

רותם שני



מצגת לשוק ההון כנס משקייעים ינואר 2026

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"), בדוח רבעון ראשון לשנת 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-033965), בדוח רבעון שני לשנת 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-062308) ובדוח רבעון שלישי לשנת 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-091466).

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 (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 עמם. 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; ו-(ה) אין כל ודאות בדבר הכדאיות הכלכלית של הפרויקטים המוצגים בדוח זה ו/או בדבר הוצאתם אל הפועל בסופו של דבר.

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.

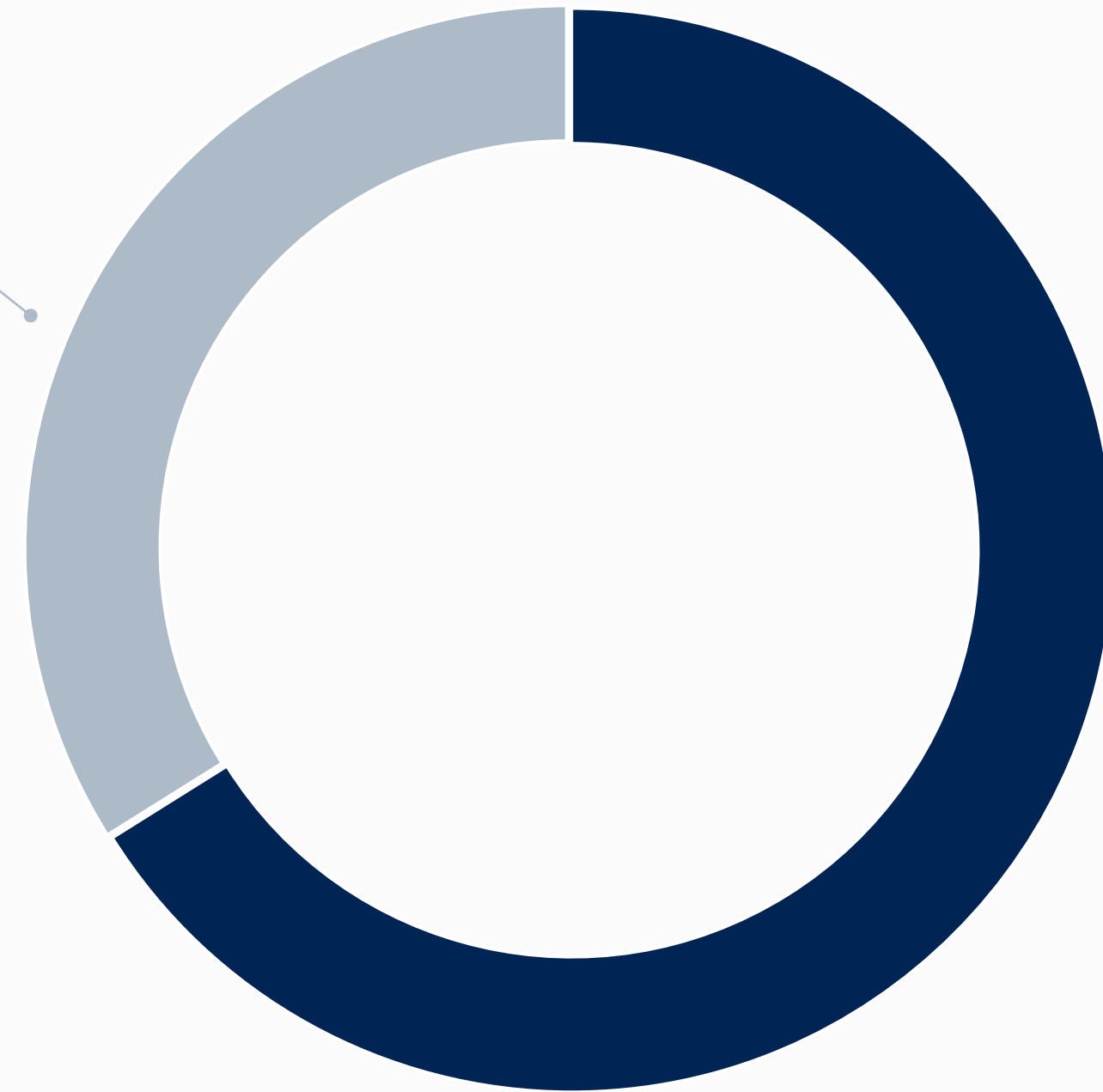
בחלק מהפרויקטים, מספר יחידות הדיור אינו סופי ותלוי בהליכי התכנון ואישורי הרשויות המוסמכות.

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- 34.6%
ציבור ומוסדיים אחרים

נ- 65.4%
ידי (יהודה) ידיה
ואבי טורסקי





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

כרטיס ביקור ואסטרטגיה עסקית

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

ניסיון

30 שנות ניסיון בתחום הבניה למגורים

מירכוז גיאוגרפי

התמקדות באזורי הביקוש הקשיח של המדינה

ניהול כלל תהליך שרשרת היזום

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

יכולות השבחה

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

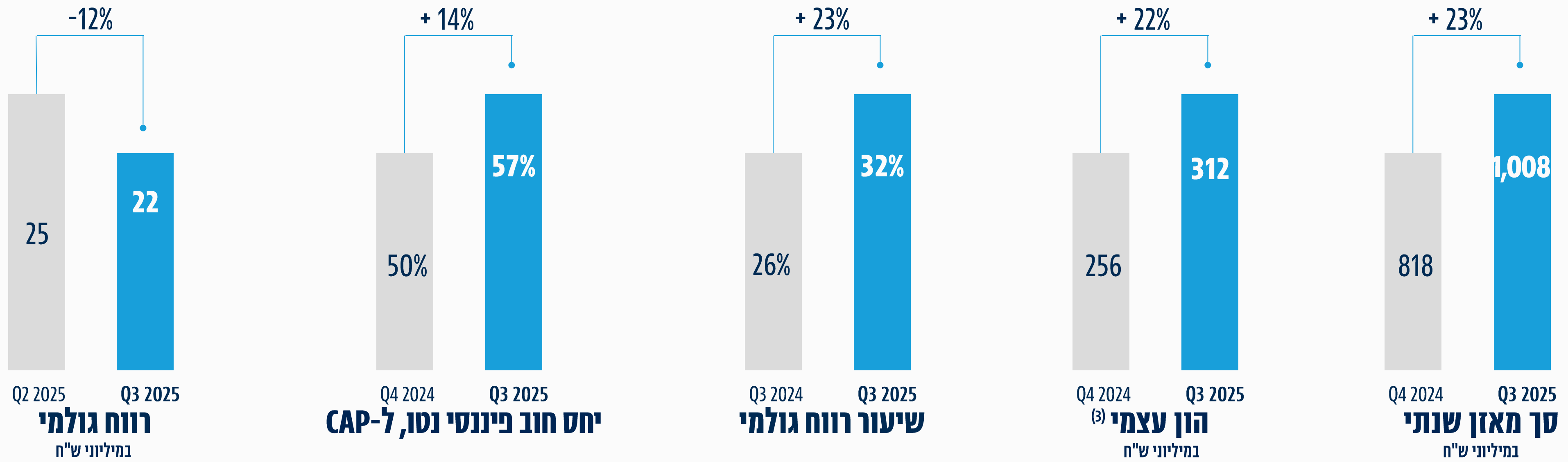
תחום התמחות

התמקדות בתחומי ההתחדשות העירונית ויזמות פרטית (קומבינציה ותמורות)

תכנון וייזום

של פרויקטים גדולים להעלאת ערך משמעותית בטווח הארוך

איתנות פינוסית-ביצועי החברה ליום 30 בספטמבר 2025



צפי הכנסות
מפרויקטים למגורים
נ-8.6 מיליארד ש"ח

אומדן רווח גולמי
מפרויקטים
למגורים שטרם הוכר⁽²⁾
נ-2,299 מיליון ש"ח

אומדן היקף פרויקטים כולל⁽¹⁾
373 אלף מ"ר שטחי
תעסוקה ומסחר
נ-4,305 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 הבת רותם שני אלה כמפורט בעמוד 27.
(2) חלק החברה שטרם הוכר ליום 30 בספטמבר 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 27 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.

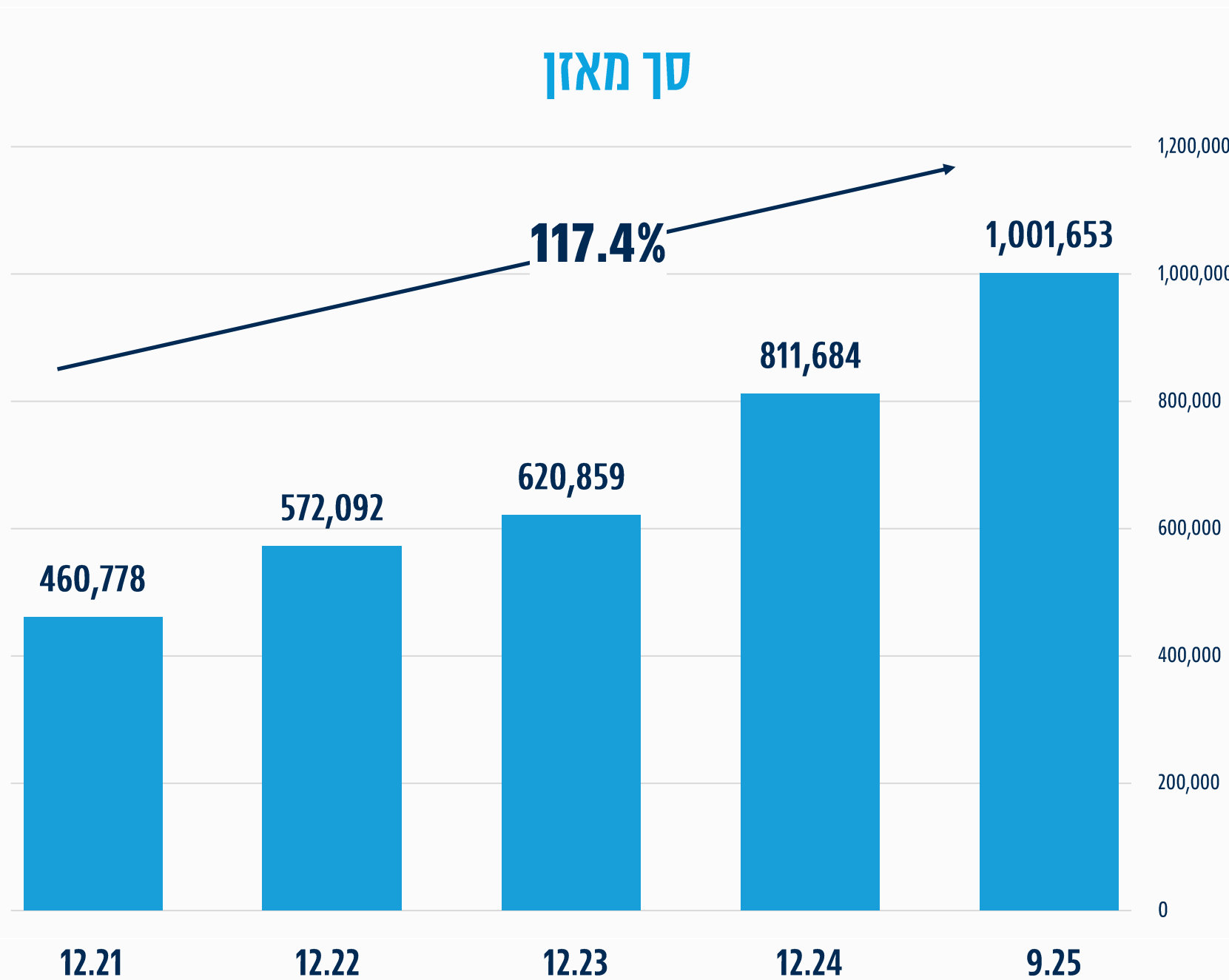
איתנות פיננסית

גיוון וחיזוק מבנה המימון בחברה

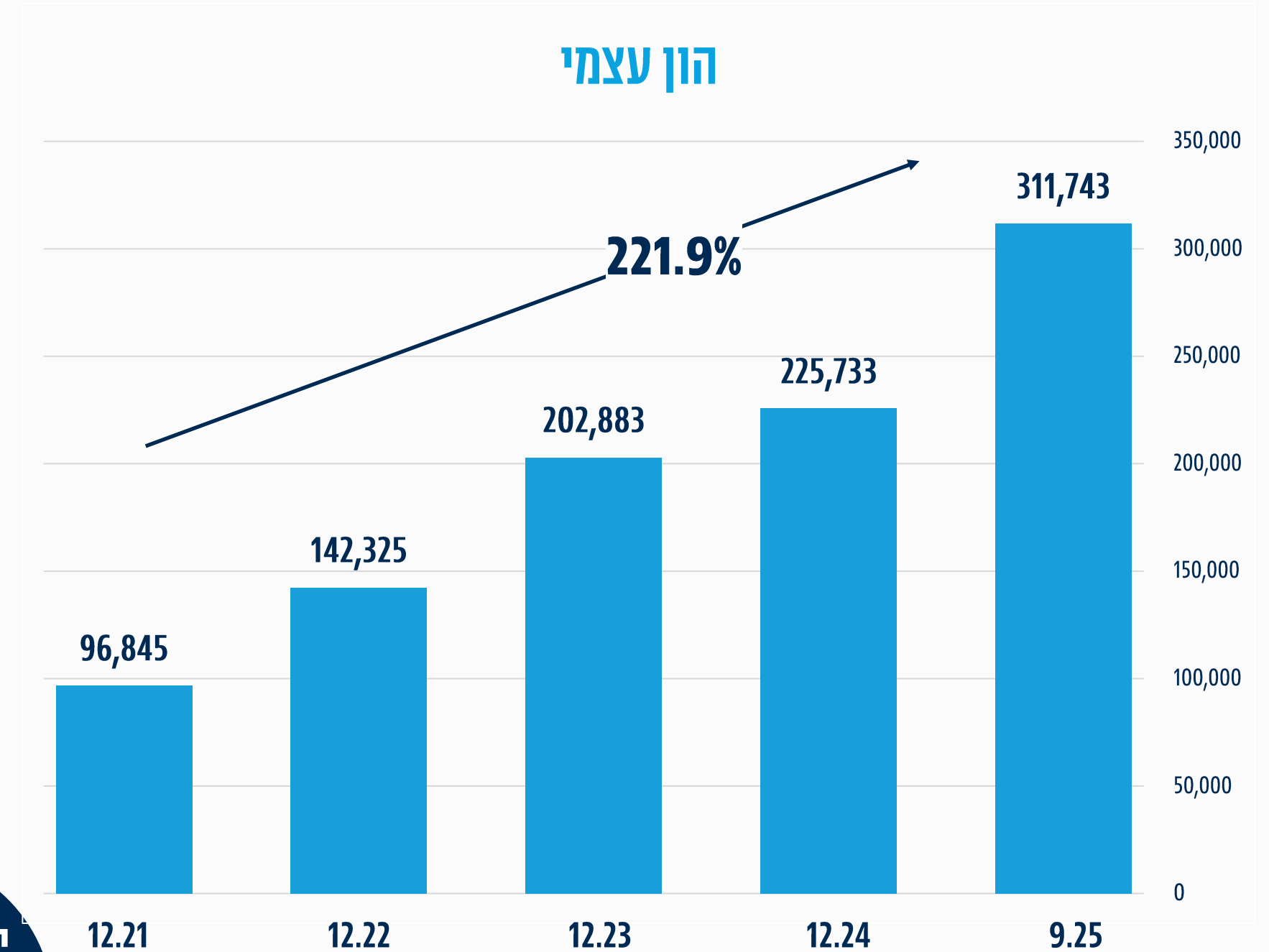
- גיוון במקורות מימון וגמישות פיננסית: אג"ח, בנקים, גורמים חוץ בנקאיים
- הרחבת אג"ח סדרה ג' ביולי 2025 בהיקף של 50 מיליון ע.ג.
- תשואה שנתית נוכחית של כ-6% לאג"ח ג' - ללא בטחונות
- כלל נכסי החברה בתכנון וביצוע (מלבד הגדוד העברי 12-14 רעננה) נקיים משעבודים
- יתרות מזומנים וצפי לשחרור עודפים משמעותי בטווח הקרוב
- יחסי מינוף מתונים
- אין תלות במחזור של חוב קצר טווח
- במהלך שנת 2025 החברה חילקה דיבידנד והפעילה תוכנית רכישה עצמית
- ניהול פיננסי שמרני יחסית לענף
- איזון בין צמיחה ושמרנות

גידול בנתוני הון עצמי ומאזן

סך מאזן



הון עצמי

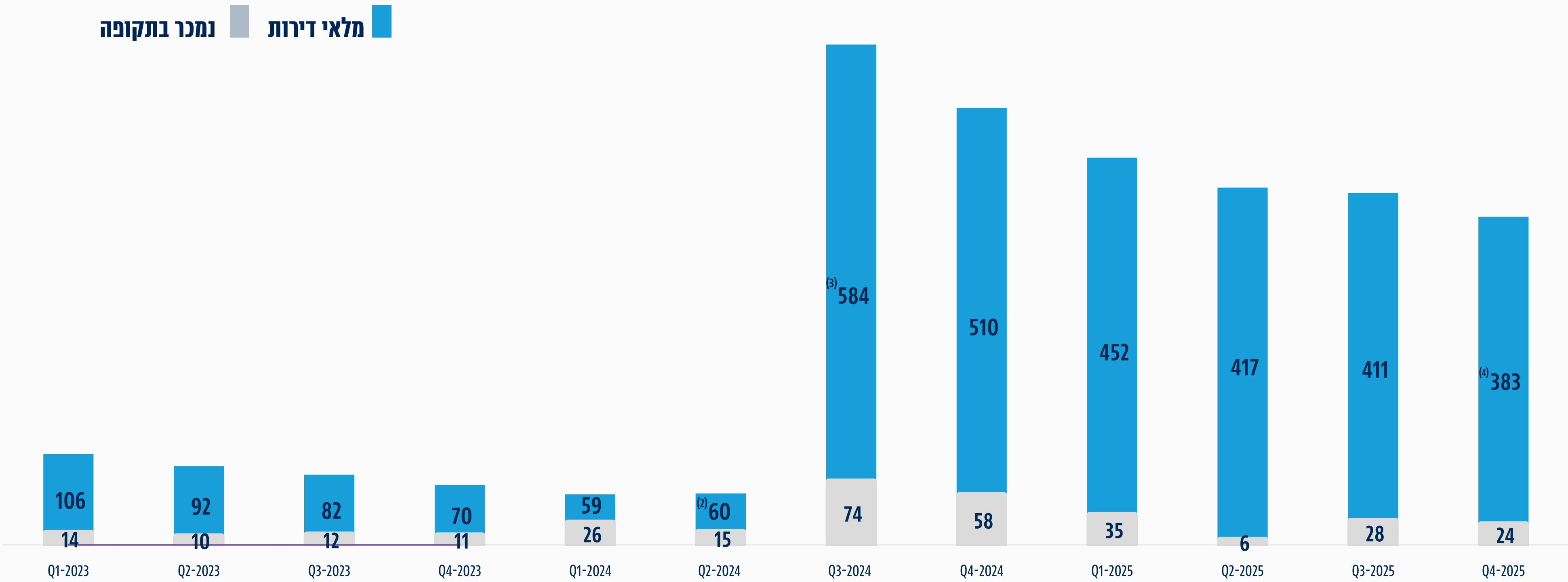


יחס הון למאזן
(30.9.25)
31%

גידול משמעותי בפרויקטים בתכנון ועתודות קרקע

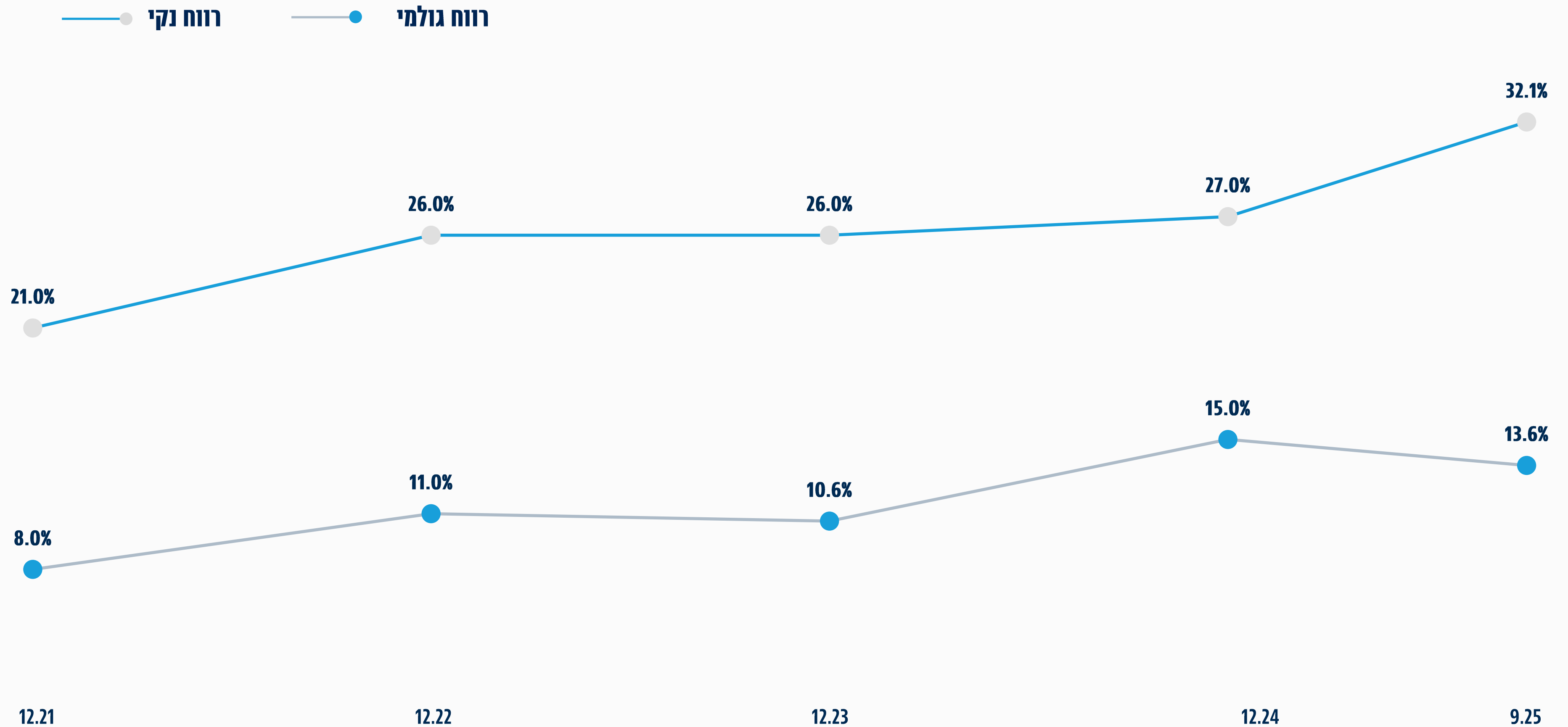
ניהול מבוקר של התחייבויות פיננסיות ויכולת החזר – טווח ארוך

מכירות החברה לשנים 2023-2025⁽¹⁾

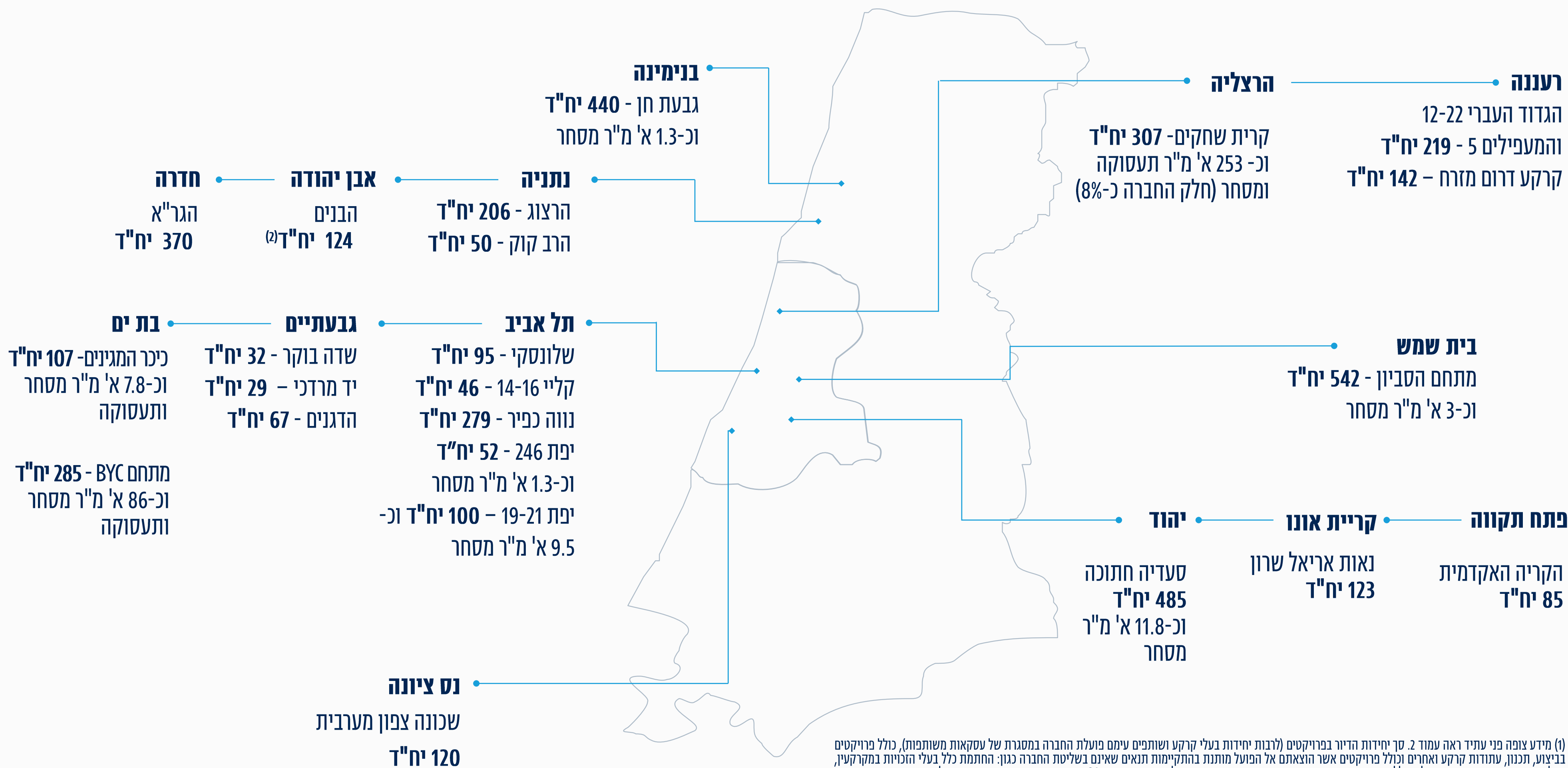


(1) לא כולל פרויקטים המקודמים תחת חברת הבת רותם שני אלה כמפורט בעמוד 27.
(2) בתוספת 27 יח"ד בפרויקט המעפילים 5 ברעננה שהחברה החלה בשיווק.
(3) בתוספת פרויקטים שהחברה החלה בשיווק: 470 יח"ד בפרויקט הסביון בית שמש (עבור כלל הפרויקט, חלק החברה 50%), 51 יח"ד בפרויקט הקריה האקמית פתח תקווה ו-18 יח"ד בשדה בוקר גבעתיים.
(4) כולל הרשמות לאחר תאריך הדוח. בנוסף הושלמה הרשמה עבור כלל שטחי המסחר בבית שמש בהיקף כספי של כ-36 מ' ש"ח.

רווח גולמי ורווח נקי



מפת הפרויקטים 4,305 יח"ד ונ-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 אלא כמפורט בעמוד 24. 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.

נתניה

הושלם



- הרצוג
- 206 יח"ד
- קבלת תעודת גמר והשלמת מסירות
- שיעור מכירות 100%

פתח תקווה

בביצוע



- הקריה האקדמית
- 85 יח"ד
- המשך התקדמות בפרויקט
- שיעור מכירות 39%

גבעתיים

לאחר היתר



- שדה בוקר
- 32 יח"ד
- המשך התקדמות בפרויקט
- שיעור מכירות 44%

רעננה

בביצוע



- הגדוד העברי 12-14
- 60 יח"ד
- המשך התקדמות בפרויקט
- שיעור מכירות 100%

הושלם



- הגדוד העברי 16-18
- 60 יח"ד
- הושלמו מסירות
- שיעור מכירות 100%

הושלם



- הגדוד העברי 20-22
- 60 יח"ד
- הושלמו מסירות
- שיעור מכירות 100%

בביצוע



- המעפילים 5
- 39 יח"ד
- התחלת ביצוע ב-Q1/25
- שיעור מכירות 63%

7 פרויקטים
542 יח"ד

הכנסות מפרויקטים בביצוע
כ-1,164 מיליון ש"ח

רווח גולמי שטרם הוכר
כ-114 מיליון ש"ח

שיעור רווח גולמי לעלות ממוצע
כ-45%

שיעור רווח (לפני מס) לעלות ממוצע
כ-29%

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	הושלם	100%	100%	206	157	437,866	98,758	128,521	29%	4,829
הגדוד העברי 18-16 רעננה	תמ"א 38/2	הושלם	100%	100%	60	36	124,738	36,720	49,053	42%	3,748
הגדוד העברי 20-22 רעננה	תמ"א 38/2	הושלם	100%	100%	60	36	120,892	33,234	47,630	38%	6,580
הגדוד העברי 12-14 רעננה	תמ"א 38/2	Q1 2026	88%	100%	60	36	128,234	36,615	51,356	40%	16,732
המעפילים 5 רעננה	תמ"א 38/2	Q3 2027	48%	63%	39	27	80,060	20,472	29,493	34%	26,886
הקרייה האקדמית פתח תקווה	קומבינציה+ מכר	Q3 2028	9%	39%	85	51	197,499	25,839	38,307	15%	37,758
שדה בוקר 9-5 גבעתיים ⁽⁴⁾	תמ"א 38/2	Q2 2028	2%	44%	32	18	74,643	11,877	17,858	19%	17,858
סה"כ					542	361	1,163,932	263,515	362,218		114,391

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.

(2) ליום 31 בדצמבר 2025.

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

(4) לאחר היתר בניה מלא, עבודות ביצוע החלו בחודש נובמבר 2025, לאחר תאריך המאזן.

בית שמש

מתחם הסביון

- 542 יח"ד
- מתוכנן 470 יח"ד לשיווק (עבור כלל הפרויקט, חלק החברה 50%)
- עד כה נמכרו 143 יח"ד (מתוכנן 14 הרשמות) והרשמה על כלל שטחי המסחר בפרויקט בהיקף כספי של כ-387 מיליון ש"ח (לפני מע"מ)



19 פרויקטים

3,763 יח"ד

סה"כ הכנסות

נ-7.4 מיליארד ש"ח

אומדן רווח גולמי צפוי

נ-2,185 מיליון ש"ח

אומדן רווח לפני מס בפרויקטים

נ-1,595 מיליון ש"ח

שיעור התשואה לרווח לפני
מס בפרויקטים⁽²⁾

נ-40%

שיעור רווח גולמי לעלות ממוצע

נ-42%

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 ⁽³⁾	בית שמש	פינוי בינוי	Q1 2026	Q1 2030	95%	542	235	534,000	106,000	209,000	25%
קליי 14-16	תל אביב	תמ"א 38/2	Q1 2026	Q3 2028	85% / 92%	46	21	127,000	21,000	31,000	20%
יד מרדכי	גבעתיים	תמ"א 38/2	Q1 2026	Q2 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 ⁽⁵⁾	אבן יהודה	קומבינציה	Q3 2026	Q1 2029	100%	124	71	230,000	50,000	66,000	28%
שבעת הכוכבים	הרצליה	קומבינציה תמורות	Q3 2026	Q1 2031	100%	307	307	672,000	171,000	218,000	34%
הגר"א	חדרה	קומבינציה + קומבינציה תמורות + מכר	Q1 2027	Q3 2031	100%	370	317	755,000	133,000	189,000	21%
הדגנים 11-15	גבעתיים	התחדשות עירונית	Q4 2026	Q3 2029	73%	67	34	113,000	19,000	27,000	20%
שלוסקי	תל אביב	פינוי בינוי	Q4 2026	Q2 2029	77%	95	65	230,000	48,000	64,000	27%
נאות אריאל שרון	קריית אונו	קומבינציה תמורות	Q4 2026	Q3 2030	100%	123	123	271,000	49,000	74,000	22%
סיכום ביניים לעמוד זה					1,805	1,269	3,196,000	662,000	964,000		

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

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%
מתחם BYC(4)	בת ים	קומבינציה תמורות +מכר	Q1 2027	Q2 2031	100%	285	285	1,846,000	403,000	528,000	28%
דרום מזרח	רעננה	קומבינציה + מכר	Q2 2027	Q2 2030	100%	142	122	316,000	88,000	114,000	38%
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											
1,958											
2,739											
4,191,000											
933,000											
1,221,000											
7,387,000											
1,595,000											
2,185,000											

(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 שֶׁטְחֵי מַסְחָר ו-70 אֶלֶף מ"ר שֶׁטְחֵי 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: Q3/2026

- 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: Q1/2026

- 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%
- התחיל פינוי דיירי המתחם.

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%

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.



קריית אנו

קומבינציה תמורות

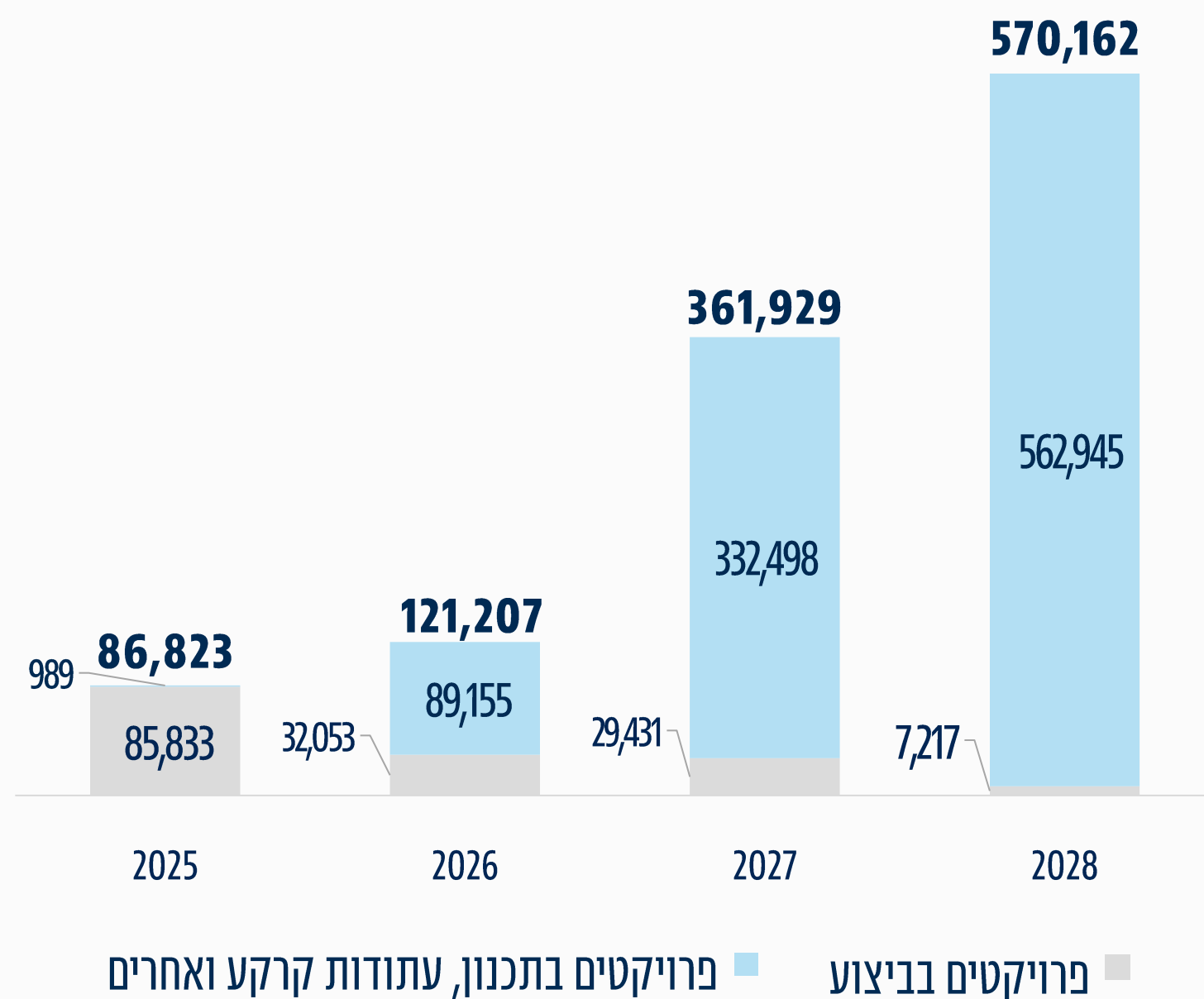
123 יח"ד

קומבינציה תמורות - כלל 123 יח"ד לשיווק
החברה

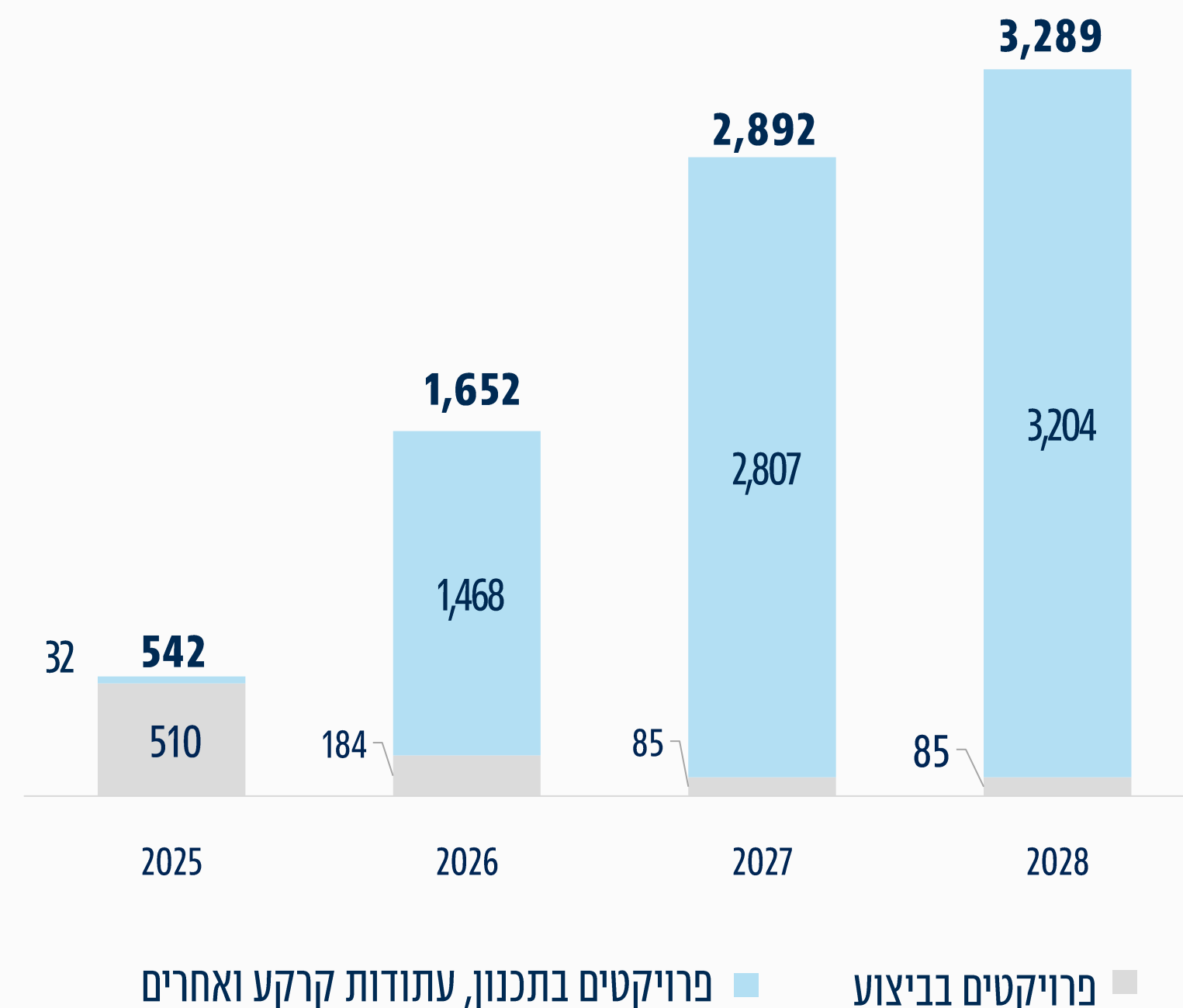
תחילת ביצוע משוער: Q4/2026

- משך ביצוע בשנים: 3.75
- הכנסות צפויות: 271 מ' ש"ח (ללא מע"מ)
- רווח גולמי צפוי: 74 מ' ש"ח
- רווח לפני מס צפוי: 49 מ' ש"ח
- שיעור רווח (לפני מס) לעלות: 22%

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



■ תחזית יח"ד בביצוע 2025-2028 ⁽¹⁾ ⁽²⁾



רובע 4

- 184 יח"ד בפרויקט
- 71 יח"ד לשיווק

רובע 2

- 35 יח"ד בפרויקט
- 21 יח"ד לשיווק

רובע 3

- 228 ח"ד בפרויקט
- 78 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

268 יח"ד
 98 לשיווק לחברה
 ■ **11 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	Q4/2026	Q2/2029	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	172,507	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
בן יהודה 109, תל אביב	תמ"א 38/1	רובע 3	18	7
סה"כ			268	98

תמצית נתונים - מאזן (באלפי ש"ח)

31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025	
77,992	78,558	76,056	מזומנים ושוי מזומנים (כולקן כספית)
2,001	2,009	5,689	מזומן מוגבל
27,080	50,524	22,377	מזומנים בחשבונות ליווי
215,140	178,914	188,917	מלאי בניינים ודירות למכירה- ז"ק
62,445	213,139	204,704	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
9,647	14,206	25,096	חייבים ויתרות חובה
234,262	280,493	485,550	נכסים לא שוטפים
628,567	817,843	1,008,389	סה"כ נכסים
2,266	58,999	103,725	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
169,323	120,138	16,885	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
103,822	79,721	83,051	התחייבויות לבעלי קרקע
81,996	71,866	82,736	יתר ההתחייבויות השוטפות
-	150,700	202,461	אגרות חוב
54,345	54,606	200,065	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
13,932	26,080	7,723	יתר התחייבויות לא שוטפות
425,684	562,110	696,646	סה"כ התחייבויות
202,883	255,733	311,743	הון עצמי
628,567	817,843	1,008,389	סה"כ התחייבויות והון עצמי

יחס הון למאזן - 31%

יחס חוב פיננסי ל-CAP - 57%

■ תמצית נתונים – רווח והפסד (באלפי ש"ח)

2023	2024	1-9/2025	
280,838	417,901	234,349	הכנסות
207,936	303,693	159,093	עלות המכירות
72,902	114,208	75,256	רווח גולמי
26%	27%	32%	שיעור רווח גולמי (ב-%)
83,928	84,625	101,572	רווח תפעולי
7,248	4,173	11,026	הוצאות מימון, נטו
58,690	61,970	69,706	רווח (נקי) כולל לתקופה
(2) 21%	15%	(1) 30%	שיעור הרווח הכולל (ב- %)

■ אין תלות במחזור של חוב קצר טווח

■ מרבית החוב בריבית קבועה

(1) שיעור רווח נקי לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 בנטרול הכנסות אחרות בגין מכירת אחזקות החברה בקריית שחקים כ-14%.

(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- 0.2 שנים
היקף ע.ג. במחזור	כ- 17 מיליון ש"ח
LTV נוכחי	כ- 27%
בטוחה	כ- 63 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 מרץ 2026)
הצמדה	ללא הצמדה (שקלי ריבית קבועה)



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) ⁽³⁾	יתרת עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח) ⁽³⁾
הגדוד העברי 16-18, רעננה	תמ"א 38/2	Q2 2025	100%	100%	60	36	36,720	8,170
הגדוד העברי 20-22, רעננה	תמ"א 38/2	Q3 2025	100%	100%	60	36	33,234	16,316
הגדוד העברי 12-14, רעננה	תמ"א 38/2	Q1 2026	88%	100%	60	36	36,615	38,963
סה"כ					180	108	106,569	63,449

■ אג"ח סדרה ג' - נתונים עיקריים

מח"מ	כ- 2.4 שנים
היקף ע.נ. במחזור	כ- 205 מיליון ש"ח
שיעור ריבית	6.5% שקלי
מועד לתשלום ריבית	פעמיים בשנה בחודשים מרץ וספטמבר
הצמדה	ללא הצמדה (שקלי ריבית קבועה)
תשואת אג"ח	כ-6.0%

תשלום 3
מרץ 2029
■
40%

תשלום 2
מרץ 2028
■
40%

תשלום 1
מרץ 2027
■
20%

רותם שני

30 שנות מצויינות

בין "איום להזדמנות" קריאת שוק הנדל"ן במציאות מורכבת



Strengths - חוזקות

- גידול באוכלוסיה
- מדינה עשירה
- אינפלציה במגמת ירידה [שער מט"ח בירידה/מחירי הטיסות בירידה]
- עלויות בניה/חומרים במגמת ירידה



Weaknesses - חולשות

- היצע גבוה במס' יחידות המגורים
- שיעור ריבית גבוהה
- מצב רוח לאומי (מלחמה, שינוי משטרי)
- הגירה שלילית



Opportunities - הזדמנויות

- שווקי (מגורים) מבוזרים שאינם מוטי ת"א
- יתירות ליזמים הנגישים למקורות כספים זולים ואינן נמצאים בתעוקת ריבית



Threats - איומים

- מצב גאו פוליטי
- תקופת בחירות
- ממשל (שינוי מערכת המשפט)
- שינוי ממשל בארה"ב
- שינוי מהותי (עליה) בשער מט"ח

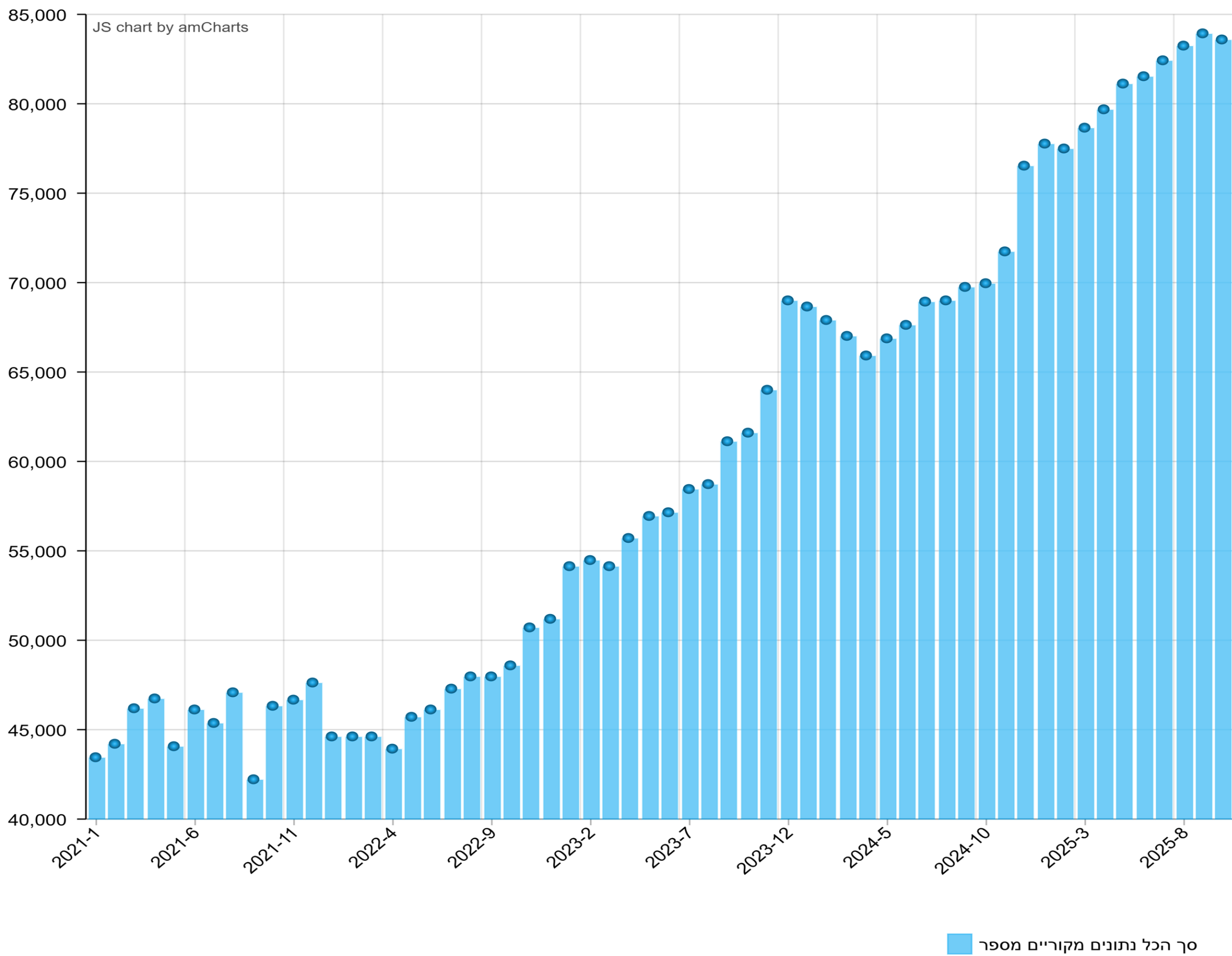


- היצע גבוה במס' יחידות המגורים

- שיעור ריבית גבוה

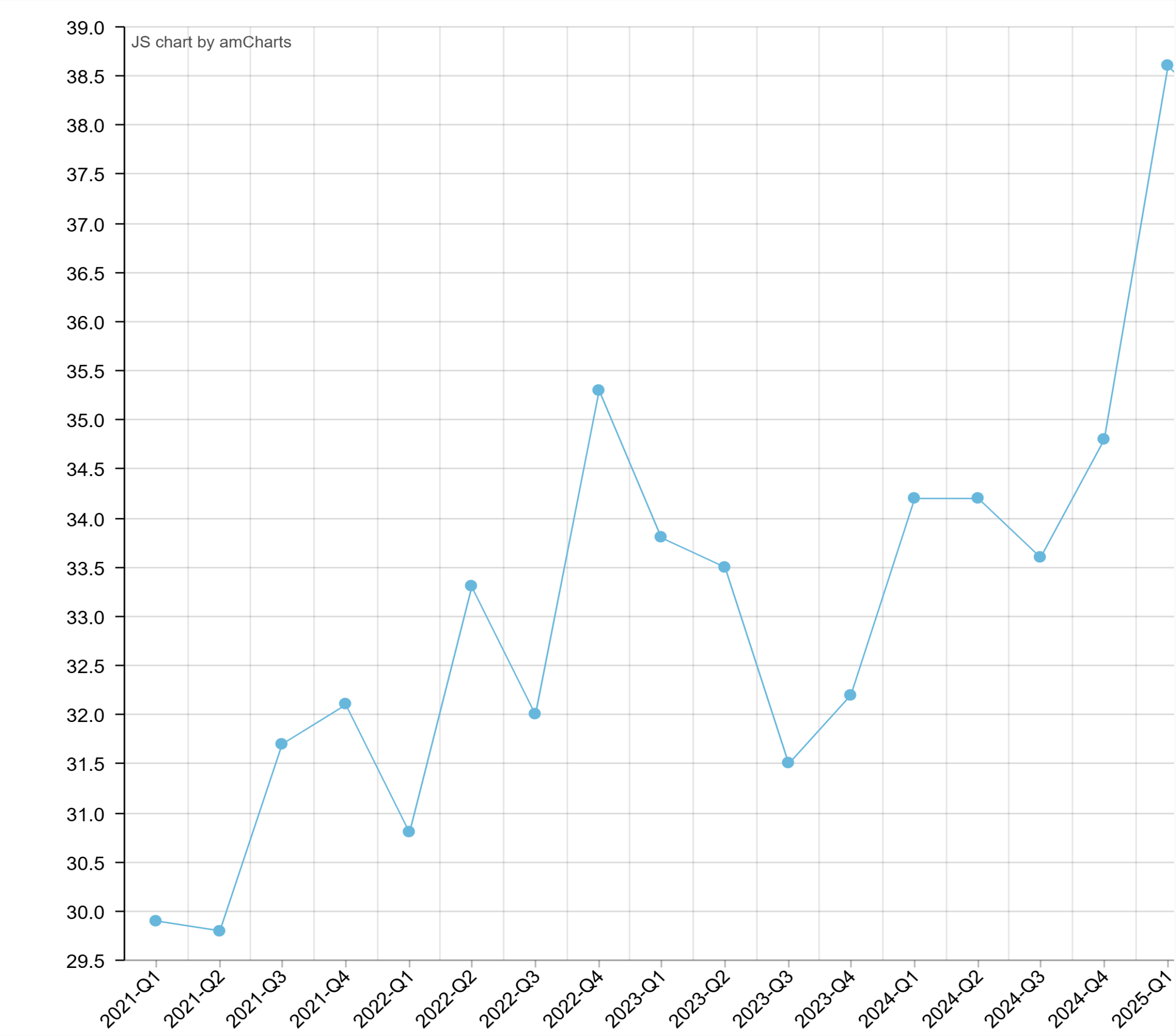
- מצב רוח לאומי

- הגירה שלילית

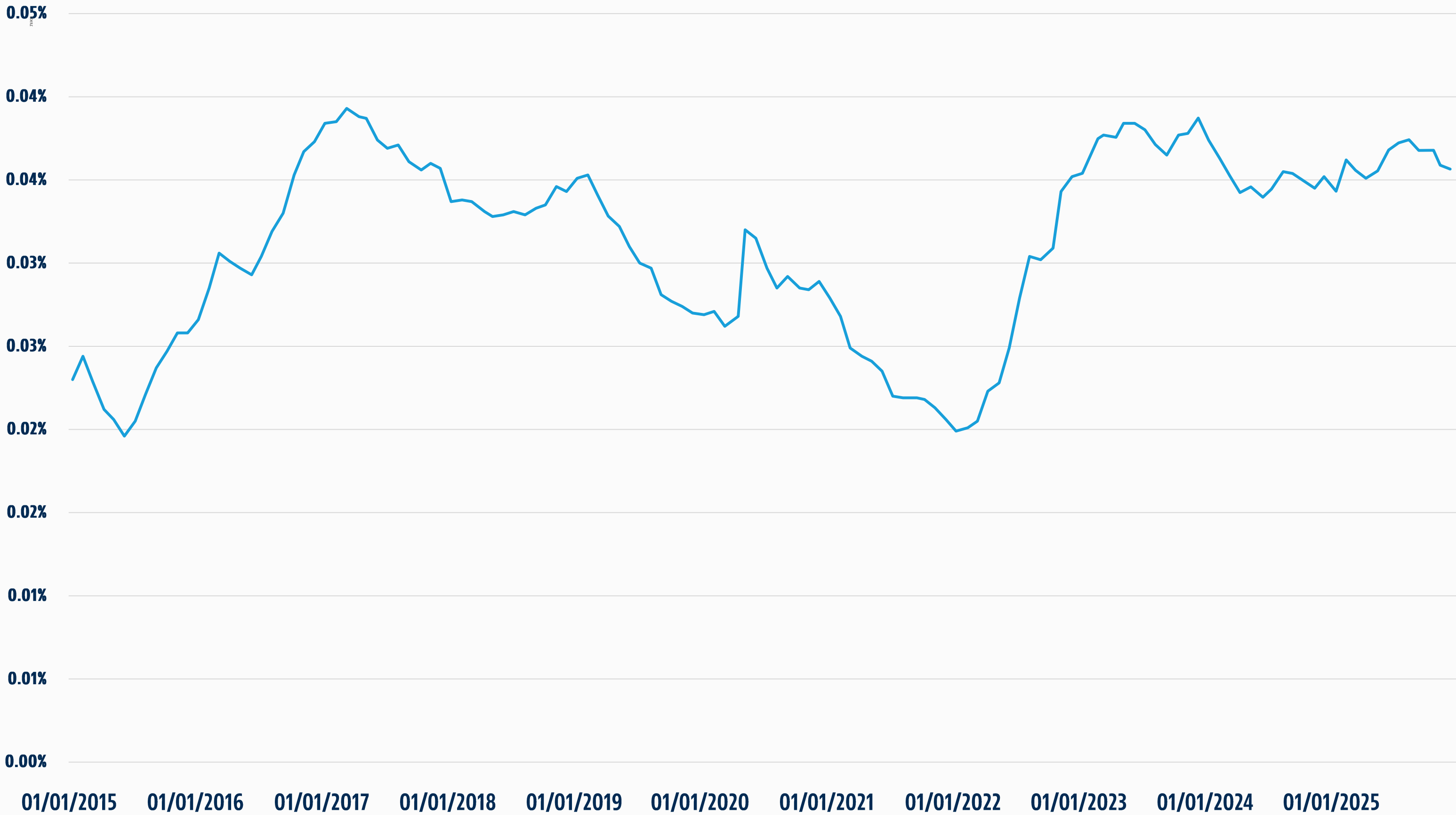


היצע גבוה במס' יחידות המגורים
[כ- 83.5 אלף יחידות] [כוכבית]

משך תקופת הביצוע
[29 חודשים ל- 39 חודשים]



שיעור ריבית [משכנתאות] גבוה

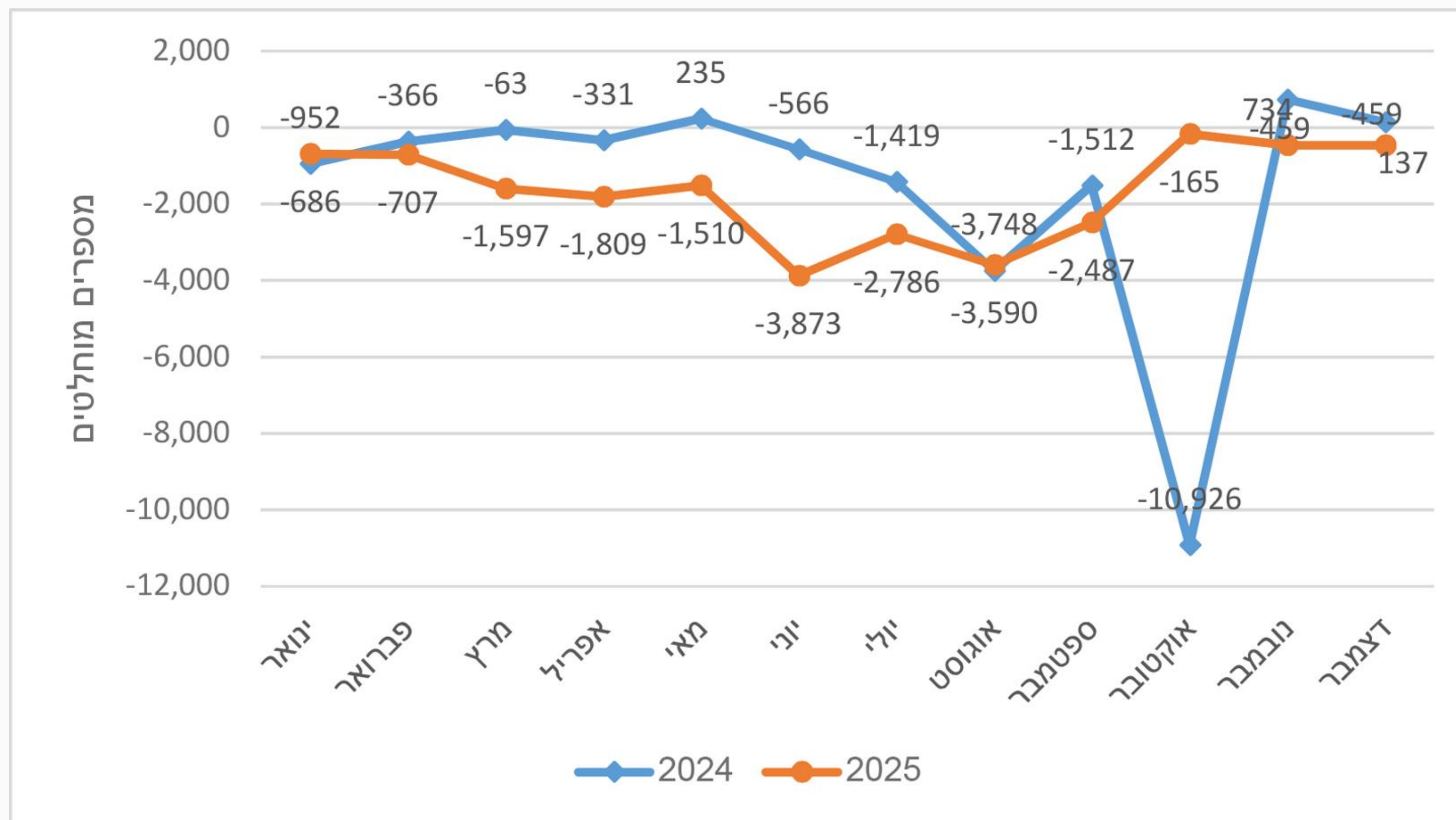


מצב רוח לאומי – מלחמה, שינוי משטרי



חולשות - Weaknesses

הגירה שלילית



* הנתונים נכונים לאלה שעזבו שנה קודם לכן (2024)
 חלק ניכר מהעוזבים הינם עובדים שגרים בארץ (שגרירות וכו') שים לב - מתוך 82,774 ישראלים שעזבו בשנת 2023 סך של 47,802 איש (קרי כ-58% מהעוזבים) היו ילידי חו"ל ולא ילידי הארץ. דהיינו, ילידי הארץ היו רק 34,972 איש וזה משנה לגמרי את כל מסד הנתונים.

■ מצב גאו פוליטי

■ תקופת בחירות

■ ממשל (שינוי מערכת המשפט)

■ שינוי ממשל בארה"ב

■ שינוי מהותי (עליה) בשער מט"ח

■ חוזקות - Strengths

■ גידול של 1.1% באוכלוסייה

■ מדינה עשירה

■ תל"ג לנפש

■ הייטק

■ כמות הכסף אצל הציבור

■ חברות ביטחוניות

■ ריבית במגמת ירידה

■ אינפלציה במגמת ירידה [שער מט"ח בירידה/ מחירי הטיסות בירידה]

■ עלויות בניה / חומרים במגמת ירידה

■ חוזקות - Strengths

גידול 1.1% באוכלוסייה (כולל השנה 2025)

בסוף שנת 2025 אוכלוסיית הישראלים גדלה בכ-112 אלף נפש, אחוז גידול של 1.1%.
האוכלוסייה גדלה בכ-132 אלף תושבים מגידול טבעי (לידות פחות פטריות) וקטנה בכ-20 אלף תושבים מהגירה בין-לאומית.

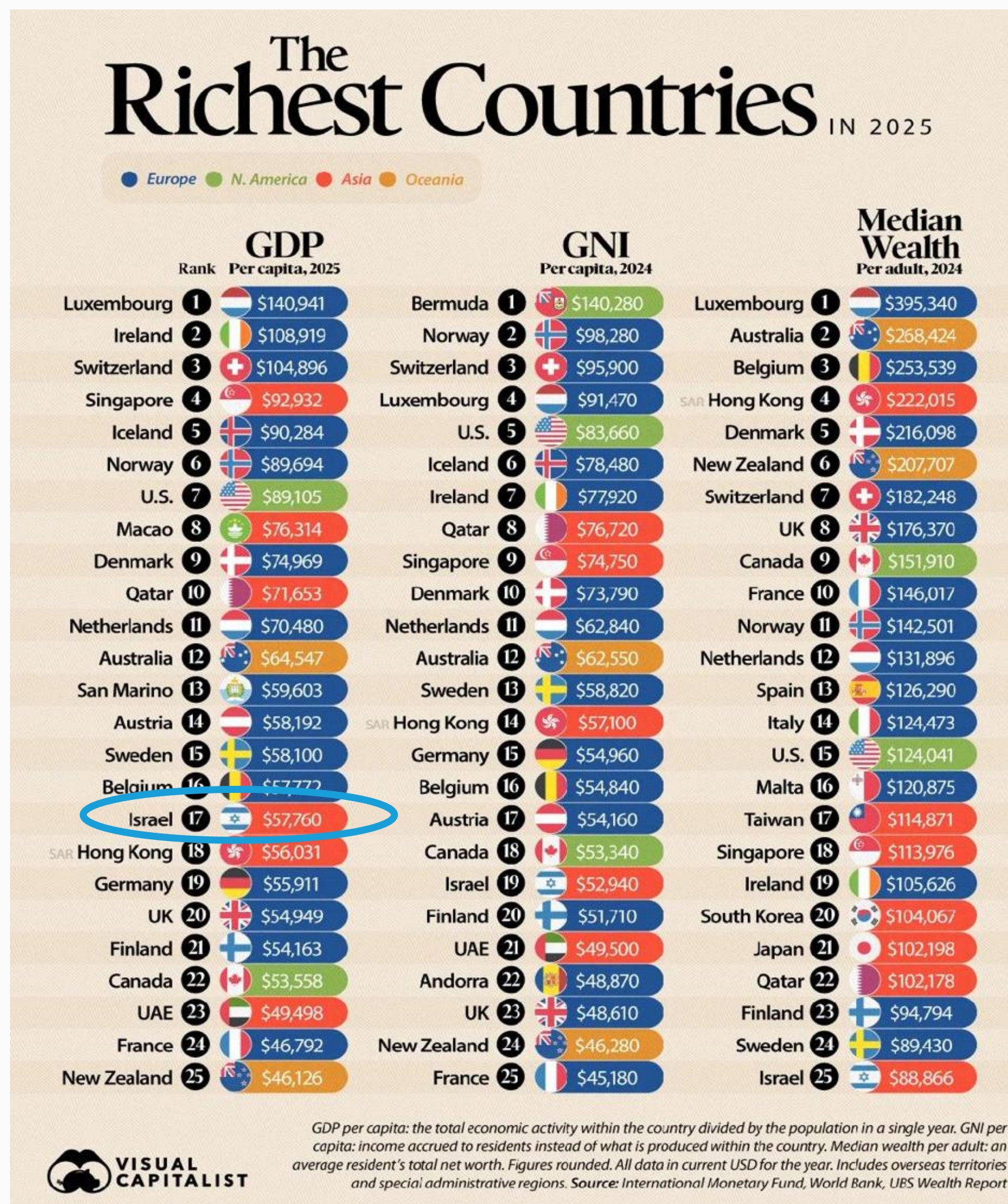
לידות

במהלך שנת 2025 נולדו כ-182 אלף תינוקות (כ-76% לאימהות יהודיות ואחרות וכ-24% לאימהות ערביות).

פטירות

במהלך שנת 2025 נפטרו כ-50 אלף תושבים, נמוך בכ-2,000 ממספר הנפטרים בשנת 2024 (כ-52 אלף).
עם זאת, בשיעור הפטריות ב-2025 חל שינוי קטן לעומת 2024 - 5.3 ל-1,000 תושבים בשנת 2024 לעומת 5.2 ל-1,000 תושבים בשנת 2025.

מדינה עשירה
תל"ג לנפש – \$60,000 לנפש



כלכליסט

הייטק

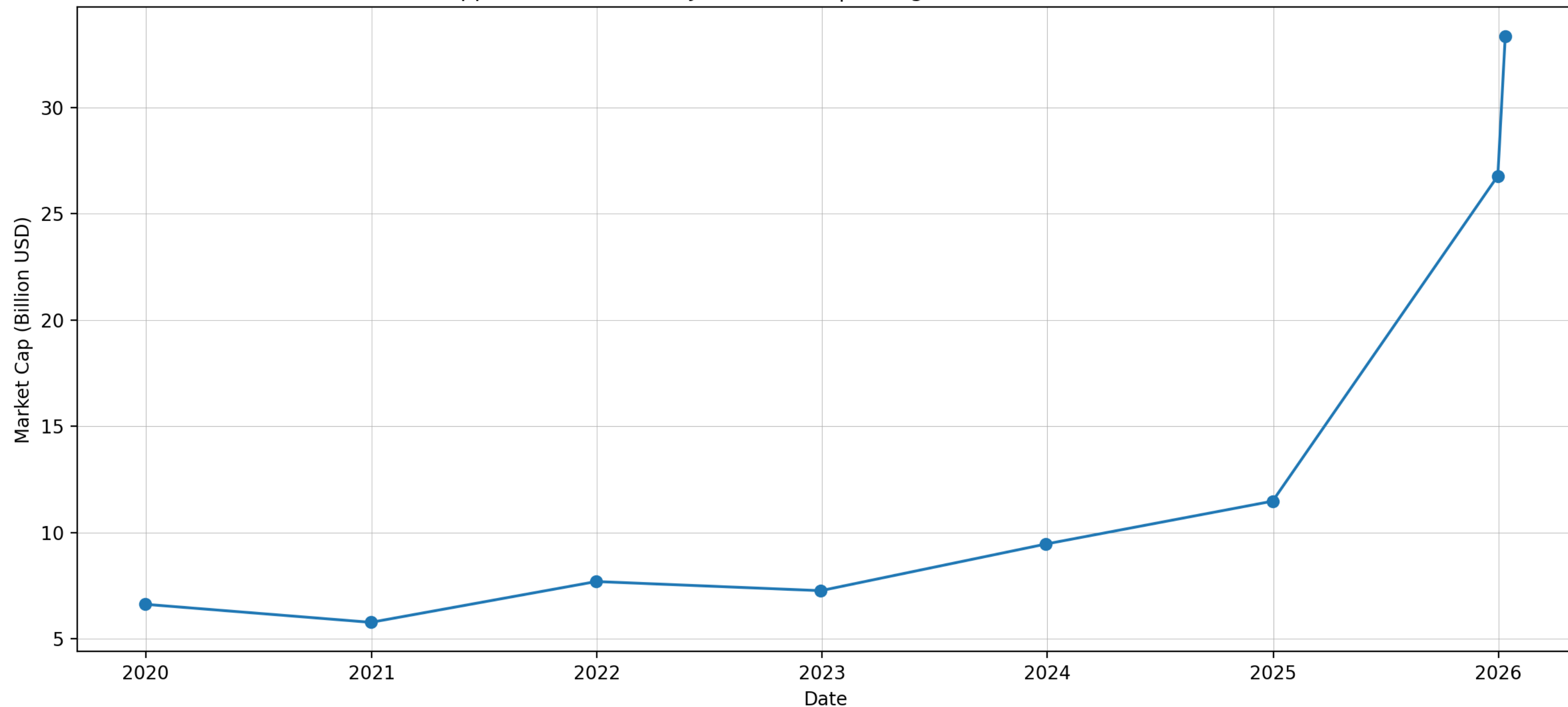
שנת שיא כל הזמנים של אקזיטים
הנתונים יוצאי הדופן של תעשיית ההייטק הישראלית בשנת 2025



6 ביליארד שקל צפויות להניב לעובדים שלוש עסקאות הסייבר הגדולות שנחתמו, אך לא הושלמו - וויז, ארמיס וסייברארק	140 ביליארד שקל זמינים למימוש מידי באופציות ומניות בחברות הנסחרות (ישראליות ורב־לאומיות)
בנוסף ב־2026	בנוסף ב־2026

*מתוך כתבה באתר כלכליסט שפורסמה בתאריך 06.01.26 | סופי שולמן

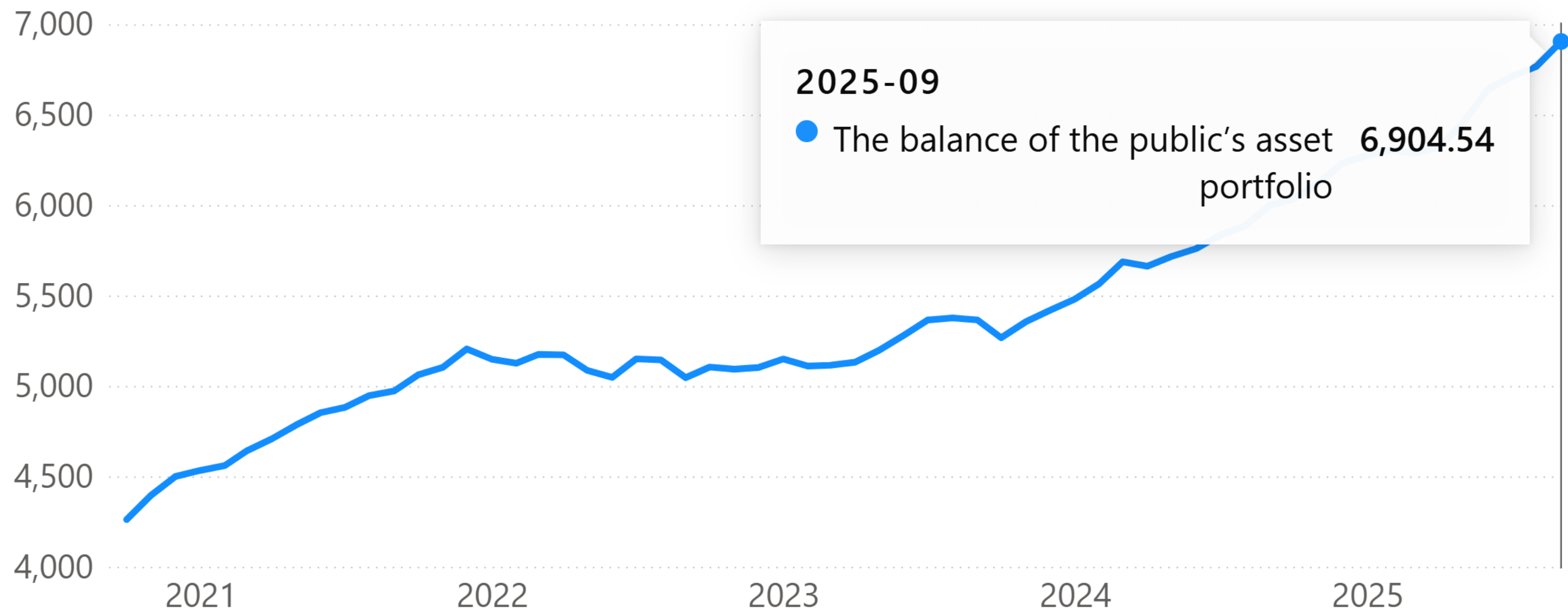
Elbit Systems (ESLT) – Market Cap (USD)
Approx. start-2020 to Jan 12, 2026 | Change vs 2019-12-31: 402.9%



כמות הכסף אצל הציבור

גידול של 700 מיליארד במהלך 2025

תיק הנכסים הפיננסיים של הציבור מיליארדי ש"ח



המקור: נתוני ועיבודי בנק ישראל.

■ הזדמנויות - Opportunities



- שווקי (מגורים) מבוזרים שאינן מוטי ת"א (ירושלים, בית שמש לדוגמא)
- **יתירות ליזמים הנגישים למקורות כספים זולים (שוק ההון) ואינם נמצאים בתעוקת ריבית.**

שווקי (מגורים) מבוזרים שאינן מוטי ת"א (ירושלים, בית שמש לדוגמא)

ירושלים	הצפון חיפה והקריות	השרון גוש דן והמרכז	דרום	
2.28%	0.92%	0.72%	0.64%	Q4-2024
1.20%	1.65%	1.40%	0.83%	Q1-2025
7.57%	-1.20%	-1.33%	1.88%	Q2-2025
1.24%	1.14%	0.63%	-0.84%	Q3-2025
10.05%	2.50%	1.40%	2.52%	שנים עשר חודשים אחרונים

**שוק מורכב מווקטורים שונים הפועלים בכיוונים מנוגדים המחייבים
מחד בחירה מושכלת בפרויקטים
ומאידך ניצול הזדמנויות תוך ניצול היתרונות של החברה.**



רותם שני



משבר בשוק הדירות "הכצקתה?"

סקירת מצב השוק תחילת שנת 2026

שוק הדיור לא "קפוא" – השוק סלקטיבי

אי וודאות גבוהה (ביטחונית, פוליטית, כלכלית)

פער בין סנטימנט ציבור לבין פונדמנטלס

■
משקיעים

■
רוכשי קצה

■
רוכשים תושבי חו"ל

■ עליה נקודתית בכמות יחידות הדיור הלא מכורות

■ קיטון במספר היזמים הפעילים

■ דחיית ביצוע פרויקטים

↓
אפקט הקפיץ - Classic Delay Effect

מבצעי מימון

תחבורה ציבורית

דגש על מוצר איכותי

הרחבת קהלי יעד

בהינתן

- המשך מגמת ירידת הריבית
- התבהרות פוליטית
- שמירה על היקף היצע קיים

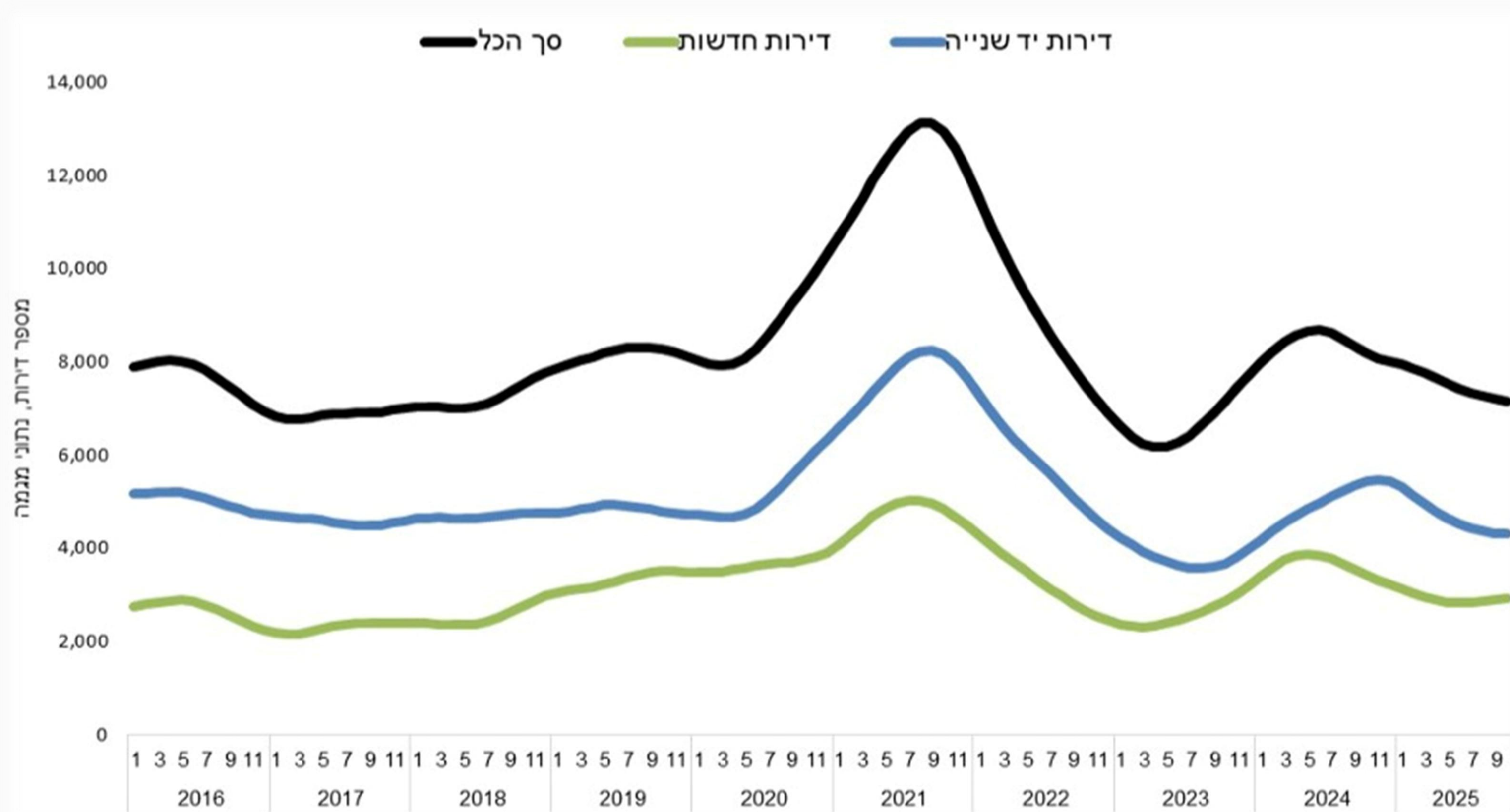


תרחיש חזוי

- יציבות במכירות

מגמת מכירת דירות

סך הדירות שנמכרו, נתוני מגמה, 2016-2025

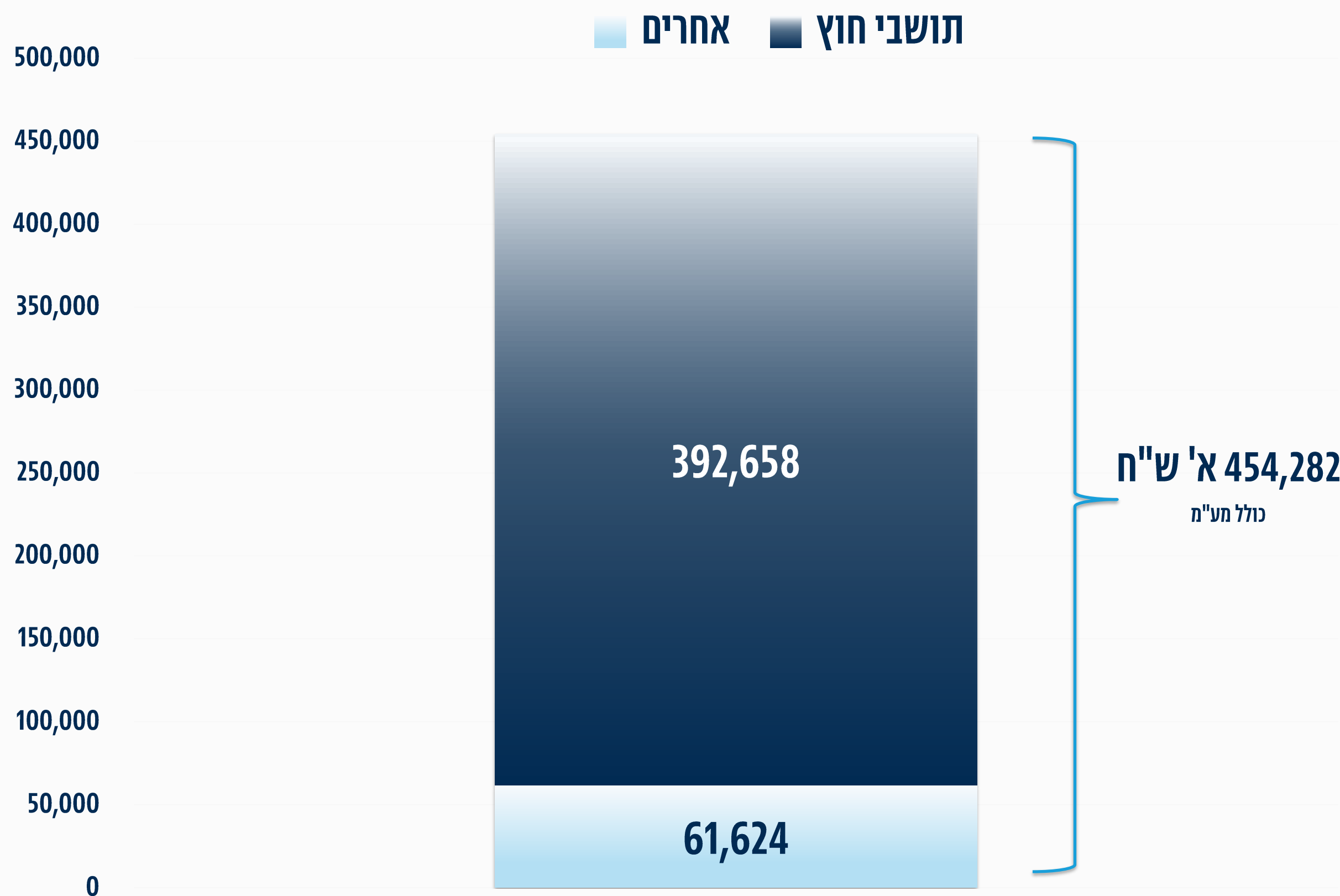


מתוך דוח הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 14 בדצמבר 2025 דירות בעסקאות נדל"ן - אוגוסט - אוקטובר 2025

■ נתוני עסקאות – פרויקט "עדן" בית שמש



■ **נתוני עסקאות – פרויקט "עדן" בית שמש**



■
מתוך עסקאות בהיקף כספי בסך 454 מיליון ש"ח, כ-393 מיליון ש"ח, המהווים 86% תושבי חוץ.

■ שוק המכירות במרכז לא חלש – הוא זהיר, סלקטיבי ומבוסס מוצר ומיקום איכותיים

■ שווקי יעד חדשים

■ פתרון מכירות מושכל ומורחב

תודה רבה