



רוּתֶם שְׁנִי יזמות והשקעות בע"מ ("החברה")

27 במרץ 2023

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

ג.א.נ.,

הנדון: דיווח בדבר מידע הנכלל במצגת ואשר טרם נכלל בדיווחי החברה

- 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: 2020-01-121180 ותיקון לו מיום 28 בדצמבר 2020 מס' אסמכתא: 2020-01-121183) ובדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 (מס' אסמכתא: 2023-01-028336), הכוללים את המידע המלא והמחייב אודות החברה, בטרם קבלת החלטה בדבר השקעה בניירות ערך של החברה.
- ב. המידע הנכלל במצגת ביחס להיקף הפרויקטים, הכנסות צפויות מהפרויקטים, רווח גולמי שטרם הוכר, רווח גולמי, רווח לפני מס, קצב התקדמות, ומועד תחילה וסיום משוערים הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף מס' 2 למצגת.
- ג. אסטרטגיית החברה המוצגת במצגת נכונה למועד פרסום המצגת ועשויה להשתנות בעתיד בין היתר בהתחשב בתנאי השוק והחלטות דירקטוריון החברה.
- ד. במצגת זו נכללים נתונים לראשונה אשר טרם נכללו בדיווחי החברה או שהוצגו ברמת פירוט או בפילוח שונה בדיווחי החברה. להלן פירוט בדבר נתונים אלו:
1. **שקפים 13, 30** – הנתונים בדבר היקף הפרויקטים ויח"ד בפרויקטים אשר מבוצעים באמצעות רוּתֶם שְׁנִי אלה בע"מ, חברה בת (100%) של החברה, כוללים פרויקט אחד חדש שהיא מקדמת ואינם מוצגים במסגרת דיווחי החברה ונכללו לראשונה במצגת זו.
2. **שקפים 24, 25** – המידע הנכלל במצגת ביחס לתחזית יח"ד בביצוע ותחזית הכרה ברווח גולמי הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף מס' 2 למצגת.

בכבוד רב,

רוּתֶם שְׁנִי יזמות והשקעות בע"מ

שמות החותמים	תפקיד
1. אבי טוריסקי	יו"ר דירקטוריון
2. יהודה ידידיה	מנכ"ל ודירקטור

מצגת לשוק ההון

דוחות שנתיים שנת 2022

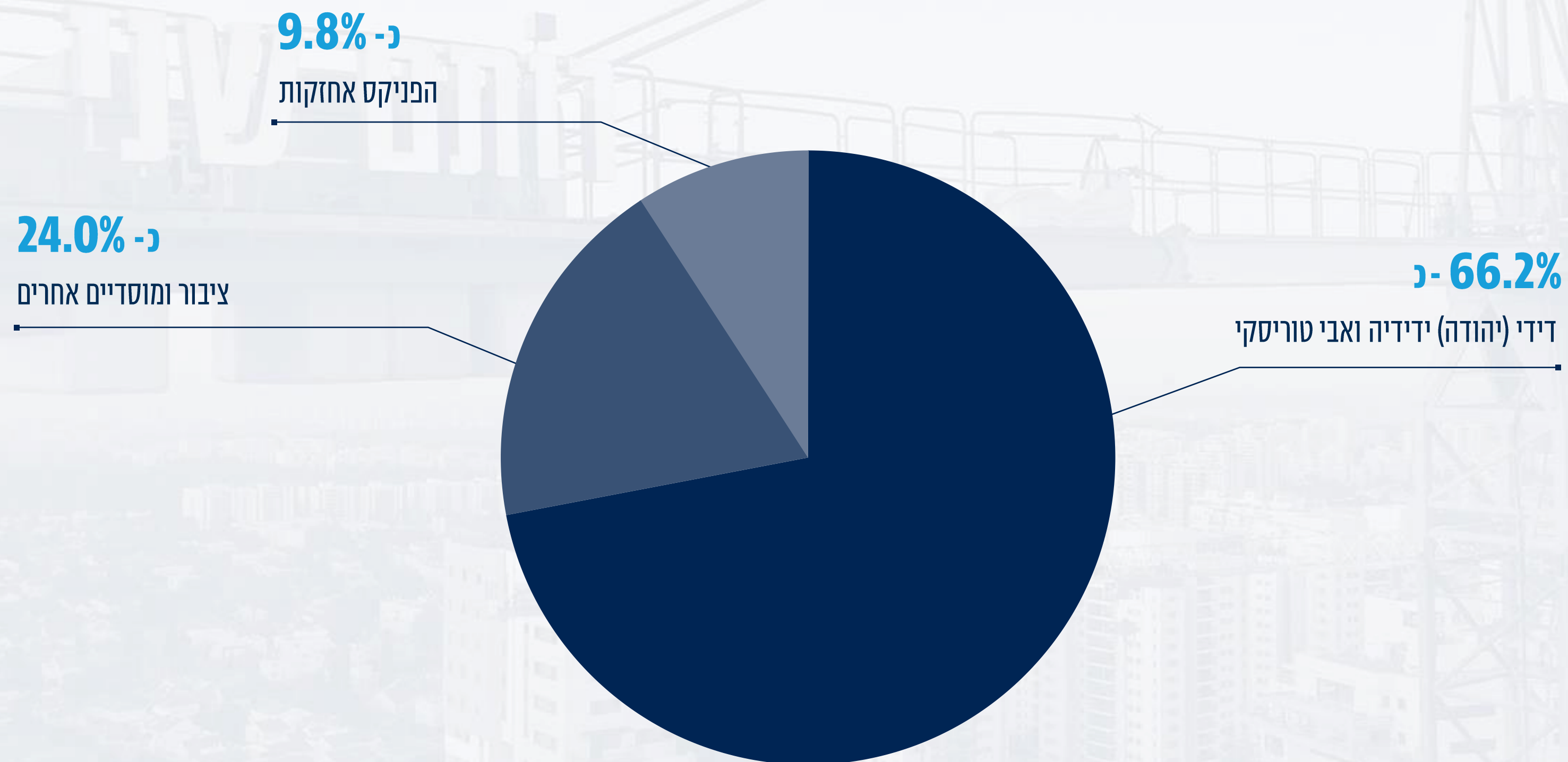
מרץ 2023

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 ותיקון לו מיום 28 בדצמבר 2020 מס' אסמכתא 2020-01-121183 (להלן: "התשקיף") ובדוח התקופתי של החברה לשנת 2022.
- 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 מצגת זו, 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 החתמת דיירים, 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. 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 הדיוור 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 2021.
- בחלק מהפרויקטים, מספר יחידות הדיוור 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)

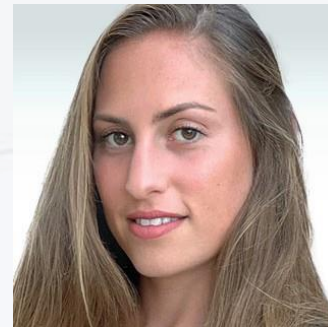
בינואר 2021 השלימה החברה בהצלחה הנפקה לראשונה של מניות החברה וכתבי אופציה (סדרה 1) לציבור בסך של כ- 46 מיליון ₪



הנהלת החברה

רו"ח קורן שטרן | סמנכ"ל כספים

בעלת ניסיון רב בתחום הכספים. רו"ח שטרן הינה בעלת תואר ראשון בהצטיינות במנהל עסקים התמחות בראיית חשבון ומשפטים מהמכללה למנהל וכן תואר שני בהצטיינות יתרה במנהל עסקים ומימון מהמכללה למנהל.



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.



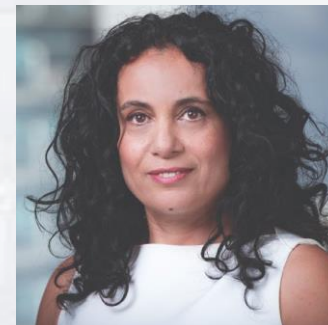
אינג' אסף אריא | סמנכ"ל תכנון

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.



דליה טורסקי | סמנכ"לית שיווק

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



עו"ד אליעד מסלאטון | סמנכ"ל פיתוח עסקי

בוגר תואר במשפטים ותואר במנהל עסקים בהתמחות מקרקעין מאוניברסיטת רייכמן וחבר בלשכת עורכי הדין. יזם בתחום הנדל"ן משנת 2012, אליעד מביא עימו ניסיון רב בייזום פרויקטים נדל"ניים מורכבים במיוחד.



דידי (יהודה) ידידיה | מנכ"ל ובעלים

בוגר תואר ראשון במנהל עסקים, התמחות במימון, המסלול האקדמי המכללה למנהל. בעל ניסיון וידע בתחומי הנדל"ן (יזום ותכנון), פיתוח עסקי ופיננסים.



אבי טורסקין יו"ר דירקטוריון ובעלים

בוגר תואר ראשון בכלכלה, התמחות במימון, אוניברסיטת תל-אביב. בעל ניסיון וידע בתחומי הנדל"ן (יזום ותכנון), שיווק ופיננסים.



כרטיס ביקור ואסטרטגיה עסקית

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

27

מעל 27 שנות ניסיון
בתחום הבניה למגורים



ניהול כלל תהליך שרשרת היזום:

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



התמחות בעסקאות
קומבינציה/תמורות
התמחות עירונית



התמקדות באזורי הביקוש
הקשיח של המדינה



התמקדות בפרויקטים בעלי
פוטנציאל השבחה משמעותי



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



המשך התמקדות בתחום
ההתחדשות העירונית ויזמות
פרטית (קומבינציה ותמורות)



תכנון וייזום של פרויקטים גדולים
להעלאת ערך משמעותית בטווח הארוך

מה עשינו מאז ההנפקה?

פיתוח עסקי



3,145 יח"ד (1)

+ כ-210 אלף מ"ר שטחי מסחר

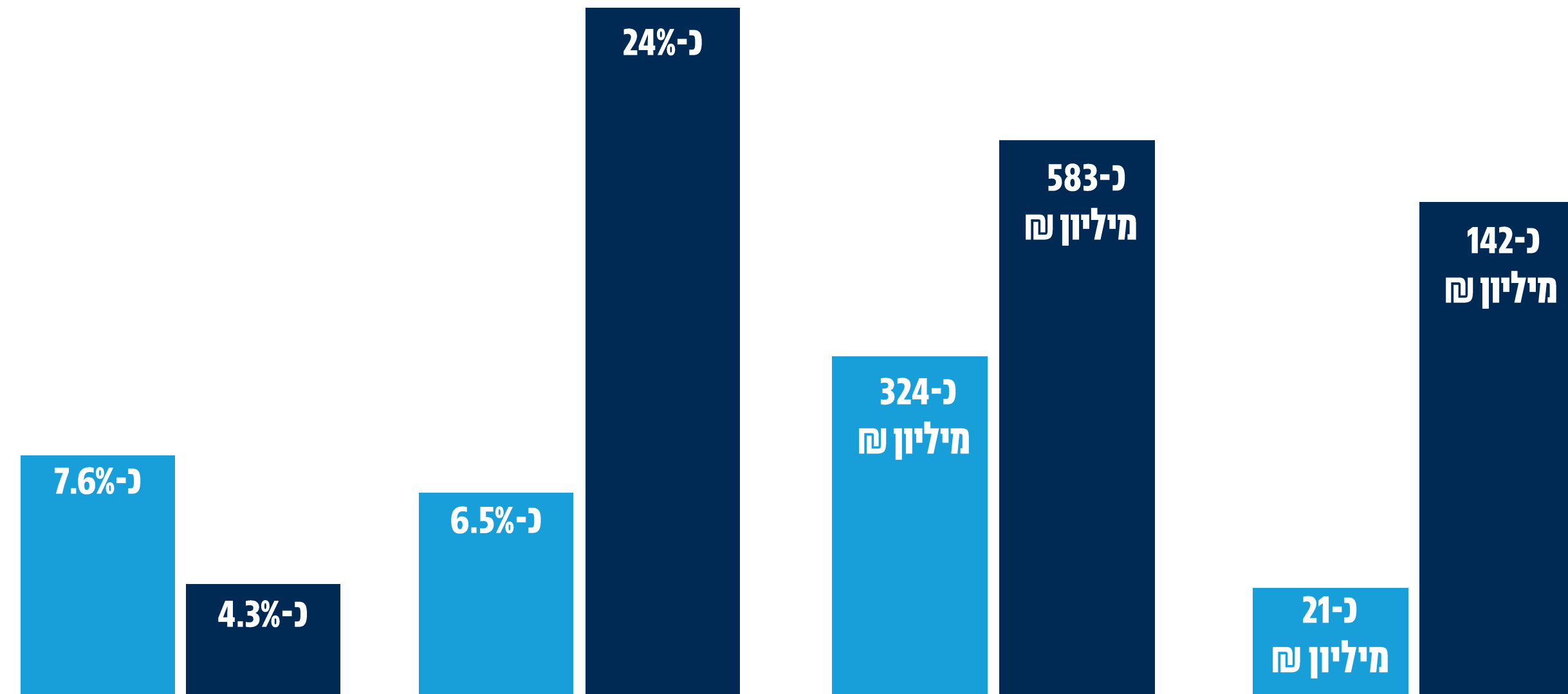


1,504 יח"ד

+ כ-200 אלף מ"ר שטחי מסחר

צבר פרויקטים
כולל

שיפור איתנות פיננסית



שיעור הוצאות
מימון מהכנסות

שיעור הון עצמי למאזן רוחם שני

סך נכסים

הון עצמי

■ נכון ליום 31 בדצמבר 2022

■ לפני הנפקת החברה לציבור - ליום 30 בספטמבר 2020

(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 בעמוד 30.

תוצאות החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

ביצועי החברה ליום 31 בדצמבר 2022

איתנות פיננסית



שיעור רווח גולמי

26%

(לעומת 21% תקופה מקבילה)



יחס הון למאזן

24%



סך מאזן

583 מיליון ₪

(לעומת 488 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר 2021)



הון עצמי

149 מיליון ₪

(לעומת 96 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר 2021)



צפי הכנסות מפרויקטים

למגורים:

כ-3.8 מיליארד ₪⁽²⁾



אומדן רווח גולמי מפרויקטים

למגורים שטרם הוכר:

כ-1,010 מיליון ₪⁽²⁾



אומדן היקף פרויקטים כולל⁽¹⁾:

3,145 יח"ד וכ-210 אלף מ"ר (עיקרי)

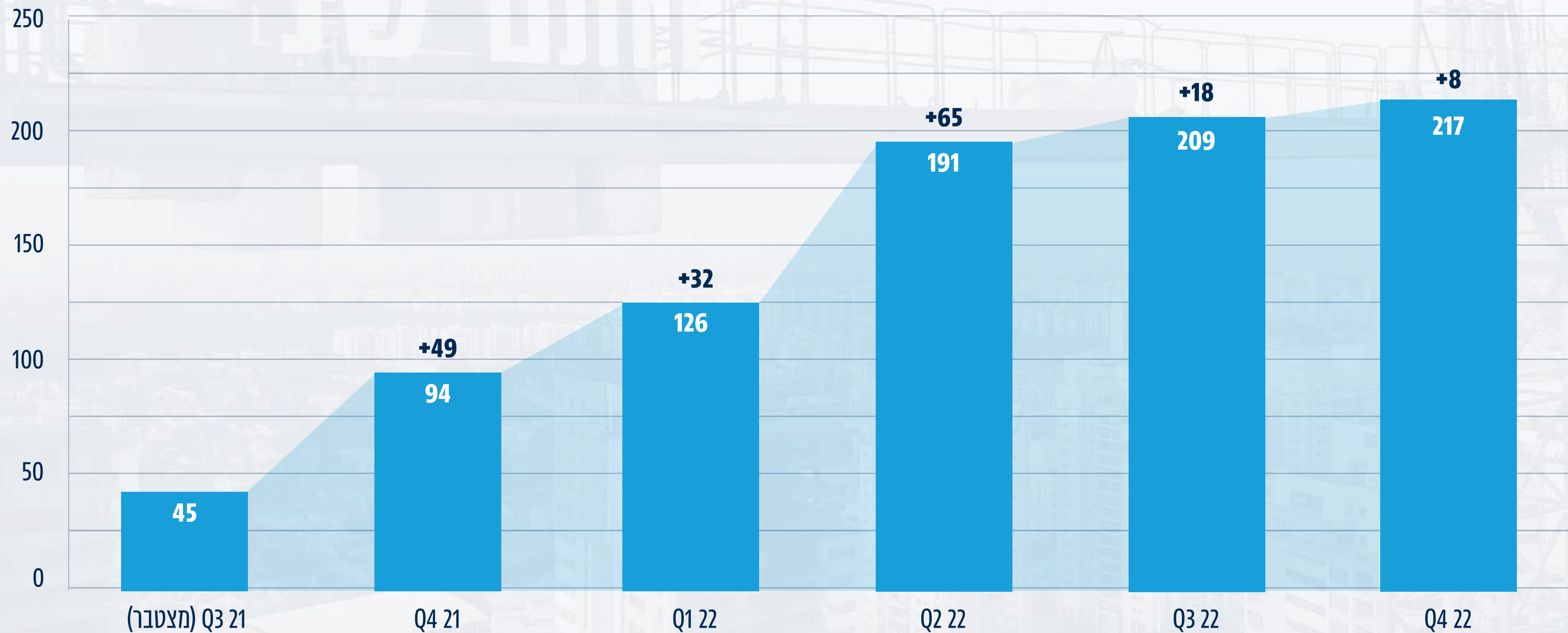
שטחי תעסוקה ומסחר

(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 בעמוד 30.

(2) חלק החברה שטרם הוכר ליום 31 בדצמבר 2022, 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 בעמוד 30 וללא הפרויקטים: בנימינה גבעת חן (496 יח"ד), נס ציונה שכונה צפון מערבית (120 יח"ד) וקריית שחקים (מסחר ותעסוקה).

ביצועי החברה ליום 31 בדצמבר 2022

קצב מכירות





אירועים מרכזיים בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

שנת 2022

חיזוק האיתנות הפיננסית ומבנה החוב של החברה באמצעות:



לאחר תאריך המאזן,
הרחבת סדרת אג"ח
(סדרה ב') בהיקף של
כ- 31 מיליון ₪ ע.נ. (2)



הנפקת סדרת אג"ח
חדשה (סדרה ב') בהיקף
של כ- 54 מיליון ₪ ע.נ.
בריבית שנתית 5.97% (2)



הרחבת סדרת אג"ח
(סדרה א') בהיקף של
כ- 30 מיליון ₪ ע.נ.
בריבית שנתית
4.49% (1)



מימוש כתבי אופציה
של החברה בהיקף של
כ-14 מיליון ₪.

לפירוט נוסף על אגרות חוב החברה (סדרה א' וסדרה ב') ראו שקפים 37-42.

פרויקטים שוטפים בביצוע

רעננה – פרויקט כולל בסך 219 יח"ד



ההדמיה להתרשמות בלבד

בביצוע

הגדוד העברי 20-22

רעננה

60 יח"ד

קבלת היתרים והתחלת ביצוע



ההדמיה להתרשמות בלבד

בביצוע

הגדוד העברי 16-18

רעננה

60 יח"ד

קבלת היתרים והתחלת ביצוע



ההדמיה להתרשמות בלבד

בתכנון

הגדוד העברי 12-14

רעננה

60 יח"ד

ברבעון 1 לשנת 2023 - קבלת היתר בניה והתחלת פינוי בע"ק



ההדמיה להתרשמות בלבד

בביצוע

הרצוג נתניה

206 יח"ד

המשך התקדמות בפרויקט



ההדמיה להתרשמות בלבד

אוכלס

ברנדייס רעננה

136 יח"ד

סיום בניה והשלמת מסירת דירות



ההדמיה להתרשמות בלבד

אוכלס

בניין 12 גני תקווה

34 יח"ד

קבלת טופס גמר והשלמת בנייה, סיום מסירת דירות ברבעון 1 לשנת 2023



ההדמיה להתרשמות בלבד

אוכלס

בניין 5 גני תקווה

74 יח"ד

קבלת טופס גמר והשלמת בנייה, סיום מסירת דירות ברבעון 1 לשנת 2023



ההדמיה להתרשמות בלבד

אוכלס

בניין 6 גני תקווה

66 יח"ד

סיום בניה והשלמת מסירת דירות



ההדמיה להתרשמות בלבד

בביצוע

רחל גבעתיים

56 יח"ד

המשך התקדמות בפרויקט

המשך התקדמות בפרויקט

בתכנון

רחל גבעתיים

56 יח"ד

המשך צמיחה - עסקאות חדשות בהיקף של כ-1,449 יח"ד



דמייה להתרשמות בלבד

כיכר המגינים, בת ים
107 יח"ד ושטחי מסחר
ותעסוקה



הקריה האקדמית,
פתח תקווה
85 יח"ד



יפת, יפו-תל אביב
66 יח"ד ושטחי
מסחר



דמייה להתרשמות בלבד

גבעת הפרחים, תל
אביב
95 יח"ד



דמייה להתרשמות בלבד

מתחם הסביון בית
שמש
547 יח"ד ושטחי מסחר
(חלק החברה 50%)



הבנים, אבן יהודה
53 יח"ד



דמייה להתרשמות בלבד

גבעת חן, בנימינה
496 יח"ד ושטחי
מסחר

2023

2022

יולי -
ספטמבר

מרץ

מרץ

מרץ

פברואר

ינואר

לפירוט נוסף על פרויקטים שנוספו בשנים 2022-2023 ראו שקפים 14-19.

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 547 יח"ד בתוספת שטחי מסחר ומבני ציבור.

מתחם הסביון

בית שמש

Q1 2024

מועד הקמה משוער

כ-920 מיליון ₪

הכנסות צפויות (עבור כלל הפרויקט)

547 יח"ד

מתוכנן 475 יח"ד לשיווק

95%

שיעור חתימות

(1) מידע צופה פני עתיד, ראה עמוד 2. הנתונים המוצגים לעיל משקפים 100% מהפרויקט, לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 26 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-184554) ומיום 26 בינואר 2022 (אסמכתא: 2022-01-010986) ומיום 16 בפברואר 2022 (אסמכתא: 2022-01-016620) ומיום 2 במרץ 2022 (מס' אסמכתא 2022-01-020961), מיום 19 באפריל 2022 (מס' אסמכתא 2022-01-049600) ומיום 3 בינואר 2023 (מס' אסמכתא 2023-01-001366).

גבעת חן בנימינה (2)

פרויקט פינוי בינוי במסגרת עסקה משותפת (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) החברה הודיעה על מימוש האופציה להגדלת הזכויות בפרויקט ל- 100% לאחר קבלת הסכמת רוב בעלי הזכויות במקרקעין, לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 8

בדצמבר 2022 (מס' אסמכתא 117945-01-2022)

יפת 246 יפן⁽¹⁾

הקמה של 66 יח"ד וכ- 880 מ"ר (ברוטו) של שטחי מסחר במסגרת עסקת קומבינציה

יפת 246

יפן

Q3 2022

מועד הקמה משוער

כ-109 מיליון ₪

הכנסות צפויות

66 יח"ד+כ-880 מ"ר (ברוטו) של שטחי מסחר

מתוכנן כ- 57% מהזכויות משוייכות לחברה

⁽¹⁾ מידע צופה פני עתיד ראה עמוד 2. מותנה באישור תב"ע חדשה וכן במימוש הסכם האופציה אשר נחתם עם בעל הזכויות במקרקעין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 31 במרץ 2022 (מס' אסמכתא 033963-01-2022).

הקרייה האקדמית פתח תקווה (1)

הקמה של 85 יח"ד במסגרת עסקת קומבינציה / בעלות / הסכם בנייה.
כולל התקשרות בהסכם מכר לרכישת 23 יחידות קרקע וכן הסכמים למתן שירותי בנייה ועסקת תמורות.

Q1 2024

מועד הקמה משוער (2)

כ-183 מיליון ₪

הכנסות צפויות

85 יח"ד

מתוכנן 52 יח"ד לשיווק

(1) מידע צופה פני עתיד ראה עמוד 2. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 14 ביולי 2022 (מס' אסמכתא 4373-01-07-2022) ו-21 לספטמבר 2022 (מס' אסמכתא 097272-01-2022).

(2) יודגש כי על המקרקעין חלה תוכנית מאושרת.



שלונסקי תל אביב ⁽¹⁾

פינוי של 30 יח"ד ב-2 בניינים והקמת 95 יח"ד ב-2 מבנים חדשים בני 11 קומות.

רחוב שלונסקי 27-29

תל אביב

Q2 2026

מועד הקמה משוער

כ- 230 מיליון ₪

הכנסות צפויות

95 יח"ד

מתוכן 65 יח"ד לשיווק

(1) מידע צופה פני עתיד ראה עמוד 2.

(2) החברה עברה את סף החתימות הנדרש על פי דין שהינו "רוב דרוש" וכן הנדרש לשם הגשת התב"ע החדשה לוועדה המקומית. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30 במרץ 2022. (מס' אסמכתא 039796-01-2022).



כיכר המגינים בת ים⁽¹⁾

הקמה של 107 יח"ד וכ- 7,800 מ"ר (ברוטו) למסחר ותעסוקה במסגרת הסכם קומבינציה.

העמאות פינת רוטשילד

בת ים

Q1 2026

מועד הקמה משוער

כ- 225 מיליון ₪

הכנסות צפויות

107 יח"ד + כ-7,800 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה

מתוכנן 59 יח"ד +1,000 מ"ר מסחר ו-1,500 מ"ר לשיווק

(1) מידע צופה פני עתיד ראה עמוד 2.

(2) לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30 בינואר 2023 (מס' אסמכתא 010768-01-2023).

פרויקטים למגורים

מפת הפרויקטים יח"ד 3,145⁽¹⁾



רעננה

- ברנדייס - 136 יח"ד - הסתיים בשנת 2022
- הגדוד העברי 18-16 - 60 יח"ד
- הגדוד העברי 22-20 - 60 יח"ד
- הגדוד העברי 14-12 - 60 יח"ד
- המעפילים - 39 יח"ד

גבעתיים

- רחל 23-17 - 56 יח"ד
- שדה בוקר - 32 יח"ד
- יד מרדכי - 29 יח"ד

בית ים

- כיכר המגינים - 107 יח"ד

תל אביב

- שלונסקי - 95 יח"ד
- קליי 16-14 - 48 יח"ד
- נווה כפיר - 279 יח"ד
- יפת 246 - 66 יח"ד

אבן יהודה

- הבנים - 93 יח"ד (שלב א')⁽²⁾

נתניה

- הרצוג - 206 יח"ד
- הרב קוק - 50 יח"ד

הרצליה

- קרית שחקים - 307 יח"ד

נס ציונה

- שכונה צפון מערבית - 120 יח"ד

גני תקווה

- בניין 5 - 74 יח"ד
- בניין 6 - 66 יח"ד - הסתיים בשנת 2022
- בניין 12 - 34 יח"ד

בית שמש

- מתחם הסביון - 547 יח"ד

בנימינה

- גבעת חן - 496 יח"ד

פתח תקווה

- הקריה האקדמית - 85 יח"ד

(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 פר 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 11 ו-27.

(2) כלל הפרויקט הבנים אבן יהודה על כל שלביו עומד על 155 יח"ד מתוכם חלק החברה 88 יח"ד.

מבט על - פרויקטים בביצוע ליום 31 בדצמבר 2022⁽¹⁾

692 יח"ד

6 פרויקטים

כ- 940 מיליון ₪

הכנסות מפרויקטים בביצוע

כ- 174 מיליון ₪

רווח גולמי שטרם הוכר

כ-24%

שיעור רווח (לפני מס) לעלות ממוצע

כ-36%

שיעור רווח גולמי לעלות ממוצע

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.

פרויקטים בביצוע⁽¹⁾

חלק החברה⁽²⁾

פרויקט	סוג פרויקט	מועד סיום משוער	קצב התקדמות הונדסי	שיעור מכירות	סה"כ יח"ד	יח"ד לשיווק	הכנסות (אלפי ₪)	רווח לפני מס (אלפי ₪)	אומדן רווח גולמי צפוי (אלפי ₪)	רווח לעלות (%)	רווח גולמי שטרם הוכר (אלפי ש"ח)
גני תקווה בניין 5	קומבינציה + תמורות	Q1 2023	95%	100%	74	66	164,493	17,016	26,676	18%	186
גני תקווה בניין 12	קומבינציה + תמורות	Q1 2023	91%	95% ⁽³⁾	34	20	54,019	9,121	13,080	21%	2,560
רחל גבעתיים	תמ"א 38/2	Q4 2023	44%	100%	56	32	97,792	23,735	28,680	32%	11,202
הרצוג נתניה	פינוי בינוי	Q2 2025	17%	70%	206	157	399,238	77,101	103,874	24%	87,816
הגדוד העברי 16-18	תמ"א 38/2	Q1 2025	6%	58%	60	36	114,454	28,646	40,922	33%	36,872
הגדוד העברי 20-22	תמ"א 38/2	Q1 2025	4%	58%	60	36	110,415	25,420	37,381	30%	35,619
סה"כ						490	347	940,411	181,039	250,613	174,255

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.
(2) ליום 31 בדצמבר 2022, ללא הכנסות בגין שווי הקרקע בקומבינציה.
(3) דירה אחרונה לשיווק נמכרה לאחר תאריך המאזן.

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

2,362 יח"ד

16 פרויקטים

כ- 2.9 מיליארד ₪

סה"כ הכנסות

כ- 835 מיליון ₪

אומדן רווח גולמי צפוי

כ- 580 מיליון ₪

אומדן רווח לפני מס בפרויקטים

כ-40%

שיעור רווח גולמי לעלות ממוצע

כ-25%

שיעור רווח (לפי מס) לעלות ממוצע

פרויקטים אחרים למגורים בתכנון, עתודות קרקע ואחרים⁽¹⁾

חלק החברה

פרויקט	מיקום	סוג פרויקט	מועד התחלה משוער	מועד סיום משוער	שיעור חתימות	סה"כ יח"ד	יח"ד לשיווק	הכנסות (אלפי ₪ בקירוב) ⁽²⁾	רווח לפני מס (אלפי ₪ בקירוב)	אומדן רווח גולמי צפוי (אלפי ₪ בקירוב)	רווח לעלות (%)
הגדוד העברי 12-14	רעננה	תמ"א 38/2	Q2 2023	Q1 2026	100%	60	36	108,000	22,000	34,000	26%
שדה בוקר	גבעתיים	תמ"א 38/2	Q4 2023	Q4 2026	100%	32	18	64,000	16,000	20,000	32%
קליי 14-16	תל אביב	תמ"א 38/2	Q2 2024	Q4 2026	85% / 92%	48	23	133,000	31,000	39,000	30%
המעפילים	רעננה	תמ"א 38/2	Q1 2024	Q3 2026	100%	39	27	71,000	18,000	23,000	33%
מתחם הסביון	בית שמש	פינוי בינוי	Q1 2024	Q2 2028	95%	456	192	461,000	75,000	156,000	19%
הקריה האקדמית	פתח תקווה	קומבינציה	Q1 2024	Q3 2026	100%	85	52	176,000	29,000	39,000	19%
הרצליה שבעת הכוכבים	הרצליה	קומבינציה תמורות	Q2 2024	Q2 2028	100%	307	307	664,000	165,000	211,000	33%
הבנים ⁽³⁾ (שלב א')	אבן יהודה	קומבינציה	Q3 2024	Q3 2027	100%	93	53	172,000	38,000	50,000	28%
יד מרדכי ⁽⁴⁾	גבעתיים	תמ"א 38/2	Q4 2024	Q1 2027	90%	29	16	51,000	13,000	17,000	36%
סיכום ביניים לעמוד זה						1,149	724	1,900,000	407,000	589,000	

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.

(2) ללא הכנסות בגין שווי קרקע בקומבינציה.

(3) כלל הפרויקט על כל שלביו עומד על 155 יח"ד מתוכם חלק החברה 88 יח"ד.

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

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

חלק החברה

פרויקט	מיקום	סוג פרויקט	מועד התחלה משוער	מועד סיום משוער	שיעור חתימות	סה"כ יח"ד	יח"ד לשיווק	הכנסות (אלפי ₪ בקירוב) ⁽²⁾	רווח לפני מס (אלפי ₪ בקירוב)	אומדן רווח גולמי צפוי (אלפי ₪ בקירוב)	רווח לעלות (%)
הרב קוק	נתניה	קומבינציה תמורות	Q2 2025	Q4 2027	100%	50	50	100,000	16,000	24,000	20%
כיכר המגינים	בת ים	קומבינציה	Q1 2026	Q1 2029	95% ⁽⁵⁾	107	59	225,000	37,000	53,000	19%
שלוסקי	תל אביב	פינוי בינוי	Q2 2026	Q4 2028	77%	95	65	230,000	48,000	65,000	27%
נווה כפיר	תל אביב	פינוי בינוי	Q3 2026	Q3 2030	60%	279	146	337,000	47,000	70,000	18%
יפת 246 ⁽³⁾	תל אביב	קומבינציה	Q3 2027	Q3 2030	100%	66	38	109,000	25,000	34,000	30%
גבעת חן	בנימינה	פינוי בינוי	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	90%	496	152	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	
שכונה צפון מערבית ⁽⁴⁾	נס ציונה	קומבינציה	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	100%	120	78	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	
סיכום ביניים לעמוד זה						1,213	588	1,001,000	173,000	246,000	
סה"כ כולל						2,362	1,312	2,901,000	580,000	835,000	

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.

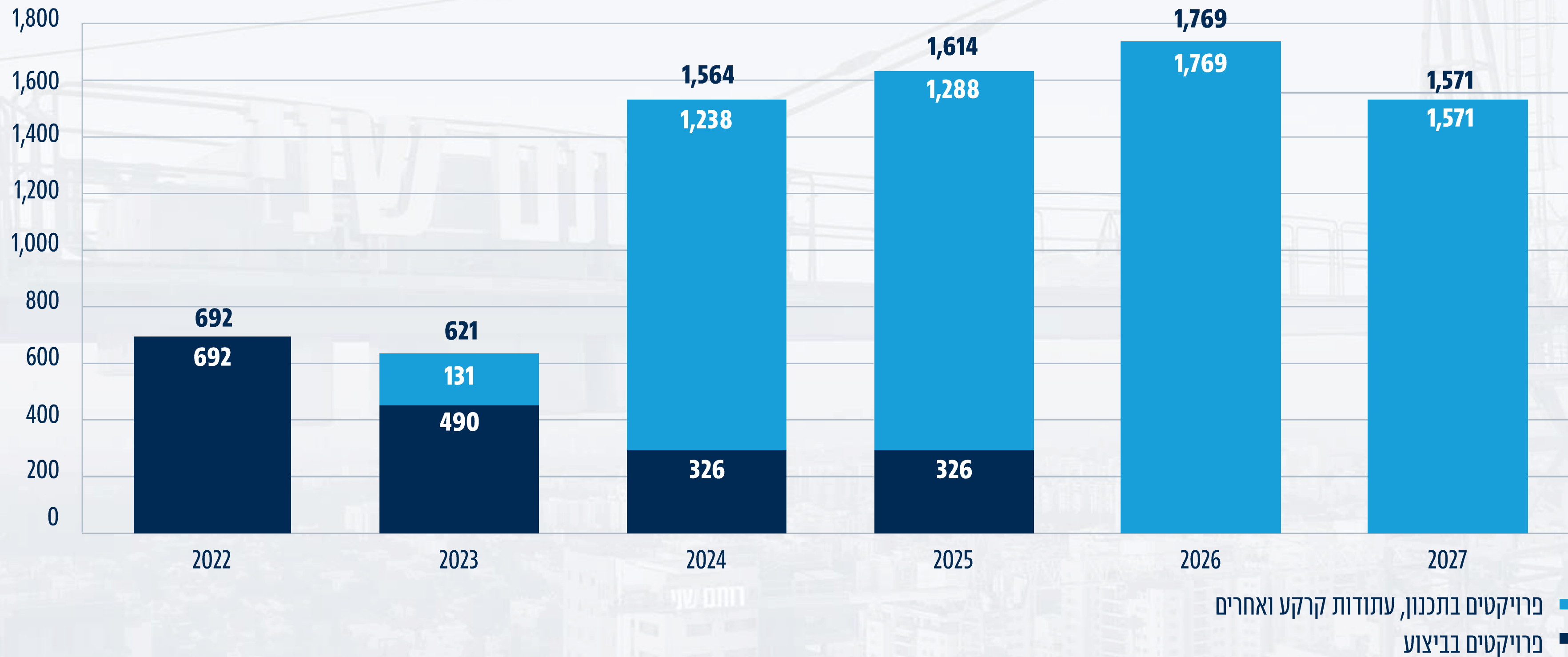
(2) ללא הכנסות בגין שווי קרקע בקומבינציה.

(3) כולל כ-880 מ"ר (ברוטו) של שטחי מסחר. לפרטים נוספים ראה עמוד 16.

(4) 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.

(5) שיעור החתימות בכיכר המגינים בת ים עדכני לאחר תאריך המאזן ובסמוך למועד הפרסום.

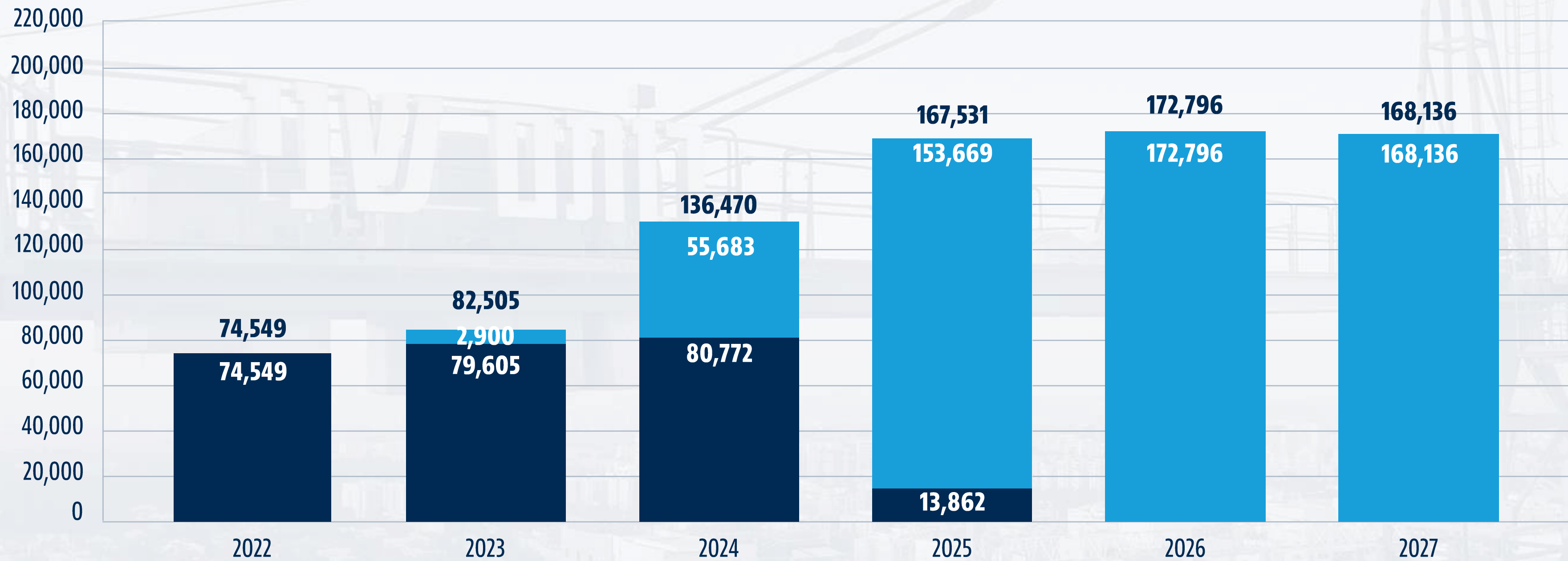
תחזית יח"ד בביצוע 2022-2027 ⁽¹⁾ ⁽²⁾



(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 18-23. לא כולל פרויקטים המקודמים תחת החברה הבת רותם שני אלה כמפורט בעמודים 11 ו-27 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

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.

(2) חלק החברה, 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 18-23. לא כולל פרויקטים המקודמים תחת החברה הבת רותם שני אלה כמפורט בעמודים 11 ו-27 וכן ללא הפרויקטים: בנימינה גבעת חן (496 יח"ד) וכן נס ציונה שכונה צפון מערבית (120 יח"ד).

רותם שני אלה

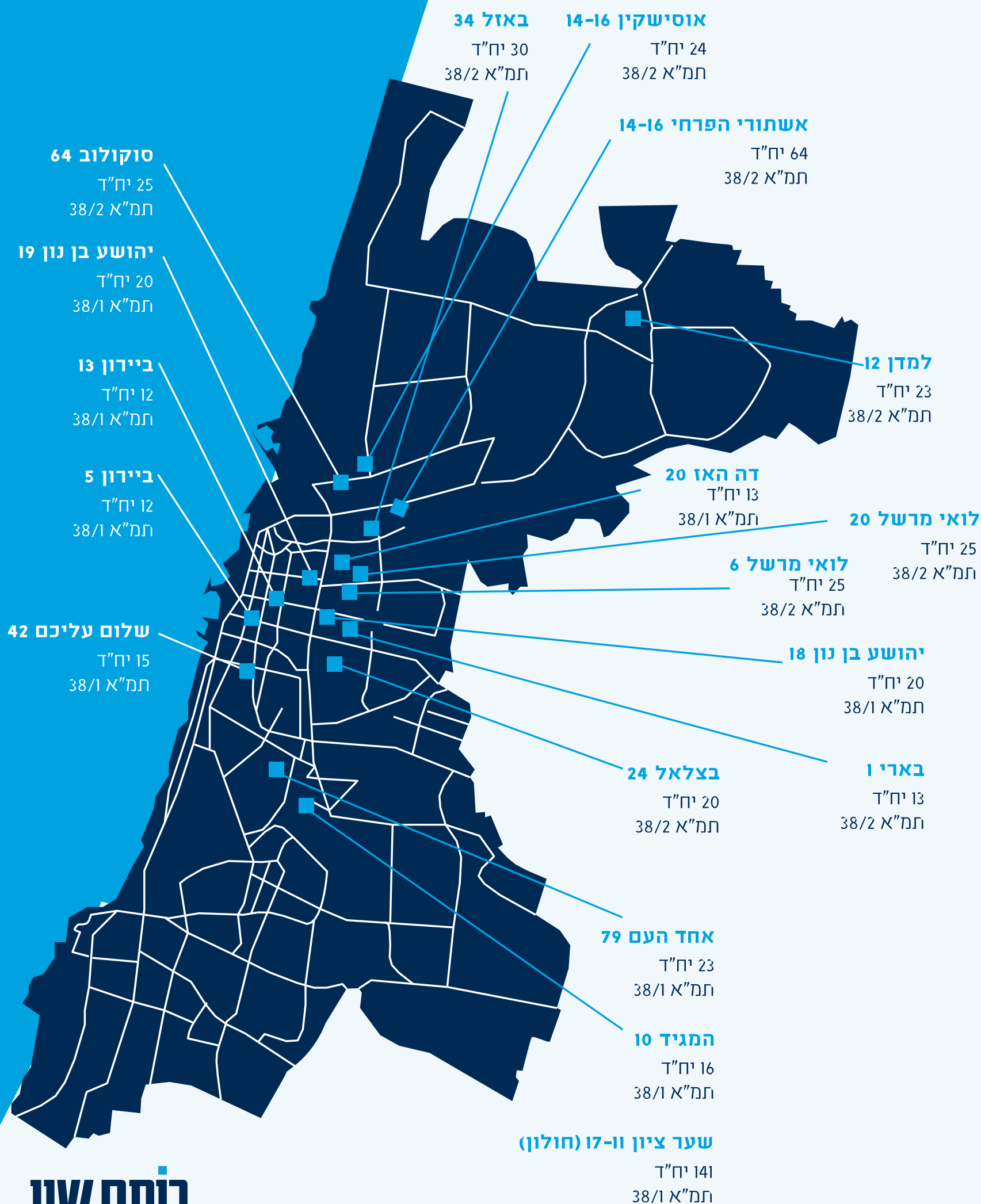
רותם שני אלה⁽¹⁾

קידום פרויקטי תמ"א 38/1 ו- 38/2 בהיקפים קטנים בתל אביב באמצעות חברת בת ייעודית (רותם שני אלה), אשר בבעלות מלאה (100%) של רותם שני.

רותם שני אלה נבחרה על ידי נציגויות בעלי הקרקע של 18 פרויקטים בהיקף כולל של 521 יח"ד (מתוכן כ-224 לשיווק ע"י החברה).

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.

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.



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, אשר 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 32.

פרויקט קריית שחקים⁽¹⁾

חלק החברה בפרויקט



יח"ד

החברה התקשרה
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 וכ-100
יח"ד.



רווח צפוי (חלק חברה)⁽³⁾

כ- 182 מיליון ₪

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2. לפרטים נוספים בעניין מכרז רשות מקרקעי ישראל בשטח סמוך ראו דיווח מידי של החברה מיום 1 לינואר 2023 (אסמכתא 000154-01-2023).

(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 מידי 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 25.

תמצית נתונים כספיים

תמצית נתונים - מאזן (באלפי ₪)

31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	
5,486	23,381	29,088	מזומנים ושווי מזומנים
—	4,554	21,524	מזומן מוגבל
60,450	77,532	112,084	מזומנים בחשבונות ליווי
161,304	225,459	231,080	מלאי בניינים ודירות למכירה- ז"ק
46,299	115,262	24,785	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
25,070	12,497	26,402	חייבים ויתרות חובה
10,512	29,124	138,153	סה"כ נכסים לא שוטפים
309,121	487,809	583,116	סה"כ נכסים
42,663	26,217	7,566	אשראי מתאגידים בנקאיים
—	68,993	151,029	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
47,888	—	—	הלוואות שהתקבלו מאחרים ובעלי שליטה
126,382	180,539	149,816	התחייבויות לבעלי קרקע
66,369	83,356	118,321	יתר ההתחייבויות השוטפות
1,808	31,859	14,059	התחייבויות לא שוטפות
285,110	390,964	440,791	סה"כ התחייבויות
24,011	96,845	142,325	הון עצמי
309,121	487,809	583,116	סה"כ התחייבויות והון עצמי

תמצית נתונים – רווח והפסד (באלפי ₪)

2020	2021	2022	
197,131	359,175	289,862	הכנסות
158,134	285,208	215,313	עלות המכירות
38,997	73,967	74,549	רווח גולמי
20%	21%	26%	שיעור רווח גולמי (ב-%)
26,482	52,419	48,133	רווח תפעולי
13%	15%	17%	שיעור רווח תפעולי (ב-%)
16,202	16,050	7,570	הוצאות מימון, נטו
6,527	28,423	31,188	רווח [נקי] כולל לתקופה
3%	8%	11%	שיעור הרווח הכולל (ב- %)

אגרות חוב שבמחזור סדרה א'

אג"ח סדרה א'

סדרה א' - נתונים עיקריים

מח"מ	כ- 1.5 שנים
היקף ע.ג. במחזור	כ- 108 מיליון ₪ (לאחר פירעון קרן)
LTV נוכחי	כ- 65%
בטוחה	כ- 166 מיליון ₪ שעבוד עודפים מ- 4 פרויקטים של החברה
שיעור ריבית	4.49% שקלי
מועד לתשלום ריבית	פעמיים בשנה בחודשים יוני ודצמבר (מועד תשלום הבא יוני 2023)
הצמדה	ללא הצמדה (שקלי ריבית קבועה)



הפרויקטים המשמשים כבטוחה לאג"ח סדרה א' ⁽¹⁾

פרויקט	סוג פרויקט	תאריך סיום משוער	קצב התקדמות הודסי (דצמבר 2022)	שיעור מכירות (דצמבר 2022)	סה"כ יח"ד	יח"ד לשיווק	רווח צפוי לפני מס (אלפי ₪) ⁽²⁾	יתרת עודפים צפויים למשיכה (אלפי ₪) ⁽²⁾
גני תקווה בניין 5	קומבינציה + תמורות	Q1 2023	98%	100%	74	66	17,016	4,659
גני תקווה בניין 12	קומבינציה + תמורות	Q1 2023	98%	95% ⁽³⁾	34	20	9,121	5,638
רחל גבעתיים	תמ"א 38/2	Q4 2023	59%	100%	56	32	23,735	34,635
הרצוג נתניה	פינוי בינוי	Q2 2025	17%	70%	206	157	77,101	120,601
סה"כ					370	275	126,973	165,533

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.
(2) ליום 31 בדצמבר 2022.
(3) דירה אחרונה לשיווק נמכרה לאחר תאריך המאזן.

אגרות חוב סדרה ב'

אג"ח סדרה ב'

סדרה ב' - נתונים עיקריים

מח"מ	כ-2.5 שנים
היקף ע.ג. במחזור	כ- 85 מיליון ₪ ⁽¹⁾
LTV נוכחי	כ- 82%
בטוחה	כ-107 מיליון ₪ שעבוד עודפים מ-3 פרויקטים של החברה
שיעור ריבית	5.97% שקלי
מועד לתשלום ריבית	פעמיים בשנה בחודשים מרץ וספטמבר (תשלום ריבית ראשון מרץ 2023)
הצמדה	ללא הצמדה (שקלי, ריבית קבועה)

(1) לאחר תאריך המאזן בוצעה הרחבה של הסדרה בהיקף של כ-31 מיליון ש"ח ע.ג.



הפרויקטים המשמשים כבטוחה לאג"ח (סדרה ב')⁽¹⁾

פרויקט	סוג פרויקט	תאריך סיום משוער	שיעור מכירות דצמבר 2022	שיעור מכירות מועד פרסום	סה"כ יח"ד	יח"ד לשיווק החברה	רווח צפוי לפני מס (אלפי ₪) ⁽²⁾	יצרת עודפים צפויים (אלפי ₪) ⁽²⁾
הגדוד העברי 16-18, רעננה	תמ"א 38/2	Q1 2025	64%	72%	60	36	28,646	39,283
הגדוד העברי 20-22, רעננה	תמ"א 38/2	Q1 2025	61%	67%	60	36	25,420	36,725
הגדוד העברי 12-14, רעננה ⁽³⁾	תמ"א 38/2	Q1 2026	8%	19%	60	36	22,000	31,000
סה"כ					180	108	76,066	107,008

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.

(2) ליום 31 בדצמבר 2022.

(3) טרם הושקע מלוא ההון העצמי הנדרש. העודפים הצפויים כוללים את אומדן החברה בדבר גובה ההון העצמי אשר יושקע בפרויקט.

תודה רבה

לפרטים נוספים

קורן שטרן סמנכ"ל כספים

050-7100607 korens@rotemshani.com |