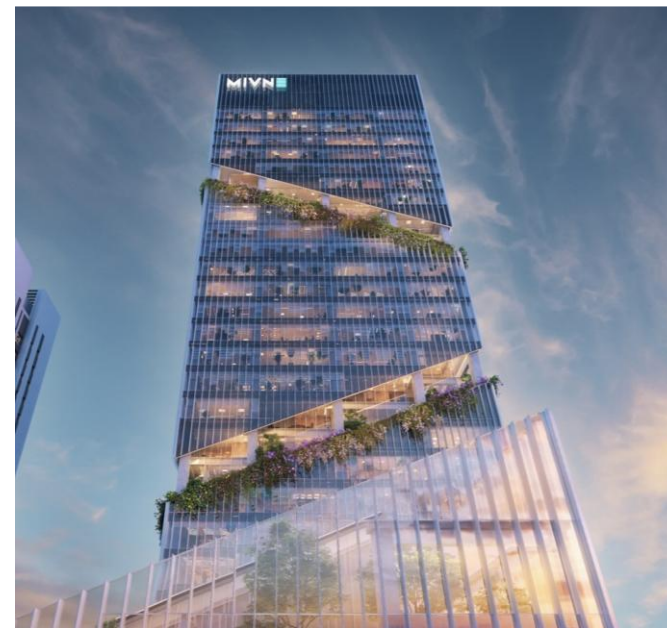
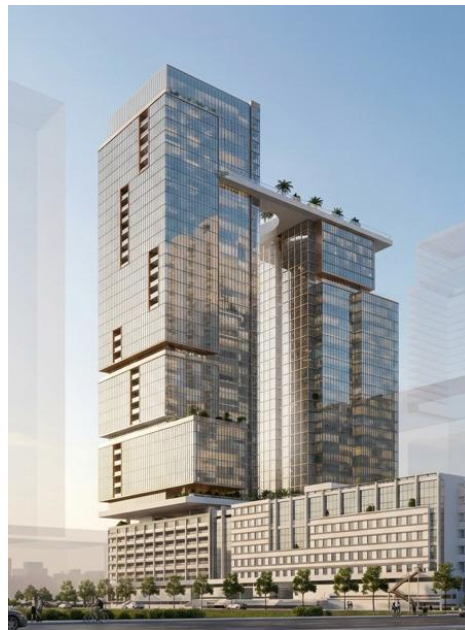


MIVNE

מצגת שוק הון

31 במרץ 2026



עיקרי הפעילות בתקופת הדוח ולאחריה

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



חתימת הסכמים בנכס הסוללים – ב-2026 חתמה רשות ניירות ערך על השכרת קומה נוספת בנוסף למספר קומות שנחתמו ב-2025.



ברבעון ראשון 2026 חתמה החברה עם שוכר נוסף על הסכם שכירות על כ-4,200 מ"ר.

המשך הקמת מנועי צמיחה – ייזום 2 פרוייקטים, מבנה הרצליה וחוות השרתים בפתח-תקווה, בהיקף של כ-27 אלפי מ"ר בהשקעה של 14 מיליון ש"ח במהלך שנת 2026.



שדרוג מרכזים מסחריים – החברה החלה בשדרוג והרחבת מספר נכסי מסחר מרכזיים בהיקף השקעה כולל של כ-120 מיליון 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 ₪ **153** 
*AFFO

מיליוני ₪ **1.76** 
נכסים מניבים ופרויקטים
ביזום בישראל

92.0% 
שיעור תפוסה
ממוצע בישראל

מיליארדי ₪ **1.9** 
מזומנים ומסגרות אשראי
נכון למועד פרסום הדוח

7.1% 
שיעור תשואה משוקלל של
נכסים מניבים בישראל

46.7% 
יחס חוב ל-
CAP (נטו)

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

אלפי מ"ר **1,044** 
עתודות קרקע וזכויות
בלתי מנוצלות

*מיוחס לנדל"ן מניב לפי גישת ההנהלה, לעניין FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ראה שקף 10 במצגת זו.

הנתונים ליום 31/3/2026



אודות

8.8 מיליארדי
₪ הון מיוחס
לבעלי המניות

17.1 מיליארדי
₪ שווי נדל"ן
להשקעה

2,457 יחידות דיור בשלבי
תכנון או בניה*

232 מיליוני ₪
שווי נדל"ן
להשקעה בהקמה

568 נכסים
בישראל מיקוד גיאוגרפי -

11.9 מיליארדי
₪ שווי נכסים
בלתי משועבדים

הנתונים ליום 31/3/2026

*לפי 100% בעלות בפרוייקטים

פעילות בישראל



1.73
מיליוני מ"ר

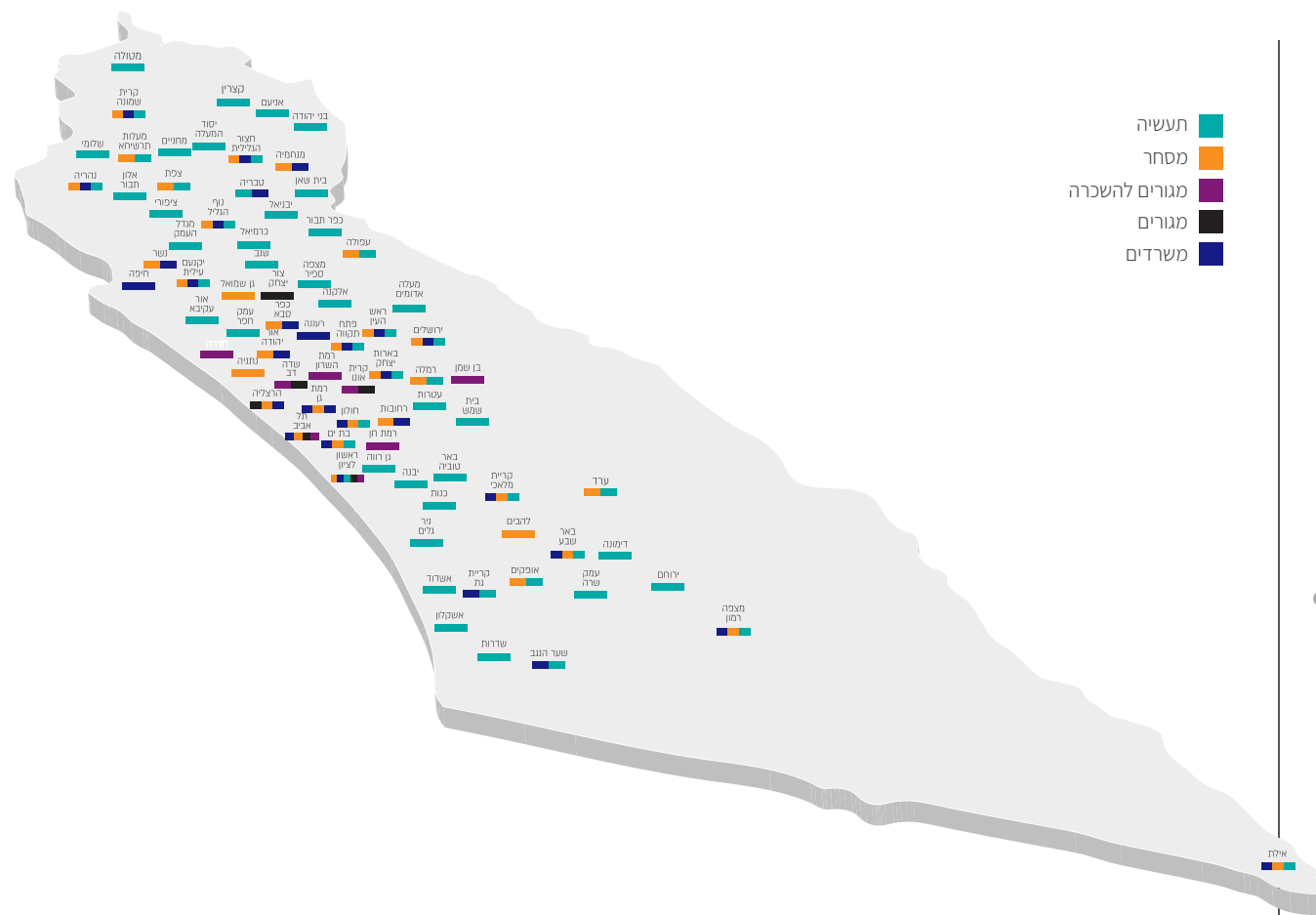
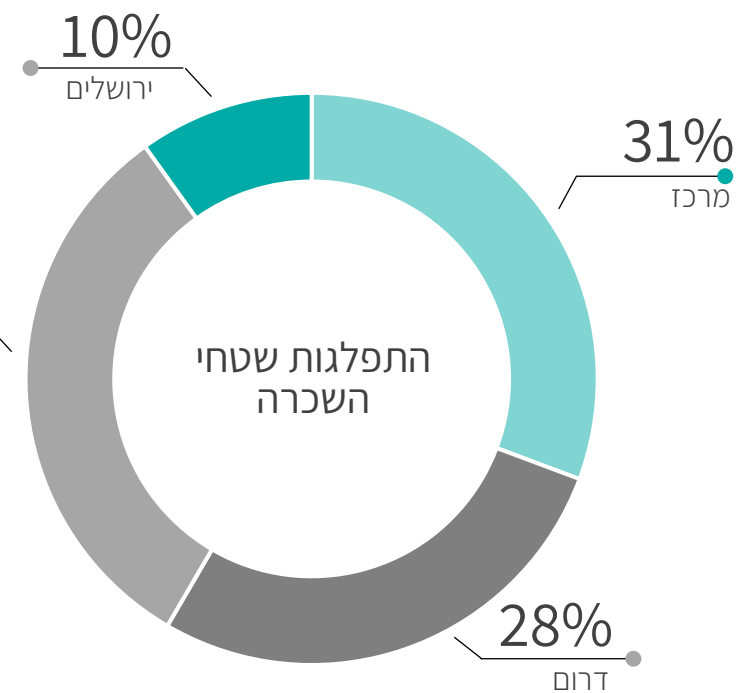
מיליוני מ"ר

3,004
שוכרים

שוכרים

568

נכסים מניבים
בישראל



נכסים מניבים בישראל

כולל נתוני חברות כלולות
(מאוחד מורחב)

ליום 31/3/2026

תעשייה ולוגיסטיקה



מיליארדי ש"ח 5.2

(968 אלפי מ"ר, שיעור תפוסה ממוצע 97.5%, שכ"ד ממוצע 31.9 ש"ח למ"ר)

מסחר



מיליארדי ש"ח 2.8

(223 אלפי מ"ר, שיעור תפוסה ממוצע 92.0%, שכ"ד ממוצע 74.4 ש"ח למ"ר)

משרדים



מיליארדי ש"ח 6.5

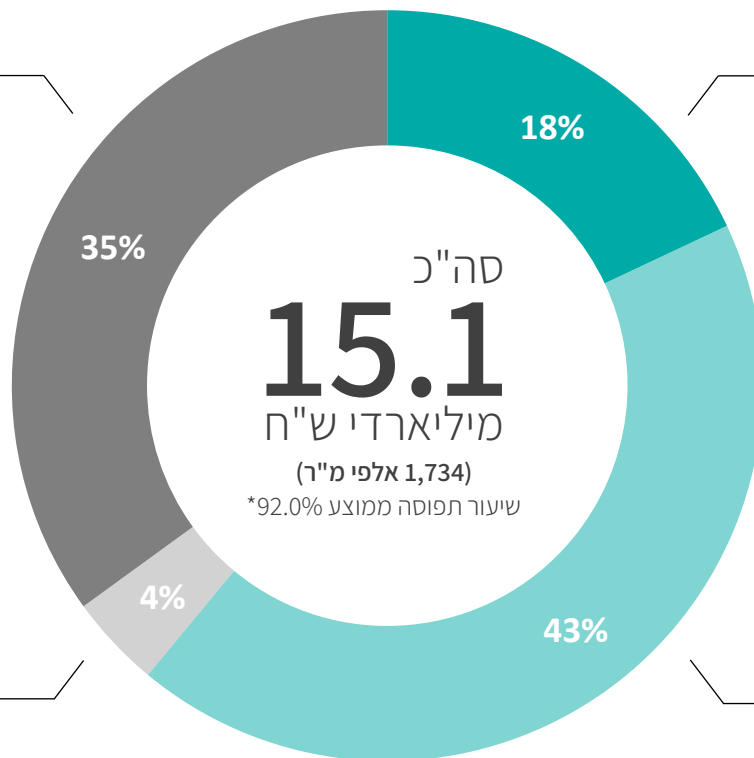
(516 אלפי מ"ר, שיעור תפוסה ממוצע 81.3%, שכ"ד ממוצע 59.3 ש"ח למ"ר)

דיור להשכרה



מיליארדי ש"ח 0.6

(28 אלפי מ"ר, שיעור תפוסה ממוצע 99.9%)



* כולל פרויקט מדעי החיים בחיפה והסוללים בת"א אשר בנייתם הסתיימה במהלך הרבעון הראשון בשנת 2026. בנטרול שטחים אלו, שיעור התפוסה עומד על 93.7%.

NOI ו-SP NOI בישראל

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

ניתוח הגידול בתקופה ב-NOI וב-SP NOI בישראל

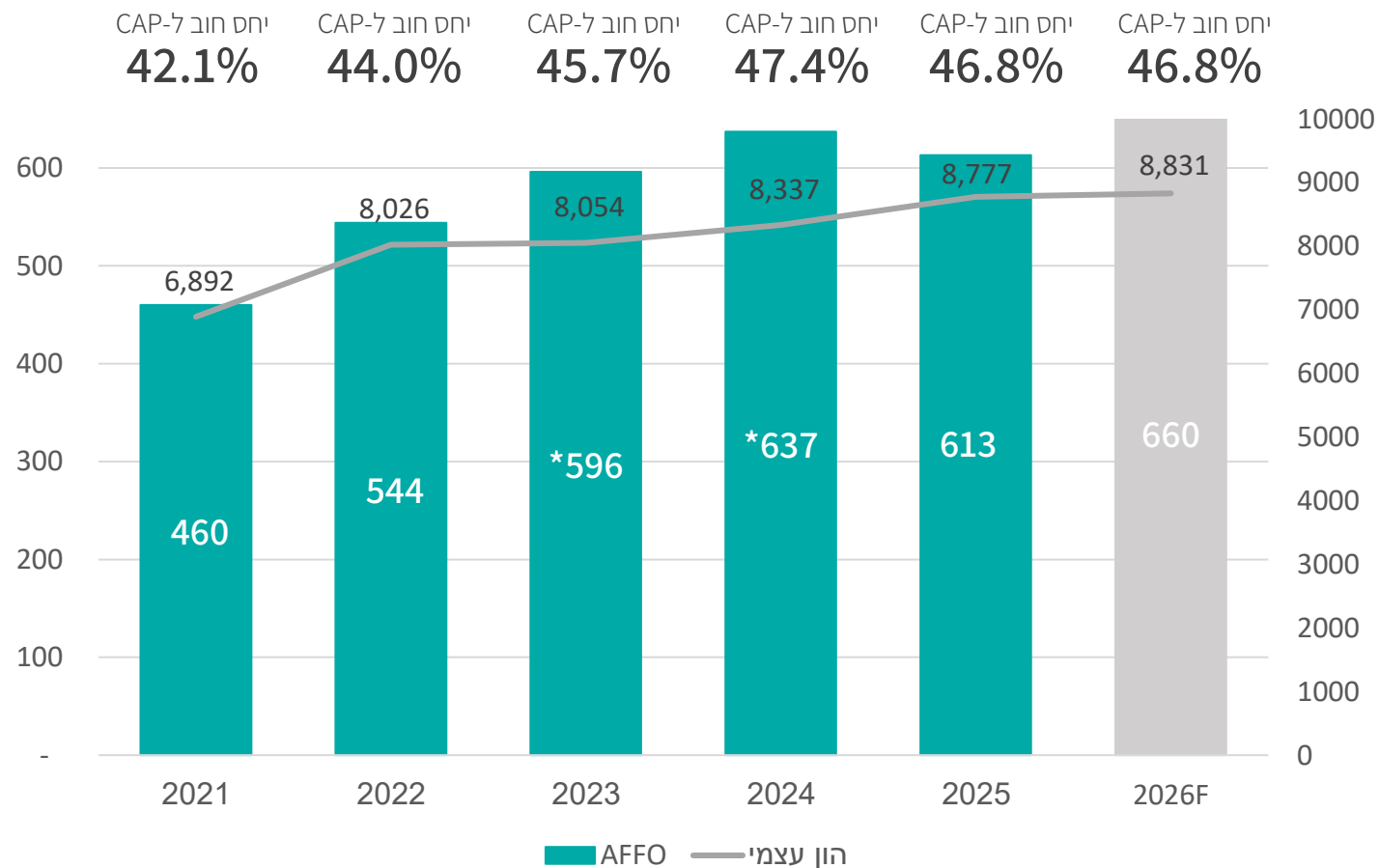
NOI בישראל NOI SP בישראל

196.0	197.4	1-3/2025
4.5	4.5	עליית המדד
-	(1.9)	נכסים שנרכשו ונמכרו (נטו)
(4.8)	(4.8)	פינויים והתייקריות בהוצאות
5.6	6.3	השכרות חדשות, עליה בדמ"ש בחידושי חוזים
201.3	201.5	1-3/2026
7.1	7.1	חברות כלולות NOI
208.4	208.6	1-3/2026 - 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 רשות ניירות ערך בנושא FFO. מיוחס לנדל"ן מניב לפי גישת ההנהלה, לעניין FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ראה שקף 10 במצגת זו.

FFO לפי הוראות רשות ניירות ערך ו-AFFO לפי גישת ההנהלה (במיליוני ₪)

1-3/2025	1-3/2026	
126,776	155,550	FFO לפי הוראות רשות ניירות ערך
146,325	153,121	AFFO ריאלי לפי גישת ההנהלה
0.3%	(0.1%)	שינוי בשיעור המדד בתקופה

תחזית לשנת 2026 (במיליוני ₪)

בפועל 2025	תחזית 2026	בפועל 1-3/2026	
858	930-950	209	*NOI
613	650-670	153	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 10 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 כ"דונם

פרויקט שדה דב – משרדים ומסחר



סטטוס:
תכנון אדריכלי והיתר
בנייה.

מחיר זכייה:
112.5 מיליוני ש"ח*



שטח השכרה
למשרדים ולמסחר:
26,700 מ"ר

שטח
הקרקע:
5.6 דונם כ"י

*לא כולל הוצאות פיתוח

פרויקט חוות שרתים בפתח-תקווה

בשותפות עם MedOne ו-DLR



הדמיה

סטטוס:
חפירה ודיפון לאחר
קבלת היתר מלא.

הערכת עלות בנייה
שלב א' (10 MWIT):
680 מיליוני ש"ח

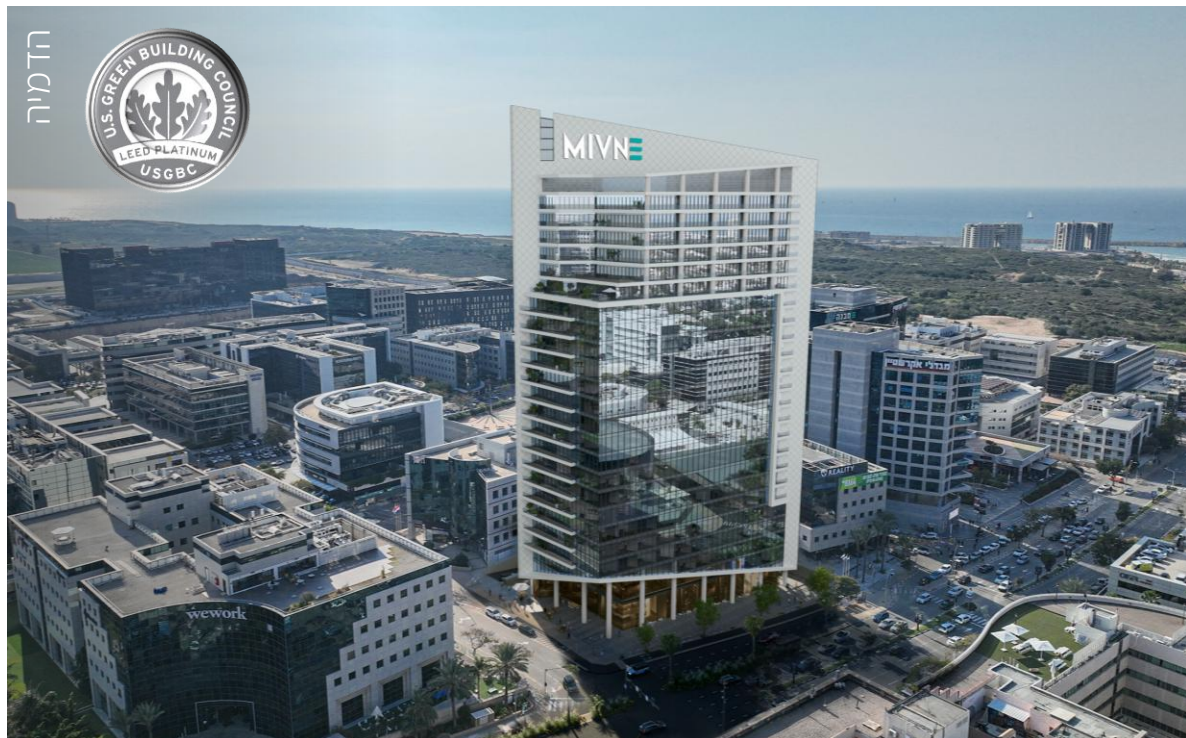


בפועל

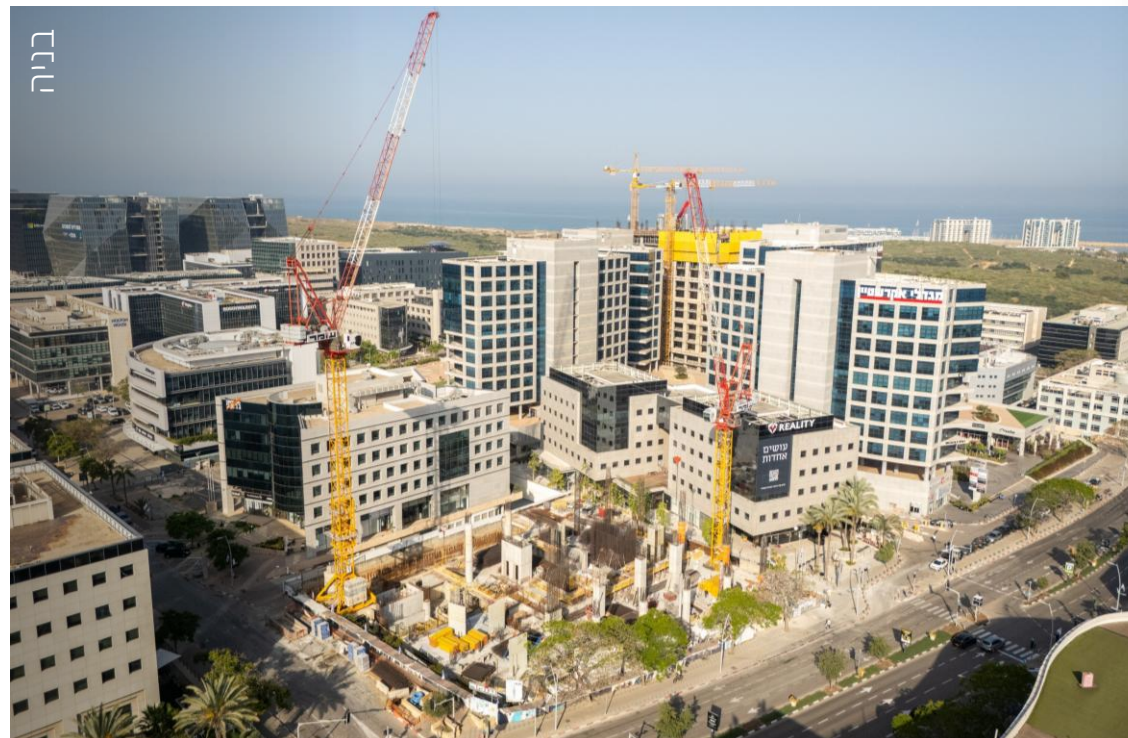
הספק כולל:
18 MWIT

שטח
הקרקע:
10^כ דונם

פרויקט "מבנה הרצליה"



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



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 הפרוייקט	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	778	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	32	התכנית אושרה, בעבודה על היתר בנייה.
פרויקט קרית שחקים *	הרצליה	משרדים, מסחר ומגורים להשכרה	117,981 42 יח"ד	77	לאחר קבלת הכרעת השמאי הממשלתי ובחינת האפשרות להגשת השגה שניה. 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 והיתר 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 Q3-2026.

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

נכסים מניבים בישראל ועתודות קרקע וזכויות

2.8 מיליון מ"ר
סה"כ נכסים

1.73 מיליון מ"ר
נכסים מניבים
בישראל

0.03 מיליון מ"ר
נכסים בהקמה

0.13 מיליון מ"ר
עתודות קרקע וזכויות
בלתי מנוצלות

0.91 מיליון מ"ר
נכסים בתכנון

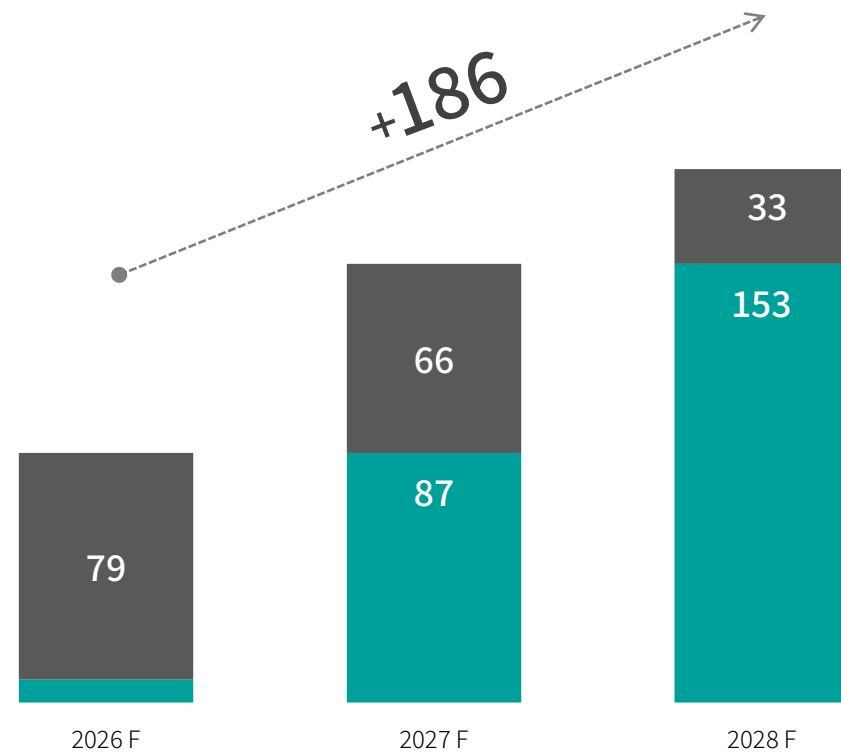
אנרגיה סולארית

סך ההכנסות השנתיות הצפויות בתום הליך התקנת כלל המערכות ושדרוגן מוערך בכ-56 מיליוני ש"ח (חלק החברה הינו 51 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	
48,805	48,672	390	מתקנים קיימים
4,417	6,374	27	מתקנים עם מכסה
3,257	4,665	19	מתקנים בהליכי אישור
56,479	59,711	436	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	9.0	-	132	13,658	317	מקבץ דיוור	ירושלים*
מניב	3.3	-	47	3,334	113	מעונות סטודנטים	קריית אונו
מניב	2.4	-	77	2,745	30	מגורים	קריית אונו
מניב	5.0	-	183	8,913	80	מגורים	בן שמן
מניב. 11 דירות נוספות צפויות להתקבל ב- Q4/2028	4.5	30	155	6,041	50	מגורים	רמת השרון
Q3/2026	3.3	-	83	5,168	50	מגורים	חדרה
Q1/2027	6.6	174	38	7,206	80	מגורים	רמת חן
	34.1	204	715	47,065	720		סך הכל

* חלק החברה 57%.



ייזום נדל"ן למגורים

546 🏢

יחידות דיור
בביצוע

2,457 📊

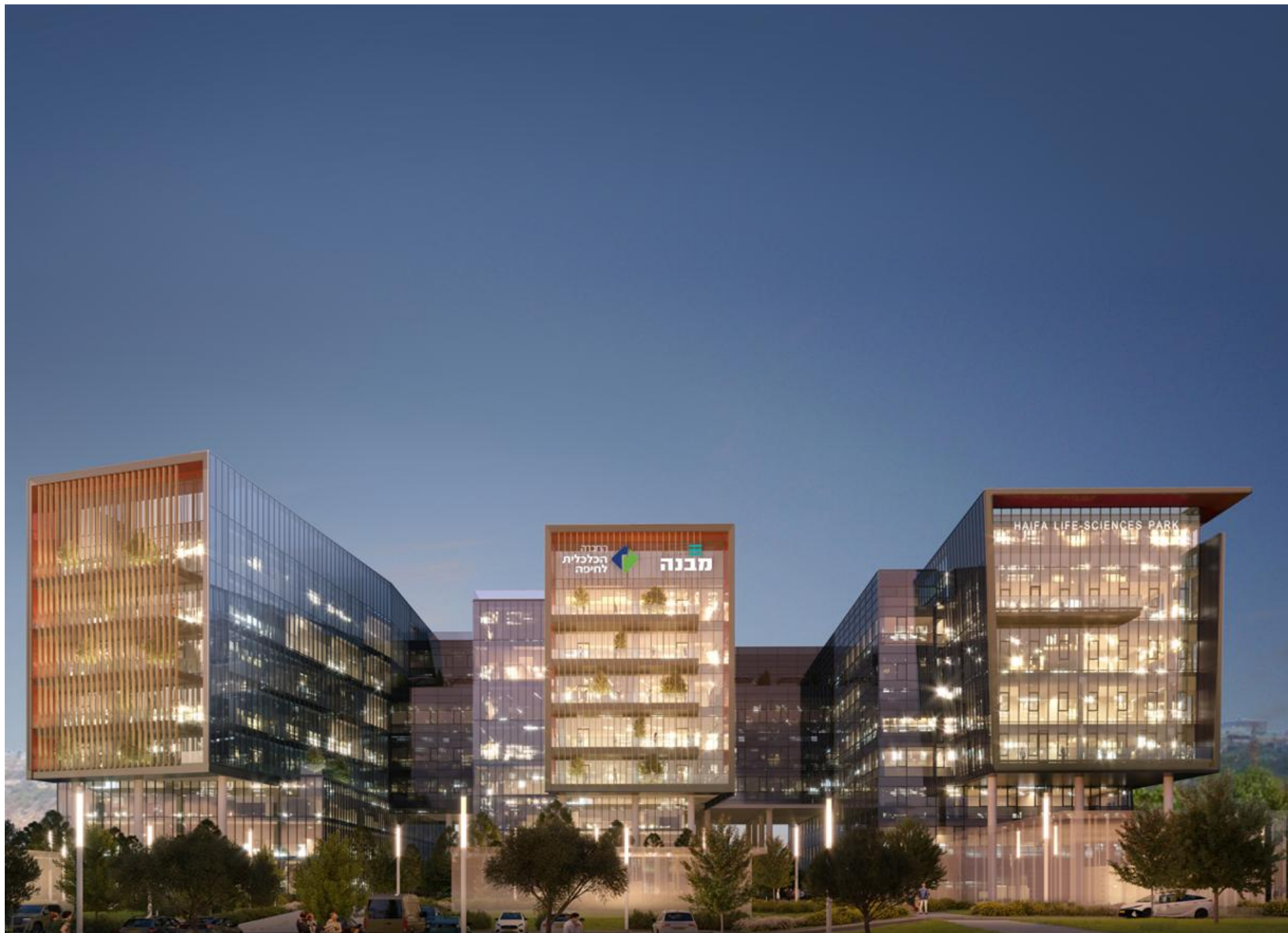
יחידות דיור בשלבי
בנייה ותיכנון

פרויקט/ מיקום	יח"ד מתוכננות	סטטוס	חלק החברה	תחזית רווחי ייזום שטרם הוכרו (במיליוני ש"ח)
מרום השרון	213	בביצוע, עד כה נמכרו 100 יח"ד	90%	82
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	2,457			



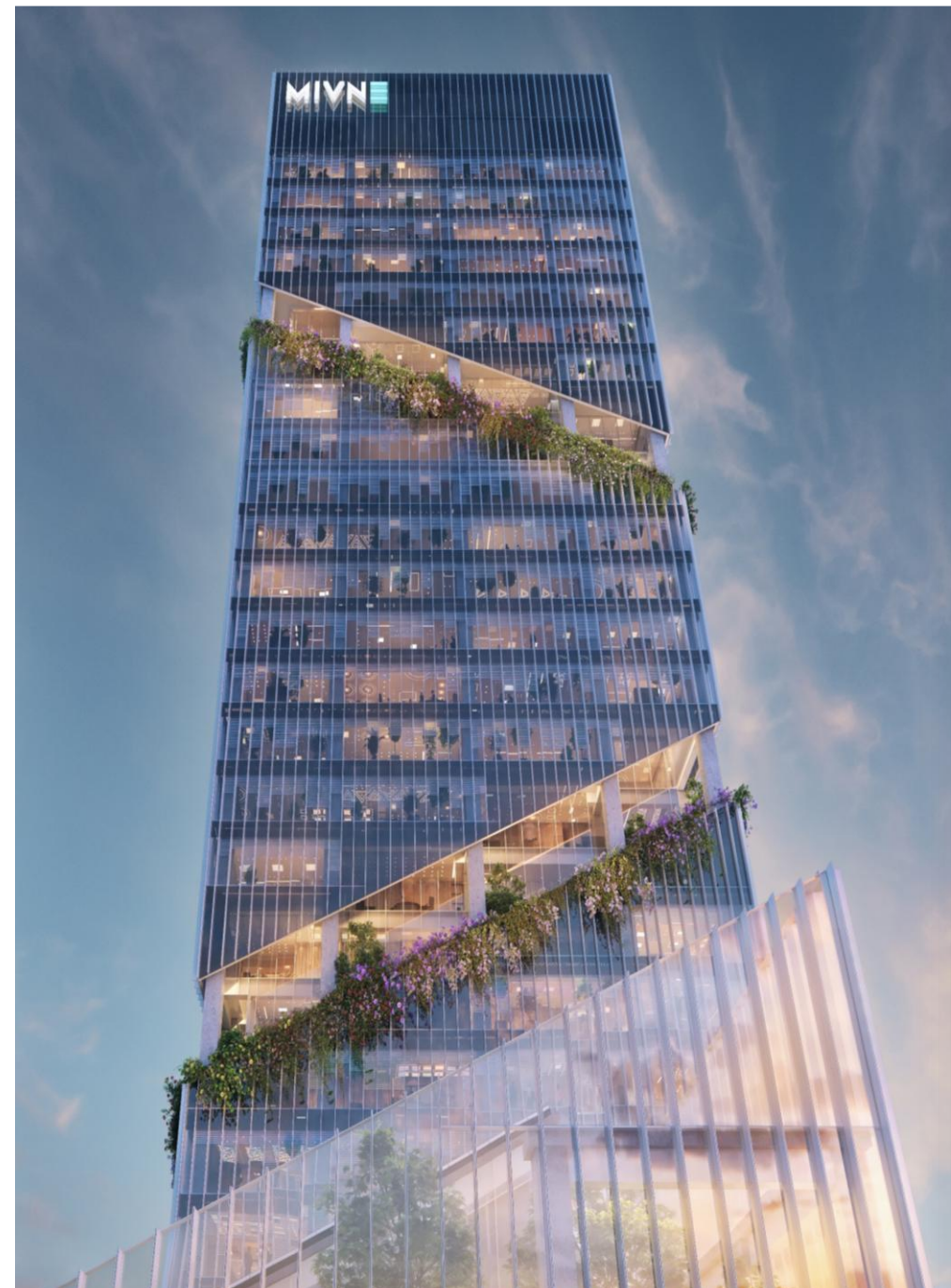
נתונים כספיים

ליום 31/3/2026



נתונים עיקריים מדוח רווח והפסד (במיליוני ₪)

1-3.2025	1-3.2026	
264	266	הכנסות משכירות ודמי ניהול
443	313	סה"כ הכנסות
248	223	רווח גולמי
131	39	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בפיתוח
319	226	רווח תפעולי
51	29	הוצאות מימון, נטו
212	148	רווח נקי



נתוני מאזן עיקריים

(במיליוני ₪)

31.12.2025	31.3.2026	
1,279	1,371	מזומנים ושווי מזומנים
16,997	17,208	נדל"ן להשקעה, בפיתוח ומקדמות
588	590	השקעות בחברות כלולות
9,355	9,223	התחייבויות פיננסיות, כולל אג"ח
2,044	2,056	התחייבות מסים נדחים
8,777	8,831	סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה



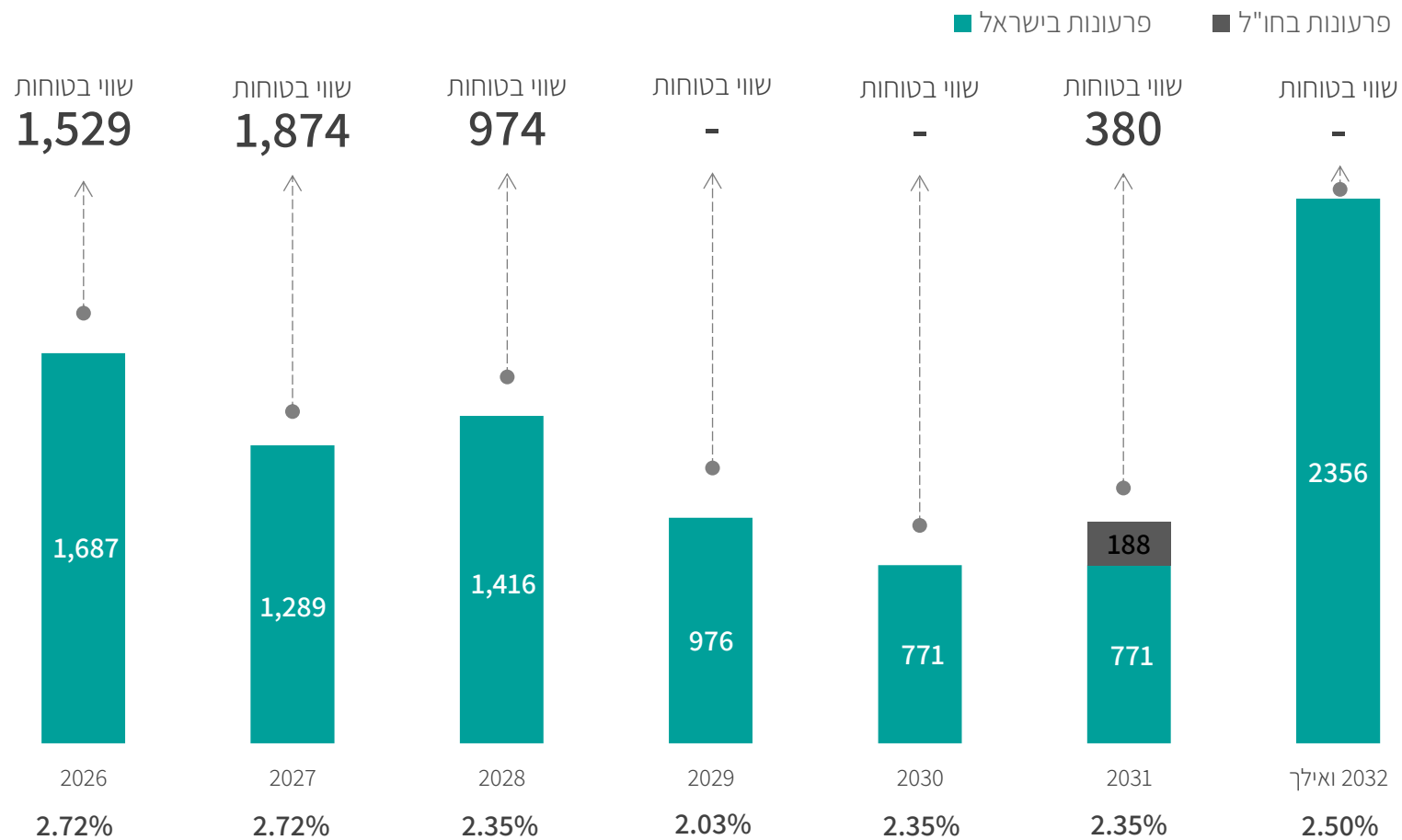
EPRA NAV

(במיליוני ₪)

31.12.25	31.3.26	
8,777	8,831	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה
2,545	2,520	בתוספת עתודה למס בגין מקרקעין
11,323	11,351	EPRA NAV
723,631	723,868	מספר מניות (אלפי מניות)
15.6	15.7	EPRA NAV למניה (בש"ח)



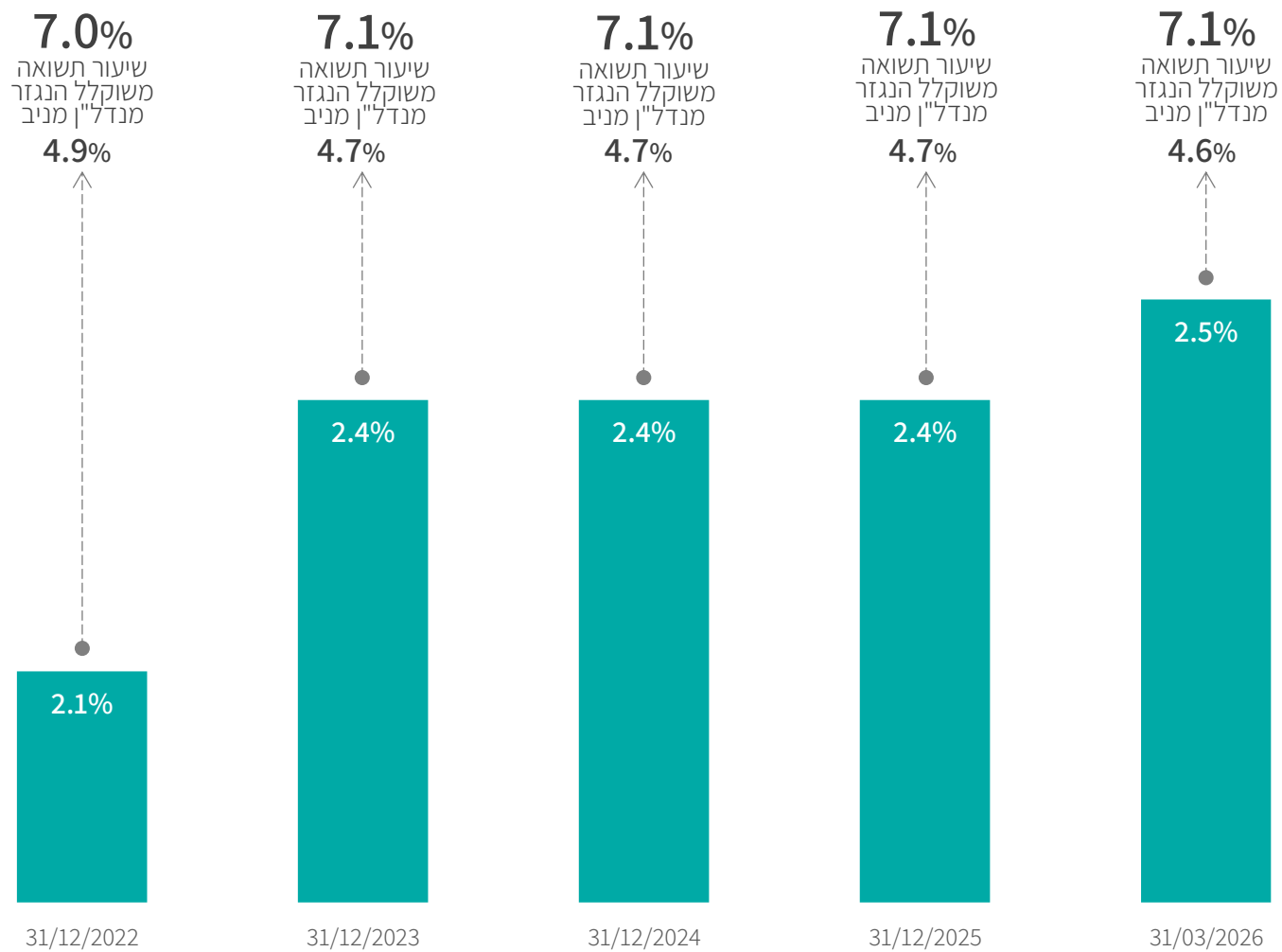
פירעונות קרן צפויים (במיליוני ₪)



שיעור ריבית משוקללת בגין פירעונות בישראל שישולמו בתקופה

הנתונים ליום 31.3.2026

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	175	דיבידנד שאושר או שולם לבעלי המניות בחברה
-	-	180	194	-	היקף רכישה עצמית של מניות החברה שבוצעה

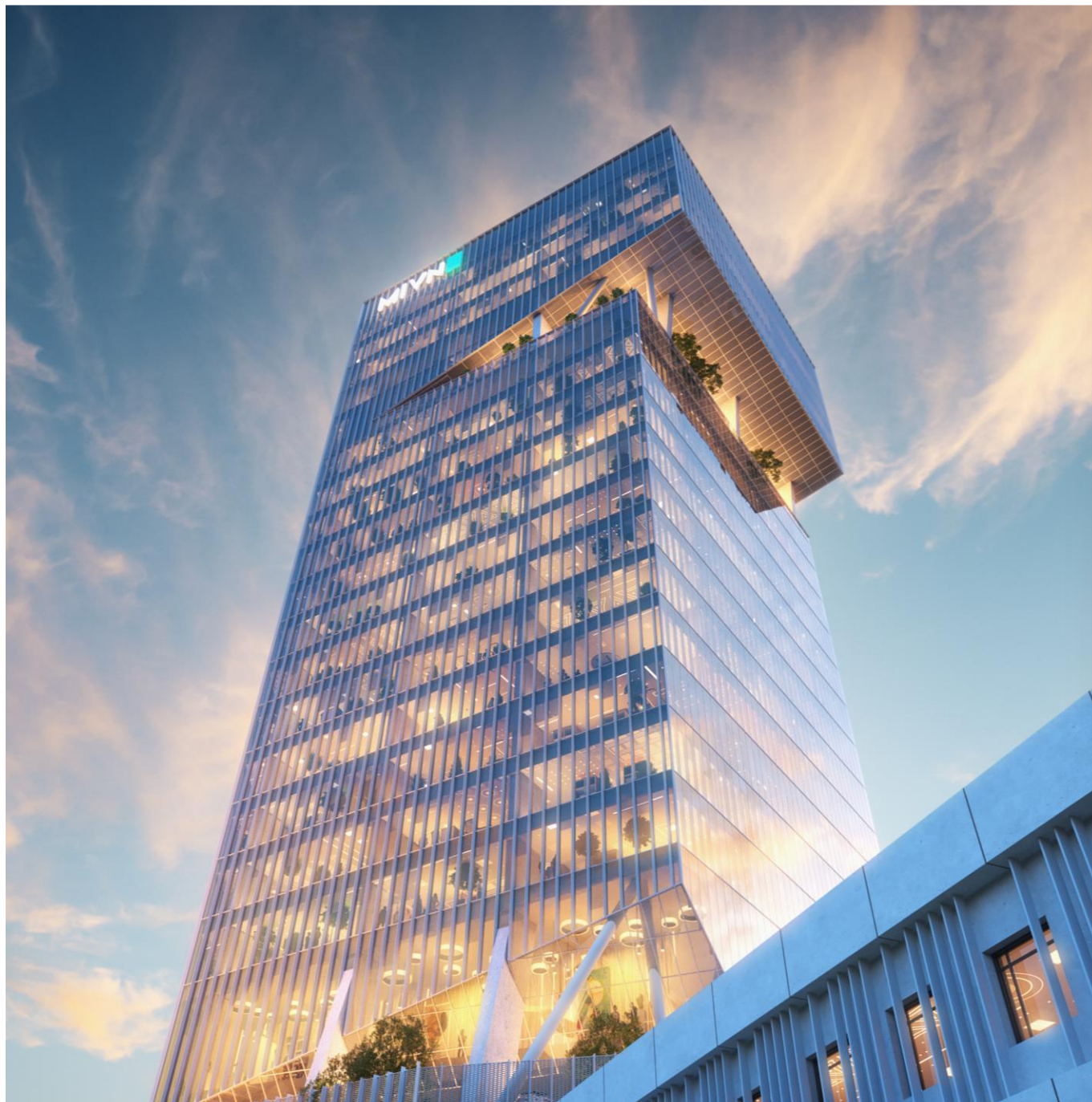
ביום 24 במרץ 2026 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ מדיניות חלוקה לשנת 2026 לפיה בכוונת החברה לחלק עד 50% מה-AFFO (FFO לפי גישת ההנהלה) השנתי של החברה, בהתחשב בכך שיחס החוב פיננסי נטו ל-CAP הרצוי בחברה לא יעלה על כ-50%.

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 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

