



בית בכור

מצגת שוק ההון | יוני 2025

ספטמבר 2025

הבהרה משפטית

מצגת זו אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, והיא נערכת לשם תמצית ונוחות בלבד ואינה מחליפה עיון בדיווחים שפרסמה החברה לציבור, הכוללים את המידע המלא אודות החברה.

האמור במצגת בכל הקשור לניתוח פעילות החברה הינו בגדר תמצית בלבד. על מנת לקבל תמונה מלאה של פעילות החברה ושל הסיכונים בפעילות החברה יש לעיין בדוח התקופתי והשנתי של החברה לשנת 2024 שפורסם ביום 27 במרץ 2025 (אסמכתא מס' 2025-01-021549), וכן על מצגות ודיווחים מידיים קודמים אותם פרסמה החברה ואינו מחליף עיון בדיווחי החברה האמורים

המידע במצגת זו מתבסס על נתונים ומידע המצויים בידי החברה ליום עריכת המצגת וליום 30 ביוני, 2025 (מועד פרסום הדוח הכספי האחרון), והחברה אינה מחויבת בעדכון או שינוי של מידע זה על מנת שישקפו אירועים או נסיבות שיחולו לאחר יום עריכת המצגת.

המידע הכלול בסעיף זה, הינו בבחינת "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים של החברה, המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה והידועים לחברה נכון למועד פרסום מצגת זו, המבסס על הערכות החברה, ניסיונה העסקי ועל הנחות, תרחישים שונים וניתוחים נכון למועד פרסום מצגת זו. מידע צופה פני עתיד מטבעו כפוף לסיכונים אי התממשות ומידע כאמור הינו בלתי ודאי. התממשותו של המידע הצופה פני עתיד תושפע מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה וכן מהתפתחויות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובגורמים חיצוניים העשויים להשפיע על פעילות החברה. המידע צופה פני העתיד עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מההשלכות שלא ניתן להעריך בשלב זה

כמו כן, תחזיות והערכות צופות פני עתיד מתבססות על נתונים ומידע המצויים בידי החברה במועד פרסום המצגת והחברה אינה מחויבת בעדכון או שינוי כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים או נסיבות שיחולו לאחר מועד המצגת.

כרטיס ביקור

1988 

הקמת הרשת המובילה הפועלת
כ- 37 שנים

20+ 

שנות וותק של הנהלת הרשת וחלק
נכבד ממנהלי דרגי הביניים

A+ 

דירוג אג"ח - דירוג סדרה א'
ע"י מעלות S&P

54% 

יחס הון למאזן



5בתי דיור מוגן בפריסה ארצית – כפ"ס 2 בתים,
ביתן אהרן, גדרה (חוץ כנרת - הפעלה בלבד)

883יחידות דיור פעילות ומניבות

641יחידות דיור בפיתוח עתידי בשני אתרים חדשים
והרחבת בית קיים (ללא אושה*)

1524יחידות דיור פעילות
בשנים הקרובות ב- 7 בתי דיור מוגן

91%שיעורי תפוסה ממוצעים לאורך השנים

38%מהסכמי דיירים הינם
במסלול ליסינג ומסלולים דומים



בית בכפר במספרים(*)

4%

חוב פיננסי לסך מאזן (**)

7.25%-8.0%

שיעור היוון בשמאוויות

1,908

מיליון ש"ח
שווי נדל"ן להשקעה ונדל"ן
להשקעה בהקמה

1,154

מיליון ש"ח
הון עצמי

70.4

מיליון ש"ח
NOI בחישוב שנתי
מעל 65% מההכנסות

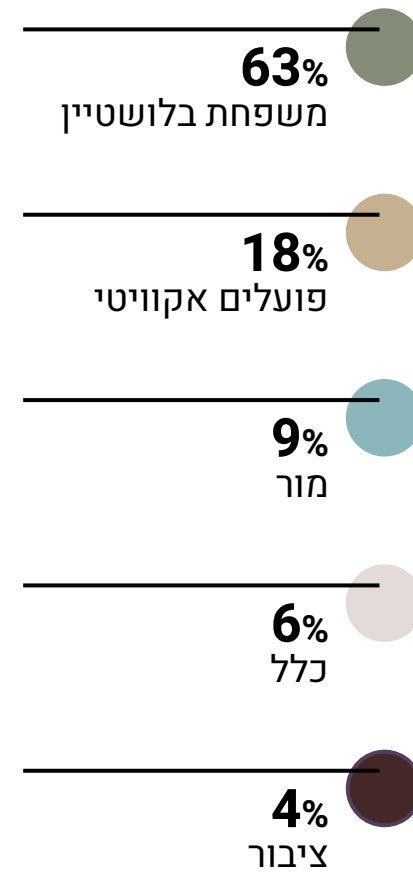
900-כ

מיליון ש"ח
שווי שוק

(*) לא כולל הבית בחוף כנרת (הפעלה בלבד)
(**) חוב פיננסי כולל אגרות חוב ואינו כולל פיקדונות דיירים

בעלי מניות והנהלה

בעלי מניות



בית בכור

הנהלת החברה



מיקוד אסטרטגי

מובילת שוק

מיצוב החברה כשחקן מרכזי בשוק הדיור המוגן



מנועי צמיחה

איתור קרקעות, בניית קמפוסים חדשים, הרחבת קמפוסים קיימים



יצירתיות וחדשנות

מציאת פתרונות ומסלולים מותאמי דיירים ומותאמי תקופה בהתאם לצורך



שמירת והעלאת ערך

גידול בתזרים וברווחיות השוטפת
גידול בשווי נכסי החברה



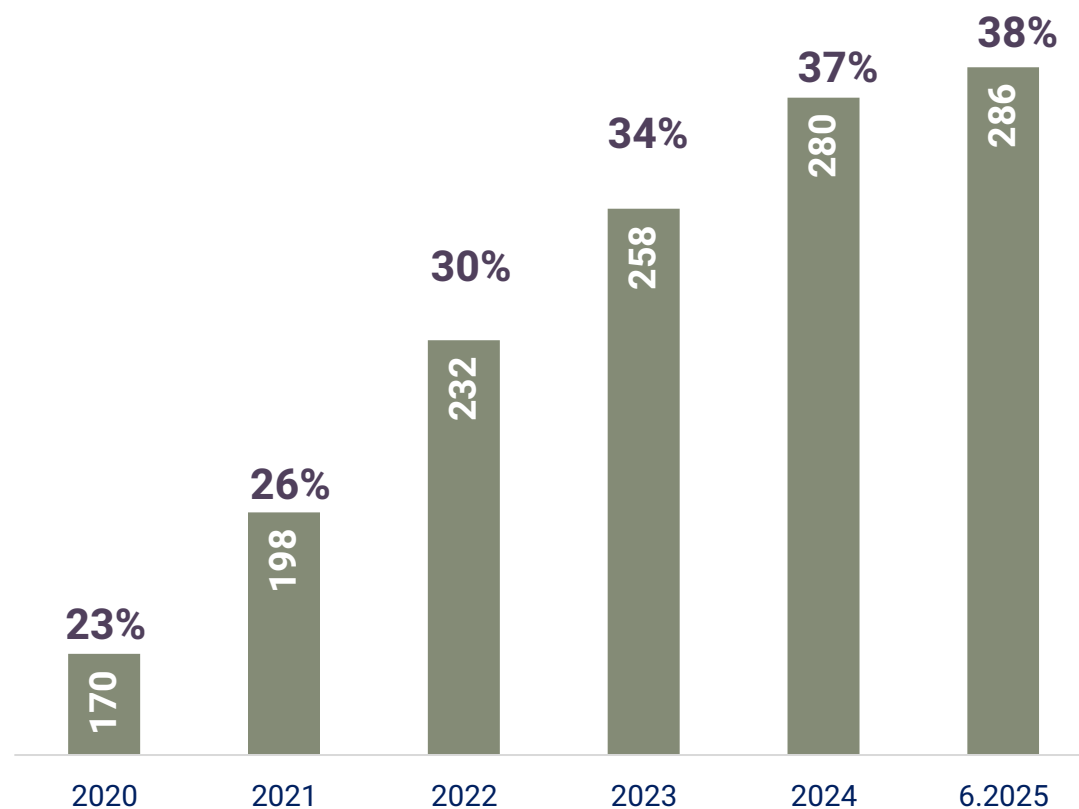
המשאב האנושי

שמירה על שדירת הניהול ועובדי החברה, לצד העמקת הקשר בין החברה לעובדים



מסלול הליסינג

שיעור הסכמי הליסינג ודומיו מסך ההסכמים על פני השנים



מסלול הליסינג הושק בראייה אסטרטגית לטווח ארוך בבתי הדיור המוגן שאינם נמצאים בשלבי ההקמה.

היתרונות במסלול:

✓ **התשלום כולו צמוד למדד** (להבדיל ממסלול הפיקדון בו רק דמי האחזקה צמודים למדד)

✓ **שיפור הרווחיות התפעולית**

✓ **אין התחייבות צמודה לדייר בגין פיקדון (שלא ניתן) ואין חשיפה לשינויי מדד**

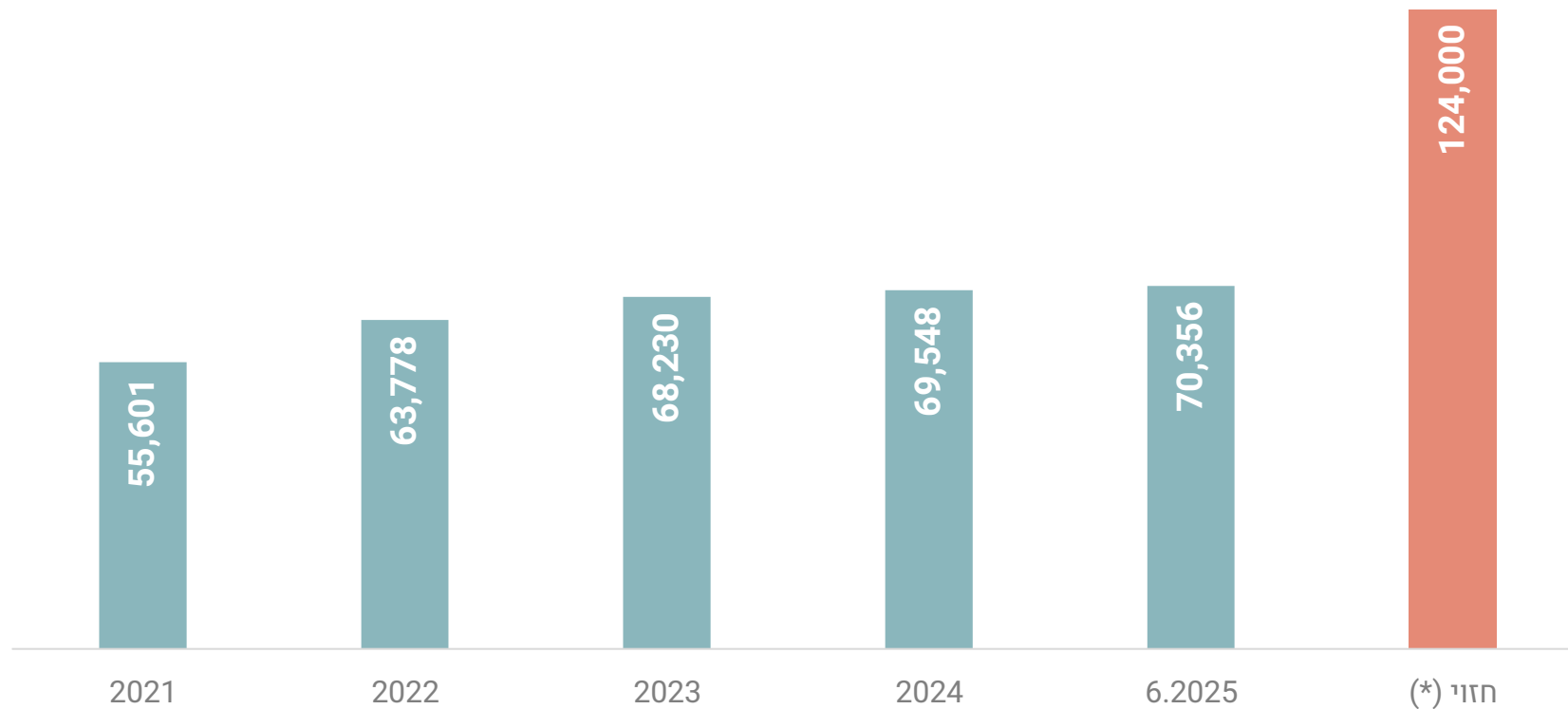
✓ **אין צורך לתת בטוחה לדייר**

✓ **אין חשיפה לעלייה בתוחלת החיים** (להבדיל ממסלול הפיקדון בו החילוט מוגבל בשנים)

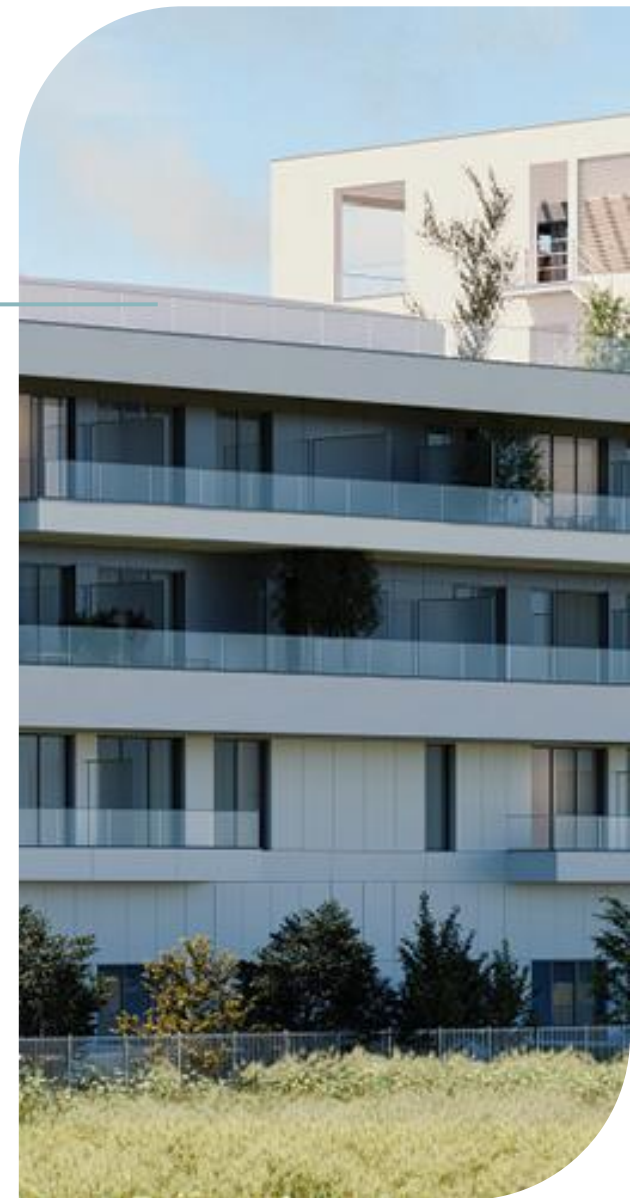


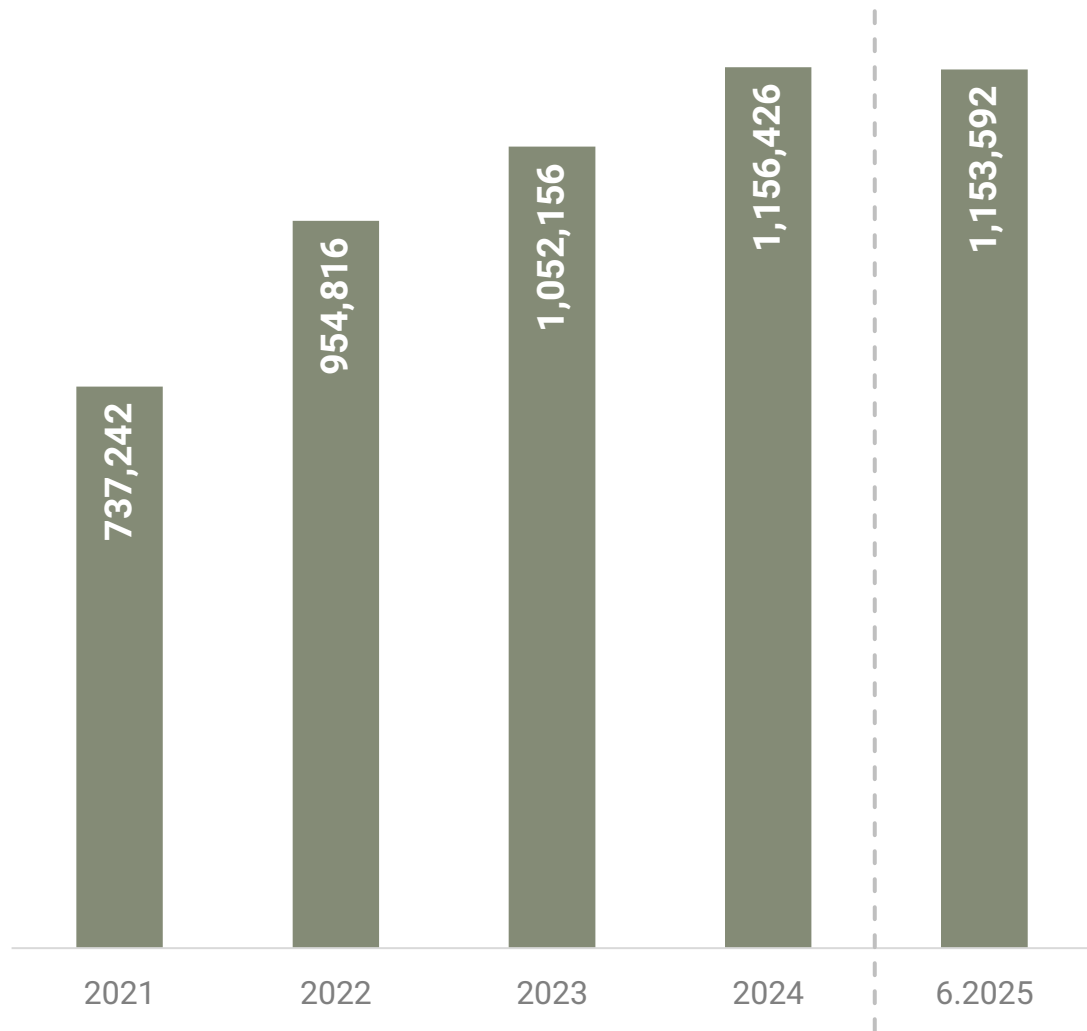
NOI

רווח מהשכרת נכסים בניכוי פחת



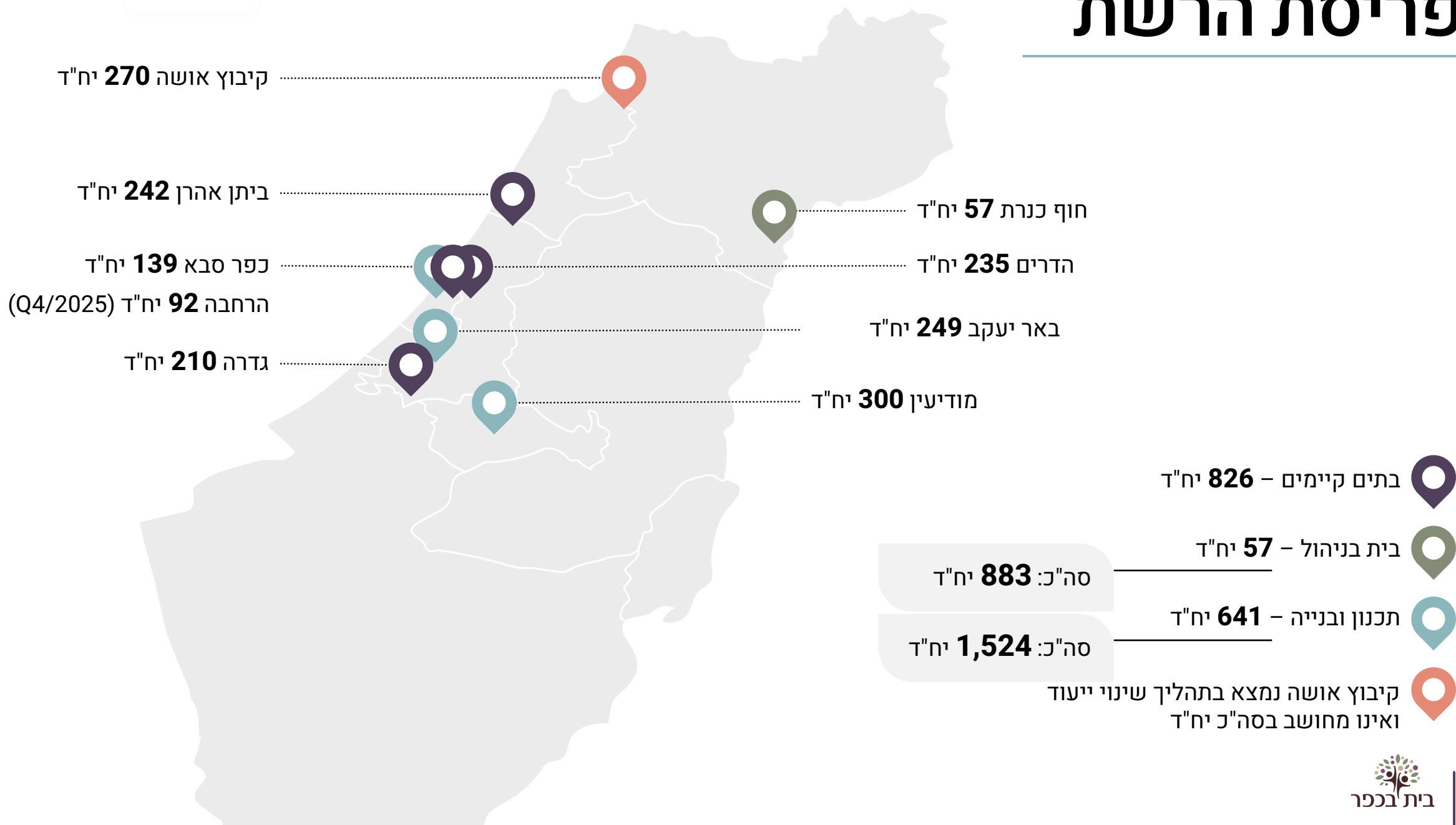
(*) NOI חזוי לאחר פתיחת 3 הפרויקטים בהקמה ובהנחת תפוסה מלאה (95%)
שנת 2025 במונחים שנתיים





הון עצמי

פריסת הרשת



נכסי הרשת



נפר סבא



100%
חלק החברה



1988
שנת הקמה



נפר סבא
מיקום



הוספת 92 יח"ד
(ראה פיתוח עתידי)
עם סיומה יעמוד
הבית על 231 יח"ד



הוספת 40 יח"ד
בשנת 2010
(כלול ב- 139 יח"ד)



139
מספר יח"ד

2024	6.2025	נתונים תפעוליים (באלפי ש"ח)
92% - כ	85%-כ	שיעור תפוסה ממוצע
11,039	9,200	NOI לתקופה
10.98	11.44	הכנסה ממוצעת חודשית מדייר

הדרים



100%
חלק החברה



1996
שנת הקמה



נפר סבא
מיקום



הוספת 60 יח"ד בשנת 2014
הרחבה (כלול ב- 235 יח"ד)



235
מספר יח"ד

2024

כ- 96%

24,157

11.78

6.2025

כ- 94%

23,596

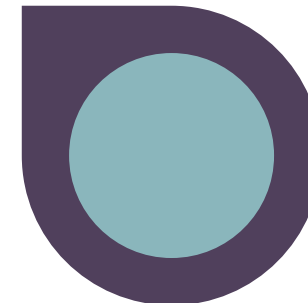
12.32

נתונים תפעוליים (באלפי ש"ח)

שיעור תפוסה ממוצע

NOI לתקופה

הכנסה ממוצעת חודשית מדייר





ביתן אהרון

2024	6.2025	נתונים תפעוליים (באלפי ש"ח)
כ- 85%	כ- 89%	שיעור תפוסה ממוצע
20,659	23,380	NOI לתקופה
11.45	11.93	הכנסה ממוצעת חודשית מדייר



242
מספר יח"ד



100%
חלק החברה



2001
שנת הקמה



ביתן אהרון
מיקום



גדרה



2005
שנת הקמה



גדרה
מיקום



100%
חלק החברה

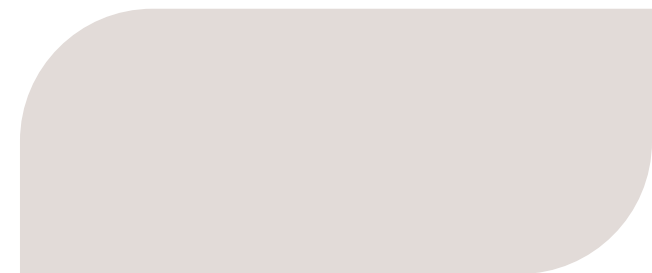
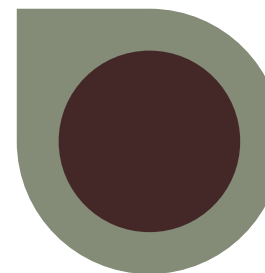


210
מספר יח"ד

2024	6.2025	נתונים תפעוליים (באלפי ש"ח)
כ- 92%	כ-92%	שיעור תפוסה ממוצע
13,693	14,180	NOI לתקופה
9.08	9.46	הכנסה ממוצעת חודשית מדייר

רשתי

2024	6.2025	נתונים תפעוליים (באלפי ש"ח)
826	826	מספר יח"ד (*)
91%	91%	שיעור תפוסה ממוצע
69,548	70,356	NOI לתקופה
10.82	11.29	הכנסה ממוצעת חודשית מדייר
1,538,446	1,554,103	שווי הוגן נדל"ן להשקעה (**)
448,653	455,062	פיקדונות דיירים
29.2%	29.3%	% פיקדונות מנדל"ן
1,089,793	1,099,041	שווי הוגן נטו



(*) לא כולל הבית בחוף כנרת (הפעלה בלבד)
 (**) לא כולל נדל"ן להשקעה בהקמה
 נתוני NOI 6.2025 במונחים שנתיים

פיתוח עתידי

המידע הכלול בסעיף זה, הינו בבחינת "מידע צופה פני עתיד",
כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968. כמפורט ברישא
למצגת זו



נפר סבא



92 יח"ד
סה"כ תוספת

בדצמבר 2021 החלו העבודות בפרוייקט ההרחבה. 80 יחידות דיור במבנה החדש ו-12 דירות גן במבנה הקיים שיבואו במקום המחלקה הסיעודית.

145
מיליון ש"ח
הערכת עלות
הקמת הפרוייקט

כולל כ- 21 מיליון ש"ח לשיפוץ המבנה הקיים.
(עד למועד פרסום הדוח הושקעו כ- 116 מיליון ש"ח)



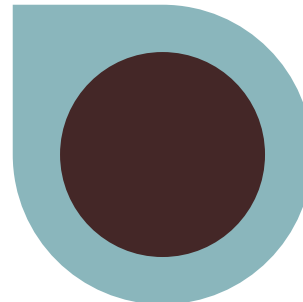
כ-10
מיליון ש"ח
NOI חזוי
בתפוסה מלאה (95%)



160,250
אלפי ש"ח
ערך הנכס בספרי
החברה ליום הדוח



Q4/2025
צפי לסיום הפרוייקט
(לפרטים נוספים ראה סעיף
3.1 בדוח הדירקטוריון ליום
30 ביוני, 2025)



באר יעקב



249 יח"ד
+ מחלקה סיעודית
ושטחי מסחר



38,800 מ"ר
סה"כ שטחי בנייה



4,163 מ"ר
שטח קרקע

(לפרטים נוספים ראה סעיף
3.2 בדוח הדירקטוריון ליום 30
ביוני, 2025)

240-260
מיליון ש"ח
הערכת עלות הקמת הפרוייקט



19-כ
מיליון ש"ח
NOI חזוי
בתפוסה מלאה (95%)



84,622
אלפי ש"ח
ערך בספרי החברה
ליום הדוח
(קרקע בלבד)



Q3/2025
צפי לקבלת היתר
חפירה ודיפון
ותחילת בנייה



מודיעין



300 יח"ד
+ מחלקה סיעודית
ושטחי מסחר



44,000 מ"ר
סה"כ שטחי בנייה



8,758 מ"ר
שטח מגרש

(לפרטים נוספים ראה סעיף
3.3 בדוח הדירקטוריון ליום 30
ביוני, 2025)

300-325
מיליון ש"ח
הערכת עלות הקמת הפרוייקט



25-כ
מיליון ש"ח
NOI חזוי
בתפוסה מלאה (95%)



106,159
אלפי ש"ח
ערך בספרי החברה ליום הדוח
(קרקע בלבד)



קיבוץ אושה



74%

חלק בית בכפר
בחברה המשותפת



30 דונם

שטח קרקע



270 יח"ד

לכל הפחות

הסכם
מחודש
יוני 2023
להקמת



300-כ

מיליון ש"ח

היקף ההשקעה שיושקע
ע"י החברה המשותפת



21-כ

מיליון ש"ח

צפי להשקעה בגין
הקרקע

(לפרטים נוספים ראה סעיף 3.4 בדוח
הדירקטוריון ליום 30 ביוני, 2025)

סיכום נכסים

מס' יח"ד	שיעור תפוסה ממוצע	שיעור דירות מכורות	שווי הוגן	יתרת פיקדונות (**)	שווי הוגן נטו	NOI	שיעור NOI משווי הוגן נטו
נכסים מניבים							
הדרים	235	94%	95%	588,248	200,214	388,034	23,596 6.08%
כפר סבא	139	85%	82%	240,172	56,366	183,806	9,200 5.00%
ביתן אהרן	242	89%	91%	438,000	102,759	335,241	23,380 6.97%
גדרה	210	93%	92%	287,683	76,729	210,954	14,180 6.72%
סה"כ (*)	826	91%	91%	1,554,103	436,068	1,118,035	70,356 6.29%
נכסים בהקמה/ הרחבה							
כפר סבא	92	-	67%	160,250	-	10,000	-
באר יעקב	249	-	-	84,622	-	19,000	-
מודיעין	300	-	-	106,159	-	25,000	-
סה"כ	641			351,031		54,000 (***)	

(*) לא כולל את בית הדיור המוגן בקיבוץ גינוסר , הנמצא בבעלות חברה קשורה ומופעל ע"י החברה
(**) לא כולל פיקדונות הנמצאים בגמר חשבון
(***) NOI מנכסים בהקמה בהנחת תפוסה מלאה (95%) ובמונחים שנתיים

The background of the slide features a blurred financial chart with candlesticks and moving averages, rendered in shades of blue and white. A large, curved, light-colored shape separates this chart from the dark purple background on the right.

דוחות כספיים



דוח רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.06.2024	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.06.2025	סעיף
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
103,398	50,833	53,680	הכנסות מדמי אחזקה, שכירות ואחרות
(33,977)	(16,311)	(18,562)	תפעול נכסים
69,421	34,522	35,118	רווח מהשכרת נכסים
139,050	38,142	14,794	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(10,771)	(4,968)	(5,374)	מכירה ושיווק
(15,983)	(8,101)	(8,159)	הנהלה, כלליות ואחרות
181,717	59,595	36,379	רווח מפעולות רגילות
(8,083)	(3,937)	(6,254)	הוצאות מימון, נטו
173,634	55,658	30,125	רווח לפני מיסים
(40,449)	(13,059)	(6,853)	מיסים על ההכנסה
133,185	42,599	23,272	רווח לתקופה



דוח רווח והפסד גישת ההנהלה

לצורך השוואה תפעולית של ביצועי החברה, להלן מוצג דוח רווח והפסד תפעולי המציג בנפרד השפעות חיצוניות כגון שערוכי נדל"ן להשקעה והפרשי הצמדה בגין פיקדונות דיירים			
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.06.2024	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.06.2025	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	סעיף
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
50,833	53,680	103,398	הכנסות מדמי אחזקה, שכירות ואחרות
(16,311)	(18,562)	(33,977)	תפעול נכסים
34,522	35,118	69,421	רווח מהשכרת נכסים
(4,968)	(5,374)	(10,771)	מכירה ושיווק
(8,101)	(8,159)	(15,983)	הנהלה כלליות ואחרות
21,453	21,585	42,667	רווח מפעולות רגילות
30,412	7,157	125,096	עליית ערך נדל"ן להשקעה (*)
3,793	1,383	5,871	הכנסות (הוצאות) מימון (*)
55,658	30,125	173,634	רווח לפני מיסים
(13,059)	(6,853)	(40,449)	מיסים על ההכנסה
42,599	23,272	133,185	רווח לתקופה

(*) בנטרול הפרשי הצמדה למדד בגין פיקדונות דיירים הן בצד עליית ערך הנדל"ן והן בצד הוצאות המימון

31/12/2024	30/06/2025	אלפי ש"ח
92,494	204,615	מזומנים ושווי מזומנים
48,956	9,052	נכסים שוטפים
1,538,446	1,554,103	נדל"ן להשקעה
322,934	353,756	נדל"ן להשקעה בהקמה
2,007,219	2,121,526	סך כל הנכסים
-	95,349	אגרות חוב
448,653	455,062	פיקדונות מדיירים
334,912	338,757	מסים נדחים
850,793	889,168	סך כל ההתחייבויות
1,156,426	1,153,592	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
2,007,219	2,129,678	סך כל ההתחייבויות וההון



תמצית מאזן

יעדי החברה (*)



(*) לעניין שקף זה, ראו פסקת מידע צופה פני עתיד ברישא למצגת זו
 (**) מסלול הליסינג אינו מוצע בפרוייקטים בהקמה
 (***) היעד עודכן לעומת מצגת/ דוח קודם

סיכום

הרשת המובילה
לדיור מוגן בישראל



מעל 91% תפוסה
לאורך שנים



צמיחה עקבית
ב-NOI



יעילות תפעולית המתבטאת
בשיעורי רווחיות גבוהים



הבנה עמוקה
של שוק הדיור המוגן



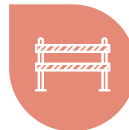
בעלת פוטנציאל צמיחה משמעותי עם
השלמת בתי הדיור בהקמה / הרחבה



פעילות יציבה הנהנית מביקושים
גבוהים והיצע מוגבל



חסמי כניסה גבוהים
למתחרים





תודה

