



מצגת פעילות חברה

דצמבר 2020

מצגת זו נערכה בחודש דצמבר 2020 על ידי רוטשטיין נדל"ן בע"מ ("החברה")

להעריכם מראש ושאינם בשליטת החברה או חברות אחרות בקבוצה כגון, צפי החברה בקשר עם כמות יחידות הדיור ו/או השטחים הבנויים ו/או ההכנסות, העלויות והרווח הגולמי הצפוי מכל פרויקט ו/או נתונים עסקיים אחרים בפרויקטים המתוארים במצגת, קבלת אישורים הנדרשים לפי דין, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדלן בפרט ו/או מצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט. השפעות משבר הקורונה והשלכותיו על פעילות החברה ותוצאותיה הכספיות, בהתאם למפורט בסעיף 1 לחלק א' (עדכון תיאור עסקי החברה) בדוח הרבעוני של החברה לרבעון השלישי לשנת 2020 וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 29 לחלק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2019, או סיכונים שונים אחרים הנדונים במסגרת גורמי הסיכון הכלולים בדיווחי החברה.

מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא מבוסס רק על הערכתה הסובייקטיבית של החברה. התממשותו ו/או אי התממשותו של המידע הצופה פני עתיד תושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש והם אינם מצויים בשליטת החברה ולפיכך על אף שהחברה מאמינה שציפיותיה, כמוצג במצגת הינן סבירות, הרי שאין כל ודאות כי תוצאותיה בפועל של החברה בעתיד תהיינה בהתאם לציפיות אלה והן עשויות להיות שונות מאלו שהוצגו במצגת.

מצגת זו אינה מתיימרת להקיף או להכיל את כל המידע העשוי להיות רלבנטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע להשקעה בניירות ערך של החברה. להסרת ספק מובהק, כי החברה אינה מתחייבת לעדכן את המידע הכלול במצגת. מצגת זו אינה מהווה או מגלמת חלק בהצעה או הזמנה כלשהי לרכוש ניירות ערך של החברה ואינה מהווה או מגלמת חלק בהזמנה לקבלת הצעות כאמור. הצעה כאמור תעשה, אם וככל שתעשה, אך ורק באמצעות דוח הצעת מדף, לאחר קבלת ההיתרים הנדרשים לכך מרשות ניירות ערך והבורסה (להלן: "מסמכי ההצעה"). בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין האמור במצגת זו לבין מסמכי ההצעה, יגבר האמור במסמכי ההצעה. המצגת גם אינה מהווה המלצה ו/או ייעוץ כלשהו ביחס לניירות הערך של החברה.

איש הקשר מטעם החברה -

רו"ח תום קוטלר, חשב ומזכיר החברה, טל': 073-2555444 Tom@rotshtein.co.il

המידע הכלול במצגת זו וכל מידע אחר שיימסר במהלך הצגת המצגת (להלן: "המידע") מוצג למטרות נוחות בלבד ואינו מהווה המלצה או חוות דעת, וכן לא תחליף לשיקול דעת של משקיע פוטנציאלי.

האמור במצגת זו הינו תמצית בלבד ואינו ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה, פעילותה ותוצאותיה, ועל מנת לקבל תמונה מלאה של פעילות החברה ושל הסיכונים עימם מתמודדת החברה, יש לעיין בדיווחים המלאים של החברה לרשות ניירות ערך ולבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. (להלן בהתאמה: "הבורסה ודיווחי החברה")

מצגת זו אינה מיועדת להחליף את הצורך לעיין בדיווחי החברה כאמור, ובכלל זה, בין היתר, בדוח התקופתי של החברה לשנת 2019, ובדוח הרבעוני של החברה לרבעון 3 2020, בטרם קבלת החלטה בדבר השקעה בניירות ערך של החברה. ככל וקיימת סתירה או אי התאמה בין המידע המובא במצגת זו ובין המידע בדיווחי החברה הנדרשים על-פי דין, יגבר האמור בדיווחים האמורים.

המידע הנכלל במצגת אינו מהווה ייעוץ, המלצה, חוות דעת ו/או הצעה ו/או הזמנה לרכישת ניירות ערך של החברה וכן אינו מהווה מידע באשר לכדאיות השקעה ואינו בא במקום בדיקה עצמאית וייעוץ אישי בהתאם לנתונים המיוחדים של כל משקיע.

המידע הכלול במצגת עשוי לכלול הערכות, תחזיות, מטרות, אומדנים ותכניות של החברה המהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. כן כוללת המצגת נתונים שנמסרו לחברה מצדדים שלישיים, שהחברה אינה יכולה לערוך לנכונותם היות ולא בדקה את הנתונים בעצמה.

המידע הצופה פני עתיד הכלול במצגת זו כולל, בין היתר, התייחסות לנושאים הבאים: צפי הכנסות מפרויקטים שיסתיימו בין 2020-2023, היקף מכירות, רווח גולמי ושיעורי עלויות צפויים מפרויקטים בהקמה, בתכנון ועתודות קרקע, תזרים צפוי, מועדי סיום צפויים לפרויקטים בהקמה, בתכנון ועתודות קרקע, יתרת עודפים צפויים, היקף הכנסות ורווח גולמי צפוי וכן מועד סיום מתוכנן של חלק מהפרויקטים: באר יעקב שלבים ה'-ו', באר יעקב קוטג'ים, כרמי הנדיב (קריית מלאכי), פרדסיה, טירת כרמל, בית שמש, פינוי בינוי רמה"ש, פינוי בינוי בת-ים, אשדוד, פינוי בינוי לוד, מרכז מסחרי קדימה צורן, מרכז מסחרי באר יעקב, מרלו"ג השרון, תש"י ר"ג וסטטוס פרויקטי התחדשות עירונית במסגרת חברת "אנשי העיר".

התממשותו או אי התממשותו של מידע צופה פני עתיד כאמור, אפשר שתושפע מגורמים אשר לא ניתן



1993

**חברה
ציבורית**
(הנפקה בבורסה
לני"ע בת"א)



יותר מ-60

שנות פעילות
יזום פרויקטים
בנייה למגורים
נכסים מניבים
ביצוע עבודות הנדסיות



כ- 5,900 יח"ד

**היקף פרויקטים
נוכחי**
(חלק החברה
כ- 3,750 יח"ד)



כ-39¹

**פרויקטים
בהם
11
בהקמה**



כ- 3.2 מיליארד ש"ח²

צפי הכנסות
מפרויקטים שיתיימו
בין השנים 2023-2020

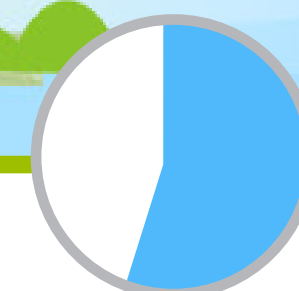
1. פרויקט "כרמי הנדיב" (יתר השלבים) נחשב כפרויקט אחד במניין הפרויקטים.

2. כולל הכנסות בפרויקט "כרמי הנדיב" המוצגות בדוחותיה הכספיים של החברה בסעיף "רווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני".



כ-76%

אבני שוהם ייזום בע"מ (*)



* בעלת השליטה בחברה היא חברת אבני שוהם ייזום בע"מ המחזיקה כ-76% ממניות החברה (להלן "בעלת השליטה"). מר יצחק מירילשוילי מחזיק ב-73% ממניות בעלת השליטה ואבישי בן-חיים, מנכ"ל החברה, מחזיק ב-25% ממניות בעלת השליטה בנוסף לכ-3% ישירות במניות החברה. יצוין כי כ-2% הנוספים ממניות בעלת השליטה, הוענקו על ידי למר סעדיה עוזרי, יו"ר הדירקטוריון של החברה, בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה ומוחזקים עבורו בנאמנות, כאשר למיטב ידיעת החברה מניות אלה הבשילו במלואן. למיטב ידיעת החברה אין הסכמים בין בעלי המניות בבעלת השליטה ביחס לחברה ויצחק מירילשוילי הינו בעל השליטה היחיד בחברה.



פרויקטים שהסתיימו



פיתוח תחום
הנדל"ן המניב

פיתוח זרוע
ההתחדשות
העירונית



הרחבת פעילות תוך
התמקדות בייזום בנייה רוויה
למגורים למעמד הביניים
באזורי ביקוש בישראל





מטה החברה



אבישי בן-חיים
מנכ"ל

בוגר תואר ראשון בכלכלה - חשבונאות (רו"ח), תואר ראשון במשפטים (LL.B) ותואר שני במנהל עסקים. בעל ניסיון וידע בתחומי הנדל"ן והפיננסים. תפקידיו הקודמים: מנכ"ל "מנרב הנדסה" מקבוצת "מנרב" העוסקת בעיקר בתחום הנדל"ן, סמנכ"ל כספים של "קריסטל מוצרי צריכה".



רועי טויזר
סמנכ"ל כספים
ופיתוח עסקי

בוגר תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות (רו"ח) מאוני' בן גוריון ותואר שני בחשבונאות מאוני' בר אילן. תפקידיו הקודמים: חשב ברוטשטיין נדל"ן בע"מ, סמנכ"ל כספים בוואיטסטון גרופ בע"מ, סניור בכיר במשרד רו"ח ארנסט אנד יאנג ישראל (EY).



ראובן אורבך
סמנכ"ל הנדסה

בוגר הטכניון בהנדסה אזרחית. תפקידיו הקודמים: מנהל פעילות הנדל"ן של משקיעים ישראלים בצ'כיה, מנהל הנדסי של חברת "גילץ", מנהל פרויקטים בחברת "תדהר", "קים לוסטיגמן" ועוד.



איתי סמדר
סמנכ"ל
התחדשות עירונית

בוגר החוג לכלכלה (B.A) באוניברסיטת תל-אביב, שמאי מקרקעין מוסמך. תפקידיו הקודמים: מנהל ייזום מתחמי התחדשות עירונית במנרב פרויקטים בע"מ, מרצה בקורס יזמות נדל"ן במכללת פסגות.



אורטל ליבר
סמנכ"ל שיווק

בוגרת תואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות בשיווק במכללה האקדמית נתניה. תפקידיה הקודמים: סמנכ"ל שיווק ומכירות בקבוצת א. דורי בע"מ, מנהלת מכירות ארצית בקבוצת א. דורי בע"מ.

יזום למגורים

פרויקט	מיקום	אופי עסקה	סה"כ	חלקנו ⁽¹⁾	בהקמה	סטטוס
"רוטשטיין הירוקה" באר יעקב ⁽²⁾	באר יעקב	קומבינציה	352	265	156	שלב א'-ד' נמסר שלב ה' 132 יח"ד במסירה שלב ו' 78 יח"ד בהקמה שלב ז' 78 יח"ד בהקמה
"כרמי הנדיב" קריית מלאכי ⁽³⁾	קריית מלאכי	53% בשותפות מוגבלת	2,606	1,380	92	שלב א' 118 יח"ד נמסר (חלק החברה) שלב ב' 53 יח"ד נמסר (חלק החברה) שלב ג' 51 יח"ד נמסר (חלק החברה) שלב ד' 92 יח"ד בהקמה (חלק החברה)
פרדסיה	פרדסיה	רכישה	110	110	66	שלב א' 66 יח"ד בהקמה שלב ב' 44 יח"ד בתכנון
טירת כרמל ⁽⁴⁾	טירת כרמל	רכישה	362	362	145	שלב א' 145 יח"ד בהקמה
קדמת נתניה ⁽⁵⁾	נתניה	רכישה	120	120	-	בתכנון
אשדוד	אשדוד	רכישה	192	192	-	בתכנון
באר יעקב ⁽⁷⁾	באר יעקב	רכישה	180	180	-	עתודות קרקע
"מדורגי רוטשטיין" כפר יונה (שלב ב')	כפר יונה	רכישה	18	14	-	בניין 7 עתודות קרקע
בית שמש ⁽⁶⁾	בית שמש	קומבינציה	640	345	-	עתודות קרקע (תב"ע בתוקף)
459 2,968 4,580						

(1) בניכוי חלק בעלי קרקע.
(2) חלק רוטשטיין הינו 77.5% (החברה קשורה בהסכם קומב' עם בעלי הקרקע, מוצג לפי 100%).
(3) חלק החברה בשותפות מוגבלת 53% (מוצג חלק החברה), כולל 99 יח"ד צמודי קרקע.
(4) חלק החברה בחברה המשותפת הינו 75%. הוועדה המקומית אישרה הגדלת מס' יח"ד ל- 362 (מוצג לפי 100%).
(5) החברה פועלת להשלמת רכישת 11 יח"ד מקק"ל.
(6) בעלי הקרקע פועלים להגדלת מס' יח"ד לכ- 900 יח"ד. לבעלי הקרקע זכות להמיר את חלקם בזכויות הבנייה במסחר למגורים, הנתונים לעיל הם תחת הנחת המרה מלאה.
(7) עסקת אופציה, לחברה זכות לממש את האופציה בתוך 36 חודשים ממועד הרכישה. החברה פועלת במשותף עם בעל הקרקע לשינוי התב"ע מחקלאי למגורים. מספר היחידות הינו מספר משוער שהחברה צופה לקבל עם אישור התב"ע.

התחדשות עירונית

פרויקט	מיקום	אופי עסקה	סה"כ	יח"ד בבעלות החברה	בהקמה	סטטוס
תש"י ר"ג	רמת גן	תמ"א 38/2	47	26	47	בהקמה
רוטשטיין בת ים ⁽¹⁾	בת ים	פינוי בינוי	137	57	-	בתכנון
גאולים רמת השרון ⁽²⁾	רמת השרון	פינוי בינוי	180	90	-	בתכנון
איינשטיין לוד	לוד	פינוי בינוי	465	405	-	עתודות קרקע
ששת הימים רמת השרון	רמת השרון	תמ"א 38/2	44	26	-	בתכנון
שרת 38 ת"א ⁽⁴⁾	תל אביב	תמ"א 38/2	22	7	-	בתכנון
מלצ"ט 3 ת"א ⁽³⁾	תל אביב	תמ"א 38/1	9	3	9	בהקמה
קליי 18 ת"א ⁽³⁾	תל אביב	תמ"א 38/2	24	11	24	בהקמה
קצנלסון 7 ת"א ⁽³⁾	תל אביב	תמ"א 38/2	25	10	25	בהקמה
מודליאני 10 ת"א ⁽³⁾	תל אביב	תמ"א 38/2	20	10	20	בהקמה
סוטין 13 ת"א ⁽³⁾	תל אביב	תמ"א 38/2	13	5	-	בתכנון (אחרי ועדה), החל שיווק
רמז 19 ת"א ⁽³⁾	תל אביב	תמ"א 38/2	21	9	-	בתכנון (אחרי ועדה)
ז'בוטינסקי 146 ת"א ⁽³⁾	תל אביב	תמ"א 38/2	24	11	-	בתכנון (אחרי ועדה)
פנקס 11-13 ת"א ⁽³⁾	תל אביב	תמ"א 38/2	50	23	-	בתכנון (אחרי ועדה)
בצלאל 1 ת"א ⁽³⁾	תל אביב	תמ"א 38/2	18	10	-	בתכנון (אחרי ועדה)
מוזיר 4 ת"א ⁽³⁾	תל אביב	תמ"א 38/2	25	12	-	בתכנון (אחרי ועדה)
עמוס 10-12 ת"א ⁽³⁾	תל אביב	תמ"א 38/2	17	7	-	בתכנון
מיכה 19-21 ת"א ⁽³⁾	תל אביב	תמ"א 38/2	35	16	-	בתכנון
זכרון יעקב 12 ת"א ⁽³⁾	תל אביב	תמ"א 38/2	25	9	-	בתכנון
רמז 21 ת"א ⁽³⁾	תל אביב	תמ"א 38/2	24	11	-	בתכנון
אנטקולסקי 13 ת"א ⁽³⁾	תל אביב	תמ"א 38/2	17	10	-	בתכנון
ציטליין 15 ת"א ⁽³⁾	תל אביב	תמ"א 38/2	28	12	-	בתכנון
1257801,270						

(1) החברה מחזיקה ב-50% מהזכויות בפרויקט בעסקה משותפת עם צד ג'. הפרויקט נחתם ע"י 100% מבעלי הקרקע ועבר ועדת תכנון. (2) בכפוף לקיומם של יתר התנאים המתלים להשלמת העסקה. הפרויקט נחתם ע"י 100% מבעלי הקרקע, (תב"ע בתוקף).

(3) ביום 23.1.18 התקשרה החברה בהסכם לרכישת 51% ממניות חברת אנשי העיר פרויקטים בע"מ, העוסקת בהתחדשות עירונית בת"א ובגוש דן. ביום 25.8.20 התקשרה החברה בהסכם לרכישת 4% נוספים ממניות החברה כך שנכון ל-30.9.20 החברה מחזיקה 55% והיא בעלת השליטה היחידה בחברה. הפרויקטים המפורטים מוצגים ב- 100% כולל חלק השותף ונחתמו ע"י לפחות 80% מבעלי הקרקע. (4) בשיתוף פעולה עם צד ג' שאינו קשור לחברה ומחזיק כ- 30% בפרויקט.

מסחר ומשרדים

פרויקט	מיקום	סוג	חלק החברה בנכס	סה"כ שטחי פרויקט (מ"ר עיקרי)	חלק החברה (מ"ר עיקרי)	שנת פתיחה צפויה
רמת אמיר קדימה צורן	קדימה צורן	מסחר ומשרדים	100%	5,000	5,000	2021
רוטשטיין הירוקה באר יעקב ⁽¹⁾	באר יעקב	מסחר	45%	3,300	1,250	2023
כרמי הנדיב קריית מלאכי ⁽²⁾	קריית מלאכי	מסחר ומשרדים	53%	27,000	14,310	החל מ-2022
בית שמש ⁽³⁾	בית שמש	מסחר	45%	10,000	10,000	עתודות קרקע
אשדוד	אשדוד	מסחר ומשרדים	100%	4,000	4,000	2024-2023
מרלוג'ג השרון	השרון	מסחר, תעסוקה ואחסנה	50%	33,000	16,500	2023
מרלוג'ג תנובות ⁽⁴⁾	השרון	אחסנה	60%	53,000	31,800	עתודות קרקע
סה"כ				135,300	82,860	

(1) חלק רוטשטיין באר יעקב בע"מ (בה מחזיקה החברה 77.5%) הינו 45%, אשר לה הסכם קומב' עם בעלי הקרקע, חלק החברה מוצג בנטרול חלק בעלי הקרקע וחלק השותף. החברה פועלת להגדלת השטח העיקרי לכ-3,300 מ"ר עיקרי בהליך של שינוי תב"ע, מוצג בהנחה של שינוי התב"ע.

(2) כמחצית השטח מיועד למסחר וכמחצית למשרדים.

(3) לבעלי הקרקע זכות להמיר את חלקם בזכויות הבנייה ממסחר למגורים, הנתונים לעיל הינם תחת הנחת המרה מלאה.

(4) ביום 16.9.2020 התקשרה החברה בהסכם מותנה עם צד שלישי, שאינו קשור לחברה, לרכישת כ-60% בתאגיד המחזיק זכות לרכישת מקרקעין במרכז הארץ בסמיכות למושב תנובות עליה קיימות זכויות להקמת מרכז לוגיסטי בשטח עיקרי של כ-53 דונם.



נתוני פרויקטים בהקמה (במיליוני ₪)

פרויקט	מס' יח"ד בפרויקט ⁽¹⁾	יח"ד בבעלות החברה	מס' יח"ד שנמכרו ליום 29.11.2020 חלק החברה	היקף מכירות צפוי חברות בנות מוצגות ב-100%	עלויות צפויות (מ"ח)	רווח גולמי צפוי (מ"ח)	יתרת רווח גולמי להכרה (מ"ח)	תזרים צפוי (מ"ח) חלק החברה	צפי שיעור רווח גולמי ממכירות	צפי סיום הפרויקט	שיעור השלמה כספי ליום 30.09.2020
"רוטשטיין הירוקה" - באר יעקב שלב ה' ⁽²⁾	132	108	106	197	128	69	1	5	35%	2020	100%
"רוטשטיין הירוקה" - באר יעקב שלב ו' ⁽²⁾	78	56	51	109	76	33	15	19	30%	2021	65%
"רוטשטיין הירוקה" - באר יעקב שלב ו' 2 ⁽²⁾	78	54	18	111	82	29	29	37	26%	2022	6%
"כרמי הנדיב" - ק. מלאכי שלב ד' ⁽³⁾	174	92	62	108	89	19	10	15	18%	2021	78%
תש"י רמת גן	47	26	17	67	53	14	8	22	21%	2021	65%
פרדסיה שלב א'	66	66	48	141	119	22	15	34	16%	2021	57%
טירת כרמל שלב א' ⁽⁴⁾	145	145	25	188	156	32	32	36	17%	2023	1%
קליי 18 ת"א ⁽⁵⁾	24	11	5	45	35	10	7	4	22%	2021	62%
מלצ'ט 3 ת"א ⁽⁵⁾	9	3	2	35	27	8	6	4	23%	2022	33%
קצנלסון 7 ת"א ⁽⁵⁾	25	10	6	45	27	8	7	3	18%	2022	20%
מודליאני 10 ת"א ⁽⁵⁾	20	10	3	54	41	13	13	9	24%	2022	4%
סה"כ	798	581	343	1,100	843	257	143	188			

(1) כולל יח"ד של שותפים ובעלי קרקע.

(2) מוצג לפי 100%, חלק החברה 77.5%. תזרים - מוצג חלק החברה בלבד (לא כולל יתרה בסך 32 מיליון ש"ח שהופקדה בחשבון הנאמנות של אג"ח ו').

(3) חלק החברה בשותפות מוגבלת 53%. במהלך חודש ספטמבר 2019, חתמה החברה על הסכם לרכישת הזכויות של אחד השותפים בשותפות, ועם הרכישה גדל חלקה בשותפות בכ- 13% והגיע לכ- 53% (לעומת 40% טרם הרכישה).

(4) מוצג לפי 100%, חלק החברה 75%. תזרים - מוצג חלק החברה בלבד.

(5) מוצג לפי 100%. חלק החברה 55%. תזרים מוצג חלק החברה בלבד. הרווח הגולמי ויתרת הרווח הגולמי לא כוללים עודפי עלות כתוצאה מאיחוד לראשונה של אנשי העיר בדוחות 30.9.20 בסך של כ- 23 מיליון ש"ח.



נתוני פרויקטים בתכנון ועתודות קרקע (1 מתוך 2)

פרויקט	מס' יח"ד בפרויקט ⁽¹⁾	חלק החברה	מכירות צפויות (מס"ח)	עלויות צפויות (מס"ח)	רווח גולמי	תזרים צפוי (מס"ח) חלק החברה	צפי שיעור רווח גולמי ממכירות	צפי סיום הפרויקט
רוטשטיין הירוקה - באר יעקב קוטג'ים ⁽²⁾	64	47	126	90	36	30	29%	2022
כרמי הנדיב קריית מלאכי שלב ה'	208	110	140	119	20	20	15%	2022
קדמת נתניה	120	120	198	166	32	45	16%	2023
פינוי בינוי - בת ים ⁽³⁾	137	57	144	119	25	34	18%	2025
פרדסיה שלב ב'	44	44	90	78	12	23	13%	2023
גאולים רמת השרון	180	90	348	275	73	73	21%	2023
טירת הכרמל שלב ב' ⁽⁴⁾	217	217	281	233	48	36	17%	2024
אשדוד - מגורים	192	192	390	330	60	90	15%	2024
שרת 38, ת"א	22	7	31	25	6	6	19%	2023
כרמי הנדיב - קרית מלאכי (יתר השלבים בנייה רוויה)	2,125	1,126	1,351	1,125	227	252	17%	עתודות קרקע
כרמי הנדיב - קרית מלאכי קוטג'ים	99	52	104	80	24	24	23%	עתודות קרקע
כפר יונה שלב ב'	18	14	16	14	3	3	16%	עתודות קרקע
באר יעקב ⁽⁵⁾	180	180	340	289	51	57	15%	עתודות קרקע
בית שמש מגורים	640	345	660	555	105	105	16%	עתודות קרקע
סה"כ	4,246	2,601	4,219	3,498	722	798		

(1) כולל יח"ד של שותפים ובעלי קרקע
(2) מוצג לפי 100%, חלק החברה 77.5%. תזרים - מוצג חלק החברה בלבד. בכוונת החברה למכור 24 יחידות כמגרשים לבנייה עצמית.
(3) חלק החברה בשותפות 50% - מוצג חלק החברה בלבד. הנתונים הכספיים כוללים גם את שטחי המסחר בפרויקט.
(4) מוצג לפי 100%, חלק החברה 75%. תזרים - מוצג חלק החברה בלבד.
(5) עסקת אופציה, לחברה זכות לממש את האופציה בתוך 36 חודשים ממועד הרכישה. החברה פועלת במשותף עם בעל הקרקע לשינוי התב"ע מחקלאי למגורים.



נתוני פרויקטים בתכנון ועתודות קרקע (2 מתוך 2)

פרויקט	מס' יח"ד בפרויקט	חלק החברה	מכירות צפויות (מס"ח)	עלויות צפויות (מס"ח)	רווח גולמי	תזרים צפוי (מס"ח) חלק החברה	צפי שיעור רווח גולמי ממכירות	צפי סיום הפרויקט
איינשטיין לוד	465	405	600	500	100	100	17%	2024-5
ששת הימים רמת השרון	44	26	104	84	20	20	19%	2023
סוטין 13 ת"א (*)	13	5	30	25	5	3	17%	2022
רמז 19 ת"א (*)	21	9	50	41	9	6	18%	2022
זכרון יעקב 12 ת"א (*)	25	9	66	53	13	9	20%	2024
פנקס 11-13 ת"א (*)	50	23	88	72	16	11	18%	2022
בצלאל 1 ת"א (*)	18	10	46	37	9	6	20%	2023
רמז 21 ת"א (*)	24	11	49	41	8	5	16%	2023
עמוס 10-12 ת"א (*)	17	7	40	33	7	5	18%	2023
מיכה 19-21 ת"א (*)	35	16	102	82	20	14	20%	2024
ז'בוטינסקי 146 ת"א (*)	24	11	47	38	9	6	19%	2023
מוזיר 4 ת"א (*)	25	12	44	37	7	5	16%	2023
אנטוקולסקי 13 ת"א (*)	17	10	46	38	8	6	17%	2024
צייטלין 15 ת"א (*)	28	12	52	43	9	6	17%	2024
סה"כ	806	566	1,364	1,124	240	202		

סה"כ פרויקטים בתכנון ועתודות קרקע 5,052 3,167 5,583 4,622 962 1,000

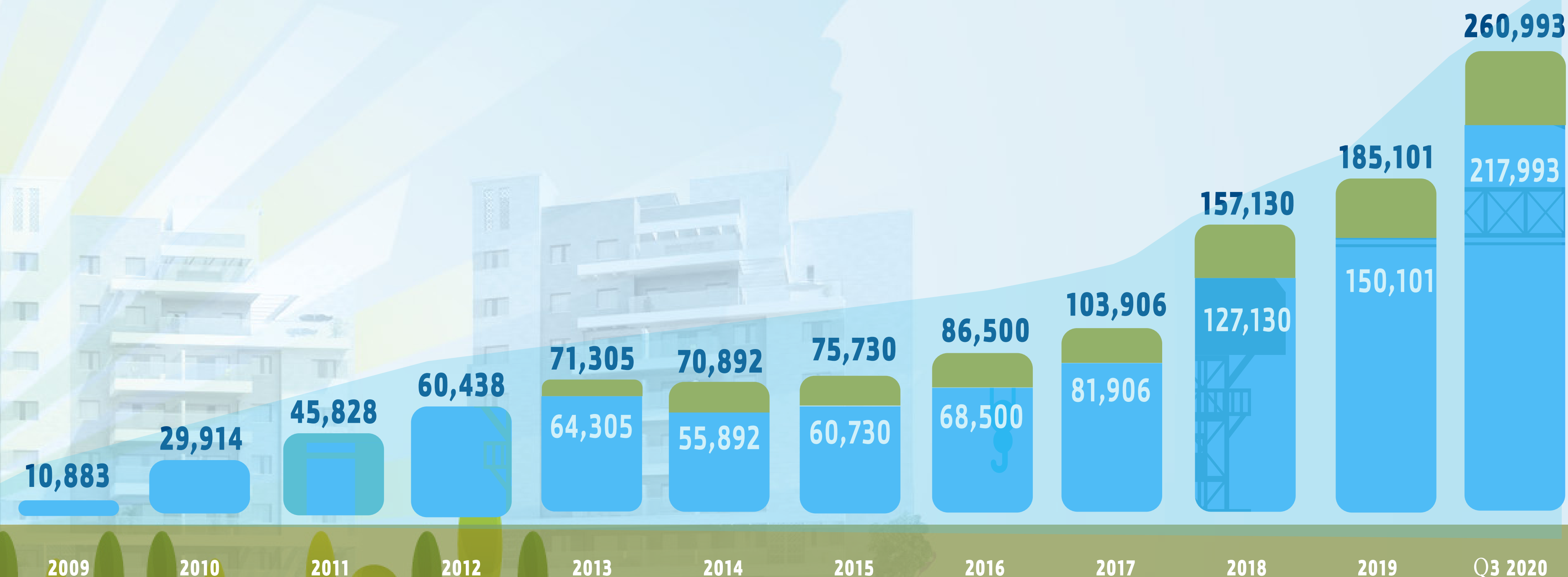
(*) מוצג לפי 100%. חלק החברה 55%. תזרים מוצג חלק החברה בלבד. הרווח הגולמי לא כולל עודפי עלות כתוצאה מאיחוד לראשונה של אנשי העיר בדוחות 30.9.20 בסך של כ- 80 מיליון ש"ח.

2015	2016	2017	2018	2019	Q3 2020	סעיף
663,911	510,429	500,411	456,788	431,910	648,076	נכסים שוטפים
105,113	141,346	188,979	207,443	253,482	372,159	נכסים שאינם שוטפים
769,024	651,775	689,420	664,231	685,392	1,020,245	סך נכסים
584,213	426,000	463,771	368,561	395,512	556,558	התחייבויות שוטפות
124,081	157,275	143,743	168,540	139,779	245,694	התחייבויות שאינן שוטפות
708,294	583,275	607,514	537,101	535,291	802,252	סך התחייבויות
60,730	68,500	81,906	127,130	150,101	217,993	הון (כולל זכויות המיעוט)
769,024	651,775	689,420	664,231	685,392	1,020,245	סך התחייבויות והון עצמי



התפתחות ההון בעשור האחרון (באלפי ₪)

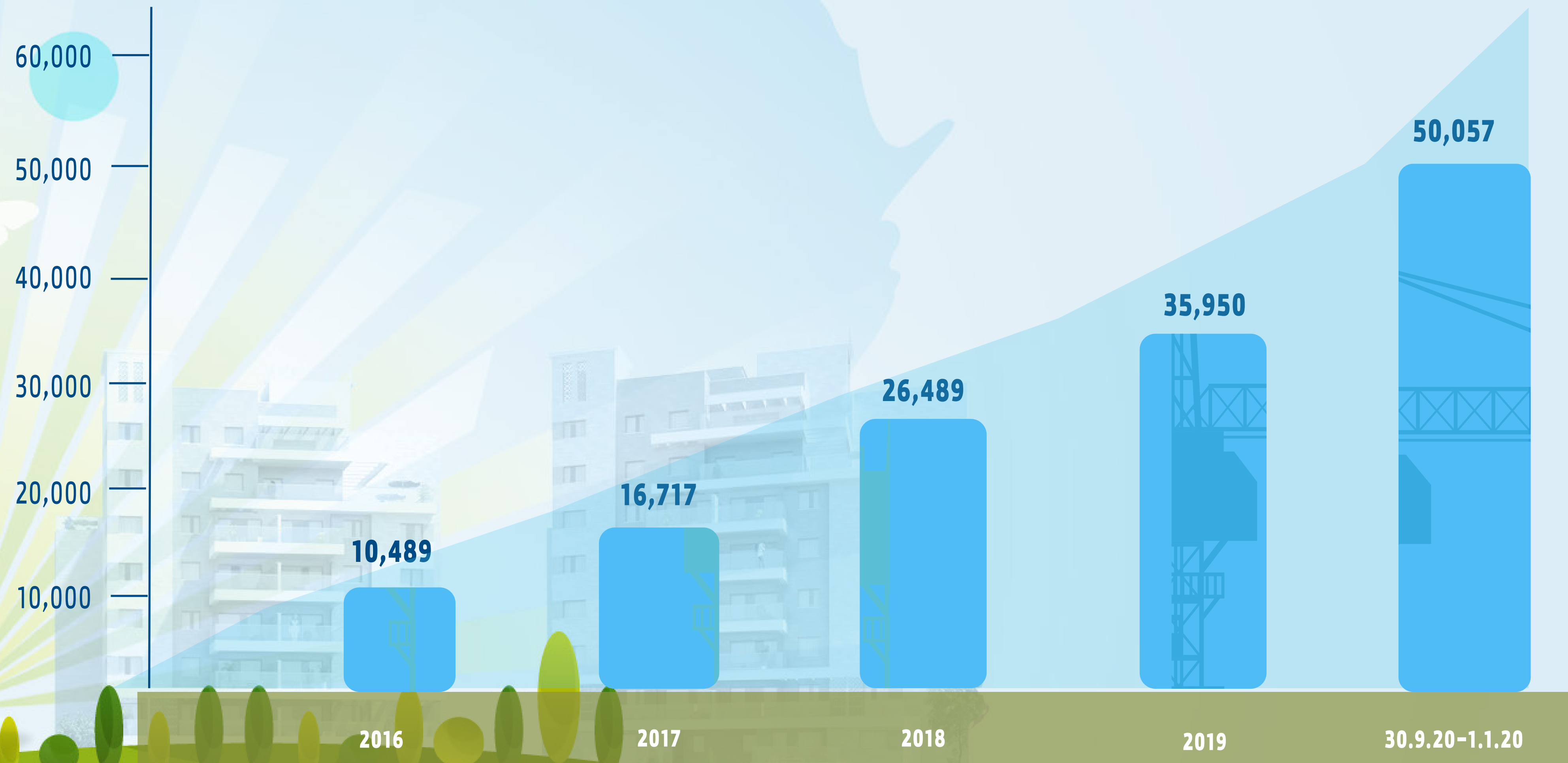
הון**
דיבידנד מצטבר



*במהלך התקופה חולקו דיבידנדים בסך כולל של כ- 43 מיליון ש"ח

**כולל זכויות שאינן מקנות שליטה

התפתחות הרווח הנקי ב-5 השנים שעברו (באלפי ₪)



חטשטיין הירוקה

באר יעקב*, קוטג'ים

באר יעקב 
מיקום

64 צמודי קרקע 
47 חלק החברה יחידות דיור

126 מיליון ש"ח 
היקף הכנסות צפוי

36 מיליון ש"ח 



בנייה ירוקה

רוטשטיין הירוקה

באר יעקב* שלבים ו'1, ו-2 בהקמה, (שלבים א'-ד' הכוללים 554 יח"ד, הושלמו ונמסרו), שלב ה' במסירה.

בשכונה חדשה **906** יח"ד של כ-3,300 יח"ד 
יחידות דיור

באר יעקב 
בלב שכונה חדשה מיקום

בסביבה של שטחים ירוקים ושטחי מסחר, במתחם משולב בין בתים צמודי קרקע. 
יתרונות

שלב ו'1 **2021** כולל 78 יח"ד
שלב ו'2 **2022** כולל 78 יח"ד 
סיום מתוכנן

שלב ו'1 **33** מיליון ש"ח
שלב ו'2 **29** מיליון ש"ח 
רווח גולמי צפוי

מיליון ש"ח **109** שלב ו'1
מיליון ש"ח **111** שלב ו'2 
היקף הכנסות צפוי



* החברה מחזיקה בכ-77.5% מהון המניות של רוטשטיין באר יעקב בע"מ הקשורה בהסכם קומבינציה עם בעלי קרקע. ההכנסות והרווח המוצגים הינם לפי 100%. עודפי שלבים ה'א' משועבדים לטובת אג"ח סדרה ו' (חלק החברה בלבד).

כרמי הנדיב

קריית מלאכי

21



כרמי הנדיב

קריית מלאכי* (שלב א' - ג' הכוללים 419 יח"ד הושלמו)



בנייה ירוקה



בשכונה חדשה בשטח של כ- 525 דונם
כ- 13,800 מ"ר מסחר
כ- 13,200 מ"ר משרדים

כ-3,100 יח"ד

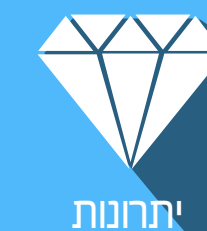
יחידות דיור

ק. מלאכי
על גבול כפר ורבורג
ובאר טוביה



מיקום

בסביבה של שטחים ירוקים ושטחי מסחר, במתחם משולב עם בתים צמודי קרקע.



יתרונות

שלב ד' 2021
174 יח"ד
ב-3 בניינים



סיום מתוכנן

שלב ד' 19 מיליון ש"ח



רווח גולמי
צפוי

שלב ד' 108 מיליון ש"ח



היקף הכנסות
צפוי

* החברה מחזיקה ב-53% משותפות מוגבלת אשר בבעלותה חטיבת קרקע בק.מלאכי הכוללת עפ"י התב"ע קרקע לבניית כ-3,000 יח"ד, כ-100 צמודי קרקע, כ-13,800 מ"ר מסחר וכ-13,200 מ"ר משרדים במהלך חודש ספטמבר, חתמה החברה על הסכם לרכישת הזכויות של אחד השותפים בשותפות, ועם הרכישה גדל חלק החברה בשותפות ב-13% והגיע ל-53% (לעומת 40% בטרם הרכישה).
* הפרויקט מוצג בדוחותיה הכספיים של החברה בשיטת השווי המאזני
* העודפים בפרויקט משועבדים לטובת אג"ח סדרה ד' (חלק החברה בלבד).
* ההכנסות והרווח המוצגים הינם חלק החברה בלבד.

טירת הכרמל

(שלב א' כולל 145 יח"ד בהקמה)

362 יח"ד 
יחידות דיור

טירת הכרמל 
מיקום

ממוקם בין הים לכרמל.



יתרונות

2024-2023 
סיום מתוכנן

שלב א' 32 מיליון ש"ח
שלב ב' 48 מיליון ש"ח



רווח גולמי
צפוי

שלב א' 188 מיליון ש"ח
שלב ב' 281 מיליון ש"ח



היקף הכנסות
צפוי

23

בית שמש

יח"ד 640
מ"ר מסחר 10,000 
יחידות דיור

סמוך לכביש מס' 38 
יתרונות

105 מיליון ש"ח 
רווח גולמי
צפוי ממגורים

בית שמש
רמת בית שמש א' 
מיקום

2023 
סיום מתוכנן

660 מיליון ש"ח 
היקף הכנסות
צפוי ממגורים

גאולים, רמת השרון

פינוי בינוי



בנייה ירוקה



180 יח"ד
חלק החברה 90 יח"ד



יחידות דיור

מתחם "גאולים"
ברמת השרון



מיקום

ממוקם מול פרויקט "צמרות"
הרצליה וצמוד לפרויקט OAK גינדי
רמה"ש, ליד צירי תנועה מרכזיים
ושטחים ירוקים



יתרונות

2023



סיום מתוכנן

73 מיליון ש"ח*



רווח גולמי
צפוי

348 מיליון ש"ח*



היקף הכנסות
צפוי

* נתוני ההכנסות והרווח המוצגים הינם חלק החברה בלבד.

בת ים

פינוי בינוי



בנייה ירוקה

137 יח"ד 
יחידות דיור

בת ים 
הרצל פינת ז'בוטינסקי
מיקום

ממוקם בקו השני לים, סמוך לתחנת
הרכבת הקלה וללב העיר.
תב"ע בתוקף. 
יתרונות

2025 
סיום מתוכנן

25 מיליון ש"ח 
רווח גולמי
צפוי

144 מיליון ש"ח 
היקף הכנסות
צפוי

* ההכנסות והרווח הגולמי המוצגים הינם חלק החברה (50%).

אשדוד מגורים ומסחר

192 יח"ד
4,000 מ"ר עיקרי



דיוור, שטחי
מסחר ותעסוקה

אשדוד 
מיקום

ממוקם באזור מתפתח
בסמיכות לביה"ח אסותא ולתחנת
הרכבת.



יתרונות

2024 
סיום מתוכנן

60 מיליון ש"ח



רווח גולמי
צפוי

390 מיליון ש"ח



היקף הכנסות
צפוי ממגורים

לוד

פנוי בינוי, איינשטיין*

465 יח"ד
405 חלק החברה
2,000 מ"ר


יחידות דיור
ושטחי מסחר

לוד 
מיקום

ממוקם באזור מתפתח


יתרונות

עתודות קרקע 
סיום מתוכנן

100 מיליון ש"ח 
הון גולמי
צפוי

600 מיליון ש"ח 
היקף הכנסות
צפוי ממגורים

* 80% חתימות, אחרי ועדה מקומית - החברה מקדמת תב"ע מול הוועדה המחוזית.



בנייה ירוקה



רוטשטיין
FIRST
- שכונת ראשונים רמת גן -

תש"י, רמת גן

תמ"א 38/2

בניין חדש שיכלול 47 דירות*
בשטח בנוי של כ- 3,800 מ"ר
בתוספת חניון תת קרקעי.



יחידות דיור

רמת גן
במערב העיר סמוך
למתחם הבורסה



מיקום

נמצא על הגבול השקט בין רמת גן
לגבעתיים עם נגישות לסיטי - מרכז
העסקים ולמרכזי בילוי של תל אביב.



יתרונות

2021



סיום מתוכנן

14 מיליון ש"ח



רווח גולמי
צפוי

67 מיליון ש"ח



היקף הכנסות
צפוי

* חלק החברה 26 יח"ד. נתוני ההכנסות והרווח המוצגים הינם חלק החברה בלבד.

פרדסיה



110 יח"ד 
יחידות דיור

צפון פרדסיה 
מיקום

האזור מאופיין בשטחים
חקלאיים פתוחים.
קרוב לצירי תנועה מרכזיים.



יתרונות

2021-2023 
סיום מתוכנן

34 מיליון ש"ח 
רווח גולמי
צפוי

231 מיליון ש"ח 
היקף הכנסות
צפוי

מודליאני 10 תל אביב

תמ"א 38/2

20 יח"ד
(10 יח"ד לשיווק) 
יחידות דיור

תל אביב
מודליאני 10 
מיקום

13 מיליון ש"ח 
רווח גולמי
צפוי

54 מיליון ש"ח 
היקף הכנסות
צפוי

2022 
סיום מתוכנן

* הפרויקטים מבוצעים במסגרת חברת "אנשי העיר" (המוחזקת ע"י החברה בשיעור של 55%) העוסקת ביזמות וקידום פרויקטי התחדשות עירונית לסוגיה, בגוש דן ובעיקר בתל-אביב.

קליי 18 תל אביב*

תמ"א 38/2

24 יח"ד
(11 יח"ד לשיווק) 
יחידות דיור

תל אביב
קליי 18 
מיקום

10 מיליון ש"ח 
רווח גולמי
צפוי

45 מיליון ש"ח 
היקף הכנסות
צפוי

2021 
סיום מתוכנן

* הפרויקטים מבוצעים במסגרת חברת "אנשי העיר" (המוחזקת ע"י החברה בשיעור של 55%), העוסקת ביזמות וקידום פרויקטים של התחדשות עירונית לסוגיה בגוש דן ובעיקר בתל-אביב.

2021



סיום מתוכנן

מרכז מסחרי שכונתי משולב
משרדים בשטח עיקרי של
כ- 5,000 מ"ר ושטחי שירות



מרכז מסחרי

רמת אמיר
קדימה צורן



מיקום

* כ- 40% משטחי המרכז המסחרי שווקו לשוכרי עוגן

מרכז מסחרי "רמת אמיר", קדימה צורן



33

מרכז מסחרי

חטשטיין הירחקה, באר יעקב

באר יעקב



2023



3,300 מ"ר



34

מרלוג'ג השרון

אזור השרון



2023



מרכז מסחרי, תעסוקה ואחסנה
כ- **33,300** מ"ר עיקרי



35

תודה