

רותם שני



מצגת לשוק ההון דוחות רבעון 2 לשנת 2026

אוגוסט 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 אשר פורסם ביום 19 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-024350), בדוח רבעון ראשון לשנת 2026 אשר פורסם ביום 20 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-046483) ובדוח לרבעון השני 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.

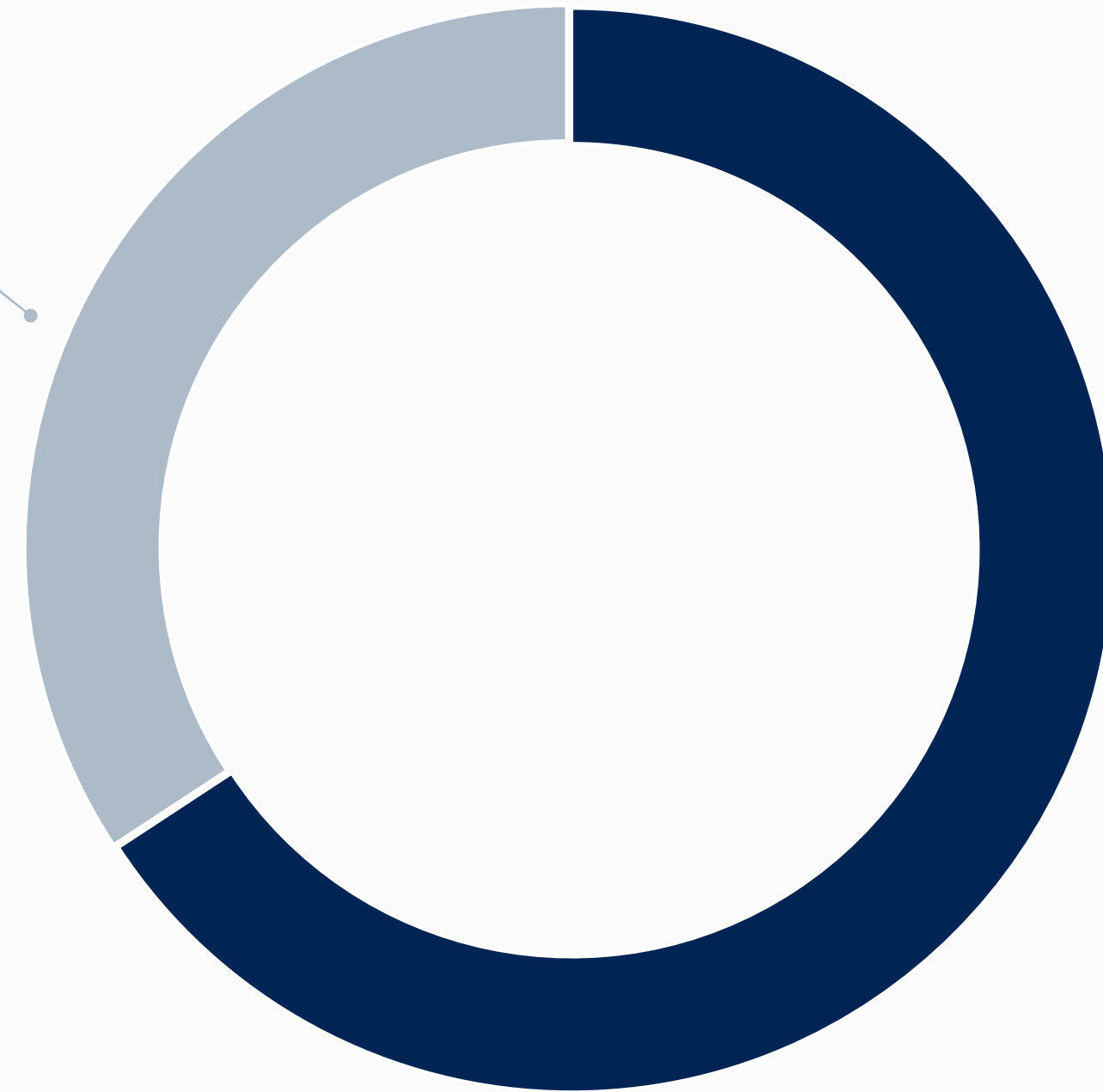
בחלק מהפרויקטים, מספר יחידות הדיור אינו סופי ותלוי בהליכי התכנון ואישורי הרשויות המוסמכות.

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.

נ- 34.3%
ציבור ומוסדיים אחרים

נ- 65.7%
ידי (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, תעסוקה ומסחר בישראל

ניסיון

30 שנות ניסיון בתחום הבניה למגורים

מרכז 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

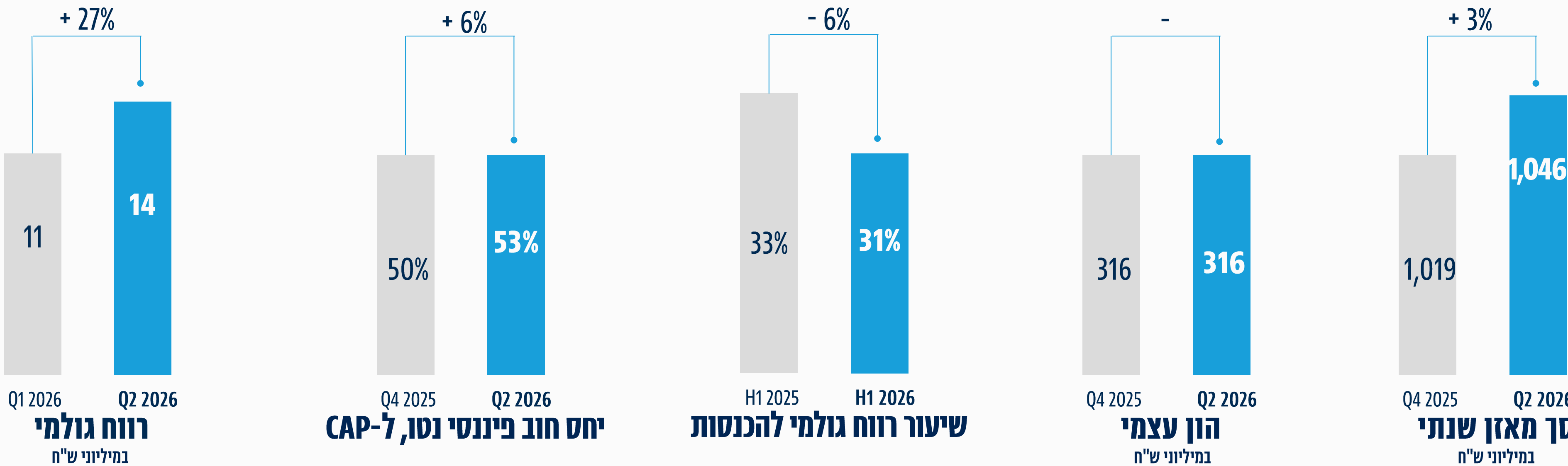
תחום התמחות

התמקדות בתחומי ההתחדשות העירונית ויזמות פרטית (קומבינציה ותמורות)

תכנון וייזום

של פרויקטים גדולים להעלאת ערך משמעותית בטווח הארוך

איתנות פיננסית-ביצועי החברה ליום 30 ביוני 2026



צפי הכנסות מפרויקטים למגורים
נ-8.3 מיליארד ש"ח

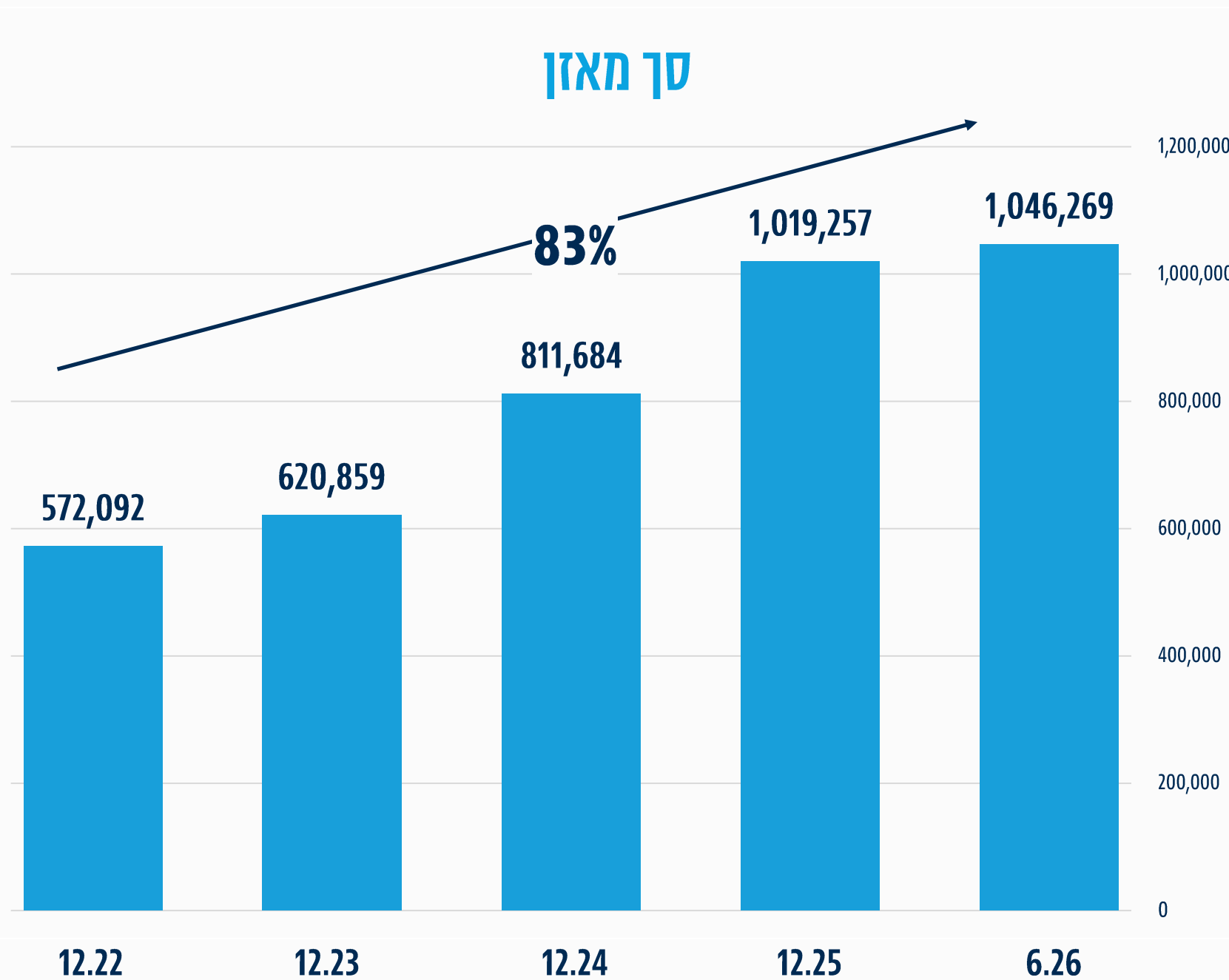
אומדן רווח גולמי מפרויקטים למגורים שטרם הוכר⁽²⁾
2,345 מיליון ש"ח

אומדן היקף פרויקטים כולל⁽¹⁾
373 אלף מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר
5,491 יח"ד

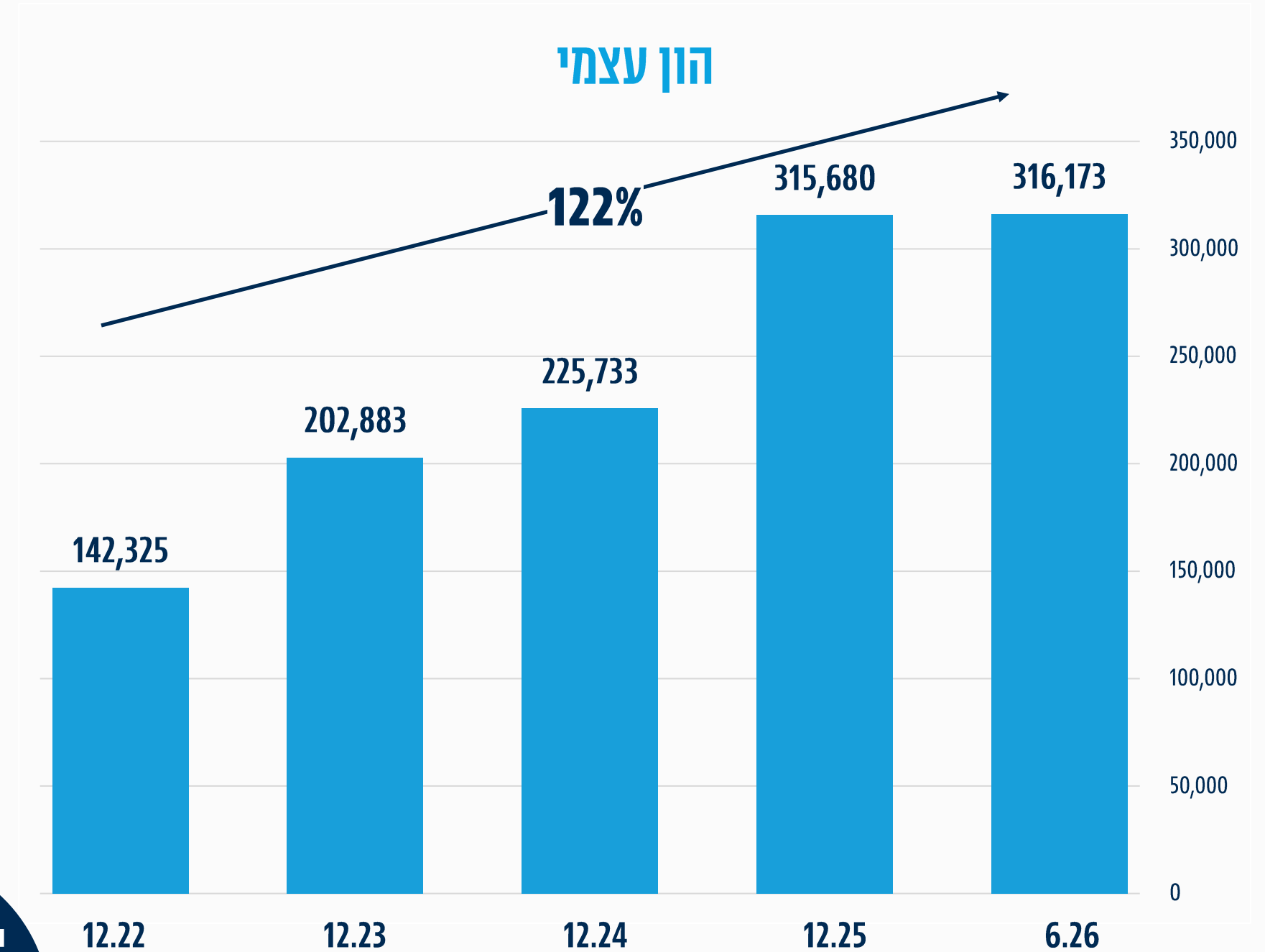
(1) סך יחידות הדיור בפרויקטים (לרבות יחידות בעלי קרקע ושותפים עימם פועלת החברה במסגרת של עסקאות משותפות), כולל פרויקטים בביצוע, תכנון, עתודות קרקע ואחרים וכולל פרויקטים אשר הוצאתם אל הפועל מותנת בהתקיימות תנאים שאינם בשליטת החברה כגון: החתמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין, קבלת אישורים סטטוטוריים ועוד. לא כולל פרויקטים המקודמים תחת חברת הבת רותם שני WE-R כמפורט בעמוד 23.
(2) חלק החברה שטרם הוכר ליום 30 ביוני 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) וקריית שחקים (מסחר ותעסוקה).

גידול בנתוני הון עצמי ומאזן

סך מאזן



הון עצמי



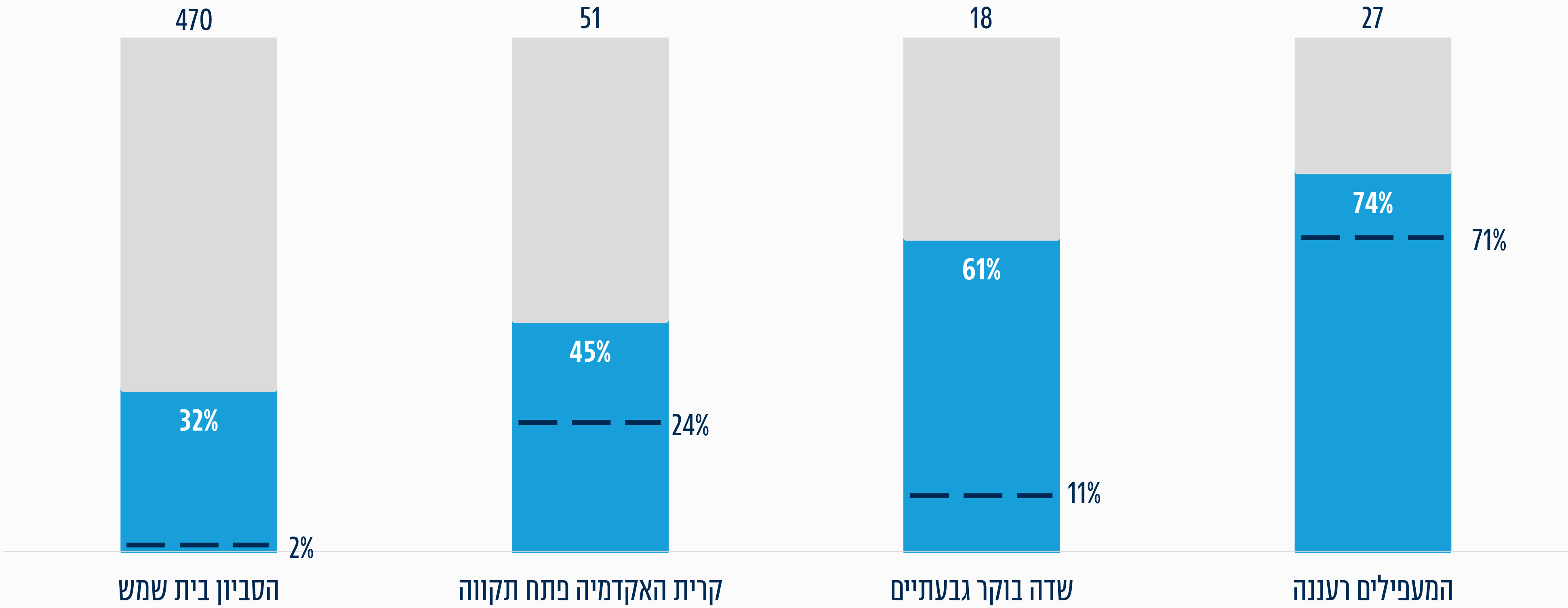
יחס הון למאזן
(30.06.26)
30%

גידול משמעותי בפרויקטים בתכנון ועתודות קרקע

ניהול מבוקר של התחייבויות פיננסיות ויכולת החזר – טווח ארוך

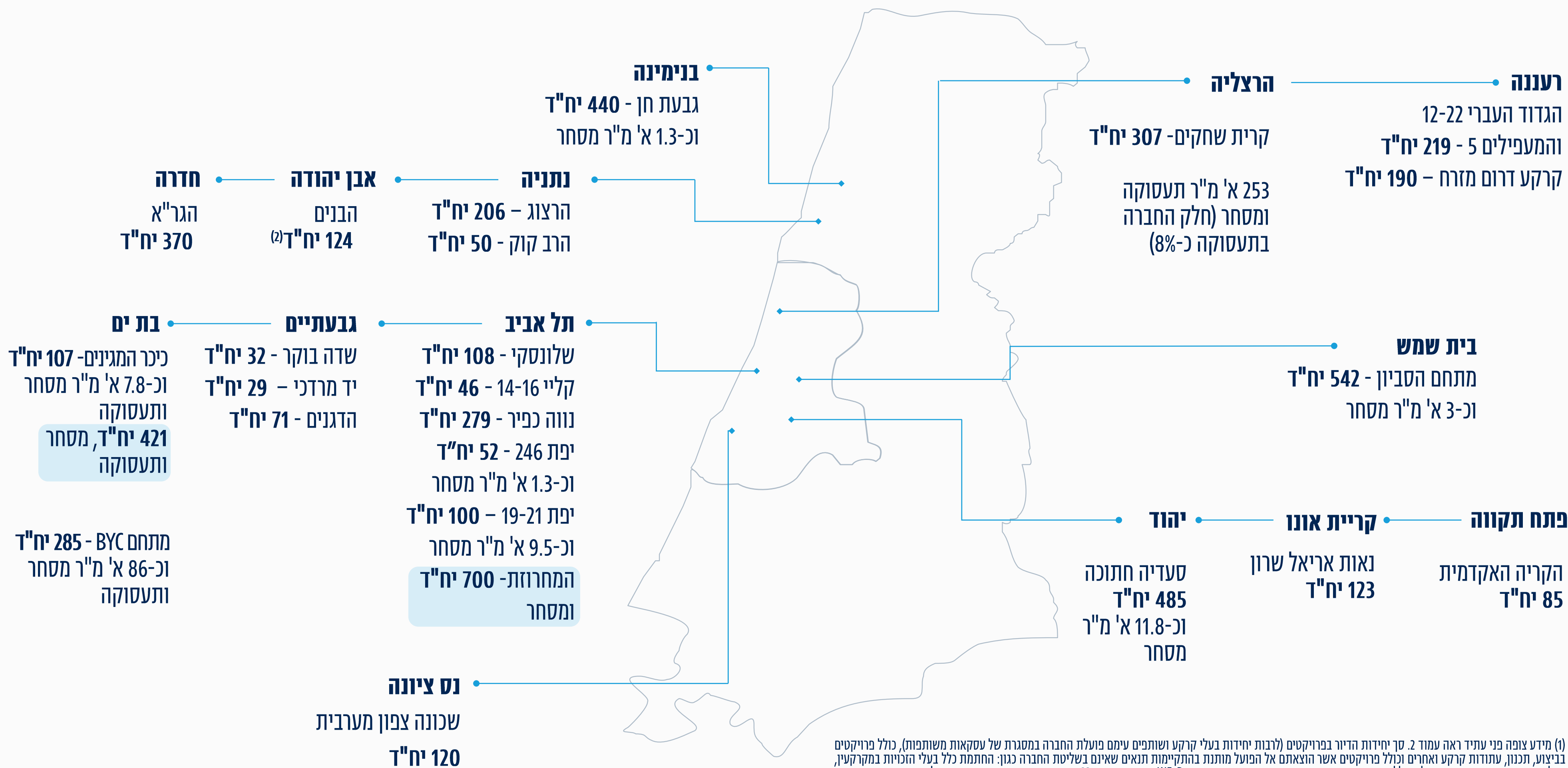
מכירות החברה לרבעון השני 2026⁽¹⁾

יח"ד מכורות יח"ד לשיווק — % ביצוע



(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 בביצוע (1)

הושלם

רעננה

הגדוד העברי 12-14

60 יח"ד

- הושלם אכלוס הפרויקט
- שיעור מכירות 100%



בביצוע

המעפילים 5

39 יח"ד

- המשך התקדמות בפרויקט
- שיעור מכירות 73%



בביצוע

פתח תקווה

הקריה האקדמית

85 יח"ד

- המשך התקדמות בפרויקט
- שיעור מכירות 41%



בביצוע

גבעתיים

שדה בוקר

32 יח"ד

- המשך התקדמות בפרויקט
- שיעור מכירות 57%



בביצוע

מתחם הסביון

542 יח"ד

- מתוכנן 470 יח"ד לשיווק (עבור כלל הפרויקט, חלק החברה 50%)
- עד כה נמכרו 149 יח"ד (מתוכנן 11 הרשמות) ומכירה של כלל שטחי
- המסחר בפרויקט (כ-3,000 מ"ר עיקרי ובהיקף כספי בסך של כ-36 מיליוני ש"ח ללא מע"מ)



5 פרויקטים

367 יח"ד

הכנסות מפרויקטים בביצוע

כ-1,019 מיליון ש"ח

רווח גולמי שטרם הוכר

כ-270 מיליון ש"ח

שיעור רווח גולמי לעלות ממוצע

כ-52%

שיעור רווח (לפני מס) לעלות ממוצע

כ-25%

חלק החברה											
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)
הגדוד העברי 12-14 רעננה	תמ"א 38/2	הסתיים	100%	100%	60	36	127,444	38,759	51,222	44%	-
המעפילים 5 רעננה	תמ"א 38/2	Q2 2027	71%	73%	39	27	82,215	23,657	31,057	40%	10,632
הקרייה האקדמית פתח תקווה	קומבינציה+ מכר	Q3 2028	24%	41%	85	51	197,933	23,068	35,848	13%	31,971
שדה בוקר 5-9 גבעתיים	תמ"א 38/2	Q2 2028	11%	57%	32	18	77,436	14,692	22,655	23%	20,195
מתחם הסביון בית שמש ⁽⁴⁾	פינוי בינוי	Q2 2030	2%	32%	542	235	534,447	105,666	208,776	25%	207,364
סה"כ						758	1,019,475	205,842	349,558		270,162

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.

(2) ליום 30 ביוני 2026.

(3) ליום 30 ביוני 2026, ללא הכנסות בגין שווי הקרקע בקומבינציה. סך ההכנסות לא כולל מע"מ.

פרויקטים למגורים בתכנון, עתודות קרקע ואחרים⁽¹⁾

20 פרויקטים

4,407 יח"ד

סה"כ הכנסות⁽³⁾

נ-7.3 מיליארד ש"ח

אומדן רווח גולמי צפוי⁽³⁾

נ-2,069 מיליון ש"ח

אומדן רווח לפני מס בפרויקטים⁽³⁾

נ-1,531 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.

(3) 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) וקריית שחקים (מסחר ותעסוקה).

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 ⁽³⁾	תל אביב	תמ"א 38/2	Q4 2026	Q2 2029	85% / 92%	46	21	127,000	21,000	31,000	20%
יד מרדכי	גבעתיים	תמ"א 38/2	Q4 2026	Q1 2029	90%	29	16	58,000	10,000	14,000	20%
הרב קוק	נתניה	קומבינציה תמורות	Q4 2026	Q2 2029	100%	50	50	115,000	19,000	29,000	19%
הבנים ⁽⁴⁾	אבן יהודה	קומבינציה	Q1 2027	Q3 2029	100%	124	71	230,000	50,000	66,000	28%
יפת 246 ⁽⁵⁾	תל אביב	קומבינציה	Q2 2027	Q1 2030	100%	52	30	95,000	22,000	30,000	30%
שבעת הכוכבים	הרצליה	קומבינציה תמורות	Q2 2027	Q4 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	302,000	51,000	81,000	20%
הגר"א	חדרה	קומבינציה תמורות + מכר	Q1 2028	Q2 2032	100%	370	317	753,000	143,000	198,000	24%
שלוסקי	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	2,744,000	516,000	744,000	

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.
(2) ללא הכנסות בגין שווי קרקע בקומבינציה. סך ההכנסות לא כולל מע"מ.
(3) מועד התחלת הביצוע כפוף להכרעת המפקחת על רישום מקרקעין ביחס לדייר סרבן בכל אחד מהבניינים.
(4) כלל הפרויקט על כל שלביו עומד על 155 יח"ד מתוכם חלק החברה 88 יח"ד. התקבלה החלטת ועדה להיתר בניה בתנאים לחלקו המערבי של המגרש עליו יקום הפרויקט.
(5) 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 2028	Q1 2031	100%	107	59	260,000	51,000	70,000	25%
מתחם BYC ⁽⁴⁾	בת ים	קומבינציה תמורות +מכר	Q2 2027	Q3 2031	100%	285	285	1,846,000	402,000	527,000	28%
הדגנים 11-15	גבעתיים	התחדשות עירונית	Q1 2028	Q4 2030	73%	71	38	132,000	24,000	33,000	22%
דרום מזרח	רעונה	קומבינציה + מכר	Q1 2028	Q1 2031	100%	190	149	529,000	147,000	185,000	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	65,000	27%
נווה כפיר	תל אביב	פינוי בינוי	Q4 2027	Q4 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	
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	
המחרוזת	ת"א	פינוי בינוי	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	72%	700	214	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	
ניכר המגינים	בת ים	פינוי בינוי	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	69%	421	302	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	
סיכום ביניים לעמוד זה						3,198	2,051	4,536,000	1,015,000	1,325,000	
סה"כ כולל						4,407	3,064	7,280,000	1,531,000	2,069,000	

(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 והתאמה להוראות חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית שאושר ברבעון שני של שנת 2026, בדגש על הכרזה על החברה כיזם שיקום בפרויקט. 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 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: Q2/2027

- 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%
- 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

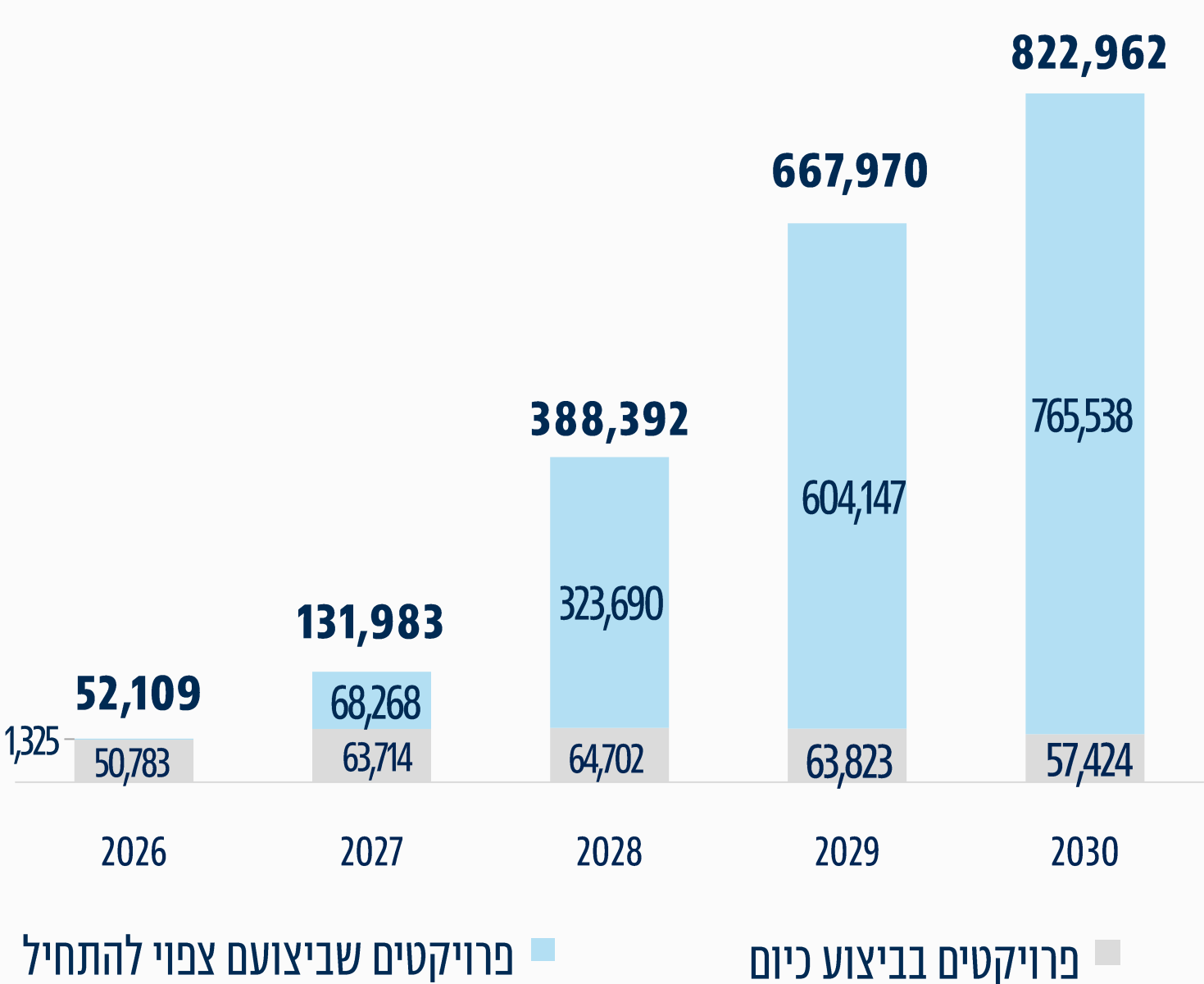
123 יח"ד

■ קומבינציה תמורות - כלל 123 יח"ד לשיווק
החברה

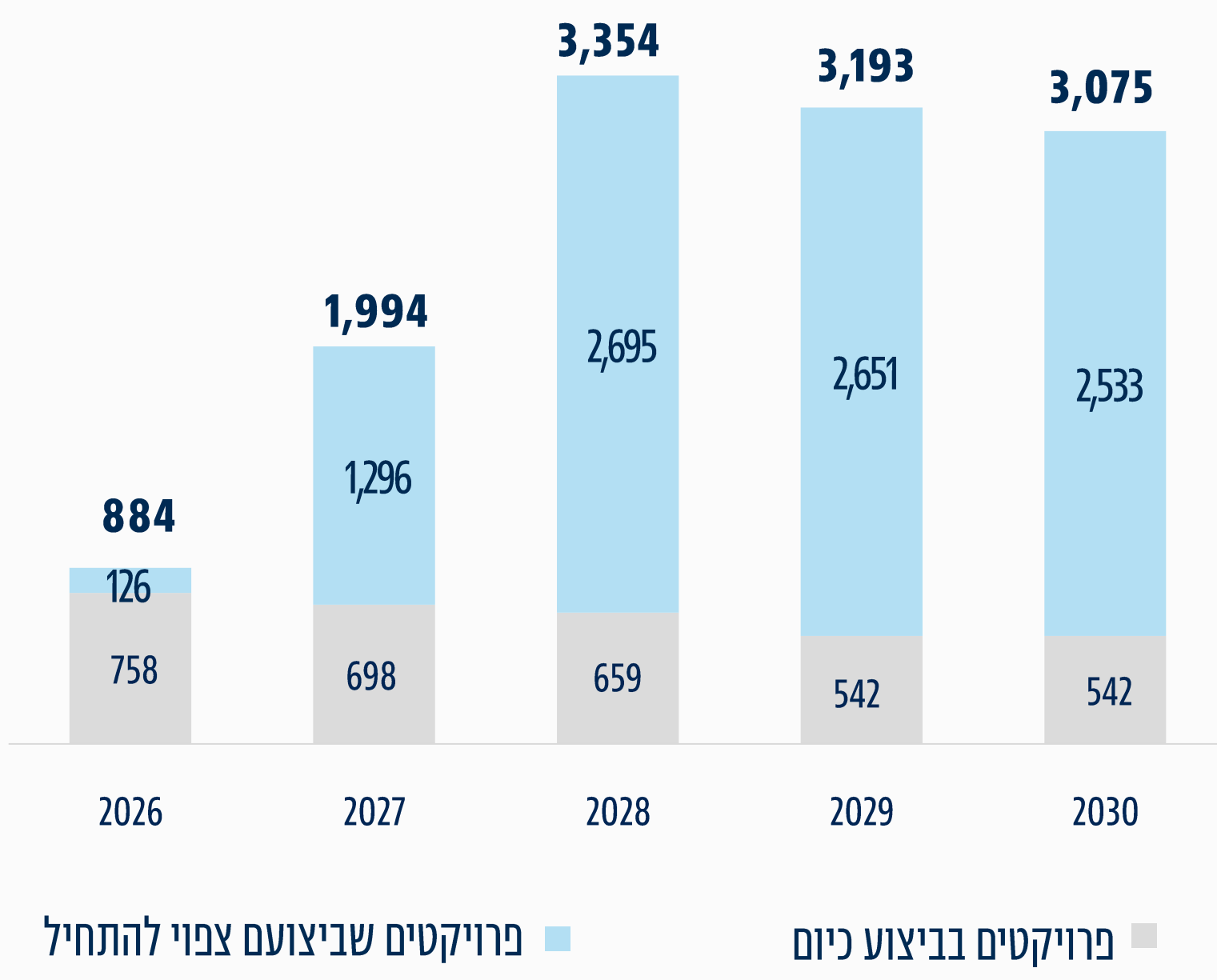
תחילת ביצוע משוער: Q1/2027

- משך ביצוע בשנים: 3.75
- הכנסות צפויות: 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 2026-2030 ⁽¹⁾ ⁽²⁾ (אלפי ש"ח)



■ תחזית יח"ד בביצוע 2026-2030 ⁽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).
 22

רובע 4

- 179 יח"ד בפרויקט
- 68 יח"ד לשיווק

רובע 2

- 35 יח"ד בפרויקט
- 21 יח"ד לשיווק

רובע 3

- 130 ח"ד בפרויקט
- 41 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

143 יח"ד
52 לשיווק לחברה
■ **6 פרויקטים**

חוזים מחייבים

236 יח"ד
91 לשיווק לחברה
■ **14 פרויקטים**

■ רותם שני WE-R⁽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 ⁽²⁾
ביירון 13, תל אביב	תמ"א 38/1	רובע 3	12	3	Q4/2021	Q3/2027	26,144	3,581	4,809	16%
למדת 12, תל אביב	תמ"א 38/2	רובע 2	24	14	Q 4/2026	Q2/2029	64,390	11,935	16,643	23%
בצלאל 24, תל אביב	תמ"א 38/2	רובע 4	19	8	Q 2/2027	Q4/2029	47,509	7,781	11,782	20%
אוסישקין 14-16, תל אביב	תמ"א 38/2	רובע 3	23	7	Q 3/2027	Q2/2029	51,831	8,256	11,924	19%
אחד העם 79, תל אביב	תמ"א 38/1	רובע 5	19	7	Q 1/2027	Q3/2029	44,840	7,784	11,169	21%
סוקולוב 64, תל אביב	תמ"א 38/2	רובע 3	24	10	Q 3/2027	Q2/2030	52,905	9,225	13,872	21%
המגיד 10, תל אביב	תמ"א 38/1	רובע 5	16	6	Q 1/2027	Q3/2029	42,432	7,280	11,206	21%
לואי מרשל 20, תל אביב	תמ"א 38/2	רובע 4	21	6	Q 1/2027	Q3/2029	47,294	7,884	11,494	20%
דה-האז 20, תל אביב	תמ"א 38/1	רובע 4	12	4	Q 1/2027	Q3/2029	39,675	6,290	9,483	19%
עזריה 9, תל אביב	תמ"א 38/2	רובע 3	13	5	Q 1/2027	Q3/2029	33,938	4,985	7,794	17%
דבורה הנביאה 19, תל אביב	תמ"א 38/2	רובע 2	11	7	Q 4/2026	Q3/2029	34,076	4,878	7,381	17%
יהושע בן נון 18, תל אביב	תמ"א 38/1	רובע 3	17	5	Q 3/2027	Q4/2029	35,770	6,269	9,447	21%
בארי 1, תל אביב	תמ"א 38/2	רובע 4	14	6	Q2/2029	Q1/2032	41,313	6,783	10,013	20%
ביירון 5, תל אביב	תמ"א 38/1	רובע 3	11	3	Q2/2029	Q1/2032	26,343	3,493	5,862	15%
סה"כ										
20%142,87996,424588,46091236										



רותר שני WE-R⁽¹⁾

בחירת נציגות

שם הפרויקט	סוג הפרויקט	שכונה/רובע	היקף יח"ד בפרויקט	היקף יח"ד לשיווק
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
הלסינקי 14, תל אביב	תמ"א 38/2	רובע 4	20	8
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
סה"כ			143	52

תמצית נתונים - מאזן (באלפי ש"ח)

31/12/2024	31/12/2025	30/06/26	
78,558	64,475	130,070	מזומנים ושווי מזומנים (כולל קרן כספית)
2,009	1,056	7,035	מזומן מוגבל
50,524	129,310	31,730	מזומנים בחשבונות ליווי
178,914	179,312	226,047	מלאי בניינים ודירות למכירה- ז"ק
213,139	86,904	44,802	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
14,206	50,697	71,464	חייבים ויתרות חובה
280,493	507,503	535,121	נכסים לא שוטפים
817,843	1,019,257	1,046,269	סה"כ נכסים
58,999	115,035	178,771	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
120,138	16,981	40,264	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
79,721	81,995	117,333	התחייבויות לבעלי קרקע
71,866	78,900	62,170	יתר ההתחייבויות השוטפות
150,700	202,653	162,767	אגרות חוב
54,606	200,050	165,050	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
26,080	7,963	3,741	יתר התחייבויות לא שוטפות
562,110	703,577	730,096	סה"כ התחייבויות
255,733	315,680	316,173	הון עצמי
817,843	1,019,257	1,046,269	סה"כ התחייבויות והון עצמי

תמצית נתונים – רווח והפסד (באלפי ש"ח)

2024	2025	1-6/2026	
417,901	281,338	82,925	הכנסות
(303,693)	(187,853)	(57,588)	עלות המכירות
114,208	93,485	25,337	רווח גולמי
כ-27%	כ-33%	כ-31%	שיעור רווח גולמי (ב-%)
84,625	110,088	8,432	רווח תפעולי
4,173	13,213	5,644	הוצאות מימון, נטו
61,970	74,675	2,066	רווח (נקי) כולל לתקופה
כ-15%	כ-27% ⁽¹⁾	כ-3%	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 ג' - נתונים עיקריים

מח"מ	כ-1.69 שנים
היקף ע.ג. במחזור	כ-205 מיליון ₪
שיעור ריבית	6.5% שקלי
מועד לתשלום ריבית	פעמיים בשנה בחודשים מרץ וספטמבר
הצמדה	ללא הצמדה (שקלי ריבית קבועה)
תשואת אג"ח	כ-6.3%

תשלום 3
מרץ 2029
■
40%

תשלום 2
מרץ 2028
■
40%

תשלום 1
מרץ 2027
■
20%

תודה רבה