

31 בינואר 2021

לכבוד

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

רשות ניירות ערך

www.tase.co.il

www.isa.gov.il

א.ג.נ,

הנדון: דיווח בדבר עדכונים הנכללים במצגת

- א. המצגת נערכה לשם תמצית ונוחות בלבד והיא איננה מיועדת או יכולה להחליף את הצורך בעיון בדיווחי החברה ובפרט בתשקיף להשלמה ובתשקיף המדף של החברה נושא תאריך 30 בנובמבר 2020 (פורסם על ידי החברה ביום 29 בנובמבר 2020 מס' אסמכתא: 121183-01-2020) ותיקון לו מיום 28 בדצמבר 2020 (מס' אסמכתא: 133714-01-2020) (להלן: "תשקיף החברה") ובדוחות השנתיים והרבעוניים אשר צורפו אליו, הכוללים את המידע המלא והמחייב אודות החברה, בטרם קבלת החלטת בדבר השקעה בניירות ערך של החברה.
- ב. אסטרטגיית החברה המוצגת במצגת נכונה למועד פרסום המצגת ועשויה להשתנות בעתיד בין היתר בהתחשב בתנאי השוק והחלטות דירקטוריון החברה.
- ג. המצגת כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, כוונות, תחזיות, מטרות, הערכות, אומדנים ומידע אחר, לרבות מידע המובא בדרך של איורים ו/או גרפים ו/או טבלאות, המתאייסם לאירועים ו/או מצבים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד איננו מהווה עובדה מוכחת והוא כפוף מטבעו לסיכונים אי התממשות משמעותיים. מידע כאמור הינו בלתי וודאי, בלתי ניתן להערכה מדויקת מראש, והתממשותו או אי התממשותו תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה והמפורטים בסעיפי גורמי הסיכון ומידע צופה פני עתיד במסגרת הפרסומים השונים של החברה.
- ד. מצגת זו הינה תואמת את מצגת החברה שפורסמה בתאריך 8 לדצמבר 2020 (מס' אסמכתא: 133224-01), פרט לעדכונים המתוארים להלן:
1. שקף 3 - שקף חדש המתאר את התפלגות בעלי העניין בחברה לאחר השלמת הנפקת מניות החברה לציבור בינואר 2021.
 2. שקף 27 - תוספת תמורת הנפקת המניות, ברוטו אשר הושלמה בינואר 2021, בתמצית מאזן החברה.
 3. שקפים 28-30 - שקפים חדשים אודות הצעת החברה לגיוס אגרות החוב (סדרה א') ופירות הפרויקטים אשר עודפיהם ישועבדו כחלק מהבטוחות בסדרה זו. במסגרת זו נכללו עדכונים בדבר סטאטוס הפרויקטים ושיעורי המכירות נכון למועד פרסום זה. כמו כן, ביחס לפרויקט רחל גבעתיים עודכנו נתוני העודפים הצפויים וביחס לפרויקט הרצוג נתניה עודכנו נתוני הרווח והעודפים הצפויים בפרויקט.

בכבוד רב,

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

נחתם על ידי:

אבי טורסקי, יו"ר הדירקטוריון

יהודה ידידיה, מנכ"ל ודירקטור



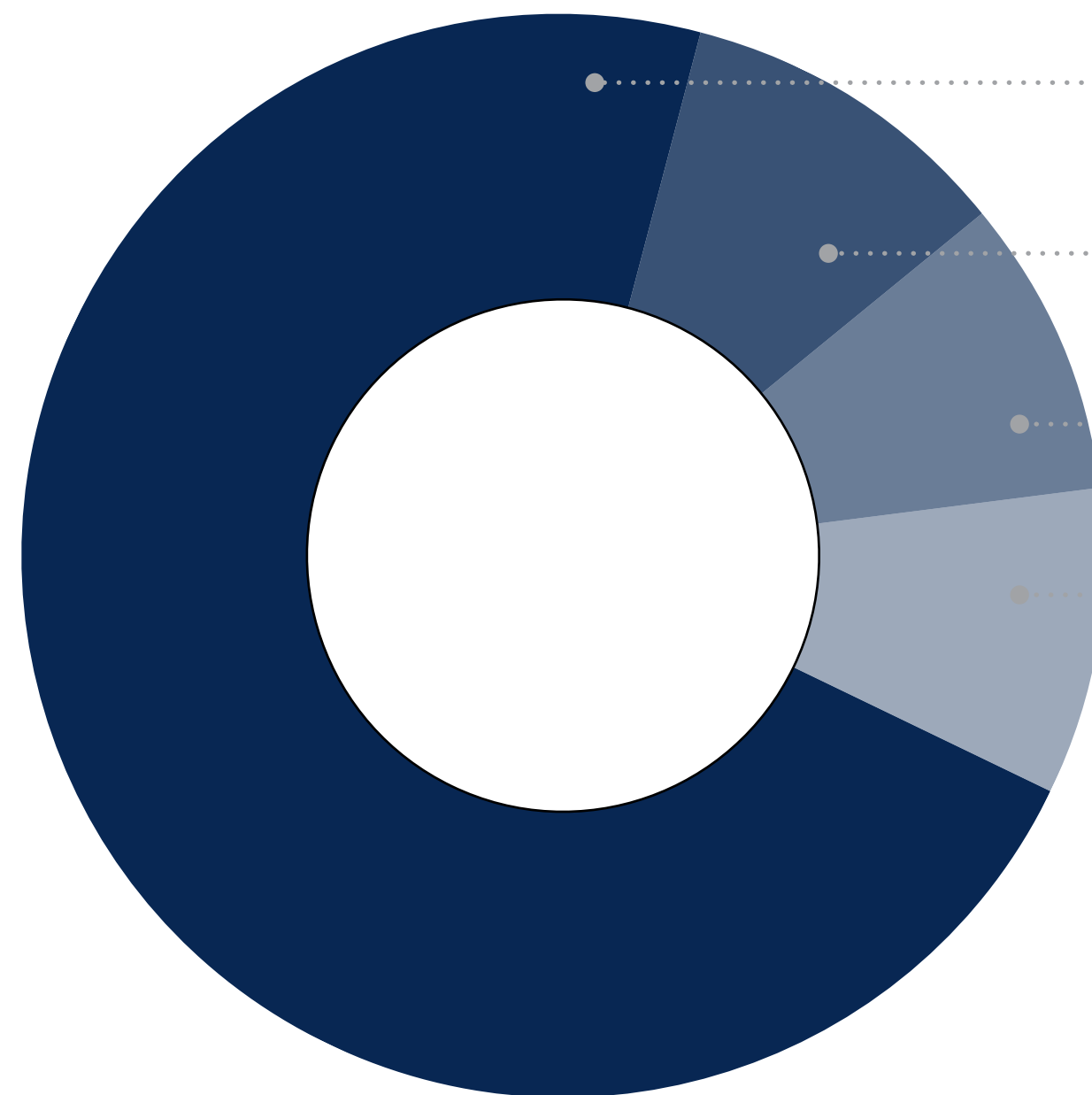
מצגת לשוק ההון
גיוס אגרות חוב (סדרה א') - פברואר 2021
נכון לדוחות ספטמבר 2020

מידע צופה פני עתיד

- המצגת אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, ונועדה אך ורק למסירת מידע למשקיעים.
- המצגת נערכה לשם תמצית ונוחות בלבד והיא איננה מיועדת או יכולה להחליף את הצורך בעיון בדיווחי החברה ובפרט בתשקיף להשלמה ובתשקיף המדף של החברה נושא תאריך 30 בנובמבר 2020 (פורסם על ידי החברה ביום 29 בנובמבר 2020 מס' אסמכתא: 2020-01-121180) ובדוחות השנתיים והרבעוניים אשר צורפו אליו, הכוללים את המידע המלא והמחייב אודות החברה, בטרם קבלת החלטה בדבר השקעה בניירות ערך של החברה.
- חלק מן התמונות המוצגות במצגת הן בגדר הדמיה ובחלקן יתכנו שינויים תכנוניים ו/או אחרים בעתיד.
- המצגת כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, כוונות, תחזיות, מטרות, הערכות, אומדנים ומידע אחר, לרבות מידע המובא בדרך של איורים ו/או גרפים ו/או טבלאות, המתייחסים לאירועים ו/או מצבים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד איננו מהווה עובדה מוכחת והוא כפוף מטבעו לסיכונים אי התממשות משמעותיים. מידע כאמור הינו בלתי וודאי, בלתי ניתן להערכה מדויקת מראש, והתממשותו או אי התממשותו תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה והמפורטים בסעיפי גורמי הסיכון ומידע צופה פני עתיד במסגרת הפרסומים השונים של החברה.
- המידע המוצג במצגת כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968, ביחס לפרויקטים, להיקפי ומועדי התחלה וסיום הפרויקטים, להון העצמי הנדרש בפרויקטים, להכנסות והעלויות הצפויות בפרויקטים, לרווחיות הפרויקטים, לרבות רווח ורווח הגולמי שנותר להכרה, ליתרות העודפים בפרויקטים ולצפי יח"ד בביצוע. מידע צופה פני עתיד זה מבוסס, בין היתר, על מידע הידוע להנהלת החברה במועד עריכת מצגת זו, ובכלל זה על אומדנים של החברה ובכלל זה אומדנים בקשר עם קצב מכירת מלאי הדירות לשיווק בפרויקטים, אומדנים להשלמת הליכי התכנון בפרויקטים ומועדיהם, אומדנים להשלמת הליכי התב"ע בפרויקטים ומועדיהם, מועדים צפויים לקבלת היתרי בניה בפרויקטים, היקף התקבולים הצפויים ממכירת מלאי הדירות לשיווק בפרויקטים ומועדיהם, קצב התקדמות ביצוע הפרויקטים, אומדן עלויות להשלמת הפרויקטים, עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עמם, עמידה בסכומים המוערכים על ידי החברה בקשר עם עלויות הפרויקטים וכן עמידה בלוחות הזמנים החזויים לרבות עמידת הקבלנים המבצעים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עימם. יודגש כי בשלב זה אין ודאות כי אכן אומדנים אלו יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה, או לא להתממש כלל, בשל מגוון סיבות ובכללם, בין היתר, אי קידום ו/או עיכובים בהליכים הסטטוריים לרבות קידום תב"עות מצד רשויות התכנון, הקטנת היקפי זכויות הבניה מצד רשויות התכנון, אי קבלת מלוא הסכמות הדיירים הנדרשות על פי דין, אי תשלום התמורה הצפויה (במועד או בכלל) על ידי רוכשי היחידות בפרויקטים, קשיים בקצב התקדמות הפרויקטים, בין היתר, עקב אי עמידת הקבלנים המבצעים בהתחייבויותיהם, לרבות במועדים שנקבעו, שינוי מהותי בעלות הקמת הפרויקטים ו/או מחירי המכירה בהם צופה החברה כי תמכור את יחידות הדיור לעומת אלו שהוערכו על ידי החברה לרבות, שינוי בהערכות החברה בדבר הביקושים הקיימים, התפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בתשקיף החברה.
- בחלק מהפרויקטים, מספר יחידות הדיור אינו סופי ותלוי באישורי הרשויות המוסמכות.
- להסרת ספק מובהר כי החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות אשר ישררו לאחר מועד עריכת המצגת. כמו כן מובהר, כי תוכניות ואסטרטגיות של החברה הכלולות במצגת זו נכונות למועד פרסומן ויכול וישתנו בהתאם להחלטות הנהלת החברה מעת לעת.

התפלגות בעלי עניין

בינואר 2021 השלימה החברה בהצלחה הנפקה לראשונה של מניות החברה לציבור בסך של כ-46 מיליון ש"ח



72% יהודה ידידיה ואבי טוריסקי

10% פסגות בית השקעות

9% הפניקס אחזקות

9% ציבור ומוסדיים אחרים

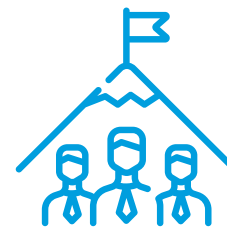


כרטיס ביקור

רותם שני יזמות והשקעות פועלת בתכנון ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים ומסחר בישראל



התמחות בעסקאות קומבינציה/תמורות
והתחדשות עירונית



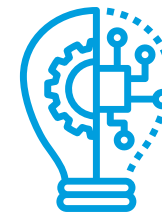
מעל 24 שנות ניסיון בתחום
הבניה למגורים



סה"כ היקף הכנסות צפוי מפרויקטים
כ- 3.4 מיליארד ₪⁽¹⁾
סה"כ רווח צפוי מפרויקטים
כ- 575 מיליון ₪⁽¹⁾



צמיחה בקצב יח"ד בביצוע:
צפי ביצוע של כ-840 יח"ד בשנת 2021
לעומת כ-338 בשנת 2020



יכולות In-House:
קידום וניהול התכנון
פיקוח הנדסי
ניהול וליווי בעלי קרקע
ניהול דיירים רוכשים



היקף פרויקטים כולל:
1,504 יח"ד וכ- 200 אלף מ"ר
(עיקרי) שטחי מסחר



(1) כולל פרויקטים בביצוע ותכנון, לרבות פרויקטים המסווגים כעתודות קרקע ואחרים

הנהלת החברה



יהודה יהודה
מנכ"ל ובעלים
בעלים ומנכ"ל. בוגר תואר ראשון במנהל עסקים המסלול האקדמי המכללה למנהל. בעל ניסיון וידע בתחומי הנדל"ן (יזום ותכנון), פיתוח עסקי ופיננסים



אבי טורסקי
יו"ר דירקטוריון ובעלים
בעלים ויו"ר דירקטוריון. בוגר תואר ראשון בכלכלה, התמחות במימון אוניברסיטת תל אביב. בעל ניסיון וידע בתחומי הנדל"ן (יזום ותכנון), שווק ופיננסים



גל לחמי
מנהלת פיתוח עסקי

בוגרת תואר ראשון במדעי המדינה, אוניברסיטת בר אילן. בין תפקידיה הקודמים: מנהלת פיתוח עסקי, עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ; אנליסטית עסקית מחלקת נדל"ן, אמדוקס ישראל.



דליה טורסקי
סמנכ"לית שיווק

בוגרת תואר ראשון בכלכלה, התמחות במימון אוניברסיטת תל אביב. בעלת ידע וניסיון רב בתחומי השיווק וקידום פרויקטים



אינג' גיא חנינה
סמנכ"ל הנדסה

בוגר תואר ראשון הנדסה אזרחית, הטכניון; בעל רישיון מהנדס בישראל. בין תפקידיו הקודמים: סמנכ"ל הנדסה קבוצת חג' ייזום נדל"ן בע"מ; סמנכ"ל הנדסה אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ



יניב דיין
סמנכ"ל תכנון ושמאי החברה

בוגר תואר ראשון בניהול וכלכלה אוניברסיטה הפתוחה; תעודת שמאי מקרקעין ממשד המשפטים. בין תפקידיו הקודמים: סגן מנהל מחלקת שמאות, פז כלכלה והנדסה בע"מ



רו"ח ניר בן-דוד
סמנכ"ל כספים

בוגר תואר ראשון במנהל עסקים התמחות בחשבונאות, המסלול האקדמי המכללה למנהל; בעל רישיון רואה חשבון בישראל. בין תפקידיו הקודמים: חשב, קבוצת אשטרום בע"מ; מנהל בחברת הייעוץ העסקי של BDO זיו האפט מחלקת מימון תאגידי

אסטרטגיה עסקית



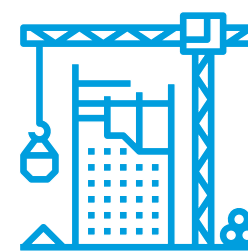
התמקדות בפרויקטים בעלי
פוטנציאל השבחה משמעותי



התמקדות באזורי הביקוש
הקשיח של המדינה



תכנון וייזום של פרויקטים גדולים
להעלאת ערך משמעותית
בטווח הארוך



המשך התמקדות בתחום ההתחדשות
העירונית ויזמות פרטית (קומבינציה
ותמורות)



זיהוי סלקטיבי של עסקאות בעלות
פוטנציאל רווחיות גבוה הנובע משילוב
יכולות תכנון וקידום תוכניות עצמי



פרויקטים מרכזיים שהושלמו



הירקון תל אביב

פרויקט במסגרת הסכם משולב של קומבינציה ושירותי בניה להקמת מגדל מגורים בן 17 קומות על חוף הים של תל אביב.

- 55 יח"ד
- 117 היקף הכנסות (מיליוני ש"ח)⁽¹⁾
- מועד סיום ינואר 2018



רותם שני בגני תקווה מגרשים 1-3 (שלב א')

3 מגדלים מגורים (84 יח"ד כל אחד) אשר נמסרו במהלך השנים 2017-2020. שלב זה הינו חלק מפרויקט שלם בגני תקווה ואשר כולל בשלמותו 6 מגדלי מגורים בהיקף כולל של 426 יח"ד.

- 252 יח"ד
- 321 היקף הכנסות (מיליוני ש"ח)⁽¹⁾
- מועד סיום שנת 2017-2020



מגדלי רותם שני רעננה

פרויקט הדגל של רותם שני, ממוקם בצפון רעננה בסמוך למתחם האוניברסיטה הכתובה.

- 305 יח"ד
- 760 היקף הכנסות (מיליוני ש"ח)
- מועד סיום שנת 2009

מפת הפרויקטים

1,504 יח"ד

רעננה

- פרויקט ברנדייס - 136 יח"ד
- פרויקט הגדוד העברי 16-18 - 60 יח"ד
- פרויקט הגדוד העברי 20-22 - 60 יח"ד
- פרויקט הגדוד העברי 12-14 - 60 יח"ד
- המעפילים, רעננה - 38 יח"ד
- מכבי הגליל - 56 יח"ד

גבעתיים

- פרויקט סירקין - 28 יח"ד
- פרויקט רחל 17-19, 21-23 - 56 יח"ד
- פרויקט שדה בוקר - 32 יח"ד
- פרויקט יד מרדכי - 28 יח"ד

תל אביב

- שלונסקי - 95 יח"ד
- קליי 14-16 - 48 יח"ד

נתניה

- הרצוג - 206 יח"ד

הרצליה

- שבעת הכוכבים - 307 יח"ד

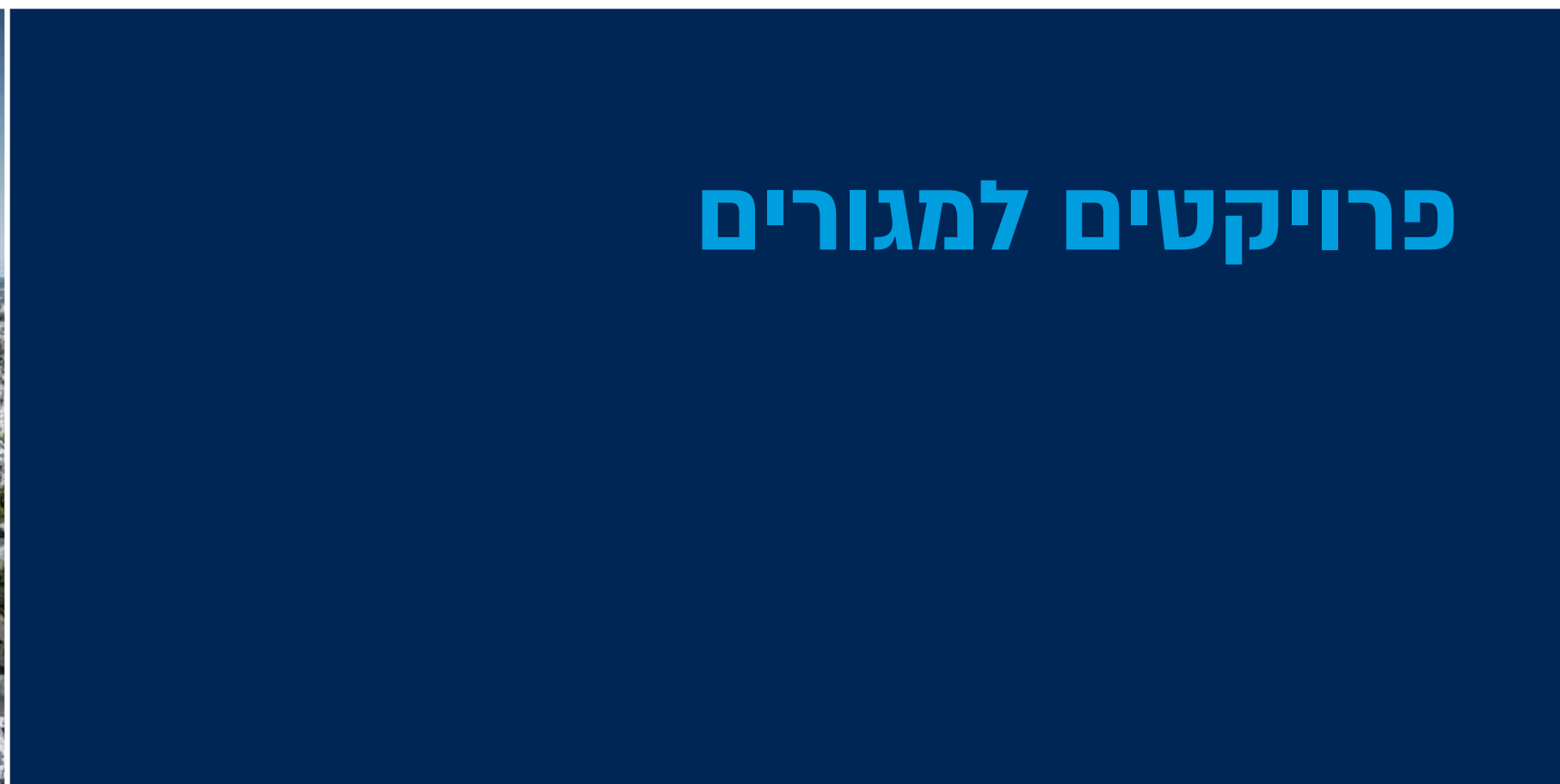
נס ציונה

- שכונה צפון מערבית - 120 יח"ד

גני תקווה

- בניין 5 - 74 יח"ד
- בניין 6 - 66 יח"ד
- בניין 12 - 34 יח"ד







מבט על פרויקטים בביצוע ⁽¹⁾

532^י
מיליון ₪
סה"כ הכנסות

149^י
מיליון ₪
עודפים חזויים ⁽⁴⁾

338
יח"ד ⁽²⁾
5 פרויקטים

37%
תשואה משוקללת
על ההון המושקע
בפרויקט

19%
שיעור רווח
לעלות ממוצע

92^י
מיליון ₪
סה"כ רווח ⁽³⁾

75^י
מיליון ₪
רווח שטרם הוכר ⁽³⁾

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.
(2) מתוכם 237 יח"ד לשיווק על ידי החברה
(3) רווח לפני מס בפרויקטים, כולל חלק המממנים המשניים ברווח
(4) כולל חלק המממנים המשניים בעודפים

פרויקטים בביצוע⁽¹⁾

מיקום	מועד סיום משוער	קצב התקדמות הנדסי (נובמבר 20)	שיעור מכירות (דצמבר 20)	יח"ד	יח"ד חלק החברה	סה"כ הכנסות (אלפי ש"ח) ⁽³⁾	סה"כ רווח (אלפי ש"ח) ⁽²⁾	רווח שטרם הוכר (אלפי ש"ח) ⁽²⁾	עודפים צפויים (אלפי ש"ח) ⁽⁴⁾	רווח לעלות (%)	תשואה צפויה על ההון העצמי
סירקין, גבעתיים	Q1 2021	89%	100%	28	20	49,103	7,824	522	13,411	19%	37%
ברנדייס, רעננה	Q2 2022	25%	81%	136	83	234,482	48,488	41,913	75,088	26%	42%
גני תקווה בניין 6	Q3 2022	30%	94%	66	48	94,494	13,371	12,401	24,975	16%	28%
גני תקווה בניין 5	Q3 2022	24%	97%	74	66	105,618	15,047	12,297	24,793	17%	40%
גני תקווה בניין 12	Q1 2023	4%	75%	34	20	48,388	7,648	7,648	10,347	19%	31%
סה"כ				338	237	532,085	92,378	74,781	148,614		

פרוייקטים אלו נכללים בסדרת האג"ח (סדרה א'), ראה עמודים 28-30

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.
(2) רווח לפני מס בפרויקטים, כולל חלק המממנים המשניים ברווח
(3) ללא הכנסות בגין שווי קרקע בקומבינציה
(4) כולל חלק המממנים המשניים בעודפים



מבט על פרויקטים שתחילת הקמתם צפויה בשנת 2021⁽¹⁾

824^כ
מיליון ₪
סה"כ הכנסות

144^כ
מיליון ₪
סה"כ רווח⁽³⁾

502
יח"ד⁽²⁾
7 פרויקטים

20%
שיעור רווח
לעלות ממוצע

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.
(2) מתוכם 330 לשיווק על ידי החברה
(3) רווח לפני מס בפרויקטים

מבט על פרויקטים שתחילת הקמתם צפויה בשנת 2021⁽¹⁾

מיקום	מועד התחלה משוער	מועד סיום משוער	שיעור חתימות (דצמבר 2020)	שיעור מכירות (נכון לדצמבר 2020)	יח"ד	יח"ד חלק החברה	סה"כ הכנסות (אלפי ש"ח) ⁽³⁾	סה"כ רווח (אלפי ש"ח) ⁽²⁾	רווח לעלות (%)
רחל 23-21-19-17, גבעתיים	Q1 2021	Q2 2023	100%	31%	56	32	87,248	15,322	21%
הגדוד העברי 18-16, רעננה	Q2 2021	Q3 2023	100%	טרם החל שיווק	60	36	92,786	12,834	16%
הרצוג, נתניה	Q3 2021	Q2 2025	100%	טרם החל שיווק	206	157	365,761	74,448	26%
הגדוד העברי 22-20, רעננה	Q3 2021	Q4 2023	92%	טרם החל שיווק	60	36	91,795	11,397	14%
הגדוד העברי 14-12, רעננה	Q4 2021	Q1 2024	83%	טרם החל שיווק	60	36	88,120	10,738	14%
שדה בוקר, גבעתיים	Q4 2021	Q1 2024	100%	טרם החל שיווק	32	18	49,658	7,296	17%
יד מרדכי, גבעתיים	Q4 2021	Q1 2024	90%	טרם החל שיווק	28	15	49,060	12,132	33%
סה"כ					502	330	824,428	144,167	

פרוייקטים אלו נכללים בסדרת האג"ח (סדרה א'), ראה עמודים 28-30

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.
(2) רווח לפני מס בפרוייקטים
(3) ללא הכנסות בגין שווי קרקע בקומבינציה



מבט על פרויקטים עתידיים למגורים⁽¹⁾

664
יח"ד
7 פרויקטים

כ-1
מיליארד ₪
סה"כ הכנסות

כ-158
מיליון ₪
סה"כ רווח⁽²⁾

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.
(2) רווח לפני מס בפרויקטים

פרויקטים עתידיים למגורים⁽¹⁾

מיקום	מועד התחלה משוער	מועד סיום משוער	שיעור חתימות (דצמבר 2020)	יח"ד יח"ד חלק החברה	סה"כ הכנסות (אלפי ש"ח) ⁽⁴⁾	סה"כ רווח (אלפי ש"ח) ⁽³⁾	רווח לעלות (%)
מכבי הגליל, רעננה	Q1 2022	Q2 2024	84%	56	32	76,752	9,981
קליי 14-16, תל אביב	Q3 2022	Q4 2024	76% / 85%	48	24	108,036	21,838
המעפילים, רעננה	Q3 2022	Q4 2024	83%	38	26	57,778	10,762
הרצליה שבעת הכוכבים	Q3 2023	Q3 2027	100%	307	307	455,552	65,264
שלונסקי תל אביב ⁽²⁾	Q3 2023	Q1 2026	36%	95	65	188,000	25,000
שכונה צפון מערבית, נס ציונה ⁽²⁾	Q3 2023	Q1 2026	100%	120	78	163,800	24,800
סה"כ				664	532	1,049,918	157,645

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.
(2) היקף הפרויקט ומועדי התחלה וסיום מותנים בהשלמת הליכי תכנון התב"ע
(3) רווח לפני מס בפרויקטים
(4) ללא הכנסות בגין שווי קרקע בקומבינציה



פרויקט קריית שחקים (*)



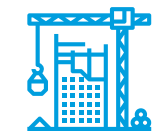
התכנית אושרה במסגרת
הותמ"ל (תב"ע בתוקף אשר
מכוחה ניתן להוציא היתרי
בניה)



מתחם הפרויקט יכלול מרכז
תחבורה מטרופוליני המשלב
בין כל סוגי התחבורה הציבורית
בטרמינל אחד



בנייה בשלבים
מגדלי מגורים בנפרד
ממגדלי התעסוקה



סך הזכויות בפרויקט:
200 אלף מ"ר (עיקרי)
מסחר ותעסוקה וכ-1,650 יח"ד



מתחם עירוב שימושים ייחודי
בגוש דן אשר כולל זכויות
למגורים, מסחר ותעסוקה
ואשר ממוקם סמוך למחלף
שבעת הכוכבים

פרויקט קריית שחקים⁽¹⁾



חלק החברה בפרויקט



יח"ד

החברה קשורה בעסקת קומבינציה
תמורות פרטית להקמת 307 יח"ד

רווח צפוי כ-65 מ"ש"ח



מסחר ותעסוקה

החזקה של 25%⁽²⁾ בעסקה משותפת אשר לה מלוא
הזכויות להקמת שטחי המסחר והתעסוקה במתחם

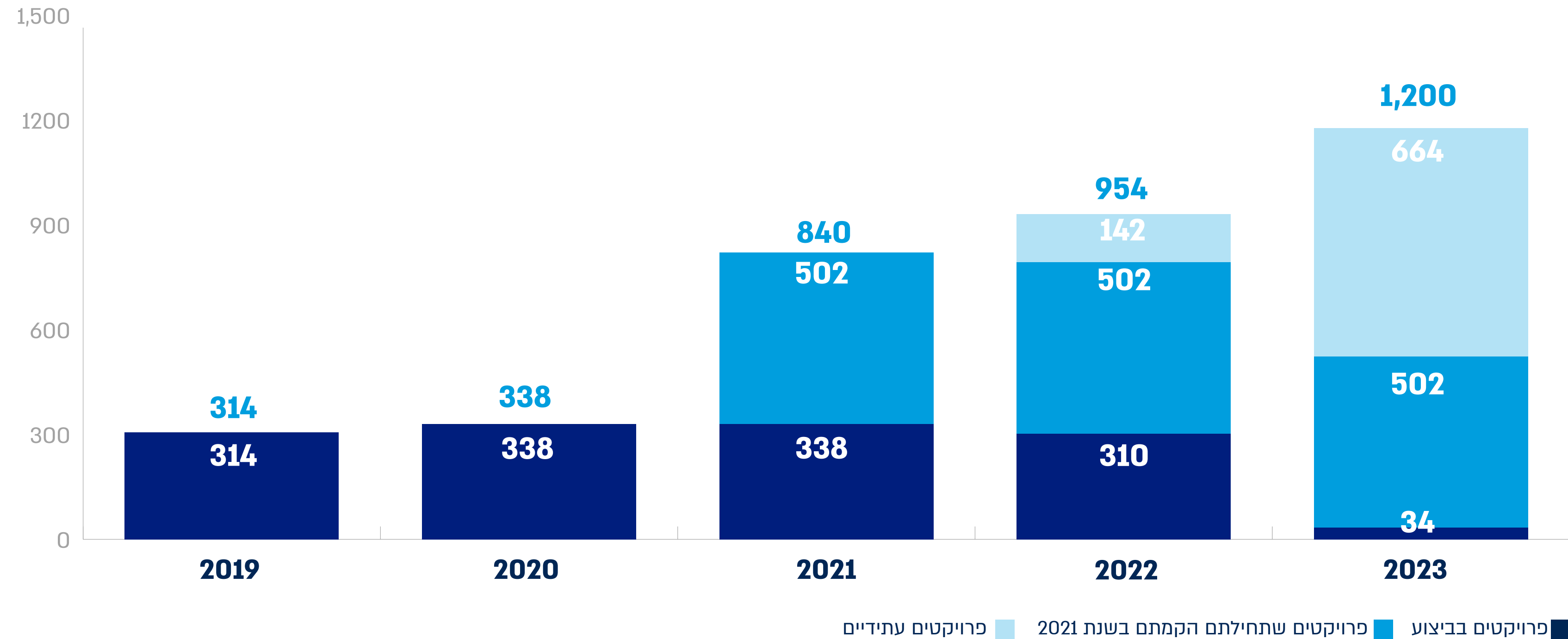
רווח צפוי (חלק החברה) כ-182 מיליון ש"ח⁽³⁾

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.

(2) יתרת הזכויות בעסקה המשותפת 25% ישראל קנדה ראם מגורים ו-50% קיבוץ גליל ים

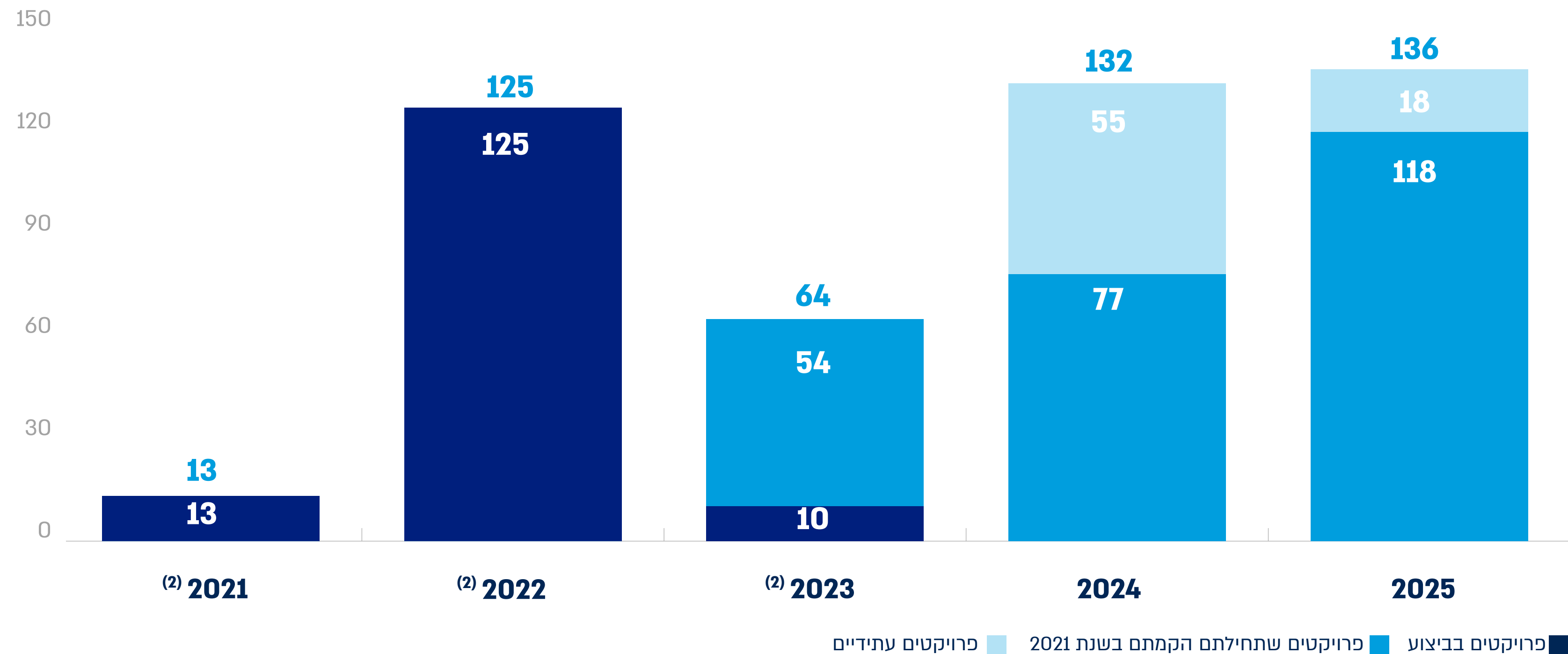
(3) בנוסף, החברה וישראל קנדה ראם מגורים יהיו זכאים לריבית בשיעור של 11% (צמודה למדד המחירים לצרכן) בגין מימון הון עצמי בפרויקט

תחזית יח"ד בביצוע (1) 2020-2023



(1) מידע צופה פני עתיד
 (1) הנתונים הצפויים הינם לסוף שנה
 (1) על בסיס צבר פרויקטים קיים, לא כולל צפי לפרויקטים חדשים

תחזית עודפים (מיליון ש"ח), 2021-2025 ⁽¹⁾



(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.
 (1) לא כולל פרויקט מסחר ותעסוקה קריית שחקים
 (1) כולל הון עצמי שטרם הושקע בסך של כ-135 מיליון ש"ח
 (2) כולל חלק המממנים המשניים בעודפי הפרויקטים בביצוע



פרויקטים נבחרים בתכנון



פרויקטים נבחרים בתכנון הגדוד העברי + המעפילים רעננה

תמ"א 38/2

פרויקט הריסה ובנייה מחדש להריסת 7 בנייני מגורים והקמת
218 יחידות דיור (במספר שלבים)

שכונת קריית ויצמן
רעננה



Q3 2022
שלב 4

Q4 2021
שלב 3

Q3 2021
שלב 2

Q2 2021
שלב 1



כ-328 מיליון ₪
הכנסות צפויות⁽¹⁾



218 יח"ד
מתוכן 134 יח"ד לשיווק



הגדוד העברי

12

14

16

18

20

22

המעפילים 5

רותם שני
מתמקדים בך

21

(1) ללא הכנסות בגין שווי קרקע בקומבינציה

פרויקטים נבחרים בתכנון הרצוג נתניה

פינוי בינוי

פרויקט פינוי בינוי בסמוך לחוף הים הצפוני בנתניה הכולל פינוי של 48 יח"ד והקמת 206 יחידות דיור בשני מגדלי מגורים בני 23-27 קומות.

הרצוג 8
נתניה



Q3 2021
תחילת ביצוע



כ-365 מיליון ₪
הכנסות צפויות ⁽¹⁾



206 יח"ד
מתוכן 157 יח"ד לשיווק



(1) ללא הכנסות בגין שווי קרקע בקומבינציה

רותם שני
מתמקדים בך

פרויקטים נבחרים בתכנון רחל 17-23 גבעתיים

תמ"א 38/2

פרויקט הריסה ובנייה הכולל הריסת 4 בנייני מגורים ישנים
והקמת 2 בנייני מגורים אשר יכללו 28 יח"ד כל אחד

שכונת גבעת רמב"ם
גבעתיים



Q1 2021
תחילת ביצוע



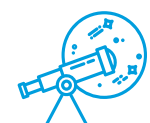
כ-87 מיליון ₪
הכנסות צפויות⁽¹⁾



56 יח"ד
מתוכן 32 יח"ד לשיווק



31%
שיעור מכירות



רותם שני
מחלקת מכירות

23

(1) ללא הכנסות בגין שווי קרקע בקומבינציה





פרויקטים נבחרים בתכנון הרצליה שבעת הכוכבים

***עסקת קומבינציה תמורות**

הקמת 307 יחידות דיור במסגרת עסקת תמורות באחד
מהמיקומים הנחשקים באזור המרכז

דרך שבעת הכוכבים
הרצליה



Q3 2023
תחילת ביצוע



כ-455 מיליון ₪
הכנסות צפויות



307 יח"ד





תמצית נתונים כספיים



תמצית נתונים – רווח והפסד (באלפי ₪)

	2016	2017	2018	2019	30/09/2020	
הכנסות	141,481	181,133	149,104	108,406	125,800	
עלות המכירות	117,262	154,976	122,151	87,984	101,312	
רווח גולמי	24,219	26,157	26,953	20,422	24,488	
שיעור רווח גולמי (ב-%)	17%	14%	18%	19%	19%	
רווח תפעולי	16,250	17,280	11,782	8,521	15,238	
שיעור רווח תפעולי (ב-%)	11%	10%	8%	8%	12%	
הוצאות מימון, נטו	5,286	354	5,512	7,356	9,673	
רווח כולל לתקופה	8,182	12,922	4,801	759	3,922	
שיעור הרווח הכולל (ב-%)	6%	7%	3%	1%	3%	

תמצית נתונים – מאזן (באלפי ₪)

	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
מזומנים בחשבונות ליווי	16,822	69,614	65,662
מלאי בניינים ודירות למכירה	48,703	136,662	188,224
יתר הנכסים השוטפים	64,495	36,008	58,327
נכסים לא שוטפים	11,918	11,173	11,991
סה"כ נכסים	141,938	253,457	324,204
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	22,890	23,341	32,531
הלוואות שהתקבלו מאחרים	23,693	51,454	55,900
התחייבויות לבעלי מקרקעין	41,397	96,889	142,023
יתר ההתחייבויות השוטפות	35,326	62,685	71,257
התחייבויות לא שוטפות	1,907	1,604	1,087
סה"כ התחייבויות	125,213	235,973	302,798
הון עצמי	16,725	17,484	21,406
סה"כ התחייבויות והון עצמי	141,938	253,457	324,204
תמורה ברוטו מהנפקת מניות לציבור (ינואר 21)			46,000



אגרות חוב סדרה א' פירוט הפרויקטים המשועבדים



הפרויקטים הכלולים באג"ח⁽¹⁾

פרויקט	סוג פרויקט	תאריך התחלה	תאריך סיום משוער	סטאטוס (ינואר 21)	סה"כ יח"ד	יח"ד לשיווק	שיעור מכירות (ינואר 21)	סה"כ רווח (אלפי ש"ח) ⁽²⁾	סה"כ עודפים (אלפי ש"ח)
גני תקווה בניין 5	קומבינציה	Q1 2020	Q3 2022	בביצוע (כ-30%)	74	66	97%	15,047	24,793
גני תקווה בניין 12	קומבינציה	Q4 2020	Q1 2023	בביצוע (כ-6%)	34	20	90% ⁽⁴⁾	7,648	10,347
רחל גבעתיים ⁽³⁾	תמ"א 38/2	Q1 2021	Q2 2023	הליך פינוי דיירים. שולמו אגרות והיטלים. היתר בנייה בקרוב	56	32	42% ⁽⁴⁾	15,322	26,111
הרצוג נתניה ⁽³⁾	פינוי בינוי	Q3 2021	Q2 2025	לאחר אישור ועדה מקומית להיתר בתנאים	206	157	טרם החל שיווק	69,392	127,818
					370	275		107,409	189,069

(1) מידע צופה פני עתיד ראה עמוד 2.

(2) רווח לפני מס בפרויקטים.

(3) רחל גבעתיים והרצוג נתניה טרם הושקע ההון העצמי בפרויקט. העודפים הצפויים כוללים את הנחת החברה בדבר ההון העצמי אשר צפוי שיושקע בפרויקטים אלו.

(4) גני תקווה בניין 12: מתוכן 2 הרשמות המהוות 10%. רחל גבעתיים: מתוכן 2 הרשמות המהוות כ-6%.

אודות הגיוס - אג"ח סדרה א'

לוח תשלומים מוצע (ק"ר)

תשלום 1 יוני 2022 (8%)

תשלום 2 דצמבר 2023 (12%)

תשלום 3 יוני 2023 (12%)

תשלום 4 דצמבר 2023 (51%)

תשלום 5 יוני 2024 (17%)

סדרה א' - נתונים עיקריים

מח"מ

כ-2.5 שנים

היקף גיוס

עד 142 מיליון ש"ח

LTV מקסימאלי

75%

שעבוד

כ-189 מיליון ש"ח
שעבוד עודפים מ-4 פרויקטים של החברה

מועד תשלום ריבית

פעמיים בשנה בחודשים יוני ודצמבר
(מועד תשלום קרוב יוני 21)

פרטים נוספים

ראו טיוטת שטר הנאמנות של החברה



תודה רבה!