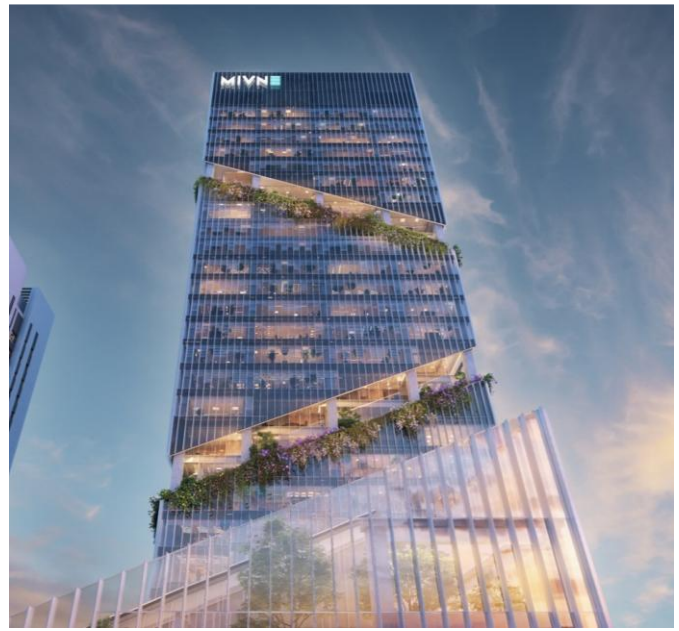
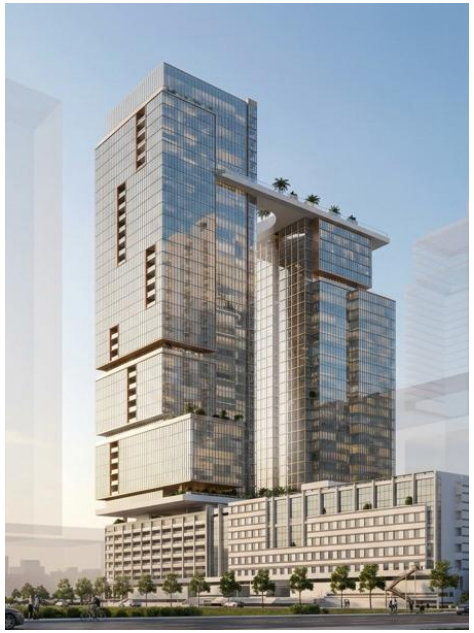
MIVNE

מצגת שוק הון

30 בספטמבר 2026



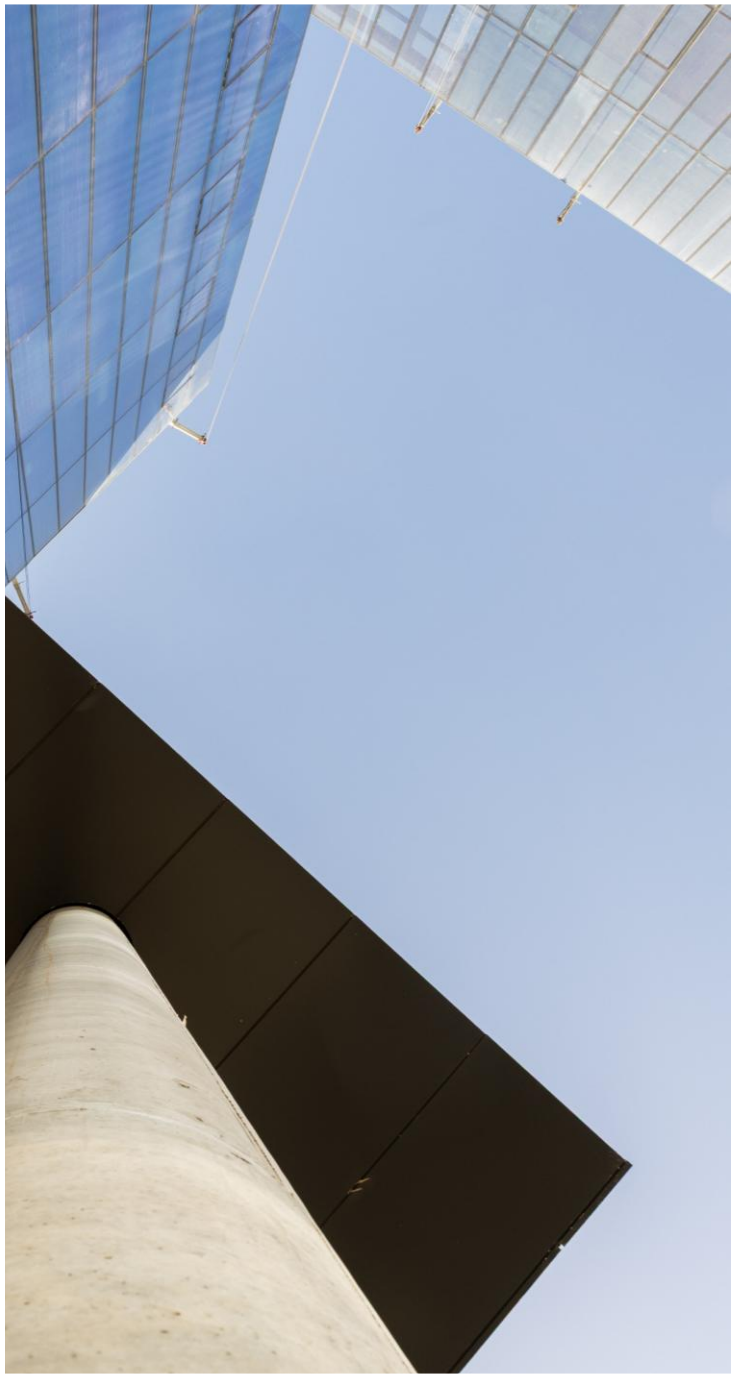








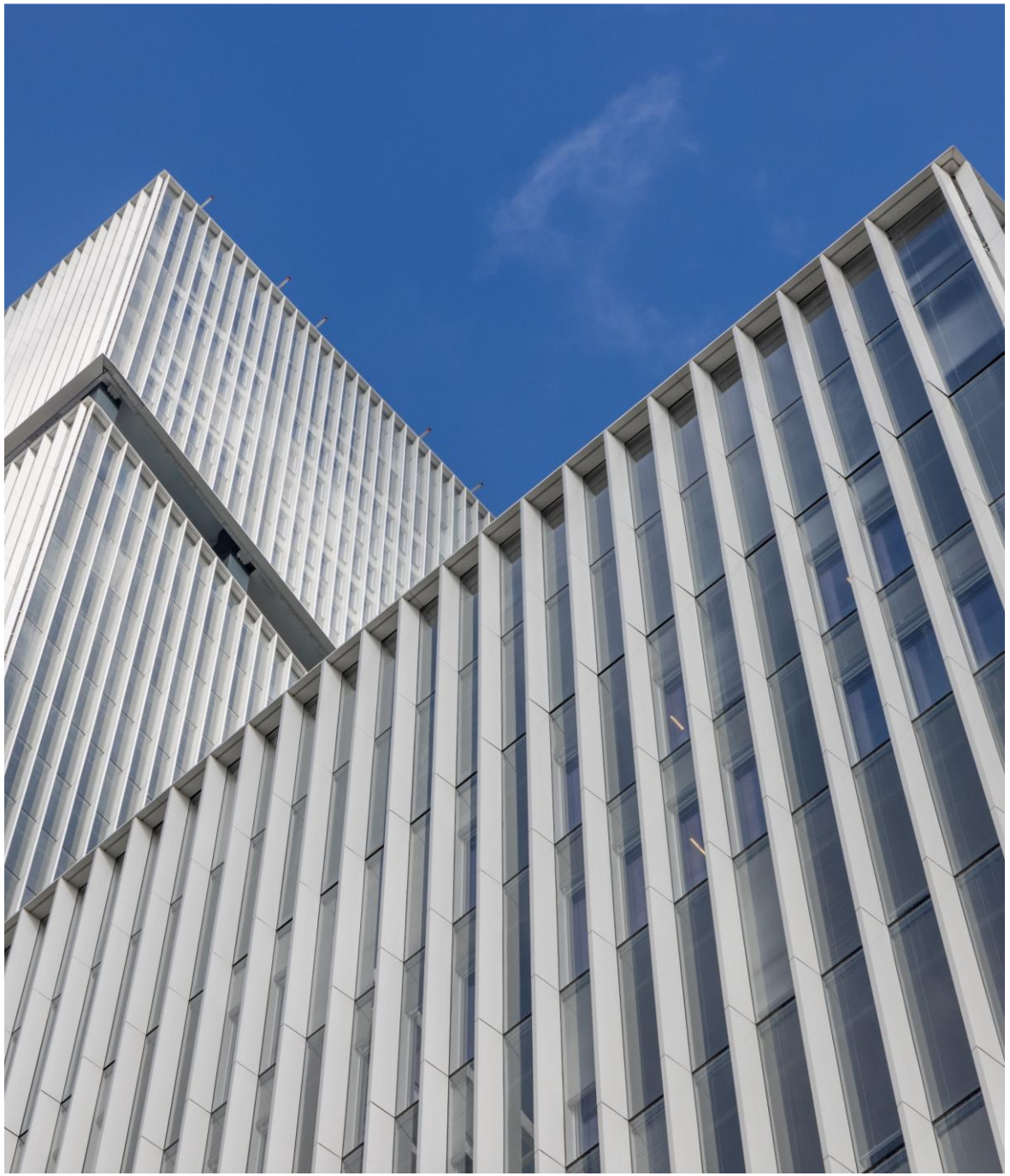




תוצאות עיקריות לתקופה 1-9/2026
(במיליוני ₪)

	1-9/2026	1-9/2025	שינוי (%)	7-9/2026	7-9/2025	שינוי (%)
סך הכל הכנסות משכר דירה ודמי ניהול	860	803	7.1%	303	273	11.0%
NOI בישראל*	660	614	7.5%	230	210	9.5%
NOI SP בישראל*	628	606	3.6%	214	207	3.4%
AFFO**	510	459	11.1%	179	158	12.7%

* כולל פעילות סולארית.
** לפי גישת ההנהלה, לעניין FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ראה שקף 11 במצגת זו.



עיקרי הפעילות בתקופת הדוח ולאחריה

פרויקט הסוללים בתל אביב-יפו – במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026 התקבלו תעודות גמר למבני המשרדים, המגורים ולחניון הפרויקט והחברה החלה במסירה לשוכרים.

חתימת הסכמי שכירות בסוללים – ברבעון השלישי לשנת 2026 חתמה החברה על הסכמי שכירות נוספים בשטח כולל של כ-3,900 מ"ר. שיעור ההשכרות בפרויקט עומד על כ-78%.

פארק המדע וההייטק – במהלך רבעון ראשון לשנת 2026 התקבלו תעודות גמר. נחתם הסכם עם רפאל על כ-6 אלפי מ"ר. במהלך הרבעון השלישי נחתם הסכם נוסף על כ-4 אלפי מ"ר.

המשך הקמת מנועי צמיחה – ייזום 3 פרוייקטים, מבנה הרצליה, חוות השרתים בפתח-תקווה וקרייטק שלב ב', בהיקף של כ-52 אלפי מ"ר בהשקעה של 101 מיליון ש"ח במהלך שנת 2026.

אנרגיה – ברבעון השלישי לשנת 2026 החברה חיברה לרשת החשמל מתקן אגירה ראשון המשולב עם מערכת סולארית. החברה מקדמת עשרות מתקנים נוספים באופן עצמאי.

שדרוג מרכזים מסחריים – החברה החלה בשדרוג והרחבת מספר נכסי מסחר מרכזיים בהיקף השקעה כולל צפוי של כ-120 מיליון ש"ח.

אודות

חברת נדל"ן מהמובילות בישראל הפועלת בתחומי ייזום, רכישה, הקמה וניהול של מבנים המיועדים למשרדים, תעשיה, לוגיסטיקה, מסחר ומגורים להשכרה או למכירה.

1.80 מיליוני מ"ר
נכסים מניבים ופרויקטים ביזום בישראל

510 מיליוני ₪
*AFFO

2.1 מיליארדי ₪
מזומנים ומסגרות אשראי נכון למועד פרסום הדוח

91.9%
שיעור תפוסה ממוצע בישראל

46.8%
יחס חוב ל-CAP (נטו)

7.0%
שיעור תשואה משוקלל של נכסים מניבים בישראל

1,053 אלפי מ"ר
עתודות קרקע וזכויות בלתי מנוצלות

AA ו-Aa2
דרוג חברה ע"י S&P וע"י Midroog, בהתאמה

*לפי גישת ההנהלה, לעניין FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ראה שקף 11 במצגת זו.

הנתונים ליום 30/9/2026





אודות

17.4 מיליארדי ₪
שווי נדל"ן
להשקעה

8.9 מיליארדי ₪
הון מיוחס
לבעלי המניות

302 מיליוני ₪
שווי נדל"ן
להשקעה בהקמה

2,927
יחידות דיור בשלבי
תכנון או בניה*

13.5 מיליארדי ₪
שווי נכסים
בלתי משועבדים

561 נכסים בישראל
מיקוד גיאוגרפי -
ישראל

הנתונים ליום 30/9/2026

*לפי 100% בעלות בפרוייקטים

פעילות בישראל

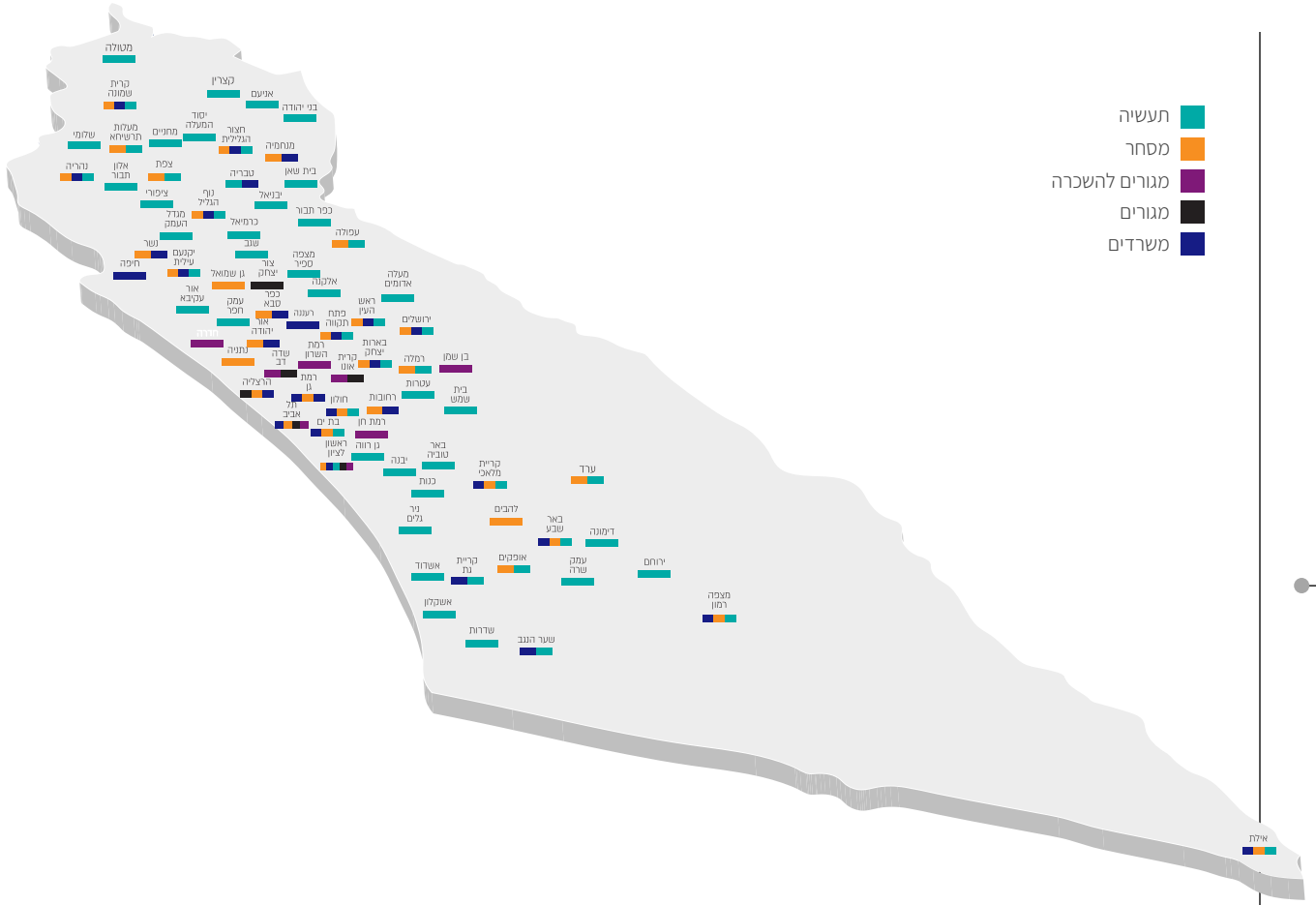


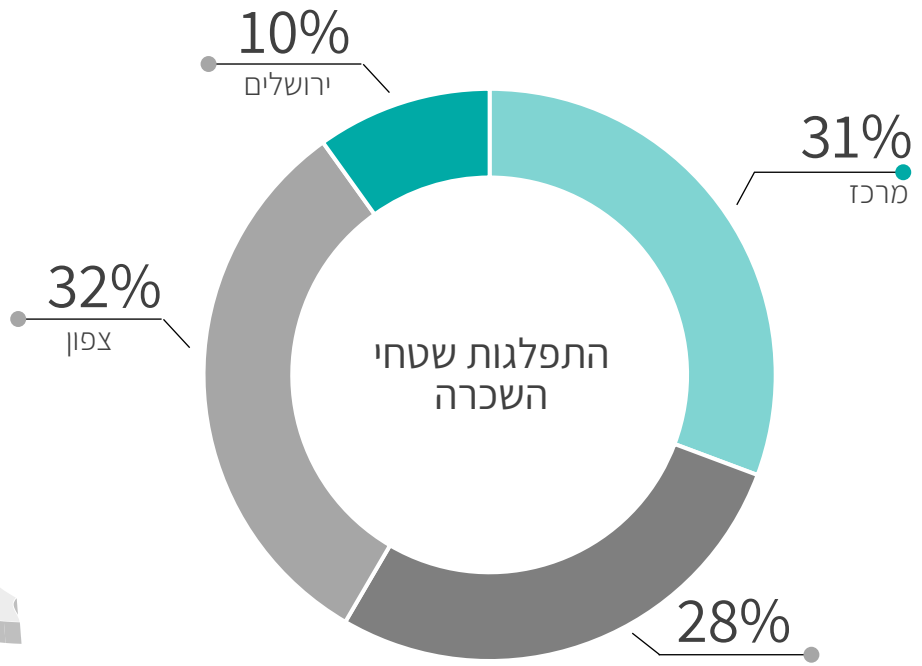
כל הארץ מבנה

561
נכסים מניבים
בישראל

3,125
שוכרים

1.74
מיליוני מ"ר





נכסים מניבים בישראל

ליום 30/9/2026

כולל נתוני חברות כלולות
(מאוחד מורחב)

מסחר

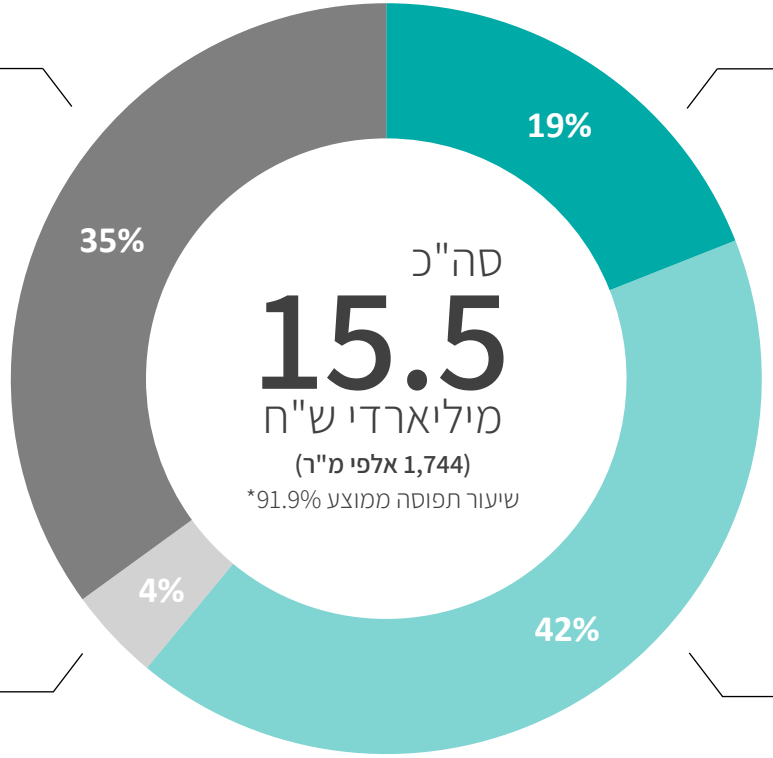
2.9 מיליארדי ש"ח

(228 אלפי מ"ר, שיעור תפוסה ממוצע 91.6%, שכ"ד ממוצע 73.8 ש"ח למ"ר)

תעשיה ולוגיסטיקה

5.4 מיליארדי ש"ח

(967 אלפי מ"ר, שיעור תפוסה ממוצע 97.3%, שכ"ד ממוצע 32.7 ש"ח למ"ר)



משרדים

6.6 מיליארדי ש"ח

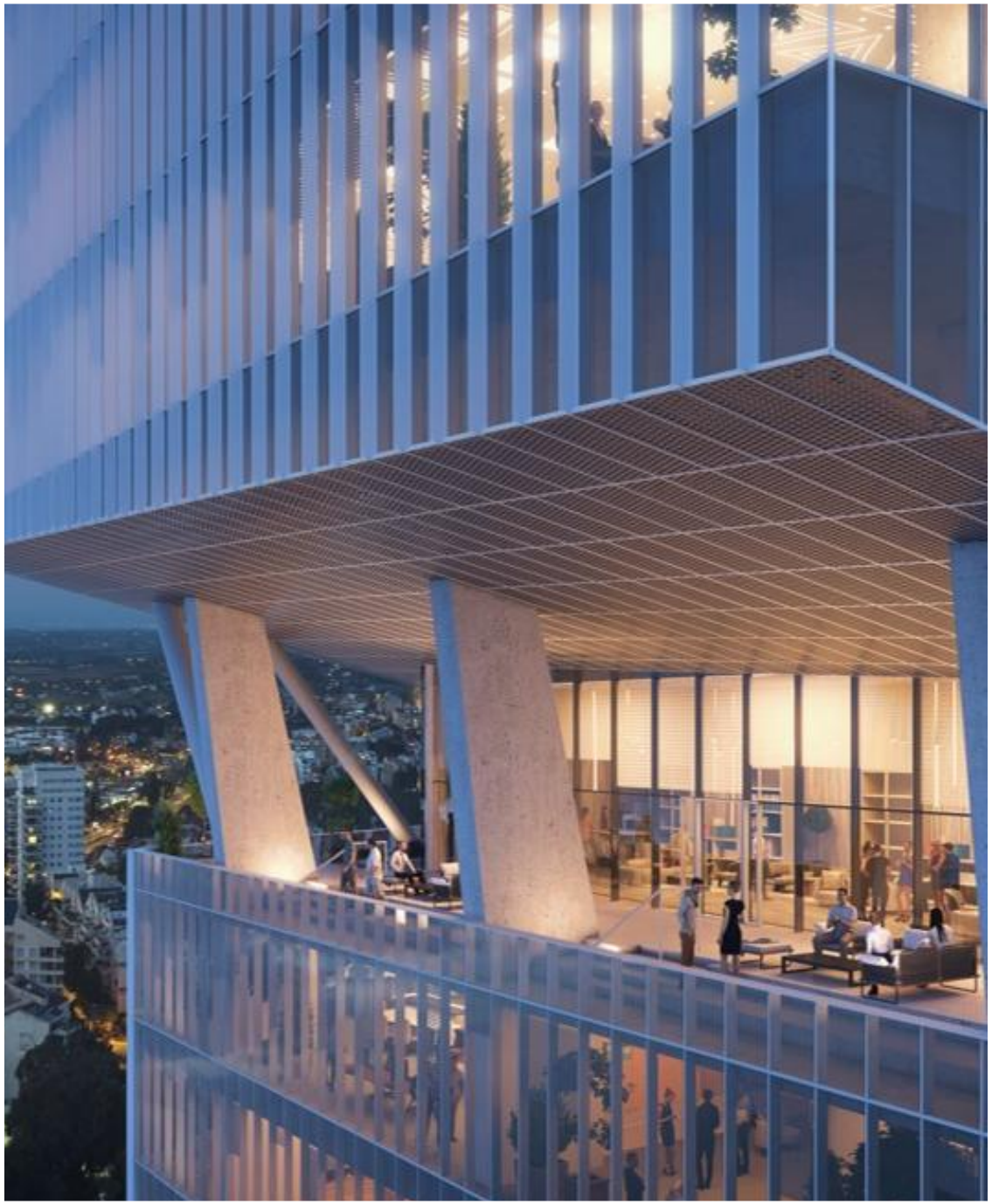
(518 אלפי מ"ר, שיעור תפוסה ממוצע 81.6%, שכ"ד ממוצע 61.3 ש"ח למ"ר)

דיור להשכרה

0.6 מיליארדי ש"ח

(30 אלפי מ"ר, שיעור תפוסה ממוצע 97.1%)

* כולל פרויקט הסוללים בת"א ומדעי החיים בחיפה אשר בנייתם הסתיימה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026. בנטרול שטחים אלו, שיעור התפוסה עומד על 93.3%.



NOI ו-SP NOI בישראל

(במיליוני ₪) כולל נתוני חברות כלולות וסולארי (מאוחד מורחב)

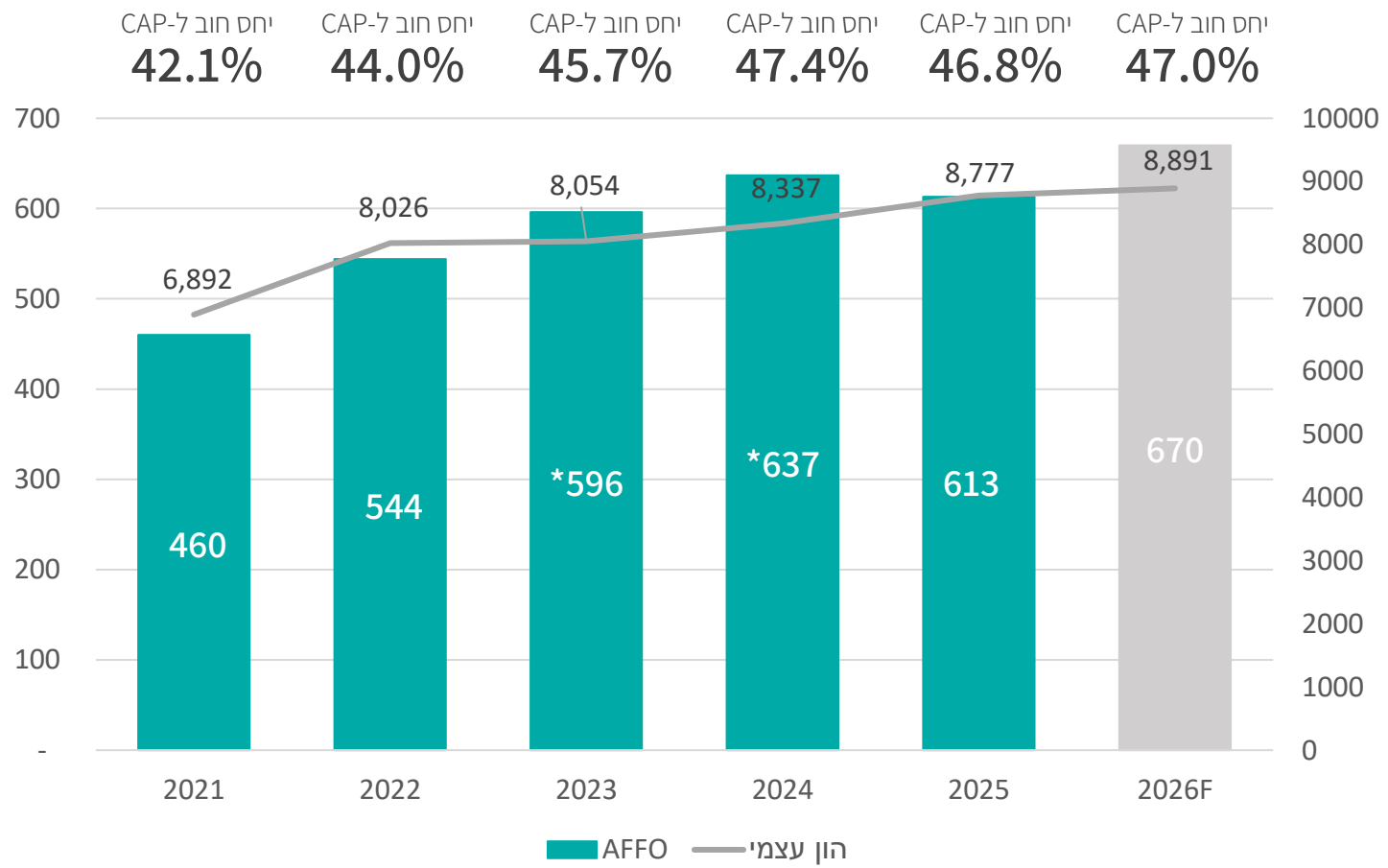
ניתוח הגידול בתקופה ב-NOI וב-SP NOI בישראל

	NOI בישראל	NOI SP בישראל
1-9/2025	614.1	606.1
עליית המדד	11.9	11.8
נכסים שנרכשו/הופעלו ונמכרו (נטו)	24.3	-
פינויים והתייקרויות בהוצאות	(15.0)	(15.0)
השכרות חדשות, עליה בדמ"ש בחידושי חוזים	24.7	24.7
1-9/2026	**660.0**	**627.6**
חברות כלולות NOI	19.6	19.6
1-9/2026 - כולל כלולות	**679.6**	**647.2**



AFFO בהשוואה לחוב ולהון עצמי
(במיליוני ₪)

מדד ה-AFFO וההון העצמי של החברה גדלים תוך שמירה על יחס חוב ל-CAP נמוך מ-50%.



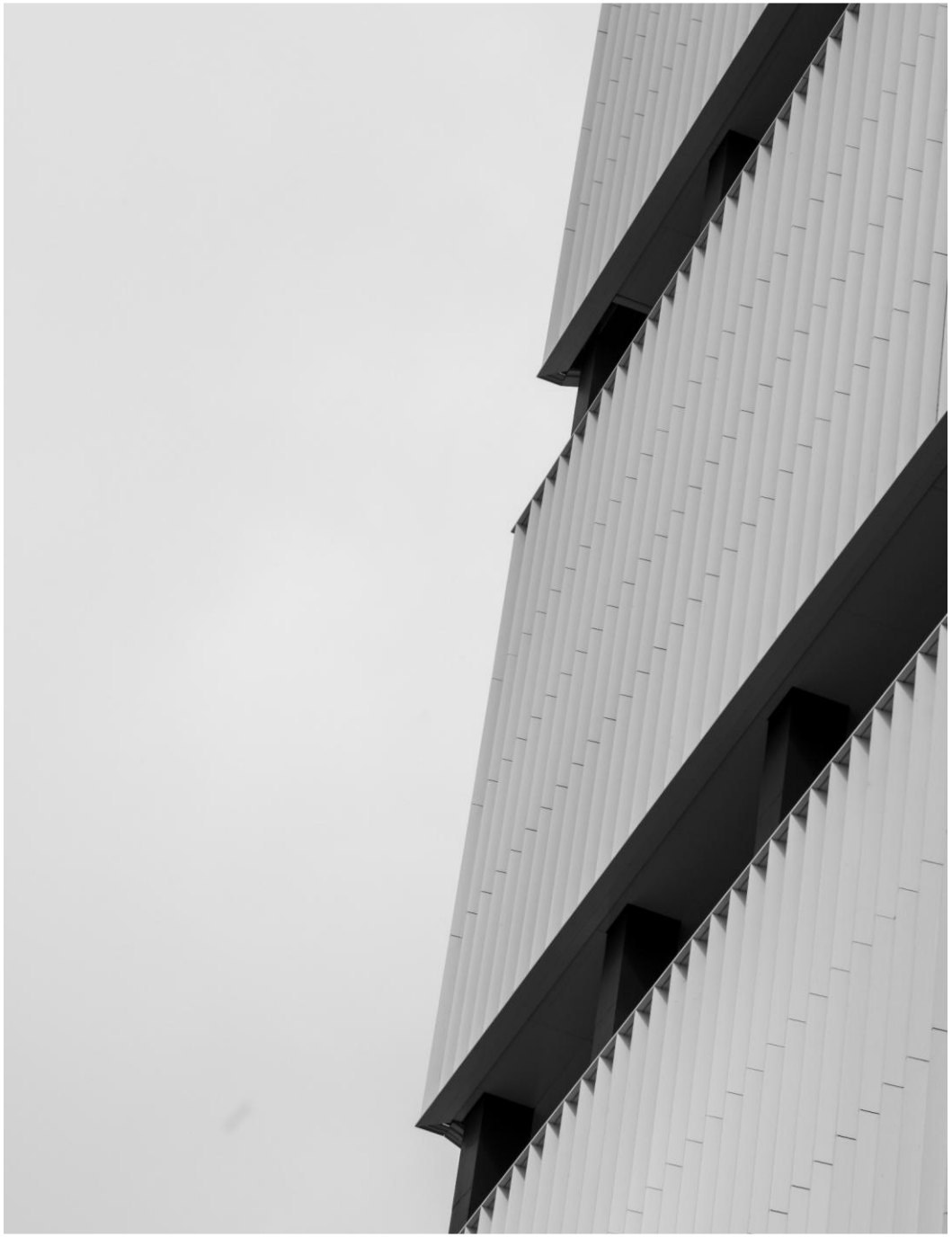
* כולל עדכון מספרי השוואה בעקבות עדכון נייר עמדה של רשות ניירות ערך בנושא FFO.
לפי גישת ההנהלה, לעניין FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ראה שקף 11 במצגת זו.



FFO לפי הוראות רשות ניירות ערך ו - AFFO לפי גישת ההנהלה

(אלפי ₪)

	1-9/2026	1-9/2025
FFO לפי הוראות רשות ניירות ערך	310,255	199,935
AFFO	510,020	459,391
שינוי בשיעור המדד בתקופה	2.12%	2.95%



תחזית לשנת 2026
(במיליוני ₪)

	בפועל 1-9/2026	תחזית 2026	בפועל 2025
*NOI	690	930-950	858
**AFFO	510	660-680	613

* לא כולל הכנסה מחברות כלולות
** לפי גישת ההנהלה, לעניין FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ראה שקף 11 במצגת זו

פרויקט מגדלי מבנה יגאל אלון, תל אביב



שטח הקרקע:
כ-**13** דונם

שטח השכרה למשרדים ולמסחר:
124,950 מ"ר



מגורים:
400 יח"ד

סטטוס:
בהליך אישור של תוכנית עיצוב אדריכלי.

פרויקט שדה דב – משרדים ומסחר





שטח הקרקע:
כ-**5.6** דונם

שטח השכרה למשרדים ולמסחר:
26,700 מ"ר

מחיר קרקע:
112.5 מיליוני ₪*

סטטוס:
תכנית עיצוב אושרה בתנאים.

*לא כולל הוצאות פיתוח

פרויקט חוות שרתים בפתח-תקווה

בשותפות עם MedOne ו-DLR





שטח הקרקע:
כ-10 דונם

הספק כולל:
18 MWIT

סטטוס:
עבודות שלד והזמנת מערכות אלקטרומכניות.

* חלק החברה 25%.

פרויקט "מבנה הרצליה"





שטח הקרקע:
כ-4 דונם

שטח השכרה למשרדים ולמסחר:
24,300 מ"ר

מגורים:
103 יח"ד

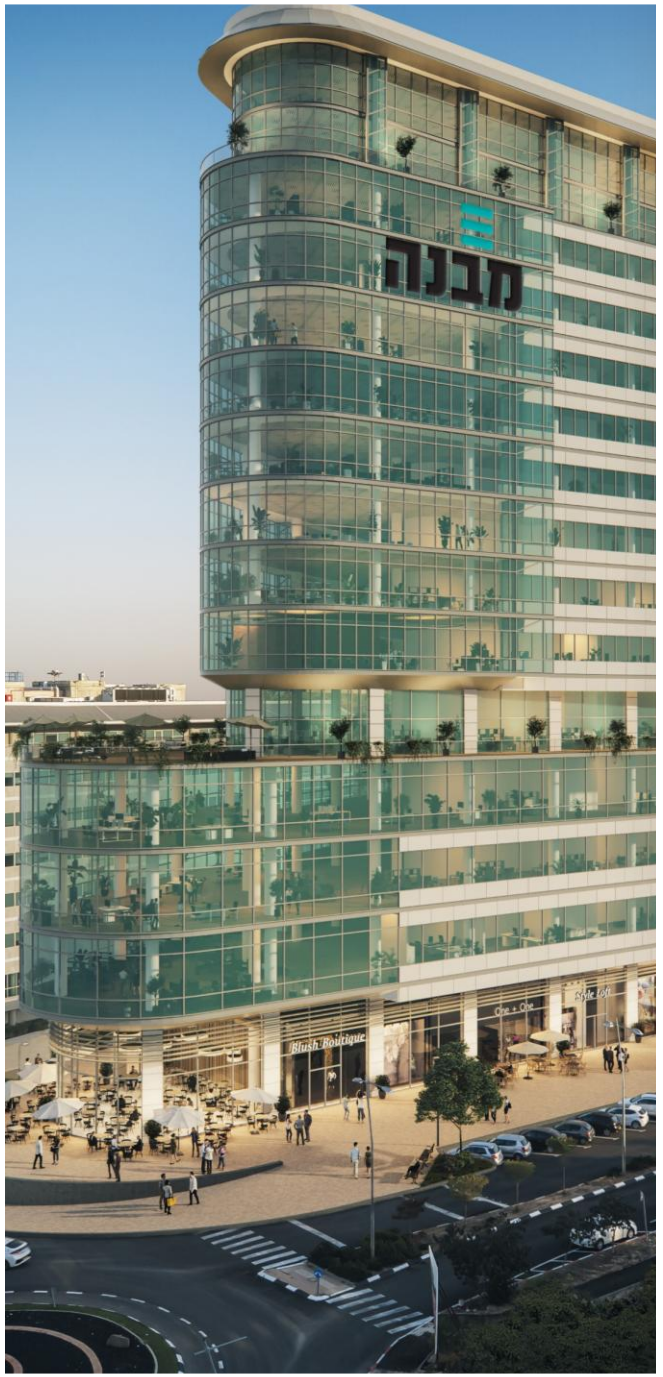
NOI צפוי:
27-30 מיליוני ₪ (משרדים),
8-9 מיליוני ₪ (מגורים).

מנועי צמיחה עתידיים

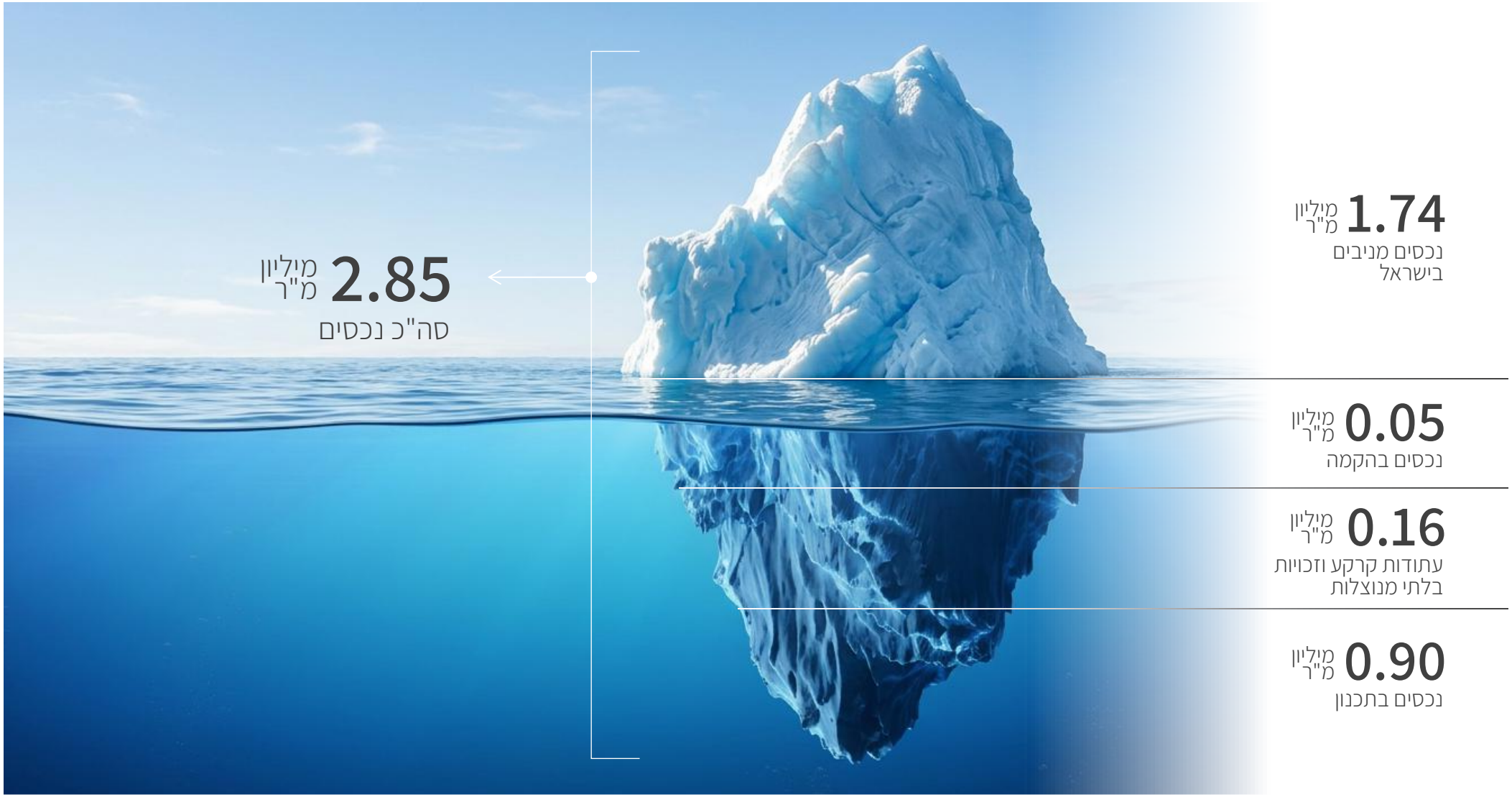
תוכנית פיתוח ממוקדת למיצוי הפוטנציאל הגלום בנכסים וקרקעות של החברה, המאפשרים צמיחה אורגנית משמעותית

שם הפרוייקט	מיקום	שימוש	שטח השכרה (במ"ר או יח"ד) חלק החברה	שווי הפרויקט בספרי החברה (מיליוני ש"ח)	סטטוס תכנוני
קרייטק 2	יקנעם	משרדים	24,874	44	התקבלו היתרים לשלב א, אושרה תב"ע להגדלת זכויות לשלב ב. צפי להשלמת ההקמה רבעון רביעי 2029.
מגדלי מבנה יגאל אלון	תל אביב	משרדים, מסחר, מגורים	124,950 400 יח"ד	780	בהליך אישור של תוכנית עיצוב אדריכלי.
מבנה שדה דב	תל אביב	משרדים, מסחר	26,700	140	תכנית עיצוב אושרה בתנאים.
אופאר	אופקים	מסחר	10,000	33	התכנית אושרה, בעבודה על היתר בנייה.
פרויקט קרית שחקים *	הרצליה	משרדים, מסחר ומגורים להשכרה	117,981 42 יח"ד	77	החברה הגישה השגה שניה לוועדת ההשגות במשרד המשפטים.
מעלות	מעלות	משרדים, מסחר	8,737	22	תחילת קידום תכנון אדריכלי ובהליך קבלת היתר בניה.
שרפון**	רחובות	תעסוקה, מסחר ומגורים להשכרה	39,900 227 יח"ד	34	בהליך אישור תוכנית בסמכות ותמ"ג וקידום היתרים.
מבנה מרכבים חולון	חולון	מסחר ותעשייה	92,520	196	תחילת קידום תכנון אדריכלי.
מרכבים פ''ת	פתח תקווה	משרדים ומסחר	199,642	462	התכנית קיבלה תוקף.
מגדלי אקרשטיין שלב ב'***	הרצליה	משרדים, מגורים	27,687 85 יח"ד	32	התוכנית אושרה להפקדה בתנאים.

*חלק החברה 42.2% ** חלק החברה 50% ***חלק החברה 53%



נכסים מניבים בישראל ועתודות קרקע וזכויות



1.74 מיליון מ"ר
נכסים מניבים
בישראל

0.05 מיליון מ"ר
נכסים בהקמה

0.16 מיליון מ"ר
עתודות קרקע וזכויות
בלתי מנוצלות

0.90 מיליון מ"ר
נכסים בתכנון

2.85 מיליון מ"ר
סה"כ נכסים

אנרגיה סולארית

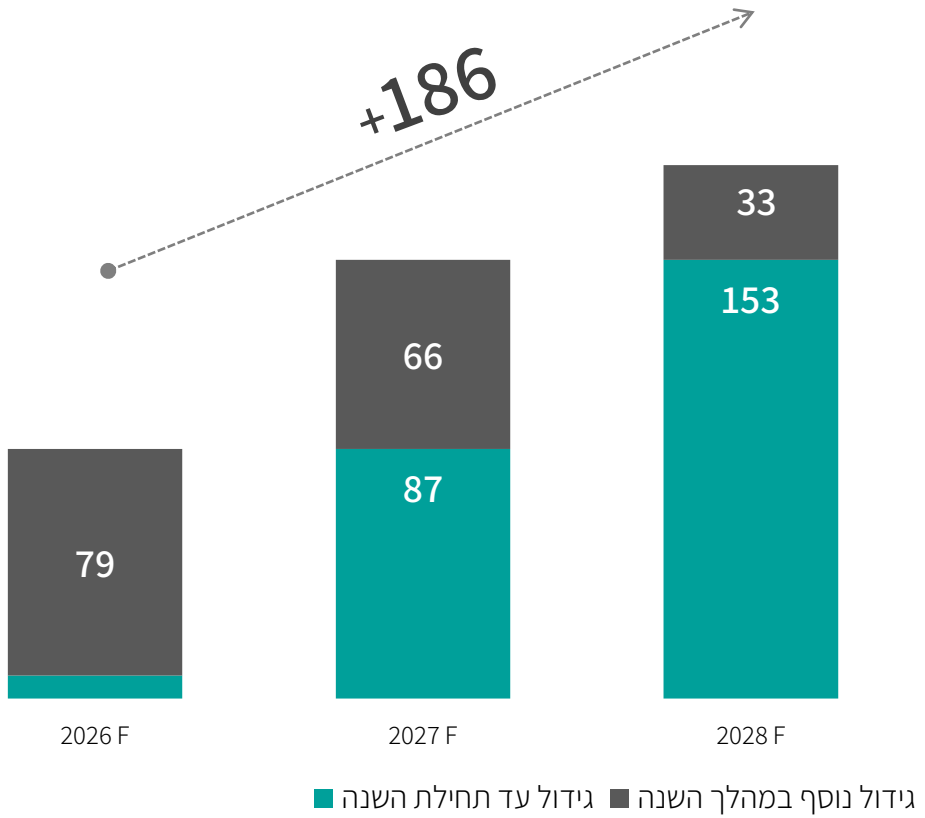
סך ההכנסות השנתיות הצפויות בתום הליך התקנת כלל המערכות ושדרוגן מוערך בכ-57 מיליוני ש"ח (חלק החברה הינו 52 מיליוני ש"ח). לחברה יתרון משמעותי בפעילות זו לאור שטחי הגגות הנרחבים אשר בבעלותה והיא פועלת להרחבת פעילות זו.

	כמות	גודל (KW)	הכנסה שנתית צפויה (אלפי ש"ח)
מתקנים קיימים	398	50,121	49,683
מתקנים עם מכסה	17	4,602	3,195
מתקנים בהליכי אישור	28	5,950	4,143
סך הכל	**443**	**60,673**	**57,021**





צפי גידול ב-NOI
מפרויקטים בייזום ומנכסים שטרם הופעלו (במיליוני ₪)



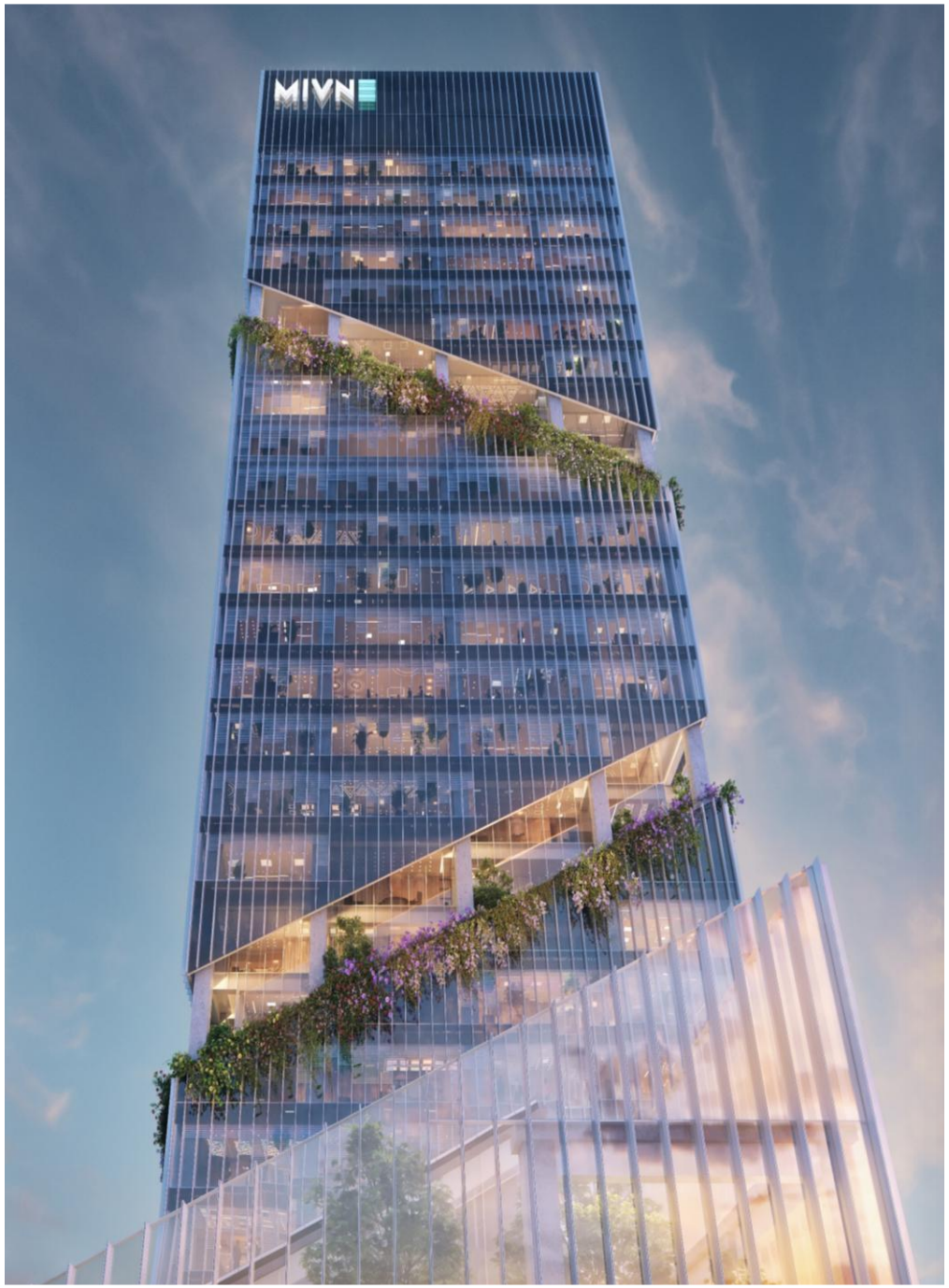


נתונים כספיים

ליום 30/9/2026

נתונים עיקריים מדוח רווח והפסד
(במיליוני ₪)

	1-9.2026	1-9.2025
הכנסות משכירות ודמי ניהול	860	803
סה"כ הכנסות	1,005	1,126
רווח גולמי	726	725
שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בפיתוח	185	493
רווח תפעולי	735	1,043
הוצאות מימון, נטו	300	362
רווח נקי	324	552



נתוני מאזן עיקריים
(במיליוני ₪)

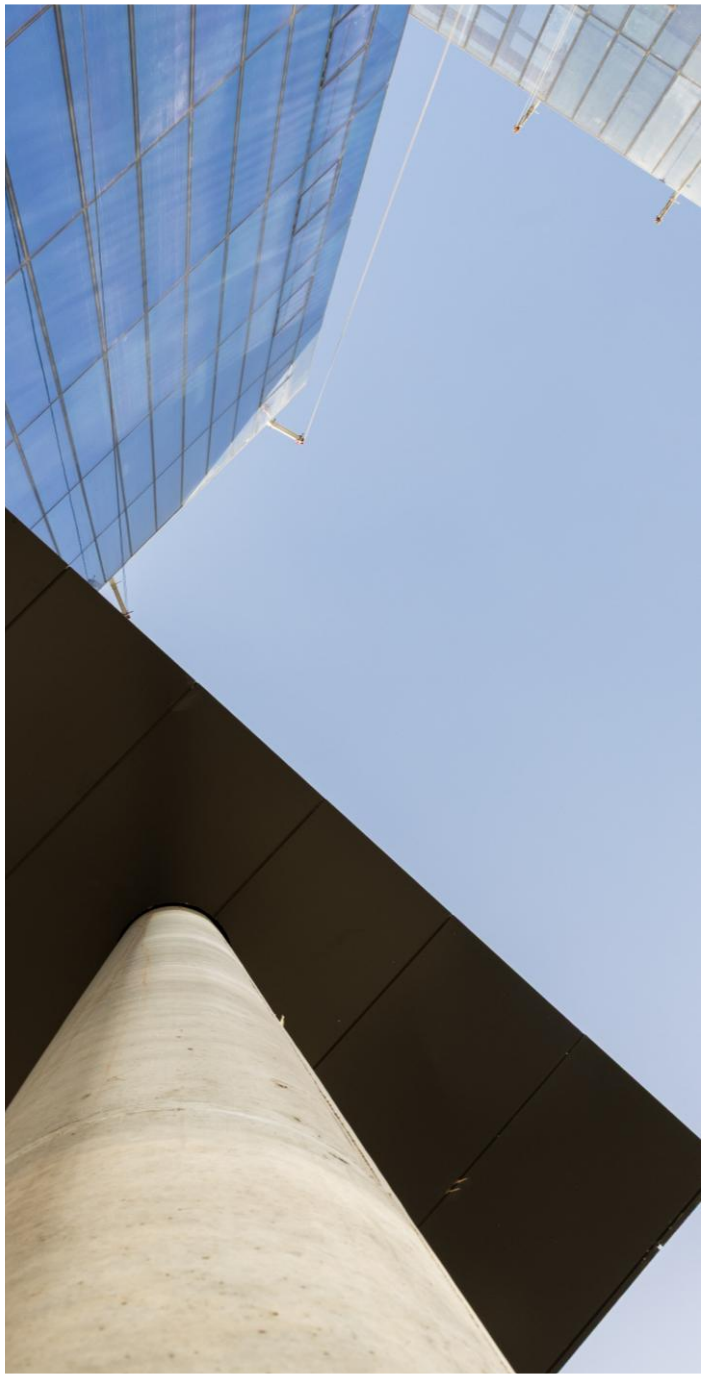
	30.9.2026	31.12.2025
מזומנים ושווי מזומנים	1,189	1,279
נדל"ן להשקעה, בפיתוח ומקדמות	17,486	16,997
השקעות בחברות כלולות	592	588
התחייבויות פיננסיות, כולל אג"ח	9,126	9,355
התחייבות מסים נדחים	2,106	2,044
סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה	**8,891**	**8,777**



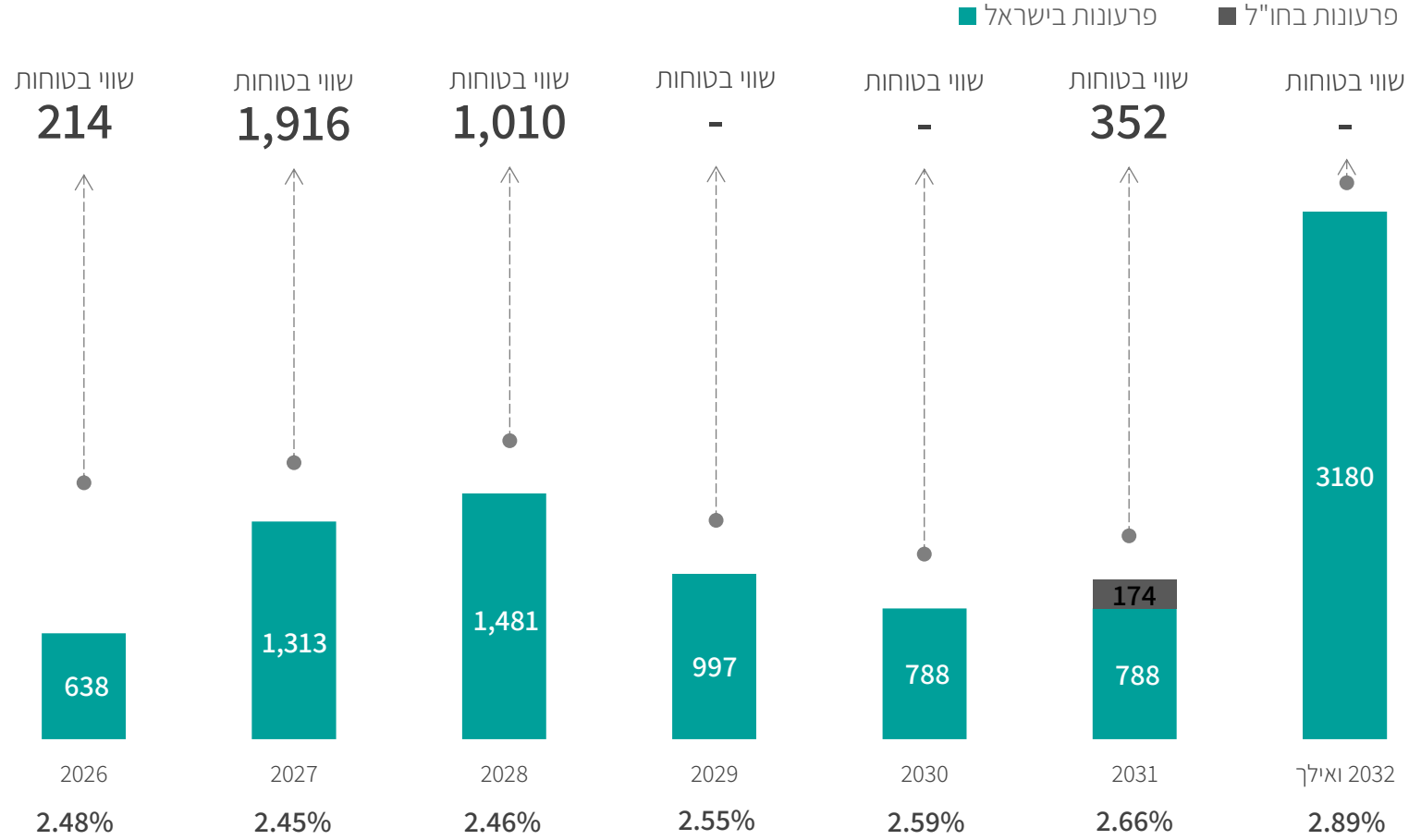
EPRA NAV
(במיליוני ₪)

	30.9.26	31.12.25
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה	8,891	8,777
בתוספת עתודה למס בגין מקרקעין	2,530	2,545
EPRA NAV	11,421	11,323
מספר מניות (אלפי מניות)	723,884	723,631
EPRA NAV למניה (בש"ח)	**15.8**	**15.6**



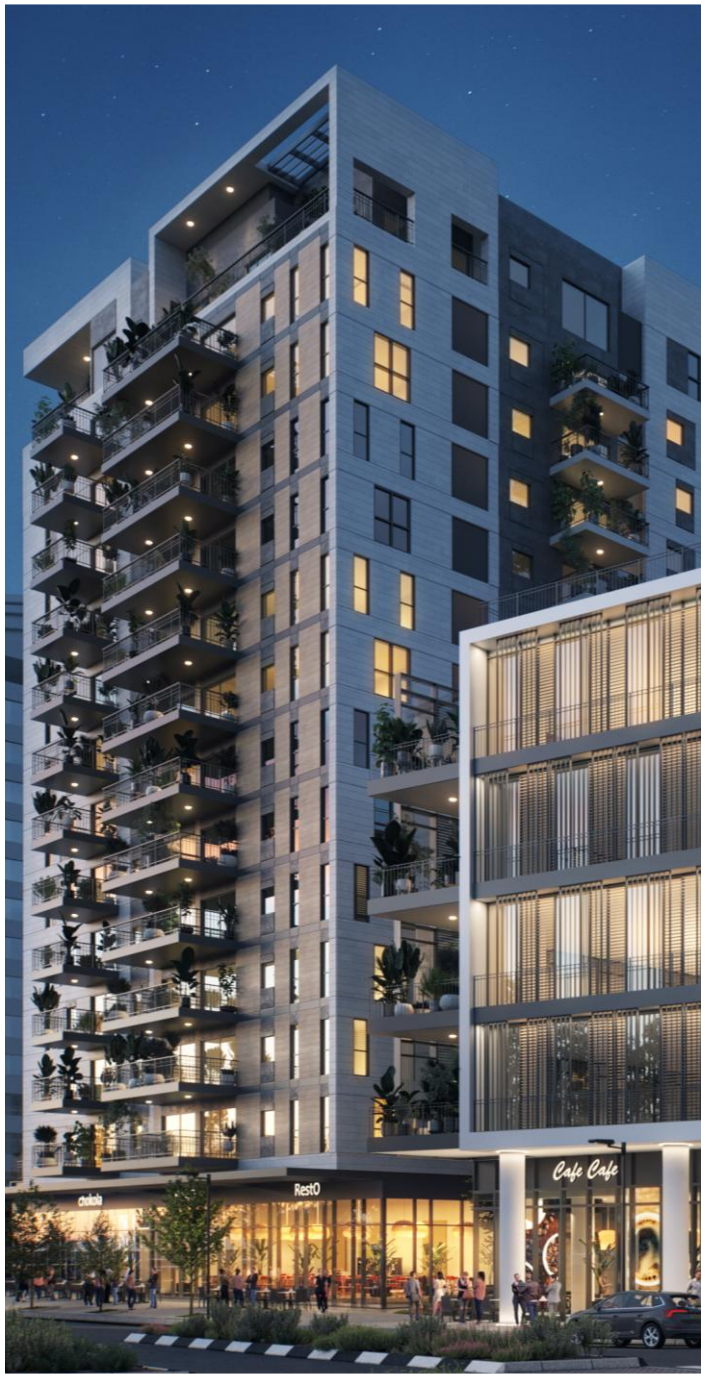


פירעונות קרן צפויים
(במיליוני ₪)



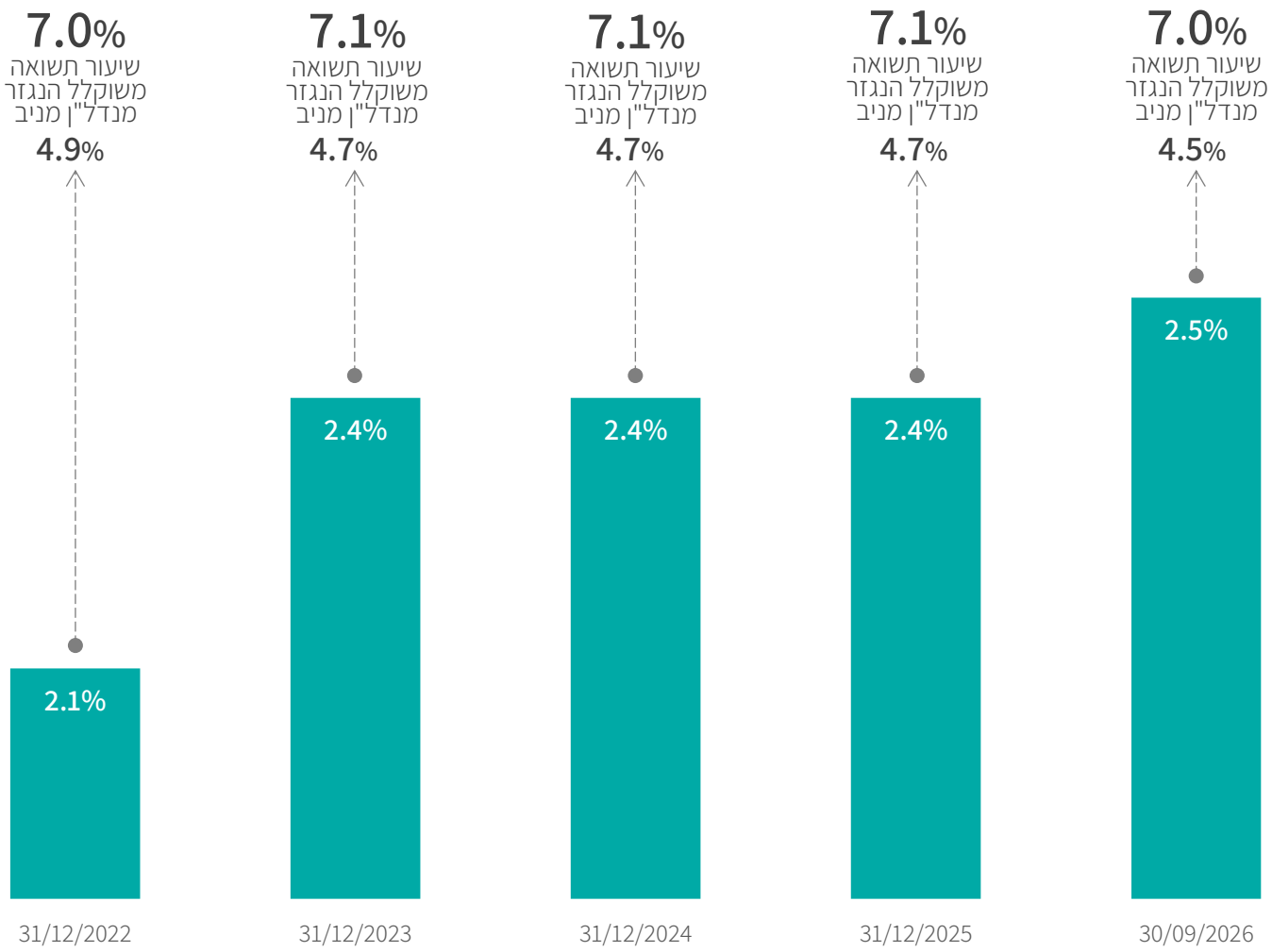
שיעור ריבית משוקללת בגין פירעונות בישראל שישולמו בתקופה

הנתונים ליום 30.9.2026



ריבית חוב ממוצעת של החברה בישראל

ומרווח מול שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב



חלוקת דיבידנד ורכישה עצמית של מניות (במיליוני ₪)

	2026	2025	2024	2023	2022
דיבידנד שאושר או שולם לבעלי המניות בחברה	325	70	115	287	255
היקף רכישה עצמית של מניות החברה שבוצעה	-	194	180	-	-

ביום 24 במרץ 2026 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ מדיניות חלוקה לשנת 2026 לפיה בכוונת החברה לחלק עד 50% מה-AFFO (FFO לפי גישת ההנהלה) השנתי של החברה, בהתחשב בכך שיחס החוב פיננסי נטו ל- CAP הרצוי בחברה לא יעלה על כ-50%.

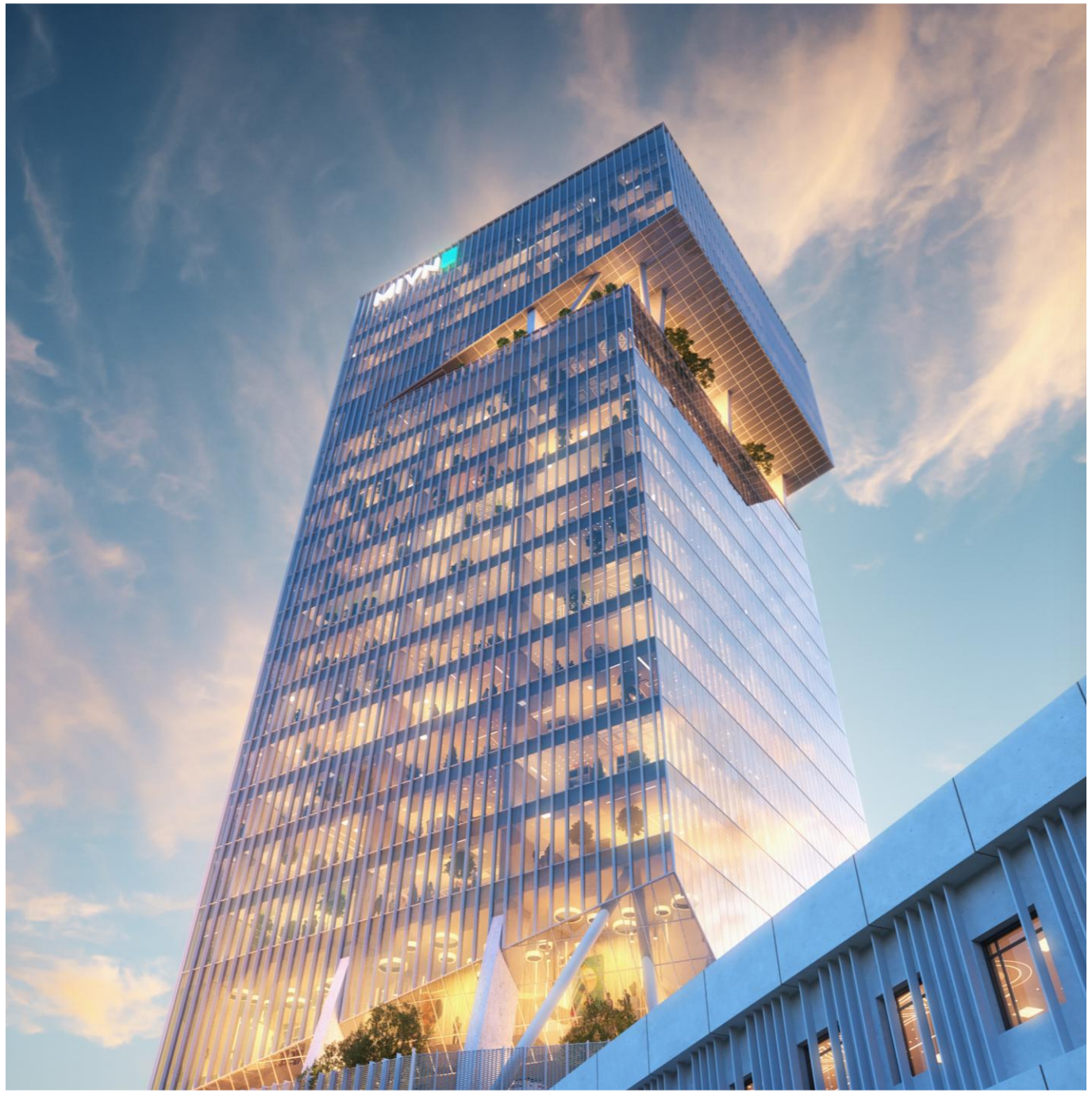
כל החלטה תהיה כפופה להחלטת דירקטוריון ספציפית לאחר בחינת מבחני החלוקה שבחוק.



DISCLAIMER

מצגת זו הוכנה על ידי מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ ("החברה"), והיא ואינה מהווה הצעה לרכישה או מכירה של ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור והיא מיועדת למסירת מידע תמציתי בלבד. המידע המוצג אינו מהווה המלצה או חוות דעת ואינו מהווה תחליף לשיקול דעת של המשקיע ולקבלת ייעוץ מתאים. האמור במצגת בכל הקשור לניתוח פעילות החברה הינו תמצית בלבד, ועל מנת לקבל תמונה מלאה של פעילות החברה ושל גורמי הסיכון עימם מתמודדת החברה, יש לעיין בתשקיף המדף של החברה, בדיווחיה המידיים, התקופתיים והרבעוניים באמצעות אתר ההפצה של המגנ"א ("דיווחי החברה"). המצגת כוללת גם נתונים ומידע המוצגים עריכה שונה מהנתונים הנכללים בדיווחי החברה. המידע המוצג במצגת זו אינו מהווה תחליף לעיון בדיווחי החברה.

המצגת כוללת תחזיות, הערכות, אומדנים ונתונים המתייחסים לאירועים עתידיים שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. הנחותיה והערכותיה של החברה הכלולות במצגת זו לרבות בקשר עם תחזית ביחס לנתונים תפעוליים ופיננסיים לרבות תחזית AFFO ו-NOI לטווח הקצר והארוך יותר, ייזומם (לרבות השלמת עסקאות, פיתוח ושדרוג נכסים קיימים) והקמתם של פרויקטים (צפי לוחות זמנים, קבלת אישורים רגולטוריים (לרבות ביחס להליך התכנוני ורישויי של הפרויקטים), עלויות הקמה, רווחי ייזום, הכנסות עתידיות), דיור להשכרה (מועד צפוי להנבה, צפי NOI, שווי שוק מוערך לדירות מגורים), השכרת נכסים מניבים (לרבות התקשרות בעסקאות שכירות ביחס לשטחים נוספים) ותחזית ביחס להכנסות צפויות מאנרגיה מתחדשת (לרבות ביחס להכנסות ממערכות סולאריות) ומנכסים שטרם הופעלו. כל אלה הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32 א בחוק ניירות ערך התשכ"ח - 1968, ומידע כאמור, מבוסס רק על הערכתה הסובייקטיבית של החברה אשר נעשתה בתום לב, על פי ניסיון העבר והידע המקצועי שצברה החברה, על בסיס עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של עסקי החברה והחברות המוחזקות שלה וכן על עובדות ונתונים מאקרו כלכליים שנאספו על ידי החברה ממקורות אחרים, והכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר, לפי התממשות גורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה וכן התפתחויות בסביבה הכלכלית והגיאופוליטית, בעולם בכלל ובישראל בפרט. על כן, תוצאות הפעילות של החברה, עלולות להיות שונות באופן מהותי מהצפי הכלול במצגת זו.















MIVNE

תודה רבה

מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ
רח' תוצרת הארץ 7, תל-אביב

*9212
www.mivnegroup.co.il