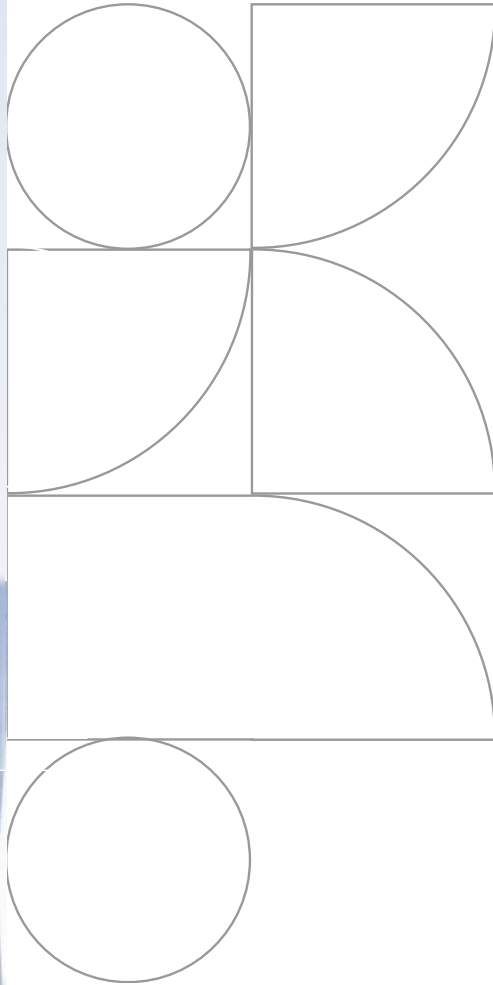




קבוצת BST

מצגת משקיעים
Q2 2026

מטרת מצגת זו היא להציג את קבוצת בסט א.ע.ו בע"מ ("החברה") על פעילותה ותוצאותיה הכספיות. היא אינה מהווה הצעה לרכישה או מכירה של ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור והיא מיועדת למסירת מידע בלבד. כל מקום בו מצוין החברה, הכוונה לחברה או תאגידים בבעלותה ובשליטתה המלאות. מצגת זו מהווה הצגה עקרונית ושיווקית של החברה.

המידע הכלול במצגת זו וכל מידע אחר שיימסר במהלך הצגת המצגת הוא מידע תמציתי בלבד, אשר עשוי להיות מוצג באופן השונה מהאופן בו הוצג בדיווחי החברה (לרבות בתשקיף החברה). השקעה בניירות ערך בכלל ובניירות ערך של החברה בפרט נושאת סיכון. יש לקחת בחשבון כי נתוני עבר אינם מצביעים בהכרח על ביצועים בעתיד. רכישת ניירות ערך של החברה דורשת עיון מעמיק בדיווחים של החברה לרבות תשקיף החברה מיום 28 במאי 2026 נושא תאריך 29 במאי 2026 (מס' אסמכתא 050498-01-2026) ובדוח הרבעוני של החברה ליום 30 ביוני 2026 (פורסם ביום 31.8.2026 – מס' אסמכתא 082260-01-2026), ובמידע המפורסם על ידי החברה וניתוח משפטי, חשבונאי, מיסויי וכלכלי שלו. החברה לא מתחייבת לעדכן את המידע המובא במצגת זו. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין המידע המוצג במצגת זו באופן תמציתי וכללי לבין מידע מפורט המופיע בדיווחי החברה, יגבר האמור בדיווחי החברה.

מידע צופה פני עתיד

יודגש כי הנתונים המפורטים במצגת זו ביחס לצבר העבודות [שקפים 4, 5, 11]; הדמיית פרויקט מרכז עזריאלי מודיעין [שקף 10]; מספר יחידות דיור ושטחי תעסוקה ומסחר לשיווק, הכנסות צפויות ורווח גולמי צפוי [שקפים 15, 17, 22]; היקף מוערך של פרויקטים בבאר יעקב ומזכר בתיה, איכילוב, מגדל משרדים עבור Nvidia וגליל ים [שקף 5, 22]; נכסים לרכישה עד מחצית 2027 [שקף 19]; הם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה או תאגידים בשליטתה בלבד, והוא מבוסס בין היתר על ניסיונה של החברה, בהתבסס על צבר הפרויקטים של החברה המבוססים על חוזי ההתקשרות הקיימים נכון למועד דוח זה, ונסמך על אומדנים של הקבוצה ועל ניסיונה המצטבר. ביחס לתחום קבלנות בניה - הערכות אלו עלולות שלא להתקיים או להתקיים באופן חלקי או להשתנות, אף באופן מהותי, במהלך ביצוע הפרויקטים בשל מכלול נסיבות ובכללן עיכובים בלוחות הזמנים לביצוע הפרויקט (הן ביחס למזמין העבודה והן ביחס לצדדים שלישיים העלולים לעכב ביצוע פרויקט כגון רשויות שונות, קבלני משנה וכדומה), הרחבה של פרויקט שמבוצע, שינויים במחירי התשומות לרבות שינויים במדד תשומות הבנייה, במחיר חומרי הגלם, שכר עבודה, שינויים מאקרו כלכליים בישראל שעלולים לעכב ביצוע פרויקט (מצב ביטחוני וכדומה) או גורמים נוספים שאינם תלויים רק בחברה; ביחס לתחום הנדל"ן בישראל ותחום הנדל"ן המניב בקנדה - הערכות אלו מבוססות על התוכניות העסקיות של החברות המחזיקות בפרויקטים השונים לרבות בפרויקטי התחדשות עירונית והתקיימות כל התנאים המתלים לכניסתם לתוקף של הסכמי ההתחדשות עירונית והוצאה לפועל של הפרויקטים הנ"ל, בגורמים חיצוניים; החלטות שיתקבלו במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש בהם על פי ההסכמים שנחתמו; קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים והגדלת זכויות בניה בפרויקטים בהם קיימת תב"ע; עמידה בתנאי הסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלוונטיים ובאי התקיימות העילות לפירעון מיידי הקבועות בהם; התקשרות בהסכמי מימון לפרויקטים שביצועם טרם החל; התקשרות עם ספקים לביצוע הפרויקטים שביצועם טרם החל ובעלויות שנחזו לכך על ידי החברה; מימוש של מלאי החברה במחירים התואמים את המכירות בפועל או את מחירי השוק נכון למועד זה; שינוי או החמרת הרגולציה בתחומי הפעילות השונים של החברה; עלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן; קיום מניעה או עיכוב בבניית הפרויקטים מכל סיבה שהיא, לרבות עקב מחסור בחומרי גלם או כוח אדם או נושאים סביבתיים או בשל הליכים משפטיים או בגין אי פינוי הקרקע מצד הגורמים המחזיקים בה כיום או בשל הגשת התנגדויות להיתר על ידי צדדים שלישיים או בשל קבלת החלטות על ידי מוסדות התכנון השונים המגבילות בניה במתחמים הרלוונטיים או בשל גילוי עתיקות או בשל מציאת מי תהום או הגשת צווי מניעה או תביעות גורמים קשורים או בשל חריגות בנייה; שמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן; התקשרות בהסכמי שכירות עם צדדים שלישיים בפרויקטים המניבים של החברה, לרבות פרויקטים להשכרה למגורים; שמירה על הסביבה הכלכלית השוררת כיום בשוק, לרבות שינויים באינפלציה ועלייה בריבית. אין ודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל, וגורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות במצגת זו, באופן שיוביל לכך שהמידע המובא במצגת זו לא יתממש או יתממש באופן שונה, ואף מהותית, מהמתואר במצגת זו.

ביצוע וגמרים

מצוינות בתכנון ובביצוע המעניקה לקבוצה
חותם איכות ועוגן כלכלי



ייזום

מנוע צמיחה אסטרטגי המתרגם את עוצמתה
של הקבוצה לצבר פרויקטים רחב היקף



נדל"ן מניב בקנדה

פלטפורמת Medical Mall ו-Multifamily
היוצרת שותפויות אסטרטגיות עם גופים
מוסדיים מובילים



קבוצת נדל"ן אינטגרטיבית BSI

ביצוע | ייזום | מניב בקנדה

תעודת זהות

A3

אופק יציב
דירוג

ע"י מידרוג

1.1

מיליארד ש"ח
הון עצמי

ליום 30.06.2026

1.1

מיליארד ש"ח
הכנסות

במחצית הראשונה
של שנת 2026

לעומת

877 מיליון ש"ח
במחצית הראשונה
של שנת 2025
גידול של 27%

6.2

מיליארד ש"ח
צבר עבודות

ביצוע גמרים וייזום
יתרה ליום 30.06.2026

3

מגזרי פעילות

ביצוע וגמרים

ייזום נדל"ן

נדל"ן מניב בקנדה

+50

שנות מצוינות



אירועים מהותיים

ביצוע וגמרים - עלייה בצבר ההזמנות

- צבר ההזמנות של הקבוצה ליום 30 ביוני 2026 הסתכם לכ-6.2 מיליארד ש"ח לעומת כ-5.3 מיליארד ליום 31 בדצמבר 2025, עלייה של כ-17%.
- עיקר הגידול נובע מזכייה בפרויקטים בתחום קבלנות בנייה וגמרים, בין היתר התקשרות עם המרכז הרפואי איכילוב בהיקף של 420 מיליון ש"ח, התקשרות לבניית מגדל משרדים עבור חברת Nvidia בפרויקט של מליסרון בהיקף מוערך של כ-170 מיליון ש"ח, וכן התקשרות לביצוע פרויקט של מסחר ומשרדים בגליל ים בהיקף מוערך של כ-205 מיליון ש"ח.

ייזום נדל"ן - רכישת קרקעות

- החברה רכשה קרקעות לייזום פרויקטי מגורים בבאר יעקב (112 יח"ד), במזכרת בתיה (186 יח"ד, 80% מחיר מטרה) בהיקף מוערך של כ-638 מיליון ש"ח.

נדל"ן מניב בקנדה

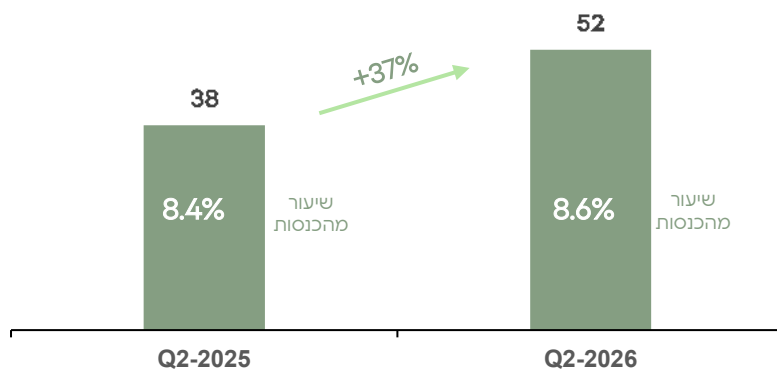
- ביום 26 ביולי 2026 השלימה החברה עסקה לרכישת 487 דירות להשכרה בטורונטו קנדה במסגרת השותפות עם הפניקס ומנורה.
- ביום 31 ביולי 2026 חתמה חברת בת של בסט קנדה על הסכם שכירות עם בית חולים לתקופה של 20 שנה בשלב 2 של הנכס Champagne Centre בטורונטו. הסכם השכירות מסדיר הקמה והשכרה של מרכז אשפוז עם 40 חדרי-אשפוז בשטח כולל של כ-21,241 רגל רבוע ברוטו, המהווה כ-8% מסך השטחים הניתנים להשכרה בנכס.

הצגה מחדש בדוחות הכספיים

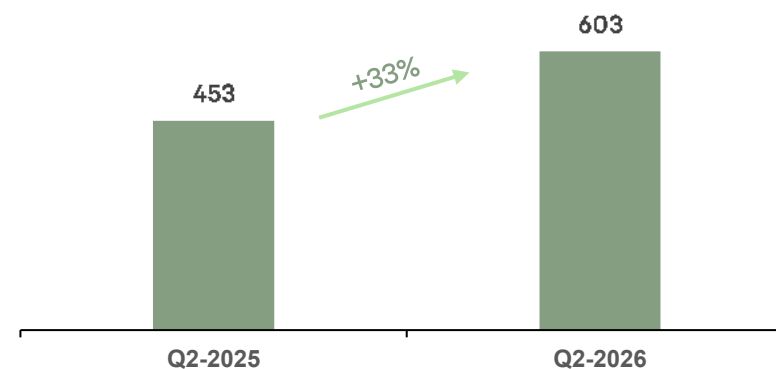
בעקבות מידע שהתקבל בחברה, יזם יו"ר הדירקטוריון, שאינו מבעלי השליטה, בדיקה עצמאית ומקיפה באמצעות בודק עצמאי, בליווי משרד עורכי דין חיצוני וללא מעורבות בעלי השליטה בהליך. הבדיקה העלתה כי בתקופה שבין ספטמבר 2025 ליוני 2026 שולמו מכספי חברת הבת חשבונות הקשורים לבעלי השליטה וקרוביהם בהיקף של כ-2.2 מיליון ש"ח, אשר הושבו לחברה באופן מיידי ובמלואם, בתוספת ריבית. בעקבות הממצאים תציג החברה מחדש את דוחותיה הכספיים לשנת 2025 ולרבעון הראשון של שנת 2026, כאשר ההשפעה הכמותית על התוצאות אינה מהותית (תוספת זניחה לרווח הנקי). החברה החלה ותמשיך לפעול לשיפור הממשל התאגידי, הבקורות והנהלים ותנקוט בפעולות נוספות, ככל שידרש, על מנת לוודא שאירועים מסוג זה לא יישנו. ביום 31 באוגוסט 2026 כוננה ועדת ביקורת, לאחר שמונו דירקטורים חיצוניים, ועם כינונה של ועדת הביקורת כאמור ומינוי מבקר פנים כדין על ידי דירקטוריון החברה ועפ"י המלצת ועדת הביקורת, דוח הבדיקה הסופי יועלה לדיון בועדת הביקורת. לפרטים מלאים ראו הדיווחים המידיים של החברה מיום 20.8.2026 ומיום 27.8.2026 מס' אסמכתא 078125-01-2026 ו 080639-01-2026, בהתאמה) וביאור 2(ב) לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2026 (מספר אסמכתא 082260-01-2026), המובאים במצגת זו בדרך של הפניה.

תוצאות רבעון 2 2026 במיליוני ש"ח

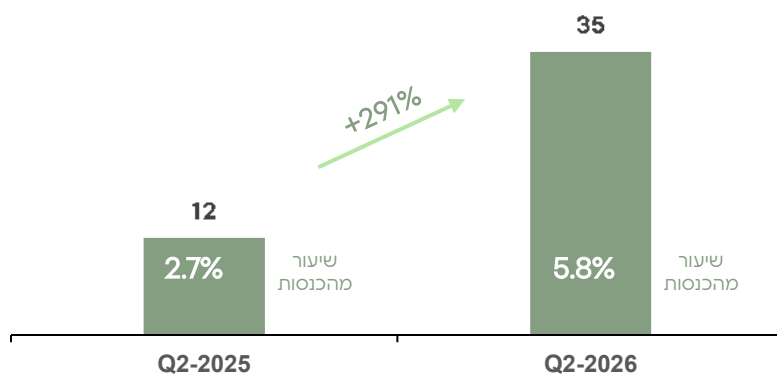
רווח גולמי



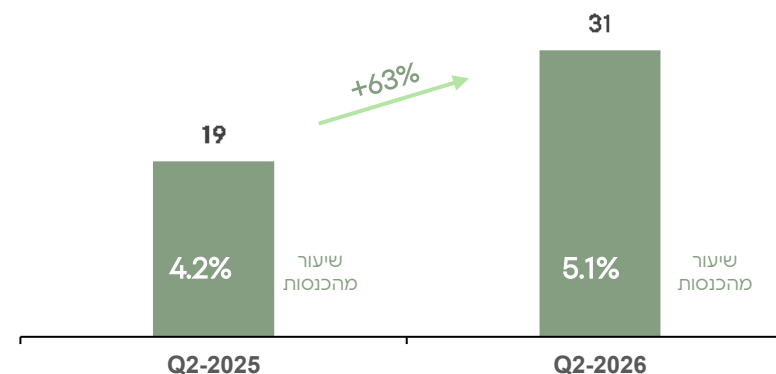
הכנסות



רווח נקי



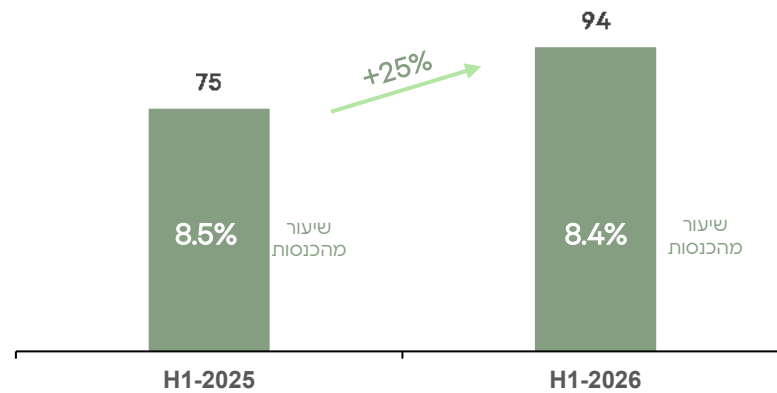
רווח תפעולי



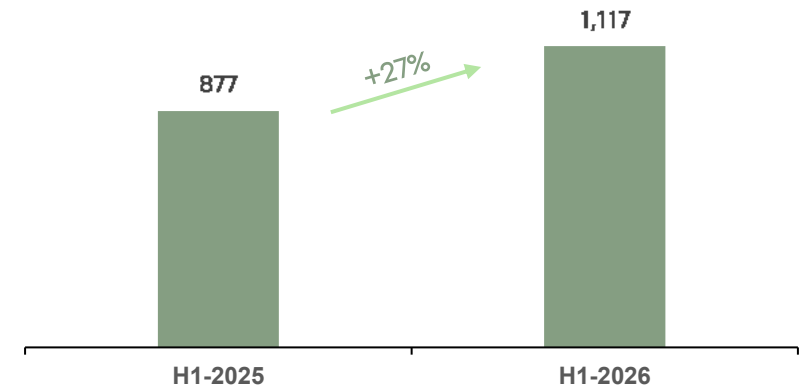
תוצאות מחצית 2026

במיליוני ש"ח

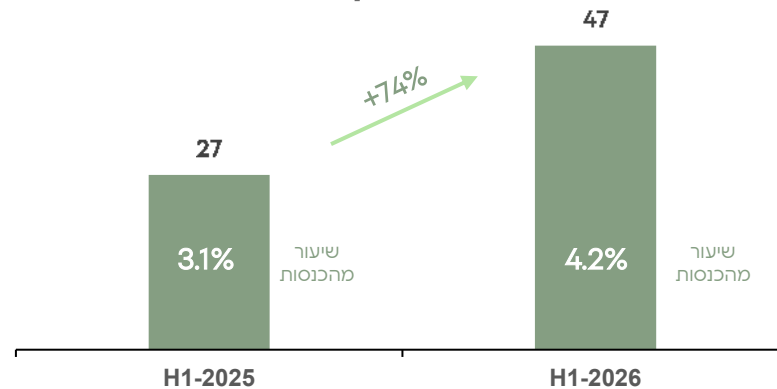
רווח גולמי



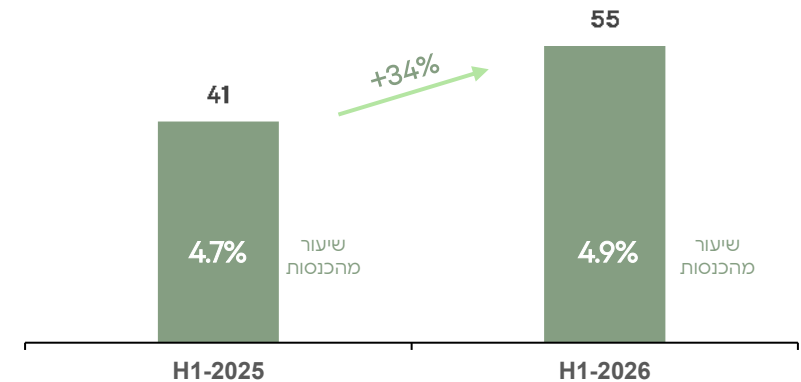
הכנסות



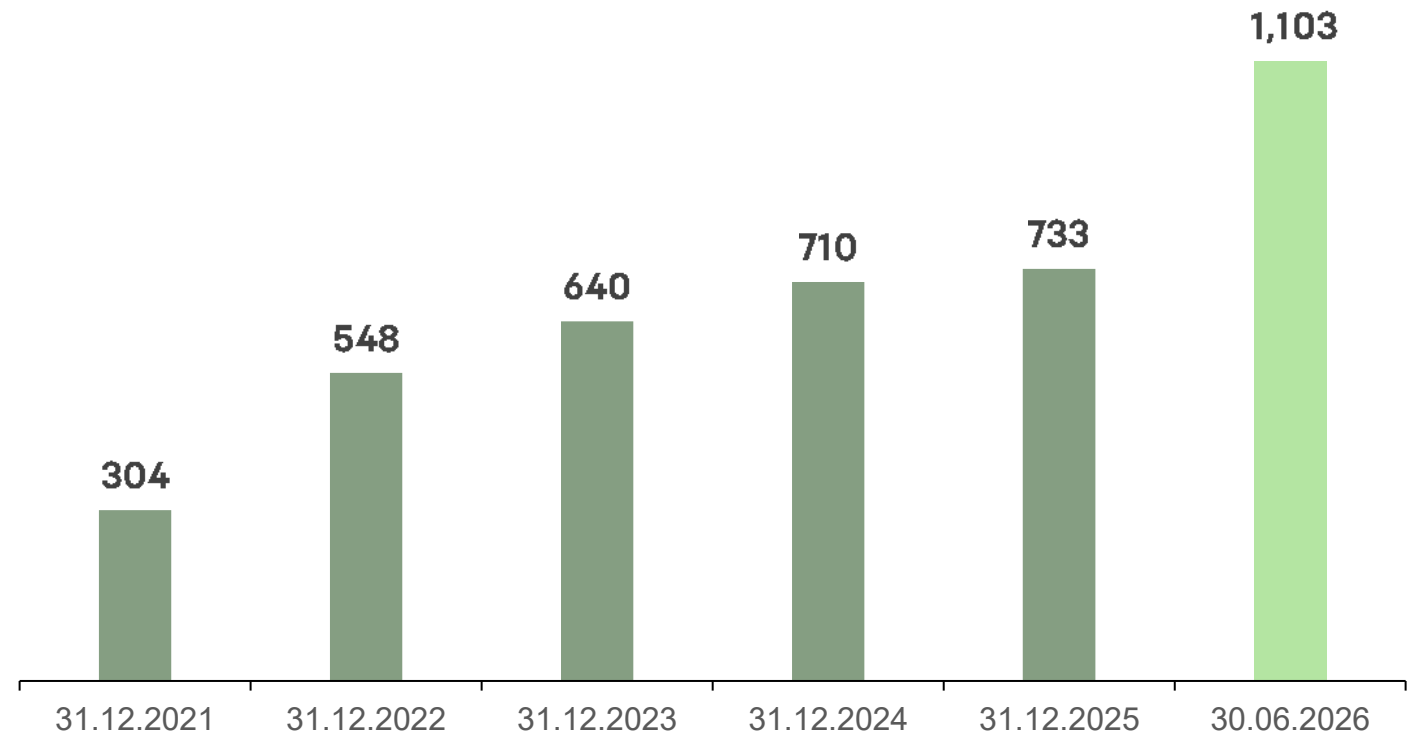
רווח נקי



רווח תפעולי



התפתחות ההון העצמי



מאזן החברה

במיליוני ש"ח	30.06.2026	31.12.2025	% שינוי
סך נכסים שוטפים	1,963	1,424	38%
סך נכסים לא שוטפים	1,201	1,019	18%
סה"כ נכסים	3,163	2,444	29%
סך התחייבויות שוטפות	1,304	1,146	14%
סך התחייבויות לא שוטפות	757	565	34%
סה"כ התחייבויות	2,061	1,711	20%
סה"כ הון	1,103	733	50%
סה"כ הון והתחייבויות	3,163	2,444	29%



ביצוע וגמרים



תעודת זהות

חברת הבניה המובילה בתחומה בארץ

8.4%

שיעור רווח גולמי מהכנסות

במחצית הראשונה
של שנת 2026

8.7%

שיעור רווח גולמי מהכנסות
ברבעון 2 של שנת 2026

1.04

מיליארד ש"ח
הכנסות

במחצית הראשונה
של שנת 2026

לעומת

821 מיליון ש"ח
במחצית הראשונה
של שנת 2025
גידול של 27%

4.2

מיליארד ש"ח
צבר עבודות

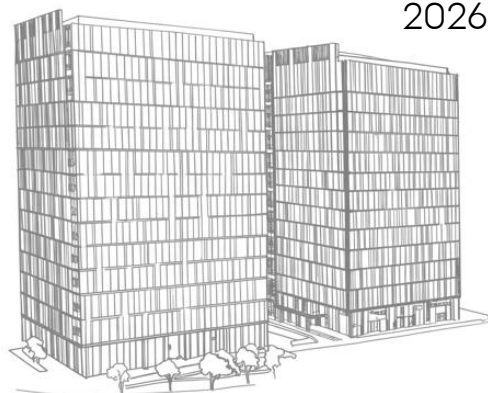
ליום 30.06.2026

+40

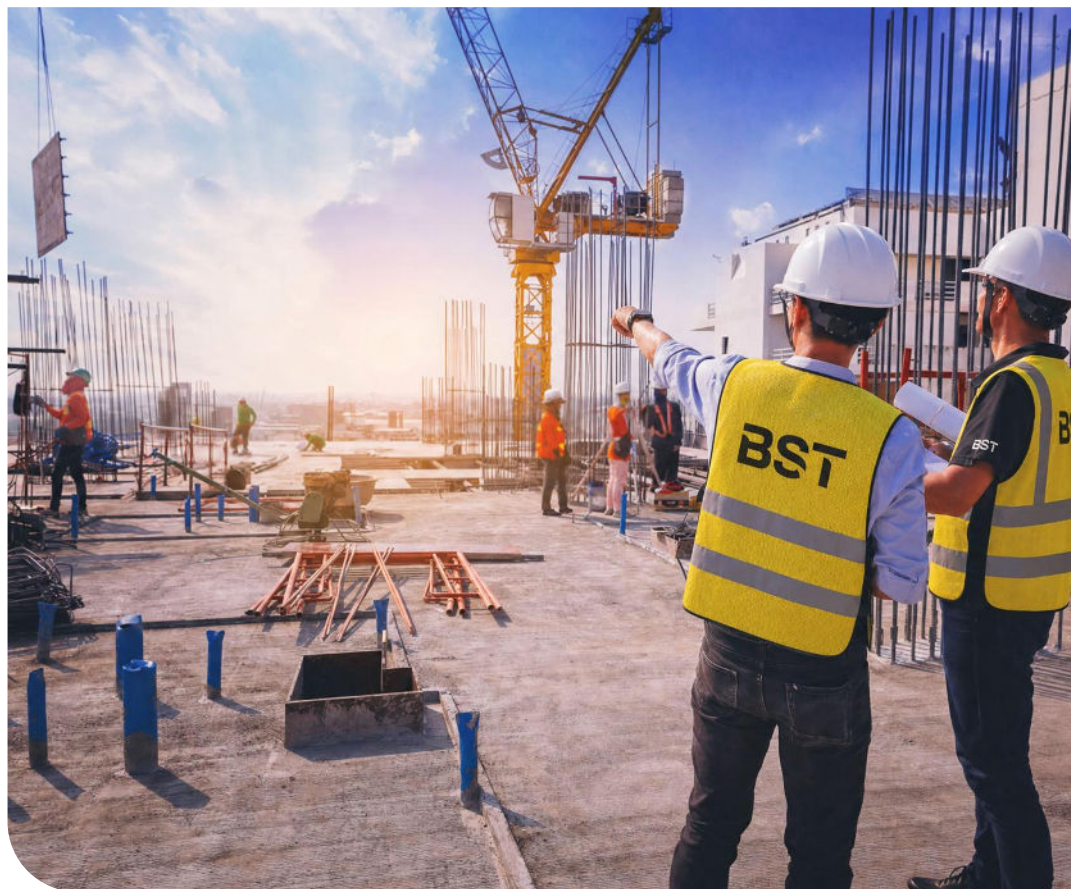
פרויקטים
בביצוע

400

עובדים
25% מהנדסים



יתרון תחרותי



מצוינות

מחויבות לאיכות בלתי מתפשרת,
עמידה בתקציב ובלוחות זמנים



מקצוענות

יכולת מוכחת בתכנון, ביצוע
והשלמת פרויקטים מורכבים



אמון

מערכת יחסים ארוכת טווח עם
הלקוחות המבוססת על אמון,
שקיפות והבנה



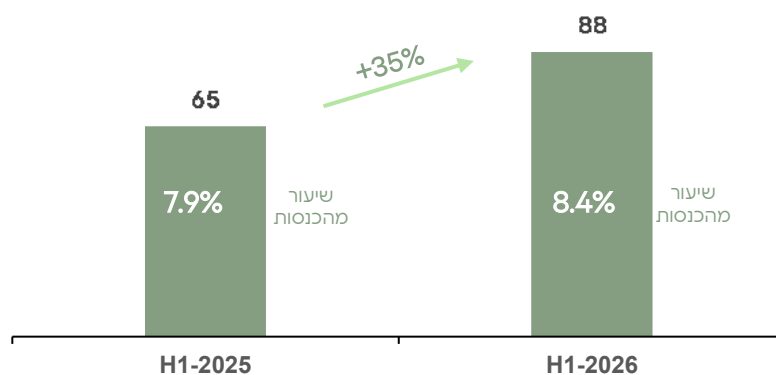
ניסיון

ידע ונסיון מצטבר משולבים
בשיטות עבודה חדשניות

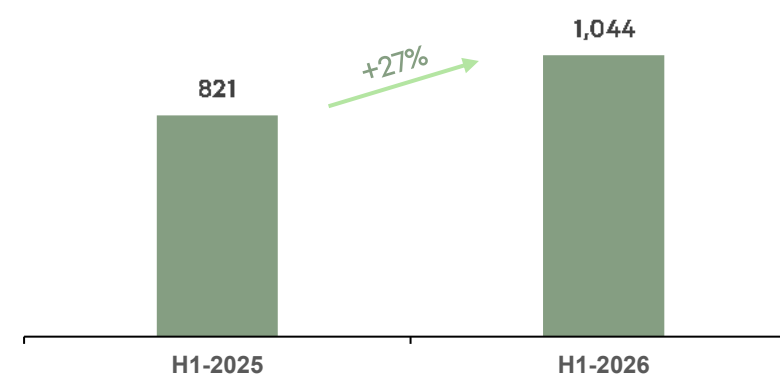
תוצאות מחצית 2026

במיליוני ש"ח

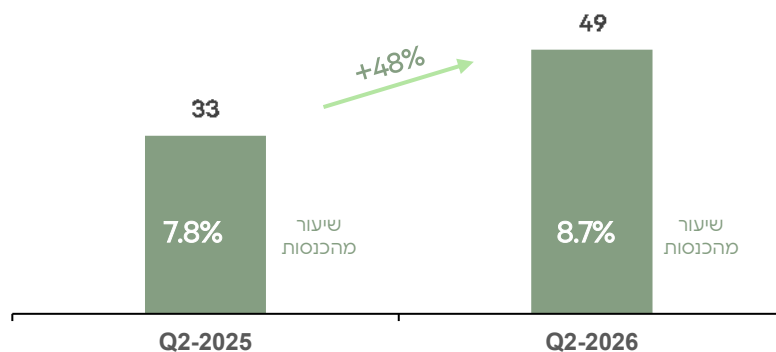
רווח גולמי H1



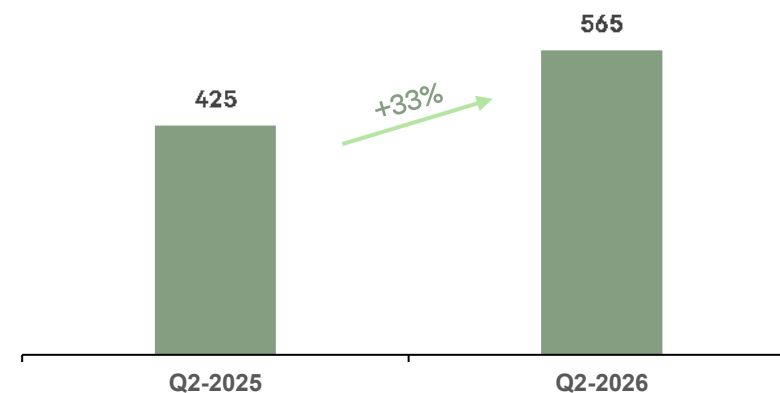
הכנסות H1



רווח גולמי Q2



הכנסות Q2





ייזום

תעודת זהות

1.6

מיליארד ש"ח
רווח גולמי
צפוי
(חלק החברה)

7.5

מיליארד ש"ח
הכנסות
צפויות
(חלק החברה)

25

אלפי מ"ר
שטחי תעסוקה
ומסחר

4,300

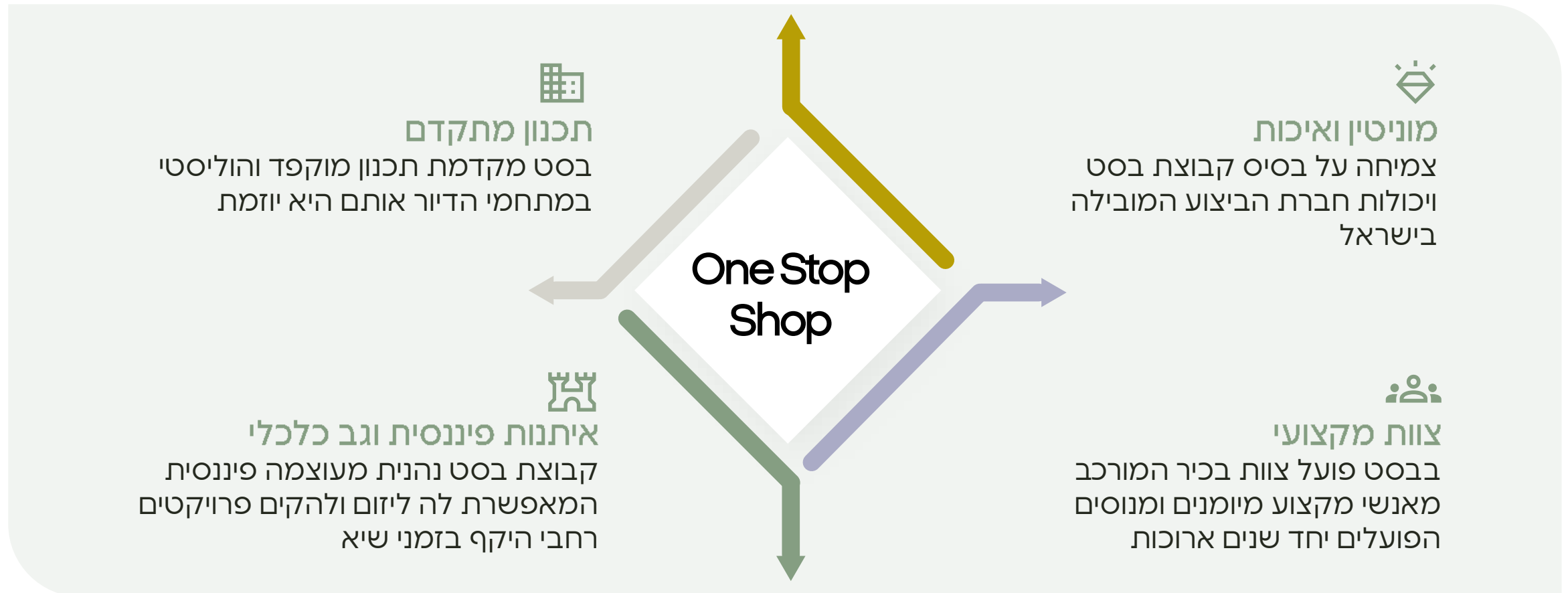
יח"ד לשיווק,
בתכנון וביצוע,
עתודות קרקע
והתחדשות
עירונית

19

פרויקטים



יתרון תחרותי



פרויקטים בפריסה ארצית





נדל"ן מניב בקנדה

תעודת זהות

900

מיליון ש"ח

נכסים לרכישה עד
מחצית 2027⁽¹⁾

160

מיליון דולר קנדי

התחייבות להשקעה



650

מיליון ש"ח

נכסים בניהול (100%)

+25

שנות פעילות
בניהול של עלא טנוס

Medical Mall



Multifamily



התמחות

המודל העסקי

Medical Mall	Multifamily	Value Add 
מומחיות ייחודית בתחום וניסיון רב	רכישת בנייני Class B/B- מאוכלסים, השבחתם והצפת ערך משמעותית	
ביקוש צומח לשירותי רפואה בקנדה אשר נתמכים על ידי הממשלה	התמקדות באזורים עירוניים בקנדה המאופיינים בביקוש קשיח למגורים בשכירות	ביקוש 
ניצול הזדמנויות בהתאם להתפתחויות בשוק	ניצול מצב השוק לרכישת נכסים בתמחור אטרקטיבי	ההזדמנות 
החברה פועלת להקמת שותפות עם גופים מוסדיים	שותפות אסטרטגית עם הפניקס ומנורה להשקעה במתחמים להשבחה	שותפות אסטרטגית 

עיקרי השותפות

תחילת פעילות
השותפות

2025

התחייבות להשקעה
הונית

160

מיליון דולר קנדי

מההון יושקע על ידי
הפניקס ומנורה

85%

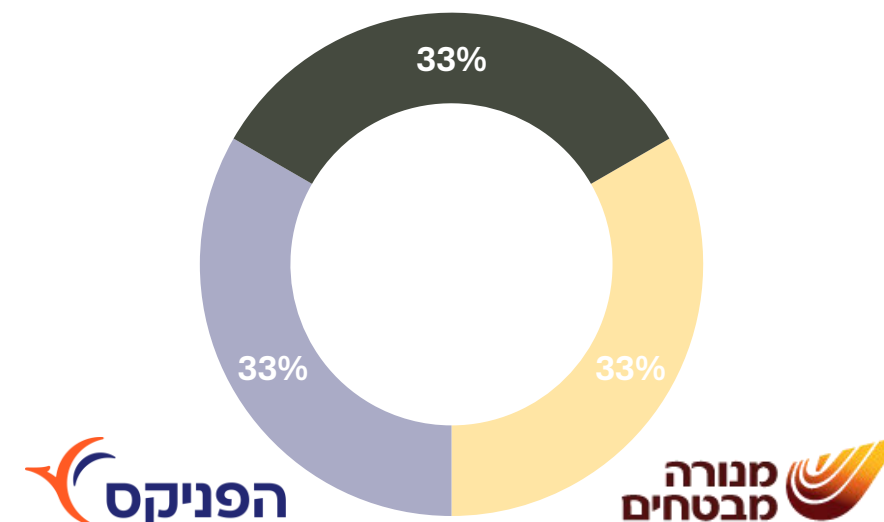
יח"ד שנרכשו בשלושה
מתחמי מגורים⁽¹⁾

500

יח"ד

פלטפורמה אסטרטגית

Multifamily



סיכום

צבר שיא הנשען על לקוחות Tier 1

זכייה בפרויקטים מהותיים בתחום הביצוע:

- מגדל אשפוז במרכז הרפואי איכילוב (כ-420 מיליון ש"ח)
- מגדל משרדים עבור Nvidia בפרויקט של מליסרון (כ-170 מיליון ש"ח)
- פרויקט גליל ים (כ-205 מיליון ש"ח)

השלמת הנפקה ראשונה לציבור

- החברה השלימה הנפקת מניות ראשונה לציבור בבורסה בתל אביב בהיקף של כ-400 מיליון ש"ח.
- מידרוג אשררה דירוג של A3.il (אופק יציב)

צמיחה דו-ספרתית ושיפור ברווחיות

- הכנסות הרבעון הסתכמו בכ-603 מיליון ש"ח, גידול של כ-33% לעומת הרבעון המקביל
- הרווח הנקי הרבעוני הסתכם בכ-35 מיליון ש"ח, כמעט פי שלושה מהרבעון המקביל אשתקד

האצת מנועי הצמיחה – יזום וקנדה

- רכישת קרקעות ל-298 יח"ד בבאר יעקב ובמזכרת בתיה
- בהיקף הכנסות צפוי של כ-695 מיליון ש"ח
- בקנדה הושלמה רכישת 487 דירות להשכרה בטורנטו