

רותם שני



**מצגת לשוק ההון**  
**דוחות שנתיים 2025**  
**מרץ 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"), 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) ובדוח התקופתי של החברה 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 (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; 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 להתמש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה, או לא להתמש 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 2025.

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

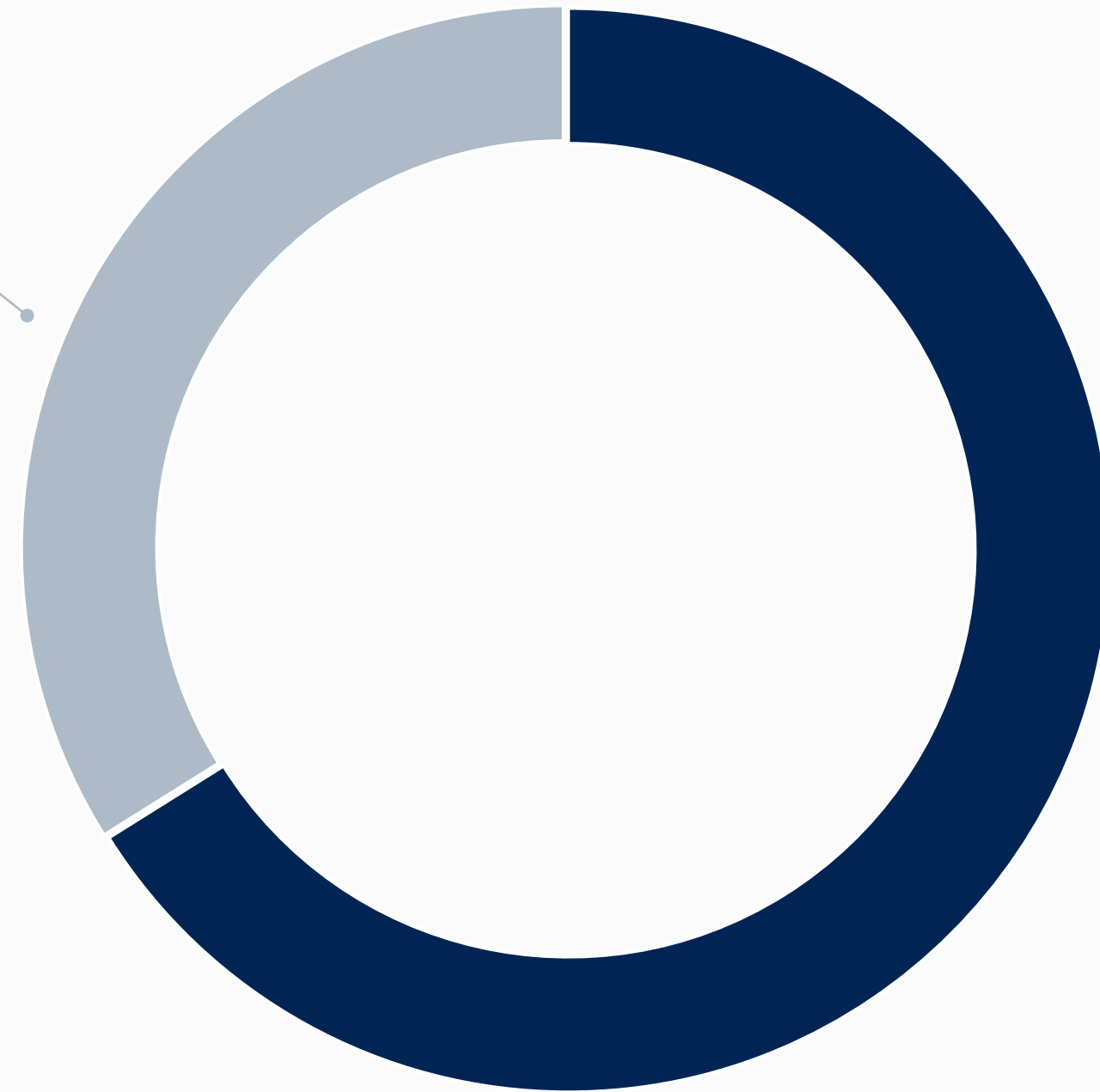
להסרת ספק מובהר כי החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות אשר ישררו לאחר מועד עריכת המצגת.

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

# התפלגות בעלי עניין (1)

**34.6% - נ**  
ציבור ומוסדיים אחרים

**65.4% - נ**  
דידי (יהודה) ידידיה  
ואבי טוריסקי





**דידי (יהודה) ידידיה**  
מנכ"ל ובעלים



**אבי טורסקי**  
יו"ר דירקטוריון ובעלים



**רו"ח קורן שטרן**  
סמנכ"ל כספים



**אינג' גיא גרוס**  
סמנכ"ל הנדסה



**ניר אבידן**  
סמנכ"ל פיתוח עסקי



**דליה טורסקי**  
סמנכ"לית שיווק ומכירות



**מאיה טיומקין**  
סמנכ"ל תכנון



**גיא חנינה**  
מנכ"ל רותם שני אלה

# 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 גבוהה הנובע משילוב יכולות תכנון וקידום תוכניות עצמי

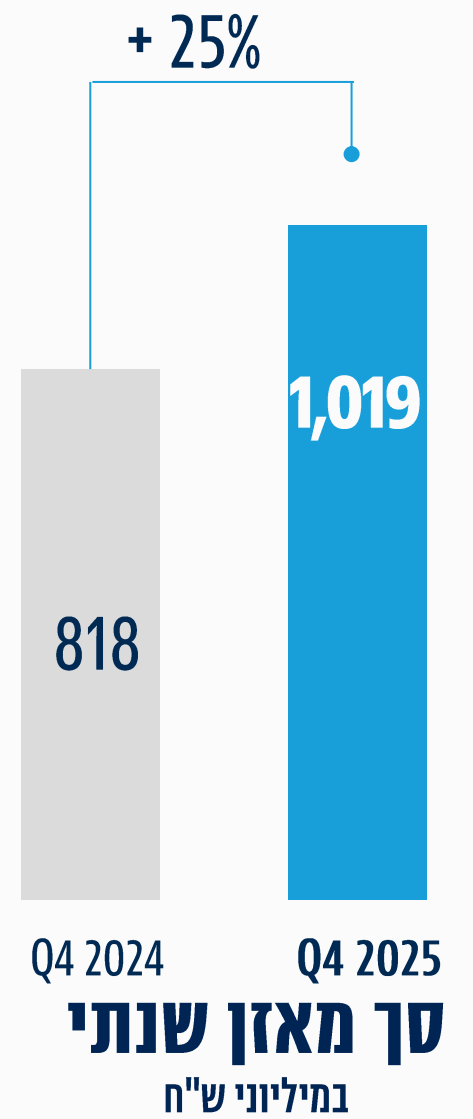
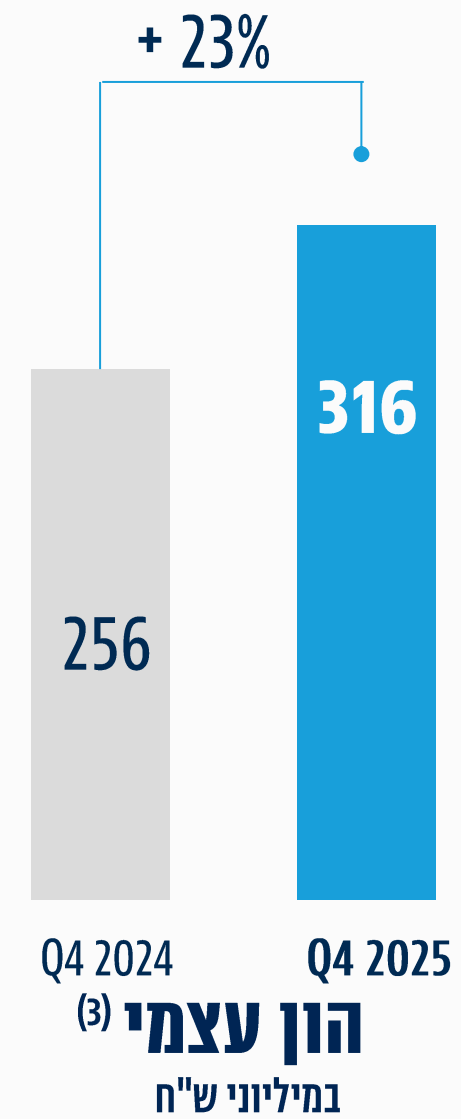
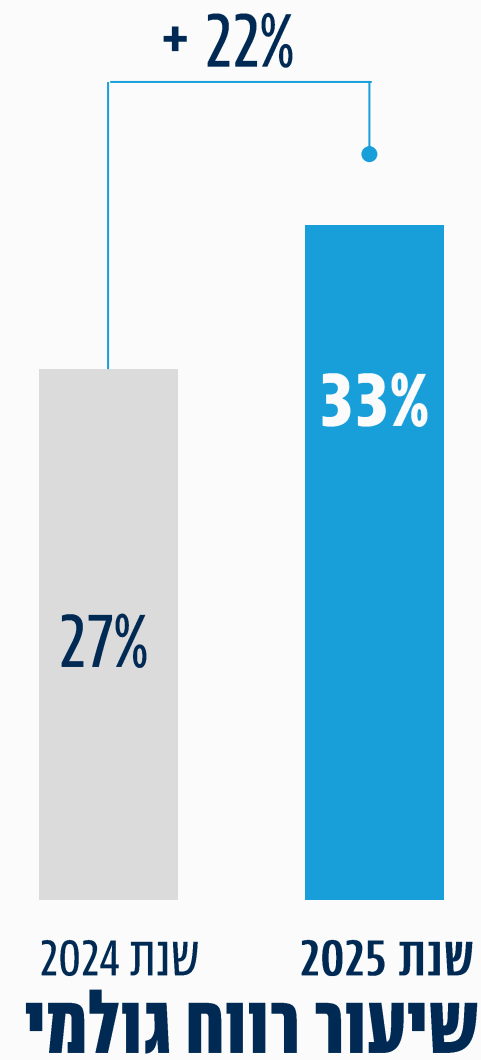
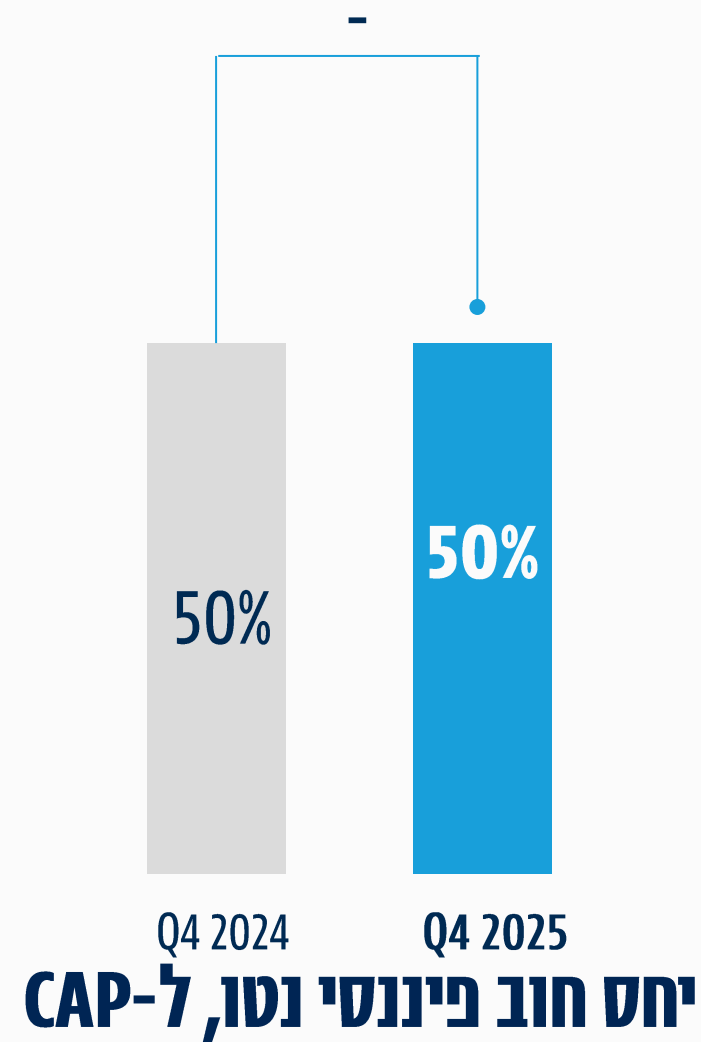
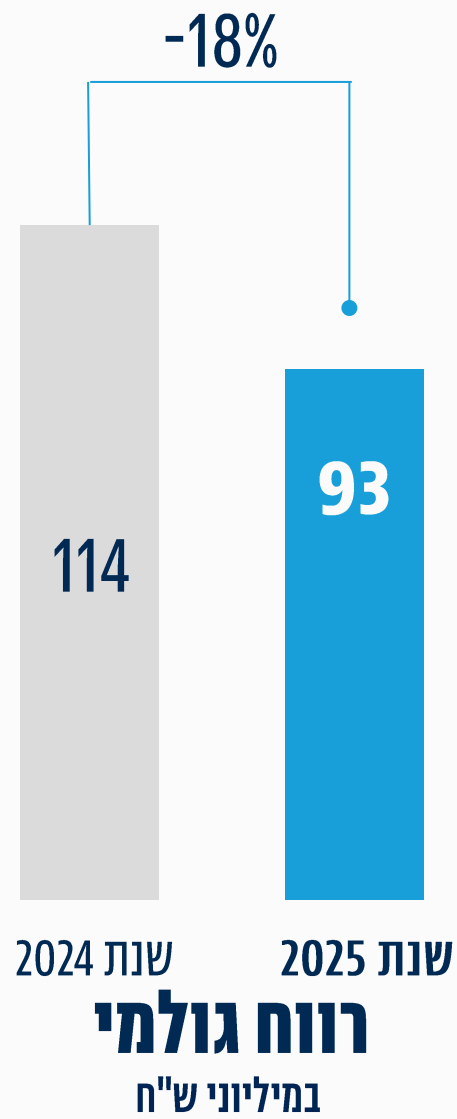
## תחום התמחות

התמקדות בתחומי ההתחדשות העירונית ויזמות פרטית (קומבינציה ותמורות)

## תכנון וייזום

של פרויקטים גדולים להעלאת ערך משמעותית בטווח הארוך

# איתנות פיננסית-ביצועי החברה ליום 31 בדצמבר 2025



**צפי הכנסות**  
מפרויקטים למגורים  
נ-8.2 מיליארד ש"ח

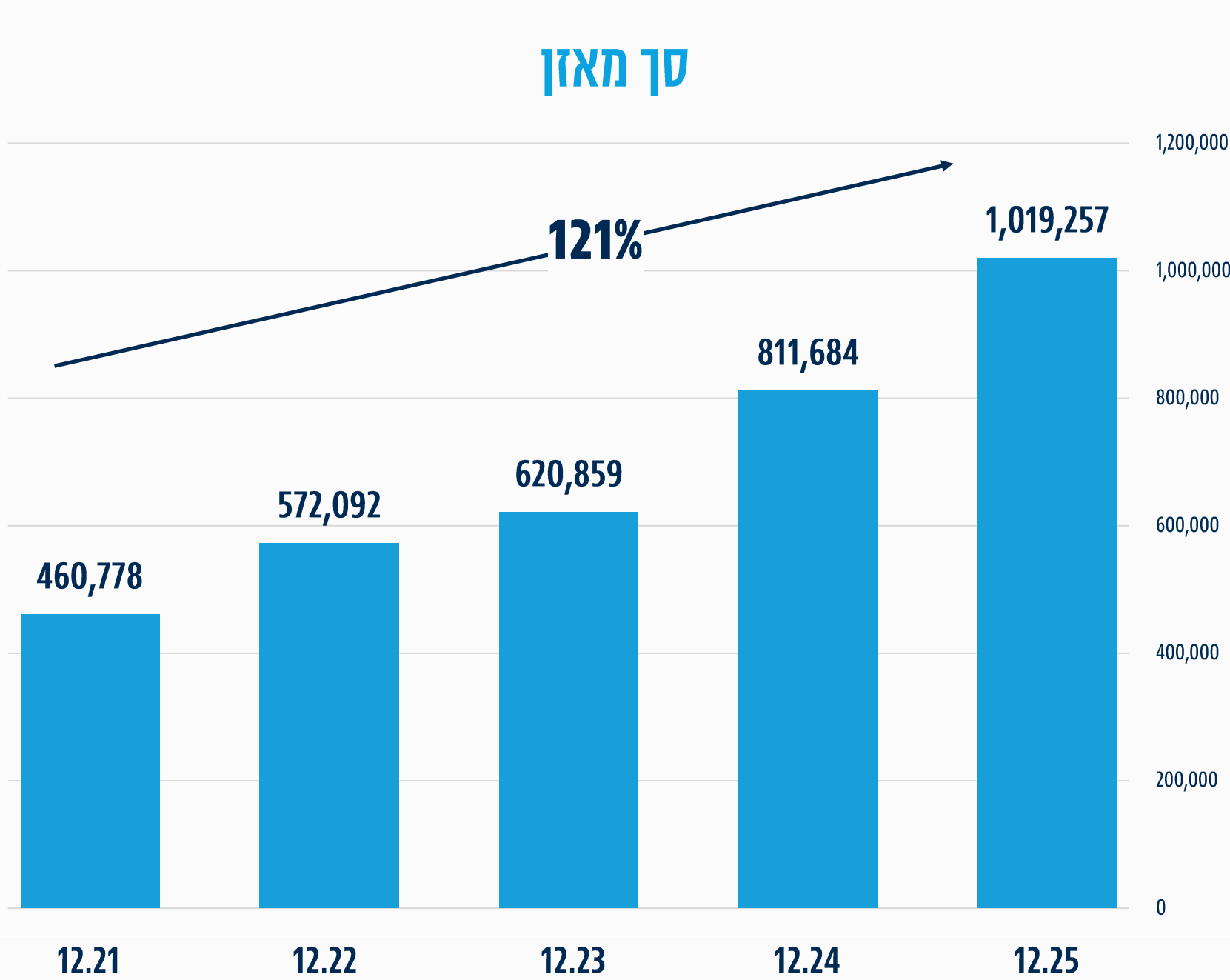
**אומדן רווח גולמי**  
מפרויקטים  
למגורים שטרם הוכר(2)  
נ-2,341 מיליון ש"ח

**אומדן היקף פרויקטים כולל (1)**  
373 אלף מ"ר שטחי  
תעסוקה ומסחר  
נ-4,357 יח"ד

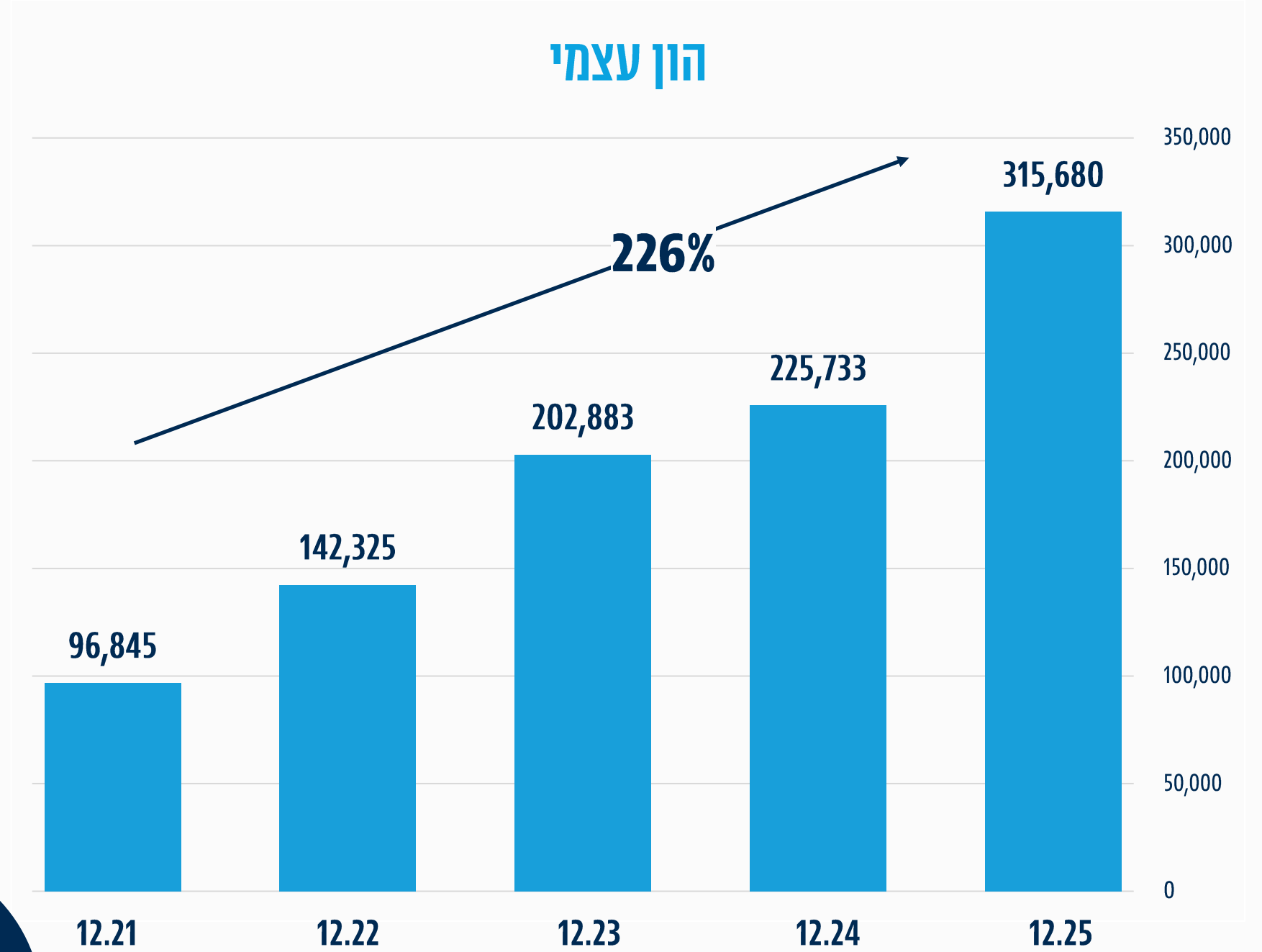
(1) סך יחידות הדיור בפרויקטים (לרבות יחידות בעלי קרקע ושותפים עימם פועלת החברה במסגרת של עסקאות משותפות), כולל פרויקטים בביצוע, תכנון, עתודות קרקע ואחרים וכולל פרויקטים אשר הוצאתם אל הפועל מותנת בהתקיימות תנאים שאינם בשליטת החברה כגון: החתמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין, קבלת אישורים סטטוטוריים ועוד. לא כולל פרויקטים המקודמים תחת חברת רותם שני אלה כמפורט בעמוד 26.  
(2) חלק החברה שטרם הוכר ליום 31 בדצמבר 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 26 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.

# גידול בנתוני הון עצמי ומאזן

## סך מאזן



## הון עצמי

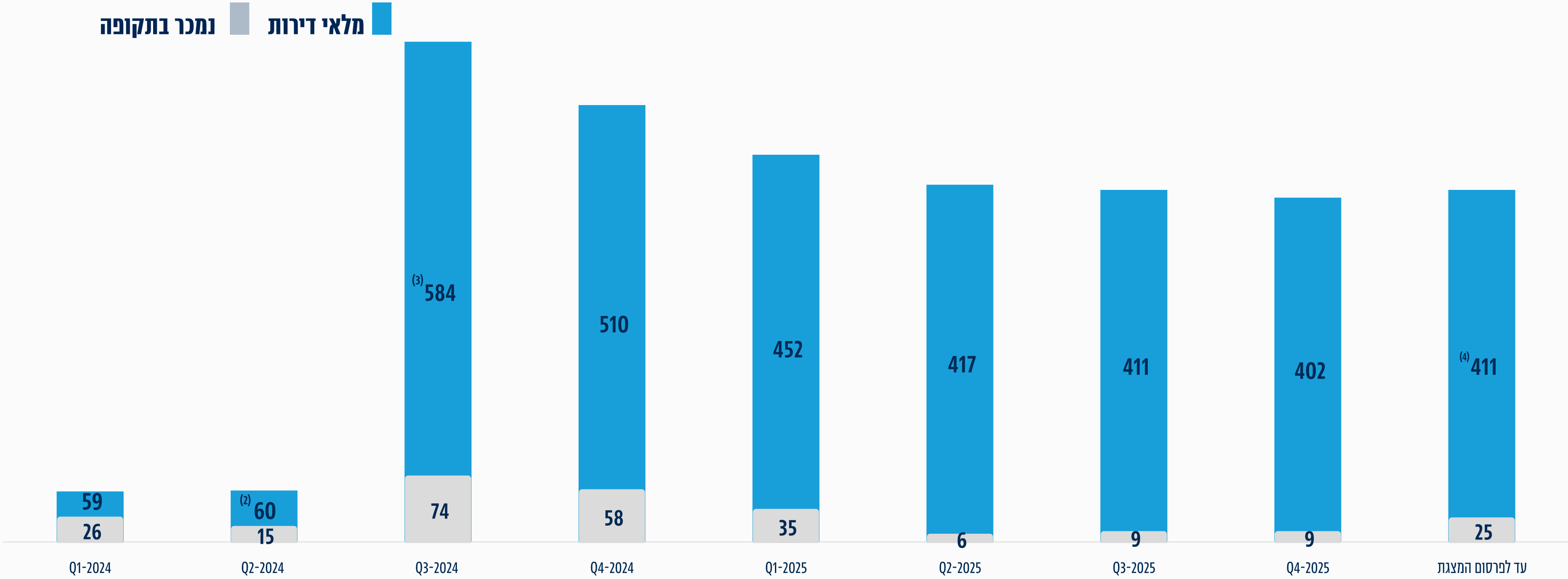


**יחס הון למאזן  
(31.12.25)  
31%**

גידול משמעותי בפרויקטים בתכנון ועתודות קרקע  
ניהול מבוקר של התחייבויות פיננסיות ויכולת החזר – טווח ארוך

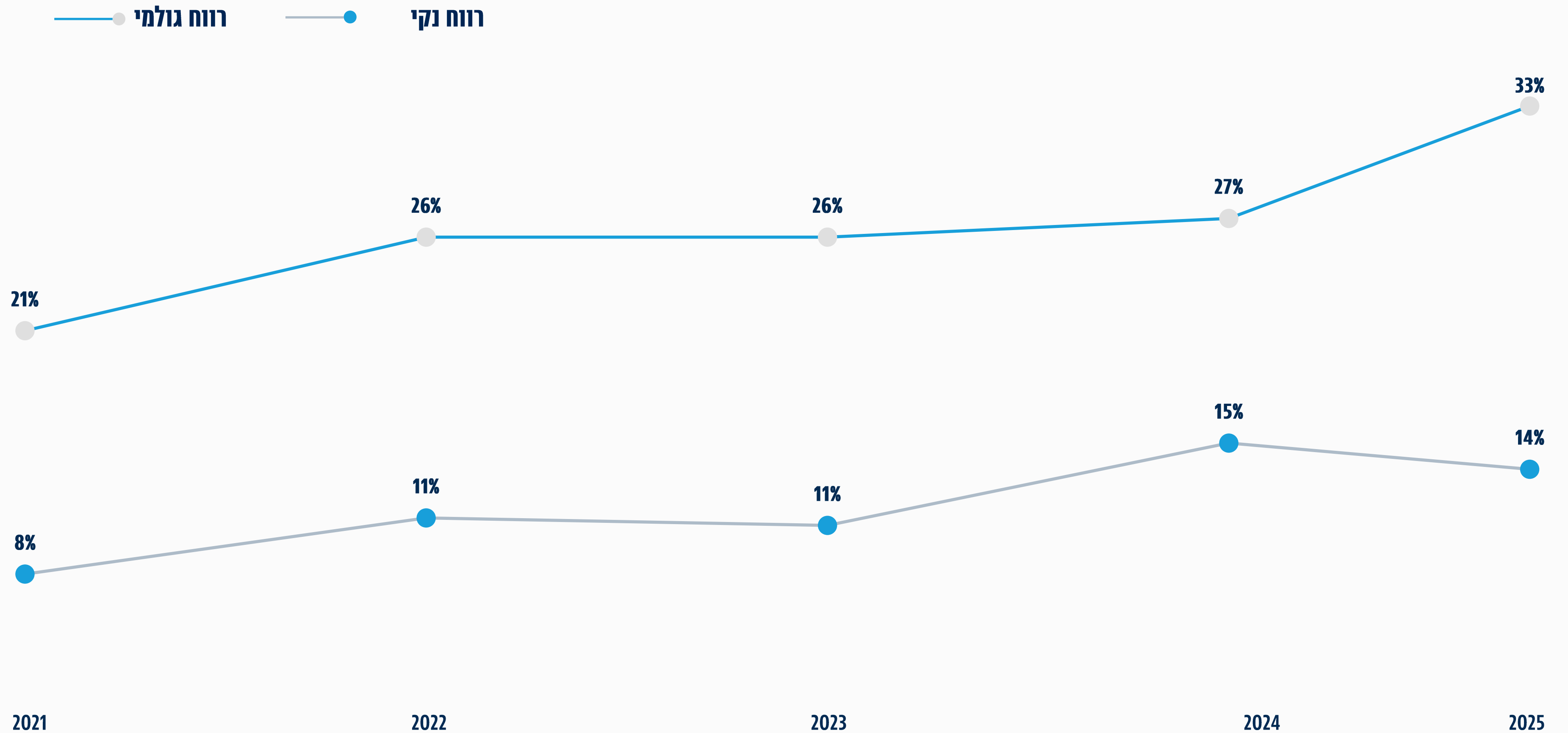
# מכירות החברה לשנים 2024-2025 <sup>(1)</sup>

מלאי דירות ■ נמכר בתקופה ■

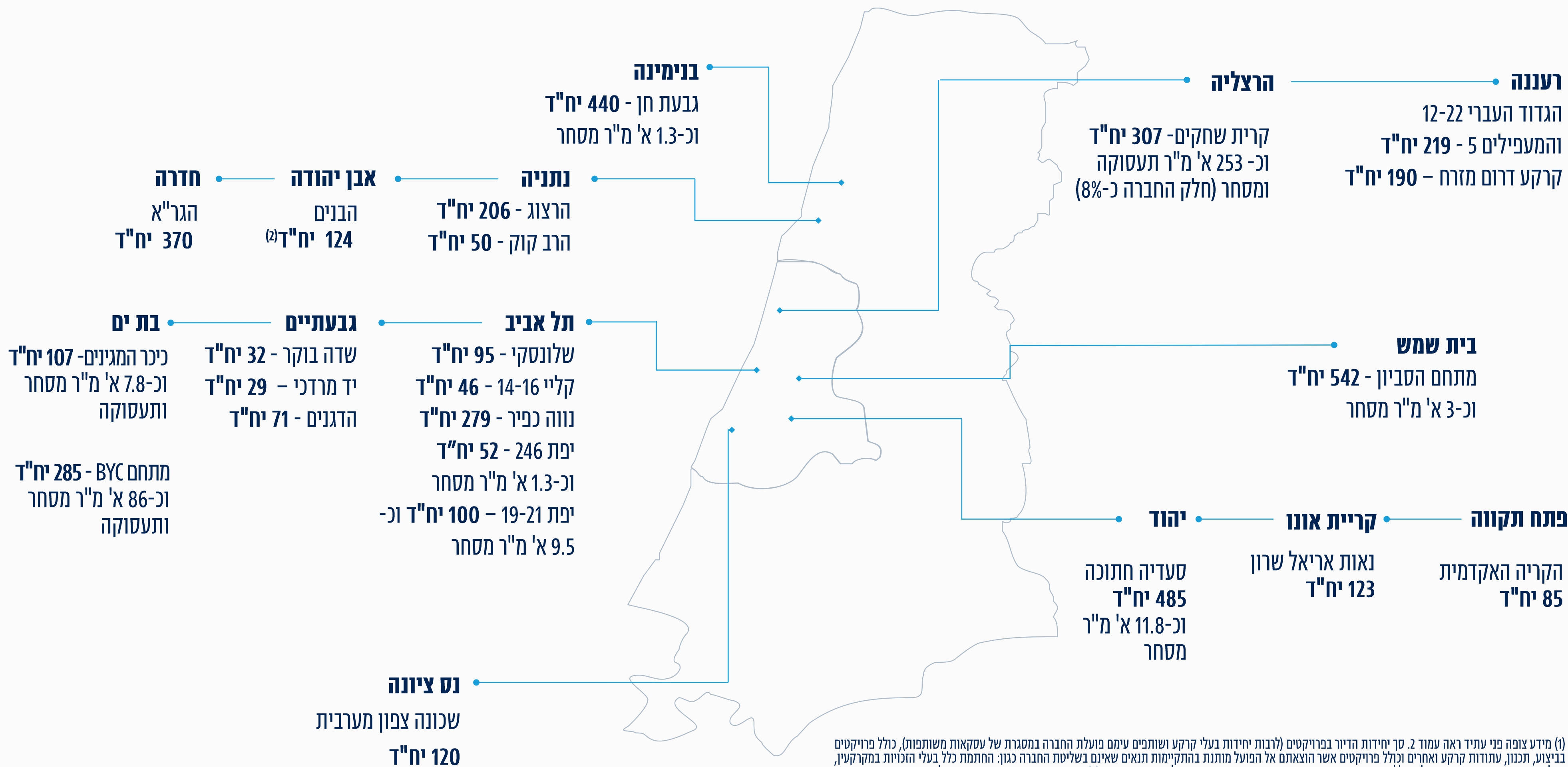


(1) לא כולל פרויקטים המקודמים תחת חברת הבת רותם שני אלה כמפורט בעמוד 26.  
 (2) בתוספת 27 יח"ד בפרויקט המעפילים 5 ברעננה שהחברה החלה בשיווק.  
 (3) בתוספת פרויקטים שהחברה החלה בשיווק: 470 יח"ד בפרויקט הסביון בית שמש (עבור כלל הפרויקט, חלק החברה 50%), 51 יח"ד בפרויקט הקריה האקמית פתח תקווה ו-18 יח"ד בשדה 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 4,357 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 אלה כמפורט בעמוד 26. 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
  - הושלמו מסירות
  - שיעור מכירות 100%

## פתח תקווה

### בניצוע



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

## גבעתיים

### בניצוע



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

## רעננה

### בניצוע



- 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%

### בניצוע



- המעפילים 5
- 39 יח"ד
  - התחלת ביצוע ב-Q1/25
  - שיעור מכירות 67%

4 פרויקטים

216 יח"ד

הכנסות מפרויקטים בביצוע

כ-483 מיליון ש"ח

רווח גולמי שטרם הוכר

כ-85 מיליון ש"ח

שיעור רווח גולמי לעלות ממוצע

כ-42%

שיעור רווח (לפני מס) לעלות ממוצע

כ-27%

חלק החברה <sup>(3)</sup>					פרויקט	סוג פרויקט	מועד סיום משוער	קצב התקדמות הנדסי <sup>(2)</sup>	שיעור מכירות <sup>(2)</sup>	סה"כ יח"ד	יח"ד לשיווק	הכנסות <sup>(3)</sup> (אלפי ש"ח)	רווח לפני מס (אלפי ש"ח)	אומדן רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח)	רווח לפני מס לעלות (%)	רווח גולמי שטרם הוכר (אלפי ש"ח)
					<b>הגדוד העברי 12-14 רעננה</b>	תמ"א 38/2	Q2 2026	88%	100%	60	36	127,753	38,317	52,031	43%	7,681
					<b>המעפילים 5 רעננה</b>	תמ"א 38/2	Q3 2027	46%	62%	39	27	80,847	22,500	29,932	39%	18,949
					<b>הקרייה האקדמית פתח תקווה</b>	קומבינציה+ מכר	Q3 2028	9%	37%	85	51	198,087	25,619	38,465	15%	36,461
					<b>שדה בוקר 5-9 גבעתיים</b>	תמ"א 38/2	Q2 2028	4%	47%	32	18	76,452	14,847	22,582	24%	21,552
					<b>סה"כ</b>					<b>216</b>	<b>132</b>	<b>483,139</b>	<b>101,283</b>	<b>143,010</b>		<b>84,643</b>

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.

(2) ליום 31 בדצמבר 2025.

(3) ליום 31 בדצמבר 2025, ללא הכנסות בגין שווי הקרקע בקומבינציה. סך ההכנסות לא כולל מע"מ.

### בית שמש

מתחם הסביון

- 542 יח"ד

- מתוכנן 470 יח"ד לשיווק (עבור כלל הפרויקט, חלק החברה 50%)

- עד כה נמכרו 150 יח"ד (מתוכנן 19 הרשמות) והרשמה על כלל שטחי המסחר בפרויקט (כ-3,000 מ"ר עיקרי ובהיקף כספי בסך של כ-36 מיליוני ש"ח ללא מע"מ)



## פרויקטים למגורים בתכנון, עתודות קרקע ואחרים<sup>(1)</sup>

19 פרויקטים

3,815 יח"ד

סה"כ הכנסות

נ-7.7 מיליארד ש"ח

אומדן רווח גולמי צפוי

נ-2,257 מיליון ש"ח

אומדן רווח לפני מס בפרויקטים

נ-1,621 מיליון ש"ח

שיעור התשואה לרווח לפני מס בפרויקטים<sup>(2)</sup>

נ-40%

שיעור רווח גולמי לעלות ממוצע

נ-41%

שיעור רווח (לפני מס) לעלות ממוצע

נ-27%

(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<sup>(1)</sup>

חלק החברה <sup>(2)</sup>											
רווח לפני מס (לעלות (%))	אומדן רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח בקירוב)	רווח לפני מס (אלפי ש"ח בקירוב)	הכנסות (אלפי ש"ח <sup>(2)</sup> בקירוב)	יח"ד לשיווק	סה"כ יח"ד	שיעור חתימות	מועד סיום משוער	מועד התחלה משוער	סוג פרויקט	מיקום	פרויקט
25%	209,000	106,000	534,000	235	542	100%	Q1 2030	Q1 2026	פינוי בינוי	בית שמש	מתחם הסביון <sup>(3)</sup>
20%	31,000	21,000	127,000	21	46	85% / 92%	Q4 2028	Q2 2026	תמ"א 38/2	תל אביב	קליי 14-16
22%	15,000	10,000	53,000	16	29	90%	Q4 2028	Q3 2026	תמ"א 38/2	גבעתיים	יד מרדכי
19%	29,000	19,000	115,000	50	50	100%	Q1 2029	Q3 2026	קומבינציה תמורות	נתניה	הרב קוק
28%	66,000	50,000	230,000	71	124	100%	Q1 2029	Q3 2026	קומבינציה	אבן יהודה	הבנים <sup>(4)</sup>
30%	30,000	22,000	95,000	30	52	100%	Q3 2029	Q4 2026	קומבינציה	תל אביב	יפת 246 <sup>(5)</sup>
22%	209,000	136,000	757,000	307	307	100%	Q2 2031	Q4 2026	קומבינציה תמורות	הרצליה	שבעת הכוכבים
20%	81,000	51,000	302,000	123	123	100%	Q3 2030	Q4 2026	קומבינציה תמורות	קריית אונו	נאות אריאל שרון
24%	198,000	143,000	753,000	317	370	100%	Q3 2031	Q1 2027	קומבינציה תמורות + קומבינציה	חדרה	הגר"א
27%	64,000	48,000	230,000	65	95	77%	Q3 2029	Q1 2027	פינוי בינוי +מכר	תל אביב	שלוסקי
	<b>932,000</b>	<b>606,000</b>	<b>3,196,000</b>	<b>1,235</b>	<b>1,738</b>						<b>סיכום ביניים לעמוד זה</b>

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.  
 (2) ללא הכנסות בגין שווי קרקע בקומבינציה. סך ההכנסות לא כולל מע"מ.  
 (3) בחודש מרץ 2026, לאחר תאריך המאזן, הושלם פינוי דיירי המתחם.  
 (4) כלל הפרויקט על כל שלביו עומד על 155 יח"ד מתוכם חלק החברה 88 יח"ד.  
 (5) כולל כ-880 מ"ר (ברוטו) של שטחי מסחר.

# פרויקטים אחרים למגורים בתכנון, עתודות קרקע ואחרים<sup>(1)</sup> המשך

חלק החברה <sup>(2)</sup>					סה"כ יח"ד	שיעור חתימות	מועד סיום משוער	מועד התחלה משוער	סוג פרויקט	מיקום	פרויקט
רווח לפני מס לעלות (%)	אומדן רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח בקירוב)	רווח לפני מס (אלפי ש"ח בקירוב)	הכנסות (אלפי ש"ח בקירוב) <sup>(2)</sup>	יח"ד לשיווק							
25%	70,000	51,000	260,000	59	107	100%	Q1 2030	Q1 2027	קומבינציה	בת ים	ניכר המגינים <sup>(3)</sup>
28%	527,000	402,000	1,846,000	285	285	100%	Q2 2031	Q1 2027	קומבינציה תמורות + מכר	בת ים	מתחם BYC <sup>(4)</sup>
22%	33,000	24,000	132,000	38	71	73%	Q1 2030	Q2 2027	התחדשות עירונית	גבעתיים	הדגנים 11-15
38%	185,000	147,000	529,000	149	190	100%	Q2 2030	Q2 2027	קומבינציה + מכר	רעונה	דרום מזרח
33%	375,000	295,000	1,198,000	448	485	100%	Q1 2033	Q1 2028	התחדשות עירונית	יהוד	סעדיה חתוכה
27%	65,000	49,000	234,000	72	100	100%	Q1 2031	Q1 2028	קומבינציה + מכר	תל אביב	יפת 19-21
16%	70,000	47,000	337,000	146	279	68%	Q2 2031	Q2 2027	פינוי בינוי	תל אביב	נווה כפיר
	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	260	440	90%	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	פינוי בינוי	בנימינה	גבעת חן
	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	78	120	100%	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	קומבינציה	נס ציונה	שכונה צפון מערבית <sup>(5)</sup>
	<b>1,325,000</b>	<b>1,015,000</b>	<b>4,536,000</b>	<b>1,535</b>	<b>2,077</b>						<b>סיכום ביניים לעמוד זה</b>
	<b>2,257,000</b>	<b>1,621,000</b>	<b>7,732,000</b>	<b>2,770</b>	<b>3,815</b>						<b>סה"כ כולל</b>

(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. נכון למועד הדוח, בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה, ישנה הקפאה על הוצאת היתרי בניה בשטחי התוכנית אשר הובילה לשינוי בהערכות החברה לעניין המועד המשוער להתחלת עבודות הקמה. בשלב זה החברה לא צופה שינוי בהערכותיה לסך ההכנסות והרווחיות מהפרויקט.  
 (4) כולל כ-16 אלף מ"ר של שטחי מסחר ו-70 אלף מ"ר שטחי תעסוקה.  
 (5) לאור עיכובים בתהליכים הסטטוטוריים מול הרשות המקומית אין החברה יכולה לאמוד באופן מהימן את מועד התחלה 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: Q4/2026

- משך ביצוע בשנים: 4.25
- הכנסות צפויות: 757 מ' ש"ח (ללא מע"מ)
- רווח גולמי צפוי: 209 מ' ש"ח
- רווח לפני מס צפוי: 136 מ' ש"ח
- שיעור רווח (לפני מס) לעלות: 22%

# 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%
- הושלם פינוי דיירי המתחם.
- שיעור מכירות: כ-32% מיח"ד לשיווק וכלל שטחי המסחר בפרויקט

# מתחם BYC | בת ים

## עסקת מכר וקומבינציה תמורות

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

■ 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: 527 מ' ש"ח
- רווח לפני מס צפוי: 402 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

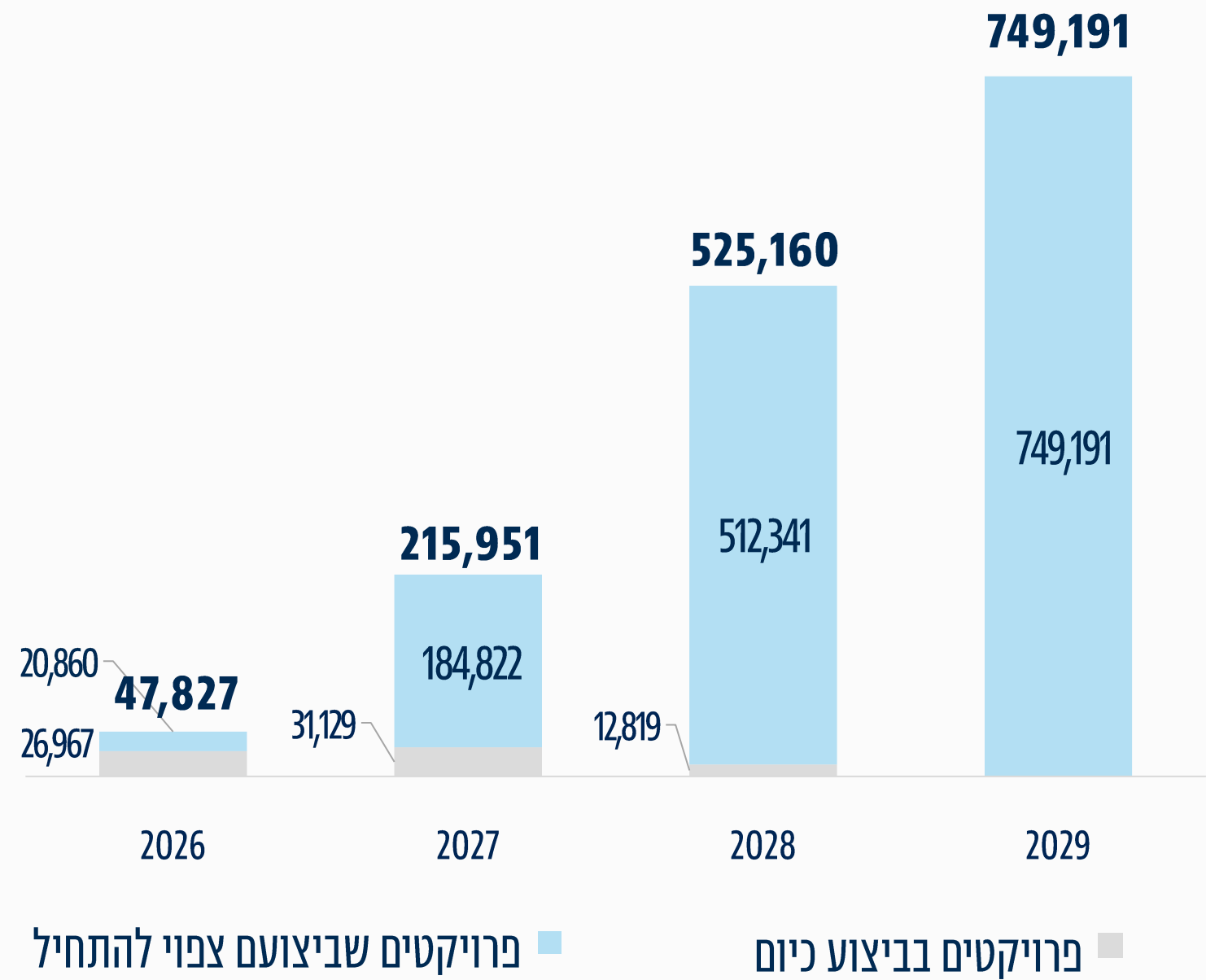
123 יח"ד

קומבינציה תמורות - כלל 123 יח"ד לשיווק  
החברה

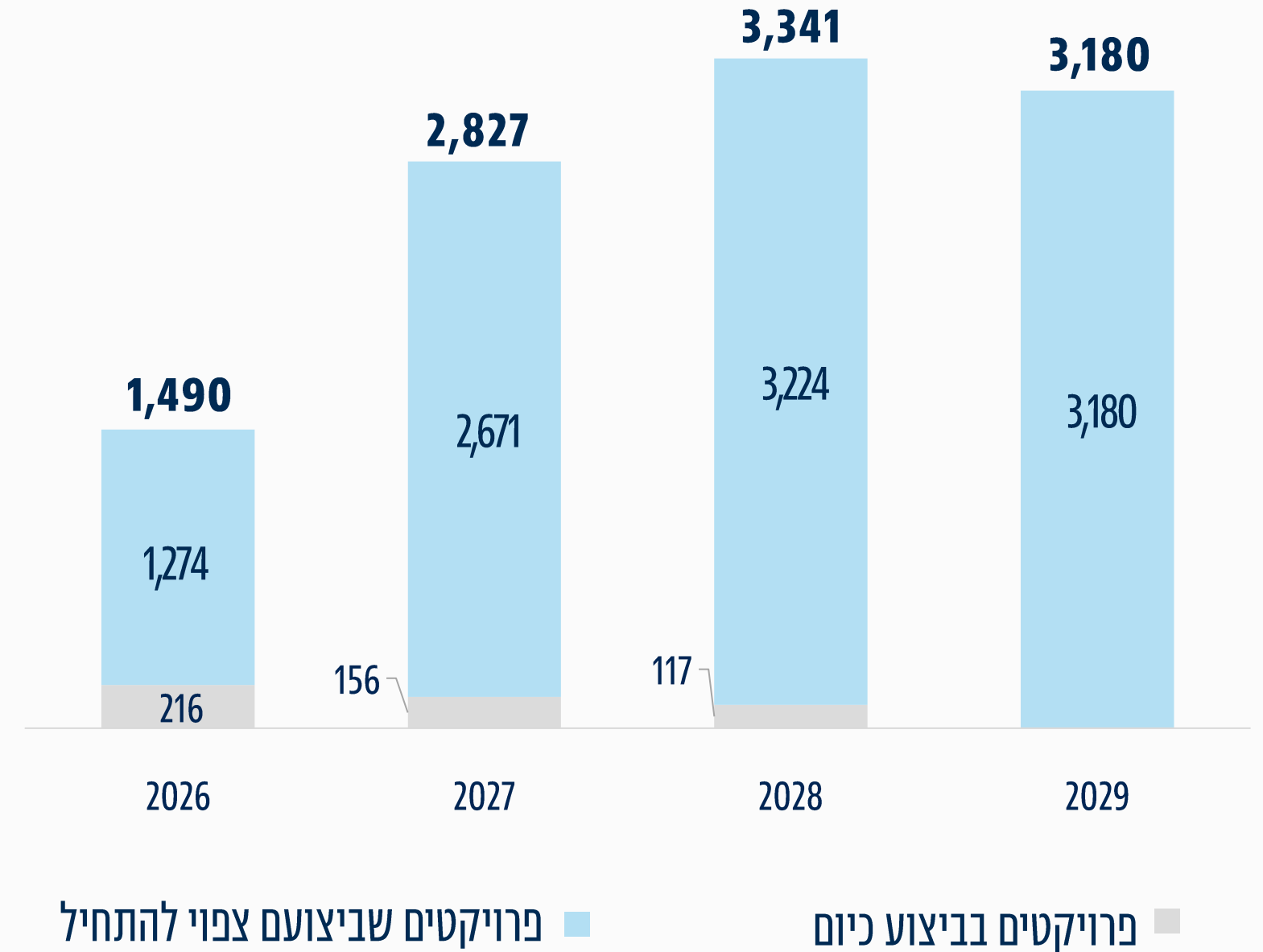
### תחילת ביצוע משוער: Q4/2026

- משך ביצוע בשנים: 3.75
- הכנסות צפויות: 302 מ' ש"ח (ללא מע"מ)
- רווח גולמי צפוי: 81 מ' ש"ח
- רווח לפני מס צפוי: 51 מ' ש"ח
- שיעור רווח (לפני מס) לעלות: 20%

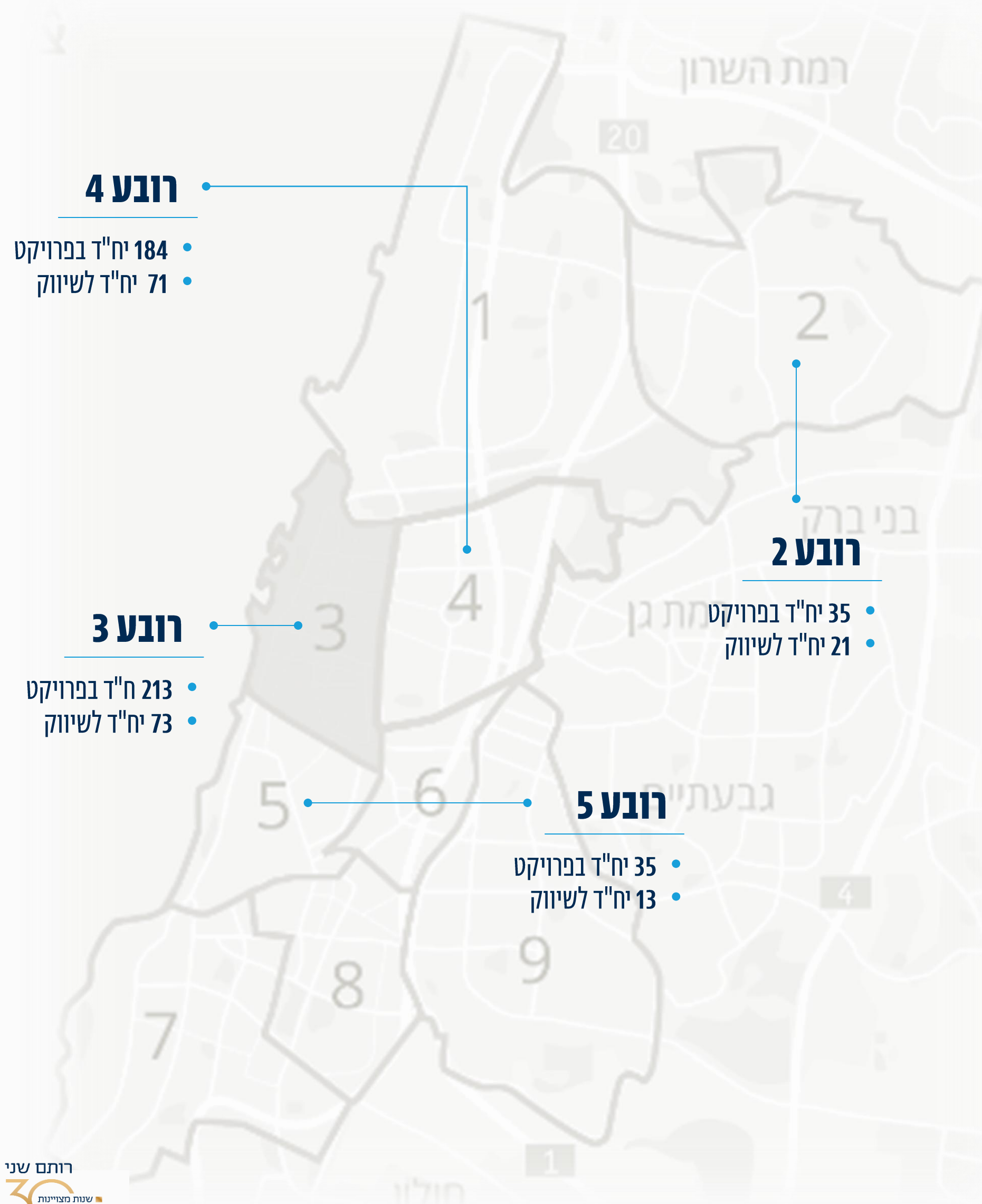
תחזית הכרה ברווח גולמי 2026-2029 (אלפי ש"ח) <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup>



תחזית יח"ד בביצוע 2026-2029 <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup>



(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 12-17. לא כולל פרויקטים המקודמים תחת החברה הבת רותם שני אלה כמפורט בעמוד 26 וכן ללא הפרויקטים: בנימינה גבעת חן (440 יח"ד), נס ציונה שכונה צפון מערבית (120 יח"ד) וקריית שחקים (מסחר ותעסוקה).



■ 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

253 יח"ד

93 לשיווק לחברה

■ 10 פרויקטים

## חוזים מחייבים

214 יח"ד

85 לשיווק לחברה

■ 12 פרויקטים

# (1) רותם שני אלה

## 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	Q1/2027	26,144	3,581	4,809	16%
למדן 12, תל אביב	תמ"א 38/2	רובע 2	24	14	Q4/2026	Q2/2029	68,092	20,370	25,334	43%
בצלאל 24, תל אביב	תמ"א 38/2	רובע 4	19	8	Q1/2027	Q3/2029	52,161	15,332	19,112	42%
אוסישקין 14-16, תל אביב	תמ"א 38/2	רובע 3	23	7	Q2/2027	Q1/2029	47,341	7,669	11,797	19%
אחד העם 79, תל אביב	תמ"א 38/1	רובע 5	19	7	Q4/2026	Q2/2029	48,275	12,409	16,191	35%
סוקולוב 64, תל אביב	תמ"א 38/2	רובע 3	24	10	Q1/2027	Q4/2029	48,393	12,509	15,785	35%
המגיד 10, תל אביב	תמ"א 38/1	רובע 5	16	6	Q4/2026	Q2/2029	41,376	9,920	13,186	32%
לואי מרשל 20, תל אביב	תמ"א 38/2	רובע 4	23	8	Q4/2026	Q2/2029	49,703	10,884	14,836	28%
דה-האז 20, תל אביב	תמ"א 38/1	רובע 4	12	4	Q4/2026	Q2/2029	39,544	12,101	14,924	44%
עזריה 9, תל אביב	תמ"א 38/2	רובע 3	13	5	Q1/2027	Q3/2029	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	Q1/2027	Q2/2029	37,459	12,571	15,240	51%
<b>סה"כ</b>			<b>214</b>	<b>85</b>			<b>521,030</b>	<b>134,001</b>	<b>172,507</b>	<b>35%</b>

# רותם שני אלה<sup>(1)</sup>

## בחירת נציגות

שם הפרויקט	סוג הפרויקט	שכונה/רובע	היקף יח"ד בפרויקט	היקף יח"ד לשיווק
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
<b>סה"כ</b>			<b>253</b>	<b>93</b>



# תמצית נתונים - מאזן (באלפי ש"ח)

31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	
77,992	78,558	64,475	מזומנים ושוי מזומנים (כולקן כספית)
2,001	2,009	1,056	מזומן מוגבל
27,080	50,524	129,310	מזומנים בחשבונות ליווי
215,140	178,914	193,314	מלאי בניינים ודירות למכירה- ז"ק
62,445	213,139	86,904	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
9,647	14,206	36,695	חייבים ויתרות חובה
234,262	280,493	507,503	נכסים לא שוטפים
<b>628,567</b>	<b>817,843</b>	<b>1,019,257</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
2,266	58,999	115,035	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
169,323	120,138	16,981	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
103,822	79,721	81,995	התחייבויות לבעלי קרקע
81,996	71,866	78,900	יתר ההתחייבויות השוטפות
-	150,700	202,653	אגרות חוב
54,345	54,606	200,050	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
13,932	26,080	7,963	יתר התחייבויות לא שוטפות
<b>425,684</b>	<b>562,110</b>	<b>703,577</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
202,883	255,733	315,680	הון עצמי
<b>628,567</b>	<b>817,843</b>	<b>1,019,257</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון עצמי</b>

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

2023	2024	2025	
280,838	417,901	281,338	הכנסות
207,936	303,693	187,853	עלות המכירות
<b>72,902</b>	<b>114,208</b>	<b>93,485</b>	רווח גולמי
26%	27%	33%	שיעור רווח גולמי (ב-%)
<b>83,928</b>	<b>84,625</b>	<b>110,088</b>	רווח תפעולי
7,248	4,173	13,213	הוצאות מימון, נטו
<b>58,690</b>	<b>61,970</b>	<b>74,675</b>	רווח (נקי) כולל לתקופה
(2) 21%	15%	(1) 27%	שיעור הרווח הכולל (ב-%)

(1) שיעור רווח נקי לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 בנטרול הכנסות אחרות בגין מכירת אחזקות החברה בקריית שחקים כ-14%.

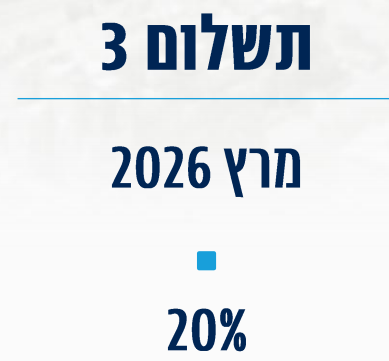
(2) שיעור רווח נקי לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בנטרול הכנסות אחרות בגין הסכם פשרה כ-10%.



## אג"ח סדרה א' נפרעה במלואה ביוני 2025

# אג"ח סדרה ב' - נתונים עיקריים

מח"מ	כ- 0.1 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)



## אג"ח סדרה ב' תפרע במלואה בסוף מרץ 2026

# פרויקטים המשמשים כבטוחה לאג"ח (סדרה ב')<sup>(1)</sup>

פרויקט	סוג פרויקט	תאריך סיום משוער	קצב התקדמות הנדסי <sup>(2)</sup>	שיעור מכירות <sup>(2)</sup>	סה"כ יח"ד	יח"ד לשיווק	רווח צפוי לפני מס (אלפי ש"ח) <sup>(3)</sup>	יתרת עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח) <sup>(3)</sup>
הגדוד העברי 16-18, רעונה	תמ"א 38/2	Q2 2025	100%	100%	60	36	36,344	8,138
הגדוד העברי 20-22, רעונה	תמ"א 38/2	Q3 2025	100%	100%	60	36	33,742	15,703
הגדוד העברי 12-14, רעונה	תמ"א 38/2	Q2 2026	88%	100%	60	36	38,317	39,059
<b>סה"כ</b>					<b>180</b>	<b>108</b>	<b>108,403</b>	<b>62,900</b>

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.  
 (2) ליום 31 בדצמבר 2025.  
 (3) ליום 31 בדצמבר 2025.

# ■ אג"ח סדרה ג' - נתונים עיקריים

מח"מ	כ-2.1 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-5.7%

## תשלום 3

מרץ 2029

■  
40%

## תשלום 2

מרץ 2028

■  
40%

## תשלום 1

מרץ 2027

■  
20%

# תודה רבה