

# אנשי העיר

מקבוצת רוטשטיין



## מצגת חברה

ינואר 2025



אהבה

שותפות

ישרה

תעוזה

קיימות

לחדש, לעצב ולהגשים  
תרבות של  
חויית חיים

חזון  
החברה



# התפתחות אנשי העיר

57 פרויקטים  
סה"כ 5,445 יח"ד

הרחבת תחום הפעילות והוספת יותר מ-1,000 יח"ד בתל אביב, הרצליה גבעתיים ובת ים.

2024



מתחם העירובלתיים

כניסה לשוק ההון  
גיוס אג"ח סדרה א'  
90 מש"ח

2023



מתחם נווה אליעזר

שינוי מגמה  
מיקוד פעילות החברה  
במתחמי פינני בינוי

2019-2022



מתחם לה גארדיה 35-45

רכישת 51% ממניות  
החברה על ידי חברת  
רוטשטיין נדל"ן(1)

2018



קצנלסון 7

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

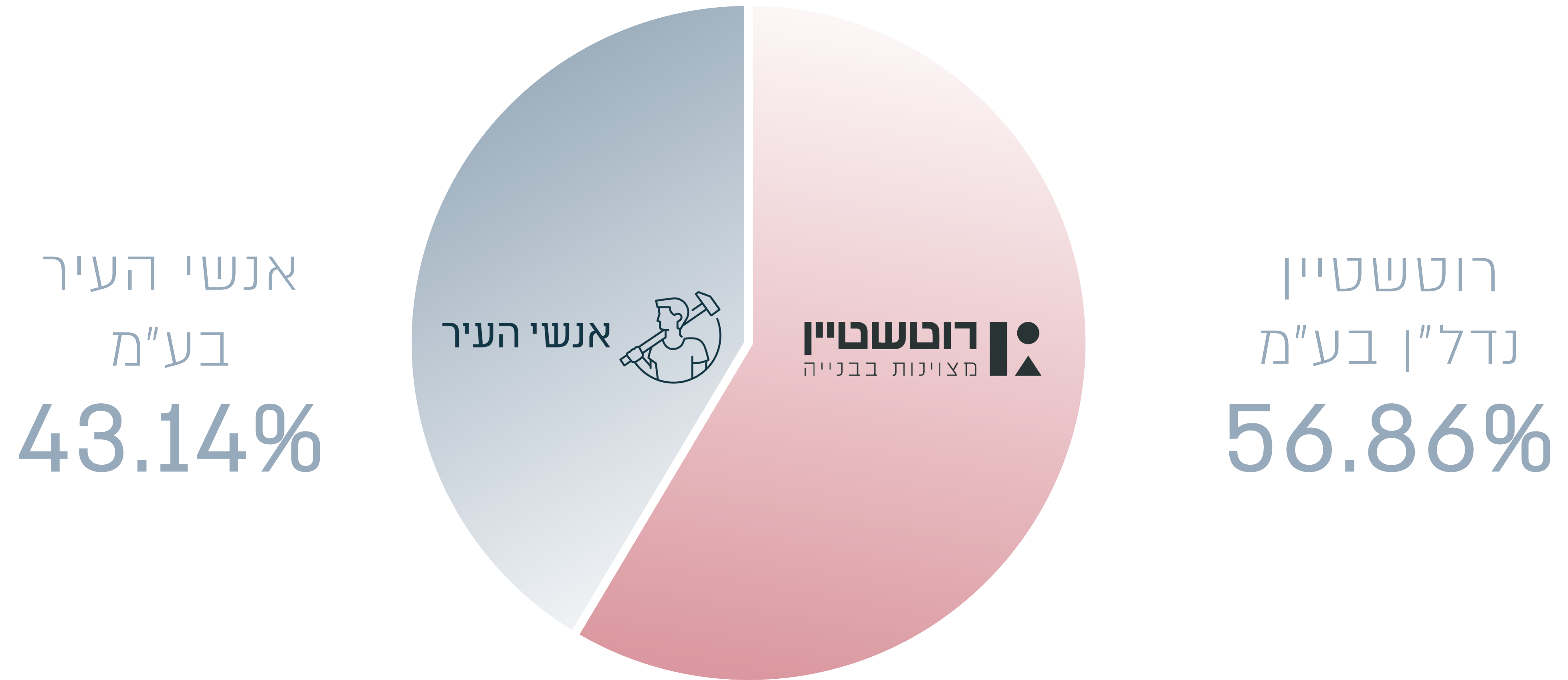
2007-2017



דוד ילין 7

(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 (אסמכתאות מס': 2023-01-050137 ו-2023-01-060898).

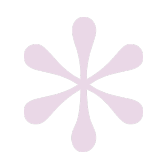
# מבנה אחזקות בחברה





# אנחנו אנשי העיר

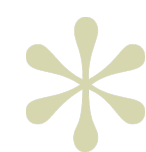
## הנהלת החברה



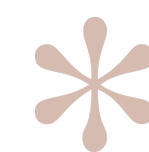
ליאת ויסבורד  
ראובני  
סמנכ"לית  
שיווק ומכירות



רותם וינטר  
סמנכ"ל כיתוח  
עסקי



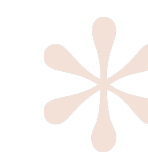
אייל הררי  
סמנכ"ל תכנון



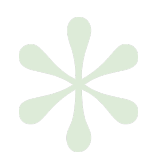
ירדן אהרוני  
סמנכ"לית, יועצת  
משפטית ומזכירת  
החברה



מור ורשבסקי  
יניב  
סמנכ"לית כספים



גיליה ברגר  
קוליץ  
סמנכ"לית תפעול  
ומשנה למנכ"ל



רון חן  
בעלים, מנכ"ל

מיקוד פעילות  
במתחמי פינוי בינוי  
ובערים נוספות



שמירה על איכות  
המוצר בסטנדרטים  
גבוהים



ביסוס החברה בשוק  
ההון והרחבת שיתופי  
פעולה עסקיים



חיזוק ערכי המותג  
וקשרי קהילה



# אסטרטגיית החברה

מתחם העין, גבעתיים

# אנשי העיר במספרים

מיליון ₪ כ-5,494

הכנסות צפויות (2)  
בגין פרויקטים בביצוע, שיווק ותכנון

פרויקטים 57  
מתוכם 17 פרויקטים בביצוע ושיווק

מיליון ₪ כ-991

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

יח"ד 5,445  
מתוכן 3,214 לשיווק (2)

\* הנתונים הינם חלק החברה



מתחם מעפילי אגוז 60-64

# אזורי פעילות החברה

תל אביב – יפו, בת ים, גבעתיים והרצליה

## הרצליה

\* מתחם פינוי בינוי

## תל אביב

חובע 2 | 291 יח"ד

\* חובע 4 | 1,181 יח"ד

חובע 3 | 467 יח"ד

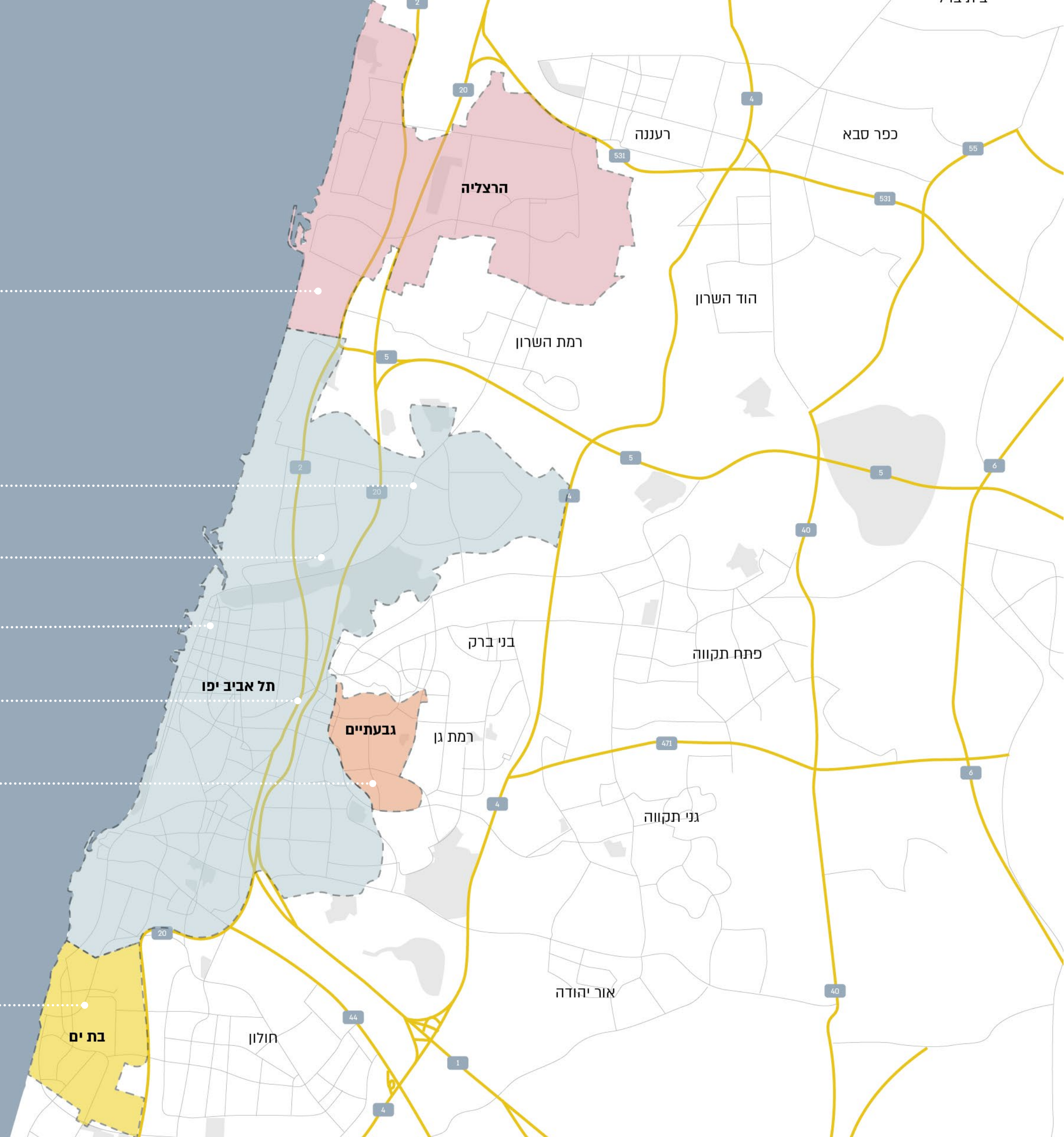
חובע 9 | 2,462 יח"ד

## גבעתיים

660 יח"ד

## בת ים

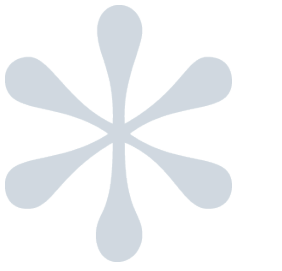
475 יח"ד



\* מתוכם 91 יח"ד בפרויקטים שהסתיימו

\* החברה פועלת לקידום פינוי בינוי בהיקף רחב במרכז העיר

# פעילות החברה בשנת 2024



2

תב"ע ותוכנית עיצוב

1,762 יח"ד

ב - 6 הסכמים חתומים

1,661 יח"ד

ב - 4 זכויות במכרזי פינוי בינוי

3 התרחבות ל-

ערים נוספות

83 יח"ד

חדשות לשיווק ב - 8 פרויקטים

38 יח"ד

שנמסרו ב - 2 פרויקטים

145 יח"ד

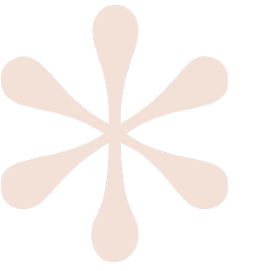
בחישובי אגרות והיטלים

120 יח"ד

שקיבלו היתרי בנייה בתנאים

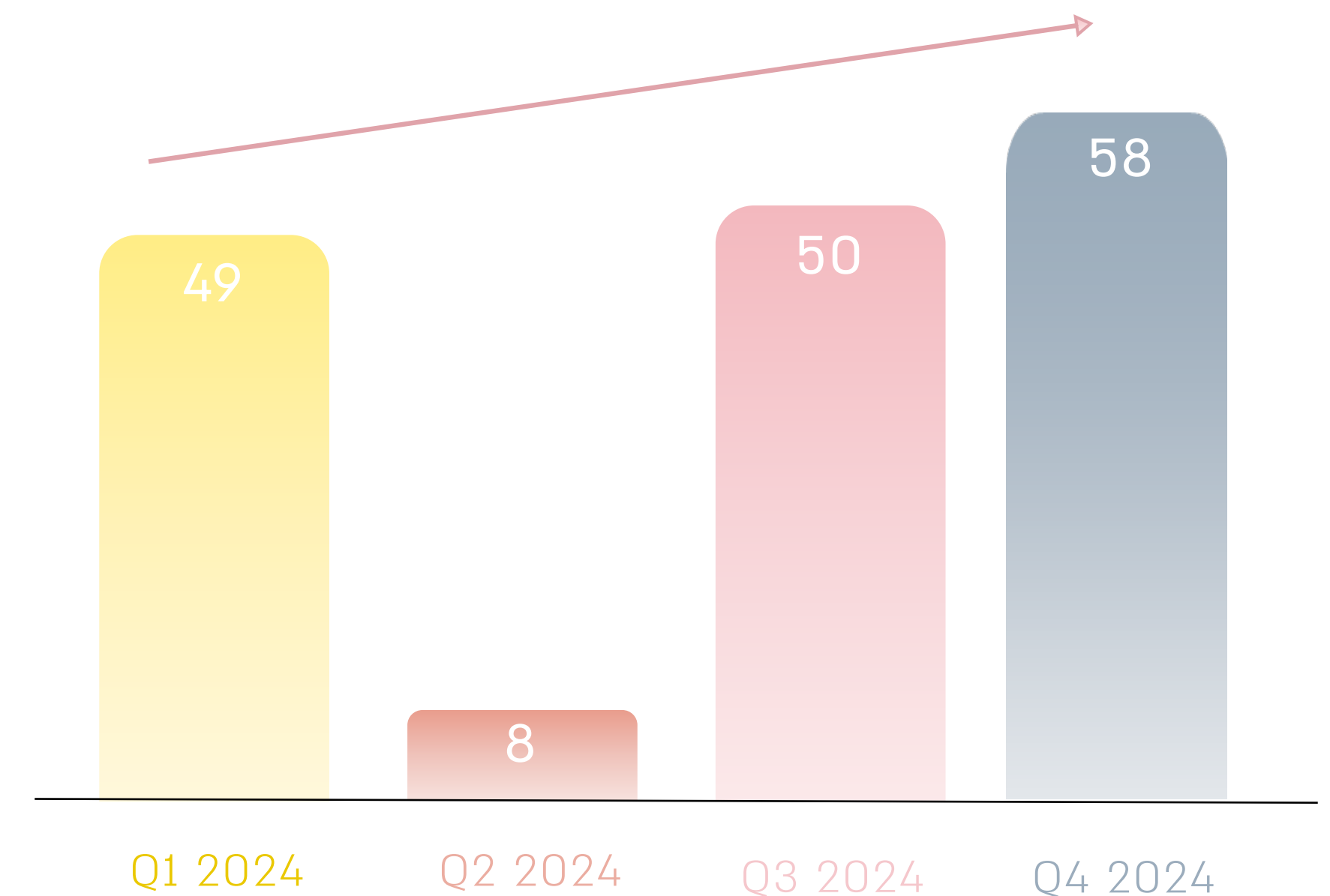
\* הנתונים מוצגים לפי 100% כולל בע"ק

# מכירות החברה בשנת 2024

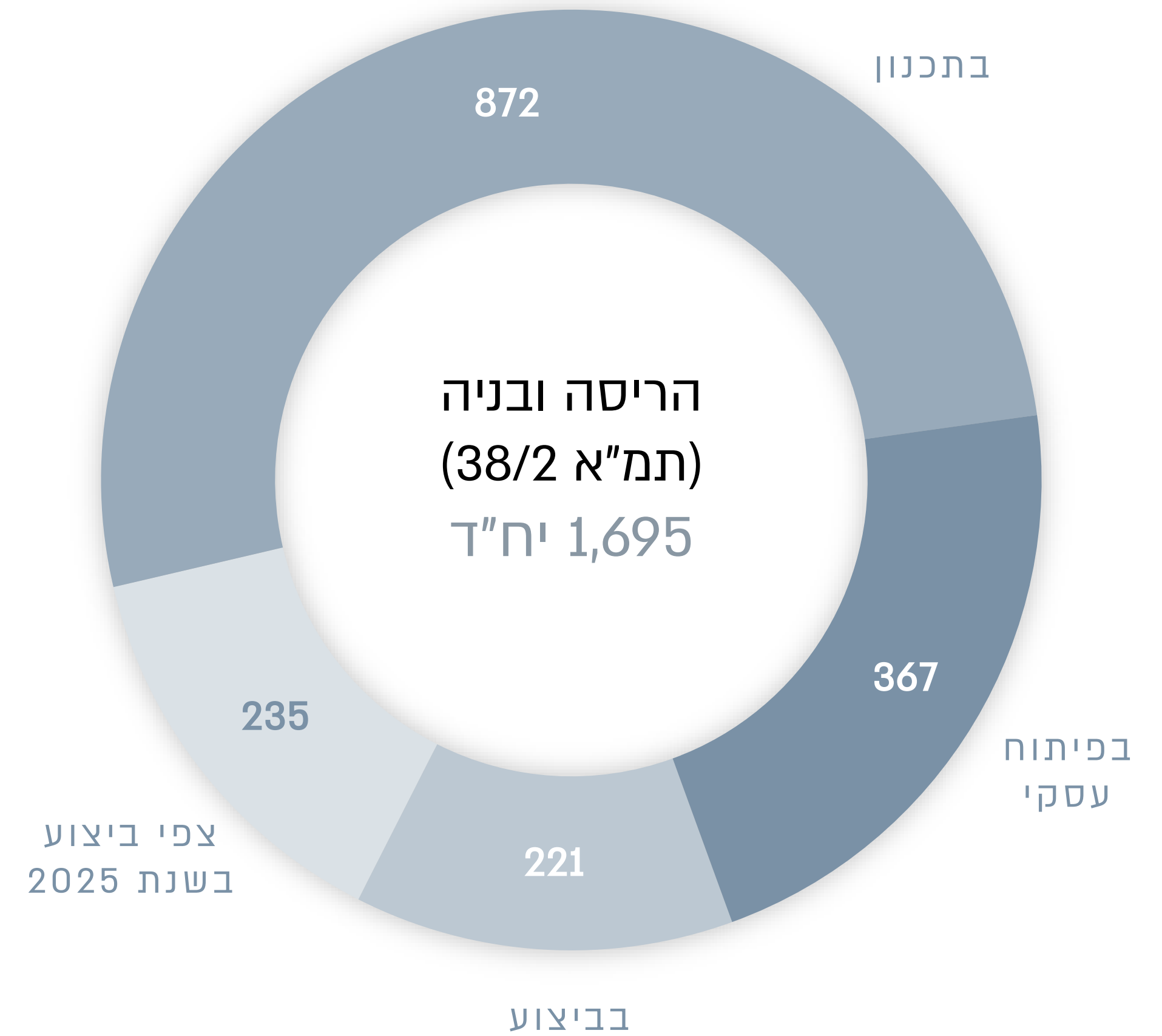
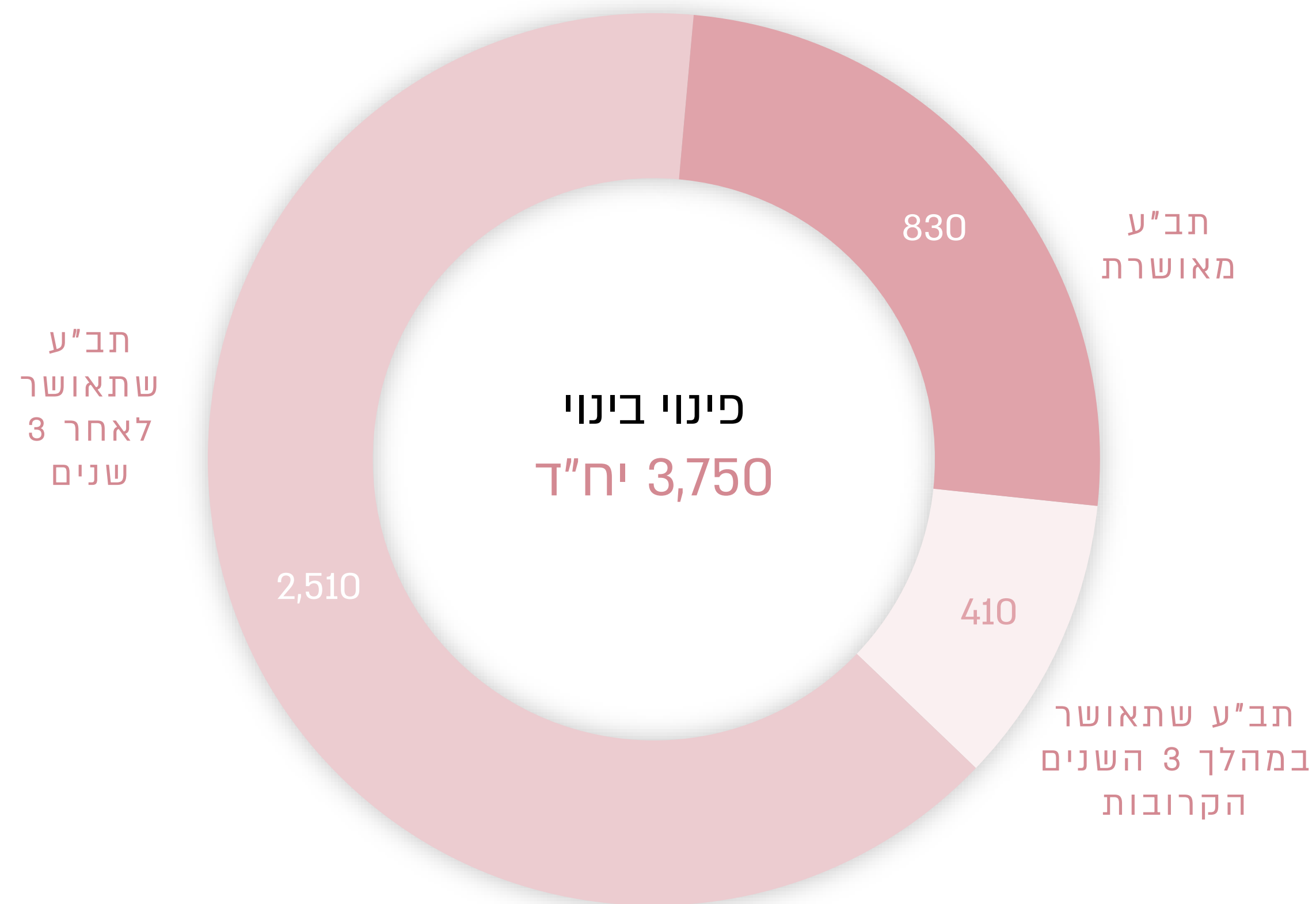


## היקף מכירות (כולל מע"מ במיליוני ₪)

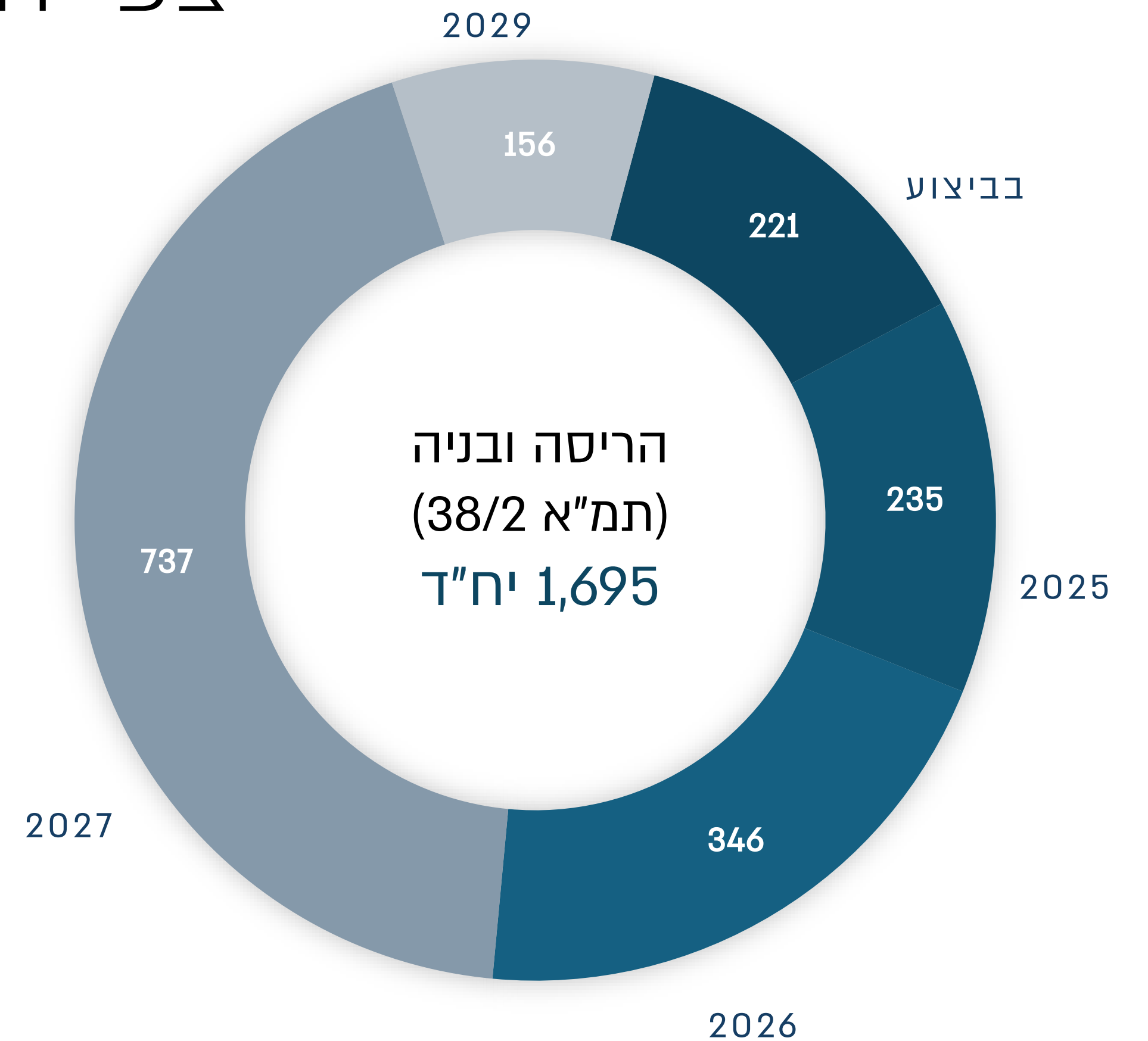
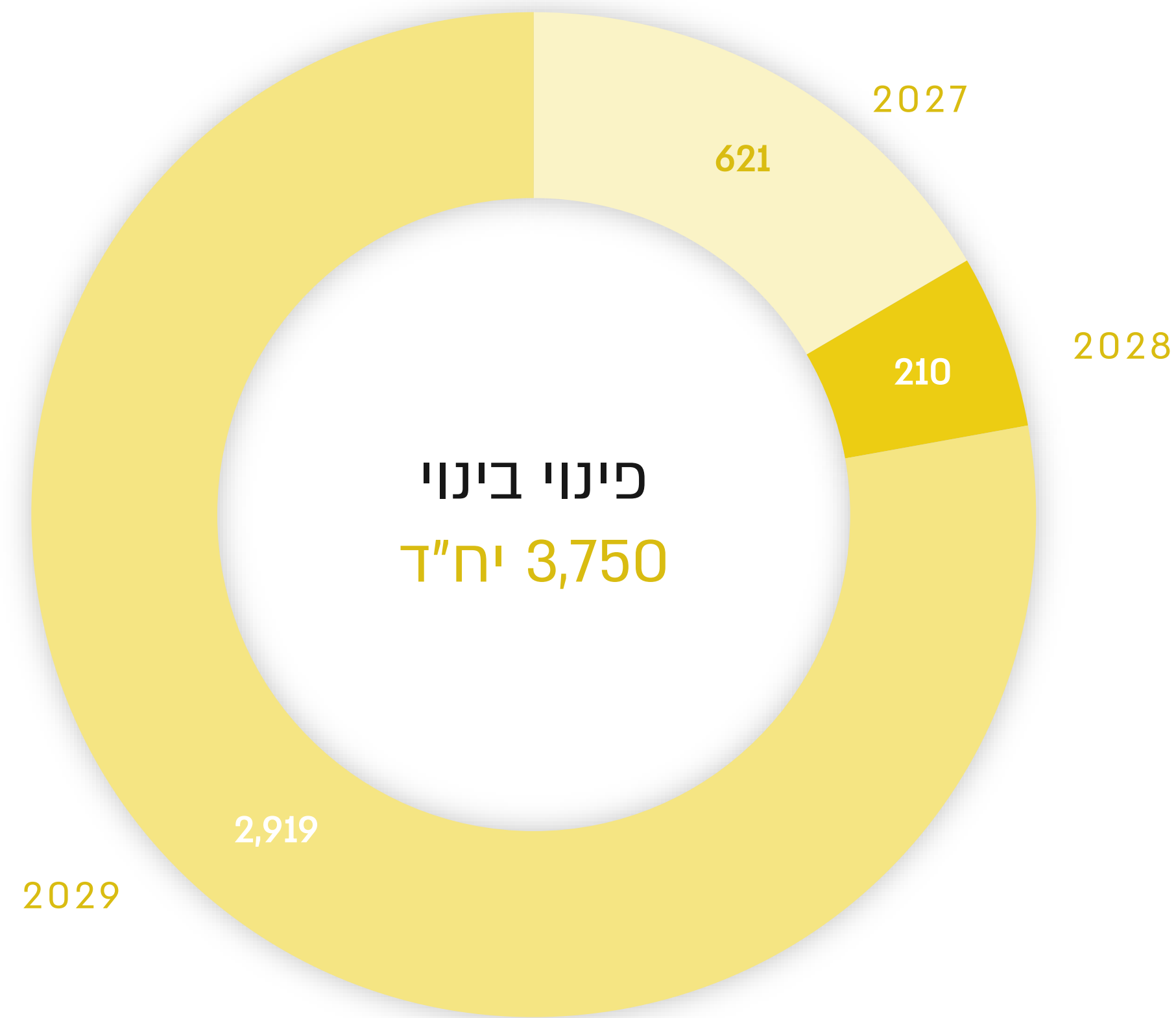
שם הפרויקט	סה"כ יח"ד לשיווק	יח"ד שנמכרו בשנת 2024	סה"כ יח"ד שנמכרו במצטבר	יתרת יח"ד לשיווק	סה"כ מכירות בשנת 2024 במיליוני ש"ח (כולל מע"מ)
בצ'אל 1	9	2	9	-	17
מוזיר 4	11	3	11	-	18
ז'בוטינסקי 146	13	4	11	2	25
פנקס 11-13	24	2	20	4	9
רמז 21	10	1	7	3	6
עמוס 10-12	7	2	3	4	11
דוד המלך 29	7	2	3	4	22
רמז 25	12	3	3	9	9
ז'טופולסקי 27	8	2	2	6	11
אנטוקולסקי 19	5	1	1	4	8
הלסינקי 11	12	1	1	11	4
גליצנשטיין 4	8	2	2	6	16
אפשטיין 4	10	1	1	9	4
רמז 44	10	1	1	9	5
<b>סה"כ</b>	<b>146</b>	<b>27</b>	<b>75</b>	<b>71</b>	<b>165</b>



## סטטוס תכנוני (ביח"ד) (3)



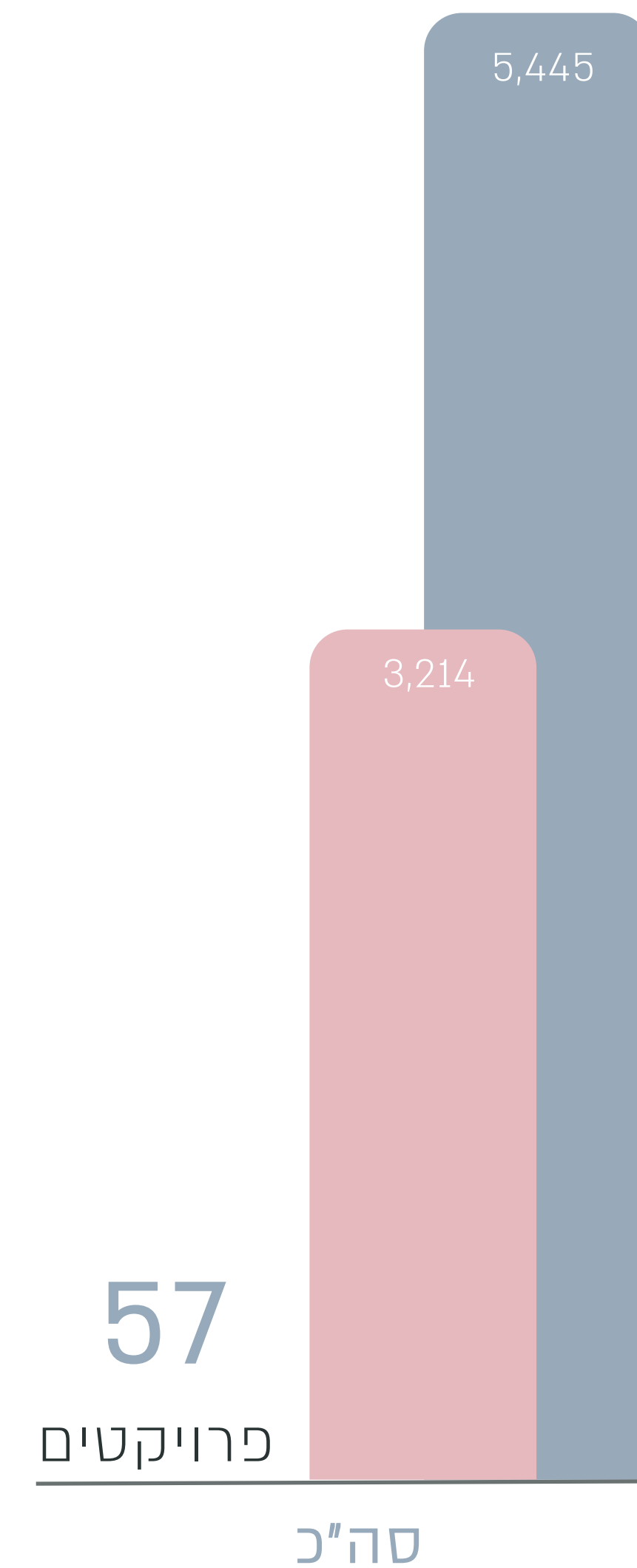
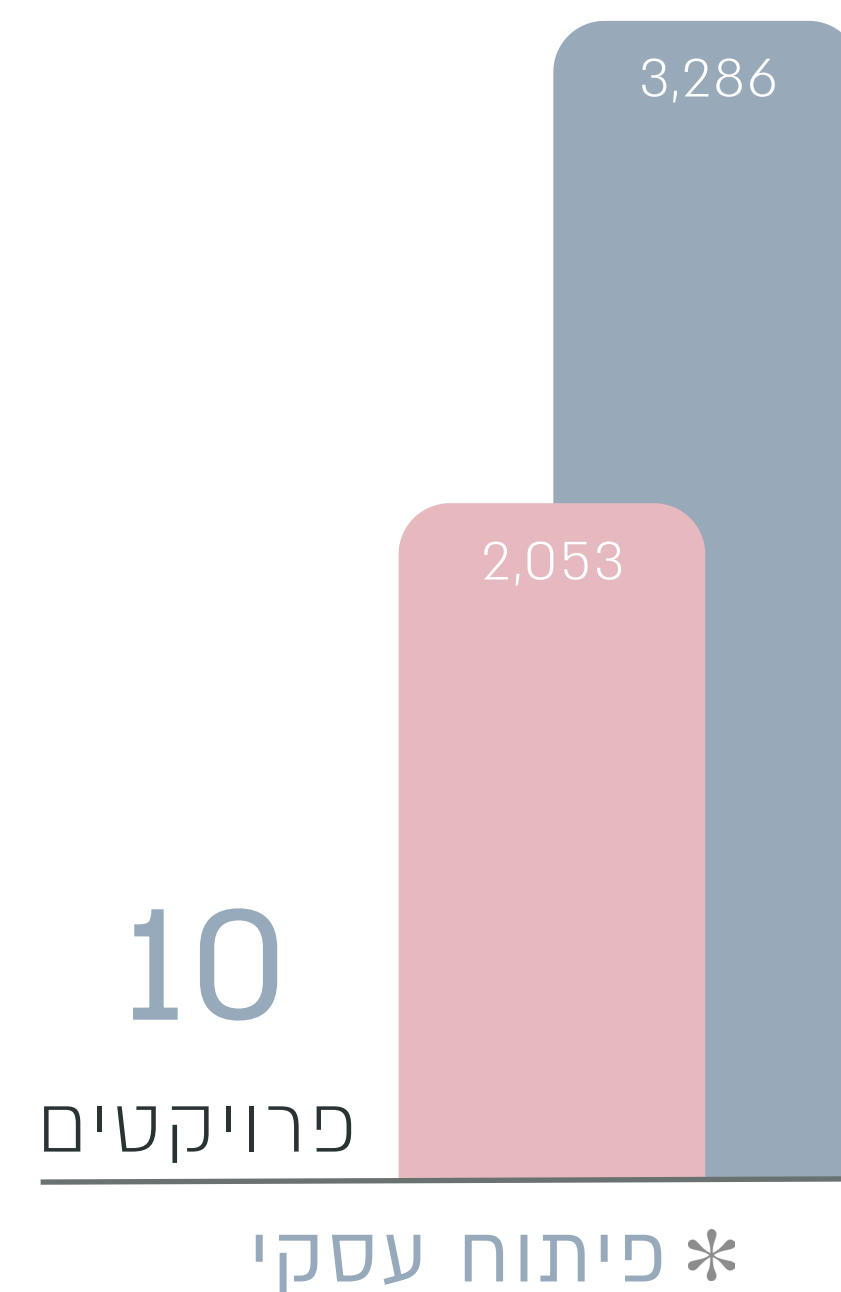
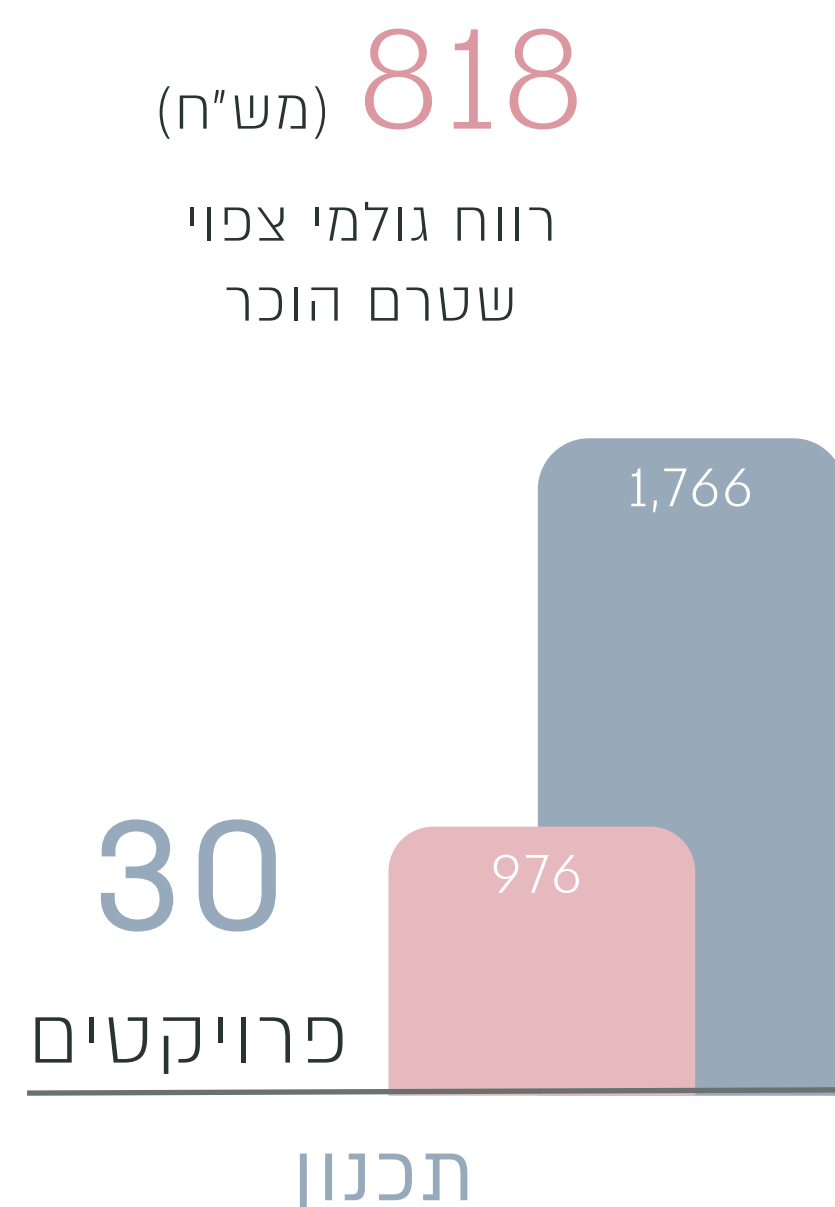
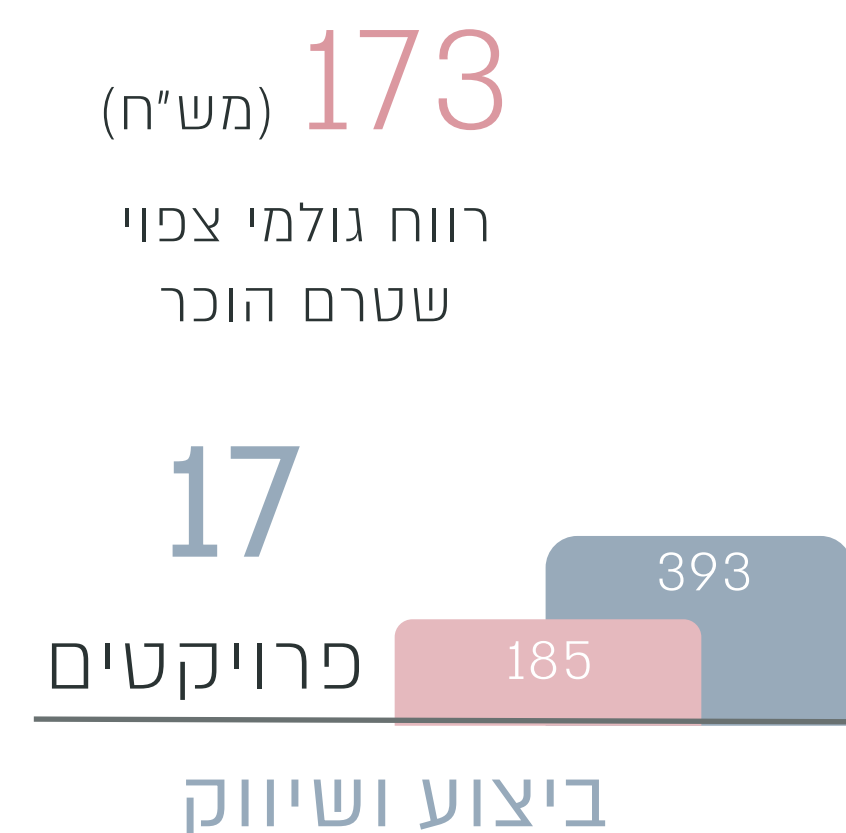
## צפי התחלות בניה (ביח"ד) (4)



סה"כ יח"ד להקמה

יח"ד ששווקו ולשיווק

# צבר פרויקטים ורווח גולמי צפוי מפרויקטים בביצוע, שיווק ותכנון (5)

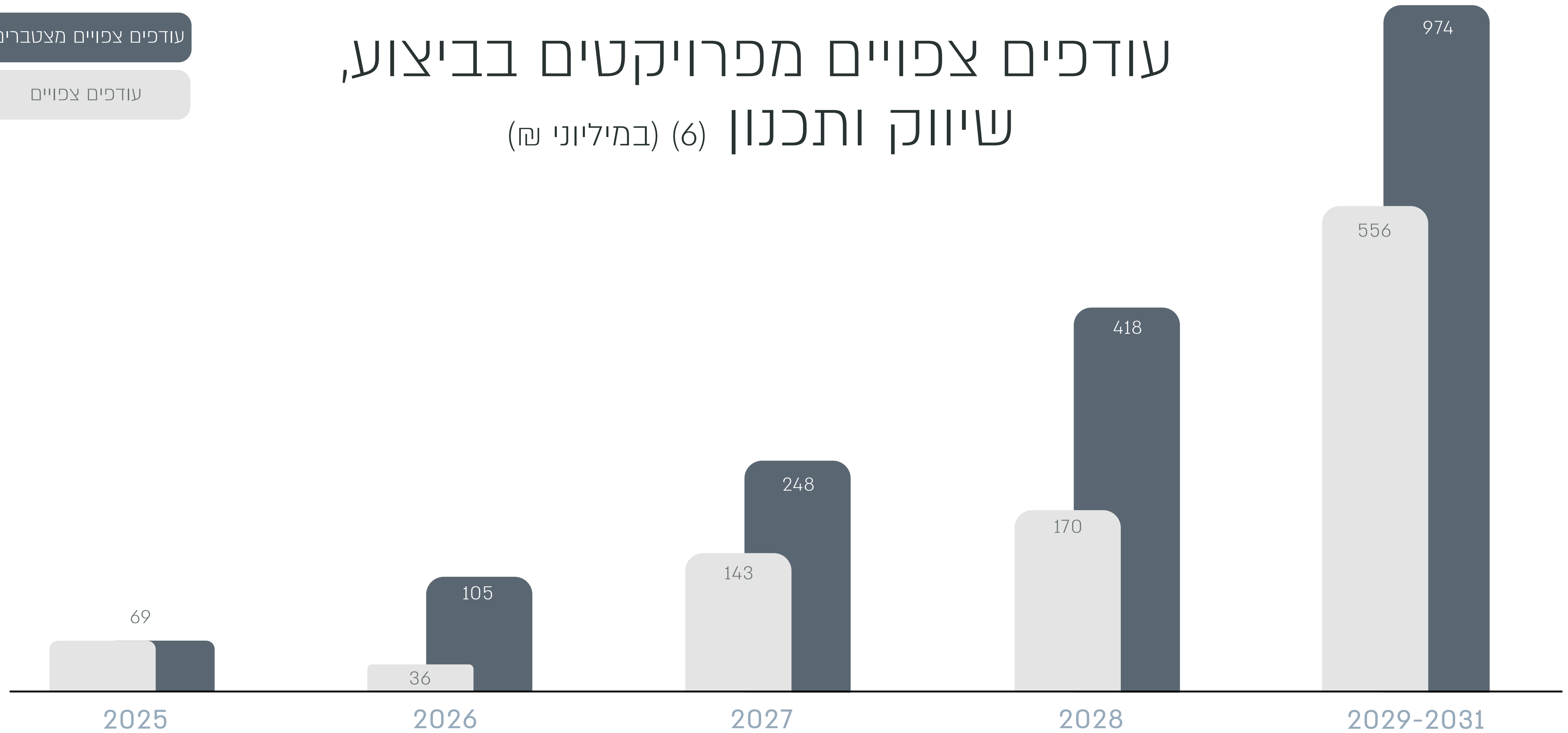


\* מתוכם, 1,614 יח"ד עם רוב חוקי

עודפים צפויים מצטברים

עודפים צפויים

# עודפים צפויים מפרויקטים בביצוע, שיווק ותכנון (6) (במיליוני ₪)



\* במהלך רבעון רביעי לשנת 2024 שוחררו 13 משר"ח מתוך יתרת העודפים הצפויה ליום 31.12.24

# מתחמים נבחרים \*



מתחם הורקנוס  
תל אביב  
142 יח"ד



מתחם מעפילי אגוז 60-64  
תל אביב  
157 יח"ד



מתחם אלמגור  
תל אביב  
260 יח"ד



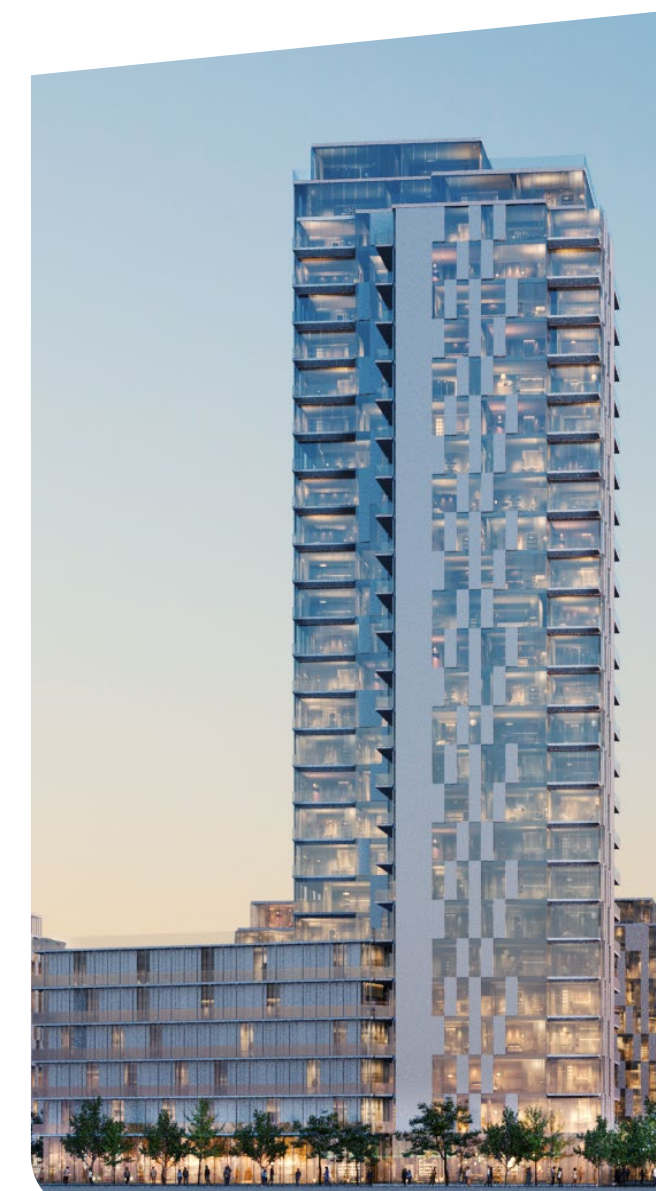
מתחם לה גארדיה 35-45  
תל אביב  
421 יח"ד



מתחם המחרוזת  
בת ים  
475 יח"ד



מתחם העין  
גבעתיים  
660 יח"ד



מתחם נווה אליעזר  
תל אביב  
1,099 יח"ד

# מתחם הורקנוס, תל אביב

סטטוס – תכנון בקשה להיתר

תמ"א 38/2

142 יח"ד | 6 בניינים

100% חלק החברה - %

142 יח"ד, 42 יח"ד לשיווק 

הכנסות צפויות (7) - 307 מיליון ₪ 

רווח גולמי צפוי (7) - 49 מיליון ₪, רווח גולמי שטרם הוכר - 49 מיליון ₪ 

מועד תחילת בניה צפוי (7) - 2026, מועד סיום צפוי (7) - 2030 

התחלת שיווק 2025



# מתחם מעפילי אגוז 60-64, תל אביב

סטטוס – תכנון בקשה להיתר

פינוי בינוי

2 בניינים | 152 יח"ד

100% חלק החברה - %

150 יח"ד, 94 יח"ד לשיווק 

הכנסות צפויות (8) - 245 מיליון ₪ 

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

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

# מתחם אלמגור, תל אביב

סטטוס – תכנון תוכנית עיצוב

פינוי בינוי

260 יח"ד | 4 בניינים

100% חלק החברה - %

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 



# מתחם לה גארדיה 35-45, תל אביב

סטטוס – תכנון תב"ע לפני מתן תוקף, עבר פורום תוכנית עיצוב

פינוי בינוי


421 יח"ד | 11 בניינים

100% חלק החברה - %

421 יח"ד, 301 יח"ד לשיווק 

הכנסות צפויות (10) - 976 מיליון ₪ 

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

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

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


# מתחם המחרוזת, בת-ים

סטטוס – פיתוח עסקי תב"ע הופקדה, לקראת מתן תוקף

פינוי בינוי

475 יח"ד | 5 בניינים

100% חלק החברה - %

475 יח"ד, 331 יח"ד לשיווק 

מועד תחילת בניה צפוי (11) - 2029, מועד סיום צפוי (11) - 2033 

# מתחם העין, גבעתיים

סטטוס – פיתוח עסקי קידום תב"ע

פינוי בינוי

4 בניינים | 660 יח"ד

חלק החברה – 50%

660 יח"ד, 412 יח"ד לשיווק

רווח פרויקטלי צפוי (12) - 115 מיליון ₪ (חלק החברה)

מועד תחילת בניה צפוי (12) - 2029, מועד סיום משוער צפוי (12) - 2033

\* הפרויקט מוקם בשיתוף עם חברת לוינשטיין נתיב

# מתחם נווה אליעזר, תל אביב

סטטוס – פיתוח עסקי קידום תב"ע

פינוי בינוי

8 בניינים | 1,099 יח"ד

100% חלק החברה - %

1,099 יח"ד, 700 יח"ד לשיווק 

רווח פרויקטלי צפוי (13) - 152 מיליון ₪ 

מועד תחילת בניה צפוי (13) - 2029, מועד סיום משוער צפוי (13) - 2036 

\* לפרויקט קיים רוב חוקי



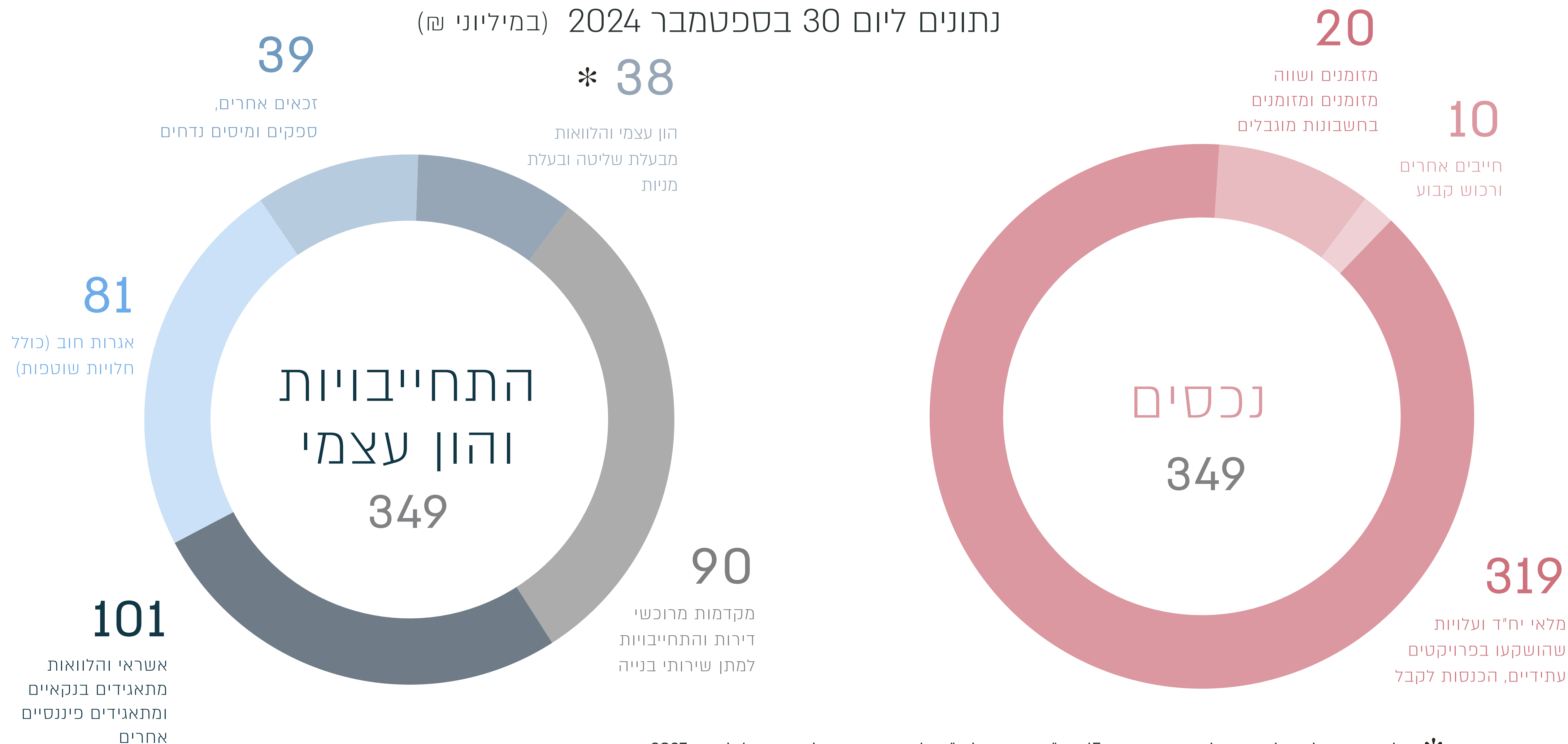


# נתונים פיננסיים \*

ליום 30/09/24

# עיקרי דו"ח המאזן

נתונים ליום 30 בספטמבר 2024 (במיליוני ₪)



\* הלוואות מבעלת שליטה ובעלת מניות בסך כ-15 מ"ח נחותות לאג"ח א' אשר עתידות להיפרע ב-1 לינואר 2027

# עיקרי דוח רווח והפסד (באלפי ₪)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2023	2023	2024	
191,037	156,465	138,837	הכנסות
(161,322)	(130,531)	(121,611)	עלות המכר
<b>29,715</b>	<b>25,934</b>	<b>17,226</b>	<b>רווח גולמי</b>
(1,860)	(1,435)	(986)	הוצאות ייזום פרויקטים
(9,766)	(7,183)	(5,077)	הוצאות הנהלה וכלליות
(5,384)	(4,313)	(7,521)	הוצאות מכירה שיווק ופרסום
<b>12,705</b>	<b>13,003</b>	<b>3,642</b>	<b>רווח תפעולי</b>
(8,882)	(6,442)	(8,623)	הוצאות מימון
<b>3,823</b>	<b>6,561</b>	<b>(4,981)</b>	<b>רווח (הפסד) לפני מס</b>
<b>2,924</b>	<b>5,043</b>	<b>(3,825)</b>	<b>רווח (הפסד) לתקופה</b>

נתוני אג"ח ליום 31/12/24

מח"מ – 1.1 \*

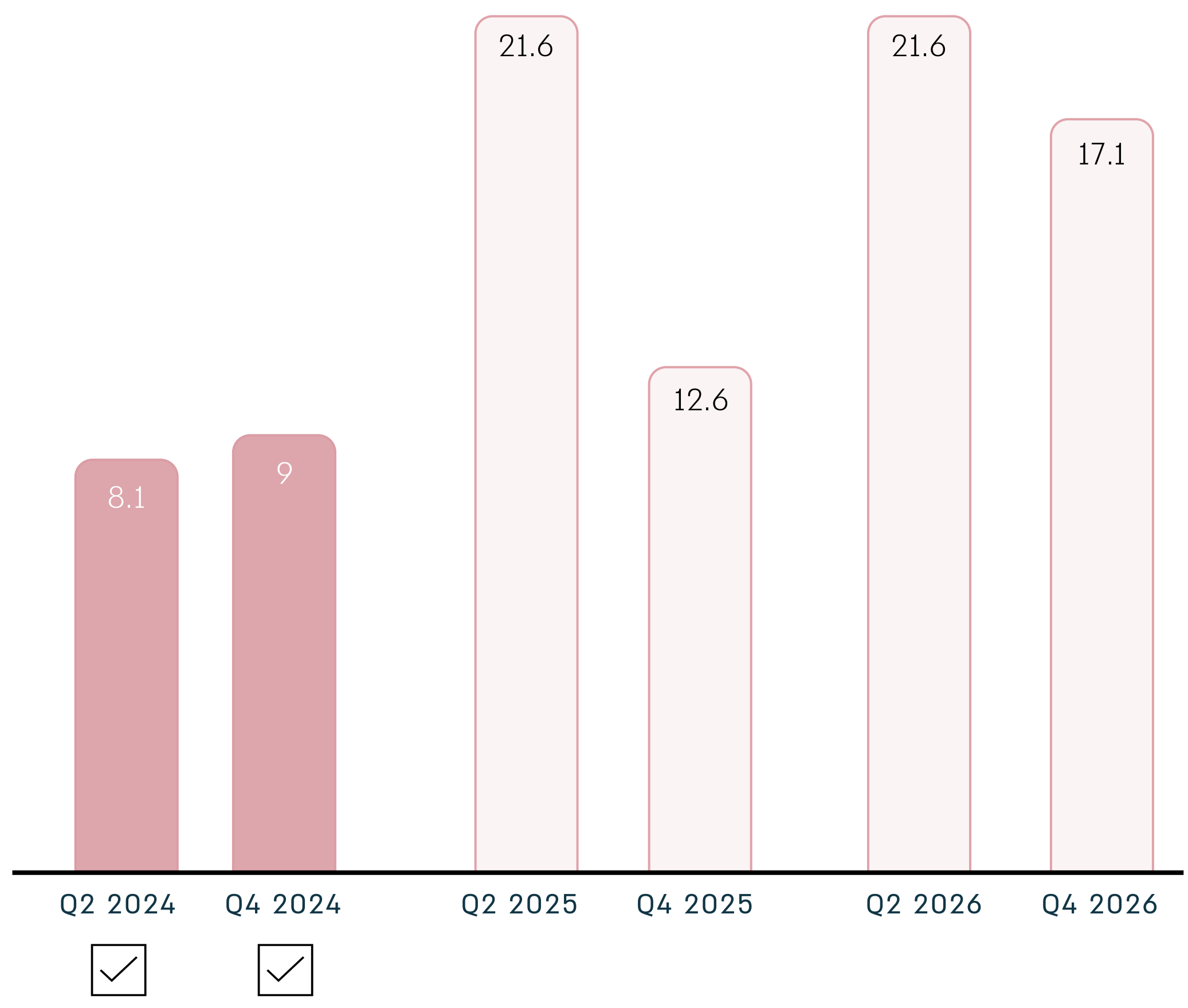
היקף עג. במחזור – 73 מיליוני ש"ח \*

שיעור תשואה לפדיון – 5.9% \*

שיעור שיווק ממוצע – 75% \*

בטוחה – 96 מיליוני ש"ח, שעבוד עודפים מ 9 פרויקטים של החברה \*

## החזרי קרן במיליוני ש"ח

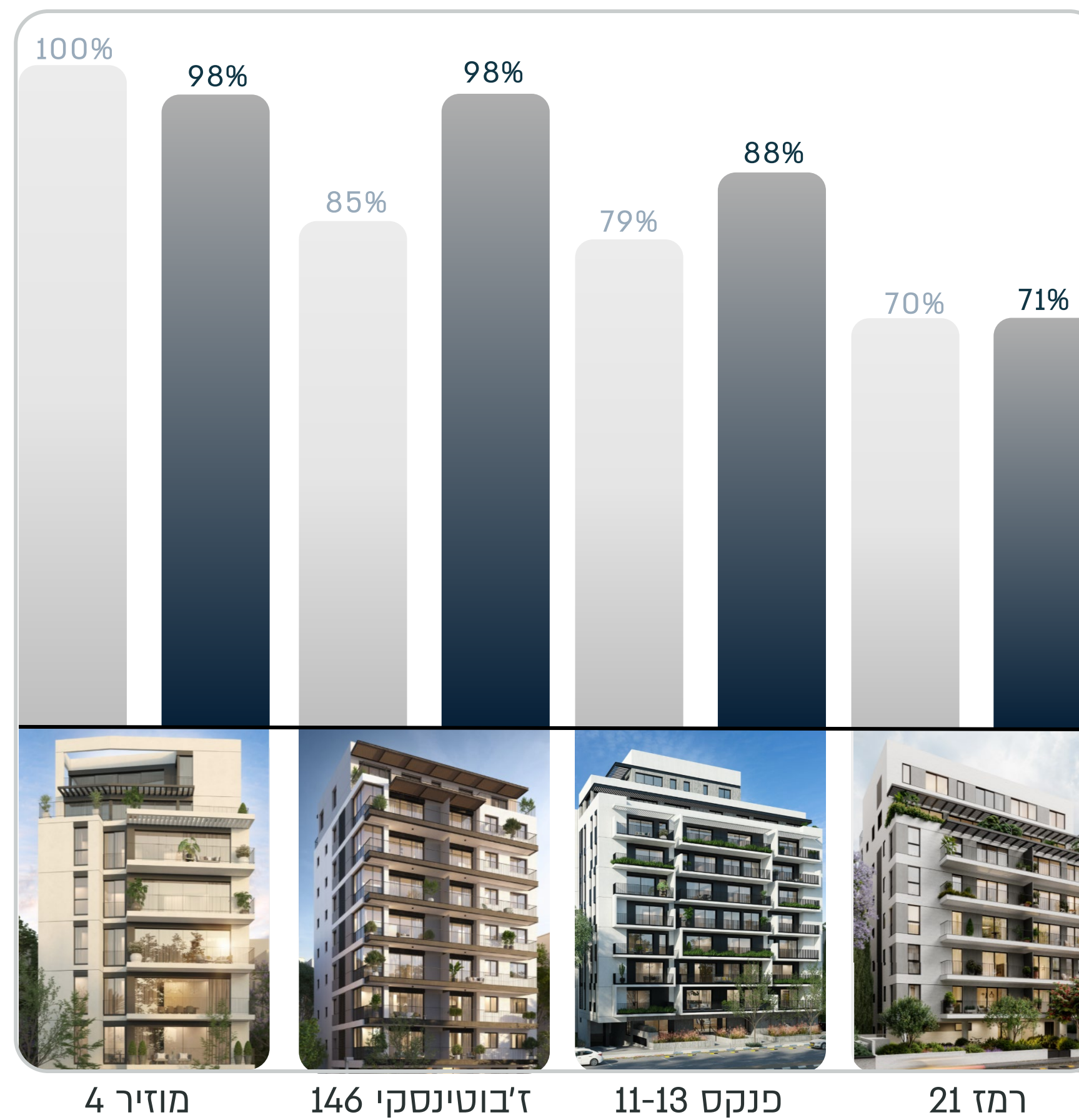


## שיעור השיווק והביצוע בפרויקטים מאוג"חים (ביח"ד)

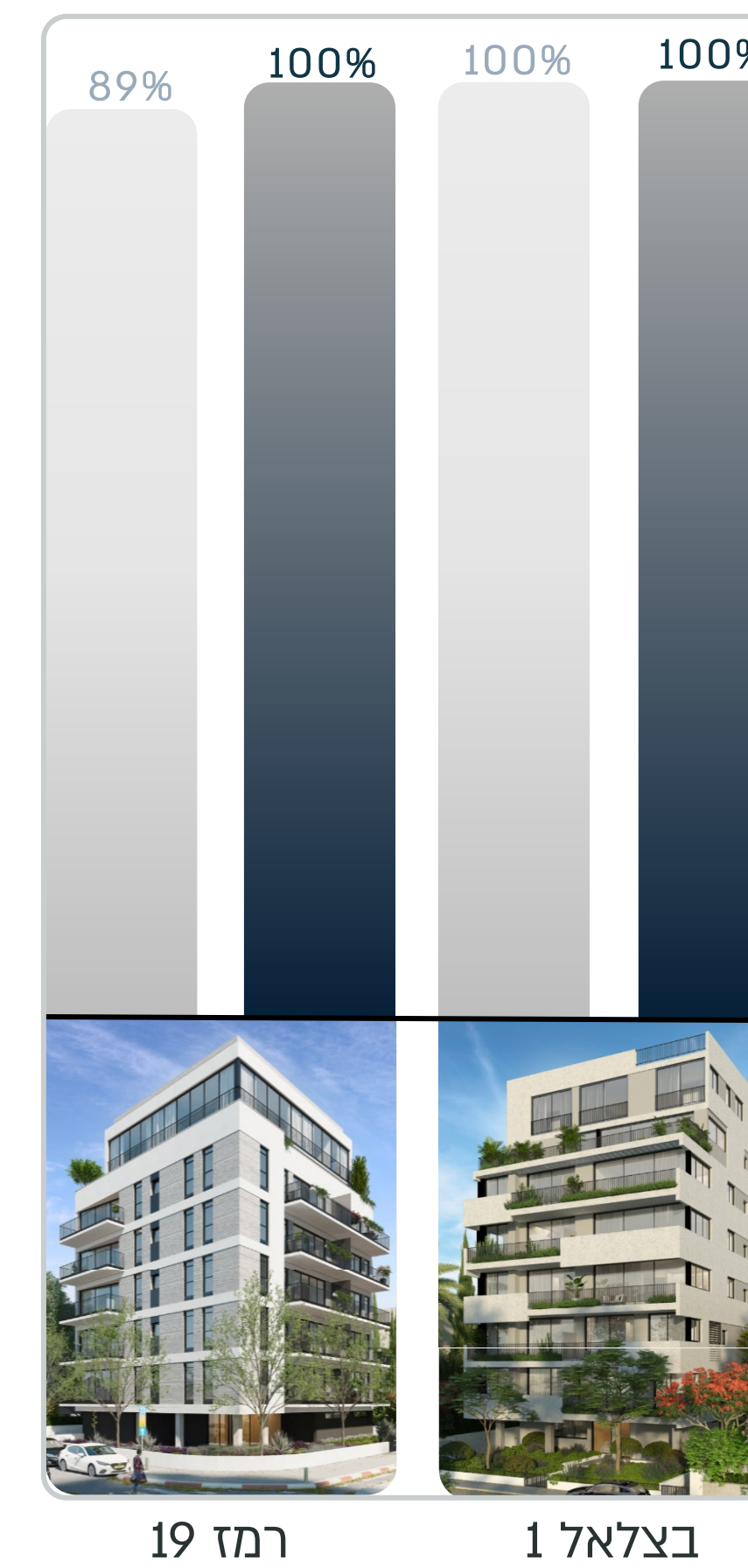
### מועד מסירה צפוי - 2026



### מועד מסירה צפוי - 2025



### נמסרו ב 2024



## פרויקטים עם שעבוד עודפים (במיליוני ש"ח)

שם הפרויקט	יח"ד בפרויקט	יח"ד לשיווק	יח"ד מכורות ליום 31/12/24	שיעור השלמה (כספי) 30/09/24	שיעור השיווק ליום 31/12/24	הכנסות (צפויות 14)	רווח גולמי (צפוי 14)	שיעור רווח גולמי (צפוי 14)	רווח גולמי שטרם הוכר 30/09/24	מועד סיום הקמה (צפוי 14)	יתרת עודפים שטרם נמשכה (דוח מעקב) 30/09/24	יתרת עודפים (צפויה 12)
רמז 19	21	9	8	100%	89%	57	16	29%	2	2024	5	5
בצלאל 1	17	9	9	98%	100%	57	14	25%	3	2024	12	12
מוזירא 4	24	11	11	98%	100%	49	8	16%	1	2025	8	8
ז'בוטינסקי 146	26	13	11	98%	85%	59	15	25%	7	2025	13	15
פנקס 11-13	50	24	20	79%	83%	103	21	20%	10	2025	22	24
רמז 21	23	10	7	71%	70%	62	18	28%	14	2025	13	17
צייטלין 15	28	12	4	25%	33%	63	11	17%	9	2026	11	12
עמוס 10-12	17	7	3	21%	43%	51	7	13%	7	2026	12	12
דוד המלך 29	15	7	3	16%	43%	52	9	17%	8	2026	13	13
<b>סה"כ</b>	<b>118</b>	<b>109</b>	<b>60</b>	<b>75%</b>	<b>75%</b>	<b>553</b>	<b>119</b>	<b>21%</b>	<b>60</b>		<b>109</b>	<b>118</b>

\* הנתונים הפיננסיים נכונים ליום 30/09/2024 .

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

\* במהלך רבעון רביעי לשנת 2024 שוחררו 13 מ"ח מתוך יתרת העודפים הצפויה ליום 31.12.24



מתחם העין, גבעתיים

נספחים \*

# 17 פרויקטים בביצוע ושיווק

(במיליוני ₪)

שם הפרויקט	סוג הפרויקט	יח"ד בפרויקט	יח"ד לשיווק	יח"ד מכורות ליום למועד המצגת	שיעור השלמה (כספי)	שיעור השיווק	שיעור החזקה	הכנסות צפויות (15) (חלק החברה)	רווח גולמי צפוי (15) (חלק החברה)	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה)	מועד סיום הקמה צפוי (15)	יתרת עודפים צפויה (15)
מוזיר 4	תמ"א 38/2	24	11	11	98%	100%	100%	49	8	16%	1	2025	8
רמז 19	תמ"א 38/2	21	9	8	100%	89%	100%	57	16	29%	2	2024	5
בצלאל 1	תמ"א 38/2	17	9	9	98%	100%	100%	57	14	25%	3	2024	12
ז'בוטינסקי 146	תמ"א 38/2	26	13	11	98%	85%	100%	59	15	26%	7	2025	15
כנקס 11-13	תמ"א 38/2	50	24	20	79%	83%	100%	103	21	20%	10	2025	24
רמז 21	תמ"א 38/2	23	10	7	71%	70%	100%	62	18	28%	14	2025	17
עמוס 10-12	תמ"א 38/2	17	7	3	21%	43%	100%	51	7	13%	7	2026	12
צייטלין 15	תמ"א 38/2	28	12	4	25%	33%	100%	63	11	17%	9	2026	12
דוד המלך 29	תמ"א 38/2	15	7	3	16%	43%	100%	52	9	17%	8	2026	13

המשך <

# 17 פרויקטים בביצוע ושיווק

(במיליוני ₪)

שם הפרויקט	סוג הפרויקט	יח"ד בפרויקט	יח"ד לשיווק	יח"ד מכורות ליום למועד המצגת	שיעור השלמה (כספי)	שיעור השיווק	שיעור החזקה	הכנסות צפויות (16) (חלק החברה)	רווח גולמי צפוי (16) (חלק החברה)	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה)	מועד סיום הקמה צפוי (16)	יתרת עודפים צפויה (16)
רמז 25	תמ"א 38/2	26	12	3	-	25%	100%	69	15	18%	13	2027	15
זלטופולסקי 27	תמ"א 38/2	19	8	2	-	25%	100%	54	13	22%	12	2027	14
חברה חדשה 3	תמ"א 38/2	21	9	-	-	-	100%	77	18	21%	16	2027	18
אנטוקולסקי 19	תמ"א 38/2	13	13	1	-	8%	100%	47	9	17%	8	2027	10
הלסינקי 11	תמ"א 38/2	25	12	1	-	8%	100%	68	16	20%	14	2027	15
יהודה גור 7	תמ"א 38/2	22	11	-	-	-	100%	79	23	27%	21	2027	21
רמז 44	תמ"א 38/2	25	10	1	-	10%	100%	66	12	18%	12	2027	12
גליצנשטיין 4	תמ"א 38/2	21	8	2	-	25%	100%	70	16	23%	16	2028	15
<b>סך פרויקטים בביצוע ושיווק</b>		<b>393</b>	<b>185</b>	<b>86</b>				<b>1,082</b>	<b>241</b>	<b>22%</b>	<b>173</b>		<b>238</b>

(16) 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.

# 30 פרויקטים - בתכנון

(במיליוני ₪)

שם הפרויקט	סוג הפרויקט	סה"כ יח"ד	יח"ד לשיווק	שיעור החזקה	הכנסות צפויות (17) (חלק החברה)	רווח גולמי צפוי (17) (חלק החברה)	שיעור רווח גולמי	מועד הקמה צפוי (17)	מועד סיום הקמה צפוי (17)	עודפים צפויים (17)	סטטוס תכנוני
אפשטיין 4	תמ"א 38/2	18	10	100%	70	15	22%	2025	2027	15	התקבל היתר בתנאים
ליסין 16/כייבל 21	תמ"א 38/2	22	9	100%	71	13	18%	2025	2027	13	התקבל היתר בתנאים
מאנה 4	תמ"א 38/2	23	11	100%	52	9	16%	2024	2027	8	התקבל היתר בתנאים
שרת 52	תמ"א 38/2	23	12	100%	69	12	17%	2026	2028	11	התקבל היתר בתנאים
פנקס 45-47	תמ"א 38/2	49	20	100%	117	19	16%	2026	2028	18	התקבל היתר בתנאים
מוזיר 2	תמ"א 38/2	22	11	100%	64	11	18%	2026	2028	10	התקבל היתר בתנאים
שלומציון המלכה 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	13	התקבל היתר בתנאים
ליסין 2	תמ"א 38/2	25	12	100%	94	22	22%	2026	2028	20	התקבל היתר בתנאים
בבלי 35	תמ"א 38/2	25	13	100%	71	12	17%	2026	2028	12	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	20	התקבל היתר בתנאים
רמז 22	תמ"א 38/2	32	16	100%	91	15	17%	2026	2028	13	התקבל היתר בתנאים
רמברנדט 34	תמ"א 38/2	19	7	100%	55	9	16%	2026	2029	9	התקבל היתר בתנאים
קוסובסקי 28	תמ"א 38/2	40	13	100%	120	19	16%	2026	2028	17	בשלבי בקשה להיתר

המשך <

# 30 פרויקטים - בתכנון

(במיליוני ₪)

שם הפרויקט	סוג הפרויקט	סה"כ יח"ד	יח"ד לשיווק	שיעור החזקה	הכנסות צפויות (18) (חלק החברה)	רווח גולמי צפוי (18) (חלק החברה)	שיעור רווח גולמי	מועד הקמה צפוי (18)	מועד סיום הקמה צפוי (18)	עודפים צפויים (18)	סטטוס תכנוני
לוחמי גליפולי 60-62	תמ"א 38/2	72	44	100%	215	45	21%	2027	2030	41	הוגשה בקשה להיתר
הפלמח 24-26	תמ"א 38/2	35	23	100%	87	14	16%	2027	2029	12	הוגשה בקשה להיתר
דובנוב 1 / קפלן 13	תמ"א 38/2	37	17	100%	97	17	18%	2027	2030	16	הוגשה בקשה להיתר
זכרון יעקב 12	תמ"א 38/2	23	11	100%	84	19	23%	2027	2030	17	בשלבי בקשה להיתר
פנקס 8	תמ"א 38/2	28	15	100%	90	18	20%	2027	2030	17	הוגשה בקשה להיתר
מיכה 17-21	תמ"א 38/2	37	9	100%	111	18	16%	2027	2030	16	הוגשה בקשה להיתר
מוצקין 3	תמ"א 38/2	25	13	100%	76	14	18%	2027	2030	13	הוגשה בקשה להיתר
הזוהר 31	תמ"א 38/2	26	14	100%	75	12	17%	2027	2030	11	בשלבי בקשה להיתר
רמז 42	תמ"א 38/2	20	8	100%	68	13	19%	2027	2030	12	הוגשה בקשה להיתר
גליקסברג 3	תמ"א 38/2	31	20	100%	92	16	18%	2027	2030	14	הוגשה בקשה להיתר
הזוהר 28-30	תמ"א 38/2	50	25	100%	171	28	17%	2027	2030	24	הוגשה בקשה להיתר
מתחם הורקנוס	תמ"א 38/2	142	42	100%	308	49	16%	2027	2030	44	הוגשה בקשה להיתר
מתחם אלמגור	פינוי בינוי	260	156	100%	517	78	15%	2027	2030	74	תבע מאושרת, תכנית עיצוב
מעפילי אגוז 60-64	פינוי בינוי	150	94	100%	245	57	23%	2027	2029	54	בשלבי בקשה להיתר
לה גארדיה 35-45 שלב א	פינוי בינוי	211	151	100%	488	103	21%	2027	2030	93	לקראת מתן תוקף לתבע
לה גארדיה 35-45 שלב ב	פינוי בינוי	210	150	100%	488	103	21%	2028	2031	89	לקראת מתן תוקף לתבע
<b>סך פרויקטים בתכנון</b>											
							<b>18%</b>	<b>818</b>	<b>4,412</b>	<b>976</b>	<b>1,766</b>

# 10 פרויקטים בפיתוח עסקי

(במיליוני ₪)

שם הפרויקט	סוג הפרויקט	סה"כ יח"ד	יח"ד לשיווק	שיעור החזקה	רווח פרויקטלי צפוי (19) חלק החברה	מועד הקמה צפוי (19)	סטטוס חתימות		
לה גארדיה 52-54	פינוי בינוי	170	120	100%	85	2029	מעל 50%		
אלכסנדר ינאי 19-21	תמ"א 38/2	48	18	100%	17	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	2029	77%		
מעונות ריינס	תמ"א 38/2	156	78	100%	52	2029	מעל 50%		
ארלזרוב 100-104	תמ"א 38/2	84	45	100%	33	2027	-		
טור מלכא 6-18	פינוי בינוי	170	102	50%	23	2029	67%		
המחרוזת (בת ים)	פינוי בינוי	475	331	100%	-	2029	-		
מתחם העין (גבעתיים)	פינוי בינוי	660	412	50%	115	2029	-		
נווה אליעזר (שלבים א'-ג')	פינוי בינוי	1,099	700	100%	152	2029-2033	67%		
<b>סך פרויקטים בפיתוח עסקי מתקדם</b>					<b>577</b>			<b>2,053</b>	<b>3,286</b>

(19) 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.

# 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, וכן בדוח הדירקטוריון לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2024, שפורסם ביום 25 בנובמבר 2024 (אסמכתאות מס' 2024-01-022567 ו-2024-01-618332) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) ("הדוח התקופתי", "דוח רבעון 3 לשנת 2024", בהתאמה) 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 לערוב 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.

תודה רבה !

אנשי העיר  
מקבוצת רוטשטיין



מתחם מעפילי אנוז הטייסים