

# אנשי העיר

מקבוצת רוטשטיין



## מצגת חברה

אפריל 2024



# הבהרה משפטית

מצגת זאת נועדה אך ורק לשם המחשת מידע אודות אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ. מצגת זו אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, והיא נערכה לשם הצגה נוחה ותמציתית בלבד של המידע הכלול בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 שפורסם ביום 14 במרץ 2024, (מס' אסמכתא 01-022567-2024) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) ("הדוח התקופתי") והיא אינה ממצה או מתיימרת להקיף את מלוא הנתונים אודות החברה, פעילותה או הסיכונים הכרוכים בפעילותה או את כל המידע העשוי להיות רלוונטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע להשקעה בחברה. המצגת עשויה לכלול נתונים שהחברה אספה מצדדים שלישיים, שהחברה אינה יכולה לערוך לנכונותם היות ולא בדקה את הנתונים בעצמה. למען הסר ספק מובהר, כי החברה אינה מתחייבת לעדכן או לשנות נתונים ו/או תחזית ו/או הערכה שנכללו בה ואינה מתחייבת לעדכן מצגת זו.

מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל בין היתר, תחזיות, מטרות, תחשיבים, הערכות ואומדנים, המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה לרבות הנחות לגבי נתונים מאקרו כלכליים, הנחות לגבי הסכמות של בעלי דירות בפרויקטים השונים, הסדרת הסכמות עם בעלי הקרקע הנותרים, התקשרות בהסכם ליווי, קבלת חזקה על המקרקעין, קשיים בקצב התקדמות הפרויקטים, שינוי מהותי בעלות הקמת הפרויקטים, אי אישור תוכניות על ידי רשויות התכנון השונות ואי תשלום התמורה הצפויה על ידי רוכשי היחידות בפרויקט וכן, מידע ביחס לפרויקטים המהותיים מאוד של החברה לרבות הערכות החברה ביחס להכנסות צפויות, הוצאות צפויות, הרווח הגולמי שטרם הוכר ושיעורו ומועדים שונים, מכירת יתרת המלאי, קצב התקדמות הביצוע, אומדן עלויות להשלמת הפרויקטים, עמידה בסכומים המוערכים על ידי החברה בקשר עם עלויות הפרויקטים, עמידה בלוחות הזמנים החזויים, ירידה בקצב מכירת הדירות בפרויקט וכן כל ההנחות הכלולות במצגת זו בקשר עם כוונת החברה לפרויקטים הרלוונטיים, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד ואינו מהווה המלצה ו/או חוות דעת וכן אינו תחליף לשיקול דעת של משקיע פוטנציאלי.

מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא מבוסס רק על נקודת ראותה והערכתה הסובייקטיבית של הנהלת החברה נכון למועד המצגת, המתבססת בין השאר, על ניתוח מידע כללי, הידוע להנהלת החברה מועד עריכת מצגת זו, ובכלל זה נתונים סטטיסטיים שפרסמו גופים ורשויות שונות, פרסומיים מקצועיים, אשר לא ניתנה בהם התחייבות לנכונותו או לשלמותו של המידע הכלול בהם ונכונותו לא נבחנה על ידי החברה באופן עצמאי. התממשותו או אי התממשותו של מידע צופה פני עתיד תושפע, בין היתר, מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה והשוק בו היא פועלת, וכן מההתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה והשוק בו היא פועלת, אשר אינם ניתנים להערכה או ניתנים להערכה באופן חלקי בלבד ובאופיים אינם מצויים בשליטת החברה, לרבות שינוי או החמרה ברגולציה בתחום הפעילות, עליית מדדים, ריבית ואינפלציה ותחרות בתחום הפעילות. אין באמור כדי לגרוע מגורמי סיכון ייחודיים הנוגעים בחברה כפי שפורטו בדוח התקופתי החברה ומהווים חלק בלתי נפרד ממידע צופה פני עתיד כאמור על ההסתיוגויות הכלולות לעיל ולהלן.

לפיכך, קוראי מצגת זו מוזהרים בזאת, כי היעדים והאסטרטגיה של החברה בעתיד עלולים להיות שונים מהותית מאלו שהוצגו במידע צופה פני עתיד המובא במצגת זו. יודגש, כי תחזיות והערכות צופות פני עתיד מתבססות על נתונים ומידע המצויים בידי החברה במועד עריכת המצגת והחברה אינה מחויבת בעדכון או שינוי כאמור של כל תחזית ו/או הערכה של מידע זה על מנת שישקפו אירועים או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת המצגת.

# היי, נעים להכיר! אנחנו אנשי העיר



# אנשי העיר על ציר הזמן

כניסה לשוק ההון  
גיוס אג"ח סדרה א' בסך 90 מ"ח

רכישת כ-2% נוספים ממניות החברה ע"י  
רוטשטיין נדל"ן  
(עסקה המגלמת שווי של כ-500 מ"ח)

59 פרויקטים  
סה"כ 4,317 יח"ד

2023



הרחבת תחום הפינוי  
בינוי זכיה ב-5  
פרויקטים במזרח  
העיר תל אביב  
(רובע 9)

2021



רכישת 4% נוספים  
ממניות החברה על ידי  
רוטשטיין נדל"ן  
(עסקה המגלמת שווי  
של כ-100 מ"ח)

2020



קבלת היתר ראשון  
בתוכנית הרובעים  
בתל אביב  
"קליי 18"

2019



רכישת 51% ממניות  
החברה על ידי חברת  
רוטשטיין נדל"ן(1)  
(עסקה המגלמת שווי  
חברה של כ-20 מ"ח)

15 פרויקטים  
מתוכם 3 בשיווק  
סה"כ 340 יח"ד

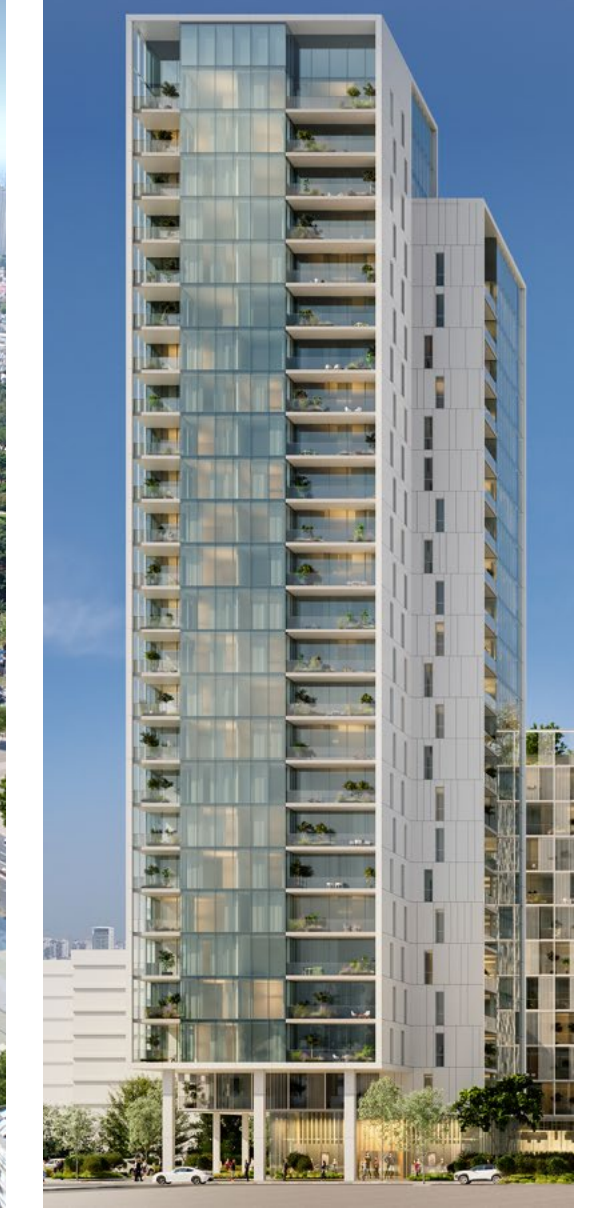
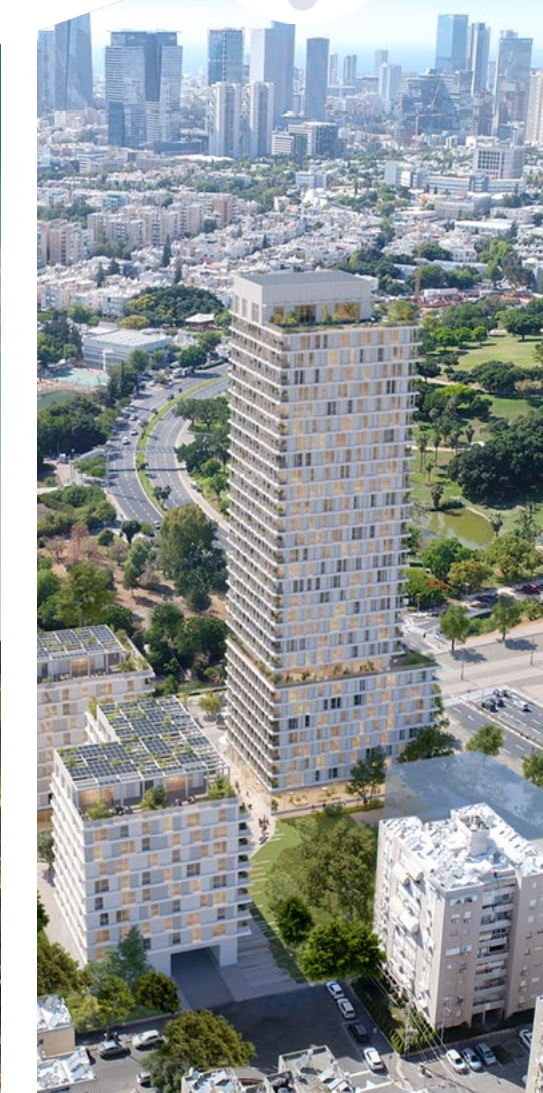
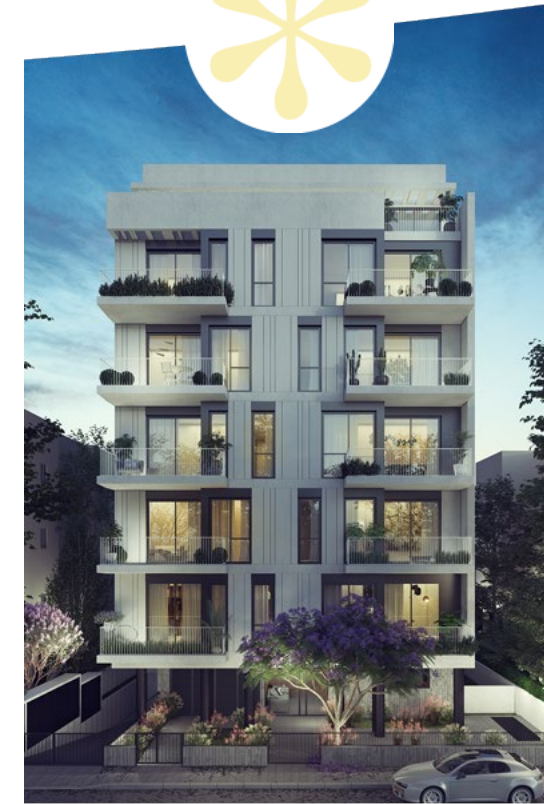
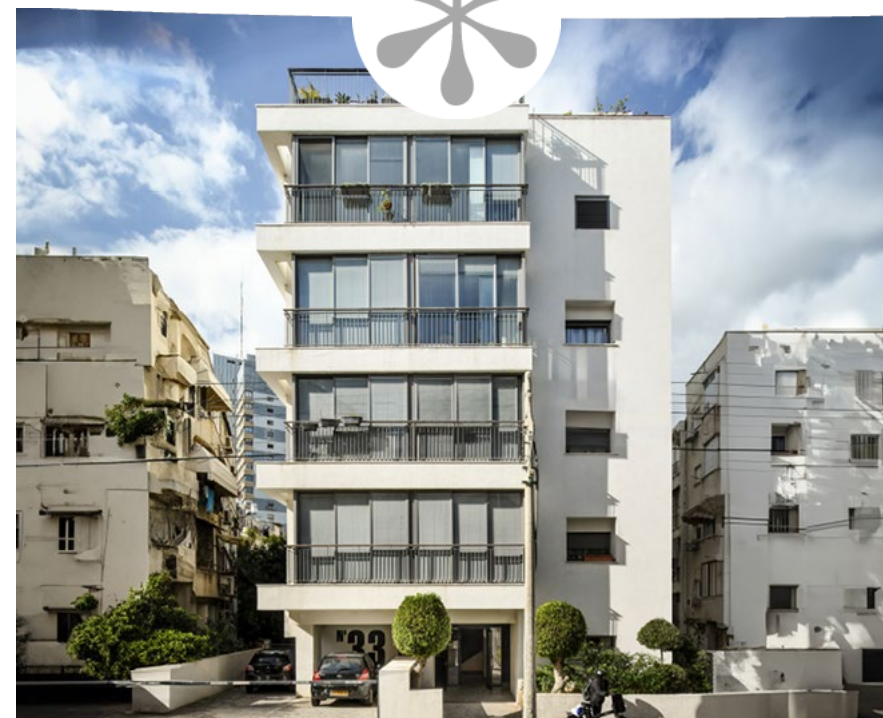
2018



הקמת חברת  
"אנשי העיר"  
מקבוצת רוטשטיין

אנשי העיר בע"מ  
7 פרויקטים שהסתיימו,  
21 פרויקטים בשלבי ייזום ותכנון

2007-2017



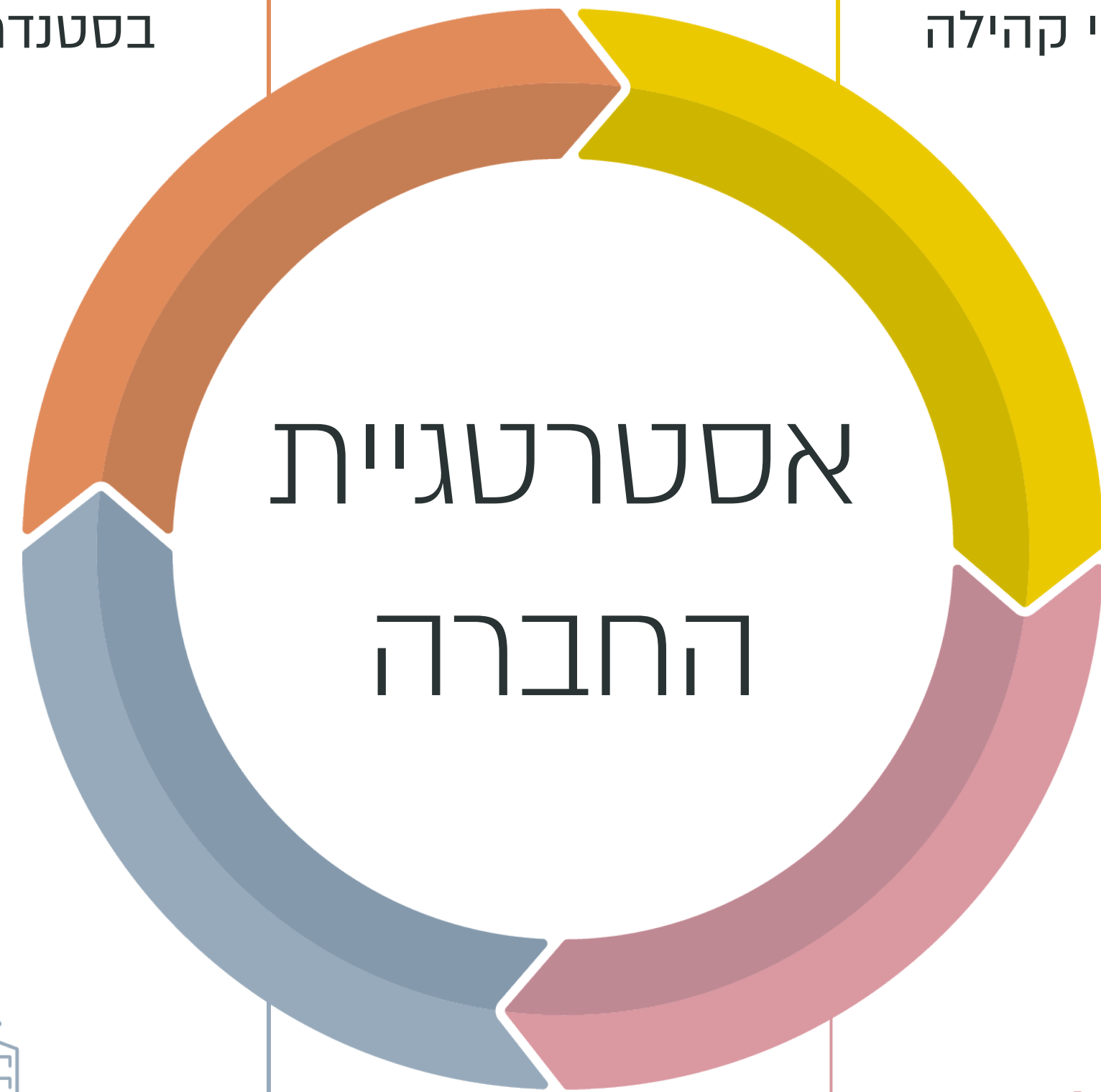
(1) לפרטים אודות השינוי המבני ראו בסעיף 6.3 לפרק 6 בתשקיף שפורסם לציבור ביום 30 במאי 2023 והתיקון לתשקיף שפורסם ביום 29 ביוני 2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-050137 ו- 2023-01-060898).



שמירה על איכות המוצר  
בסטנדרטים גבוהים



חיזוק ערכי המותג  
וקשרי קהילה



הרחבת פעילות במתחמי  
פינוי בינוי בערים נוספות  
בתוך תיחום פעילות החברה

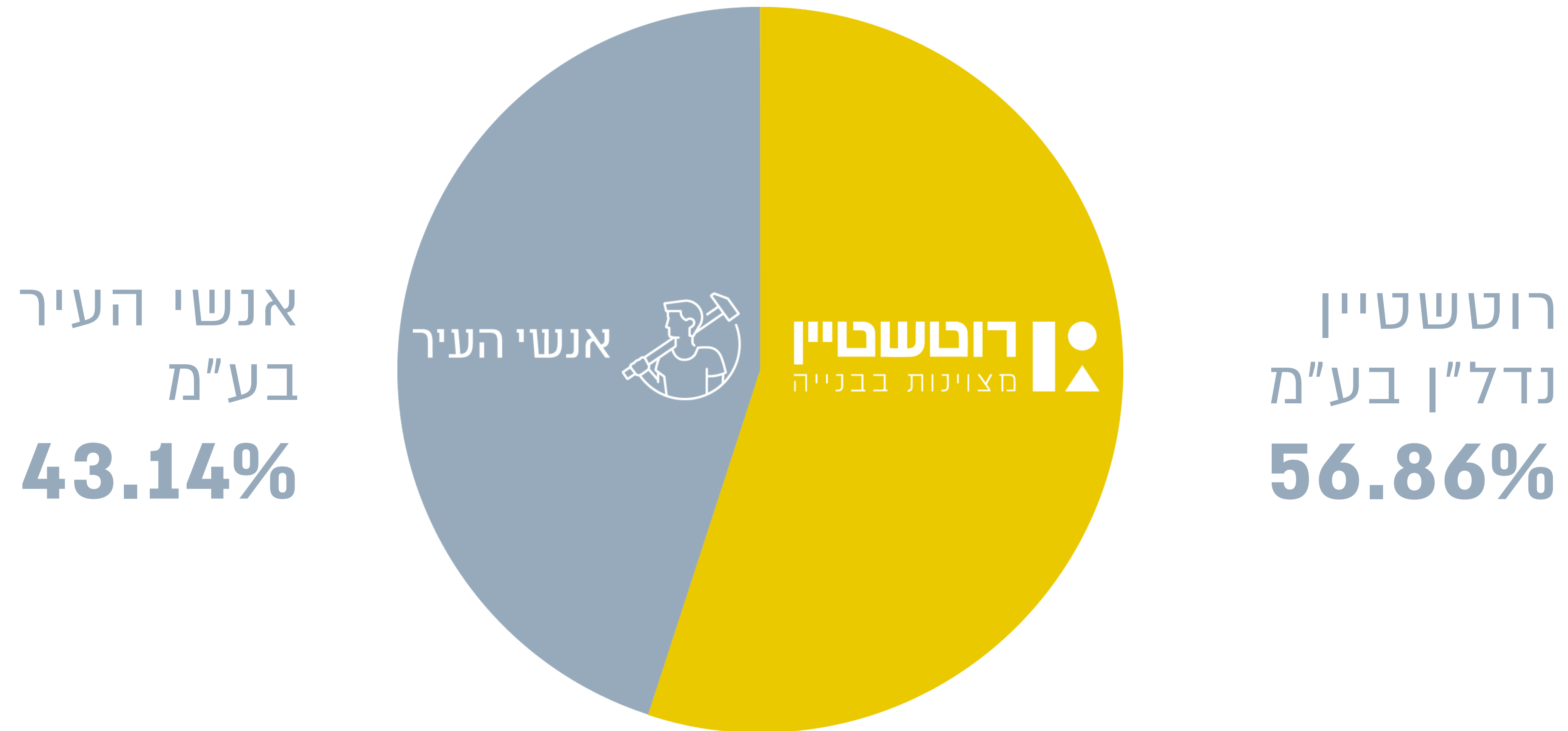


ביסוס החברה בשוק  
ההון והרחבת שיתופי  
פעולה עסקיים



מעפילי אגוז הטייסים

# מבנה אחזקות בחברה



אנשי העיר  
בע"מ  
**43.14%**

רוטשטיין  
נדל"ן בע"מ  
**56.86%**

# אנשי העיר במספרים

כ-4,889 מיליון ₪

הכנסות צפויות (2)  
בגין פרויקטים בביצוע, שיווק ותכנון

54 פרויקטים

מתוכם 15 פרויקטים בביצוע ושיווק

כ-920 מיליון ₪

רווח גולמי צפוי (2)  
בגין פרויקטים בביצוע, שיווק ותכנון

4,226 יח"ד

מתוכן 2,432 לשיווק

\* הנתונים הינם חלק החברה



# אנחנו אנשי העיר

הנהלת החברה



\*  
רון חן  
בעלים, מנכ"ל



\*  
אייל הררי  
סמנכ"ל תכנון



\*  
רותם ינטר  
סמנכ"ל פיתוח  
עסקי



\*  
ליאת ויסבורד  
ראובני  
סמנכ"לית  
שיווק ומכירות



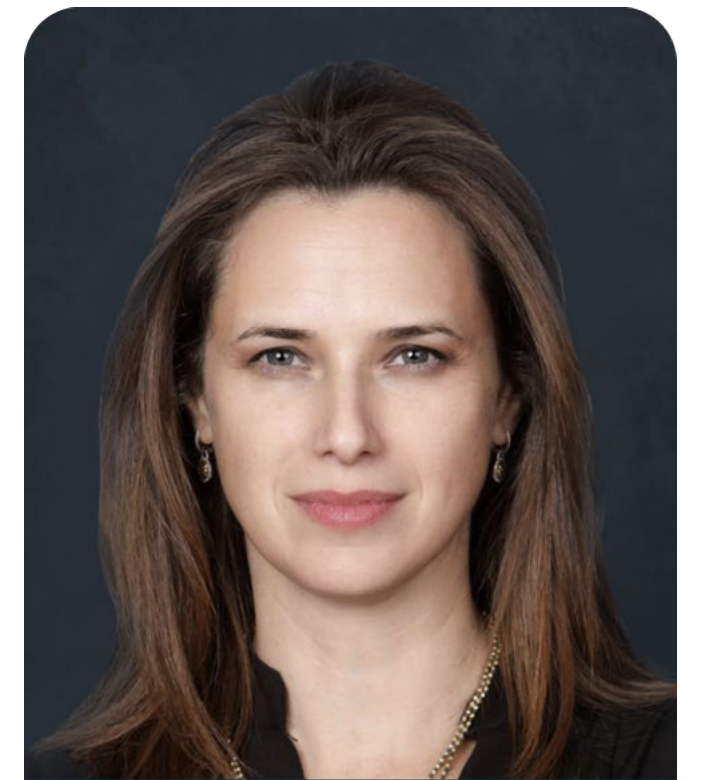
\*  
עמית  
גולדשטיין  
סמנכ"ל הנדסה



\*  
ירדן אהרוני  
סמנכ"לית ויועצת  
משפטית



\*  
מור ורשבסקי  
יניב  
סמנכ"לית כספים



\*  
גיליה ברגר  
קוליץ  
סמנכ"לית תפעול  
ומשנה למנכ"ל

# סוד ההצלחה של אנשי העיר

## מיקוד בתל אביב - יפו

מובילים בתחום הריסה ובנייה בתל אביב.  
יתרון יחסי בקידום תב"עות, היתרים, מכירות וקהל יעד.

## התחדשות עירונית

בין החברות הראשונות שפועלת אך ורק בשוק ההתחדשות העירונית.  
תחום צומח שימשיך ויגדל עקב המחסור בקרקעות.

## יוצרים קהילה

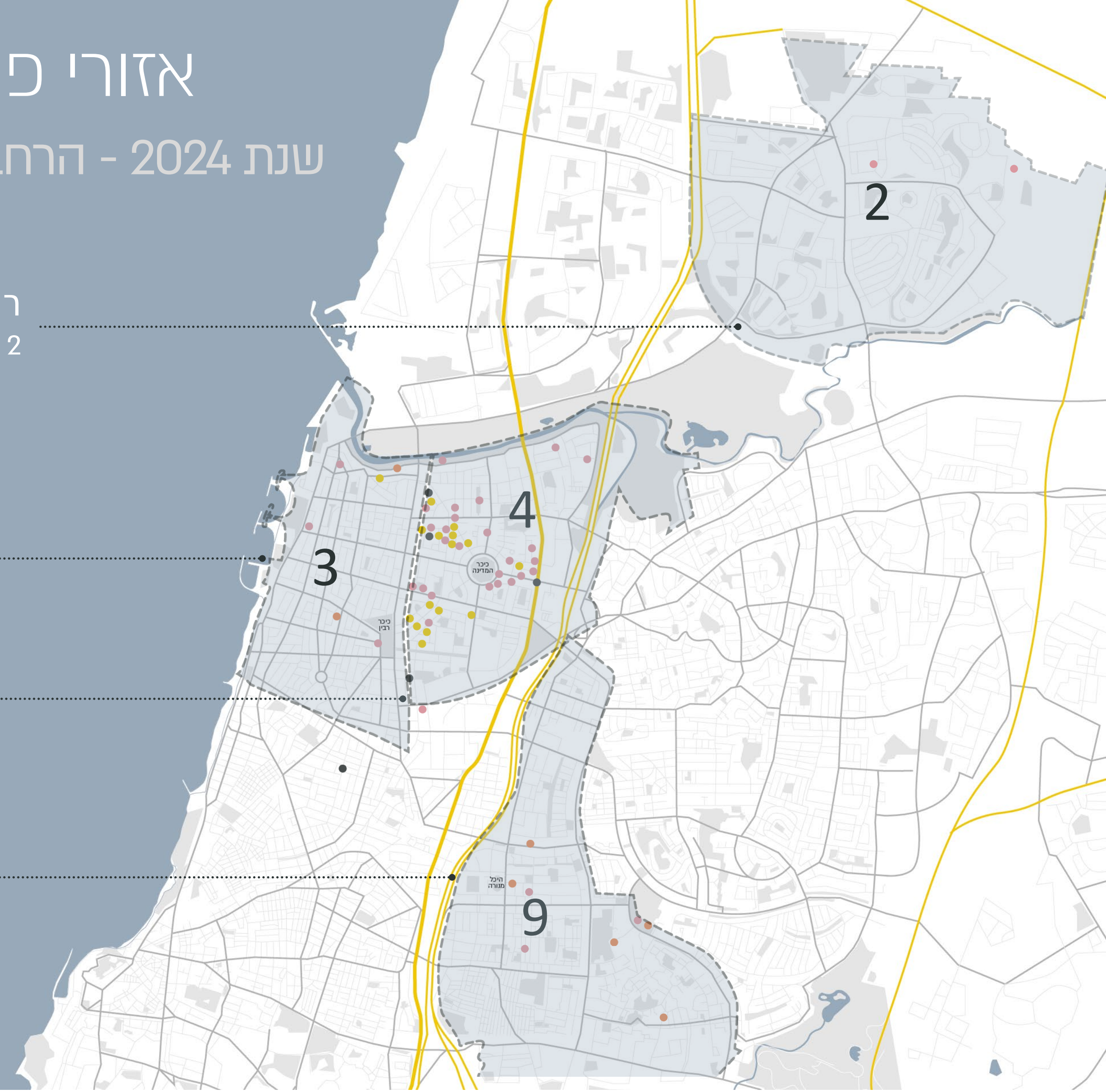
התחום החברתי והקהילתי בהתחדשות עירונית הוא אחד  
הגורמים החשובים להצלחה. חברת אנשי העיר מזוהה בזכות תרומתה  
לקהילה באופן שוטף במיזמים שונים.

## חזון

"לחדש, לעצב ולהגשים תרבות של חוויית חיים"  
ערכי החברה - אהבה, שותפות, יושרה, תעוזה, קיימות.

# אזורי פעילות החברה בתל אביב – יפו

שנת 2024 - הרחבת פעילות החברה לערים בת ים, גבעתיים והרצליה



רובע 2  
2 פרויקטים | 291 יח"ד

רובע 3  
8 פרויקטים | 467 יח"ד

רובע 4  
41 פרויקטים | 1,097 יח"ד

רובע 9  
8 פרויקטים | 2,462 יח"ד

אוכלס

מתחמים

בתכנון

בביצוע ובשיווק

# 14 פרויקטים מאוכלסים 258 יח"ד

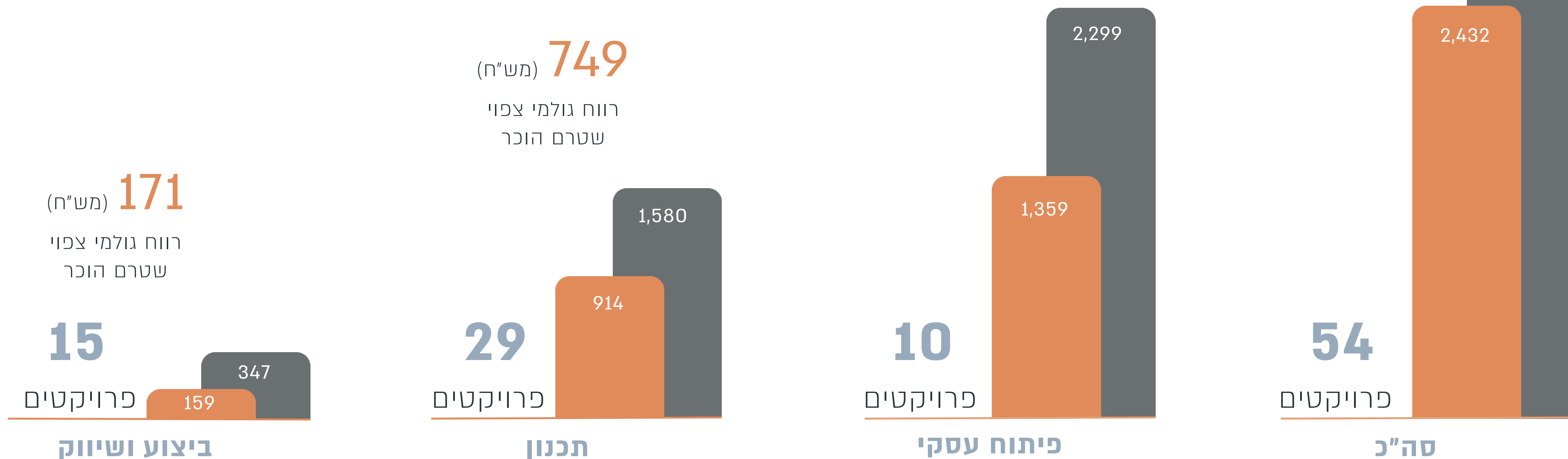


מתוכם 9 פרויקטים שהסתיימו בחברת אנשי העיר בע"מ (בעלת מניות) טרום הקמת החברה

סה"כ יח"ד להקמה

יח"ד ששוקקו ולשיווק

# צבר פרויקטים ורווח גולמי צפוי מפרויקטים בביצוע, שיווק ותכנון (3)

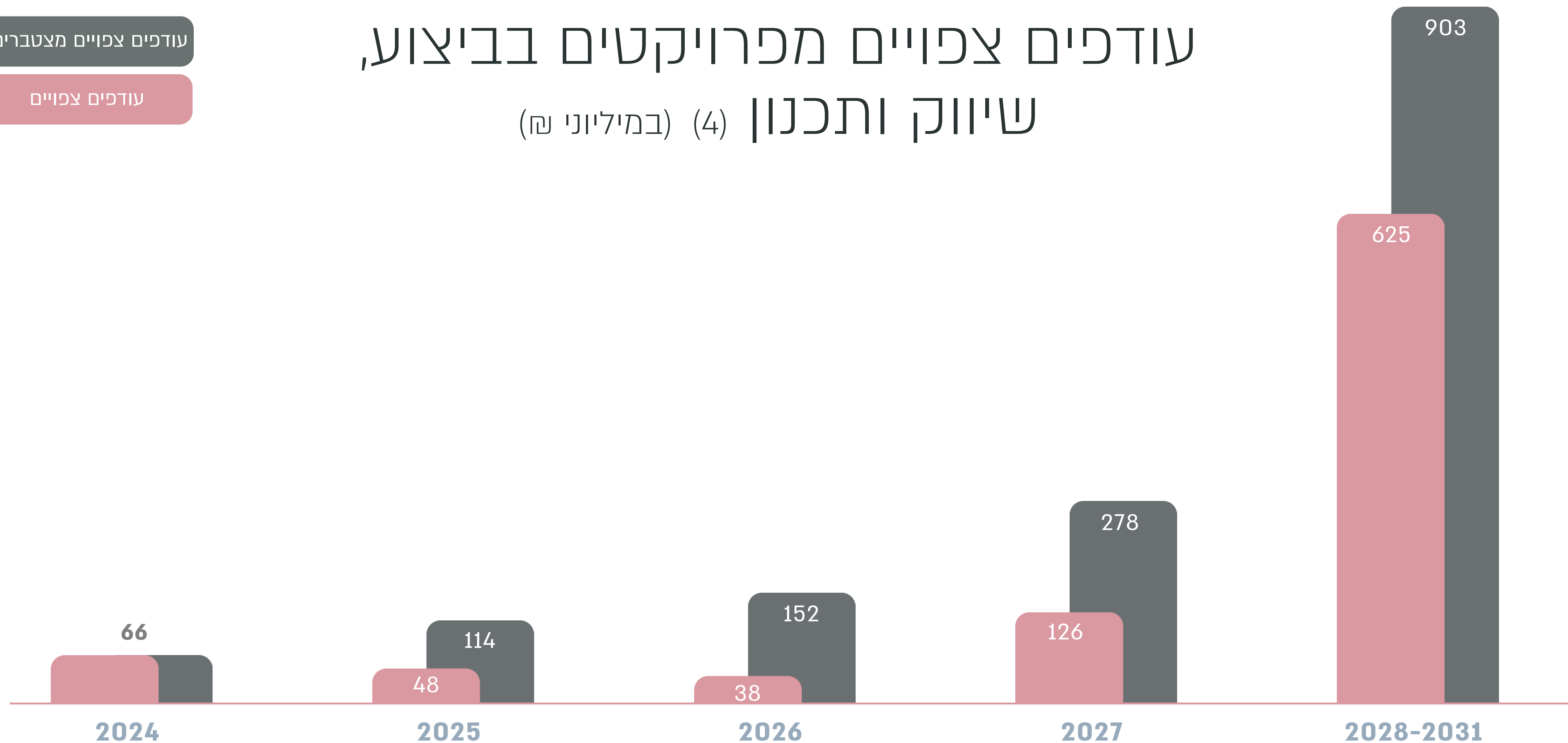


(3) יצוין כי המידע והנתונים בדבר יחידות הדיור המתוכננות, ותחזית הרווח הגולמי בפרויקטים מהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, לפרטים נוספים ראה בשקף 2 לעיל.

עודפים צפויים מצטברים

עודפים צפויים

# עודפים צפויים מפרויקטים בביצוע, שיווק ותכנון (4) (במיליוני ₪)



(4) יצוין כי המידע והנתונים ביחס לעודפים הצפויים בפרויקטים מהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, לפרטים נוספים ראה בשקף 2 לעיל.



# 15 פרויקטים בביצוע ושיווק

(במיליוני ₪)

שם הפרויקט	סוג הפרויקט	יח"ד בפרויקט	יח"ד לשיווק	יח"ד מכורות ליום 31/03/24	שיעור השלמה (כספי)	שיעור השיווק ליום 31/03/24	שיעור החזקה	הכנסות צפויות (12) (חלק החברה)	רווח גולמי צפוי (12) (חלק החברה)	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה)	מועד סיום הקמה צפוי (12)	יתרת עודפים צפויה (12)
מוזיר 4	תמ"א 38/2	24	11	9	88%	82%	100%	49	9	19%	5	2024	10
רמז 19	תמ"א 38/2	21	9	8	94%	89%	100%	57	17	30%	3	2024	17
בצלאל 1	תמ"א 38/2	17	9	7	73%	78%	100%	57	15	26%	6	2024	17
ז'בוטינסקי 146	תמ"א 38/2	26	13	9	74%	69%	100%	58	16	27%	11	2024	15
פנקס 11-13	תמ"א 38/2	50	24	19	45%	79%	100%	103	25	24%	18	2025	30
רמז 21	תמ"א 38/2	23	10	7	53%	70%	100%	62	19	30%	16	2025	18
עמוס 10-12	תמ"א 38/2	17	7	2	9%	29%	100%	50	9	17%	9	2026	13
צייטלין 15	תמ"א 38/2	28	12	4	7%	33%	100%	63	11	18%	11	2026	12
דוד המלך 29	תמ"א 38/2	15	7	2	-	29%	100%	52	10	19%	10	2026	13
רמז 25	תמ"א 38/2	26	12	1	-	8%	100%	69	12	18%	12	2027	12
זלטופולסקי 27	תמ"א 38/2	19	8	1	-	13%	100%	49	11	22%	10	2027	11
חברה חדשה 3	תמ"א 38/2	21	9	-	-	-	100%	77	17	22%	17	2027	17
אנטוקולסקי 19	תמ"א 38/2	13	5	-	-	-	100%	47	8	17%	8	2027	8
הלסינקי 11	תמ"א 38/2	25	12	-	-	-	100%	69	14	20%	14	2027	13
יהודה גור 7	תמ"א 38/2	22	11	-	-	-	100%	79	21	27%	21	2027	20
<b>סך פרויקטים בביצוע ושיווק</b>		<b>347</b>	<b>159</b>	<b>69</b>				<b>941</b>	<b>214</b>	<b>22%</b>	<b>171</b>		<b>226</b>

(12) המידע והנתונים המפורטים בטבלה ביחס לפרויקטים של החברה, בין היתר בדבר יחידות הדיור המתוכננות, לוחות הזמנים, תחזית ההכנסות, תחזית הרווח הגולמי ועודפים צפויים בפרויקטים, מהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך.

# 29 פרויקטים - בתכנון

(במיליוני ₪)

שם הפרויקט	סוג הפרויקט	סה"כ יח"ד	יח"ד לשיווק	שיעור החזקה	הכנסות צפויות (13) (חלק החברה)	רווח גולמי צפוי (13) (חלק החברה)	שיעור רווח גולמי	מועד הקמה צפוי (13)	מועד סיום הקמה צפוי (13)	עודפים צפויים (13)	סטטוס תיכנוני
אפשטיין 4	תמ"א 38/2	18	10	100%	70	15	22%	2024	2027	14	התקבל היתר בתנאים
רמז 44	תמ"א 38/2	25	10	100%	66	12	18%	2025	2027	11	התקבל היתר בתנאים
ליסין 16/פייבל 21	תמ"א 38/2	22	9	100%	71	13	18%	2025	2027	12	התקבל היתר בתנאים
גליצנשטיין 4	תמ"א 38/2	21	8	100%	70	16	23%	2025	2028	15	התקבל היתר בתנאים
מאנה 4	תמ"א 38/2	23	11	100%	52	9	16%	2025	2028	8	התקבל היתר בתנאים
שרת 52	תמ"א 38/2	23	12	100%	69	12	17%	2026	2028	11	התקבל היתר בתנאים
כנקס 45-47	תמ"א 38/2	49	20	100%	117	19	16%	2026	2028	17	התקבל היתר בתנאים
מוזיר 2	תמ"א 38/2	22	11	100%	64	11	18%	2026	2028	10	התקבל היתר בתנאים
שלומציון 13	תמ"א 38/2	17	6	100%	47	10	21%	2026	2028	10	התקבל היתר בתנאים
ז'בוטינסקי 154	תמ"א 38/2	31	18	100%	83	14	16%	2026	2028	12	התקבל היתר בתנאים
ליסין 2	תמ"א 38/2	25	12	100%	94	22	24%	2026	2028	20	התקבל היתר בתנאים
בבלי 35	תמ"א 38/2	25	13	100%	71	12	17%	2026	2028	11	הוגשה בקשה להיתר
הלסינקי 26	תמ"א 38/2	17	9	100%	62	12	19%	2026	2028	11	התקבל היתר בתנאים
ז'בוטינסקי 138-140	תמ"א 38/2	46	17	100%	135	22	16%	2026	2028	19	הוגשה בקשה להיתר
רמז 22	תמ"א 38/2	32	16	100%	91	15	17%	2026	2028	11	הוגשה בקשה להיתר
רמברנדט 34	תמ"א 38/2	19	7	100%	55	9	16%	2026	2029	8	התקבל היתר בתנאים

המשך <

(13) המידע והנתונים המפורטים בטבלה ביחס לפרויקטים של החברה, בין היתר בדבר יחידות הדיור המתוכננות, לוחות הזמנים, תחזית ההכנסות, תחזית הרווח הגולמי ועודפים צפויים בפרויקטים, מהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך.

# 29 פרויקטים - בתכנון

(במיליוני ₪)

שם הפרויקט	סוג הפרויקט	סה"כ יח"ד	יח"ד לשיווק	שיעור החזקה	הכנסות צפויות (14) (חלק החברה)	רווח גולמי צפוי (14) (חלק החברה)	שיעור רווח גולמי	מועד הקמה צפוי (14)	מועד סיום הקמה צפוי (14)	עודפים צפויים (14)	סטטוס תיכנוני
לוחמי גליפולי 60-62	תמ"א 38/2	72	44	100%	215	45	21%	2026	2029	40	בשלבי הגשה להיתר
הפלמח 24-26	תמ"א 38/2	35	23	100%	87	14	16%	2026	2029	12	בשלבי הגשה להיתר
דובנוב 1 / קפלן 13	תמ"א 38/2	37	17	100%	97	17	18%	2027	2030	15	בשלבי הגשה להיתר
זכרון יעקב 12	תמ"א 38/2	23	11	100%	84	19	23%	2027	2030	17	בשלבי הגשה להיתר
פנקס 8	תמ"א 38/2	28	15	100%	90	18	20%	2027	2030	17	בשלבי הגשה להיתר
מיכה 17-21	תמ"א 38/2	36	9	100%	111	18	16%	2027	2030	16	הוגשה בקשה להיתר
מוצקין 3	תמ"א 38/2	25	13	100%	75	13	17%	2027	2030	11	בשלבי הגשה להיתר
הזוהר 31	תמ"א 38/2	26	14	100%	75	12	17%	2027	2030	11	בשלבי הגשה להיתר
רמז 42	תמ"א 38/2	20	8	100%	68	13	19%	2027	2030	12	בשלבי הגשה להיתר
גליקסברג 3	תמ"א 38/2	31	20	100%	92	16	18%	2027	2030	15	בשלבי הגשה להיתר
מתחם אלמגור	פינוי בינוי	260	156	100%	517	78	15%	2027	2031	71	תבע מאושרת
מעפילי אגוז 60-64	פינוי בינוי	150	94	100%	244	57	23%	2027	2029	53	תבע מאושרת אושרה תוכנית עיצוב
לה גארדיה 35-45 שלב א	פינוי בינוי	211	151	100%	488	103	21%	2027	2030	90	לקראת מתן תוקף לתבע
לה גארדיה 35-45 שלב ב	פינוי בינוי	210	150	100%	488	103	21%	2028	2031	90	לקראת מתן תוקף לתבע
<b>סך פרויקטים בתכנון</b>		<b>1,580</b>	<b>914</b>		<b>3,948</b>	<b>749</b>	<b>19%</b>			<b>670</b>	

(14) המידע והנתונים המפורטים בטבלה ביחס לפרויקטים של החברה, בין היתר בדבר יחידות הדיור המתוכננות, לוחות הזמנים, תחזית ההכנסות, תחזית הרווח הגולמי ועודפים צפויים בפרויקטים, מהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך.

(במיליוני ₪)

# 10 פרויקטים בפיתוח עסקי מתקדם

שם הפרויקט	סוג הפרויקט	סה"כ יח"ד	יח"ד לשיווק	שיעור החזקה	רווח פרויקטלי צפוי (15 חלק החברה)	מועד הקמה צפוי (15)	סטטוס חתימות
קוסובסקי 28	תמ"א 38/2	40	19	100%	16	2026	67%
אלכסנדר ינאי 19-21	תמ"א 38/2	48	18	100%	17	2026	מעל 50%
מתחם הורקנוס	תמ"א 38/2	142	50	100%	41	2027	67%
הזוהר 28-30	תמ"א 38/2	50	25	100%	23	2027	81%
לה גארדיה 52-54	תמ"א 38/2	170	120	100%	85	2027	מעל 50%
אבן גבירול 150-156	תמ"א 38/2	79	30	100%	29	2027	-
מעפילי אגוז הטייסים	פינוי בינוי	345	217	100%	71	2028	74%
מעונות ריינס	תמ"א 38/2	156	78	100%	53	2028	40%
טור מלכא 6-18	פינוי בינוי	170	102	50%	23	2029	-
נווה אליעזר (שלבים א'-ג')	פינוי בינוי	1,099	700	100%	152	2029-2033	67%
<b>סך פרויקטים בפיתוח עסקי מתקדם</b>					<b>514</b>		

(15) המידע והנתונים המפורטים בטבלה ביחס לפרויקטים של החברה, בין היתר בדבר יחידות הדיור המתוכננות, תחזית הרווח ולוחות הזמנים בפרויקטים, מהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך.

# פרויקטים נבחרים



רמז 19



מתחם גליפולי - הפלמ"ח



מתחם הורקנוס



מתחם מעפילי אגוז



מתחם אלמגור



מתחם לה גארדיה



מתחם נווה אליעזר

# רמז 19

## סטטוס – ביצוע/שיווק

תמ"א 38/2

21 יח"ד | בניינים 1

100% חלק החברה - %

21 יח"ד, 9 יח"ד לשיווק 

94% שיעור השלמה - 

89% שיעור מכירות -  57 מיליון ₪ (5)

רווח גולמי צפוי (5) - 17 מיליון ₪, רווח גולמי שטרם הוכר - 3 מיליון ₪ 

מועד תחילת בניה - 07/2021, מועד סיום משוער (5) - 2024 

\* עודפי הפרויקט משועבדים לטובת מחזיקי אג"ח סדרה א'

(7) יצוין כי המידע והנתונים בדבר תחזית ההכנסות, תחזית הרווח הגולמי ולוחות הזמנים בפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך.

# מתחם הורקנוס

סטטוס – פיתוח עסקי

תמ"א 38/2

142 יח"ד | 6 בניינים

חלק החברה - 100%

142 יח"ד, 50 יח"ד לשיווק

רווח פרויקטלי צפוי (6) - 41 מיליון ₪

מועד תחילת בניה צפוי (6) - 2026, מועד סיום צפוי (6) - 2030

(6) יצוין כי המידע והנתונים בדבר תחזית ההכנסות, תחזית הרווח הגולמי ולוחות הזמנים בפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך.

# מתחם גליפולי - הפלמ"ח

סטטוס – תכנון הוגשה בקשה להיתר

תמ"א 38/2

107 יח"ד | 5 בניינים

חלק החברה - 100%

107 יח"ד, 67 יח"ד לשיווק

הכנסות צפויות (7) - 302 מיליון ₪

רווח גולמי צפוי (7) - 59 מיליון ₪, רווח גולמי שטרם הוכר - 59 מיליון ₪

מועד תחילת בניה צפוי (7) - 2026, מועד סיום צפוי (7) - 2029

\* מדובר בשני פרויקטים אשר החברה תבצע כפרויקט אחד



(7) יצוין כי המידע והנתונים בדבר תחזית ההכנסות, תחזית הרווח הגולמי ולוחות הזמנים בפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך.





# מתחם מעפילי אגוז 60-64

**סטטוס – תכנון** תב"ע מאושרת, אושרה תוכנית עיצוב אדריכלית

פינוי בינוי

2 בניינים | 152 יח"ד

חלק החברה - 100%

150 יח"ד, 94 יח"ד לשיווק

הכנסות צפויות (8) - 244 מיליון ₪

רווח גולמי צפוי (8) - 57 מיליון ₪, רווח גולמי שטרם הוכר - 57 מיליון ₪

מועד תחילת בניה צפוי (8) - 2027, מועד סיום צפוי (8) - 2029

(8) יצוין כי המידע והנתונים בדבר תחזית ההכנסות, תחזית הרווח הגולמי ולוחות הזמנים בפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך.



# מתחם אלמגור

סטטוס – תכנון תב"ע מאושרת, קידום תוכנית עיצוב

פינוי בינוי

260 יח"ד | 4 בניינים

חלק החברה - 100%

260 יח"ד, 156 יח"ד לשיווק (כולל 39 יח"ד בר השגה)

הכנסות צפויות (9) - 517 מיליון ₪

רווח גולמי צפוי (9) - 78 מיליון ₪, רווח גולמי שטרם הוכר - 78 מיליון ₪

מועד תחילת בניה צפוי (9) - 2027, מועד סיום צפוי (9) - 2031

(9) יצוין כי המידע והנתונים בדבר תחזית ההכנסות, תחזית הרווח הגולמי ולוחות הזמנים בפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך.



# מתחם לה גארדיה 35-45

**סטטוס – תכנון** תב"ע לפני מתן תוקף, קידום תוכנית עיצוב

פינוי בינוי

421 יח"ד | 11 בניינים

100% חלק החברה - %

421 יח"ד, 301 יח"ד לשיווק 

976 מיליון ₪ הכנסות צפויות (10) 

206 מיליון ₪ רווח גולמי צפוי (10) - 206 מיליון ₪, רווח גולמי שטרם הוכר - 206 מיליון ₪ 

2031 מועד תחילת בניה צפוי (10) - 2027, מועד סיום צפוי (10) 

\* הפרויקט יבוצע בשלבים, הנתונים המוצגים מתייחסים לכל השלבים יחד.

(10) יצוין כי המידע והנתונים בדבר תחזית ההכנסות, תחזית הרווח הגולמי ולוחות הזמנים בפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך.

# מתחם נווה אליעזר

סטטוס – פיתוח עסקי קיים רוב חוקי

פינוי בינוי

8 בניינים | 1,099 יח"ד

% חלק החברה - 100%

1,099 יח"ד, 700 יח"ד לשיווק

רווח פרויקטלי צפוי (11) - 153 מיליון ₪

מועד תחילת בניה צפוי (11) - 2029, מועד סיום משוער צפוי (11) - 2036

\* הפרויקט יבוצע בשלבים, הנתונים המוצגים מתייחסים לכל השלבים יחד.

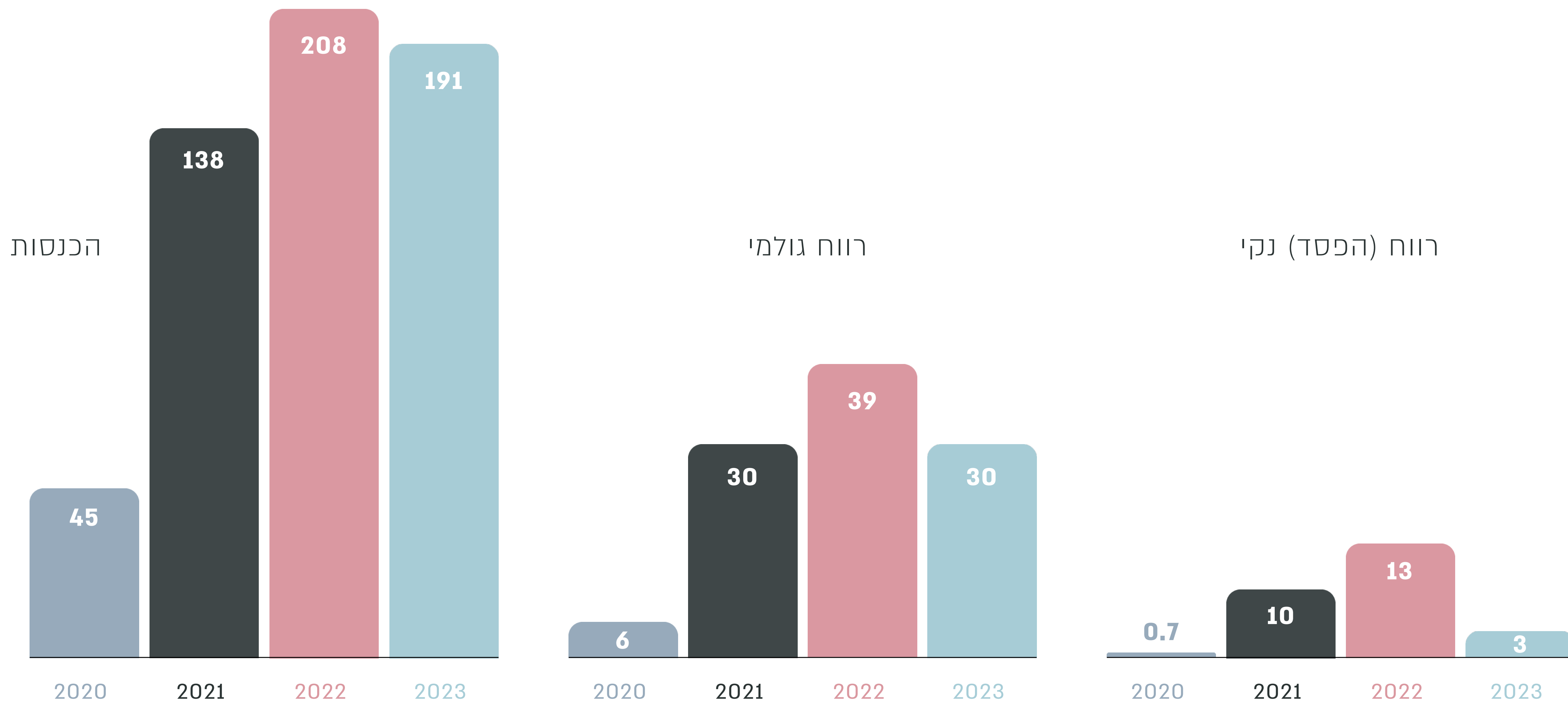
(11) יצוין כי המידע והנתונים בדבר תחזית ההכנסות, תחזית הרווח הגולמי ולוחות הזמנים בפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך.



# נתונים פיננסיים

ליום 31/12/23

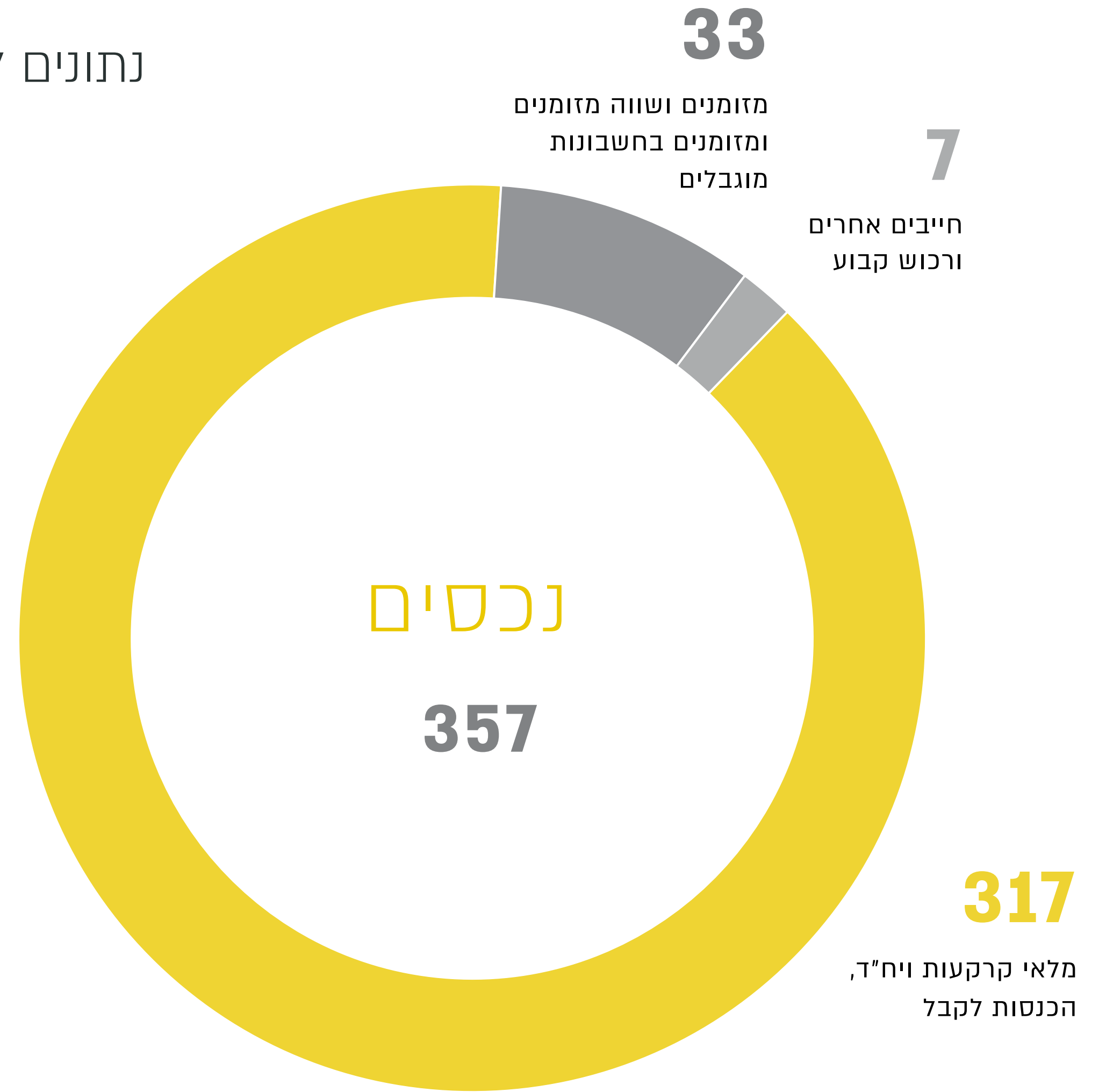
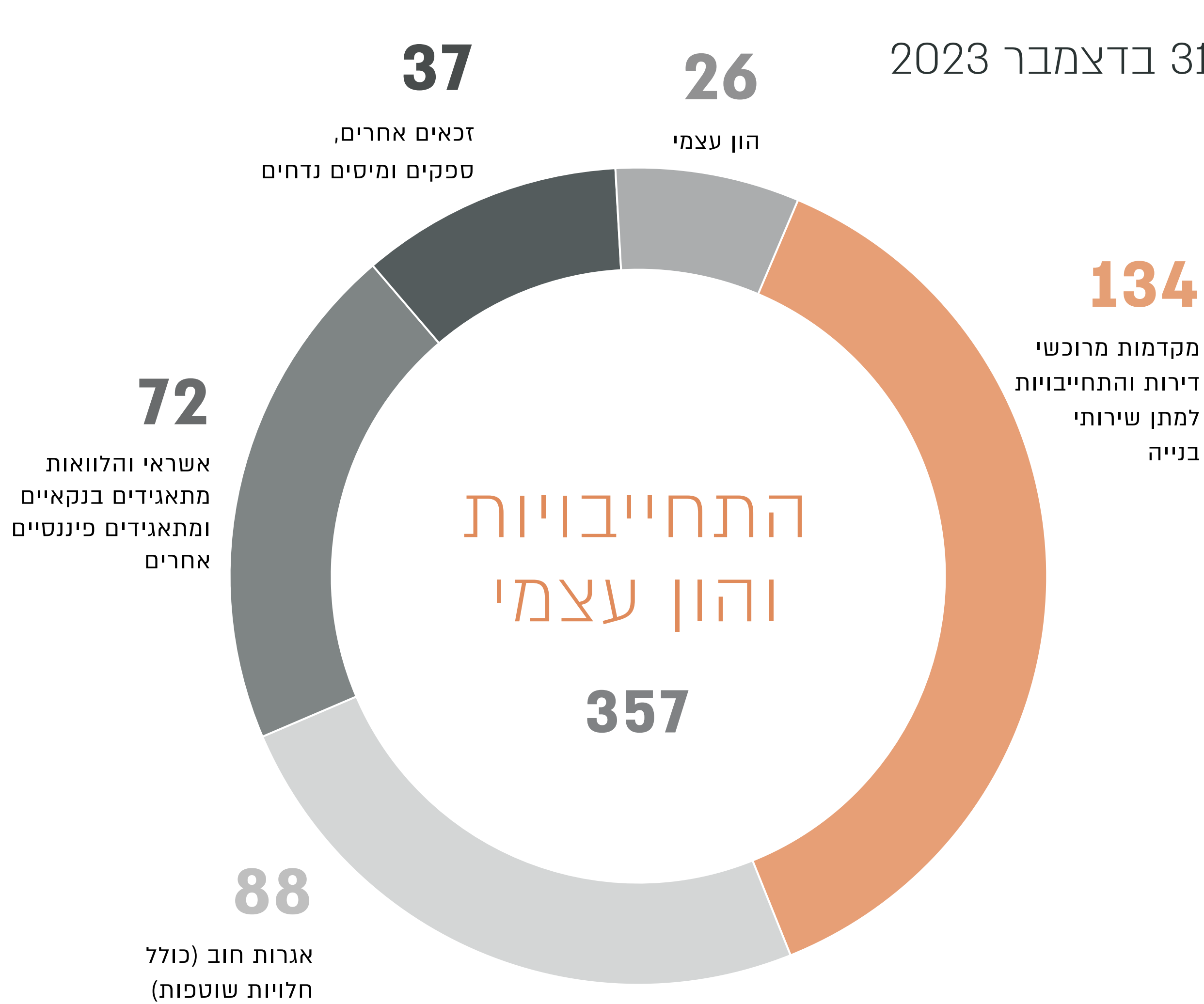
# הכנסות, רווח גולמי ורווח נקי (במיליוני ₪)



# עיקרי דו"ח מאזן

(במיליוני ₪)

נתונים ליום 31 בדצמבר 2023

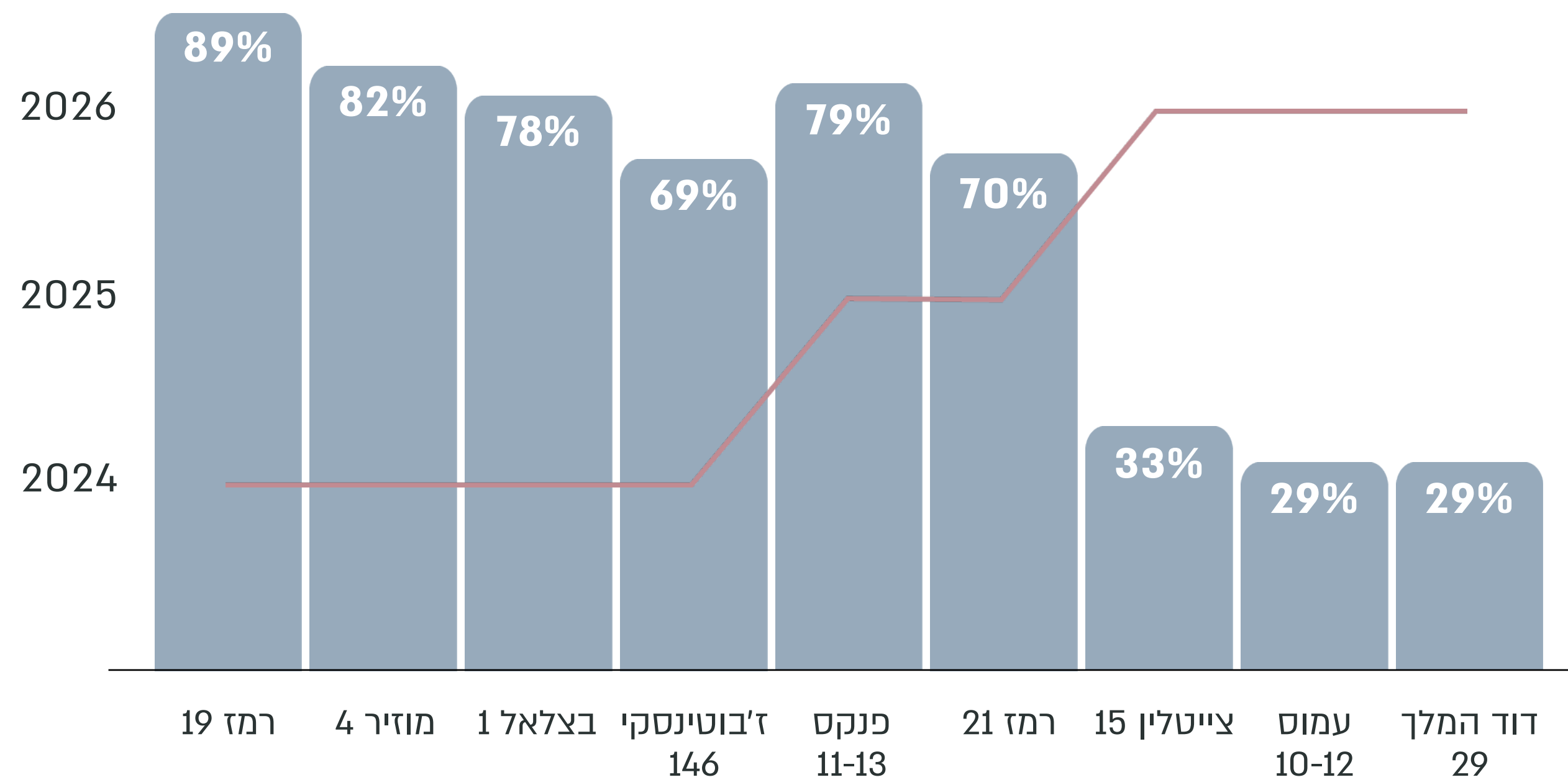


# נתוני מכירות

אחוז מכירות

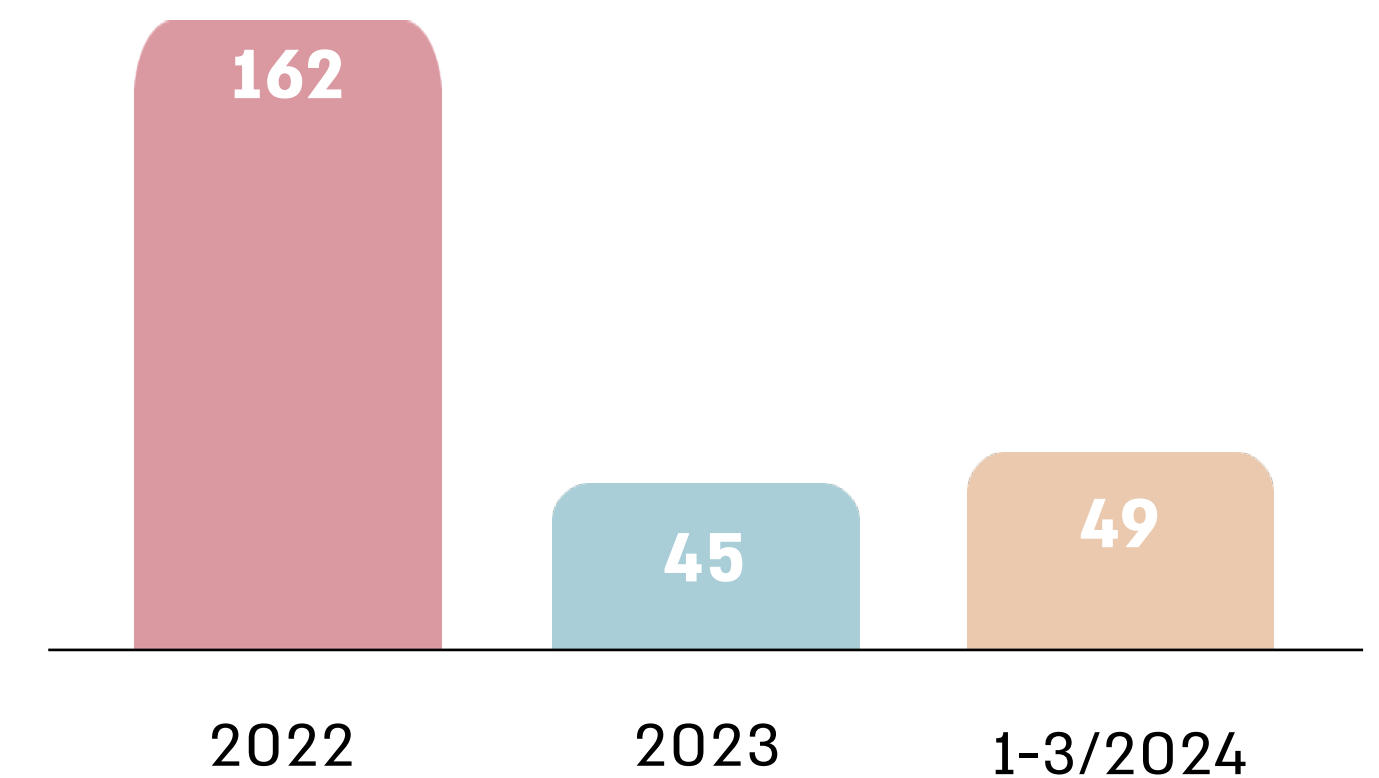
שנת סיום

## שיעור השיווק בפרויקטים בביצוע (ביח"ד)



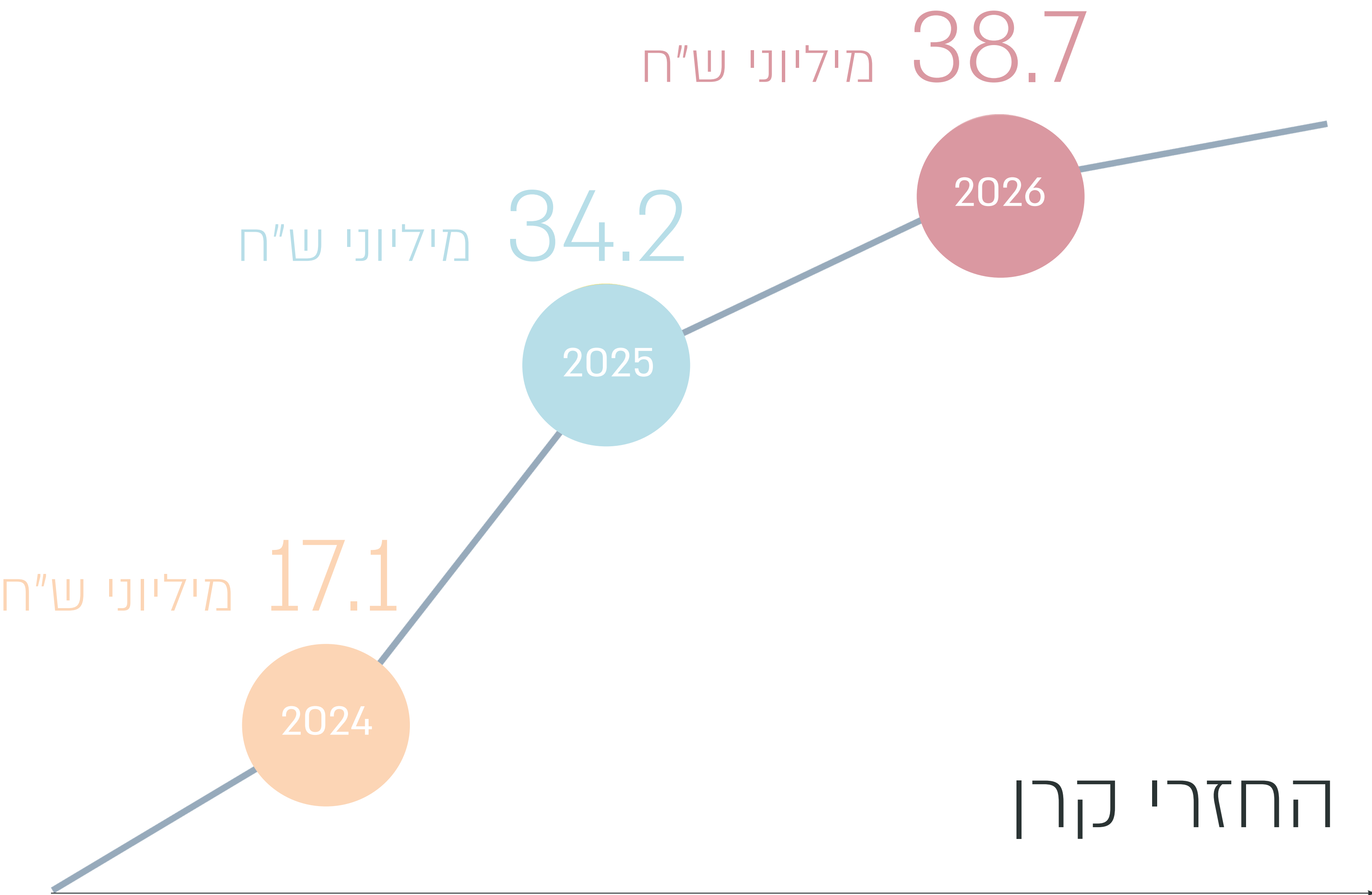
## היקף מכירות כולל מע"מ<sup>(16)</sup>

(במיליוני ₪)



(16) יצוין, כי כמות יח"ד שנמכרו ברבעון הראשון לשנת 2024 כוללת גם יח"ד שנמכרו לאחר פרסום הדוח התקופתי לשנת 2023.

# אג"ח סדרה א'



- היקף ע.ג. במחזור - 90 מיליוני ש"ח \*
- שיעור ריבית שקלית לא צמודה - 8.9% \*
- מועד תשלום ריבית - פעמיים בשנה (יוני ודצמבר) \*
- יתרת מח"מ - 1.5 ~ שנים \*
- בטוחות - 123 מיליוני ש"ח
- עודפים מ-9 פרויקטים בביצוע ושיווק \*
- LTV - 131% \*
- שיעור מכירות למועד המצגת - כ- 66%

(במיליוני ₪)

## פרויקטים משועבדים

שם הפרויקט	יח"ד בפרויקט	יח"ד לשיווק	יח"ד מכורות ליום 31/03/24	שיעור השלמה (כספי)	שיעור השיווק ליום 31/03/24	הכנסות (צפויות) (17)	רווח גולמי (צפוי) (17)	שיעור רווח גולמי (צפוי) (17)	רווח גולמי שטרם הוכר	מועד סיום הקמה (צפוי) (17)	יתרת עודפים (צפויה) (17) שטרם נמשכה (דוח מעקב)	יתרת עודפים (צפויה) (17) *
מוזיר4	24	11	9	88%	82%	49	9	21%	5	2024	9	10
רמז 19	21	9	8	94%	89%	57	17	31%	3	2024	15	17
בצלאל 1	17	9	7	73%	78%	57	15	26%	6	2024	14	17
ז'בוטינסקי 146	26	13	9	74%	69%	58	16	28%	11	2024	11	15
פנקס 11-13	50	24	19	45%	79%	103	25	27%	18	2025	26	30
רמז 21	23	10	7	53%	70%	62	19	31%	16	2025	10	18
צייטלין 15	28	12	4	7%	33%	63	11	18%	11	2026	12	12
עמוס 10-12	17	7	2	9%	29%	50	9	18%	9	2026	12	13
דוד המלך 29	15	7	2	-	29%	52	10	19%	10	2026	13	13
<b>סה"כ</b>	<b>220</b>	<b>102</b>	<b>67</b>		<b>66%</b>	<b>551</b>	<b>131</b>	<b>24%</b>	<b>89</b>		<b>123</b>	<b>145</b>

\* הנתונים הפיננסיים נכונים ליום 31/12/2023.

\* עודפים בהתאם למחירי מכירה עדכניים בגין המלאי הלא מכור.

# תודה!



אנשי העיר

מקבוצת רוטשטיין

