

2026



אבו פמילי מגורים בע"מ

מצגת משקיעים

מרץ 2026

■ מצגת זו של חברת אבו פמילי מגורים בע"מ ("החברה" או "הקרן" או "קרן הריט") נערכה לשם תמצית ונוחות בלבד ולא נועדה להחליף את הצורך לעיין בדיווחי החברה, לרבות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, כפי שפורסמו על-ידי החברה במערכת המגנ"א ובאתר ההפצה של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה") ("דיווחי החברה"). המידע הכלול במצגת זו הינו תמציתי בלבד, לצרכי הצגה כללית ואודות החברה ואודות החברה הבת שלה (כולן יחד - "החברה") ואינו ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה. ככל שקיימת סתירה בין האמור במצגת זו לבין דיווחי החברה, יגבר האמור בדיווחי החברה. למען הסר ספק מובהר כי פעילות החברה החלה במסגרת אבו פמילי ריט בע"מ אשר הוקמה באוגוסט 2021 כחברה פרטית בע"מ הפועלת בתחום נדל"ן להשקעה במגורים מניבים להשכרה לטווח ארוך, כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות פרק שני 1 לחלק ד' לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("הפקודה"). נכון למועד זה, החברה רשמה את מניותיה למסחר בבורסה בדרך של מיזוג לשלד בורסאי, ובכך היא מקיימת את כל התנאים הנדרשים לפי הדין ביחס לקרן השקעות במקרקעין.

■ מצגת זו אינה מהווה הצעת ניירות ערך של החברה לציבור ואין לפרשה כהצעה של ניירות ערך לציבור.

■ המידע הכלול במצגת זו וכל מידע אחר שיימסר במהלך הצגת המצגת אינו מהווה בסיס לקבלת החלטות השקעה ואינו מהווה המלצה או חוות דעת של יועץ השקעות או יועץ מס.

■ השקעה בניירות ערך בכלל ובחברה בפרט, נושאת סיכון. רכישת ניירות ערך של החברה דורשת עיון מעמיק בדיווחי החברה וניתוח משפטי, חשבונאי, מיסויי וכלכלי שלהם.

■ המצגת עשויה לכלול מידע שלא הוצג בדיווחי החברה או הוצג באופן, אפיון, עריכה, עיבוד או פילוח השונים מהאופן בו מידע זה מוצג במצגת. יודגש כי תוצאות עבר אינן מעידות בהכרח על ביצועים עתידיים.

■ להערכת החברה, הפרויקטים הקיימים של החברה צפויים להגיע להנבה מלאה בשנת 2030. מועדי המסירה הצפויים הינם בהתאם לידוע לחברה במועד זה. בהתאם, שנת 2030 נלקחה כשנה מייצגת לצרכי חישוב הכנסות, NOI, עלויות השקעה ושיעורי תשואה צפויים ("השנה המייצגת").

■ הערכות החברה בדבר נתוני ההכנסות הצפויות הינן על בסיס שכר דירה משוער בהתבסס על חוזי שכירות שנחתמו והנחת מימוש האופציה, הערכות שווי, נתונים פומביים של שכירויות באיזור הרלבנטי וניסיון החברה. בנוסף, הערכות החברה באשר ל-NOI הצפוי ולנתוני ההכנסות כאמור (שקפים 11, 14-17, 3) מבוססות על הנחה של עליית שכר דירה בשיעור של 1.7% לשנת 2026 ובשיעור של 2% לשנת 2027 ואילך, הנובעת מהצמדה למדד (למעט פרויקט HIGH VIEW אילת, בהתאם לתחזית שיעור האינפלציה על-ידי בנק ישראל מחודש ינואר 2026), ובהנחה של גידול בשיעור של כ-2% לשנה בדמי השכירות בהתאם להסכמי השכירות החתומים (לגבי דירות בשוק החופשי בלבד). ההנחות כוללות שיעורי תפוסה לאכלוס של 90% בשנה הראשונה ותפוסה מלאה של 100% מהשנה השנייה ואילך, בהנחה כי מועדי מסירת הדירות ומועד הנבת הינם בהתאם לידוע לחברה במועד זה, ובהנחה שהוצאות התפעול לנכסים שאינם מקבצי דיור יהיו בשיעור של כ-3% ממחזור ההכנסות של הנכס (בהתאם לניסיון המצטבר של החברה). בנוסף, נלקחו בחשבון גם הוצאות ביטוח. מדד ה-CAGR המחושב ל-NOI הושפע בהתאם.

■ הערכות החברה בדבר שיעורי תשואה צפויה לעלות הינן על בסיס ה-NOI המתואם הצפוי ובהנחת שיעור תפוסה מלאה (שקפים 11, 14-16, 12, 3), בנוסף הנכסים שמועדי הנבתם הצפויה ב-2027 וכן 2030 הצמודים למדד תשומות הבניה עלותם הוצמדה לעליה שנתית בשיעור של 3.35% המשקפת ממוצע של 5 שנים של מדד תשומות הבניה.

■ הערכות החברה בדבר תחזית NOI והכנסות משכירות (שקפים 3, 11, 14-17) ושיעורי התשואה הצפויה הממוצעת המשוקללת לכלל הפורטפוליו של החברה (שקפים 3, 12, 14-16), עלות פורטפוליו נדל"ן (שקף 18) וכן ה-CAGR הצפוי (המחושב ל-NOI) (שקף 11), מועד הנבה, סך העלויות להשלמה, עלות הנכסים הצפויה ועלויות בניה משוערות עד שנת 2030 (שקפים 3, 11, 14-16) ודמי שכירות בתפוסה מלאה ובשנה מייצגת (שקף 11), מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), המסתמך, בין היתר, על הערכותיה של החברה ועל מידע הידוע להנהלת החברה במועד עריכת מצגת זו, לרבות בנוגע לשנה המייצגת, תכניותיה, התקשרויותיה, עלויות בנייה משוערות בהתאם לעלויות פרויקטים של החברה, חישוב דמי שכירות לשנה מלאה ביחס לנכסים המניבים של החברה, וכיו"ב ועל ניתוח מידע כללי שהיה בפניה במועד עריכת מצגת זו, ובכללו פרסומים ציבוריים, מחקרים וסקרים, אשר לא ניתנה בהם התחייבות באשר לנכונותו או שלמותו של המידע הכלול בהם ונכונותו לא נבחנה על-ידי החברה באופן עצמאי. כמו-כן, המידע המוצג במצגת מבוסס על הוראות הסכמי החברה עם צדדים שלישיים ועל ההנחה כי אלו יעמדו בהוראות הסכמים אלו באופן מלא. מידע צופה פני עתיד מטבעו הינו בלתי וודאי וכפוף לסיכונים אי התממשות. התממשות של המידע הצופה פני עתיד עשויה להיות מושפעת מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה וכן מהתפתחויות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ומגורמים חיצוניים, לרבות רגולציה, העשויים להשפיע על פעילותה. לפיכך, מודגש ומובהר, כי תוצאותיה והישיגיה בפועל של החברה בעתיד עשויים להיות שונים מהותית מאלו שהוצגו כמידע צופה פני עתיד במצגת זו.

■ למען הסר ספק מובהר, כי החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות את המידע הנכלל במצגת, על מנת שישקף אירועים ו/או נסיבות שיתרחשו לאחר מועד הכנת המצגת.

כרטיס ביקור

הקמה:
אוגוסט 2021

1,340
יחידות דיור
בפריסה ארצית



כ-253 מ' ש הון עצמי ל 12.25
וכ-449 מ' ש הון עצמי מתואם
ל Q1/2026 לפני השפעת רווח והפסד¹



414 יחידות דיור מניבות³
וכ-206 יחידות נוספות
יכנסו להנבה ב Q2/2026⁴



כ-39%
מהפורטפוליו מיועד
להשכרה לגוף ממשלתי



כ-99.5%
שיעור התפוסה הממוצע



כ-85
מיליון ש' צפי NOI 2030²



כ-5% צמוד
תשואה לעלות בשנה מייצגת



16
מתחמי דיור להשכרה²



¹במהלך רבעון 1/2026 הושלמו הנפקת מניות, הקצאת מניות למרחי (SAFE) והקצאת מניות לצד ג, אשר תרומתן המוערכת להון העצמי הינה כ-196 מיליון ש"ח. התרומה המוערכת להון העצמי הינה נתון משוער, שאינו מבוקר ואינו מסוקר, כפוף לבחינה חשבונאית ולהתאמות, ואינו כולל את תוצאות רבעון 1/2026.
² הערכות החברה בקשר עם תחזית NOI לשנה המייצגת, הינן מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, כמפורט בשקף 2 למצגת, מתוכם פרויקט הכפוף להשלמת מזכר הבנות לא מחייב ופרויקט נוסף הכפוף להשלמת תנאים מתלים.³ סך יחידות הדיור הראויות להנבה לפי דוח שנתי 31.12.25⁴ היחידות הנובעות מהשלמת עסקאות: מקבץ רחובות, טיילת 7-5 אשדוד, קרית אתא ודה וינצי בניין דרומי



חלק מקבוצת נדל"ן חזקה ויציבה

עם התמחות, ידע וניסיון רב בזיהוי הזדמנויות אטרקטיביות והשבחה של מתחמי נדל"ן – משלב הייזום ועד למסירה בפועל



”

הקמתי את קרן הריט שתיתן מענה
אמיתי לצרכי השוק ותפעל למען ציבור
השוכרים שלנו לצד יצירת ערך
מתמשך למשקיעים ולחברה כולה

עם רקורד מוצלח של למעלה משני עשורים
ביזמות, תכנון והקמה של פרויקטים למגורים,
מסחר ותעשייה, צחי מוביל כיום את פעילות
הקרן מתוך הבנה כי שוק הדיור משתנה,
ובראייה רחבה בפוטנציאל הכלכלי הטמון
בשוק לדיור להשכרה לטווח ארוך

צחי אבו

יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה



מטה חברת ניהול מנוסה ומקצועי



זיקלין אלפסי
שיווק



רו"ח פרידה אליאסי
כספים



עו"ד ירין אור רגב
מחלקה משפטית
ודירקטורית



עו"ד יעקב לוי
יועץ משפטי



חיה קינד, מנכ"לית

רו"ח, בעלת תואר ראשון במנהל עסקים ובמשפטים ובעלת תואר שני במנהל עסקים. בעלת ניסיון של למעלה מעשור בתחום הנדל"ן

אבני הדרך במעבר לחברה ציבורית



2021

2022

2024

2025

2026

הקמת הקרן
(אוגוסט)

**כניסת השקעה של
בנק מזרחי**
(40 מ' ש"ח)

השקעת הון בעלים
(241 מ' ש"ח)

מעבר ל- FFO חיובי
בגישת ההנהלה

השקעה נוספת של
בנק מזרחי (26 מ' ש"ח)

הפיכה לתאגיד מדווח
והנפקת אג"ח סדרה
א' בסך של כ-199 מ'
ש"ח ע"ג

השלמת המיזוג
והפיכת הקרן לחברה
ציבורית תוך גיוס הון
של 19 מ' ש"ח

הרחבת סדרת אג"ח א'
בסך של כ-69 מ' ש"ח ע"ג

גיוס הון של 145 מ' ש"ח
ויציאת החברה משימור
בגיוס השתתף
בעל השליטה
ומוסדיים מובילים כגון:
כלל חברה לביטוח
וילין לפידות

הקצאת המניות למזרחי
ותשלום היתרה במזומן

חלוקת דיבידנד בסך
2.6 מ' ש"ח לראשונה בחברה





פריסת פרויקטים באזורי ביקוש מובילים

1,340 | 16 | 8
 יח"ד | פרויקטים | ערים



תמהיל נכסים

עם גמישות ותשואות גבוהות



מיקוד ברכישה והקמה של בניינים
שלמים תוך שליטה בניהול הנכסים
והשפעה על הסביבה



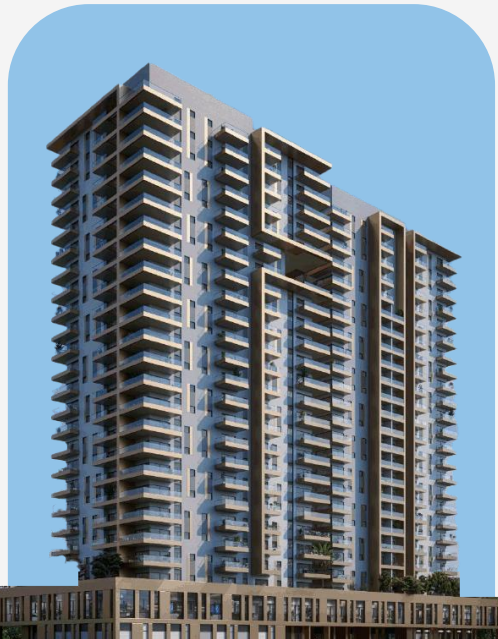
מקבצי דיור עם חוזים
ממשלתיים (עמידר) צמודי מדד,
ביטחון מלא, 100% שכירות
מובטחת, 0% עלויות שיווק



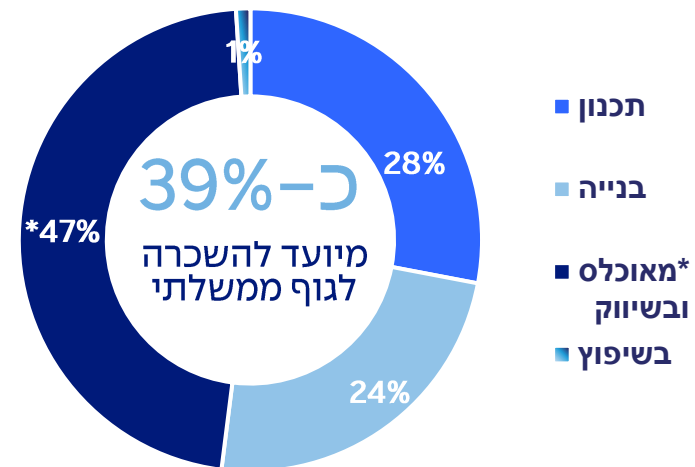
חוזי שכירות לשוק החופשי צמודי
מדד וכן כוללים מנגנון עליית דמי
שכירות שנתית של 3%



יחידות מגורים בשוק
החופשי – עם תשואות
אטרקטיביות



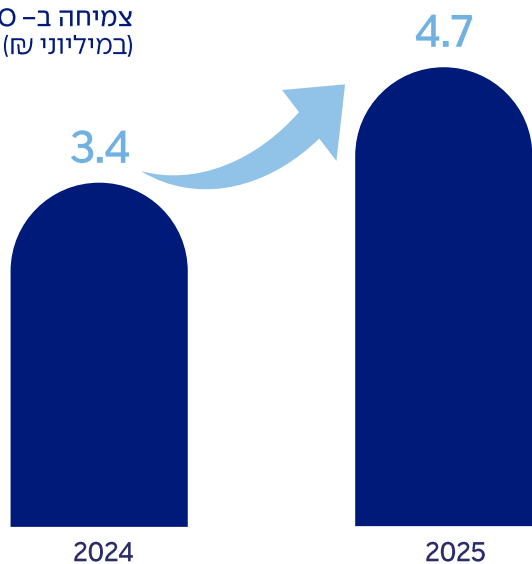
1,340 יח"ד 16 פרויקטים בפריסה ארצית



* מאכלס ובשיווק כולל את היחידות הנובעות מהשלמת עסקאות: מקבץ רחובות, טיילת 5-7 אשדוד, קרית אתא ודה יונסי בניין דרומי

FFO חיובי (בגישת ההנהלה) תוך פחות משלוש שנים זמן קצר משמעותית מהמקובל בענף

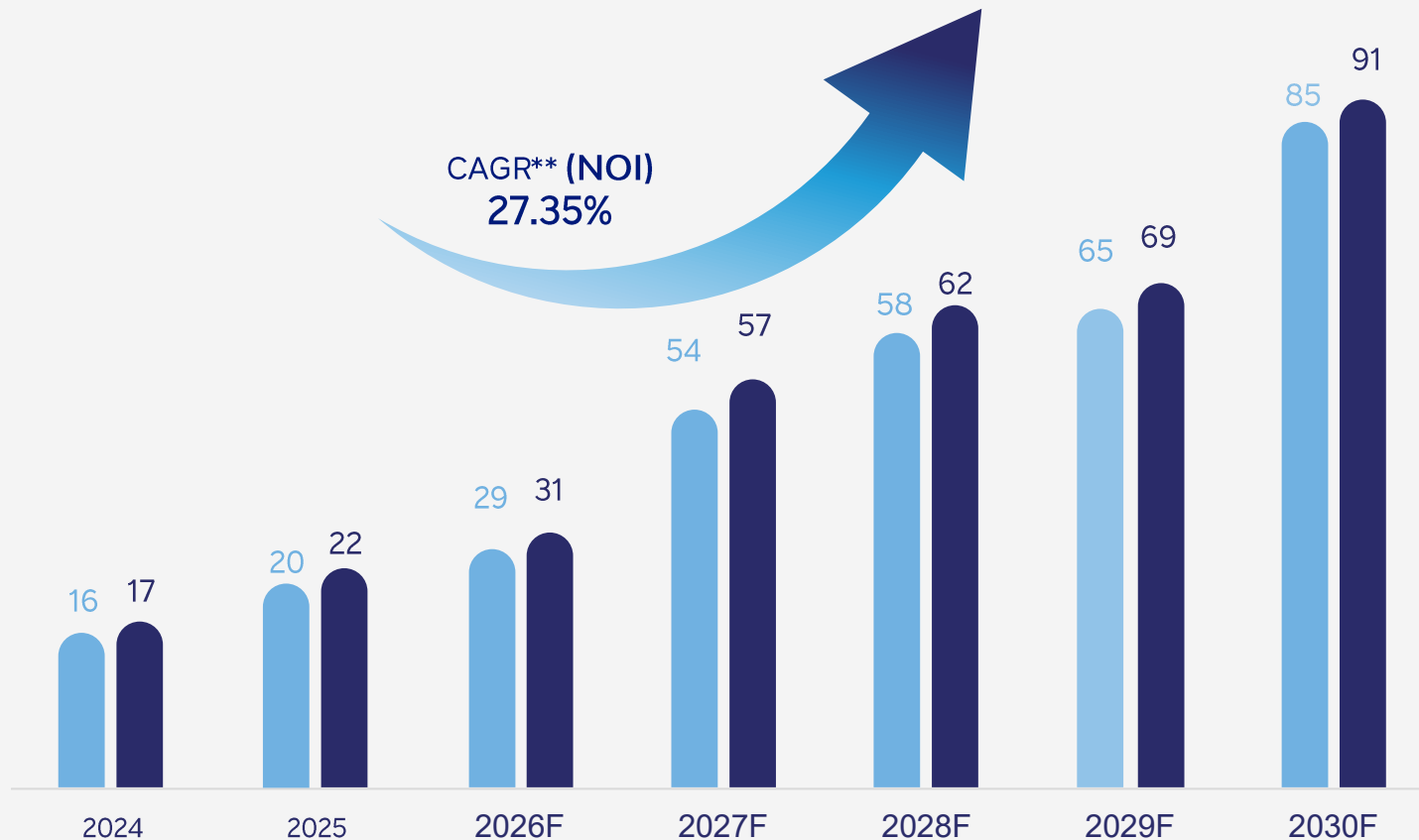
צמיחה ב-AFFO
(במיליוני ש"ח)



* ערכי ה-FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך לשנת 2024
הינן כ- (2.1) מיליון ש"ח ולשנת 2025 כ-0.9 מיליון ש"ח

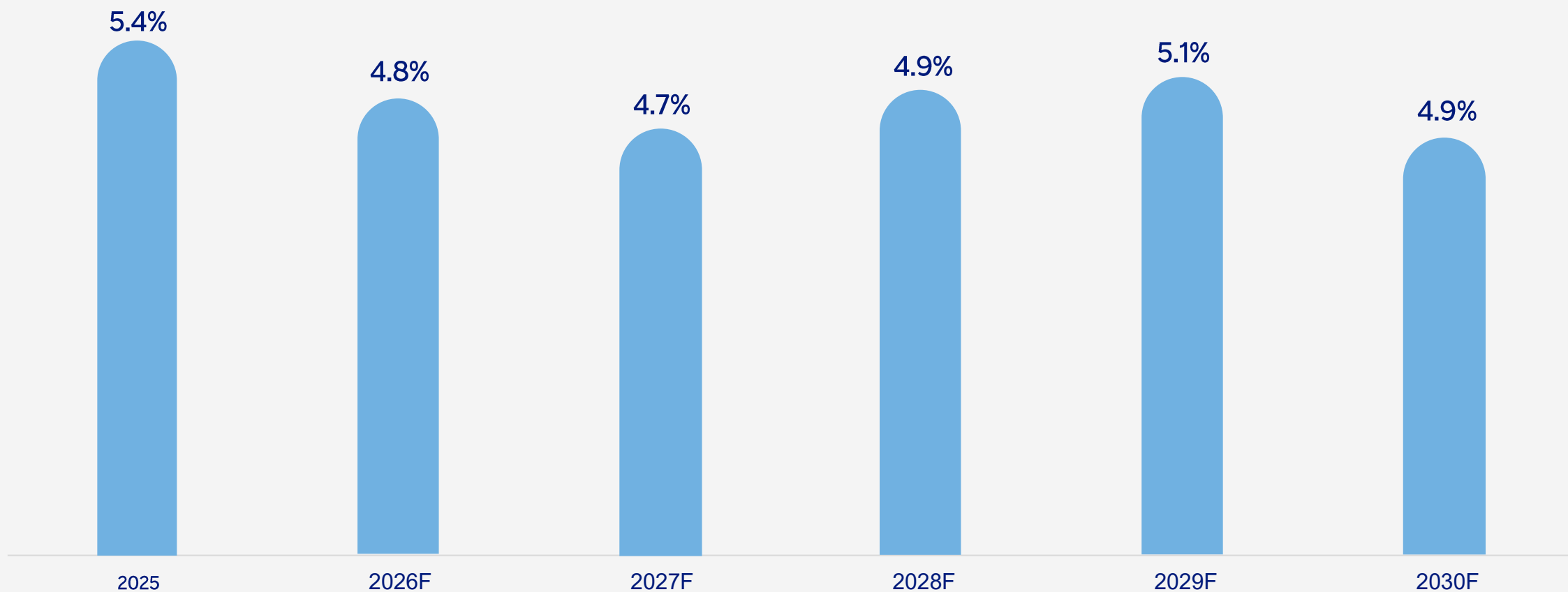
מהקרנות הצומחות בישראל (במיליוני ש"ח)

*NOI ■ הכנסות שכירות ■



* הערכות החברה בקשר עם צפי הכנסות משכירות וצפי NOI עד לשנת 2030, הנין מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך כמפורט בשקף 2 למצגת
** מדד ה-CAGR - בוחן צמיחה שנתית ממוצעת. חישוב ה-CAGR מתבצע ע"י חלוקה של ערך הסיום בערך ההתחלה בחזקת 1 חלקי תקופת זמן העלייה בשנים, פחות 1

צפי שיעור תשואה לעלות של הפורטפוליו: כ-5% צמוד*



- הערכות החברה בנוגע לשיעור התשואה הריאליית הממוצעת המשוקללת הצפוי עד לשנה המייצגת, קרי 2030, הינן מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, כמפורט בשקף 2 למצגת * שיעור תשואה ממוצע משוקלל צפוי ל-16 נכסים הקיימים למועד זה, אופן חישוב שיעור התשואה הינו היחס בין ה-NOI הצפוי לבין עלות ההשקעה הצפויה. עלות ההשקעה הצפויה עבור נכסים: מגדלי פמילי, מתחם הצעירים ומגדלי דויד נלקחה הנחה לעליה שנתית במדד תשומות הבניה של כ-3.35% (שיעור ממוצע של 5 שנים אחרונות של מדד תשומות הבניה)

פרויקטים נבחרים

מקבץ הקריות



יח"ד - 108

סטטוס - מאוכלס

תשואה לעלות - 7.6%

צפי להשלמת העסקה - Q2/2026

עלות הנכס* - כ-55 מיליוני ש"ח

NOI מייצג - 4.2 מיליוני ש"ח

האתרוג אשדוד



יח"ד - 75

סטטוס - בבנייה

תשואה לעלות - 6.6%

צפי לאכלוס - 2027

עלות הנכס** - כ-59 מיליוני ש"ח

NOI מייצג - 3.9 מיליוני ש"ח

מקבץ רחובות



יח"ד - 162***

סטטוס - מאוכלס

תשואה לעלות - 7.6%

שווי הוגן כ-145 מיליוני ש"ח

עלות הנכס* - 133 מיליוני ש"ח

NOI מייצג - 10 מיליוני ש"ח

מקבץ חיפה



יח"ד - 175

סטטוס - מאוכלס

תשואה לעלות - 7.5%

שווי הוגן כ-128 מיליוני ש"ח

עלות הנכס* - 119 מיליוני ש"ח

NOI מייצג - 8.9 מיליוני ש"ח

* עלות הנכס איננה כוללת מע"מ
** עלות הנכס המשוערת, העלות צמודה למדד תשומות הבנייה הידוע ליום 31.12.2025 ואיננה כוללת מע"מ
*** 162 יחידות כוללות 43 יחידות שנמצאות בהשלמת עסקה וצפויות להיכנס להנבה ב Q2/2026

- הערכות החברה בקשר עם דמי שכירות בתפוסה מלאה, שיעור תשואה לעלות ודמי שכירות צפויים לשנה מייצגת שנת 2030 הינן מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, כמפורט בשקף 2 למצגת. הנתונים על בסיס הנחה של מימוש אופציה

טיילת 5-7 אשדוד**



יח"ד - 35

סטטוס - מאוכלס

תשואה לעלות - 5.7%

צפי להשלמת העסקה - Q2/2026

עלות הנכס* - 46 מיליוני ₪

NOI מייצג - 2.6 מיליוני ₪

הרמוני בית שמש



יח"ד - 35

סטטוס - מאוכלס

תשואה לעלות - 4.1%

שווי הוגן כ- 57 מיליוני ₪

עלות הנכס* - 42 מיליוני ₪

NOI מייצג - 1.7 מיליוני ₪

מגדלי אמרי אשדוד



יח"ד - 20

סטטוס - מאוכלס

תשואה לעלות - 4.6%

שווי הוגן כ- 63 מיליוני ₪

עלות הנכס* - 44 מיליוני ₪

NOI מייצג - 2.0 מיליוני ₪

מגדל אלרואי אשדוד



יח"ד - 20

סטטוס - מאוכלס

תשואה לעלות - 4.1%

שווי הוגן כ- 42 מיליוני ₪

עלות הנכס* - 37 מיליוני ₪

NOI מייצג - 1.5 מיליוני ₪

בני ברק החדשה



יח"ד - 40

סטטוס - בבניה

תשואה לעלות - 3.8%

צפי לאכלוס - Q4/2026

עלות הנכס* - כ-90 מיליוני ₪

NOI מייצג 3.4 מיליוני ₪

מגדלי אסותא



יח"ד - 225

סטטוס - בתכנון

תשואה לעלות - 3.6%

שווי הוגן כ-314 מיליוני ₪

עלות הנכס* - כ-307 מיליוני ₪

NOI מייצג - 11.0 מיליוני ₪

מגדלי דה וינצ'י תל אביב



יח"ד - 40

סטטוס - בשיווק ובשיפוץ

תשואה לעלות - 7.3%

צפי לאכלוס** - מגדל דרומי 2026
מגדל צפוני 2029

עלות הנכס* - כ-85 מיליוני ₪

NOI מייצג - 6.2 מיליוני ₪

מגדלי פמילי אשדוד



יח"ד - 204

סטטוס - בבנייה

תשואה לעלות - 4.0%

שווי הוגן*** - כ-502 מיליוני ₪

עלות הנכס* - כ-438 מיליוני ₪

NOI מייצג - 17.3 מיליוני ₪

* עלות הנכס כוללת מעמ. עלות הנכס בפרויקט מגדלי דה וינצ'י כוללת עלויות שיפוץ.
** צפי איכלוס מגדל דרומי מהלך רבעון 2 וצפי איכלוס מגדל צפוני לאחר שיפוץ בתחילת שנת 2029.
*** שווי הוגן הנכסים במגדלי פמילי בהתאם להערכת שווי מיום 31.12.25.
- הערכות החברה בקשר עם דמי שכירות בתפוסה מלאה, שיעור תשואה לעלות, מועד אכלוס, השלמת שיפוץ ודמי שכירות צפויים לשנה מייצגת שנת 2030 הינן מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, כמפורט בשקף 2 למצגת הנתונים על בסיס הנחה של מימוש אופציה

טבלת נכסים מרכזת

עיר	הפרויקט	מס' יח"ד	מס' יח"ד* מאוכלסות*	סטטוס	מועד הנבה ¹	סך עלויות להשלמה ¹ במיליוני ₪	עלות הנכס במיליוני ₪	שווי הוגן לפי שמאות אחרונה ⁸ א"א מחיר העסקה	NOI צפוי לשנת 2030 ¹ במיליוני ₪
חיפה	מקבץ חיפה	175	175	מאוכלס	מניב	-	³ 120	128	8.9
רחובות	מקבץ רחובות	162	119	מאוכלס ובהשלמת עסקה	מניב	32	³ 132	145	10
בית שמש	הרמוני	35	35	מאוכלס	מניב	-	41	57	1.7
אשדוד	מגדל אלרואי	20	20	מאוכלס	מניב	-	37	42	1.5
אשדוד	מגדל אמרי	20	20	מאוכלס	מניב	-	44	63	2.0
אשדוד	חוצית 1-3	20	18	מאוכלס	מניב	-	30	36	1.5
אילת	אילת HIGH VIEW	25	25	מאוכלס	מניב	-	30	37	1.2
קרית אתא	מקבץ הקריות	108	-	בהשלמת עסקה	מניב	55	³ 55	55	4.2
אשדוד	טיילת 7-5 ²	35	-	בהשלמת עסקה	מניב	31	46	46	2.6
תל אביב	מגדלי דה וינצי	40	-	בשיווק ובשיפוץ	2026	12	85	73	6.2
בני ברק	מגדלי בני ברק החדשה	40	-	בהשלמת עסקה	2026	75	90	90	3.4
אשדוד	פרויקט האתרוג	75	-	בבניה	2027	28	³⁺⁵ 59	59	3.9
אשדוד	מגדל פמילי	⁴ 204	-	בבניה	2027	266	438 ⁴	502	17.3
אשדוד	מגדלי דוד המלך ⁶	71	-	בתכנון	2029	114	116	121	4.4
אשדוד	מגדלי אסותא	225	-	בתכנון	2030	285	306	314	11.0
אשדוד	מתחם הצעירים	⁹ 85	-	בתכנון	2030	109 ⁷	144 ⁷	144	5.4
		1,340	*412			1,007	1,773	1,912	85.2

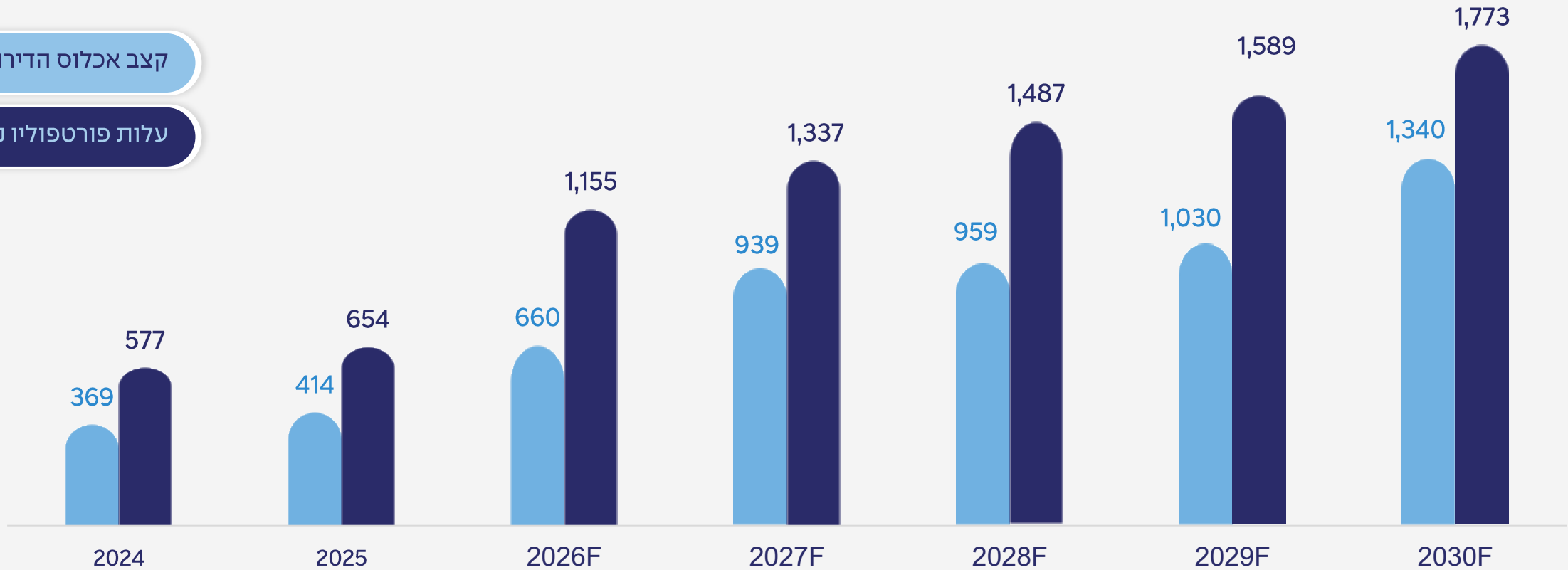
¹ מידע צופה פני עתיד כמשמעות בחוק ניירות ערך כמפורט בשקף 2 במצגת² לאחר תאריך המאון התקיימו מלוא התנאים מתלים³ סכומי הנכסים אינם כוללים מע"מ⁴ היום פועל להיתר מתוקן כך שכמות היחידות תכלול 204 יחידות דיר, עלות הנכס הצפויה בהנחת עליה שנתית במדד תשומות הבניה של כ-3.35% (שיעור ממוצע של 5 שנים אחרונות של מדד תשומות הבניה)⁵ עלות הנכס החוית מציגה עלויות צמודות בהתאם לחווי רכישה/הקמה שתמורתם צמודה נכון ליום 31.12.25⁶ הפרויקט כפוף להשלמת מזכר הבנות לא מחייב בנוסף נלקחה הנחת עליה שנתית במדד תשומות הבניה של כ-3.35% (שיעור ממוצע של 5 שנים אחרונות של מדד תשומות הבניה)⁷ עלות נכס משוערת טרם נחתם הסכם הביצוע ועלות הנכס הינה צפויה בהנחת עליה שנתית במדד תשומות הבניה של כ-3.35% (שיעור ממוצע של 5 שנים אחרונות של מדד תשומות הבניה)⁸ השווי המוצג לפי הערכות שווי ליום 31.12.2025 למעט נכסים: טיילת 5-7, מתחם הצעירים, פרויקט האתרוג ומגדלי דוד המלך, מקבץ הקריות ובני ברק החדשה.⁹ 25% מהדירות בשכר דירה מפוקח * יחידות מאוכלסות המניבות בפועל לתזרים החברה נכון למועד זה

עלות פורטפוליו נדל"ן מול קצב אכלוס הדירות

(מועדים צפויים) (במיליוני ₪)

קצב אכלוס הדירות

עלות פורטפוליו נדל"ן



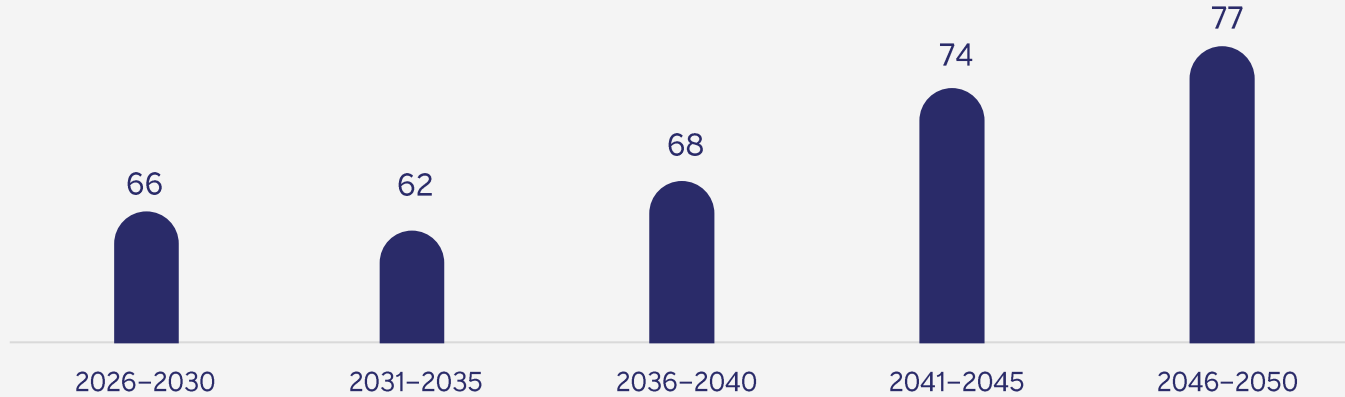
- קצב איכלוס הדירות מבוסס על מועדי מסירה הידועים לחברה למועד זה בהתאם להסכמי הרכישה וביצוע הפרויקט שביזמות החברה
 - שינויים במועדי המסירה וביצוע הפרויקט הינם מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך כמפורט בשקף 2 במצגת
 - כולל נכס מקבץ הקריות הכולל 108 יח"ד מאוכלסות ומניבות. הנכס צפוי להימסר לחברה במהלך רבעון 2 של 2026 בהנחה ויקוימו התנאים המתלים



חזון אסטרטגי ארוך טווח המבוסס על מגמות השוק

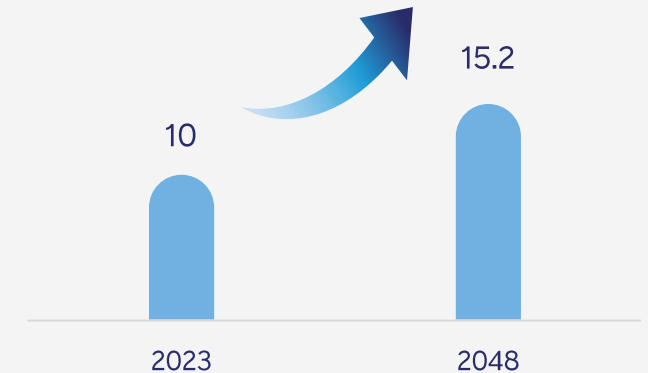
שוק הדיור בישראל נמצא בצמיחה מתמדת

צרכי הדיור בישראל מצויים במגמת גידול משמעותית הצפי: חוסר בהיצע ביחס לביקוש
תחזית הדיור לשנים 2026-2050 – תוספת אלפי יחידות דיור שנתית



מקור: התוכנית האסטרטגית לדיור לשנת 2050 של המועצה הלאומית לכלכלה – כולל גידול בצורכי הדיור מדוח המעקב לתוכנית האסטרטגית מחודש מרץ 2025

עד 2048 אוכלוסיית ישראל צפויה לגדול בכ-50%



מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מאי 2024

רפורמה לשוק הפרטי

רפורמה חדשה המעודדת גם את השוק הפרטי לבנות להשכרה ארוכת טווח

תמיכת המדינה במהלך

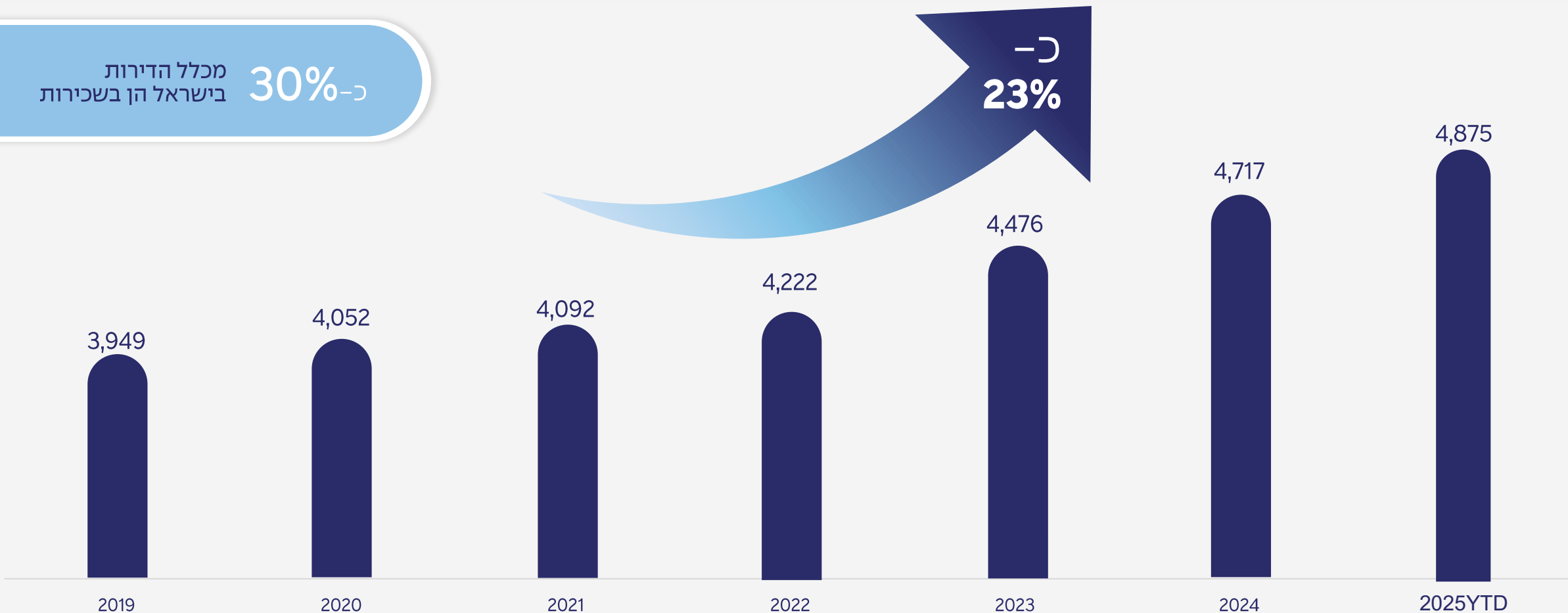
של שכירות לטווח ארוך, כחלק מהפתרון לבעיית הדיור בישראל

עלייה במחירי הדירות

וקושי בהעמדת הון עצמי לרכישת דירה

מחירי השכירות בישראל בעלייה מתמדת* (₪)

מכלל הדירות
בישראל הן בשכירות כ-30%





פיזור סיכונים
איתור הזדמנויות רכישה
בפריסה גאוגרפית רחבה
ובמוקדי ביקוש מגוונים



מגזר פרטי עם
ביקושים גבוהים
כמענה גובר לפתרונות דיור
איכותיים בטווח ארוך



מגזר ציבורי בעל יציבות איתנה
עם צפי להכנסות גבוהות באמצעות הסכמי
שכירות למול גופים ציבוריים ממשלתיים



גיוון מקורות
מימון



רכישת נכסים במחירים
אטרקטיביים ומתחת
למחירי שוק



שיפור NOI
והעלאת ערך
תפעולי בנכסים
הקיימים

החזון האסטרטגי

חיזוק הקרן כשחקן
משמעותי בשוק
הדיור לטווח ארוך





קרן הריט למגורים

הטבות מיסוי ויתרונות השקעה

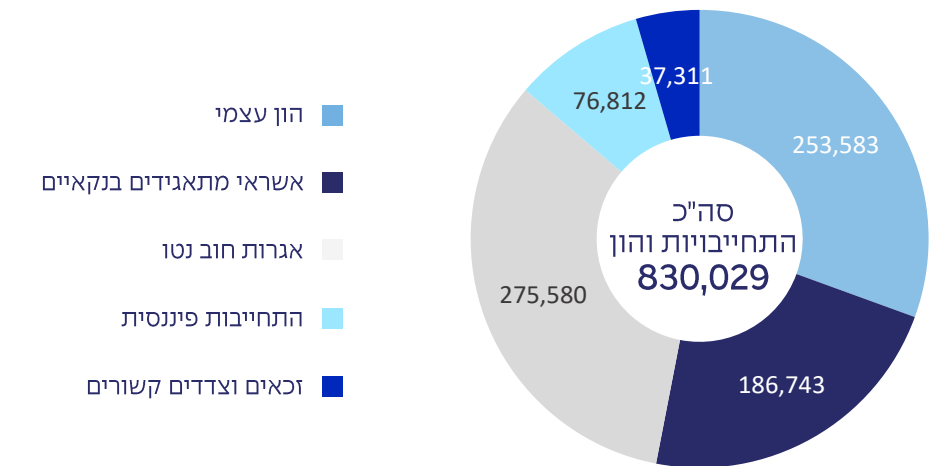
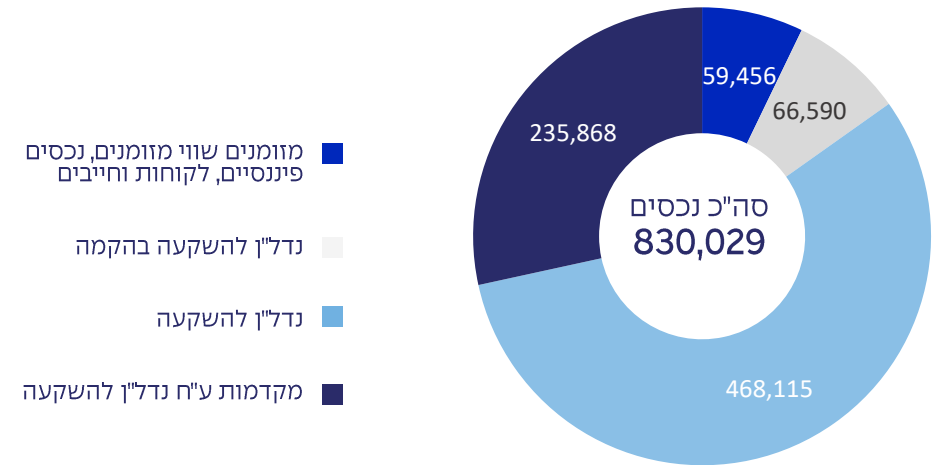


נתונים פיננסיים

רווח והפסד

2024	2025	
באלפי ₪	באלפי ₪	
17,475	21,888	הכנסות מדמי שכירות
15,715	20,048	סה"כ רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
90%	92%	שיעור ה-NOI
15,875	35,995	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(5,986)	(8,801)	הוצאות הנהלה וכלליות ושיווק
(10,654)	(76)	שינוי בשווי הוגן מכשירים פיננסיים
(11,654)	(11,538)	הוצאות מימון, נטו
-	(27,819)	הוצאות רישום למסחר בבורסה
(217)	-	(הכנסות)/(הוצאות אחרות)
3,079	7,809	

מאזן באלפי ₪



למה קרן אבו פמיליו?

FFO חיובי בגישת ההנהלה תוך פחות משלוש שנים (נכון ליום 31.12.25)



שיעור תשואה לעלות צפוי כ-5% צמוד בשנה המייצגת



אחוזי תפוסה של כמעט 100% בכל פרויקט מניב



בעל שליטה המעורב אישית ומחויב להשקעה



תמהיל נכסים ייחודי המתמקד בדיוור להשכרה לטווח ארוך ובדיוור ממשלתי בעל תשואה גבוהה



נגישות גבוהה לעסקאות אטרקטיביות





בתודה

אבו פמילי מגורים בע"מ



אינסטגרם



פייסבוק



058-6262626