

אנשי העיר

מקבוצת רוטשטיין



מצגת שוק ההון

פברואר 2025



מתחם ההגנה - הטייסים

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



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

2023



שינוי מגמה
מיקוד פעילות החברה
במתחמי פינני בינוי

2019-2022



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

2018



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

2007-2017



דוד ילין 7



קצנלסון 7



מתחם לה גארדיה 35-45

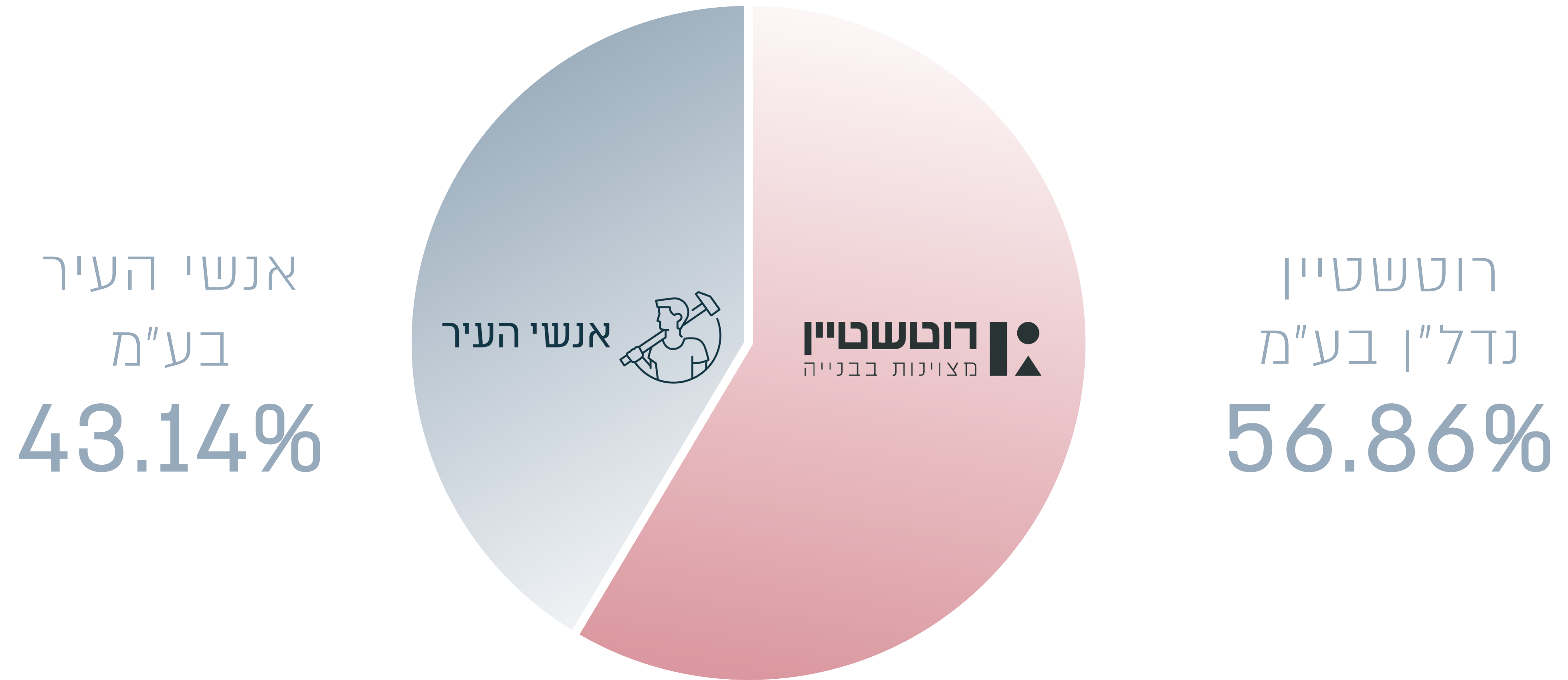


מתחם נווה אליעזר



מתחם העירובותיים

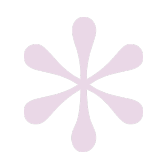
מבנה אחזקות בחברה





אנחנו אנשי העיר

הנהלת החברה



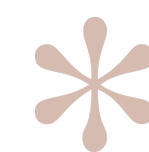
ליאת ויסבורד
ראובני
סמנכ"לית
שיווק ומכירות



רותם וינטר
סמנכ"ל כיתוח
עסקי



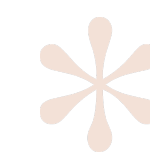
אייל הררי
סמנכ"ל תכנון



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 שטרם הוכר (2)
בגין פרויקטים בביצוע, שיווק ותכנון

יח"ד 5,445
מתוכן 3,214 לשיווק (2)

* הנתונים הינם חלק החברה

* הנתונים בדבר הכנסות צפויות ורווח גולמי צפוי אינם כוללים נתונים מפרויקטים בפיתוח עסקי



מתחם מעפילי אגוז 60-64

אזורי פעילות החברה

תל אביב – יפו, בת ים, גבעתיים והרצליה

הרצליה

* מתחם פינוי בינוי

תל אביב

חובע 2 | 2 פרויקטים | 291 יח"ד

* חובע 4 | 43 פרויקטים | 1,181 יח"ד

חובע 3 | 8 פרויקטים | 467 יח"ד

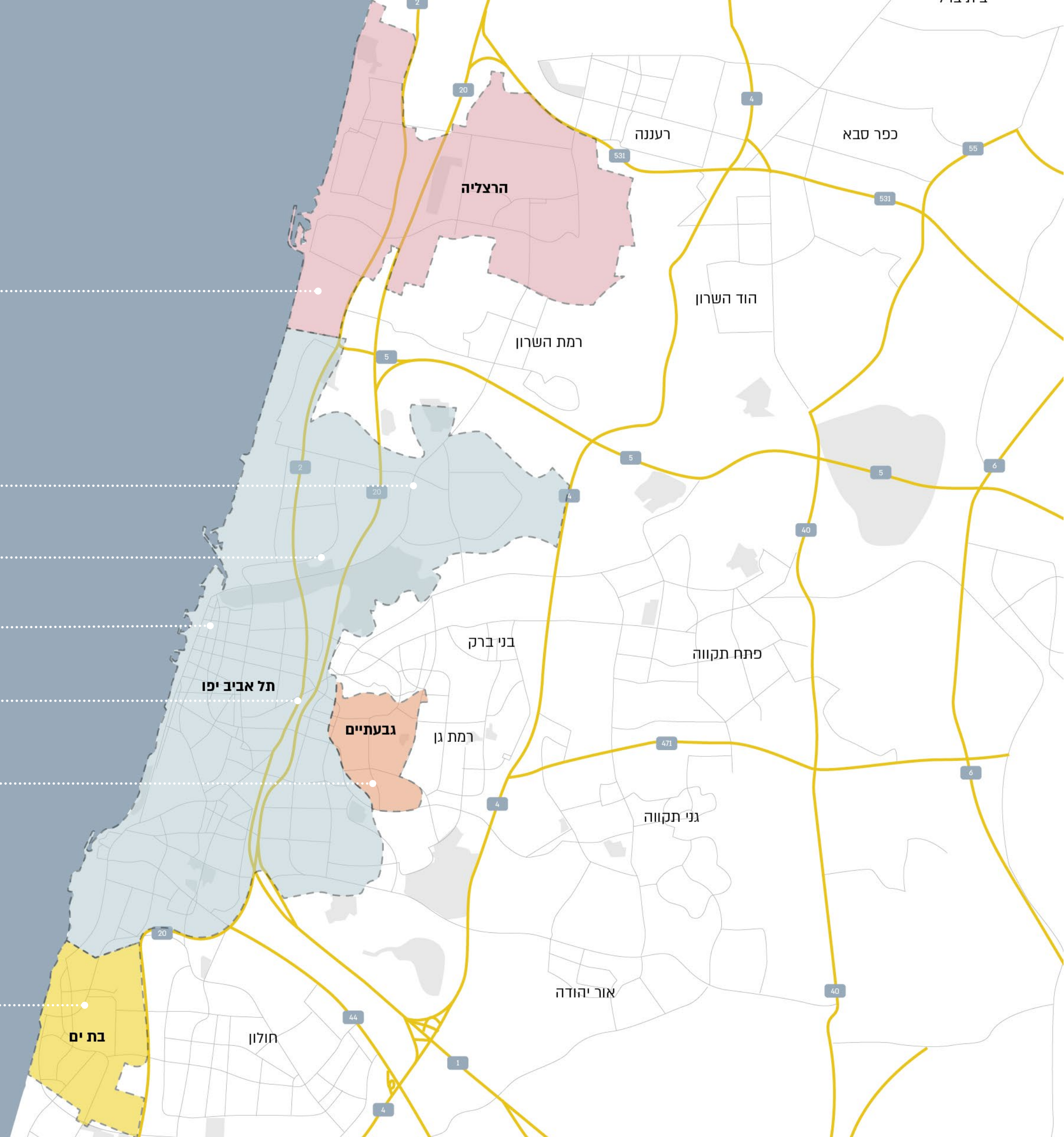
חובע 9 | 8 פרויקטים | 2,462 יח"ד

גבעתיים

פרויקט 1 | 660 יח"ד

בת ים

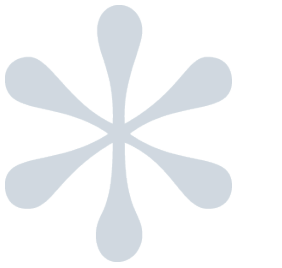
פרויקט 1 | 475 יח"ד



* מתוכם 5 פרויקטים שהסתיימו (91 יח"ד)

* 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

1,600 יח"ד

ב - 4 זכיות במכרזי פינוי בינוי

3 התרחבות ל-

ערים נוספות

165 מש"ח

היקף מכירות (כולל מע"מ)

83 יח"ד

חדשות לשיווק ב - 8 פרויקטים

145 יח"ד

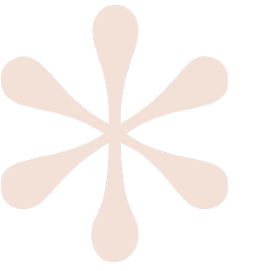
בחישובי אגרות והיטלים

120 יח"ד

שקיבלו היתרי בנייה בתנאים

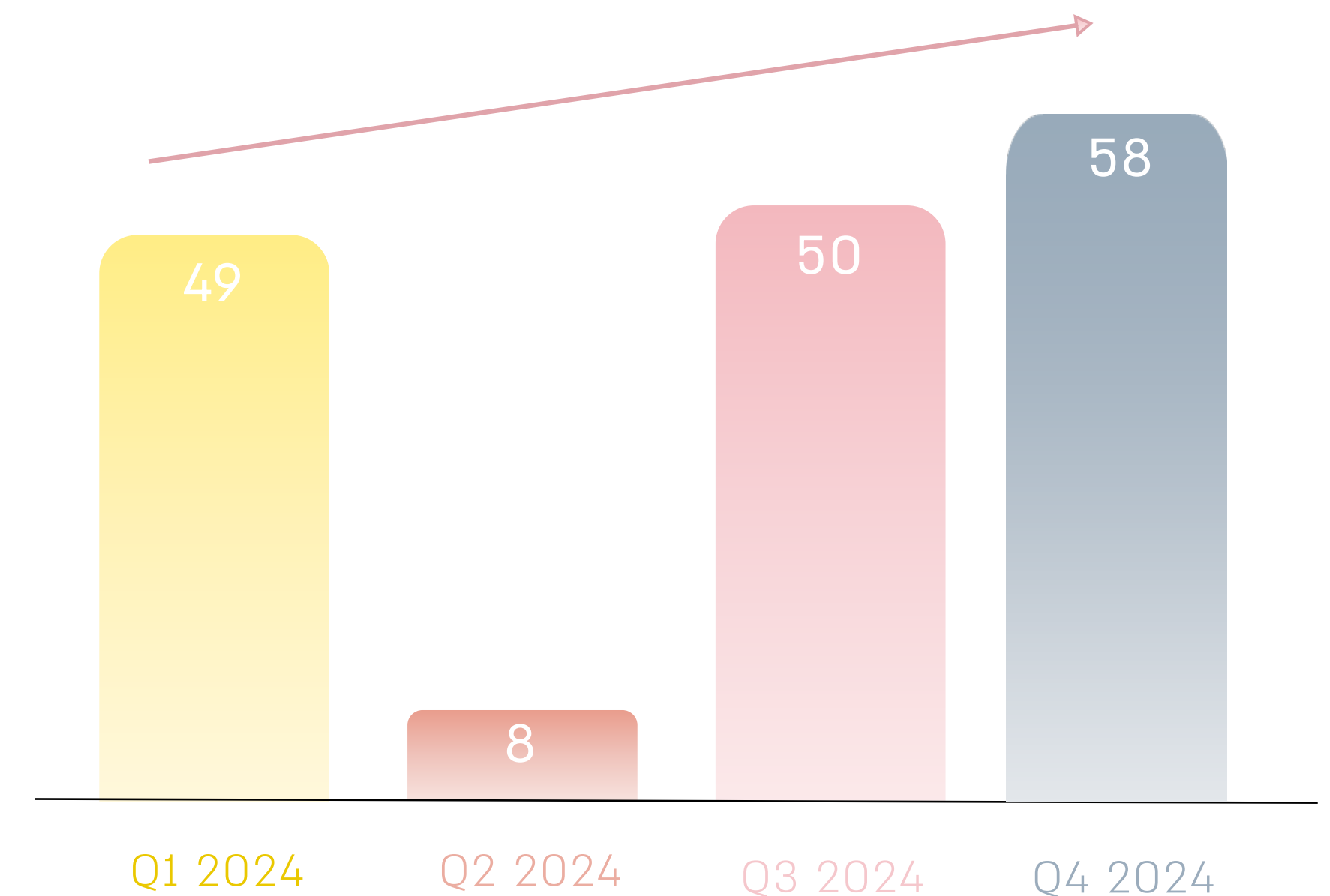
* הנתונים מוצגים לפי 100% כולל בע"ק

מכירות החברה בשנת 2024

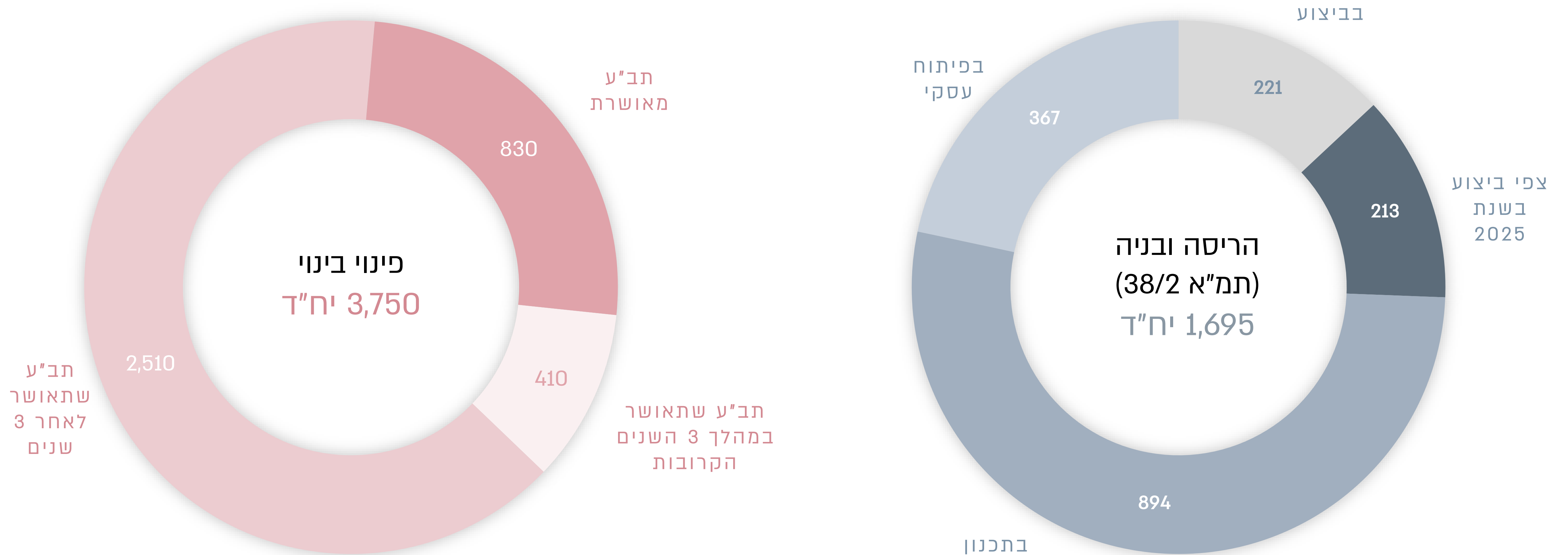


היקף מכירות (כולל מע"מ במיליוני ש"ח)

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)
בצאלא 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
זלטופולסקי 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
סה"כ	146	27	75	71	165

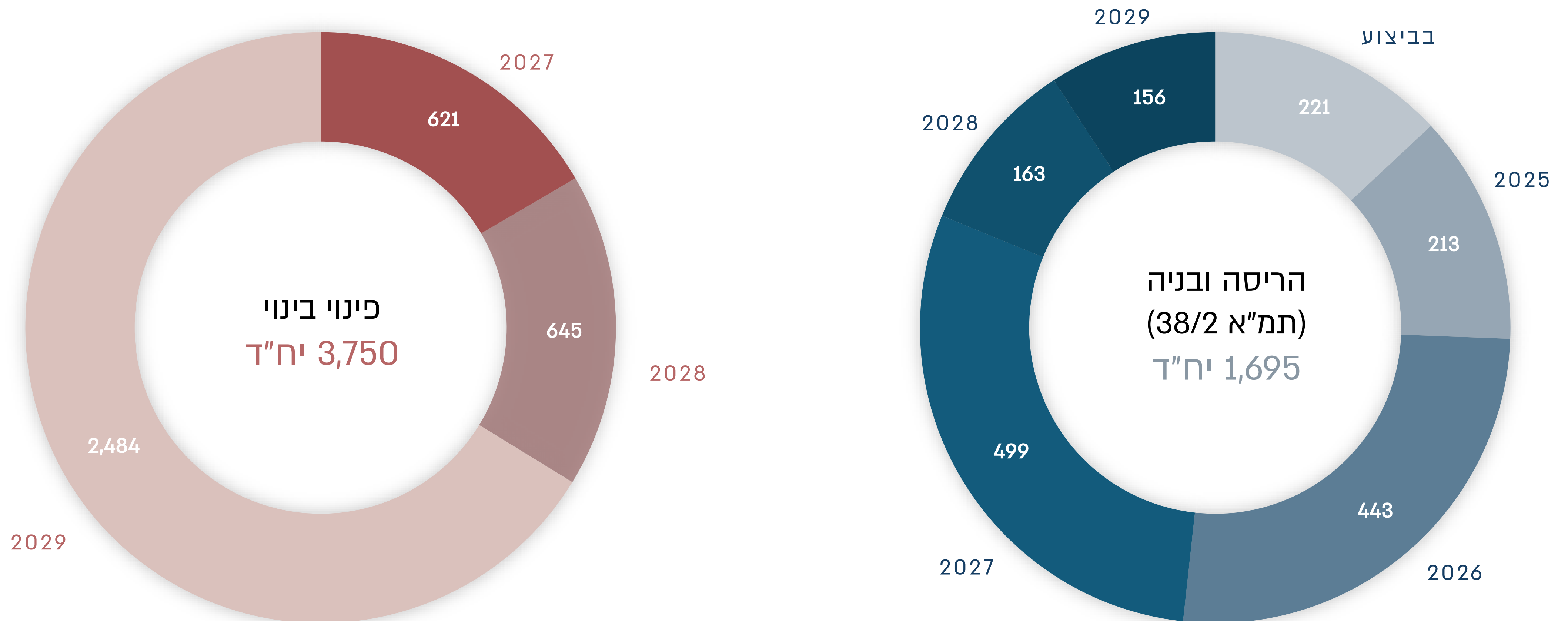


סטטוס תכנוני (ביח"ד) (3)



(3) יצוין כי המידע בדבר יחידות הדיור המתוכננות, הסטטוס התכנוני ולוחות הזמנים בפרויקטים מהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראה בשקף 35 להלן.

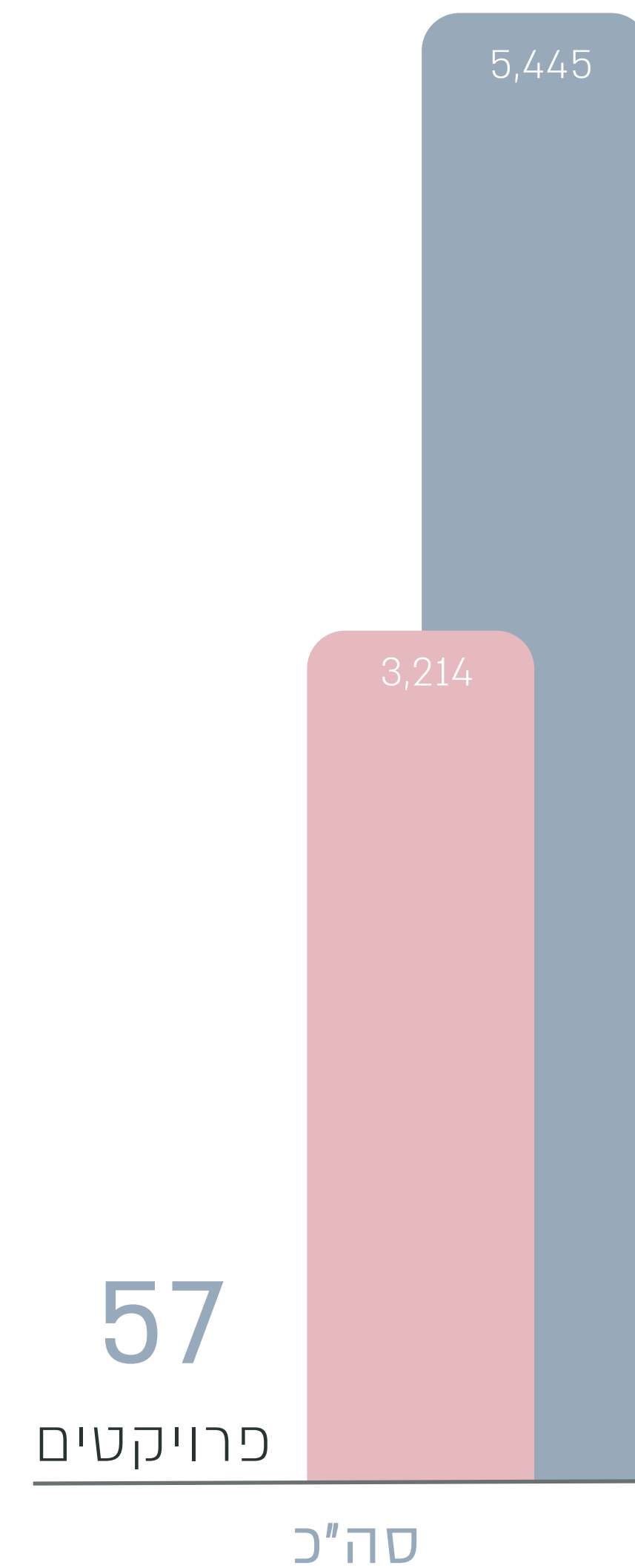
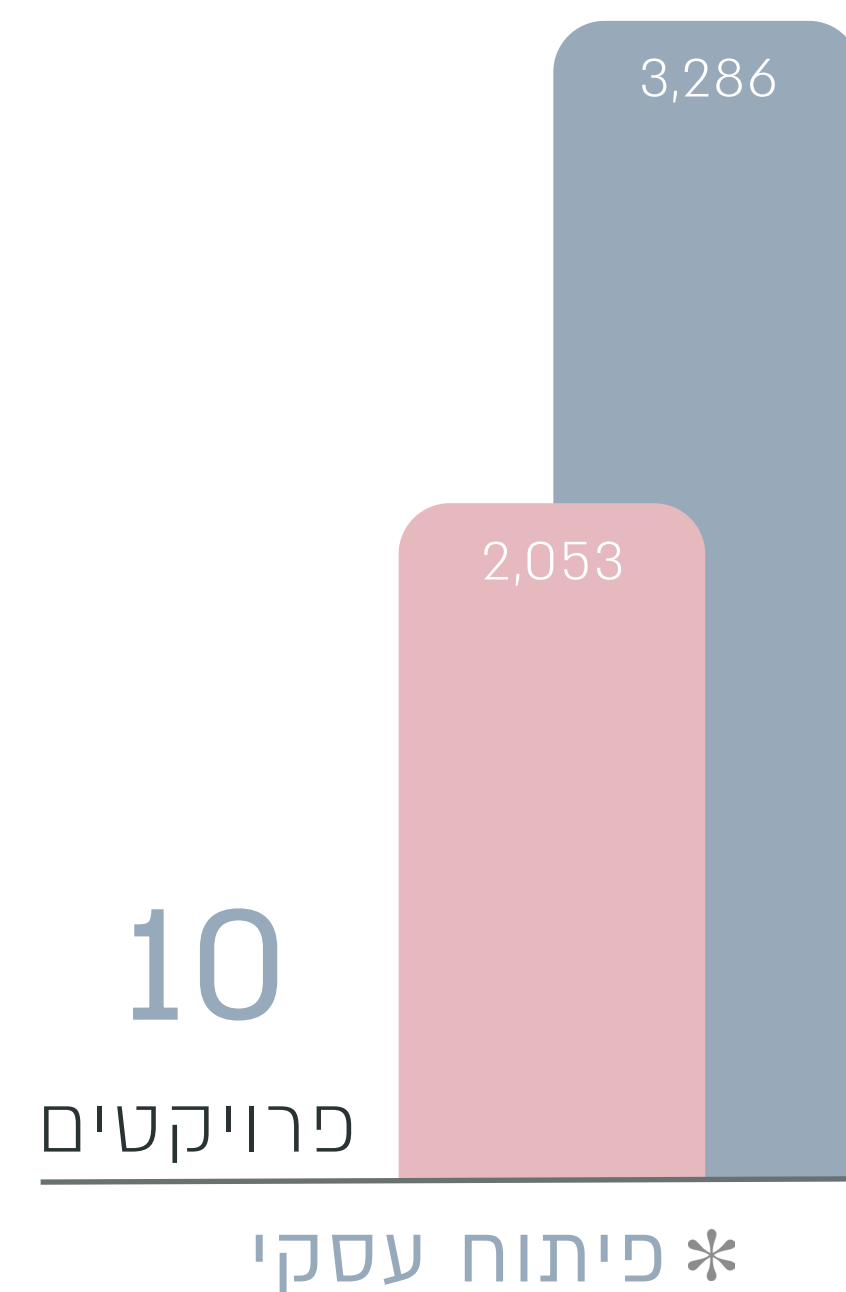
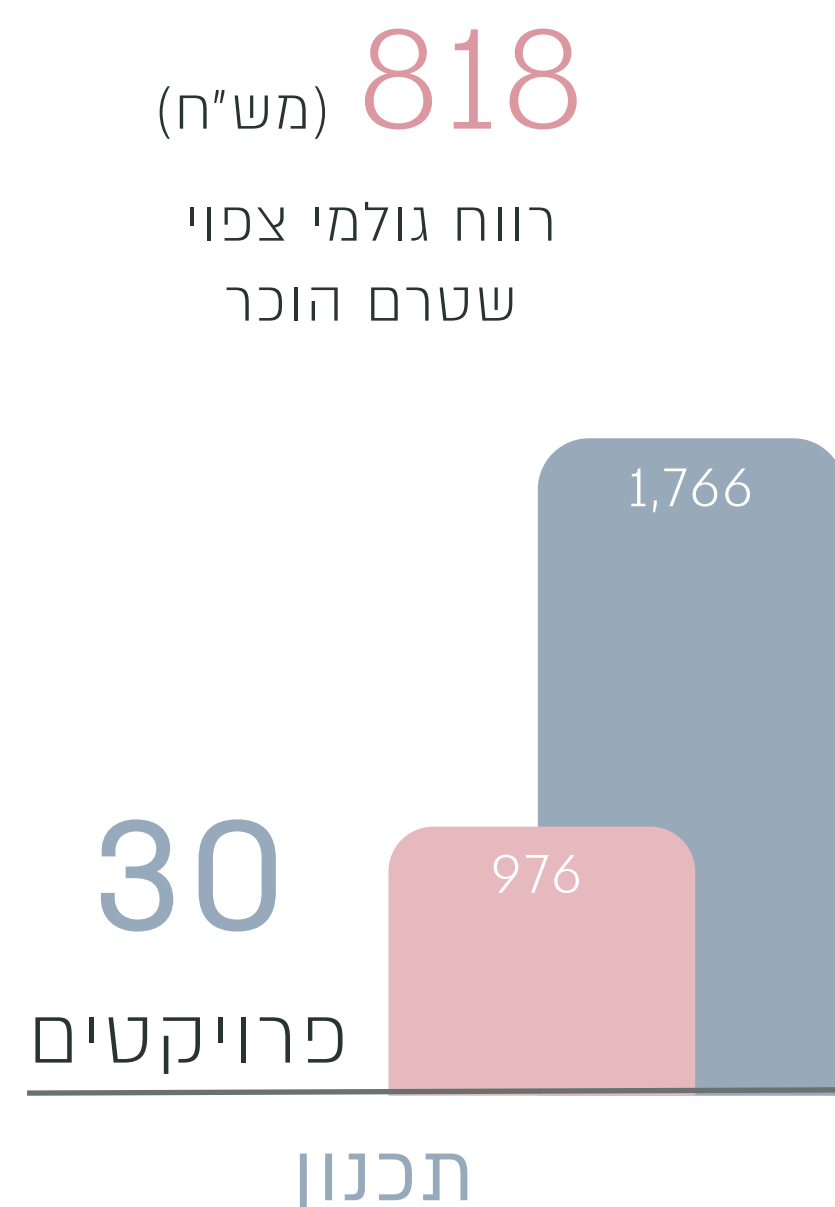
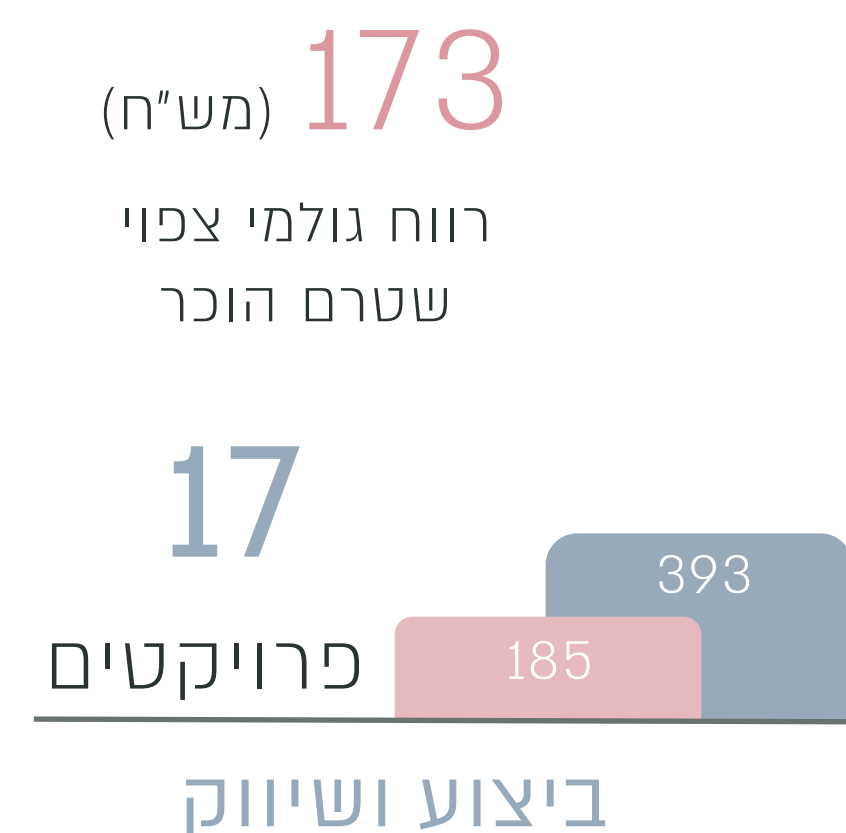
צפי התחלות בניה (ביח"ד) (4)



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



מתחם המחרוזת, בת ים

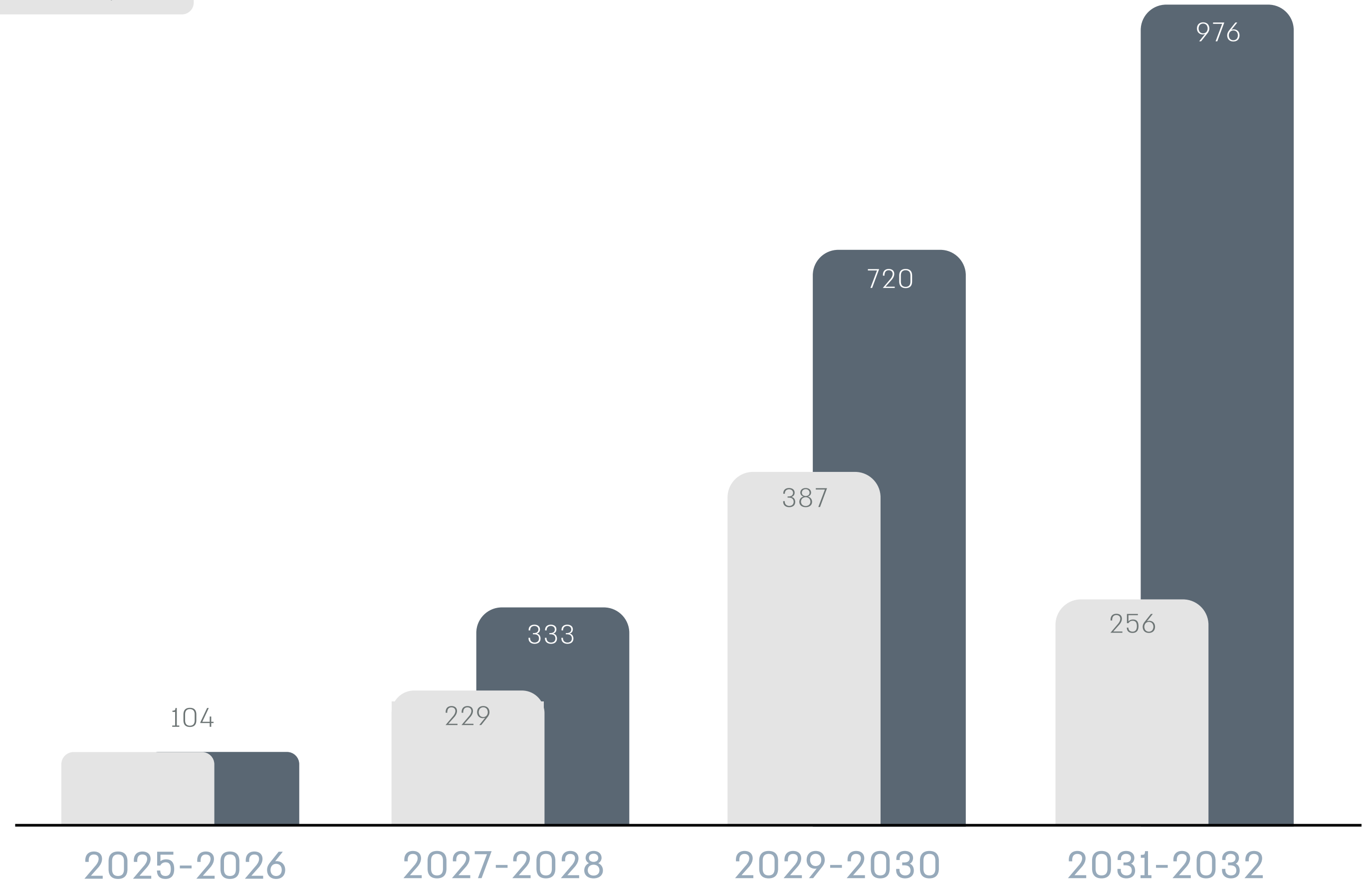
עודפים צפויים מפרויקטים בביצוע,

שיווק ותכנון (6) (במיליוני ₪)

הנתונים אינם כוללים עודפים צפויים מפרויקטים בפיתוח עסקי

עודפים צפויים מצטברים

עודפים צפויים



מתחמים נבחרים *



מתחם הורקנוס
תל אביב
142 יח"ד



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



מתחם אלמגור
תל אביב
260 יח"ד



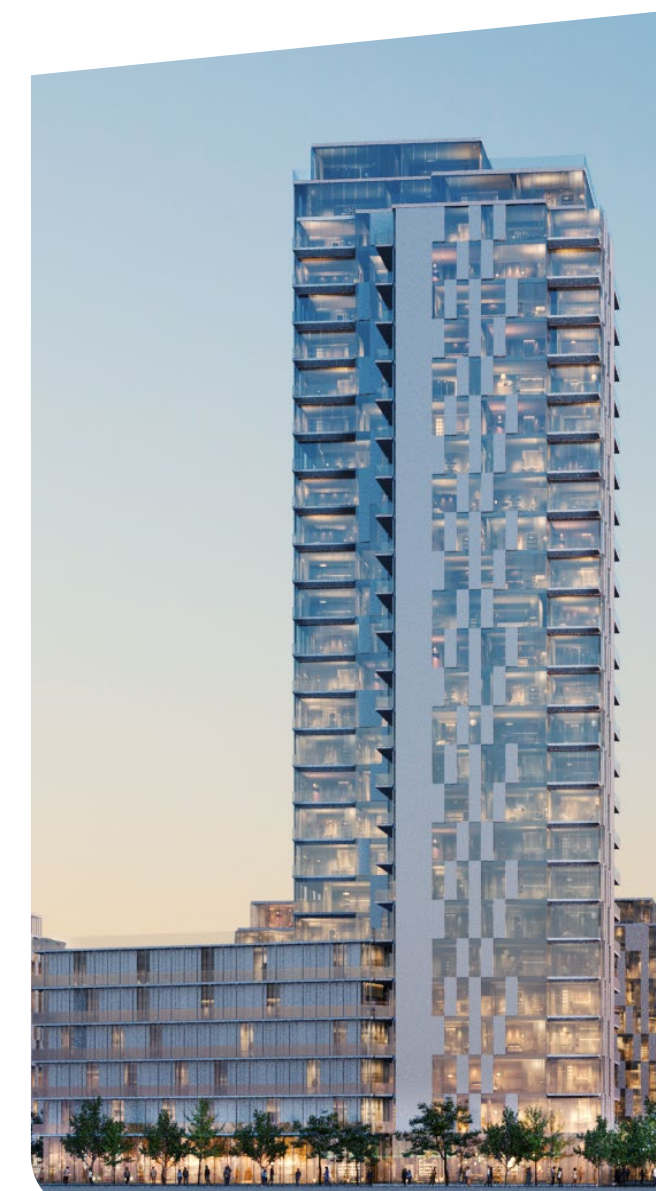
מתחם לה גארדיה 35-45
תל אביב
421 יח"ד



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) - 308 מיליון ₪ 

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

מועד תחילת בניה צפוי (7) - 2027, מועד סיום צפוי (7) - 2030 



התחלת שיווק 2025



מתחם מעפילי אגוז 60-64, תל אביב

סטטוס – תכנון בקשה להיתר

פינוי בינוי

2 בניינים | 150 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 (8) - 57 מיליון ₪ 

מועד תחילת בניה צפוי (8) - 2026, מועד סיום צפוי (8) - 2030 

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

מועד תחילת בניה צפוי (10) - 2027, מועד סיום צפוי (10) - 2032 

* 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 (11), 331 יח"ד לשיווק (11) 

הכנסות צפויות (11) – 1,164 מיליון ₪ 

רווח פרויקטלי צפוי (11) - 190 מיליון ₪ 

מועד תחילת בניה צפוי (11) - 2028, מועד סיום צפוי (11) - 2032 

מתחם העין, גבעתיים

סטטוס – פיתוח עסקי קידום תב"ע

פינוי בינוי

4 בניינים | 660 יח"ד

חלק החברה – 50%

660 יח"ד (12), 412 יח"ד לשיווק (12)

הכנסות צפויות (12) - 796 מיליון ₪

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

(12) יצוין כי המידע והנתונים בדבר יחידות הדיור המתוכננות, תחזית ההכנסות, תחזית הרווח הפרויקטלי ולוחות הזמנים בפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך. (* החברה נבחרה כחברה יזמית לביצוע הפרויקט ע"י בעלי הזכויות במקרקעין, וטרם החל הליך החתמת בעלי הזכויות.

מתחם נווה אליעזר, תל אביב

סטטוס – פיתוח עסקי קידום תב"ע

פינוי בינוי

8 בניינים | 1,099 יח"ד

% חלק החברה - 100%

1,099 יח"ד (13), 700 יח"ד לשיווק (13)

הכנסות צפויות (13) – 1,049 מיליון ₪

רווח פרויקטלי צפוי (13) - 152 מיליון ₪

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

* לפרויקט קיים רוב חוקי

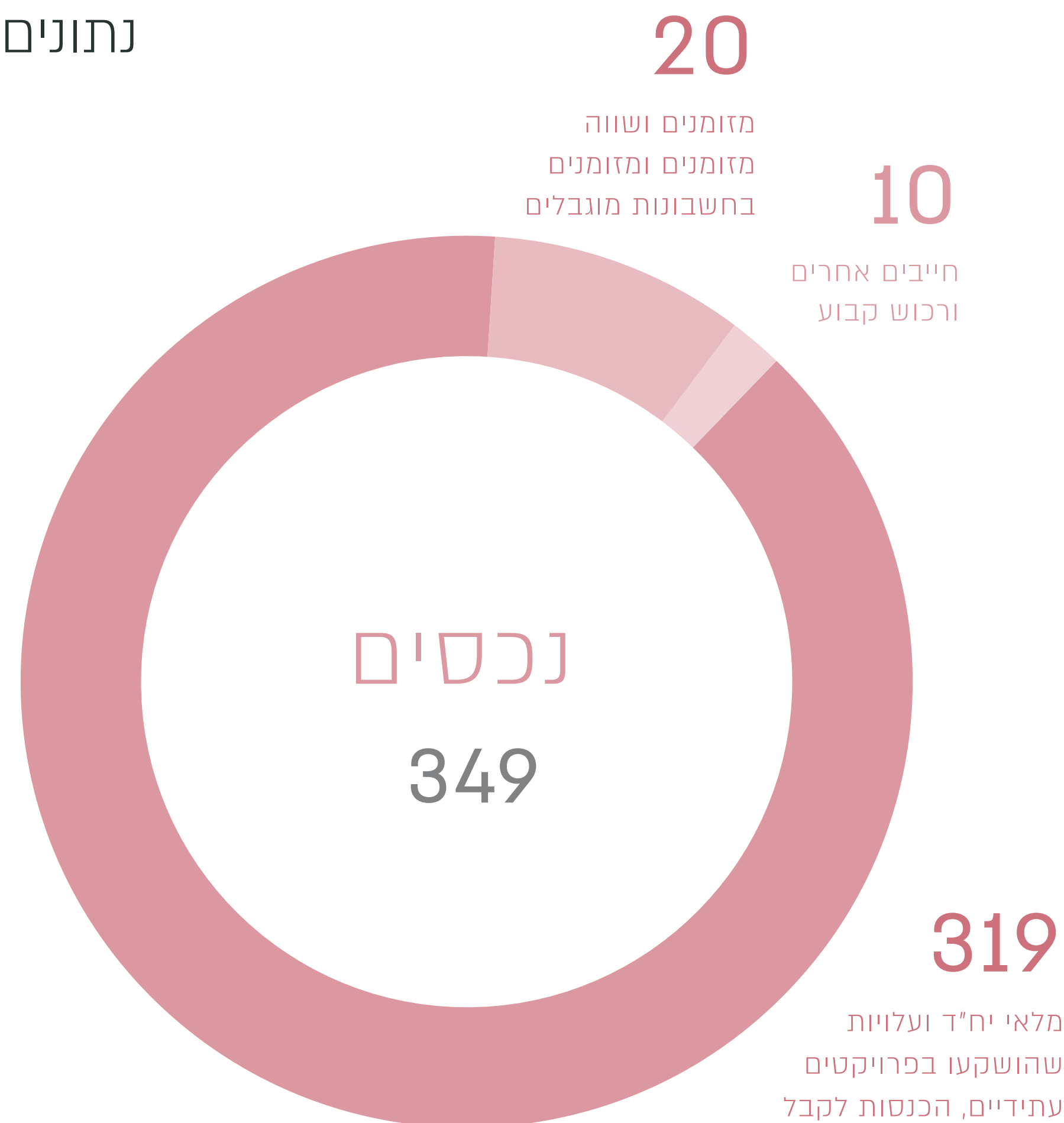
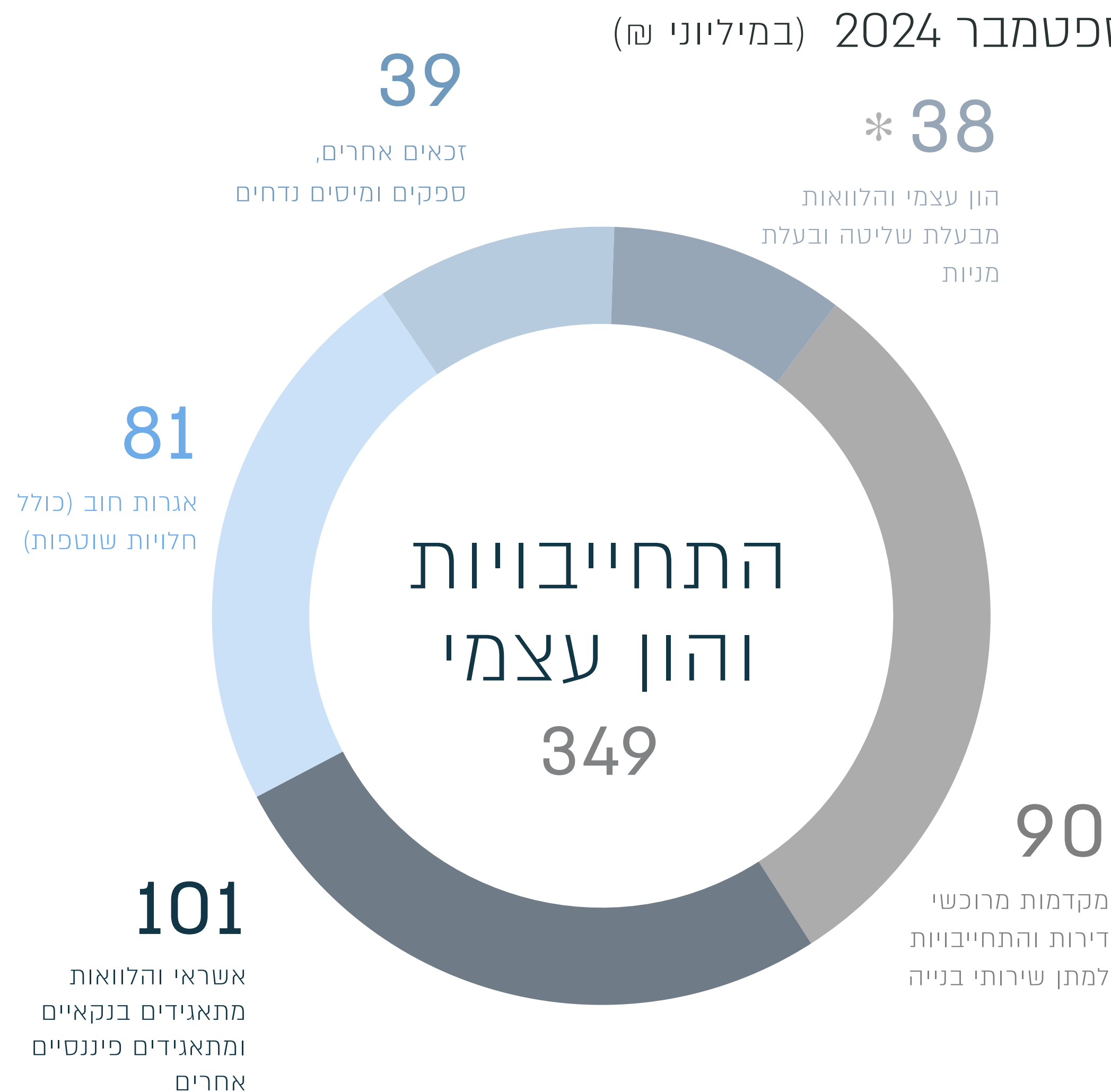


נתונים פיננסיים *

ליום 30/09/24

עיקרי דו"ח המאזן

נתונים ליום 30 בספטמבר 2024 (במיליוני ₪)



* הלוואות מבעלת שליטה ובעלת מניות בסך כ-15 מ"ח אשר נחותות לאג"ח סדרה א' של החברה, 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
29,715	25,934	17,226	רווח גולמי
(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
12,705	13,003	3,642	רווח תפעולי
(8,882)	(6,442)	(8,623)	הוצאות מימון
3,823	6,561	(4,981)	רווח (הפסד) לפני מס
2,924	5,043	(3,825)	רווח (הפסד) לתקופה

נתוני אג"ח ליום 31/12/24

* מח"מ – 1.1

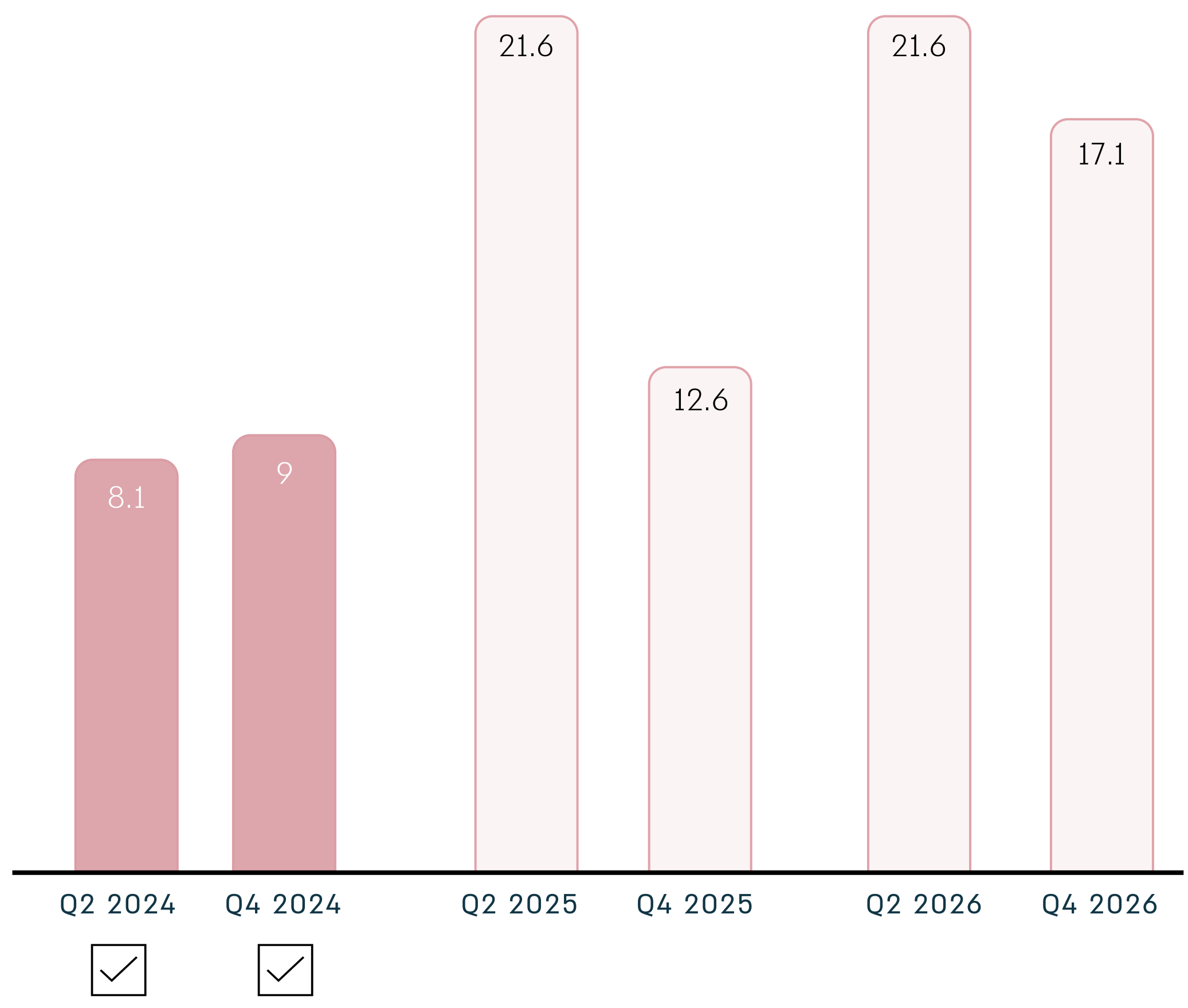
* היקף עגנ במחזור - 73 מיליוני ש"ח

* 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

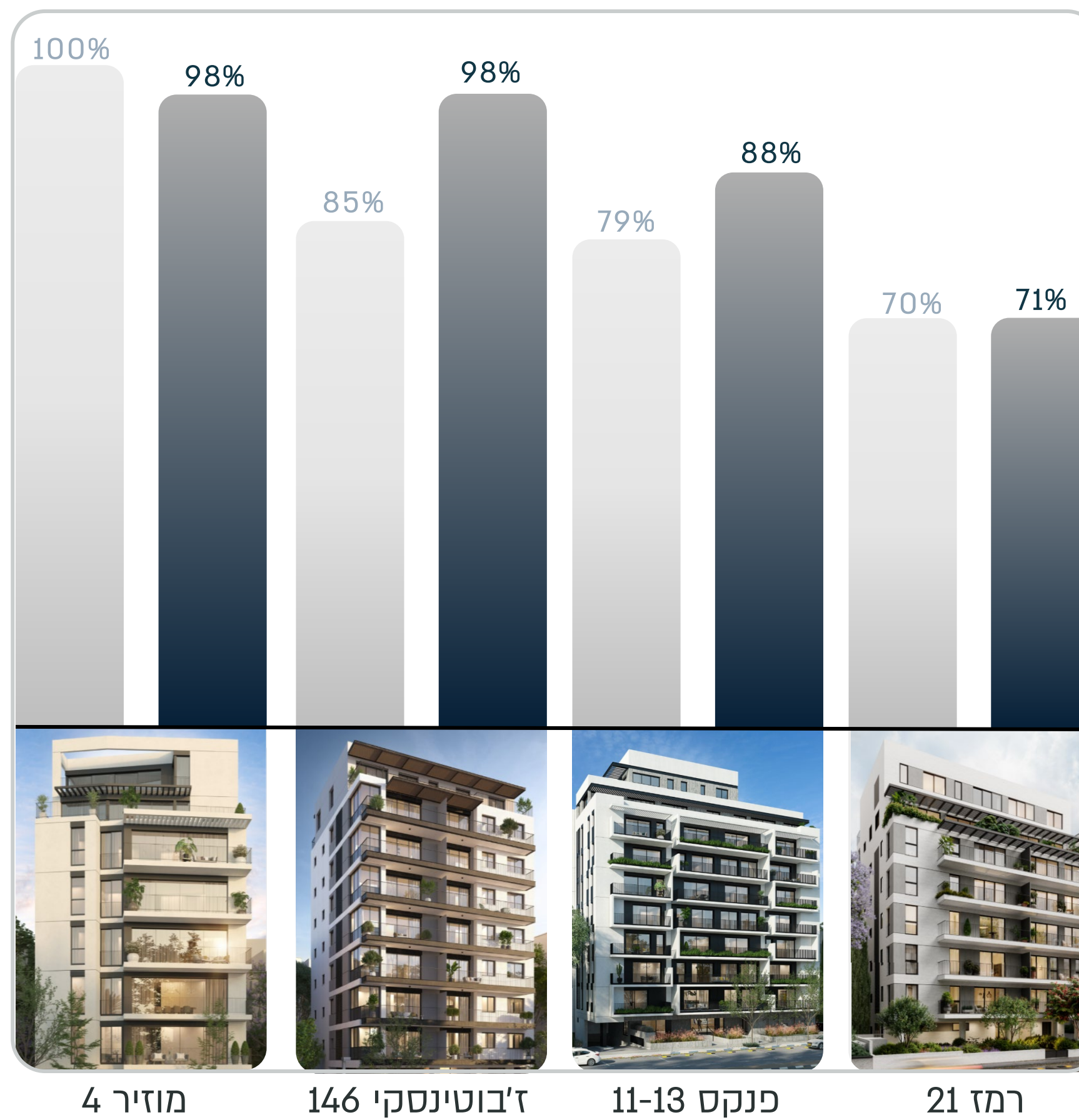


שיעור השיווק והביצוע בפרויקטים מאוג"חים (ביח"ד)

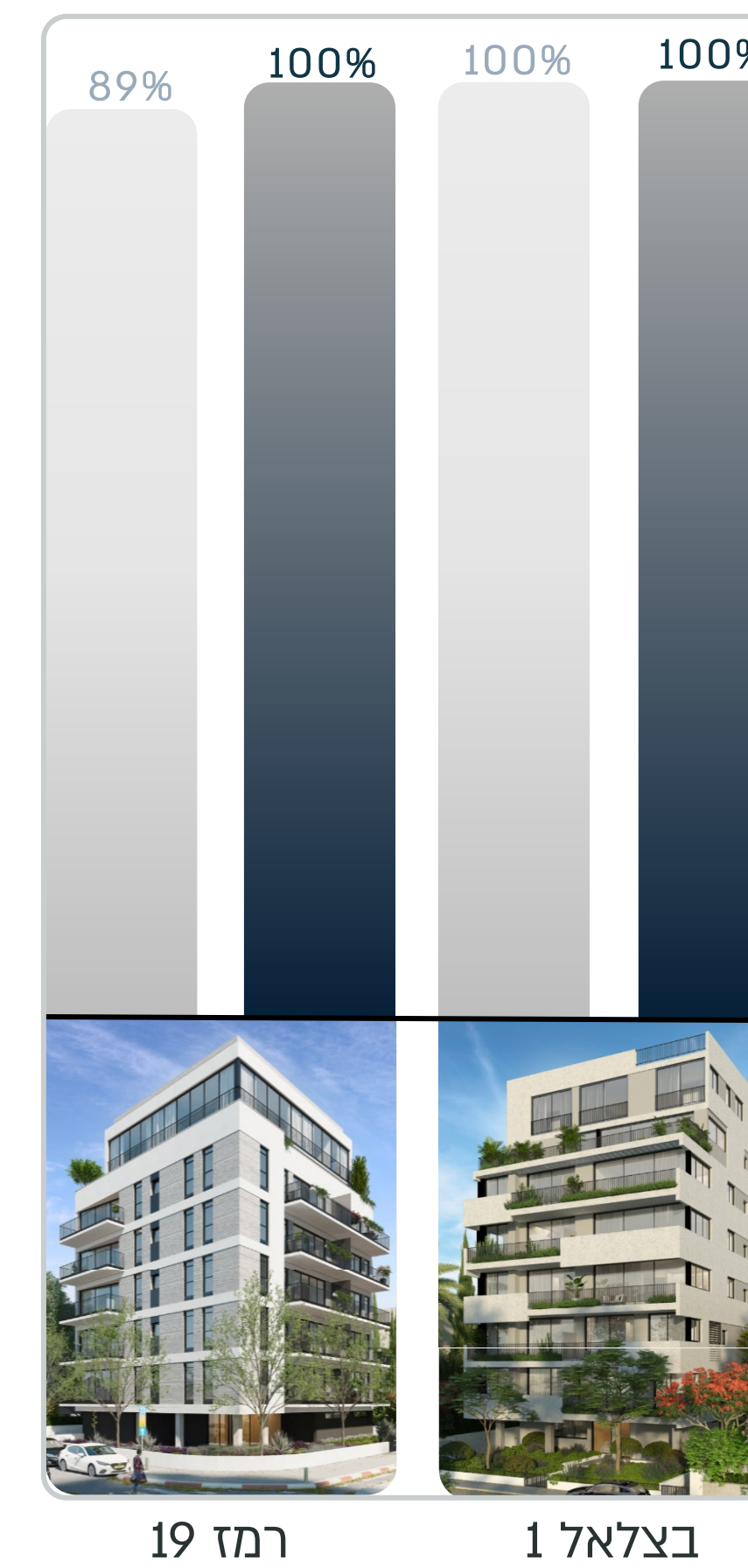
מועד מסירה צפוי - 2026 (14)



מועד מסירה צפוי - 2025 (14)



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) (15)	רווח גולמי (צפוי) (15)	שיעור רווח גולמי (צפוי) (15)	רווח גולמי שטרם הוכר 30/09/24	מועד סיום הקמה/סיום הקמה (צפוי) (15)	עודפים שנמשכו נכון ליום 30/09/24	יתרת עודפים צפויה (15) שטרם נמשכה (דוח מעקב) 30/09/24 *	יתרת עודפים צפויה בהתאם לגישת הנהלה (15) 30/09/24
רמז 19	21	9	8	100%	89%	57	16	29%	2	2024	11.1	5	5
בצלאל 1	17	9	9	98%	100%	57	14	25%	3	2024	2	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	2.5	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
118	109	15.6	60	21%	75%	553	119						

* הנתונים הפיננסיים נכונים ליום 30/09/2024.
 * עודפים בהתאם למחירי מכירה עדכניים בגין המלאי הלא מכור.



מתחם הורקנוס

נספחים * נספחים

17 פרויקטים בביצוע ושיווק

(במיליוני ₪)

שם הפרויקט	סוג הפרויקט	יח"ד בכרייקט	יח"ד לשיווק	יח"ד מכורות ליום 31.12.24	שיעור השלמה (כספי)	שיעור השיווק	שיעור החזקה	הכנסות צפויות (18) (חלק החברה)	רווח גולמי צפוי (18) (חלק החברה)	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה)	מועד סיום הקמה/סיום צפוי (18)	הון עצמי שהושקע עד ליום 31.12.24 (17)	עודפים שנמשכו נכון ליום 31.12.24	יתרת עודפים צפויה שטרם נמשכה (18,16)
רמז 19	תמ"א 38/2	21	9	8	100%	89%	100%	57	16	29%	2	2024	3	11	5
בצלאל 1	תמ"א 38/2	17	9	9	98%	100%	100%	57	14	25%	3	2024	5	11	4
מוזיר 4	תמ"א 38/2	24	11	11	98%	100%	100%	49	8	16%	1	2025	2	4	4
ז'בוטינסקי 146	תמ"א 38/2	26	13	11	98%	85%	100%	59	15	25%	7	2025	3	-	15
פנקס 11-13	תמ"א 38/2	50	24	20	79%	83%	100%	103	21	20%	10	2025	9	3	23
רמז 21	תמ"א 38/2	23	10	7	71%	70%	100%	62	18	28%	14	2025	2	1	17
עמוס 10-12	תמ"א 38/2	17	7	3	21%	43%	100%	51	7	13%	7	2026	5	-	11
צייטלין 15	תמ"א 38/2	28	12	4	25%	33%	100%	63	11	17%	9	2026	3	-	12
דוד המלך 29	תמ"א 38/2	15	7	3	16%	43%	100%	52	9	17%	8	2026	5	-	13

המשך <

(16) לאורך תקופת הביצוע של הפרויקטים, החברה מושכת דמי ניהול חודשיים בסך צפוי של 50-200 אש"ח, דמי ניהול בגין פיקוח הנדסי בסך צפוי של 0.5%-1.5% מעלויות הפרויקט ודמי ניהול בגין שיווק בסך צפוי של 0.75% מהכנסות הפרויקט.

סכומים צפויים אילו אינם כלולים ביתרת העודפים הצפויה לעיל.

(17) הון עצמי אשר הושקע על ידי החברה ללא הלוואות מזנין.

(18) 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.

17 פרויקטים בביצוע ושיווק

(במיליוני ₪)

שם הפרויקט	סוג הפרויקט	יח"ד בכריקט	יח"ד לשיווק	יח"ד מכורות ליום 31.12.24	שיעור השלמה (כספי)	שיעור השיווק	שיעור החזקה	הכנסות צפויות (21) (חלק החברה)	רווח גולמי צפוי (21) (חלק החברה)	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה)	מועד סיום הקמה צפוי (21)	הון עצמי שהושקע נכון ליום 31.12.24 (20)	עודפים שנמשכו נכון ליום 31.12.24	יתרת עודפים צפויה שטרם נמשכה (19,21)
רמז 25	תמ"א 38/2	26	12	3	-	25%	100%	69	13	19%	13	2028	3	-	14
זלטופולסקי 27	תמ"א 38/2	19	8	2	-	25%	100%	54	12	22%	12	2028	2	-	14
חברה חדשה 3	תמ"א 38/2	21	9	-	-	-	100%	76	16	21%	16	2028	3	-	19
אנטוקולסקי 19	תמ"א 38/2	13	13	1	-	8%	100%	47	8	17%	8	2028	2	-	10
הלסינקי 11	תמ"א 38/2	25	12	1	-	8%	100%	68	14	21%	14	2028	2	-	15
יהודה גור 7	תמ"א 38/2	22	11	-	-	-	100%	79	21	27%	21	2028	1	-	22
רמז 44	תמ"א 38/2	25	10	1	-	10%	100%	66	12	18%	12	2028	2	-	12
גליצנשטיין 4	תמ"א 38/2	21	8	2	-	25%	100%	70	16	23%	16	2028	2	-	16
סך בביצוע ושיווק		393	185	86				1,082	231	21%	173		54	30	226

(19) לאורך תקופת הביצוע של הפרויקטים, החברה מושכת דמי ניהול חודשיים בסך צפוי של 200-50 אש"ח, דמי ניהול בגין פיקוח הנדסי בסך צפוי של 0.5%-1.5% מעלויות הפרויקט ודמי ניהול בגין שיווק בסך צפוי של 0.75% מהכנסות הפרויקט.

סכומים צפויים אילו אינם כלולים ביתרת העודפים הצפויה המוצגת לעיל.

(20) הון עצמי אשר הושקע על ידי החברה ללא הלוואות מזנין.

(21) 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 (23) (חלק החברה)	רווח גולמי צפוי (23) (חלק החברה)	שיעור רווח גולמי	מועד הקמה צפוי (23)	מועד הקמה צפוי (23)	הון עצמי שהושקע נכון ליום 31.12.24	עודפים צפויים (22,23)	סטטוס תכנוני
אפשטיין 4	תמ"א 38/2	18	10	100%	70	15	22%	2025	2028	2	15	התקבל היתר בתנאים
ליסין 16/כייבל 21	תמ"א 38/2	22	9	100%	71	13	18%	2026	2028	2	13	התקבל היתר בתנאים
מאנה 4	תמ"א 38/2	23	11	100%	52	9	16%	2025	2028	1	8	התקבל היתר בתנאים
שרת 52	תמ"א 38/2	23	12	100%	69	12	17%	2026	2028	1	11	התקבל היתר בתנאים
פנקס 45-47	תמ"א 38/2	49	20	100%	117	19	16%	2026	2028	2	18	התקבל היתר בתנאים
מוזיר 2	תמ"א 38/2	22	11	100%	64	11	18%	2026	2028	1	10	התקבל היתר בתנאים
שלומציון המלכה 13	תמ"א 38/2	17	6	100%	47	10	21%	2027	2029	2	10	התקבל היתר בתנאים
ז'בוטינסקי 154	תמ"א 38/2	31	18	100%	83	14	16%	2026	2029	2	13	התקבל היתר בתנאים
ליסין 2	תמ"א 38/2	25	12	100%	94	22	24%	2026	2028	1	20	התקבל היתר בתנאים
בבלי 35	תמ"א 38/2	25	13	100%	71	12	17%	2026	2029	1	12	התקבל היתר בתנאים
ז'בוטינסקי 138-142 *	תמ"א 38/2	63	26	100%	196	34	17%	2026	2029	3	31	התקבל היתר בתנאים
רמז 22	תמ"א 38/2	32	16	100%	91	15	17%	2026	2029	1	13	התקבל היתר בתנאים
רמברנדט 34	תמ"א 38/2	19	7	100%	55	9	16%	2026	2029	1	9	התקבל היתר בתנאים
קוסובסקי 28	תמ"א 38/2	40	13	100%	120	19	16%	2027	2029	1	17	הוגשה בקשה להיתר

המשך <

* מדובר בשני פרויקטים, הלסינקי 26 פינת ז'בוטינסקי 142 וז'בוטינסקי 138-140, אשר החברה מתכננת לבצע ביחד

30 פרויקטים - בתכנון

(במיליוני ₪)

שם הפרויקט	סוג הפרויקט	סה"כ יח"ד	יח"ד לשיווק	שיעור החזקה	הכנסות צפויות (25) (חלק החברה)	רווח גולמי צפוי (25) (חלק החברה)	שיעור רווח גולמי	מועד הקמה צפוי (25)	מועד הקמה צפוי (25)	הון עצמי שהושקע נכון ליום 31.12.24	עודפים צפויים (24,25)	סטטוס תכנוני
* מתחם גליפולי הפלמ"ח	תמ"א 38/2	107	67	100%	302	59	20%	2026	2029	3	54	הוגשה בקשה להיתר
דובנוב 1 / קפלן 13	תמ"א 38/2	37	17	100%	97	17	18%	2027	2029	1	16	הוגשה בקשה להיתר
זכרון יעקב 12	תמ"א 38/2	23	11	100%	84	19	23%	2027	2029	1	17	בשלבי בקשה להיתר
פנקס 8	תמ"א 38/2	28	15	100%	90	18	20%	2027	2029	1	17	הוגשה בקשה להיתר
מיכה 17-21	תמ"א 38/2	37	9	100%	111	18	16%	2027	2030	3	17	הוגשה בקשה להיתר
מוצקין 3	תמ"א 38/2	25	13	100%	76	14	17%	2026	2029	2	13	הוגשה בקשה להיתר
הזוהר 31	תמ"א 38/2	26	14	100%	75	12	17%	2027	2029	1	11	בשלבי בקשה להיתר
רמז 42	תמ"א 38/2	20	8	100%	68	13	19%	2026	2028	1	12	הוגשה בקשה להיתר
גליקסברג 3	תמ"א 38/2	31	20	100%	92	16	18%	2027	2029	1	14	הוגשה בקשה להיתר
הזוהר 28-30	תמ"א 38/2	50	25	100%	171	28	17%	2027	2030	1	25	הוגשה בקשה להיתר
מתחם הורקנוס	תמ"א 38/2	142	42	100%	308	49	16%	2027	2030	3	44	הוגשה בקשה להיתר
מתחם אלמגור	פינוי בינוי	260	156	100%	517	78	15%	2027	2031	6	74	תבע מאושרת, תכנית עיצוב
מעפילי אגוז 60-64	פינוי בינוי	150	94	100%	245	57	23%	2026	2030	5	54	בשלבי בקשה להיתר
לה גארדיה 35-45 שלב א	פינוי בינוי	211	151	100%	488	103	21%	2027	2031	2	91	תבע לפני מתן תוקף, אושרה תוכנית עיצוב
לה גארדיה 35-45 שלב ב	פינוי בינוי	210	150	100%	488	103	21%	2029	2032	2	91	תבע לפני מתן תוקף, אושרה תוכנית עיצוב
סה"כ בתכנון		1,766	976		4,412	818	19%			54	750	

* מדובר בשני פרויקטים, לוחמי גליפולי 60-62 והפלמ"ח 24-26, אשר החברה מתכננת לבצע ביחד

10 פרויקטים בפיתוח עסקי

(במיליוני ₪)

שם הפרויקט	סוג הפרויקט	סה"כ יח"ד (27)	יח"ד לשיווק (27)	שיעור החזקה	הכנסות צפויות (27)	רווח פרויקטלי צפוי (26,27) חלק החברה	מועד הקמה צפוי (27)	הון עצמי שהושקע נכון ליום 31.12.24	סטטוס חתימות
לה גארדיה 52-54	פינוי בינוי	170	120	100%	380	85	2028	0.3	מעל 50%
אלכסנדר ינאי 19-21	תמ"א 38/2	48	18	100%	108	17	2028	0.5	מעל 50%
אבן גבירול 150-156 (*)	תמ"א 38/2	79	30	100%	202	29	2028	0.4	-
מתחם ההגנה - הטייסים	פינוי בינוי	345	217	100%	568	71	2029	3.4	77%
מעונות ריינס	פינוי בינוי	156	78	100%	362	53	2029	1.4	מעל 50%
ארלזרוב 100-104 (*)	תמ"א 38/2	84	45	100%	218	33	2029	-	-
טור מלכא 6-18	פינוי בינוי	170	102	50%	328	23	2029	-	67%
המחרוזת (בת ים) (*)	פינוי בינוי	475	331	100%	1,164	190	2028	0.3	-
מתחם העין (גבעתיים) (*)	פינוי בינוי	660	412	50%	796	115	2029	1	-
נווה אליעזר (שלבים א'-ג')	פינוי בינוי	1,099	700	100%	1,049	152	2029-2033	4	67%
סה"כ בפיתוח עסקי מתקדם		3,286	2,053		5,175	768		11.3	

(26) לאורך תקופת הביצוע של הפרויקטים, החברה מושכת דמי ניהול חודשיים בסך צפוי של 200-50 אש"ח, דמי ניהול בגין פיקוח הנדסי בסך צפוי של 0.5%-1.5% מעלויות הפרויקט ודמי ניהול בגין שיווק בסך צפוי של 0.75% מהכנסות הפרויקט. סכומים צפויים אילו הינם חלק מעלויות הפרויקטים אשר נלקחו בחשבון ברווח הפרויקטלי הצפוי המוצג לעיל.
 (27) המידע והנתונים המפורטים בטבלה ביחס לפרויקטים של החברה, בין היתר בדבר יחידות הדיור המתוכננות, לוחות הזמנים, תחזית ההכנסות ותחזית הרווח הפרויקטלי מהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך.
 (*) החברה נבחרה כחברה יזמית לביצוע הפרויקט ע"י בעלי הזכויות במקרקעין, וטרם החל הליך החתמת בעלי הזכויות.

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 העין גבעתיים