

מצגת לשוק ההון

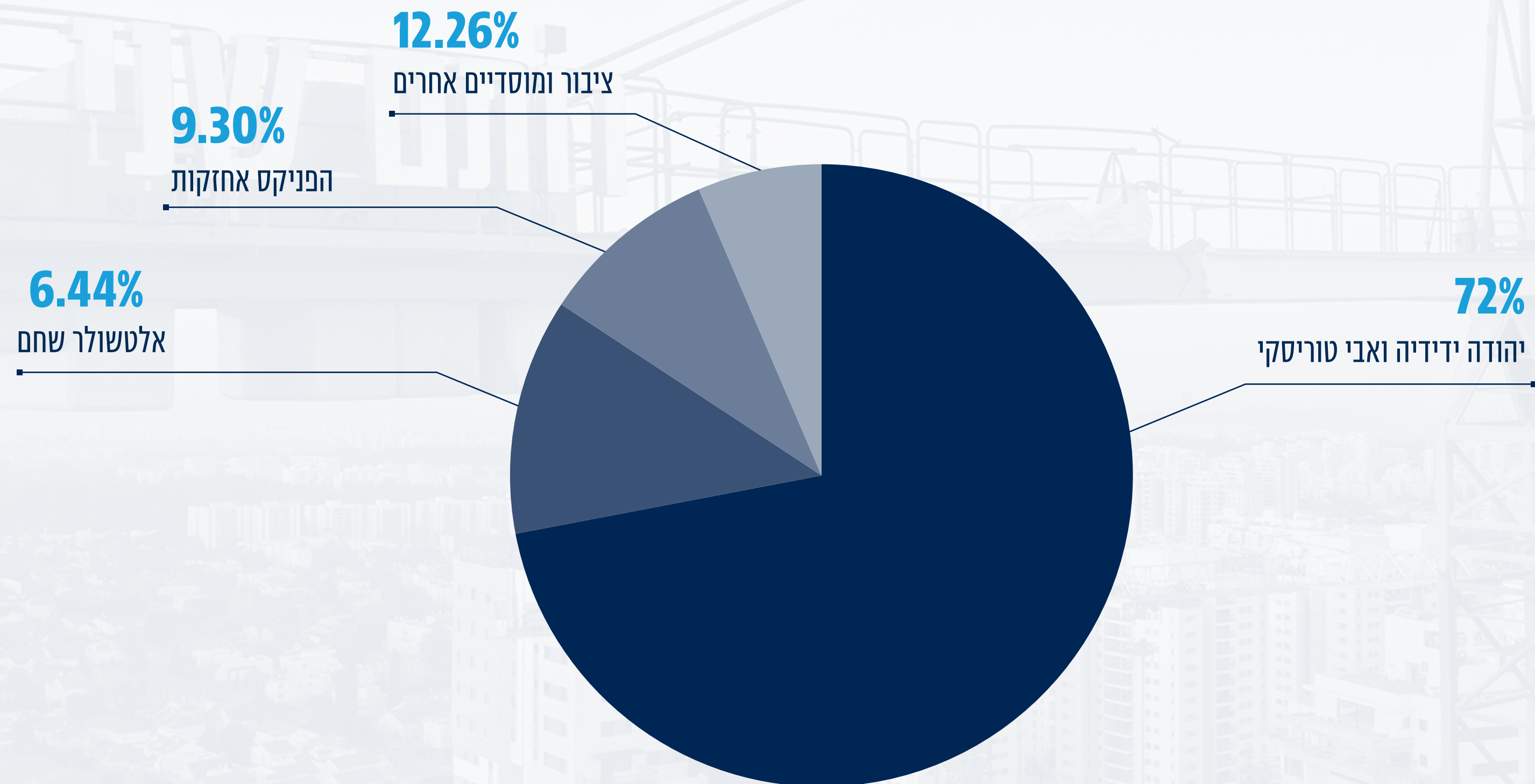
פברואר 2022

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 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 ותיקון לו מיום 28 בדצמבר 2020 מס' אסמכתא 2020-01-121183 (להלן: "התשקיף"), בדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 ולדוח הרבעוני ליום 30 בספטמבר 2021 וביתר דיווחי החברה.
- מצגת זו איננה כוללת את מלוא התוצאות והמידע הכספי של החברה ואת הביאורים להם, ו/או את התוכניות העסקיות של החברה ו/או את תיאור כלל פעילותה ו/או גורמי הסיכון 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. מידע צופה פני עתיד זה מבוסס, בין היתר, על מידע הידוע להנהלת החברה במועד עריכת דוח זה, ובכלל זה על אומדנים של החברה ובכלל זה אומדנים בקשר עם קצב מכירת מלאי הדירות לשיווק בפרויקטים, ניתוח היקף זכויות הבנייה הקיימות לרבות פוטנציאל להגדלה ו/או ניצול זכויות בלתי מנוצלות של זכויות אלה, 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. מובהר, כי אין כל ודאות שהערכות אלה של החברה תתממשנה בפועל, בין היתר, כיוון ש: (א) אין כל ודאות כי הסכמים מותנים יכנסו לתוקף ו/או יתקבלו הסכמות הדיירים הנדרשות על פי דין, לפי העניין; (ב) אין כל ודאות כי התב"עות המוצעות על ידי החברה לפרויקטים יאושרו על ידי הגורמים הרלוונטיים ובכלל זה כמות היחידות המוצעות בכל פרויקט; (ג) אין כל ודאות לגבי החלטות אחרות שיתקבלו על ידי מוסדות תכנון ואשר עשויות להיות להם השלכות על היתכנות הפרויקטים או סיכויי התממשותם; (ד) אין כל ודאות כי החברה תבצע את הפרויקטים הכלולים בדוח זה ובהיקפים אותם היא מעריכה; ו-(ה) אין כל ודאות בדבר הכדאיות הכלכלית של הפרויקטים המוצגים בדוח זה ו/או בדבר הוצאתם אל הפועל בסופו של דבר. 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 בדוח התקופתי של החברה לשנת 2020. בחלק מהפרויקטים, מספר יחידות הדיור אינו סופי ותלוי בהליכי התכנון ואישורי 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⁽¹⁾

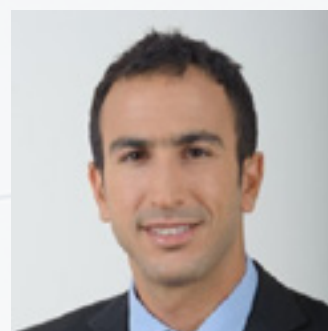
בינואר 2021 השלימה החברה בהצלחה הנפקה לראשונה של מניות החברה לציבור בסך של כ- 46 מיליון ₪



הנהלת החברה

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.



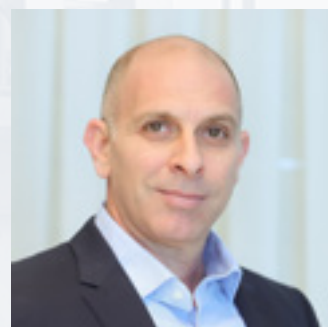
דליה טורסקי | סמנכ"לית שיווק

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



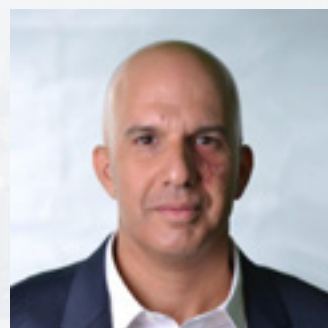
אינג' גיא גרוס | סמנכ"ל הנדסה

בוגר תואר ראשון (Bsc.) בהנדסה אזרחית, הטכניון. בין תפקידיו הקודמים: סמנכ"ל הנדסה אאורה ישראל, מנכ"ל אשטרום זמביה, סמנכ"ל הנדסה מנרב פרויקטים.



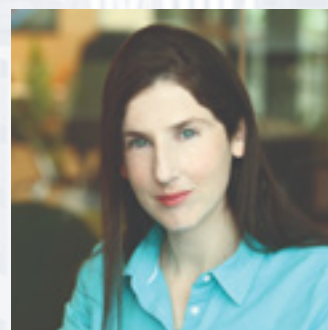
אסף ארינא | סמנכ"ל תכנון

בוגר תואר ראשון בהנדסה אזרחית, הטכניון; בעל רישיון מהנדס בישראל. בין תפקידיו הקודמים: מהנדס העיר אילת; מהנדס הוועדה המרחבית הראל; מהנדס המועצה האזורית לב השרון.



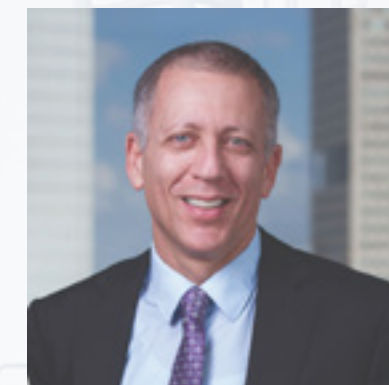
גל לחמי | מנהלת פיתוח עסקי

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.



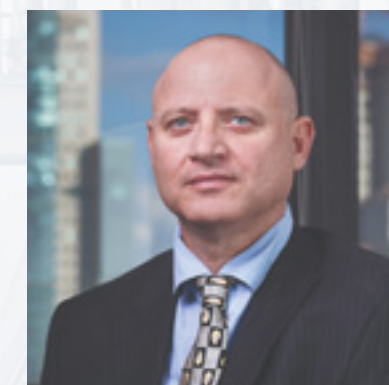
יהודה ידידיה | מנכ"ל ובעלים

בעלים ומנכ"ל. בוגר תואר ראשון במנהל עסקים, התמחות במימון, 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), שיווק ופיננסים.



כרטיס ביקור

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

26

מעל 26 שנות ניסיון
בתחום הבניה למגורים



ניהול כלל תהליך שרשרת היזום:

- קידום וניהול התכנון
- פיקוח הנדסי
- ניהול וליווי בעלי קרקע ורוכשים



התמחות בעסקאות
קומבינציה/תמורות
והתחדשות עירונית



אומדן היקף פרויקטים כולל⁽¹⁾:

2,911 יח"ד וכ- 200 אלף מ"ר

(עיקרי) שטחי מסחר



אומדן רווח גולמי מפרויקטים

למגורים שטרם הוכר:

כ- 780 מיליון ₪⁽²⁾



צפי הכנסות מפרויקטים

למגורים שטרם הוכרו:

כ- 3 מיליארד ₪⁽²⁾

(1) סך יחידות הדיור בפרויקטים (לרבות יחידות בעלי קרקע ושותפים עימם פועלת החברה במסגרת של עסקאות משותפות), כולל פרויקטים בביצוע ותכנון, עתודות קרקע ואחרים וכולל פרויקטים אשר הוצאתם אל הפועל מותנת בהתקיימות תנאים שאינם בשליטת החברה כגון: החתמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין, קבלת אישורים סטטוטוריים ועוד. לא כולל פרויקטים המקודמים תחת החברה הבת רותם שני אלה כמפורט בעמודים 9 ו 24.

(2) חלק החברה שטרם הוכר ליום 30 בספטמבר 21, כולל פרויקטים בביצוע ותכנון ולרבות פרויקטים המסווגים כעתודות קרקע ואחרים, וכולל פרויקטים אשר הוצאתם אל הפועל מותנת בהתקיימות תנאים שאינם בשליטת החברה כגון: החתמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין, קבלת אישורים סטטוטוריים ועוד. לא כולל פרויקטים המקודמים תחת החברה הבת רותם שני אלה כמפורט בעמודים 9 ו 24, וללא הפרויקטים: בנימינה גבעת חן (496 יח"ד), נס ציונה שכונה צפון מערבית (120 יח"ד) וקריית שחקים (מסחר ותעסוקה).

אסטרטגיה עסקית



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



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)

אירועים מרכזיים בשנת 2021

אירועים מרכזיים בשנת 2021

חיזוק האיתנות הפיננסית ומבנה החוב של החברה באמצעות:

- הנפקת מניות החברה וגיוס הון בסך של כ-46 מיליון ₪.
- הקטנת עלויות המימון של החברה באמצעות גיוס אגרות חוב בסך של כ-121 מיליון ₪ ע.נ. בריבית 4.49% ופירעון מלוא הלוואות חוץ בנקאיות ישנות (השלמות הון בפרויקטים) אשר נשאו ריביות גבוהות.

המשך צמיחה - עסקאות חדשות בהיקף של כ-1,386 יח"ד⁽¹⁾

- רחוב הבנים – אבן יהודה – 155 יח"ד⁽²⁾.
- מתחם הסביון – בית שמש – 456 יח"ד (חלק החברה 50%)⁽³⁾.
- שכונת נווה כפיר – תל אביב – 279 יח"ד (חלק החברה 70%).
- גבעת חן – בנימינה – 496 יח"ד ושטחי מסחר (חלק החברה 50%)⁽⁴⁾.

(1) לפירוט נוסף בדבר הפרויקטים, הזכויות בהם והתנאים למימושם, ראה שקפים 10-13.

(2) על פי תכנית מאושרת החלה על המקרקעין, בהנחת מלוא חתימות בעלי הקרקע במתחם. יודגש כי נכון למועד זה, על פי הוראות התכנית, ניתן להפיק היתרי בניה במקרקעין ל-60% מכלל היחידות (היינו 93 יח"ד) (להלן: "שלב א'"). בעלי המקרקעין הנדרשים לצורך הקמת שלב א' (מבחינת היקף זכויותיהם) חתמו על הסכמי קומבינציה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 7 ביולי 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-049495).

(3) בכוונת החברה לפעול לניצול הזכויות הקיימות שטרם נוצלו בהתאם לתכנית החלה על המקרקעין ולהגדיל את היקף הזכויות בפרויקט לכ-556 יח"ד, בכפוף להמרת ההלוואה כאמור בעמוד 10.

(4) לחברה אופציה להגדיל את אחזקתה בפרויקט ל-100% (בהתקיימות תנאים מתלים).

אירועים מרכזיים בשנת 2021

קריית שחקים - זכיה בהתמחרות ורכישת מניות ICR על ידי מבנה נדל"ן בסך 80 מיליון ₪⁽¹⁾

פרויקטים שוטפים בביצוע

- קבלת היתר והתחלת ביצוע בפרויקט הרצוג נתניה (206 יח"ד).
- קבלת היתר והתחלת ביצוע בפרויקט רחל גבעתיים (56 יח"ד).
- סיום בניה והשלמת מסירות בפרויקט סירקין גבעתיים (28 יח"ד).
- המשך התקדמות בפרויקטים בביצוע (גני תקווה 5/6/12 וברנדייס רעננה).

קידום פרויקטי תמ"א 38/1 ו- 38/2 בהיקפים קטנים בתל אביב באמצעות חברת בת ייעודית (רותם שני אלה)⁽²⁾

רותם שני אלה מקדמת 14 פרויקטים בהיקף כולל של 393 יח"ד בהם נבחרה על ידי הנציגויות ונמצאת במשא ומתן משפטי לגיבוש הסכמים סופיים.

(1) לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 28 באוקטובר 21 (אסמכתא: 2021-01-092332). ליום 30 בספטמבר 21 מוצג הפרויקט במאזני החברה על בסיס עלות ומסתכם לסך של כ- 4.9 מיליון ₪.

(2) לפרטים נוספים בדבר פעילות החברה הבת, לרבות מנגנון ההתחשבות בעודפי הפרויקטים, ראה סעיף 6.10.9 לתשקיף החברה.

מתחם הסביון בית שמש⁽¹⁾

פרויקט פינוי בינוי במסגרת עסקה משותפת (חלק החברה 50%).
פינוי 72 יח"ד והקמה של 7 בנייני מגורים בהיקף של 456 יח"ד בתוספת שטחי מסחר ומבני ציבור.

מתחם הסביון

בית שמש

Q1 2024

מועד הקמה משוער

כ-650 מיליון ₪

הכנסות צפויות

456 יח"ד

מתוכן 384 יח"ד לשיווק

95%

שיעור חתימות

(1) מידע צופה פני עתיד, ראה עמוד 2. הנתונים המוצגים לעיל משקפים 100% מהפרויקט, על פי תכנית מאושרת החלה על המקרקעין בתוספת בקשה להקלת צפיפות בהיקף של כ-20 יח"ד. בנוסף, בכוונת החברה לפעול להגדלת הזכויות בפרויקט להיקף כולל של כ-556 יח"ד (באמצעות ניצול זכויות קיימות בלתי מנוצלות). למועד פרסום המצגת החברה טרם מימשה את זכותה להמרת ההלוואה ל-50% מזכויות הפרויקט, זאת בהמשך לאמור בדו"ח מיידי מיום 26 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתא 01-184554-2021), מיום 26 בינואר 2022 (אסמכתא: 01-010986-2022) ומיום 16 בפברואר 2022 (אסמכתא: 01-016620-2022).

גבעת חן בנימינה⁽¹⁾

פרויקט פינוי בינוי במסגרת עסקה משותפת (חלק החברה 50%)⁽²⁾
פינוי 192 יח"ד ויחידה מסחרית והקמה של 496 יח"ד ושטחי מסחר.

גבעת חן
בנימינה

טרם ניתן לקביעה
מועד הקמה משוער

496 יח"ד
מתוכן 304 יח"ד לשיווק

90%
שיעור חתימות

(1) מידע צופה פני עתיד, ראה עמוד 2. הנתונים המוצגים לעיל משקפים 100% מהפרויקט, על פי תכנית מאושרת החלה על המקרקעין. לדעת החברה נדרשת הקצאת קרקע משלימה מרמ"י על מנת לאפשר פרויקט בעל כדאיות כלכלית אשר למועד זה טרם הוקצתה.
(2) לחברה אופציה להגדלת הזכויות בפרויקט ל-100% בכפוף להסכמת בעלי הזכויות במקרקעין.

נווה כפיר תל-אביב⁽¹⁾

פרויקט פינוי בינוי במסגרת עסקה משותפת (חלק החברה 70%).

פינוי של 71 בעלי זכויות ב- 8 בניינים קיימים והקמה של 2 בניינים ומבנה מרקמי בהיקף צפוי של בין 279 ל- 345 יח"ד.

שכונת נווה כפיר

תל-אביב

Q3 2026

מועד הקמה משוער

כ-448 מיליון ₪

הכנסות צפויות

279 יח"ד

מתוכן 208 יח"ד לשיווק

60%

שיעור חתימות

(1) מידע צופה פני עתיד, ראה עמוד 2. הנתונים המוצגים לעיל משקפים 100% מהפרויקט בהנחת 279 יח"ד. מימוש הפרויקט, היקף הזכויות בו ומועד הקמתו כפופים למדיניות העירייה לשכונת נווה כפיר ולאישור תב"ע בהתאם להוראות תכנית מתאר תא/5000/או עדכניה.

רחוב הבנים אבן יהודה⁽¹⁾

הקמה של 155 יח"ד במסגרת עסקת קומבינציה

רחוב הבנים

אבן יהודה

Q3 2024

מועד הקמה משוער

כ-195 מיליון ₪

הכנסות צפויות

155 יח"ד

מתוכן 88 יח"ד לשיווק

(1) מידע צופה פני עתיד, ראה עמוד 2. על פי תכנית מאושרת החלה על המקרקעין, בהנחת מלוא חתימות בעלי הקרקע במתחם. יודגש כי נכון למועד זה, על פי הוראות התכנית, ניתן להפיק היתרי בניה במקרקעין ל-60% מכלל היחידות (היינו 93 יח"ד) (להלן: "שלב א'"). בעלי המקרקעין הנדרשים לצורך הקמת שלב א' (מבחינת היקף זכויותיהם) חתמו על הסכמי קומבינציה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 7 ביולי 2021 (מס' אסמכתא 049495-01-2021).

פרויקטים למגורים

מפת הפרויקטים יח"ד 2,911⁽¹⁾



רעננה

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

גבעתיים

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

תל-אביב

- שלונסקי - יח"ד 95
- קליי 14-16 - יח"ד 48
- נווה כפיר - יח"ד 279

אבן יהודה

- הבנים - יח"ד 155

נתניה

- הרצוג - יח"ד 206
- הרב קוק - יח"ד 45

הרצליה

- שבעת הכוכבים - יח"ד 307

נס ציונה

- שכונה צפון מערבית - יח"ד 120

גני תקווה

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

בית שמש

- מתחם הסביון - יח"ד 456

בנימינה

- גבעת חן - יח"ד 496

(1) מידע צופה פני עתיד, ראה עמוד 2. סך יחידות הדיור בפרויקטים (לרבות יחידות בעלי קרקע ושותפים עימם פועלת החברה במסגרת של עסקאות משותפות), כולל פרויקטים בביצוע ותכנון, עתודות קרקע ואחרים וכולל פרויקטים אשר הוצאתם אל הפועל מותנת בהתקיימות תנאים שאינם בשליטת החברה כגון: החתמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין, קבלת אישורים סטטוטוריים ועוד. לא כולל פרויקטים המקודמים תחת החברה הבת רותם שני אלה כמפורט בעמודים 10 ו-25.

מבט על - פרויקטים בביצוע⁽¹⁾

572 יח"ד
6 פרויקטים

כ-244 מיליון ₪
יתרת עודפים למשיכה

167 מיליון ₪
רווח גולמי שטרם הוכר ליום 30 בספטמבר 21

כ-22%
שיעור רווח לעלות ממוצע

פרויקטים בביצוע⁽¹⁾

חלק החברה

פרויקט	סוג פרויקט	מועד סיום משוער	קצב התקדמות הנדסי	שיעור מכירות	סה"כ יח"ד	יח"ד לשיווק	הכנסות (אלפי ₪) ⁽²⁾	רווח לפני מס (אלפי ₪) ⁽²⁾	רווח גולמי שטרם הוכר (אלפי ₪) ⁽²⁾	יתרת עודפים צפויים למשיכה (אלפי ₪)	רווח לעלות (%)
ברנדייס, רעננה	פינוי בינוי	Q2 2022	94%	100%	136	83	241,696	48,199	13,915	61,757	25%
גני תקווה בניין 6	קומבינציה + תמורות	Q3 2022	88%	100%	66	48	97,441	14,852	6,583	9,166	18%
גני תקווה בניין 5	קומבינציה + תמורות	Q3 2022	70%	100%	74	66	109,188	16,748	12,013	13,612	18%
גני תקווה בניין 12	קומבינציה + תמורות	Q1 2023	50%	95%	34	20	51,337	9,186	9,469	10,587	22%
רחל גבעתיים	תמ"א 38/2	Q1 2023	12%	100%	56	32	93,796	18,861	22,714	30,742	25%
הרצוג נתניה	פינוי בינוי	Q2 2025	1%	25%	206	157	386,142	74,630	102,114	118,130	24%
סה"כ					572	406	979,601	182,476	166,807	243,994	

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.
 (2) ליום 30 בספטמבר 2021, ללא הכנסות בגין שווי הקרקע בקומבינציה.

מבט על - פרויקטים למגורים בתכנון, עתודות קרקע ואחרים⁽¹⁾

2,339 יח"ד
16 פרויקטים

כ-2.4 מיליארד ₪
סה"כ הכנסות

כ-615 מיליון ₪
אומדן רווח גולמי צפוי

כ-444 מיליון ₪
אומדן רווח לפני מס בפרויקטים

24%
שיעור רווח לעלות ממוצע

פרויקטים אחרים למגורים בתכנון, עתודות קרקע ואחרים⁽¹⁾

חלק החברה

מיקום	פרויקט	סוג פרויקט	מועד התחלה משוער	מועד סיום משוער	שיעור חתימות	סה"כ יח"ד	יח"ד לשיווק	הכנסות (אלפי ₪) ⁽²⁾	רווח לפני מס (אלפי ₪)	אומדן רווח גולמי צפוי (אלפי ₪)	רווח לעלות (%)
רעננה	הגדוד העברי 16-18 ⁽³⁾	תמ"א 38/2	Q2 2022	Q4 2024	100%	60	36	102,120	19,722	30,721	24%
רעננה	הגדוד העברי 20-22 ⁽³⁾	תמ"א 38/2	Q2 2022	Q4 2024	100%	60	36	100,100	18,275	29,100	22%
רעננה	הגדוד העברי 12-14	תמ"א 38/2	Q2 2023	Q4 2025	83%	60	36	101,110	18,999	27,539	23%
רעננה	מכבי הגליל	תמ"א 38/2	Q2 2023	Q4 2025	84% ⁽⁵⁾	60	36	86,154	16,709	22,278	24%
גבעתיים	שדה בוקר	תמ"א 38/2	Q2 2023	Q3 2025	100%	32	18	53,462	11,359	14,943	27%
תל-אביב	קליי 14-16	תמ"א 38/2	Q2 2023	Q4 2025	85% / 92%	48	23	102,564	20,234	24,489	25%
גבעתיים	יד מרדכי ⁽⁴⁾	תמ"א 38/2	Q3 2023	Q1 2026	90%	28	15	51,880	14,916	17,988	40%
רעננה	המעפילים	תמ"א 38/2	Q3 2023	Q1 2026	92%	38	26	64,274	16,230	20,485	34%
הרצליה	הרצליה שבועת הכוכבים	קומבינציה תמורות	Q4 2023	Q4 2027	100%	307	307	597,530	132,413	175,681	28%
סיכום ביניים לעמוד זה							693	1,259,194	268,857	363,224	

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.

(2) ללא הכנסות בגין שווי קרקע בקומבינציה.

(3) החברה החלה בשיווק הפרויקטים. שיעור המכירות בגדוד העברי 20-22|16-18 הינו כ- 36%|20% בהתאמה.

(4) ייתכנו שינויים בהיקף הזכויות בפרויקט בהתאם לתכנון מתחמי (תוכנית גבעת רמב"ם) מטעם עיריית גבעתיים והרשות להתחדשות עירונית אשר נמצא בהפקדה.

(5) שיעור החתימות ברכוש המשותף מסתכם לכ-70% אשר הינו נמוך מהרוב הנדרש לשם קידום הליכי דייר סרבן.

פרויקטים אחרים למגורים בתכנון, עתודות קרקע ואחרים המשך⁽¹⁾

חלק הברה

מיקום	פרויקט	סוג פרויקט	מועד התחלה משוער	מועד סיום משוער	שיעור חתימות	סה"כ יח"ד לשיווק	סה"כ יח"ד לשיווק	יח"ד לשיווק	הכנסות (אלפי ₪) ⁽²⁾	רווח לפני מס בפרויקט (אלפי ₪)	אומדן רווח גולמי צפוי (אלפי ₪)	רווח לעלות (%)
אבן יהודה	אבן יהודה ⁽³⁾	קומבינציה	Q3 2024	Q3 2027	50%	155	88	88	195,000	25,000	39,272	15%
בית שמש	מתחם הסביון ⁽⁴⁾	פינוי בינוי	Q1 2024	Q2 2028	95%	456	384	192	325,000	50,500	70,126	18%
נתניה	הרב קוק ⁽⁵⁾	קומבינציה	Q2 2025	Q4 2027	100%	45	29	29	64,083	10,827	15,367	20%
תל אביב	שלונסקי ⁽⁵⁾	פינוי בינוי	Q2 2026	Q4 2028	75%	95	64	64	221,838	41,678	57,362	23%
תל אביב	נווה כפיר ⁽⁶⁾	פינוי בינוי	Q3 2026	Q3 2030	60%	279	208	146	313,923	47,179	70,076	18%
בנימינה	גבעת חן ⁽⁷⁾	פינוי בינוי	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	90%	496	304	152		ראה הערת שוליים		ראה הערת שוליים
נס ציונה	שכונה צפון מערבית ⁽⁸⁾	קומבינציה	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	100%	120	78	78		ראה הערת שוליים		ראה הערת שוליים
סיכום ביניים לעמוד זה						1,646	1,155	749	1,119,844	175,184	252,202	
סה"כ כולל						2,339	1,688	1,282	2,379,038	444,041	615,426	

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.

(2) ללא הכנסות בגין שווי קרקע בקומבינציה.

(3) על פי תכנית מאושרת החלה על המקרקעין, בהנחת מלוא חתימות בעלי הקרקע במתחם. יודגש כי נכון למועד זה, על פי הוראות התכנית, ניתן להפיק היתרי בניה במקרקעין ל -60% מכלל היחידות (היינו 93 יח"ד) (להלן: "שלב א'"). בעלי המקרקעין הנדרשים לצורך הקמת שלב א' (מבחינת היקף זכויותיהם) חתמו על הסכמי קומבינציה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7 ביולי 2021 (מס' אסמכתא 2021-049495).

(4) חלק החברה בפרויקט הינו 50% (בהנחת המרת הלוואה שניתנה לשותפה המחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט). בנוסף, כוונת החברה לפעול להגדלת הזכויות בפרויקט להיקף כולל של כ- 556 יח"ד (באמצעות ניצול זכויות קיימות בלתי מנוצלות). למועד פרסום המצגת החברה טרם מימשה את זכותה להמרת ההלוואה ל- 50% מזכויות הפרויקט, זאת בהמשך לאמור בדווח מיידי מיום 26 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-184554).

מיום 26 בינואר 2022 (אסמכתא: 2022-01-010986) ומיום 16 בפברואר 2022 (אסמכתא: 2022-01-016620). ראה גם עמוד 10.

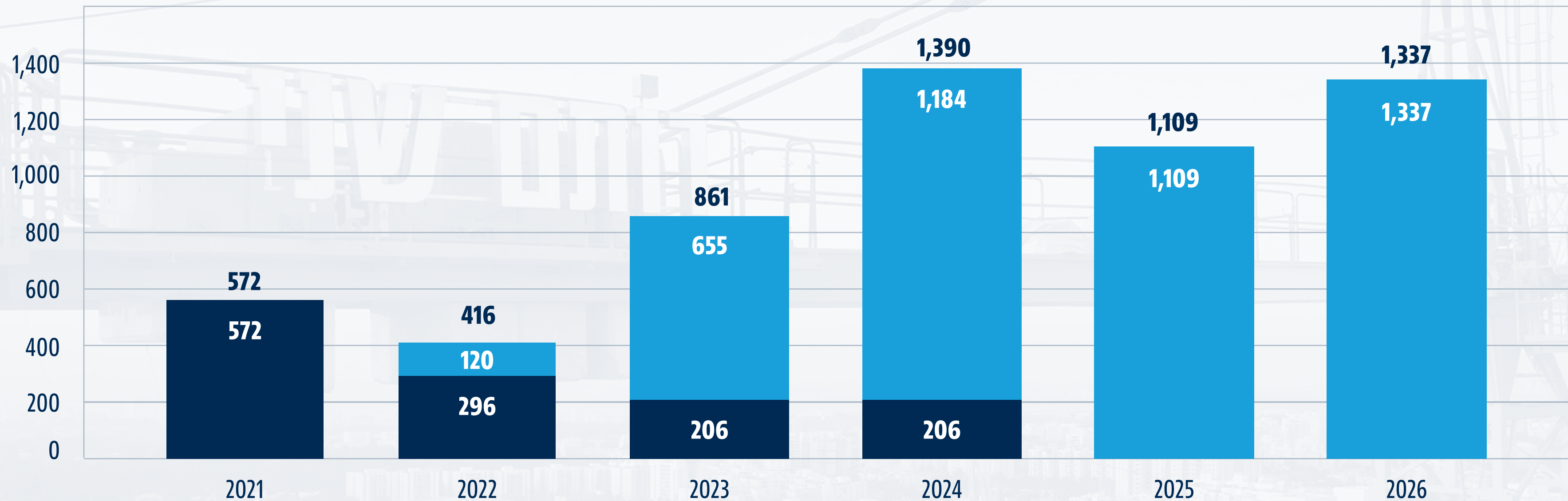
(5) היקף הזכויות ומועד ההקמה המשוער מותנים בהליכי אישור וקידום תב"ע.

(6) חלק החברה בפרויקט 70%. מימוש הפרויקט, היקף הזכויות בו ומועד הקמתו כפופים למדיניות העירייה לשכונת נווה כפיר ולאישור תב"ע בהתאם להוראות תכנית מתאר תא/5000/או עדכנית.

(7) חלק החברה בפרויקט 50% (לחברה אופציה להגדלת הזכויות בפרויקט ל- 100% בכפוף להסכמת בעלי הזכויות במקרקעין). מספר יחידות על פי תכנית מאושרת החלה על המקרקעין. לדעת החברה נדרשת הקצאת קרקע משלימה מרמ"י על מנת לאפשר פרויקט בעל כדאיות כלכלית אשר למועד זה טרם הוקצתה.

(8) לאור עיכובים בתהליכים הסטטוטוריים מול הרשות המקומית אין החברה יכולה לאמוד באופן מהימן את מועד ההתחלה המשוער של הפרויקט ואת זכויות החברה בו וכי מימושו מותנה בקידום הליכי תב"ע.

תחזית יח"ד בביצוע 2022-2026 ⁽¹⁾ ⁽²⁾

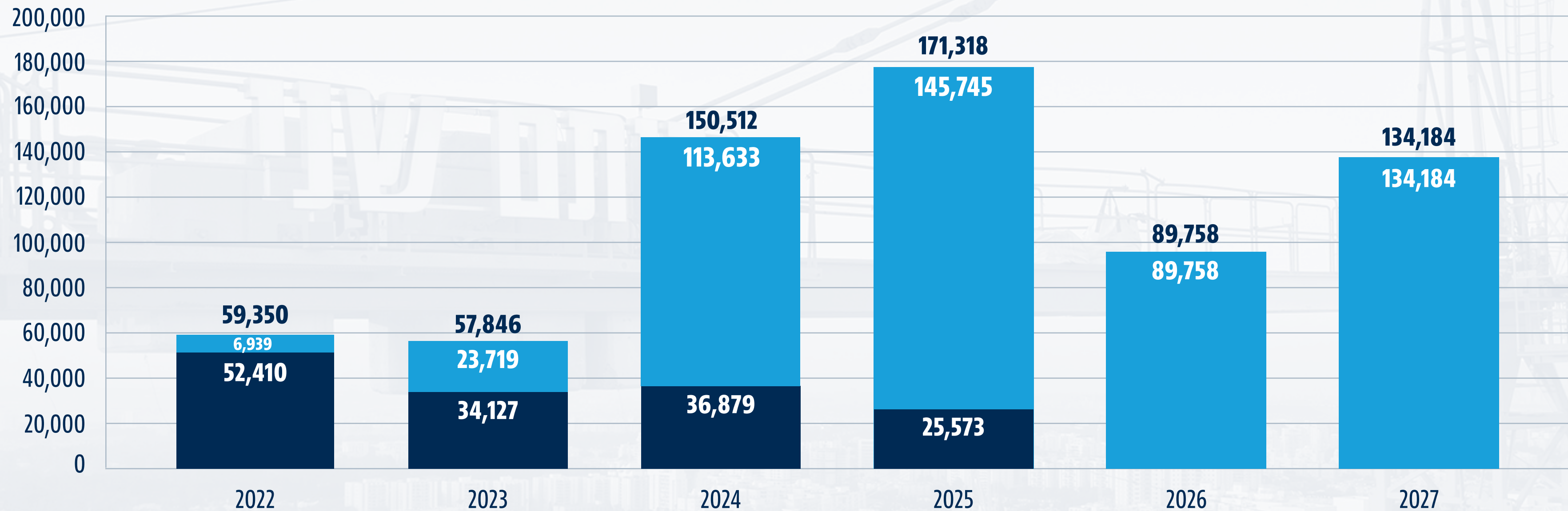


■ פרויקטים בתכנון, עתודות קרקע ואחרים
■ פרויקטים בביצוע

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.

(2) נתונים צפויים לסוף שנה. סך יחידות הדיור בפרויקטים (לרבות יחידות בעלי קרקע ושותפים עימם פועלת החברה במסגרת של עסקאות משותפות), כולל פרויקטים בביצוע ותכנון, עתודות קרקע ואחרים וכולל פרויקטים אשר הוצאתם אל הפועל מותנת בהתקיימות תנאים שאינם בשליטת החברה כגון: החתמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין, קבלת אישורים סטטוטוריים ועוד. ראה פירוט בעמודים 16-20. לא כולל פרויקטים המקודמים תחת החברה הבת רותם שני אלה כמפורט בעמודים 9 ו-24 וכן ללא הפרויקטים: בנימינה גבעת חן (496 יח"ד) וכן נס ציונה שכונה צפון מערבית (120 יח"ד).

תחזית הכרה ברווח גולמי 2022-2027 (אלפי ₪) ⁽¹⁾ ⁽²⁾



■ פרויקטים בתכנון, עתודות קרקע ואחרים
■ פרויקטים בביצוע

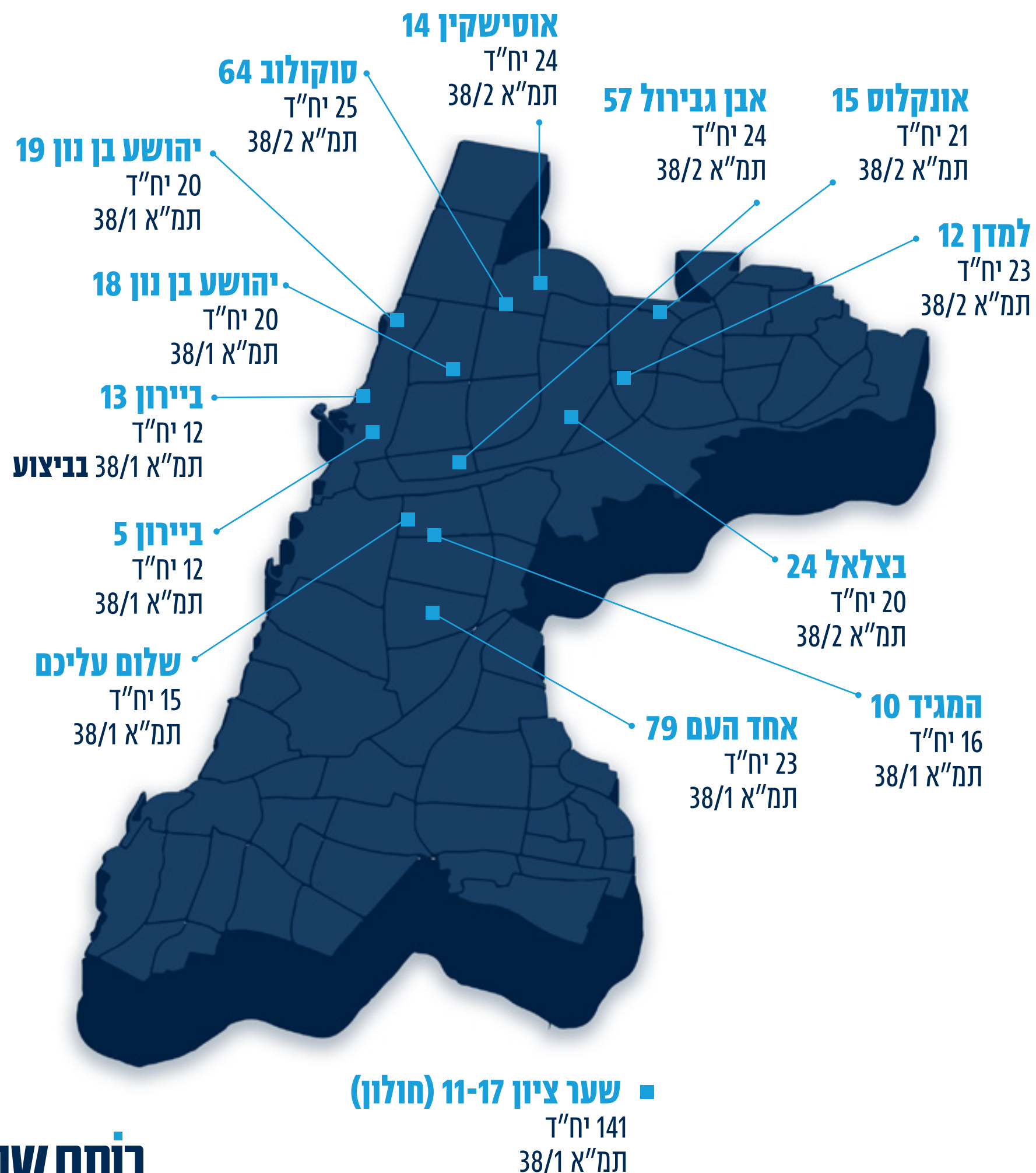
רותם שני אלה

רותם שני אלה⁽¹⁾

קידום פרויקטי תמ"א 38/1 ו-38/2 בהיקפים קטנים בתל אביב באמצעות חברת בת ייעודית (רותם שני אלה).

רותם שני אלה נבחרה על ידי נציגויות בעלי הקרקע של 14 פרויקטים בהיקף כולל של 393 יח"ד.

החברה מדגישה כי היא נמצאת במשא ומתן משפטי לגיבוש הסכמים סופיים עם נציגויות בעלי הקרקע כאמור. ביצוע הפרויקטים בהיקפם ומועדם תלוי, בין היתר, בגיבוש הסכמים חתומים עם בעלי קרקע והשלמת הליכי התכנון מול הרשויות המקומיות. לפרטים נוספים, לרבות מנגנון ההתחשבות בעודפי הפרויקטים, ראה סעיף 6.10.9 לתשקיף החברה.



קריית שחקים

פרויקט קריית שחקים⁽¹⁾

סך הזכויות בפרויקט:

200 אלף מ"ר (עיקרי) מסחר ותעסוקה וכ- 1,650 יח"ד⁽²⁾

התכנית אושרה במסגרת הותמ"ל

(תב"ע בתוקף אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה).

מתחם עירוב שימושים ייחודי בגוש דן אשר כולל זכויות למגורים,

מסחר ותעסוקה ואשר ממוקם סמוך למחלף שבעת הכוכבים.

מתחם הפרויקט יכלול מרכז תחבורה מטרופוליני המשלב בין כל

סוגי התחבורה הציבורית בטרמינל אחד.

- בנייה בשלבים

- מגדלי מגורים בנפרד ממגדלי התעסוקה

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.

(2) לפרטים בדבר חלק החברה בזכויות הפרויקט ראו עמוד 27.

פרויקט קריית שחקים⁽¹⁾

חלק החברה בפרויקט



יח"ד

החברה קשורה בעסקת
קומבינציה תמורות פרטית
להקמת 307 יח"ד⁽⁴⁾



מסחר ותעסוקה

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



רווח צפוי (חלק חברה)⁽³⁾

כ- 182 מיליון ₪

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.

(2) יתרת הזכויות בעסקה המשותפת: 25% מבנה נדל"ן ו- 50% קיבוץ גליל ים.

(3) בהנחת אי מימוש האופציה כאמור בהסכם המייסדים שנחתם בין החברה למבנה נדל"ן. בקשר עם רכישת זכויות ICR על ידי מבנה נדל"ן והסכם המייסדים שנחתם בין החברה למבנה נדל"ן ראה דיווח מיידי של החברה מיום 28 לאוקטובר

2021 (אסמכתא: 092332-01-2020). בנוסף, החברה ומבנה נדל"ן יהיו זכאיות לריבית בשיעור של 11% (צמודה למדד המחירים לצרכן) בגין מימון ההון עצמי בפרויקט.

(4) לפרטים בדבר תוצאות הפרויקט הצפויות ראה עמוד 19.

תמצית נתונים כספיים

תמצית נתונים - מאזן (באלפי ₪)

31/12/2020	30/9/2021	
5,486	24,158	מזומנים
—	60,540	מזומן מוגבל
60,450	62,042	מזומנים בחשבונות ליווי
161,304	121,194	מלאי בניינים ודירות למכירה
46,299	103,743	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
25,070	13,728	חייבים ויתרות חובה
10,512	22,002	נכסים לא שוטפים
309,121	407,407	סה"כ נכסים
42,663	22,276	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
—	63,858	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
47,888	—	הלוואות שהתקבלו מאחרים
126,382	98,611	התחייבויות לבעלי מקרקעין
66,369	91,907	יתר ההתחייבויות השוטפות
1,808	42,649	התחייבויות לא שוטפות
285,110	319,301	סה"כ התחייבויות
24,011	88,106	הון עצמי
309,121	407,407	סה"כ התחייבויות והון עצמי

תמצית נתונים – רווח והפסד (באלפי ₪)

2019	2020	תשעה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 21	
108,406	197,131	254,579	הכנסות
87,984	158,134	200,181	עלות המכירות
20,422	38,997	54,398	רווח גולמי
19%	20%	21%	שיעור רווח גולמי (ב- %)
8,521	26,482	38,593	רווח תפעולי
8%	13%	15%	שיעור רווח תפעולי (ב- %)
7,356	16,202	13,376	הוצאות מימון, נטו
759	6,527	19,845	רווח כולל לתקופה
1%	3%	8%	שיעור הרווח הכולל (ב- %)

אגרות חוב שבמחזור סדרה א'

אג"ח סדרה א'

סדרה א' - נתונים עיקריים

מח"מ	כ- 2.17 שנים
היקף ע.ג. במחזור	כ- 122 מיליון ₪
LTV נוכחי	כ- 70%
בטוחה	כ- 173 מיליון ₪ שעבוד עודפים מ- 4 פרויקטים של החברה
מועד לתשלום ריבית	פעמיים בשנה בחודשים יוני ודצמבר (מועד תשלום קרוב יוני 22)



הפרויקטים המשמשים כבטוחה לאג"ח⁽¹⁾

פרויקט	סוג פרויקט	סטטוס	תאריך סיום משוער	קצב התקדמות הונדסי	שיעור מכירות	סה"כ יח"ד	יח"ד לשיווק	רווח לפני מס ⁽²⁾ (אלפי ₪)	יתרת עודפים צפויים למשיכה (אלפי ₪)
גני תקווה בניין 5	קומבינציה	בביצוע	Q3 2022	70%	100%	74	66	16,748	13,612
גני תקווה בניין 12	קומבינציה	בביצוע	Q1 2023	50%	95%	34	20	9,186	10,587
רחל גבעתיים	תמ"א 38/2	בביצוע	Q2 2023	12%	100%	56	32	18,861	30,742
הרצוג נתניה	פינוי בינוי	בביצוע	Q2 2025	1%	25%	206	157	74,630	118,130
						370	275	119,425	173,071

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.
(2) רווח לפני מס בפרויקטים, ליום 30 בספטמבר 2021.

תודה רבה