



ORION

Retail Properties

אוריון
נכסים מסחריים

נובמבר 2025

מצגת זו נערכה על ידי אוריון נכסים מסחריים בע"מ ("החברה") כמצגת למשקיעים אודות החברה לקראת הנפקה. מטרת מצגת זו היא להציג את 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. המידע המוצג במצגת הינו למטרות נוחות בלבד ואינו מהווה בסיס לקבלת החלטות השקעה, אינו מחליף איסוף וניתוח מידע עצמאי, אינו מהווה המלצה או חוות דעת וכן אינו מהווה תחליף לשיקול דעת עצמאי של כל משקיע ואין בה ואין משום תחליף לייעוץ השקעות המתחשב בנתוניו ובצרכיו של כל אדם והיא גם אינה מתיימרת להקיף או להכיל את כל המידע העשוי להיות רלוונטי לצורך קבלת החלטה. רכישת ניירות הערך של החברה זורשת עיון מעמיק במידע המפורסם על ידי החברה, וביצוע ניתוח משפטי וכלכלי שלו. מצגת זו והמידע הכלול בה לא נועדו להחליף את הצורך בעיון בתשקיף שהחברה מתעתדת לפרסם (ככל שיפורסם) (להלן: "התשקיף"). בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין המידע המוצג במצגת זו באופן תמציתי וכללי לבין מידע מפורט המופיע בתשקיף (לכשיפורסם), יגבר האמור בתשקיף. המידע המוצג במצגת זו אינו מהווה תחליף למידע הפומבי, כפי שיפורסם על ידי החברה. מצגת זו ובפרט שקפים 9,5 כוללים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערות ואומדנים, המתייחסים לאירועים ו/או עניינים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא כפוף מטבעו לסיכוני אי התממשות משמעותיים. מידע כאמור הינו בלתי וודאי, בלתי ניתן להערכה מדויקת מראש, והתממשותו או אי התממשותו תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה והמפורטים בסעיף גורמי הסיכון במסגרת הפרסומים השונים של החברה.




חברה חדשה שתעסוק בתחום המרכזים המסחריים בפולין, למעט בעיר ורשה, ובבעלותה יהיו מרכזים מסחריים קמעונאיים. פעילותה תכלול השכרה, פיתוח והשבחה של מרכזים מסחריים.


החברה תחזיק בשלושה מרכזים מסחריים בפולין, בורוצלב (Wroclaw), ביאליסטוק (Bialystok) ובידגושץ' (Bydgoszcz).

7.5% שיעור ההיוון	€121M שווי בספרים	97.9% שיעור תפוסה	
5M תנועת מבקרים	€8.6M NOI 2025	38.8k שטח להשכרה	

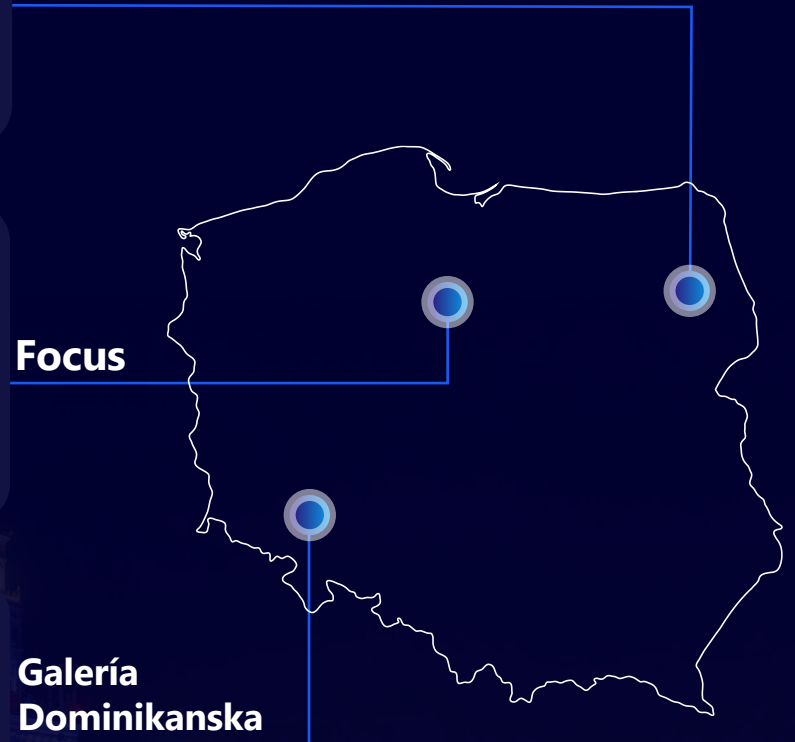
Biala

7.6% שיעור ההיוון	€132M שווי בספרים	98.4% שיעור תפוסה	
6.5M תנועת מבקרים	€10.1M NOI 2025	42.6k שטח להשכרה	

Focus

6.6% שיעור ההיוון	€202M שווי בספרים	95.8% שיעור תפוסה	
10.5M תנועת מבקרים	€12.8M NOI 2025	32.7k שטח להשכרה	

**Galería
Dominikanska**



מבנה החזקות ומאזן פרפורמה

פרפורמה 30.6.25 (מיליוני אירו)

454	נדל"ן להשקעה
315	אג"ח בשיעבוד מדרגה ראשונה
50	אג"ח בשיעבוד מדרגה שניה
29	מס נדחה ואחר
60	הון עצמי
82	NAV כלכלי

שם הנכס	מיקום	סה"כ שטח להשכרה מ"ר	שיעורי תפוסה	NOI (מיליוני אירו)	שווי בספרים (מיליוני אירו)
Galería Dominikanska	Wroclaw	32,691 מ"ר	95.8%	12.8	202
Biala	Bialystok	38,758 מ"ר	97.9%	8.6	121
Focus	Bydgoszcz	42,636 מ"ר	98.4%	10.1	132
סה"כ נכסים		114,052 מ"ר		31.5	454

- השקעה בעיקר בנדל"ן מניב באיזורים אורבאניים צומחים בעלי מאפיינים דמוגרפים חזקים עם, ככל האפשר, חיבור או סמיכות לתחבורה ציבורית ונגישות רגלית גבוהה.

- פעילות סלקטיבית ומושכלת בתחום השכרת, פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים מניבים מתוך שאיפה להרחבת פורטפוליו הנכסים, לפיזור סיכונים ולהעלאת התשואה. פעילות הפיתוח לא תעלה לידי שיעור מהותי מסך הנכסים.

- שמירה על רמת נזילות נאותה המאפשרת ניצול הזדמנויות עסקיות בתחום עיסוקה של החברה, וכן הרחבת הגמישות הפיננסית בשוק ההון וחשיפתה בפניי משקיעים מוסדיים מקומיים ובינלאומיים.

למה פולין...

1 אוכלוסייה & סביבה כלכלית

שוק צרכני מרכזי: פולין, עם כמעט 38 מיליון תושבים, נותרה אחד השווקים הצרכניים הגדולים באירופה, וממשיכה להניע ביקוש במגוון רחב של מגזרים. מעמד כלכלי גבוה: פולין מדורגת ככלכלה התשיעית בגודלה באירופה וה- 21 בעולם לפי התמ"ג¹ הנומינלי, עם תחזית לצמיחה של 3.6% בתמ"ג בשנת 2025².

2 מיקום

מרכז אסטרטגי: פולין שוכנת בליבה של אירופה, ומשמשת ציר מרכזי לנתיבי תחבורה עיקריים, עם נגישות מצוינת לנמלי תעופה ברחבי היבשת. **שותפות סחר מגוונת:** פולין נהנת מקשרי סחר חזקים ומגוונים עם גרמניה, צ'כיה, צרפת, בריטניה וסין- המספקים עמידות כלכלית ויציבות לאורך זמן⁴. **השקעה בתשתיות:** הפיתוחים המתמשכים כוללים את נמל התעופה המרכזי (CPK), כבישים מהירים חדשים (A1, A2) וחידוש תשתיות הרכבת על מנת לאפשר נגישות רחבה יותר.

3 שווקי הון

שווקי הון איתנים: בורסת וורשה (GPW) הפועלת משנת 1991, מהווה מרכז פיננסי מוביל במרכז ומזרח אירופה, עם עלייה בפעילות הנפקות ראשוניות (IPO) בשנת 2024. **שוק מיזוגים ורכישות פעיל:** בשנת 2024 חלה עלייה משמעותית בהיקף המיזוגים והרכישות בעסקאות מקומיות ובינלאומיות בייחוד בסקטור ההייטק והאנרגיה המתחדשת⁵.

4 חינוך

בשנת 2023 דווח כי 82% מכוח העבודה בפולין בעל השכלה גבוהה⁶. **מצוינות טכנולוגית:** פולין מדורגת במקום הרביעי באיחוד האירופי במספר סטודנטים להנדסה ובמקום השלישי במספר סטודנטים בתחום הטכנולוגיות מידע ותקשורת (ICT), עם דגש הולך וגדל על חינוך בבניה מלאכותית (AI) ובתחום אבטחת מידע⁷.

5 מוקד השקעות

יעד השקעות מוביל: בשנת 2023 עלתה פולין למקום השישי באירופה במשיכת פרויקטים חדשים, עם 220 פרויקטים של השקעות זרות (FDI) אשר יצרו 22,400 משרות חדשות. מקורות השקעה מרכזיים: השקעות עיקריות מגיעות מהולנד (18.8%), גרמניה (16.6%), לוקסמבורג, צרפת וארה"ב בעיקר בתחומי הייצור, השירותים והנדל"ן⁸. אזורים כלכליים מיוחדים: לפולין 14 אזורים כלכליים מיוחדים, שהורחבו במסגרת תוכנית "Polish Investment Zone", המציעים הטבות מס ותמיכה בתשתיות למשקיעים⁹.

1) Statista.com

2) National Polish Bank

3) Poland Insight

4) Poland Country Commercial Guide –International Trade Administration

5) M&A in Poland report - Aventis Advisors Poland Government

6) Trading Economics

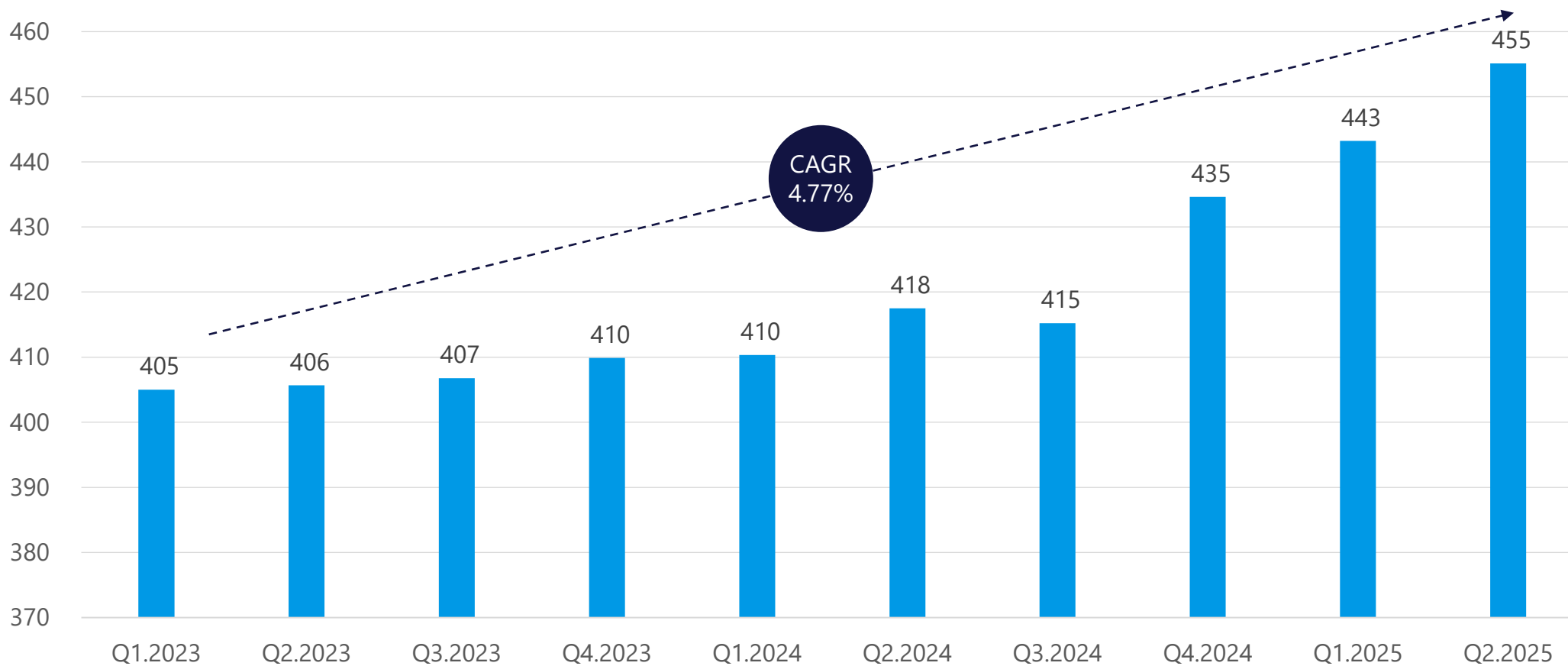
7) Poland Government

8) National bank of Poland

9) Poland Government

אוריון נכסים מסחריים – פרמטרים עיקריים

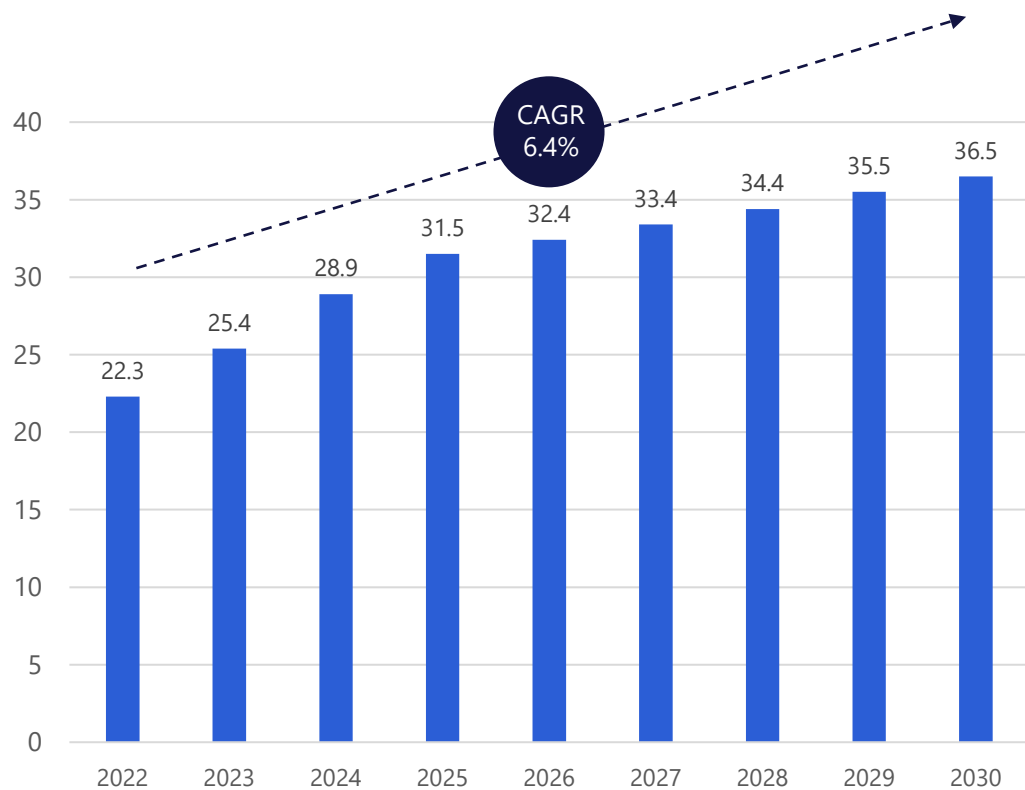
שווי נכסים (במיליוני אירו)



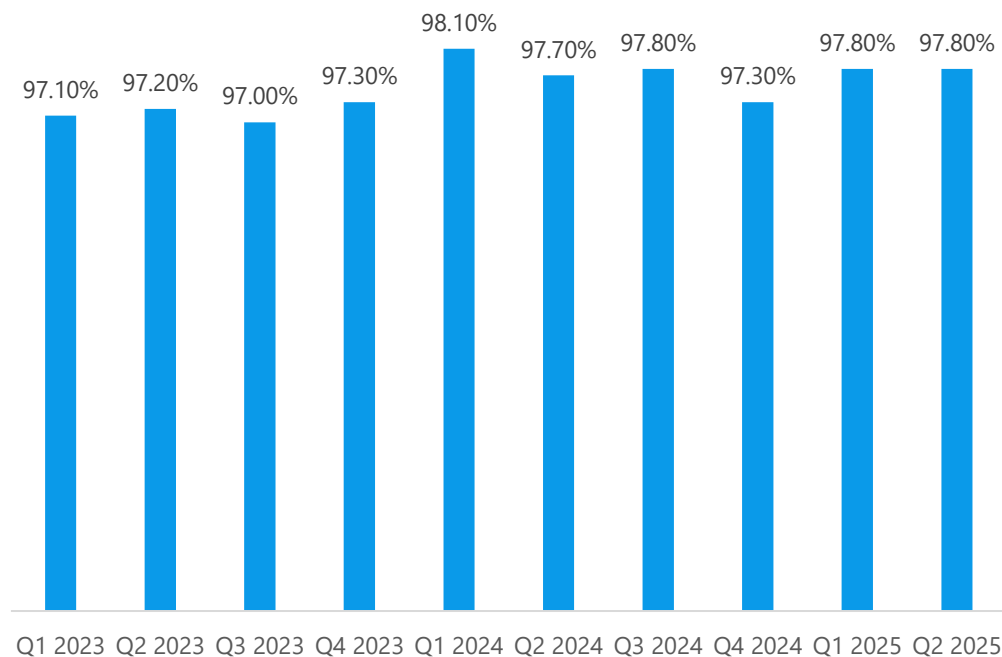
IRR ללא מינוף מאז 01/01/2023 – 11.6%

אוריון נכסים מסחריים – שיעורי תפוסה גבוהים וצמיחה עקבית

NOI (במיליוני אירו)



שיעורי תפוסה



בשנים 2026-2030 הנחת צמיחת NOI שנתית – 3%



ORION
Retail Properties

נספחים

WYBÓR
W DOBREJ
CENIE
E.Leclerc



ORION
Retail Properties

Galería Dominikanska

WROCLAW

ורוצלב, פולין

ORION
Retail Properties

ורוצלב היא בירת חבל שלזיה התחתונה, עם 673,900 תושבים, היא העיר הרביעית בגודלה בפולין. ההתפתחות המואצת של העיר נתמכת בקרבתה לגרמניה ולצ'כיה. ורוצלב מכונה "ונציה של פולין", העיר מושכת מספר הולך וגדל של תיירים מדי שנה (5.8 מיליון בשנת 2022), בזכות מגוון רחב של אטרקציות תיירותיות ואירועי תרבות. אין פלא שזכתה בתואר "בירת התרבות האירופית" בשנת 2016 ו"יעד התיירות הטוב ביותר באירופה" בשנת 2018. ורוצלב היא מרכז עסקי דינמי ובעל פוטנציאל רב, המקבל מדי שנה גלים של השקעות זרות. חברות בינלאומיות רבות בתחומי הלוגיסטיקה, הפיננסים וה-IT כבר פועלות בעיר, בהן: Nokia Siemens, LG, Amazon, Volvo-1 Ryanair, Credit Suisse, UBS, Atos, Capgemini, IBM, HP, Google. ורוצלב היא גם עיר ידידותית לסטודנטים, עם למעלה מ-120 אלף סטודנטים הלומדים ב-13 האוניברסיטאות והמכללות בעיר.



1.8%
אחוזי אבטלה



673,500
אוכלוסייה



PLN 9,703
משכורת חודשית
ממוצעת

*מקור 30.06.2024 GUS

מיקום ונגישות



Galeria Dominikanska ממוקמת בלב העיר, בצומת של נתיבי תחבורה מרכזיים, ומאפשרת גישה נוחה הן ברכב פרטי והן בתחבורה ציבורית לקונים ולמבקרים מהעיר עצמה ומהאזור כולו. תחנות המשרתות 11 קווי השמלית ו-12 קווי אוטובוס (כולל קווים פרבריים) נמצאות בסמוך למרכז הקניות. בנוסף, תחנת הרכבת הראשית מרוחקת רק קילומטר אחד.



GALERIA DOMINIKAŃSKA



תושבים	זמן נסיעה
55,324	0-5 דק' ●
424,802	5-15 דק' ●
238,220	15-30 דק' ●

718,346 תושבים

סה"כ



32,691 מ"ר
סה"כ שטח

2,835 מ"ר
סופרמרקט Carrefour

103
מספר חנויות

859
מקומות חניה

2001
מועד פתיחה

שוכרים עיקריים

CCC MediaMarkt Carrefour
NEWYORKER VAN GRAAF empik



95.8%
שיעור תפוסה

€ 202M

שווי ליום 30.06.2025

€ 12.8M

NOI 2025

€ 26.6

מחיר ממוצע למ"ר

10.5M

תנועת מבקרים

€ 2,943

מחזור מכירות ממוצע למ"ר

13.5%

OCR

3.7 שנים

משך שכירות ממוצע



ORION
Retail Properties

Biala

BIALYSTOK
ביאליסטוק, פולין

ORION
Retail Properties

עיר עם פוטנציאל ואנרגיה לפיתוח

ביאליסטוק היא עיר המתפתחת בקצב דינמי ומהווה את המרכז הכלכלי, האקדמי והתרבותי הגדול ביותר בצפון-מזרח פולין. הודות למיקומה האסטרטגי, לתשתיות מצוינות ולקרבה לשווקים במזרח, ביאליסטוק מושכת אליה משקיעים ויזמים. בעיר מתגוררים כמעט 300 אלף תושבים, והקהילה הצעירה והפעילה שלה יוצרת סביבה ידידותית לעסקים ולמסחר.

ביאליסטוק מתבלטת באיכות חיים גבוהה, בהיצע תרבותי וביילוי עשיר, וכן בשטחים ירוקים נרחבים מה שהופך אותה לאחת הערים הירוקות ביותר בפולין. שוק הקמעונאות בעיר נמצא בהתפתחות מתמדת, מציע שטחים מודרניים לעסקים ותומך ביצירת פרויקטים מסחריים חדשים.



5.3%
אחוזי אבטלה



290,900
אוכלוסייה



EUR 10,324
קנייה שנתית
ממוצע לנפש



PLN 7,687
משכורת חודשית
ממוצעת

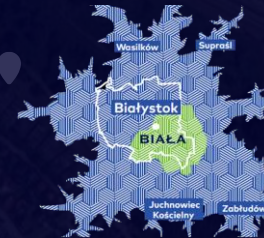
GUS VII 2024** GUS 30.06.2024*מקור*

מיקום ונגישות



אל מרכז הקניות ניתן להגיע בקלות הן ברכב פרטי והן בתחבורה ציבורית. בנוסף, נמצאות בסמוך גם שתי תחנות אופניים שיתופיים לנוחות המבקרים.

BIAŁA



זמן נסיעה תושבים

81,394 0-10 דק' ●

88,726 10-20 דק' ●

197,099 20-30 דק' ●

367,219 תושבים

28,834 בתים

סה"כ

Al. Jana
Mickiewicza

Jana Klemensa
Branickiego

Czestawa Mitoza



38,758 מ"ר
סה"כ שטח

88
מספר חנויות

966
מקומות חניה

2007
מועד פתיחה

מרכז קניות אזורי בתחום
האופנה, המיועד לכל
המשפחה וללקוחות צעירים

שוכרים עיקריים

CCC H&M SEPHORA

Primark RESERVED T.K-maxx



PRIMARK®

שוכר עתידי

פתיחה: סוף 2026
3,400 מ"ר שטח להשכרה
ברוטו (GLA)



97.9%
שיעור תפוסה

€ 121M
שווי ליום 30.06.2025

€ 8.6M
NOI 2025

€ 17.6
מחיר ממוצע למ"ר

5M
תנועת מבקרים

€ 2,228
מחזור מכירות ממוצע למ"ר

12.8%
OCR

3.2 שנים
משך שכירות ממוצע

הסיפור של Biala (Bialystok)

תכנית קומה נוכחית

Augustowska str.

קומה 0

Mickiewicz str.



Mitośza str.

Branickiego str.

קומה 1



הסיפור של Biala (Bialystok)

תכנית קומה עתידית



- חלוקת Bi1 לשלוש יחידות עם שני מותגי
- אופנה חזקים ורשת סופרמרקטים מוכרת
- קומת ביניים של PRIMARK והרחבת מתחם המזון
- פתיחת מועדון כושר

+1.8K
שטח כולל
להשכרה ב 2027

+1.0m
NRI ב 2027
לעומת 2025
+12.1%





ORION
Retail Properties

Focus

BYDGOSZCZ
בידגושץ', פולין

ORION
Retail Properties

בידגושץ' היא העיר הגדולה ביותר במחוז קיאווייה - פומרניה. העיר משמשת מזה זמן רב כמרכז אקדמי מוביל וכעת הופכת במהירות לאחד המרכזים העסקיים הדינמיים ביותר בפולין. בידגושץ' מתגאה בתשתיות תחבורה מצוינות, כולל נמל תעופה בינלאומי הקולט נוסעים מכל הערים הגדולות בפולין ובאירופה. העיר צעירה ותוססת, מורכבת מאוכלוסייה משכילה, עם גיל ממוצע מתחת ל-35. העיר התחילה תכנית פיתוח אינטנסיבית, ההופכת אותה לאחת מהזדמנויות ההשקעיות המרגשות ביותר בפולין.



2.2%
אחוזי אבטלה



330,000
אוכלוסייה

EUR 9,951
קנייה שנתית
ממוצע לנפש



PLN 8,327
משכורת חודשית
ממוצעת



42,636 מ"ר
סה"כ שטח

134
מספר חנויות

221
מקומות חניה

2008
מועד פתיחה

שוכרים עיקריים

CCC

RESERVED



NEWYORKER

CINEMA
CITY

empik



98.4%
שיעור תפוסה

€ 132M

שווי ליום 30.06.2025

€ 10.1M

NOI 2025

€ 19.3

מחיר ממוצע למ"ר

6.5M

תנועת מבקרים

€ 2,341

מחזור מכירות ממוצע למ"ר

12.0%

OCR

3.3 שנים

משך שכירות ממוצע



ORION
Retail Properties

תודה רבה