



Q12026

רובע כחול נדל"ן בע"מ

מצגת שוק ההון - מאי 26

הבהרות

החברה, בהליכי תכנון מורכבים ובתנאי השוק המשתנים. המידע הכלול במצגת בנוגע לפרויקט הינו בגדר מידע צופה פני עתיד.



פרוייקטים בפיתוח, בהשבחה והתחדשות עירונית :

- המידע הכלול בין היתר בשקפים 2, עד 33, 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 ובהליכים 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, ותורמתם 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) ובשויות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי, לפי הדוחות הכספיים המאוחדים המורחבים שבנספח א' לדוח הדירקטוריון בפרק ב' לדוח של החברה לדוח הרבעוני של החברה ליום 31 במרץ 2026. בהתאם לגישת S&P מעלות יחס החוב ל-CAP עומד על שיעור של כ-51%, 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 34. ההתאמות הן בעיקר מנטרול הפרשי הצמדה והשפעת המס בניגום, הוצאות מימון שאינן תזרימיות והתאמות נוספות. לפרטים נוספים ראו דוח הדירקטוריון בפרק ב' לדוח הרבעוני של החברה ליום 31 במרץ 2026.

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 במרץ 2026. כמו כן, מונחים ומדדי ביצוע (KPI's) המפורטים במצגת משקיעים זו, כגון "FFO", "NOI" ו"CAP RATE" – הגדרת מונחים אלה הינם כהגדרתם בדוח הדירקטוריון שפרסמה החברה ליום 31 במרץ 2026.

יצוין כי במצגת (שקפים 7, 10, 13 עד 20 וכן שקפים 22 עד 33) 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 20:

- 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.

קניון הדר- שקף 22

התכנית לתוספת יח"ד מעל הקניון אושרה בכפוף להתקיימות מספר תנאים הקבועים במסמך אישור התכנית, ואשר התקיימות למועד זה מהווה מידע צופה פני עתיד.

רויאל פארק, אבני חושן - בני ברק המופיעה בשקפים 7, 19, 24, 27, 31:

- למועד זה נחתמו הסכמים מפורטים לרכישת זכויות במקרקעין בבני ברק, לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.34 פרק ב' לדוח הרבעוני של החברה ליום 31 במרץ 2026. עוד יובהר, כי פיתוח הפרוייקט, תלוי, בין היתר, בקבלת היתר ואישורים מצדדים שלישיים שאינם בשליטת

אסטרטגיה

מדד ת"א 90

מדד ת"א 125

93%
שיעור תפוסה
ליום 31.3.2026³

דירוג AA לכלל סדרות
האג"ח של החברה

45%
חוב ל-CAP נטו⁴

525,000
מ"ר¹

9.6 כ-
מליארד ש"ח
שווי נכסי הנדל"ן²

6.3%
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 בעלות המלאה) ובישויות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי נכון ליום 31.3.2026 (3) נתון זה מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה, ובנטרול שטחי אחסנה במרכזים מסחריים. הנתון אינו כולל את נתוני הנכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים. שיעור תפוסה ממוצע לרבעון ראשון לשנת 2026 92%. לעניין זה ראו האמור בסעיף 1.7.1 לדוח הדירקטוריון המצורף כפרק ב' לדוח התקופתי לתאריך 31.3.2026. (4) יחס חוב ל-CAP מוצג בניכוי מיסים נדחים וכולל את חלקה היחסי של החברה בחברות מאוחדות (שאינן בעלות 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. בנוסף, שיעור ה-CAP RATE המוצג הינו בנטרול שווי שטחים אשר הושכרו אך טרם הושלמו בהם עבודות ההתאמה בפרויקט תוצרת הארץ. לעניין זה, ראו פרטים נוספים בשקף 11 במצגת זו.

אנליזה

כ- 15,600

יח"ד בתכנון ויזום¹

כ- 600

יח"ד בביצוע או בשיווק

כ- 5.3 מיליארד ₪

EPRA NRV

47% ↑

כ- 115 מיליון ₪

רווח נקי

Q1 2025: כ-78 מיליון ₪

11% ↑

כ- 4.3 מיליארד ₪

הון עצמי Q1 2026

Q1 2025: כ-3.8 מיליארד ₪

כ- 438 ש"ח

למניה

כ- 5 מיליארד ₪

נכסים לא משועבדים

כ-53% מסך נכסי הנדל"ן

כ- 10%

תשואת דיבידנד

LTM

כ- 4.9 מיליארד ₪

שווי שוק נכון ליום

28.5.2026

(1) מידע זה הינו מידע צופה כפי עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.



לוגיסטיקה



מגורים ועירוב שימושים

תחומי פעילות

נדל"ן מניב וייזום למגורים



מרכזים מסחריים

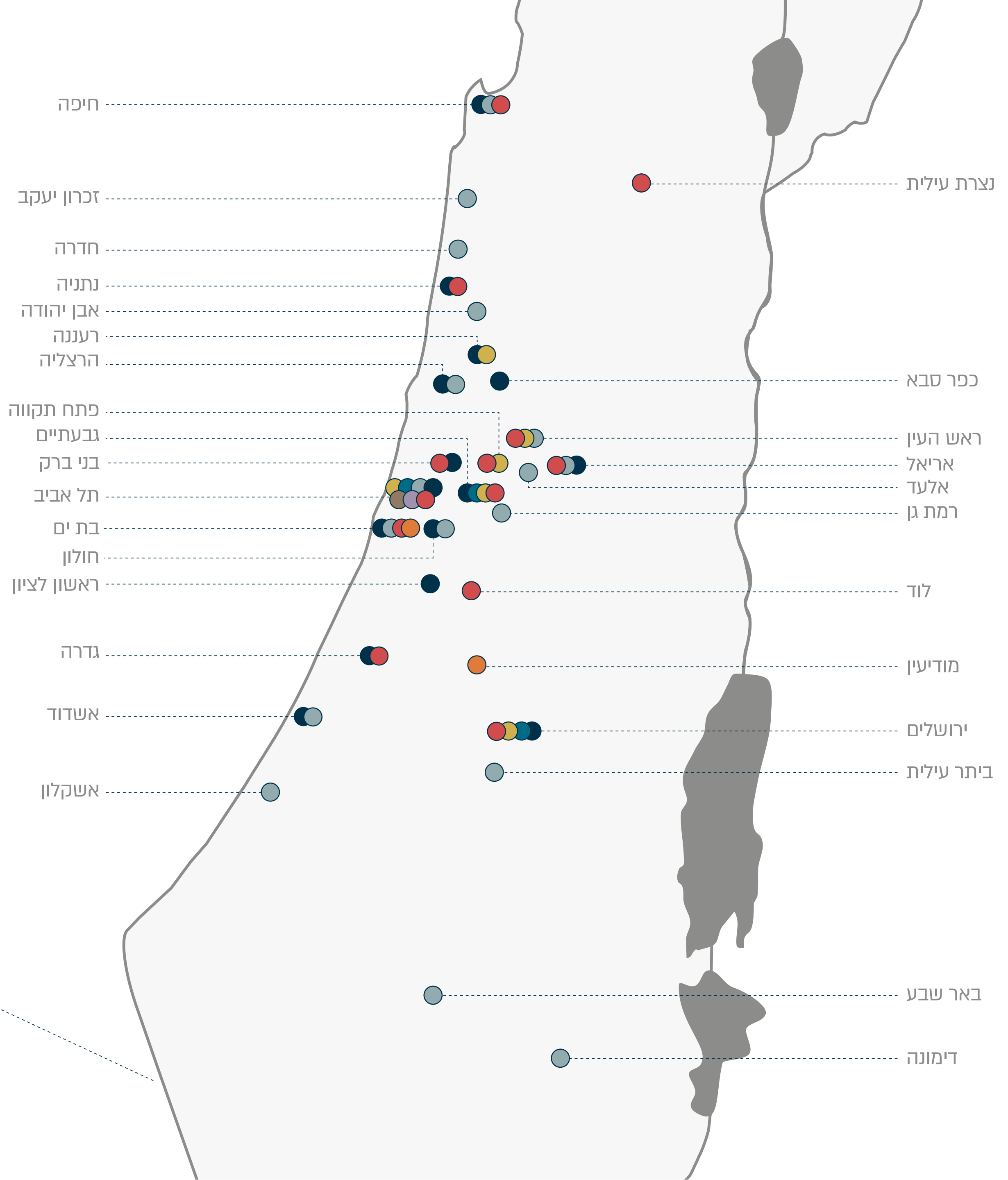
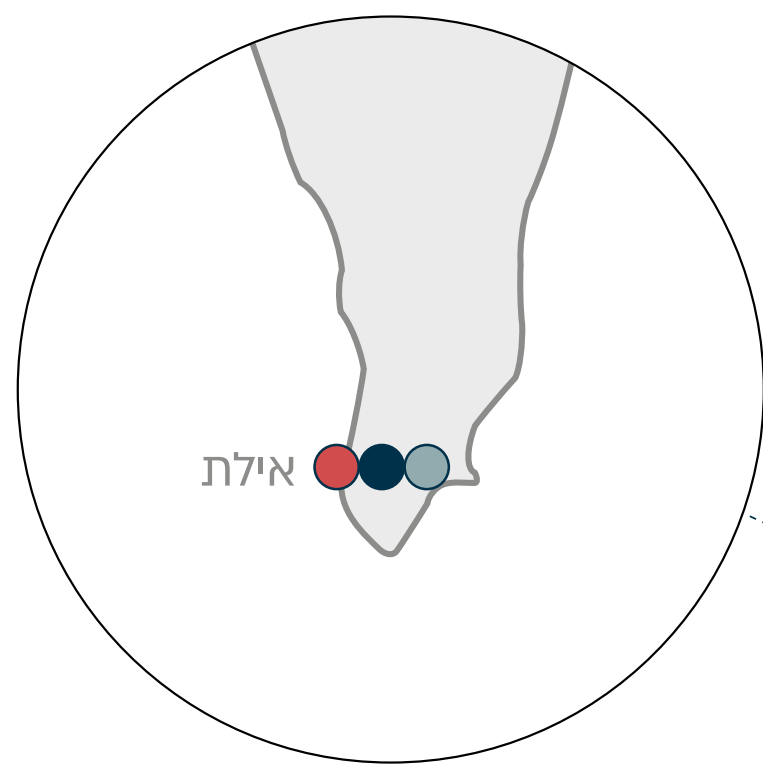


נכסים מסחריים



משרדים

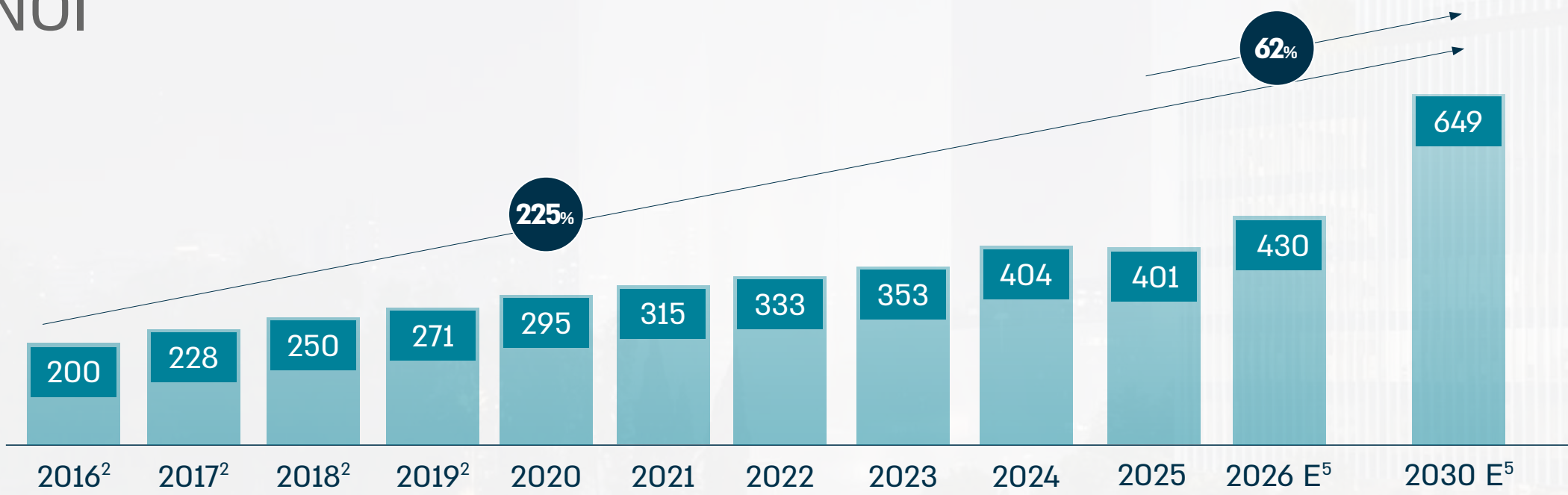
- התחדשות עירונית
- סופרמרקטים
- חניונים
- משרדים
- מסחר
- מרכזים שכונתיים
- קניונים
- לוגסטיקה



מגמות בתוצאות החברה במיליוני ₪

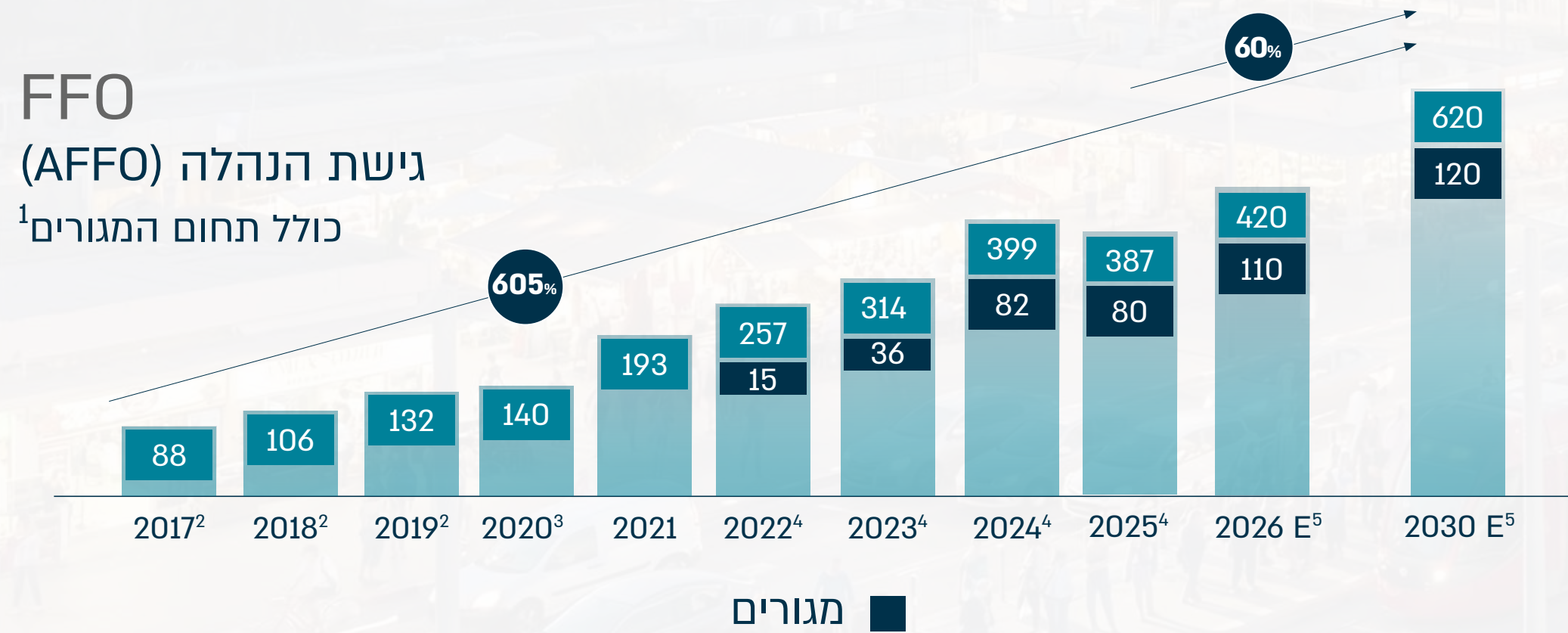
בתהליך אכלוס מגדל משרדים תוצרת הארץ

NOI

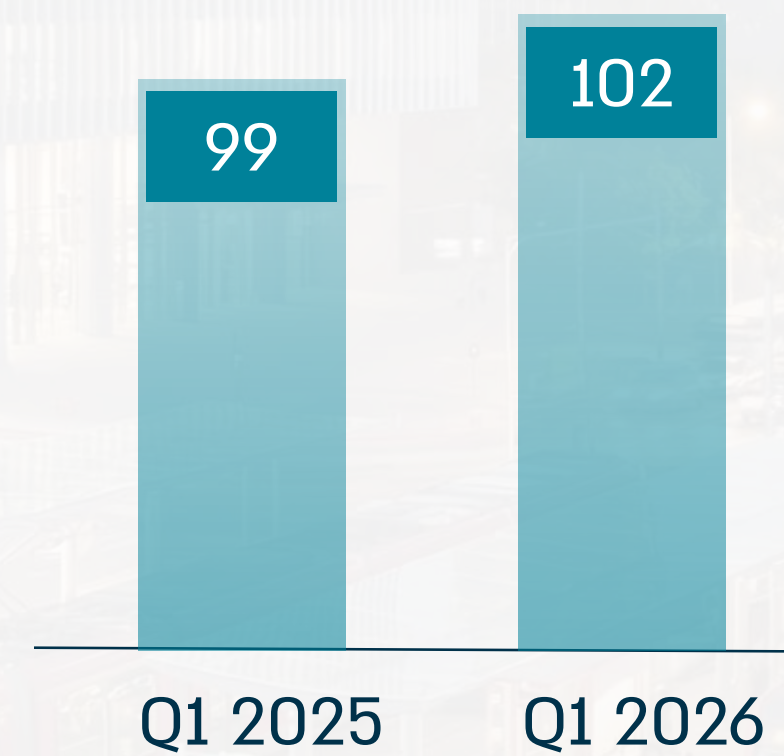


FFO

גישת הנהלה (AFFO)
כולל תחום המגורים¹

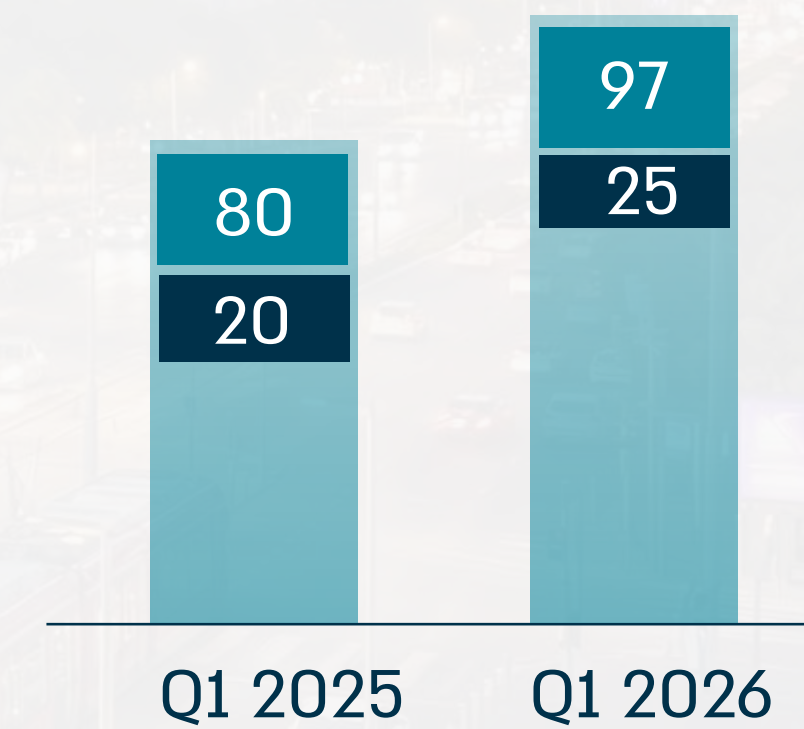


NOI



FFO

גישת הנהלה (AFFO)
כולל תחום המגורים¹

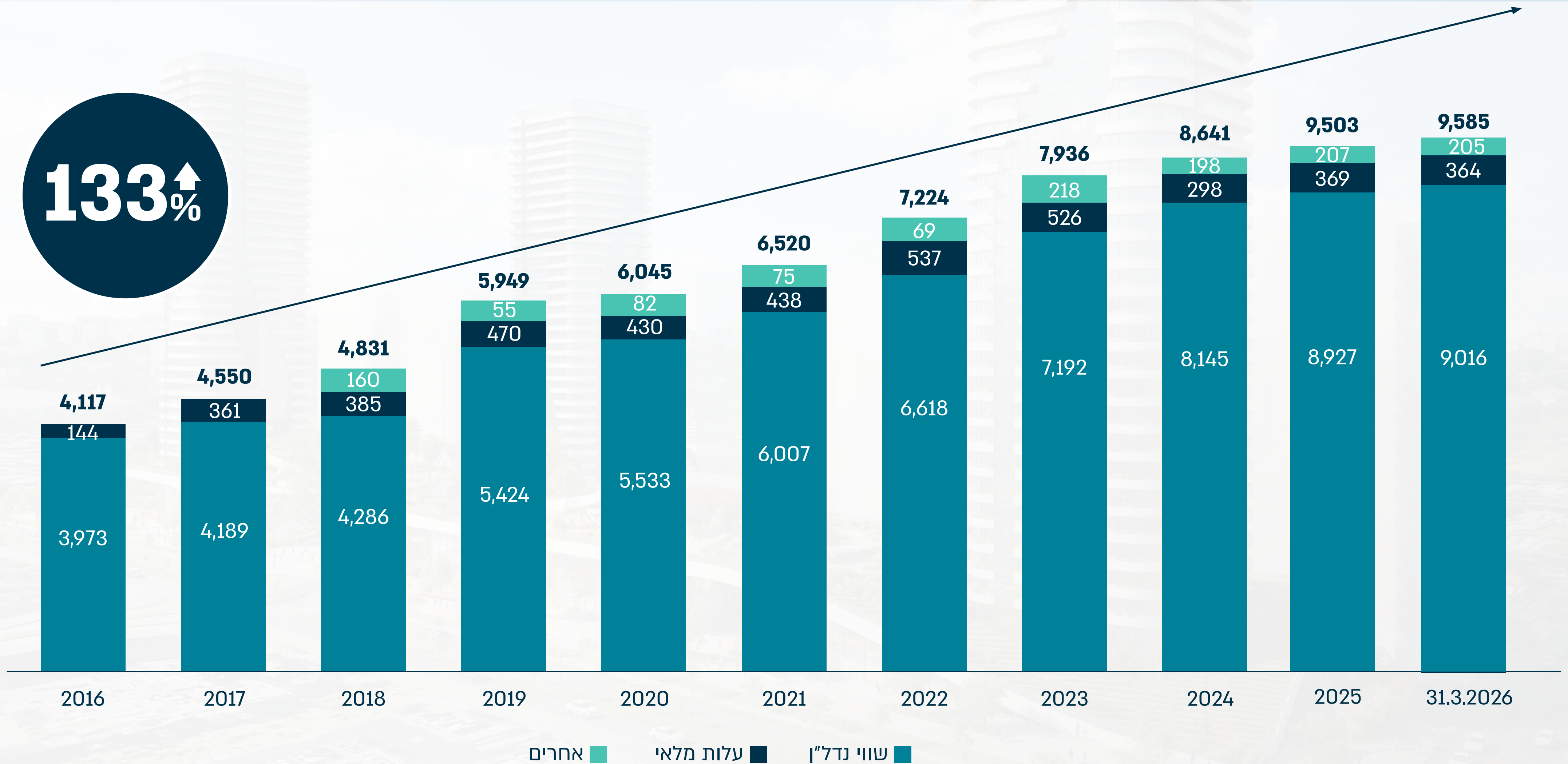


FFO למניה
33 LTM

(1) לפרטים אודות FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ובהתאם להנחיות המעודכנות ראו שקף 34 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.

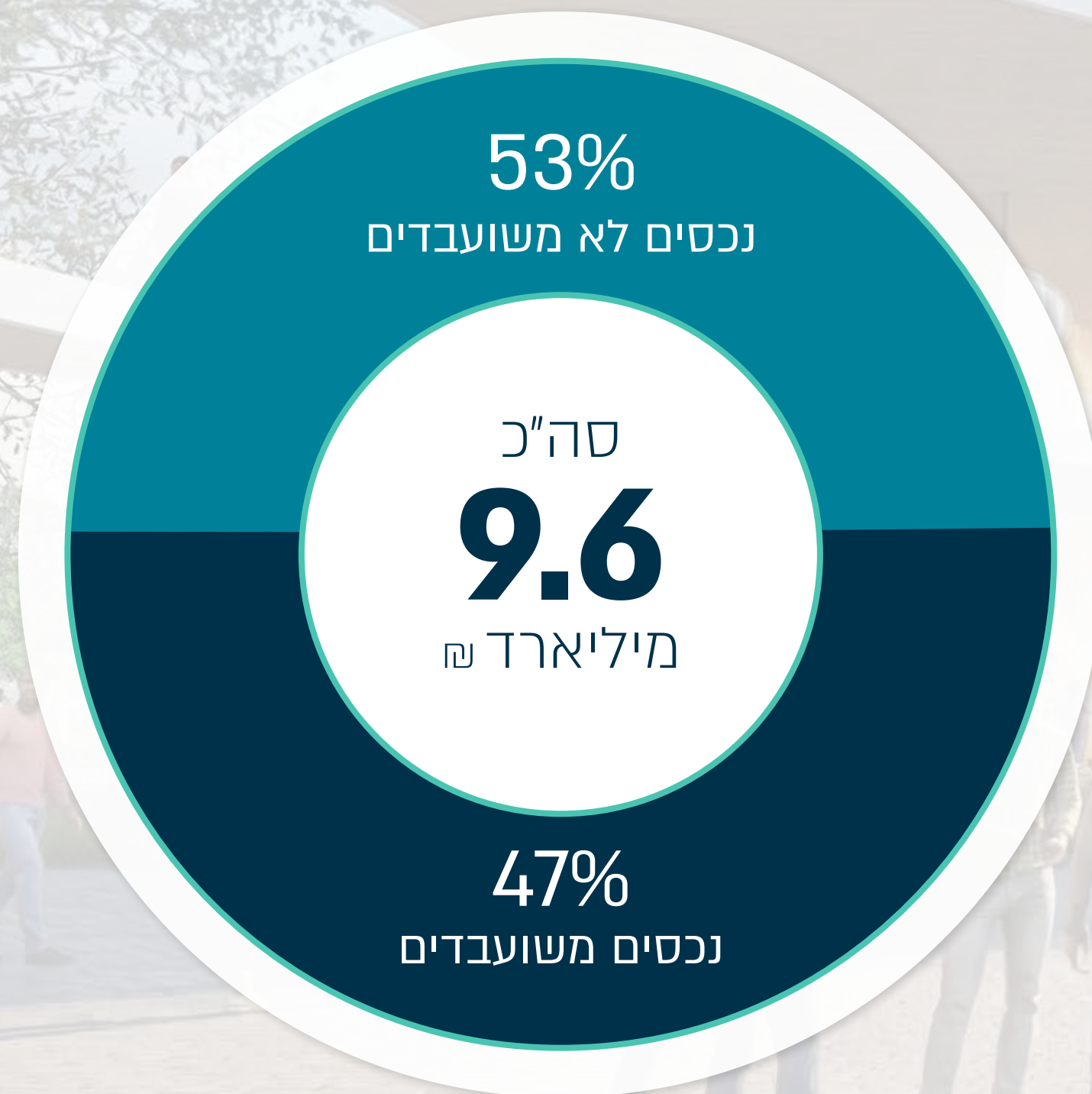
צמיחה עקבית בהיקף נכסי נדל"ן במיליוני ₪

133% ↑



גמישות פיננסית גבוהה¹

סטטוס שעבוד הנכסים

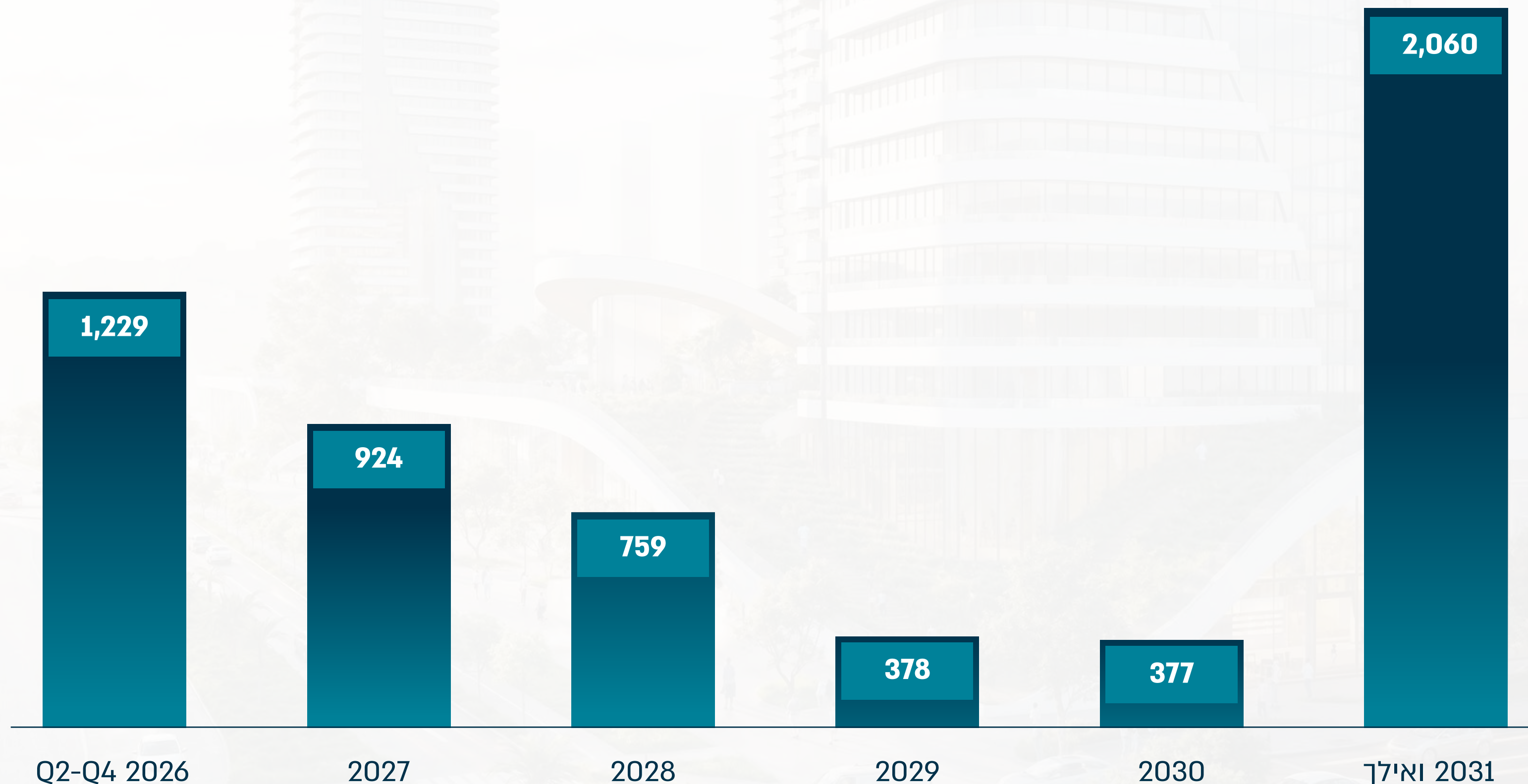


הרכב חוב פיננסי ברוטו



פריסת פרעונות החוב

ליום 31 במרץ 2026 | מיליוני ₪



כ-2
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.

שינוי בשיעור היוון משוקלל ביחס לשינוי הריבית המשוקללת³



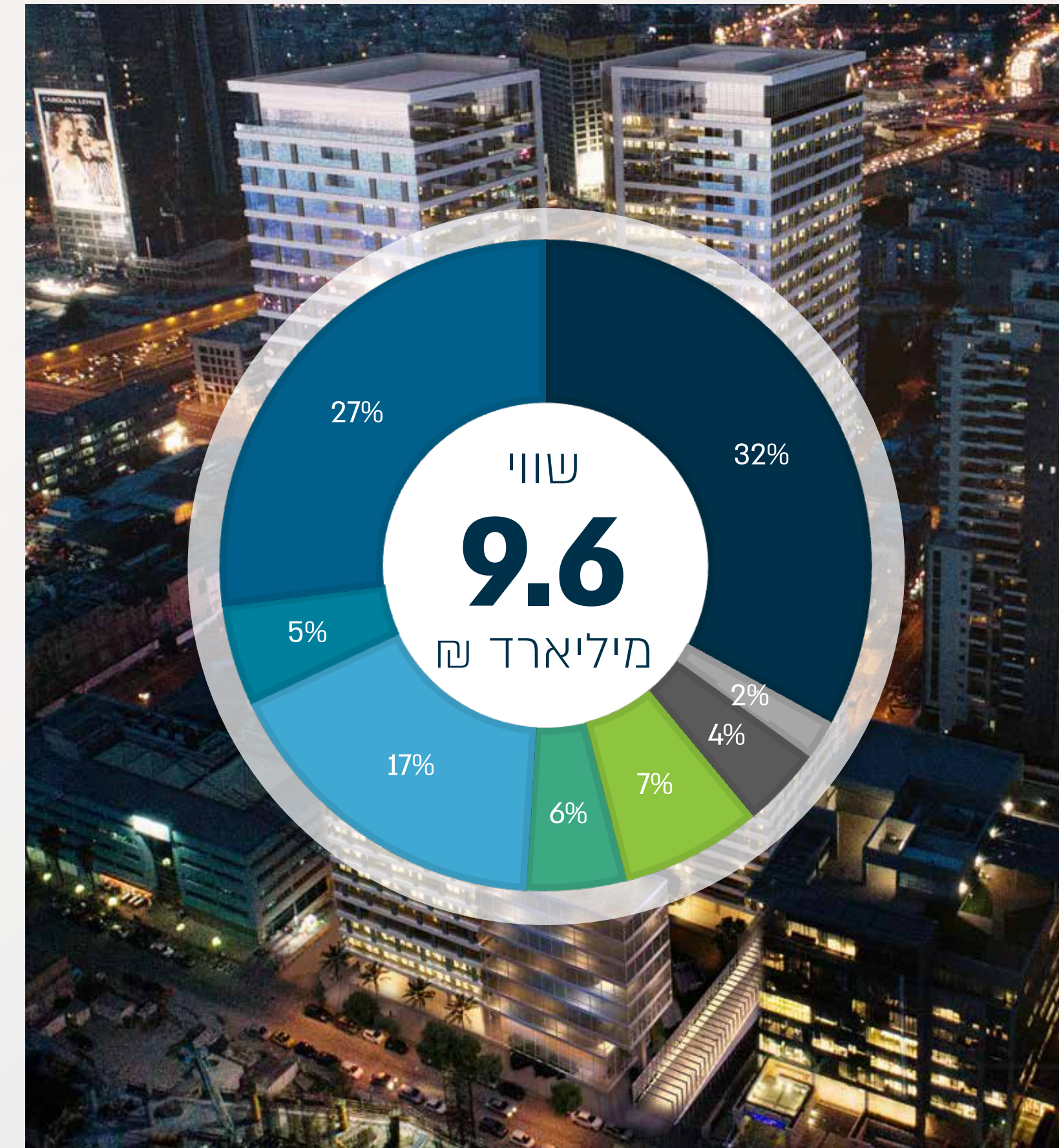
מיליוני ש"ח	חישוב שיעור התשואה המשוקלל ליום 31.3.2026
9,221	סך נדל"ן להשקעה איחוד יחסי ¹
(1,476)	בניכוי שווי המיזח לקרקע בתוספת זכויות בניה
(764)	בניכוי שטחים פנויים
6,981	סך הכל שווי נכסי נדל"ן מניב
102	NOI נדל"ן לרבעון ראשון 2026
6.3%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב² (CAP RATE)

(1) כולל שווי נדל"ן מניב המסווג כרכוש קבוע בסך של כ-70 מיליון ש"ח ובניכוי התחייבויות בגין נדל"ן. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 למצגת זו. (2) בוצעה התאמה לחישוב ה-CAP RATE כך שהופחת ה-NOI מנכסים ששוויים נובע מזכויות בניה בלבד. שיעור ה-CAP RATE המוצג הינו לאחר נטרול שווי שטחים אשר הושכרו, אך טרם הושלמו בהם עבודות התאמה בכרויקט המשרדים בתוצרת הארץ. (3) נתון הריבית האפקטיבית אינו מתחשב בנע"מ, שורט על מק"מ ואשראי לזמן קצר אשר החברה הנפיקה.

פילוח נכסים ליום 31.3.2026

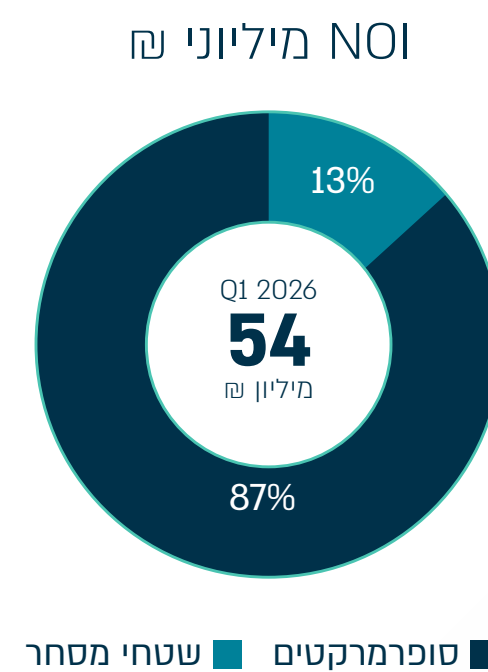
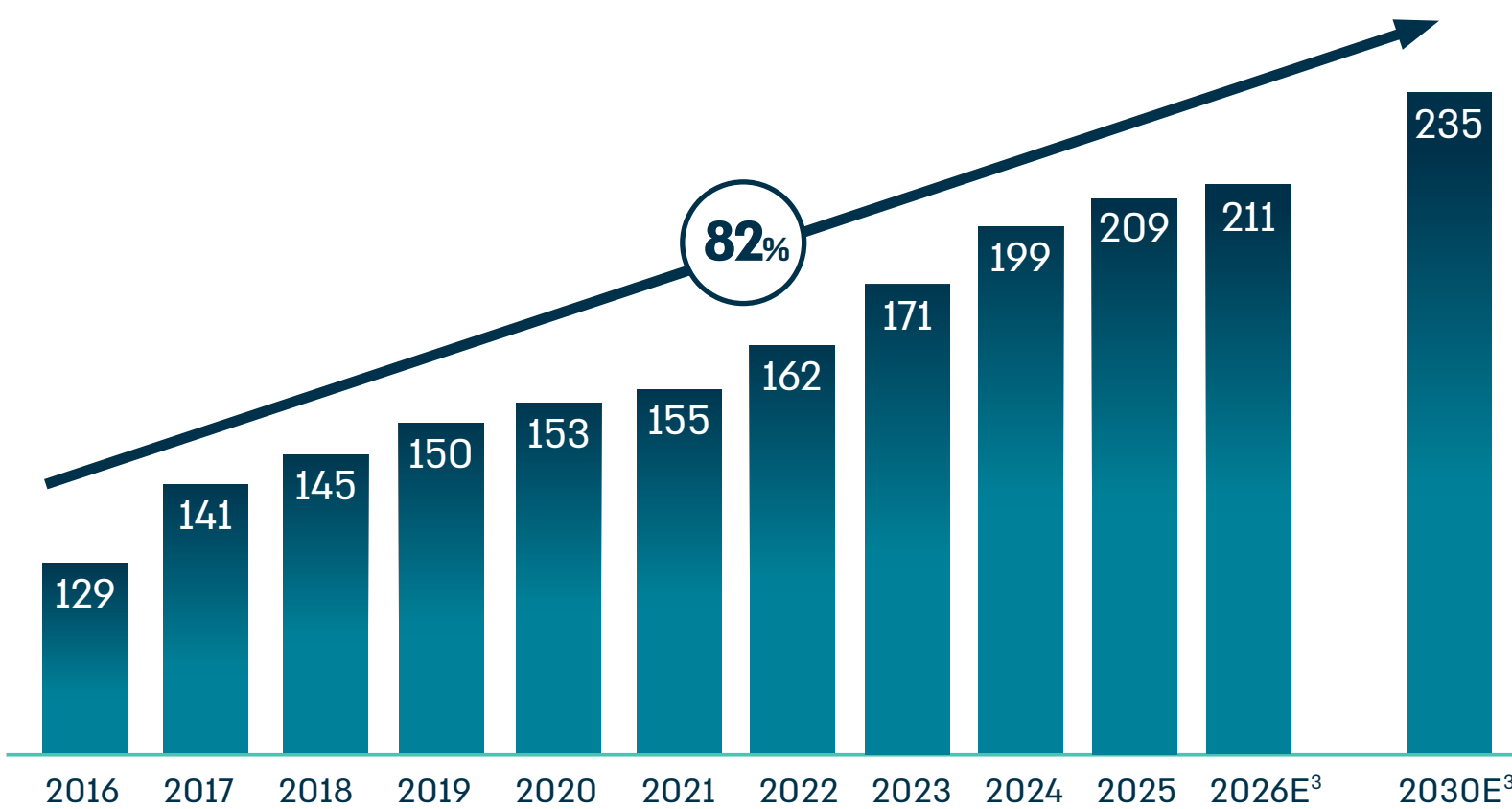
לפי שימושים

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



נכסים מסחריים

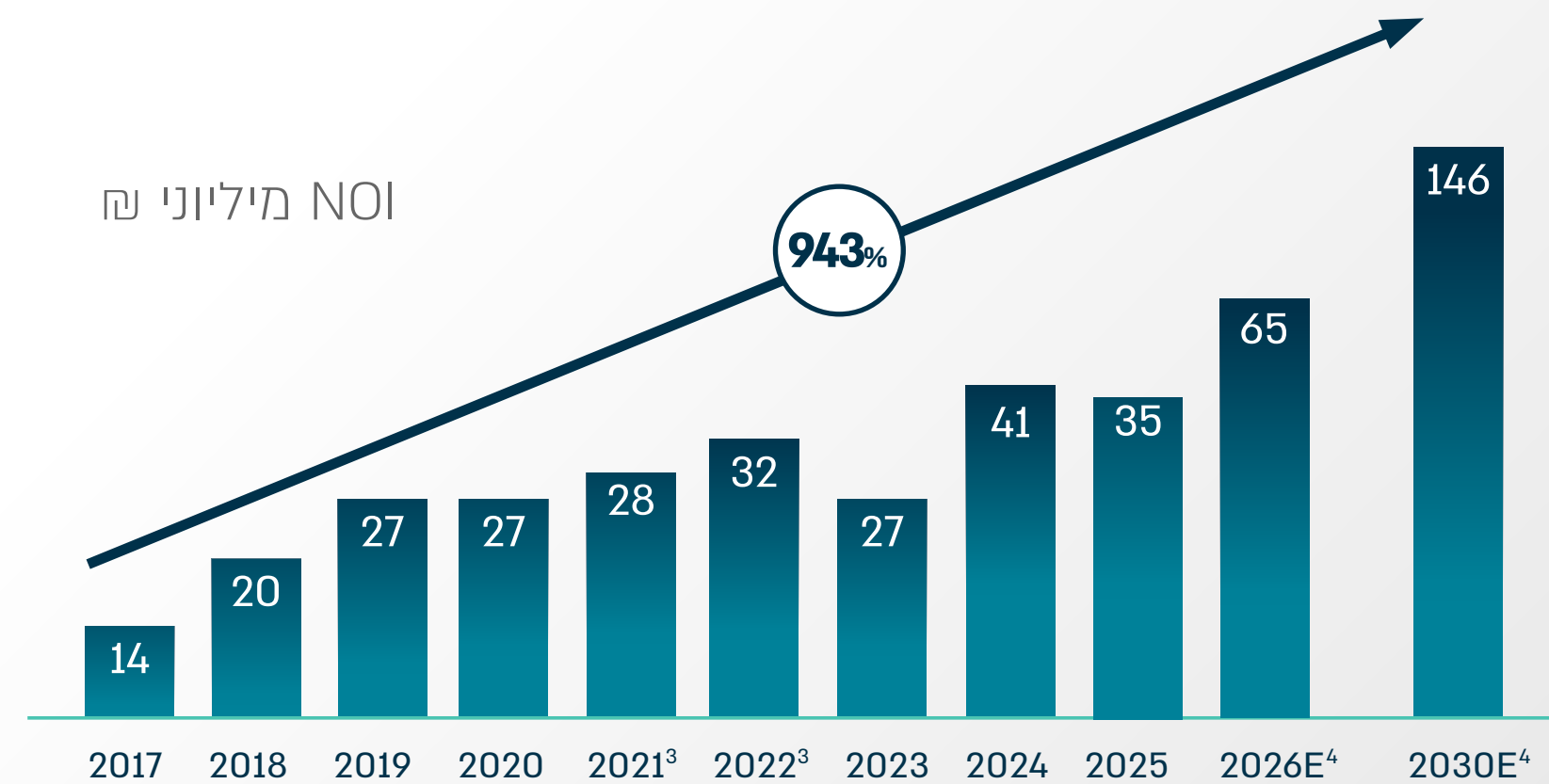
NOI Q1 2026 54 מיליון ₪ NOI Q1 2025 51 מיליון ₪	שווי ¹ 3,541 מיליון ₪	מיקומים מרכזיים 32 נכסים בת"א וגוש דן	שטח מסחר כולל 161,000 מ"ר
	מספר נכסי סופרמרקטים ² 88	שיעור תפוסה 98%	





משרדים

<p>NOI Q1 2026 11 מיליון ₪ NOI Q1 2025 9 מיליון ₪</p>	<p>שיעור תפוסה ליום ² 31.3.2026 78% עליה מ-63% תפוסה ברבעון 1 2025</p>	<p>שווי ¹ 1,664 מיליון ₪</p>	<p>שטח משרדים מניב כולל 82,000 מ"ר חלק החברה בבנייה כ-37,000 מ"ר ⁴</p>
--	--	--	--



כ"ת, GLOBAL TOWER



תוצרת הארץ, ת"א



מגדל אלון, רעננה

(1) כולל שווי זכויות בניה בסך של כ-139 מיליון ₪. (2) שיעור התפוסה הממוצע ברבעון ראשון לשנת 2026 73%. (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 2025 החברה התקשרה בהסכם ארוך
טווח עם חברת JFROG הנסחרת בנאסד"ק
להשכרה של כ-20-15 אלפי מ"ר.⁴

צפי איכלוס
יוני 2026

חלק החברה
100%

שטח לשיווק משרדים
31,800 מ"ר

שווי
ליום 31.3.2026
924 מיליון ₪

מגדל דרומי
27 קומות
(מתוך 35 קומות)

NOI חזוי³
60 מיליון ₪

היקף עלויות
פרויקט צפוי²
437 מיליון ₪

השקעות 31.3.2026
425 מיליון ₪

טופס אכלוס
יולי 2025

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

NOI חזוי כ-
35 מיליון ₪

קומות משרדים
24

זכויות כ-
37,000 מ"ר

השקעות 31.3.2026²
כ- 434 מיליון ₪

אכלוס צפוי
Q1 2027

סטטוס הקמה
עבודות פיתוח
בעיצומן



GLOBAL TOWER

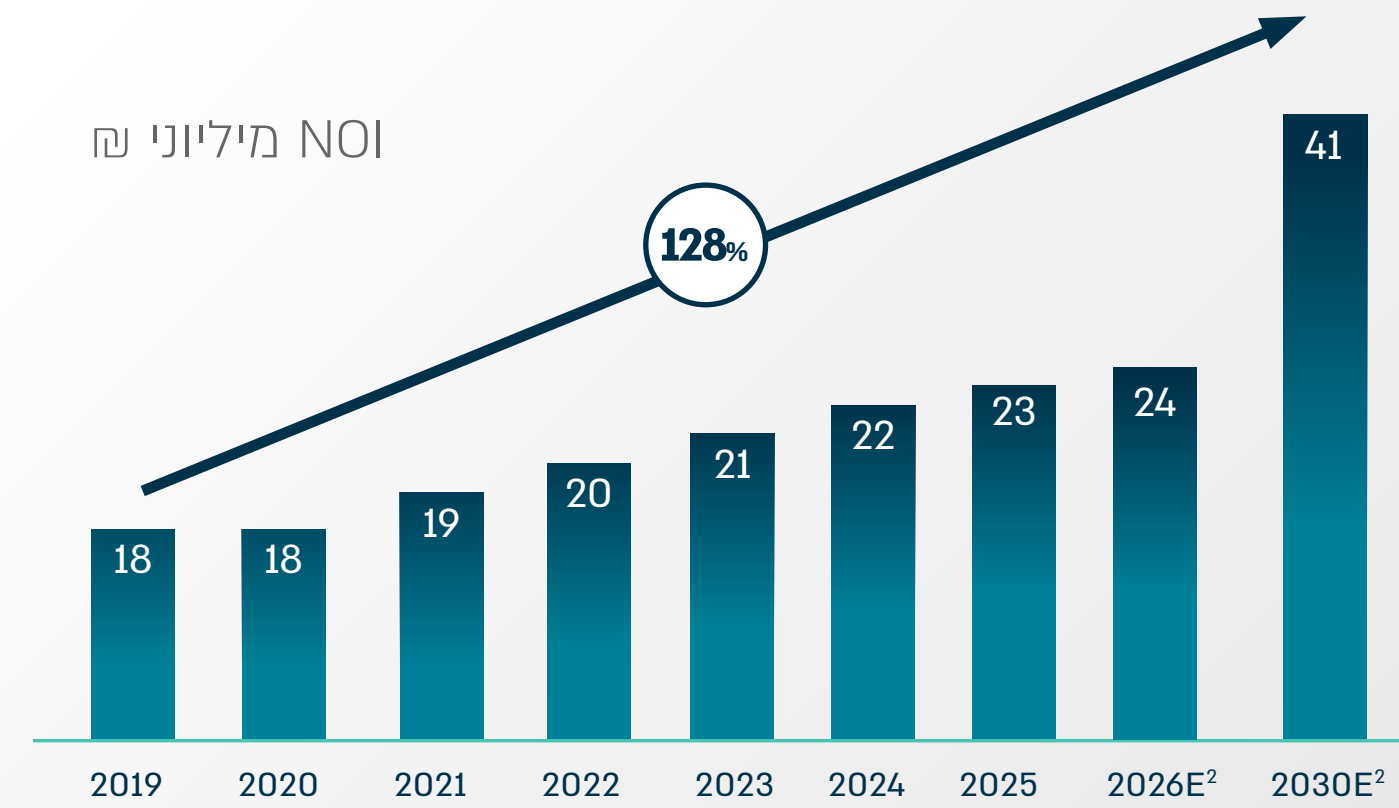
הסיטי החדש של פתח תקווה





לוגיסטיקה

<p>NOI Q1 2026</p> <p>6 מיליון ₪</p> <p>NOI Q1 2025</p> <p>₪ 5.5 מיליון</p>	<p>שווי ¹</p> <p>549</p> <p>מיליון ₪</p>	<p>שטח כולל</p> <p>45,000</p> <p>מ"ר חלק החברה</p>
	<p>שיעור תפוסה ³</p> <p>100%</p>	



קיבוץ איל



קיבוץ עינת



באר טוביה

הרחבת הפעילות בתחום הלוגיסטיקה¹

הקמת בית קירור אוטומטי באשדוד | כ-35,000 משטחים

50% חלק החברה	כ- 257 מיליון ₪ אומדן עלויות צפויות (כולל קרקע)	בחודש דצמבר 2025 רכשה החברה יחד עם שותף מקרקעין להקמת בית קירור אוטומטי באשדוד
Q2-2028 תחילת הנבה	כ- 23 מיליון ₪ NOI שנתי צפוי	מו"מ מתקדם להסכם שכירות ל-24 שנים ו-11 חודשים

מרכז לוגיסטי בנמל אשדוד | BOT | כ-30,000 מ"ר

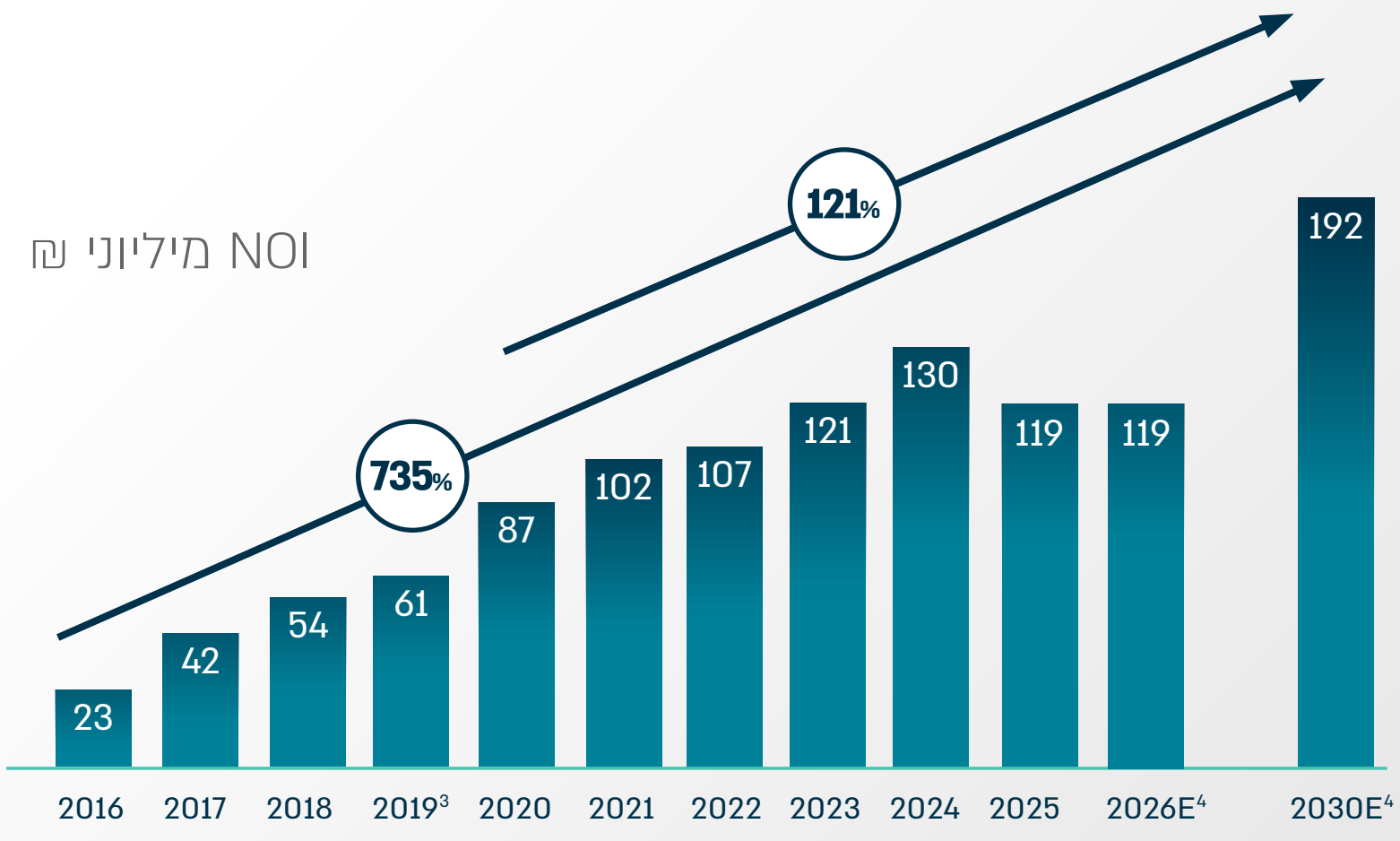
50% חלק החברה	כ- 24 שנים ו-11 חודשים תקופת ההרשאה	בחודש אפריל 2026, זכתה החברה במכרז ביחד עם שותף להקמה והפעלה של מרכז לוגיסטי בנמל אשדוד.
כ- 15.8 מיליון ₪ NOI שנתי צפוי	כ- 120 מיליון ₪ אומדן עלויות צפויות	

(1) מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.



מרכזים מסחריים

NOI Q1 2026 28 מיליון ₪	שיעור תפוסה ליום ¹ 31.3.2026 87%	שווי ² 2,545 מיליון ₪	שטח מסחר כולל 53,000 מ"ר חלק החברה
-----------------------------------	--	---	---

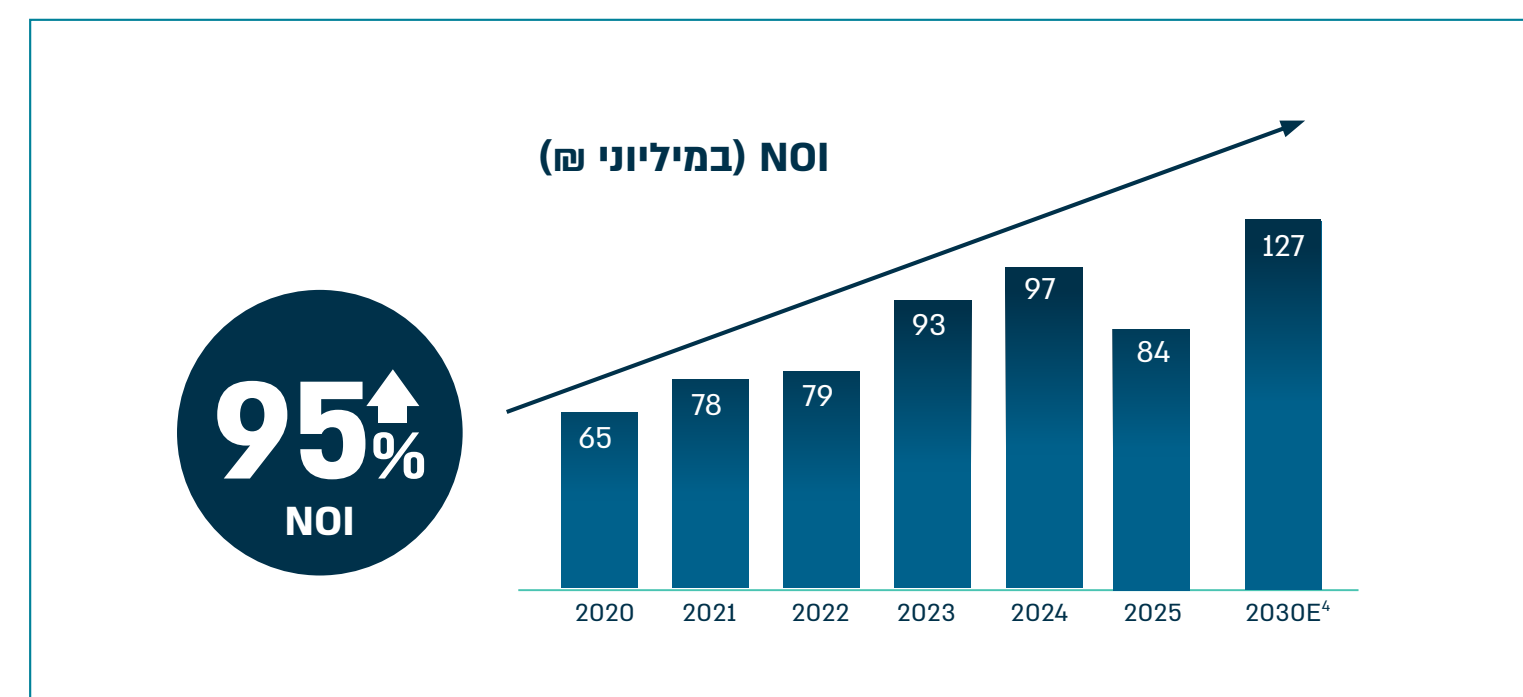


קניון TLV קניון הדר שפע בני ברק קריית השרון

(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

שטח מסחר זמין להשכרה ² כ- 30,000 מ"ר	NOI Q1 2026 20 מיליון ₪	חלק החברה ¹ 100%
	שיעור תפוסה ליום 31.3.2026 ³ כ- 83%	שווי מיליארד ₪ 1.87



מתחם גבעון - חניון ¹

עלות בנייה
144 מיליון ₪

מקומות חניה
997

חלק החברה
100%

מועד פתיחה
אפריל 2015

הכנסות Q1 2026
4.8 מיליון ₪

NOI Q1 2026
3.5 מיליון ₪

קניון הדר, ירושלים

התכנית לתוספת של 730 יח"ד לבנייה מעל הקניון (כ-72 אלף מ"ר מגורים) אושרה ע"י הוועדה המחוזית.

הפרויקט יכלול גם כן שטחים נרחבים לטובת הציבור הכוללים בין היתר פארק ירוק מעל הקניון.³

שווי חלק החברה¹
כ- 475 מיליון ₪

חלק החברה
50%

NOI Q1 2026
11.8 מיליון ₪

NOI Q1 2025
11.7 מיליון ₪

שיעור תכוסה²
כ- 97%

שטח לשיווק
27,000 מ"ר



HADAR
הקניון של הירושלמים!



(1) שווי בניכוי התחייבות וכולל שווי זכויות בניה בסך 88 מיליון ₪. (2) שיעור התכוסה ליום 31.3.2026 מצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח ובנטרול שטחי אחסנה. (3) מידע זה הינו מידע צופה בני עתיד. לענין זה, ראו האמור בשקף 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 Q1 2026 4.1 מיליון ₪	החברה בתהליך לאישור תב"ע להרחבת זכויות ותוספות שימושים (תעסוקה ומסחר) ³	

החברה החלה לקדם תכנון ראשוני לתוספת זכויות למגורים במתחם

(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

מגורים¹

מגדל דרומי
8 קומות
(מתוך 35 קומות)

מגדל צפוני
42 קומות

טופס אכלוס
יולי 2025

השקעות
31.3.2026
1,130 מיליון ₪

סטטוס
הבניין הצפוני
מסירות

היקף עלויות פרויקט צפוי²
1,140 מיליון ₪

חלק החברה
50%

דירות למכירה³
390

שיווק דירות - ליום 27.5.2026
276 הסכמי מכר 60 השכרה ארוכת טווח

רווח (חלק החברה)⁴
264 מיליון ₪
עד כה הוכר: 204 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 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- 258 מיליון ₪

סטטוס
עבודות שלד

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.



רויאל פארק אבני חושן

מגורי יוקרה, בני ברק



רויאל פארק, אבני חושן בני ברק¹

מתחם מגורים ומסחר

רווחיות צפויה בפרויקט
150-200
מיליון ₪

שטח מסחר ותעסוקה
כ- 20 אלפי מ"ר

מספר דירות
404

סטטוס

עבודות חפירה, דיפון
וביסוס

החברה נערכת לפרי סייל בחודש יוני

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

התחדשות עירונית¹

איתור ייזום וביצוע פרויקטים

הסכמי פיני בני
15 מתחמים
בחימת

החברה נבחרה כיזם הפרויקט
22^ב
מתחמים

מספר יחידות צפויות
12,000^כ

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. חלק מהפרויקטים הינם 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 חתימת כלל הדיירים.



שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	שיעור החזקות	יח"ד קיימות	יח"ד צפויות	שיעור החתמות סמוך למועד פרסום 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% ✓
צג בנות א'	ראשון לציון	50%	88	290	68% ✓
קאליב	ראשון לציון	50%	85	281	67% ✓
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%	545	4,313	52%
אשר	גדרה	50%	71	246	39%
סמולנסקין	אשקלון	100%	212	1,484	24%
מגדים - שלב ב'	קרית גת	100%	84	664	19%
סה"כ			1,825	9,798	

(1) מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.
 (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'
52% חתימות

משא ומתן מתקדם עם
בעלת זכויות של 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

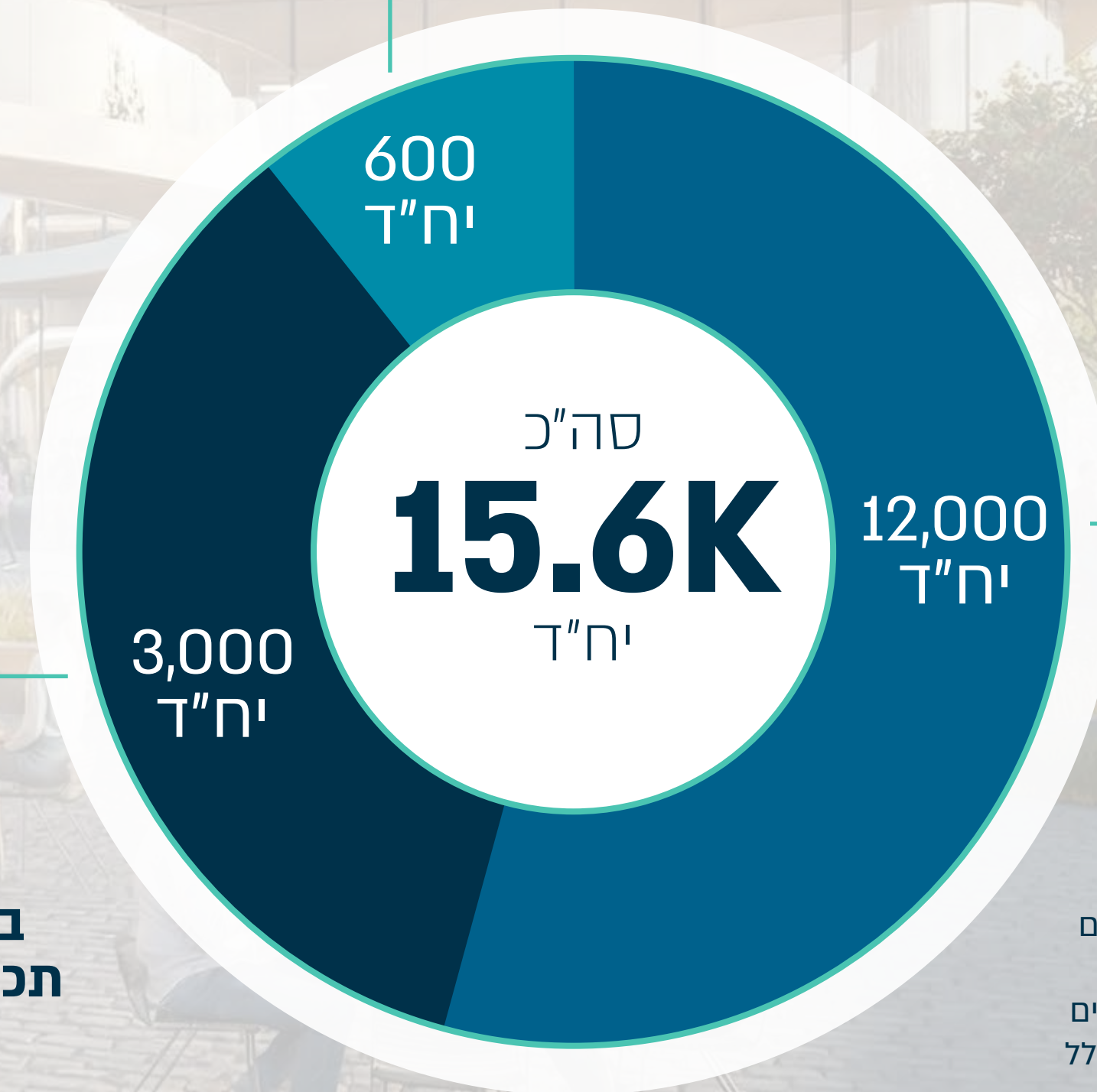
מיליון ₪

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	31.3.2026	
490	313	464	271	1,132	1,149	1,406	1,486	1,196	2,432	2,022	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	6,484	חוב פיננסי, ברוטו
1,497	1,979	1,949	3,175	3,302	3,352	3,641	3,773	4,726	4,378	4,462	חוב פיננסי, נטו
35%	43%	41%	50%	45%	42%	41%	39%	43%	35%	37%	חוב פיננסי נטו למאזן
3,024	3,168	3,311	5,246	5,339	5,795	6,397	7,116	8,064	8,833	8,912	נדל"ן להשקעה
1,760	1,817	1,846	2,171	2,231	2,677	3,030	3,467	3,839	4,241	4,256	הון עצמי
42%	39%	38%	34%	30%	34%	34%	35%	35%	34%	35%	הון עצמי למאזן
4,228	4,603	4,798	6,298	7,376	7,976	8,902	9,773	10,896	12,451	12,188	סך מאזן
152	157	159	186	193	229	248	284	315	348	349	הון עצמי למניה
98	142	87	113	178	154	33	139	146	152	54	FFO לפי גישת רשות ני"ע ²
-10	-14	18	19	(38)	39	217	139	171	155	18	התאמות ל-FFO לגישת ההנהלה (AFFO)
88	128	105	132	140	193	250	278	317	307	72	FFO לגישת ההנהלה ² (AFFO)
-	-	-	-	-	-	7	36	82	80	25	תחום מגורים
88	128	105	132	140	193	257	314	399	387	97	FFO לפי גישת הנהלה ²
188	195	200	235	244	289	310	358	395	436	438	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.



Q1 2026

תודה רבה!