מצגת לשוק ההון | יוני 2025

הבהרה משפטית

מצגת זו של חברת פרופדו בע"מ ("החברה") נערכה כמצגת כללית אודות החברה, לשם תמצית בלבד. בכל מקום בו מצוין "החברה", הכוונה לחברה או לחברות המוחזקות על ידה. אין בהצגתה של מצגת זו משום תחליף לדיווחים שמפרסמת החברה לציבור, במסגרת חובותיה על-פי דין, לרבות דוחותיה הכספיים (על כלל חלקיהם ונספחיהם) ודיווחיה המיידיים, כפי שפורסמו ומתפרסמים מעת לעת על-ידי החברה במערכת המגנ"א ובאתר ההפצה של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.
מצגת זו אינה מהווה הצעת ניירות ערך של החברה לציבור או "מכירה לציבור" ואין לפרשה כהצעה של ניירות ערך לציבור. המידע הכלול במצגת אינו מהווה המלצה או חוות דעת של יועץ השקעות או יועץ מס. השקעה בניירות ערך בכלל ובניירות ערך של החברה בפרט נושאת סיכון. רכישת ניירות ערך של החברה דורשת עיון מעמיק בכל המידע המפורסם על-ידי החברה (לרבות מידע ודיווחים שונים שפרסמה ו/או שתפרסם לציבור בעתיד) וכן ניתוח משפטי, חשבונאי, מיסויי וכלכלי של מידע כאמור.
יודגש כי תוצאות העבר, לרבות התוצאות המפורטות במצגת זו, ככל שמפורטות, אינן בהכרח מעידות על ביצועים עתידיים.
המצגת עשויה לכלול מידע, לרבות חשבונאי ושאינו חשבונאי אשר הוצג באופן, אפיון, עריכה, עיבוד או פילוח השונים מהאופן שבו מידע זה מוצג במסמכי ו/או בדיווחים המיידים של החברה, ובכלל זאת בדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2024 ("הדיווחים"). בהתאם, יש לקרוא את המצגת ביחד עם מלוא המסמכים והדיווחים כאמור.

מידע צופה פני עתיד

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

קבוצת פרופדו במספרים*

55
פרויקטים

3,258
יחידות דיור לשיווק

כ- 1.36 מיליארד ₪
צפי רווח גולמי שנותר להכיר (חלק פרופדו)

כ- 1.64 מיליארד ₪
צפי עודפים מהפרויקטים (חלק פרופדו)

*מס' הפרויקטים וכמות יח"ד מתייחסים לפעילות כלל הקבוצה, לרבות חברות בנות וחברות כלולות. הצבר כולל פרויקטים בשלבי ביצוע ו/או לאחר קבלת החלטות ועדה ו/או בהליכי תכנון ו/או רישוי לאחר השגת רוב חוקי (למעט שני פרויקטים המצויים בשלב חתימות מתקדם, טרם רוב חוקי). חלק פרופדו הנו חלק אפקטיבי בהכנסות וברווחים בשרשור תחת הנחת מימוש אופציות: (1) לעליה בשרשור ל-50% בקבוצת יושפה (שעלותה מוערכת על-ידי החברה בסך של כ-22 מ' ש"ח, חלק פרופדו), (2) לעליה בשרשור ל-100% בחברת GLM (שעלותה מוערכת על ידי החברה בסך של כ-18 מ' ₪) וכן (3) לעלייה בשרשור ל-100% בחברות קבוצת רום (שעלותן תוערכנה בעת מועד המימוש בניכוי 20% משווי המניות הנרכשות). עודפים מתייחסים לעודפים ברמת הפרויקטים, לפני החזרי אג"ח והתחייבויות שאינן פרויקטליות, הוצאות מטה, מס חברות וכו'. להערכת החברה ובהתאם לתכנית עבודתה, ההון העצמי שיידרש לטובת מימון פרויקטים בצבר יועמד באמצעות עודפי פרויקטים קודמים בצבר. הכל בכפוף לאמור בשקופית 2.

המייסדים

דורי דודוביץ
יו"ר

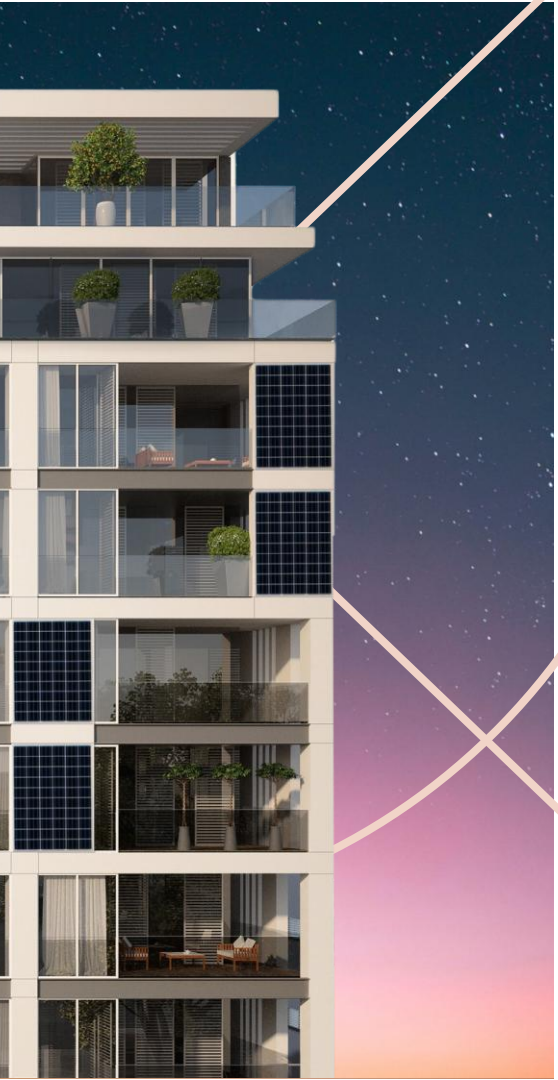
שמאי מקרקעין, בעל 30 שנות ניסיון בייזום, השבחה וניהול פרויקטים בנדל"ן. ממייסדי ובעלי השליטה בדוראל אנרגיה, היוזמת פרויקטי אנרגיה מתחדשת בישראל, ארה"ב ואירופה ונסחרת בת"א-90.

פלג דודוביץ
מנכ"ל

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

אלון קסל
דירקטור

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



החזון

החברה המובילה במיזוגים ורכישות
בתחום ההתחדשות העירונית

מודל הרכישות

- **מנועי צמיחה כפולים** –
  - צמיחה לעומק בתוך חברות הקבוצה
  - צמיחה לרוחב באמצעות מיזוגים ורכישות של חברות חדשות

- **איכות ניהולית** – כלל החברות בקבוצה מנוהלות על-ידי צוות איכותי ומקצועי בעל ניסיון עשיר בייזום וביצוע פרויקטי התחדשות עירונית

- **אזורי ביקוש** – מרבית הפרויקטים בקבוצה ממוקמים במרכז הארץ, גוש דן ואזורי ביקוש נוספים ברחבי הארץ

- **צבר פרויקטים בשל** – צבר הפרויקטים בקבוצה מאופיין ברמת בשלות גבוהה, לרבות מגוון פרויקטים בשלבי ביצוע ולאחר קבלת החלטות ועדה

- **מבנה פיננסי חכם** – הזרמות לחברות בקבוצה נעשות כהלוואות בעלים בריבית כלכלית ומוענקת סמכות קבלת החלטות בכלל הנושאים המהותיים וכן אופציה להגדלת האחזקות עד ל-100%

החברות בקבוצה

רכישות אסטרטגיות ליצירת פורטפוליו עשיר בעל פוטנציאל צמיחה לעומק ולרוחב

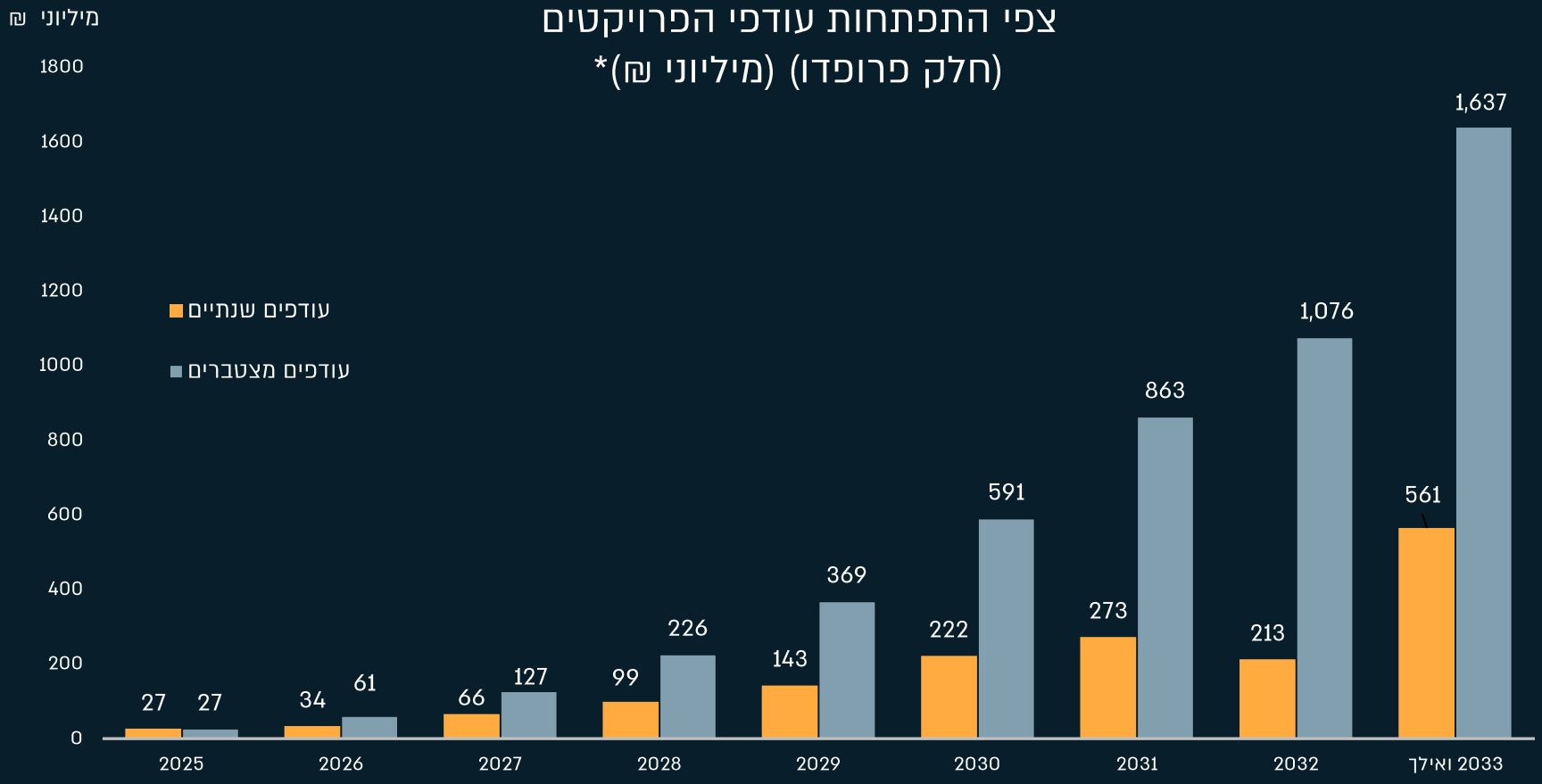
דוראל בונים קדימה	NEWTOWN פנים חדשות לעיר	YOSHPE GROUP	GLM ישראל בונים לך בית	רום-דוראל מקבוצת פרופדו
דוראל התחדשות עירונית	ניוטאון	קבוצת יושפה	GLM ישראל	רום אחזקות
נרכשה בשנת 2023 (100% בשרשור)	נרכשה בשנת 2023 (100% בשרשור)	נרכשה בשנת 2024 (25.5% בשרשור עם אופציות עליה ל-50%)	נרכשה בשנת 2024 (49% בשרשור עם אופציות עליה ל-100%)	נרכשה בשנת 2025 (49%-67% בשרשור עם אופציות עליה ל-100%)
פרויקטים בגבעתיים, פתח תקווה, אשקלון ורמת גן	פרויקטים ברמת גן ובנתניה	פרויקטים בתל אביב, רמת גן, נתניה, חולון והרצליה	פרויקטים בתל אביב, רמת גן, גבעתיים, בת ים	פרויקטים בתל אביב, גבעתיים, בת ים וקרית ים
897 יח"ד לשיווק	124 יח"ד לשיווק	649 יח"ד לשיווק	367 יח"ד לשיווק	1,221 יח"ד לשיווק

עסקאות עתידיות

התייעלות ופיתוח עסקי

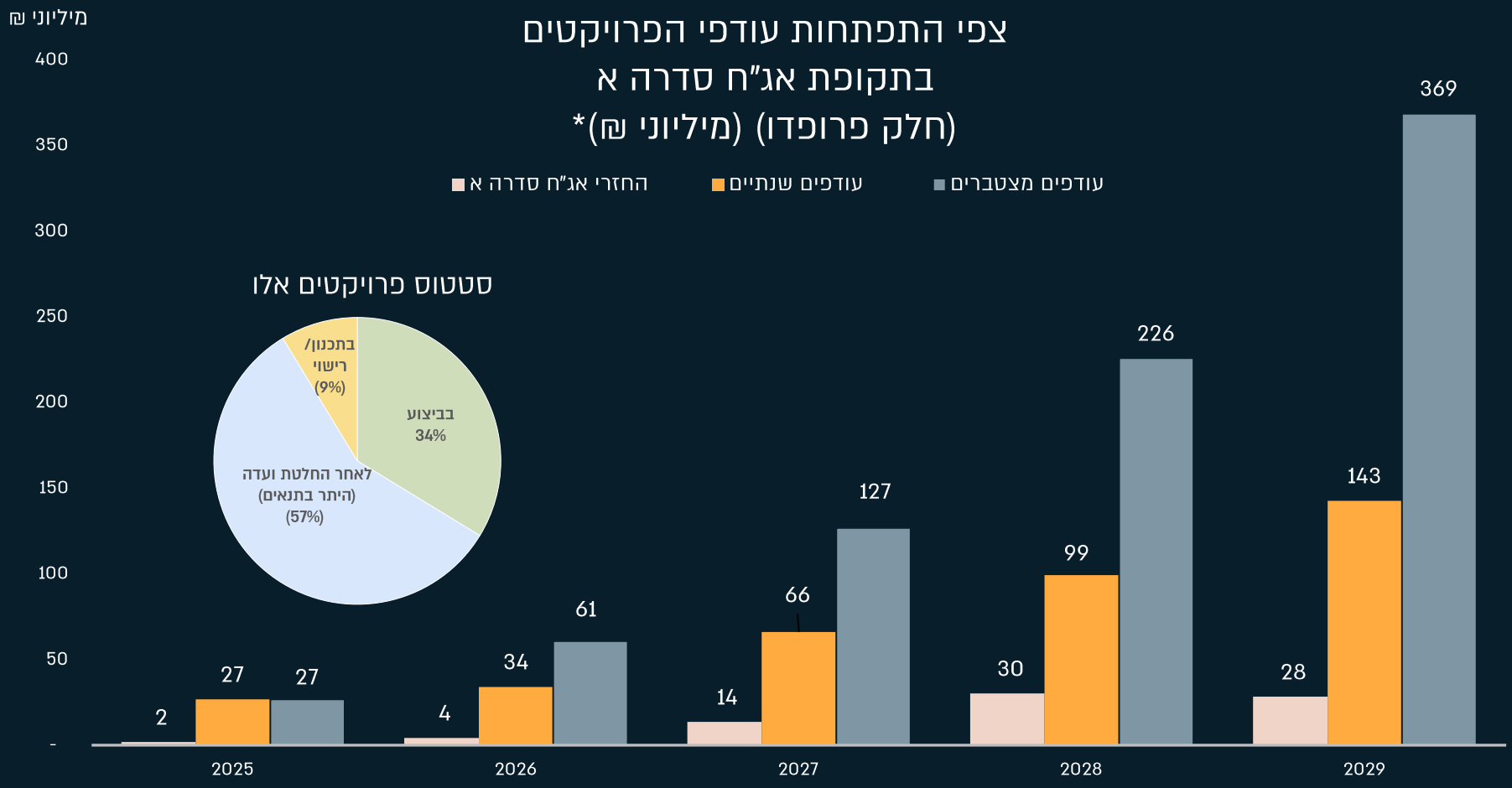
- **תהליך איחוד מטות** – איחוד מטות הדרגתי בין כלל חברות הקבוצה, לטובת התייעלות וחיסכון בעלויות
- **פיתוח עסקי** – דגש רחב מושם על פיתוח עסקי וייזום פרויקטים חדשים בכלל חברות הקבוצה
- **אופטימיזציה פיננסית** – תקציב הקבוצה מנוהל כמכלול, תוך ייעול פיננסי, שיפור תנאי מימון ובקרה תזרימית ותקציבית רציפה
- **סינרגיה בין-חברתית** – שיתוף פעולה, ידע, והענקת שירותים משלימים בתוך הקבוצה לטובת ניצול יתרונותיה היחסיים של כל חברה

צפי התפתחות עודפי הפרויקטים
(חלק פרופדו) (מיליוני ₪)*



*ראו הערת שוליים בשקופית 3.

צפי התפתחות עודפי הפרויקטים בתקופת אג"ח סדרה א (חלק פרופדו) (מיליוני ₪)*



*ראו הערת שוליים בשקופית 3.

אירועים מרכזיים 2024-2025

מיזוגים ורכישות

- **עסקת יושפה –** רכישת 25.5% מקבוצת יושפה + אופציות עליה ל-50%
- **עסקת GLM –** רכישת 49% מחברת GLM + אופציות עליה ל-100%
- **עסקת רום –** רכישת 49%-67% ממניות חברות הפרויקט בקבוצת רום + אופציה לעלייה של 100%

פעילות מימון

- גיוס הון בהיקף של כ-17.3 מ' ₪ לצד כתבי אופציה למניות סדרה 3
- גיוס אג"ח סדרה א' בהיקף של כ-59 מ' ₪ לצד כתבי אופציה למניות סדרה 4

קידום פרויקטים קיימים וייזום פרויקטים חדשים

- אכלוס פרויקט מוזיר 12, תל אביב (קבוצת יושפה)
- מתן תוקף לתב"ע בפרויקט פינוי בינוי ד"ר סטופ 2-4, נתניה (ניוטאון)
- כניסה לליווי פיננסי ותחילת ביצוע בפרויקט תמ"א 38/2 סמאטס 20, תל-אביב (קבוצת יושפה)
- הגעה לרוב נדרש בפרויקט תמ"א 38/2 אנטיגונוס 3, תל-אביב (קבוצת יושפה)
- הגעה לרוב נדרש בפרויקט תמ"א 38/2 אלי כהן 3, הרצליה (קבוצת יושפה)
- הגעה לרוב נדרש בפרויקט תמ"א 38/2 הדגנים 7-9, אילת 21, גבעתיים (דוראל התחדשות עירונית)
- הגעה לרוב נדרש בפרויקט פינוי בינוי בכור שטרית 16-20, נתניה (קבוצת יושפה)
- הגעה לרוב נדרש בפרויקט אנטוקולסקי 13, תל אביב (קבוצת יושפה)

150 יחידות חדשות לשיווק במרכז הארץ

פרויקטים בביצוע*

פרויקט	עיר	סוג פרויקט	יח"ד להקמה	יח"ד קיימות	יח"ד לשיווק	יח' שנמכרו	שיעור מכירות	שיעור ביצוע	צפי סיום ביצוע	מחיר מכירה למ"ר (כולל מע"מ)	הכנסות (100%, אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מהכנסות	חלק פרופדו	חלק פרופדו ברווח הגולמי שנותר להכיר (אלפי ש"ח)	חלק פרופדו בעודפי הפרויקט (אלפי ₪)
זכרון יעקב 11	תל אביב	תמ"א 38/2	22	11	11	10	91%	89%	2025	65,000	63,190	27%	50%	2,993	9,638
מרים החשמונאית 22-24	תל אביב	תמ"א 38/2	30	15	15	10	67%	38%	2027	70,000	98,698	28%	50%	12,276	15,278
פראנקל 8	תל אביב	קומבינציה	8	-	8	7	88%	65%	2025	43,000	46,571	37%	100%	8,097	14,144
הרב חבה 23	רמת גן	תמ"א 38/2	24	8	16	16	100%	76%	2025	36,000	36,898	22%	100%	1,460	9,142
פינלס 10	תל אביב	תמ"א 38/2	26	11	15	10	67%	22%	2027	61,000	70,329	26%	50%	9,449	10,272
ארלוזרוב 5-7	בת ים	תמ"א 38/2	72	24	48	16	33%	2%	2027	27,000	144,006	27%	100%	38,647	38,031
סמאטס 20	תל אביב	תמ"א 38/2	29	15	14	5	36%	6%	2027	70,000	96,767	31%	50%	16,432	15,202
סה"כ			**211**	**84**	**127**	**74**	**58%**				**556,459**			**89,353**	**111,708**

*ראו הערת שוליים בשקופית 3.

פרויקטים לאחר החלטת ועדה (היתר בתנאים)*

פרויקט	עיר	סוג פרויקט	יח"ד להקמה	יח"ד קיימות	יח"ד לשיווק	צפי תחילת ביצוע	צפי סיום ביצוע	מחיר מכירה למ"ר (כולל מע"מ)	הכנסות חזויות (100%, אלפי ₪)	רווח גולמי חזוי (100%, אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מהכנסות	חלק פרופדו	חלק פרופדו ברווח הגולמי (אלפי ₪)	חלק פרופדו בעודפי הפרויקט (אלפי ₪)
בני הנביאים	רמת גן	תמ"א 38/2	36	12	24	2025	2028	33,000	68,689	19,031	28%	100%	19,031	20,022
זלוצ'יסטי 4	תל אביב	תמ"א 38/2	22	12	10	2025	2028	70,000	62,464	18,389	29%	50%	9,194	8,827
רמז 27	תל אביב	תמ"א 38/2	24	14	10	2025	2028	64,000	65,299	18,927	29%	50%	9,464	9,093
סוטין 10	תל אביב	תמ"א 38/2	22	12	9	2025	2028	67,000	68,060	22,462	33%	50%	11,231	10,631
הירקון 146	תל אביב	תמ"א 38/2	25	15	10	2025	2028	86,000	81,766	24,825	27%	50%	12,413	11,554
ליפסקי 11	תל אביב	תמ"א 38/2	27	15	12	2026	2029	62,000	87,770	27,580	28%	50%	13,790	12,476
קוסובסקי 36-38	תל אביב	תמ"א 38/2	52	24	28	2025	2028	61,000	135,813	39,238	26%	50%	19,619	18,829
זלוצ'יסטי 10	תל אביב	תמ"א 38/2	26	12	14	2026	2029	57,000	66,650	19,759	30%	50%	9,880	10,036

*ראו הערת שוליים בשקופית 3.

המשך

פרויקטים לאחר החלטת ועדה (היתר בתנאים)*

פרויקט	עיר	סוג פרויקט	יח"ד להקמה	יח"ד קיימות	יח"ד לשיווק	צפי תחילת ביצוע	צפי סיום ביצוע	מחיר מכירה למ"ר (כולל מע"מ)	הכנסות חזויות (100%, אלפי ₪)	רווח גולמי חזוי (100%, אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מהכנסות	חלק פרופדו	חלק פרופדו ברווח הגולמי (אלפי ש"ח)	חלק פרופדו בעודפי הפרויקט (אלפי ש"ח)
ז'בוטינסקי 15	גבעתיים	תמ"א 38/2	38	17	21	2025	2029	41,000	75,855	21,511	28%	100%	21,511	19,385
ז'בוטינסקי 99	תל אביב	תמ"א 38/2	28	12	16	2026	2029	58,000	77,577	20,847	27%	50%	10,424	11,051
רמז 24	תל אביב	תמ"א 38/2	28	16	12	2025	2028	62,000	62,558	15,445	25%	50%	7,722	8,214
בלוך 15	תל אביב	תמ"א 38/2	23	13	10	2026	2029	60,000	49,884	13,655	27%	50%	6,828	6,833
הלסינקי 17	תל אביב	תמ"א 38/2	24	13	11	2026	2029	59,000	72,769	23,063	32%	50%	11,532	11,230
בארי 5	תל אביב	תמ"א 38/2	41	24	17	2026	2029	62,000	101,831	29,435	29%	50%	14,717	13,656
המורד 3	גבעתיים	קומבינציה	9	4	5	2026	2028	57,000	25,773	5,291	21%	100%	5,291	6,902
הרב חבה 21	רמת גן	תמ"א 38/2	26	11	15	2026	2029	41,000	45,004	14,655	33%	100%	14,655	12,055
סה"כ			**451**	**226**	**224**				**1,147,762**	**334,113**			**197,301**	**190,793**

*ראו הערת שוליים בשקופית 3.

צבר הפרויקטים*

חלוקה לפי סטטוס

סטאטוס	מס' פרויקטים	יח"ד לשיווק	רווח גולמי שנותר להכיר (חלק פרופדו, אלפי ₪)	עודפי הפרויקטים (חלק פרופדו, אלפי ₪)
בביצוע	7	127	89,353	111,708
לאחר החלטת ועדה (היתר בתנאים)	16	224	197,301	190,793
בתכנון ו/או רישוי	32	2,907	1,071,727	1,334,858
סה"כ	**55**	**3,258**	**1,358,381**	**1,637,359**

*ראו הערת שוליים בשקופית 3.

propdo

תודה רבה

באתר החדש שלנו כבר ביקרתם?
www.propdo.com

נספחים

נספח א': פרויקטים בתכנון וייזום

פרויקטים בתכנון וייזום*

פרויקט	עיר	סוג פרויקט	יח"ד להקמה	יח"ד קיימות	יח"ד לשיווק	צפי תחילת ביצוע	צפי סיום ביצוע	מחיר מכירה למ"ר (כולל מע"מ)	הכנסות חזויות (100%, אלפי ₪)	רווח גולמי חזוי (100%, אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מהכנסות	חלק פרופדו	חלק פרופדו ברווח הגולמי (אלפי ₪)	חלק פרופדו בעודפי הפרויקט (אלפי ₪)
ד"ר סטופ	נתניה	פינוי בינוי	132	32	100	2026	2030	30,000	306,364	77,559	25%	100%	77,559	93,393
הרבי מבכרך 37	תל אביב	קומבינציה	37	20	17	2027	2031	67,000	85,500	21,297	25%	100%	21,297	24,942
שטריקר 11	תל אביב	תמ"א 38/2	18	8	10	2026	2029	62,000	55,242	14,202	26%	50%	7,101	7,465
פרופסור שור 25	תל אביב	תמ"א 38/2	27	13	14	2027	2030	63,000	63,465	16,339	26%	50%	8,170	8,147
רמברנדט 6	תל אביב	תמ"א 38/2	15	8	7	2026	2029	60,000	49,476	14,004	28%	50%	7,002	7,223
צביה לובטקין	תל אביב	פינוי בינוי	240	96	144	2027	2031	34,000	339,931	85,304	25%	100%	85,304	87,000
גביזון 7-5-3 הבושם 72- 74	תל אביב	פינוי בינוי	165	48	117	2028	2031	35,000	326,225	63,701	20%	100%	63,701	86,181
רש"י 22	תל אביב	קומבינציה	8	4	4	2027	2030	65,000	20,086	4,597	23%	100%	4,597	6,436
הרא"ה 239	רמת גן	תמ"א 38/2	23	9	14	2027	2030	37,000	35,452	9,604	27%	100%	9,604	9,885
בלוך 29	תל אביב	תמ"א 38/2	14	8	6	2027	2030	63,000	46,990	14,008	30%	50%	7,004	7,123
דוד ילין 3-1	תל אביב	תמ"א 38/2	29	16	13	2027	2030	63,000	86,279	25,127	29%	50%	12,564	12,208

המשך

*ראו הערת שוליים בשקופית 3.

פרויקטים בתכנון וייזום*

פרויקט	עיר	סוג פרויקט	יח"ד להקמה	יח"ד קיימות	יח"ד לשיווק	צפי תחילת ביצוע	צפי סיום ביצוע	מחיר מכירה למ"ר (כולל מע"מ)	הכנסות צפויות (100%, אלפי ₪)	רווח גולמי (100%, אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מהכנסות	חלק פרופדו	חלק פרופדו ברווח הגולמי	חלק פרופדו בעודפי הפרויקט (אלפי ש"ח)*
בילטמור 6	תל אביב	תמ"א 38/2	16	8	8	2027	2030	64,000	63,304	16,604	26%	50%	8,302	8,608
מתחם אילת 72-74	חולון	פינוי בינוי	154	36	118	2028	2031	24,000	347,147	64,336	19%	50%	32,168	43,552
מתחם העם הצרפתי	רמת גן	פינוי בינוי	63	29	34	2029	2032	35,000	176,600	43,819	25%	50%	21,910	24,713
חובבי ציון 12-14	פתח תקווה	קומבינציה	30	9	21	2026	2029	34,000	53,218	11,140	21%	100%	11,140	14,099
הגדוד העברי 20+22	בת ים	חלופת שקד	50	32	18	2027	2030	34,000	80,028	20,910	26%	100%	20,910	22,316
אמיר 1-5	רמת גן	פינוי בינוי	56	20	36	2027	2030	41,000	114,255	29,231	26%	100%	29,231	31,448
מעפילי אגוז 71	תל אביב	פינוי בינוי	36	14	22	2028	2031	35,000	67,805	23,040	34%	100%	23,040	20,497
גורדון 39	גבעתיים	חלופת שקד	20	9	11	2029	2032	33,000	44,846	12,915	29%	100%	12,915	14,534
אוליפנט 9	תל אביב	חלופת שקד	25	16	9	2029	2032	68,000	39,791	13,059	33%	100%	13,059	10,251
קינג ג'ורג' 68	תל אביב	חלופת שקד	23	18	5	2029	2032	69,000	35,388	12,794	36%	100%	12,794	9,211

המשך

*ראו הערת שוליים בשקופית 3.

פרויקטים בתכנון וייזום*

פרויקט	עיר	סוג פרויקט	יח"ד להקמה	יח"ד קיימות	יח"ד לשיווק	צפי תחילת ביצוע	צפי סיום ביצוע	מחיר מכירה למ"ר (כולל מע"מ)	הכנסות חזויות (100%, אלפי ₪)	רווח גולמי (100%, אלפי ₪)	שיעור רווח גולמי מהכנסות	חלק פרופדו	חלק פרופדו ברווח הגולמי (אלפי ₪)	חלק פרופדו בעודפי הפרויקט (אלפי ₪)
מתחם הרימון	רמת גן	פינוי בינוי	174	67	107	2029	2032	34,000	431,221	86,214	20%	50%	43,107	54,010
אנטיגונוס 3	תל אביב	תמ"א 38/2	22	11	11	2027	2030	63,000	63,384	16,167	26%	50%	8,084	9,075
פינסק, פתח תקווה	פתח תקווה	תמ"א 38/2	53	16	37	2030	2033	27,000	68,746	19,440	28%	100%	19,440	17,746
הדגנים	גבעתיים	תמ"א 38/2	55	23	32	2028	2031	46,000	95,037	28,979	30%	100%	28,979	27,037
דניאל 28	בת-ים	חלופת שקד	26	9	17	2029	2032	32,000	36,812	10,982	30%	100%	10,982	9,883
אלי כהן	הרצליה	תמ"א 38/2	47	18	29	2028	2031	36,000	107,836	32,694	30%	50%	16,347	17,215
בכור שטרית	נתניה	פינוי בינוי	92	24	68	2030	2033	25,000	223,145	40,033	18%	50%	20,017	28,958
שד' ירושלים	קריית ים	פינוי בינוי	1,240	200	1,040	2030	2033	18,000	1,233,077	278,696	23%	100%	278,696	338,829
אנטוקולסקי 13	תל אביב	תמ"א 38/2	18	8	10	2032	2035	57,000	51,220	14,611	29%	50%	7,306	7,381
בן גוריון**	רמת גן	פינוי בינוי	84	24	60	2030	2033	36,000	174,000	27,000	16%	100%	27,000	49,050
שני אליהו**	אשקלון	פינוי בינוי	896	128	768	2030	2033	19,000	816,000	122,400	15%	100%	122,400	226,440
סה"כ			**3,888**	**981**	**2,907**				**5,737,870**	**1,270,806**			**1,071,727**	**1,334,858**

*ראו הערת שוליים בשקופית 3. **שני הפרויקטים נמצאים בשלב חתימות מתקדם, טרם רוב חוקי.

נספח ב': פרויקטים נבחרים

*הנתונים בנספח מתייחסים ל-100%. עלויות מתייחסות לעלות המכר. חלק מהרווחים כוללים רווח גולמי שהוכר בדוחות הכספיים. הכל בכפוף לאמור בשקופית 2.

מוזיר 12, ת"א – אוכלס

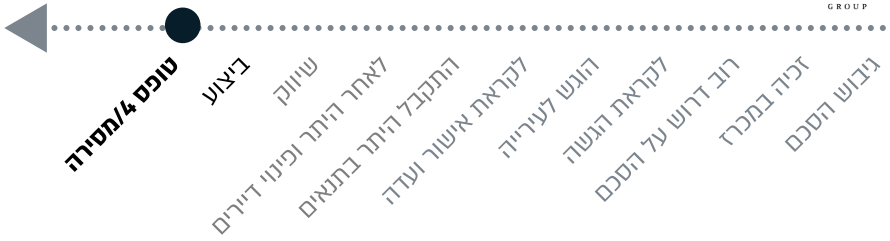
תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש)

סה"כ יח'	25
יח' קיימות	13
יח' לשיווק	12
מועד עליה לקרקע	2022

צפי הכנסות	59,186 אלפי ש"ח
צפי עלויות	43,110 אלפי ש"ח
צפי רווח גולמי	15,875 אלפי ש"ח
שיעור רווח גולמי	27%

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

YOSHPE GROUP



זכרון יעקב 11, ת"א

תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש)

סה"כ יח'	22
יח' קיימות	11
יח' לשיווק	11
מועד עליה לקרקע	2023

צפי הכנסות	63,190 אלפי ש"ח
צפי עלויות	45,994 אלפי ש"ח
צפי רווח גולמי	17,196 אלפי ש"ח
שיעור רווח גולמי	27%

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

YOSHPE GROUP

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

מרים החשמונאית 22-24, ת"א

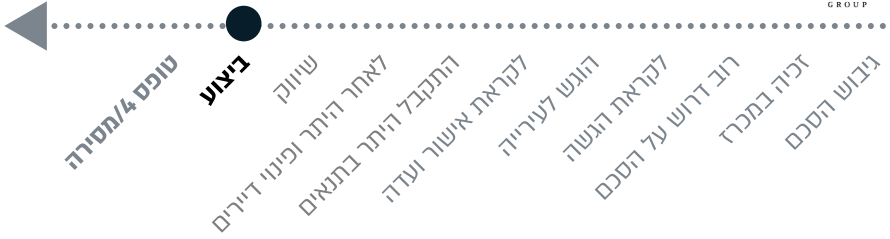
תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש)

סה"כ יח'	30
יח' קיימות	15
יח' לשיווק	15
מועד עליה לקרקע	2024

צפי הכנסות	98,698 אלפי ש"ח
צפי עלויות	70,686 אלפי ש"ח
צפי רווח גולמי	28,012 אלפי ש"ח
שיעור רווח גולמי	28%

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

YOSHPE GROUP



פינלס 10, ת"א

תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש)

סה"כ יח'	26
יח' קיימות	11
יח' לשיווק	15
מועד צפוי לעליה לקרקע	2024

צפי הכנסות	70,329 אלפי ש"ח
צפי עלויות	52,276 אלפי ש"ח
צפי רווח גולמי	18,053 אלפי ש"ח
שיעור רווח גולמי	26%

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

YOSHPE GROUP

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

סמאטס 20, ת"א

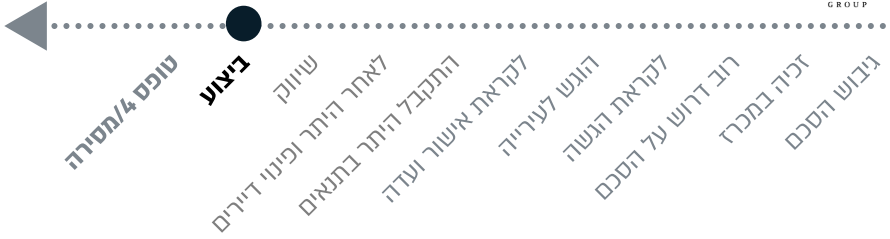
תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש)

סה"כ יח'	29
יח' קיימות	15
יח' לשיווק	14
מועד צפוי לעליה לקרקע	2025

צפי הכנסות	96,767 אלפי ש"ח
צפי עלויות	66,276 אלפי ש"ח
צפי רווח גולמי	30,491 אלפי ש"ח
שיעור רווח גולמי	31.5%

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

YOSHPE GROUP



ארלוזורוב 5-7 בת-ים

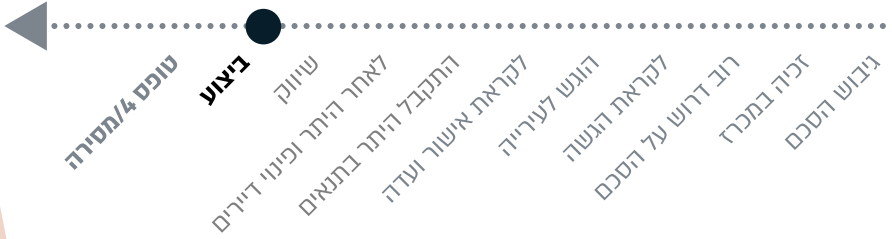
תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש)

סה"כ יח'	72
יח' קיימות	24
יח' לשיווק	48
מועד צפוי לעליה לקרקע	2024

צפי הכנסות	144,006 אלפי ש"ח
צפי עלויות	105,359 אלפי ש"ח
צפי רווח גולמי	38,647 אלפי ש"ח
שיעור רווח גולמי	27%

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

GLM ישראל
בונים לך בית



צביה לובטקין, 32-38 תל אביב

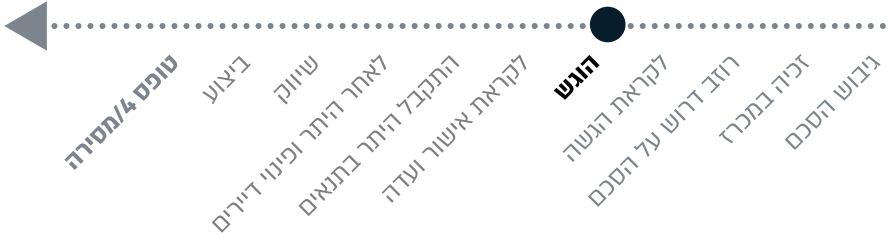
פינוי בינוי

סה"כ יח'	240
יח' קיימות	96
יח' לשיווק	144
מועד צפוי לעליה לקרקע	2027

צפי הכנסות	339,931 אלפי ש"ח
צפי עלויות	254,627 אלפי ש"ח
צפי רווח גולמי	85,304 אלפי ש"ח
שיעור רווח גולמי	25%

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

GLM ישראל
בונים לך בית



גביזון-הבושם, תל אביב

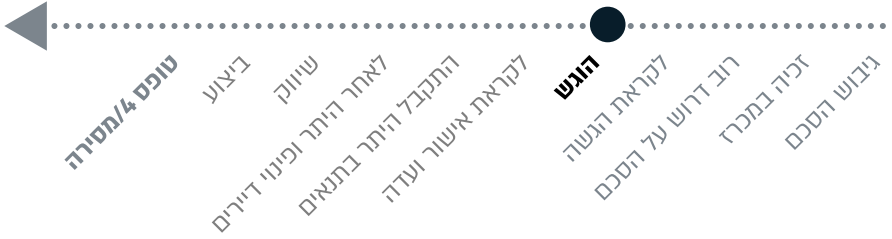
פינוי בינוי

סה"כ יח'	165
יח' קיימות	48 להריסה ו-64 לחיזוק
יח' לשיווק	117
מועד צפוי לעליה לקרקע	2028

צפי הכנסות	326,225 אלפי ש"ח
צפי עלויות	262,524 אלפי ש"ח
צפי רווח גולמי	63,701 אלפי ש"ח
שיעור רווח גולמי	20%

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

רום-דוראל
מקבוצת פרופדו



דר' סטוף 4, נתניה

פינוי בינוי

סה"כ יח'	132
יח' קיימות	32
יח' לשיווק	100
מועד צפוי לעליה לקרקע	2026

צפי הכנסות	306,364 אלפי ש"ח
צפי עלויות	228,805 אלפי ש"ח
צפי רווח גולמי	77,559 אלפי ש"ח
שיעור רווח גולמי	25%

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

NEWTOWN
פנים חדשות לעיר

- גיבוש הסכם
- זכיה במכרז
- רוב דרוש על הסכם
- הגשה
- מתן תוקף לתב"ע
- **לקראת אישור ועדה**
- התקבל היתר בתנאים
- לאחר היתר ופינוי דיירים
- שיווק
- ביצוע
- **טופס 4/מסירה**

זלוציסטי 4, ת"א

תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש)

סה"כ יח'	22
יח' קיימות	12
יח' לשיווק	10
מועד צפוי לעליה לקרקע	2025

צפי הכנסות	62,464 אלפי ש"ח
צפי עלויות	44,075 אלפי ש"ח
צפי רווח גולמי	18,389 אלפי ש"ח
שיעור רווח גולמי	29%

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

YOSHPE GROUP

סוטין 10, ת"א

תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש)

סה"כ יח'	22
יח' קיימות	12
יח' לשיווק	10
מועד צפוי לעליה לקרקע	2025

צפי הכנסות	68,060 אלפי ש"ח
צפי עלויות	45,598 אלפי ש"ח
צפי רווח גולמי	22,462 אלפי ש"ח
שיעור רווח גולמי	33%

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

YOSHPE GROUP

בני הנביאים 20, ר"ג

תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש)

סה"כ יח'	36
יח' קיימות	12
יח' לשיווק	24
מועד צפוי לעליה לקרקע	2025

צפי הכנסות	68,688 אלפי ש"ח
צפי עלויות	49,658 אלפי ש"ח
צפי רווח גולמי	19,030 אלפי ש"ח
שיעור רווח גולמי	28%

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

NEWTOWN

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

הרבי מבכרך 37, תל אביב

קומבינציה

סה"כ יח'	37
יח' קיימות	20
יח' לשיווק	17
מועד צפוי לעליה לקרקע	2027

צפי הכנסות	85,500 אלפי ש"ח
צפי עלויות	64,203 אלפי ש"ח
צפי רווח גולמי	21,297 אלפי ש"ח
שיעור רווח גולמי	25%

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

GLM ישראל
בונים לך בית

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

ז'בוטינסקי 15, גבעתיים

תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש)

סה"כ יח'	38
יח' קיימות	17
יח' לשיווק	21
מועד צפוי לעליה לקרקע	2025

צפי הכנסות	75,855 אלפי ש"ח
צפי עלויות	54,344 אלפי ש"ח
צפי רווח גולמי	21,511 אלפי ש"ח
שיעור רווח גולמי	28%

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

GLM ישראל
בונים לך בית

ליפסקי 11, ת"א

תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש)

סה"כ יח'	27
יח' קיימות	15
יח' לשיווק	12
מועד צפוי לעליה לקרקע	2026

צפי הכנסות	87,770 אלפי ש"ח
צפי עלויות	60,190 אלפי ש"ח
צפי רווח גולמי	27,580 אלפי ש"ח
שיעור רווח גולמי	31%

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

YOSHPE GROUP

הירקון 146, ת"א

תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש)

סה"כ יח'	25
יח' קיימות	15
יח' לשיווק	10
מועד צפוי לעליה לקרקע	2025

צפי הכנסות	81,766 אלפי ש"ח
צפי עלויות	56,942 אלפי ש"ח
צפי רווח גולמי	24,825 אלפי ש"ח
שיעור רווח גולמי	30%

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

YOSHPE GROUP

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

קוסובסקי 36-38, ת"א

תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש)

סה"כ יח'	52
יח' קיימות	24
יח' לשיווק	28
מועד צפוי לעליה לקרקע	2025

צפי הכנסות	135,813 אלפי ש"ח
צפי עלויות	96,575 אלפי ש"ח
צפי רווח גולמי	39,238 אלפי ש"ח
שיעור רווח גולמי	29%

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

YOSHPE GROUP

ז'בוטינסקי 99, ת"א

תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש)

סה"כ יח'	28
יח' קיימות	12
יח' לשיווק	16
מועד צפוי לעליה לקרקע	2026

צפי הכנסות	77,577 אלפי ש"ח
צפי עלויות	56,730 אלפי ש"ח
צפי רווח גולמי	20,847 אלפי ש"ח
שיעור רווח גולמי	27%

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

YOSHPE GROUP

שדרות ירושלים, קריית ים

פינוי בינוי

סה"כ יח'	1,240	**צפי הכנסות**	1,233,077 אלפי ש"ח
יח' קיימות	200	**צפי עלויות**	954,381 אלפי ש"ח
יח' לשיווק	1,040	**צפי רווח גולמי**	278,969 אלפי ש"ח
מועד צפוי לעליה לקרקע	2030	**שיעור רווח גולמי**	23%

הפרויקט מוחזק תחת קבוצת רום (חלק פרופדו בשרשור 60%)

רום-דוראל
מקבוצת פרופדו

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

*הנתונים ב-100%. כפוף לאמור בשקופית 2.

רמז 27, ת"א

תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש)

סה"כ יח'	24	**צפי הכנסות**	65,299 אלפי ש"ח
יח' קיימות	14	**צפי עלויות**	46,372 אלפי ש"ח
יח' לשיווק	10	**צפי רווח גולמי**	18,927 אלפי ש"ח
מועד צפוי לעליה לקרקע	2025	**שיעור רווח גולמי**	29%

הפרויקט מוחזק תחת קבוצת יושפה, המוחזקת ע"י פרופדו קרסו בע"מ
(חלק חברה בשרשור 24.5%)

YOSHPE GROUP

מתחם אמיר 1-5 רמת גן

פינוי בינוי

סה"כ יח'	56	**צפי הכנסות**	114,255 אלפי ש"ח
יח' קיימות	20	**צפי עלויות**	85,024 אלפי ש"ח
יח' לשיווק	36	**צפי רווח גולמי**	29,231 אלפי ש"ח
מועד צפוי לעליה לקרקע	2027	**שיעור רווח גולמי**	26%

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

GLM ישראל בונים לך בית

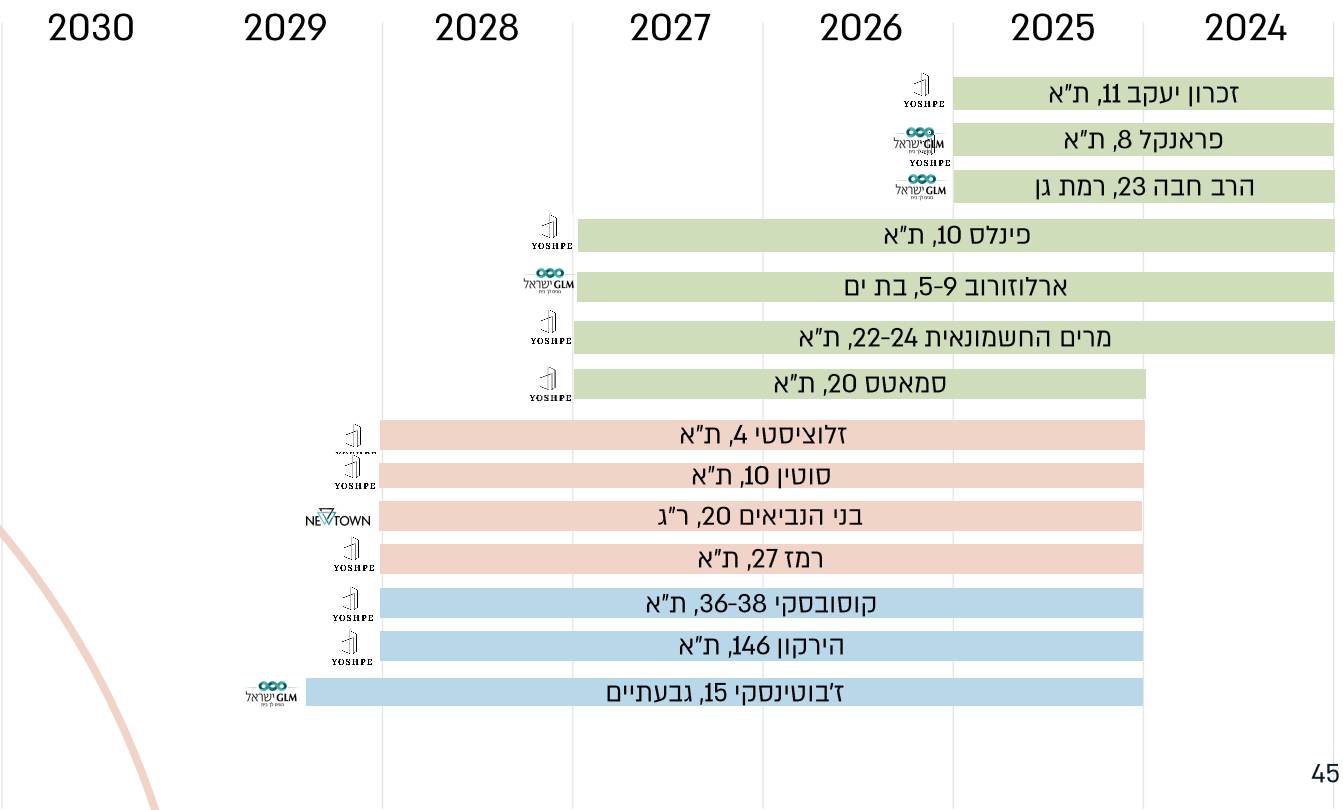
- גיבוש הסכם
- זכיה במכרז
- רוב דרוש על הסכם
- **לקראת הגשה**
- הוגש
- לקראת אישור ועדה
- התקבל היתר בתנאים
- לאחר היתר ופינוי דיירים
- שיווק
- ביצוע
- **טופס 4/מסירה**

נספח ג': גאנט הפרויקטים

*כפוף לאמור בשקופית 2.

גאנט פרויקטים

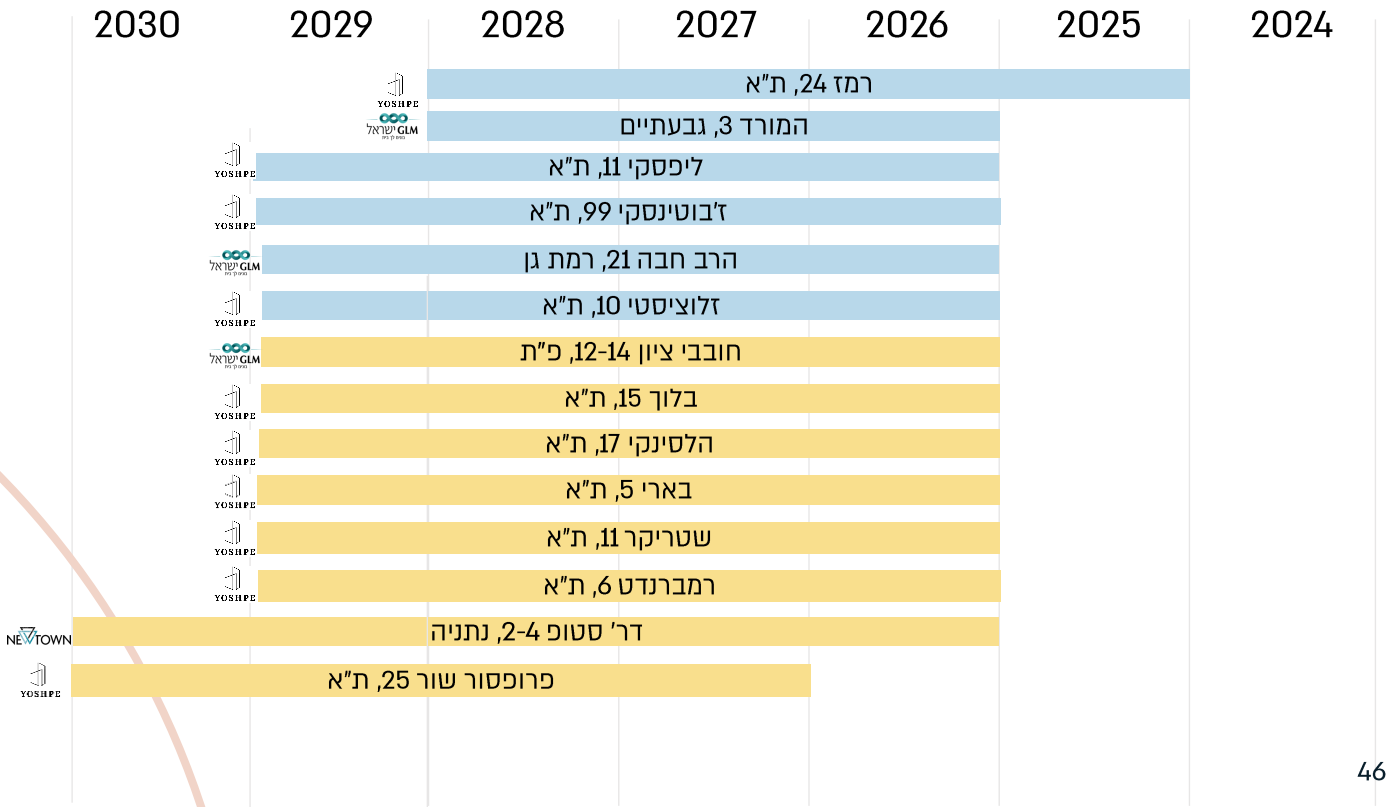
פרויקט בביצוע | ערב ביצוע | לאחר קבלת החלטת ועדה (היתר בתנאים)



גאנט פרויקטים

לקראת הגשה/הוגש לועדה

לאחר קבלת החלטת ועדה (היתר בתנאים)



גאנט פרויקטים

בתכנון ו/או רישוי