



2025

רובע כחול נדל"ן בע"מ

מצגת שוק ההון - מרץ 26

הבהרות

קניון הדר- שקף 21:

- יובהר כי אין בפרסום התכנית להתנגדויות כדי להעיד על התכנית שתאושר בסופו של יום.

פרוייקטים בפיתוח, בהשבחה והתחדשות עירונית :

- המידע הכלול בין היתר בשקפים 23 עד 22, בדבר הערכות החברה בנוגע להוצאה לפועל של פרויקטים בפיתוח, בהשבחה ובהתחדשות עירונית (ובתוך כך הערכות החברה בעניין יחידות דיור שיכללו בפרוייקטים אלו), כולל תחזיות והנחות שונות שעלולות לא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מהמוצג במצגת. מרבית הפרוייקטים המצויים בפיתוח, בהשבחה ובהתחדשות עירונית, מצויים בשלבי ייזום, כאשר הוצאתם אל הפועל עשויה להיות כרוכה ותלויה בפעולות ובתהליכים מגוונים, שאינם בהכרח בשליטת החברה, לרבות מול רשויות תכנון ורשויות מס (לצורך קבלת פטורים הנוגעים לעסקאות), בקבלת אישורים מצדדים שלישיים, בתנאי שוק משתנים, ועוד. כמו כן, מרבית יחידות הדיור במתחמי התחדשות עירונית מצויות בשלבי ייזום ראשוניים כאשר טרם קיימות לחברה זכויות במקרקעין וטרם התמלאו כלל התנאים לצורך הוצאת הפרוייקטים לפועל ובכלל זאת חתימות כלל הדיירים. בנוסף, קיימת אי-ודאות לגבי פרק הזמן שיחלוף עד תחילת הבנייה ויכולים להיות עיכובים בלוחות הזמנים מסיבות מגוונות. אין ודאות כי פרויקטים בפיתוח, בהשבחה ובהתחדשות עירונית, שהחברה מקדמת, יצאו לפועל, ומובהר כי הערכות החברה בהקשר זה, לרבות לעניין הצלחת קידום הפרוייקטים, הליכי תכנון ובניה, אישורים והיתרים הנדרשים לשם הוצאתם לפועל, שיווקם, ותרומתם האפשרית לתוצאותיה, עשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית, והן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

הנתונים בשקפים האמורים לעיל מהווים מידע צופה פני עתיד שמתבסס בעיקר על האסטרטגיה של החברה, תוכניותיה, הערכותיה והנחות שאינן ודאיות וטרם התקבלה החלטה לגביהן. אין במידע הכלול במצגת משום התחייבות כי יעדיה ותחזיותיה של החברה יתגשמו, לרבות בטווח הקצר או משום התחייבות בדבר האופן בו תיושם האסטרטגיה בפועל. המידע המובא בשקפים האמורים לעיל עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מזה שצפתה החברה, לרבות בשל גורמים שאינם בשליטת החברה ובין היתר כתוצאה מהשפעת גורמים מקרו כלכליים או ענפיים לרבות כתוצאה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025. הנתונים במצגת המתבססים על הערכות כאמור, מהווים אף הם מידע צופה פני עתיד, כאמור לעיל.

בשקף 3 יחס חוב ל-CAP מוצג באופן עקבי לשנים קודמות בניכוי מיסים נדחים וכולל את חלקה היחסי של החברה בחברות מאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) ובישויות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי, לפי הדוחות הכספיים המאוחדים המורחבים שבנספח א' לדוח הדייקטוריון בפרק ב' לדוח של החברה לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025. בהתאם לגישת S&P מעלות יחס החוב ל-CAP עומד על שיעור של כ- 50.9%, כאשר הנתונים שנלקחו עבור תחשיב זה הינם בהתאם לדוחות המאוחדים של החברה וללא ניכוי מיסים נדחים.

FFO - נתוני ה-FFO המוצגים במצגת הינם בהתאם לגישת ההנהלה. FFO בהתאם לגישת רשות ניירות ערך מופיע בשקף 33. ההתאמות הן בעיקר מנטרול הפרשי הצמדה והשפעת המס בגינם, הוצאות מימון שאינן תזרימיות והתאמות נוספות. לפרטים נוספים ראו דוח הדייקטוריון בפרק ב' לדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

המצגת אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, היא נועדה אך ורק למסירת מידע והאמור בה אינו מהווה המלצה או חוות דעת או תחליף לשיקול דעת של משקיע ואינה מתיימרת לכלול את כל המידע העשוי להיות רלוונטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע להשקעה בניירות הערך של החברה ובכלל. המידע הנכלל במצגת אינו יכול להחליף עיון בדיווחים שפרסמה החברה לציבור, הכוללים את המידע המלא אודות החברה, ובכלל זה, הדוחות הכספיים והדיווחים המידיים שמפרסמת החברה מעת לעת.

המצגת מצ"ב ("המצגת") כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ("מידע צופה פני עתיד"), אשר כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות, אומדנים של רבוע כחול נדל"ן בע"מ ("החברה") ומידע אחר, המתייחסים לאירועים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה, לרבות בקשר עם תחזית הכנסות החברה, נתוני NOI, נתוני FFO (גישת הנהלה AAFO) כולל תחום מגורים, עליית שווי נכסים צפויה, לוחות זמנים צפויים, תחזית שיפור ביחסי כיסוי וכדומה. מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא מבוסס רק על נקודת ראותה של הנהלת החברה, המתבססת על ניתוח מידע בנוגע למצב הנוכחי של עסקי החברה, על הערכות, תוכניות ועל עובדות ונתונים מקרו כלכליים, הכל כפי שידועים להנהלת החברה במועד הכנת המצגת.

מידע צופה פני עתיד מטבעו כפוף לסיכונים אי התממשות משמעותיים והינו בלתי וודאי, בלתי ניתן להערכה מראש ולעיתים אף אינו מצוי בשליטת החברה. מידע כאמור עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה. התממשותו או אי התממשותו תושפע, בין היתר, מגורמי הסיכון להם חשופה החברה, משינויים בתוכניות העסקיות, וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית המשפיעה על החברה. החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות כל תחזית ו/או הערכה ו/או אומדן כאמור על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות שיחולו לאחר מועד המצגת.

הנתונים במצגת מבוססים על דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025. כמו כן, מונחים ומדדי ביצוע (KPI's) המפורטים במצגת משקיעים זו, כגון "FFO", "NOI" ו"CAP RATE" – הגדרת מונחים אלה הינם כהגדרתם בדוח הדייקטוריון שפרסמה החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

יצוין כי במצגת (שקפים 7, 10, 13 עד 19 וכן שקפים 21 עד 32) קיימים נתונים ותחזיות, בנוגע לנכסי החברה (שהנם נוספים על הנתונים שהוצגו בדיווחי החברה או שמוצגים בפילוח או ברמת פירוט שונים מאשר מופיע בדיווחי החברה) שהנם בגדר מידע צופה פני עתיד. הנתונים בשקפים האמורים לעיל מבוססים, בין היתר, על ההנחות הבאות שאינן וודאיות ו/או טרם התקבלה החלטה לגביהן:

תחזית NOI הכלולה בשקפים 7, 13 עד 14, 17 עד 19:

- הנחת האינפלציה שנלקחה עד וכולל תחזית לשנת 2030 עומדת על שיעור של 1.7%-2%.
- ההכנסות בשנות התחזית מבוססות, בין היתר, על צבר ההזמנות שמתואר בסעיף 8.4.9 ובסעיף 9.6.10 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ועל הנחה לעליה ליניארית בהכנסות החברה מחניונים בתל אביב.
- הנחה להשלמת הקמת נכסים לרבות השבחות במועדים שהחברה רואה לנגד עיניה במועד זה. הנחת אכלוס מלא של השטחים הפנויים והשטחים שהקמתם תושלם עד לשנת 2030, ההנחה היא שהאכלוס יושלם במועדים הצפויים בתנאי השוק שהחברה צופה.
- הוצאות המימון החזיוניות מבוססות על תנאי השוק שהחברה צופה.

קניונים - תחזית:

- תחזית NOI TLV שמופיעה בשקף 19.

רויאל פארק, אבני חושן - בני ברק המופיעה בשקפים 7, 18, 23, 26, 30:

- למועד זה נחתמו הסכמים מפורטים לרכישת זכויות במקרקעין בבני ברק, לפרטים נוספים ראו ביאור 20א(3) פרק ג' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025. עוד יובהר, כי פיתוח הפרוייקט, תלו, בין היתר, בקבלת היתר ואישורים מצדדים שלישיים שאינם בשליטת החברה, בהליכי תכנון מורכבים ובתנאי השוק המשתנים. המידע הכלול במצגת בנוגע לפרוייקט הינו בגדר מידע צופה פני עתיד.

ל ש ש

מדד 125 ת"א מדד 90 ת"א

93%
שיעור תפוסה
ליום 31.12.2025³

דירוג AA לכלל סדרות
האג"ח של החברה

45%
חוב ל-CAP נטו⁴

525,000
מ"ר

9.5 כ-
מליארד ש"ח
שווי נכסי הנדל"ן²

6.4%
CAP RATE⁵

117
נכסים מניבים
תמהיל נכסים איכותי
באזורי ביקוש¹

(1) שטחים לשיווק הכוללים שטחי חניונים של כ- 130.9 אלף מ"ר, ו- 31 אלף מ"ר אשר מהווים 100% מחניון גבעון, פרויקט B.O.T ונכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים. (2) נתונים לפי נספח א' לדוח הדירקטוריון, כולל את חלקה היחסי של החברה בחברות מאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) ובישויות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי נכון ליום 31.12.2025. (3) נתון זה מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה, ובנטרול שטחי אחסנה. הנתון אינו כולל את נתוני הנכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים. שיעור תפוסה ממוצע לשנת 2025 91%. לעניין זה ראו האמור בסעיף 1.7.1 לדוח הדירקטוריון המצורף כפרק ב' לדוח התקופתי לתאריך 31.12.2025. (4) יחס חוב ל-CAP מוצג בניכוי מיסים נדחים וכולל את חלקה היחסי של החברה בחברות מאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) ובישויות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי, לפי דוחות כספיים מאוחדים מורחבים שבנספח א' לדוח הדירקטוריון. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו. (5) בוצעה התאמה לא מהותית לחישוב ה-CAP RATE כך שהופחת ה-NOI מנכסים ששוויים נובע מזכויות בניה בלבד רכוש קבוע. בנוסף, שיעור ה-CAP RATE המוצג הינו בנטרול חלק המשרדים בפרויקט תוצרת הארץ כנדל"ן מניב. פרויקט זה החל להניב הכנסות במהלך הרבעון השלישי 2025. שיעור ה-CAP RATE הכולל את נתוני חלק המשרדים בפרויקט תוצרת הארץ כנדל"ן מניב, הינו כ-5.8%. לעניין זה, ראו פרטים נוספים בשקף 11 במצגת זו.

לסק

כ- 15,600

יח"ד בתכנון ויזום

כ- 600

יח"ד בביצוע או בשיווק

כ- 5.3 מיליארד ₪

EPRA NRV

10% ↑

כ- 579 מליון ₪

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

2024: כ-526 מיליון ₪

11% ↑

כ- 4.2 מיליארד ₪

הון עצמי 2025

2024: כ-3.8 מיליארד ₪

כ- 436 ש"ח

למניה

כ- 5 מיליארד ₪

נכסים לא משועבדים

כ-53% מסך נכסי הנדל"ן

כ- 9%

תשואת דיבידנד

LTM

כ- 5 מיליארד ₪

שווי שוק נכון ליום

26.3.2026



לוגיסטיקה



מגורים ועירוב שימושים



מרכזים מסחריים



נכסים מסחריים

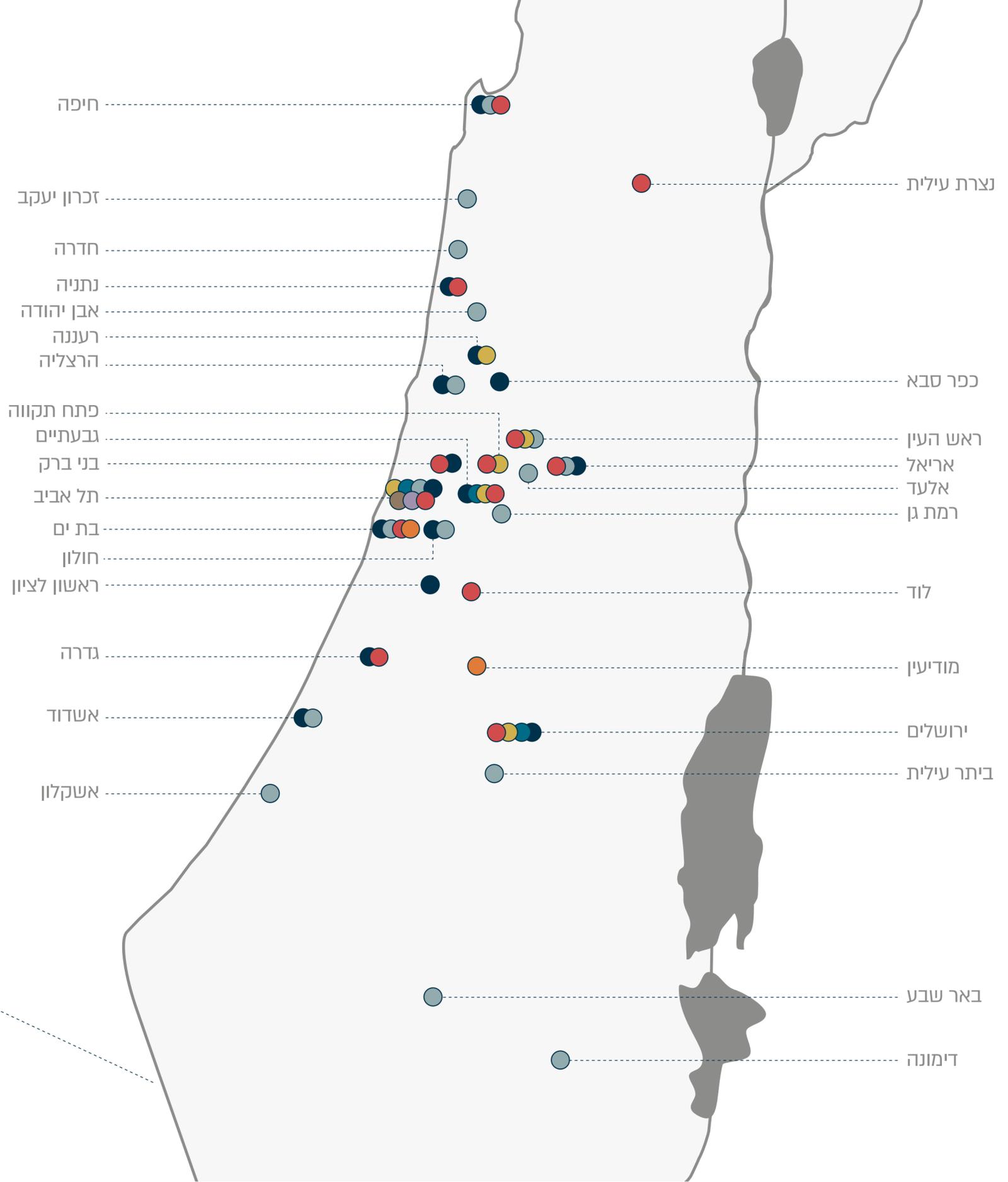
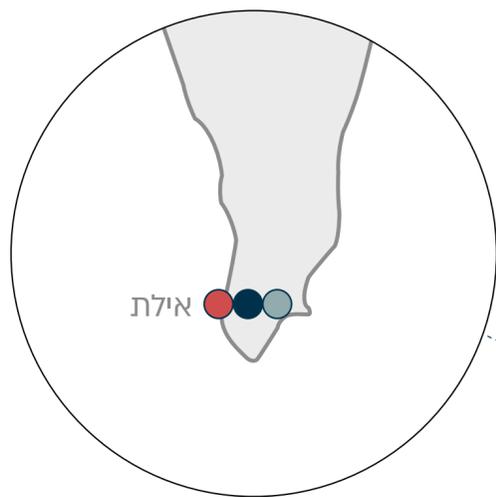
תחומי פעילות

נדל"ן מניב וייזום למגורים



משרדים

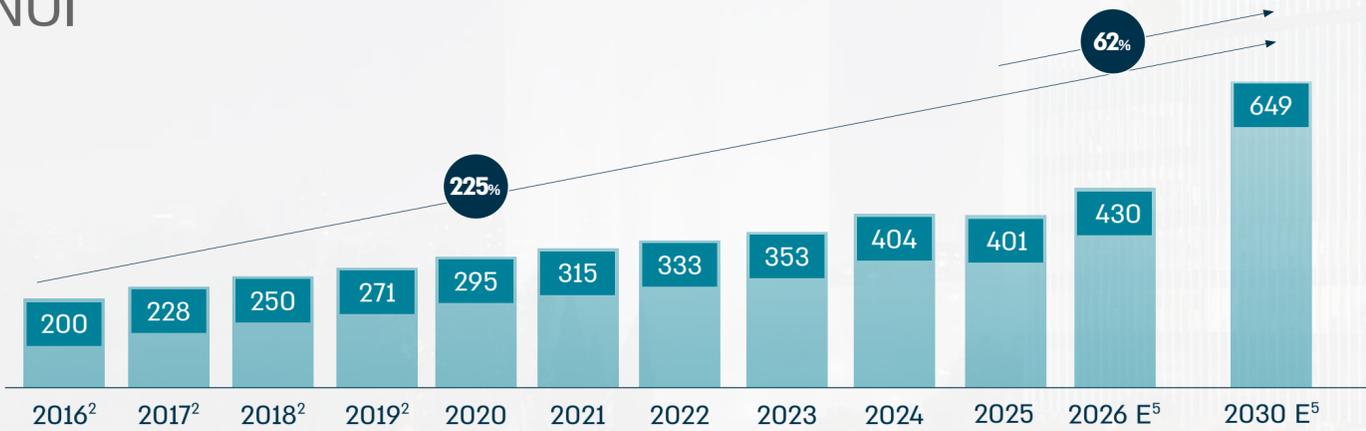
- התחדשות עירונית
- סופרמרקטים
- חניונים
- משרדים
- מסחר
- מרכזים שכונתיים
- קניונים
- לוגסטיקה



מגמות בתוצאות החברה במיליוני ₪

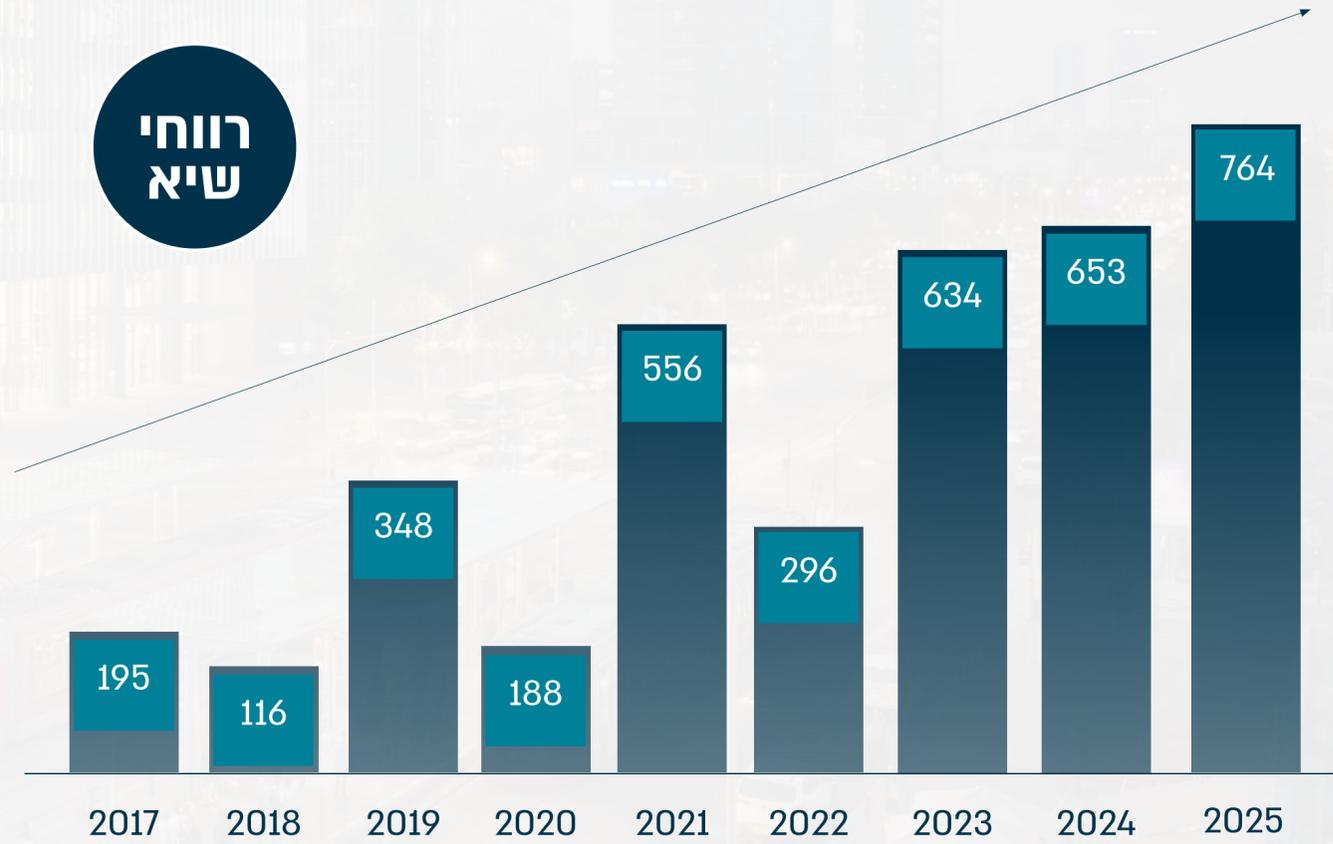
בתהליך אכלוס מגדל משרדים תוצרת הארץ

NOI



רווח נקי מאוחד מורחב

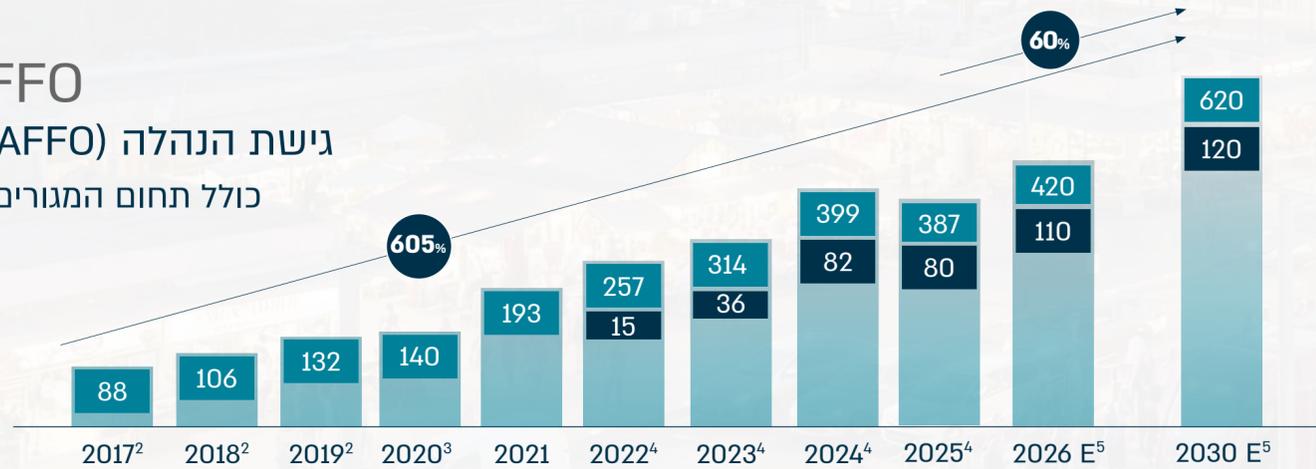
רווחי שיא



FFO

גישת הנהלה (AFFO)
כולל תחום המגורים¹

LTM FFO למניה 31.7

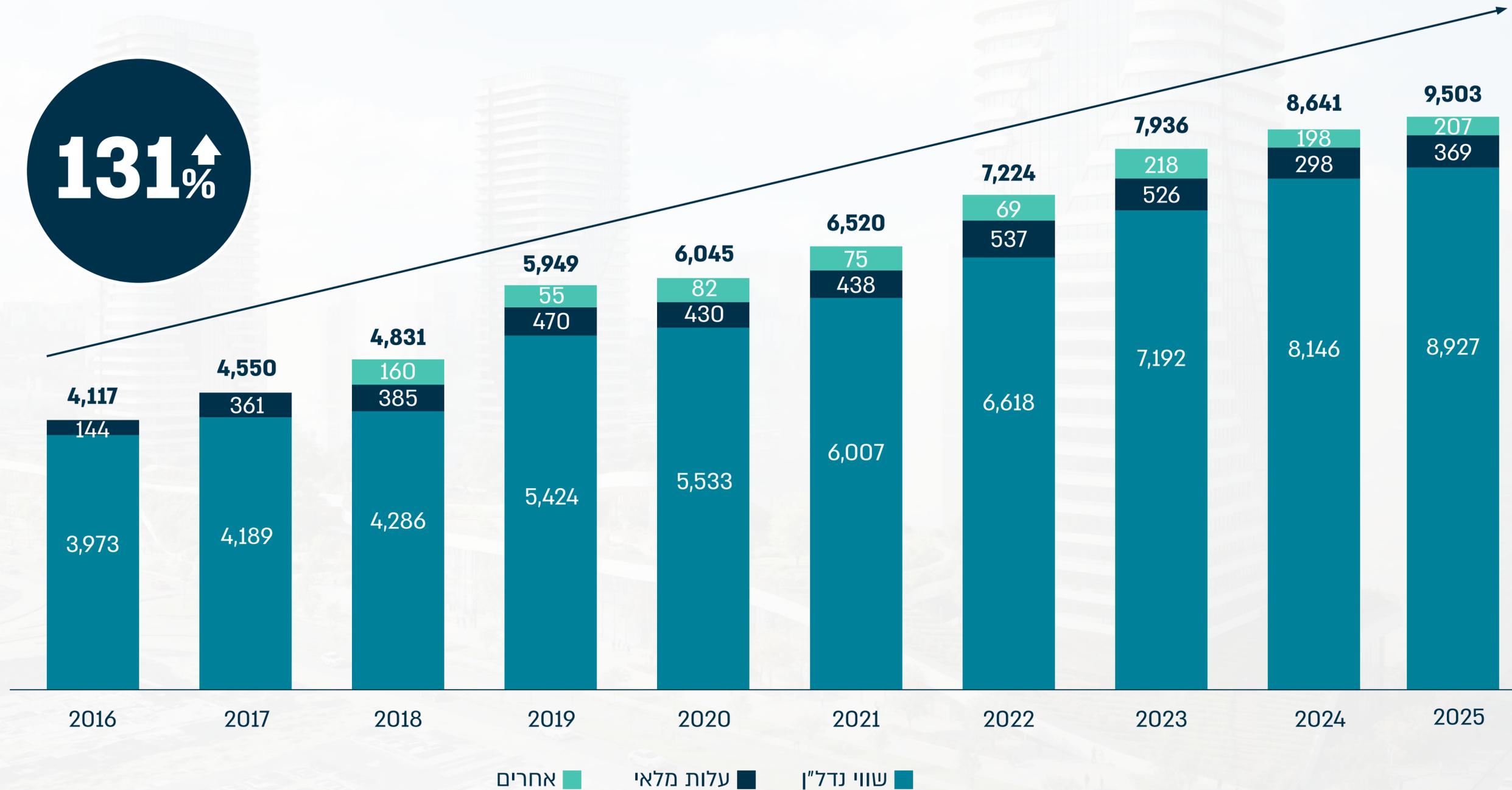


מגורים ■

(1) לפרטים אודות FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ובהתאם להנחיות המעודכנות ראו שקף 33 במצגת זו. (2) החל מיום 31 בדצמבר 2019 עלה שיעור החזקת החברה בחברת הקניון המחזיקה בקניון TLV מ-50% ל-100%. (3) התאמת מספרי השוואה עבור 2020. (4) נתוני ה-FFO החל משנת 2022 מוצגים בהתאם לכללים מנחים שפרסמה רשות ניירות ערך ביום 16 בינואר 2025 בנושא "חישוב והצגת מדד ה-FFO" ובהתאם לעדכון נייר העמדה של הרשות לניירות ערך מיום 9 בפברואר 2026. ביחס לשנים 2022 ו-2023 נתון ה-FFO מוצג לאחר התאמות נדרשות במספרים שהוצגו בדוחות התקופתיים של החברה לשנים 2022 ו-2023 בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך הנ"ל. (5) מידע זה הינו מידע צופה כפי עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.

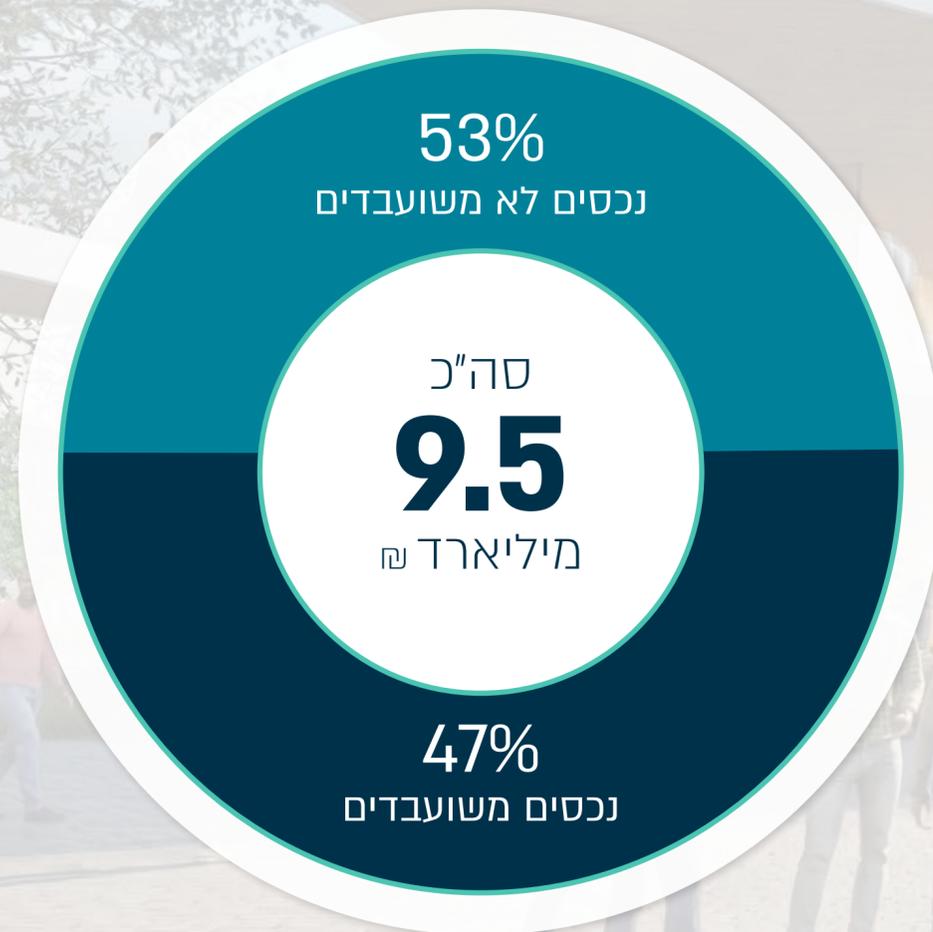
צמיחה עקבית בהיקף נכסי נדל"ן במיליוני ₪

131% ↑



גמישות פיננסית גבוהה¹

סטטוס שעבוד הנכסים

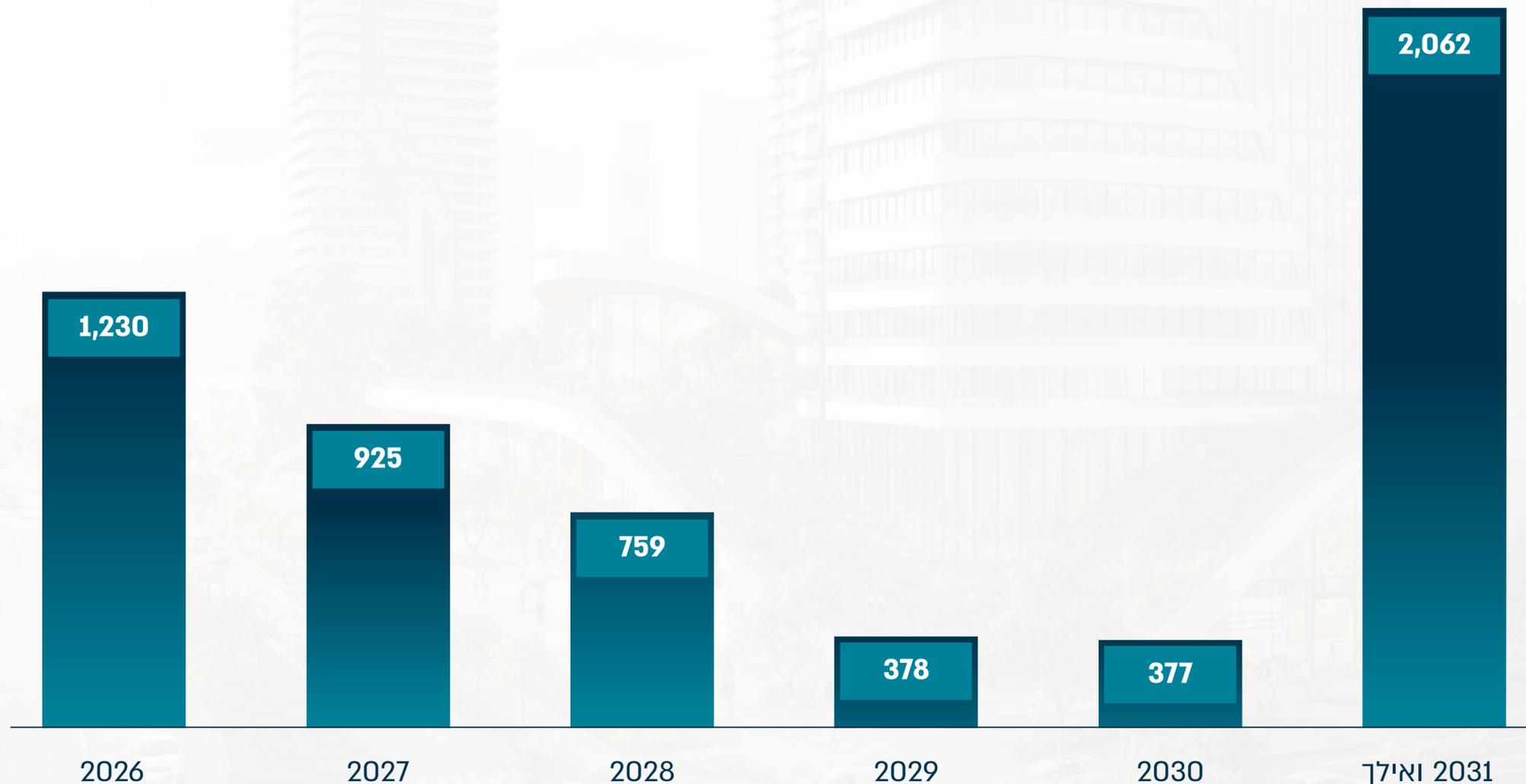


הרכב חוב פיננסי ברוטו



פריסת פרעונות החוב

ליום 31 בדצמבר 2025 | מיליוני ₪

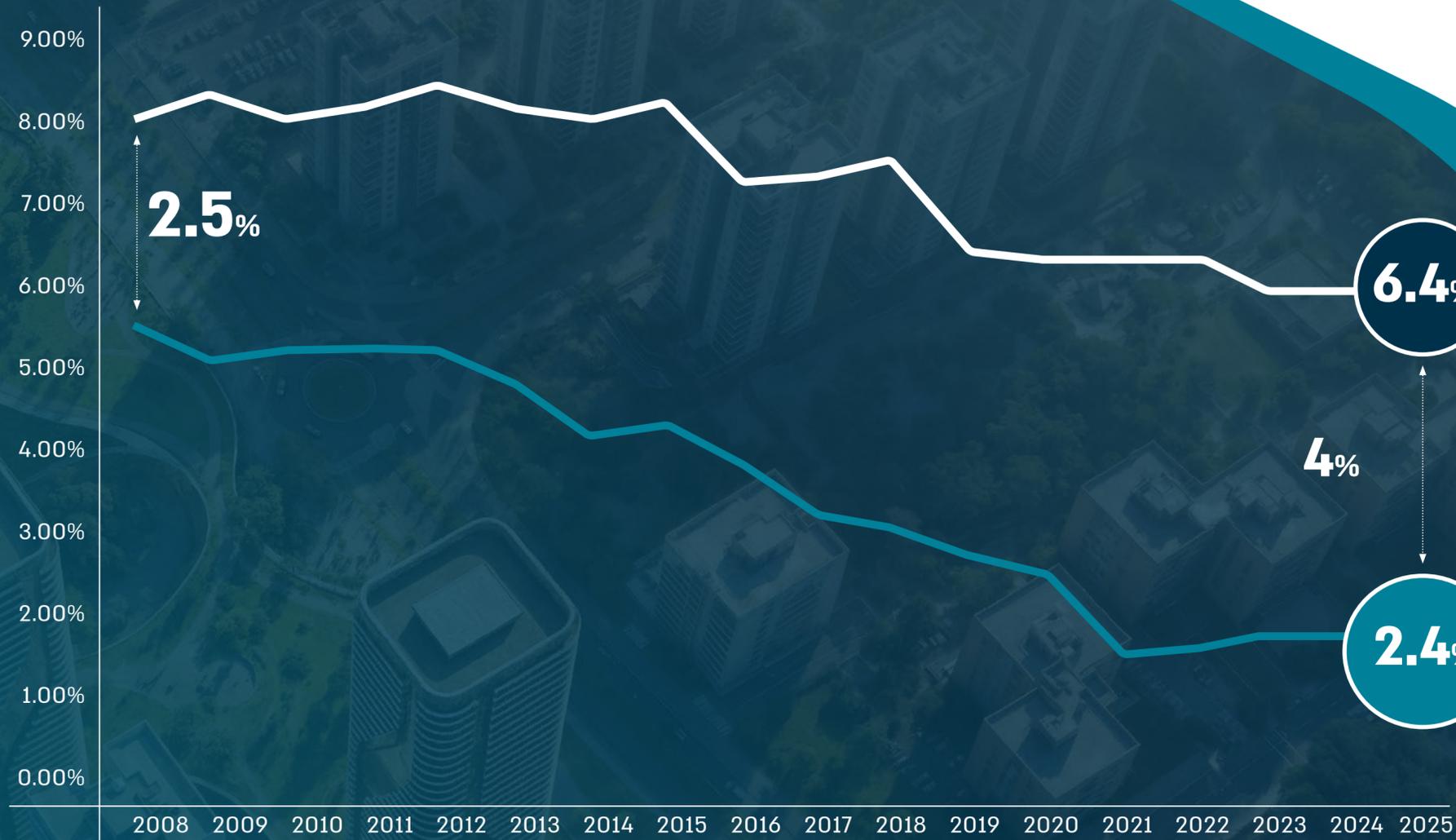


כ- 2.4
מיליארד ₪
נזילות החברה

סה"כ במיליוני ש"ח

פרעונות הקרן בגרף הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים, ללא פרעונות בלון של חובות מובטחים בנכסי נדלן משועבדים, לאור יחסי השעבוד הנמוכים ואפשרות החברה למחזר את החובות הללו כנגד שעבוד הנכסים מחדש. לא כולל הלוואות לזמן קצר ולא כולל הלוואות הלוויי לפרויקט תוצרת הארץ. לפרטים נוספים אודות הסכם הלוויי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ ראו סעיף 9.6.12 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

שינוי בשיעור היוון משוקלל ביחס לשינוי הריבית המשוקללת³



מיליוני ש"ח	חישוב שיעור התשואה המשוקלל ליום 31.12.2025
9,132	סך נדל"ן להשקעה איחוד יחסי ¹
(1,451)	בניכוי שווי המיזח לקרקע בתוספת זכויות בניה
(819)	בניכוי שטחים פנויים
6,862	סך הכל שווי נכסי נדל"ן מניב
401	NOI נדל"ן לשנת 2025
6.4%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב² (CAP RATE)

(1) כולל שווי נדל"ן מניב המסווג כרכוש קבוע בסך של כ-72 מיליון ש"ח ובניכוי התחייבויות בגין נדל"ן. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 למצגת זו. (2) בוצעה התאמה לחישוב ה-CAP RATE כך שההפחת ה-NOI מנכסים ששוויים נובע מזכויות בניה בלבד ובוצעה התאמה לתקופה. שיעור ה-CAP RATE המוצג הינו בנטרול חלק המשרדים בכריקט תוצרת הארץ כנדל"ן מניב. בכריקט זה החל להניב הכנסות במהלך הרבעון השלישי 2025. שיעור ה-CAP RATE הכולל את נתוני חלק המשרדים בכריקט תוצרת הארץ כנדל"ן מניב, הינו כ-5.8%. (3) נתון הריבית האפקטיבית אינו מתחשב בנע"מ, שורט על מק"מ ואשראי לזמן קצר אשר החברה הנפיקה.

פילוח נכסים ליום 31.12.2025

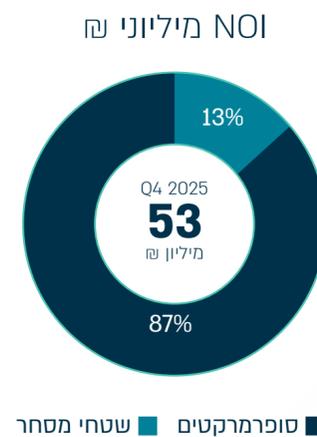
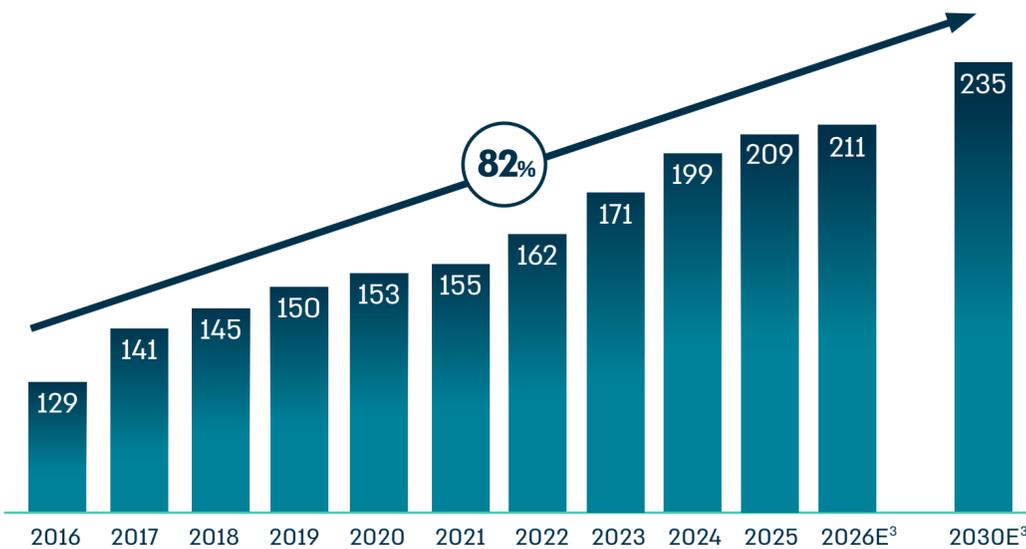
לפי שימושים

■ סופרמרקטים
 ■ מרכזים מסחריים
 ■ שטחי מסחר
 ■ משרדים
 ■ לוגיסטיקה
 ■ קרקעות
 ■ חניונים
 ■ מלאי
 ■ אחרים



נכסים מסחריים

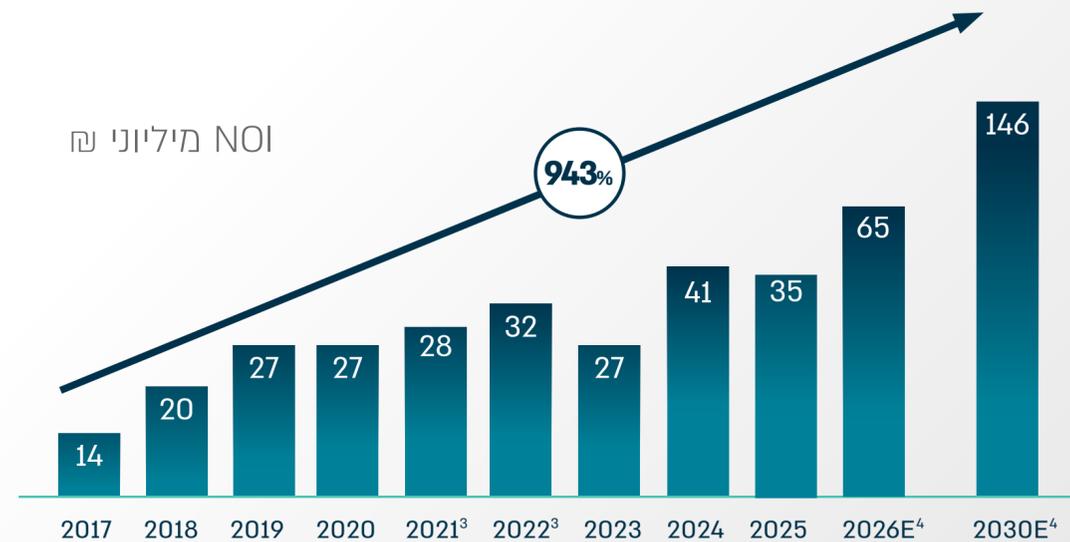
NOI 2025 209 מיליון ₪ NOI 2024 199 מיליון ₪	שווי ¹ 3,533 מיליון ₪	מיקומים מרכזיים 32 נכסים בת"א וגוש דן	שטח מסחר כולל 161,000 מ"ר
	מספר נכסי סופרמרקטים ² 88	שיעור תפוסה 98%	





משרדים

<p>הסכמי שכירות שנחתמו כ- 27,000 מ"ר בשנים עשר החודשים האחרונים</p>	<p>NOI 2025 35 מיליון ₪ NOI 2024 41 מיליון ₪</p>	<p>שיעור תפוסה ליום 31.12.2025² 76%</p>	<p>שווי¹ 1,606 מיליון ₪</p>	<p>שטח משרדים מניב כולל 82,000 מ"ר חלק החברה בבנייה כ-37,000 מ"ר⁴</p>
---	--	---	---	--



כ"ת, GLOBAL TOWER



תוצרת הארץ, ת"א



מנדל אלון, רעננה

(1) כולל שווי זכויות בניה בסך של כ-139 מיליון ₪. (2) שיעור התפוסה הממוצע בשנת 2025 62% שיעור התפוסה הממוצע ברבעון רביעי לשנת 2025 69%. תהליך המסירה לעבודות התאמה של השוכרים בחלק המשרדים בפרויקט תוצרת הארץ הושלם במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025 ולכן, בחישוב שיעור התפוסה הממוצע נטרלו כלל שטחי המשרדים של פרויקט זה, אלה נכללו בחישוב שיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר 2025. (3) NOI בניטרול הסדר חד פעמי עם שוכר לשנת 2021 - 26 מיליון ₪ ולשנת 2022 - 26 מיליון ₪. (4) מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.

תוצרת הארץ

משרדים ומסחר¹

בספטמבר החברה התקשרה בהסכם ארוך
טווח עם חברת JFROG הנסחרת בנאסד"ק
להשכרה של כ-20-15 אלפי מ"ר.

לאחר עסקה זו, לא נותרו שטחי משרדים
שלגביהן לא קיימת התקשרות⁴

חלק החברה
100%

שטח לשיווק משרדים
31,800 מ"ר

היקף עלויות
פרויקט צפוי²

437 מיליון ₪

מגדל דרומי
27 קומות

(מתוך 35 קומות)

NOI חזוי³

60 מיליון ₪

טופס אכלוס

2 ביולי 2025

שווי ליום 31.12.2025

872 מיליון ₪

השקעות 31.12.2025

423 מיליון ₪

הבנייה הושלמה!

(1) הנתונים בשקף זה כוללים מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו. (2) אומדן העלויות כולל מימון. (3) כולל כ-250 מ"ר מסחר. (4) לשוכר אופציה ל-24 חודשים עבור 5 אלפי מ"ר נוספים.

Global Tower, פי"ת¹

מתחם GLOBAL TOWER

**GLOBAL
TOWER**
הסיטי החדש של פתח תקווה

NOI חזוי כ-
35 מיליון ₪

קומות משרדים
24

זכויות כ-
37,000 מ"ר

השקעות 31.12.2025²
כ- **430 מיליון ₪**

אכלוס צפוי
Q1 2027

סטטוס הקמה
סיום עבודות שלד



לוגיסטיקה

במהלך שנת 2025 רכשה החברה ביחד עם שותף מקרקעין המיועד להקמת בית קירור אוטומטי באשדוד. במקביל החברה במו"מ מתקדם לחתימה על הסכם שכירות עם לקוח קצה להשכרת מלוא המתחם לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים. ה-NOI השנתי הצפוי מהמתחם הינו כ-12 מיליון ש"ח, חלק החברה². צפי תחילת הנבה² - Q2 2028

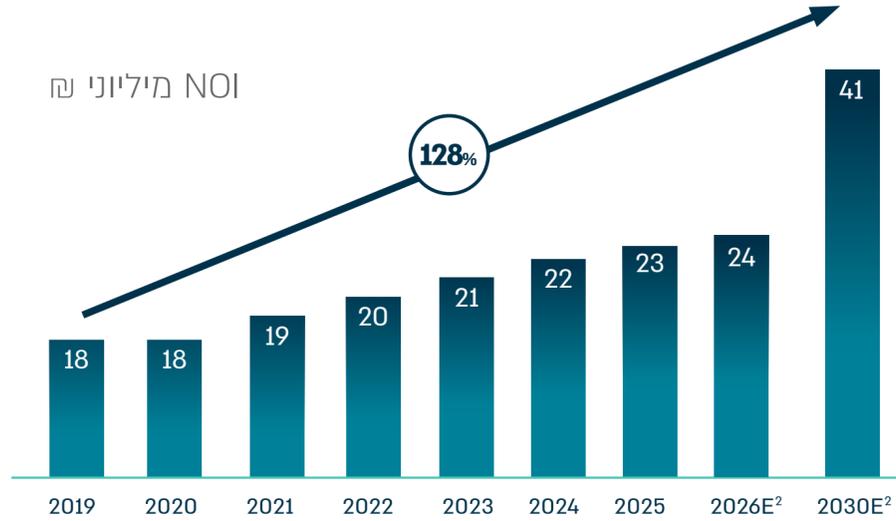
NOI 2025
23 מיליון ₪
NOI 2024
22 מיליון ₪

שווי¹
545
מיליון ₪

שיעור תכוסה³
100%

שטח כולל
45,000 מ"ר
חלק החברה

NOI מיליוני ₪



קיבוץ איל



קיבוץ עינת

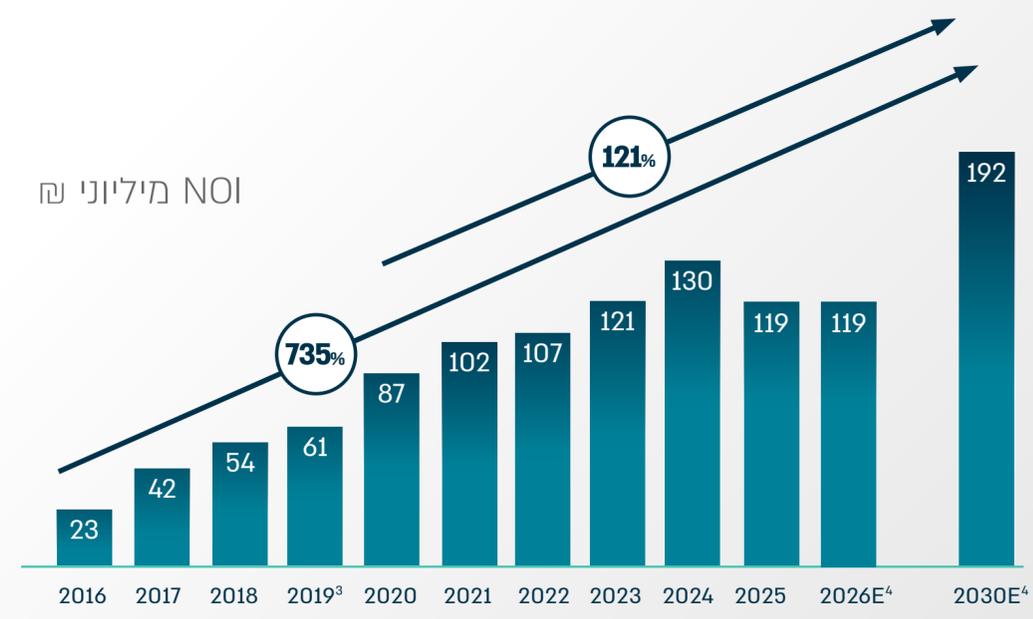


באר טוביה



מרכזים מסחריים

NOI 2025 119 מיליון ₪	שיעור תפוסה ליום 31.12.2025 87%	שווי ² 2,532 מיליון ₪	שטח מסחר כולל 53,000 מ"ר חלק החברה
---------------------------------	--	---	---

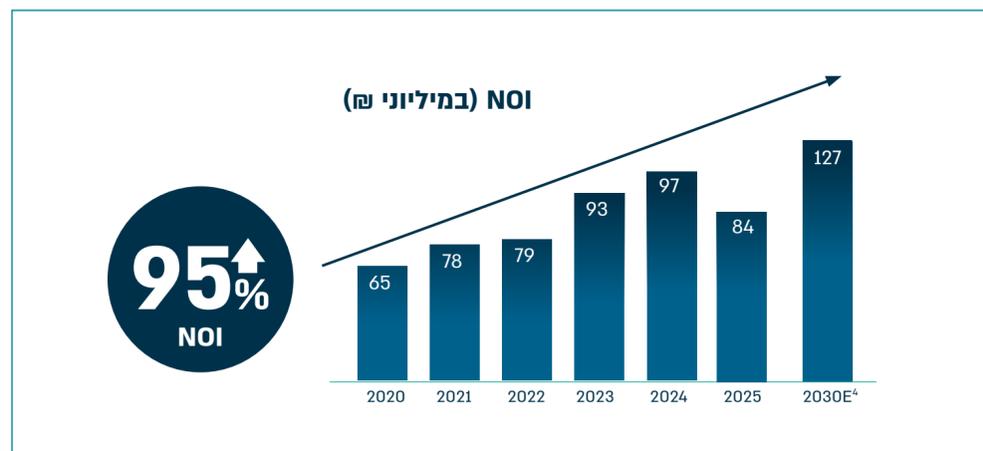


קניון TLV קניון הדר שפע בני ברק קריית השרון

(1) שיעור התפוסה מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה, ובנטרול שטחי אחסנה. (2) כולל שווי זכויות בניה בסך של כ- 88 מיליון ₪. (3) החל מיום 31 בדצמבר 2019 עלה חלק החברה בקניון TLV מ-50% ל-100%. (4) מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.



קניון TLV



מתחם גבעון - חניון ¹

החברה הגדילה את החזקתה ל- 100%
לאחר השלמת עסקה לרכישת 25% נוספים מהנכס

עלות בנייה
144 מיליון ₪

מקומות חניה
997

חלק החברה
100%

מועד פתיחה
אפריל 2015

הכנסות 2025
20.7 מיליון ₪

NOI 2025
16.2 מיליון ₪

קניון הדר, ירושלים

שווי חלק החברה¹
→ 475 מיליון ₪

חלק החברה
50%

NOI 2025
48 מיליון ₪

שיעור תכוסה²
→ 96%

שטח לשיווק
27,000 מ"ר

NOI 2024
48 מיליון ₪

הוועדה המחוזית פרסמה להתנגדויות את התכנית לתוספת של 740 יח"ד לבנייה מעל הקניון (כ-72 אלף מ"ר מגורים). נוסף על כך הפרויקט יכלול שטחים נרחבים לטובת הציבור הכוללים בין היתר, מבנה ציבור ופארק ירוק מעל הקניון.³



HADAR
הקניון של הירושלמים!



(1) שווי בניכוי התחייבות וכולל שווי זכויות בניה בסך 88 מיליון ₪. (2) שיעור התכוסה ליום 31.12.2025 מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח ובנטרול שטחי אחסנה. (3) מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בטקף 2 במצגת זו.



קריית השרון - נתניה

שיעור תפוסה ¹ 91%	שטח כולל כ- 12,600 מ"ר מסחר, משרדים ומרפאות	חלק החברה 100%
זכויות בניה נוספות ³ כ- 43,400 מ"ר	שטח חניונים כ- 12,000 מ"ר	שווי ² 302 מיליון ₪
NOI 2025 15.9 מיליון ₪ NOI 2024 15.3 מיליון ₪	החברה בתהליך לאישור תב"ע להרחבת זכויות ותוספות שימושים (תעסוקה ומסחר) ³	

(1) שיעור התפוסה מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה ובנטרול שטחי אחסנה. (2) כולל שווי זכויות בניה נוספת בסך של כ- 41.6 מיליון ₪. (3) מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.

פרויקטי מגורים



רויאל פארק - אבני חושן, בני ברק



אשרמן, תל אביב



נווה עמל, הרצליה



נווה אביבים, תל אביב



תוצרת הארץ, תל אביב

תוצרת הארץ

מגורים ¹

מגדל דרומי
8 קומות
(מתוך 35 קומות)

מגדל צפוני
42 קומות

טופס אכלוס
2 ביולי 2025

מסירת דירות -
ליום ³ 26.03.2026
311

השקעות
31.12.2025
1,125 מיליון ₪

סטטוס
הבניין הצפוני
מסירות

שיווק דירות - ליום 26.03.2026
273 הסכמי מכר
60 השכרה ארוכת טווח

רווח (חלק החברה) ⁴
262 מיליון ₪
עד כה הוכר: **199 מיליון ₪**

היקף עלויות פרויקט צפוי ²
1,140 מיליון ₪

חלק החברה
50%

דירות למכירה
390

הבנייה הושלמה!

(1) הנתונים בשקף זה כוללים מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו. (2) אומדן העלויות כולל מימון. (3) כולל 60 יח"ד התחייבות להשכרה לתקופה של 10 שנים. (4) רווח גולמי בתוספת הכנסות ריבית מהשותפים.

אשרמן, תל אביב

מתחם מגורים ומסחר

תחילת שיווק
**סוף דצמבר
2023**

מחיר ממוצע למטר
(כולל מע"מ)
₪ 40,000 כ-

שטח מסחר
כ- 1,300 מ"ר

הכנסות לקבל בגין
דירות שנמכרו²
כ- 257 מיליון ₪

סטטוס
**יציקת ריצפת
קרקע**

דירות לשיווק
89

אכלוס צפוי¹
2028

קבלת היתר
אוגוסט 2022

דירות שנמכרו
77

עליית שווי נדל"ן מסחרי הצפויה מסך של כ-15 מיליון ש"ח בתחילת היזום לסך של כ-70 מיליון ש"ח עם NOI שנתי של כ-4.7 מיליון ש"ח¹.

השכרה של כ-50% משטח המסחר

(1) לפי הערכת החברה על בסיס דמ"ש שהיא צופה במתחם. מידע זה הינו מידע הצופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.
(2) לא כולל מע"מ בתוספת הפרשי הצמדה.



רויטל פארק אבני חושן

מגורי יוקרה, בני ברק



רויטל פארק, אבני חושן בני ברק¹

מתחם מגורים ומסחר²

רוחניות צפויה בפרויקט
150-200
מיליון ₪

שטח מסחר ותעסוקה
כ- 20 אלפי מ"ר

מספר דירות
404

סטטוס
עבודות חפירה, דיפון
וביסוס

(1) מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.
(2) לחברה זכות להשלמה ל- 56.5% מרווחי הפרויקט. חלק החברה במסחר 100%.

התחדשות עירונית¹

איתור ייזום וביצוע פרויקטים

הסכמי פיני בני
14 מתחמים
בחימת

החברה נבחרה כיזם הפרויקט
22^ב
מתחמים

מספר יחידות צפויות
12,000^כ²

מספר יחידות קיימות
2,400^כ

החברה פועלת להרחבת הפעילות
והתקשרות עם דיירים במתחמי
התחדשות עירונית נוספים

(1) מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו. במסגרת שותפות עם גוף נוסף. (2) יחידות הדיור מוצגות לפי 100% מכלל הזכויות בנכסים (כולל חלקם של שותפים שונים) מרבית יחידות הדיור במתחמי התחדשות עירונית מצויות בשלבי ייזום ראשוניים כאשר טרם קיימות לחברה זכויות במקרקעין וטרם התמלאו כלל התנאים לצורך הוצאת הפרויקטים לפועל ובכלל זאת חתימות כלל הדיירים.



שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	שיעור החזקות	יח"ד קיימות	יח"ד צפויות	שיעור החתמות סמוך למועד כרסום הדו"ח
הכובש	ראשון לציון	50%	32	106	78% ✓
רוטנברג	נתניה	50%	30	120	77% ✓
אריה רפאל	ראשון לציון	50%	132	422	74% ✓
גרשון שץ	נתניה	50%	140	490	71% ✓
ז'בוטינסקי	ראשון לציון	50%	36	119	69% ✓
גרינבוים	נתניה	50%	62	180	68% ✓
קאליב	ראשון לציון	50%	85	281	68% ✓
צג בנות א'	ראשון לציון	50%	88	290	68% ✓
צג בנות ב'	ראשון לציון	50%	48	158	63%
השומר	ראשון לציון	50%	56	185	61%
שפירא	גדרה	30% ²	204	740	60%
מגדים - שלב א'	קרית גת	100%	546	4,313	48%
אשר	גדרה	50%	71	246	39%
מגדים - שלב ב'	קרית גת	100%	84	664	19%
סה"כ			1,614	8,314	

(1) מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו. במסגרת שותפות עם גוף נוסף.
 (2) בפרויקט זה קיים שותף נוסף שהינו צד שלישי.

מתחם מגדים, קרית גת¹

פרויקט התחדשות עירונית

דירות לפיני
630

שטח מסחר ותעסוקה
30,000 מ"ר

סטטוס
בהחלטות
ותכנון ראשוני

דירות חדשות
5,000

הפרויקט צובר תאוצה:
סטטוס חתימות על הסכמי פינני-בינוי

מגדים ב'
19% חתימות

מגדים א'
48% חתימות

משא ומתן מתקדם עם
בעלת הזכויות כ- 12%
ממתחם מגדים א'

חטיבת מגורים

הגדלת היקף פעילות הייזום תוך שמירה על יחסים פיננסיים

כ-600 יח"ד

בתהליך בנייה או שיווק

120-150

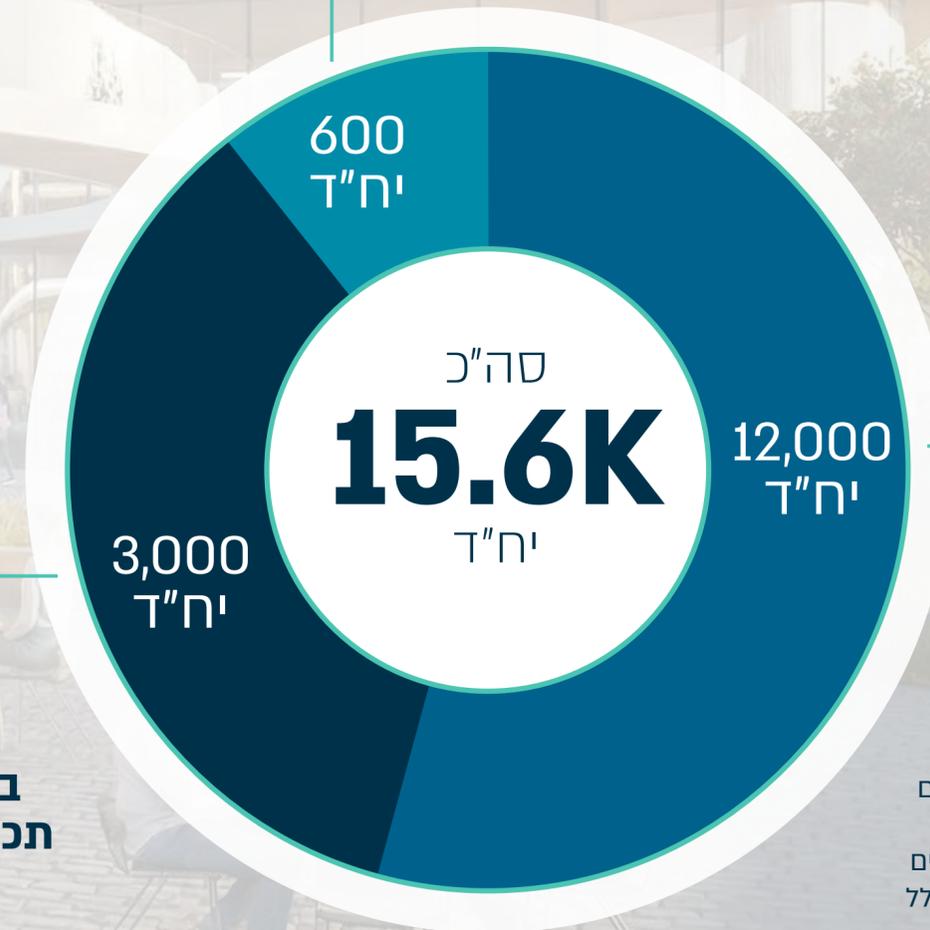
מיליון ₪

צפי רווח לשנה

ב-4 שנים הקרובות בממוצע

מפרויקטים במגורים

בשיווק או ביצוע



בהתחדשות עירונית

יחידות הדיור מוצגות לפי 100% מכלל הזכויות בנכסים (כולל חלקם של שותפים שונים). מרבית יחידות הדיור במתחמי התחדשות עירונית מצויות בשלבי ייזום ראשוניים כאשר טרם קיימות לחברה זכויות במקרקעין וטרם התמלאו כלל התנאים לצורך הוצאת הפרויקטים לפועל ובכלל זאת חתימות כלל הדיירים.

בתהליכי
תכנון ורישוי

מגדל החשמונאים¹ תל אביב

קומות
60

שטח מסחר,
תעסוקה ומגורים
80-120
אלפי מ"ר

החברה מקדמת פרויקט עירוב שימושים בצומת מרכזית בתל אביב, בשיתוף פעולה עם שותף אסטרטגי².

פרויקט מגדל החשמונאים מציג מתודולוגיה מתקדמת של עירוב שימושים במתחם השוק הסיטונאי ההיסטורי, בין רחובות החשמונאים, קרליבך ודרך מנחם בגין.

המגדל יכלול בתוכו קומות מגורים, משרדים ומסחר, לצד שטחים ציבוריים ובסטנדרט בינלאומי. המיקום האסטרטגי מאפשר ליהנות מנגישות מיטבית למוקדי התחבורה, העסקים והתרבות של העיר.

(1) מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.
(2) חלק החברה בפרויקט כ-50%.



תמצית נתונים פיננסיים לפי הדוחות הכספיים במיליוני ₪

31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
490	313	464	271	1,132	1,149	1,406	1,486	1,196	2,432	מזומנים, ני"ע ופקדונות ¹
1,987	2,292	2,414	3,446	4,434	4,501	5,046	5,259	5,922	6,810	חוב פיננסי, ברוטו
1,497	1,979	1,949	3,175	3,302	3,352	3,641	3,773	4,726	4,378	חוב פיננסי, נטו
35%	43%	41%	50%	45%	42%	41%	39%	43%	35%	חוב פיננסי נטו למאזן
3,024	3,168	3,311	5,246	5,339	5,795	6,397	7,116	8,064	8,833	נדל"ן להשקעה
1,760	1,817	1,846	2,171	2,231	2,677	3,030	3,467	3,839	4,241	הון עצמי
42%	39%	38%	34%	30%	34%	34%	35%	35%	34%	הון עצמי למאזן
4,228	4,603	4,798	6,298	7,376	7,976	8,902	9,773	10,896	12,451	סך מאזן
152	157	159	186	193	229	248	284	315	348	הון עצמי למניה
98	142	87	113	178	154	33	139	146	152	FFO לפי גישת רשות ני"ע ²
-10	-14	18	19	(38)	39	217	139	171	155	התאמות ל-FFO לגישת ההנהלה (AFFO)
88	128	105	132	140	193	250	278	317	307	FFO לגישת ההנהלה ² (AFFO)
-	-	-	-	-	-	7	36	82	80	תחום מגורים
88	128	105	132	140	193	257	314	399	387	FFO לפי גישת הנהלה ²
188	195	200	235	244	289	310	358	395	436	EPRA NRV למניה

(1) מידע כולל פקדונות בנאמנות ומזומנים מוגבלים. (2) FFO אשר מיוחס לבעלי המניות של החברה. לפירוט אודות ההתאמות ל-FFO. ראו האמור בשקף 2 למצגת זו. מספרי השוואה עודכנו החל משנת 2022.



2025
תודה רבה!