

# רמי לוי נדל"ן



מצגת שוק ההון  
לסיכום שנת 2025

# דיסקליימר

מצגת זו מהווה הצגה כללית ותמציתית בלבד של עיקרי פעילות רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ ותאגידי המוחזקים על ידיה (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 להנפקה ראשונה לציבור ורישום למסחר של החברה ("התשקיף"), וכן בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025 ודיווחים מידיים שפורסמו לציבור על ידי החברה באמצעות אתר ההפצה של רשות ניירות ערך "מגני"א" ("הדיווחים הפומביים"). בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין המידע המוצג במצגת זו לבין המידע המופיע בדיווחים הפומביים כאמור, יגבר האמור בדיווחים הפומביים של החברה.

הנתונים במצגת זו מבוססים על דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025. כמו כן, מונחים ונתוני NON GAAP ומדדי ביצוע (KPI's) כגון "NOI", "FFO" ו-"CAP RATE" – הינם כהגדרתם בדוח הדירקטוריון שפרסמה החברה ליום 31 בדצמבר 2025. בשקופיות 5, 8, 9, 14, 15 ו-16 מוצגים נתונים פיננסיים תוך שימוש במדד FFO ו-NOI כפי שמופיע בסעיפים 8.17 ו-8.27.2 בפרק א' וסעיפים 3.1 ו-3.2 בדוח דירקטוריון לדוח שנתי לשנת 2025.

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 החזויות, נתוני NOI חזויים, נתוני FFO חזויים, השקעות חזויות, לוחות זמנים חזויים, כוונות, תוכניות עסקיות ואסטרטגיות של החברה, לרבות ביחס לפעילויות ופרויקטים 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 היצרניות ביחס לשוקי 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.

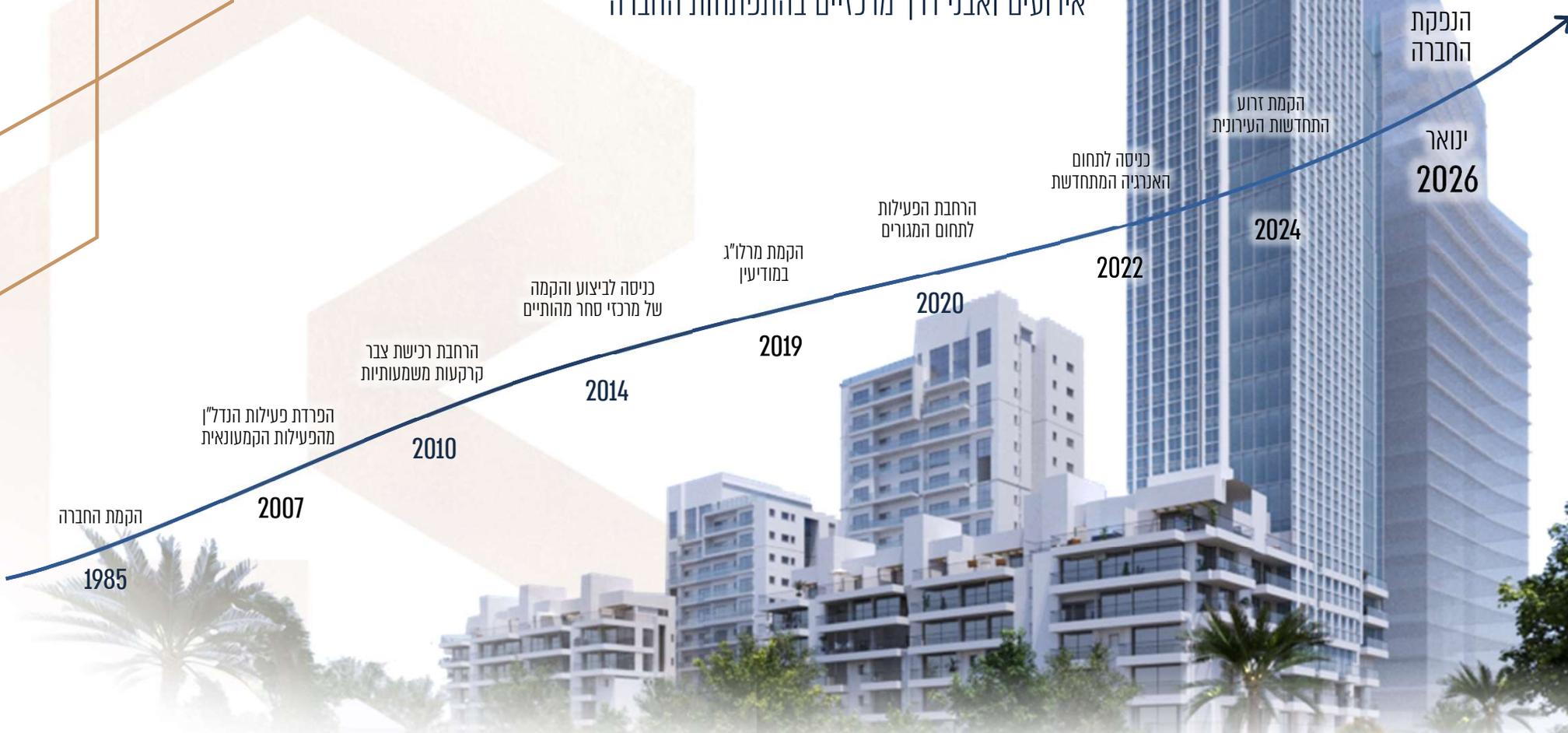
בתוך כך, המידע המופיע, כולל הערכות של החברה בנוגע להוצאה לפועל של פרויקטים מסוג נדל"ן מניב המסווגים כ"עבודות קרקע" או כ"נדל"ן מניב בהקמה", ו/או לגבי פרויקטים מסוג נדל"ן יזמי והתחדשות עירונית, לרבות נתונים חזויים בדבר צפי השקעות, יחידות דיור שיכללו בפרויקטים, תחזיות והנחות שונות לגבי תוצאות הפרויקטים, 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 התימות 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.

# התפתחות החברה

אירועים ואבני דרך מרכזיים בהתפתחות החברה



# רמי לוי נדל"ן



## אסטרטגיית החברה

רמי לוי נדל"ן פועלת בהתאם לאסטרטגיה ארוכת טווח, המשלבת בין יציבות פיננסית, פיזור סיכונים ומימוש פוטנציאל הצמיחה.

החברה מחזיקה ומנהלת פורטפוליו של נדל"ן מניב הכולל קניונים, מרכזים מסחריים, מרלו"גים, מבני תעשייה ומלונות המייצרים תזרים מזומנים יציב ושוטף.

לצד זאת החברה ממשיכה להרחיב את פעילותה בתחום הנדל"ן המניב ובתחום המגורים לרבות בתחום ההתחדשות העירונית שעתידה להזין צבר פרויקטים עתידיים. השילוב בין הסגמנטים, לצד פיזור גיאוגרפי ויכולות תפעוליות מוכחות מהווים בסיס איתן לצמיחה ארוכת טווח והשאת ערך לבעלי המניות.



# רמי לוי נדל"ן

## כרטיס ביקור

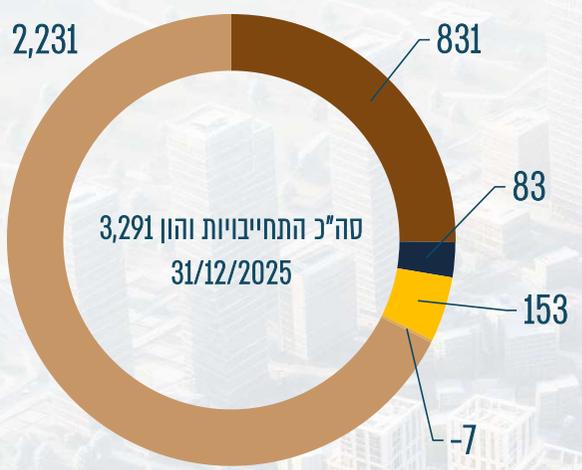
<b>1,845</b>	<b>כ-192</b>	<b>כ-150</b>	<b>34</b>	
מיליוני ₪ שווי נכסי נדל"ן מניב	אלפי מ"ר נדל"ן מניב בהקמה ותכנון	אלפי מ"ר נדל"ן מניב	נכסי נדל"ן מניב	נדל"ן מניב

<b>2,938</b>	<b>133</b>	<b>485</b>	<b>483</b>	
יח"ד צפיויות התחדשות עירונית (1)	יח"ד מגורים בשלבי תכנון ואישור (2)	יח"ד מגורים בהליך היתרים ותכנון (2)	יח"ד מגורים בבניה ושיווק	מגורים

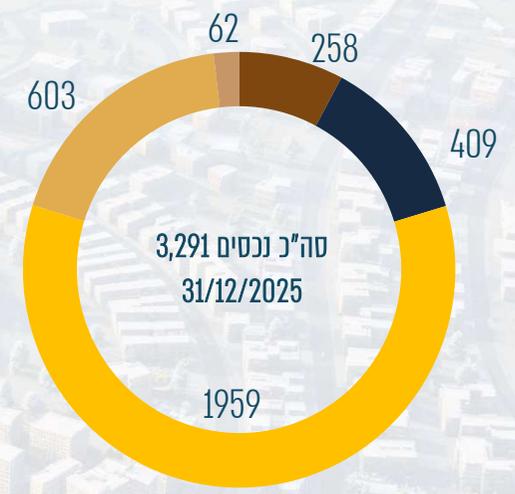
<b>245</b>	<b>59.7</b>	<b>107</b>	<b>2,231</b>	
רווח נקי לבעלי המניות במיליוני ₪	FFO לפי גישת ההנהלה (במיליוני ₪)	NOI לשנת 2025 (במיליוני ₪)	הון עצמי ל-12/25 (במיליוני ₪ מיוחס לבעלים)	פיננסי

הנתונים מתייחסים לחלק החברה כולל חלקה בחברות כלולות || (1) ראה להלן הרחבה בעקר התחדשות עירונית || (2) כולל יח"ד ע"פ תב"ע בתוקף ו/או בתכנון החלה על שחלקם מסווגים בנדל"ן להשקעה.

## רמי לוי נדל"ן



2024 דצמבר	2025 דצמבר	תיאור
634	831	אשראי מתאגדים בנקאיים ואחרים*
43	83	אחרים (ספקים, זכאים, הפרשות)
111	153	מיסים נדחים
(7)	(7)	חלק המיעוט בהון העצמי
2,044	2,231	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה
<b>2,825</b>	<b>3,291</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>



2024 דצמבר	2025 דצמבר	תיאור
164	258	מזומנים והשקעות
342	409	מלאי מקרקעין לבניה ודירות למכירה
1,656	1,959	נדל"ן להשקעה
585	603	השקעות בחברות ושותפיות מוחזקות
79	62	אחרים
<b>2,825</b>	<b>3,291</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים ובלתי שוטפים</b>

# תקציר פיננסי (נתונים נוספים)



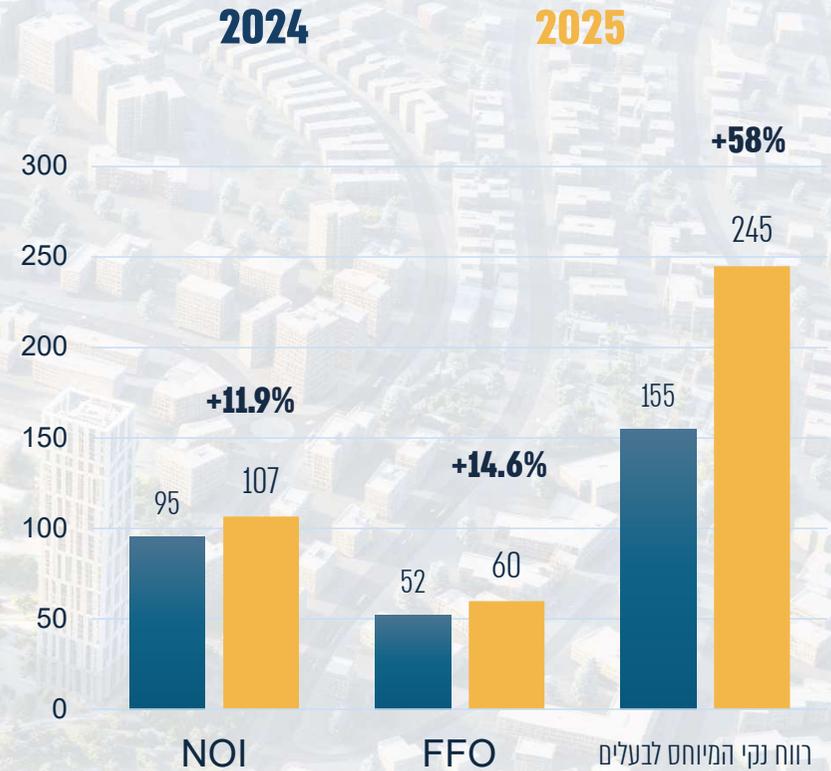
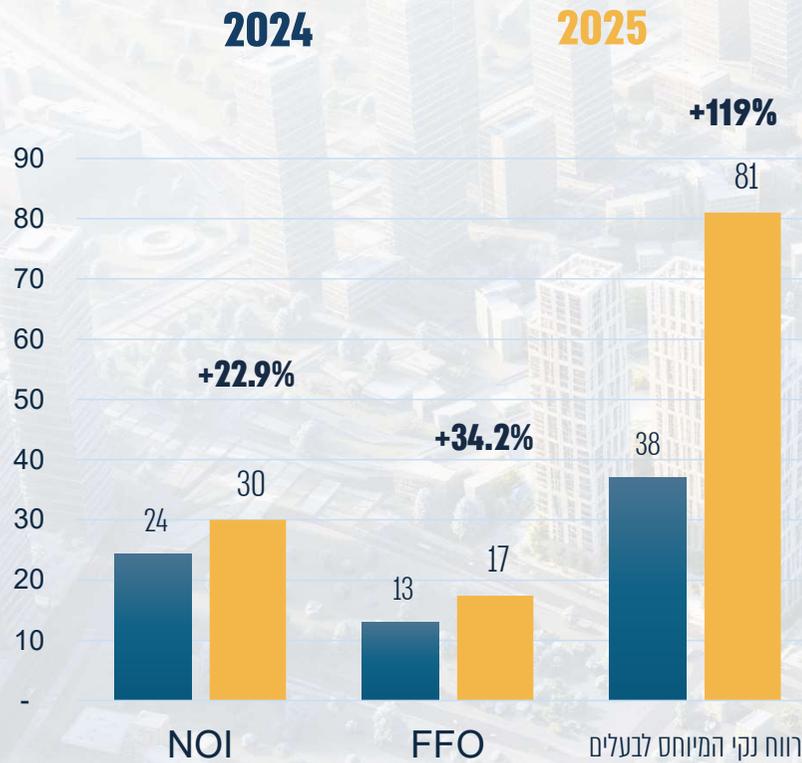
תקופה	Q4 2025	Q4 2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
<b>NOI</b>	30	24.4	107	95	96
<b>רווח נקי לבעלים</b>	81	38	245	155	108
<b>FFO גישת ההנהלה (AFFO) (2)</b>	17.4	13	60	52	53
<b>FFO גישת הרשות</b>	17.4	12.9	59	50	51

במיליוני ש"ח | נתוני ה-FFO בגישת ההנהלה אינם כוללים התאמה בגין הטבה מבעל שליטה. בהקשר זה, בשל כללי חשבונאות, החברה רשמה, ביחס לתקופות המפורטות בטבלה, בדוחותיה הכספיים, הוצאות מימון בגין הלואה מבעל שליטה לפי שווי הוגן, אשר גבוהות מהוצאות המימון שהלוואה זו נושאת בפועל, בהתאם להסכם של החברה עם בעל השליטה. על פי גישת הנהלת החברה, על מנת לשקף באופן מדויק יותר את ה-FFO בפועל של החברה, יש להוסיף לנתון ה-FFO בגישת ההנהלה (ה-AFFO) את הפער בין עלויות המימון שנרשמו בספרים לבין עלויות המימון שהחברה נשאה בהן בפועל. פער זה עמד בתקופות המפורטות על הסכומים הבאים: 2023 - 3.7 מיליוני ש"ח; 2024 - 3.6 מיליוני ש"ח; 2025 - 2.6 מיליוני ש"ח; ככל שמוסיפים התאמה זו, נתוני ה-FFO בגישת הנהלת החברה הינם כדלקמן - 2023 - 5.6 מיליוני ש"ח; 2024 - 5.6 מיליוני ש"ח; 2025 - 6.2 מיליוני ש"ח.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בצדמבר			
2023	2024	2025	
88	84	97	הכנסות מנדל"ן מניב
-	-	25	הכנסות ממכירת דירות
<b>88</b>	<b>84</b>	<b>122</b>	<b>סך הכנסות</b>
(22)	(21)	(23)	עלות ההכנסות
-	-	(16)	עלות הדירות שנמכרו
<b>66</b>	<b>64</b>	<b>83</b>	<b>רווח גולמי</b>
63	105	149	התאמות שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(1)	(1)	(3)	פרסום וקידום מכירות
-	-	(1)	הוצאות ייזום פרויקטים
(8)	(8)	(11)	הנהלה וכלליות
45	24	31	חלק החברה הרווחי חברות ושותפויות מוחזקות
(2)	(3)	-	הוצאות אחרות, נטו
<b>163</b>	<b>181</b>	<b>248</b>	<b>רווח תפעולי</b>
(50)	(18)	(32)	הוצאות מימון
7	27	86	הכנסות מימון
<b>120</b>	<b>190</b>	<b>302</b>	<b>רווח לפני מיסים על ההכנסה</b>
(12)	(32)	(57)	מיסים על ההכנסה
-	(4)	-	רווח לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>108</b>	<b>155</b>	<b>245</b>	<b>רווח כולל המיוחס לבעלי המניות של החברה</b>

Q4 (במיליוני ₪)

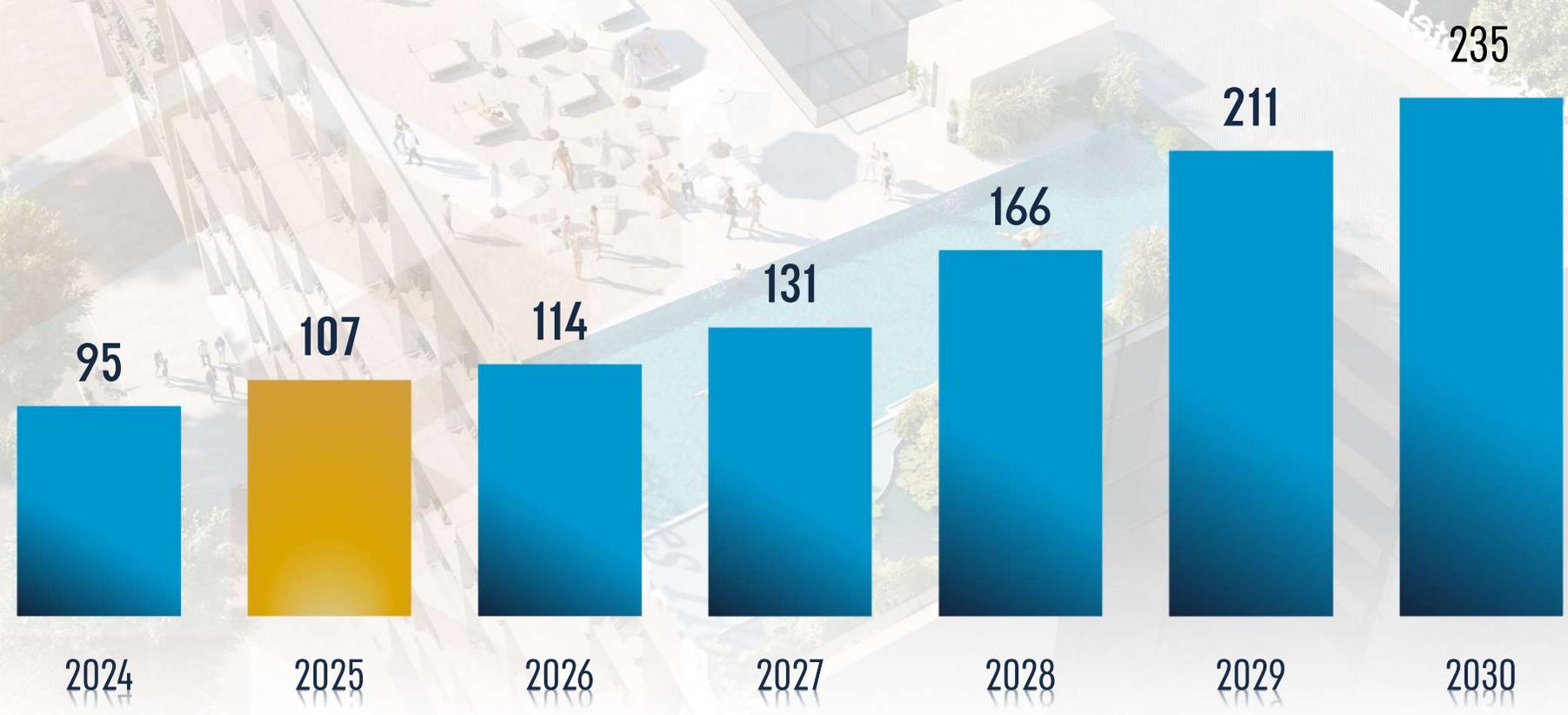
שנתי (במיליוני ₪)



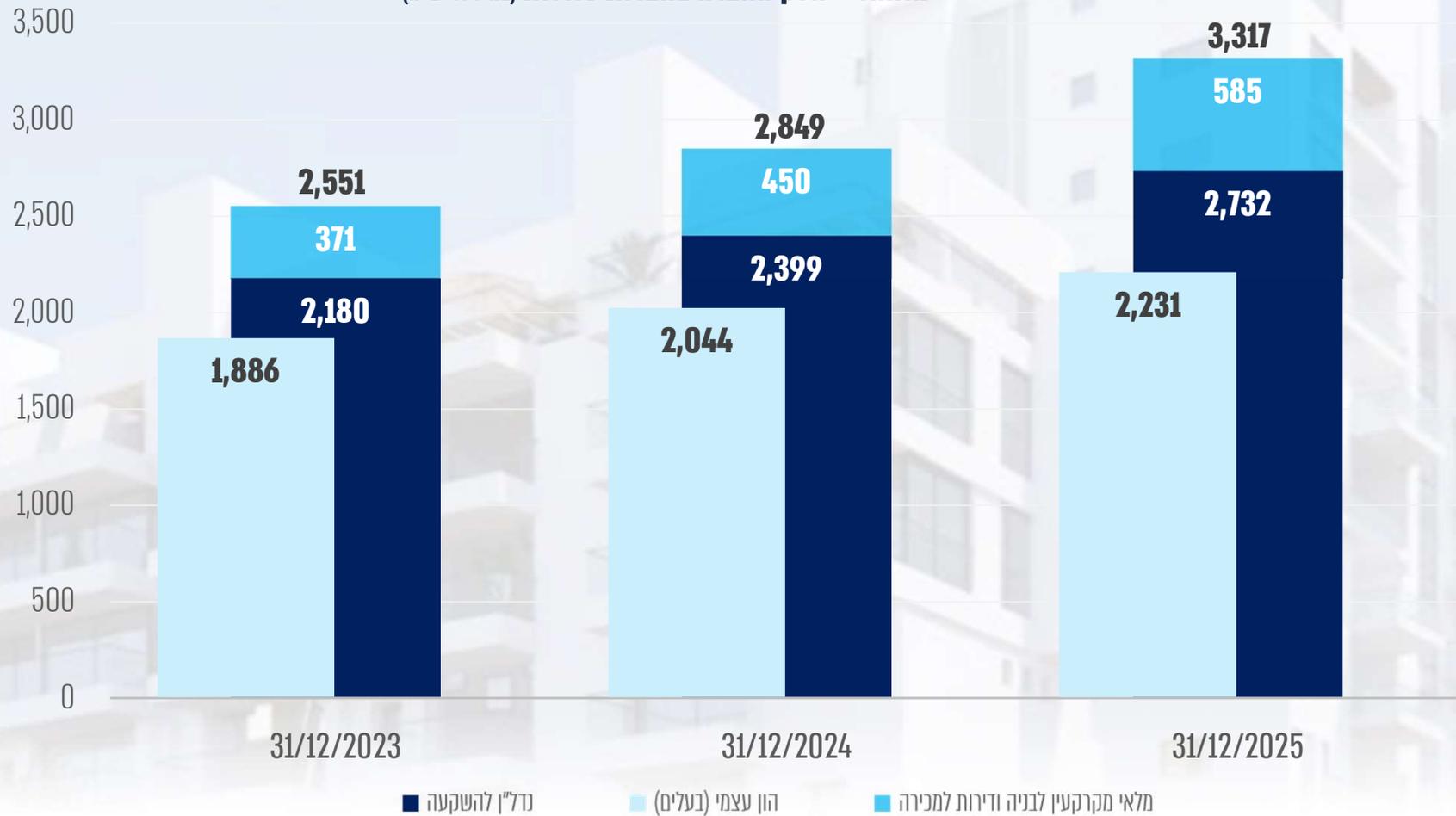


# צפי התפתחות NOI (מיליוני ש"ח)

## רמי לוי נדל"ן



## התפתחות ההון העצמי, הנדל"ן להשקעה ומלאי המקרקעין לבניה ודירות למכירה – מאוחד + חלק החברה בחברות כלולות (במיליוני ש"ח)



# רמי לוי נדל"ן



-  נדל"ן מניב פעילים - 34 נכסים
-  נדל"ן מניב בהקמה - 5 נכסים
-  קרקעות להשקעה - 22 נכסים



## נכסים מניבים



מלונאות ומשרדים



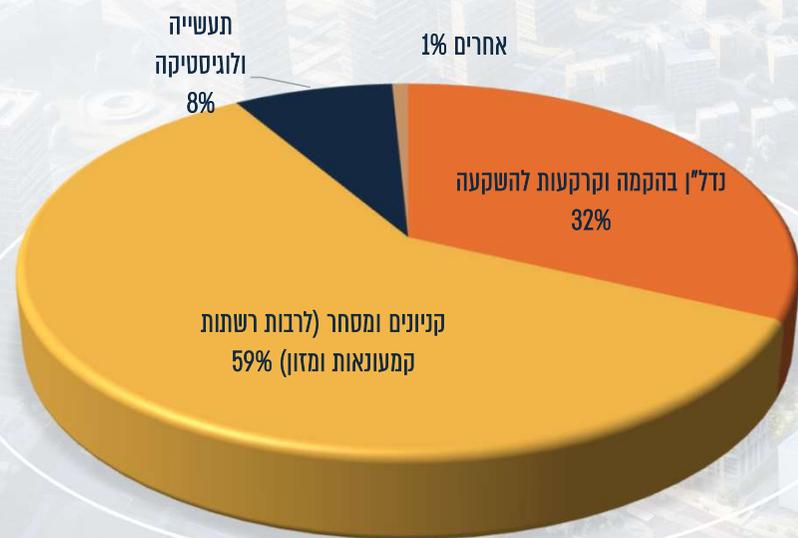
תעשייה ולוגיסטיקה



קניונים ומסחר

פילוח נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה לפי סוגי הנכסים והשימושים בהם עפ"י שווי הוגן:

34 נכסים מניבים פעילים  
 27 נדל"ן מניב בהקמה ובהשקעה  
**סה"כ 61**



שוכר עוגן: רשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה

שוכר חיוני למשק, הפועל גם  
בזמני חירום וצורך לאומי

46%

אחוז מכלל ההכנסות מנדל"ן מיניב\*

28 נכסים מושכרים

מאוחד 20

כלולות 8

הכנסות שכ"ד וניהול \*  
(במיליוני ש"ח)

64

19

כלולות

45

מאוחד

שטחים מושכרים \*\*  
(באלפי מטרים)

129

61

כלולות

68

מאוחד



**רמי לוי + מודיעין**

9.5	11,616	100%
חלק החברה	שטח (מ"ר)	שיעור בעלות בנכס
2025 NOI		92%
		שיעור תפוסה ממוצע

**מרלוג מודיעין**

6.7	30,933	50%
חלק החברה	שטח (מ"ר)	שיעור בעלות בנכס
2025 NOI		100%
		שיעור תפוסה ממוצע

**קניון אריאל**

7.5	13,184	50%
חלק החברה	שטח (מ"ר)	שיעור בעלות בנכס
2025 NOI		99%
		שיעור תפוסה ממוצע

**"מול 7" באר שבע**

5.3	10,731	50%
חלק החברה	שטח (מ"ר)	שיעור בעלות בנכס
2025 NOI		97%
		שיעור תפוסה ממוצע

**קניון מברשת\***

4.7	11,507	50%
חלק החברה	שטח (מ"ר)	שיעור בעלות בנכס
2025 NOI		*88%
		שיעור תפוסה ממוצע

**קניון עטרות**

8.9	13,183	100%
חלק החברה	שטח (מ"ר)	שיעור בעלות בנכס
2025 NOI		95%
		שיעור תפוסה ממוצע

**גדרה**



שיעור בעלות בנכס **50%**  
 אומדן עלות הקמה כולל **92**  
 צפי לסיים **2027**  
 NOI חזוי חלק החברה **6.3**

**דימונה**



שיעור בעלות בנכס **50%**  
 אומדן עלות הקמה כולל **47**  
 צפי לסיים **2026**  
 NOI חזוי חלק החברה **3.8**

**ראש העין**



שיעור בעלות בנכס **100%**  
 אומדן עלות הקמה כולל **165**  
 צפי לסיים **2028**  
 NOI חזוי חלק החברה **11.5**

**מלון נוף הרכס**  
 חלק מלון ומסחר



שיעור בעלות בנכס **100%**  
 אומדן עלות הקמה כולל **186**  
 צפי לסיים **2027**  
 NOI חזוי חלק החברה EBIOTA **20.3**

כ-47 אלפי מ"ר\* שטחים נוספים,  
**43.9** מיליוני ש"ח  
 צפי תרומה ל- NOI

**יז'ן חלק המסחר**



שיעור בעלות בנכס **100%**  
 אומדן עלות הקמה כולל **15**  
 צפי לסיים **2028**  
 NOI חזוי חלק החברה **1.8**

13 פרויקטים ביזום ופיתוח עד לשנת 2030

466 מיליוני ₪  
אומדן  
להשלמת הפרויקטים

190 מיליוני ₪  
כבר הושקעו

656 מיליוני ₪  
עלות כוללת

נ-97.6 אלפי מ"ר\* שטחים נוספים

נ-54 מיליוני ש"ח צפי תרומה ל-NOI



# רמי לוי נדל"ן



## מגורים והתחדשת עירונית



נדל"ן יזמי - 8 פרויקטים.



מגורים בעירוב שימושים - 5 פרויקטים.



התחדשות עירונית - 8 פרויקטים.





**Vision ירושלים**

*בניצוע ומכירות*

**298** יח"ד בבניה

**22** יח"ד נמכרו

**100%** חלק החברה בפרויקט

**31%**

אחוז רווח  
גולמי צפוי

**351**

רווח גולמי\*  
(מיליוני ₪)

**12/2028**

סיום בניה משוער

*בניצוע ומכירות*

**268** יח"ד בבניה

**15** יח"ד נמכרו

**40%** חלק החברה

**37%**

אחוז רווח  
גולמי צפוי

**412**

רווח גולמי צפוי  
(מיליוני ₪)

**12/2029**

סיום בניה משוער



**פריים ג'רוזלם הולילנד ירושלים**



ראש העין

בניצוע ותכנון

100% חלק החברה

79\*\*

נמות יח"ד

6/2026

מועד תחילת שיווק

עבודות חפירה ודיפון

סטטוס

בניצוע ומכירות

20 יח"ד בבניה 2 יח"ד נמכרו\*

100% חלק החברה

41%

אחוז רווח גולמי צפוי



מגורים במלון נוף הרנס ירושלים

52

רווח גולמי\*\*\* (מיליוני ₪)

8/2027

סיום בניה משוער

# מגורים בנדל"ן יזמי



## סך כל הרווח הגולמי החזוי:

589 מיליוני ₪

לפרויקטים בביצוע, חלק החברה

## סך כל הרווח הגולמי שטרם הוכר:

580 מיליוני ₪

לפרויקטים בביצוע, חלק החברה



### מתחם הרכבת

חלק החברה בפרויקט

57%



מגורים | מסחר | מלונאות

5,791\*\*\*

מ"ר זכויות מסחר ותעסוקה

14,813

מ"ר לשיווק מגורים

180

יח"ד לשיווק

4,068

מ"ר זכויות מלונאות

עבודות חפירה ודיפון

2025

תחילת עבודות (חפירה ודיפון)

סטטוס

### בית שמש

חלק החברה בפרויקט

100%



מגורים | מסחר | תעסוקה

21,020\*\*

מ"ר זכויות מסחר ומשרדים

17,710

מ"ר לשיווק מגורים

180

יח"ד לשיווק

הוצאת היתר

סטטוס

2027

צפי תחילת עבודות (חפירה ודיפון)

(\*) הפרויקטים מסווגים בדוחות החברה נכון לתאריך המאזן כקרקעות להשקעה, לפרטים נספחים ראה סעיף 8.24 בעמוד 45 לדוח התקופתי. | (\*\*) מהם 1,440 מ"ר מסחר מוגבל. | (\*\*\*) החברה בהליכי הגשת תב"ע לשינוי ייעוד של התעסוקה לדיור להשכרה

## הלפר, בת -ים

שאול 6-16, בת ים

**100%**

שיעור החזקות החברה  
בזכויות בשרשור



תב"ע במסלול רשיות -  
מבואה צפונית בת ים

מצב תכנוני:

יח"ד קיימות: 36 | יח"ד צפויים: 108 | סטטוס: בחתימות - 61%

## האחדות כפר סבא

רחוב האחדות 6-8, כפר סבא

**50%**

שיעור החזקות החברה  
בזכויות בשרשור



עבר תנאי סף בוועדה  
המחוזית

מצב  
תכנוני:

יח"ד קיימות: 42 | יח"ד צפויים: 155 | סטטוס: תנאי הסף לפני הפקדה  
80% חתימות

## מתחם הלל סילבר, חיפה

אבא הלל סילבר 66-101 58-107, 73

**100%**

שיעור החזקות החברה  
בזכויות בשרשור



טרם אושרה תב"ע

מצב  
תכנוני:

יח"ד קיימות: 404 | יח"ד צפויים: 1,858 | סטטוס: התקבלה הודעת זכיה

## רוטשילד 97 ראשל"צ

בניינים רוטשילד 97-השדה 4, 6, 8, ראשון  
לציון

**100%**

שיעור החזקות החברה  
בזכויות בשרשור



טרם אושרה תב"ע

מצב תכנוני:

יח"ד קיימות: 62 | יח"ד צפויים: 190 | סטטוס: אחוז  
חתימות: 26%

## זמנהוף בת-ים

זמנהוף 3, 5, 7 בת ים

**100%** שיעור החזקות החברה בזכויות בשרשור



מצב  
טרם אושרה תב"ע  
תכנוני:

יח"ד קיימות: 37 | יח"ד צפויים: 100 | סטטוס: התקבלה הודעת זכייה

## מתחם הבילויים

שרה אהרונסון 2-10, רמת גן

**50%** שיעור החזקות החברה בזכויות בשרשור



מצב תכנוני: טרם אושרה תב"ע

יח"ד קיימות: 120 | יח"ד צפויים: 320 | סטטוס: לפני הסכם מול הניציגות

## איילת השחר, אור יהודה

רחוב האחדות 6-8, כפר סבא

**50%** שיעור החזקות החברה בזכויות בשרשור



מצב  
תב"ע במסלול רשיות -  
שכונת דרומית אור יהודה  
תכנוני:

יח"ד קיימות: 112 | יח"ד צפויים: 448 | סטטוס: במו"מ להסכם

## מתחם אלקעי, ראשל"צ

אלקעי 10-18, ראשל"צ

**100%** שיעור החזקות החברה בזכויות בשרשור



מצב  
טרם התקבלה תב"ע  
תכנוני:

יח"ד קיימות: 64 | יח"ד צפויים: 220 | סטטוס: התקבלה הודעת זכייה

# רמי לוי נדל"ן



מודה בנה