רותם שני
30 שנות מצויינות

מצגת לשוק ההון
דוחות רבעון 3 לשנת 2026

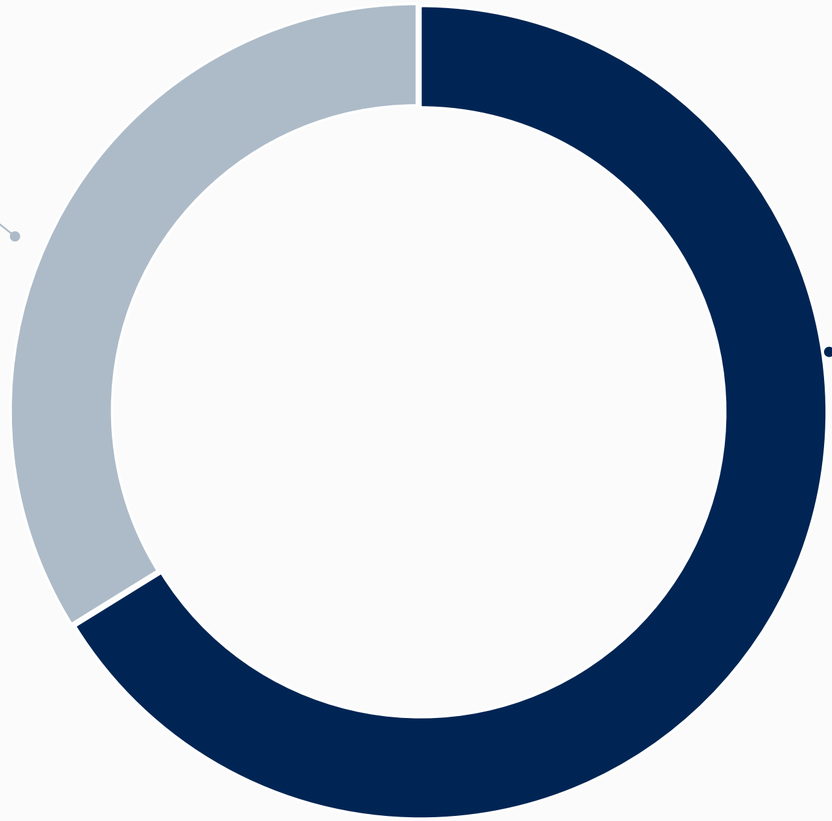
נובמבר 2026

מידע צופה פני עתיד

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), בדוח רבעון שני לשנת 2026 אשר פורסם ביום 18 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-076961) ובדוח לרבעון השלישי 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 לסיכוני 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]





כ- 66.2%
דידי (יהודה) ידידיה
ואבי טוריסקי

כ- 33.8%
ציבור ומוסדיים אחרים

(1) שיעור החזקה בהון החברה, נכון ליום 30 בספטמבר 2026.

הנהלת החברה



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



רו"ח אלון גרוס
סמנכ"ל כספים יכהן
החל מ-23.11.26



דליה טוריסקי
סמנכ"לית שיווק ומכירות



מאיה טיומקין
סמנכ"ל תכנון



גיא חנינה
מנכ"ל רותם שני WE-R



לילך מור
סמנכ"ל תכנון תכהן
החל מ-31.12.26

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

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

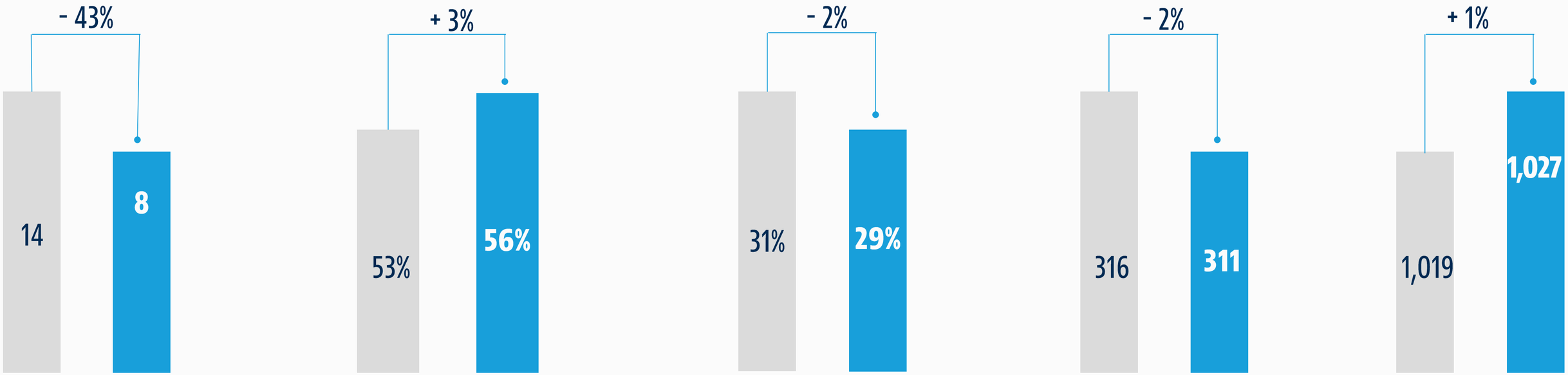
תחום התמחות

התמקדות בתחומי
ההתחדשות העירונית
ויזמות פרטית
(קומבינציה ותמורות)

תכנון וייזום

של פרויקטים גדולים
להעלאת ערך משמעותית
בטווח הארוך

איתנות פיננסית-ביצועי החברה ליום 30 בספטמבר 2026



סך מאזן שנתי
במיליוני ש"ח
Q4 2025 Q3 2026

הון עצמי [3]
במיליוני ש"ח
Q4 2025 Q3 2026

שיעור רווח גולמי להכנסות
Q2 2026 Q3 2026

יחס חוב פיננסי נטו, ל-CAP [4]
Q2 2026 Q3 2026

רווח גולמי
במיליוני ש"ח
Q2 2026 Q3 2026

אומדן היקף פרויקטים כולל [1]

373 אלף מ"ר שטחי
תעסוקה ומסחר

5,666 יח"ד

אומדן רווח גולמי

מפרויקטים
למגורים שטרם הוכר[2]

2,293 מיליון ש"ח

צפי הכנסות

מפרויקטים למגורים

כ-8.3 מיליארד ש"ח

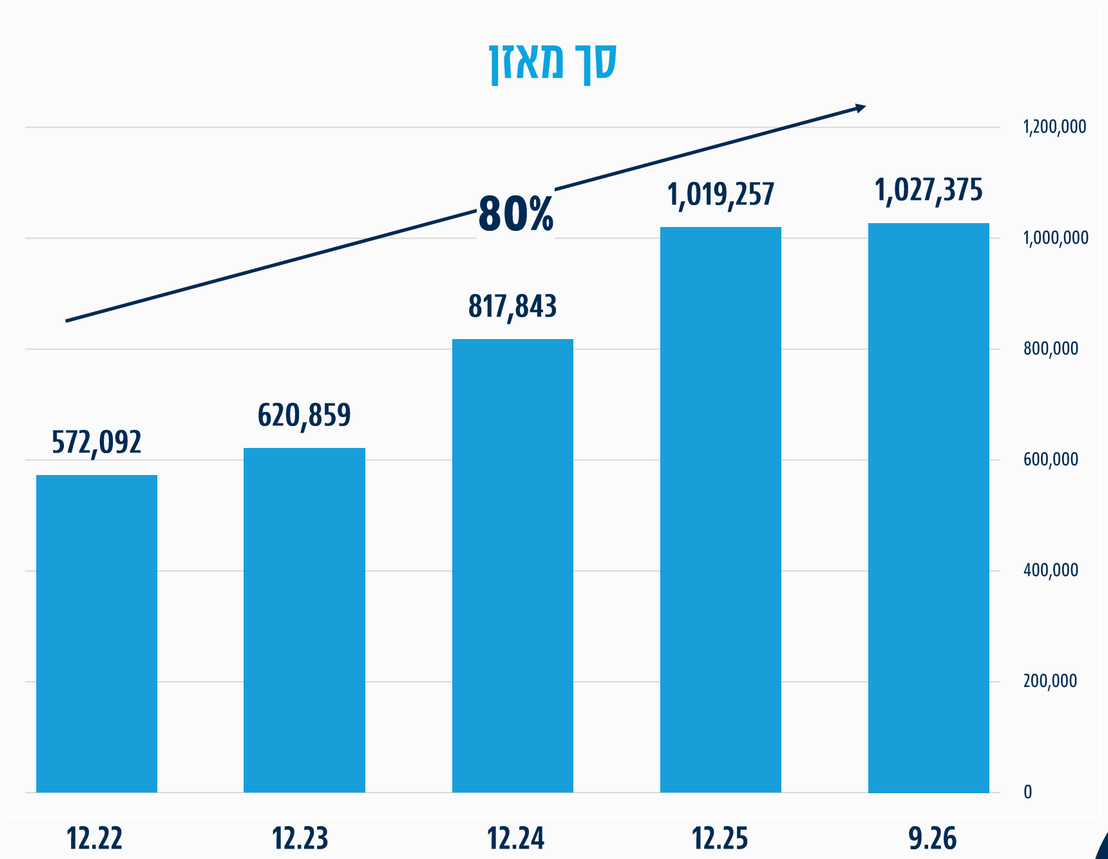
(1) סך יחידות הדיור בפרויקטים (לרבות יחידות בעלי קרקע ושותפים עימם פועלת החברה במסגרת של עסקאות משותפות), כולל פרויקטים בביצוע, תכנון, עתודות קרקע ואחרים וכולל פרויקטים אשר הוצאתם אל הפועל מותנת בהתקיימות תנאים שאינם בשליטת החברה כגון: החתמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין, קבלת אישורים סטטוטוריים ועוד. לא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

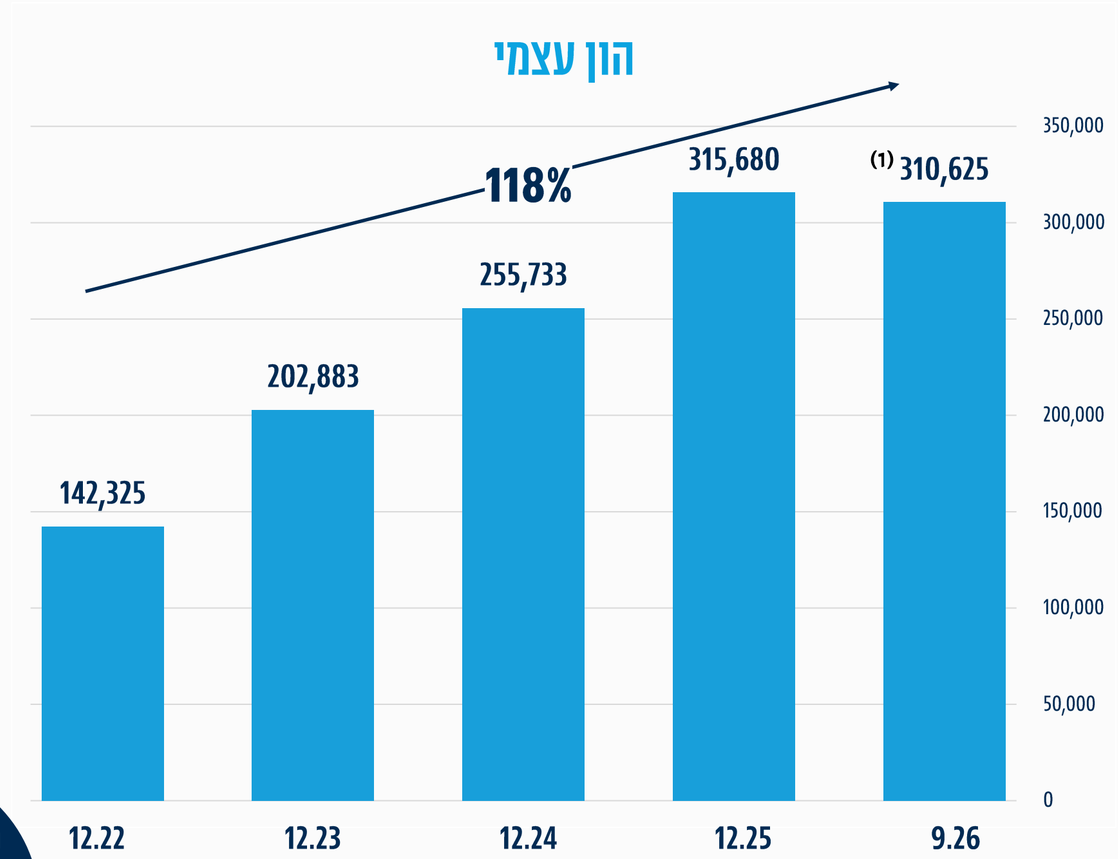
(2) חלק החברה שטרם הוכר ליום 30 בספטמבר 2026, כולל פרויקטים בביצוע ותכנון ולרבות פרויקטים המסווגים כעתודות קרקע ואחרים, וכולל פרויקטים אשר הוצאתם אל הפועל מותנת בהתקיימות תנאים שאינם בשליטת החברה כגון: החתמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין, קבלת אישורים סטטוטוריים ועוד. לא כולל פרויקטים המקודמים תחת החברה 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).

(3) סך ההון העצמי ברבעון שלישי 2026 בנטרול רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של כ-7.9 מיליון ש"ח במהלך התקופה הינו כ-319 מיליון ש"ח, עליה של כ-1%.

(4) יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP בנטרול רכישה עצמית של מניות החברה הינו כ-55%, עליה של כ-2%.

גידול בנתוני הון עצמי ומאזן



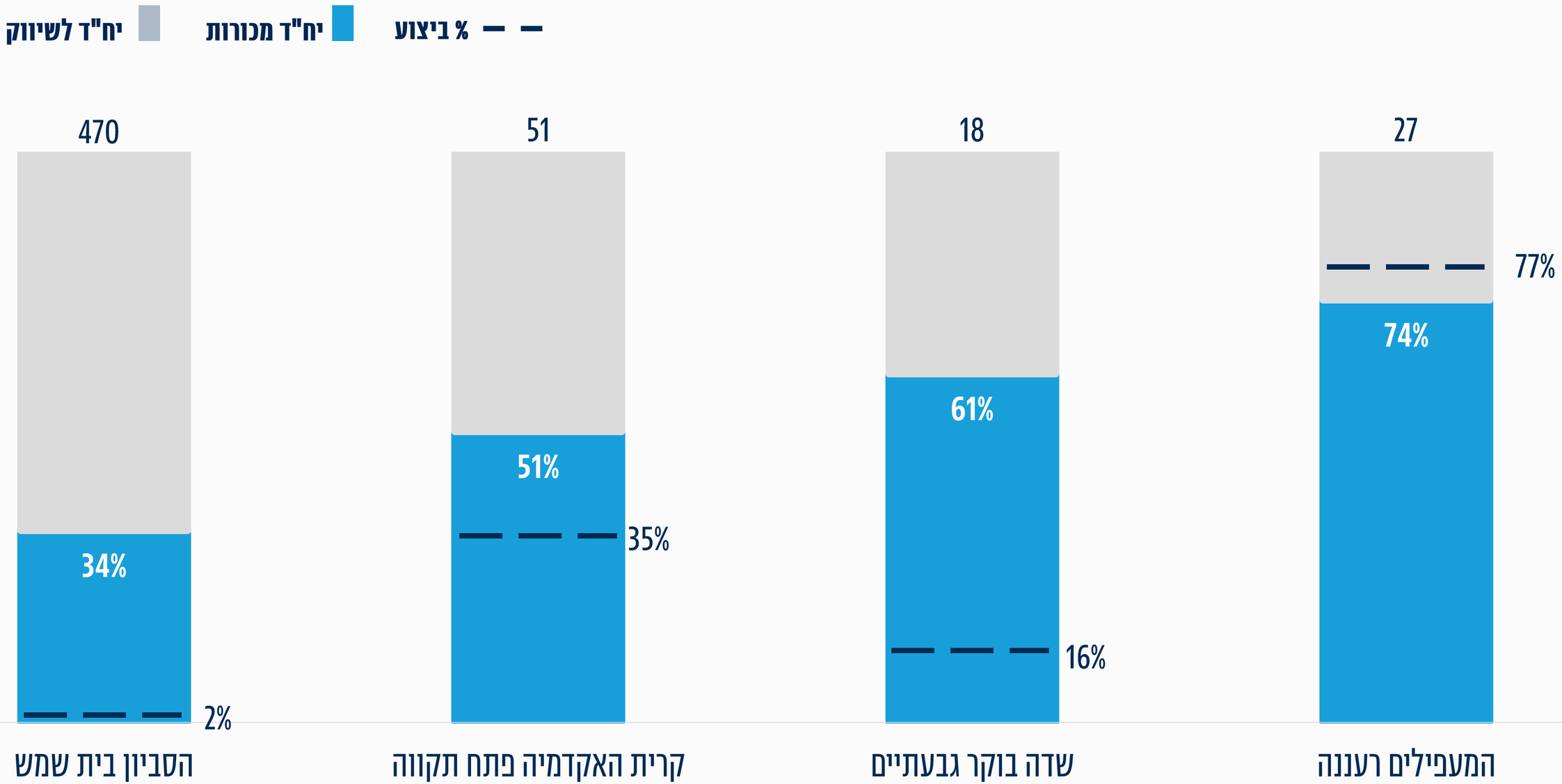


יחס הון למאזן
(30.09.26)
30%

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

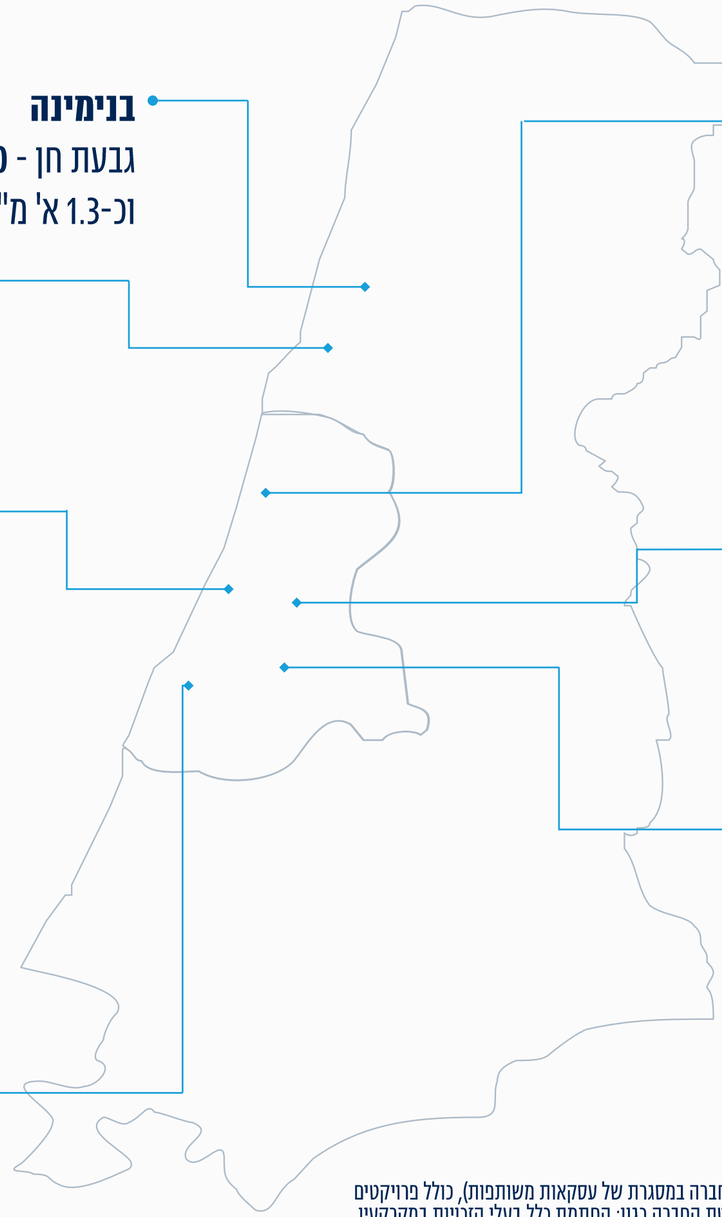
(1) סך ההון העצמי ברבעון שלישי 2026 ירד בעקבות ביצוע רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של כ-7.9 מיליון ש"ח במהלך התקופה.

מכירות החברה לרבעון שלישי 2026[1]



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

מפת הפרויקטים 5,666 יח"ד וכ-373 א' מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה [1]



רעננה
הגדוד העברי 12-22
והמעפילים 5 - **219 יח"ד**
קרקע דרום מזרח – **190 יח"ד**

הרצליה
קרית שחקים- **307 יח"ד**
253 א' מ"ר תעסוקה
ומסחר (חלק החברה
בתעסוקה כ-8%)

בנימינה
גבעת חן - **440 יח"ד**
וכ-1.3 א' מ"ר מסחר

נתניה
הרצוג – **206 יח"ד**
הרב קוק - **50 יח"ד**

אבן יהודה
הבנים
124 יח"ד[2]

חדרה
הגר"א
370 יח"ד

בית שמש
מתחם הסביון - **542 יח"ד**
וכ-3 א' מ"ר מסחר

תל אביב
שלונסקי - **108 יח"ד**
קליי 14-16 - **46 יח"ד**
נווה כפיר - **279 יח"ד**
יפת 246 - **52 יח"ד**
וכ-1.3 א' מ"ר מסחר
יפת 19-21 – **100 יח"ד**
וכ-9.5 א' מ"ר מסחר
המחרוזת- **700 יח"ד**
ומסחר

גבעתיים
שדה בוקר - **32 יח"ד**
יד מרדכי – **29 יח"ד**
הדגנים - **71 יח"ד**
כצנלסון- **לפחות 175 יח"ד**

בת ים
כיכר המגינים- **107 יח"ד**
וכ-7.8 א' מ"ר מסחר
ותעסוקה
421 יח"ד, מסחר
ותעסוקה

מתחם BYC - **285 יח"ד**
וכ-86 א' מ"ר מסחר
ותעסוקה

פתח תקווה
הקריה האקדמית
85 יח"ד

קריית אונו
נאות אריאל שרון
123 יח"ד

יהוד
סעדיה חתוכה
485 יח"ד
וכ-11.8 א' מ"ר
מסחר

נס ציונה
שכונה צפון מערבית
120 יח"ד

(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)

רעננה

הושלם



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%

פתח תקווה

בביצוע



הקריה האקדמית

- **85 יח"ד**
- המשך התקדמות בפרויקט
- שיעור מכירות 44%

גבעתיים

בביצוע



שדה בוקר

- **32 יח"ד**
- המשך התקדמות בפרויקט
- שיעור מכירות 77%

בית שמש

בביצוע



מתחם הסביון

- **542 יח"ד**
- מתוכן 470 יח"ד לשיווק (עבור כלל הפרויקט, חלק החברה 50%)
- עד כה נמכרו 158 יח"ד (מתוכן 14 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)

(1) נכון ליום מועד פרסום המצגת.

* ההדמיות להתרשמות בלבד

מבט על

פרויקטים בביצוע ליום 30 בספטמבר 2026 (1)

5 פרויקטים

758 יח"ד

הכנסות מפרויקטים בביצוע

כ-1,012 מיליון ש"ח

שיעור רווח גולמי לעלות ממוצע

כ-44%

רווח גולמי שטרם הוכר

כ-224 מיליון ש"ח

שיעור רווח (לפני מס) לעלות ממוצע

כ-22%

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.

פרויקטים בביצוע [1]

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)
					חלק החברה						
הגדוד העברי 14-12 רעננה	תמ"א 38/2	הסתיים	100%	100%	60	36	127,444	38,759	51,222	44%	-
המעפילים 5 רעננה	תמ"א 38/2	Q3 2027	77%	73%	39	27	82,325	22,463	31,064	38%	8,818
הקרייה האקדמית פתח תקווה	קומבינציה+ מכר	Q3 2028	35%	44%	85	51	198,051	22,729	35,424	13%	29,588
שדה בוקר 9-5 גבעתיים	תמ"א 38/2	Q2 2028	16%	70%	32	18	78,735	13,976	23,811	22%	19,769
מתחם הסביון בית שמש	פינוי בינוי	Q2 2030	2%	33%	542	235	525,299	84,982	169,151	19%	166,161
סה"כ					**758**	**367**	**1,011,854**	**182,909**	**310,672**		**224,337**

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.

(2) ליום 30 בספטמבר 2026.

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

מבט על

פרויקטים למגורים בתכנון, עתודות קרקע ואחרים[1]

21 פרויקטים

4,407 יח"ד

סה"כ הכנסות [3]

כ-7.3 מיליארד ש"ח

אומדן רווח גולמי צפוי [3]

כ-2,069 מיליון ש"ח

אומדן רווח לפני מס בפרויקטים [3]

כ-1,531 מיליון ש"ח

שיעור התשואה לרווח לפני מס בפרויקטים[2]

כ- 40%

שיעור רווח גולמי לעלות ממוצע

כ- 40%

שיעור רווח (לפני מס) לעלות ממוצע

כ- 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]

פרויקט	מיקום	סוג פרויקט	מועד התחלה משוער	מועד סיום משוער	שיעור חתימות	סה"כ יח"ד	יח"ד לשיווק	חלק החברה			
								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	Q1 2027	Q3 2029	85% / 92%	46	21	127,000	21,000	31,000	20%
יד מרדכי	גבעתיים	תמ"א 38/2	Q1 2027	Q2 2029	100%	29	16	58,000	10,000	14,000	20%
הרב קוק	נתניה	קומבינציה תמורות	Q1 2027	Q3 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%
נאות אריאל שרון	קריית אונו	קומבינציה תמורות	Q2 2027	Q1 2031	100%	123	123	302,000	51,000	81,000	20%
יפת 246 [5]	תל אביב	קומבינציה	Q3 2027	Q2 2030	100%	52	30	95,000	22,000	30,000	30%
מתחם BYC [6]	בת ים	קומבינציה תמורות +מכר	Q3 2027	Q4 2031	100%	285	285	1,846,000	402,000	527,000	28%
שבעת הכוכבים	הרצליה	קומבינציה תמורות	Q4 2027	Q2 2032	100%	307	307	757,000	136,000	209,000	22%
הגר"א	חדרה	קומבינציה + קומבינציה תמורות +מכר	Q2 2028	Q3 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						1,494	1,298	4,590,000	918,000	1,271,000	

(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.
(6) כולל כ-16 אלף מ"ר של שטחי מסחר ו-70 אלף מ"ר שטחי תעסוקה.

פרויקטים אחרים למגורים בתכנון, עתודות קרקע ואחרים[1] המשך

פרויקט	מיקום	סוג פרויקט	מועד התחלה משוער	מועד סיום משוער	שיעור חתימות	סה"כ יח"ד	יח"ד לשיווק	חלק החברה[2] 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 (%)
כיכר המגינים[3]	**בת ים**	קומבינציה	Q1 2028	Q1 2031	100%	107	59	260,000	51,000	70,000	25%
דרום מזרח	**רעננה**	קומבינציה + מכר	Q1 2028	Q1 2031	100%	190	149	529,000	147,000	185,000	38%
הדגנים 11-15	**גבעתיים**	התחדשות עירונית	Q2 2028	Q1 2031	73%	71	38	132,000	24,000	33,000	22%
סעדיה חתוכה	**יהוד**	התחדשות עירונית	Q1 2029	Q1 2034	100%	485	448	1,198,000	295,000	375,000	33%
יפת 19-21	**תל אביב**	קומבינציה + מכר	Q1 2029	Q1 2032	100%	100	72	234,000	49,000	65,000	27%
נווה כפיר	**תל אביב**	פינוי בינוי	Q2 2028	Q2 2032	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[4]	**נס ציונה**	קומבינציה	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	100%	120	78	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד
המחרוזת	**ת"א**	פינוי בינוי	Q4 2028	Q4 2032	72%	700	214	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד
כיכר המגינים	**בת ים**	פינוי בינוי	Q1 2028	Q1 2031	69%	421	302	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד
כצנלסון[5]	**גבעתיים**	פינוי בינוי	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	70%	טרם ניתן לאמוד		טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד	טרם ניתן לאמוד
סיכום ביניים לעמוד זה						**2,913**	**1,766**	**2,690,000**	**613,000**	**798,000**	
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)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.

(5) לאור השלב התכנוני של הפרויקט, מובהר כי בשלב זה החברה אינה יכולה להעריך את היקף היחידות במתחם. יחד עם זאת, היקף הפרויקט הכולל לא יפחת מ-175 יחידות דיור למגורים (בתוספת שטחי תעסוקה ומסחר) והיקפו הסופי ייקבע לאחר אישורה של תכנית בניין עיר חדשה שתאושר למתחם, ככל שתאושר תהיה בהתאם למסמך המדיניות להתחדשות עירונית החלה על אזור צפון-מערב גבעתיים ולכדאיות כלכלית בהתאם לתקן שמאי 21.1.

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: Q4/2027

- משך ביצוע בשנים: 4.5
- 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: **525 מ' ש"ח** חלק החברה, (ללא מע"מ)
- רווח גולמי צפוי: **169 מ' ש"ח** חלק החברה
- רווח לפני מס צפוי: **85 מ' ש"ח** חלק החברה
- שיעור רווח לפני מס לעלות: **19%**
- שיעור מכירות: כ-33% 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: Q3/2027

- 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%**

(1) בכפוף לתכנון סופי ורישוי.

מתחם BYC | בת ים
עסקת מכר וקומבינציה תמורות

מתחם עירוב שימושים הכולל מסחר, תעסוקה ומגורים.

- Street Mall בהיקף של כ- 16,000 מ"ר בכניסה לרובע העסקים החדש בלב העיר.
- מגדל משרדים אייקוני בעיר המחובר לקו האדום של הרכבת הקלה והמטרו העתידי.
- מגדל מגורים הכולל 285 יח"ד.
- שטחי ציבור המיועדים לחינוך ותרבות ולרווחת משתמשי המתחם והשכונות הגובלות.

אסטרטגיה עסקית

- איתור דייר עוגן משמעותי למשרדים.
- מכירה של שטחי המסחר לגורם אסטרטגי מוביל מסחר.
- בחינת שיתוף פעולה עם גוף פיננסי מוביל.
- השבחת הזכויות.

מתחם BYC | בת ים
עסקת מכר וקומבינציה תמורות

- חיבור לתחנת יוספטל של הקו האדום של הרכבת הקלה.
- תחנת מטרו בצמידות לפרויקט.
- **חיבור ישיר לקו המטרו העתידי מתוך הפרויקט.**

מיקום ונגישות יוצאי דופן

- 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 אונו

קומבינציה תמורות

123 יח"ד

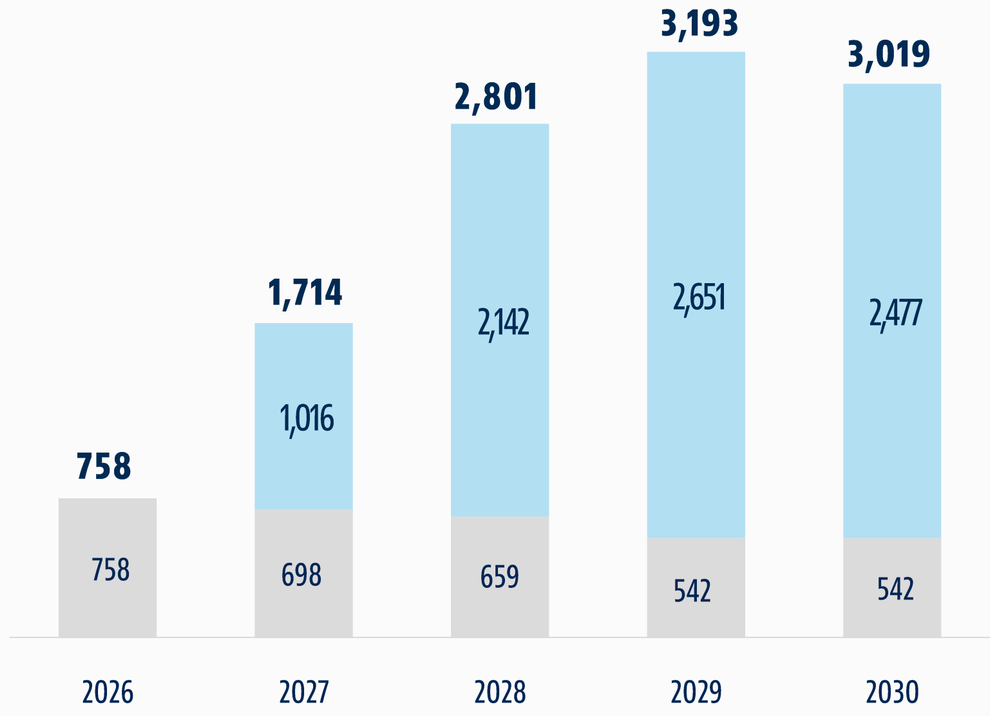
- קומבינציה תמורות- כלל 123 יח"ד לשיווק החברה

תחילת ביצוע משוער: Q2/2027

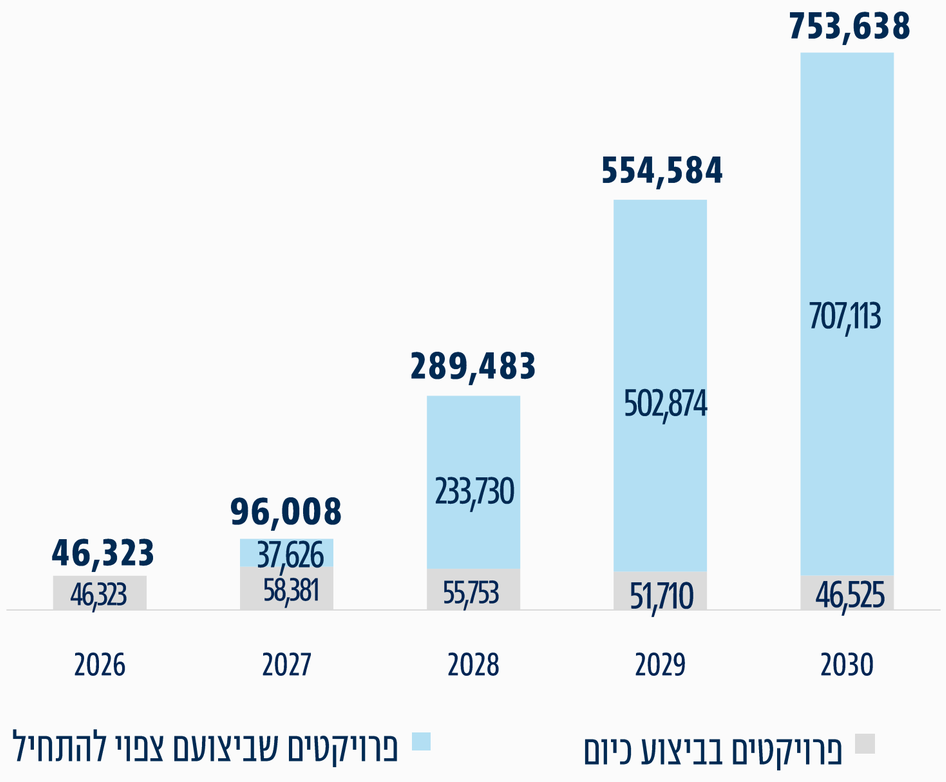
- משך ביצוע בשנים: 3.75
- הכנסות צפויות: 302 מ' ש"ח (ללא מע"מ)
- רווח גולמי צפוי: 81 מ' ש"ח
- רווח לפני מס צפוי: 51 מ' ש"ח
- שיעור רווח (לפני מס) לעלות: 20%

תחזיות

תחזית יח"ד בביצוע 2026-2030 (1) (2)



תחזית הכרה ברווח גולמי 2026-2030 (1) (2) (אלפי ש"ח)

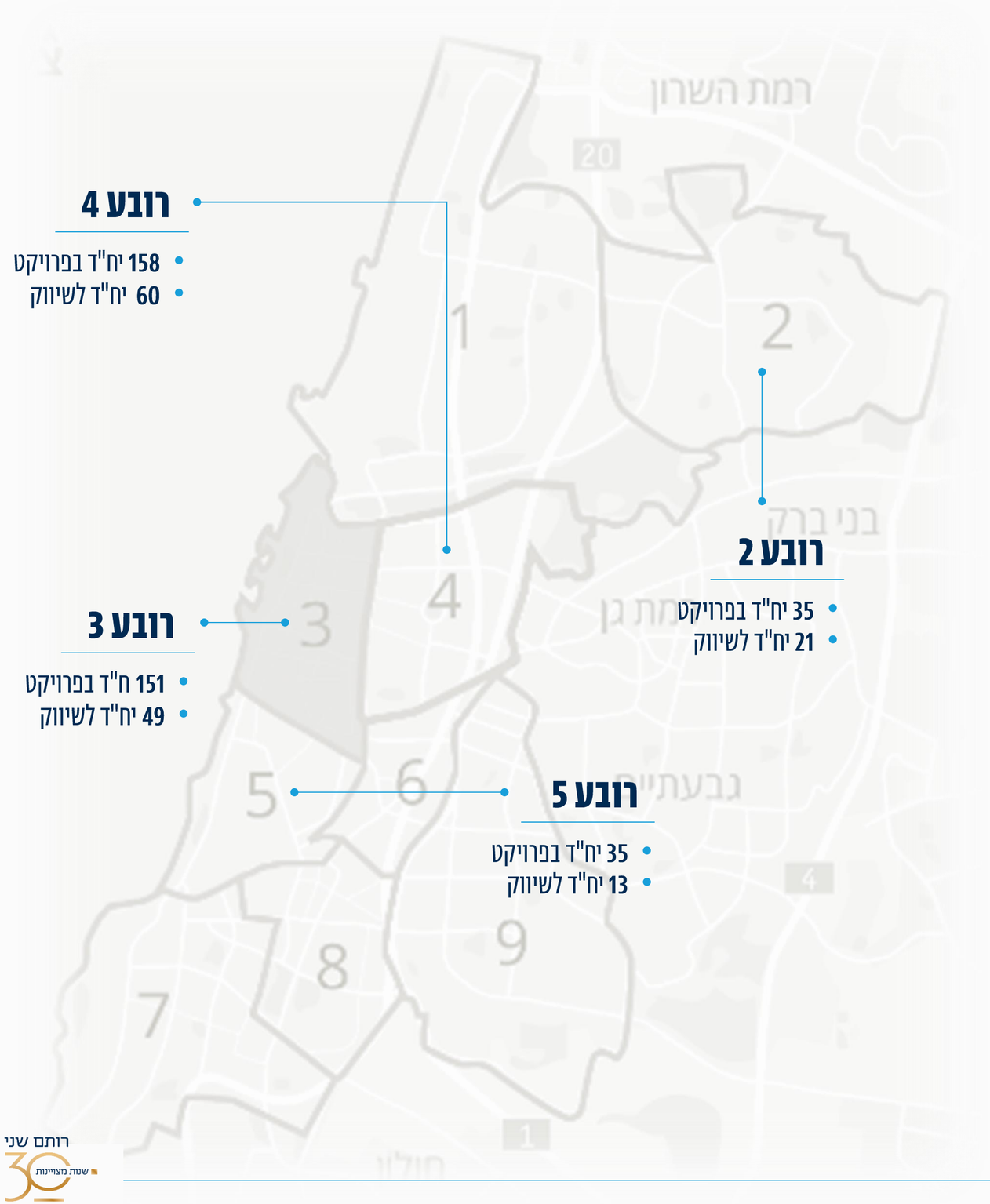


(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2 .
(2) חלק החברה, כולל פרויקטים בביצוע ותכנון, עתודות קרקע ואחרים וכולל פרויקטים אשר הוצאתם אל הפועל מותנת בהתקיימות תנאים שאינם בשליטת החברה כגון: החתמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין, קבלת אישורים סטטוטוריים ועוד. ראה פירוט בעמודים 12-17. לא כולל פרויקטים המקודמים תחת החברה 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).

רותם שני WE-R [1]

- **תחום פעילות- חברה בת ייעודית בבעלות 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 ההתחשבנות בעודפי הפרויקטים, ראה סעיף 6.10.9 לתשקיף החברה.



רובע 4
- **158** יח"ד בפרויקט
- **60** יח"ד לשיווק

רובע 2
- **35** יח"ד בפרויקט
- **21** יח"ד לשיווק

רובע 3
- **151** ח"ד בפרויקט
- **49** יח"ד לשיווק

רובע 5
- **35** יח"ד בפרויקט
- **13** יח"ד לשיווק

חוזים מחייבים
236 יח"ד
91 לשיווק לחברה
14 פרויקטים

בחירת נציגות
143 יח"ד
52 לשיווק לחברה
6 פרויקטים

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2 .

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	Q4/2027	26,144	3,581	4,809	16%
למדן 12, תל אביב	תמ"א 38/2	רובע 2	24	14	Q1/2027	Q3/2029	64,390	11,935	16,643	23%
בצלאל 24, תל אביב	תמ"א 38/2	רובע 4	19	8	Q3/2027	Q1/2030	47,509	7,781	11,782	20%
אוסישקין 16-14, תל אביב	תמ"א 38/2	רובע 3	23	7	Q4/2027	Q3/2029	51,831	8,256	11,924	19%
אחד העם 79, תל אביב	תמ"א 38/1	רובע 5	19	7	Q2/2027	Q2/2029	44,840	7,784	11,169	21%
סוקולוב 64, תל אביב	תמ"א 38/2	רובע 3	24	10	Q4/2027	Q3/2030	52,905	9,225	13,872	21%
המגיד 10, תל אביב	תמ"א 38/1	רובע 5	16	6	Q2/2027	Q4/2029	42,432	7,280	11,206	21%
לואי מרשל 20, תל אביב	תמ"א 38/2	רובע 4	21	6	Q2/2027	Q4/2029	47,294	7,884	11,494	20%
דה-האז 20, תל אביב	תמ"א 38/1	רובע 4	12	4	Q2/2027	Q4/2029	39,675	6,290	9,483	19%
עזריה 9, תל אביב	תמ"א 38/2	רובע 3	13	5	Q2/2027	Q4/2029	33,938	4,985	7,794	17%
דבורה הנביאה 19, תל אביב	תמ"א 38/2	רובע 2	11	7	Q1/2027	Q4/2029	34,076	4,878	7,381	17%
יהושע בן נון 18, תל אביב	תמ"א 38/1	רובע 3	17	5	Q4/2027	Q1/2030	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			**236**	**91**			**588,460**	**96,424**	**142,879**	**20%**

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.

(2) צפי הכנסות ורווחיות בהתאם לדוחות אפס שהתקבלו, או על סמך תוכנית עסקית שעודכנו ביחס לעלויות הבניה העדכניות והתקבולים הצפויים.

רותם 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 3	21	8
סה"כ			**143**	**52**

(1) מידע צופה פני עתיד. ראה עמוד 2.

תמצית נתונים - מאזן (באלפי ש"ח)

	30/09/2026	31/12/2025	31/12/2024
מזומנים ושווי מזומנים (כולל קרן כספית)	102,104	64,475	78,558
מזומן מוגבל	1,002	1,056	2,009
מזומנים בחשבונות ליווי	31,192	129,310	50,524
מלאי בניינים ודירות למכירה- ז"ק	235,574	179,312	178,914
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	44,498	86,904	213,139
חייבים ויתרות חובה	69,215	50,697	14,206
נכסים לא שוטפים	543,790	507,503	280,493
סה"כ נכסים	**1,027,375**	**1,019,257**	**817,843**
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	189,370	115,035	58,999
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב	40,264	16,981	120,138
התחייבויות לבעלי קרקע	112,459	81,995	79,721
יתר ההתחייבויות השוטפות	46,646	78,900	71,866
אגרות חוב	162,960	202,653	150,700
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	165,050	200,050	54,606
יתר התחייבויות לא שוטפות	-	7,963	26,080
סה"כ התחייבויות	**716,749**	**703,577**	**562,110**
הון עצמי	310,626	315,680	255,733
סה"כ התחייבויות והון עצמי	**1,027,375**	**1,019,257**	**817,843**

תמצית נתונים – רווח והפסד (באלפי ש"ח)

	1-9/2026	2025	2024
הכנסות	115,356	281,338	417,901
עלות המכירות	(81,958)	(187,853)	(303,693)
רווח גולמי	**33,398**	**93,485**	**114,208**
שיעור רווח גולמי (ב-%)	כ-29%	כ-33%	כ-27%
רווח תפעולי	**9,763**	**110,088**	**84,625**
הוצאות מימון, נטו	7,135	13,213	4,173
רווח (נקי) כולל לתקופה	**2,001**	**74,675**	**61,970**
שיעור הרווח הכולל (ב- %)	כ-2%	כ-27% (1)	כ-15%

(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-1.5 שנים
היקף ע.נ. 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-6.4%

תשלום 1

מרץ 2027

20%

תשלום 2

מרץ 2028

40%

תשלום 3

מרץ 2029

40%

תודה רבה