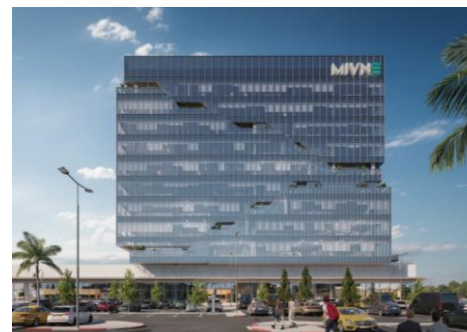
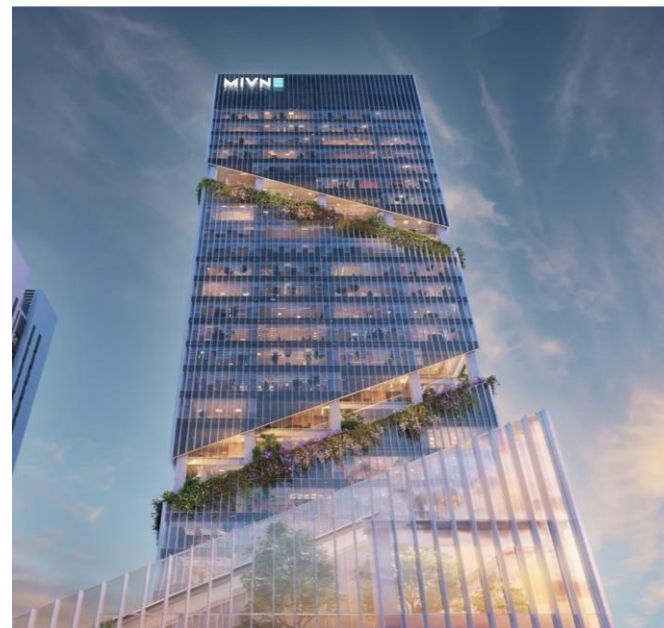
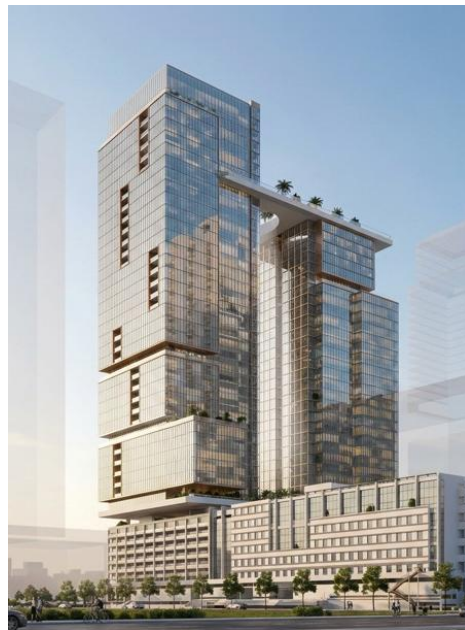


MIVNE

מצגת שוק הון

31 בדצמבר 2025



עיקרי הפעילות בתקופת הדוח ולאחריה

פרויקט הסוללים בתל אביב-יפו – במהלך רבעון ראשון לשנת 2026 התקבלו תעודות גמר למבני המשרדים, המגורים ולחניון הפרויקט.



חתימת הסכם עם רשות ניירות ערך – ביולי 2025 חתמה החברה עם רשות ניירות ערך הסכם שכירות למשרדה בפרויקט הסוללים.



עסקת מגורית* - החברה חתמה על הסכם למכירת 47 דירות בפרויקט הסוללים למגורית תמורת כ-190.4 מיליון ש"ח כולל מע"מ.



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



הסכם שיתוף פעולה עם אנלייט - הסכם משולב להקמת שותפות בחלקים שווים למטרת קידום מתקני אגירה בנכסי החברה ולאספקת חשמל מאנרגיה מתחדשת למרבית נכסי החברה.



*חלק החברה במגורים 75%.



עיקרי הפעילות בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

עסקת MedOne-Mivne-DLR – בחודש נובמבר 2025 הושלמה העסקה בין הצדדים וחטיבת הקרקע שהוקצתה לצורך הקמת הדאטה סנטר, נמכרה ב-90 מיליון ש"ח.



מכירת נכסים – במהלך 2025 החברה מימשה נכסים בארץ ובחו"ל בהתאם לאסטרטגיית החברה, בסכום כולל של 228 מיליון ש"ח.



המשך הקמת מנועי צמיחה – ייזום 3 פרויקטים בהיקף של כ-107 אלפי מ"ר בהשקעה של 341 מיליון ש"ח במהלך שנת 2025.



הנפקות אג"ח – החברה גייסה כ-970 מיליון ש"ח בהנפקת אג"ח בריבית שנתית של כ-2.78%.



תוכנית רכישה עצמית של מניות החברה – החברה ביצעה תכנית רכישה עצמית בהיקף של 194 מיליוני ש"ח.



אודות

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

מיליוני ש"ח **613** 
*AFFO

מיליוני ש"ח **1.75** 
נכסים מניבים ופרויקטים
ביזום בישראל

92.7% 
שיעור תפוסה
ממוצע בישראל

מיליארדי ש"ח **2.3** 
מזומנים ומסגרות אשראי
נכון למועד פרסום הדוח

7.0% 
שיעור תשואה משוקלל של
נכסים מניבים בישראל

46.8% 
יחס חוב ל-
CAP (נטו)

Aa2-1 AA 
דרוג חברה ע"י S&P
וע"י Midroog, בהתאמה

אלפי ש"ח **1,044** 
עתודות קרקע וזכויות
בלתי מנוצלות

*מיוחס לנדל"ן מניב לפי גישת ההנהלה, לעניין FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ראה שקף 11 במצגת זו.

הנתונים ליום 31/12/2025



אודות

8.8 מיליארדי
₪ הון מיוחס
לבעלי המניות

16.9 מיליארדי
₪ שווי נדל"ן
להשקעה

2,817 יחידות דיור בשלבי
תכנון או בניה*

1.9 מיליארדי
₪ שווי נדל"ן
להשקעה בהקמה

551 נכסים
בישראל מיקוד גיאוגרפי -

11.3 מיליארדי
₪ שווי נכסים
בלתי משועבדים

הנתונים ליום 31/12/2025

*לפי 100% בעלות בפרוייקטים

פעילות בישראל



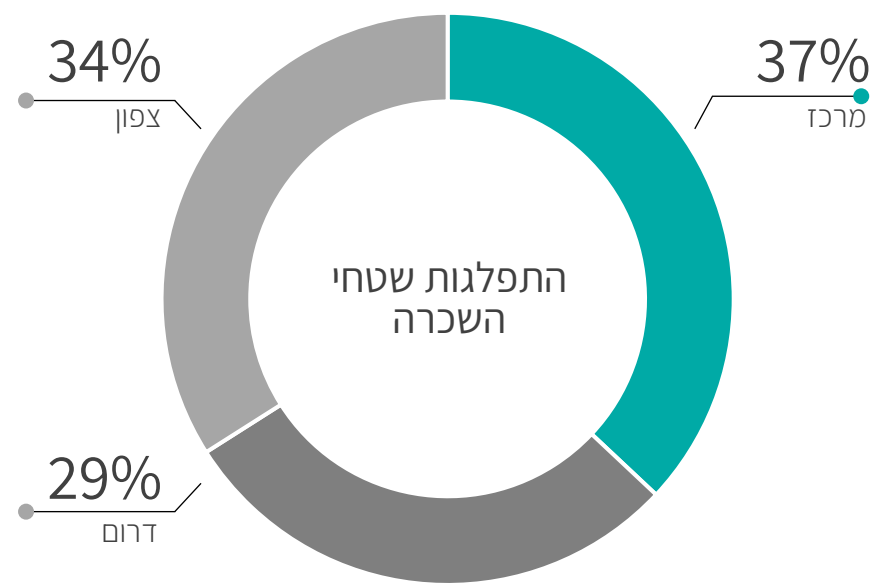
כל הארץ מבנה

1.65
מיליוני מ"ר

3,188
שוכרים

551
נכסים מניבים
בישראל

- תעשייה
- מסחר
- מגורים להשכרה
- מגורים
- משרדים

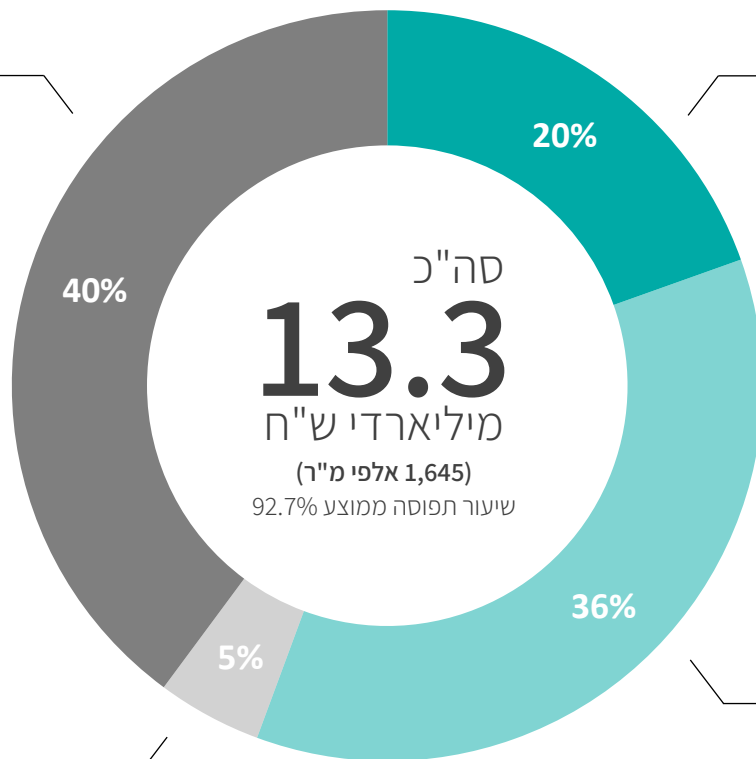


התפלגות שטחי
השכרה



נכסים מניבים בישראל

ליום 31/12/2025 כולל נתוני חברות כלולות (מאוחד מורחב)



מסחר

2.6 מיליארדי ש"ח

(203 אלפי מ"ר, שיעור תפוסה ממוצע 92.5%, שכ"ד ממוצע 76.4 ש"ח למ"ר)

משרדים

4.8 מיליארדי ש"ח

(439 אלפי מ"ר, שיעור תפוסה ממוצע 83.4%, שכ"ד ממוצע 56.4 ש"ח למ"ר)

תעשייה ולוגיסטיקה

5.3 מיליארדי ש"ח

(975 אלפי מ"ר, שיעור תפוסה ממוצע 96.8%, שכ"ד ממוצע 33.0 ש"ח למ"ר)

דיוור להשכרה

0.6 מיליארדי ש"ח

(28 אלפי מ"ר, שיעור תפוסה ממוצע 96.8%)

* כולל פרויקט 'מבנה כפר סבא' בשטח של כ-25 אלפי מ"ר שבנייתו הסתיימה במהלך התקופה המדווחת. בנוסף, לא כולל נכס באחוזת בית בתל אביב בשטח של כ-11.6 אלפי מ"ר המצוי בהליך שיפוץ.



NOI ו-SP NOI בישראל

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

ניתוח הגידול בתקופה ב-NOI וב-SP NOI בישראל

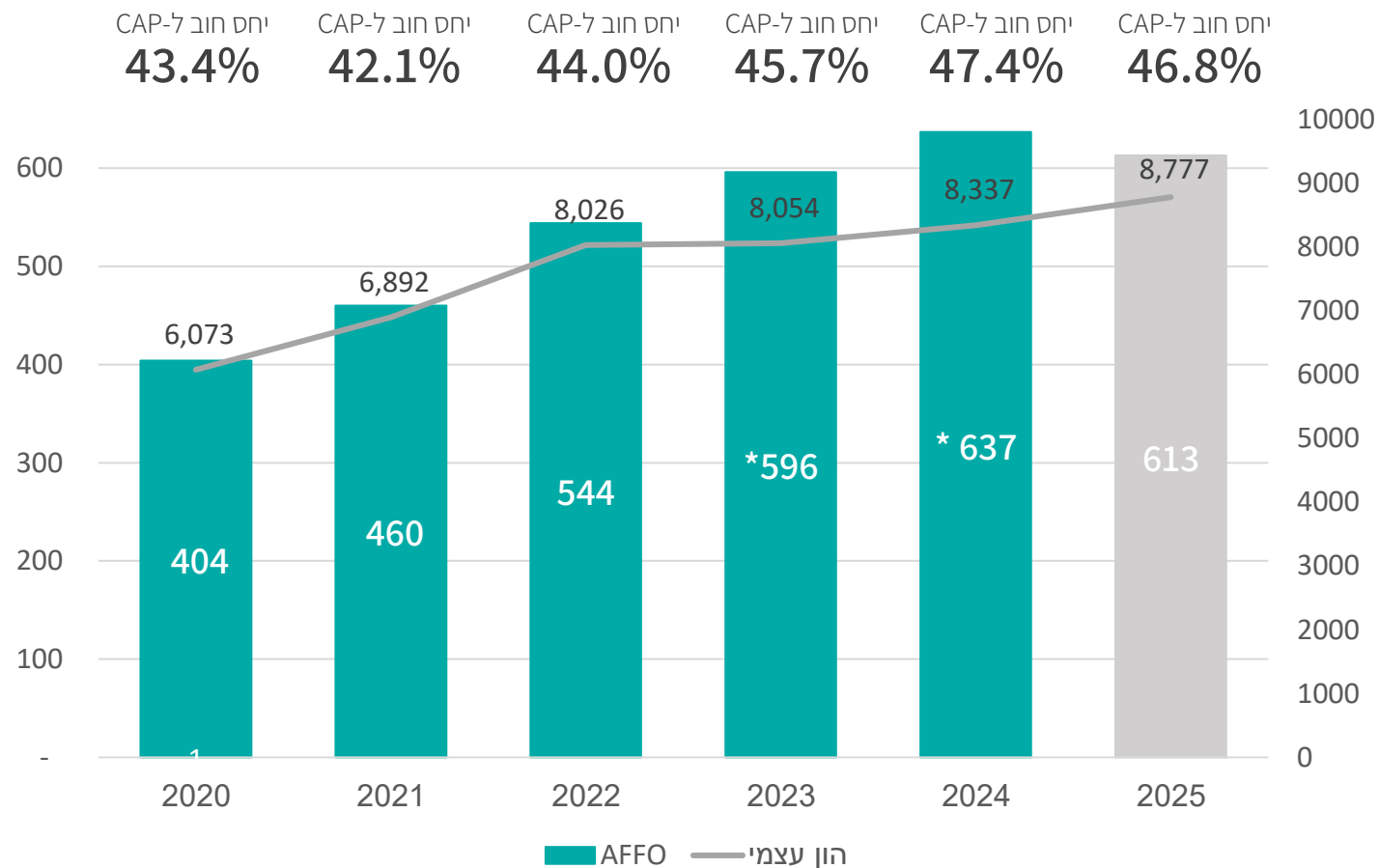
NOI בישראל NOI SP בישראל

790.3	795.3	1-12/2024
31.7	31.7	עליית המדד
-	1.2	נכסים שנרכשו ונמכרו (נטו)
(33.9)	(33.9)	פינויים והתייקריות בהוצאות
23.1	23.1	השכרות חדשות, עליה בדמ"ש בחידושי חוזים
811.2	817.4	1-12/2025
25.3	25.3	חברות כלולות NOI
836.5	842.7	1-12/2025 - כולל כלולות

AFFO מנכסים מניבים

(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 הרשות לניירות ערך בנושא FFO. מיוחס לנדל"ן מניב 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 (במיליוני ₪)

1-12/2024 1-12/2025

259,893	387,463	FFO לפי הוראות רשות ניירות ערך*
---------	---------	------------------------------------

636,702	613,054	AFFO ריאלי לפי גישת ההנהלה*
---------	---------	--------------------------------

3.4%	2.36%	שינוי בשיעור המדד בתקופה
------	-------	-----------------------------

* כולל עדכון מספרי השוואה בעקבות עדכון נייר עמדה של הרשות לניירות ערך
בנושא FFO.



תחזית לשנת 2026

(במיליוני ₪)

בפועל 2025	תחזית לשנת 2026	
858	930-950	*NOI
613	650-670	AFFO מיוחס לנדל"ן מניב**

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

פרויקט מגדלי מבנה יגאל אלון, תל אביב



סטטוס:
התכנית נכנסה לתוקף, החברה
החלה בעבודה על תוכנית עיצוב
אדריכלי והיתר בניה.

מגורים:
400 יח"ד



שטח השכרה
למשרדים ולמסחר:
124,950 מ"ר

שטח
הקרקע:
13 דונם

פרויקט שדה דב - משרדים



סטטוס:
הכנת תוכנית עיצוב
ותכנון אדריכלי

מחיר זכייה:
112.5 מיליוני ש"ח*

שטח השכרה
למשרדים ולמסחר:
26,700 מ"ר

שטח
הקרקע:
5.6 דונם

*לא כולל הוצאות פיתוח

פעילות בתחום מרכזי נתונים Data Centers



בשנת 2022, הקימו החברה ודיגיטל ריאליטי (NYSE: DLR) שותפות בחלקים שווים "דיגיטל-מבנה ג'יווי" (DIGITAL- MIVNE JV) ובנובמבר 2025 השלימה השותפות הסכם עם חברת מד 1 (MedOne) להקמת שותפות חדשה, בחלקים שווים, לצרכי הקמה, פיתוח, תפעול ותחזוקת פרויקט דאטה סנטר בפתח תקווה. השותפות רכשה את המקרקעין שעל גביהם מוקם הפרויקט מחברה בת של החברה, תמורת סך של 90 מיליון ש"ח.

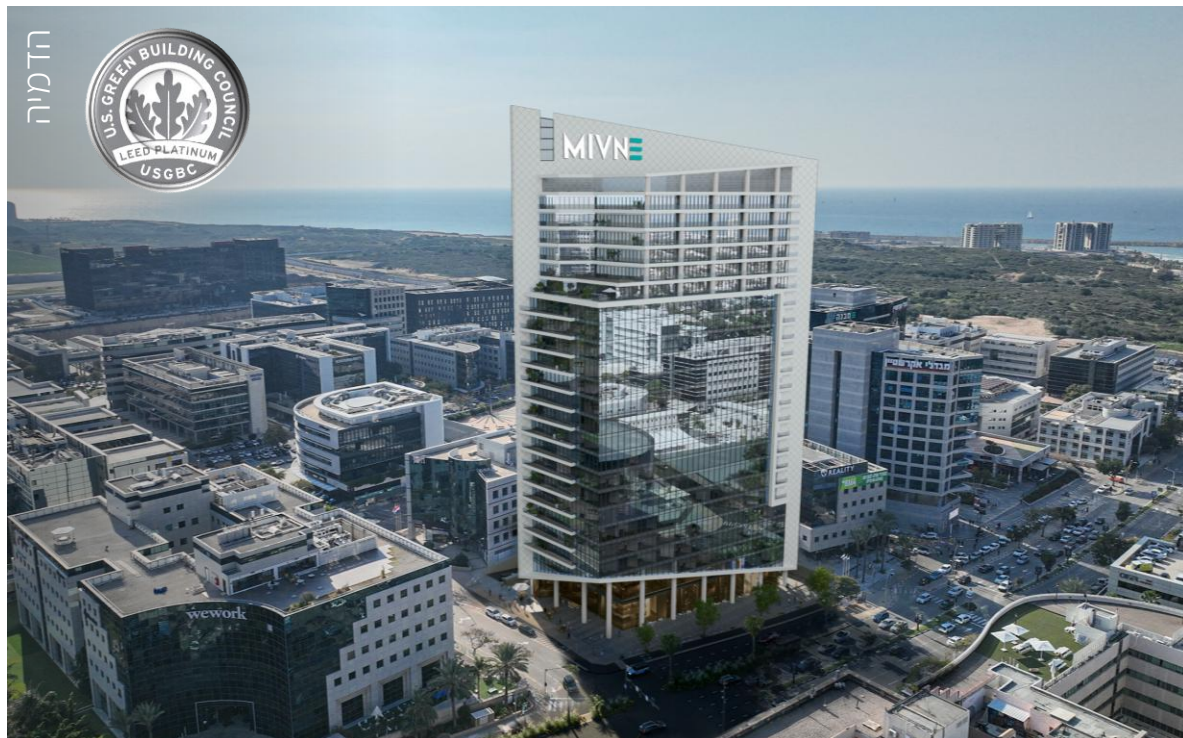


השותפות החדשה מביאה לידי ביטוי את היתרונות של דיגיטל ריאליטי, כספקית הגלובלית הגדולה ביותר של מרכזי נתונים (Data Centers), שירותי ענן, פתרונות שיתוף ופתרונות קישוריות, את יתרונות מד 1 באספקת שירותי גיבוי ואחסון מידע במרכזי נתונים ושל מבנה כחברת נדל"ן מובילה עם בנק נכסים וקרקעות מהגדולים בישראל.



Digital-Mivne-MedOne יוזמת מרכז נתונים ראשון בפתח תקווה בהספק MW 18. השלב הראשון של הפרויקט (MW 10) נמצא בתכנון מתקדם, תחילת חפירה, טיפול במזהמי קרקע והשלמת תנאים להיתר מלא.

פרויקט "מבנה הרצליה"



NOI צפוי:

27-30 מיליוני ₪ (משרדים),
8-9 מיליוני ₪ (מגורים)

הערכת
עלות כוללת:
544 מיליוני ₪



מגורים:

103 יח"ד

שטח השכרה
למשרדים ולמסחר:
24,300 מ"ר

שטח
הקרקע:
4 דונם



מנועי צמיחה עתידיים

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

שם הפרויקט	מיקום	שימוש	שטח השכרה (במ"ר/MW) חלק החברה	שווי הפרויקט בספרי החברה (מיליוני ש"ח)	סטטוס תכנוני
מגדלי מבנה יגאל אלון	תל אביב	משרדים, מסחר, מגורים	124,950 400 יח"ד	776	התכנית נכנסה לתוקף, החברה החלה בעבודה על תוכנית עיצוב אדריכלי והיתר בניה.
מבנה שדה דב	תל אביב	משרדים, מסחר	26,700	139	הכנת תכנית עיצוב ותכנון אדריכלי.
אופאר	אופקים	מסחר	10,000	37	התכנית אושרה, בעבודה על היתר בנייה.
פרויקט קרית שחקים *	הרצליה	משרדים, מסחר ומגורים להשכרה	117,981 42 יח"ד	85	בהליך להשגה שמאית ביחס לשומות רמ"י. תחילת תכנון ראשוני.
מעלות	מעלות	משרדים, מסחר	8,737	21	תחילת קידום תכנון אדריכלי ובהליך קבלת היתר בניה.
שרפון**	רחובות	תעסוקה, מסחר ומגורים להשכרה	39,900 227 יח"ד	33	תכנון אדריכלי ובעבודה על היתר בנייה.
מבנה מרכבים חולון	חולון	מסחר ותעשייה	92,520	196	תחילת קידום תכנון אדריכלי.
קרייטק 2	יקנעם	משרדים	32,334	12	בהליך לקבלת היתר דיפון וחפירה והיתר מלא תואם תב"ע נוכחית.
מרכבים פ"ת	פתח תקווה	משרדים ומסחר	199,642	445	התכנית קיבלה תוקף.
מגדלי אקרשטיין שלב ב'***	הרצליה	משרדים, מגורים	27,687 85 יח"ד	32	התוכנית עמדה בתנאי סף, צפי דיון להפקדה Q2-2026.

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

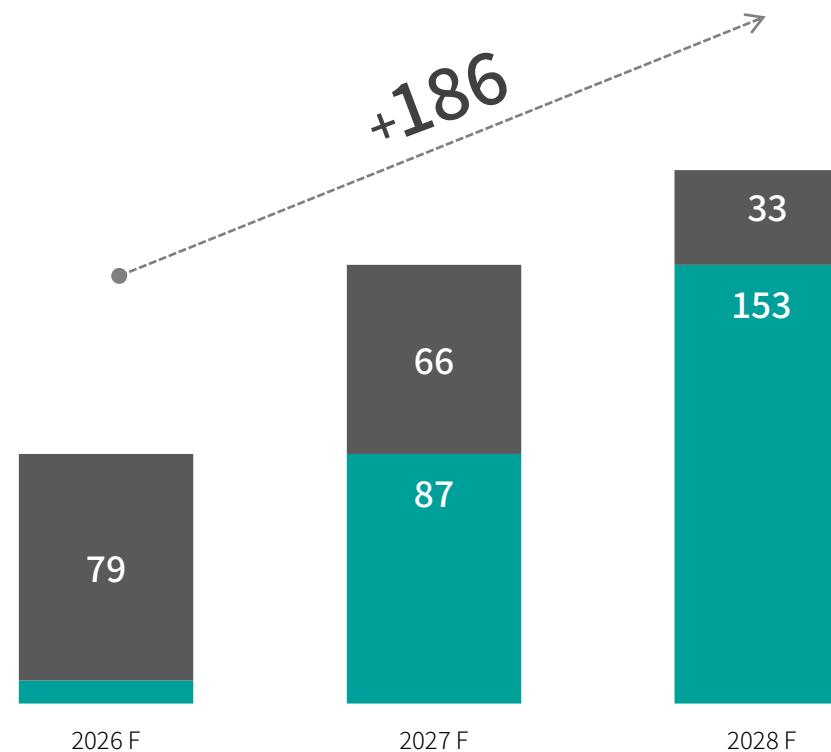
אנרגיה סולארית

סך ההכנסות השנתיות הצפויות בתום הליך התקנת כלל המערכות ושדרוגן מוערך בכ-54 מיליוני ש"ח (חלק החברה הינו 49 מיליוני ש"ח). לחברה יתרון משמעותי בפעילות זו לאור שטחי הגגות הנרחבים אשר בבעלותה והיא פועלת להרחבת פעילות זו.

הכנסה שנתית צפויה (אלפי ש"ח)	גודל (KW)	כמות	
48,682	48,476	387	מתקנים קיימים
2,149	3,085	20	מתקנים עם מכסה
3,622	5,195	24	מתקנים בהליכי אישור
54,453	56,756	431	סך הכל



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



■ גידול נוסף במהלך השנה ■ גידול עד תחילת השנה

דיוור להשכרה

(במיליוני ₪)

צפי הנבה	צפי NOI/NOI (מיליוני ש"ח)	יתרה לתשלום (מיליוני ש"ח)	שווי בספרים/סכום ששולם (מיליוני ש"ח)	שטח (מ"ר)	כמות יחידות	שימוש	יישוב
מניב	8.9	-	132	13,658	317	מקבץ דיוור	ירושלים*
מניב	3.0	-	47	3,334	113	מעונות סטודנטים	קריית אונו
מניב	2.3	-	77	2,745	30	מגורים	קריית אונו
מניב	4.4	-	180	8,913	80	מגורים	בן שמן
מניב. 11 דירות נוספות צפויות להתקבל ב- Q4/2028	4.3	30	155	6,041	50	מגורים	רמת השרון
Q2/2026	3.3	67	15	5,168	50	מגורים	חדרה
Q1/2027	6.2	174	39	7,206	80	מגורים	רמת חן
	32.5	271	645	47,065	720		סך הכל

* חלק החברה 57%.



ייזום נדל"ן למגורים

906

יחידות דיור
בביצוע

2,817

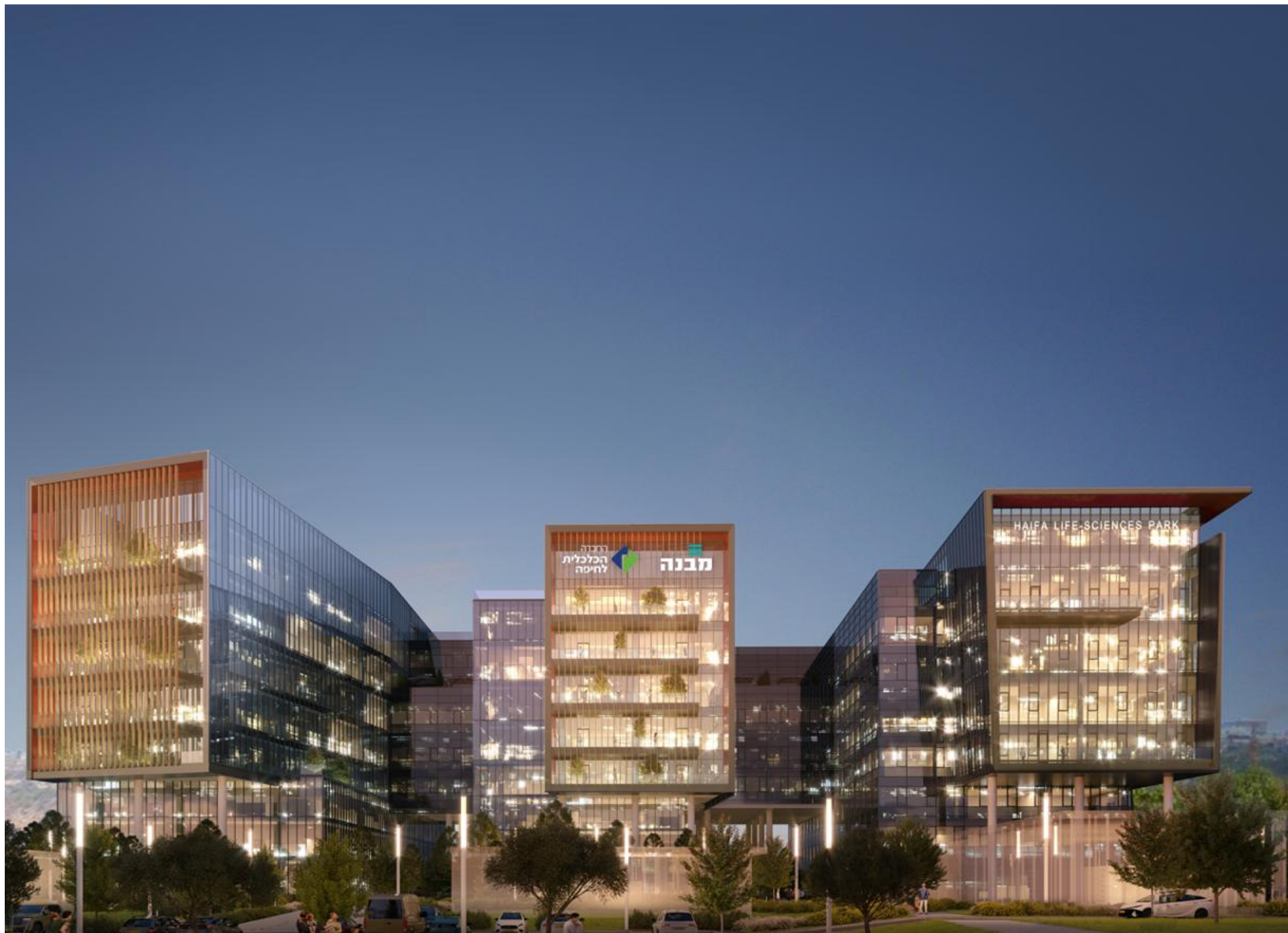
יחידות דיור בשלבי
בנייה ותיכנון

פרויקט/ מיקום	יח"ד מתוכננות	סטטוס	חלק החברה	תחזית רווחי ייזום שטרם הוכרו (במיליוני ש"ח)
הסוללים, תל אביב	360	בביצוע, עד כה נמכרו 248 יח"ד	75%	130
מרום השרון	213	בביצוע, עד כה נמכרו 100 יח"ד	90%	68
שדה דב, תל אביב	230	בביצוע, עד כה נמכרו 47 יח"ד	33%	3
מגדל מבנה הרצליה	103	עבודות שלד מרתפים	100%	טרום אומדן
מגדלי מבנה יגאל אלון, תל אביב	400	עבודה על תוכנית עיצוב אדריכלית והיתר בניה	100%	טרום אומדן
חדרה	306	תכנון להיתר	45%	טרום אומדן
אור עקיבא	56	בשלבי אישור תב"ע	100%	טרום אומדן
רמלה	57	בשלבי אישור תב"ע	100%	טרום אומדן
אקרשטיין שלב ב', הרצליה	160	התוכנית עמדה בתנאי סף, צפי דיון להפקדה	53%	טרום אומדן
אילת, שמי בר	88	בחינת חלופות עם אדריכל העירייה	100%	טרום אומדן
אילת	152	בחינת חלופות עם אדריכל העירייה	100%	טרום אומדן
בת ים - ניסנבאום	237	הפרויקט בתכנון מוקדם	100%	טרום אומדן
רחובות - שרפון	455	תכנון להיתר	50%	טרום אומדן
סה"כ	2,817			



נתונים כספיים

ליום 31/12/2025



נתונים עיקריים מדוח רווח והפסד

(במיליוני ₪)

	1-12.2024	1-12.2025	
הכנסות משכירות ודמי ניהול	1,071	1,069	
סה"כ הכנסות	1,425	1,472	
רווח גולמי	970	955	
שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בפיתוח	365	483	
רווח תפעולי	1,144	1,224	
הוצאות מימון, נטו	431	362	
רווח נקי	555	693	



נתוני מאזן עיקריים

(במיליוני ₪)

31.12.2024	31.12.2025	
798	1,279	מזומנים ושווי מזומנים
16,058	16,997	נדל"ן להשקעה, בפיתוח ומקדמות
532	588	השקעות בחברות כלולות
8,461	9,355	התחייבויות פיננסיות, כולל אג"ח
1,907	2,044	התחייבות מסים נדחים
8,337	8,777	סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה



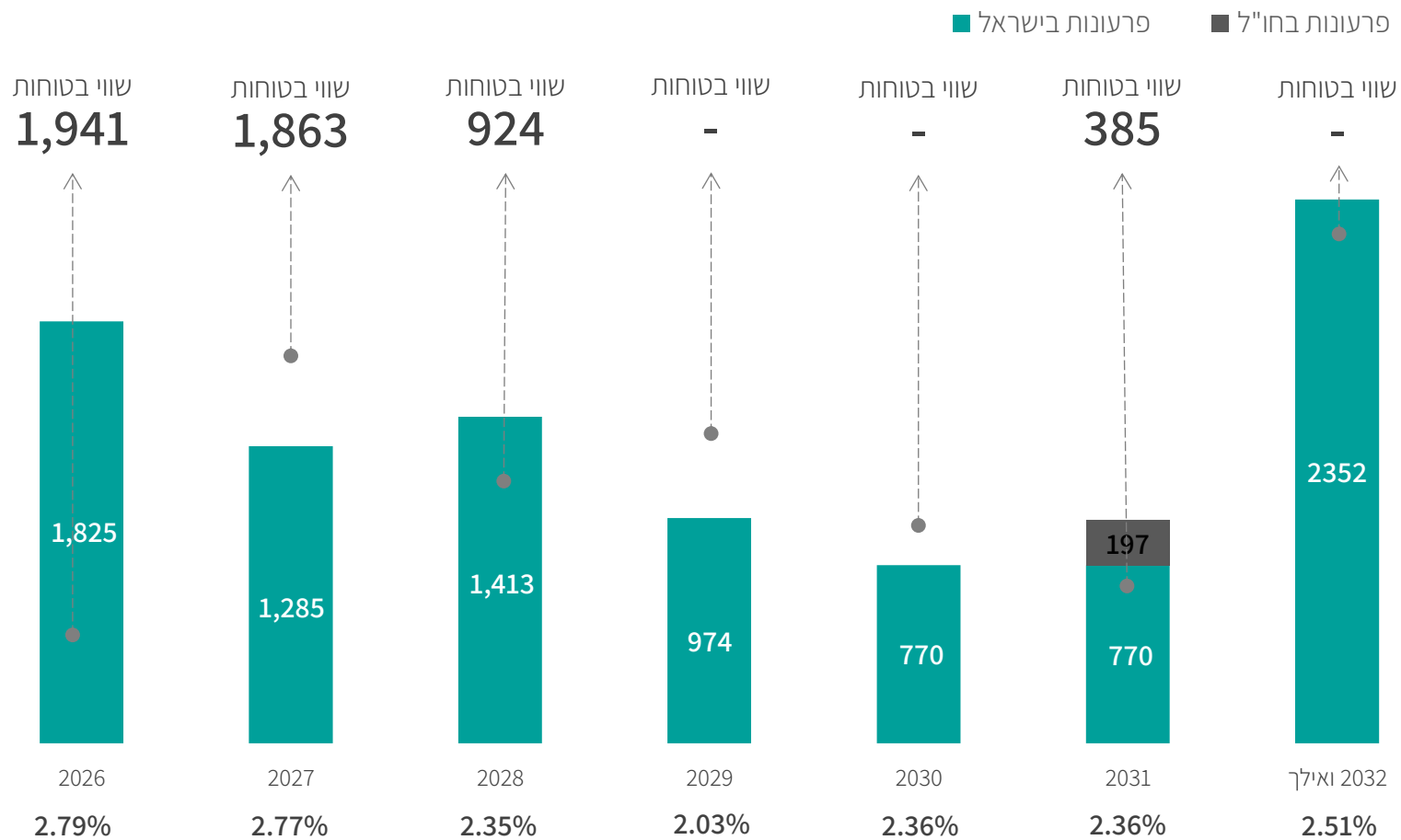
EPRA NAV

(במיליוני ₪)

31.12.24	31.12.25	
8,337	8,777	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה
2,442	2,545	בתוספת עתודה למס בגין מקרקעין
10,779	11,323	EPRA NAV
737,127	723,631	מספר מניות (אלפי מניות)
14.6	15.6	EPRA NAV למניה (בש"ח)



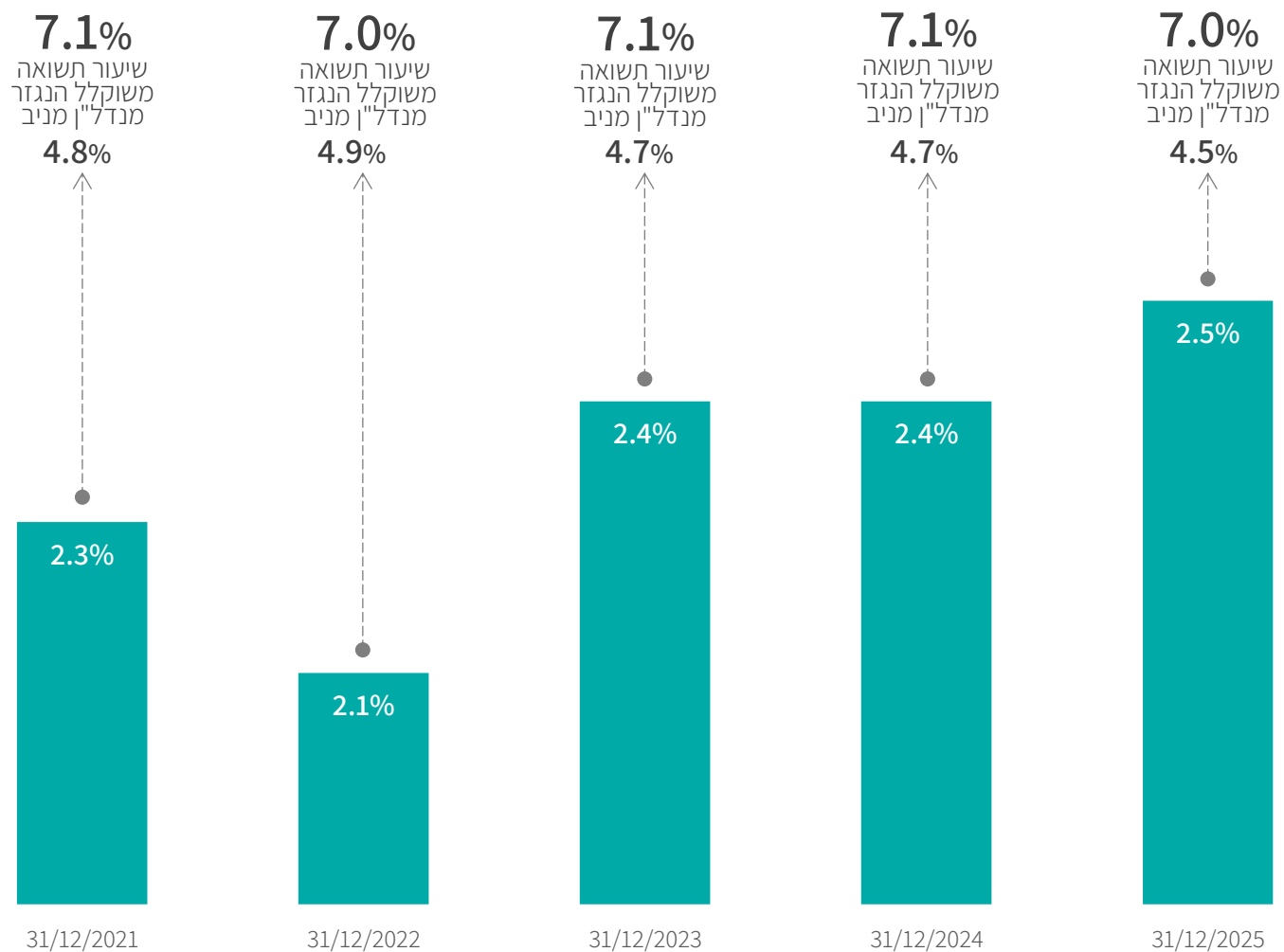
פירעונות קרן צפויים (במיליוני ₪)



שיעור ריבית משוקללת בגין פירעונות בישראל שישולמו בתקופה

* הנתונים ליום 31/12/2025

ריבית חוב ממוצעת של החברה בישראל ומרווח מול שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב



חלוקת דיבידנד ורכישה עצמית של מניות (במיליוני ₪)

2022	2023	2024	2025	2026	
255	287	115	70	100	דיבידנד שאושר או שולם לבעלי המניות בחברה
-	-	180	194	-	היקף רכישה עצמית של מניות החברה שבוצעה

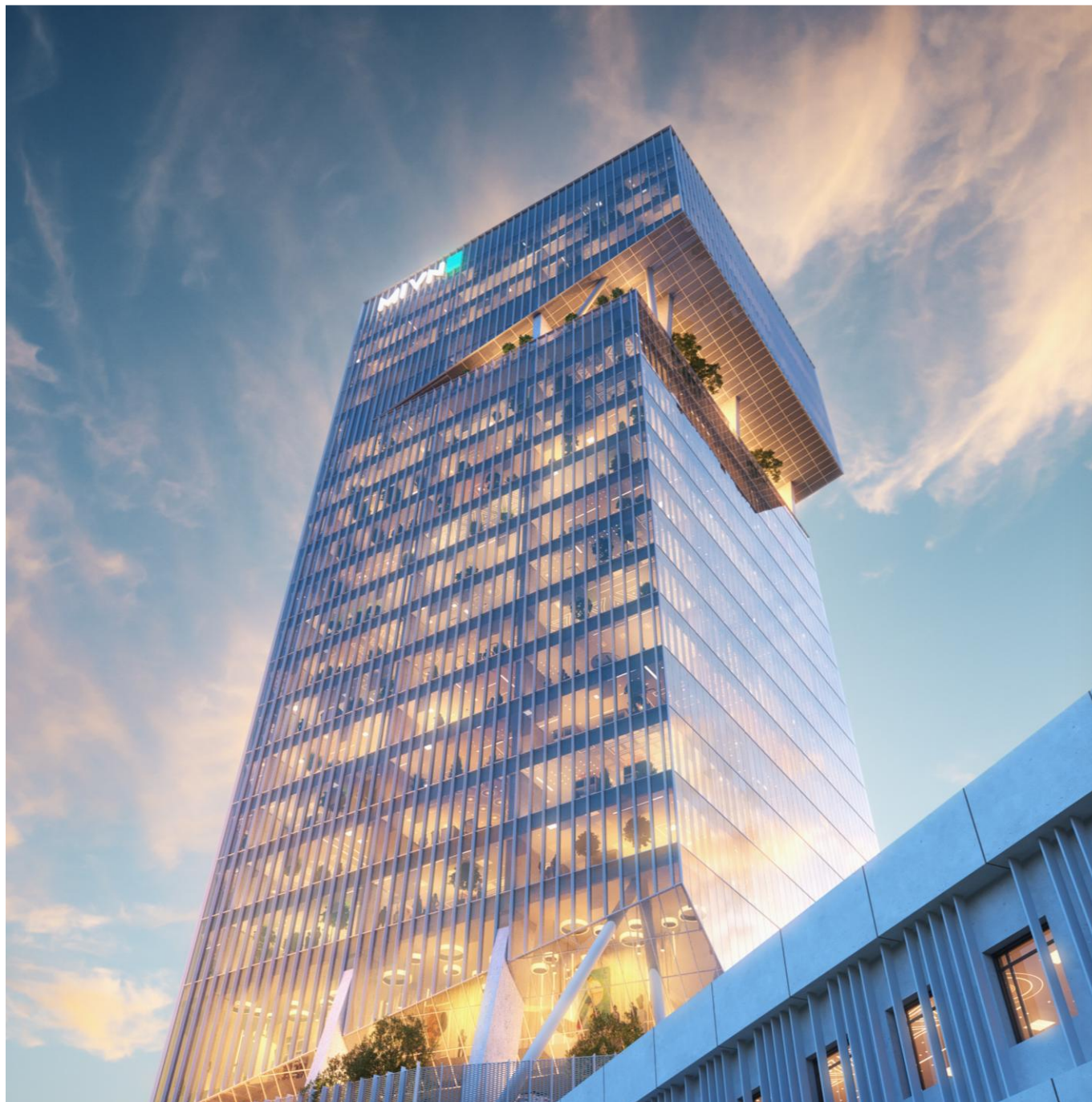
ביום 24 במרץ 2026 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ מדיניות חלוקה לשנת 2026 לפיה בכוונת החברה לחלק עד 50% מה-AFFO (FFO לפי גישת ההנהלה) השנתי של החברה, בהתחשב בכך שיחס החוב פיננסי נטו ל- CAP הרצוי בחברה לא יעלה על 50%.

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 תמציתי 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 NOI-I AFFO 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 ורישוי 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

