



פרשקובסקי

מצויינות בנדל"ן

שוק ההון | מרץ 2026

מידע צופה פני עתיד

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 לסיכוני 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 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

שימש בסיס לחזוי המידע כאמור זאת עקב שינויים בכלכלה בישראל וכן בשוק הנדל"ן בישראל. כמו כן, בחלק מהפרויקטים, מספר יחידות הדירור 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, ייזומם 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, זאת 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 הכלולים 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.

אנחנו פרשקובסקי

חברה יזמית עם
זרוע ביצוע
מהמובילות בישראל

נכללת במדד
תל אביב 90

יו"ר הדירקטוריון
יוסי פרשקובסקי

מנכ"ל החברה
שרון פרשקובסקי

פועלת בתחום
ההתחדשות העירונית
באמצעות זרוע יזום
ייעודית

מניית החברה
הציגה את העלייה
החדה ביותר בשנת
2025 בקרב חברות
הנדל"ן למגורים
הציבוריות

**מובילה את תחום
הדיור להשכרה**
בישראל עם צפי
להפעלה של מעל
4,000 יח"ד (1)

התפתחות ההון העצמי

בין השנים 2016–2025 (במיליוני ש"ח)



פרשקובסקי במספרים

הזמינה להמחשה בלבד



475

מיליוני ש"ח (5)

NOI שנתי צפוי (1)

4,066

יח"ד (3)

מגורים להשכרה בישראל

7,671

יח"ד (2)

מגורים למכירה בישראל

5.2 כ-

מיליארד ש"ח (4)

רווח נקי צפוי (1) עד 2031

2,195

מיליוני ש"ח

הון עצמי ליום 31.12.2025

4,018

מיליוני ש"ח

שווי שוק נכון ליום 10.3.26

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2. (2) בנייה צפויה של 7,671 יח"ד במגזר של נדל"ן יזמי מתוכנן 4,800 יח"ד בביצוע ובתכנון ועוד 2,871 יח"ד בפרויקטים של התחדשות עירונית. (3) מתוכנן 3,816 יח"ד בפרויקטים פעילים, בביצוע ובתכנון ועוד 250 יח"ד בפרויקט של התחדשות עירונית. (4) רווח נקי צפוי ראה שקף מספר 31. (5) NOI שנתי צפוי מדיור להשכרה ומנכסים מניבים ראה שקפים 19-21.

פרשקובסקי | עמוד 5

פרשקובסקי מחזון למציאות



475

מיליוני ש"ח (5)
NOI שנתי צפוי (1)

4,066

יח"ד (3)
מגורים להשכרה בישראל

7,671

יח"ד (2)
מגורים למכירה בישראל

5.2 כ-

מיליארד ש"ח (4)
רווח נקי צפוי (1) עד 2031

2,195

מיליוני ש"ח
הון עצמי ליום 31.12.2025

4,018

מיליוני ש"ח
שווי שוק נכון ליום 10.3.26

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2. (2) בנייה צפויה של 7,671 יח"ד במגזר של נדל"ן יזמי מתוכנן 4,800 יח"ד בביצוע ובתכנון ועוד 2,871 יח"ד בפרויקטים של התחדשות עירונית. (3) מתוכנן 3,816 יח"ד בפרויקטים פעילים, בביצוע ובתכנון ועוד 250 יח"ד בפרויקט של התחדשות עירונית. (4) רווח נקי צפוי ראה שקף מספר 31. (5) NOI שנתי צפוי מדויר להשכרה ומנכסים מניבים ראה שקפים 19-21.

פרשקובסקי תחומי פעילות

הדמיה להמתשה בלבד

נכסים מניבים

דיור להשכרה

נדל"ן יזמי

פרשקובסקי בפריסה ארצית

מגורים

שיווק שהסתיים

כפר סבא 10 יח"ד	ראש העין 422 יח"ד	אשקלון 144 יח"ד	מצליח 174 יח"ד	פ"ת 379 יח"ד	שהם 204 יח"ד	רחובות 413 יח"ד	מודיעין 86 יח"ד	נתניה 170 יח"ד	באר יעקב 443 יח"ד	חיפה 484 יח"ד	הרצליה 496 יח"ד	ראשל"צ 1,012 יח"ד	רמלה 1,553 יח"ד	סה"כ 5,990 יח"ד	
--------------------	----------------------	--------------------	-------------------	-----------------	-----------------	--------------------	--------------------	-------------------	----------------------	------------------	--------------------	----------------------	--------------------	------------------------------	--

פרויקטים בביצוע ובשיווק

רחובות 106 יח"ד	תל אביב 106 יח"ד	אשדוד 230 יח"ד	לוד 66 יח"ד	הרצליה 156 יח"ד	חיפה 657 יח"ד	סה"כ 1,321 יח"ד	
--------------------	---------------------	-------------------	----------------	--------------------	------------------	------------------------------	--

פרויקטים עתידיים

נתניה 672 יח"ד	אשדוד 230 יח"ד	חיפה 364 יח"ד	באר יעקב 101 יח"ד	תל אביב 151 יח"ד	רחובות 1,315 יח"ד	ראשל"צ 312 יח"ד	הרצליה 334 יח"ד	סה"כ 3,479 יח"ד	
-------------------	-------------------	------------------	----------------------	---------------------	----------------------	--------------------	--------------------	------------------------------	--

התחדשות עירונית

באר יעקב 274 יח"ד	בת ים 657 יח"ד	ראשל"צ 860 יח"ד	חולון 1,080 יח"ד	סה"כ 2,871 יח"ד	
----------------------	-------------------	--------------------	---------------------	------------------------------	--

מגורים להשכרה

חולון 250 יח"ד	תל אביב 966 יח"ד	גני אزر 215 יח"ד	באר יעקב 298 יח"ד	לוד 286 יח"ד	רמלה 241 יח"ד	רחובות 760 יח"ד	ראשל"צ 1,050 יח"ד	סה"כ 4,066 יח"ד	
-------------------	---------------------	---------------------	----------------------	-----------------	------------------	--------------------	----------------------	------------------------------	--

מסחרי ומשרדים למכירה

באר יעקב מ"ר 1,500	נס ציונה מ"ר 22,896	נתניה מ"ר 5,117	בת ים מ"ר 48,000	ראשון לציון מ"ר 14,625	חולון מ"ר 29,000	תל אביב מ"ר 4,335	רחובות מ"ר 45,769	הרצליה מ"ר 77,612	סה"כ 248,854 מ"ר	
-----------------------	------------------------	--------------------	---------------------	---------------------------	---------------------	----------------------	----------------------	----------------------	-------------------------------	--

17,727

יחידות דיור

248,854

מ"ר למכירה

פרשקובסקי נדל"ן יזמי

7,671

יח"ד
למכירה (1)

248,854

מ"ר

מסחר ומשרדים
למכירה (2)

3,387

מלש"ח

רווח גולמי
צפוי (3)

- (1) כולל 2,871 יח"ד פוטנציאליות בפרויקטים של התחדשות עירונית.
(2) כולל 89,125 מ"ר פוטנציאלי בפרויקטים של התחדשות עירונית.
(3) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2.

רווחים צפויים ⁽¹⁾ בפרויקטים בשיווק ותאריכי מסירה חזויים

(במיליוני ש"ח)

צפי למסירה	שיעור רווח גולמי	הכנסות	סך רווח גולמי צפוי	רווח גולמי צפוי	רווח (הפסד) גולמי שהוכר	שיעור ביצוע מצטבר נכון ליום 31.12.25	שיעור מכירות	מספר יח"ד / מ"ר שנמכרו ל- 28.02.26	מספר יח"ד / מ"ר להכרה	
במסירות	19.6%	463.2	90.8	9.3	81.5	100%	89%	102	115	גן רשל
במסירות	34.9%	151.9	53.0	2.2	50.8	98.5%	97%	64	66	בן שמן
במסירות	24.8%	455.6	113.1	4.7	108.4	99.3%	98%	199	204	חיפה רמת הנשיא שלב א'
דצמ-26	24.4%	439.1	107.0	51.6	55.4	61.3%	75%	39	52	בני דן
דצמ-27	26.9%	267.6	72.0	15.9	56.1	79.0%	100%	37,238	37,238	הרצליה מסחרי-שירותי בנייה שלב א'
דצמ-27	20.5%	471.7	96.8	62.9	33.9	79.0%	39%	9,771	24,932	הרצליה מסחרי- שטחי מסחר ומשרדים למכירה שלב א'
מרץ-29	15.6%	713.6	111.4	146.3	(34.9)	6.4%	68%	308	453	חיפה לינקולן משתכן
יוני-29	22.7%	577.4	131.1	126.8	4.3	12.3%	18%	41	230	אשדוד שלב א' מגרשים 616-617
יוני-29	15.4%	251.8	38.7	38.7	0.0	טרם החל ביצוע	1%	1	92	רחובות קרית ההגנה
		3,791.9	813.9	458.4	355.5			מספר יח"ד 754 מ"ר 47,009	מספר יח"ד 1,212 מ"ר 62,170	סה"כ

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2.

רווחים צפויים⁽¹⁾ בפרויקטים בתכנון ותאריכי התחלת בנייה (במיליוני ש"ח)

שם הפרויקט ומיקומו	מספר יח"ד/ מ"ר להכרה	רווח גולמי צפוי	הכנסות	שיעור רווח גולמי	צפי התחלת בניה
הרצליה מסחרי- שלב ב'	93.0	96.3	390.5	24.7%	בניצוץ
	10,977.0				
הרצליה מסחרי שירותי בנייה שלב ב'	4,465.0	6.2	58.0	10.7%	
שער העיר רחובות משרדים שלב א	18,529	133.2	630.4	21.1%	בניצוץ
שער העיר דורות למכירה שלב א	240				
חיפה רמת הנשיא שלב ב'	238	97.6	554.4	17.6%	רבעון 2 2026
נס ציונה	23,000	27.9	148.2	18.8%	רבעון 2 2026
ראשון לציון חצבים	116	34.4	233.8	14.7%	רבעון 2 2026
מתחם האלף מגרש 1072	45.3	37.4	220.5	17.0%	רבעון 2 2026
הרצליה גליל ים	206	154.8	775.7	20.0%	רבעון 2 2026
אשדוד שלב ב' מגרשים 614-615	230	146	598.4	24.4%	רבעון 3 2026
חיפה רמת הנשיא שלב ג'	126	40	248.3	16.1%	רבעון 1 2027
מתחם האלף מגרש 1061	57	34	243.2	14.0%	רבעון 1 2027
באר יעקב מגרש 133 (2)	100.9	55.6	294.9	18.9%	רבעון 1 2027
המחוגה (3)	89.4	84.0	484.7	17.3%	רבעון 1 2027
	2,567				
	1,768				
רחובות תמ"ל 3003 מגרשים 13B+41B+18B (4)	464	427.3	1,537.4	27.8%	רבעון 3 2027
	20,558				
רחובות תמ"ל 3003 קומביניציה ומזומן מגרשים 16A+5B+40B+3E (5)	384.1	214.2	1,163.2	18.4%	רבעון 4 2027
	6,682				
נתניה העלייה	504.0	238.9	1,321.3	18.1%	רבעון 2 2028
	5,117				
סה"כ	2,893.7 יח"ד 93,663 מ"ר	1,827.8	8,902.9	20.5%	

(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/או קומביניציה. (4) לחברה עוד כ-56 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-34 יח"ד במספר מגרשים בתוכנית, מכוח הסכמי קומביניציה 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 (1) לאישור התב"ע	מועד צפוי (1) להוצאת היתרי בנייה	הכנסות צפויות (1)	רווח גולמי צפוי (1)	יח"ד לפינוי	אחוז החתמות	הערכה למספר יח"ד/מ"ר שיבנו (חלק החברה)
בת-ים - מתחם רזיאל- אלי כהן	שנת 2026	בין השנים 2027-2028	1,438	209	208	75%	כ-657 יח"ד כ-3,000 מ"ר של שטחי מסחר וכ-45,000 מ"ר של שטחי תעסוקה
ראשון לציון - החייל האלמוני (חלקה של החברה 75%)	שנת 2026	בין השנים 2027-2028	1,226	272	204 (חלקה של החברה 75%)	80%	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	80%	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 2026 (קיימת תב"ע)	בין השנים 2027-2028	553	104	64	70%	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 במתחם המורחב (176 במתחם הטרם הוחתמו דיירים במתחם המורחב)	85% במתחם הראשוני (טרם הוחתמו דיירים במתחם המורחב)	כ-283 יח"ד במתחם הראשוני (כ-620 יח"ד במתחם המורחב)
סה"כ			5,928	1,101	798		2,871.5 יח"ד (כ-3,208.5 יח"ד כולל מתחם מורחב) כ-250 יח"ד להשכרה לטווח ארוך כ-11,875 מ"ר של שטחי מסחר וכ-81,250 מ"ר של שטחי תעסוקה

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2.

סיכום נדל"ן יזמי (1)

(במיליוני ש"ח)

רווח גולמי צפוי (1) שטרם הוכר	רווח גולמי שהוכר	
458.4	355.5	פרויקטים בשיווק
1,827.8	0.0	פרויקטים בתכנון
1,101.0	0.0	התחדשות עירונית
3,387.2	355.5	סה"כ

תל אביב

בני דן | צירלסון (1)



12/26
מועד מסירה



7 4
קומות מגדלים



39
יח"ד שנמכרו
נכון ליום 28.02.2026



52
יח"ד למכירה
(מתוך 106 יח"ד
בפרויקט)



107
רווח גולמי מוערך
(במיליוני ש"ח)



439.1
היקף הכנסות מוערך
(במיליוני ש"ח)

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2.

פרשקובסקי | עמוד 13

אשדוד

קריית פרס | מתחם אסותא (1)



06/29

מועד מסירה



29 4

מגדלים
קומות



41/230

יח"ד שנמכרו שלב א'
נכון ליום 28.02.2026



460

יח"ד בשלבים
א'+ב'



277.1

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



1,175.8

היקף הכנסות מוערך
(במיליוני ש"ח)

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2.

פרשקובסקי | עמוד 14

רחובות מזרח (1)

תמ"ל 3003 מגרשים 13b+41b+18b



06/27

צפי התחלת בנייה



פרויקט עירוב שימושים
הכולל שטחי מגורים,
מסחר ותעסוקה



20,558

מ"ר
משרדים



464

יח"ד



427.3

רווח גולמי מוערך
(במיליוני ש"ח)



1,537.4

היקף הכנסות מוערך
(במיליוני ש"ח)

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2.

הדמייה להמתשה בלבד

חיפה

מורדות לינקולן | מחיר למשתכן (1)



03/29

מועד מסירה



3 5

בניינים מגדלים



300/302

יח"ד שנמכרו
במסלול מחיר למשתכן



8/151

יח"ד שנמכרו
בשוק החופשי
נכון ליום 28.02.206



146.3

רווח גולמי מוערך

(במיליוני ש"ח)



713.6

היקף הכנסות מוערך

(במיליוני ש"ח)

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2.

פרשקובסקי | עמוד 16

הרצליה פיתוח

South Gate (1) שלבים א'+ב'



03/28

מועד מסירה



93

יח"ד (למכירה מתוך
128 יח"ד בפרויקט)



9,771/35,909

מ"ר שטחי מסחר
ומשרדים שנמכרו
נכון ליום 28.02.2026



41,703

מ"ר לגביהם מוענקים
שירותי בנייה



271.3

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



1,187.8

היקף הכנסות מוערך
(במיליוני ש"ח)

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2.

פרשקובסקי | עמוד 17

פרשקובסקי

דיור להשכרה

ונכסים מניבים

4,177

יח"ד להשכרה (1)

144,499

מ"ר שטחי נדל"ן מניב (2)

475

מלש"ח NOI שנתי צפוי (3)

12,701

מלש"ח שווי צפוי דיור להשכרה ונכסים מניבים (4)

- (1) כולל 3,816 יח"ד להשכרה בפרויקטים פעילים, בביצוע ובתכנון. 111 יח"ד להשכרה בארה"ב ופוטנציאל ל-250 יח"ד להשכרה בפרויקט של התחדשות עירונית.
- (2) לא כולל שטחי נדל"ן מניב פוטנציאלי מפרויקטים של התחדשות עירונית.
- (3) NOI שנתי צפוי מדיור להשכרה ומנכסים מניבים ראה שקפים 19-21.
- (4) שווי צפוי מדיור להשכרה ומנכסים מניבים ראה שקפים 19-21.

ריכוז נתונים דיוור להשכרה⁽¹⁾ (במיליוני ש"ח)

עמ' 1 מתוך 2

שם הפרויקט	פרטי הפרויקט	שווי חלק החברה 31.12.25	הלוואה חלק החברה 31.12.25	NOI על נתוני רבעון 4 2025	הערה	צפי למועד סיום הפרויקט (1)	סך עלויות צפויות (1) בתוספת שערות (הפחתת) שערות עד ליום 31.12.25	שווי מהוון צפוי (1) במועד סיום הבנייה (2)	הצפת ערך צפויה במועד סיום הבניה	שווי סך הפרויקט בהתבסס על מחירי הדירות נכון למועד המצגת (ללא היוון)	גובה צפויה במועד סיום הבניה (3)	צפי NOI	עליית ערך צפויה (1) תחת הנחה של גידול שנתי של 1.5% במחירי הדירות (5)	עלות ריבית שנתית צפויה (1) בגין שתילוק הלוואה בתום תקופת הבניה (6)	סה"כ רווח שנתי ממוצע צפוי (1) לאחר מימון
דירה להשכיר מערב רמלה	241 יח"ד להשכרה וכ-4,000 מ"ר שטחי משרדים ומסחר להשכרה	536.7	256.3	18.1	פעיל	בנוי	536.7	536.7	-	673.7	256.3	20.0	8.0	7.3	31.2
דירה להשכיר בן שמן	286 יח"ד להשכרה וכ-1,800 מ"ר שטחי מסחר	578.1	312.8	-	החל לפעול	2026	596.3	602.4	6.1	749.1	400.0	20.1	9.8	10.7	31.2
באר יעקב דירה להשכיר	298 יח"ד להשכרה	430.8	271.9	-	בביצוע	2027	598.3	678.0	79.7	854.7	474.6	22.1	8.8	12.7	33.0
רחובות סטודנטים- שלב א'	468 יח"ד להשכרה (כפוף לאישור תב"ע) וכ-1,400 מ"ר שטחי מסחר	259.5	115.2	-	בביצוע	2030	657.4	775.6	118.2	787.0	543.0	33.4	0.8	17.7	25.4
גני אזור דירה להשכיר	215 יח"ד להשכרה (בכפוף להקלות) ו-770 מ"ר שטחי מסחר	94.3	66.3	-	בתכנון (התקבל היתר חפירה ודיפון)	2029	393.8	611.9	218.1	771.7	397.6	19.6	8.0	13.0	25.6

(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 שנתית של 5.25%. (3) גובה ההלוואה הצפויה במועד סיום הבניה בהתבסס על הנמוך מבין העלות הצפויה של הפרויקט או 70% מהשווי הצפוי של הפרויקט במועד סיום הבניה. (4) עליית ערך בשנה ממוצעת לאחר השלמת הבניה, חושבה ע"י חלוקת ההפרש שבין שווי סך הפרויקט בהתבסס על מחירי הדירות הנוכחיים לבין השווי המהוון הצפוי במועד סיום הבניה, 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 שנתית של 3.25% לשנה.

ריכוז נתונים דיוור להשכרה⁽¹⁾ (במיליוני ש"ח)

עמ' 2 מתוך 2

שם הפרויקט	פרטי הפרויקט	שווי חלק החברה 31.12.25	הלוואה חלק החברה 31.12.25	NOI על נתוני רבעון 4 2025	הערה	צפי למועד סיום הפרויקט (1)	סך עלויות צפויות (1) בתוספת שערות שונות עד ליום 31.12.25	שווי מהוון צפוי (1) במועד סיום הבנייה (2)	הצפת ערך צפויה במועד סיום הבניה	שווי סך הפרויקט בהתבסס על מחירי הדירות נכון למועד המצגת (ללא היוון)	גובה צפויה במועד סיום הבניה (3)	צפי NOI	עליית ערך צפויה (1) בשנה לאחר השלמת הבניה (4)	עליית ערך נוספת צפויה (1) תחת הנחה של גידול של 1.5% במחירי הדירות (5)	סה"כ רווח ממוצע צפוי (1) לאחר מימון	עלות ריבית שנתית צפויה (1) בגין הלוואה שתילקח בתום תקופת הבניה (6)	סה"כ רווח ממוצע צפוי (1) לאחר מימון
רחובות מזרח תמ"ל 3003	292 יח"ד להשכרה	38.7	72.0	-	בתכנון. מוצג לפי עלות (טרם התקבל אישור מפעל מאושר)	2030	463.3	760.9	297.6	973.8	463.3	23.6	10.6	14.3	33.4	15.1	48.5
מתחם האלף-מגרש 541	1,050 יח"ד להשכרה לטווח ארוך, כ-7,000 מ"ר שטחי מסחר ובית מלון	451.3	103.3	-	בתכנון	2030	1,965.7	2,465.5	499.8	2,940.8	1,725.9	88.8	23.8	38.4	95.0	56.0	151.0
שדה דב דיוור להשכרה 2203+2207	542 יח"ד להשכרה וכן כ-4,618 מ"ר שטחי תעסוקה וכ-2,897 מ"ר שטחי מסחר	226.9	156.8	-	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	128.0	53.9	181.9
שדה דב 2102	424 יח"ד להשכרה וכ-1,766 מ"ר שטחי מסחר	141.1	99.0	-	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	91.6	37.0	128.6
סה"כ		2,757.4	1,453.6	18.1	-		8,005.7	11,046.8	3,041.1	14,029.2	7,054.9	364.2	153.9	199.7	494.4	223.4	717.8

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

ריכוז נתונים נכסים מניבים⁽¹⁾ (במיליוני ש"ח)

שם הפרויקט	פרטי הפרויקט	שווי חלק החברה 31.12.2025	הלוואה 31.12.25	NOI בהתבסס על נתוני רבעון 4 2025	הערה	צפי למועד סיום הפרויקט (1)	סך עלויות צפויות (1) בתוספת שערות עד ליום 31.12.2025	שווי צפוי במועד סיום בנייה (2)	הצבת ערך צפויה (1) במועד סיום הבנייה	גובה הלוואה צפויה (1) במועד סיום הבנייה (3)	צפי NOI	עלות ריבית שנתית צפויה (1) שתילקח בתום תקופת הבנייה (4)	סה"כ רווח שנתי ממוצע צפוי (1) לאחר מימון
ארה"ב	111 יח"ד להשכרה	52.7	-	8.0	פעיל	בנוי	52.7	52.7	-	-	4.0	-	4.0
מתחם האלף ראשון לציון	משרדים עם רחבת מסחר בשטח כולל של כ-57,735 מ"ר מעל חניון ושטחי אחסנה	397.0	230.1	8.8	חלק מהמשרדים טרם הושכרו ו/או אוכלסו	בנוי	397.0	397.0	-	230.1	28.0	7.9	20.1
באר יעקב	כ-788 מ"ר מסחר	20.0	-	-	הבנייה הסתיימה צפי להתחלת הנבה עם קבלת טופס 4	בנוי	20.0	20.0	-	-	1.5	-	1.5
הרצליה גליל ים מסחרי	כ-1,612 מ"ר מסחר	21.6	-	-	בתכנון (התקבל היתר חפירה ודיפון)	2029	35.4	62.2	26.8	33.0	4.3	1.1	3.2
רחובות תמ"ל 3003 מסחרי	8,613 מ"ר עיקרי ביעוד למסחר	58.6	-	-	בתכנון	2031	123.2	177.2	54.0	98.5	12.4	3.2	9.2
בן שמן צפון מתחם טרה תל אביב	44,000 מ"ר ביעוד למשרדים ומסחר	-	-	-	עסקת קומבינציה מותנית ברווחיות מינימלית	2031	780.4	945.0	164.6	661.0	60.4	21.5	38.9
												סה"כ נכסים מניבים בביצוע ובתכנון	
												76.9	
												33.7	
												110.6	
												1,022.6	
												245.4	
												1,654.1	
												1,408.7	
												-	
												16.8	
												230.1	
												549.9	

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2. (2) השווי הצפוי במועד סיום הבנייה מבוסס על תחשיב של היוון דמי השכירות ו/או מחירי נכסים דומים באזור הפרויקט. (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) עלות הריבית חושבה בהנחה של נטילת הלוואה צמודה למדד בריבית שנתית של 3.25% לשנה.

פרשקובסקי

דיור להשכרה



הזמיה להתחשה בלבד

רמלה

נווה דורון (פעיל) (1)



100%

תפוסה ביח"ד
להשכרה



241 3

מגדלים יח"ד (מחצית מתוכן
שכ"ד מפותח לזכאים)



100%

תפוסה בשטחי מסחר
ומשרדים



4,000 מ"ר

מסחר ומשרדים
להשכרה



31.2

רווח שנתי ממוצע
צפוי לאחר מימון (2)
(במיליוני ש"ח)



20

NOI צפוי
(במיליוני ש"ח)

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2.
(2) ראה גם שקף 19.

לווד

נופי בן שמן (1)



286

יח"ד להשכרה



2

מגדלים



1,800

שטחי מסחר
מיועדים להשכרה



בשלבי אכלוס



31.2

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



20.1

NOI צפוי
(במיליוני ש"ח)

(1) מידע צופה פני עתיד 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)

91.6



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

128



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

פרשקובסקי נכסים מניבים



הדמיה להמחשה בלבד

מתחם האלף ראשון לציון

(1) MILLENNIA



56,385 מ"ר
שטחים לשיווק
בייעוד למשרדים
(חלק החברה - 50%)



397
(מיליון ש"ח)
שווי חלקה של
פרשקובסקי מניבים



1,350 מ"ר
שטחים לשיווק
בייעוד למסחר
(חלק החברה - 50%)



51%
שיעור תפוסה



20.1
רווח שנתי ממוצע
צפוי לאחר מימון
(במיליוני ש"ח)



28
NOI צפוי
(במיליוני ש"ח)

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2.

תל אביב

מתחם טרה (1)

עסקת קומבינציה מותנית (מגרש 102).
במסגרת העסקה, פרשקובסקי מניבים צפויה לקבל כ-
44 אלפי מ"ר בייעוד למשרדים ומסחר (לפי חישוב נפחי)



945

שווי צפוי בסיום בנייה
(במיליוני ש"ח)



60.4

NOI צפוי
(במיליוני ש"ח)



38.9

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

(1) מידע צופה פני עתיד כאמור בשקף 2.

פרשקובסקי | עמוד 28

נתונים מתוך הדוחות הכספיים – מאזן מאוחד ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)

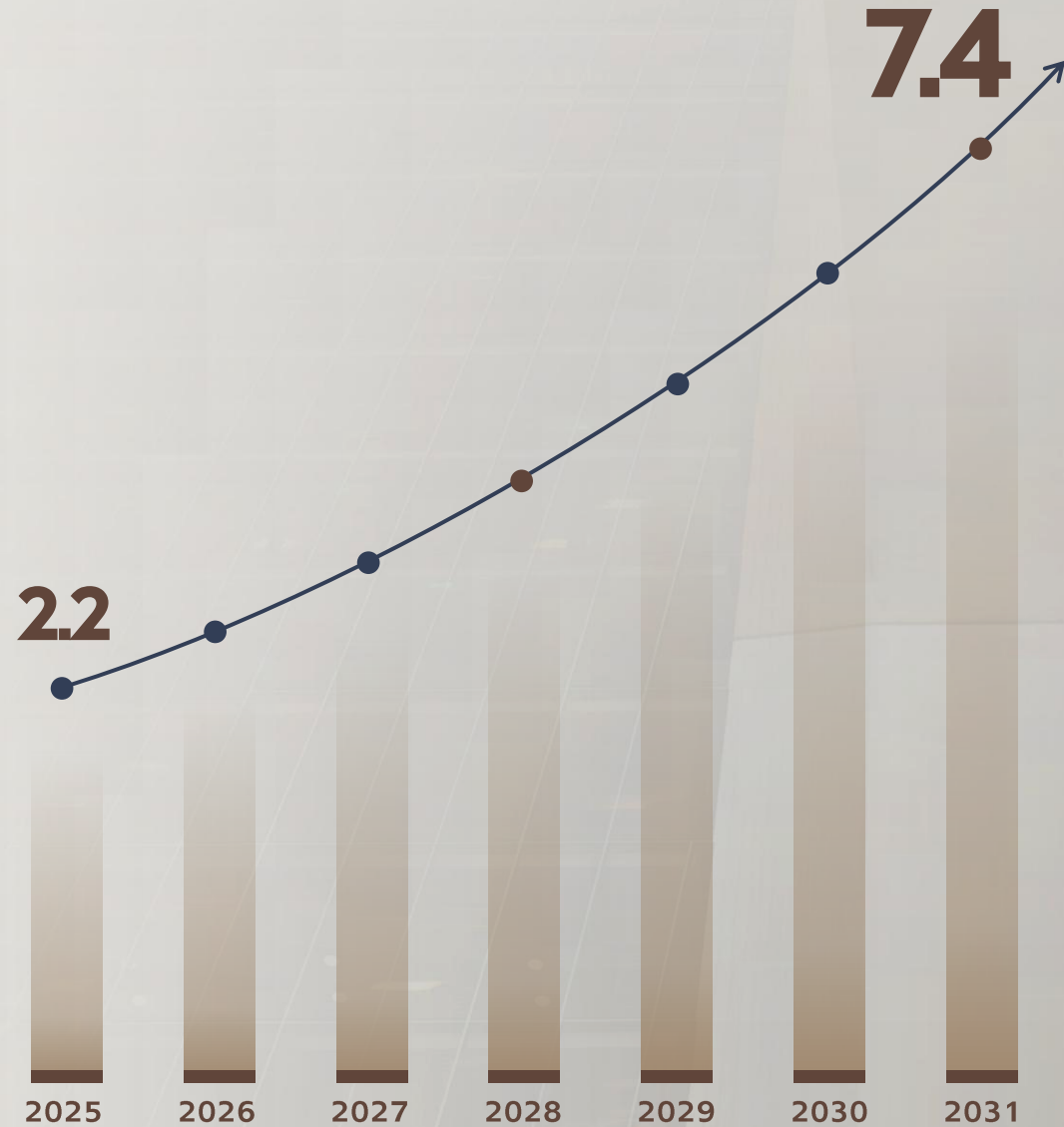
התחייבויות שוטפות	
2,595,388	אשראי מתאגידים בנקאיים
374,592	חלויות שוטפות של אגרות חוב, נטו
288,898	ספקים וזכאים אחרים
65,230	התחייבויות בגין חוזים ומקדמות מרוכשי דירות
224,779	התחייבויות למוכרי מקרקעין
3,548,887	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות	
740,566	תאגידים בנקאיים ואחרים
239,366	אגרות חוב
117,770	מיסים נדחים
72,676	התחייבויות שאינן שוטפות אחרות
1,170,378	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
הון עצמי	
341,362	הון מניות, קרנות ופרמיה
1,853,257	יתרת רווח
2,194,619	סה"כ הון עצמי
6,913,884	סה"כ התחייבויות והון עצמי

נכסים שוטפים	
74,125	מזומנים ושווי מזומנים
26,166	ביקדונות וחשבונות בנק מיועדים
149,423	יתרות חובה שוטפות אחרות
683,922	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
2,457,185	מלאי בניינים בהקמה ומלאי דירות
52,739	נדל"ן להשקעה זמין למכירה
3,443,560	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים שאינם שוטפים	
100,634	מלאי מקרקעין לבנייה וקרקעות
3,251,827	נדל"ן להשקעה
24,527	השקעות בחברות כלולות המטופלות בשיטת השווי המאזני
50,433	רכוש קבוע, נטו
19,256	נכסי זכות שימוש
23,647	מיסים נדחים
3,470,324	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
6,913,884	סה"כ נכסים

נתונים מתוך הדוחות הכספיים – רווח והפסד (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025	נכסים שאינם שוטפים
374,894	625,817	979,686	סה"כ הכנסות
(201,284)	(451,530)	(756,585)	סה"כ עלויות והוצאות
173,610	174,287	223,101	רווח גולמי
125,431	167,160	153,044	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(63,377)	(58,976)	(71,654)	הוצאות מכירה ושיווק, הנה"כ ואחרות
235,664	282,471	304,491	רווח מפעולות רגילות
(35,406)	(55,439)	(68,658)	הוצאות מימון, נטו
1,456	3,307	2,947	רווחי חברות כלולות המטופלות בשיטת השווי המאזני
201,714	230,339	238,780	רווח נקי לפני מיסים על ההכנסה
(46,830)	(19,385)	(30,561)	מיסים על ההכנסה
154,884	210,954	208,219	רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
7,769	906	(28,525)	מרכיבים של רווח כולל אחר
162,653	211,860	179,694	רווח כולל אחר המיוחס לבעלי המניות של החברה

התפתחות צפויה (1) בהון עצמי עד סוף שנת 2031



במיליארדי ש"ח	תנועה צפויה (1) בהון העצמי מיום 1.1.2026 ועד ליום 31.12.2031
2.2	הון עצמי 31.12.2025
3.4	רווח גולמי צפוי מפרויקטים של נדל"ן יזמי (2)
3.3	עליית ערך צפויה נכסים מניבים (3)
0.6	הכנסות שכירות צפויות (4)
7.3	סה"כ הכנסות צפויות
0.5	הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק צפויות (5)
0.7	הוצאות מימון צפויות (6)
1.2	סה"כ הוצאות צפויות
6.1	רווח צפוי לפני מס
0.9	מס משוקלל צפוי (7)
5.2	רווח נקי צפוי
7.4	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 12. (3) ראה שקפים מספר 21-19. (4) הכנסות שכירות צפויות בתקופה שבין 1.1.2026 ועד ליום 31.12.2031 בהתאם לתחזיות החברה בדבר אחוזי תפוסה בפרויקטים המיועדים להשכרה. (5) הוצאות הנהלה וכלליות ושיווק צפויות בתקופה שבין 1.1.2026 ועד ליום 31.12.2031 בהתאם לתחזיות החברה בדבר גידול בהוצאות לאורך שנות התחזית. (6) הוצאות מימון צפויות בתקופה שבין 1.1.2026 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.



פרשקובסקי

מצויינות בנדל"ן

תודה רבה