ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ

מצגת שוק ההון

דוחות כספיים | רבעון 3, 2026

נובמבר 2026

הבהרות

מצגת זו הוכנה ע"י ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ כמצגת כללית אודות החברה והחברות המוחזקות על ידה. המידע הכלול במצגת מוצג למטרות נוחות בלבד ואינו מהווה בסיס לקבלת החלטת השקעה, אינו מחליף איסוף וניתוח מידע עצמאיים ואינו מהווה הצעה לציבור לרכישה או למכירה של ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור ואין לראות במצגת זו ו/או בדבר האמור בה משום הכוונה ו/או ההמלצה ו/או יעוץ לגבי ניירות ערך המוזכרים בה ואינה מהווה תחליף לשיקול דעת של כל משקיע פוטנציאלי.

בנוסף לאמור לעיל, אין במצגת שלהלן כדי להוות תחליף לייעוץ השקעות בידי יועץ השקעות בעל רשיון על פי דין המתחשב בנתונים ובצרכים המיוחדים של כל אדם. מומלץ לכל רוכש של ניירות הערך המוצעים לערוך את הבדיקות שיימצא לנכון, באורח עצמאי.

האמור במצגת בכל הקשור לחברה הינו תמצית בלבד, ועל מנת לקבל תמונה מלאה של פעילות החברה, יש לעיין בדיווחיה השוטפים של החברה. החברה אינה אחראית לשלמות או דיוק המידע והיא לא תישא באחריות לנזקים ו/או להפסדים כלשהם העלולים להיגרם כתוצאה מהשימוש במידע.

בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין המידע במצגת זו לבין המידע הרשום בספרי החברה ו/או המופיע בפרסומים מרשמיים, יגבר האמור במידע הרשום בספרי החברה ו/או המפורסם בפרסומים רשמיים כאמור.

במצגת זו, כללה החברה תחזיות, תוכניות והערכות ומידע אחר המתייחס לאירועים או לעניינים עתידיים, ביחס לעצמה וביחס להחברות המוחזקות על ידה, אשר מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968. התממשותו של המידע כאמור אינה וודאית ויכול שתושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש ואשר אינם בשליטתה של החברה.

התממשותו של המידע צופה פני עתיד, כולו או חלקו או באופן שונה מכפי שנצפה, או אי התממשותו, יושפעו, בין היתר, מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה וחברת הבת שלה ו/או מגורמים שאינם שליטת החברה המשפיעים על הסביבה העסקית והתחרותית של החברה.

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.

ארי נדל"ן מנועי יצירת הערך

בסיס מניב, צמיחה, השבחה

נכסים מניבים

שווי הוגן*

כ-1.9

מיליארד ש"ח

98%

שיעור תפוסה ממוצע

כ-133

מיליון ש"ח

NOI מייצג

* שווי נדל"ן להשקעה מוצג כולל זכויות בנייה בשווי של 151 מיליון ש"ח בסטאר סנטר אשדוד

** כולל NOI מייצג בסך של כ-9.2 מיליון ש"ח הנובע מנכס שנרכש לאחר מועד החתך

נכסים בהקמה ופיתוח

שווי הוגן

כ-1.3

מיליארד ש"ח

נכסים בהקמה	קרקעות בפיתוח
1	**5**

כ-143

מיליון ש"ח

תוספת NOI צפוי **

* NOI צפוי מנכסים בהקמה ללא קרקעות אשר אין עבורן צפי פיתוח.

*** NOI צפוי לא כולל כ-8 מיליון ש"ח הכנסות משימוש ביניים מנכס בהקמה באילת

השבחה וייזום

סטאר סנטר

בסיס מניב יציב בתפוסה של 98%, לצד צבר נכסים בהקמה, בפיתוח ובהשבחה המייצר פוטנציאל להמשך צמיחה ב- NOI ובשווי הנכסים.

אורות יצחק

תחנת הכח | הכנסת שותף מתחום האנרגיה לפי שווי של 1.1-1.46 מיליארד ש"ח

צמיחה בנתוני התפעול 30 בספטמבר, 2026

חלק החברה, במיליוני ש"ח



NOI

01-09/2026	Q3/2026
86	**29**
מיליון ש"ח	**מיליון ש"ח**
▲18%	▲20%
גידול מול תקופה מקבילה אשתקד	גידול מול רבעון מקביל אשתקד

FFO

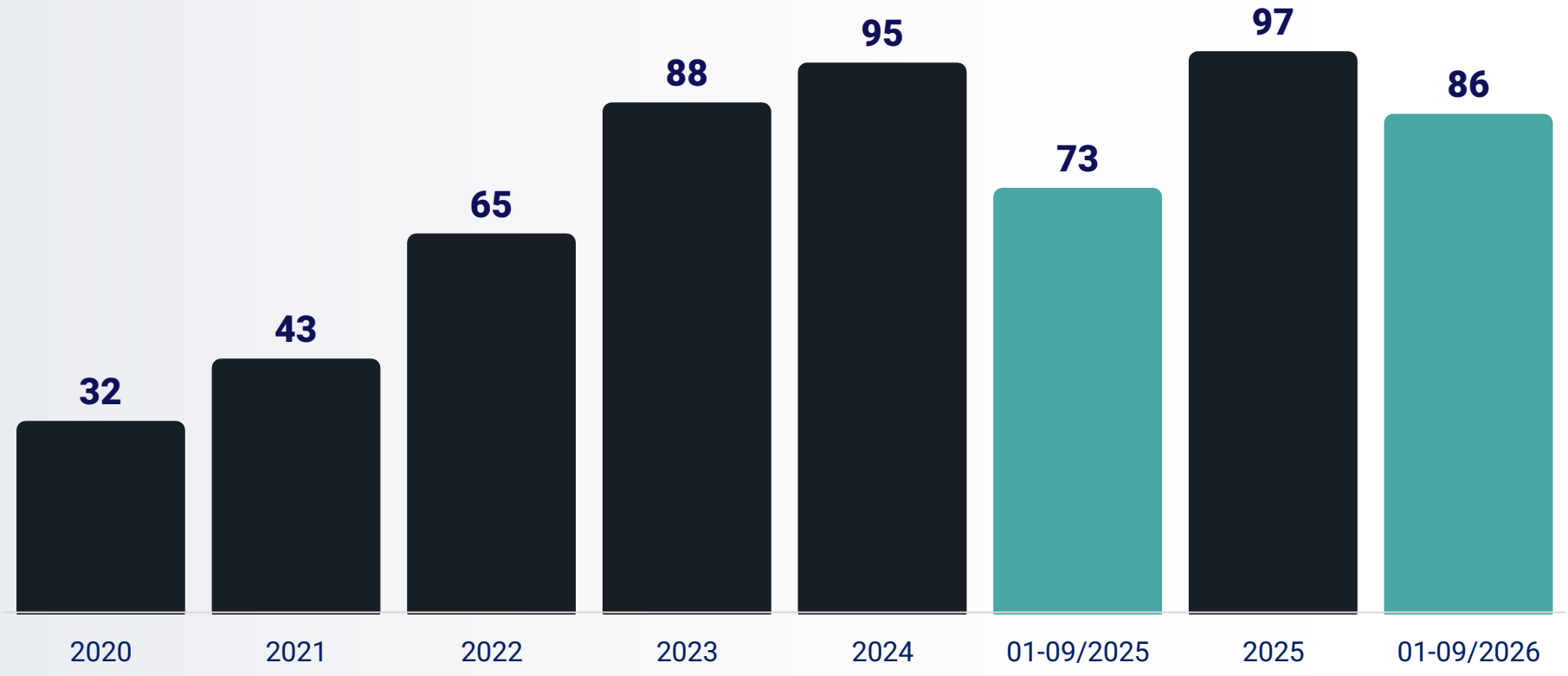
01-09/2026	Q3/2026
47	**19**
מיליון ש"ח	**מיליון ש"ח**
▲18.5%	▲45%
גידול מול תקופה מקבילה אשתקד	גידול מול רבעון מקביל אשתקד

התפתחות NOI

חלק החברה, במיליוני ש"ח

30 בספטמבר, 2026

צמיחה עקבית בנתוני התפעול של כ-18% מול תקופה מקבילה אשתקד



01

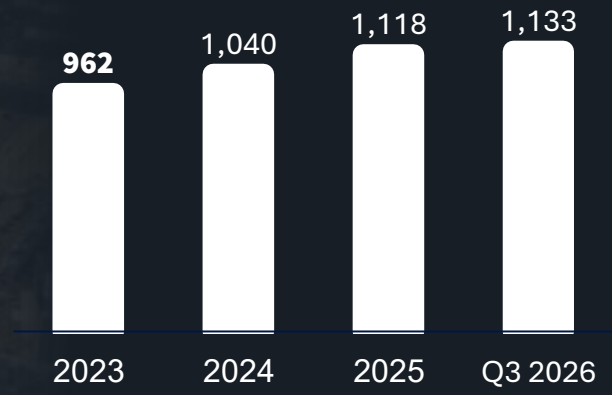
נכסים מניבים



סטאר סנטר אשדוד

נכס מניב בבעלות מלאה, בסיס הכנסה קיים
והתקדמות בקידום ההשבחה

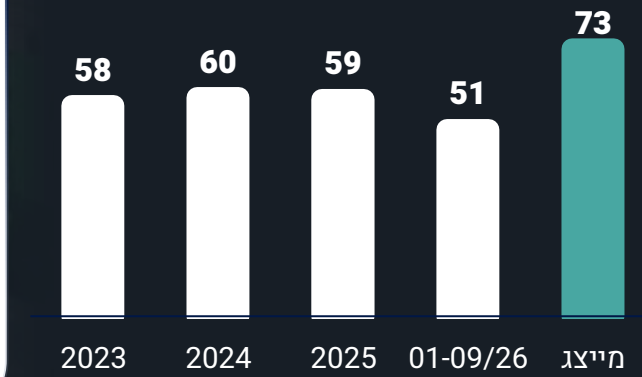
התפתחות שווי נדל"ן מניב*



גידול של
67%
בשווי הנכס
ממועד הרכישה

נדל"ן מניב	**1,133** מיליון ש"ח
זכויות בנייה	**151** מיליון ש"ח
סה"כ שווי הוגן	**1,284** מיליון ש"ח
שיעור תפוסה	**98%**

התפתחות NOI*



NOI מייצג
73
מיליון ש"ח

נכסים מניבים

פרוייקטים נבחרים

קניון סטאר

נהריה

חלק החברה	GLA	שיעור תפוסה	שווי הוגן	1-9/26 NOI	NOI מייצג
100%	15 אלפי מ"ר	98%	*306 מיליון ש"ח	11.5	17.6 מיליון ש"ח

מתוכן זכויות בנייה כ- 68 מיליון ש"ח



My Mall

Limassol, Cyprus

חלק החברה	GLA	שיעור תפוסה	שווי הוגן	1-9/26 NOI	NOI מייצג
41.5%	32 אלפי מ"ר	99%	153 מיליון אירו	8.1	10.8 מיליון אירו



מרלו"ג אשדוד

אחסון חומרים מסוכנים



המרלו"ג

במ"ר

שטח קרקע	**18,107**
זכויות בנייה	**20,000**
GLA	**7,000**
שימושים	**אחסון חומרים מסוכנים**

נתונים כספיים

במיליוני ש"ח

חלק החברה	**75%**
בספרים	**123**
NOI	**7.7**

הסכם השכירות -"אדמה אגן"

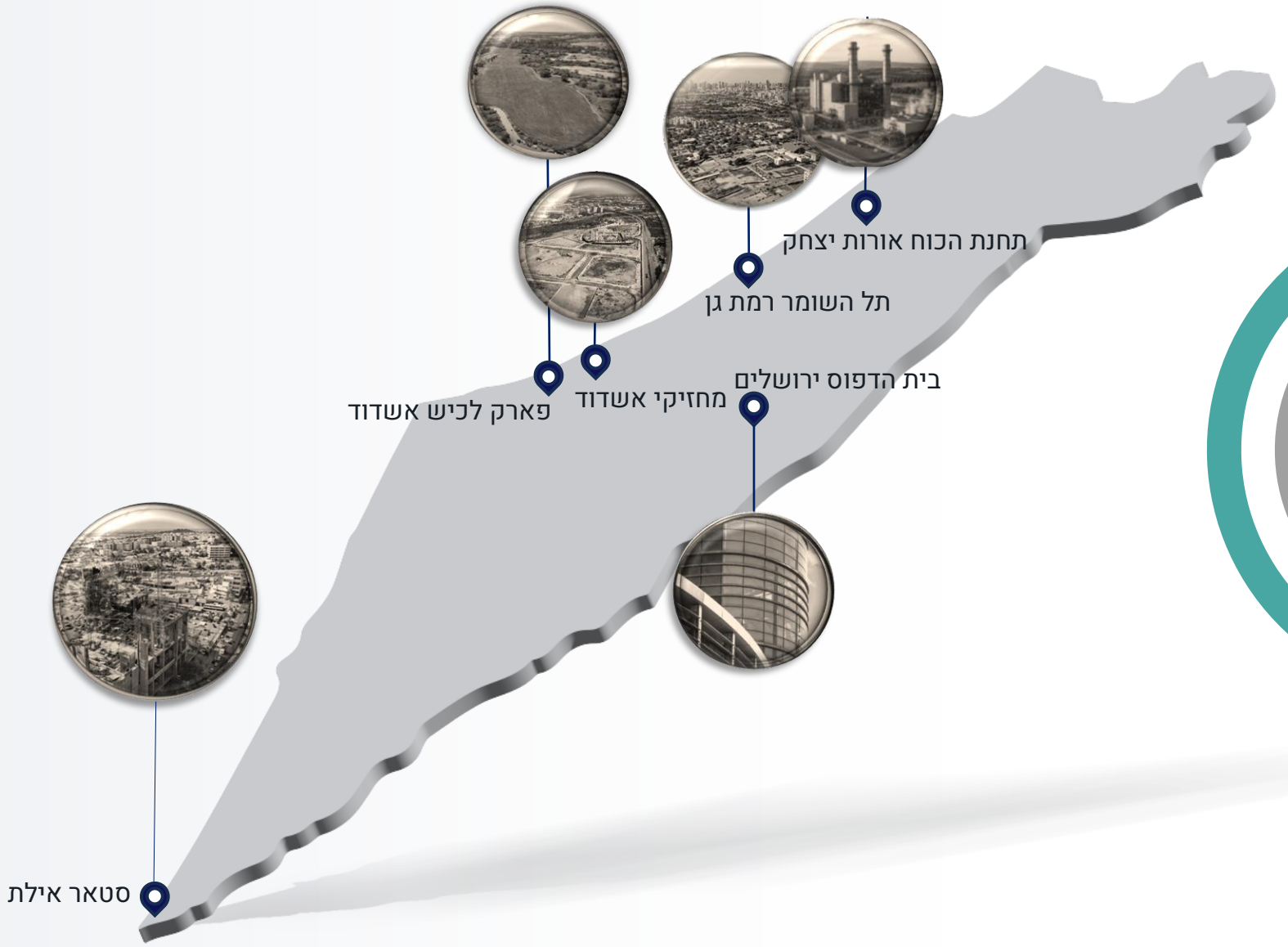
תקופת השכירות – 5 שנים.
לאחר תקופה זו צפויה פעילות "אדמה" בנכס להימשך במסגרת הסכם שירותי אחסנה ותפעול רב-שנתי.

במהלך התקופה חתמה החברה על הסכם למכירת 25% מהנכס ו-51% מהזכויות בחברת הניהול. לאחר מועד השלמת המכירה מחזיקה החברה ב-75% מהזכויות בנכס וכ-49% מהזכויות בחברת הניהול.

02

ייזום ופיתוח

ארי נדל"ן **תנופת צמיחה**

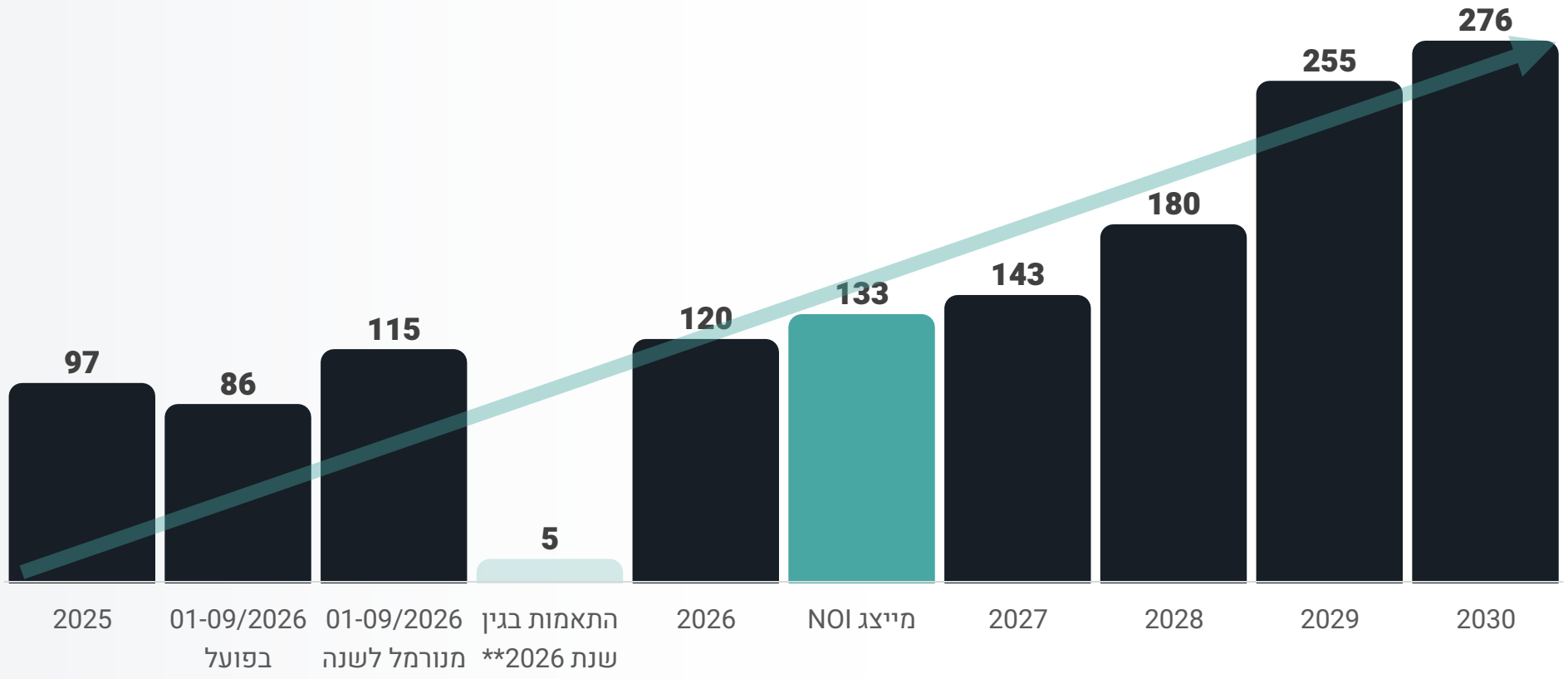


נדל"ן בהקמה
994 מיליון ש"ח

קרקעות בתכנון
291 מיליון ש"ח

התפתחות NOI נתונים חזויים
חלק החברה, במיליוני ש"ח

צבר הפרויקטים צפוי לתמוך בצמיחה משמעותית ב-NOI עד שנת 2030, בהתאם לתחזיות החברה.



** עיקר ההתאמה בגין שנת 2026 הינה בגין שטחים פנויים או שטחים שבנייתם הושלמה ואוכלסו במהלך התקופה.

נכסים בהקמה | חלק החברה *

ארי נדל"ן תנופת צמיחה

במיליוני ש"ח, נכון ליום 30 בספטמבר 2026

הפרוייקט	תוכנית פיתוח	שווי הוגן בספרי החברה	סה"כ עלויות שהושקעו	סה"כ עלויות הקמה צפויות	NOI צפוי	מועד סיום משוער	תשואה צפויה
סטאר אשדוד | בניין 9000	מסחר	52	9	53	11	2027	20.7%
סטאר אילת	מסחר ומסוף תחבורה	651	420	920	85	2028	9.2%
תל השומר	דיור מיוחד	111	89	270	21	2029	7.8%
בית הדפוס ירושלים	מסחר ותעסוקה	126	126	255	23	2029	9%
מחזיקי אשדוד | שלב א'	מסחר, תעשייה ותעסוקה	54	23	122	12	2029	9.8%
סך הכל		**994**	**667**	**1,620**	**152**		
מחזיקי אשדוד	מסחר, תעשייה ותעסוקה	134					
קרקע בנהריה	מגורים	68					
פארק לכיש	מסחר ותעסוקה	89					
סך קרקעות נוספות		**291**					

* כלל הנתונים המאוחדים בדוחותיה הכספיים של החברה מוצגים ב-100%. הנתונים הכספיים שניתנו בנוגע לפרויקט "מחזיקי אשדוד" ו"בית הדפוס" בירושלים מוצגים בהתאם לחלק החברה, קרי 34.5% ו-75% בהתאמה.

סטאר אילת

קניון ומרכז תחבורה | הרחבת הפורטפוליו המניב



שטחים בפיתוח

במ"ר

שטח קרקע	**19,544**
זכויות בנייה	**30,000**
מפלסים עיליים	**36,100**
תת-קרקעיים	**24,200**

הפרויקט

במיליוני ש"ח

סך עלויות	**920**
מתוכן הושקעו	**420**
שווי בספרים	**651**
NOI חזוי	**85**

מועד השלמה	**2028**
שיעור השיווק	**53%**

סטטוס תכנוני | תב"ע לשטחי
תעסוקה ואטרקציה אושרה להפקדה



סטאר סנטר אשדוד | קידום תוכנית להשבחת נכס הליבה

מנכס מניב למתחם מעורב שימושים

מה בתוכנית

כ-107 דונם

התוכנית כוללת 1,400 יחידת דיור רגילות , 600 יחידות דיור מיוחד וכן שטחי מסחר ותעסוקה.

אבן הדרך | אוקטובר 2026

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה החליטה להפקיד בתנאים את התוכנית לחידוש המתחם.

2024 | המלצת הוועדה המקומית להפקדה בוועדה המחוזית

2026 | המלצת הוועדה המחוזית להפקדה בתנאים

המשך פיתוח והתקדמות תכנונית

נכסים נוספים בהקמה

ארי נדל"ן תנופת צמיחה

במיליוני ש"ח

בית הדפוס ירושלים



שטח	שווי בספרים	עלות נצברת	עלות הפרוייקט	NOI צפוי	מועד השלמה
14 אלפי מ"ר	126	126	255	23	2029

תל השומר ר"ג



קרקע	שטח	שווי בספרים	עלות נצברת	עלות הפרוייקט	NOI צפוי	מועד השלמה
5 דונם	15 אלפי מ"ר	111	89	270	21	2029

מחזיקי אשדוד שלב א'



קרקע	שטח	שווי בספרים	עלות נצברת	עלות הפרוייקט	NOI צפוי	מועד השלמה
70 דונם	35 אלפי מ"ר	54	23	122	12	2029

סטטוס נכסים בהקמה

ארי נדל"ן תנופת צמיחה

הפרוייקט	מיקום	שימושים מקודמים	שטח/יחידות	סטטוס תכנוני	צפי לאישור
סטאר אילת	אילת	תעסוקה ואטרקציה	40 אלפי מ"ר	אושרה להפקדה	2026
סטאר אשדוד	אשדוד	מגורים, מסחר ותעסוקה	409 אלפי מ"ר	לפני הפקדה	2027
תל השומר	רמת גן	מגורים	200 יח"ד	בהליכי תכנון	2027
אורות יצחק	להבות חביבה	תחנת כח	MW 850-1,700	דיון בות"ל *	2028

תחנת הכוח אורות יצחק | מנוע צמיחה

פרויקט "אורות יצחק" במועצה האזורית מנשה מקודם להקמת תחנת כוח בגז טבעי.



הספק מתוכנן

כ-850 MW, עם אפשרות להרחבה בכ-850 MW נוספים



מכירת הזכויות

חתימה על הסכם להעברת **50.1%** מהזכויות בפרויקט עם חברת רפ"ק

שווי הפרויקט המשתקף מהעסקה כ-1.1-1.46 מיליארד ש"ח



התמורה

כ-370 מיליון ש"ח, חלק החברה **כ-222 מיליון ש"ח.**

עלות הקרקע לארי במועד הרכישה כ-362 מיליון ש"ח.



התמורה הנוספת

עד 180 מיליון ש"ח, חלק החברה עד **כ-108 מיליון ש"ח, מותנית בהרחבה**



אבן דרך

בנובמבר, 2026 הפרויקט עמד בבדיקה תכנונית מוקדמת והשלים עמידה בתנאי הסף



פרויקט אורות יצחק – תחנת הכח

אבני הדרך הרגולטוריות

ספטמבר 2025

זכיה במכרז רמ"י להקמת תחנת כוח במועצה האזורית מנשה

מחיר הקרקע | **362** מיליוני ש"ח

נובמבר 2025

השלמת העסקה והסמכת ממשלה לדיון בות"ל

פברואר 2026

במענה לפניית החברה התקבלה המלצת משרד האנרגיה והתשתיות להגדלת שטח התכנון בכ-30 דונם*

החלטת הות"ל על פרסום דבר הכנת תת"ל 229 לפי סעיפים 78–77

2026

2027

הגשת תסקיר השפעה על הסביבה

דיון להעברה (הערות והשגות)

פרסום להעברה (הערות והשגות)

דיון לאישור התכנית בות"ל

2028

הגשת מסמכים ודיון בממשלה לאישור

תוספת השטח עשויה לאפשר להגדיל את ההספק המתוכנן של תחנת הכוח לכ-1,700 מגה-ואט

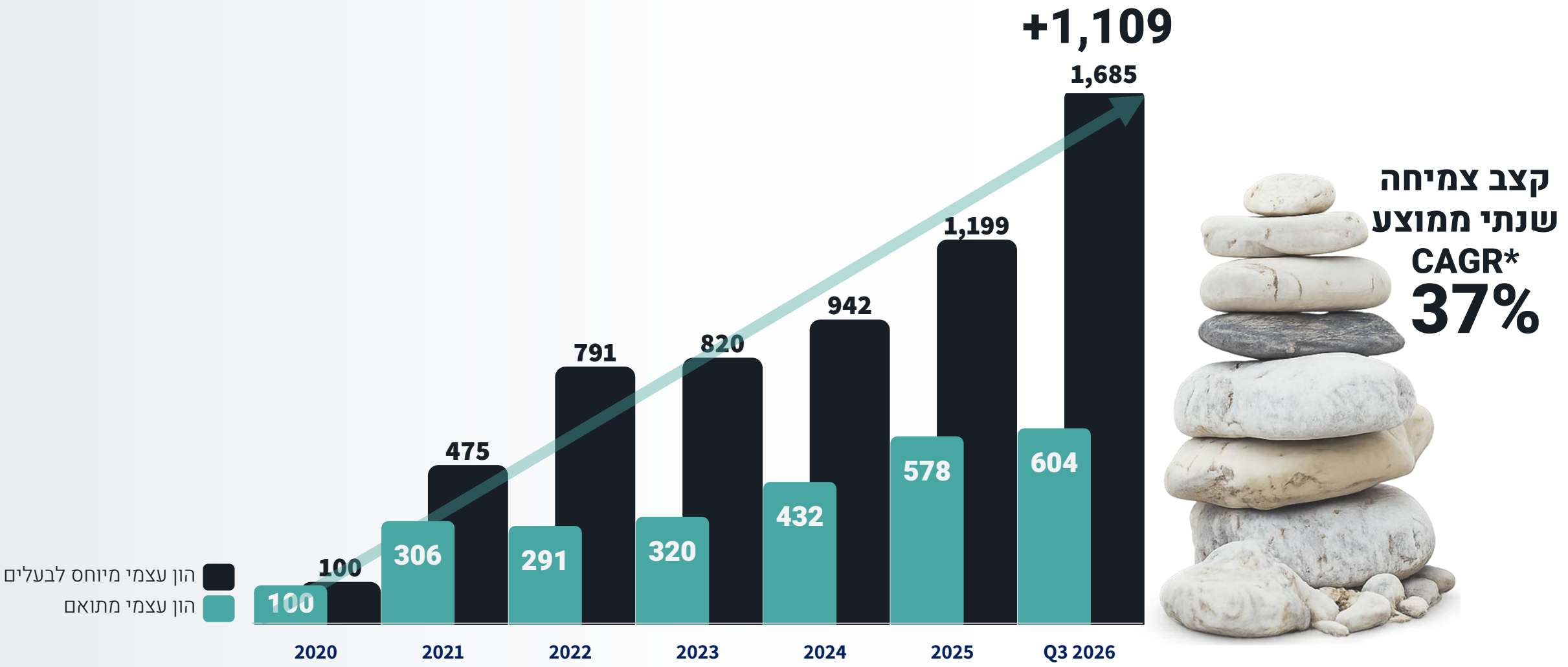
|| **לוחות הזמנים הינם אינדיקטיבים בלבד**

03

נתונים כספיים

התפתחות הון עצמי | במיליוני ש"ח

חלק המיוחס לבעלים



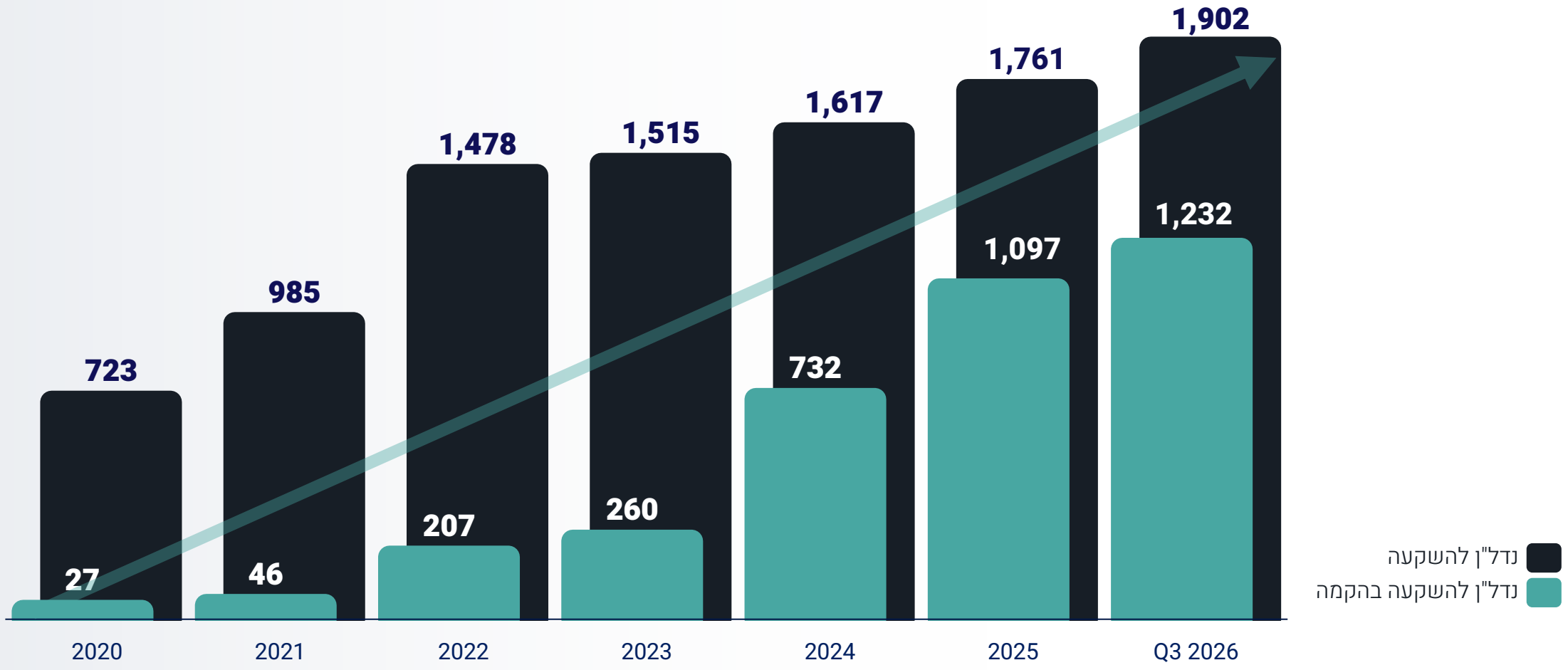
קצב צמיחה שנתי ממוצע CAGR*

37%

* קצב הצמיחה השנתי הממוצע חושב ביחס להון העצמי המתואם – בנטרול הנפקות הון ודיבידנדים

ארי נדל"ן התפתחות נדל"ן להשקעה במיליוני ש"ח

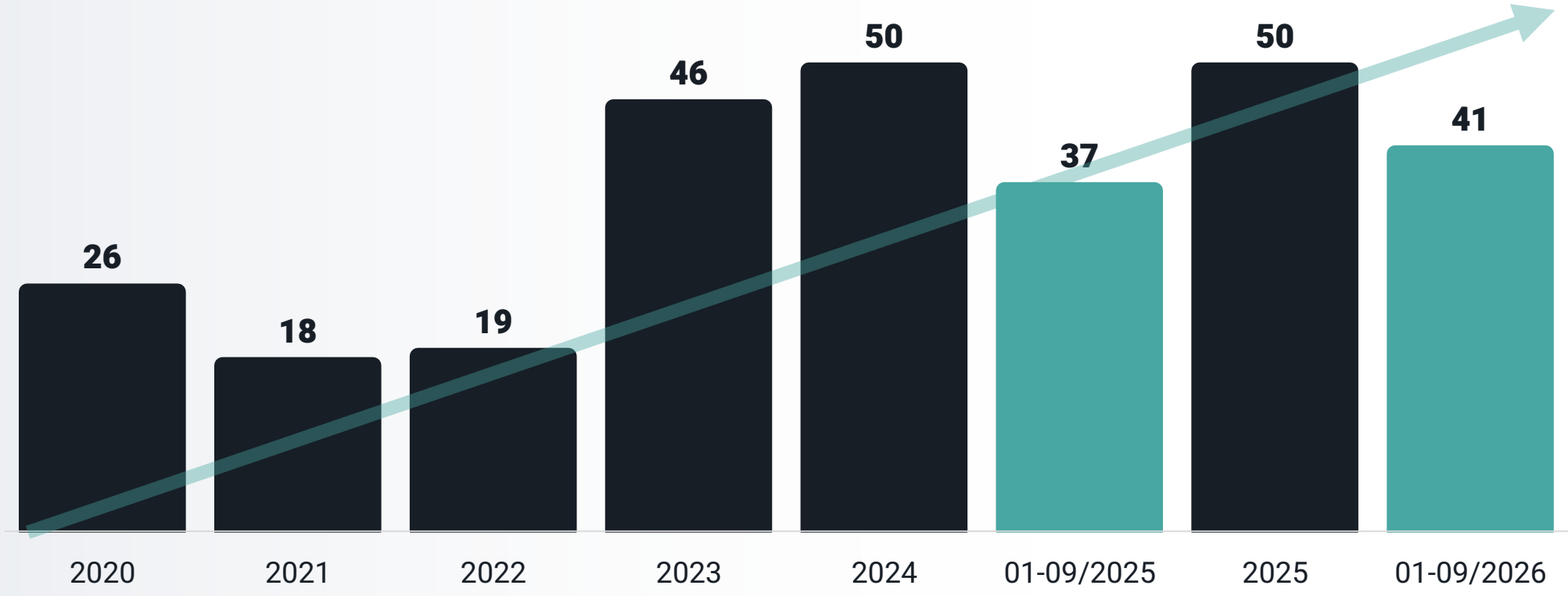
חלק החברה | כולל חלק החברה בחברות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני



* כולל המרלו"ג באשדוד המסווג כרכוש קבוע.

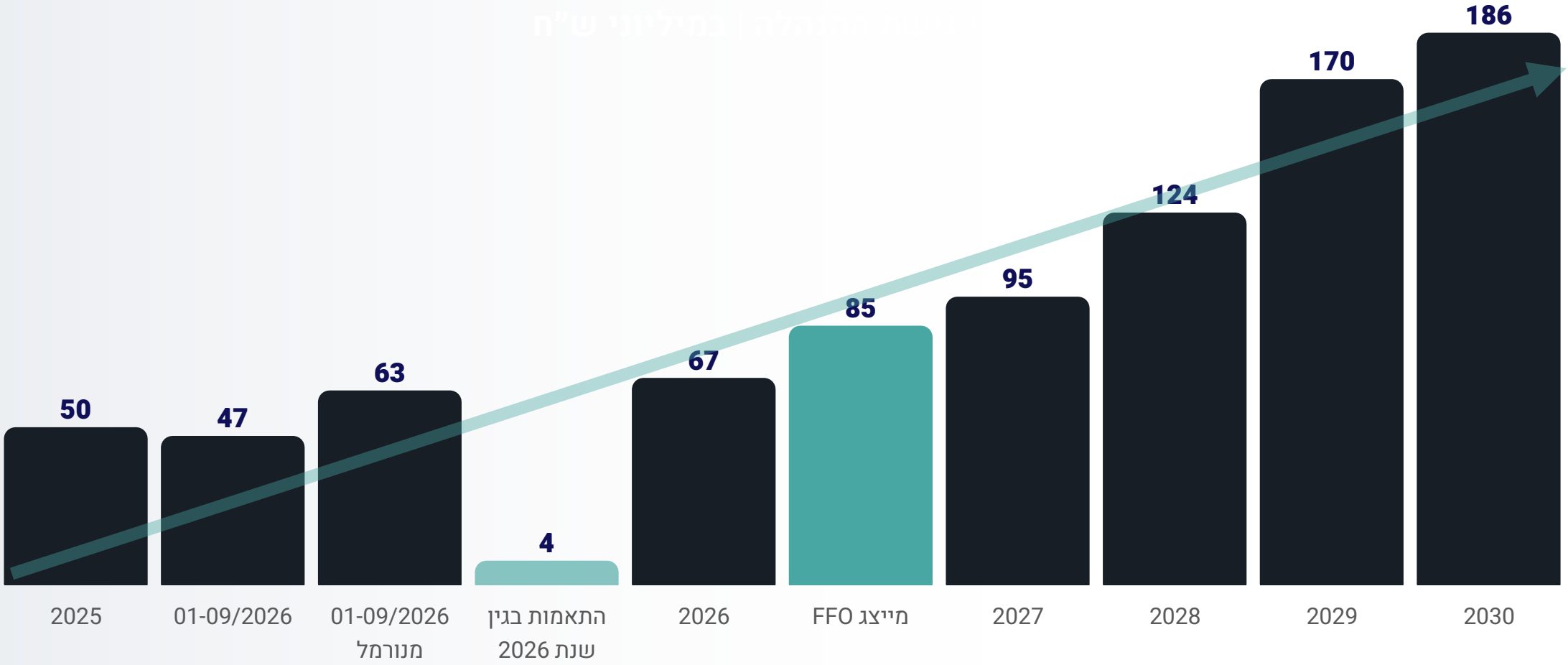
התפתחות AFFO 30 בספטמבר, 2026

חלק החברה, במיליוני ש"ח



התפתחות AFFO נתונים חזויים

חלק החברה, במיליוני ש"ח



נזילות, מבנה חוב והקצאת הון

חלק החברה, במיליוני ש"ח

497
מזומנים ושווי מזומנים

62
נכסים פיננסים בשווי הוגן

1,745
חוב בנקאי ואג"ח

1,685
הון עצמי מיוחס לבעלים

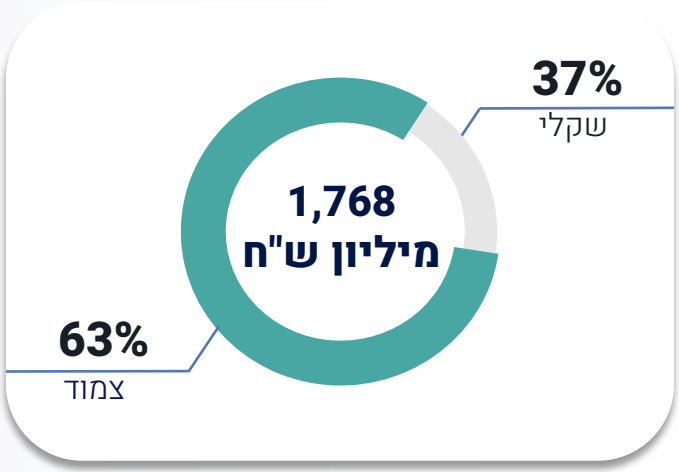
43%
חוב נטו ל-CAP

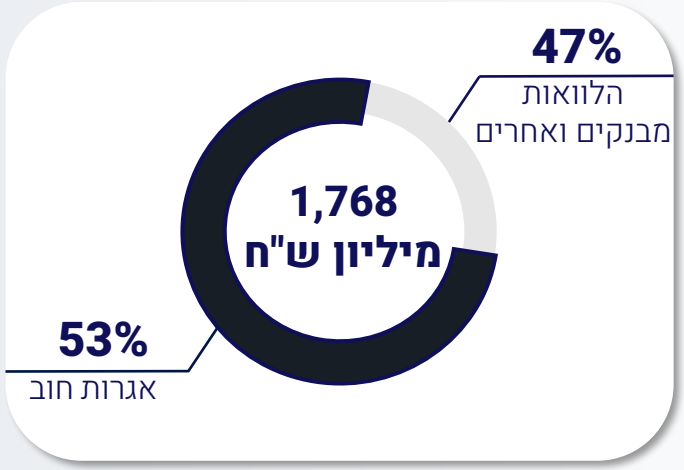
רכישת מניות

40 מיליון ש"ח

החברה אישרה תוכניות לרכישה עצמית של מניות בהיקפים של 30 מיליון ש"ח ו-10 מיליון ש"ח, לתקופות ביצוע שונות. במסגרת התוכנית בוצעו עד 5 בנובמבר רכישות בכ־2.94 מיליון ש"ח.

תמהיל החוב





ריבית ממוצעת משוקללת

5.51% לא צמוד

2.19% צמוד

תודה

ניר לחיאני, סמנכ"ל כספים ומשנה למנכ"ל

טלפון
08-9578003

אינסטגרם
Ari.realestate

פייסבוק
ארי נדל"ן

מייל
Nir.l@abultd.com

04

נספחים

נתונים כספיים | מתוך דוח על המצב הכספי

חלק החברה, במיליוני ש"ח

	ליום 30 בספטמבר	ליום 31 בדצמבר
	2026	2025
סך נכסים שוטפים	642	303
נדל"ן להשקעה	1,902	1,761
נדל"ן להשקעה בהקמה	1,232	1,097
אשראי לזמן קצר	1,536	547
אגרות חוב ואשראי לזמן ארוך	335	992
התחייבויות שוטפות	73	164



נתונים תמציתיים מתוך דוחותיה הכספיים של החברה על בסיס איחוד יחסי של החברה בחברות המטופלות על ידה בהתאם לשיטת השווי המאזני.

נתונים כספיים | מתוך דוח על הרווח הכולל

חלק החברה, במיליוני ש"ח



	לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2026	2025
סך הכנסות מהשכרה והפעלת נכסים	122	101
הוצאות תפעול נכסים	(36)	(28)
התאמת שווי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	14	(9)
הוצאות הנהלה וכלליות	(13)	(10)
הוצאות מימון, נטו	(48)	(45)
הוצאות מיסים	(6)	0.3

נתונים תמציתיים מתוך דוחותיה הכספיים של החברה על בסיס איחוד יחסי של החברה בחברות המטופלות על ידה בהתאם לשיטת השווי המאזני.