



# מצגת פעילות חברה

מאי 2021



## מצגת זו נערכה בחודש מאי 2021 על ידי רוטשטיין נדל"ן בע"מ ("החברה")

התממשותו או אי התממשותו של מידע צופה פני עתיד כאמור, אפשר שתושפע מגורמים אשר לא ניתן 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 הראשון לשנת 2021 וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 29 לחלק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2020, 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 2020, ובדוח הרבעוני של החברה לרבעון 1 2021, 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 לערוב 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 2021-2023, היקף מכירות, רווח גולמי ושיעורי עלויות צפויים מפרויקטים בהקמה, בתכנון ועבודות קרקע, תזרים צפוי, NOI צפוי ומועדי פתיחה של פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב, מועדי סיום צפויים לפרויקטים בהקמה, בתכנון ועבודות קרקע, יתרת עודפים צפויה, היקף הכנסות ורווח גולמי צפוי וכן מועד סיום מתוכנן של חלק מהפרויקטים: באר יעקב שלבים ו' ו-2' 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 צוק, מרכז מסחרי באר יעקב, מרלוג"ג השרון, תש"י ר"ג וסטטוס פרויקטי התחדשות עירונית במסגרת חברת "אנשי העיר".



כ- 3.3 מיליארד ש"ח\*

### צפי הכנסות

מפרויקטים  
שיסתיימו  
בין השנים  
2023-2021



כ- 100,000 מ"ר

### שטחים להשכרה

(חלק החברה)

צפי NOI  
כ- 71 מש"ח\*\*



כ- 44

### פרויקטים

בהם

12  
בהקמה



כ- 6,800 יח"ד

### היקף פרויקטים נוכחי

(חלק החברה)

כ- 4,300 יח"ד



יותר מ-60

### שנות פעילות

ייזום פרויקטים  
בנייה למגורים  
נכסים מניבים

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

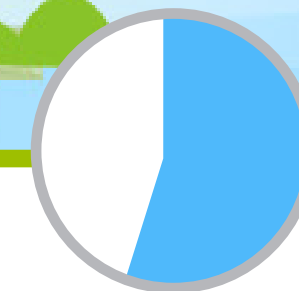
\*\* משקף צפי NOI שנתי עם סיום הקמת הפרויקטים ובהנחת תפוסה מלאה.





כ-76%

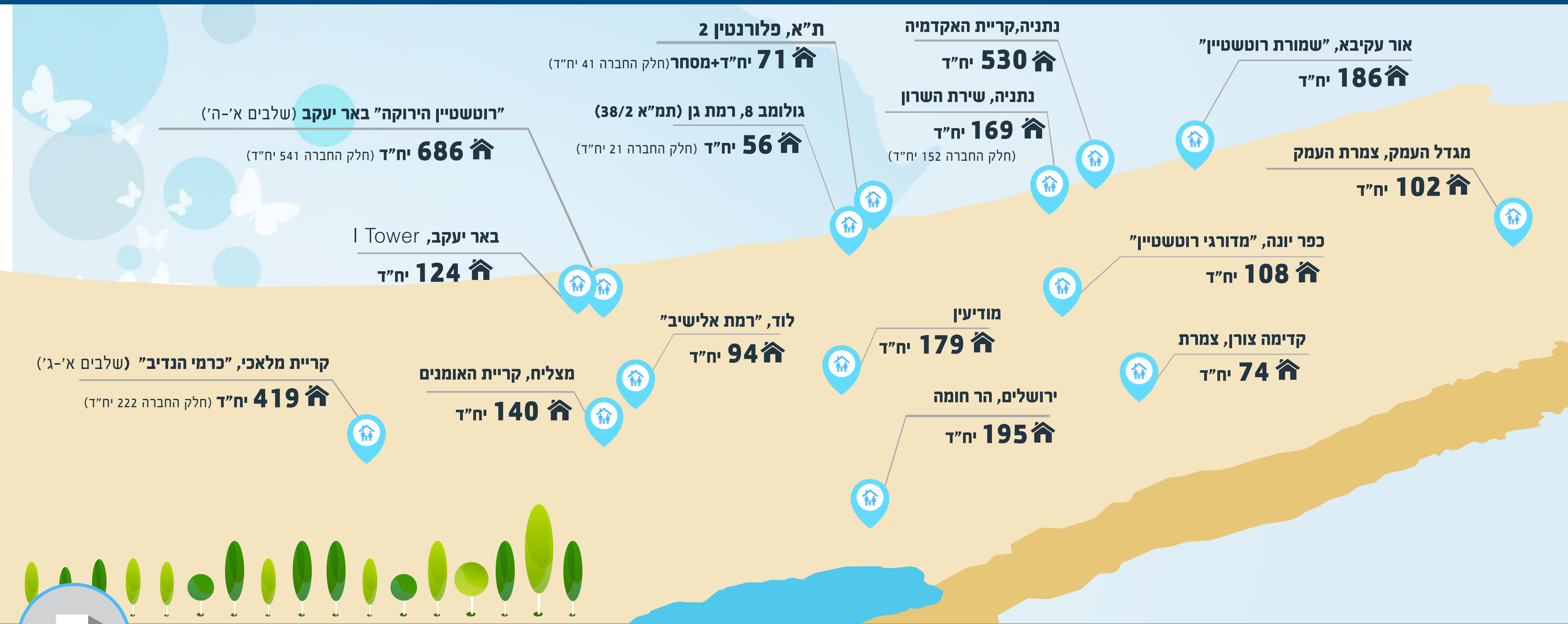
אבני שוהם ייזום בע"מ (\*)



\* 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-2% ישירות במניות החברה. למיטב ידיעת החברה אין הסכמים בין בעלי המניות בבעלת השליטה ביחס לחברה ויצחק מירילשוילי הינו בעל השליטה היחיד בחברה.



# פרויקטים שהסתיימו







# פרויקטים בהקמה, בתכנון, עתודות קרקע ונכסים מניבים





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.

## ייוזום למגורים

פרויקט	מיקום	אופי עסקה	סה"כ	חלקנו <sup>(1)</sup>	בהקמה	סטטוס
"רוטשטיין הירוקה" באר יעקב <sup>(2)</sup>	באר יעקב	קומבינציה	220	157	188	שלב א'-ה' נמסרו שלב ו' 78 יח"ד בהקמה שלב ז' 78 יח"ד בהקמה קוטג'ים 32 יח"ד בביצוע
"כרמי הנדיב" קריית מלאכי <sup>(3)</sup>	קריית מלאכי	53% בשותפות מוגבלת	2,606	1,380	141	שלב א'-ג' נמסרו שלב ד' במסירה שלב ה' בביצוע
פרדסיה	פרדסיה	רכישה	110	110	66	שלב א' 66 יח"ד בהקמה שלב ב' 44 יח"ד בתכנון
טירת כרמל <sup>(4)</sup>	טירת כרמל	רכישה	362	362	145	שלב א' 145 יח"ד בהקמה שלב ב' בשיווק
קדמת נתניה <sup>(5)</sup>	נתניה	רכישה	120	120	-	בתכנון
אשדוד	אשדוד	רכישה	192	192	-	בתכנון
באר יעקב <sup>(6)</sup>	באר יעקב	רכישה	180	180	-	עתודות קרקע, טרם מומשה האופציה והושלמה העסקה
בית שמש <sup>(7)</sup>	בית שמש	קומבינציה	1,000	540	-	עתודות קרקע (תב"ע בתוקף)
טירת כרמל קוטג'ים	טירת כרמל	רכישה	28	28	-	עתודות קרקע
פ"ת הקרייה האקדמית	פתח תקווה	קומבינציה	251	141	-	עתודות קרקע (טרם הושלמה העסקה), תב"ע בתוקף
		סה"כ	5,069	3,210	540	

(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%. מוצג לפי 100%.

(5) החברה פועלת להשלמת רכישת 11 יח"ד מקק"ל.

(6) עסקת אופציה, לחברה זכות לממש את האופציה בתוך 24 חודשים ממועד הרכישה.

(7) לבעלי הקרקע זכות להמיר את חלקם בזכויות הבנייה במסחר למגורים, הנתונים לעיל הם תחת הנחת המרה מלאה.





## התחדשות עירונית (1 מתוך 2)

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 <sup>(1)</sup>	בת ים	פינוי בינוי	137	57	-	בתכנון
גאולים רמת השרון <sup>(2)</sup>	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 <sup>(4)</sup>	תל אביב	תמ"א 38/2	22	7	-	בתכנון
מלצ'ט 3 ת"א <sup>(3)</sup>	תל אביב	תמ"א 38/1	9	3	9	בהקמה
קליי 18 ת"א <sup>(3)</sup>	תל אביב	תמ"א 38/2	24	11	24	בהקמה
קצנלסון 7 ת"א <sup>(3)</sup>	תל אביב	תמ"א 38/2	25	10	25	בהקמה
מודליאני 10 ת"א <sup>(3)</sup>	תל אביב	תמ"א 38/2	20	10	20	בהקמה
סוטין 13 ת"א <sup>(3)</sup>	תל אביב	תמ"א 38/2	13	5	-	בתכנון (אחרי ועדה), החל שיווק
רמז 19 ת"א <sup>(3)</sup>	תל אביב	תמ"א 38/2	21	9	-	בתכנון (אחרי ועדה)
סה"כ			1,007	659	125	

(1) החברה מחזיקה ב-50% מהזכויות בפרויקט בעסקה משותפת עם צד ג'. הפרויקט נחתם ע"י 100% מבעלי הקרקע וקיבל היתר בתנאים.

(2) בכפוף לקיומם של יתר התנאים המתלים להשלמת העסקה. הפצ'ויקט 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 שהחל מ- 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.

## התחדשות עירונית (2 מתוך 2)

פרויקט	מיקום	אופי עסקה	סה"כ	יח"ד בבעלות החברה	בהקמה	סטטוס
ז'בוטינסקי 146 ת"א <sup>(3)</sup>	תל אביב	תמ"א 38/2	24	11	-	בתכנון (אחרי ועדה)
פנקס 11-13 ת"א <sup>(3)</sup>	תל אביב	תמ"א 38/2	50	23	-	בתכנון (אחרי ועדה)
בצלאל 1 ת"א <sup>(3)</sup>	תל אביב	תמ"א 38/2	18	10	-	בתכנון (אחרי ועדה)
מוזיר 4 ת"א <sup>(3)</sup>	תל אביב	תמ"א 38/2	25	12	-	בתכנון (אחרי ועדה)
עמוס 10-12 ת"א <sup>(3)</sup>	תל אביב	תמ"א 38/2	17	7	-	בתכנון
מיכה 19-21 ת"א <sup>(3)</sup>	תל אביב	תמ"א 38/2	35	16	-	בתכנון
זכרון יעקב 12 ת"א <sup>(3)</sup>	תל אביב	תמ"א 38/2	25	9	-	בתכנון
רמז 21 ת"א <sup>(3)</sup>	תל אביב	תמ"א 38/2	24	11	-	בתכנון
אנטקולסקי 13 ת"א <sup>(3)</sup>	תל אביב	תמ"א 38/2	18	10	-	בתכנון
צייטליין 15 ת"א <sup>(3)</sup>	תל אביב	תמ"א 38/2	28	12	-	בתכנון
שלומציון ת"א <sup>(3)</sup>	תל אביב	תמ"א 38/2	18	7	-	בתכנון
ויצמן 50 ת"א	תל אביב	תמ"א 38/2	25	9	-	בתכנון
לה גרדיה ת"א <sup>(3)</sup>	תל אביב	פינוי בינוי	420	306	-	בתכנון (טרם נחתמו 80%) (זכייה במכרז)
			727	443	-	
סה"כ פרויקטים בתכנון ועתודת קרקע			1,734	1,102	125	

(3) הפרויקטים המפורטים מוצגים ב-100%, מבוצעים ע"י אנשי העיר ונחתמו ע"י לפחות 80% מבעלי הקרקע.



מסחר, משרדים ולוגיסטיקה

פרויקט	מיקום	סוג	חלק החברה בנכס	סה"כ שטחי פרויקט (מ"ר עיקרי)	סה"כ שטחים להשכרה במ"ר	חלק החברה בשטחים להשכרה במ"ר	שיעור שטחים מושכרים	מחיר ממוצע למ"ר	NOI צפוי באלפי ש"ח (חלק החברה)	שנת פתיחה צפויה
"רמת אמיר" קדימה צורן	קדימה צורן	מסחר ומשרדים	100%	5,000	6,300	6,300	75%	86	6,500	2021
"רוטשטיין הירוקה" באר יעקב <sup>(1)</sup>	באר יעקב	מסחר	45%	3,300	3,800	1,550	40%	110	2,000	2023
"כרמי הנדיב" קריית מלאכי <sup>(2)</sup>	קריית מלאכי	מסחר ומשרדים	53%	27,000	32,800	17,400	-	75	15,500	החל מ-2023
בית שמש <sup>(3)</sup>	בית שמש	מסחר	45%	10,000	12,000	12,000	-	100	14,400	עתודות קרקע
אשדוד	אשדוד	מסחר ומשרדים	100%	4,000	5,000	5,000	-	80	4,800	2024-2023
מרלוג'ג השרון	השרון	מסחר, תעסוקה ואחסנה	50%	33,000	44,000	22,000	-	40	10,500	2023
מרלוג'ג תנובות <sup>(4)</sup>	השרון	אחסנה	60%	53,000	53,000	31,800	-	40	17,500	עתודות קרקע
סה"כ				135,300	156,900	96,050			71,200	

שם הפרויקט	מקום	סוג	סה"כ שטחי הפרויקט (מ"ר עיקרי)	חלק החברה	סטטוס
מרלוג'ג נשר	נשר	מסחר, תעסוקה ואחסנה	40,000 מ"ר	20,000 מ"ר	טרם הושלמה העסקה, בכפוף לקיום תנאי מתלה

(1) חלק רוטשטיין באר יעקב בע"מ הינו 45%, אשר לה הסכם קומב' עם בעלי הקרקע, חלק החברה מוצג בנטרול חלק בעלי הקרקע וחלק השותף.

(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 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.



# נתונים על פרויקטים בהקמה (במיליוני ₪)

פרויקט	מס' יח"ד בפרויקט (1)	יח"ד בבעלות החברה	מס' יח"ד שנמכרו ליום 23.5.2020 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 31.03.2021
"רוטשטיין הירוקה" - באר יעקב שלב ו'1 (2)	78	56	56	111	76	35	4	24	32%	2021	88%
"רוטשטיין הירוקה" - באר יעקב שלב ו'2 (2)	78	54	39	113	83	30	23	26	27%	2022	31%
"רוטשטיין הירוקה" - ב.יעקב קוטג'ים שלב ז'1 (2)	32	21	1	81	65	16	16	31	20%	2023	1%
"כרמי הנדיב" - ק. מלאכי שלב ד' (3)	174	92	78	109	88	21	5	15	19%	2021	92%
"כרמי הנדיב" - ק. מלאכי שלב ה' (3)	92	49	-	58	46	12	12	12	21%	2023	-
תש"י רמת גן	47	26	20	67	53	14	4	22	21%	2021	97%
פרדסיה שלב א'	66	66	66	142	119	23	4	32	16%	2021	83%
טירת כרמל שלב א'(4)	145	145	88	188	156	32	30	45	17%	2023	12%
קליי 18 ת"א (5)	24	11	7	45	34	11	5	6	24%	2021	94%
מלצ'ט 3 ת"א (5)	9	3	2	38	29	9	6	8	24%	2022	49%
קצנלסון 7 ת"א (5)	25	10	8	46	35	11	8	5	24%	2022	37%
מודיליאני 10 ת"א (5)	20	10	4	53	40	13	12	17	24%	2022	13%
סה"כ	790	543	369	1,051	824	227	129	243			

(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 45 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 החל מדוחות 30.9.20 בסך של כ- 23 מיליון ש"ח.





# נתוני פרויקטים בתכנון ועתודות קרקע (1 מתוך 2)

פרויקט	מס' יח"ד בפרויקט <sup>(1)</sup>	חלק החברה	מכירות צפויות (מס"ח)	עלויות (מס"ח)	רווח גולמי צפוי (מס"ח)	תזרים צפוי (מס"ח) חלק החברה	צפי שיעור רווח גולמי ממכירות	צפי סיום הפרויקט
רוטשטיין הירוקה - באר יעקב קוטג'ים שלב ז' 2 <sup>(2)</sup>	32	26	56	35	21	16	37%	2023
כרמי הנדיב קריית מלאכי שלב ו'	208	110	147	114	33	33	22%	2023
קדמת נתניה	120	120	198	165	33	49	17%	2023
פינוי בינוי - בת ים <sup>(3)</sup>	137	57	144	116	28	38	20%	2025
פרדסיה שלב ב'	44	44	95	79	16	26	16%	2023
גאולים רמת השרון	180	90	348	275	73	73	21%	2024
טירת הכרמל שלב ב' <sup>(4)</sup>	217	217	281	233	48	36	17%	2024
אשדוד - מגורים	192	192	383	322	61	95	16%	2024
שרת 38, ת"א	22	7	34	26	8	8	24%	2023
כרמי הנדיב - קרית מלאכי (יתר השלבים בנייה רוויה)	2,033	1,077	1,292	1,075	217	241	17%	עתודות קרקע
כרמי הנדיב - קרית מלאכי קוטג'ים	99	52	104	80	24	24	23%	עתודות קרקע
באר יעקב <sup>(5)</sup>	180	180	340	289	51	57	15%	עתודות קרקע
בית שמש מגורים+מסחר	1,000	540	1,031	867	164	164	16%	עתודות קרקע
טירת הכרמל צמודי קרקע	28	28	67	57	10	10	16%	עתודות קרקע
הקרייה האקדמית פ"ת <sup>(6)</sup>	251	141	320	280	40	55	13%	עתודות קרקע
סה"כ	4,743	2,881	4,840	4,013	827	925		

(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 24 חודשים ממועד הרכישה. במהלך חודש אפריל אישרה הוועדה המחוזית את תכנית המתאר לפיה שונה ייעוד המקרקעין מקרקע חקלאית למגורים.

(6) החברה חתמה עד כה עם בעלי הקרקע בעלי הזכויות לכ- 160 יח"ד, בכפוף להשלמת העסקה.



# נתוני פרויקטים בתכנון ועתודות קרקע (2 מתוך 2)

פרויקט	מס' יח"ד בפרויקט	חלק החברה	מכירות צפויות (מש"ח)	עלויות צפויות (מש"ח)	רווח גולמי צפוי (מש"ח)	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	102	80	22	22	22%	2023
ויצמן 50 ת"א	25	9	37	30	7	7	19%	2023
סוטין 13 ת"א (*)	13	5	30	25	5	8	17%	2023
רמז 19 ת"א(*)	21	9	49	40	9	12	18%	2022
זכרון יעקב 12 ת"א(*)	25	9	66	52	14	18	21%	2024
פנקס 11-13 ת"א(*)	50	23	90	73	17	23	19%	2023
בצלאל 1 ת"א(*)	18	10	47	38	9	13	19%	2023
רמז 21 ת"א(*)	24	11	46	39	7	12	15%	2023
עמוס 10-12 ת"א(*)	17	7	40	32	8	10	20%	2023
מיכה 19-21 ת"א(*)	35	16	86	68	18	28	21%	2024
ז'בוטינסקי 146 ת"א (*)	24	11	49	41	8	10	16%	2023
מוזיר 4 ת"א(*)	25	12	47	39	8	10	17%	2023
אנטוקולסקי 13 ת"א(*)	18	10	46	38	8	12	17%	2024
צייטלין 15 ת"א(*)	28	12	52	41	11	13	21%	2024
שלומציון ת"א(*)	18	7	39	32	7	9	18%	2024
לה גרדיה ת"א(*)	420	306	820	676	144	225	18%	2027
סה"כ	1,270	888	2,246	1,844	402	532		
סה"כ פרויקטים בתכנון ועתודות קרקע	6,013	3,769	7,086	5,857	1,229	1,457		

(\*) 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.

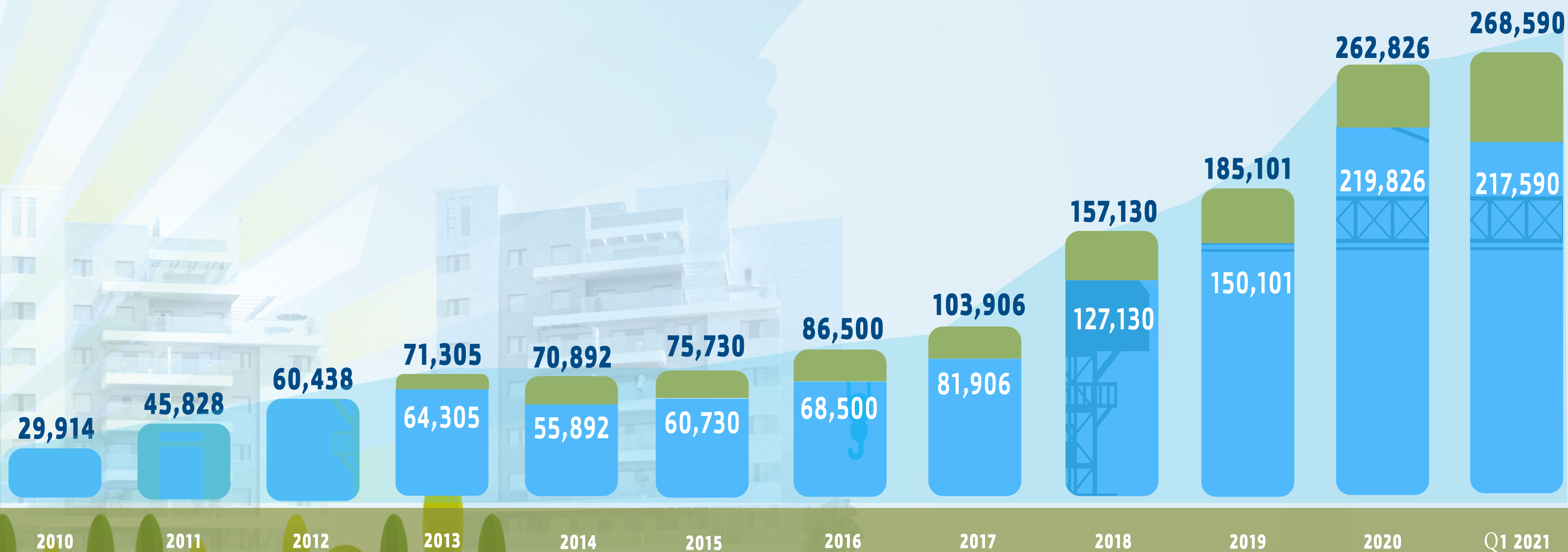


2016	2017	2018	2019	2020	Q1 2021	סעיף
510,429	500,411	456,788	431,910	651,937	688,393	נכסים שוטפים
141,346	188,979	207,443	253,482	401,141	472,035	נכסים שאינם שוטפים
651,775	689,420	664,231	685,392	1,062,078	1,160,428	סך נכסים
426,000	463,771	368,561	395,512	610,675	618,462	התחייבויות שוטפות
157,275	143,743	168,540	139,779	231,577	324,376	התחייבויות שאינן שוטפות
583,275	607,514	537,101	535,291	842,252	942,838	סך התחייבויות
68,500	81,906	127,130	150,101	219,826	217,590	הון (כולל זכויות המיעוט)
651,775	689,420	664,231	685,392	1,062,078	1,160,428	סך התחייבויות והון עצמי



# התפתחות ההון בעשור האחרון (באלפי ₪)

הון\*\*  
דיבידנד מצטבר

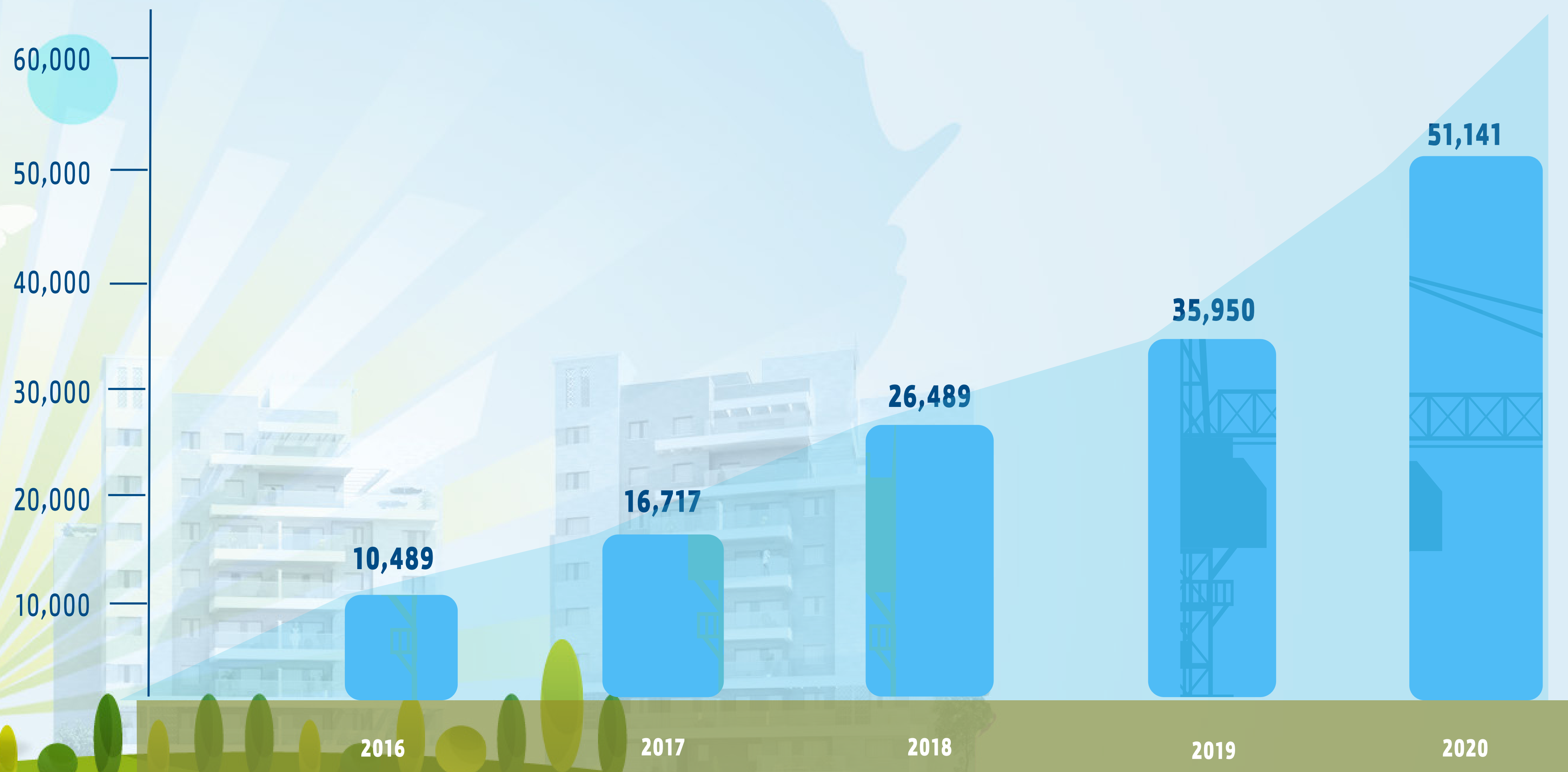


18

\*במהלך התקופה חולקו דיבידנדים בסך כולל של כ- 51 מיליון ש"ח  
\*\*כולל זכויות שאינו 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

 **137** מיליון ש"ח  
היקף הכנסות צפוי

 **37** 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 **35** מיליון ש"ח  
שלב ו'2 **30** מיליון ש"ח   
רווח גולמי צפוי

מיליון ש"ח **111** שלב ו'1  
מיליון ש"ח **113** 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

22





# כרמי הנדיב

קריית מלאכי\* (שלב א' - ד' הכוללים 593 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



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



יתרונות

שלב ה' 2023 92 יח"ד



סיום מתוכנן

שלב ה' 12 מיליון ש"ח



רווח גולמי  
צפוי

שלב ה' 58 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.  
\* הפרויקט מוצג בדוחותיה הכספיים של החברה בשיטת השווי המאזני.  
\* ההכנסות והרווח המוצגים הינם חלק החברה בלבד.



# טירת הכרמל

שלב א' כולל 145 יח"ד בהקמה, שלב ב' כולל 217 יח"ד בשיווק

362 יח"ד   
יחידות דיור

טירת הכרמל   
מיקום

ממוקם בין הים לרכס הכרמל



יתרונות

2024



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

24



# בית שמש

1,000 יח"ד  
10,000 מ"ר מסחר



יחידות דיור

סמוך לכביש מס' 38



יתרונות

164 מיליון ש"ח



רווח גולמי  
צפוי ממגורים

בית שמש  
רמת בית שמש א'



מיקום

2027



סיום מתוכנן

1,031  
מיליון ש"ח



היקף הכנסות  
צפוי ממגורים



# גאולים, רמת השרון

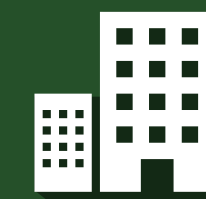
## פינוי בינוי



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

**2024**



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

28 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

**61 מיליון ש"ח**



רווח גולמי  
צפוי

**383 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



מיקום

ממוקם באזור מתפתח



יתרונות

**עתודות קרקע**



סיום מתוכנן

**100** מיליון ש"ח



רווח גולמי  
צפוי

**600** מיליון ש"ח



היקף הכנסות  
צפוי ממגורים

\* 80% חתימות. אחרי ועדה מקומית. בהפקדה במחוזית.



## פרדסיה



**110 יח"ד**   
יחידות דיור

**צפון פרדסיה**   
מיקום

האזור מאופיין בשטחים  
חקלאיים פתוחים.  
קרוב לצירי תנועה מרכזיים.



יתרונות

**2021-2023**   
סיום מתוכנן

**39 מיליון ש"ח**   
רווח גולמי  
צפוי

**237 מיליון ש"ח**   
היקף הכנסות  
צפוי



# לה גארדיה תל אביב

פינוי בינוי

420 יח"ד

(306 יח"ד לשיווק)



יחידות דיור

תל אביב  
לה גארדיה



מיקום

144 מיליון ש"ח



רווח גולמי  
צפוי

820 מיליון ש"ח



היקף הכנסות  
צפוי

2027



סיום מתוכנן

\* הפרויקט מבוצע במסגרת חברת "אנשי העיר" (המוחזקת ע"י החברה בשיעור של 55%)



# קליי 18 תל אביב\*

תמ"א 38/2

**24 יח"ד**  
(11 יח"ד לשיווק)   
יחידות דיור

**תל אביב**  
קליי 18   
מיקום

**11 מיליון ש"ח**   
רווח גולמי  
צפוי

**45 מיליון ש"ח**   
היקף הכנסות  
צפוי

**2021**   
סיום מתוכנן

\* הפרויקט מבוצע במסגרת חברת "אנשי העיר" (המוחזקת ע"י החברה בשיעור של 55%).



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

\* התקבל טופס 4

# מרכז מסחרי

## "רמת אמיר", קדימה צורן



33



# מרכז מסחרי

רוטשטיין הירחקה, באר יעקב

באר יעקב



2024



3,300 מ"ר



34



# מרלוג'ג השרון

אזור השרון   
מיקום

2023   
סיום מתוכנן

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



# תודה