



בית בכפר

מצגת שוק ההון | דצמבר 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 2025 שפורסם ביום 30 במרץ 2026 (אסמכתא מס' 029243-01-2026), וכן על מצגות ודיווחים מידיים קודמים אותם פרסמה החברה ואינו מחליף עיון בדיווחי החברה האמורים.

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. התממשות 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- 38 שנים

20+ 

שנות וותק של הנהלת הרשת וחלק
נכבד ממנהלי דרגי הביניים

A+ 

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

55% 

יחס הון למאזן



5בתי דיור מוגן בפריסה ארצית – כפ"ס 2 בתים,
ביתן אהרן, גדרה, (חוף 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

90%שיעורי תפוסה ממוצעים לאורך השנים

40%מהסכמי דיירים הינם
במסלול ליסינג ובמסלולים דומים



בית בכפר במספרים(*)

4%

חוב פיננסי לסך מאזן (**)

7.25%-8.0%

שיעור היוון בשמאויות

2,024

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

1,237

מיליון ש"ח
הון עצמי

72.4

מיליון ש"ח
NOI
מעל 65% מההכנסות

110

מיליון ש"ח
הכנסות שנתיות

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

בעלי מניות והנהלה

בעלי מניות



63%

משפחת בלושטיין

18%

פועלים אקוויטי

19%

מוסדיים וציבור

הנהלת החברה

יניב בלושטיין
יו"ר דירקטוריון



מיכה פרנס
מנכ"ל



תומר בלושטיין
סמנכ"ל פיתוח עסקי



ירון גרזי
סמנכ"ל כספים



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

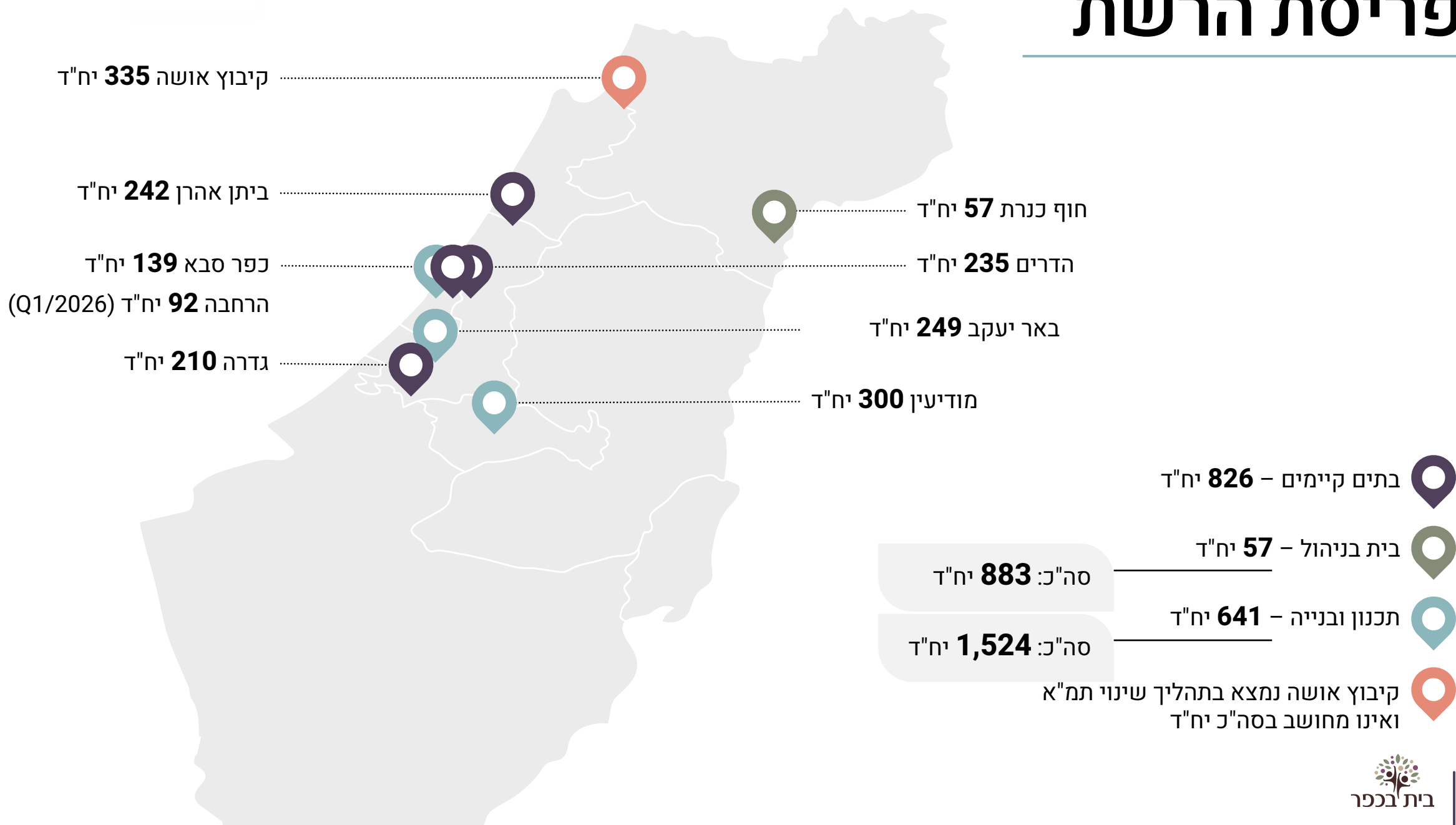


המשאב האנושי

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



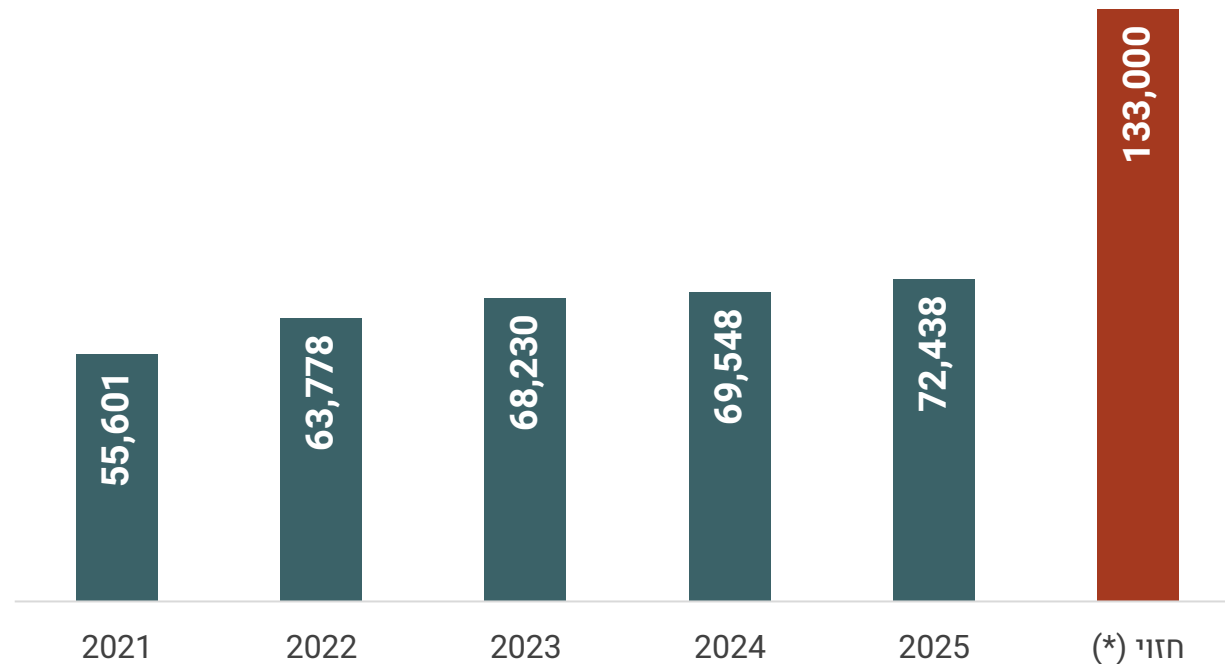
פריסת הרשת



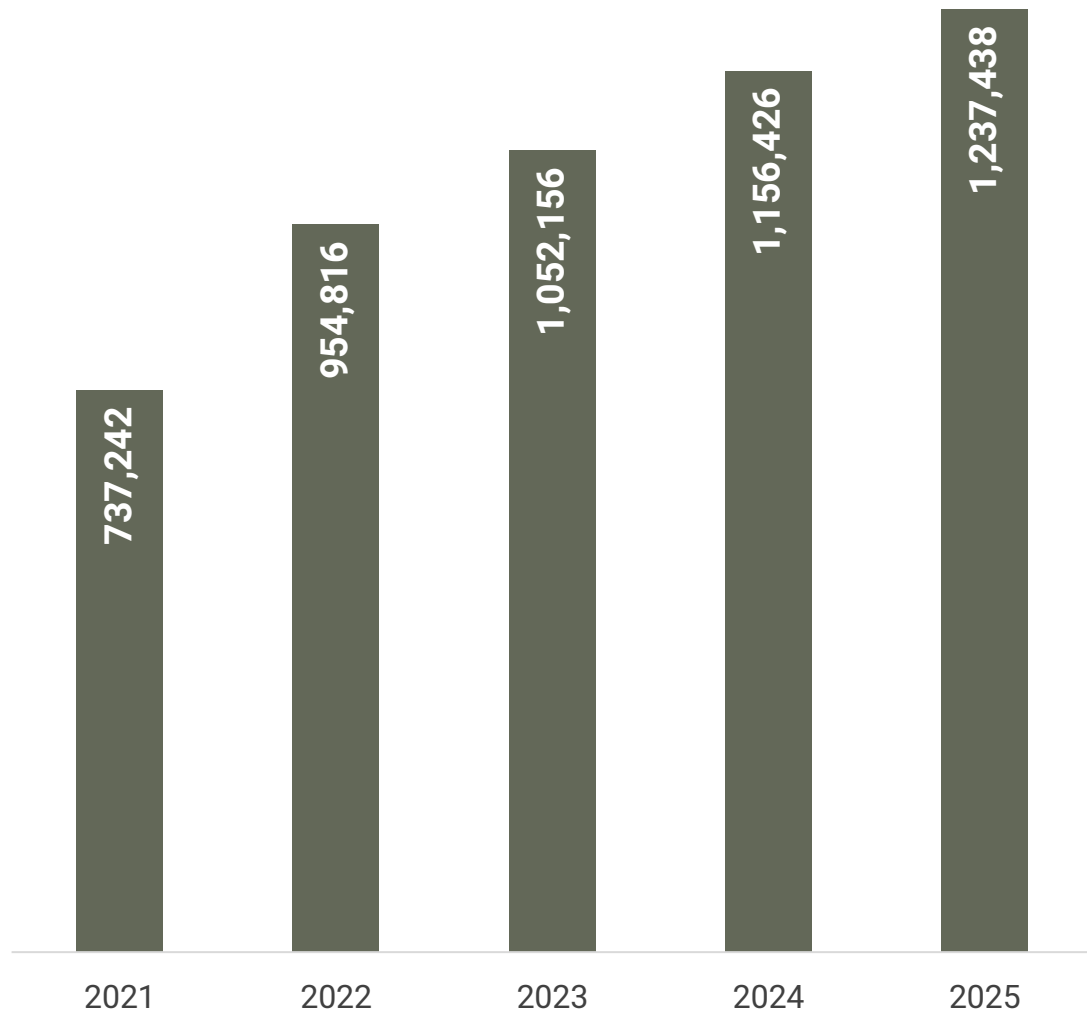


NOI

רווח מהשכרת נכסים בניכוי פחת



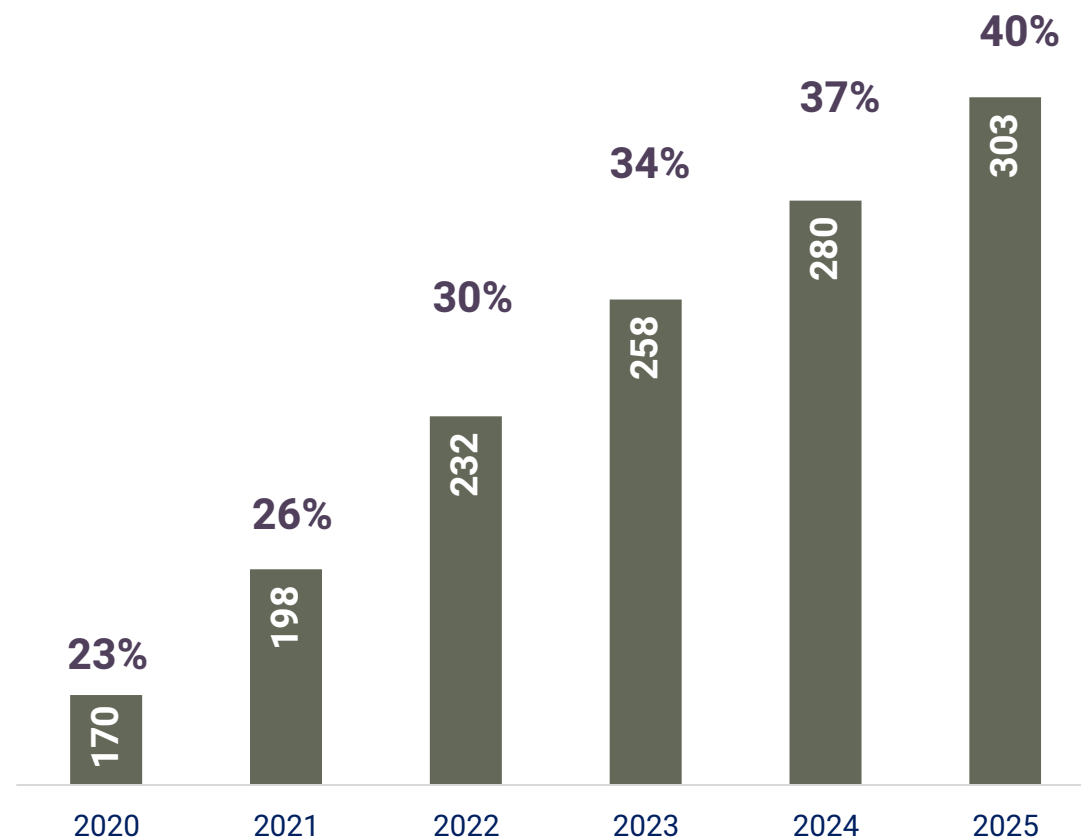
NOI חזוי לאחר פתיחת 3 הפרויקטים בהקמה ובהנחת תפוסה מלאה (*)



הון עצמי

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)



נכסי הרשת

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

2025

כ- 94%

25,078

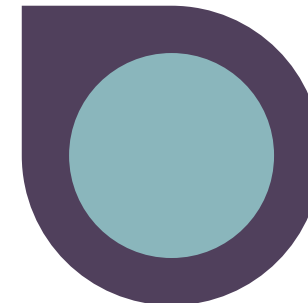
12.58

נתונים תפעוליים (באלפי ש"ח)

שיעור תפוסה ממוצע

NOI לתקופה

הכנסה ממוצעת חודשית מדייר





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	2025	נתונים תפעוליים (באלפי ש"ח)
92%- כ	81%-כ	שיעור תפוסה ממוצע
11,039	8,952	NOI לתקופה
10.98	11.82	הכנסה ממוצעת חודשית מדייר



ביתן אהרון

2024	2025	נתונים תפעוליים (באלפי ש"ח)
כ- 85%	כ- 89%	שיעור תפוסה ממוצע
20,659	23,611	NOI לתקופה
11.45	12.11	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	2025	נתונים תפעוליים (באלפי ש"ח)
92% - כ	93%-כ	שיעור תפוסה ממוצע
13,693	14,797	NOI לתקופה
9.08	9.59	הכנסה ממוצעת חודשית מדייר

רשתי

2024	2025	נתונים תפעוליים (באלפי ש"ח)
826	826	מספר יח"ד (*)
91%	90%	שיעור תפוסה ממוצע
69,548	72,438	NOI לתקופה
10.82	11.53	הכנסה ממוצעת חודשית מדייר
1,538,446	1,615,404	שווי הוגן נדל"ן להשקעה (**)
448,653	440,813	פיקדונות דיירים
29.2%	27.3%	% פיקדונות מנדל"ן (***)
1,089,793	1,174,591	שווי הוגן נטו



(*) לא כולל הבית בחוף כנרת (הפעלה בלבד)
 (**) לא כולל נדל"ן להשקעה בהקמה.
 (***) בנטרול 32,807 אלפי ש"ח, דיירים שרכשו דירות בהרחבה בכפ"ס והתאכלסו במהלך הרבעון הרביעי ביחידות בבית בכפ"ס.

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.

כ-150
מיליון ש"ח
הערכת עלות
הקמת הפרוייקט

עד ליום 31 בדצמבר 2025 שולמו כ- 138 מיליון ש"ח, כולל השקעה בשיפוץ מבנה קיים



כ-11
מיליון ש"ח
NOI חזוי
בתפוסה מלאה



215 מיליון
ש"ח
ערך הנכס בספרי
החברה ליום הדוח



Q1/2026
צפי לסיום הפרוייקט
(לפרטים נוספים ראה סעיף
3.1 בדוח הדירקטוריון ליום
31 בדצמבר, 2025)

באר יעקב



249 יח"ד
+ מחלקה סיעודית
ושטחי מסחר



36,800 מ"ר
סה"כ שטחי בנייה



4,163 מ"ר
שטח קרקע

(לפרטים נוספים ראה סעיף
3.2 בדוח הדירקטוריון ליום 31
בדצמבר, 2025)

240-260

מיליון ש"ח
הערכת עלות הקמת הפרוייקט



19-כ
מיליון ש"ח
NOI חזוי
בתפוסה מלאה



86-כ מיליון
ש"ח
ערך בספרי החברה
ליום הדוח
(קרקע בלבד)



Q2/2026
צפי לתחילת חפירה
ודיפון



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 31
בדצמבר, 2025)

300-325
מיליון ש"ח
הערכת עלות הקמת הפרוייקט



25-כ
מיליון ש"ח
NOI חזוי
בתפוסה מלאה



107 מיליון ש"ח
ערך בספרי החברה ליום הדוח
(קרקע בלבד)



קיבוץ אושה



74%

חלק בית בכפר
בחברה המשותפת



30 דונם

שטח קרקע



335 יח"ד

לכל הפחות

הסכם
מחודש
יוני 2023
להקמת



כ-300

מיליון ש"ח

היקף ההשקעה שיושקע
ע"י החברה המשותפת



כ-21

מיליון ש"ח

צפי להשקעה בגין
הקרקע

(לפרטים נוספים ראה סעיף 3.4 בדוח
הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר, 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%	606,626	198,778	407,848	25,078 6.15%
כפר סבא	139	81%	77%	246,300	55,330	190,970	8,952 4.69%
ביתן אהרן	242	89%	93%	467,100	107,910	359,190	23,611 6.57%
גדרה	210	93%	96%	295,378	78,795	216,583	14,797 6.83%
סה"כ (*)	826	90%	92%	1,615,404	440,813	1,174,591	72,438 6.17%
נכסים בהקמה/ הרחבה							
כפר סבא	92	-	82%	215,317	-	11,000	-
באר יעקב	249	-	-	86,008	-	19,000	-
מודיעין	300	-	-	106,802	-	25,000	-
סה"כ	641			408,127		55,000 (***)	

(*) 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
(****) בנטרול 32,807 אלפי ש"ח, דיירים שרכשו דירות בהרחבה בכפ"ס והתאכלסו במהלך הרבעון הרביעי שנת 2025 ביחידות בבית בכפ"ס.

The background of the slide is a dark blue gradient. On the left side, there is a blurred image of a financial candlestick chart with white and blue bars and lines. A large, light beige curved shape separates this chart area from the dark purple area on the right.

דוחות כספיים



דוח רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025	סעיף
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
99,100	103,398	109,623	הכנסות מדמי אחזקה, שכירות ואחרות
(30,997)	(33,977)	(37,285)	תפעול נכסים
68,103	69,421	72,338	רווח מהשכרת נכסים
131,328	139,050	99,532	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(8,447)	(10,771)	(10,421)	מכירה ושיווק
(15,972)	(15,983)	(16,700)	הנהלה, כלליות ואחרות
175,012	181,717	144,749	רווח מפעולות רגילות
(6,630)	(8,083)	(6,433)	הוצאות מימון, נטו
168,382	173,634	138,316	רווח לפני מיסים
(42,718)	(40,449)	(31,585)	מיסים על ההכנסה
125,664	133,185	106,731	רווח לתקופה



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

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025	סעיף
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
99,100	103,398	109,623	הכנסות מדמי אחזקה, שכירות ואחרות
(30,997)	(33,977)	(37,285)	תפעול נכסים
68,103	69,421	72,338	רווח מהשכרת נכסים
(8,447)	(10,771)	(10,421)	מכירה ושיווק
(15,972)	(15,983)	(16,700)	הנהלה כלליות ואחרות
43,684	42,667	45,217	רווח מפעולות רגילות
117,772	125,096	90,388	עליית ערך נדל"ן להשקעה (*)
6,926	5,871	2,711	הכנסות מימון (*)
168,382	173,634	138,316	רווח לפני מיסים
(42,718)	(40,449)	(31,585)	מיסים על ההכנסה
125,664	133,185	106,731	רווח לתקופה

דוח רווח והפסד גישת ההנהלה

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



תמצית מאזן

31/12/2024	31/12/2025	אלפי ש"ח
92,494	203,778	מזומנים ושווי מזומנים
48,956	9,603	נכסים שוטפים
1,538,446	1,615,404	נדל"ן להשקעה
322,934	408,355	נדל"ן להשקעה בהקמה
2,007,219	2,247,008	סך כל הנכסים
-	95,696	אגרות חוב
448,653	473,620	פיקדונות מדיירים
334,912	359,627	מסים נדחים
850,793	1,009,570	סך כל ההתחייבויות
1,156,426	1,237,438	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
2,007,219	2,247,008	סך כל ההתחייבויות וההון

סיכום

הרשת המובילה
לדיור מוגן בישראל



מעל 90% תפוסה
לאורך שנים



צמיחה עקבית
ב-NOI



יעילות תפעולית המתבטאת
בשיעורי רווחיות גבוהים



הבנה עמוקה
של שוק הדיור המוגן



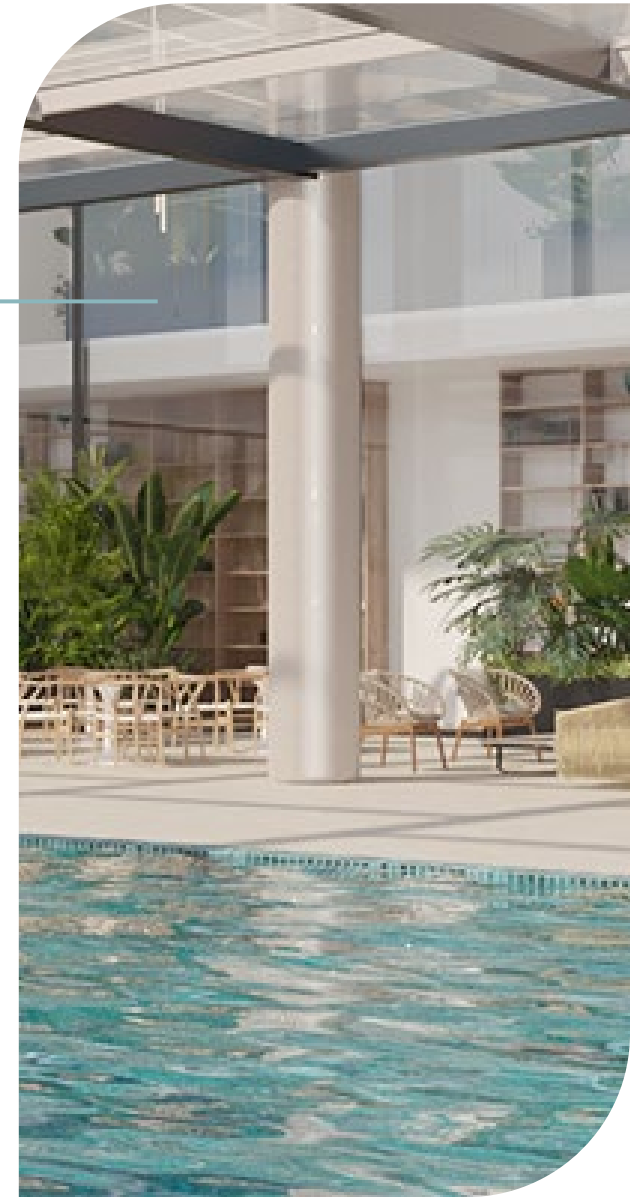
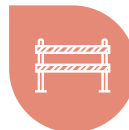
בעלת פוטנציאל צמיחה משמעותי עם
השלמת בתי הדיור בהקמה / הרחבה



פעילות יציבה הנהנית מביקושים
גבוהים והיצע מוגבל



חסמי כניסה גבוהים
למתחרים





תודה

