

רמי לוינדל"ן

מצגת לשוק ההון נובמבר 2025



דיסקליימר

מצגת זו מהווה הצגה כללית ותמציתית בלבד של עיקרי פעילות רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ ותאגידים המוחזקים על ידה (יחד: **"הקבוצה"** או **"החברה"**), ואין מטרתה ליתן תמונה מלאה של פעילות החברה ושל הסיכונים אליהם החברה חשופה. למידע מלא לגבי פעילות החברה יש לעיין בתשקיף שפרסמה החברה ביום 29.8.2025, כפי שתוקן ביום 12.11.2025 (**"התשקיף"**), וכן בדיווחים שפורסמו ו/או יפורסמו לציבור על ידי החברה באמצעות אתר ההפצה של רשות ניירות ערך **"מגן א"** (**"הדיווחים הפומביים"**). בכל מקרה של סתירה בין הנתונים המופיעים בתשקיף ובדיווחים הפומביים לבין הנתונים המופיעים במצגת זו, יגברו הנתונים המופיעים בתשקיף ובדיווחים הפומביים.

הנתונים במצגת זו, לרבות נתונים כספיים, נתוני NON GAAP ומדדי ביצוע (KPI's) כגון **"NOI"**, **"FFO"** ו-**"CAP RATE"** **"EBITDA"** – הינם כהגדרתם בתשקיף ו/או בדיווחים הפומביים של החברה. הנתונים הכספיים המפורטים במצגת, למעט הערכות החברה אשר צופות פני עתיד, לקוחים מתוך הדוחות הכספיים של החברה מימים 31.12.2024, 31.3.2025 ו-30.6.2025 כפי שצורפו לתשקיף.

מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (**"מידע צופה פני עתיד"**). מידע זה כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות, אומדנים, ומידע אחר ביחס לחברה, המתייחסים לאירועים עתידיים, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, לרבות בקשר עם פעילות החברה, תוצאותיה החזיות, נתוני NOI חזויים, נתוני FFO חזויים, השקעות חזיות, לוחות זמנים חזויים, כוונות, תוכניות עסקיות ואסטרטגיות של החברה, לרבות ביחס לפעילויות ופריקטים קיימים או עתידיים, ועוד. נתוני מידע אלו מבוססים על הערכה סובייקטיבית של החברה, ונקבעו על בסיס עובדות ונתונים הידועים להנהלת החברה במועד זה, לרבות הערכות חיצוניות ביחס לשווקי פעילותה של החברה ונתונים ופרסומים סטטיסטיים וציבוריים שפורסמו על ידי גופים ורשויות, אשר החברה אינה אחראית לנכונותם. אין כל ודאות כי מידע צופה פני עתיד כאמור יתממש, והוא עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, וזאת כתוצאה, בין היתר, מהתממשות גורמי הסיכון להם חשופה החברה, שינויים בסביבה הכללית והעסקית בה פועלת החברה, שינויים בתוכניות העסקיות של החברה, ועוד.

בתוך כך, המידע המופיע במצגת כולל הערכות של החברה בנוגע להוצאה לפועל של פרויקטים מסוג נדל"ן מניב המסווגים כ"עבודות קרקע" או כ"נדל"ן מניב בהקמה", ו/או לגבי פרויקטים מסוג נדל"ן יזמי והתחדשות עירונית ו/או פרויקטים אותם החברה מקדמת בתחום האנרגיה – הירוקה לרבות נתונים חזויים בדבר צפי השקעות, יחידות דיור שיכללו בפרויקטים, תחזיות והנחות שונות לגבי תוצאות הפרויקטים, ועוד. הערכות אלה עלולות לא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מהמוצג במצגת. מובהר, כי חלק מהפרויקטים המפורטים בשקופיות אלה, מצויים בשלבי ייזום ראשוניים, כאשר מעבר להבהרות לעיל בדבר היותם בגדר מידע צופה פני עתיד, הוצאתם אל הפועל עשויה להיות כרוכה ותלויה בפעולות ובתהליכים מגוונים, שאינם בהכרח בשליטת החברה, לרבות מול רשויות תכנון ורשויות מס (לצורך קבלת פטורים הנוגעים לעסקאות), בקבלת אישורים מצדדים שלישיים, בתנאי שוק משתנים, ועוד. בנוסף, מרבית יחידות הדיור במתחמי התחדשות עירונית מצויות בשלבי ייזום ראשוניים כאשר טרם קיימות לחברה זכויות במקרקעין וטרם התמלאו כלל התנאים לצורך הוצאת הפרויקטים לפועל ובכלל זאת חתימות דיירים. בנוסף, קיימת אי-ודאות לגבי פרק הזמן שיחלוף עד תחילת הבנייה ויכולים להיות עיכובים בלוחות הזמנים מסיבות מגוונות. החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות כל תחזית ו/או הערכה ו/או אומדן כאמור על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות שיחולו לאחר מועד פרסום מצגת זו. המצגת כוללת הדמיות של פרויקטים עתידיים המצויים בשלבי תכנון או הקמה. יודגש כי מדובר בהדמיות בלבד וכי ייתכן שיחולו שינויים תכנוניים או אחרים בפרויקטים. אין להסתמך על ההדמיות כמצג ביחס לנראותם הסופית של הפרויקטים לאחר השלמתם.

מצגת זו אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור. היא נועדה אך ורק למסירת מידע כללי ואינה מהווה המלצה או ייעוץ מקצועי או חוות דעת או תחליף לשיקול דעת של משקיע ואינה מתיימרת לכלול את כל המידע העשוי להיות רלוונטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע להשקעה בניירות הערך של החברה.

נעים להכיר,

רמי לוי נדל"ן



רמי לוי נדל"ן יוזמת, מחזיקה ומנהלת נכסים בכל הארץ

נדל"ן יזמי



מגורים, התחדשות עירונית ומשרדים

נדל"ן מניב



מלונאות ומשרדים



תעשייה ולוגיסטיקה



קניונים ומסחר

רמי לוי נדל"ן



הסיפור שלנו

ושלו...

רמי לוי הוא הרבה יותר מאיש עסקים מצליח - הוא סיפור ישראלי של יזמות, נחישות וערכים. מאז שהקים את הסופר הראשון בשוק מחנה יהודה, הפך לוי לסמל של תחרותיות הוגנת, מחירים נגישים ושירות אישי שמעמיד את הצרכן במרכז. הוא בנה אימפריה קמעונאית מהשטח - כפשוטו - עם חיבור עמוק לצרכים האמיתיים של הציבור.

מתוך אותה רוח פורצת דרך, פועלת רמי לוי נדל"ן חברת ותיקה, יציבה, בעלת קשרים ושותפויות ענפים. חברת יזמויות ואחזקות, בעלת קרקעות ונכסים אסטרטגיים הן בתזרים השוטף והן בפוטנציאל ההשבחה הגלום בהם. לצד הון עצמי גבוה ופרויקטים מגוונים החברה נהנית מהמוניטין הרב שיש וטמון ברמי לוי.



התפתחות החברה

אירועים ואבני דרך מרכזיים בהתפתחות החברה



אסטרטגיית החברה

רמי לוי נדל"ן פועלת בהתאם לאסטרטגיה ארוכת טווח, השואפת לשלב בין יציבות פיננסית, פיזור סיכונים ומימוש פוטנציאל צמיחה. החברה מרחיבה את פעילותה מחברת נדל"ן מניב בלבד – לחברה רב-תחומית הפועלת גם בתחומי המגורים, ההתחדשות העירונית והאנרגיה המתחדשת. השילוב בין הסגמנטים, לצד פיזור גאוגרפי ויכולות תפעוליות מוכחות, מהווים בסיס איתן לצמיחה ארוכת טווח והשאת ערך לבעלי המניות.

נדל"ן מניב - ליבה יציבה

החברה מחזיקה ומנהלת פורטפוליו של מרכזים מסחריים, קניונים, מרלוצ'ים, מבני תעשייה ומלונות, המייצרים תזרים מזומנים יציב ושוטף. לצד פיתוח ושדרוג הנכסים הקיימים, החברה ממשיכה להשקיע באופן סלקטיבי בנכסים איכותיים במיקומים אסטרטגיים.

מגורים - מנועי צמיחה

בהתאם למגמות השוק ולביקושים הגוברים, החברה מרחיבה את פעילותה בתחום המגורים - תוך הקמת זרוע ייעודית להתחדשות עירונית שעתידה להזין צבר פרויקטים עתידי. החברה שואפת לתת מענה איכותי ויעיל למגוון אוכלוסיות, תוך שמירה על מודלים עסקיים רווחיים.

אנרגיה מתחדשת - מימוש נכסים ויזמות

באמצעות גגות סולאריים, עמדות טעינה לרכב חשמלי ומתקני אגירה, החברה ממנפת את נכסיה הקיימים ליצירת תזרים חדש וירוק. במקביל, פועלת החברה לפיתוח יזמויות עצמאיות בתחום, אשר יהוו מנוע צמיחה משמעותי בשנים הקרובות.



כרטיס ביקור - קצת עלינו

177	152	1,680	38
אלפי מ"ר נדל"ן מניב בהקמה ותכנון מתוכם כ- 69% לא משועבדים	אלפי מ"ר נדל"ן מניב	שווי נכסי נדל"ן מניב	נכסי נדל"ן מניב
2,346	133	523	445
יח"ד צפיות התחדשות עירונית (1)	יח"ד מגורים בשלבי תכנון ואישור (4)	יח"ד מגורים תב"ע בתוקף (4)	יח"ד מגורים בשיווק

פיננסי (במיליוני ש"ח)

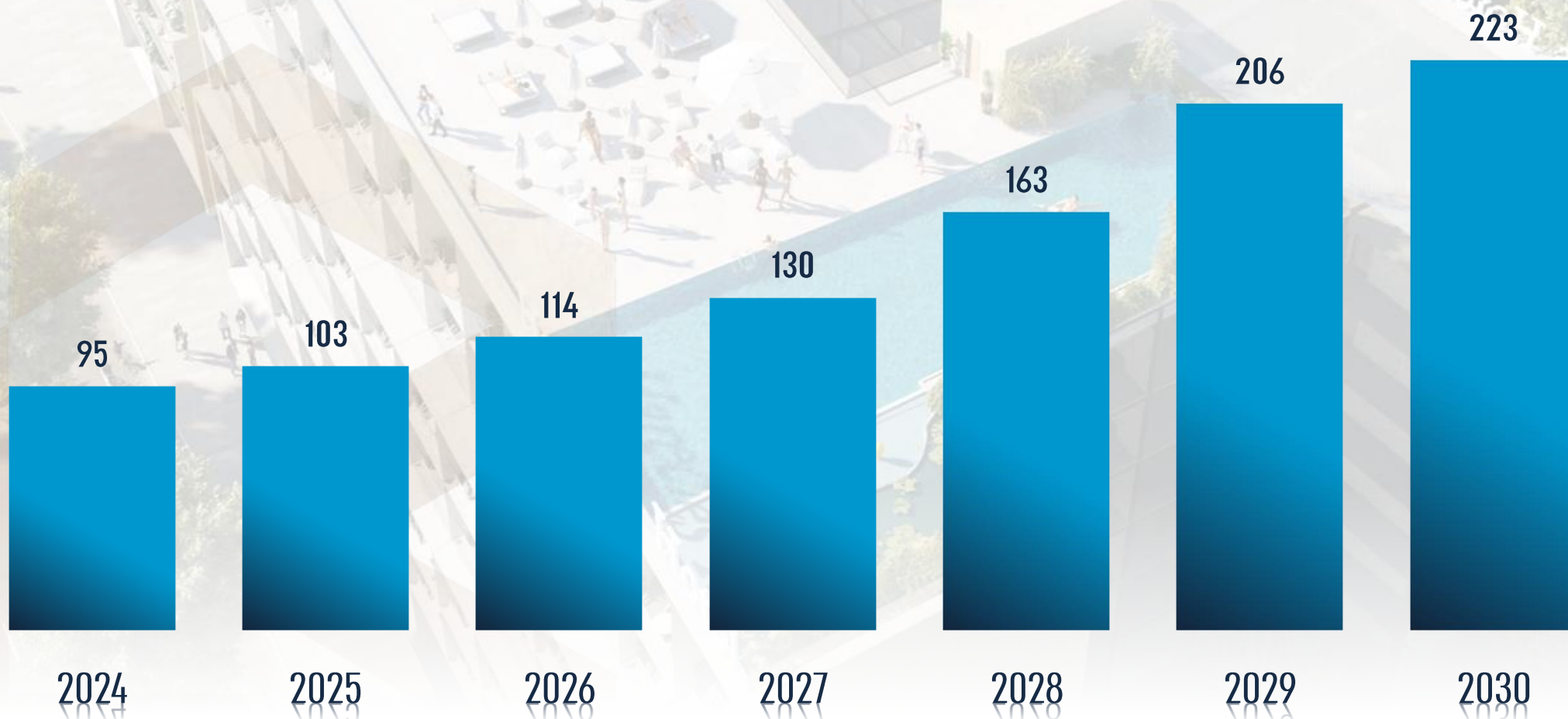
24%	52	95	2,121
יחס אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים למאזן (2)	FFO לפי גישת ההנהלה לשנת 2024	NOI לשנת 2024	הון עצמי ל-06.25 (במיליוני ש"ח מיוחס לבעלים)
321	91%	552	223
חוב פיננסי נטו	שיעור תפוסה ממוצע	רווח גולמי חזוי מפריקטים עד שנת 2029 (3)	NOI חזוי 2030

הנתונים מתייחסים לחלק החברה || (1) ראה להלן הרחבה בשקף התחדשות עירונית || (2) היחס בהיתן פרעון מלא של הלוואות בעלים והעמדת אשראי מנגד || (3) נתון רק עבור פרויקטים בביצוע ולא עתידיים || (4) כולל יח"ד ע"פ תב"ע בתוקף ו/או בתכנון החלה על שחלקם מסווגים בנדל"ן להשקעה

הגברת תנופת פיתוח

צפי התפתחות NOI -

(במיליוני ש"ח)



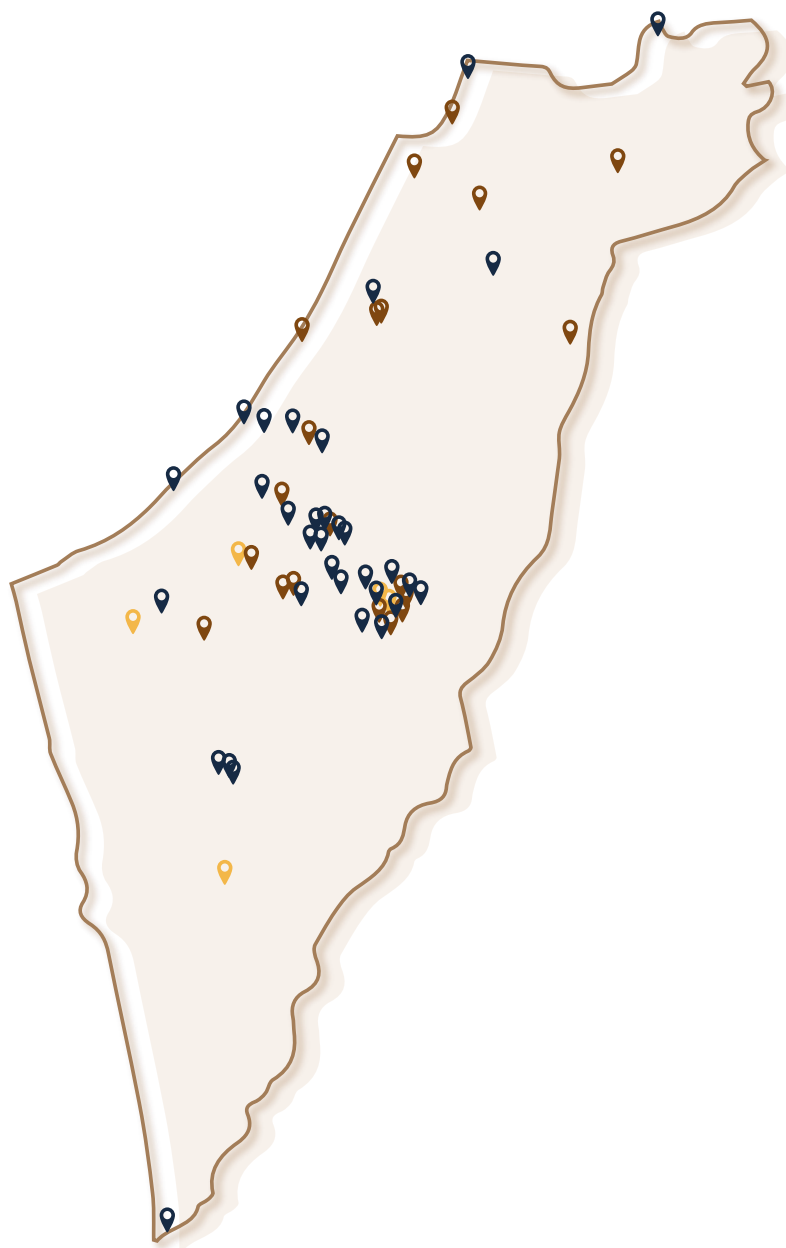


אילת
קניון מגה אור רמי לוי, אריאל
אשקלון
ב"ש מגרש 400
מול 7, ב"ש
בית השקמה, ב"ש
קניון שער העיר, בית שמש
גוש עציון
ירושלים:
קניון עטרות, י-ם
רמי לוי + תלפיות, י-ם
האומן 15, י-ם
קניון אחים ישראל, י-ם
עטרות, י-ם
כפר סבא
קניון מבשרת ציון
מרל"ג מודיעין
רמי לוי + מודיעין
מישור אדומים
נהריה
נתיבות
מרכז מסחרי עין חמד
עפולה
פרדס חנה

שילת:

מגרש 51, שילת
מגרש 22, שילת
מגרש 43, שילת
מגרש 44, שילת
קסטינה
קריית שמונה
יוקה, רשל"צ
מגדל ב.ס.ר, ר"ג
שער בינימין
שארית ישראל 9, ת"א

📍 נדל"ן מניב - 38



📍 נדל"ן מניב בהקמה - 5

📍 קרקעות להשקעה - 20

פרויקט אופקים
גדרה מגרש 90+91
דימונה
נוף הרכס, כולל מסחר י-ם
מסחר ויד'ן, י-ם
פארק הצבאים, בית שאן
בית שמש
הרטוב - מרל"ג, בית שמש
גדרה מגרש 89
חצור הגלילית
חריש 1
חריש 2
יהוד
מלון נוף ציון, י-ם
מתחם הרכבת, י-ם **
מגדלי טופז, י-ם
מישור אדומים מגרש 503
נשר
נתניה
מול עכו
מגרשים 24, 26, 28, צ. שילת
קריית גת
ראש העין
רמת ישי
שער בנימין מגרש 201

שוכר עיקרי: רשת חנויות רמי לוי

שכ"ד ממוצע למ"ר (בש"ח)

64.5

כלולות

68

מאוחד

מספר נכסים מושכרים

29

9

כלולות

20

מאוחד

הכנסות שכ"ד וניהול
(במיליוני ש"ח)

59

18

כלולות

41

מאוחד

שטחים מושכרים
(באלפי מ"ר) **

94

29

כלולות

65

מאוחד

49%

אחוז מכלל ההכנסות נדל"ן מניב



נכסים מניבים לדוגמא



נדל"ן מניב

שיעור הבעלות על הנכס

רמי לוי + מודיעין 100%



157

שווי הוגן

11,616

שטח לשיווק - מ"ר

90%

שיעור תפוסה

5.7%

*שיעור תשואה מותאם

ללא חוב

סטטוס שעבוד

9

** NOI מותאם

שיעור הבעלות על הנכס

קניון עטרות 100%



155

שווי הוגן

13,183

שטח לשיווק - מ"ר

92%

שיעור תפוסה

6.8%

שיעור תשואה מותאם

**משועבד לטובת
מסגרת אשראי**

סטטוס שעבוד

10.4

** NOI מותאם

נכסים מניבים לדוגמא



מרכזים לוגיסטיים



שיעור הבעלות על הנכס

50%

מרלו"ג רשת רמי לוי מודיעין (פעיל)



13.5

* NOI מותאם

237

* שווי הוגן

30,933

שטח לשיווק - מ"ר

67%

יחס LTV לנכס

100%

שיעור תפוסה

5.7%

שיעור תשואה מותאם

מרלו"גים שילת

24,26,28 (בתכנון)



100%

חלק החברה

8,009

שטח במ"ר

4.7-5

NOI חזוי

2029-2030

מועד סיום צפוי

43-45

עלות השלמה צפויה

26

* שווי הוגן

מרלו"ג הר-טוב (בתכנון)



100%

חלק החברה

11,025

שטח במ"ר

6.7-7

NOI חזוי

2029

מועד סיום צפוי

65-69

עלות השלמה צפויה

27.8

* שווי הוגן

פרויקטים נבחרים בהקמה ובייזום



נכסים מניבים - תכנית אב תלפיות

רובע תלפיות, משנה פניו והופך להיות איזור בעירוב שימושים שמאופיין בבנייה למגדלי תעסוקה, מגורים ומסחר. בשנת 2023 עיריית ירושלים והועדה המחוזית אישרו תוכנית אב חדשה היוצרת מסד תכנוני להתפתחותו של מרכז עירוני ראשי חדש לירושלים, מספר מתחמים כבר מקודמים.

בבעלות החברה שלושה מגרשים בתחומי התוכנית, כאשר באחד מהם (האחים ישראל) אף אושרה לאחרונה תב"ע בהתאם להוראות תוכנית האב:

שם המתחם	גודל המגרש	שיעור בעלות	חלק החברה צפוי מסך הזכויות מגורים ברוטו (במ"ר)	חלק החברה צפוי מסך הזכויות מסחר ברוטו (במ"ר)	חלק החברה צפוי מסך הזכויות תעסוקה ברוטו (במ"ר)
רמי לוי + תלפיות*	6.9 דונם	100%	15,357	2,490	9,962
האומן 15*	6.6 דונם	מעל ל- 75%	11,075	1,796	7,184
קניון "האחים ישראל"	7.2 דונם	12.50%	2,975	313	1,252
סה"כ חלק בזכויות לפי תכנית האב (במ"ר)					
תוספת זכויות אופציונלית (תחת הנחה שיוספו זכויות לפי תב"ע ספציפית החלה על הנכסים)**			14,289	-	-
סה"כ חלק בזכויות לפי תכנית האב (במ"ר) (בהנחת תוספת זכויות אופציונלית בהתאם לתב"ע ספציפית החלה על הנכסים)**			43,696	4,599	18,398

צפי תרומה ל- NOI כ- 39.6 מיליוני ש"ח

NOI חזוי חלק החברה (במיליוני ש"ח)	יתרה תקציב להשלמה (במיליוני ש"ח)	סה"כ תקציב הקמה (במיליוני ש"ח)	שטח צפוי לשיווק (לפי 100%)	תאריך סיום צפוי	שיעור בעלות בנכס	
20.3*	83	186	12,608	2027	100%	1. מלון נוף הרכס חלק מלון ומסחר
7.3	16	66	13,421	2025	50%	2. אופקים
3.8	26	47	7,935	2026	50%	3. דימונה
6.3	58	93	15,338	2027	50%	4. גדרה
1.9	10.5	15	1,310	2028	100%	5. פרויקט ויז'ן חלק המסחר
39.6	193.5	407	50,612			סה"כ

צפי תרומה עתידית ל- NOI כ-88 מיליון ש"ח

עמודות קרקע – בשלב פיתוח מתקדם	שיעור בעלות	שימושים עיקריים	שווי בספרי החברה/חברה כלולה ליום 30.6.25 (במיליוני ש"ח)	מועד התחלת בניה צפוי חפירה ודיפון	מועד סיום בניה צפוי	שטח להשכרה במ"ר לפי תכנון (במונחי 100%)	טווח אומדן עלות פרויקט חלק החברה (במיליוני ש"ח)	טווח אומדן עלות השלמה (חלק החברה) (במיליוני ש"ח)	דמי שכירות ממוצעים חזויים	NOI חזוי חלק החברה בהכנסה מלאה (במיליוני ש"ח)	סטטוס שעבוד
1. נשר	100%	מסחר ומשרדים	13.6	2026	2028	9.0	79-82	63-66	50-75	4.9-5.2	לא משועבד
2. חצור הגלילית	33.30%	מסחר	5.8	2026	2028	6.4	21	15-16	55-90	1.6-1.7	משועבד
3. ראש העין	100%	מסחר ומשרדים	39.7	2025	2028	8.0	149-153	105-111	70-130	8.4-8.8	לא משועבד
4. רמי לוי מישור אדומים	100%	מסחר	26.4	2026	2029	9.7	80-83	54-57	65-80	7.7-8.1	לא משועבד
5. שילת 26	100%	לוגיסטיקה ואחסנה	8.3	2026	2029	2.4	19-20	13-14	50	1.4-1.5	לא משועבד
6. שילת 28	100%	לוגיסטיקה ואחסנה	9.1	2026	2029	2.9	19-20	15-16	50	1.7-1.8	לא משועבד
7. הרטוב	100%	תעשייה מיוחדת	27.8	2027	2029	11.0	94-96	65-69	30-55	6.7-7	לא משועבד
8. גדרה 89	50%	מסחר	16.7	2027	2029	9.8	58-59	41-44	60-65	4-4.3	משועבד
9. פארק הצבאים בית שאן	40%	תעשייה	0.3	2026	2029	5.2	23	22.5	45-55	1.7-1.8	לא משועבד
10. עכו	50%	מסחר ומשרדים	27.3	2026	2029	12.0	70-72	43-45	70-120	6.9-7.3	לא משועבד
11. שילת 24	100%	לוגיסטיקה ואחסנה	8.6	2027	2030	2.7	19-20	15-15.5	50	1.6-1.7	לא משועבד
12. חריש 1	100%	מסחר	29.1	2027	2030	6.9	82-85	52-56	80	6.5-6.9	לא משועבד
13. חריש 2	100%	מסחר	11.4	2027	2030	3.5	35-36	23-25	70	2.9-3	לא משועבד
14. מגדלי טופז	50%	מסחר ומשרדים	71.4	2028	2032	42.5	349-360	293-307	70-150	30-31.5	משועבד
סה"כ			295.5				1,097-1,131	818-864		86-90.6	

עירוב שימושים** בפיתוח



מתחם הרכבת

חלק החברה בפרויקט
60.5%



מגורים | מסחר | מלונאות

סטטוס: תב"ע מאושרת

4,068

מ"ר זכויות מלונאות

14,813

מ"ר לשיווק מגורים

180

יח"ד לשיווק

2,601

מ"ר זכויות מסחר

2030

צפי תאריך סיום

2025

תחילת הקמה
(חפירה ודיפון)

משועבד

סטטוס שעבוד

חפירה ודיפון

סטטוס ביצוע

118.5

שווי בספרים (מש"ח)

בית שמש

חלק החברה בפרויקט
100%



מגורים | מסחר | תעסוקה

סטטוס: תב"ע מאושרת

15,400

מ"ר זכויות משרדים

17,710

מ"ר רבוע לשיווק מגורים

180

יח"ד לשיווק

5,620

מ"ר זכויות מסחר

2032

צפי תאריך סיום

2027

צפי תחילת הקמה
(חפירה ודיפון)

לא משועבד

סטטוס שעבוד

בקשה לתיק מידע

סטטוס ביצוע

53.1

שווי בספרים (מש"ח)

*3.31% מכלל הזכויות צפיות לעבור לבעל השליטה במסגרת חלוקת דיבידנד בעין. **הפרויקטים מסווגים בדוחות החברה נכון להיום כקרקעות להשקעה לפרטים נוספים ראה 6.728.8 לתשקיף.

עירוב שימושים* - השבחה



נדל"ן מניב



רמת ישי

חלק החברה בפרויקט
43.5%



עתודות קרקע

סטטוס: תב"ע בפיתוח

2026

מועד משוער לקבלת
תוקף לתב"ע

12,006

שטח הקרקע (מ"ר)

13

שווי בספרי החברה ליום
30.06.25
(במיליוני ש"ח)

מגורים **7,300** מ"ר עיקרי

מסחר **2,900** מ"ר עיקרי

משרדים **1,900** מ"ר עיקרי

6 יחידות מגורים
צמודי קרקע + מלאכה

לא משועבד

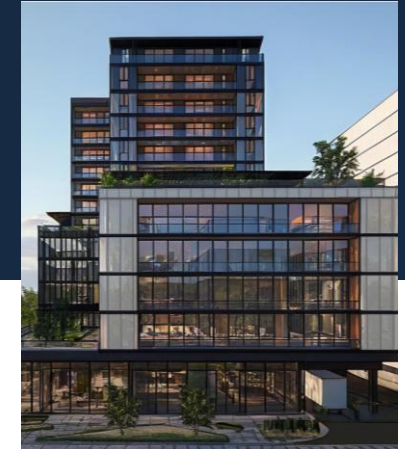
סטטוס שעבוד

מצב תכנוני קיים

מצב תכנוני מבוקש

יהוד

חלק החברה בפרויקט
50%



עתודות קרקע

סטטוס: תב"ע בפיתוח

2028

מועד משוער לקבלת
תוקף לתב"ע

3,420

שטח הקרקע (מ"ר)

18

שווי בספרי החברה ליום
30.06.25
(במיליוני ש"ח)

תב"ע בתוקף ל

7,600 מ"ר

משרדים ומסחר

משועבד

סטטוס שעבוד

מצב תכנוני קיים

הליכי שינוי תב"ע להגדלה ל

15,773 מ"ר מסחר ותעסוקה

4,613 מ"ר מגורים

מצב תכנוני מבוקש

בתי מלון



בהקמה



החלטה להמשיכה בלב

מלון מתחם הרכבת

50* חדרי מלון
צפי סיום בנייה: 2031

בהקמה

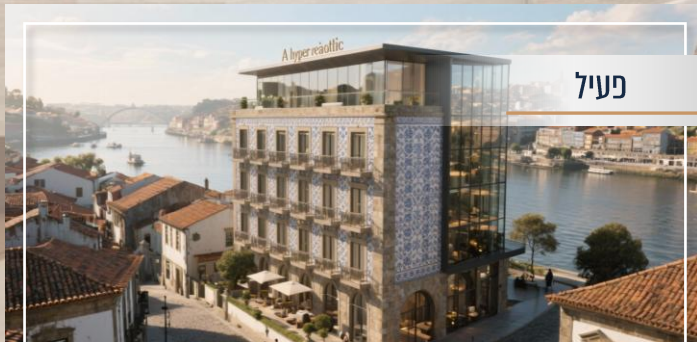


החלטה להמשיכה בלב

מלון הרכס

162 חדרי מלון
צפי סיום בנייה: AUG 2027

פעיל



מלון בפורטו, פורטוגל

***מלון בן 64 חדרים

פעיל



מלון בפאפוס, קפריסין

**מלון בן 87 חדרים בעיר פאפוס בקפריסין

מגורים ונדל"ן יזמי

ויז'ן, י-ם

נוף הרכס, י-ם

פריים גרוזלם הולילנד, י-ם

ראש העין

גבעת המטוס, י-ם

נוף ציון, י-ם

מגדלי טופז, י-ם

הר נוף, י-ם

התחדשות עירונית

האחדות, כפר סבא

רוטשילד 79, ראשון לציון

זמנהוף, בת-ים

הלפר, בת ים

מתחם הבילויים - אהרונסון, ר"ג

מתחם הלל סילבר, חיפה

מגורים בעירוב שימושים*

מתחם הרכבת, י-ם

בית שמש

רמת ישי

יהוד

מלון נוף ציון י-ם



מגורים ויזמות פרויקטים נבחרים



נוף הרכס ירושלים

בניצוץ

20 יח"ד
2,631 מ"ר



פריים ג'רוזלם- הולילנד ירושלים

בניצוץ (1)

268 יח"ד
33,157 מ"ר
1,574 מ"ר מסחר



Vision ירושלים

בניצוץ

298 יח"ד
32,713 מ"ר
בנוסף כ- 12,497 מ"ר שטחי משרדים



ראש העין

בתכנון מתקדם

38 יח"ד | 4,651 מ"ר
בנוסף מקודמת תב"ע לתוספת 41 יחידות
דיוור נוספות ובסה"כ שטח 8,967 מ"ר



נוף ציון

בניצוץ (4)

133 יח"ד בשלבי הקמה ואכלוס
תב"ע בתוקף ל- 180 יחידות דיוור נוספות | בנוסף מקודמת תב"ע
לתוספת 200 יחידות דיוור נוספות ותוספת של כ- 6,400 מ"ר מסחר



גבעת המטוס

בתכנון (3)

תב"ע בתוקף ל- 1,500 יחידות דיוור
(מתוכם 350 להשכרה) ושטחי מסחר של
כ- 1,300 מ"ר בכ- 166 אלף מ"ר בני



מגדלי טופז

בתכנון (2)

135,000 מ"ר מסחר ומשרדים



הדמייה למושגת בלבד

Vision ירושלים



100% [*] חלק החברה	דצמ' 28 סיום הקמה משוער	298 יח"ד
1,310 מ"ר שטח מסחר ^{**}	12,497 מ"ר שטח משרדים	32,713 מ"ר שטח כולל יח"ד לשיווק
30.9% שיעור רווח גולמי צפוי	354 רווח גולמי צפוי	1,143 הכנסות צפויות

נתונים במיליוני ש"ח | * בקירוב | ** מוצג בפרק נדל"ן להשקעה



החזית לתחנת גלב

פריים ג'רוזלם הולילנד ירושלים



40%

חלק החברה

דצמ' 29

סיום הקמה משוער

268

יח"ד

1,574 מ"ר

שטח מסחר

33,157 מ"ר

שטח כולל יח"ד לשיווק

36.3%

שיעור רווח גולמי צפוי

397

רווח גולמי צפוי

1,095

הכנסות צפויות



נוף הרכס ירושלים



100%

חלק החברה

אוג' 27

סיום הקמה משוער

20

יח"ד

12,608* מ"ר

שטחי מלון ומסחר

2,631 מ"ר

שטח כולל יח"ד לשיווק

40%

שיעור רווח גולמי צפוי

49

רווח גולמי צפוי

123

הכנסות צפויות

התחדשות עירונית

הסיבות לכניסה לתחום:

- ✧ חיזוק וצמיחה של זרוע המגורים
- ✧ חיזוק וצמיחה של הנדל"ן המניב, חדירה לאזורי ביקוש במרכזי ערים.

לאור עינינו:

- ✧ צניעות ולמידה מחברות וותיקות
- ✧ כניסה לפרויקטים בהם אחוזי הצלחה גבוהים, לאחר בדיקה מקצועית כלכלית ותכנונית

ערכי הליבה שלנו

היתרונות שלנו:

- ✧ מוניטין של רמי לוי
- ✧ מוניטין וניסיון עשיר בנדל"ן כולל פריסה ארצית רחבה
- ✧ יחס אישי
- ✧ אנשי מקצוע איכותיים
- ✧ גב פיננסי

יעדים עד שנת 2030:

- ✧ 6 פרויקטים בביצוע
- ✧ 10 פרויקטים בהליכי תכנון מכורט לאחר אישור תב"ע
- ✧ 40 פרויקטים בשלבי תכנון לפני תב"ע

אמון ושקיפות איכות קהילתיות יחס אישי מהירות ויעילות



התחדשות עירונית



זמנהוף בת-ים

זמנהוף 3,57 בת ים

100%

שיעור החזקות החברה
בזכויות בשרשור



סטטוס: התקבלה הודעת זכייה

זכייה במכרז
דיירים

100

מספר יחידות מבוקשות

37

מספר יח"ד קיימות

2026

הערכת מועד
החתמת רוב נדרש

טרם אושרה תב"ע

מצב תכנוני

מתחם הלל סילבר, חיפה

אבא הילל סילבר 101 58-66, 107,73

100%

שיעור החזקות החברה
בזכויות בשרשור



סטטוס: התקבלה הודעת זכייה

זכייה במכרז
דיירים

1,858

מספר יחידות מבוקשות

404

מספר יח"ד קיימות

2027

הערכת מועד
החתמת רוב נדרש

טרם אושרה תב"ע

מצב תכנוני

האחדות כפר סבא

רחוב האחדות 6-8, כפר סבא

50%

שיעור החזקות החברה
בזכויות בשרשור



סטטוס: השלמת תנאי הסף
לקראת הפקדה

80%

דיירים חתומים

סטטוס

155

מספר יחידות מבוקשות

42

מספר יח"ד קיימות

2026

הערכת מועד
החתמת רוב נדרש

עבר תנאי סף
בוועדה המחוזית

מצב תכנוני

התחדשות עירונית



רוטשילד 79 ראשל"צ

בניינים רוטשילד 97 ו-השדה 4, ראשון לציון

100% שיעור החזקות החברה בזכויות בשרשור



סטטוס: במו"מ להסכם

זכייה במכרז דיירים

סטטוס

96

מספר יחידות מבוקשות

30

מספר יח"ד קיימות

2027

הערכת מועד החתמת רוב נדרש

טרם אושרה תב"ע

מצב תכנוני

מתחם הבילויים

שרה אהרנסון 2-10, רמת גן

50% שיעור החזקות החברה בזכויות בשרשור



סטטוס: התקבלה הודעת זכייה

זכייה במכרז דיירים

סטטוס

320

מספר יחידות מבוקשות

120

מספר יח"ד קיימות

2027

הערכת מועד החתמת רוב נדרש

טרם אושרה תב"ע

מצב תכנוני

הלפר, בת -ים

שאול 6 ו-6א, בת ים

50% שיעור החזקות החברה בזכויות בשרשור



סטטוס: במו"מ להסכם

זכייה במכרז דיירים

סטטוס

108

מספר יחידות מבוקשות

36

מספר יח"ד קיימות

2026

הערכת מועד החתמת רוב נדרש

טרם אושרה תב"ע

מצב תכנוני

אנרגיה ירוקה

רמי לוי אנרגיה ירוקה המתחדשת

אסטרטגיה של
גיוון וצמיחה

חיזוק הנכסים
המניבים

מיקסום פוטנציאל קיים
והגדלת הכנסות



מתקני אגירה



עמדות טעינה



גגות סולריים

ריכוז נתוני אנרגיה ירוקה

11.8

סה"כ EBITDA צפויה מפרויקטים בשנת 2030

1.3

EBITDA
חלק החברה

6.2

עלות הקמה
חלק החברה

4,567

הספק DC

סולארי פרויקטים
קיימים

2.7

EBITDA צפויה
חלק החברה

13.5

עלות הקמה מתוכננת
חלק החברה

8,100

הספק DC חזוי

סולארי פרויקטים
בתכנון
עתידי/פוטנציאלים

6.8

EBITDA צפויה
חלק החברה

47.3

עלות הקמה מתוכננת
חלק החברה

112,200

גודל מערכות KWP
מתוכנן

אגירת אנרגיה
פרויקטים בתכנון
עתידי/פוטנציאלים

1.0

EBITDA צפויה
חלק החברה

5.5

עלות הקמה מתוכננת
חלק החברה

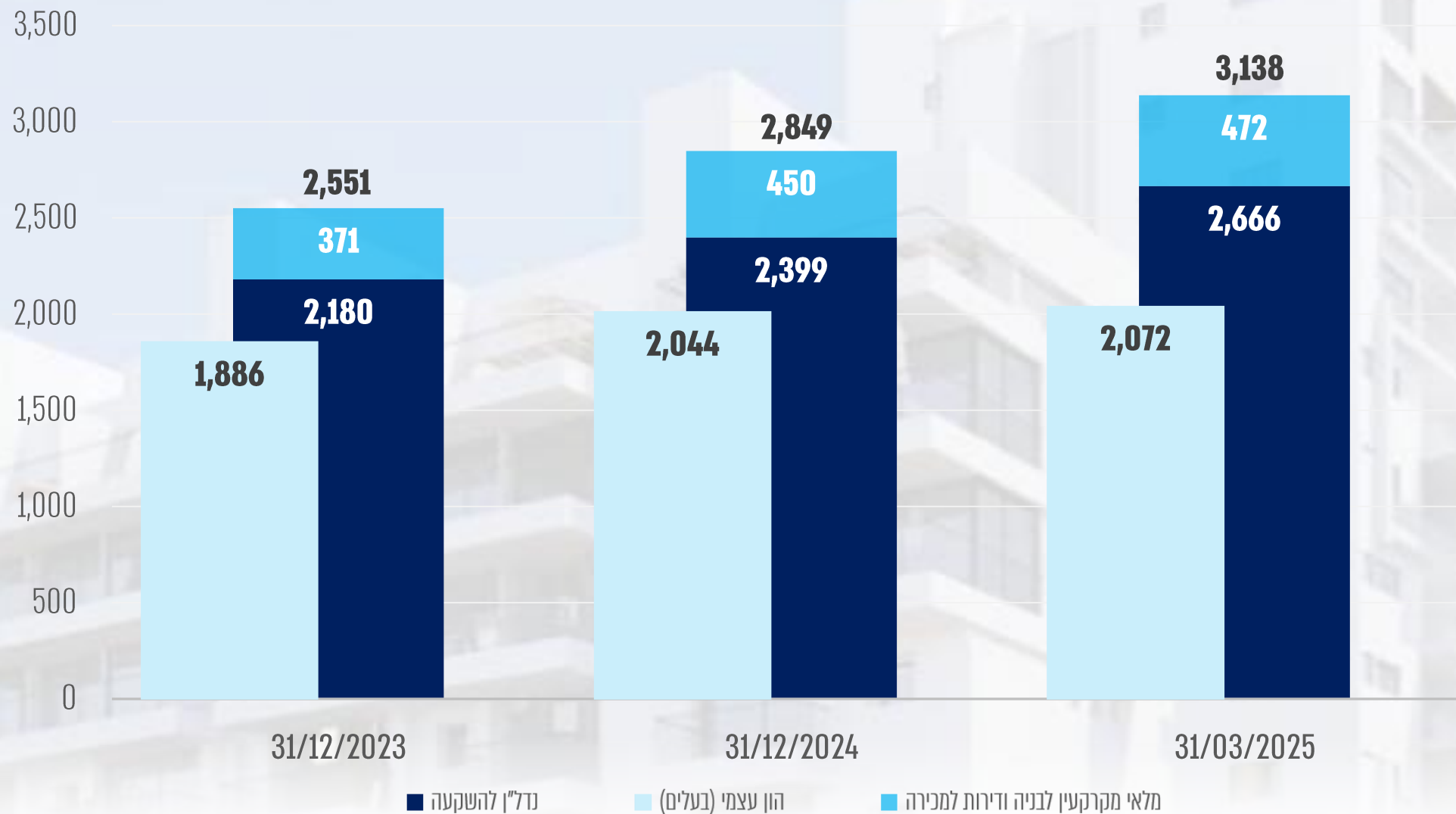
86

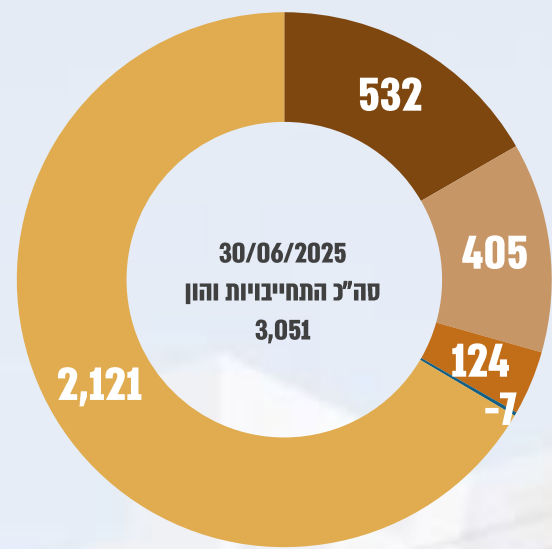
מספר עמדות צפוי

עמדות טעינה
פרויקטים בתכנון
עתידי/פוטנציאלים

31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025	תקופה
93	96	95	48	NOI
1,774	1,886	2,044	2,121	הון עצמי (חלק הבעלים)
1,271	1,438	1,656	1,848	נדל"ן להשקעה
355	386	447	515	אשראי מתאגידים בנקאים (1)
2,269	2,484	2,825	3,051	סך מאזן
17%	20%	22%	24%	יחס אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים מסך המאזן
45	108	155	75	רווח נקי לבעלים
66	53	52	24	FFO גישת ההנהלה (AFFO) (2)
68	51	50	23	FFO גישת הרשות

הון עצמי, נדל"ן להשקעה ומלאי מקרקעין לבניה ודירות למכירה* (במיליוני ש"ח)





הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה

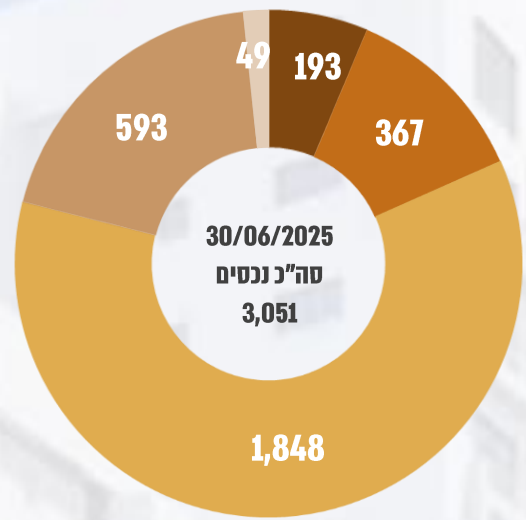
מיסים נדחים

אחרים (ספקים, זכאים, מיסים, הפרשות)

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים

חלק המיעוט בהון העצמי

31/12/2024	30/06/2025	
634	732	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים*
43	81	אחרים (ספקים, זכאים, הפרשות)
111	124	מיסים נדחים
(7)	(7)	חלק המיעוט בהון העצמי
2,044	2,121	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה
2,825	3,051	סה"כ התחייבויות והון



מזומנים והשקעות

מלאי מקרקעין לבניה ודירות למכירה

נדל"ן להשקעה

השקעות בחברות ושותפויות מוחזקות

אחרים

31/12/2024	30/06/2025	
164	193	מזומנים והשקעות
342	367	מלאי מקרקעין לבניה ודירות למכירה
1,656	1,848	נדל"ן להשקעה
585	593	השקעות בחברות ושותפויות מוחזקות
79	49	אחרים
2,825	3,051	סה"כ נכסים

רמי לוי נדל"ן

חברת נדל"ן יציבה וחזקה עם כיזור השקעות ופוטנציאל צמיחה



מגוון קרקעות
היסטוריות להשבחה



גמישות פיננסית
ופוטנציאל מינוף להרחבת
השקעות עתידית



חזון רמי לוי



ניצול הזדמנויות
בתחומי הנדל"ן



התרחבות בתחום המגורים
וההתחדשות העירונית



אסטרטגיית
צמיחה

רמי לוי נדל"ן

תודה רבה

