(במיליוני ש"ח)



2025

תאריך סיום צפוי



24.7

רווח שנתי ממוצע
צפוי לאחר מימון
(במיליוני ש"ח)



19.8

NOI צפוי
(במיליוני ש"ח)

(1) מידע צופה פני עתידי כאמור בשקף 2.



מתחם האלף

ראשון לציון – מגרש 541^[1]

עירוב שימושים כולל מסחר, מלון ודיור להשכרה ארוכת טווח



150 7,000

חדרי מלון
להשכרה
שטחי מסחר
מיועדים להשכרה



1,050 3

מגדלים
יח"ד (25% מתוכן
בשכ"ד מפקח לזכאים)



471.7

הצפת ערך צפויה במועד סיום
הבניה
(במיליוני ש"ח)



2030

תאריך סיום צפוי



90.6

רווח שנתי ממוצע
צפוי לאחר מימון
(במיליוני ש"ח)



88.8

NOI צפוי
(במיליוני ש"ח)

[1] מידע צופה פני עתידי כאמור בשקף 2.



שדה דב | דיור להשכרה {1}

בחודש מרץ 2025, אישרה ועדת המכרזים של רמ"י את זכייתה הסופית של פרשקובסקי מניבים בשני מכרזים

שדה דב מגרש 2102:

שדה דב מגרשים 2203+2207:

424 יח"ד להשכרה
לתקופה של 20 שנים, כאשר מחצית מהיח"ד יהיו בשכר דירה מפוקח

542 יח"ד להשכרה
לתקופה של 20 שנים, כאשר מחצית מהיח"ד יהיו בשכר דירה מפוקח

1,766 מ"ר
שטחי מסחר

7,515 מ"ר
שטחי מסחר ותעסוקה

2031 תאריך סיום צפוי

2031 תאריך סיום צפוי

794.2 הצפת ערך צפויה
במועד סיום הבניה במיליוני ש"ח

1,027.4 הצפת ערך צפויה
במועד סיום הבניה במיליוני ש"ח

57.8 NOI צפוי
במיליוני ש"ח

78.8 NOI צפוי
במיליוני ש"ח

88.8 רווח שנתי
ממוצע צפוי לאחר מימון במיליוני ש"ח

123.9 רווח שנתי
ממוצע צפוי לאחר מימון במיליוני ש"ח

{1} מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2.

נכסים מסחריים בישראל





מילניה – מתחם האלף ראשון לציון (1)



מ"ר **56,385**

שטחים לשיווק
בייעוד למשרדים (חלק
החברה - 50%)



383.2

[מליון ש"ח]
שווי חלקה של
פרשקובסקי מניבים



מ"ר **1,350**

שטחים לשיווק
בייעוד למסחר (חלק
החברה - 50%)



41%

שיעור תפוסה



20.1

רווח שנתי ממוצע צפוי לאחר
מימון
[במיליוני ש"ח]



28

NOI צפוי
[במיליוני ש"ח]

(1) מידע צופה פני עתידי כאמור בשקף 2.



נס ציונה (1)



מ"ר **19,000**

שטחים לשיווק
בייעוד למשרדים (חלק
החברה - 50%)



153.6

[מליון ש"ח]
שווי צפוי חלקה של
פרשקובסקי מניבים



מ"ר **3,000**

שטחים לשיווק
בייעוד למסחר (חלק
החברה - 50%)



2028

תאריך סיום צפוי



6.2

רווח שנתי ממוצע צפוי לאחר
מימון
[במיליוני ש"ח]



10

NOI צפוי
[במיליוני ש"ח]

(1) מידע צופה פני עתידי כאמור בשקף 2.



מתחם טרה תל אביב⁽¹⁾

עסקת קומבינציה מותנית [מגרש 102].
במסגרת העסקה, פרשקובסקי מניבים צפויה לקבל כ-34 אלפי מ"ר
בייעוד למשרדים ומסחר וכן 57 יח"ד בייעוד להשכרה.



919.2

שווי צפוי בסיום בנייה
[במיליוני ש"ח]



55.2

NOI צפוי
[במיליוני ש"ח]



32.7

רווח שנתי ממוצע צפוי לאחר
מימון
[במיליוני ש"ח]

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2.

התפתחות צפויה ⁽¹⁾ בהון העצמי עד סוף שנת 2031

בצמיחה מתמדת

[במיליארדי ש"ח]



תנועה צפויה ⁽¹⁾ בהון העצמי מיום 1.4.2025 ועד ליום 31.12.2031	
במיליארדי ש"ח	
2.0	הון עצמי 31.03.2025
3.3	רווח גולמי צפוי מפרויקטים של נדל"ן יזמי ⁽²⁾
3.4	עליית ערך צפויה נכסים מניבים ⁽³⁾
0.7	הכנסות שכירות צפויות ⁽⁴⁾
7.4	סה"כ הכנסות צפויות
0.6	הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק צפויות ⁽⁵⁾
0.8	הוצאות מימון צפויות ⁽⁶⁾
1.4	סה"כ הוצאות צפויות
6.0	רווח צפוי לפני מס
0.9	מס משוקלל צפוי ⁽⁷⁾
5.1	רווח נקי צפוי
7.1	סה"כ הון עצמי צפוי 31.12.2031

צפי לגידול בהון העצמי למעל 7 מיליארד ש"ח

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2. (2) ראה שקף מספר 11. (3) ראה שקפים מספר 19-21. (4) הכנסות שכירות צפויות בתקופה שבין 1.4.2025 ועד ליום 31.12.2031 בהתאם לתחזיות החברה בדבר אחוזי תפוסה בפרויקטים המיועדים להשכרה. (5) הוצאות הנהלה וכלליות ושיווק צפויות בתקופה שבין 1.4.2025 ועד ליום 31.12.2031 בהתאם לתחזיות החברה בדבר גידול בהוצאות לאורך שנות התחזית. (6) הוצאות מימון צפויות בתקופה שבין 1.4.2025 ועד ליום 31.12.2031 בהתאם לתחזיות החברה בהתבסס על צפי הלוואות צפויות ושיעורי ריבית באותן השנים. (7) הוצאות מיסים צפויות בהתבסס על שיעור מס משוקלל של מס חברות ומס בפרויקטים לגביהם קיים אישור מפעל מאושר.



תודה רבה