

ש

ר

ס

מ

ה



Q2 2026

רבע כחול נדל"ן בע"מ

מצגת שוק ההון - אוגוסט 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, 23 עד 32, בדבר הערכות החברה בנוגע להוצאה לפועל של פרויקטים בפיתוח, בהשבחה ובהתחדשות עירונית (ובתוך כך הערכות החברה בעניין יחידות דיור שיכללו בפרויקטים אלו), כולל תחזיות והנחות שונות שעלולות לא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מהמוצג במצגת. מרבית הפרויקטים המצויים בפיתוח, בהשבחה ובהתחדשות עירונית, מצויים בשלבי ייזום, כאשר הוצאתם אל הפועל עשויה להיות כרוכה ותלויה בפעולות ובהחלטות 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 הפרויקטים 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 הפרויקטים, 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) ובישויות 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 30 ביוני 2026. בהתאם לגישת S&P מעלות יחס החוב ל-CAP עומד על שיעור של כ- 53.9%, 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 הדירקטוריון בפרק ב' לדוח הרבעוני של החברה ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 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 30 ביוני 2026.

יצוין כי במצגת (שקפים 7, 10, 13 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 הפנימיים והשטחים שהקמתם תושלם עד לשנת 2030, ההנחה היא שהאכלוס יושלם במועדים הצפויים בתנאי השוק שהחברה צופה.
- הוצאות המימון החזיות מבוססות על תנאי השוק שהחברה צופה.

קניון הדר- שקף 21

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, 23, 26, 30:

- למועד זה נחתמו הסכמים מפורטים לרכישת זכויות במקרקעין בבני ברק, לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.34 פרק ב' לדוח הרבעוני של החברה ליום 30 ביוני 2026. עוד יובהר, כי פיתוח הפרויקט, תלוי, בין היתר, בקבלת היתר ואישורים מצדדים שלישיים שאינם בשליטת

93%

שיעור תפוסה
ליום 30.6.2026³

מדד ת"א 125

מדד ת"א 90

566,000

מ"ר¹

48%

חוב ל- CAP נטו⁴

דירוג AA לכלל סדרות
האג"ח של החברה

118

נכסים מניבים
תמהיל נכסים איכותי
באזורי ביקוש¹

6.3%

CAP RATE⁵

כ- 9.9

מליארד ש"ח
שווי נכסי הנדל"ן²

(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. פרויקט גלובל טאוור נוסף לנתונים לאור קבלת תעודת גמר נכון למועד פרסום הדוחות. (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 30.6.2026 (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. לעניין זה ראו האמור בסעיף 1.7.1 לדוח הדירקטוריון המצורף כפרק ב' לדוח התקופתי לתאריך 30.6.2026. (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 שההוכחת ה- NOI מנכסים ששוויים נובע מזכויות בניה בלבד. בנוסף, שיעור ה- CAP RATE המוצג הינו בנטרול NOI ושווי שטחים אשר הושכרו לשוכר חדש שנכנס במהלך הרבעון הנוכחי בפרויקט המשרדים בתוצרת הארץ. שיעור ה- CAP RATE הכולל נתון זה, לאחר נרמול שנתי, הינו כ- 6.2%. לעניין זה, ראו פרטים נוספים בשקף 11 במצגת זו.

פאקט שקף

כ- **15,000**
יח"ד בתכנון ויזום¹

כ- **600**
יח"ד בביצוע או בשיווק

כ- **5.5** מיליארד ₪
EPRA NRV

כ- **232** מיליון ₪
רווח נקי H1 2026

7%
כ- **4.4** מיליארד ₪
הון עצמי H1 2026
H1 2025: כ-4 מיליארד ₪

כ- **451** ש"ח
למניה

כ- **5.1** מיליארד ₪
נכסים לא משועבדים
כ-52% מסך נכסי הנדל"ן

כ- **12%**
תשואת דיבידנד ממוצעת
שנתית בשנתיים האחרונות

כ- **3.6** מיליארד ₪
שווי שוק נכון ליום
25.8.2026

(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



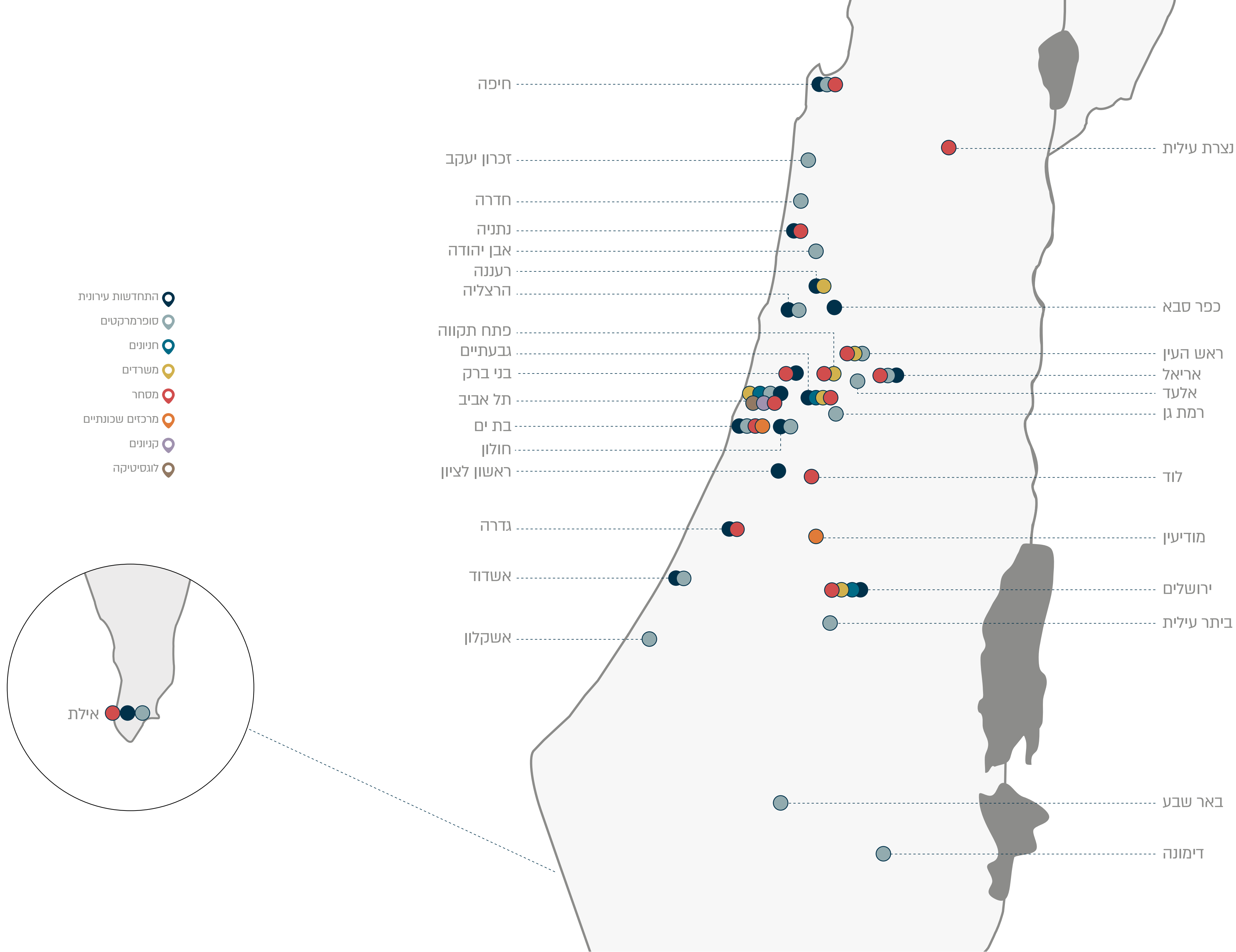
מרכזים מסחריים



נכסים מסחריים

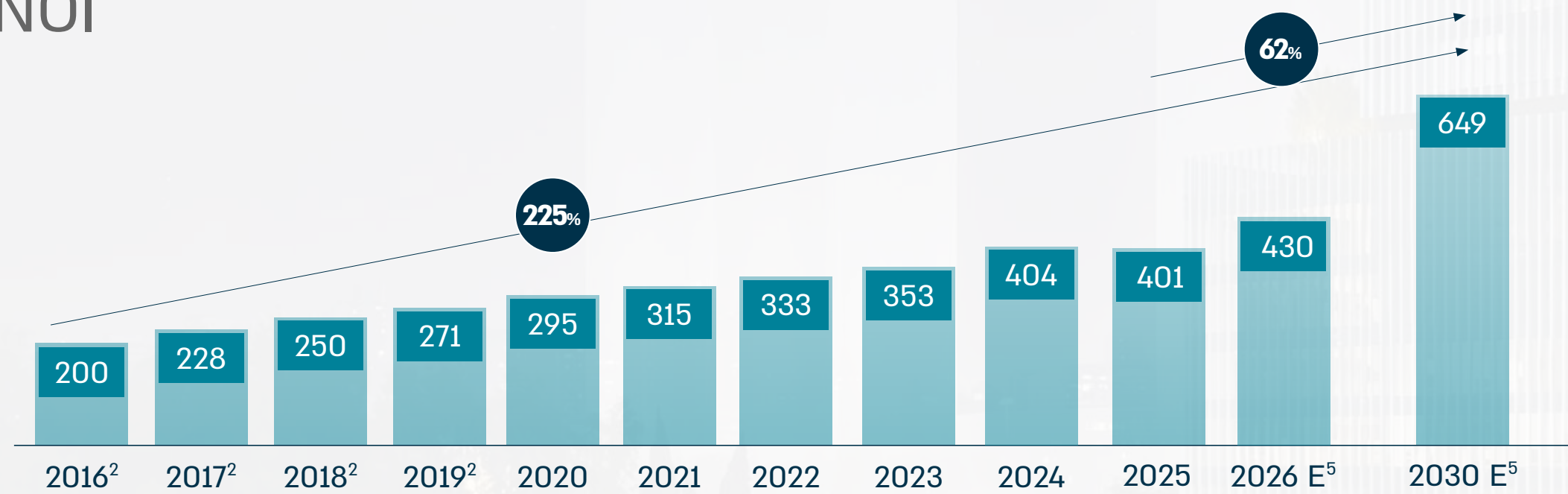


משרדים



מגמות בתוצאות החברה במיליוני ₪

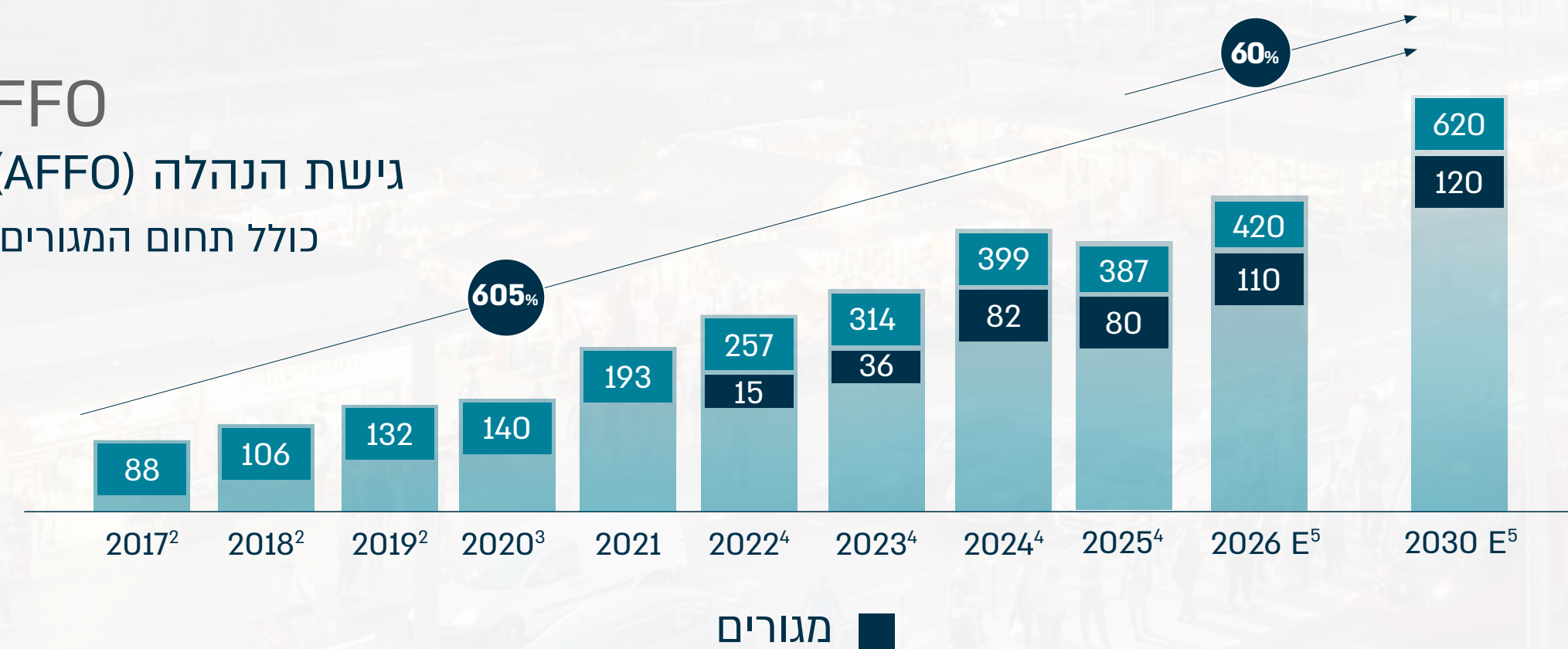
NOI



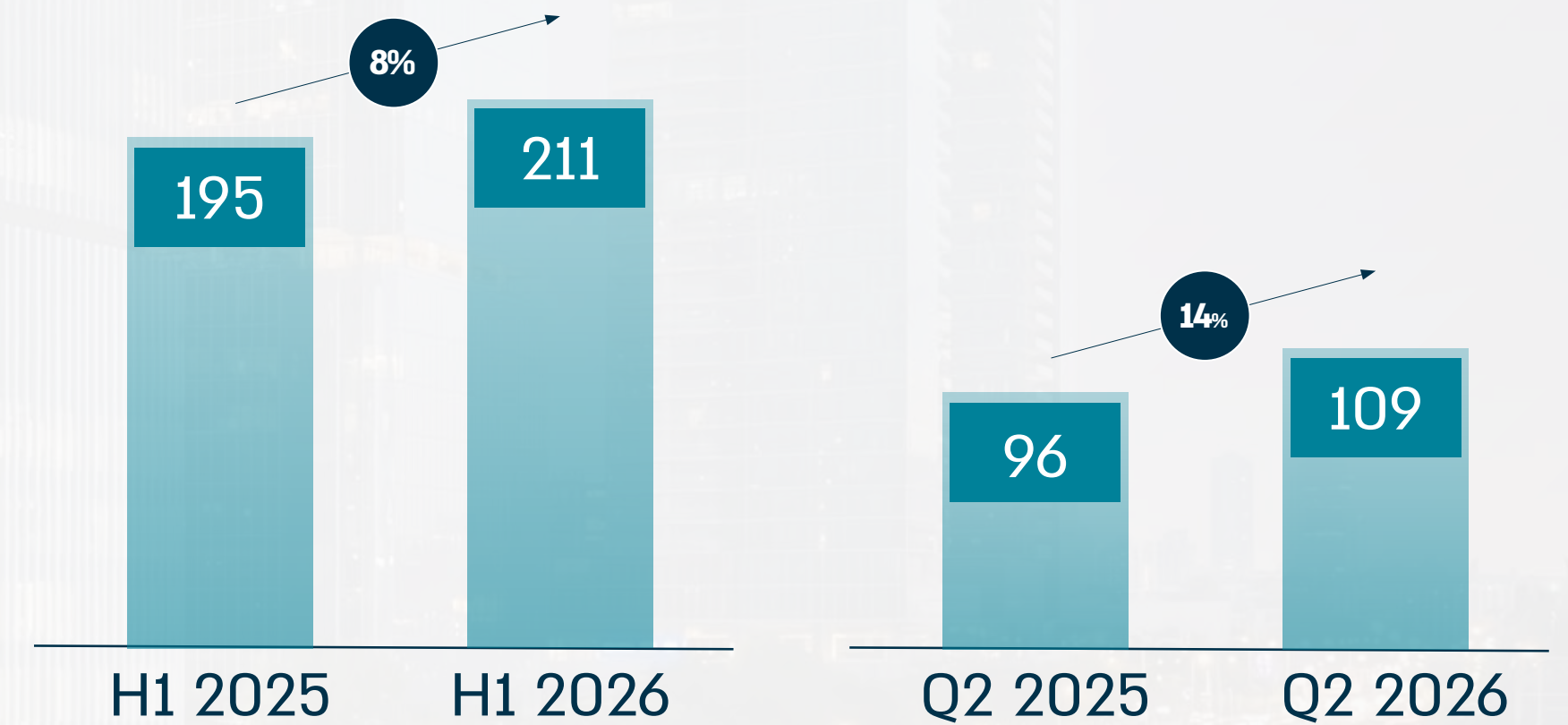
FFO

גישת הנהלה (AFFO)

כולל תחום המגורים¹



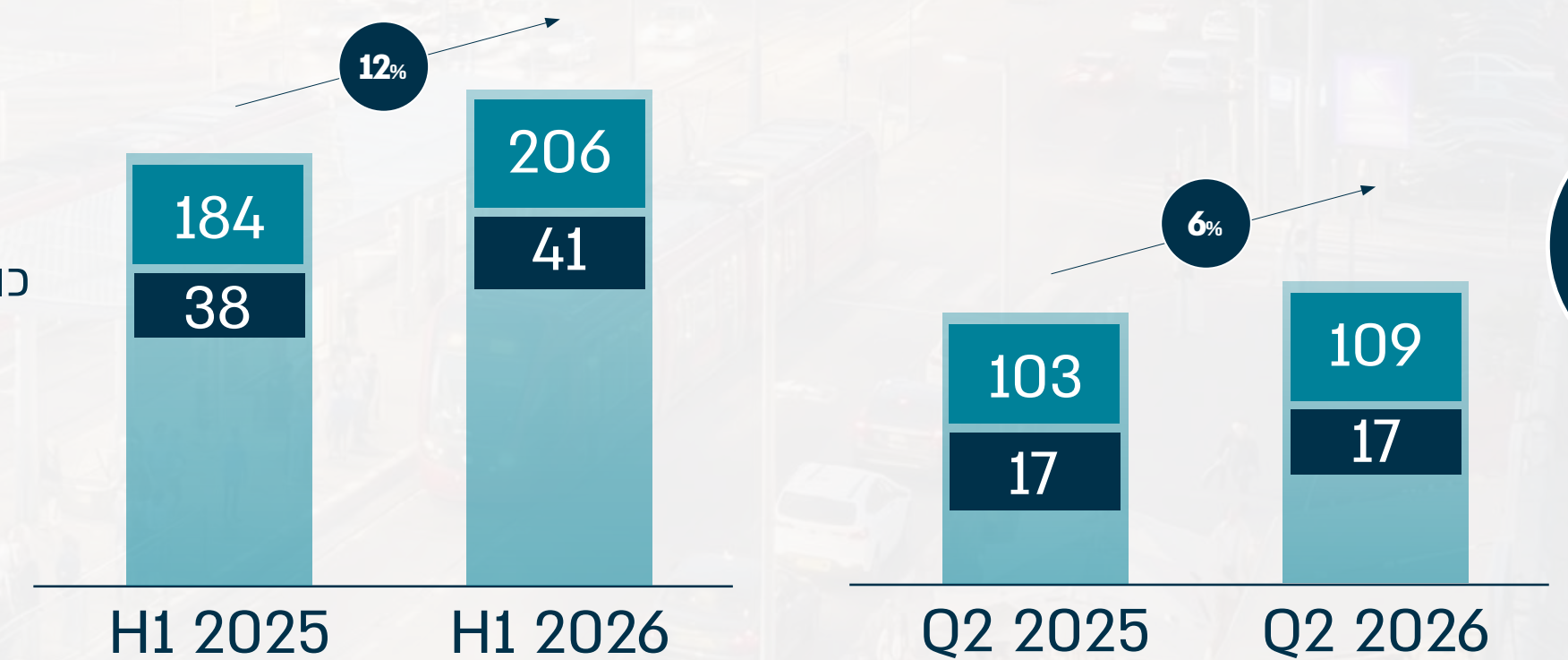
NOI



FFO

גישת הנהלה (AFFO)

כולל תחום המגורים¹

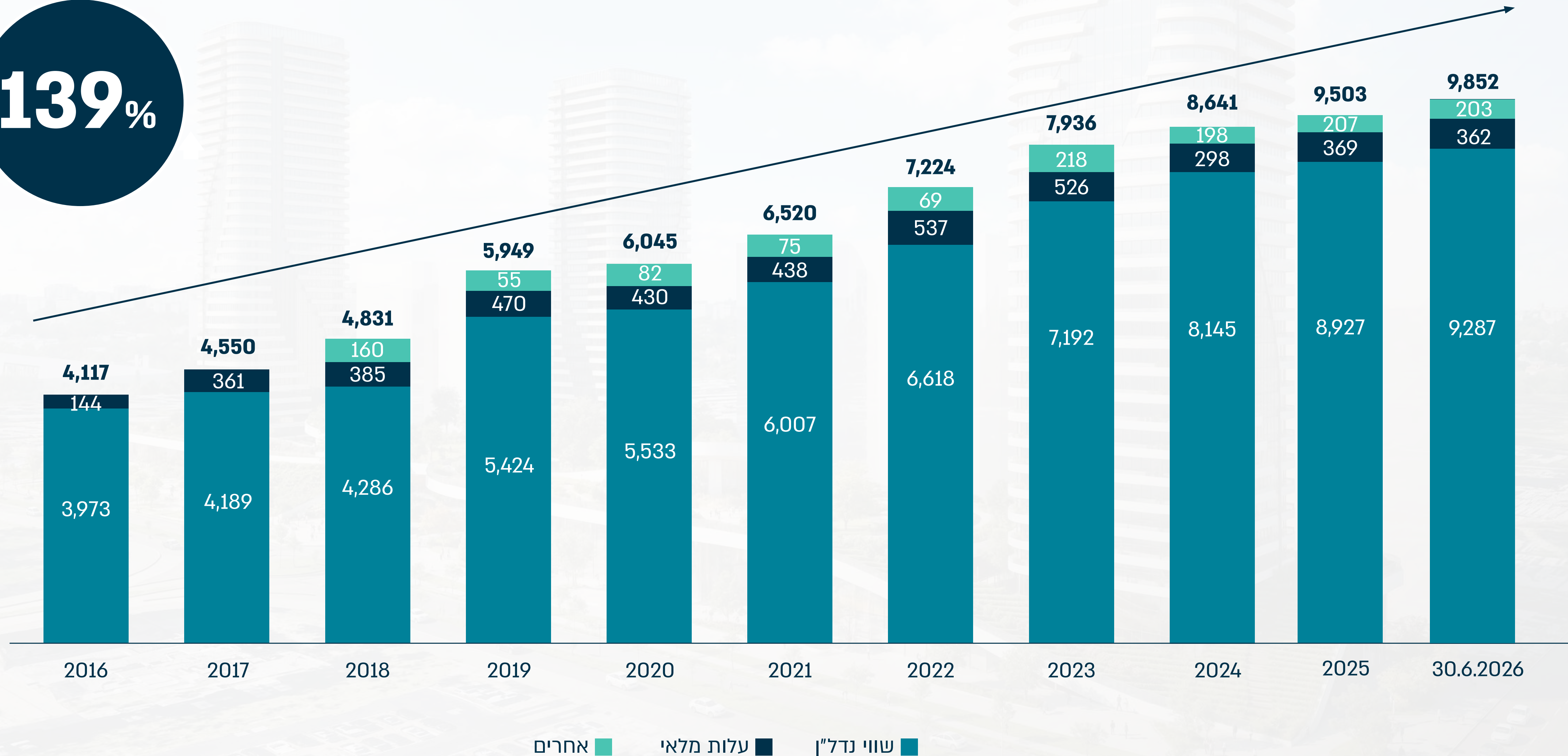


FFO למניה
33 LTM

(1) לפרטים אודות FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ובהתאם להנחיות המעודכנות ראו שקף 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 הני"ל. (5) מידע זה הינו מידע צופה כפי עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.

צמיחה עקבית בהיקף נכסי נדל"ן במיליוני ₪

139%



גמישות פיננסית גבוהה¹

סטטוס שעבוד הנכסים

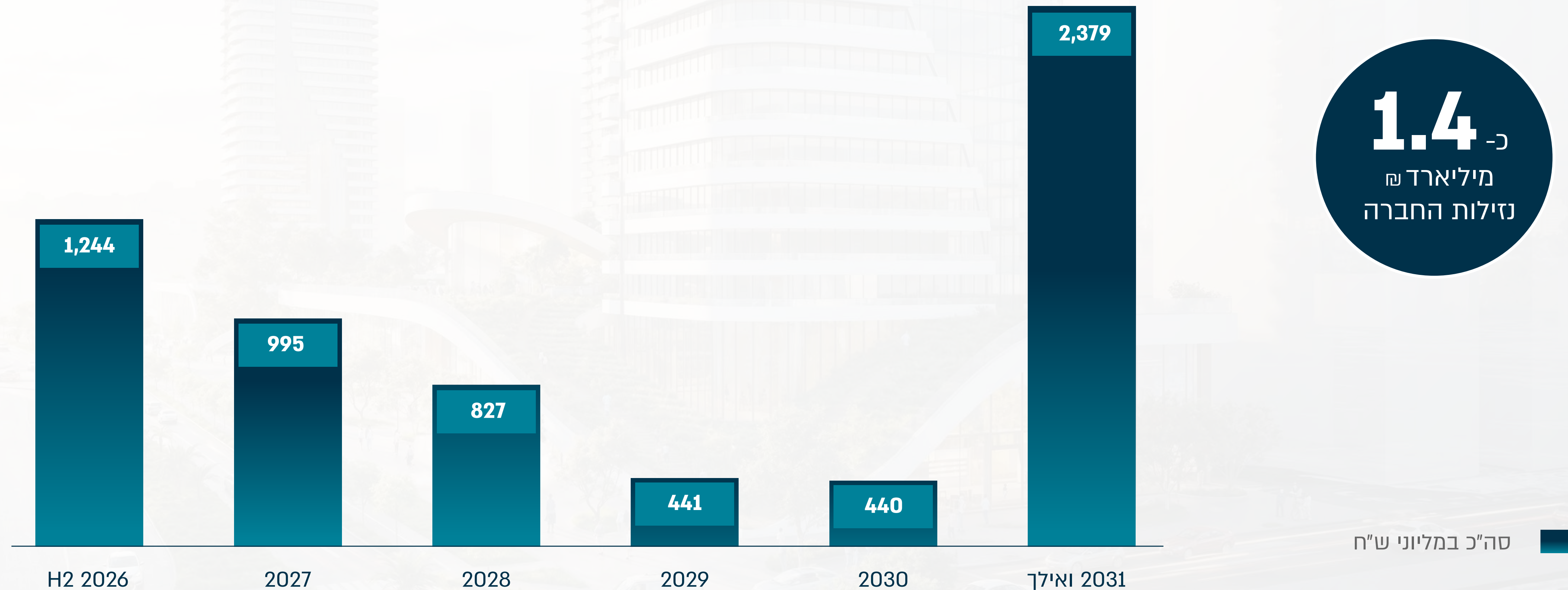


הרכב חוב פיננסי ברוטו



פריסת פרעונות החוב

ליום 30 ביוני 2026 | מיליוני ₪



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



חישוב שיעור התשואה המשוקלל ליום 30.6.2026	
סך נדל"ן להשקעה איחוד יחסי ¹	9,490
בניכוי שווי המימון לקרקע בתוספת זכויות בניה	(1,537)
בניכוי שטחים פנויים	(779)
סך הכל שווי נכסי נדל"ן מניב	7,174
NOI נדל"ן לרבעון שני 2026	109
שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב ² (CAP RATE)	
6.3%	

(1) כולל שווי נדל"ן מניב המסווג כרכוש קבוע בסך של כ-68 מיליון ₪ 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 NOI ושווי שטחים אשר הושכרו לשוכר חדש שנכנס במהלך הרבעון הנוכחי בפרויקט המשרדים בתוצרת הארץ. שיעור ה-CAP RATE הכולל נתון זה לאחר נרמול שנתי הינו כ-6.2%. (3) נתון הריבית האפקטיבית אינו מתחשב בשיעור על מק"מ ואשראי לזמן קצר אשר החברה הנפיקה.

פילוח נכסים ליום 30.6.2026

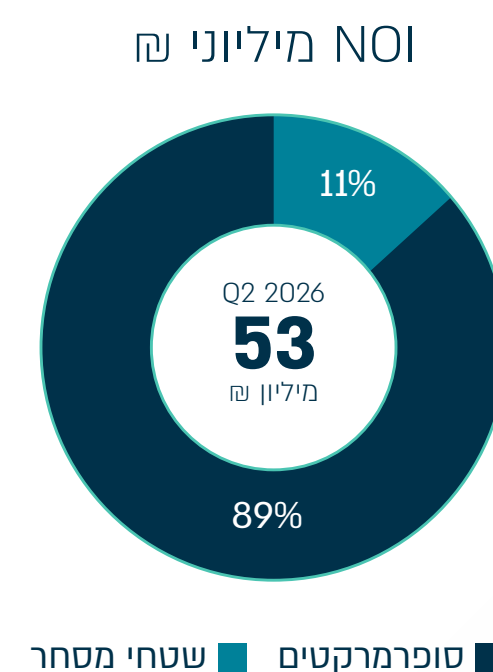
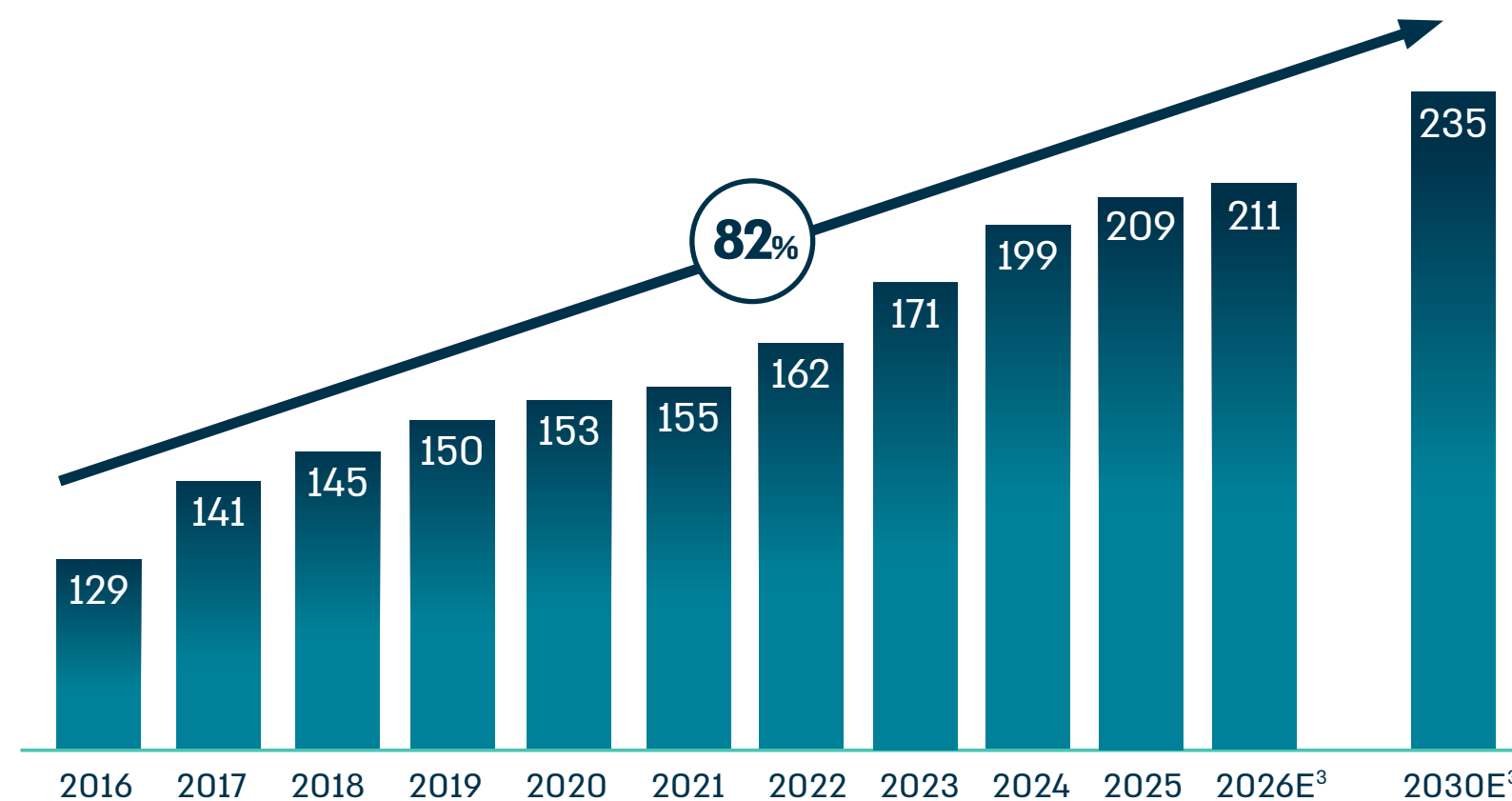
לפי שימושים

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



נכסים מסחריים

NOI H1 2026 106 מיליון ₪ NOI H1 2025 103 מיליון ₪	שווי ¹ 3,665 מיליון ₪	מיקומים מרכזיים 32 נכסים בת"א וגוש דן	שטח מסחר כולל 161,000 מ"ר
NOI Q2 2026 53 מיליון ₪ NOI Q2 2025 52 מיליון ₪	מספר נכסי סופרמרקטים ² 88	שיעור תפוסה ליום 30.6.2026 98%	





משרדים

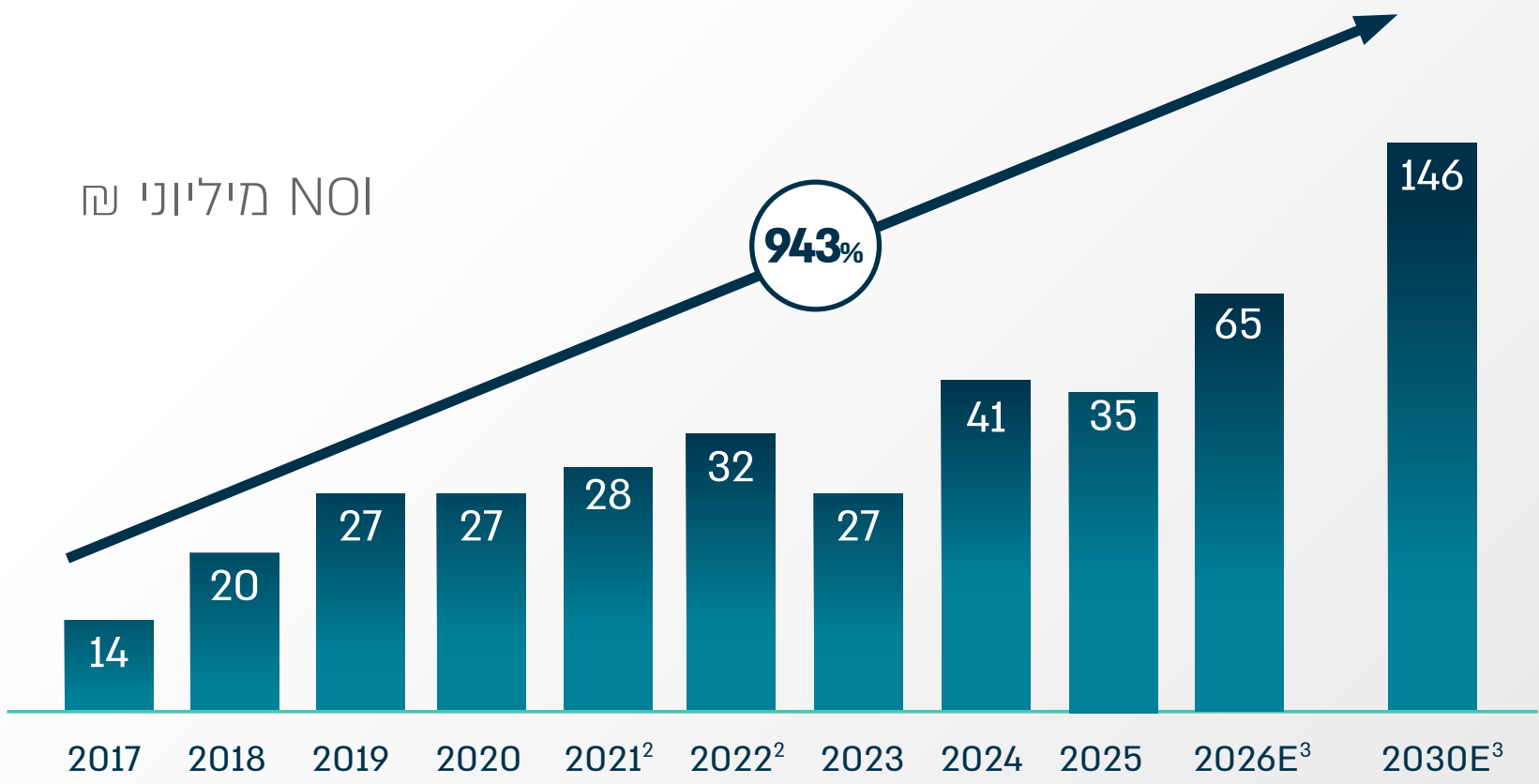
NOI H1 2026
24 מיליון ₪
NOI H1 2025
15 מיליון ₪

NOI Q2 2026
13 מיליון ₪
NOI Q2 2025
5.5 מיליון ₪

שיעור תפוסה ליום
30.6.2026
78%
עליה מ-54%
תפוסה ביוני 2025

שווי ¹
1,726
מיליון ₪

שטח משרדים מניב כולל
82,000 מ"ר
חלק החברה
בביצוע כ-37,000 מ"ר ³



GLOBAL TOWER, כ"ת תוצרת הארץ, ת"א מגדל אלון, רעננה

(1) כולל שווי זכויות בניה בסך של כ-143 מיליון ₪. (2) NOI בניטרול הסדר חד פעמי עם שוכר לשנת 2021 - 26 מיליון ₪ ולשנת 2022 - 26 מיליון ₪. (3) מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.

תוצרת הארץ

משרדים ומסחר¹



חלק החברה
100%

שטח משרדים
31,800 מ"ר

שווי
ליום 30.6.2026
973 מיליון ₪

NOI חזוי³
60 מיליון ₪

מגדל דרומי
27 קומות
(מתוך 35 קומות)

טופס אכלוס
יולי 2025

השקעות 30.6.2026⁴
564 מיליון ₪

אוכלס!

(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) כולל השקעות בגמרים.

GLOBAL TOWER, פ"ת¹

מתחם GLOBAL TOWER

NOI חזוי כ-
35 מיליון ₪

קומות משרדים
24

זכויות כ-
37,000 מ"ר

השקעות 30.6.2026²
כ- 440 מיליון ₪

אכלוס צפוי
Q2 2027

סטטוס הקמה
התקבלה
תעודת גמר



GLOBAL TOWER

הסיטי החדש של פתח תקווה

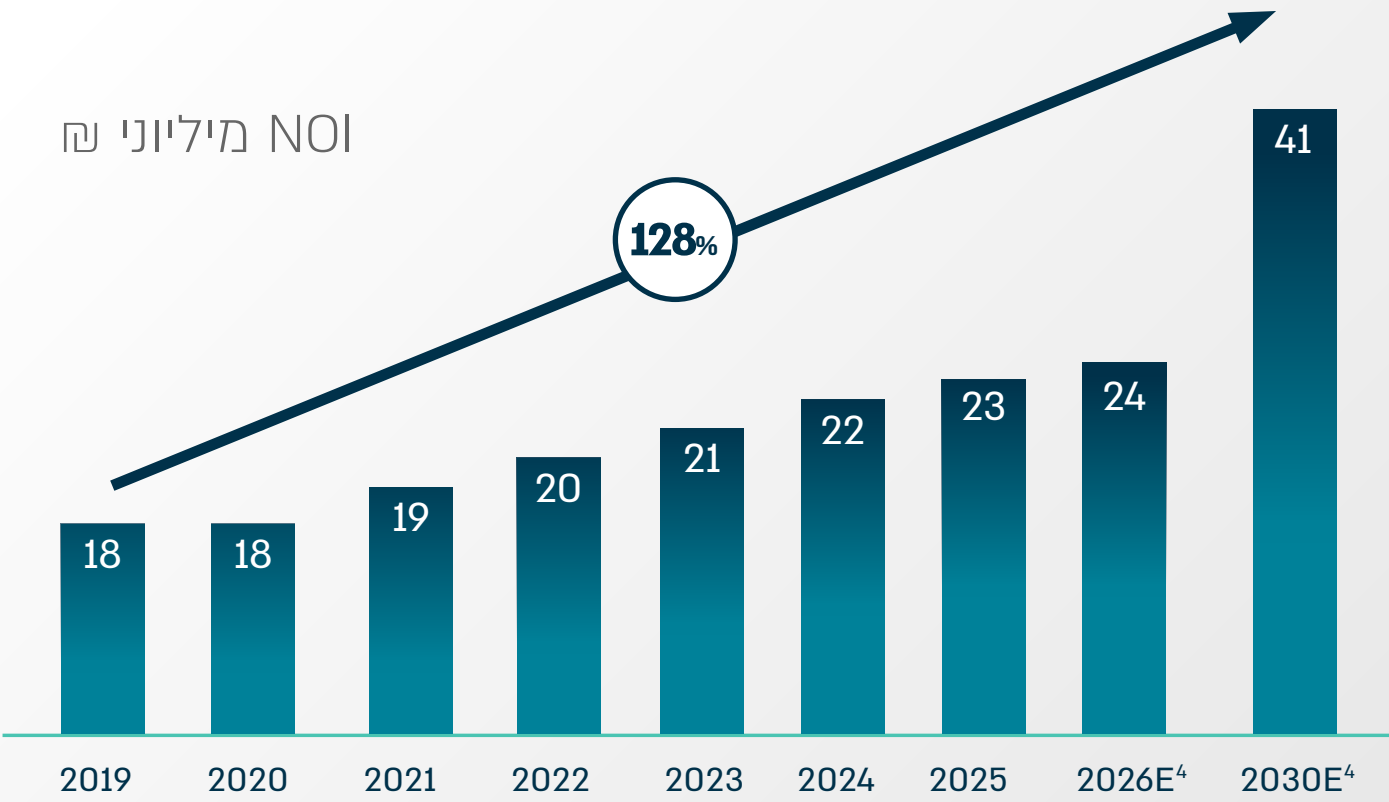




לוגיסטיקה

על בסיס פרויקטים
חתומים, כבר היום
החברה נמצאת מעבר
לתחזית לשנת 2030

NOI H1 2026 12 מיליון ₪ NOI H1 2025 11 מיליון ₪	שווי ³ 563 מיליון ₪	שטח כולל מניב ¹ 66,000 מ"ר
NOI Q2 2026 6 מיליון ₪ NOI Q2 2025 6 מיליון ₪	שיעור תפוסה ליום 30.6.2026 100%	שטח כולל בייזום ² 105,000 מ"ר



קיבוץ איל



קיבוץ עינת



באר טוביה

(1) שטח כולל מניב חלק החברה הינו 45 אלף מ"ר. (2) נתון זה כולל כ-45 אלף מ"ר בגין הרחבת נכס קיים בבעלות מלאה של החברה, וכ-60 אלף מ"ר נוספים בקרקעות שבהן מחזיקה החברה בכ-50%. מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו. (3) כולל שווי זכויות בניה בסך של כ-98 מיליון ₪. (4) מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו.

הרחבת הפעילות בתחום הלוגיסטיקה¹

הקמת בית קירור אוטומטי באשדוד כ-35,000 משטחים

בחודש דצמבר 2025 רכשה
החברה יחד עם שותף
מקרקעין להקמת בית קירור
אוטומטי באשדוד

מו"מ מתקדם להסכם שכירות
לכ- 24 שנים ו-11 חודשים

Q4-2028
תחילת הנבה

כ- 257 מיליון ₪
אומדן עלויות צפויות
(כולל קרקע)

50%
חלק החברה

כ- 23 מיליון ₪
NOI שנתי צפוי

מרכז לוגיסטי בנמל אשדוד BOT | כ-40,000 מ"ר

בחודש אפריל 2026,
**זכתה החברה
במכרז**

ביחד עם שותף
להקמה והפעלה של מרכז
לוגיסטי בנמל אשדוד.

Q1-2030
תחילת הנבה

כ- 190 מיליון ₪
אומדן עלויות צפויות

50%
חלק החברה

כ- 23 מיליון ₪
NOI שנתי צפוי

מתחם לוגיסטי באזור רחובות כ-90 דונם

החברה חתמה על
הסכם לרכישת
כ-50% מהון המניות
של חברה שבה
מקרקעין להקמת
מתחם לוגיסטי

Q4-2030
תחילת הנבה

שלב א'
כ- 160 מיליון ₪
אומדן עלויות צפויות

כ- 50%
חלק החברה

שלב א'
כ- 14 מיליון ₪
NOI שנתי צפוי



(1) מידע זה הינו מידע צופה כפי עתיד. לעניין זה, ראו האמור בשקף 2 במצגת זו. כלל הסכומים בשקף זה הינם לפי 100%.

מרכזים מסחריים

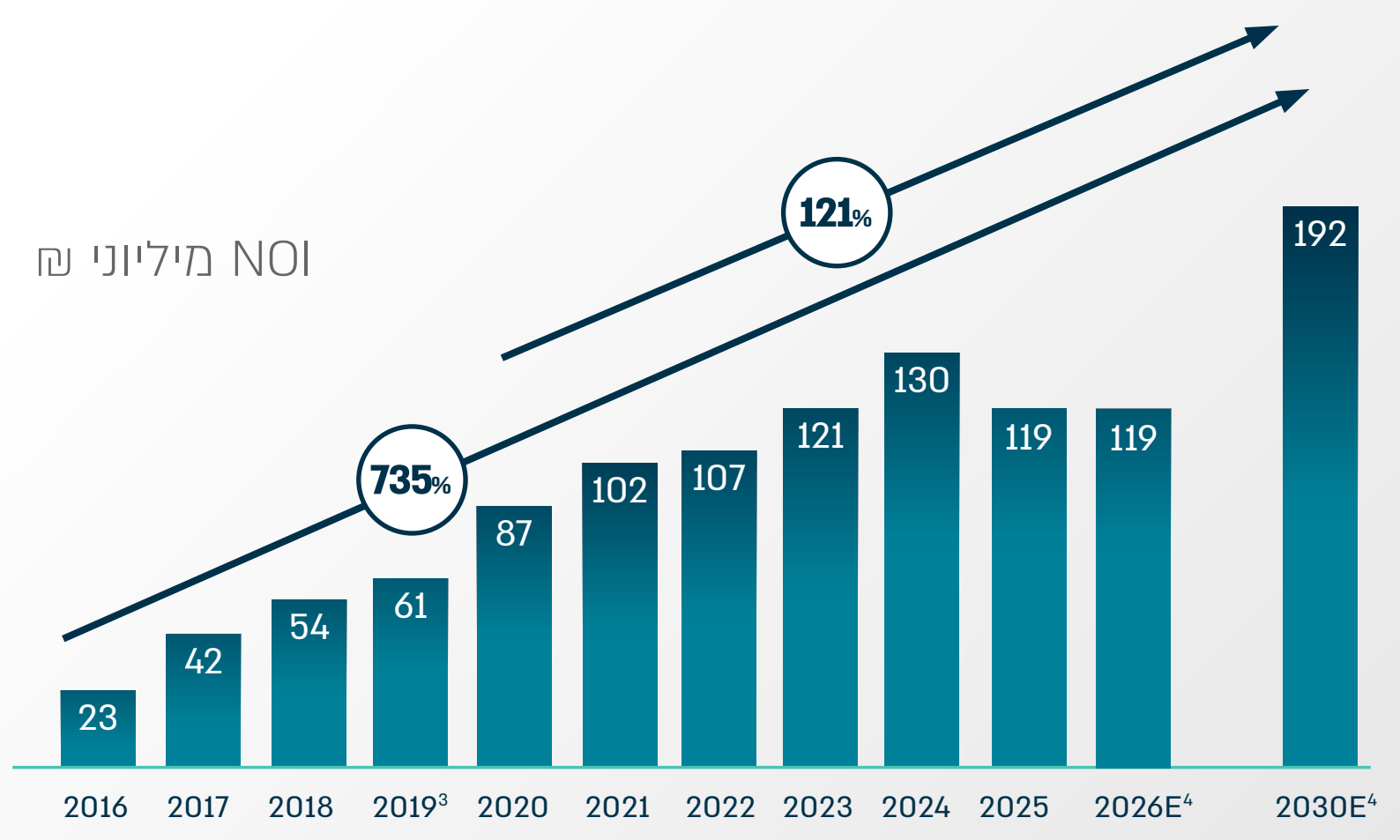
NOI H1 2026
62 מיליון ₪
NOI H1 2025
59 מיליון ₪

NOI Q2 2026
33 מיליון ₪
NOI Q2 2025
28 מיליון ₪

שיעור תפוסה ליום
30.6.2026¹
88%

שווי²
2,562
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- 90 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.

קניין על

30 עסקאות מתחילת השנה ועד מועד פרסום הדוחות
בשטח של כ-3.5 אלף מ"ר

שיעור תפוסה
ליום 30.6.2026³
כ- 86%

עליה מ-83%
תפוסה בסוף 2025

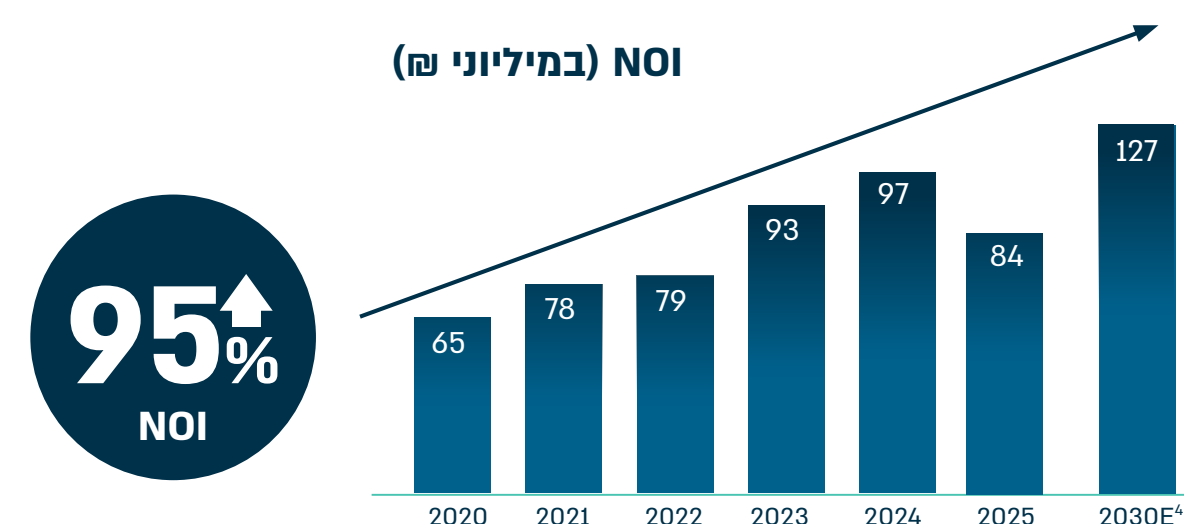
NOI Q2 2026
22 מיליון ₪
NOI Q2 2025
20 מיליון ₪

חלק החברה¹
100%

שטח מסחר
זמין להשכרה²
כ- 30,000 מ"ר

שווי
1.87
מיליארד ₪

הרחבת מגוון המותגים והשבחת תמהיל השוכרים
הגדלת היצע המותגים באופנה וחיזוק תחום ההסעדה



קניון הדר, ירושלים

NOI Q2 2026
18.1 מיליון ₪
NOI Q2 2025
11.5 מיליון ₪

NOI H1 2026
30- מיליון ₪
NOI H1 2025
23.2 מיליון ₪

חלק החברה
50%

שטח לשיווק
27,000
מ"ר

שווי חלק החברה¹
484 מיליון ₪

שיעור תפוסה²
97%

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

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



HADAR
הקניון של הירושלמים!



(1) שווי בנייה התמיינות וכולל שווי זכויות בניה בסך 90 מיליון ₪. (2) שיעור התפוסה ליום 30.6.2026 מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח ובנטרול שטחי אחסנה. (3) מידע זה הינו מידע צופה לפי עתיד לעניין זה, ראוי האמור בשקף 2 במצגת זו.



קריית השרון - נתניה

חלק החברה

100%

שטח כולל

כ- 12,600 מ"ר

מסחר, משרדים ומרפאות

שיעור תכוסה¹

92%

שווי²

307 מיליון ₪

זכויות בניה נוספות³

כ- 43,400 מ"ר

NOI Q2 2026

4.3 מיליון ₪

NOI Q2 2025

4.1 מיליון ₪

NOI H1 2026

8.4 מיליון ₪

NOI H1 2025

8.2 מיליון ₪

החברה בתהליך לאישור תב"ע

להרחבת זכויות ותוספות שימושים

(תעסוקה ומסחר)³

החברה החלה לקדם תכנון ראשוני לתוספת זכויות למגורים במתחם

(1) שיעור התכוסה 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- 42 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

מתחילת השנה נמכרו 8 דירות ונחתמו 3 בקשות הרשמה⁵

מגדל דרומי 8 קומות (מתוך 35 קומות)	השקעות 30.6.2026 1,134 מיליון ₪	היקף עלויות פרויקט צפוי ² 1,140 מיליון ₪
מגדל צפוני 42 קומות		חלק החברה 50%
טופס אכלוס יולי 2025	סטטוס הבניין הצפוני אוכלס	דירות למכירה ³ 390

שיווק דירות - ליום 25.8.2026 279 הסכמי מכר 60 השכרה ארוכת טווח ו-3 בקשות הרשמה⁵

רווח (חלק החברה)⁴
267 מיליון ₪
עד כה הוכר: 211 מיליון ₪

(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. (5) מתוכן 3 בקשות רכישה לאחר תאריך הדוחות.



אשרמן, תל אביב

מתחם מגורים ומסחר

סטטוס
עבודות שלד

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

שטחי מסחר
כ- 1,300 מ"ר

אכלוס צפוי¹
2028

קבלת היתר
אוגוסט 2022

דירות שנמכרו
77 מתוך 89

כ-55 מיליון ש"ח עליית שווי הנדל"ן
המסחרי מתחילת הייזום.
NOI שנתי צפוי של כ-4.7 מיליון ש"ח¹

כ-50%
משטחי המסחר
הושקרו

כ-87% מהדירות בפרויקט נמכרו
משקפות הכנסות עתידיות לקבל בהיקף של כ-258
מיליון ש"ח.



רויטל פארק אבני חושן

מגורי יוקרה, בני ברק

רויטל פארק, אבני חושן בני ברק¹

מתחם מגורים ומסחר

שטח מסחר ותעסוקה
כ- 20 אלפי מ"ר

רווחיות צפויה בפרויקט
150-200
מיליון ₪

מספר דירות
404

סטטוס

עבודות חפירה,
דיפון וביסוס

(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 פינוי בינוי
16 מתחמים
בחתימות

החברה נבחרה כיזם הפרויקט
21 ב-
מתחמים

מספר יחידות צפויות
11,400 כ-²

מספר יחידות קיימות
2,200 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 חתימות 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	68% ☒
צג בנות ב'	ראשון לציון	50%	48	158	67% ☒
מגדים - שלב א'	קרית גת	100%	545	4,306	67% ☒
השומר	ראשון לציון	50%	56	185	61%
שפירא	גדרה	30% ²	204	740	60%
יהודה הלוי	ראשון לציון	50%	75	248	59%
אשר	גדרה	50%	71	246	46%
סמולנסקין	אשקלון	100%	212	1,484	42% ³
מגדים - שלב ב'	קרית גת	100%	84	664	19%
סה"כ			1,900	10,039	

(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.

(3) הנתון בטבלה כאמור כולל הסכמים חתומים, אשר כניסתם לתוקף כפופה לקבלת אישורים נוספים. שיעור הדיירים החתומים הינו כ- 37%.

מתחם מגדים, קרית גת¹

פרויקט התחדשות עירונית

דירות לפינוי
630

שטח מסחר ותעסוקה
30,000 מ"ר

סטטוס
בהחלטות
ותכנון ראשוני

דירות חדשות
5,000

הפרויקט צובר תאוצה:
סטטוס חתימות על הסכמי פינוי-בינוי

מגדים ב'
19% חתימות

מגדים א'
67% חתימות

חטיבת מגורים

הגדלת היקף פעילות הייזום תוך שמירה על יחסים פיננסיים

כ-600 יח"ד

בתהליך בנייה או שיווק

120-150

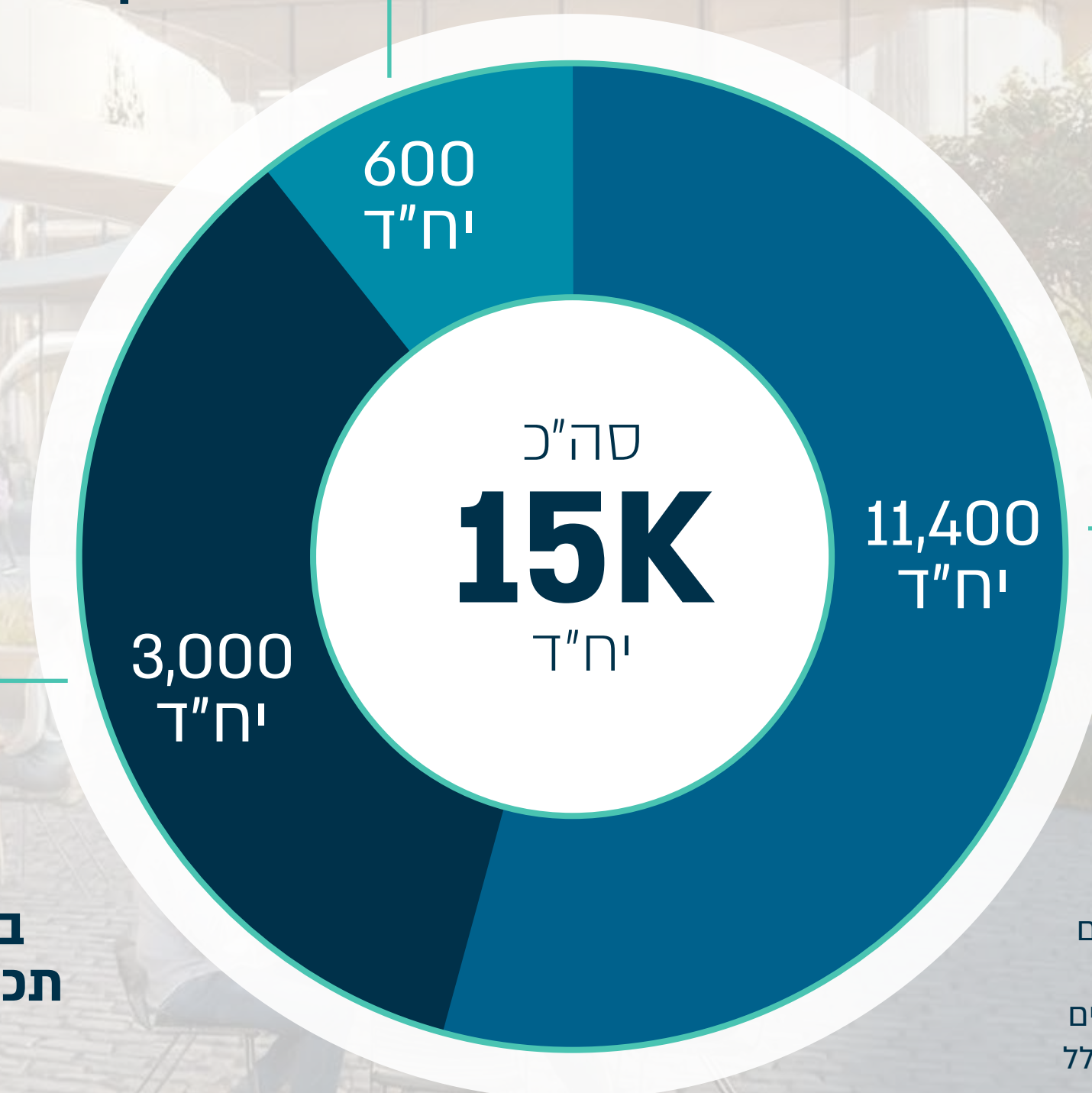
מיליון ₪

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	30.6.2026	
מזומנים, ני"ע ופקדונות ¹	490	313	464	271	1,132	1,149	1,406	1,486	1,196	2,432	2,022	1,421	
חוב פיננסי, ברוטו	1,987	2,292	2,414	3,446	4,434	4,501	5,046	5,259	5,922	6,810	6,484	6,542	
חוב פיננסי, נטו	1,497	1,979	1,949	3,175	3,302	3,352	3,641	3,773	4,726	4,378	4,462	5,121	
חוב פיננסי נטו למאזן	35%	43%	41%	50%	45%	42%	41%	39%	43%	35%	37%	42%	
נדל"ן להשקעה	3,024	3,168	3,311	5,246	5,339	5,795	6,397	7,116	8,064	8,833	8,912	9,163	
הון עצמי	1,760	1,817	1,846	2,171	2,231	2,677	3,030	3,467	3,839	4,241	4,256	4,373	
הון עצמי למאזן	42%	39%	38%	34%	30%	34%	34%	35%	35%	34%	35%	36%	
סך מאזן	4,228	4,603	4,798	6,298	7,376	7,976	8,902	9,773	10,896	12,451	12,188	12,318	
הון עצמי למניה	152	157	159	186	193	229	248	284	315	348	349	358	
FFO לפי גישת רשות ני"ע ²	98	142	87	113	178	154	33	139	146	152	54	70	
התאמות ל-FFO לגישת ההנהלה (AFFO)	-10	-14	18	19	(38)	39	217	139	171	155	18	94	
FFO לגישת ההנהלה ² (AFFO)	88	128	105	132	140	193	250	278	317	307	72	164	
תחום מגורים	-	-	-	-	-	-	7	36	82	80	25	41	
FFO לפי גישת הנהלה ²	88	128	105	132	140	193	257	314	399	387	97	206	
EPRA NRV למניה	188	195	200	235	244	289	310	358	395	436	438	451	

(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. לפי גישת הרשות לניירות ערך ה- FFO לרבעון 2 עומד על סך של כ-16 מיליון ש"ח, לפי גישת ההנהלה (AFFO) לרבעון 2 עומד על סך של כ-92 מיליון ש"ח וה- FFO כולל תחום המגורים לרבעון 2 עומד על 109 מיליון ש"ח.



Q2 2026

תודה רבה!