

מצגת לשוק ההון

דוחות חציון 1 לשנת 2025

אוגוסט 2025

המצגת אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, ונועדה אך ורק למסירת מידע למשקיעים.

המצגת נערכה לשם תמצית ונוחות בלבד והיא איננה מיועדת או יכולה להחליף את הצורך בעיון בדיווחי החברה ובפרט בתשקיף המדף של החברה נושא תאריך 28 ביוני 2024 (פורסם על ידי החברה ביום 27 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-065280) (להלן: "התשקיף") ובדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 (מס' אסמכתא: 2025-01-017451) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2024") ובדוח רבעון ראשון לשנת 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-033965) ובדוח רבעון שני לשנת 2025 אשר מתפרסם במקביל למצגת זו.

מצגת זו איננה כוללת את מלוא התוצאות והמידע הכספי של החברה ואת הביאורים להם, ו/או את התוכניות העסקיות של החברה ו/או את תיאור כלל פעילותה ו/או גורמי הסיכון של החברה. חלק מן התמונות המוצגות במצגת הן בגדר הדמיה ובחלקן יתכנו שינויים תכנוניים ו/או אחרים בעתיד.

המצגת כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, כוונות, תחזיות, מטרות, הערכות, אומדנים ומידע אחר, לרבות מידע המובא בדרך של איורים ו/או גרפים ו/או טבלאות, המתייחסים לאירועים ו/או מצבים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד איננו מהווה עובדה מוכחת והוא כפוף מטבעו לסיכונים אי התממשות משמעותיים. מידע כאמור הינו בלתי וודאי, בלתי ניתן להערכה מדויקת מראש, והתממשותו או אי התממשותו תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה, מהשפעות עתידיות על המדינה ועל החברה בפרט בשל המלחמה אשר פרצה במדינת ישראל ואשר עדיין נמשכת למועד פרסום דוח זה (להלן: המלחמה), וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה והמפורטים בסעיפי גורמי הסיכון ומידע צופה פני עתיד במסגרת הפרסומים השונים של החברה.

מידע צופה פני עתיד זה מבוסס, בין היתר, על מידע הידוע להנהלת החברה במועד עריכת מצגת זו, ובכלל זה על אומדנים של החברה ובכלל זה אומדנים בקשר עם קצב מכירת מלאי הדירות לשיווק בפרויקטים, ניתוח היקף זכויות הבנייה הקיימות לרבות פוטנציאל להגדלה ו/או ניצול זכויות בלתי מנוצלות של זכויות אלה, אומדנים להשלמת הליכי החתמת דיירים, הליכי התכנון בפרויקטים ומועדיהם, אומדנים להשלמת הליכי התב"ע בפרויקטים ומועדיהם, מועדים צפויים לקבלת היתרי בניה בפרויקטים, היקף התקבולים הצפויים ממכירת מלאי הדירות לשיווק בפרויקטים ומועדיהם, קצב התקדמות ביצוע הפרויקטים, אומדן עלויות להשלמת הפרויקטים, עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עמם, עמידה בסכומים המוערכים על ידי החברה בקשר עם עלויות הפרויקטים וכן עמידה בלוחות הזמנים החזויים לרבות עמידת הקבלנים המבצעים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עימם. מובהר, כי אין כל ודאות שהערכות אלה של החברה תתממשנה בפועל, בין היתר, כיוון ש: (א) אין כל ודאות כי הסכמים מותנים יכנסו לתוקף ו/או יתקבלו הסכמות הדיירים הנדרשות על פי דין, לפי העניין; (ב) אין כל ודאות כי התב"עות המוצעות על ידי החברה לפרויקטים יאושרו על ידי הגורמים הרלוונטיים ובכלל זה כמות היחידות המוצעות בכל פרויקט; (ג) אין כל ודאות לגבי החלטות אחרות שיתקבלו על ידי מוסדות תכנון ואשר עשויות להיות להם השלכות על היתכנות הפרויקטים או סיכויי התממשותם; (ד) אין כל ודאות כי החברה תבצע את הפרויקטים הכלולים בדוח זה ובהיקפים אותם היא מעריכה; (ה) אין כל ודאות בדבר הכדאיות הכלכלית של הפרויקטים המוצגים בדוח זה ו/או בדבר הוצאתם אל הפועל בסופו של דבר; ו-ו) אין כל ודאות בקשר עם היקף המלחמה, משך זמן המלחמה, צעדים נוספים שתנקוט ממשלת ישראל והשפעת גורמים נוספים על הפעילות העסקית של החברה.

יודגש כי בשלב זה אין ודאות כי אכן אומדנים אלו יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה, או לא להתממש כלל, בשל מגוון סיבות ובכללם, בין היתר, מהאטה כלכלית אשר עלולה להתפתח בשל המלחמה, אי קידום ו/או עיכובים בהליכים הסטטוריים לרבות קידום תב"עות מצד רשויות התכנון, הקטנת היקפי זכויות הבניה מצד רשויות התכנון, אי קבלת מלוא הסכמות הדיירים הנדרשות על פי דין, אי תשלום התמורה הצפויה (במועד או בכלל) על ידי רוכשי היחידות בפרויקטים, קשיים בקצב התקדמות הפרויקטים, בין היתר, עקב אי עמידת הקבלנים המבצעים בהתחייבויותיהם, לרבות במועדים שנקבעו, שינוי מהותי בעלות הקמת הפרויקטים ו/או מחירי המכירה בהם צופה החברה כי תמכור את יחידות הדיור לעומת אלו שהוערכו על ידי החברה לרבות, שינוי בהערכות החברה בדבר הביקושים הקיימים, התפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח התקופתי לשנת 2024.

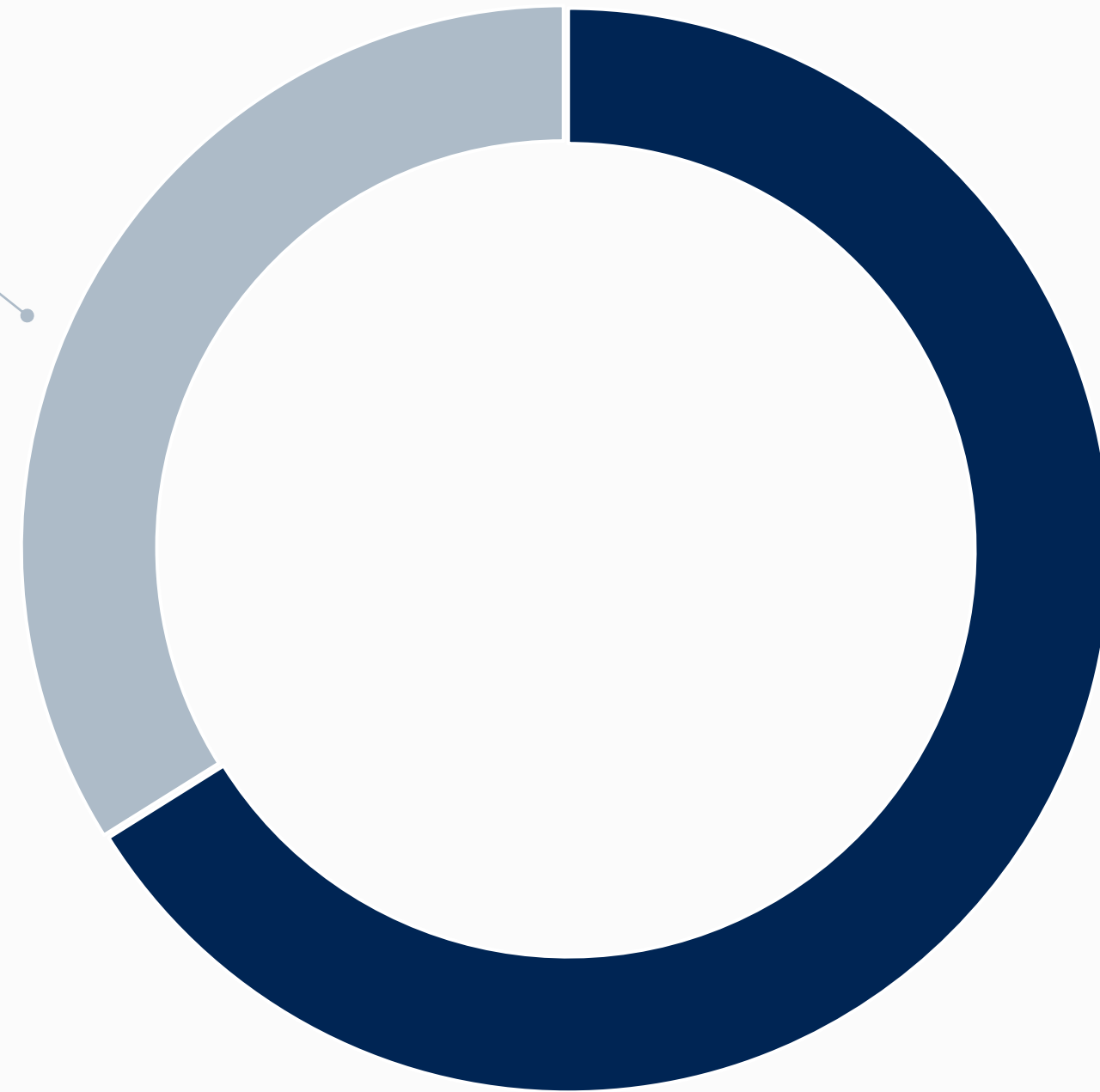
בחלק מהפרויקטים, מספר יחידות הדיור אינו סופי ותלוי בהליכי התכנון ואישורי הרשויות המוסמכות.

להסרת ספק מובהר כי החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות אשר ישררו לאחר מועד עריכת המצגת.

כמו כן מובהר, כי תוכניות ואסטרטגיות של החברה הכלולות במצגת זו נכונות למועד פרסומן ויכול וישתנו בהתאם להחלטות הנהלת החברה מעת לעת.

נ- 34.3%
ציבור ומוסדיים אחרים

נ- 65.7%
ידי (יהודה) ידיה
ואבי טורסקי



(1) שיעור החזקה בהון החברה, נכון ליום 30 ביוני 2025.

דידי (יהודה) ידידיה
מנכ"ל ובעלים



אבי טוריסקי
יו"ר דירקטוריון ובעלים



רו"ח קורן שטרן
סמנכ"ל כספים



אינג' גיא גרוס
סמנכ"ל הנדסה



ניר אבידן
סמנכ"ל פיתוח עסקי



דליה טוריסקי
סמנכ"לית שיווק ומכירות



מאיה טיומקין
סמנכ"ל תכנון



גיל מסטי
מנהל רותם שני אלה



כרטיס ביקור ואסטרטגיה עסקית

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

ניסיון

מעל 29 שנות בתחום
הבניה למגורים

ניהול כלל תהליך שרשרת היזום

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

תחום התמחות

התמקדות בתחומי
ההתחדשות העירונית
ויזמות פרטית
(קומבינציה ותמורות)

מרכז גיאוגרפי

התמקדות באזורי הביקוש
הקשיח של המדינה

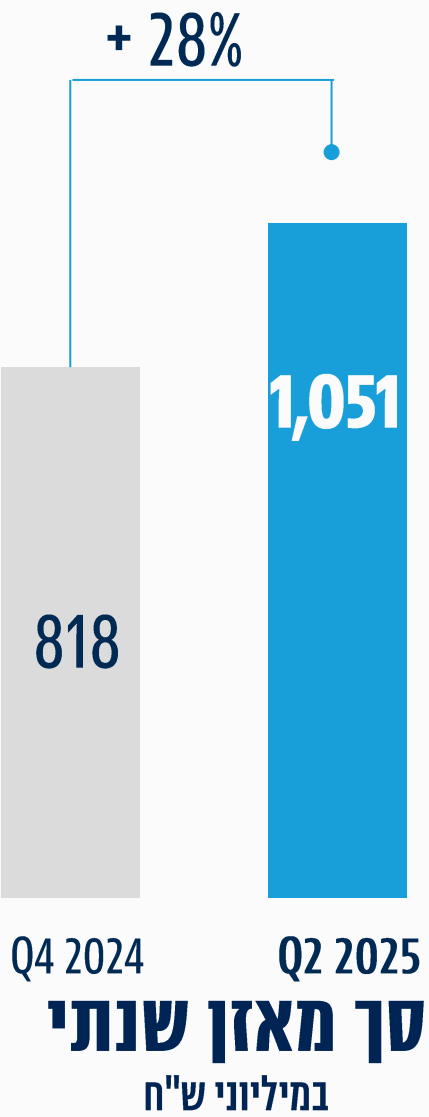
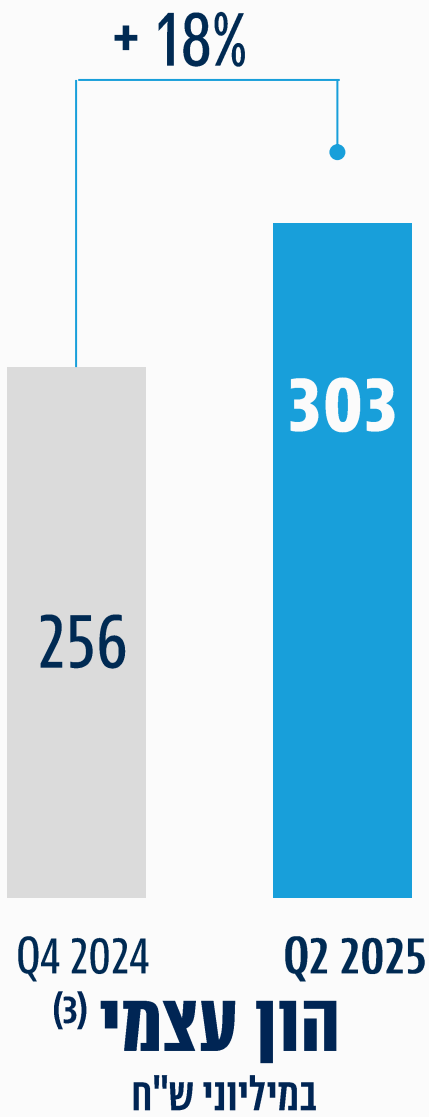
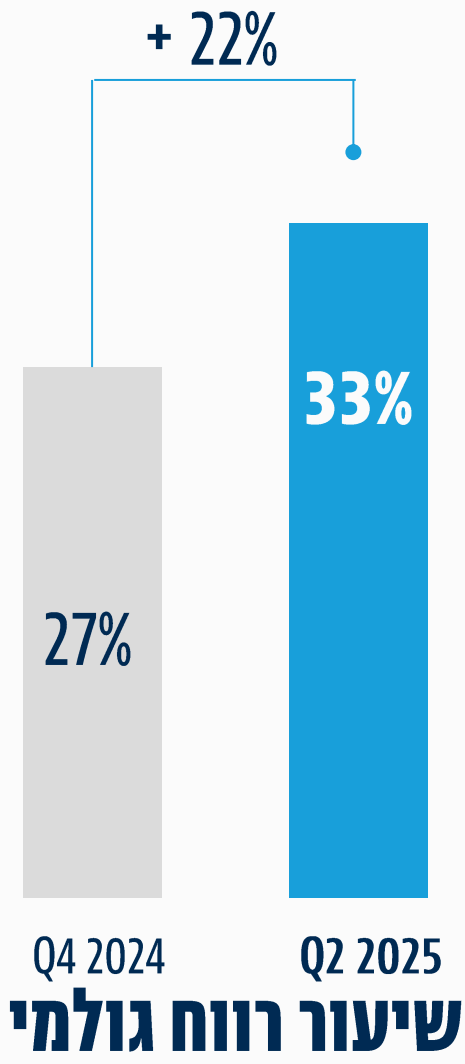
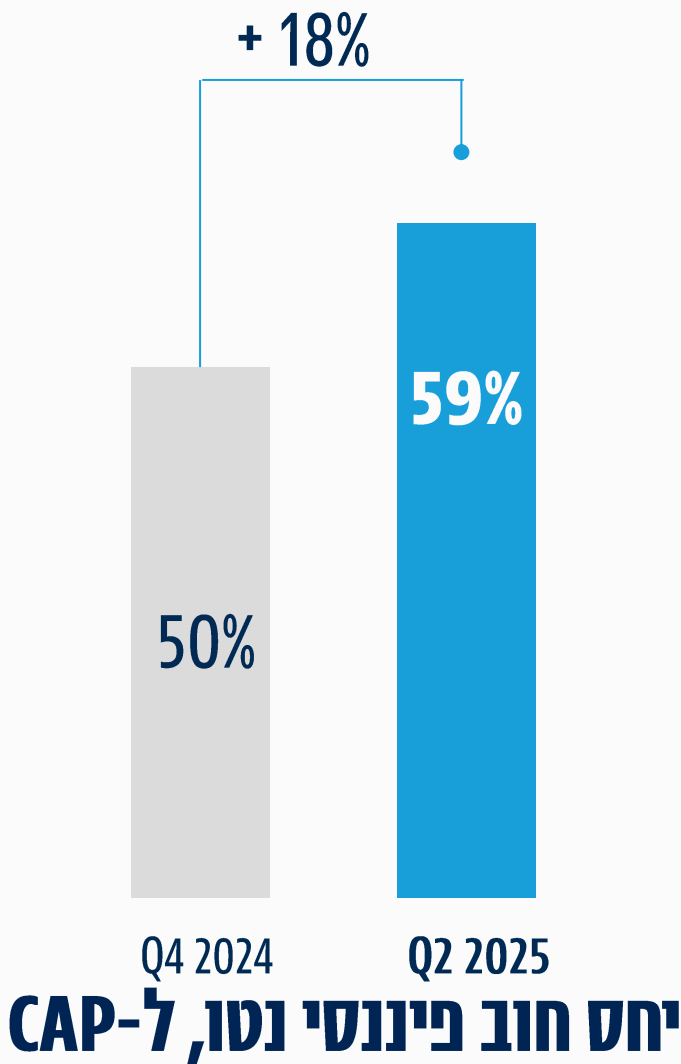
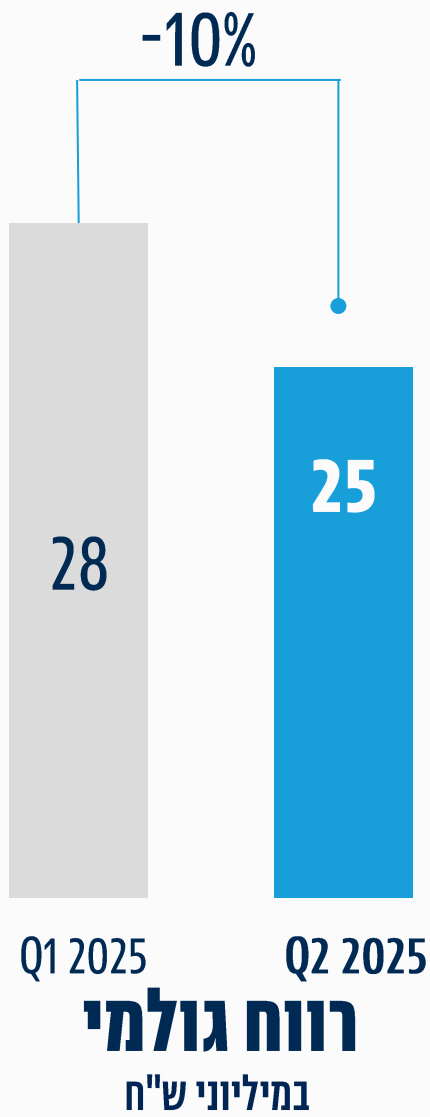
יכולות השבחה

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

תכנון וייזום

של פרויקטים גדולים
להעלאת ערך משמעותית
בטווח הארוך

איתנות פיננסית-ביצועי החברה ליום 30 ביוני 2025



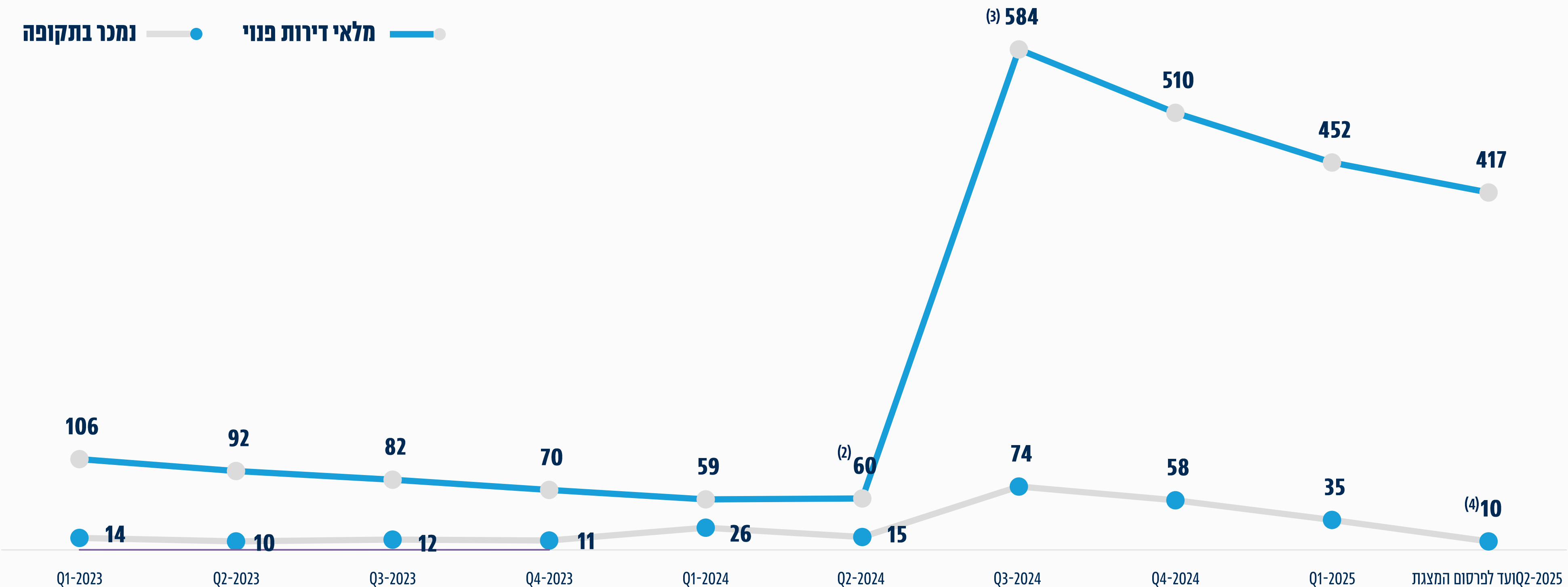
צפי הכנסות
מפרויקטים למגורים
נ-8.3 מיליארד ש"ח

אומדן רווח גולמי
מפרויקטים
למגורים שטרם הוכר(2)
נ-2,238 מיליון ש"ח

אומדן היקף פרויקטים כולל(1)
373 אלף מ"ר שטחי
תעסוקה ומסחר
נ-4,182 יח"ד

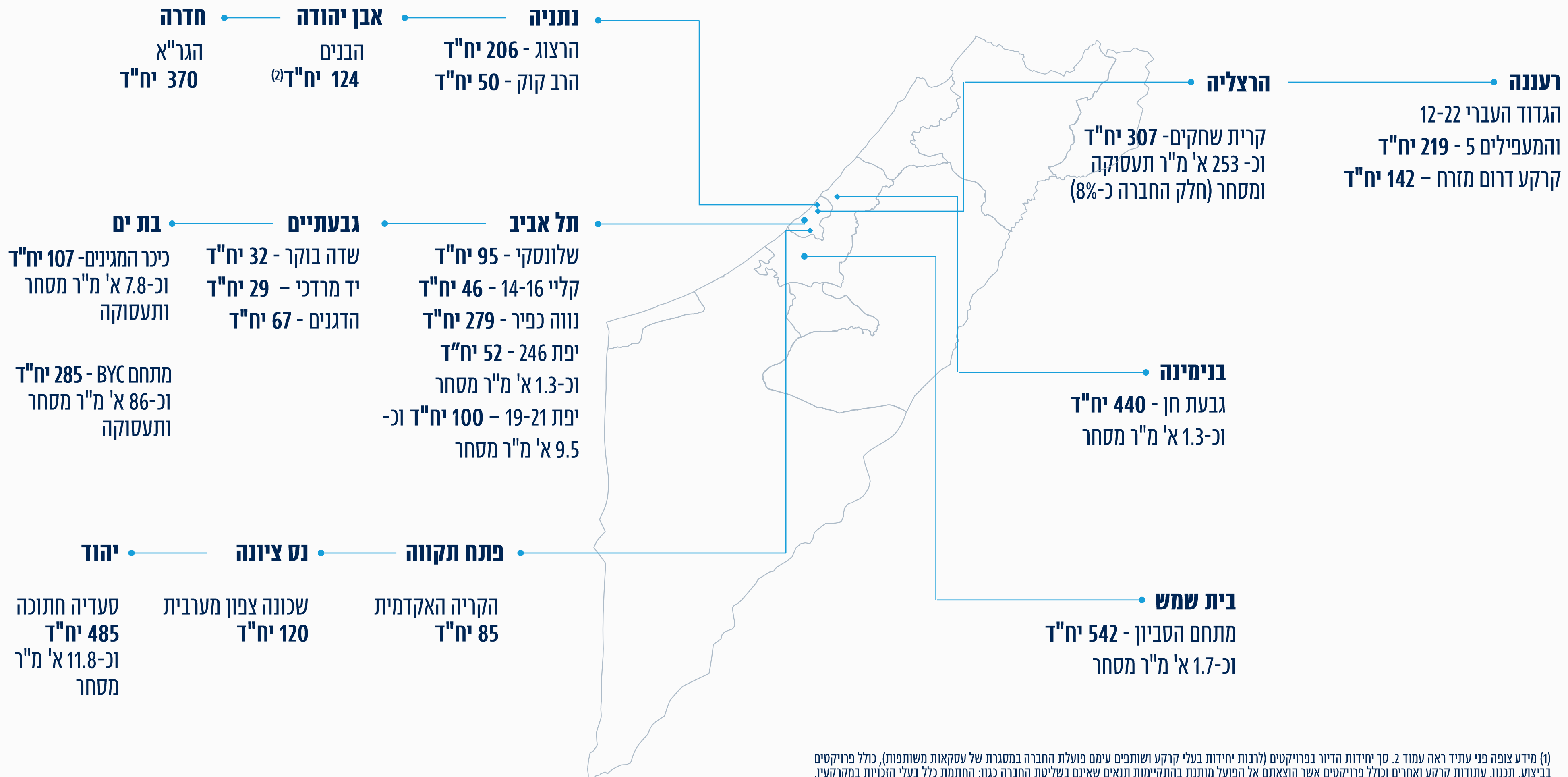
(1) סך יחידות הדיור בפרויקטים (לרבות יחידות בעלי קרקע ושותפים עימם פועלת החברה במסגרת של עסקאות משותפות), כולל פרויקטים בביצוע, תכנון, עתודות קרקע ואחרים וכולל פרויקטים אשר הוצאתם אל הפועל מותנת בהתקיימות תנאים שאינם בשליטת החברה כגון: החתמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין, קבלת אישורים סטטוטוריים ועוד. לא כולל פרויקטים המקודמים תחת חברת רותם שני אלה כמפורט בעמוד 25.
(2) חלק החברה שטרם הוכר ליום 30 ביוני 2025, כולל פרויקטים בביצוע ותכנון ולרבות פרויקטים המסווגים כעתודות קרקע ואחרים, וכולל פרויקטים אשר הוצאתם אל הפועל מותנת בהתקיימות תנאים שאינם בשליטת החברה כגון: החתמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין, קבלת אישורים סטטוטוריים ועוד. לא כולל פרויקטים המקודמים תחת החברה הבת רותם שני אלה כמפורט בעמוד 25 וללא הפרויקטים: בנימינה גבעת חן (440 יח"ד), נס ציונה שכונה צפון מערבית (120 יח"ד) וקריית שחקים (מסחר ותעסוקה).
(3) במהלך התקופה החברה הכריזה וחילקה דיבידנד בסך 15 מיליון ש"ח.

מכירות החברה לשנים 2023-2025 (1)



(1) לא כולל פרויקטים המקודמים תחת חברת הבת רותם שני אלה כמפורט בעמוד 25.
(2) בתוספת 27 יח"ד בפרויקט המעפילים 5 ברעננה שהחברה החלה בשיווק.
(3) בתוספת פרויקטים שהחברה החלה בשיווק: 470 יח"ד בפרויקט הסביון בית שמש, 51 יח"ד בפרויקט הקריה האקמית פתח תקווה ו-18 יח"ד בשדה בוקר גבעתיים.
(4) כולל הרשמות לאחר תאריך הדוח.

מפת הפרויקטים 4,182 יח"ד ו-373 א' מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה (1)



(1) מידע צופה פני עתיד ראה עמוד 2. סך יחידות הדיור בפרויקטים (לרבות יחידות בעלי קרקע ושותפים עימם פועלת החברה במסגרת של עסקאות משותפות), כולל פרויקטים בביצוע, תכנון, עתודות קרקע ואחרים וכולל פרויקטים אשר הוצאתם אל הפועל מותנת בהתקיימות תנאים שאינם בשליטת החברה כגון: החתמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין, קבלת אישורים סטטוטוריים ועוד. לא כולל פרויקטים המקודמים תחת החברה הבת רותם שני אלה כמפורט בעמוד 25. שטחי המסחר והתעסוקה מוצגים לפי שטחי ברוטו.
(2) כלל הפרויקט הבנים אבן יהודה על כל שלביו עומד על 155 יח"ד מתוכם חלק החברה 88 יח"ד.

פרויקטים בביצוע

רעננה

בביצוע



הגדוד העברי 12-14

60 יח"ד

- המשך התקדמות בפרויקט
- שיעור מכירות 100%

הושלם



הגדוד העברי 16-18

60 יח"ד

- קבלת תעודת גמר והשלמת מסירות
- שיעור מכירות 94%

בביצוע



הגדוד העברי 20-22

60 יח"ד

- המשך התקדמות בפרויקט
- שיעור מכירות 100%

בביצוע



המעפילים 5

39 יח"ד

- התחלת ביצוע ב-Q1/25
- שיעור מכירות 56%

בביצוע



הרצוג

206 יח"ד

- המשך התקדמות בפרויקט
- שיעור מכירות 100%

לאחר היתר



הקריה האקדמית

85 יח"ד

- מתוכן 51 יח"ד לשיווק,
- עד כה נמכרו 13 יח"ד

לאחר היתר



שדה בוקר

32 יח"ד

- מתוכן 18 יח"ד לשיווק,
- עד כה נמכרו 6 יח"ד

נתניה

פתח תקווה

גבעתיים

7 פרויקטים
542 יח"ד

הכנסות מפרויקטים בביצוע
כ-1,149 מיליון ש"ח

רווח גולמי שטרם הוכר
כ-120 מיליון ש"ח

שיעור רווח גולמי לעלות ממוצע
כ-42%

שיעור רווח (לפני מס) לעלות ממוצע
כ-31%

חלק החברה ⁽³⁾											
פרויקט	סוג פרויקט	מועד סיום משוער	קצב התקדמות הנדסי ⁽²⁾	שיעור מכירות ⁽²⁾	סה"כ יח"ד	יח"ד לשיווק	הכנסות (אלפי ש"ח) ⁽³⁾	רווח לפני מס (אלפי ש"ח)	אומדן רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח)	רווח לפני מס לעלות (%)	רווח גולמי שטרם הוכר (אלפי ש"ח)
הרצוג נתניה	פינוי בינוי	Q3 2025	96%	100%	206	157	437,210	101,767	131,273	30%	4,829
הגדוד העברי 16-18 רעננה	תמ"א 38/2	Q2 2025	99%	94%	60	36	124,738	36,720	49,053	42%	3,748
הגדוד העברי 20-22 רעננה	תמ"א 38/2	Q3 2025	91%	100%	60	36	121,418	33,798	48,262	39%	6,580
הגדוד העברי 12-14 רעננה	תמ"א 38/2	Q1 2026	71%	100%	60	36	128,033	36,531	51,887	40%	16,732
המעפילים 5 רעננה	תמ"א 38/2	Q3 2027	12%	56%	39	27	78,961	19,430	28,551	33%	26,886
הקרייה האקדמית פתח תקווה ⁽⁴⁾	קומבינציה+ מכר	Q3 2028	-	25%	85	51	188,000	28,000	40,000	17%	40,000
שדה בוקר 9-5 גבעתיים ⁽⁵⁾	תמ"א 38/2	Q1 2028	-	33%	32	18	71,000	15,000	21,000	27%	21,000
סה"כ					542	361	1,149,360	271,246	370,026		119,775

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.

(2) ליום 30 ביוני 2025.

(3) ליום 30 ביוני 2025, ללא הכנסות בגין שווי הקרקע בקומבינציה. סך ההכנסות לא כולל מע"מ.

(4) לאחר היתר בניה מלא, עבודות ביצוע החלו בחודש אוגוסט 2025, לאחר תאריך המאזן. אגרות הבניה בפרויקט הופחתו, כך שנוצר חסכון בתקציב הפרויקט בסך של כ- 2,895 אלפי ש"ח אשר אינו משתקף באומדן הרווחיות המוצג ויעודכן בהתאם לדוח פיקוח לאחר תחילת ביצוע.

(5) לאחר היתר בניה מלא ופינוי כלל הדיירים, תחילת ביצוע צפוי לרבעון שלישי שנת 2025.

בית שמש

מתחם הסביון

- 542 יח"ד
- מתוכנן 470 יח"ד לשיווק, עד כה נמכרו 127 יח"ד (1 מתוכנן הרשמה)



18 פרויקטים

3,640 יח"ד

סה"כ הכנסות

נ-7.1 מיליארד ש"ח

אומדן רווח גולמי צפוי

נ-2,119 מיליון ש"ח

אומדן רווח לפני מס בפרויקטים

נ-1,556 מיליון ש"ח

שיעור התשואה לרווח לפני
מס בפרויקטים⁽²⁾

נ-40%

שיעור רווח גולמי לעלות ממוצע

נ-38%

שיעור רווח (לפני מס) לעלות ממוצע

נ-28%

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.

(2) על פי הנחה של הון עצמי נדרש בשיעור של 15% מעלויות הפרויקט.

פרויקטים אחרים למגורים בתכנון, עתודות קרקע ואחרים⁽¹⁾

חלק החברה ⁽²⁾											
פרויקט	מיקום	סוג פרויקט	מועד התחלה משוער	מועד סיום משוער	שיעור חתימות	סה"כ יח"ד	יח"ד לשיווק	הכנסות (אלפי ש"ח בקירוב) ⁽²⁾	רווח לפני מס (אלפי ש"ח בקירוב)	אומדן רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח בקירוב)	רווח לפני מס לעלות (%)
מתחם הסביון	בית שמש	פינוי בינוי	Q4 2025	Q4 2029	95%	542	235	534,000	106,000	209,000	25%
קליי 14-16	תל אביב	תמ"א 38/2	Q4 2025	Q2 2028	85% / 92%	46	21	133,000	31,000	39,000	30%
יד מרדכי	גבעתיים	תמ"א 38/2	Q4 2025	Q1 2028	90%	29	16	54,000	16,000	21,000	41%
הרב קוק	נתניה	קומבינציה תמורות	Q2 2026	Q4 2028	100%	50	50	115,000	27,000	35,000	31%
יפת 246 ⁽⁴⁾	תל אביב	קומבינציה	Q2 2026	Q1 2029	100%	52	30	95,000	22,000	30,000	30%
הבנים ⁽³⁾	אבן יהודה	קומבינציה	Q2 2026	Q4 2028	100%	124	71	230,000	50,000	66,000	28%
שבעת הכוכבים	הרצליה	קומבינציה תמורות	Q2 2026	Q4 2030	100%	307	307	672,000	171,000	218,000	34%
הגרי"א	חדרה	קומבינציה + קומבינציה תמורות + מכר	Q3 2026	Q1 2031	100%	370	317	755,000	133,000	189,000	21%
הדגנים 11-15	גבעתיים	התחדשות עירונית	Q3 2026	Q2 2029	73%	67	34	113,000	19,000	27,000	20%
שלונסקי	תל אביב	פינוי בינוי	Q4 2026	Q2 2029	77%	95	65	230,000	48,000	64,000	27%
סיכום ביניים לעמוד זה					1,682	1,146	2,931,000	623,000	898,000		

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.
(2) ללא הכנסות בגין שווי קרקע בקומבינציה. סך ההכנסות לא כולל מע"מ.
(3) כלל הפרויקט על כל שלביו עומד על 155 יח"ד מתוכם חלק החברה 88 יח"ד.
(4) כולל כ-880 מ"ר (ברוטו) של שטחי מסחר.

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

חלק הברה (2)											
פרויקט	מיקום	סוג פרויקט	מועד התחלה משוער	מועד סיום משוער	שיעור חתימות	סה"כ יח"ד	יח"ד לשיווק	הכנסות (אלפי ש"ח בקירוב) (2)	רווח לפני מס (אלפי ש"ח בקירוב)	אומדן רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח בקירוב)	רווח לפני מס לעלות (%)
ניכר המגינים(3)	בת ים	קומבינציה	Q1 2027	Q1 2030	100%	107	59	260,000	51,000	70,000	25%
דרום מזרח	רעננה	קומבינציה + מכר	Q1 2027	Q1 2030	100%	142	122	316,000	88,000	114,000	38%
מתחם BYC(4)	בת ים	קומבינציה תמורות +מכר	Q1 2027	Q2 2031	100%	285	285	1,846,000	403,000	528,000	28%
סעדיה חתוכה	יהוד	התחדשות עירונית	Q1 2028	Q1 2033	100%	485	448	1,198,000	295,000	375,000	33%
יפת 19-21	תל אביב	קומבינציה + מכר	Q1 2028	Q1 2031	100%	100	72	234,000	49,000	64,000	26%
נווה כפיר	תל אביב	פינוי בינוי	Q2 2027	Q2 2031	68%	279	146	337,000	47,000	70,000	16%
גבעת חן	בנימינה	פינוי בינוי	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	90%	440	260	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד
שכונה צפון מערבית (5)	נס ציונה	קומבינציה	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	100%	120	78	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד
סיכום ביניים לעמוד זה											
סה"כ כולל											

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.

(2) ללא הכנסות בגין שווי קרקע בקומבינציה. סך ההכנסות לא כולל מע"מ.

(3) מועד התחלת ביצוע הבניה כפוף לאישור תב"ע בסמכות הותמ"ל.⁷ נכון למועד הדוח, בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה, ישנה הקפאה על הוצאת היתרי בניה בשטחי התוכנית אשר הובילה לשינוי בהערכות החברה לעניין המעור הממשורי להתחלת עבודות הקמה. בשלב זה החברה לא צופה שינוי בהערכותיה

לסך ההכנסות והרווחיות מהפרויקט.

(4) כִּוּלָּל כ-16 אֶלֶף מ"ר שֶׁל שִׁטְחֵי מִסְחָר ו-70 אֶלֶף מ"ר שִׁטְחֵי תַעֲסוּקָה.

(5) לאור עיכובים בתהליכים הסטטוטוריים מול הרשות המקומית אין החברה יכולה לאמוד באופן מהימן את מועד ההתחלה המשוער של הפרויקט ואת זכויות החברה בו וכי מימושו מותנה בקידום הליכי תב"ע.

שבעת הכוכבים | הרצליה

עסקת קומבינציה תמורות

307 יח"ד

- בתוספת שטחי מסחר 400 מ"ר עיקרי
- קומבינציה תמורות- כלל 307 יח"ד לשיווק החברה

תחילת ביצוע משוער: Q2/2026

- משך ביצוע בשנים: 4.25
- הכנסות צפויות: 672 מ' ש"ח (ללא מע"מ)
- רווח גולמי צפוי: 218 מ' ש"ח
- רווח לפני מס צפוי: 171 מ' ש"ח
- שיעור רווח (לפני מס) לעלות: 34%

מתחם הסביון | בית שמש

פרויקט פינוי בינוי | חלק החברה בפרויקט 50%

542 יח"ד

■ מתוכם 470 יח"ד לשיווק ושטחי מסחר

תחילת ביצוע משוער: Q4/2025

- משך ביצוע בשנים: 4.0
- הכנסות צפויות: 534 מ' ש"ח חלק החברה, (ללא מע"מ)
- רווח גולמי צפוי: 209 מ' ש"ח חלק החברה
- רווח לפני מס צפוי: 106 מ' ש"ח חלק החברה
- שיעור רווח לפני מס לעלות: 25%

פרויקט הגר"אן חדרה

עסקה משולבת מכר, קובינציה בעין וקומבינציה תמורות

370 יח"ד

■ מתוכם 317 יח"ד לשיווק

תחילת ביצוע משוער: Q3/2026

- משך ביצוע בשנים: 4.5
- הכנסות צפויות: 755 מ' ש"ח (ללא מע"מ)
- רווח גולמי צפוי: 189 מ' ש"ח
- רווח לפני מס צפוי: 133 מ' ש"ח
- שיעור רווח לפני מס לעלות: 21%

מתחם BYC | בת ים

עסקת מכר וקומבינציה תמורות

כ-70 א' מ"ר תעסוקה וכ-16 א' מ"ר
מסחר בתוספת 285 יח"ד⁽¹⁾

■ מתוכם 285 יח"ד לשיווק

תחילת ביצוע משוער: Q1/2027

- משך ביצוע בשנים: 4.5
- הכנסות צפויות: 1,846 מ' ש"ח (ללא מע"מ)
- רווח גולמי צפוי: 528 מ' ש"ח
- רווח לפני מס צפוי: 403 מ' ש"ח
- שיעור רווח לפני מס לעלות: 28%

(1) בכפוף לתכנון סופי ורישוי.

מתחם BYC | בת ים

עסקת מכר וקומבינציה תמורות

מתחם עירוב שימושים הכולל מסחר, תעסוקה ומגורים.

- Street Mall בהיקף של כ- 16,000 מ"ר בכניסה לרובע העסקים החדש בלב העיר.

- מגדל משרדים אייקוני בעיר המחובר לקו האדום של הרכבת הקלה והמטרו העתידי.

- מגדל מגורים הכולל 285 יח"ד.

- שטחי ציבור המיועדים לחינוך ותרבות ולרווחת משתמשי המתחם והשכונות הגובלות.

אסטרטגיה עסקית

- איתור דייר עוגן משמעותי למשרדים.

- מכירה של שטחי המסחר לגורם אסטרטגי מוביל מסחר.

- בחינת שיתוף פעולה עם גוף פיננסי מוביל.

- השבחת הזכויות.

מיקום ונגישות יוצאי דופן

- חיבור לתחנת יוספטל של הקו האדום של הרכבת הקלה.
- תחנת מטרו בצמידות לפרויקט.
- חיבור ישיר לקו המטרו העתידי מתוך הפרויקט.
- מרחק דקות נסיעה מציר איילון.
- בסמיכות לאזורים המתחדשים ביותר של העיר הכוללים אלפי יחידות דיור.
- בסמיכות למרכזים ציבוריים משמעותיים כגון בתי המשפט ומוסדות אחרים המשרתים את העיר והמחוז.



■ סעדיה חתונה | יהוד התחדשות עירונית

485 יח"ד⁽¹⁾

- בתוספת שטחי מסחר כ-11,800 מ"ר עיקרי
- מתוכם 448 יח"ד לשיווק⁽¹⁾

תחילת ביצוע משוער: Q1/2028

- משך ביצוע בשנים: 5.0
- הכנסות צפויות: 1,198 מ' ש"ח (ללא מע"מ)
- רווח גולמי צפוי: 375 מ' ש"ח
- רווח לפני מס צפוי: 295 מ' ש"ח
- שיעור רווח (לפני מס) לעלות: 33%

יפת 19-21 | תל אביב יפו

עסקת מכר וקומבינציה

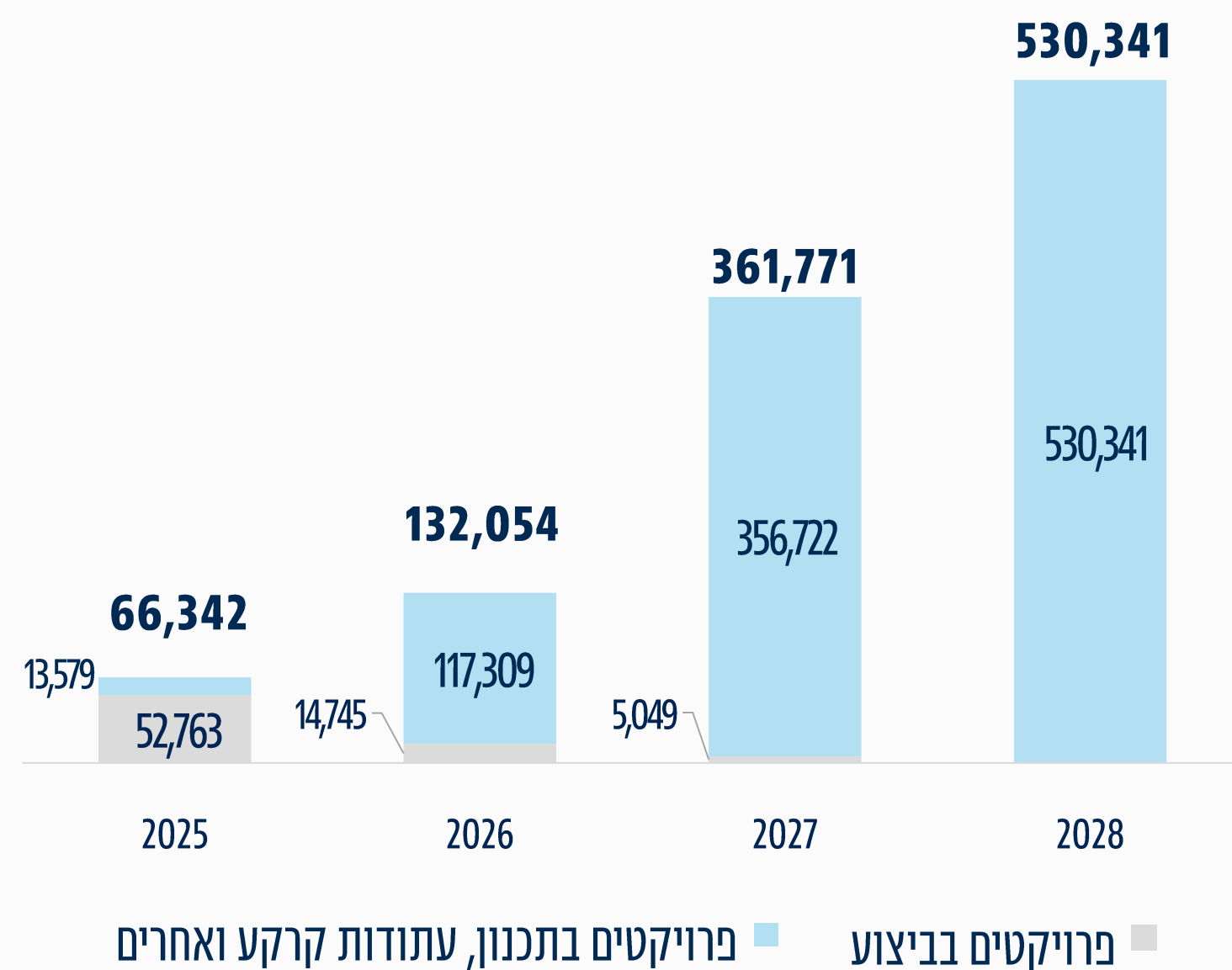
100 יח"ד

- בתוספת שטחי מסחר כ-9,500 מ"ר עיקרי
- מתוכם 72 יח"ד לשיווק

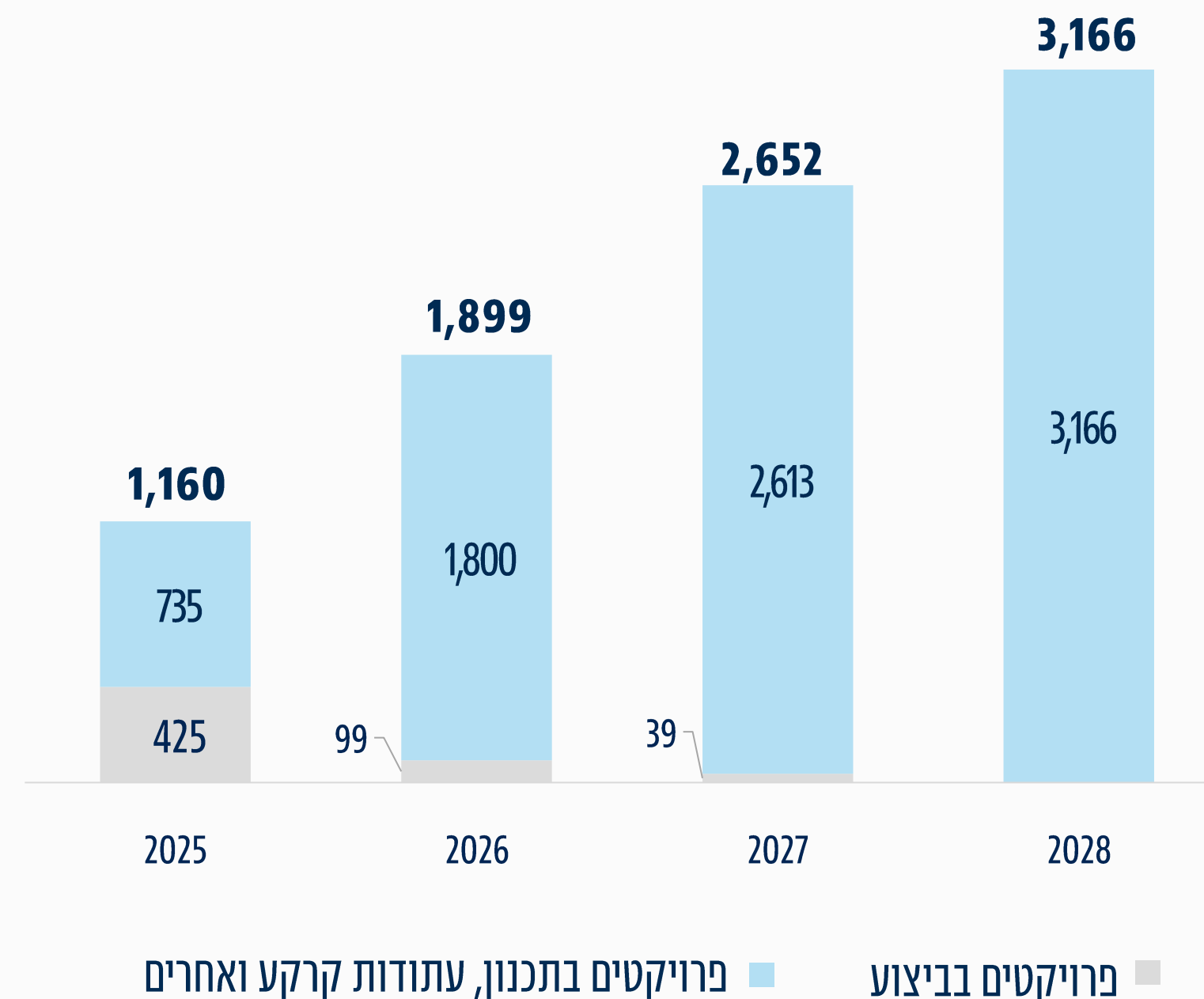
תחילת ביצוע משוער: Q1/2028

- משך ביצוע בשנים: 3.0
- הכנסות צפויות: 234 מ' ש"ח (ללא מע"מ)
- רווח גולמי צפוי: 64 מ' ש"ח
- רווח לפני מס צפוי: 49 מ' ש"ח
- שיעור רווח (לפני מס) לעלות: 26%

■ תחזית הכרה ברווח גולמי 2025-2028 ⁽¹⁾ ⁽²⁾ (אלפי ש"ח)



■ תחזית יח"ד בביצוע 2025-2028 ⁽¹⁾ ⁽²⁾



(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.
 (2) חלק החברה, כולל פרויקטים בביצוע ותכנון, עתודות קרקע ואחרים וכולל פרויקטים אשר הוצאתם אל הפועל מותנת בהתקיימות תנאים שאינם בשליטת החברה כגון: החתמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין, קבלת אישורים סטטוטוריים ועוד.
 ראה פירוט בעמודים 10-15. לא כולל פרויקטים המקודמים תחת החברה הבת רותם שני אלה כמפורט בעמוד 25 וכן ללא הפרויקטים: בנימינה גבעת חן (440 יח"ד), נס ציונה שכונה צפון מערבית (120 יח"ד) וקריית שחקים (מסחר ותעסוקה).

רובע 4

- 220 יח"ד בפרויקט
- 86 יח"ד לשיווק

רובע 2

- 35 יח"ד בפרויקט
- 21 יח"ד לשיווק

רובע 3

- 254 יח"ד בפרויקט
- 88 יח"ד לשיווק

רובע 5

- 35 יח"ד בפרויקט
- 13 יח"ד לשיווק

■ **תחום פעילות- חברה בת ייעודית ובעלות מלאה (100%) של רותם שני, אשר מתמקדת בקידום פרויקטי תמ"א 38/1 ו- 38/2 בהיקפים קטנים בתל אביב.**

■ **החברה מדגישה כי היא נמצאת במשא ומתן משפטי לגיבוש הסכמים סופיים עם נציגויות בעלי הקרקע כאמור. ביצוע הפרויקטים בהיקפם ומועדם תלוי, בין היתר, בגיבוש הסכמים חתומים עם בעלי קרקע והשלמת הליכי התכנון מול הרשויות המקומיות. לפרטים נוספים, לרבות מנגנון ההתחשבות בעודפי הפרויקטים, ראה סעיף 6.10.9 לתשקיף החברה.**

בחירת נציגות

330 יח"ד
123 לשיווק לחברה
■ **14 פרויקטים**

חוזים מחייבים

214 יח"ד
85 לשיווק לחברה
■ **12 פרויקטים**

• רותם שני אלה⁽¹⁾
פרויקטים חתומים

שם הפרויקט	סוג הפרויקט	שכונה/רובע	היקף יח"ד בפרויקט	היקף יח"ד לשיווק	מועד (משוער לפי העניין) להתחלת עבודות הקמה	מועד משוער לסיום עבודות הקמה	סך הכנסות צפויות (אלפי ש"ח, ללא מע"מ)	סך רווח צפוי לפני מס (אלפי ש"ח)	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח לעלות
בירון 13, תל אביב	תמ"א 38/1	רובע 3	12	3	Q4/2021	Q4/2026	26,144	3,581	4,809	16%
למדת 12, תל אביב	תמ"א 38/2	רובע 2	24	14	Q3/2026	Q1/2029	68,092	20,370	25,334	43%
בצלאל 24, תל אביב	תמ"א 38/2	רובע 4	19	8	Q4/2026	Q2/2029	52,161	15,332	19,112	42%
אוסישקין 14-16, תל אביב	תמ"א 38/2	רובע 3	23	7	Q1/2027	Q4/2028	47,341	7,669	11,797	19%
אחד העם 79, תל אביב	תמ"א 38/1	רובע 5	19	7	Q3/2026	Q1/2029	48,275	12,409	16,191	35%
סוקולוב 64, תל אביב	תמ"א 38/2	רובע 3	24	10	Q4/2026	Q3/2029	48,393	12,509	15,785	35%
המגיד 10, תל אביב	תמ"א 38/1	רובע 5	16	6	Q3/2026	Q1/2029	41,376	9,920	13,186	32%
לואי מרשל 20, תל אביב	תמ"א 38/2	רובע 4	23	8	Q3/2026	Q1/2029	49,703	10,884	14,836	28%
דה-האז 20, תל אביב	תמ"א 38/1	רובע 4	12	4	Q3/2026	Q1/2029	39,544	12,101	14,924	44%
עזריה 9, תל אביב	תמ"א 38/2	רובע 3	13	5	Q3/2026	Q1/2029	32,966	9,051	11,659	38%
דבורה הנביאה 19, תל אביב	תמ"א 38/2	רובע 2	11	7	Q4/2026	Q3/2029	29,576	7,604	9,634	35%
יהושע בן נון 18, תל אביב	תמ"א 38/1	רובע 3	18	6	Q4/2026	Q1/2029	37,459	12,571	15,240	51%
סה"כ			214	85			521,030	134,001	172,505	35%

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.

• **רותם שני אלה**⁽¹⁾
בחירת נציגות

שם הפרויקט	סוג הפרויקט	שכונה/רובע	היקף יח"ד בפרויקט	היקף יח"ד לשיווק
שלום עליכם 42, תל אביב	תמ"א 38/2	רובע 3	15	5
בירון 5, תל אביב	תמ"א 38/1	רובע 3	11	3
לואי מרשל 6, תל אביב	תמ"א 38/2	רובע 4	25	9
באזל 34, תל אביב	תמ"א 38/2	רובע 3	30	8
בארי 1, תל אביב	תמ"א 38/2	רובע 4	13	5
אשתורי הפרחי 14-16, תל אביב	תמ"א 38/2	רובע 3	64	24
הלסינקי 14, תל אביב	תמ"א 38/2	רובע 4	24	10
לואי מרשל 8, תל אביב	תמ"א 38/2	רובע 4	20	8
בני דן 58-60, תל אביב	תמ"א 38/1	רובע 4	27	11
באזל 36, תל אביב	תמ"א 38/2	רובע 4	21	8
זבוטינסקי 73, תל אביב	תמ"א 38/1	רובע 3	26	10
בן יהודה 109, תל אביב	תמ"א 38/1	רובע 3	18	7
שטרוק 10, תל אביב	תמ"א 38/2	רובע 4	16	8
שטרוק 12, תל אביב	תמ"א 38/2	רובע 4	20	7
סה"כ			330	123



(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.

תמצית נתונים - מאזן (באלפי ש"ח)

31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025	
77,992	78,558	71,934	מזומנים ושוי מזומנים (כולל קרן כספית)
2,001	2,009	1,029	מזומן מוגבל
27,080	50,524	34,516	מזומנים בחשבונות ליווי
215,140	178,914	202,918	מלאי בניינים ודירות למכירה- ז"ק
62,445	213,139	248,393	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
9,647	14,206	19,577	חייבים ויתרות חובה
234,262	280,493	472,819	נכסים לא שוטפים
628,567	817,843	1,051,186	סה"כ נכסים
2,266	58,999	150,419	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
169,323	120,138	59,478	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
103,822	79,721	96,796	התחייבויות לבעלי קרקע
81,996	71,866	86,471	יתר ההתחייבויות השוטפות
-	150,700	151,217	אגרות חוב
54,345	54,606	200,065	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
13,932	26,080	4,238	יתר התחייבויות לא שוטפות
425,684	562,110	748,684	סה"כ התחייבויות
202,883	255,733	302,502	הון עצמי
628,567	817,843	1,051,186	סה"כ התחייבויות והון עצמי

תמצית נתונים – רווח והפסד (באלפי ש"ח)

2023	2024	1-6/2025	
280,838	417,901	159,037	הכנסות
207,936	303,693	105,909	עלות המכירות
72,902	114,208	53,128	רווח גולמי
26%	27%	33%	שיעור רווח גולמי (ב-%)
83,928	84,625	86,024	רווח תפעולי
30%	20%	54%	שיעור רווח תפעולי (ב-%)
7,248	4,173	6,551	הוצאות מימון, נטו
58,690	61,970	61,252	רווח (נקי) כולל לתקופה
(2) 21%	15%	(1) 39%	שיעור הרווח הכולל (ב- %)

(1) שיעור רווח נקי לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 בנטרול הכנסות אחרות בגין מכירת אחזקות החברה בקריית שחקים כ-16%.

(2) שיעור רווח נקי לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בנטרול הכנסות אחרות בגין הסכם פשרה כ-10%.



אג"ח סדרה א' נפרעה במלואה ביוני 2025

אג"ח סדרה ב' - נתונים עיקריים

מח"מ	כ- 0.3 שנים
היקף ע.ג. במחזור	כ- 60 מיליון ש"ח
LTV נוכחי	כ- 56%
בטוחה	כ- 108 מיליון ש"ח שעבוד עודפים מ-3 פרויקטים של החברה
שיעור ריבית	5.97% שקלי
מועד לתשלום ריבית	פעמיים בשנה בחודשים מרץ וספטמבר (מועד תשלום הבא ספטמבר 2025)
הצמדה	ללא הצמדה (שקלי ריבית קבועה)
תשואת אג"ח	כ-5.9%

תשלום 3
מרץ 2026
■
20%

תשלום 2
ספטמבר 2025
■
50%

תשלום 1
מרץ 2025
■
30%
בוצע

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

פרויקט	סוג פרויקט	תאריך סיום משוער	קצב התקדמות הנדסי ⁽²⁾	שיעור מכירות ⁽²⁾	סה"כ יח"ד	יח"ד לשיווק	רווח צפוי לפני מס (אלפי ש"ח) ⁽²⁾	יתרת עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
הגדוד העברי 16-18, רעננה	תמ"א 38/2	Q2 2025	99%	94%	60	36	36,720	32,970
הגדוד העברי 20-22, רעננה	תמ"א 38/2	Q3 2025	91%	100%	60	36	33,798	31,880
הגדוד העברי 12-14, רעננה	תמ"א 38/2	Q1 2026	71%	100%	60	36	36,531	43,576
סה"כ					180	108	107,049	108,426

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.
(2) ליום 30 ביוני 2025.

■ אג"ח סדרה ג' - נתונים עיקריים

מח"מ	כ- 2.6 שנים
היקף ע.נ. במחזור	כ- 155 מיליון ש"ח ⁽¹⁾
שיעור ריבית	6.5% שקלי
מועד לתשלום ריבית	פעמיים בשנה בחודשים מרץ וספטמבר
הצמדה	ללא הצמדה (שקלי ריבית קבועה)
תשואת אג"ח	כ-5.7%

תשלום 3
מרץ 2029
■
40%

תשלום 2
מרץ 2028
■
40%

תשלום 1
מרץ 2027
■
20%

(1) בחודש יולי 2025, לאחר תאריך המאזן, השלימה החברה הנפקת אגרות חוב (סדרה ג') בסך של 50 מיליון ש"ח ערך נקוב בדרך של הרחבת סדרה, כך שסך הערך הנקוב של אגרות חוב (סדרה ג') במחזור, לפני פרעונות קרן, הסתכם לכ-205 מיליון ש"ח ערך נקוב.



תודה רבה

לפרטים נוספים

קורן שטרן סמנכ"ל כספים

korens@rotemshani.com

050-7100607