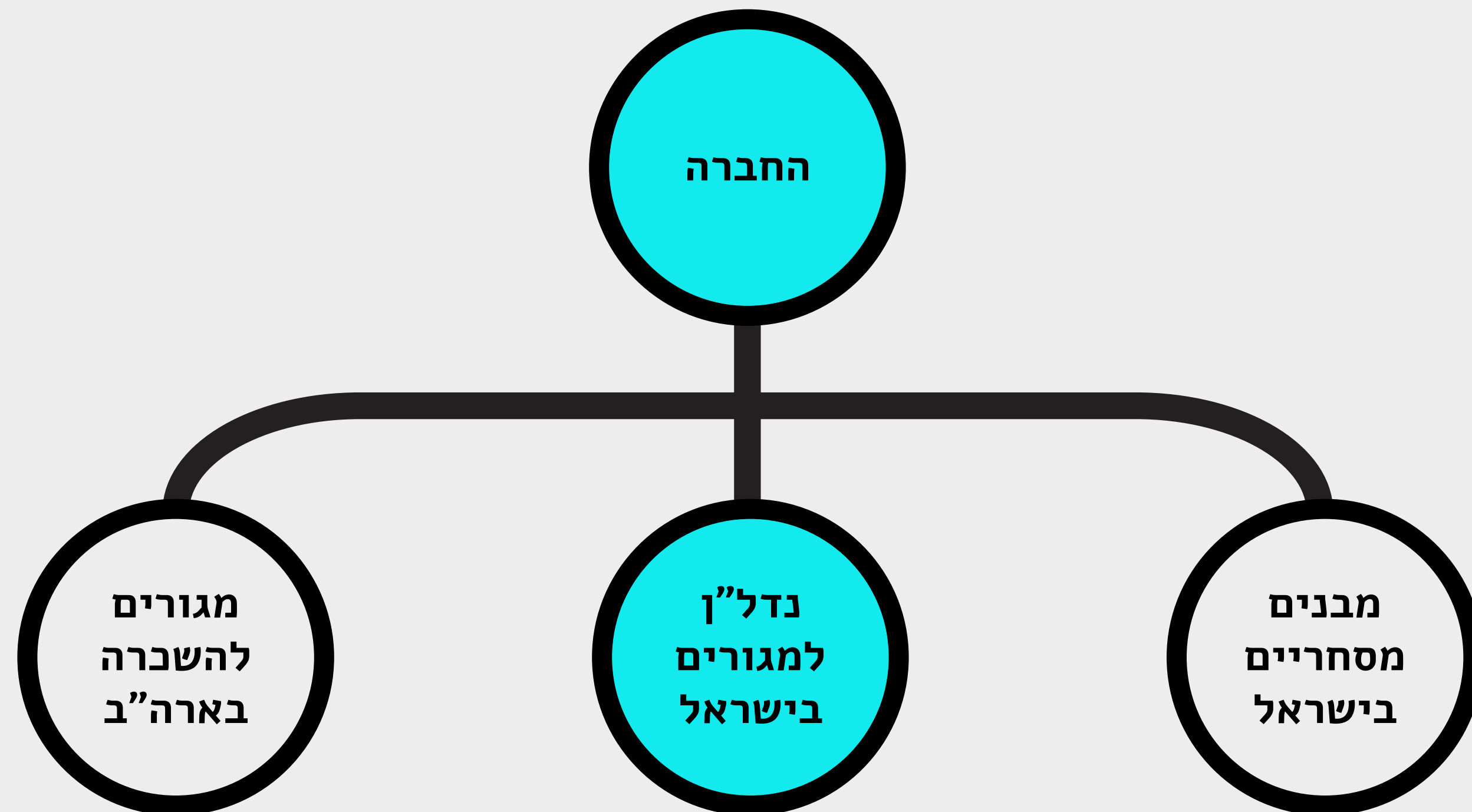




- המצגת אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, ונועדה אך ורק למסירת מידע למשקיעים.
- מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח - 1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים של פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ ("החברה") המתייחסים לאירועים 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.

- הקבוצה פעילה למעלה מ-25 שנים בענף הנדל"ן במהלכן ביצעה עשרות פרויקטים עם למעלה מ-3,000 יחידות דיור ומרכזים מסחריים פעילים
- תחומי הפעילות: נדל"ן למגורים בישראל (עיקר הפעילות); מבנים מסחריים בישראל; מגורים להשכרה בארה"ב
- נכון ליום 31.12.2017 לחברה הון עצמי של כ-326 מיליון ש"ח (כתוצאה מיישום לראשונה של תקן 15, ביום 1.1.2018 יגדל ההון העצמי לסך של כ-461 מיליון ש"ח*)
- בין השנים 2018-2022 צפויה החברה להכיר בהכנסות ממכירת דירות בהיקף מוערך של כ-4,467 מיליון ש"ח וברווח גולמי מוערך של כ-732 מיליון ש"ח*.
- כיום לחברה 1,623 יח"ד בשיווק מתוכן נכון ליום 31.3.2018 נמכרו 1,190 יח"ד (כ-73%).



נדל"ן למגורים בישראל

- כל הפרויקטים שבבעלות החברה ממוקמים באזורי ביקוש.
- הרחבת הפיזור הגיאוגרפי מתבצעת באופן מבוקר, תוך שאיפה לייצר מוניטין בערים בהן פועלת החברה וחיזוק המותג בקרב הרוכשים הפוטנציאליים.
- ערי הפעילות נבחרות בהתאם לריכוז קהל היעד – מעמד ביניים ומשפרי דיור.

מס' יחידות שנמכרו	סך יח"ד בשיווק	
4	5	גן נחום החדשה
93	93	באר יעקב 228 יח"ד
300	301	ראש העין
61	154	חיפה שלב א'
172	216	רקפות
174	357	רמלה 201
219	327	רמלה 203
167	170	נתניה
1,190	1,623	



- הפרויקט כולל 2 מגדלים בני 27 קומות כ"א מעל קומת קרקע
- יחידות בפרויקט: 216 יחידות דיור
- יחידות שנמכרו: 172 יחידות דיור
- היקף הכנסות מוערך: כ- 294.5 מיליון ש"ח
- רווח גולמי מוערך: כ-46 מיליון ש"ח
- שיעור הרווח הגולמי המוערך: כ-16%
- חלק החברה: 100%
- צפי מסירה: שנת 2019
- סך עודפים מוערכים: כ-71 מיליון ש"ח (המורכבים מרווח גולמי מוערך של כ-46 מיליון ש"ח ובתוספת הון עצמי של כ-25 מיליון ש"ח)
- העודפים בפרויקט זה משועבדים לטובת אג"ח (סדרה י')



- הפרויקט כולל 3 בניינים בני 22 קומות כל אחד מעל קומת קרקע
- יחידות בפרויקט: 327 יחידות דיור
- יחידות שנמכרו: 219 יחידות דיור
- היקף הכנסות מוערך: כ-364 מיליון ש"ח
- רווח גולמי מוערך: כ-46 מיליון ש"ח
- שיעור הרווח הגולמי המוערך: כ-13%
- חלק החברה: 100%
- צפי מסירה: שנת 2020
- 274 מהדירות בפרויקט ימכרו במסגרת מחיר למשתכן במחיר של כ-1.2 מיליון ש"ח לדירה ממוצעת (10,258 ש"ח למ"ר צמוד למדד תשומות הבניה). יתר הדירות בפרויקט ימכרו בשוק החופשי
- סך עודפים מוערכים: כ-77 מיליון ש"ח (המורכבים מרווח גולמי מוערך של כ-46 מיליון ש"ח ובתוספת הון עצמי מוערך של כ-31 מיליון)
- העודפים בפרויקט זה משועבדים לטובת אג"ח (סדרה י')



- הפרויקט כולל 2 מגדלים בני 19 קומות כ"א
- יחידות בפרויקט: 170 יחידות דיור
- יחידות שנמכרו: 167 יחידות דיור
- היקף הכנסות צפוי: כ-234 מיליון ש"ח
- רווח גולמי צפוי: כ-56.5 מיליון ש"ח
- שיעור הרווח הגולמי הצפוי: כ-24%
- חלק החברה: 100%
- צפי למסירה: דצמבר 2018
- סך עודפים צפויים: כ-79 מיליון ש"ח
- העודפים בפרויקט זה משועבדים לטובת אג"ח (סדרה ח')

מגדלי פרשקובסקי בשכונת נווה שאנן (ליד הטכניון) בחיפה



הפרויקט יכלול 4 מגדלים בני 16 קומות ו-6 בניינים בני 8 קומות



- יחידות בפרויקט: 358 יחידות דיור (חלק החברה)
- יחידות שנמכרו: 61 יחידות דיור
- שיעור החתמות: כ-126 דיירים מתוך 126 מפונים
- היקף הכנסות מוערך: כ-554 מיליון
- רווח גולמי מוערך: כ-76 מיליון ש"ח
- שיעור הרווח הגולמי המוערך: כ-14%
- חלק החברה: 100%
- צפי למסירה: בין השנים 2020-2021
- לפרויקט תב"ע מאושרת והיתר בנייה לשלב א' הכולל 214 יח"ד (מתוכן חלק החברה – 154 יח"ד)
- המתחם הוכרז כמתחם "פינוי ובינוי" לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965

פרויקט בתבנון – "מחיר למשתכן" – הרצליה (*)



- הפרויקט צפוי לכלול 10 בניינים
- יחידות בפרויקט: 430 יחידות דיור (בכפוף להגדלת היחידות בהתאם להקלה במכרז, כיום 350 יח"ד)
- היקף הכנסות מוערך: כ-840 מיליון ש"ח
- רווח גולמי מוערך: כ-131 מיליון ש"ח
- שיעור הרווח הגולמי המוערך: כ-16%
- חלק החברה: 100%
- צפי מסירה: שנת 2020
- 80% מהדירות בפרויקט ימכרו במסגרת מחיר למשתכן במחיר של כ-1.8 מיליון ש"ח לדירה ממוצעת (17,052 ש"ח למ"ר צמוד למדד תשומות הבניה). יתר הדירות בפרויקט ימכרו בשוק החופשי



- הפרויקט כולל 3 בניינים
- יחידות בפרויקט: 357 יחידות דיור
- יחידות שנמכרו: 174 יחידות דיור
- היקף הכנסות מוערך: כ-408 מיליון ש"ח
- רווח גולמי מוערך: כ-50 מיליון ש"ח
- שיעור הרווח הגולמי המוערך: כ-12%
- חלק החברה: 100%
- צפי מסירה: שנים 2020-2021
- 298 מהדירות בפרויקט ימכרו במסגרת מחיר למשתכן במחיר של כ-1.2 מיליון ש"ח לדירה ממוצעת (10,129 ש"ח למ"ר צמוד למדד תשומות הבניה). יתר הדירות בפרויקט ימכרו בשוק החופשי
- העודפים הצפויים בגין הפרויקט בסך של כ-86 מיליון ש"ח ישועבדו לטובת סדרת אג"ח החדשה (סדרה יא')

מבנים מסחריים בישראל



- החברה מחזיקה באמצעות חברת בת כ- 25% בפרויקט. שווי הפרויקט בספרי החברה כ- 68 מ' ש נכון ליום 31.12.17
- השותפים בפרויקט הינם: יוחננוף - 25% ומניבים קרן ריט 50%

הפרויקט כולל מס' שלבים:

- א-** כ- 16,000 מ"ר מסחר ב- 2 קומות (כ-12,000 מ"ר לשיווק) ו- 2,700 מ"ר משרדים בקומה ראשונה. כ- 79% מהשטחים בשלב זה מושכרים מתוכם כ-5,000 מ"ר בקומת הקרקע וכ- 2,700 מ"ר בקומה ראשונה ל-20 שנה ליוחננוף. בגין שלב זה התקבל טופס 4 בחודש נובמבר 2016
- ב-** בנין משרדים עם כ- 13,500 מ"ר בקומות ב'- ו'. התקבל טופס 4 לחלק מהקומות (כ- 59% מהשטחים בשלב זה מושכרים)
- ג-** תחנת רכבת עם כ-2,000 מ"ר מסחר - עתידי



- מרכז מסחרי של כ- 2,000 מ"ר
- העסקה המשותפת מחזיקה בנכס ביחס של 90% לחברת הבת ו-10% לשותף
- הפרויקט צפוי להניב הכנסות שכירות של כ-2.1 מיליון ש"ח בשנה
- בחודש יוני 2017 התקבל טופס 4
- נכון לחודש 4/2018 הושכרו כ-94% מהשטחים

מגורים להשכרה בארה"ב

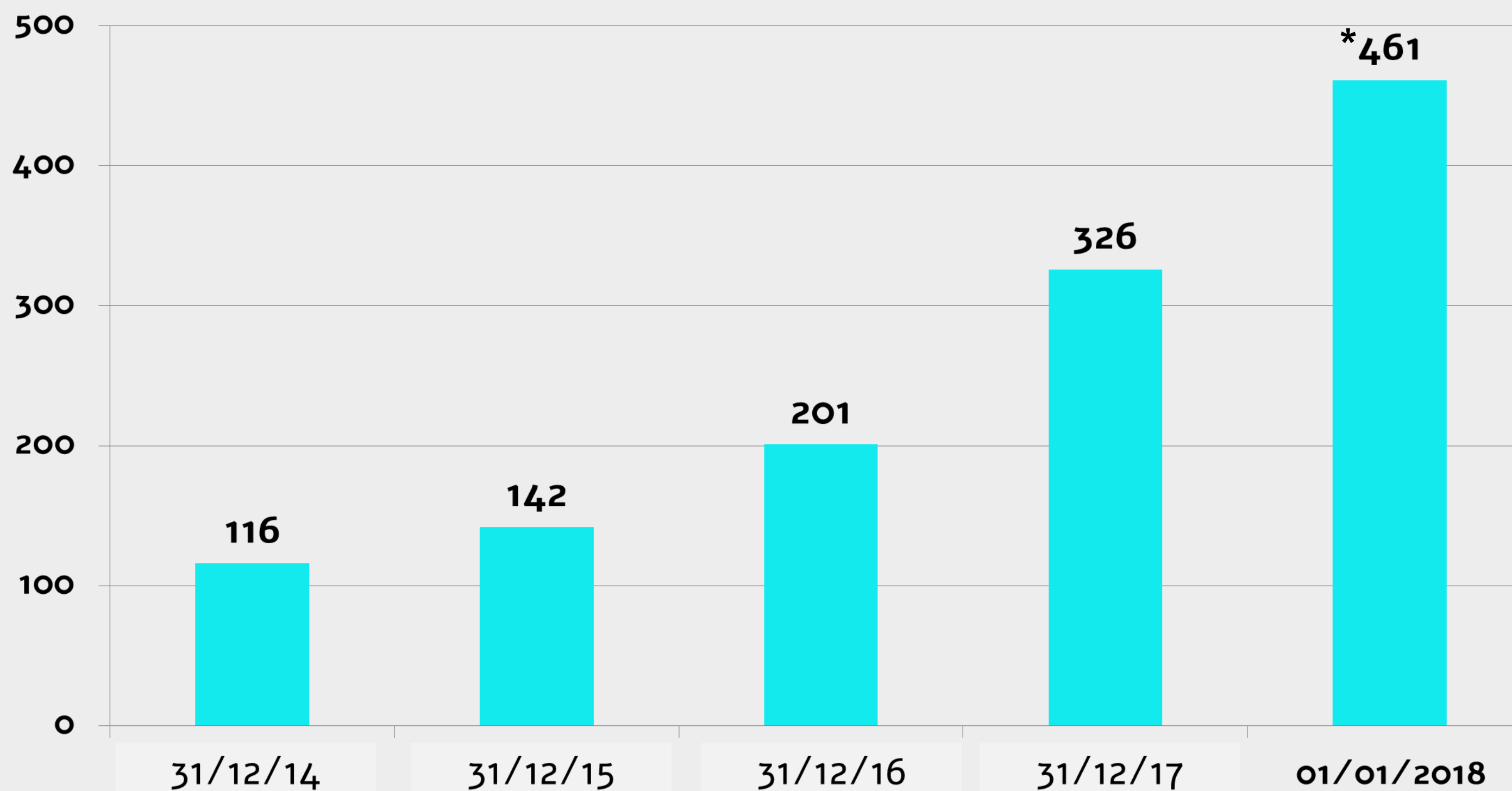
- החברה (באמצעות חברת בת) מחזיקה 535 יח"ד ב-5 מתחמים בפלורידה, ארה"ב אותם רכשה במהלך 5 השנים האחרונות בעלות כוללת של כ-32 מיליון דולר
- השווי הכולל של 535 היחידות עומד על כ-53.5 מיליון \$
- כנגד הנכסים לחברה הלוואות בסך כולל של כ-33 מיליון \$
- נכון לחודש ינואר 2018 שיעור התפוסה עומד על כ-98%
- ההכנסה התפעולית במונחים (NOI) שנתיים עומדת על כ-3.4 מיליון \$

לשנת 2016	לשנת 2017	
286,243	924,344	סה"כ הכנסות
(219,515)	(679,279)	סה"כ עלויות והוצאות
66,728	245,065	רווח גולמי
32,250	34,479	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(30,931)	(29,978)	הוצאות מכירה ושיווק, הנה"כ ואחרות
68,047	249,566	רווח מפעולות רגילות
(8,686)	(10,394)	הוצאות מימון, נטו
(81)	(143)	הפסדי חברות כלולות המטופלות בשיטת השווי המאזני
59,280	239,029	רווח נקי לפני מיסים על ההכנסה
(17,509)	(52,915)	מיסים על ההכנסה
41,771	186,114	רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
(513)	(6,021)	מרכיבים של הפסד כולל אחר
41,258	180,093	רווח כולל אחר המיוחס לבעלי המניות של החברה

נתונים מתוך הדוחות הכספיים – מאזן מאוחד

31/12/2017 אלפי ש"ח	התחייבויות שוטפות
570,556	אשראי מתאגידים בנקאיים
246,754	חלויות שוטפות של אגרות חוב, נטו
157,246	ספקים וזכאים אחרים
625,553	מקדמות מרוכשי דירות
1,600,109	סה"כ התחייבויות שוטפות
	התחייבויות שאינן שוטפות
114,028	תאגידים בנקאיים
25,295	התחייבויות שאינן שוטפות אחרות
139,323	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
	הון עצמי
62,686	הון מניות, קרנות ופרמיה
263,376	יתרת רווח
326,062	סה"כ הון עצמי
2,065,494	סה"כ התחייבויות והון עצמי

31/12/2017 אלפי ש"ח	נכסים שוטפים
161,628	מזומנים ושווי מזומנים
214,752	פקדונות וחשבונות בנק מיועדים
49,902	חייבים אחרים
1,261,223	מלאי בניינים בהקמה למכירה
20,885	מלאי דירות
1,708,390	סה"כ נכסים שוטפים
	נכסים שאינם שוטפים
5,919	מלאי מקרקעין לבנייה וקרקעות
299,326	נדל"ן להשקעה
1,961	השקעות בחברות כלולות המטופלות בשיטת השווי המאזני
34,559	רכוש קבוע, נטו
15,339	מסים נדחים
357,104	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
2,065,494	סה"כ נכסים



הערות	יתרת העודפים הצפויה בפרויקטים (מיליוני ש"ח)	פרויקטים משועבדים	היקף הסדרה (מיליוני ש"ח)	סדרת אג"ח
מתוך 170 יח"ד בשיווק בנתניה, 167 יח"ד מכורות	78.6	נתניה	47.25	סדרה ח'
מתוך 216 יח"ד ברקפות, 172 יח"ד מכורות מתוך 327 יח"ד ברמלה 203, 219 יח"ד מכורות	148.1	רקפות ורמלה 203	100	סדרה י'

פרשקובסקי

ריכוז פרויקטים-הערכת החברה בדבר מסירות ועודפים צפויים (*)

צפי למסירה	שיעור הרווח הגולמי הצפוי	סך עודפים צפויים	יתרת הון עצמי לשחרור	רווח גולמי צפוי	עלויות צפויות	הכנסות צפויות	מספר יחידות מכורות ל- 31.3.2018	יח"ד להכרה		
יונ-18	31%	12.3	7.5	4.8	10.7	15.5	4	5		גן נחום החדשה (ביקל) - שלבים א'-ד'
אפר-18	29%	70.4	24.0	46.4	114.4	160.8	93	93		באר יעקב 228 יח"ד שלבים א'-ד'
יונ-18	27%	149.3	42.0	107.3	289.5	396.8	300	301		ראש העין בניינים 1-16
דצמ-18	24%	78.6	22.2	56.4	177.3	233.7	167	170		נתניה
דצמ-19	16%	71.0	25.0	46.0	248.5	294.5	172	216		רקפות ראשון לציון
מרץ-21	13%	75.5	44.0	31.5	207.5	239.0	61	154		חיפה שלב א'
מרץ-20	13%	77.1	31.0	46.1	317.7	363.8	219	327		רמלה משתכן מגרש 203
מרץ-21	12%	86.6	36.0	50.6	358.0	408.6	174	357		רמלה משתכן מגרש 201
דצמ-20	16%	195.4	64.6	130.8	709.6	840.4	טרם החל השיווק	430		הרצליה משתכן 423
יונ-21	14%	84.5	22.0	62.5	386.0	448.5	טרם החל השיווק	308		רמלה 206-207
דצמ-21	14%	45.0	0.0	45.0	270.0	315.0	טרם החל השיווק	204		חיפה שלבים ב'-ג'
יונ-22	14%	55.3	15.3	40.0	243.0	283.0	טרם החל השיווק	194**		נווה דורון
יונ-22	14%	85.4	20.4	65.0	403.0	468.0	טרם החל השיווק	321**		נצר סירני
	16%	1,086.4	354.0	732.4	3,735.2	4,467.6	1,190	3,080		סה"כ

- החברה מציגה רווחיות באופן עקבי בחמש השנים האחרונות
- החברה מציגה גידול בהון העצמי שעומד נכון ליום 31.12.2017 על כ-326 מיליון ש"ח, (שצפוי לגדול ל-461 מיליון ש"ח* עם היישום של תקן 15 ב-1.1.2018)
- בשנים 2018-2022 צפויה החברה להכיר בהכנסות ממכירת דירות בהיקף מוערך של כ-4,467 מיליוני ש"ח וברווח גולמי מוערך של כ-732 מיליון ש"ח*
- לחברה הנהלה המתמחה בתחום הנדל"ן
- החברה ממשיכה להתמקד בתחום הנדל"ן למגורים באזורי הביקוש בישראל ולפתח לצידה גם את תחום הנדל"ן המניב