



ישר
חב' להשקעות בע"מ

מצגת שוק ההון

אוגוסט 2025

הבהרה משפטית

מצגת זו אינה מהווה הצעה או הזמנה לרכישת ו/או הקצאת ניירות ערך כלשהם של החברה ו/או הזמנה לקבל הצעות כאמור, והיא מיועדת למסירת מידע בלבד במסגרת מתן הסברים על החברה. כמו כן, מצגת זו אינה מהווה המלצה ו/או ייעוץ כלשהו ביחס לניירות הערך של החברה. המצגת נערכה לשם תמצית ונוחות בלבד ואינה מיועדת להחליף את הצורך לעיין בדיווחים אשר פרסמה החברה לציבור הכוללים את המידע המלא אודות החברה.

יכול ובמצגת זו קיימים נתונים או מידע שאופן הצגתם שונה מהאופן שבו נכללו הדוחות שפורסמו על ידי החברה לציבור. בכל מקרה של סתירה בין הדוחות הכספיים המבוקרים והסקורים ודוח הדירקטוריון של החברה לבין הנתונים שבמצגת זו, יגברו הנתונים שבדוחות הכספיים המבוקרים והסקורים ובדוח הדירקטוריון של החברה.

מצגת זו כוללת תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים ועניינים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד (מידע צופה פני עתיד). העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע זה הנם עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של החברה ועסקיה, עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של תחומי הפעילות שבהם פועלת החברה באזורי פעילותה, ועובדות ונתונים מאקרו – כלכליים, והכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו.

המידע צופה פני עתיד הכלול במצגת זו מבוסס במידה מהותית בנוסף לאינפורמציה הקיימת בחברה, על הציפיות והערכות הנוכחיות של החברה לגבי התפתחויות עתידיות בכל אחד מהפרמטרים האמורים, ועל השתלבותן של ההתפתחויות, כאמור, בימים אלה. לחברה אין כל ודאות כי ציפיותיה והערכותיה אכן יתממשו, ותוצאות הפעילות של החברה עשויות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או המשתמעות מהאמור לעיל, בין היתר עקב שינוי בכל אחד מהגורמים דלעיל.

להסרת ספק מובהר, כי החברה אינה מתחייבת לעדכן את המידע הכלול במצגת.

אודות ישראל



634 אלפי מ"ר
שטח כולל של נכסים מניבים
המיועדים להשכרה, בבעלות הקבוצה

123 אלפי מ"ר
בהליכי תכנון ובנייה של נכסים נוספים

9,159 מיליון ₪
שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(כולל בהקמה)

חברת נדל"ן מניב מובילה מאז שנת 1950
מתמחה בעיקר בפיתוח הקמה, השבחה
וניהול נכסים מניבים בפריסה ארצית

נסחרת בבורסה לניירות ערך, נכללת במדד
ת"א 125, ת"א מניב ישראל, ת"א נדל"ן
ות"א נדל"ן ובינוי

בעלת דירוג אשראי גבוה:
מעלות: IAA בתחזית יציבה
מדרוג: Aa3 באופק יציב
(סדרות אג"ח טו' ו-יח' מדורגות Aa2
בתחזית דירוג יציבה)

מה מיוחד אותנו - אסטרטגיה

יציבות פיננסית

שוכרים איכותיים, הסכמי שכירות ארוכי טווח וגמישות פיננסית המאפשרת צמיחה עקבית וניצול הזדמנויות

גמישות תפעולית

ייזום, הקמה, הנבה והשבחה של נכסים קיימים

התמקדות באזור

המרכז וירושלים

אזורים המאופיינים בנגישות גבוהה ומנעד שוכרים המאפשרים השגת תשואה גבוהה לאורך זמן

צמיחה ואיתנות פיננסית

עיקרי תוצאות רבעון שני 2025

1.72%

שיעור ריבית משוקללת ממוצעת
(אג"ח צמוד מדד)

4,494 מיליוני ₪

הון עצמי לבעלי מניות
כ- 46% מסך המאזן

571 מיליון ₪ NOI שנתי

בתפוסה מלאה מנכסים קיימים,
קרקעות וזכויות בקרקעות

119 מיליוני ₪ NOI

עלייה של כ-1.2% מול Q2 2024

**מרבית נכסי החברה
לא משועבדים**

שווי נכסים לא משועבדים כ- 6.4 מיליארד ₪

36.7%

חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו

670 מיליון ₪ NOI שנתי

כולל תוספת מנכסים בהקמה בתפוסה
מלאה

89 מיליוני ₪ AFFO

לפי גישת הנהלה

87%

שיעור תפוסה כולל נכסים
חדשים*

LTV 37.1%

יחס חוב פיננסי נטו לשווי
נכסי נדל"ן מניב של הקבוצה

CAP RATE 7.2%

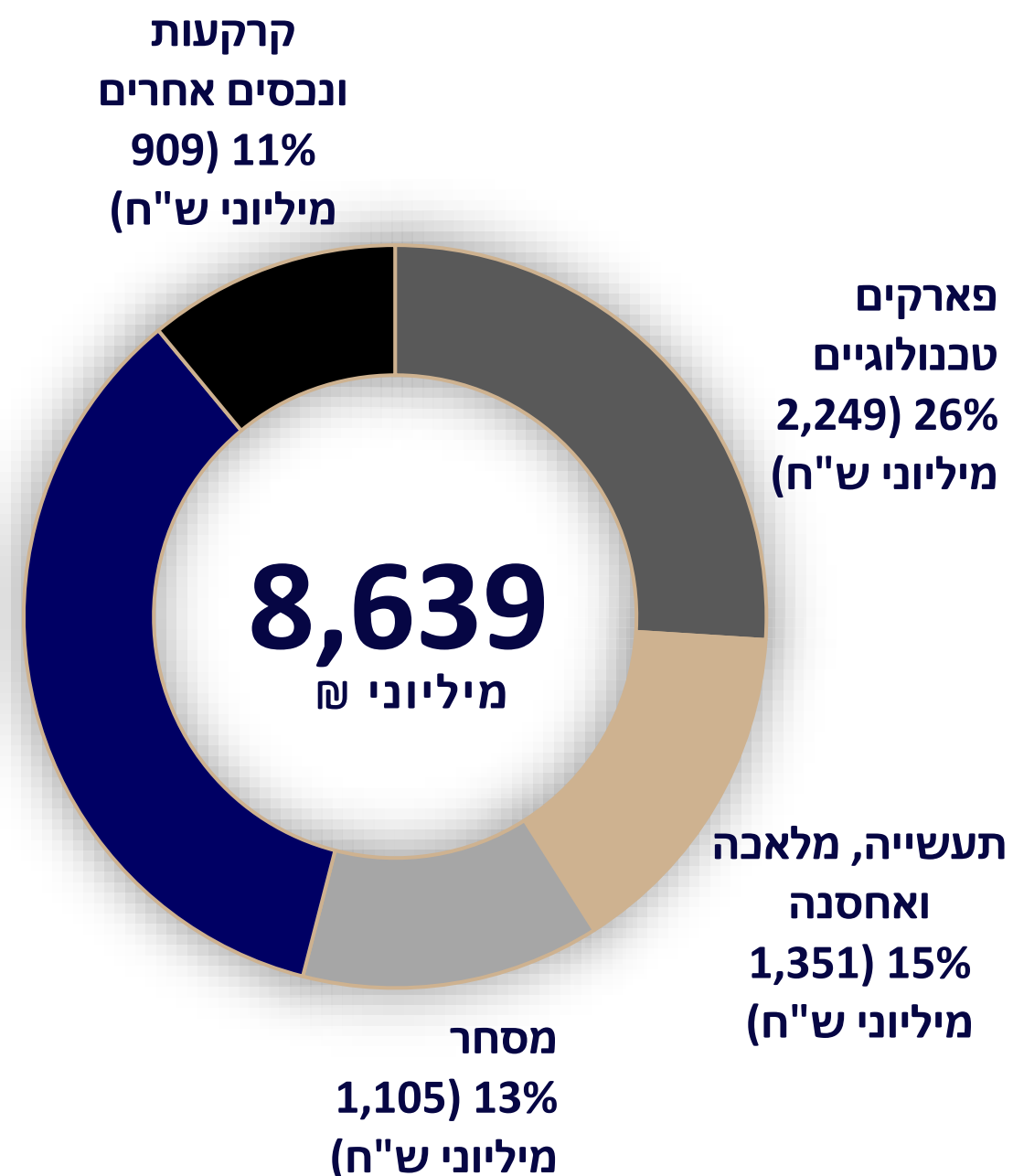
בהנחת תפוסה מלאה

CAP RATE 5.8%

לא כולל קרקעות

מגוון שימושים

פיזור והיצע במגוון
נכסי נדל"ן



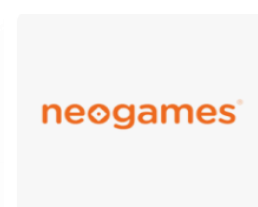
פילוח שימושים לפי שווי הוגן,
נכון ל- 31/12/2024



בנק הפועלים

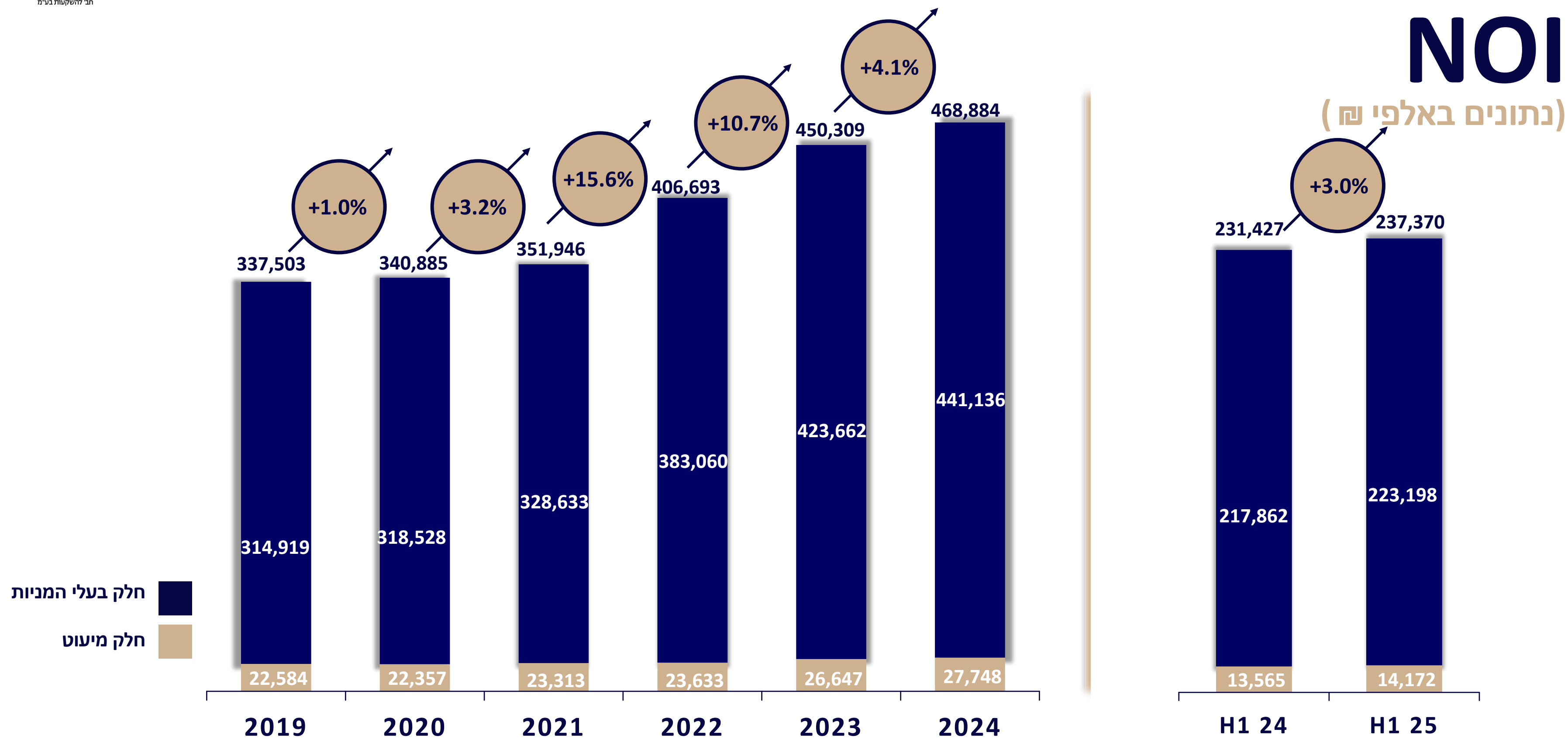


Deloitte.



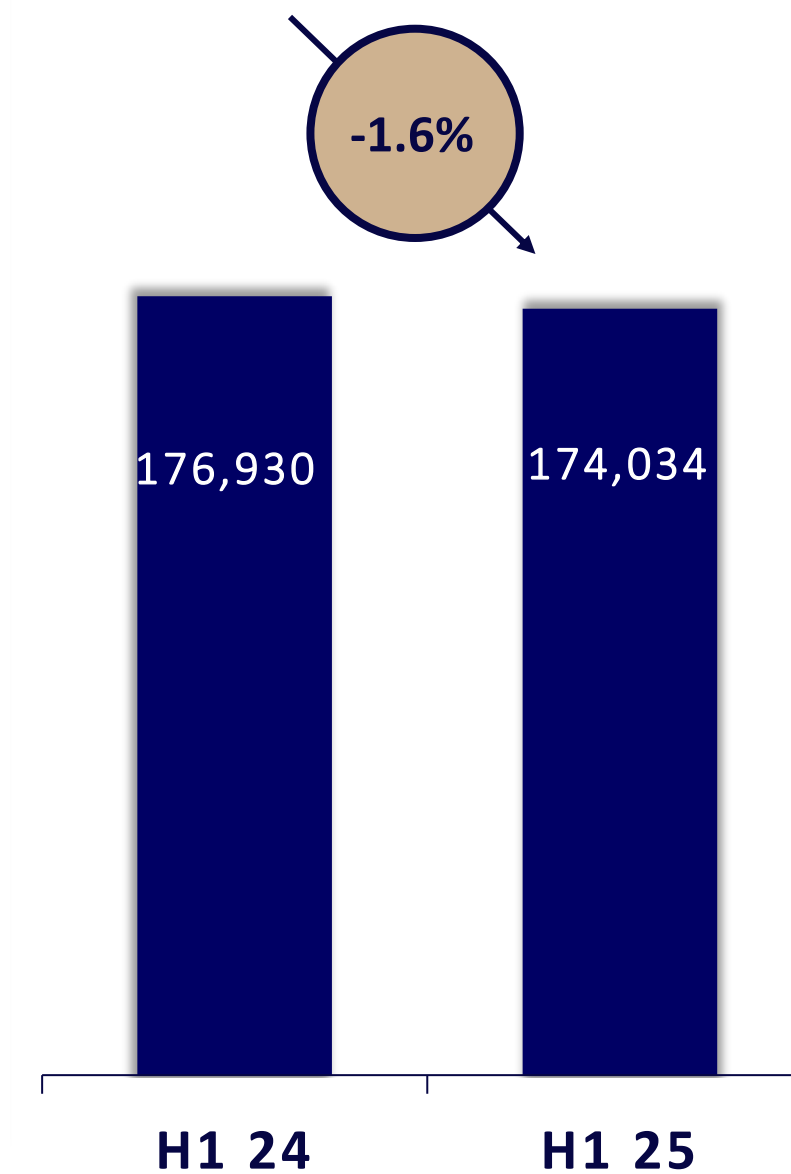
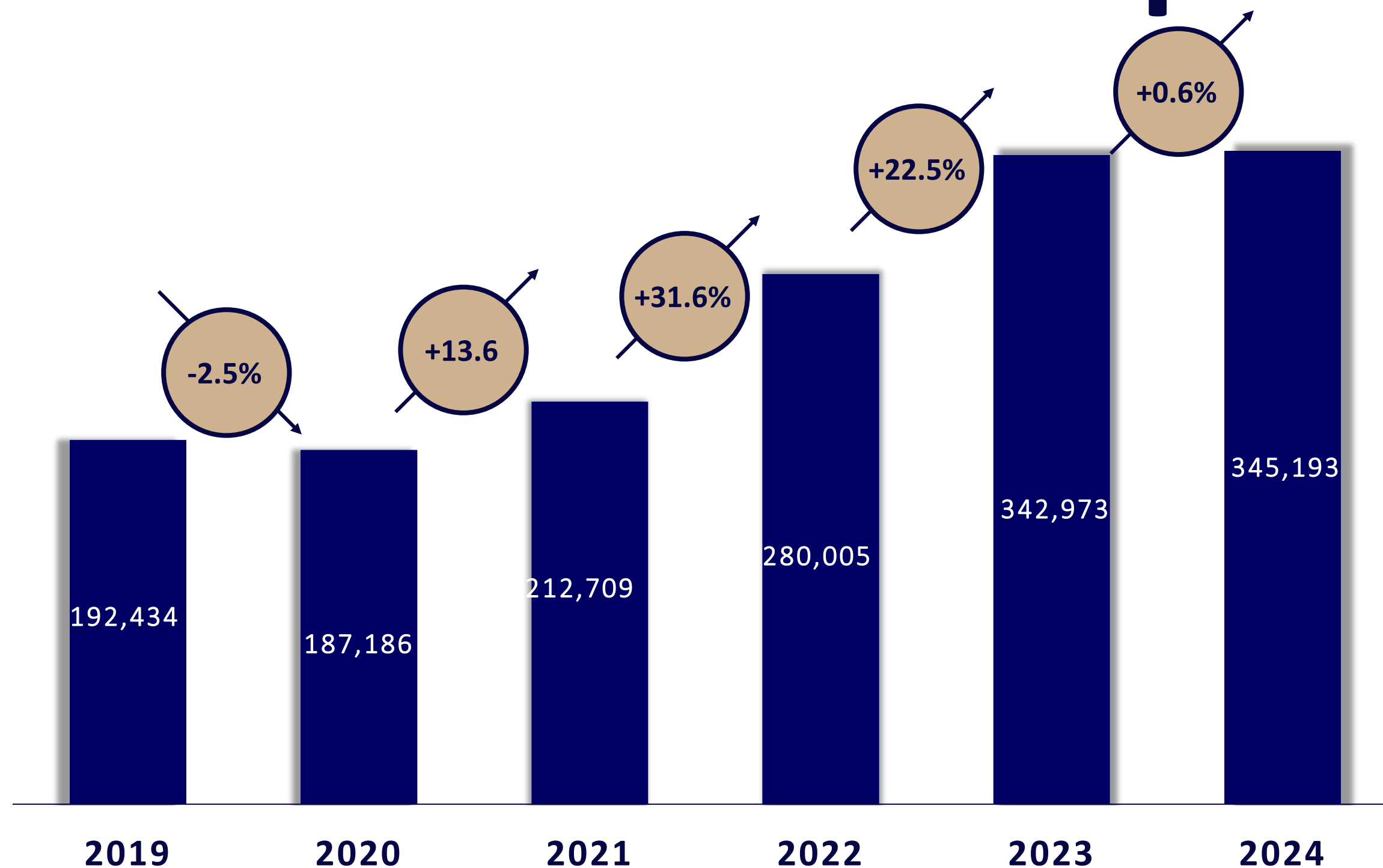
מגוון לקוחות

החברה משכירה את
נכסיה לשוכרים בעלי
בסיס פיננסי איתן
עיקר ההתקשרויות הינו
לטווח ארוך

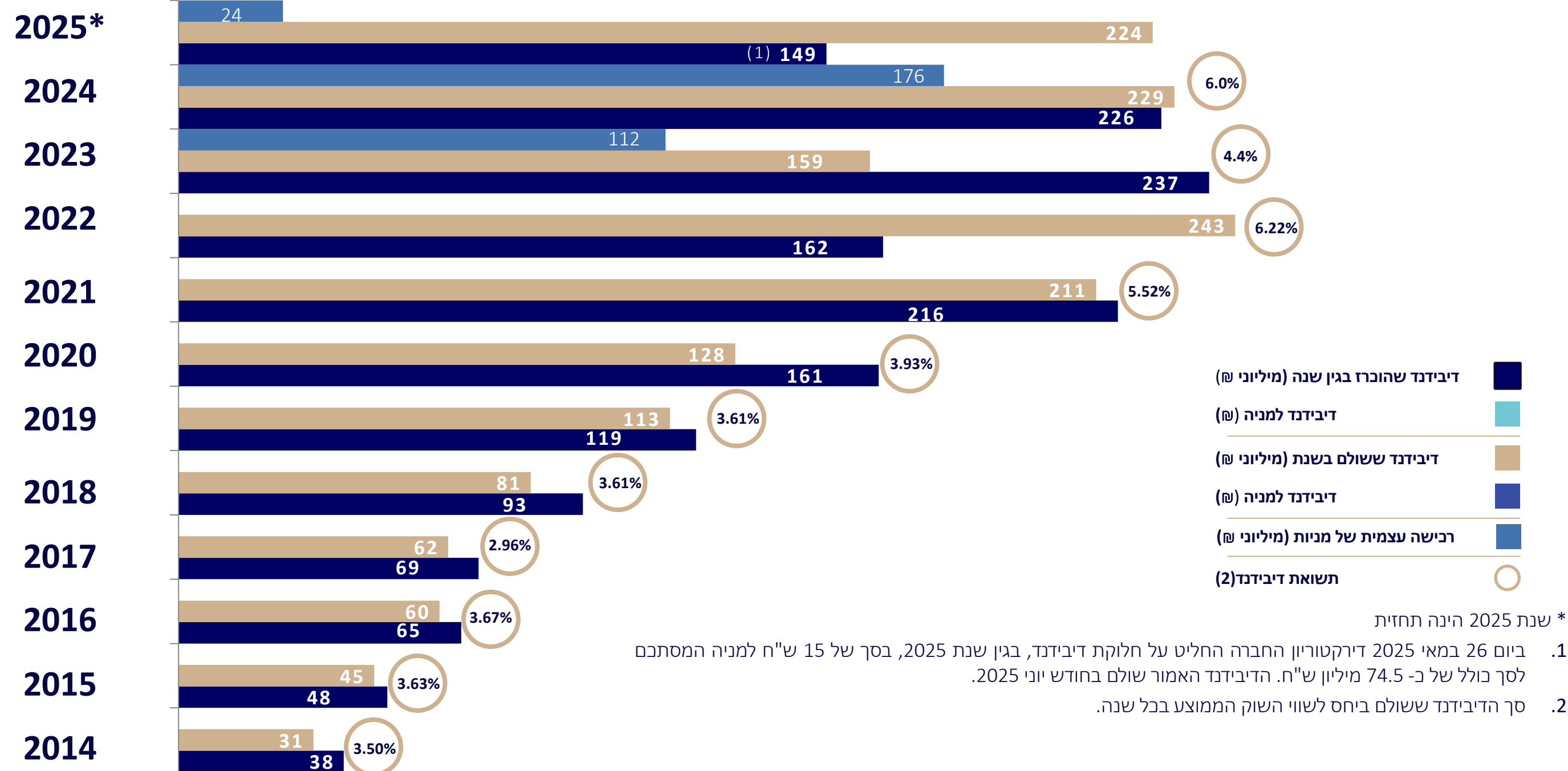
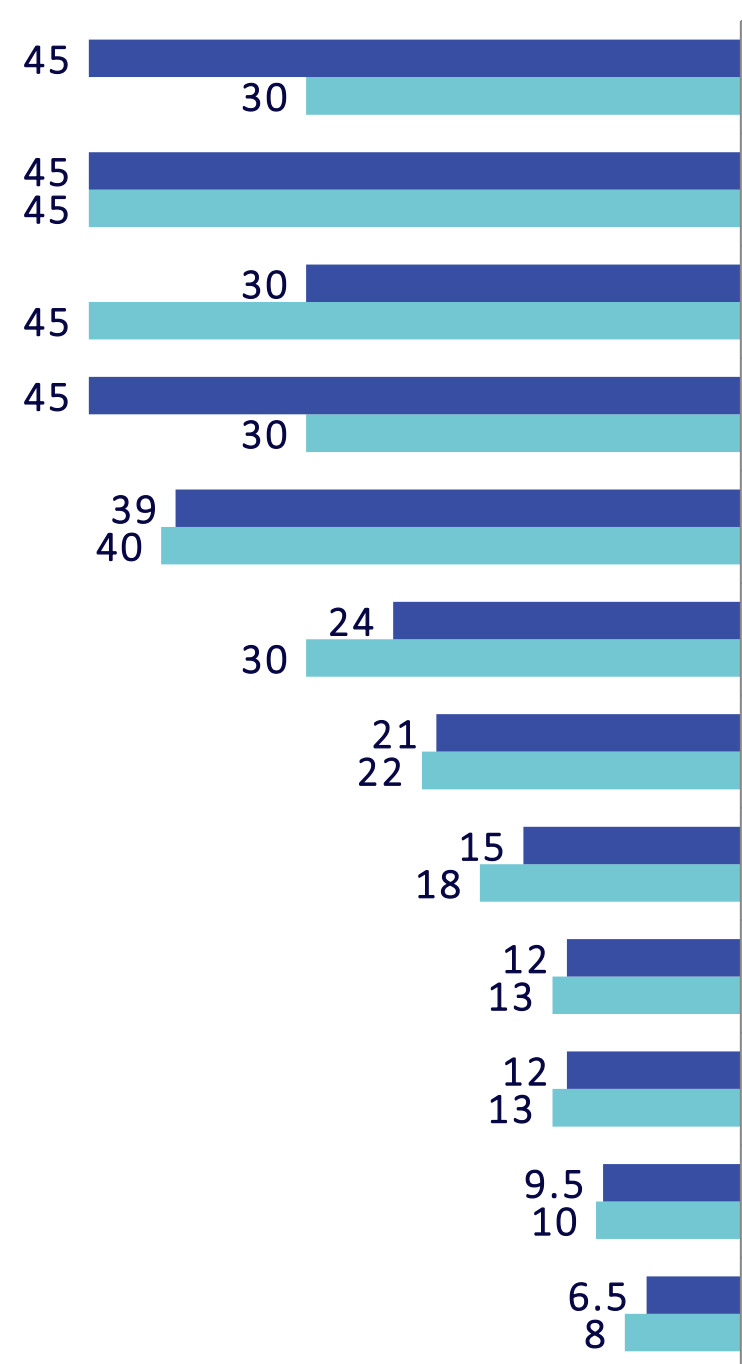


AFFO מגזר נדל"ן מניב

בהתאם לגישת ההנהלה
 (נתונים באלפי ₪)



חלוקת דיבידנד ותשואת דיבידנד



נדל"ן מניב

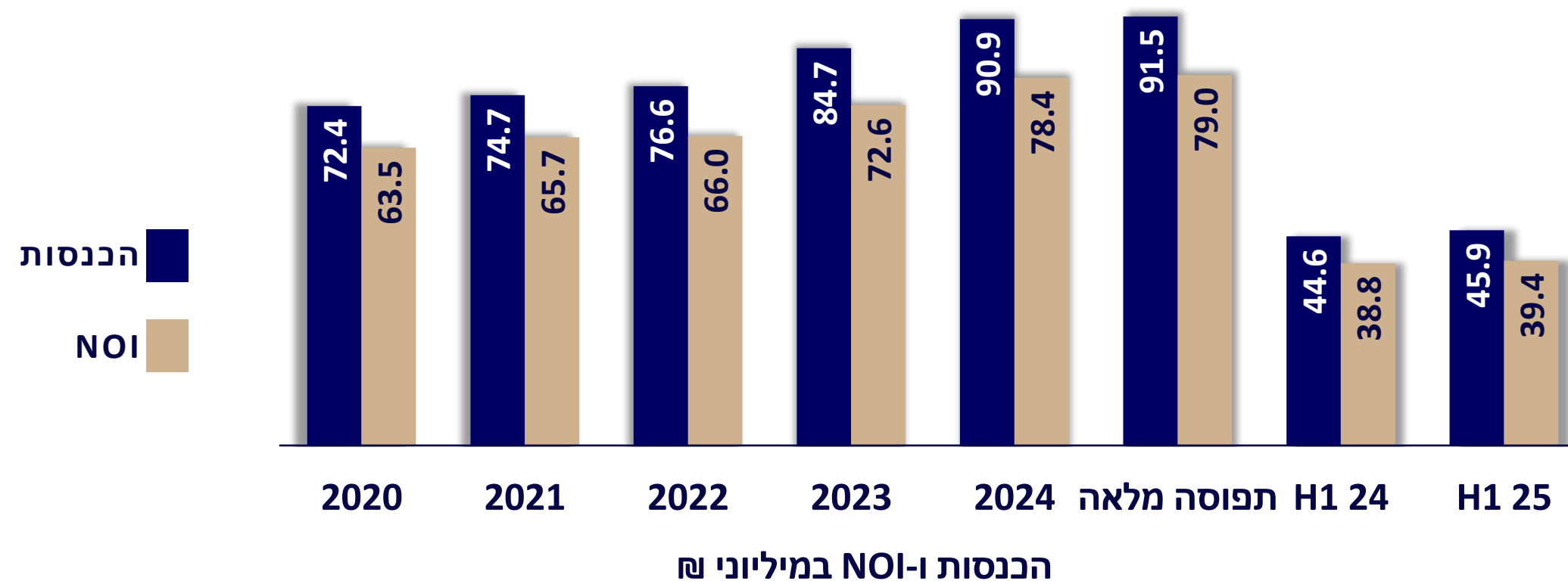
נכסים נבחרים



גן טכנולוגי ירושלים (ג.ט.י.)

מלחה, ירושלים

שימוש עיקרי	שטח	שיעור תפוסה	שווי הוגן	שיעור היוון	CAP RATE
משרדים	כ- 62 אלפי מ"ר עילי 1,287 מקומות חניה	97%	1,082 מיליוני ₪	7.0%	7.3% בהנחת תפוסה מלאה
משרדים ומסחר	כ- 19 אלפי מ"ר (שלב א')* 726 מקומות חניה	נדל"ן בהקמה	61.5 מיליוני ₪		



חלק החברה 74%

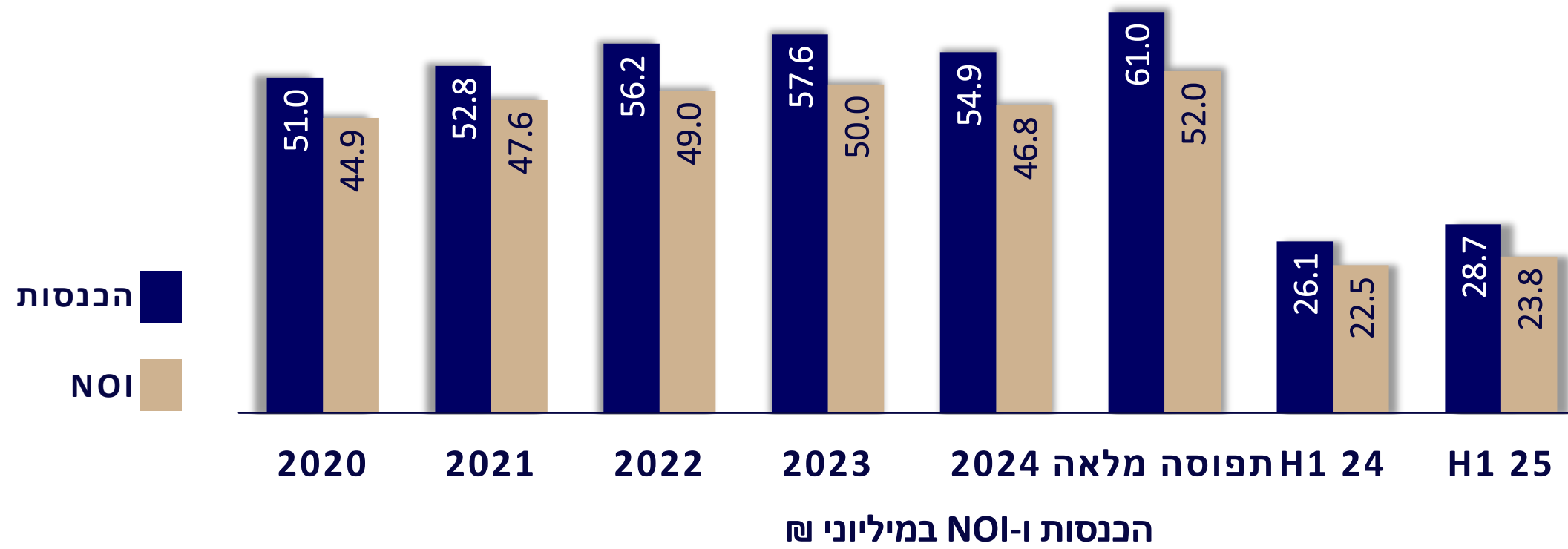
* התקבל אישור סופי לתב"ע המגדילה את זכויות הבנייה לכ- 124 אלפי מ"ר במתחם. הנתונים המוצגים בטבלה מתייחסים לשלב א' בלבד

גן טכנולוגי חוצבים

הר החוצבים, ירושלים

(ללא בניין ברוש)

שימוש עיקרי	שטח	שיעור תפוסה	שווי הוגן	שיעור הון	CAP RATE
משרדים	כ- 45 אלפי מ"ר עילי 936 מקומות חניה	91%	694 מיליון ₪	7%-5.75%	6.9% בהנחת תפוסה מלאה 7.5%



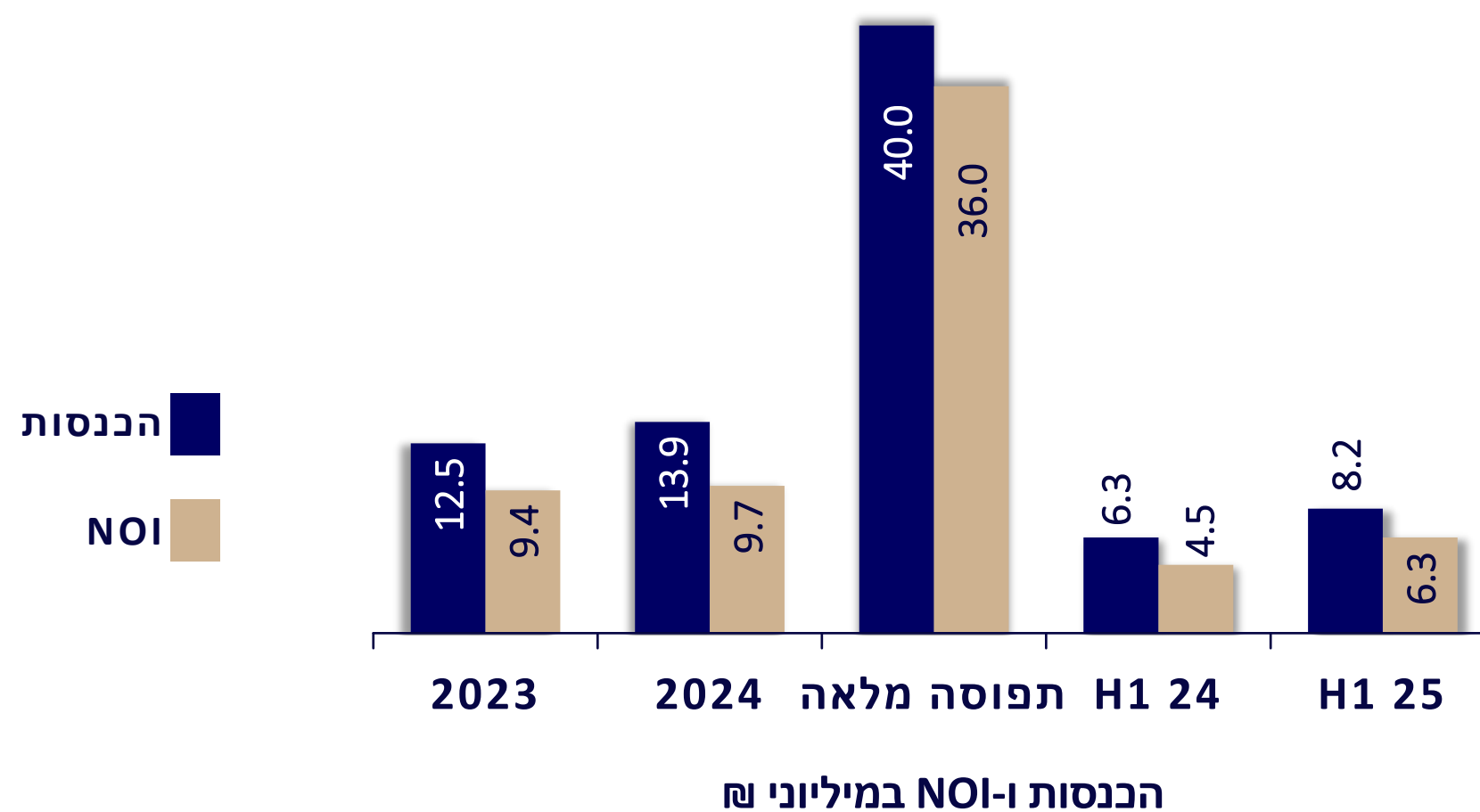
חלק החברה 87%



גן טכנולוגי חוצבים, בניין ברוש*

הר החוצבים, ירושלים

שימוש עיקרי	שטח	שיעור תפוסה	שווי הוגן	שיעור הון	CAP RATE
משרדים	כ- 36 אלפי מ"ר עילי 555 מקומות חניה	30%	476 מיליוני ₪	7%-5.75%	2.6% 7.6% בהנחת תפוסה מלאה



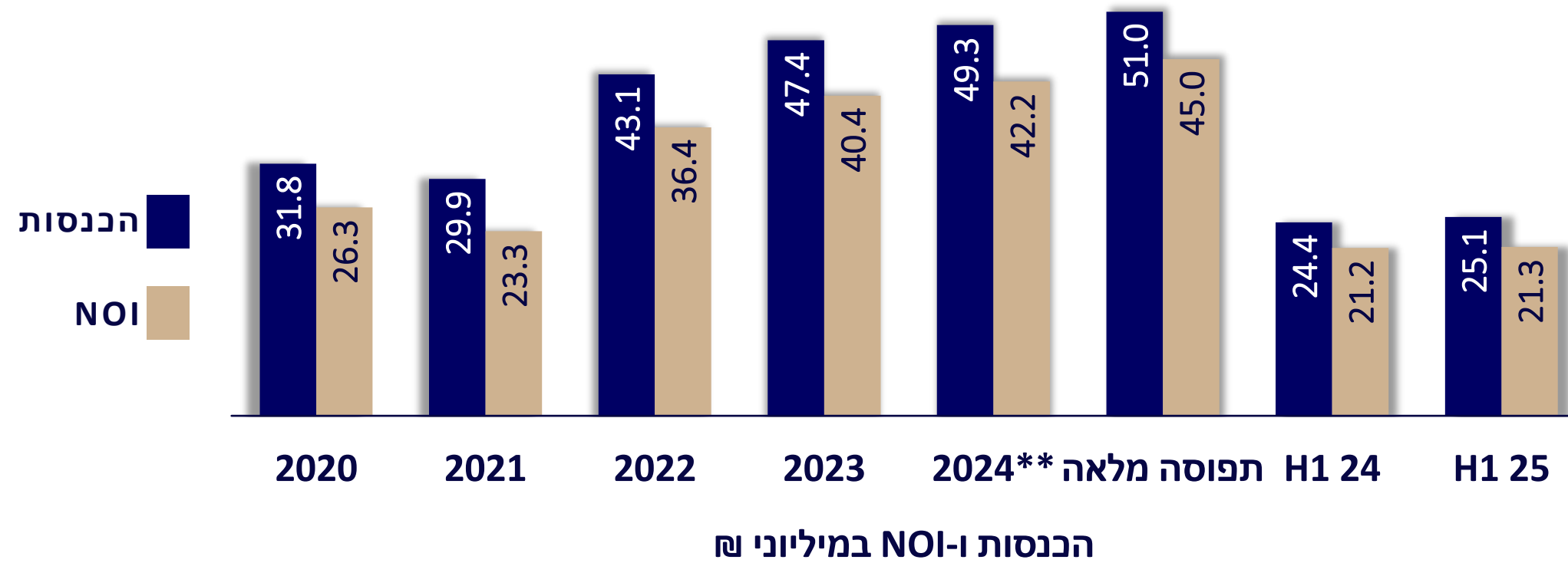
חלק החברה 87%



פארק שער המדע

רחובות

שימוש עיקרי	שטח	שיעור תפוסה	שווי הוגן	שיעור הון	CAP RATE
משרדים מסחר ומלון	כ- 40.5 אלפי מ"ר עילי 723 מקומות חניה	88%	669 מיליוני ₪	7%-6.75%	*5.8% 6.7% בהנחת תפוסה מלאה
משרדים	כ- 31.5 אלפי מ"ר 614 מקומות חניה	נדל"ן בהקמה	187 מיליוני ₪		32 מיליוני ₪ צפי NOI בתפוסה מלאה

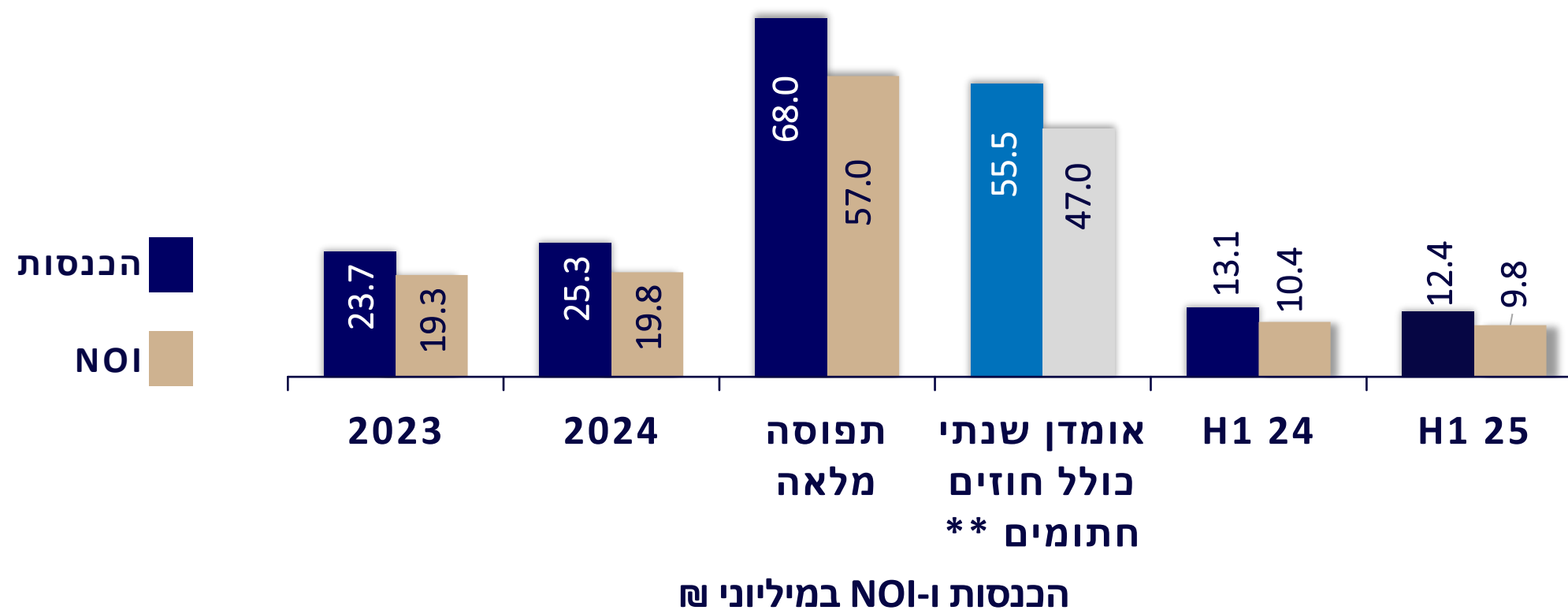




פארק גיסין*

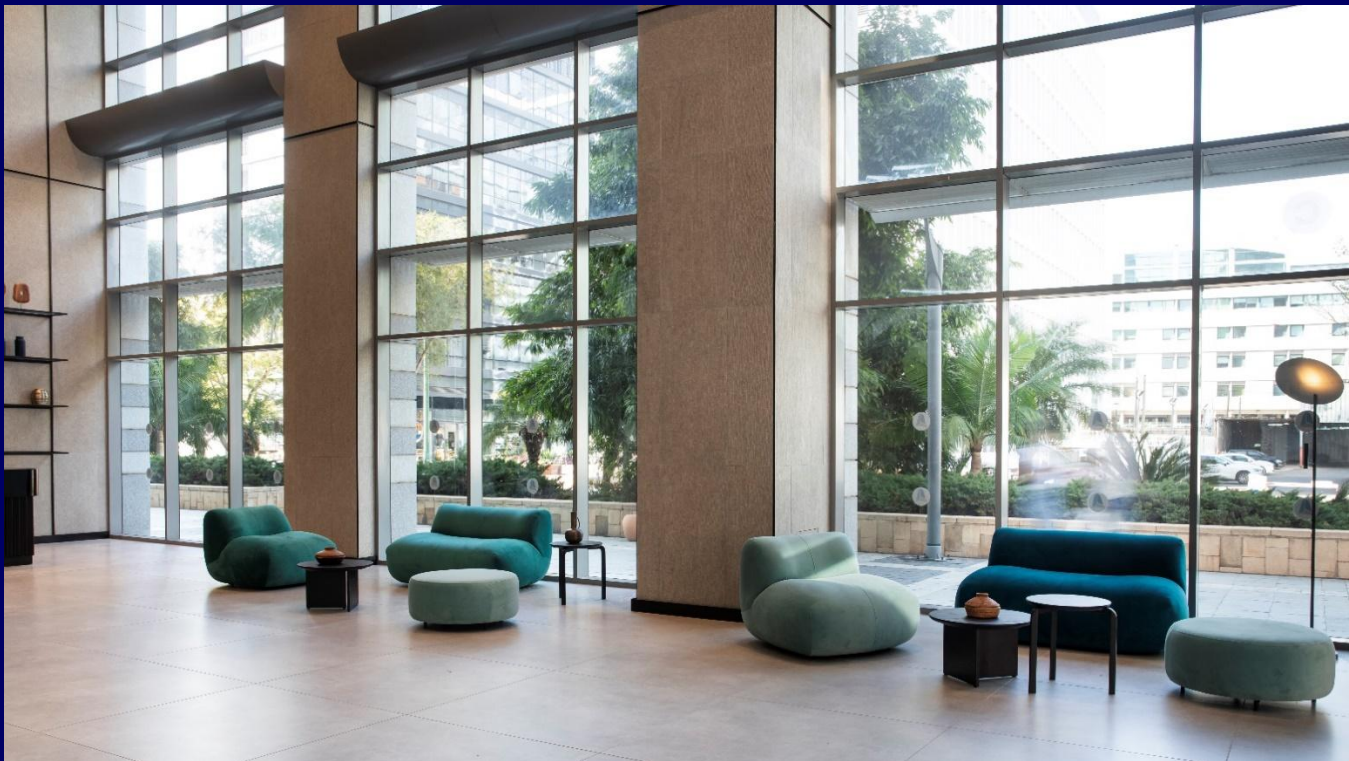
קריית אריה, פתח-תקוה

שימוש עיקרי	שטח	שיעור תפוסה	שווי הוגן	שיעור הון	CAP RATE
משרדים	כ- 62.5 אלפי מ"ר (מתוכו כ- 5.5 אלפי מ"ר של שטח תת קרקעי לדאטה סנטר) 1,000 מקומות חניה	*78%	825 מיליוני ₪	7%-5.75%	2.6% בהנחת תפוסה מלאה 6.9%



* ביום 7 במרץ 2024 זכתה חברת הבת במכרז שפרסם מנהל הדיור הממשלתי לפיו תשכיר חברת הבת את יתרת שטח שלב א' וכן חלק משטח שלב ב' (שיעור התפוסה כולל את ההסכם עם מנהל הדיור הממשלתי אשר הכנסות בגינו צפויות להתקבל במהלך שנת 2025)

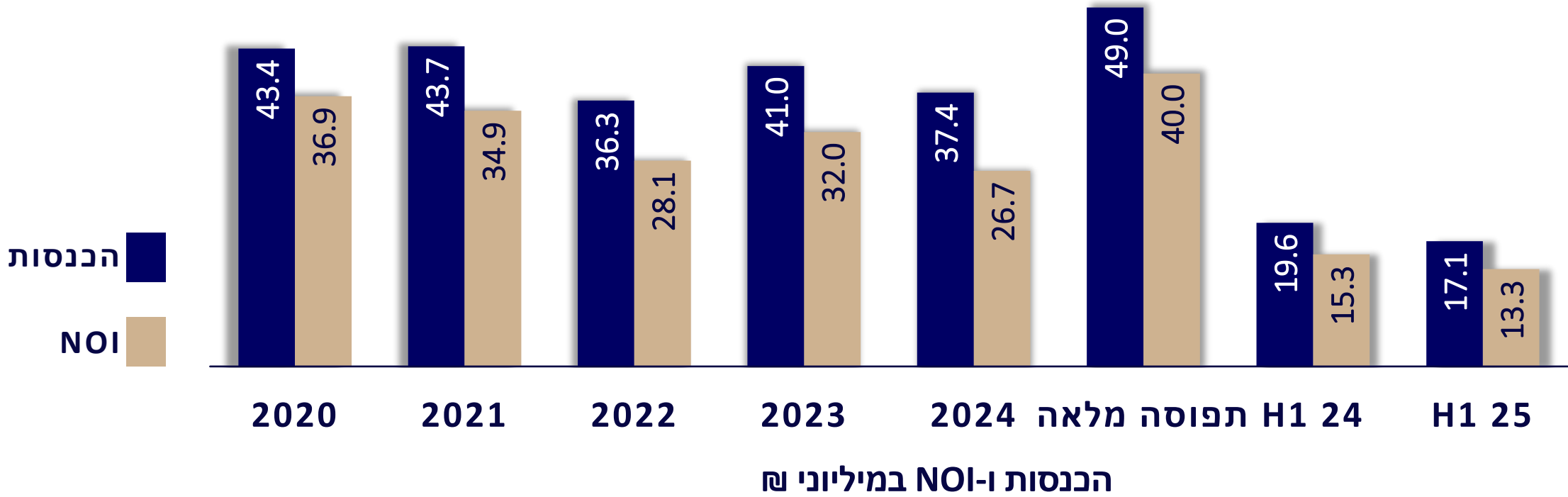
** נתוני האומדן כוללים את הזכייה של החברה במכרז מנהל הדיור הממשלתי



רמת החייל

רחוב הברזל, תל אביב

שימוש עיקרי	שטח	שיעור תפוסה	שווי הוגן	שיעור היוון	CAP RATE	זכויות בניה
משרדים	כ- 33 אלפי מ"ר עילי 874 מקומות חניה	66%	600 מיליוני ₪ 14 מיליוני ₪ זכויות בניה	5.75%-6.7% לשטחי משרדים, מסחר ושטחי תעשייה ו- 8.5% הכנסות מאורחים מזדמנים בחניון	3.8%* 6.7% בהנחת תפוסה מלאה	כ-13 אלפי מ"ר

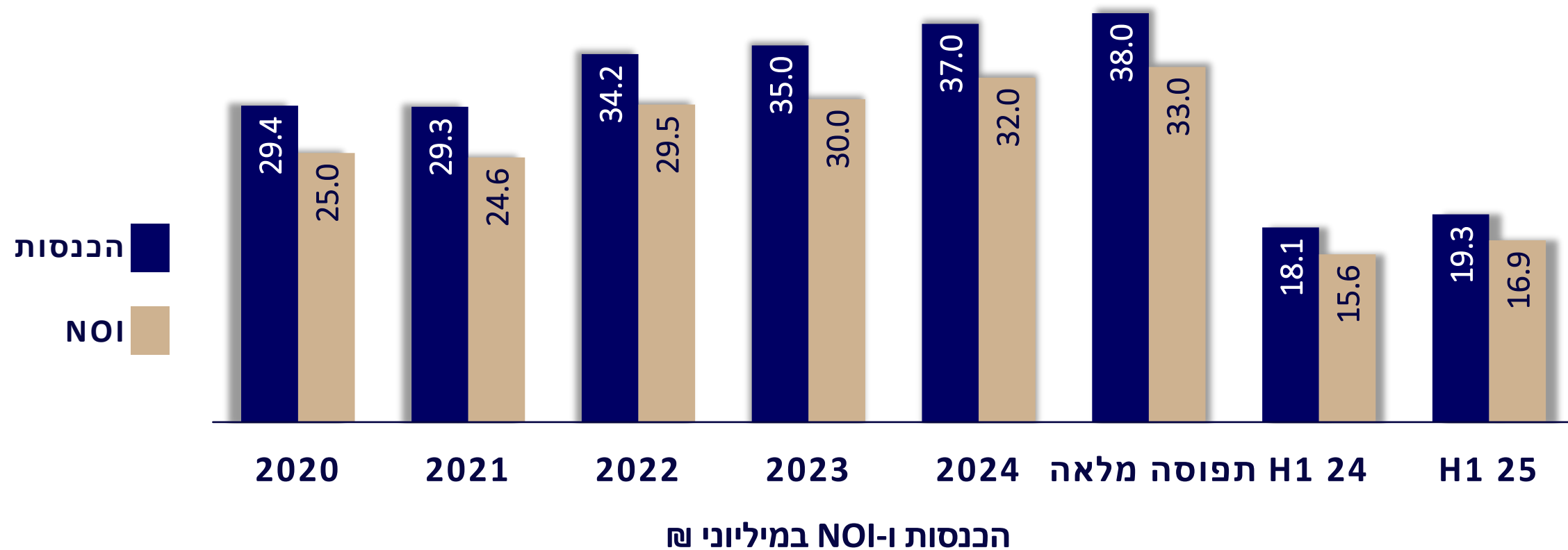
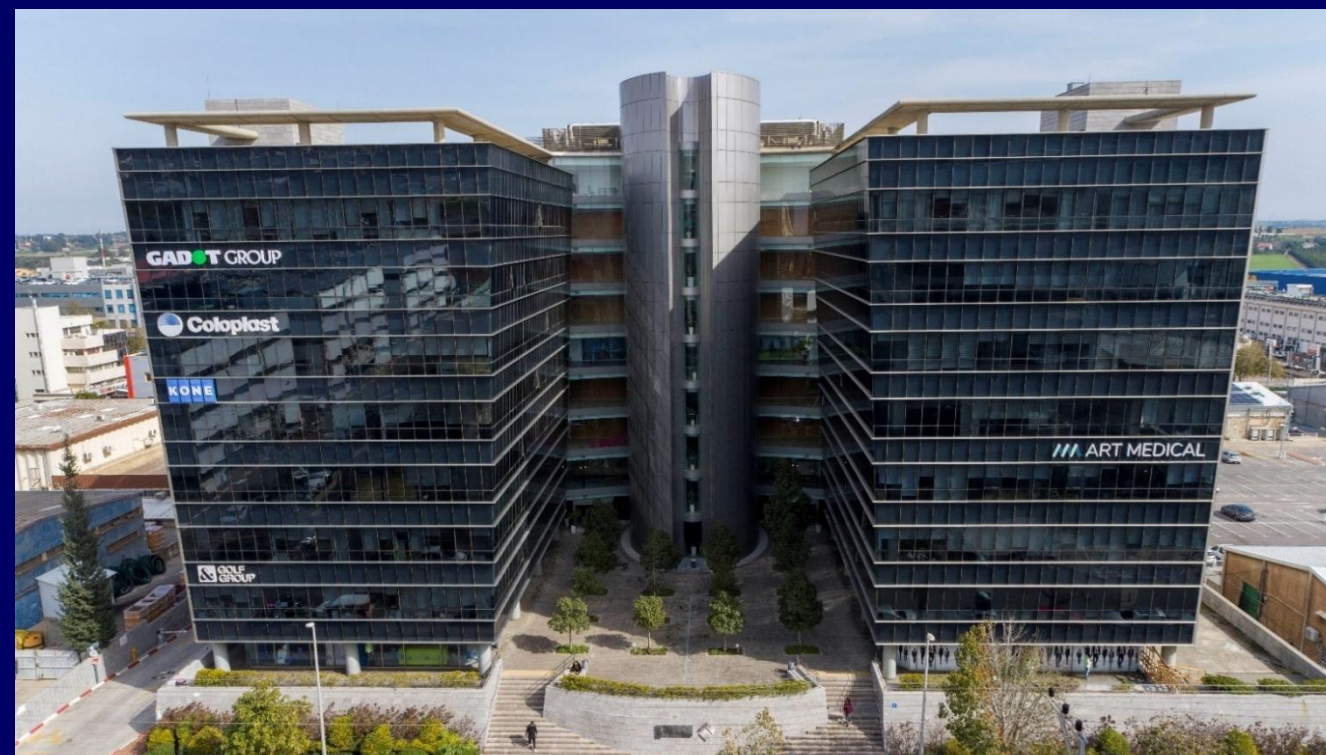


* החישוב בנטרול הכנסה/הוצאה חד פעמית שנרשמה בתקופה

נתניה*

מתחם באזור התעשייה קריית ספיר, נתניה

שימוש עיקרי	שטח	שיעור תפוסה	שווי הוגן	שיעור הון	CAP RATE	זכויות בניה
משרדים מסחר וחנויות	כ- 36 אלפי מ"ר עילי 750 מקומות חניה	86%	386 מיליון ₪ 102 מיליון ₪ זכויות בנייה	7.0%	6.8% 7.3% בהנחת תפוסה מלאה	כ-43 אלפי מ"ר

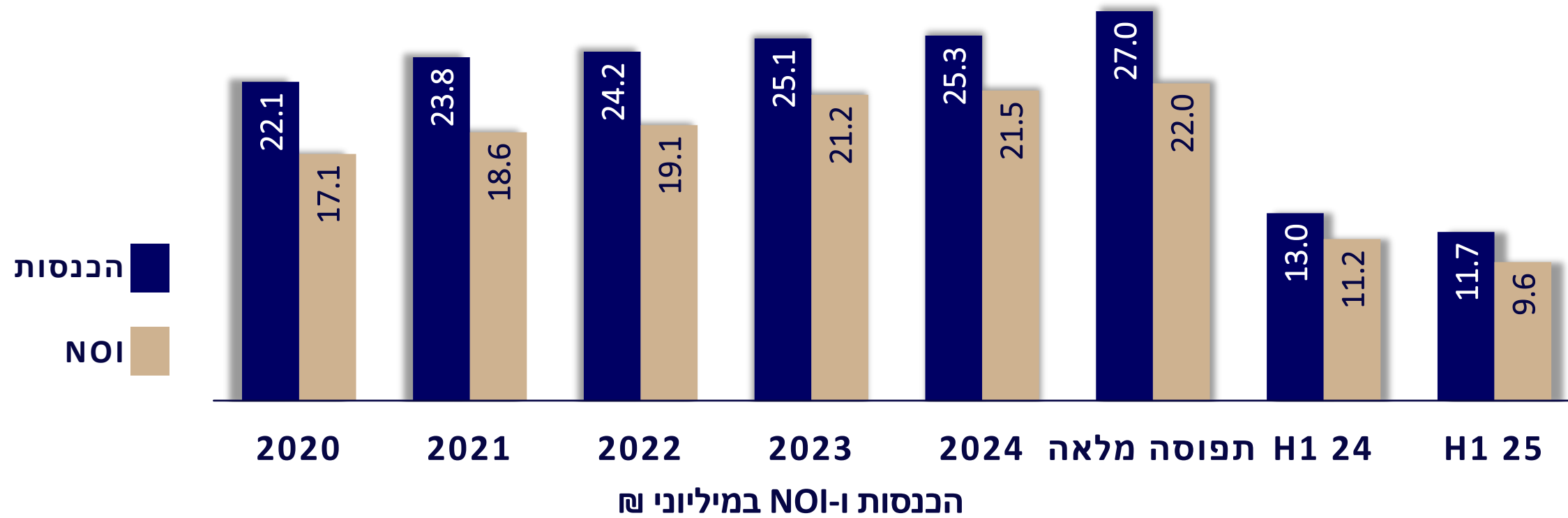


* הנתונים בשקף כוללים שטח של כ- 9,000 מ"ר שייהרס לצורך מימוש זכויות בנייה

מתחם קריית התקשורת

נווה אילן

שימוש עיקרי	שטח	שיעור תפוסה	שווי הוגן	שיעור היוון	CAP RATE
משרדים מסחר ותעשייה	כ- 25 אלפי מ"ר עילי 600 מקומות חניה	87%	305 מיליוני ₪	6.85%	6.3% 7.2% בהנחת תפוסה מלאה
קריית תקשורת	כ-16 אלפי מ"ר	קרקע*	46.7 מיליוני ₪		
מלונאות ומסחר	כ- 21 דונם	קרקע פנויה	22 מיליוני ₪		

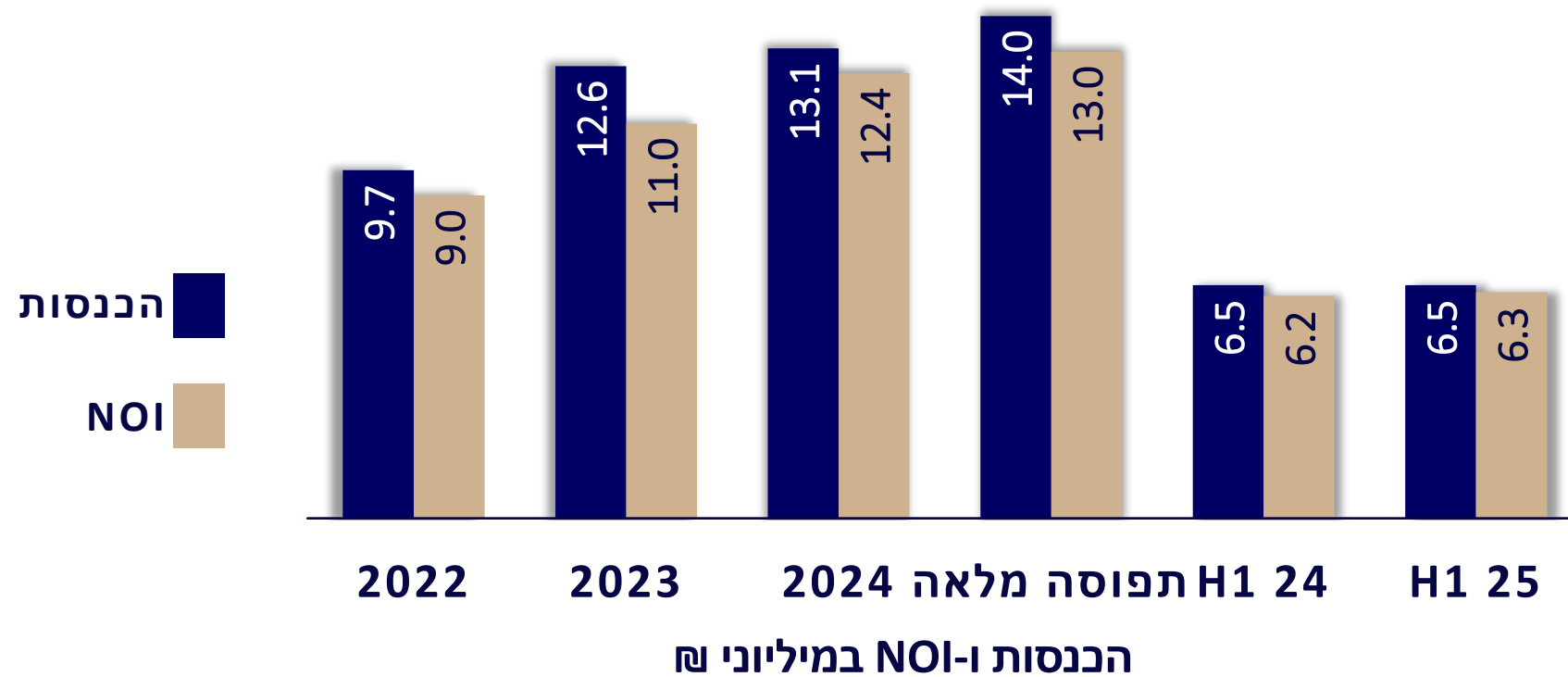




קניון הכיכר

כפר גנים, פתח-תקווה

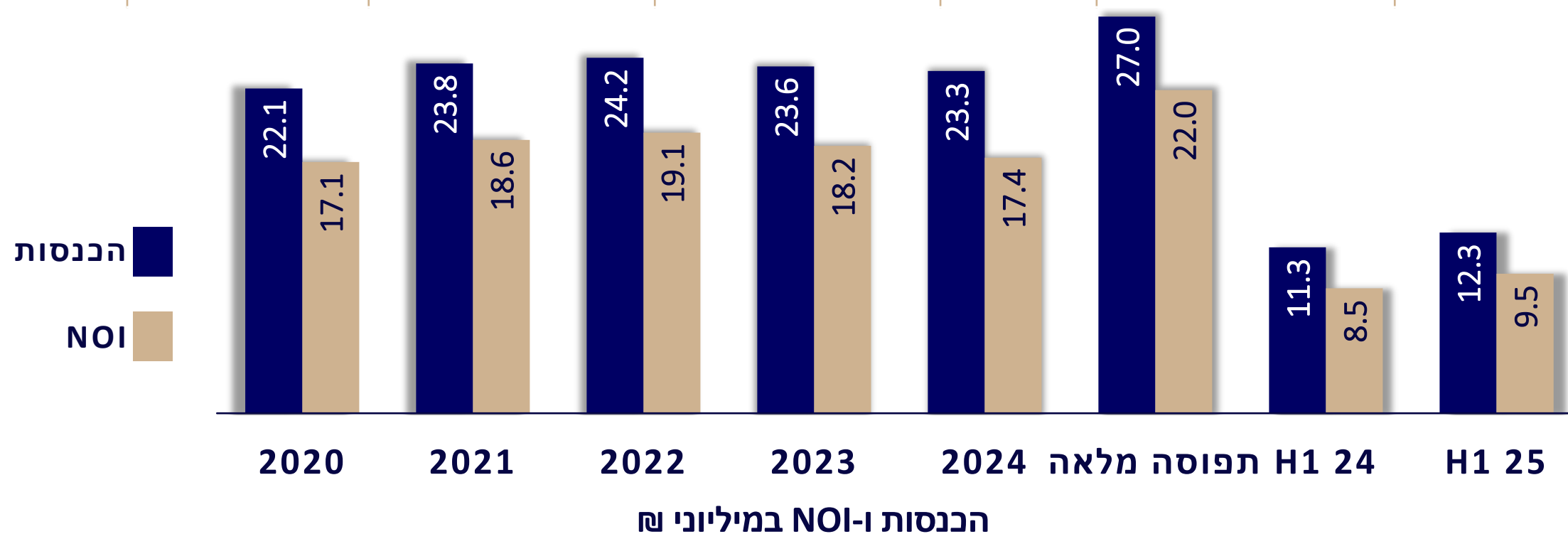
שימוש עיקרי	שטח	שיעור תפוסה	שווי הוגן	שיעור הון	CAP RATE
מסחר	כ- 9 אלפי מ"ר עילי 300 מקומות חניה	99%	173 מיליון ₪	6.97%	7.2% בהנחת תפוסה מלאה 7.5%



פארק עוגן

רחוב הסיבים, פתח תקווה

שימוש עיקרי	שטח	שיעור תפוסה	שווי הוגן	שיעור היוון	CAP RATE
משרדים מסחר ותעשייה	כ- 31 אלפי מ"ר עילי 700 מקומות חניה	86%	295 מיליון ₪	7.1%	6.4% 7.3% בהנחת תפוסה מלאה
אחסנה	כ-20 אלפי מ"ר 71 מקומות חניה	נדל"ן בהקמה	55 מיליון ₪		16 מיליוני ₪ צפי NOI בתפוסה מלאה

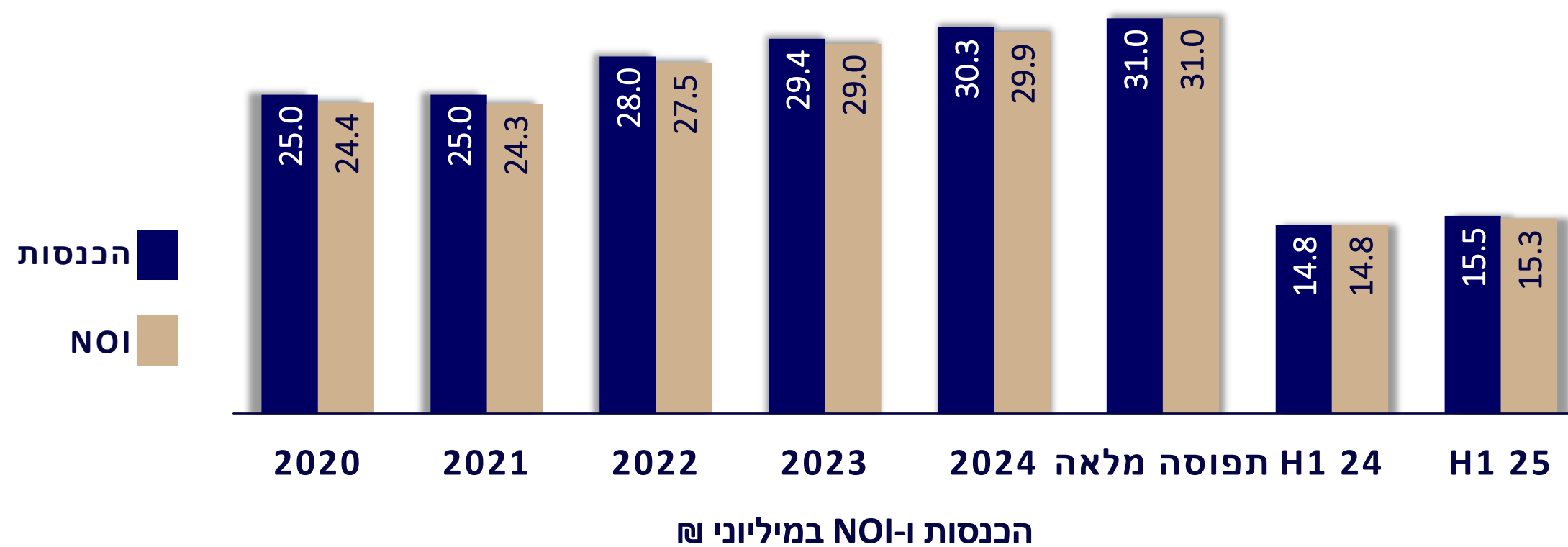




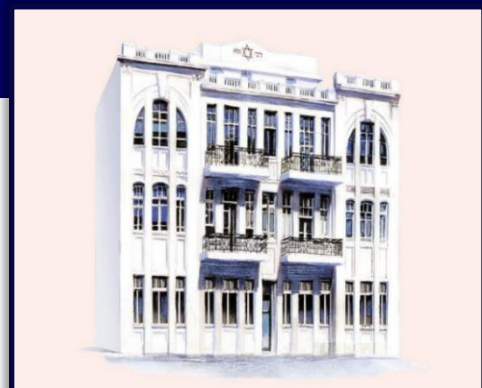
מתחם אלביט-אלישרא

אזור תעשייה, חולון

שימוש עיקרי	שטח	שיעור תפוסה	שווי הוגן	שיעור היזון	CAP RATE	זכויות בניה
משרדים	כ- 54 אלפי מ"ר עילי 1400 מקומות חניה	100%	475 מיליון ₪ 59 מיליון ₪ זכויות בנייה	6.5%	6.4% 6.4% בהנחת תפוסה מלאה	כ-26 אלפי מ"ר



נכסים מניבים נוספים



אחרים

84,972
95%
26.6
55
769
6.9%
7.0%
-



עפולה

48,273
97%
5.0
12
153
*6.5%
7.8%
7.5%



פארק סיבל- ראש העין

26,584
93%
6.1
14
162
7.5%
8.6%
7.6%



מתחם צומת ביל"ו

26,225
98%
11.1
22
294
7.6%
7.6%
7.3%



דימול - מתחם הבורסה ר"ג

11,783
87%
6.1
13
175
6.7%
7.4%
7.4%



אגריפס 88 ירושלים

9,696
97%
7.7
16
239
6.5%
6.7%
6.6%

שטח להשכרה7
שיעור תפוסה
NOI H1 25 (מיליוני ₪)
NOI שנתי בתפוסה מלאה (מיליוני ₪)
שווי הוגן (מיליוני ₪)
CAP RATE
CAP RATE בהנחה של תפוסה מלאה
שיעור היוון משוקלל

נכסים בהקמה

פירוט הנכסים המסווגים בנדל"ן להשקעה בהקמה	מיקום	שימושים	שיעור ביצוע הנדסי	שטח להשכרה (מ"ר)	מס' מקומות חנייה	שווי בספרים כולל קרקע (מיליוני ₪)	עלות בנייה משוערת לסיום (מיליוני ₪)	NOI צפוי בתפוסה מלאה (מיליוני ₪)	לוח זמנים צפוי לסיום הקמה	הקרע
פארק שער המדע (שלב ג')	רחובות	משרדים	38%	31,500	614	187.3	157	32	2026	
קמפוס טירת הכרמל	טירת הכרמל	משרדים/מסחר	-	41,600	680	47.5	324	31	2027	
פארק עוגן – מתחם צפוני	פתח תקוה	אחסנה	-	20,000	71	55.2	118	16	2027	
גן טכנולוגי בניינים 6+7 שלב א' (1)	ירושלים	משרדים/מסחר	-	19,000	726	62.1	280	20	2027	
כתר דוד – ימק"א מגרש A (2)	ירושלים	מלונאות ומגורים	-	11,000	-	105.9	100	*-	2027	
										סה"כ

- (1) התקבל אישור סופי לתב"ע המגדילה את זכויות הבניה לכ- 124,000 מ"ר במתחם. הנתונים המוצגים בטבלה מתייחסים לשלב א' בלבד
- (2) חלק מהנכס מסווג כנדל"ן להשקעה תחת קרקעות (סך של כ- 76 מיליון ש"ח) וחלק בסעיף קרקעות וזכויות בקרקע (סך של כ- 30 מיליון ש"ח)
- * לאור שלב המקדמי בו מצוי הפרויקט, לא ניתן אומדן

מגזר נדל"ן למגורים ולמכירה

(נתונים במיליוני ₪)

נתוני פעילות בתחום המגזר למגורים ולמכירה ליום 30.06.2025		
אתר	עלות בספרים	תזרים מזומנים ל- H1 2025
כתר דוד – ימקא ומשרד החוץ (מלאי דירות + קרקע)	34.2 *	7.5 **
מלאי קרקעות וזכויות ***	54.8	
סה"כ	89	7.5

עבודות קרקע עיקריות למגורים	שטח קרקע (דונם)	זכויות	עלות בספרים (מיליוני ₪)
צוקי ים, חבצלת השרון	29	170 יח"ד	38.6
וונקובו מוסקבה	825	בנייה רווייה למגורים, מסחר ולמשרדים	112.8
ירושלים כתר דוד *	-	כ- 11 אלפי מ"ר שטח עיקרי לבנייה, למגורים ולמלונאות	30.5
זיכרון יעקב	19	88 יח"ד	10.1
אחרים			5.6
סה"כ			197.6

* סכום זה כולל סך של כ-30 מיליון ש"ח המופיע גם בטבלה נכסים בהקמה (ראה שקף 24 ובטבלה התחתונה)
 ** סכום זה כולל מכירת הדירה האחרונה בפרויקט משרד החוץ ומכירת מחסנים
 *** לא כולל קרקע ברוסיה בסך של כ- 112.8 מיליון ש"ח

נתונים כספיים

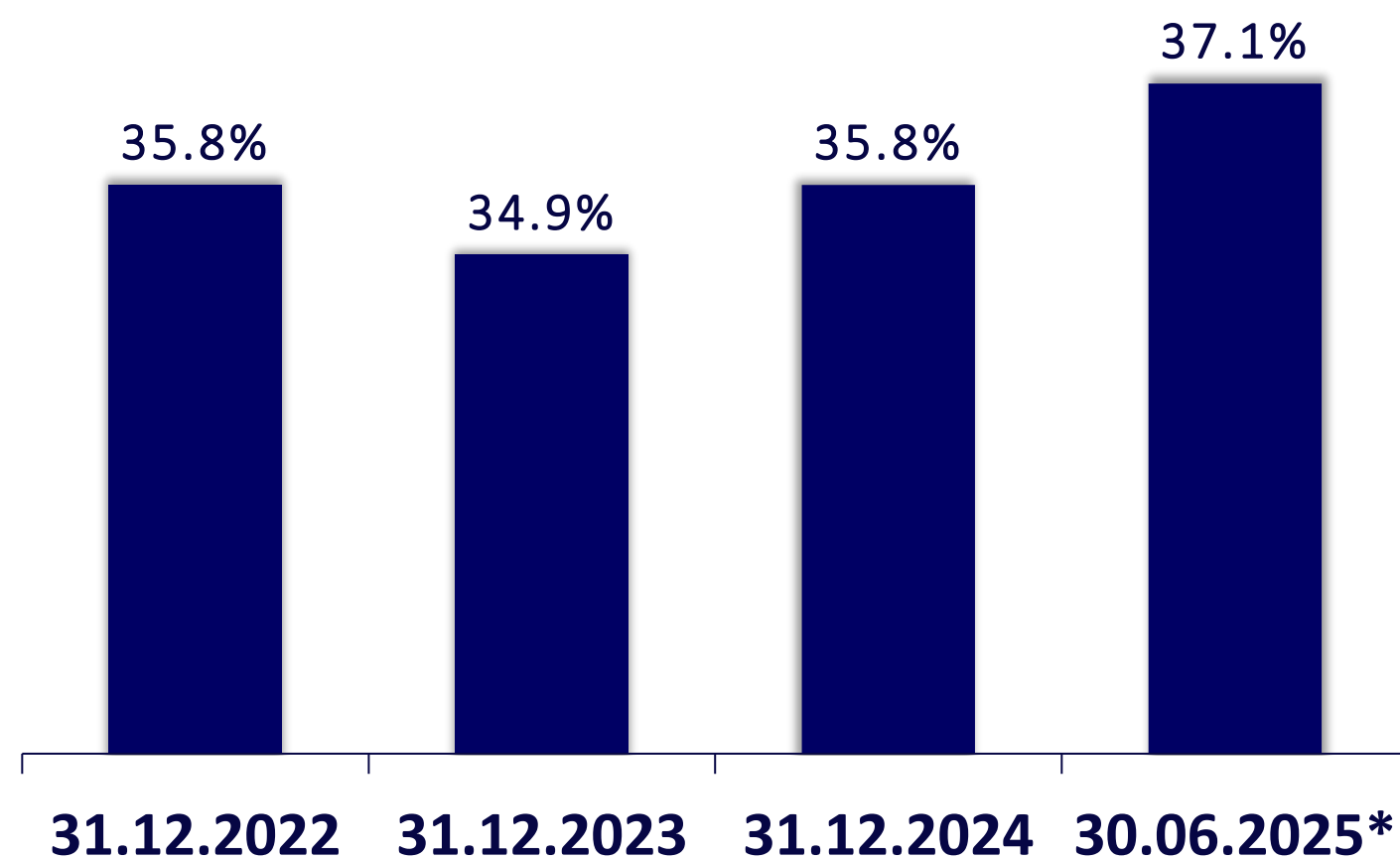
התפתחות ותוצאות

מאזן	30.06.25	30.06.24	31.12.24	31.12.23
מזומנים ושווי מזומנים	410,847	587,654	716,102	627,608
סך הנכסים המיוחסים לנדל"ן מניב	9,158,990	8,724,685	9,019,892	8,595,487
סך הנכסים המיוחסים לנדל"ן למגורים ולמכירה	201,756	205,240	201,716	256,487
התחייבויות פיננסיות	3,809,801	3,834,947	3,942,525	3,629,801
מסים נדחים, נטו	1,009,337	943,130	1,004,729	987,292
הון עצמי				
הון עצמי	4,865,364	4,678,200	4,924,072	4,767,084
מזה: זכויות מיעוט	371,791	345,553	363,683	335,557
הון עצמי (מיוחס לבעלי המניות)	4,493,573	4,332,647	4,560,389	4,431,527
היקף נכסים לא משועבדים	6,400,000	5,700,000	6,100,000	5,700,000

עיקרי המאזן (נתונים באלפי ₪)

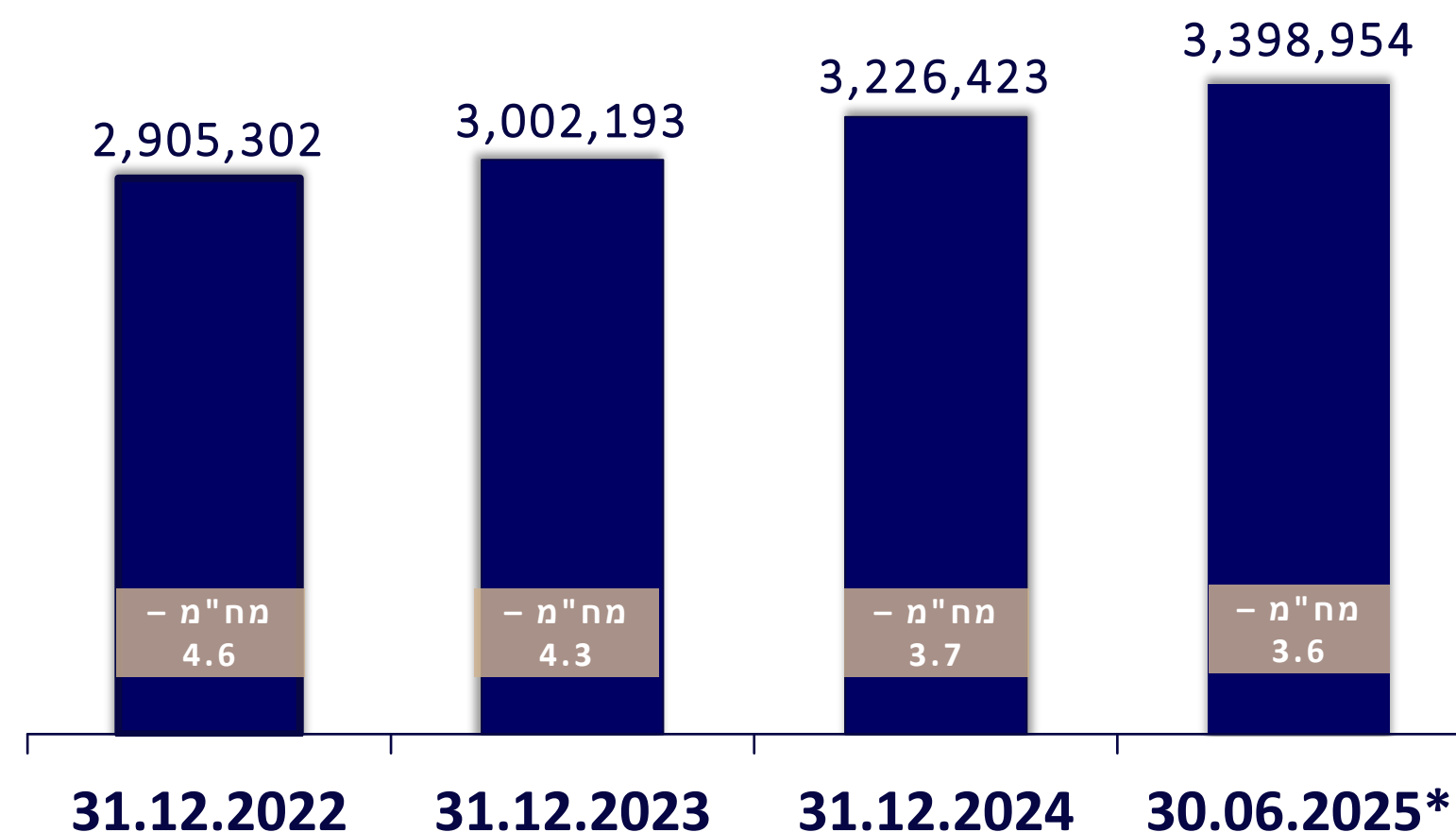
LTV

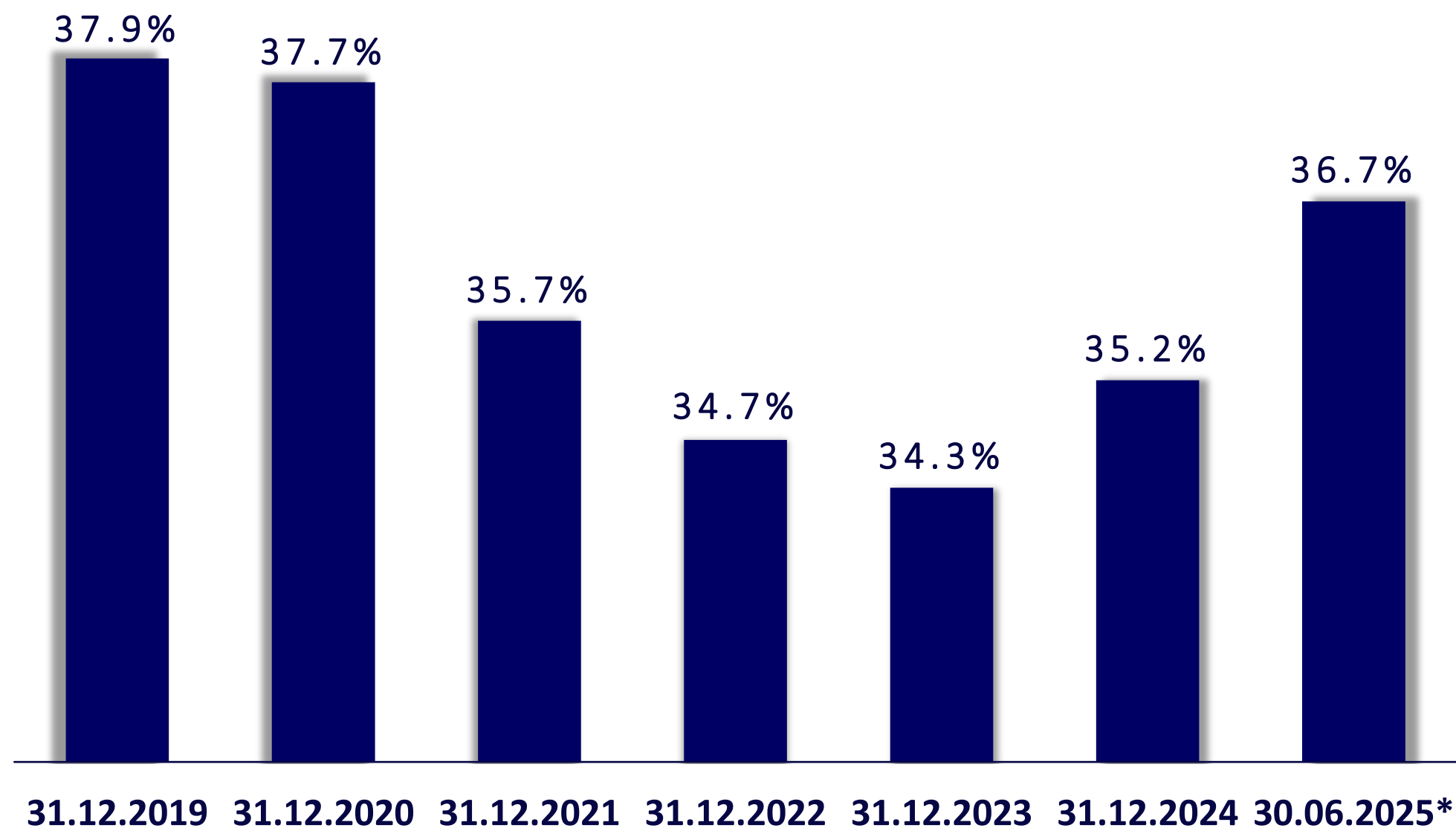
(יחס חוב פיננסי נטו לשווי נכסי הנדל"ן)
(המניב של הקבוצה)



חוב פיננסי נטו

(נתונים באלפי ₪)





חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו

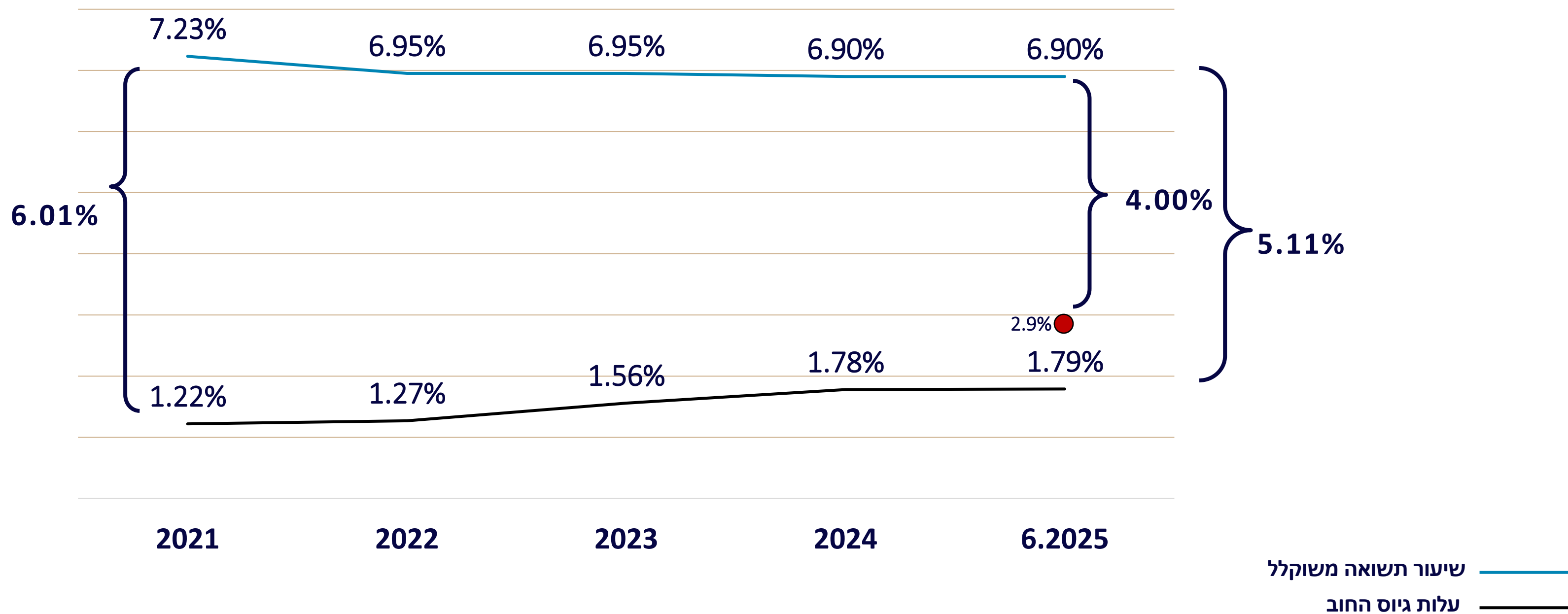
פירעון חוב פיננסי

(נתונים באלפי ש"ח)

שיעור ריבית משוקללת (ממוצעת)		שנה 1שנה 2שנה 3שנה 4שנה 5 ואילך					שיעור ריבית אפקטיבית		
2024	6/25						סה"כ	מח"מ	
9.00%	-	הלוואות בנקאיות לא צמודות		14,895	14,895	14,895	283,640	3.16	מוסדי צמוד מדד
2.34%	2.33%	הלוואות מוסדיים צמוד מדד		92,678	92,678		185,356	1.17	אג"ח לא צמוד
4.96%	5.10%	אג"ח לא צמוד	1,777,099	684,165	261,214	295,877	3,321,864	3.80	אגח צמוד מדד
1.76%	1.72%	אג"ח צמוד מדד	1,777,099	791,738	276,109	534,832	3,790,860		סה"כ

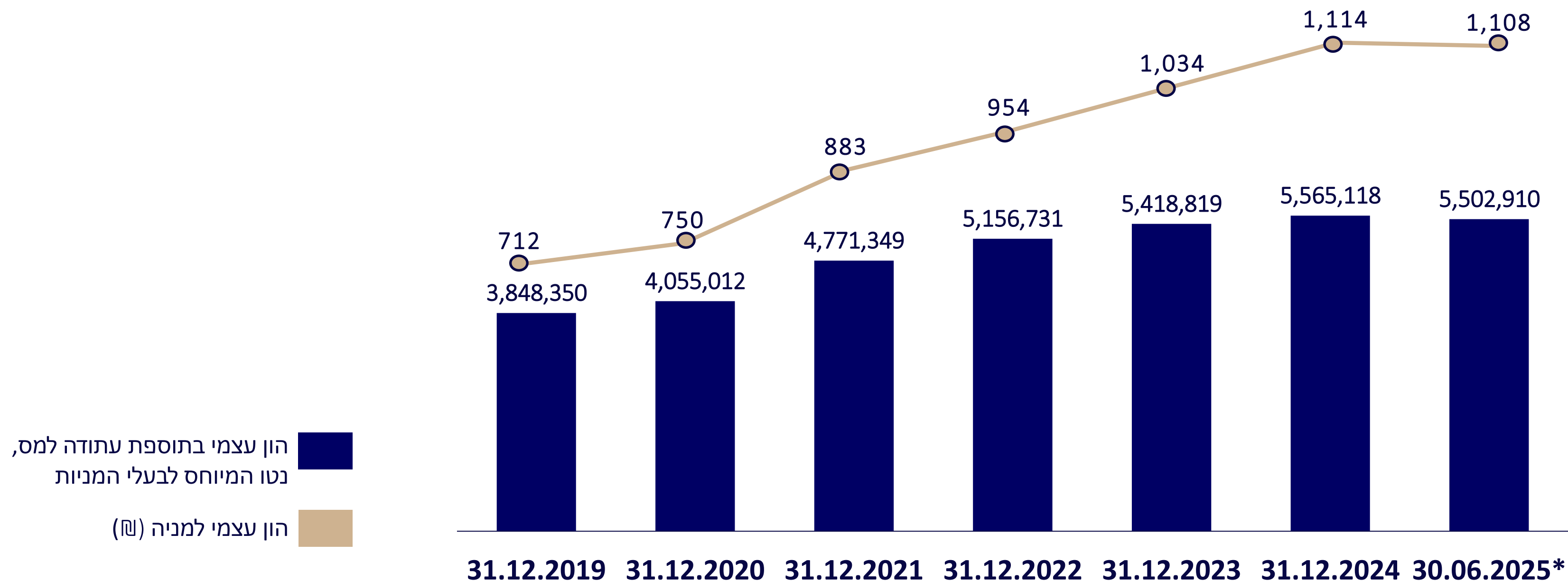
שיעור היוון משוקלל

ביחס לעלות החוב המשוקללת הצמודה של החברה



שיעור התשואה של אגרות החוב הצמודות של החברה, נכון ל- 17 באוגוסט, 2025

הון עצמי בתוספת עתודה למס, נטו המיוחס לבעלי המניות (נתונים באלפי ש"ח)



עיקרי דו"ח רווח והפסד

(נתונים באלפי ₪)

2022	2023	2024	H1 24	H1 25	Q2 24	Q2 25	Q1 25	
								נדל"ן מניב
466,434	523,536	547,775	267,242	275,207	135,165	137,346	137,861	הכנסות
406,693	450,309	468,884	231,427	237,370	117,938	119,300	118,070	רווח גולמי
								נדל"ן למגורים ולמכירה
67,706	59,645	154,446	102,320	6,346	13,065	5,289	1,057	הכנסות
37,951	9,715	97,749	47,417	2,566	6,383	2,435	131	רווח גולמי
918,749	738,662	747,681	260,526	216,810	114,930	109,408	107,402	רווח תפעולי
710,710	606,521	604,271	178,746	137,082	47,895	52,692	84,390	רווח לפני מסים על ההכנסה
605,914	498,259	561,964	208,701	116,993	45,546	48,805	68,188	רווח נקי
(30,925)	(32,080)	(28,126)	(9,996)	(10,708)	(5,051)	(5,163)	(5,545)	רווח מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
574,989	466,179	533,838	198,705	106,285	40,495	43,642	62,643	רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה

FFO מגזר נדל"ן מניב בהתאם לגישת הרשות לני"ע

ו- AFFO בהתאם לגישת ההנהלה (נתונים באלפי ₪)

2022	2023	2024	H1 24	H1 25	Q2 24	Q2 25	Q1 25	
383,060	423,662	441,136	217,862	223,198	110,964	112,207	110,991	סך NOI חלק הבעלים
								בניכוי חלק הבעלים בהוצאות הבאות המיוחסות לפעילות המניבה:
(3,475)	(1,791)	(1,947)	(51)	(950)	(51)	(343)	(607)	הוצאות מבירה ושיווק
(28,638)	(29,474)	(31,767)	(13,720)	(14,242)	(6,655)	(6,330)	(7,912)	הנהלה וכלליות (מנוטרל פחת)
(211,097)	(124,168)	(150,548)	(80,657)	(76,159)	(64,346)	(56,625)	(19,534)	מימון בגין חוב פיננסי
(15,441)	(24,006)	(22,988)	(11,376)	(12,614)	(3,171)	(4,269)	(8,345)	הוצאות מסים שוטפים
124,409	244,223	233,886	112,058	119,233	36,741	44,640	74,593	FFO לפי גישת רשות ניירות ערך
155,596	98,750	111,307	64,872	54,801	55,330	44,505	10,296	הפרשי הצמדה על קרן החוב
280,005	342,973	345,193	176,930	174,034	92,071	89,145	84,889	AFFO לפי גישת ההנהלה



תודה!