

רותם שני

30 שנות מצויינות

מצגת לשוק ההון דוחות רבעון 1 לשנת 2026

מאי 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 התקופתי של החברה לשנת 2025 (מס' אסמכתא: 2026-01-024350) ובדוח לרבעון ראשון לשנת 2026 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 WE-R, 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 WE-R 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 2025.

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

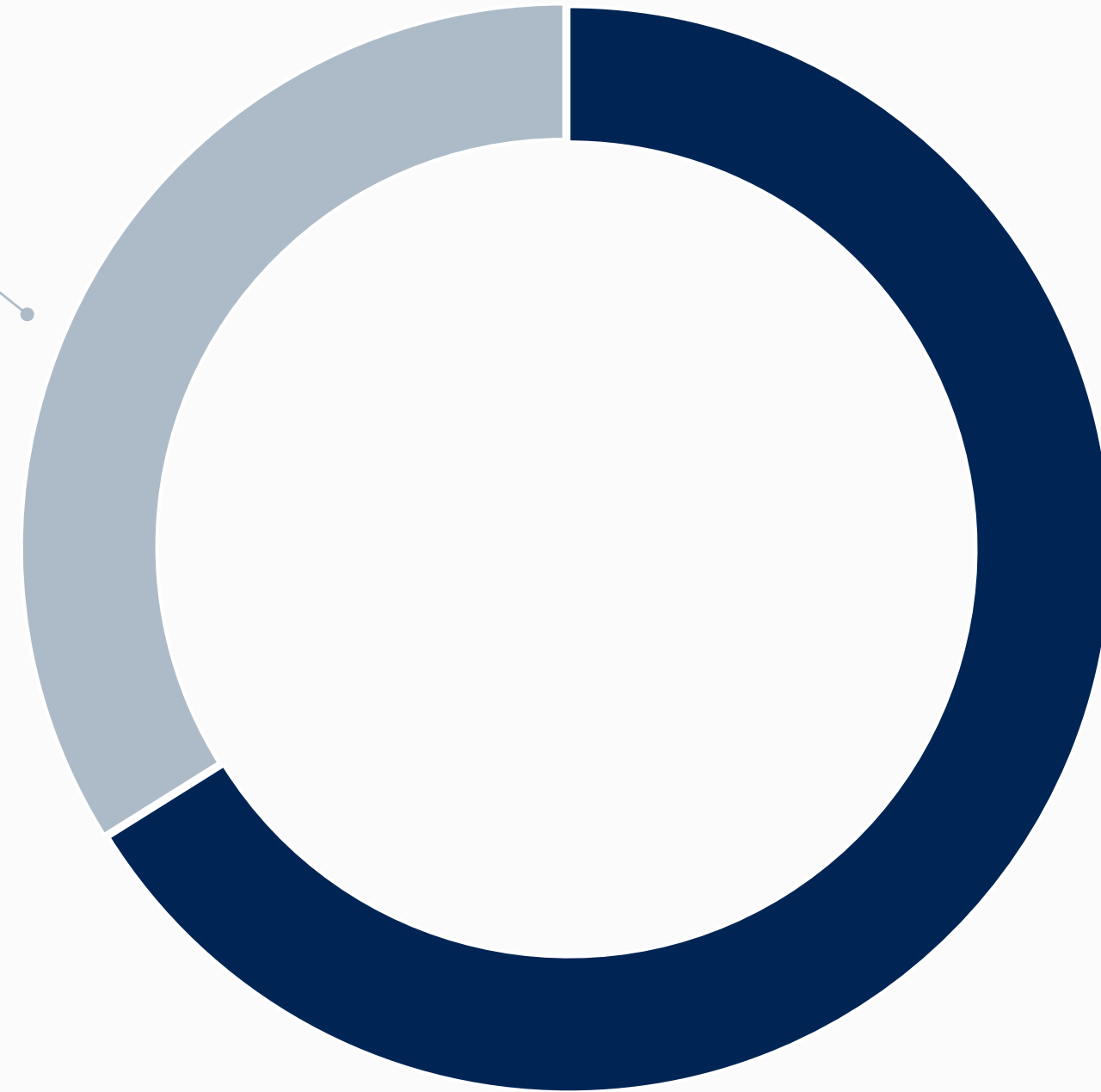
להסרת ספק מובהר כי החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות אשר ישררו לאחר מועד עריכת המצגת.

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)

34.4% - נ-
ציבור ומוסדיים אחרים

65.6% - נ-
דידי (יהודה) ידידיה
ואבי טוריסקי



דליה טוריסקי
סמנכ"לית שיווק ומכירות



רו"ח קורן שטרן
סמנכ"ל כספים



דידי (יהודה) ידידיה
מנכ"ל ובעלים



מאיה טיומקין
סמנכ"ל תכנון



אינג' גיא גרוס
סמנכ"ל הנדסה



אבי טוריסקי
יו"ר דירקטוריון ובעלים



גיא חנינה
מנכ"ל רותם שני WE-R



ניר אבידן
סמנכ"ל פיתוח עסקי



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

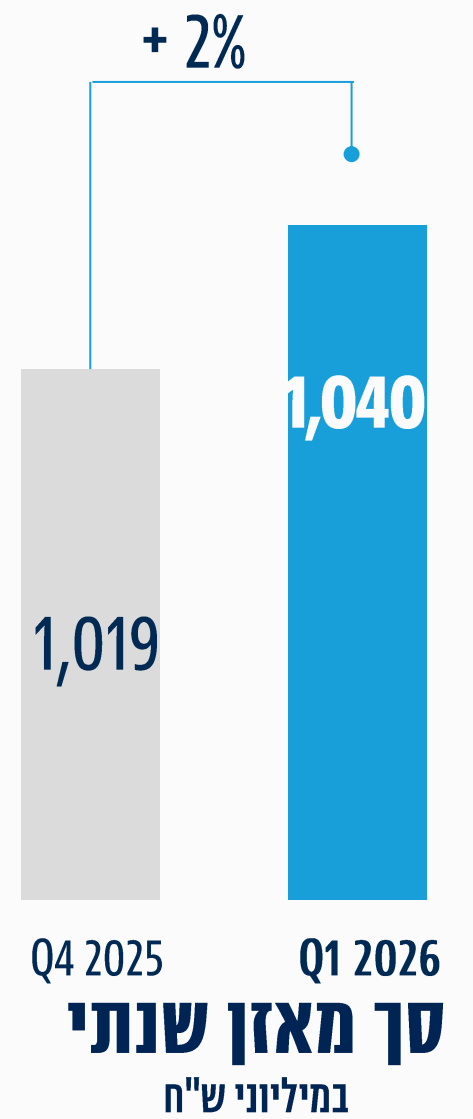
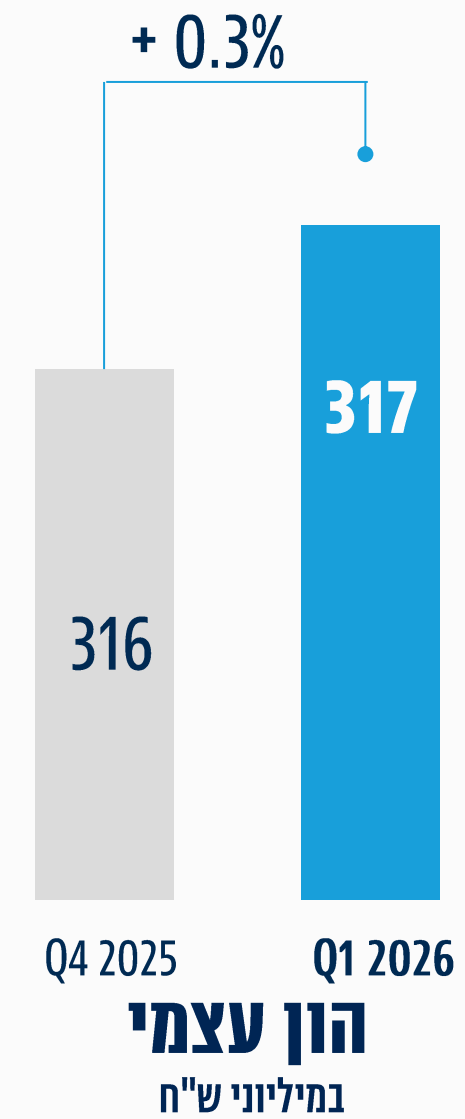
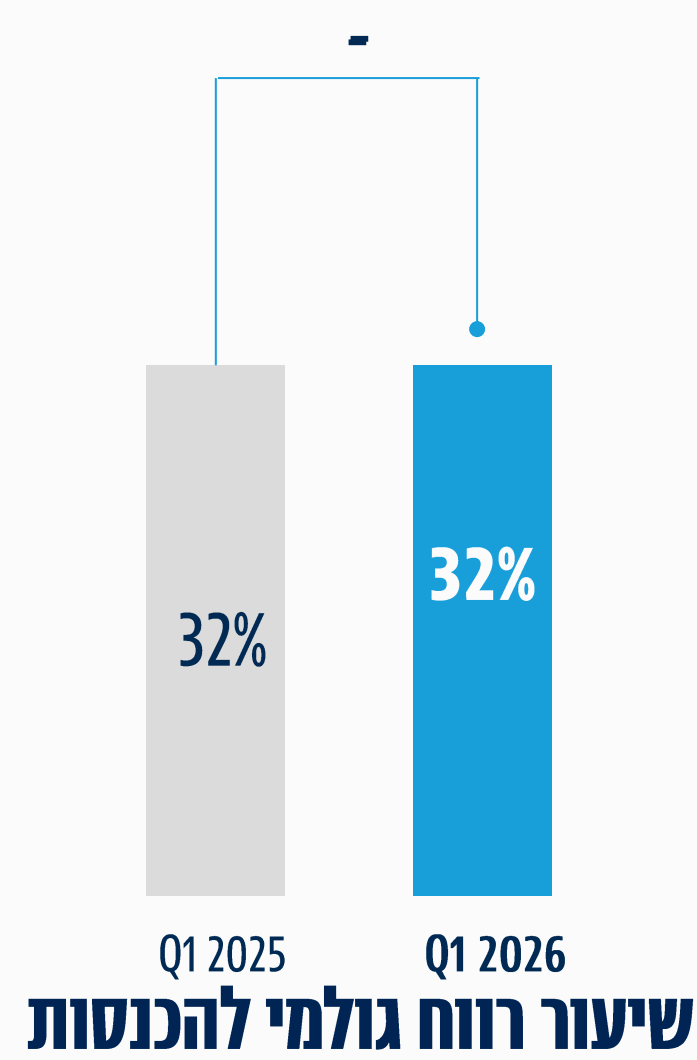
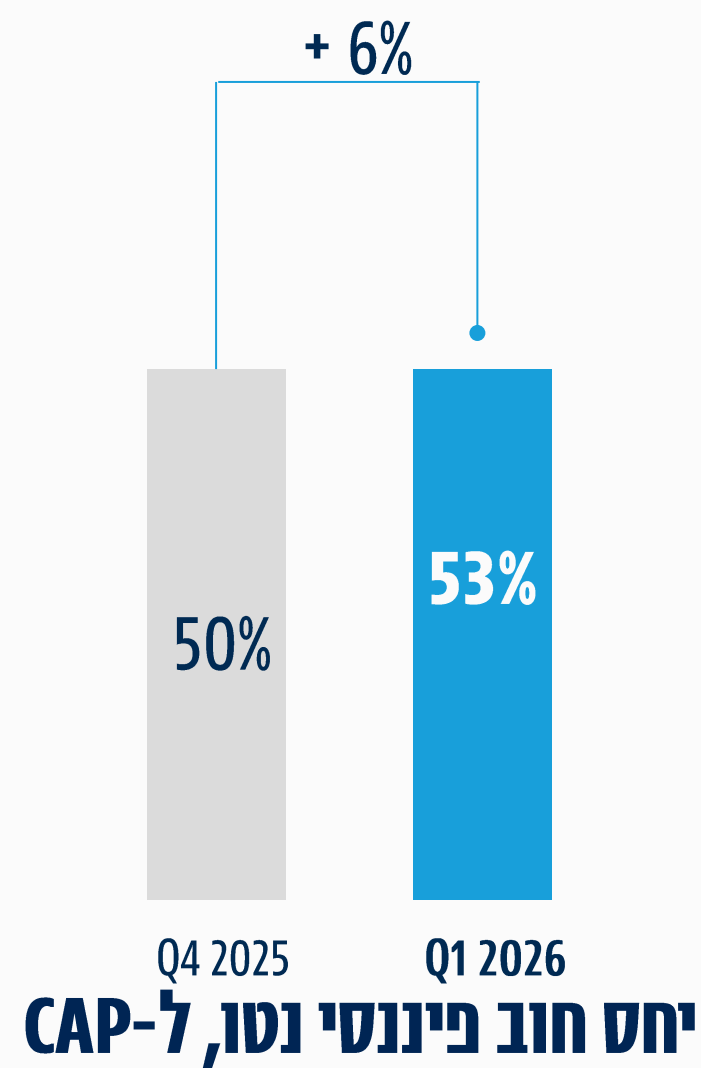
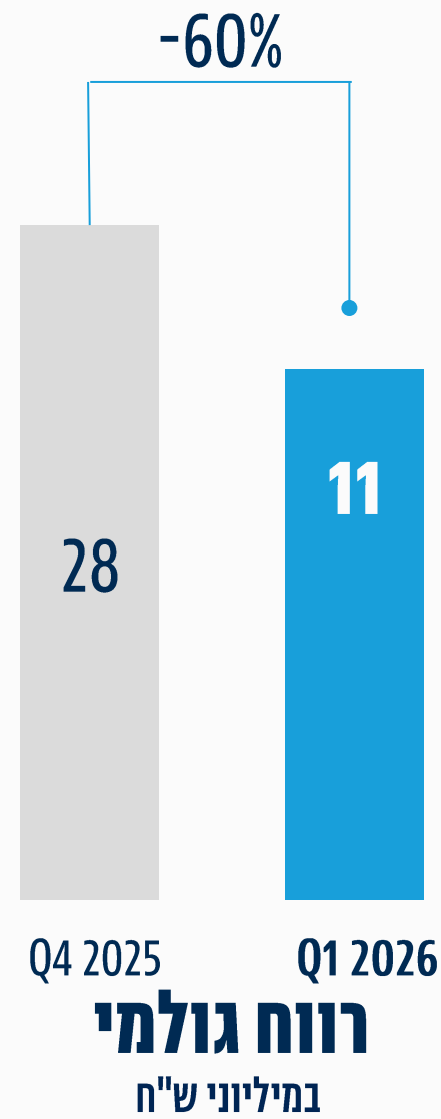
תחום התמחות

התמקדות בתחומי ההתחדשות העירונית ויזמות פרטית (קומבינציה ותמורות)

תכנון וייזום

של פרויקטים גדולים להעלאת ערך משמעותית בטווח הארוך

איתנות פיננסית-ביצועי החברה ליום 31 במרץ 2026



צפי הכנסות
מפרויקטים למגורים

נ-8.3 מיליארד ש"ח

אומדן רווח גולמי
מפרויקטים
למגורים שטרם הוכר(2)

2,360 מיליון ש"ח

אומדן היקף פרויקטים כולל (1)
373 אלף מ"ר שטחי
תעסוקה ומסחר

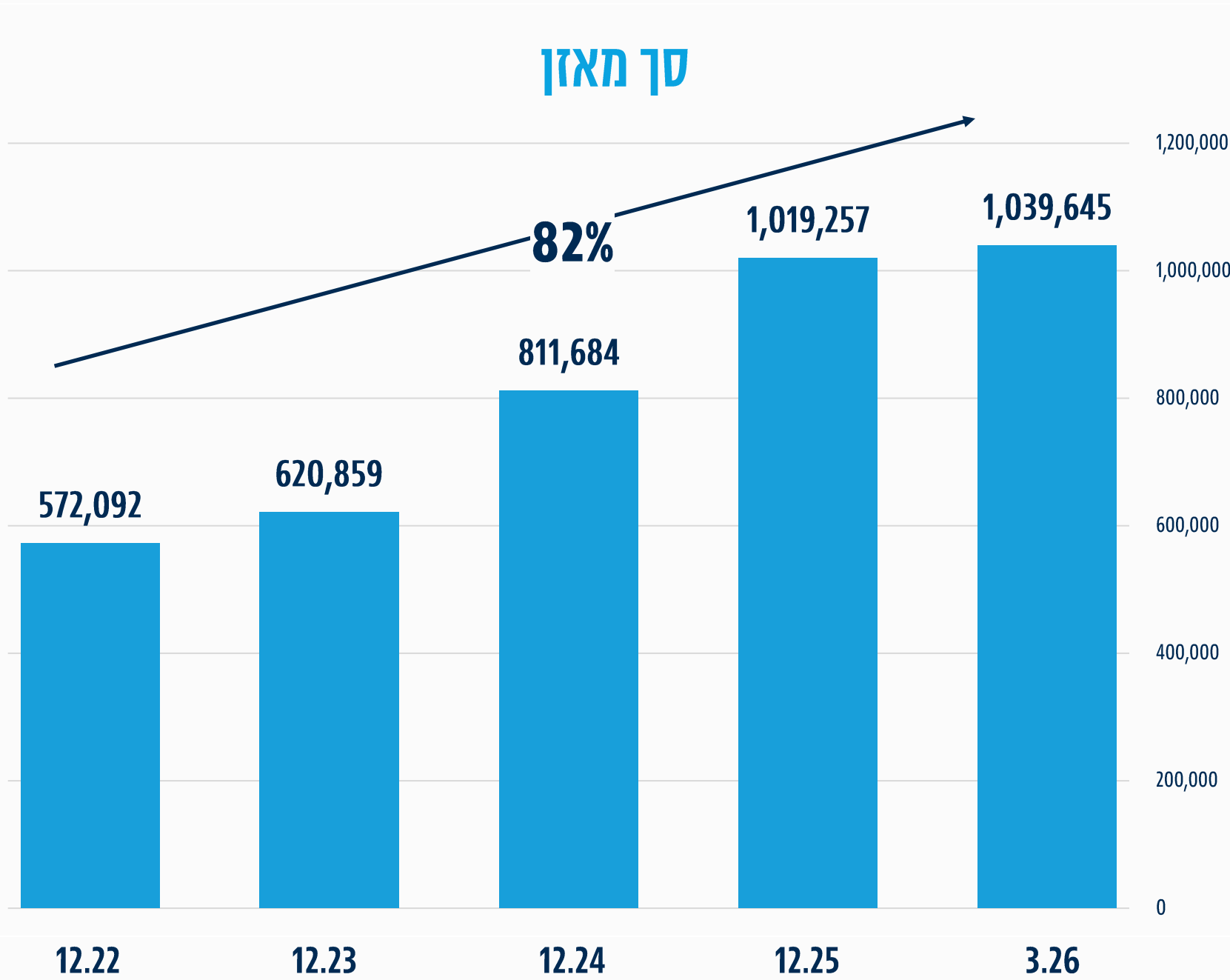
5,491 יח"ד

(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 WE-R כמפורט בעמוד 23.

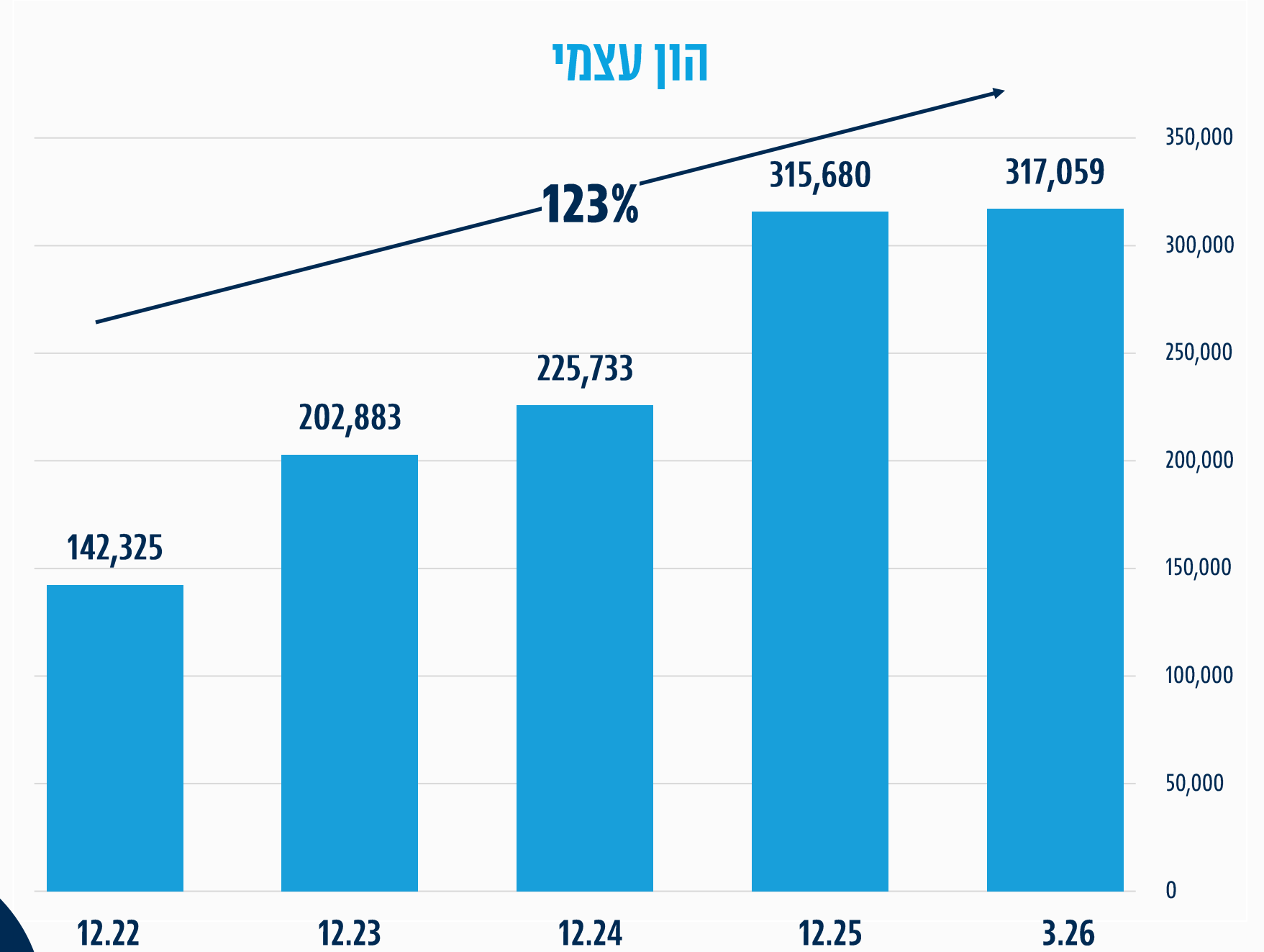
(2) חלק החברה שטרם הוכר ליום 31 במרץ 2026, כולל פרויקטים בביצוע ותכנון ולרבות פרויקטים המסווגים כעתודות קרקע ואחרים, וכולל פרויקטים אשר הוצאתם אל הפועל מותנת בהתקיימות תנאים שאינם בשליטת החברה כגון: החתמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין, קבלת אישורים סטטוטוריים ועוד. לא כולל פרויקטים המקודמים תחת החברה הבת רותם שני WE-R כמפורט בעמוד 23 וללא הפרויקטים: בנימינה גבעת חן (440 יח"ד), נס ציונה שכונה צפון מערבית (120 יח"ד), המחרוזת ת"א (700 יח"ד), המגינים בת ים (421 יח"ד) וקרית שחקים (מסחר ותעסוקה).

גידול בנתוני הון עצמי ומאזן

סך מאזן



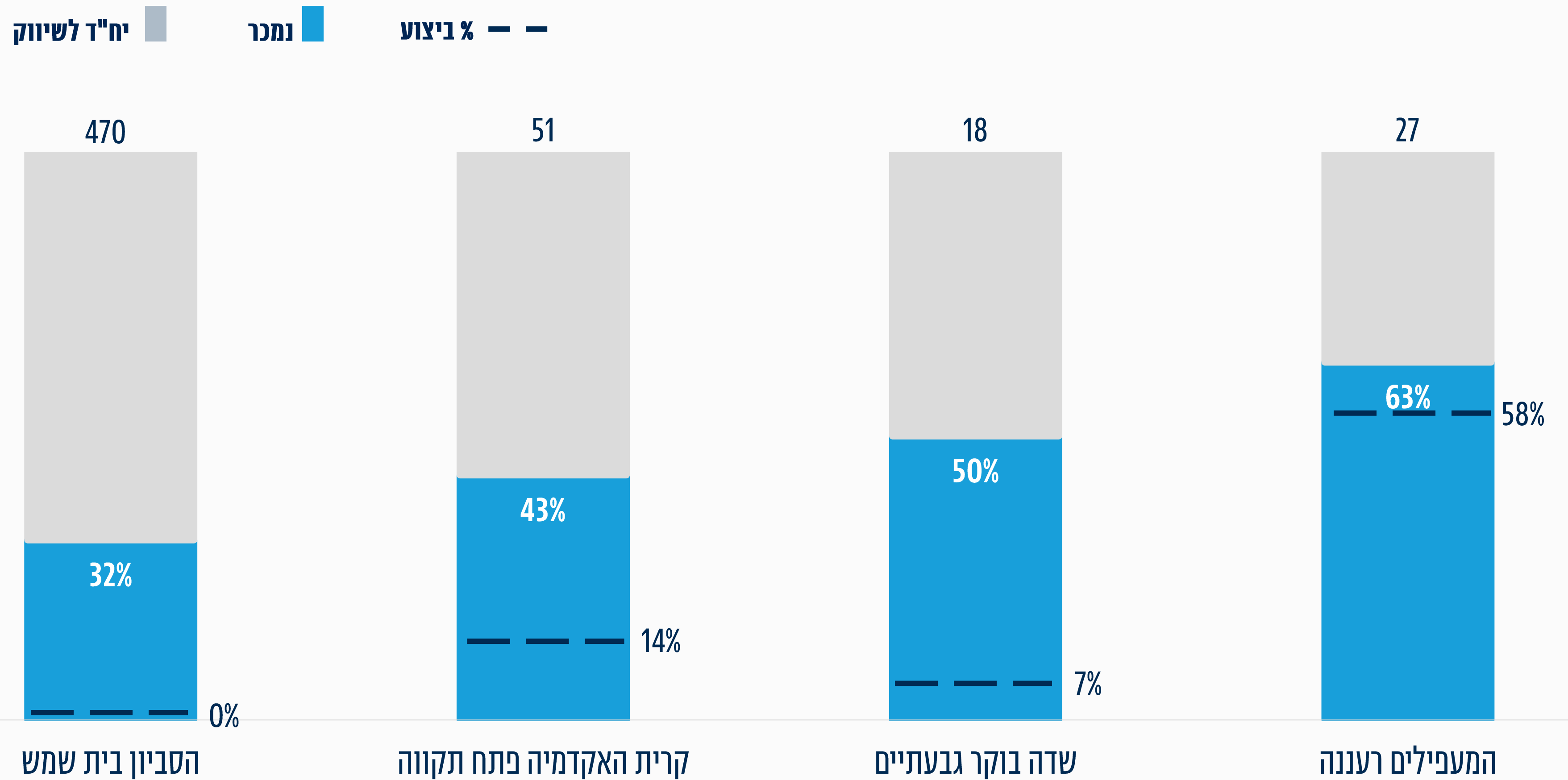
הון עצמי



**יחס הון למאזן
(31.03.26)
31%**

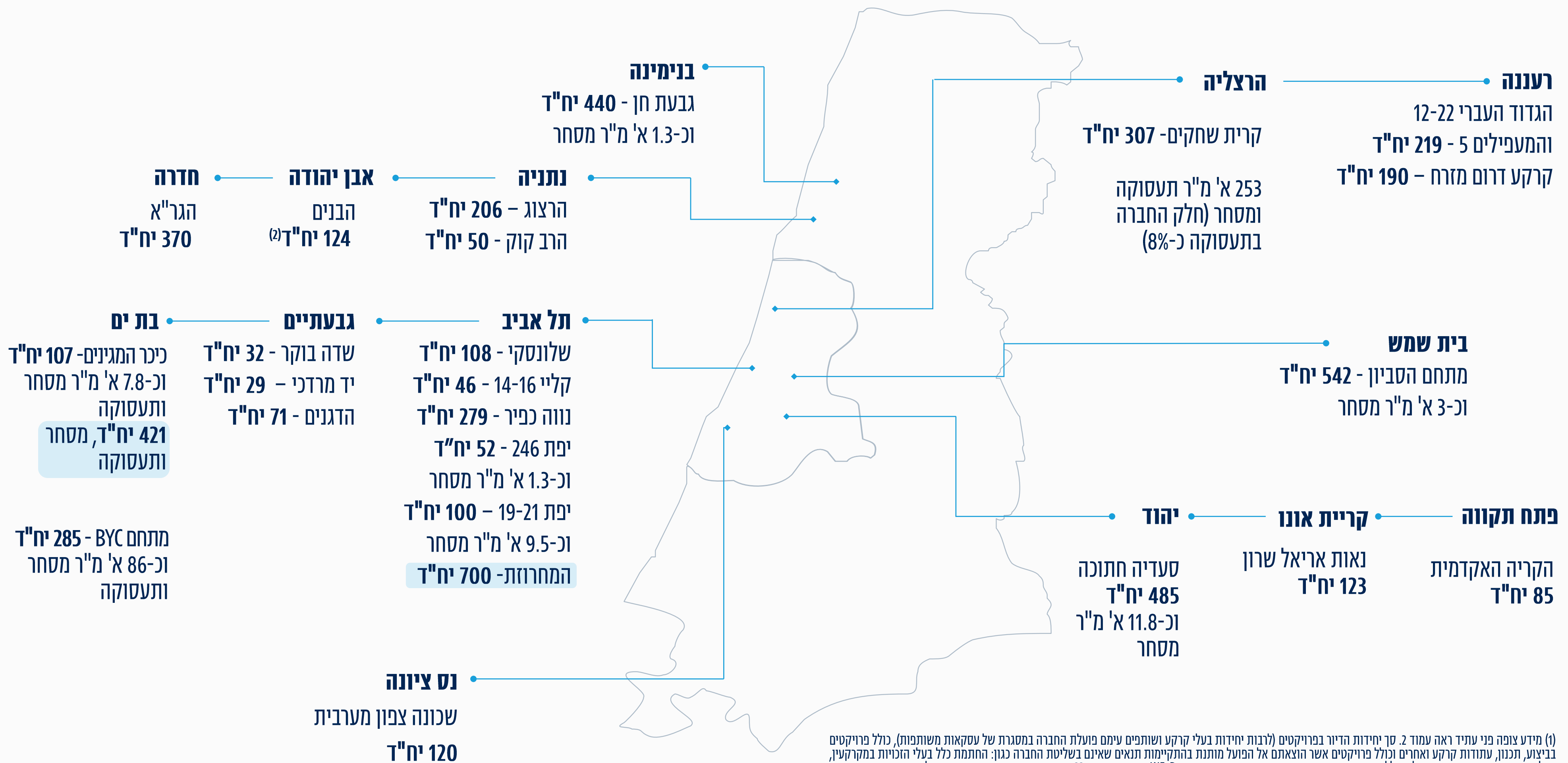
גידול משמעותי בפרויקטים בתכנון ועתודות קרקע
ניהול מבוקר של התחייבויות פיננסיות ויכולת החזר – טווח ארוך

מכירות החברה לרבעון ראשון 2026⁽¹⁾



(1) לא כולל פרויקטים המקודמים תחת חברת הבת רותם שני WE-R כמפורט בעמוד 23. כולל הרשמות לאחר תאריך הדוח. בנוסף הושלמה הרשמה עבור כלל שטחי המסחר בבית שמש בהיקף כספי של כ-36 מ' ש"ח.

מפת הפרויקטים 5,491 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 WE-R כמפורט בעמוד 23. 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 בניצוח (1)

הושלם

רעננה

הגדוד העברי 12-14

60 יח"ד

- המשך התקדמות בפרויקט
- שיעור מכירות 100%



בניצוח

המעפילים 5

39 יח"ד

- התחלת ביצוע ב-Q1/25
- שיעור מכירות 67%



בניצוח

פתח תקווה

הקריה האקדמית

85 יח"ד

- המשך התקדמות בפרויקט
- שיעור מכירות 43%



בניצוח

גבעתיים

שדה בוקר

32 יח"ד

- המשך התקדמות בפרויקט
- שיעור מכירות 50%



תחילת ביצוע

בית שמש

מתחם הסביון

542 יח"ד

- מתוכן 470 יח"ד לשיווק (עבור כלל הפרויקט, חלק החברה 50%)
- עד כה נמכרו 146 יח"ד (מתוכן 11 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)
- פינוי המקרקעין במהלך Q1/26 ותחילת עבודות בחודש אפריל 2026.



5 פרויקטים

367 יח"ד

הכנסות מפרויקטים בביצוע

כ-1,017 מיליון ש"ח

שיעור רווח גולמי לעלות ממוצע

כ-53%

רווח גולמי שטרם הוכר

כ-284 מיליון ש"ח

שיעור רווח (לפני מס) לעלות ממוצע

כ-26%

חלק החברה						סה"כ יח"ד	שיעור מכירות ⁽²⁾	קצב התקדמות הנדסי ⁽²⁾	מועד סיום משוער	סוג פרויקט	פרויקט
רווח גולמי שטרם הוכר (אלפי ש"ח)	רווח לפני מס (לעלות (%))	אומדן רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח)	רווח לפני מס (אלפי ש"ח)	הכנסות (אלפי ש"ח) ⁽³⁾	יח"ד לשיווק						
3,844	45%	51,853	39,652	127,216	36	60	100%	96%	Q2 2026	תמ"א 38/2	הגדוד העברי 12-14 ועונה
15,122	38%	29,532	22,118	80,533	27	39	67%	58%	Q3 2027	תמ"א 38/2	המעפילים 5 ועונה
35,083	15%	37,930	25,042	197,951	51	85	43%	14%	Q3 2028	קומבינציה+ מכר	הקרייה האקדמית פתח תקווה
21,399	24%	25,904	15,105	76,913	18	32	44%	7%	Q2 2028	תמ"א 38/2	שדה בוקר 5-9 גבעתיים
209,000	25%	209,000	106,000	534,000	235	542	32%	0%	Q2 2030	פינוי בינוי	מתחם הסניון בית שמש ⁽⁴⁾
284,448		354,219	207,917	1,016,613	367	758					סה"כ

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.

(2) ליום 31 במרץ 2026.

(3) ליום 31 במרץ 2026, ללא הכנסות בגין שווי הקרקע בקומבינציה. סך ההכנסות לא כולל מע"מ.

(4) תחילת עבודות בחודש אפריל 2026, לאחר תאריך המאזן.

פרויקטים למגורים בתכנון, עתודות קרקע ואחרים⁽¹⁾

20 פרויקטים

4,407 יח"ד

סה"כ הכנסות

נ-7.3 מיליארד ש"ח

אומדן רווח גולמי צפוי

נ-2,076 מיליון ש"ח

אומדן רווח לפני מס בפרויקטים

נ-1,538 מיליון ש"ח

שיעור התשואה לרווח לפני מס בפרויקטים⁽²⁾

נ-40%

שיעור רווח גולמי לעלות ממוצע

נ-40%

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⁽¹⁾

חלק החברה					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 (%)
					קליי 14-16 ⁽⁴⁾	תל אביב	תמ"א 38/2	Q3 2026	Q1 2029	85% / 92%	46	21	127,000	21,000	31,000	20%
					יד מרדכי	גבעתיים	תמ"א 38/2	Q3 2026	Q4 2028	90%	29	16	53,000	10,000	15,000	22%
					הרב קוק	נתניה	קומבינציה תמורות	Q4 2026	Q2 2029	100%	50	50	115,000	19,000	29,000	19%
					הבנים ⁽⁵⁾	אבן יהודה	קומבינציה	Q4 2026	Q2 2029	100%	124	71	230,000	50,000	66,000	28%
					יפת 246 ⁽⁶⁾	תל אביב	קומבינציה	Q1 2027	Q4 2029	100%	52	30	95,000	22,000	30,000	30%
					שבעת הכוכבים	הרצליה	קומבינציה תמורות	Q1 2027	Q3 2031	100%	307	307	757,000	136,000	209,000	22%
					נאות אריאל שרון	קריית אונו	קומבינציה תמורות	Q1 2027	Q4 2030	100%	123	123	311,000	58,000	87,000	23%
					הגר"א	חדרה	קומבינציה תמורות + קומבינציה + מכר	Q3 2027	Q1 2032	100%	370	317	753,000	143,000	198,000	24%
					שלונסקי	תל אביב	פינוי בינוי	Q2 2028	Q4 2030	77%	108	78	307,000	64,000	86,000	27%
					סיכום ביניים לעמוד זה											
											1,209	1,013	2,748,000	523,000	751,000	

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.
 (2) ללא הכנסות בגין שווי קרקע בקומבינציה. סך ההכנסות לא כולל מע"מ.
 (3) בחודש אפריל 2026, לאחר תאריך המאזן, החל ביצוע הפרויקט.
 (4) מועד התחלת הביצוע כפוף להכרעת המפקחת על רישום מקרקעין ביחס לדייר סרבן בכל אחד מהביניים.
 (5) כלל הפרויקט על כל שלביו עומד על 155 יח"ד מתוכם חלק החברה 88 יח"ד.
 (6) כולל כ-880 מ"ר (ברוטו) של שטחי מסחר.

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

חלק החברה ⁽²⁾					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) ⁽²⁾	יח"ד לשיווק							
25%	70,000	51,000	260,000	59	107	100%	Q1 2030	Q1 2027	קומבינציה	בת ים	ניכר המגינים ⁽³⁾
28%	527,000	402,000	1,846,000	285	285	100%	Q3 2031	Q2 2027	קומבינציה תמורות + מכר	בת ים	מתחם BYC ⁽⁴⁾
22%	33,000	24,000	132,000	38	71	73%	Q4 2030	Q4 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 ⁽⁵⁾
	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	214	700	72%	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	פינוי בינוי	ת"א	המחרוזת
	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	302	421	69%	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	פינוי בינוי	בת ים	ניכר המגינים
	1,325,000	1,015,000	4,536,000	2,050	3,198						סיכום ביניים לעמוד זה
	2,076,000	1,538,000	7,284,000	3,063	4,407						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 והתאמה להוראות חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית שאושר ברבעון שני של שנת 2026. נכון למועד הדוח, בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ישנה הקפאה על הוצאת היתרי בניה בשטחי התוכנית, אשר הובילה לשינוי בהערכות החברה לעניין המועד המשוער להתחלה ולסיום עבודות ההקמה. נכון למועד פרסום דוח 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: Q1/2027

- 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: Q2/2026

- 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⁽¹⁾

- מתוכם 285 יח"ד לשיווק
- זכיה במכרז מטעם עיריית בת ים למכירת כ-5,000 מ"ר ברוטו משרדים וחניות

תחילת ביצוע משוער: Q2/2027

- 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

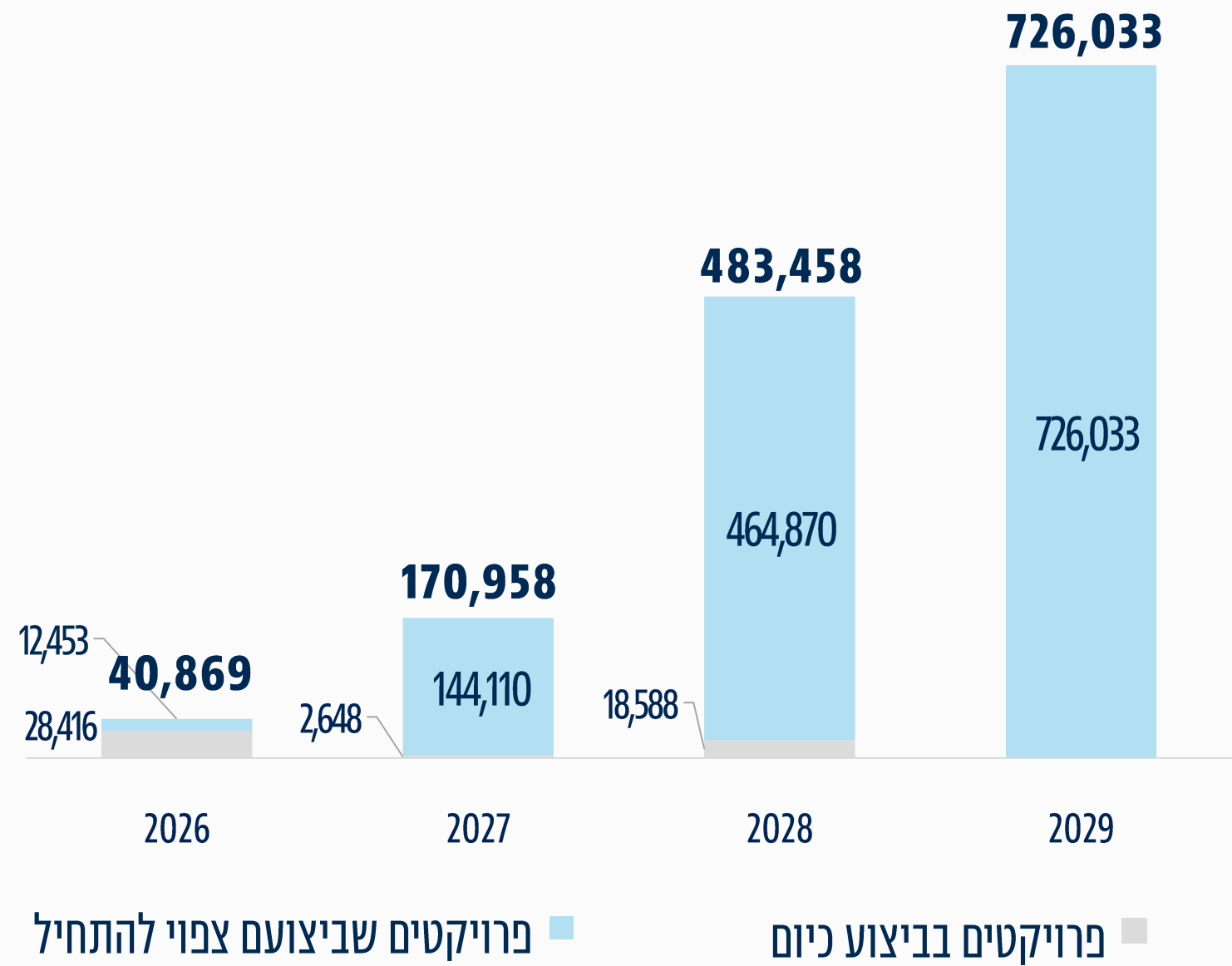
123 יח"ד

קומבינציה תמורות - כלל 123 יח"ד לשיווק
החברה

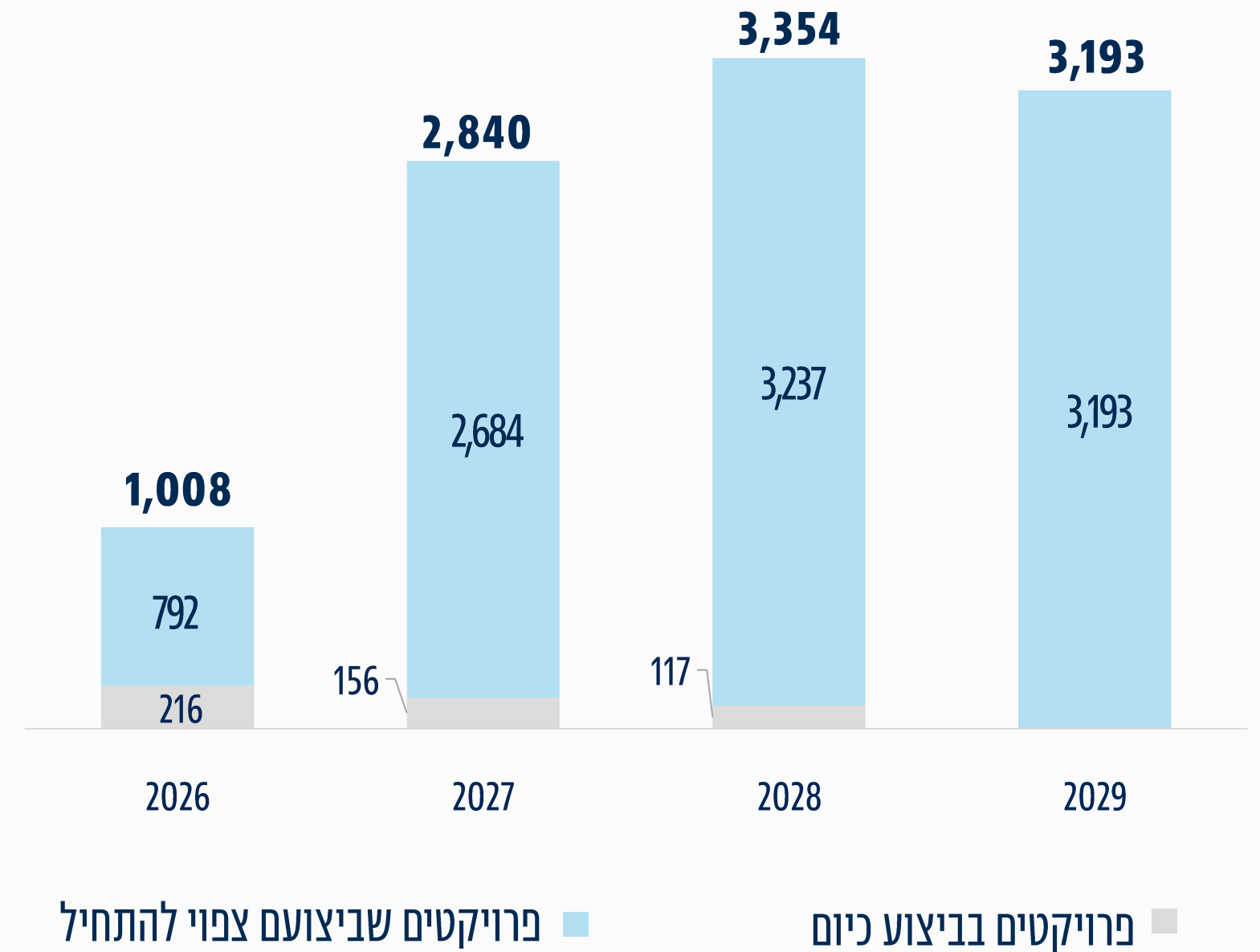
תחילת ביצוע משוער: Q1/2027

- משך ביצוע בשנים: 3.75
- הכנסות צפויות: 311 מ' ש"ח (ללא מע"מ)
- רווח גולמי צפוי: 87 מ' ש"ח
- רווח לפני מס צפוי: 58 מ' ש"ח
- שיעור רווח (לפני מס) לעלות: 23%

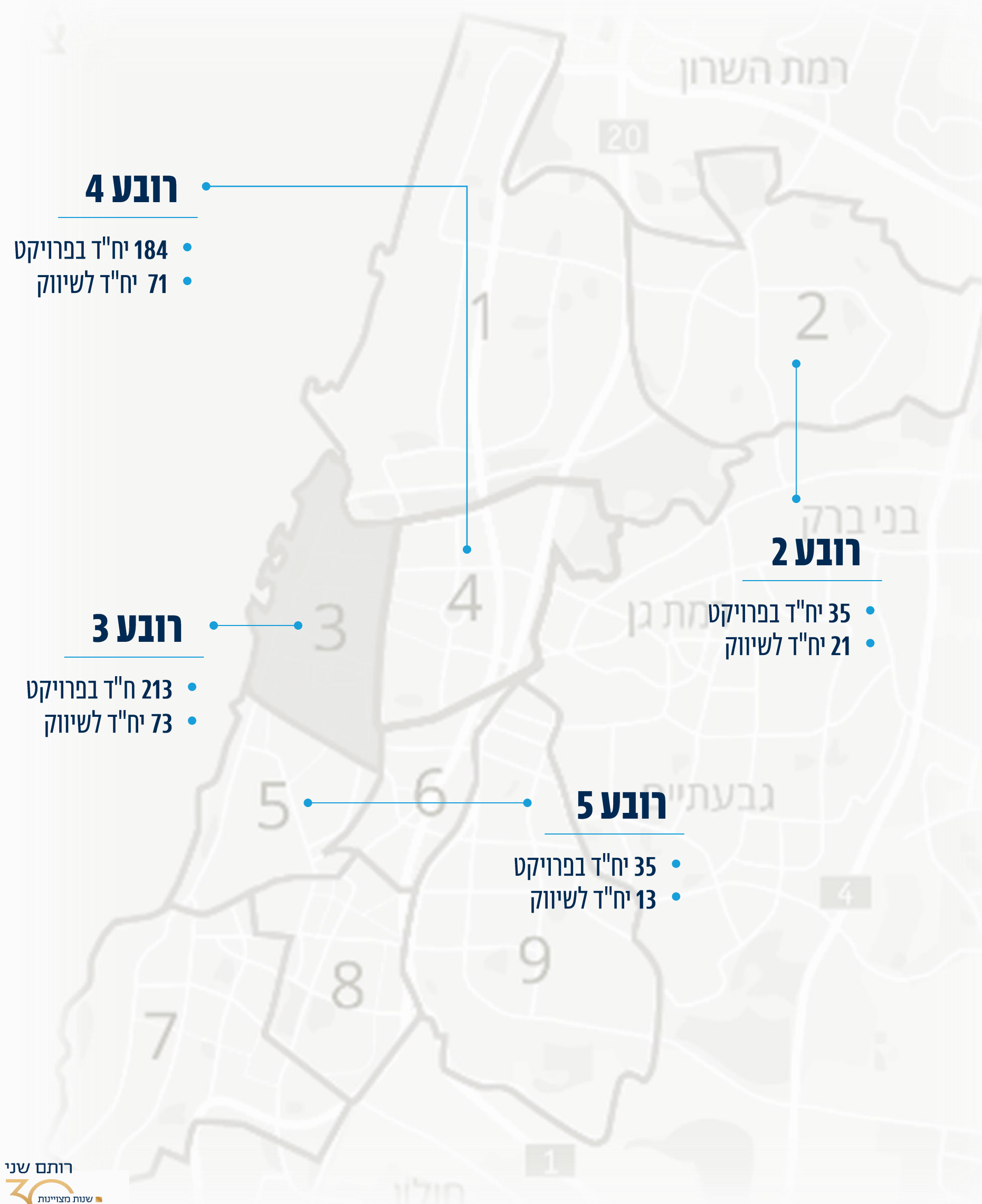
תחזית הכרה ברווח גולמי 2026-2029 (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾ ⁽²⁾



תחזית יח"ד בביצוע 2026-2029 ⁽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 12-17. לא כולל פרויקטים המקודמים תחת החברה הבת רותם שני WE-R כמפורט בעמוד 24 וכן ללא הפרויקטים: בנימינה גבעת חן (440 יח"ד), נס ציונה שכונה צפון מערבית (120 יח"ד), המחרוזת ת"א (700 יח"ד), המגינים בת ים (421 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 WE-R

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	Q2/2027	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	Q2/2027	Q1/2030	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	Q1/2027	Q3/2029	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	Q2/2027	Q3/2029	37,459	12,571	15,240	51%
סה"כ			214	85			521,030	134,001	172,507	35%

רמת שני WE-R⁽¹⁾

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
סה"כ			253	93



תמצית נתונים - מאזן (באלפי ש"ח)

31/12/2024	31/12/2025	31/03/2026	
78,558	64,475	72,409	מזומנים ושוי מזומנים (כולקן כספית)
2,009	1,056	1,456	מזומן מוגבל
50,524	129,310	83,482	מזומנים בחשבונות ליווי
178,914	179,312	235,164	מלאי בניינים ודירות למכירה- ז"ק
213,139	86,904	64,535	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
14,206	50,697	62,068	חייבים ויתרות חובה
280,493	507,503	520,531	נכסים לא שוטפים
817,843	1,019,257	1,039,645	סה"כ נכסים
58,999	115,035	133,910	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
120,138	16,981	41,026	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
79,721	81,995	129,878	התחייבויות לבעלי קרקע
71,866	78,900	52,334	יתר ההתחייבויות השוטפות
150,700	202,653	161,815	אגרות חוב
54,606	200,050	200,050	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
26,080	7,963	3,563	יתר התחייבויות לא שוטפות
562,110	703,577	722,586	סה"כ התחייבויות
255,733	315,680	317,059	הון עצמי
817,843	1,019,257	1,039,645	סה"כ התחייבויות והון עצמי

תמצית נתונים – רווח והפסד (באלפי ש"ח)

2024	2025	1-3/2026	
417,901	281,338	34,786	הכנסות
303,693	187,853	23,648	עלות המכירות
114,208	93,485	11,138	רווח גולמי
27%	33%	32%	שיעור רווח גולמי (ב-%)
84,625	110,088	4,075	רווח תפעולי
4,173	13,213	2,330	הוצאות מימון, נטו
61,970	74,675	1290	רווח (נקי) כולל לתקופה
15%	⁽¹⁾ 27%	4%	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%.



אג"ח סדרה ב' נפרעה במלואה במרץ 2026

■ אג"ח סדרה ג' - נתונים עיקריים

מח"מ	כ-1.98 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