אנשי העיר

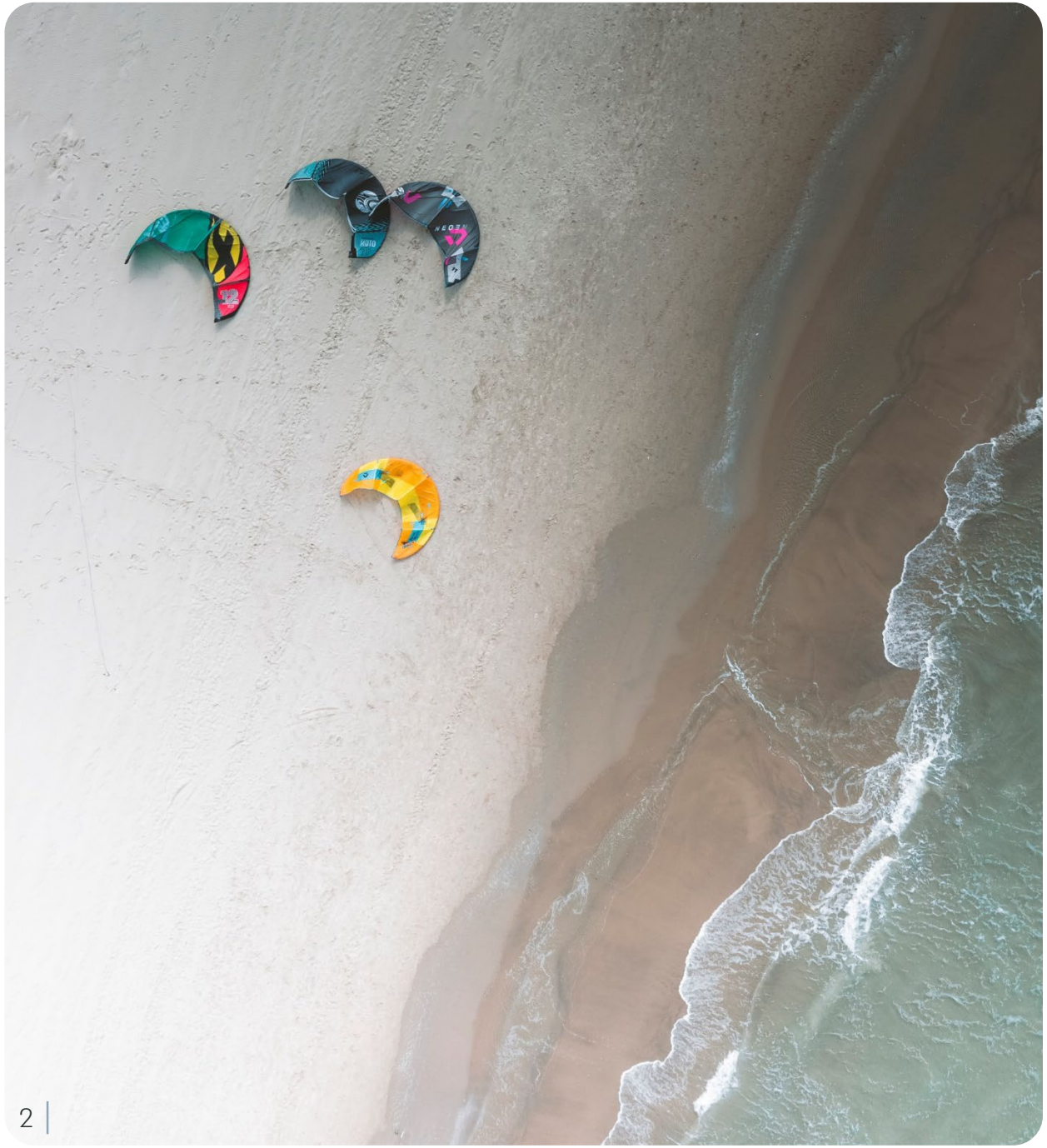
מקבוצת רוטשטיין

# מצגת שוק ההון

ספטמבר 2025



מתחם לה גוארדיה 35-45, תל אביב



## חזון החברה

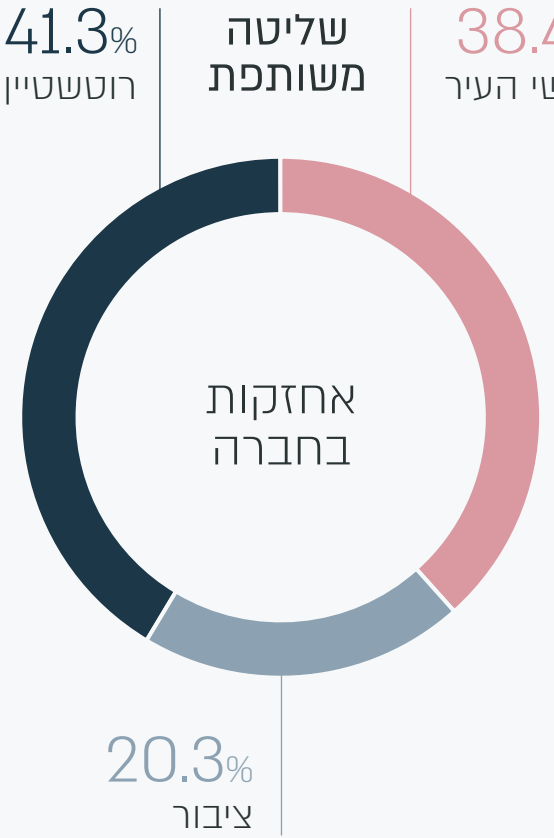
# לחדש, לעצב ולהגשים תרבות של חוויית חיים

אהבה * שותפות * יושרה * תעוזה * קיימות



אנשי העיר
מקבוצת רוטשטיין

# אנשי העיר | כרטיס ביקור




**53**
פרויקטים
מתוכם 15 פרויקטים בביצוע ושיווק

**5,307**
יח"ד
מתוכן 3,136 יח"ד לשיווק[1]

## פרויקטים בביצוע שיווק ותכנון - צפי תחילת ביצוע עד לשנת 2028 [1]

**כ-5.4**
מיליארד ₪
הכנסות צפויות[1]

**כ-942**
מיליון ₪
רווח גולמי צפוי שטרם הוכר[1]

**כ-936**
מיליון ₪
עודפים צפויים [1]

(1) יצוין כי המידע בדבר יחידות הדיור המתוכננות, תחזית ההכנסות, תחזית הרווח הגולמי, תחזית העודפים בפרויקטים וצפי תחילת הביצוע מהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראה בשקף 32 להלן.

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

אנשי העיר
מקבוצת רוטשטיין

# הנהלת החברה

## מובילה את החברה מתחילת דרכה



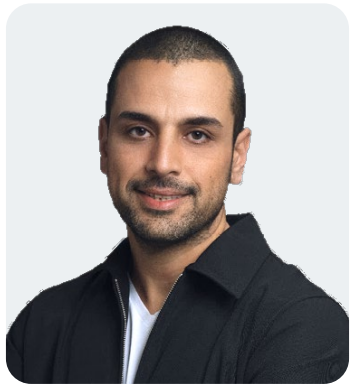
**רון חן**
מייסד החברה, בעלים
ומנכ"ל



**מור ורשבסקי יניב**
סמנכ"לית כספים



**ירדן אהרוני**
סמנכ"לית, יועצת
משפטית ומזכירת החברה



**אייל הררי**
סמנכ"ל תכנון

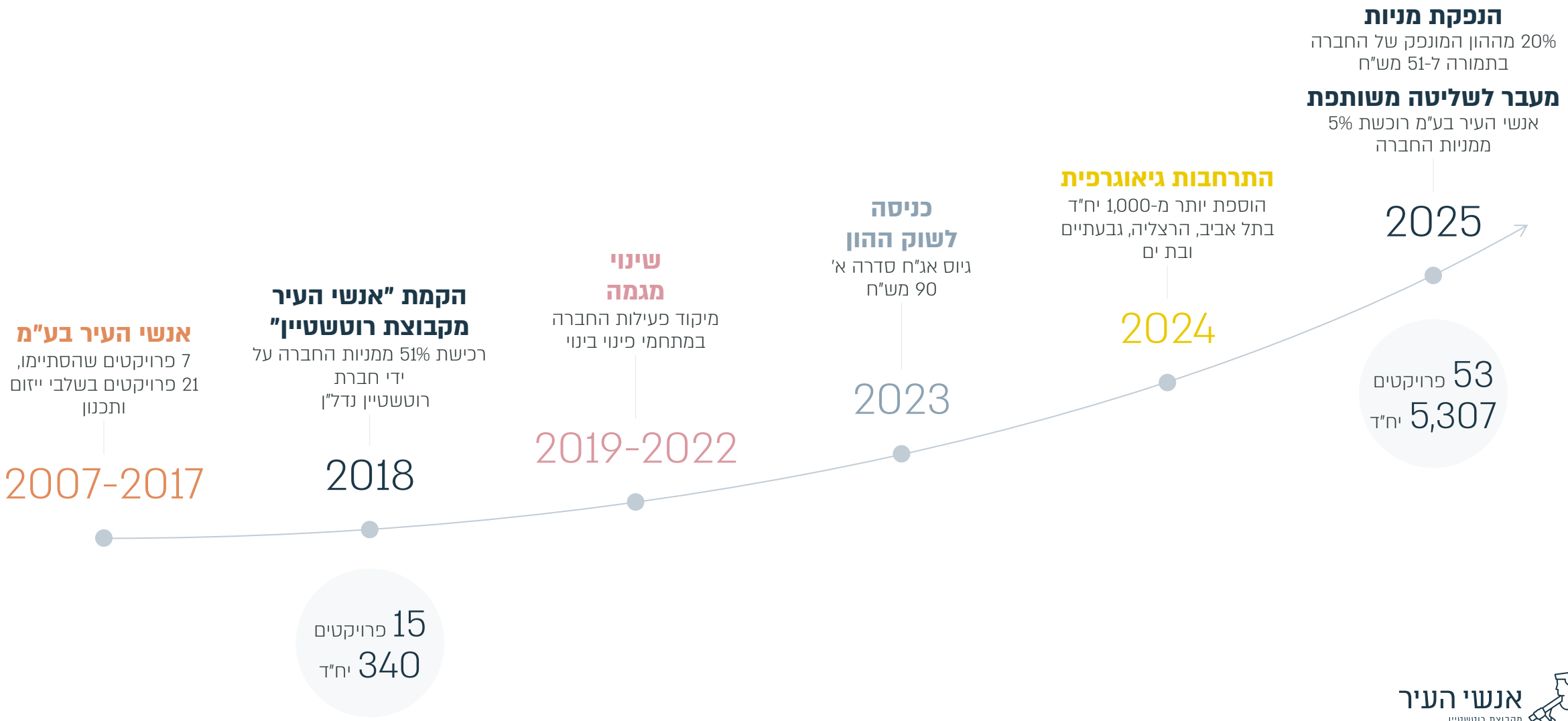


**רותם וינטר**
סמנכ"ל פיתוח עסקי



**ערן זק**
סמנכ"ל הנדסה

# התפתחות אנשי העיר






אנשי העיר
מקבוצת רוטשטיין

# השנים הבאות באנשי העיר

*

# מתחמי התחדשות עירונית בלב איזורי הביקוש


מתחם העין, גבעתיים


מתחם המחרוזת, בת ים


מתחם נווה אליעזר, תל אביב


מתחם טור מלכא 8-16, תל אביב


מתחם מעפילי אגוז 60-64, תל אביב


מתחם לה גוארדיה 35-45, תל אביב


מתחם אלמגור, תל אביב


מתחם ההגנה – הטייסים, תל אביב


מעונות ריינס, תל אביב

אנשי העיר
מקבוצת רוטשטיין

# אזורי פעילות החברה

## הריסה ובנייה[3]

### תל-אביב
**43** פרויקטים[2] | **1,423** יח"ד | **589** יח"ד לשיווק

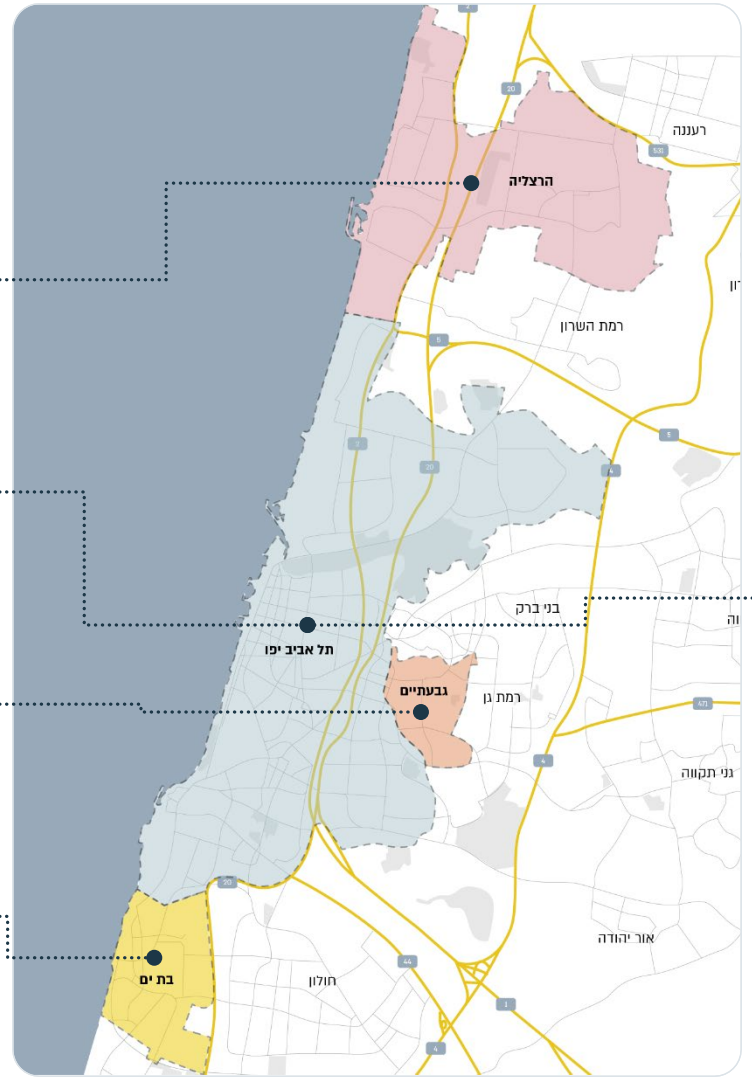
## פינוי בינוי [3]

### הרצליה
מו"מ מתקדם לקידום פינוי בינוי בהיקף רחב במרכז העיר

### תל-אביב
**8** פרויקטים | **2,749** יח"ד | **1,746** יח"ד לשיווק

### גבעתיים
פרויקט **1** | **660** יח"ד | **412** יח"ד לשיווק

### בת ים
פרויקט **1** | **475** יח"ד | **331** יח"ד לשיווק




(2) לא כולל 8 פרויקטים שהסתיימו (153 יח"ד, 58 יח"ד ששווקו)
(3) יצוין כי המידע בדבר יחידות הדיור המתוכננות בפרויקטים מהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראה בשקף 32 להלן.


מתחם העין | גבעתיים

# אסטרטגיית החברה

מיקוד פעילות
במתחמי פינוי בינוי
ובערים נוספות

ביסוס החברה בשוק
ההון תוך שיתופי
פעולה עסקיים

שמירה על איכות
המוצר והרחבת
השירותים המוצעים

חיזוק ערכי המותג
וקשרי קהילה



אנשי העיר
מקבוצת רוטשטיין

# מימוש האסטרטגיה והתפתחות עסקית
## במהלך השנתיים האחרונות

### כניסה לשוק ההון
- הנפקת אג"ח סדרה א
- הנפקת מניות לציבור

### התרחבות גאוגרפית
- הרצליה
- בת ים
- גבעתיים

### הקמת חברת ביצוע עצמי

### קידום תבע"ות
- מתן תוקף תב"ע - מתחם אחד, 260 יח"ד
- תוכנית עיצוב - 2 מתחמים, 410 יח"ד
- פורום מה"ע - 2 מתחמים, 590 יח"ד

### קידום היתרים בהריסה ובנייה
- היתר בתנאים - 8 פרויקטים, 229 יח"ד
- היתרים/אגרות והיטלים - 12 פרויקטים, 267 יח"ד

### זכיות
- פינוי בינוי - 3 מתחמים, 1,395 יח"ד
- הריסה ובניה - 2 פרויקטים, 163 יח"ד

### הגעה לרוב חוקי
- פינוי בינוי - 5 מתחמים, 1,735 יח"ד
- הריסה ובניה - 6 פרויקטים, 319 יח"ד

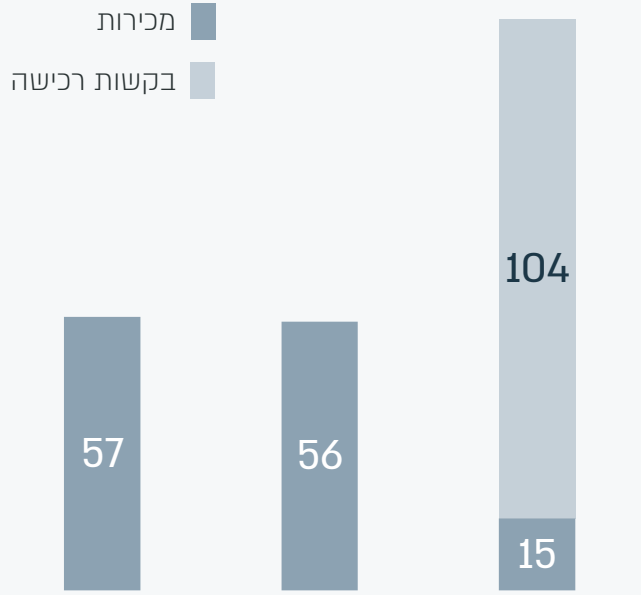


אנשי העיר
מקבוצת רוטשטיין

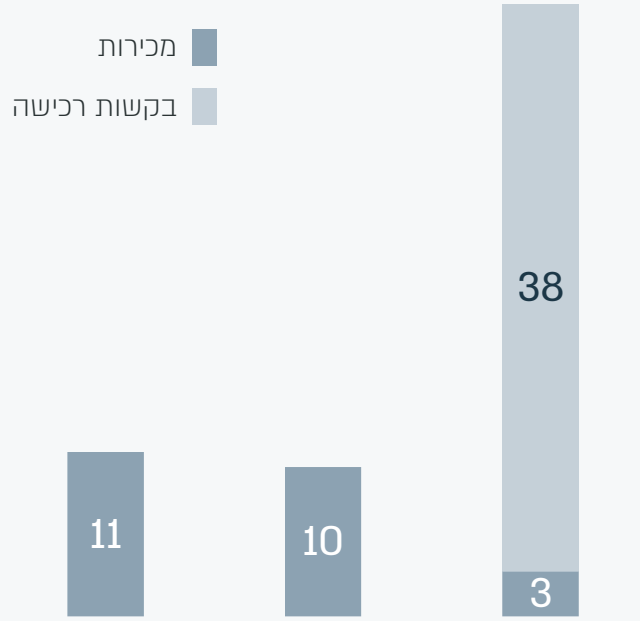
# היקף מכירות

## היקף מכירות ובקשות רכישה בתקופה[4]

(כולל מע"מ במיליוני ₪)




## יח"ד שנמכרו ובקשות רכישה בתקופה[4]




## מכירות בתקופה 1-6/2025

**רובע 3-4**

10 יח"ד | 71 אש"ח ממוצע למ"ר (*)

## מכירות 1 ליולי 2025 עד יום המצגת

**רובע 3-4**

3 יח"ד | 74 אש"ח ממוצע למ"ר (*)

## בקשות רכישה[4]

**רובע 3-4**

2 יח"ד | 89 אש"ח ממוצע למ"ר (*)

**רובע 9**

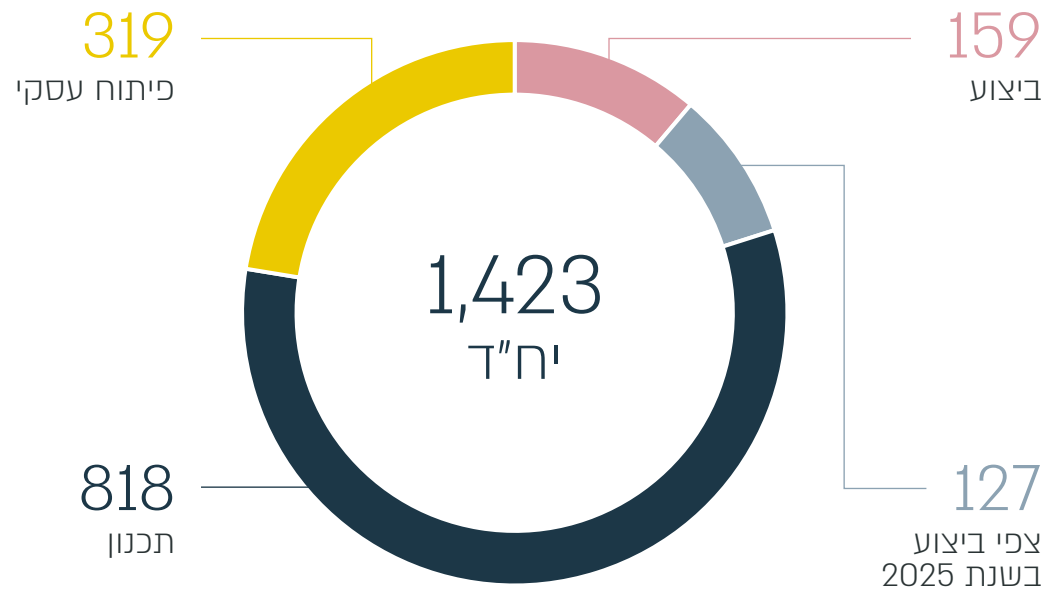
36 יח"ד | 51 אש"ח ממוצע למ"ר (*)

(*) במונחי פלדלת כולל מע"מ

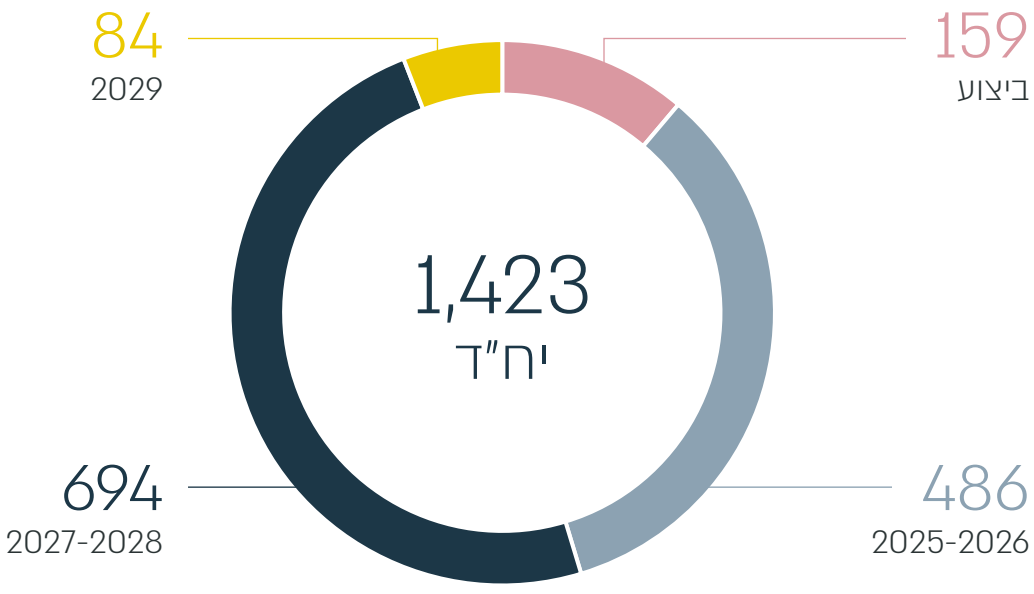
(4) למען הסר ספק, יובהר, כי מידע בדבר בקשות הרכישה מהווה מיד צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך- תשכ"ח - 1968. אין וודאות כי בקשות הרשמה כאמור יתגבשו לכדי הסכם רכישה מחייב, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה ובכלל זה החלטות מצד הנרשמים וכן גורמי סיכון הקיימים בפעילות החברה.

# אנשי העיר עם הפנים קדימה
## הריסה ובניה

### סטטוס תכנוני (ביח"ד) (5)




### צפי התחלות בניה (ביח"ד) (5)

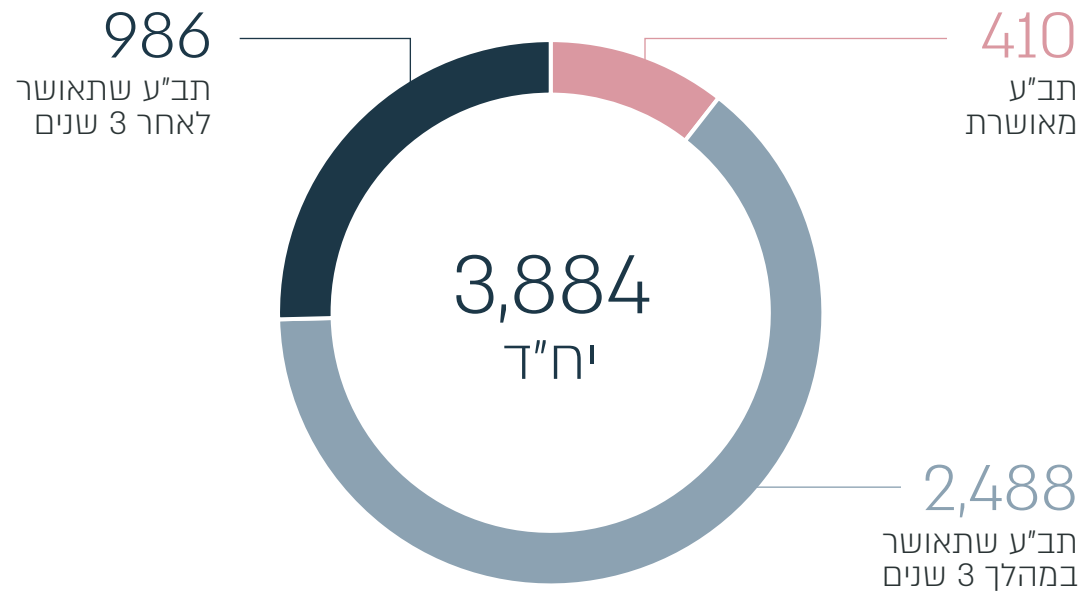



(5) יצוין כי המידע בדבר יחידות הדיור המתוכננות, הסטטוס התכנוני ולוחות הזמנים בפרויקטים מהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראה בשקף 32 להלן.

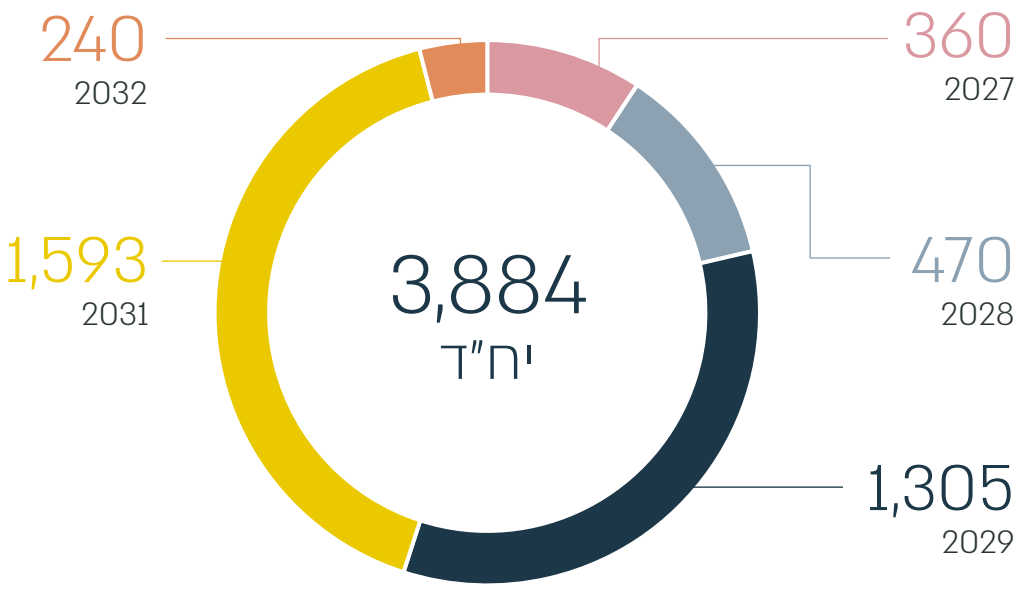
# אנשי העיר עם הפנים קדימה

## פינוי בינוי

### סטטוס תכנוני (ביח"ד) (6)




### צפי התחלות בניה (ביח"ד) (6)




(6) 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 32 להלן.

# צבר פרויקטים ורווח גולמי צפוי (במיליוני ₪)

## מפרויקטים בביצוע, שיווק ותכנון[7]



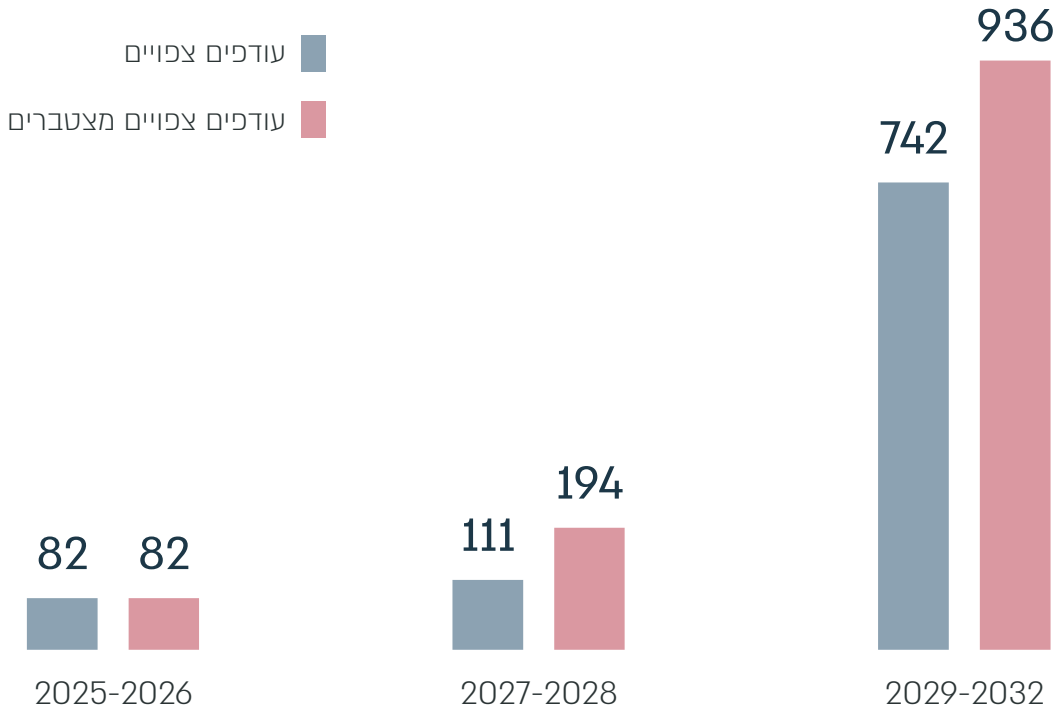

(*) כ - 45% מסך יח"ד נמכרו נכון למועד המצגת.

(7) 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 32 להלן.


מתחם אלמגור | תל אביב

# עודפים צפויים (במיליוני ₪)
## מפרויקטים בביצוע, שיווק ותכנון[8]

הנתונים כוללים הון עצמי שהושקע עד ליום 30.06.25 ואינם כוללים עודפים צפויים מפרויקטים בפיתוח עסקי




(8) יצוין כי המידע והנתונים בדבר תחזית העודפים בפרויקטים מהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, לפרטים נוספים ראה בשקף 32 להלן.

אנשי העיר
מקבוצת רוטשטיין



מתחם הורקנוס, תל אביב

# נתוני פרויקטים

אנשי העיר
מקבוצת רוטשטיין

# ריכוז נתוני הפרויקטים [9] (במיליוני ₪)

| | הכנסות צפויות (חלק החברה) | רווח גולמי צפוי שטרם הוכר (חלק החברה) | הון עצמי שהושקע ליום 30.6.25 | עודפים צפויים (לרבות הון עצמי שהושקע עד ליום 30.6.25) | מועד צפוי לשחרור עודפים |
|---|---|---|---|---|---|
| 15 פרויקטים בביצוע ושיווק | 988 | 147 | 63 | 209 | 2025-2029 |
| 29 פרויקטים בתכנון | 4,419 | 795 | 63 | 727 | 2029-2031 |
| סה"כ | 5,407 | 942 | 126 | 936 | |

| | הכנסות צפויות (חלק החברה) | רווח פרויקטלי צפוי (חלק החברה) | הון עצמי שהושקע ליום 30.6.25 | עודפים צפויים (לרבות הון עצמי שהושקע עד ליום 30.6.25) |
|---|---|---|---|---|
| 9 פרויקטים בפיתוח עסקי | 6,941 | 833 | 12 | 845 |

(9) יצוין כי המידע בדבר תחזית ההכנסות, תחזית הרווח הגולמי והפרויקטלי, תחזית העודפים בפרויקטים וצפי שחרור עודפים מהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראה בשקף 32 להלן.

# 15 פרויקטים בביצוע ושיווק (במיליוני ₪)

| שם הפרויקט | סוג הפרויקט | סה"כ יח"ד | יח"ד לשיווק | יח"ד מכורות למועד המצגת | שיעור השלמה (כספי) | שיעור השיווק | שיעור החזקה | הכנסות צפויות[11] (חלק החברה) | רווח גולמי צפוי[11] (חלק החברה) | שיעור רווח גולמי | רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה) | מועד סיום הקמה/סיום הקמה צפוי[11] | הון עצמי שהושקע עד ליום 30.06.25[10] | עודפים שנמשכו נכון ליום 30.06.25 | יתרת עודפים צפויה שטרם נמשכה[11] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| פנקס 13-11 | תמ"א 38/2 | 49 | 23 | 22 | 97% | 96% | 100% | 103 | 18 | 18% | 5 | 2025 | 9 | 3 | 20 |
| ז'בוטינסקי 146 | תמ"א 38/2 | 26 | 13 | 11 | 100% | 85% | 100% | 59 | 14 | 24% | 3 | 2025 | 3 | - | 14 |
| רמז 21 | תמ"א 38/2 | 23 | 10 | 8 | 94% | 80% | 100% | 60 | 14 | 23% | 8 | 2025 | 2 | - | 13 |
| עמוס 12-10 | תמ"א 38/2 | 17 | 7 | 3 | 46% | 43% | 100% | 51 | 7 | 13% | 6 | 2026 | 5 | - | 12 |
| צייטלין 15 | תמ"א 38/2 | 28 | 12 | 6 | 50% | 50% | 100% | 63 | 9 | 15% | 7 | 2026 | 3 | - | 11 |
| דוד המלך 29 | תמ"א 38/2 | 15 | 7 | 3 | 58% | 43% | 100% | 52 | 9 | 17% | 6 | 2026 | 5 | 2 | 11 |
| רמז 25 | תמ"א 38/2 | 26 | 12 | 4 | 0% | 33% | 100% | 70 | 12 | 17% | 12 | 2028 | 6 | - | 16 |
| זלטופולסקי 27 | תמ"א 38/2 | 19 | 8 | 5 | 0% | 63% | 100% | 54 | 11 | 20% | 11 | 2028 | 5 | - | 13 |
| חברה חדשה 3 | תמ"א 38/2 | 21 | 9 | 0 | 0% | 0% | 100% | 78 | 16 | 21% | 16 | 2028 | 9 | - | 23 |
| אנטוקולסקי 19 | תמ"א 38/2 | 13 | 5 | 1 | 0% | 20% | 100% | 46 | 8 | 16% | 8 | 2028 | 3 | - | 9 |
| הלסינקי 11 | תמ"א 38/2 | 25 | 12 | 4 | 0% | 33% | 100% | 69 | 11 | 16% | 11 | 2028 | 3 | - | 12 |
| יהודה גור 7 | תמ"א 38/2 | 22 | 11 | 0 | 0% | 0% | 100% | 78 | 18 | 23% | 18 | 2028 | 2 | - | 18 |
| רמז 44 | תמ"א 38/2 | 25 | 10 | 1 | 0% | 10% | 100% | 66 | 11 | 16% | 11 | 2029 | 3 | - | 11 |
| גליצנשטיין 4 | תמ"א 38/2 | 21 | 8 | 2 | 0% | 25% | 100% | 67 | 12 | 17% | 12 | 2028 | 2 | - | 12 |
| אפשטיין 4 | תמ"א 38/2 | 18 | 10 | 1 | 0% | 10% | 100% | 72 | 13 | 18% | 13 | 2029 | 3 | - | 13 |
| **סה"כ בביצוע ושיווק** | | **348** | **157** | **71** | | **45%** | | **988** | **183** | **18%** | **147** | | **63** | **5** | **208** |

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

**(11)** 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[12] (חלק החברה) | רווח גולמי צפוי[12] (חלק החברה) | שיעור רווח גולמי | מועד הקמה צפוי[12] | מועד סיום הקמה צפוי[12] | הון עצמי שהושקע נכון ליום 30.06.25 | עודפים צפויים[12] | שיעור חתימות | סטטוס תיכנוני |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| מאנה 4 | תמ"א 38/2 | 23 | 11 | 100% | 55 | 9 | 16% | 2026 | 2028 | 2 | 9 | 100% | אגרות והיטלים |
| שרת 52 | תמ"א 38/2 | 23 | 12 | 100% | 69 | 11 | 16% | 2026 | 2029 | 2 | 11 | 100% | אגרות והיטלים |
| ז'בוטינסקי 154 | תמ"א 38/2 | 31 | 18 | 100% | 82 | 14 | 17% | 2026 | 2029 | 2 | 13 | 100% | אגרות והיטלים |
| בבלי 35 | תמ"א 38/2 | 25 | 13 | 100% | 70 | 12 | 16% | 2026 | 2029 | 2 | 11 | 83% | היתר בתנאים |
| מוצקין 3 | תמ"א 38/2 | 25 | 13 | 100% | 72 | 12 | 16% | 2026 | 2029 | 2 | 11 | 75% | היתר בתנאים |
| פנקס 45-47 | תמ"א 38/2 | 49 | 20 | 100% | 114 | 19 | 17% | 2026 | 2029 | 3 | 18 | 100% | היתר בתנאים |
| ליסין 2 | תמ"א 38/2 | 25 | 12 | 100% | 91 | 19 | 21% | 2026 | 2029 | 1 | 18 | 100% | היתר בתנאים |
| ז'בוטינסקי 138-140 והלסינקי 26 | תמ"א 38/2 | 63 | 26 | 100% | 197 | 34 | 17% | 2026 | 2029 | 4 | 32 | 100% | היתר בתנאים |
| שלומציון המלכה 13 | תמ"א 38/2 | 17 | 6 | 100% | 47 | 10 | 21% | 2027 | 2029 | 2 | 10 | 100% | היתר בתנאים |
| ליסין 16 | תמ"א 38/2 | 22 | 9 | 100% | 70 | 12 | 17% | 2027 | 2029 | 2 | 12 | 100% | היתר בתנאים |
| רמז 22 | תמ"א 38/2 | 32 | 16 | 100% | 89 | 14 | 16% | 2026 | 2029 | 1 | 13 | 100% | היתר בתנאים |
| רמז 42 | תמ"א 38/2 | 20 | 8 | 100% | 67 | 12 | 17% | 2027 | 2029 | 1 | 11 | 83% | הוגשה בקשה להיתר (בדיקה מרחבית) |
| מתחם גליפולי הפלמ"ח | תמ"א 38/2 | 107 | 67 | 100% | 282 | 58 | 20% | 2027 | 2029 | 3 | 53 | 90% | הוגשה בקשה להיתר (בדיקה מרחבית) |
| מוזיר 2 | תמ"א 38/2 | 22 | 11 | 100% | 63 | 11 | 17% | 2027 | 2030 | 1 | 10 | 100% | היתר בתנאים |

המשך ◂

(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 ₪)

## המשך

| 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] | הון עצמי שהושקע נכון ליום 30.06.25 | עודפים צפויים[13] | שיעור חתימות | סטטוס תיכנוני |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| רמברנדט 34 | תמ"א 38/2 | 19 | 7 | 100% | 53 | 9 | 16% | 2027 | 2030 | 2 | 9 | 100% | היתר בתנאים |
| דובנוב 1 / קפלן 13 | תמ"א 38/2 | 38 | 17 | 100% | 96 | 16 | 17% | 2027 | 2030 | 1 | 15 | 76% | הוגשה בקשה להיתר |
| קוסובסקי 28 | תמ"א 38/2 | 34 | 13 | 100% | 119 | 19 | 16% | 2027 | 2030 | 1 | 17 | 100% | הוגשה בקשה להיתר (בדיקה מרחבית) |
| מיכה 17-21 | תמ"א 38/2 | 37 | 9 | 100% | 111 | 18 | 16% | 2028 | 2030 | 2 | 16 | 89% | היתר בתנאים |
| גליקסברג 3 | תמ"א 38/2 | 31 | 20 | 100% | 97 | 16 | 16% | 2028 | 2030 | 1 | 14 | 91% | היתר בתנאים |
| הזוהר 28-30 | תמ"א 38/2 | 50 | 25 | 100% | 172 | 29 | 17% | 2028 | 2030 | 1 | 25 | 89% | הוגשה בקשה להיתר (בדיקה מרחבית) |
| הזוהר 31 | תמ"א 38/2 | 26 | 14 | 100% | 72 | 13 | 19% | 2028 | 2030 | 1 | 12 | 83% | הוגשה בקשה להיתר (בדיקה מרחבית) |
| זכרון יעקב 12 | תמ"א 38/2 | 23 | 11 | 100% | 85 | 18 | 22% | 2028 | 2031 | 1 | 17 | 92% | הוגשה בקשה להיתר (בדיקה מרחבית) |
| פנקס 8 | תמ"א 38/2 | 28 | 15 | 100% | 87 | 15 | 18% | 2028 | 2031 | 1 | 14 | 100% | הוגשה בקשה להיתר |
| מתחם הורקנוס | תמ"א 38/2 | 142 | 42 | 100% | 315 | 51 | 16% | 2028 | 2031 | 4 | 46 | 72% | הוגשה בקשה להיתר (בדיקה מרחבית) |
| מעפילי אגוז 60-64 | פינוי בינוי | 150 | 94 | 100% | 261 | 51 | 20% | 2027 | 2030 | 6 | 50 | 98% | הוגשה בקשה להיתר (בדיקה מרחבית) |
| אלמגור 8-16 | פינוי בינוי | 260 | 156 | 100% | 525 | 83 | 16% | 2028 | 2031 | 8 | 77 | 91% | תבע מאושרת, אושרה תוכנית עיצוב |
| לה גארדיה 35-45 שלב א | פינוי בינוי | 210 | 150 | 100% | 529 | 105 | 20% | 2027 | 2031 | 3 | 92 | 71% | לקראת מתן תוקף לתבע ואישור תכנית עיצוב |
| לה גארדיה 35-45 שלב ב | פינוי בינוי | 210 | 150 | 100% | 529 | 105 | 20% | 2028 | 2031 | 3 | 92 | 71% | לקראת מתן תוקף לתבע ואישור תכנית עיצוב |
| סה"כ בתכנון | | 1,742 | 965 | | 4,419 | 795 | 18% | | | 63 | 728 | | |

(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.

# 9 פרויקטים בפיתוח עסקי (במיליוני ₪)

| שם הפרויקט | סוג הפרויקט | סה"כ יח"ד[14] | יח"ד לשיווק[14] | שיעור החזקה | הכנסות צפויות[14] | רווח פרויקטלי צפוי[14] (חלק החברה) | מועד הקמה צפוי[14] | הון עצמי שהושקע נכון ליום 30.06.25 | סטטוס חתימות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| מעפילי אגוז הטייסים | פינוי בינוי | 324 | 196 | 100% | 668 | 94 | 2031 | 3 | 77% |
| מעונות ריינס | פינוי בינוי | 156 | 78 | 100% | 368 | 52 | 2032 | 2 | 73% |
| לה גארדיה 52-54 | פינוי בינוי | 170 | 120 | 50% | 324 | 54 | 2029 | 0 | 69% |
| מתחם "העין" (גבעתיים) | פינוי בינוי | 660 | 412 | 50% | 1,826 | 125 | 2029 | 1 | (*) |
| טור מלכא 6-18 | פינוי בינוי | 170 | 102 | 50% | 326 | 21 | 2031 | 1 | 69% |
| אבן גבירול 150-156 | תמ"א 38/2 | 79 | 30 | 100% | 207 | 29 | 2028 | 0 | 46% |
| ארלוזרוב 100-104 | תמ"א 38/2 | 84 | 45 | 100% | 210 | 28 | 2029 | 0 | (*) |
| נווה אליעזר שלב א' | פינוי בינוי | 367 | 234 | 100% | 616 | 80 | 2031 | 5 | 76% |
| נווה אליעזר שלב ב' | פינוי בינוי | 366 | 233 | 100% | 616 | 80 | 2031 | 0 | 76% |
| נווה אליעזר שלב ג' | פינוי בינוי | 366 | 233 | 100% | 616 | 80 | 2031 | 0 | 76% |
| המחרוזת 24-48 (בת-ים) | פינוי בינוי | 475 | 331 | 100% | 1,164 | 190 | 2029 | 0 | (*) |
| **סה"כ בפיתוח עסקי מתקדם** | | **3,217** | **2,014** | | **6,941** | **833** | | **12** | |

(*) החברה נבחרה כחברה יזמית לביצוע הפרויקט ע"י בעלי הזכויות במקרקעין, וטרם החל הליך החתמת בעלי הזכויות.

(14) 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.


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


מתחם הורקנוס | תל אביב
**142 יח"ד**


מתחם אלמגור | תל אביב
**260 יח"ד**


מתחם לה גוארדיה 35-45 | תל אביב
**420 יח"ד**


מתחם המחרוזת | בת ים
**475 יח"ד**


מתחם העין | גבעתיים
**660 יח"ד**


מתחם נווה אליעזר | תל אביב
**1,099 יח"ד**

# מתחמים נבחרים

אנשי העיר
מקבוצת רוטשטיין



# מתחם הורקנוס

## תל אביב

**142**
סה"כ יח"ד

**42**
יח"ד לשיווק

תמ"א 38/2

**סטטוס**
תכנון -
הוגשה בקשה להיתר
(בדיקה מרחבית)

מועד תחילת בניה צפוי[15]
2028

מועד סיום צפוי [15]
2031

שיעור חתימות
72%

חלק החברה
100%

הכנסות צפויות[15]
315 מיליון ₪

שיעור שיווק
צפי לתחילת שיווק - 2027

רווח גולמי צפוי[15]
51 מיליון ₪

רווח גולמי שטרם הוכר[15]
51 מיליון ₪

עודפים צפויים[15]
46 מיליון ₪

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

אנשי העיר
מקבוצת רוטשטיין




# מתחם מעפילי אגוז 60-64

## תל אביב

פינוי בינוי

סטטוס תכנון - הוגשה בקשה להיתר (בדיקה מרחבית)

150
סה"כ יח"ד

94
יח"ד לשיווק

מועד תחילת בניה צפוי[16]
2027

מועד סיום צפוי [16]
2030

שיעור חתימות
98%

חלק החברה
100%

הכנסות צפויות[16]
261 מיליון ₪

שיעור שיווק [4]
36 בקשות רכישה
בסך של 81 מש"ח כולל מע"מ

רווח גולמי צפוי[16]
51 מיליון ₪

רווח גולמי שטרם הוכר[16]
51 מיליון ₪

עודפים צפויים [16]
50 מיליון ₪

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

אנשי העיר
מקבוצת רוטשטיין




# מתחם אלמגור

## תל אביב

**260**
סה"כ יח"ד

**156**
יח"ד לשיווק
(כולל 39 יח"ד בר השגה)

פינוי בינוי

**סטטוס**
תכנון -
תב"ע מאושרת, אושרה תכנית עיצוב

מועד תחילת בניה צפוי[17]
2028

מועד סיום צפוי [17]
2031

שיעור חתימות
91%

חלק החברה
100%

הכנסות צפויות[17]
525 מיליון ₪

שיעור שיווק
צפי לתחילת שיווק - 2026

רווח גולמי צפוי[17]
83 מיליון ₪

רווח גולמי שטרם הוכר[17]
83 מיליון ₪

עודפים צפויים[17]
77 מיליון ₪

[17] יצוין כי המידע והנתונים בדבר תחזית ההכנסות, תחזית הרווח הגולמי, תחזית עודפים ולוחות הזמנים בפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך.

אנשי העיר
מקבוצת רוטשטיין




# מתחם לה גארדיה 35-45

## תל אביב

פינוי בינוי

**420**
סה"כ יח"ד

**300**
יח"ד לשיווק

**סטטוס**
תכנון -
לקראת מתן תוקף לתב"ע
ואישור תכנית עיצוב

מועד תחילת בניה צפוי[18]
2027

מועד סיום צפוי [18]
2031

שיעור חתימות
71%

חלק החברה
100%

הכנסות צפויות[18]
1,057 מיליון ₪

שיעור שיווק
צפי לתחילת שיווק - 2026

רווח גולמי צפוי[18]
210 מיליון ₪

רווח גולמי שטרם הוכר[18]
210 מיליון ₪

עודפים צפויים[18]
185 מיליון ₪

אנשי העיר
מקבוצת רוטשטיין

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

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



# מתחם המחרוזת

## בת-ים

475
סה"כ יח"ד[19]

331
יח"ד לשיווק[19]

פינוי בינוי

סטטוס

פיתוח עסקי -

תב"ע הופקדה, לקראת מתן תוקף

מועד תחילת בניה צפוי[19]
2029

מועד סיום צפוי [19]
2032

שיעור חתימות
טרם החלו חתימות בעלים

חלק החברה
100%

הכנסות צפויות[19]
1,164 מיליון ₪

שיעור שיווק
צפי לתחילת שיווק - 2028

רווח פרויקטלי צפוי[19]
190 מיליון ₪

עודפים צפויים[19]
190 מיליון ₪

(19) יצוין כי המידע והנתונים בדבר יחידות הדיור המתוכננות, תחזית ההכנסות, תחזית הרווח הפרויקטלי, תחזית העודפים ולוחות הזמנים בפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך.

(*) החברה נבחרה כחברה יזמית לביצוע הפרויקט ע"י בעלי הזכויות במקרקעין, וטרם החלה החתמת בעלי הזכויות.

אנשי העיר
מקבוצת רוטשטיין



# מתחם העין
## גבעתיים

פינוי בינוי

660
סה"כ יח"ד[20]

412
יח"ד לשיווק[20]

סטטוס
פיתוח עסקי -
קידום תב"ע

מועד תחילת בניה צפוי[20]
2029

מועד סיום צפוי [20]
2032

שיעור חתימות
טרם החלו חתימות בעלים

חלק החברה
50% (הפרויקט מוקם בשיתוף עם חברת לוינשטיין נתיב)

הכנסות צפויות[20]
1,828 מיליון ₪

שיעור שיווק
צפי לתחילת שיווק - 2028

רווח פרויקטלי צפוי[20]
125 מיליון ₪
(חלק החברה)

עודפים צפויים[20]
126 מיליון ₪
(חלק החברה)

אנשי העיר
מקבוצת רוטשטיין

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



# מתחם נווה אליעזר

## תל אביב

פינוי בינוי

**1,099**
סה"כ יח"ד[21]

**700**
יח"ד לשיווק[21]

**סטטוס**
פיתוח עסקי -
קידום תב"ע

מועד תחילת בניה צפוי[21]
2031

מועד סיום צפוי [21]
2038

שיעור חתימות
76%

חלק החברה
100%

הכנסות צפויות[21]
1,848 מיליון ₪

שיעור שיווק
צפי לתחילת שיווק - 2030

רווח פרויקטלי צפוי[21]
240 מיליון ₪

עודפים צפויים [21]
245 מיליון ₪

(21) יצוין כי המידע והנתונים בדבר יחידות הדיור המתוכננות, תחזית ההכנסות, תחזית הרווח הפרויקטלי, תחזית העודפים ולוחות הזמנים בפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך.

אנשי העיר
מקבוצת רוטשטיין



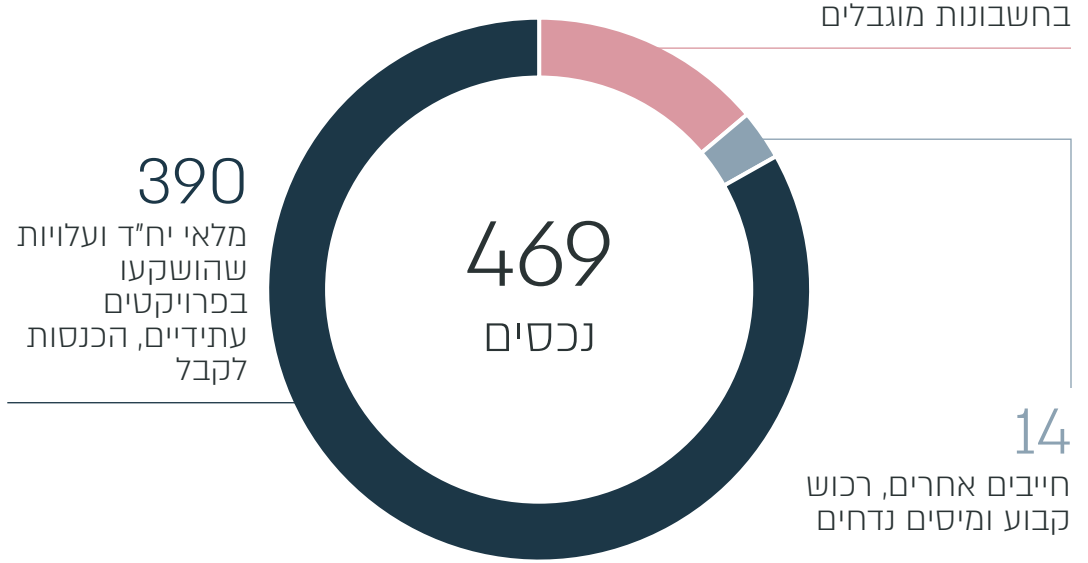

# נתונים פיננסיים

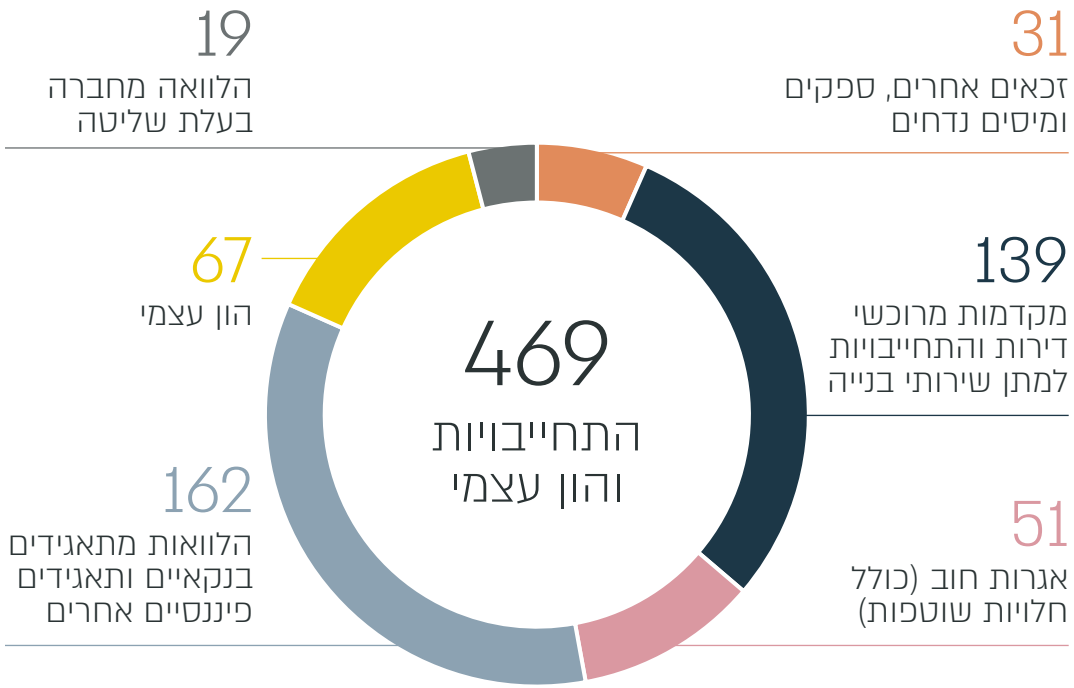
ליום 30/06/25

אנשי העיר
מקבוצת רוטשטיין

# עיקרי דו"ח על המצב הכספי (במיליוני ₪)

## נתונים ליום 30 ביוני 2025






אנשי העיר
מקבוצת רוטשטיין


מתחם מעפילי אגוז 60-64 | תל אביב

# עיקרי דוח רווח והפסד (באלפי ₪)

## נתונים לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025

| | לתקופה שנסתיימה ביום 30/06/25 | לתקופה שנסתיימה ביום 30/06/24 | לתקופה שנסתיימה ביום 31/12/2024 |
|---|---|---|---|
| הכנסות | 79,603 | 86,802 | 189,028 |
| עלות המכר | 71,079 | 75,769 | 165,848 |
| רווח גולמי | 8,524 | 11,033 | 23,180 |
| הוצאות ייזום פרויקטים | 706 | 525 | 1,798 |
| הוצאות הנהלה וכלליות | 5,642 | 4,949 | 10,446 |
| הוצאות מכירה שיווק ופרסום | 5,515 | 3,267 | 7,947 |
| רווח (הפסד) תפעולי | (3,339) | 2,292 | 2,989 |
| הוצאות מימון | 6,532 | 5,897 | 11,697 |
| הפסד לפני מס | (9,871) | (3,605) | (8,708) |
| הפסד לתקופה | (7,635) | (2,778) | (6,749) |

# 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 2024 שפורסם ביום 19 במרץ 2025, וכן בדוח הדירקטוריון לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025, שפורסם ביום 21 באוגוסט 2025 (אסמכתאות מס' 2025-01-018461 ו-2025-0-062247) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) ("הדוח התקופתי", "דוח רבעון 2 לשנת 2025", 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 ההסתייגויות 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