

# דלק נכסים

מצגת משקיעים

אפריל 2024



# הבהרות, מידע צופה פני עתיד

מידע צופה פני עתיד כאמור מבוסס על הערכות והנחות החברה שהינן בלתי וודאיות מטבען ומתבססות בין היתר, על ניסיון העבר ו/או הידע המקצועי שצברה החברה, עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של עסקי החברה והחברות המוחזקות שלה וכן על עובדות ונתונים מאקרו כלכליים (אשר לא נבחנו על-ידי החברה באופן עצמאי), והכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו. מידע כאמור, עשוי שלא להתממש כולו או חלקו או להתממש באופן שונה מהותית ביחס למוצג במצגת. התממשותו או אי התממשותו של מידע צופה פני עתיד מושפע, בין היתר, מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה והחברות המוחזקות שלה, שינויים בתכניות העסקיות, שינויים והתפתחויות בסביבה הכלכלית, הביטחונית והגיאופוליטית, החלטות של רשויות ו/או גופים שונים וכן גורמים אחרים שאינם בשליטת החברה. לפיכך, קוראי מצגת זו מוזהרים, כי תוצאותיה והשיגיה בפועל של החברה עלולים להיות שונים באופן מהותי מאלו שהוצגו או מהמשתמע במסגרת מצגת זו.

מובהר כי המצגת כוללת מידע המוצג באופן שונה בו הוצג בדיווחי החברה (לרבות באפיון או עריכה או פילוח שונים).

החברה אינה מתחייבת לעדכן את הנתונים שבמצגת ו/או לתקנם או לעדכן תחזית הערכה ו/או אומדן על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת המצגת.

מצגת זו הוכנה לצרכי הצגה כללית אודות דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("החברה"). יובהר, כי המצגת אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, והיא נועדה אך ורק למסירת מידע למשקיעים.

מצגת זו נערכה לשם הצגה נוחה ותמציתית, והיא אינה ממצה ואינה מתיימרת להקיף את מלוא הנתונים אודות החברה (לרבות החברות המוחזקות על ידה) ופעילותה או הסיכונים הכרוכים בפעילותה ו/או את כלל המידע העשוי להיות רלבנטי לצורך קבלת החלטה כלשהי ביחס להשקעה בניירות הערך של החברה ובכלל, והיא אינה מהווה תחליף לאיסוף וניתוח נתונים עצמאיים ו/או לעיון בדיווחי החברה שפרסמה ותפרסם לציבור לרבות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 ודיווחים מיידיים שפרסמה ומפרסמת החברה מעת לעת ("דיווחי החברה"). בכל מקרה של סתירה בין האמור בדיווחי החברה לבין הנתונים במצגת זו, יגברו הנתונים המופיעים בדיווחי החברה שפורסמו או יפורסמו לציבור כאמור. כמו כן, אין באמור במצגת כדי להוות תחליף ליעוץ השקעות בידי יועץ השקעות בעל רישיון על פי דין המתחשב בנתוניו וצרכיו המיוחדים של כל אדם ו/או משקיע ואינו מהווה תחליף למידע בדיווחי החברה. יצוין כי במצגת קיימים נתונים ותחזיות בנוגע לחברה ונכסיה (שקפים 4, 11-14) שהינם נוספים על הנתונים שהוצגו בדיווחי החברה או שמוצגים ברמת פירוט שונה מאשר מופיע בדיווחי החברה. בנוסף מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968, לרבות תחזיות, הערכות, אומדנים, נתונים המתייחסים לאירועים שיתרחשו או עשויים להתרחש בעתיד, ובין היתר מידע בדבר תכנון, השבחה וייזום נכסים, יעוד הבניה, היקף הבניה, עלויות ההשקעה וההקמה, אישורים והיתרים נדרשים, לוחות הזמנים, תחזית הכנסות, חישובי NOI שנתי מייצג.



## דלק נכסים

הינה חברת נדל"ן העוסקת בניהול, השכרה, השבחה, רכישה וייזום של נדל"ן מניב בישראל בשימוש עיקרי של מתחמי תדלוק, מסחר ותעסוקה.

החברה הוקמה והתאגדה באפריל 2021  
לאחר שהתפצלה מחברת האחות דלק ישראל

60 נכסים  
172,000 מ"ר שטח קרקע בחלק החברה



# דלק נכסים כרטיס ביקור

ilA-  
דירוג החברה

Maalot  
S&P Global

ilA  
דירוג סדרה א'

Maalot  
S&P Global

כ-768 מ' ש  
הון עצמי 12/2023\*

אפריל 2021  
הקמת החברה

כ-60 נכסים  
98% תפוסה, בפיזור גיאוגרפי נרחב

כ-68 מ' ש  
NOI שנתי מייצג\*\*\*

כ-84 מ' ש  
רווח נקי שנתי 2023

11.6%  
תשואה על ההון\*\*

כ-1.2 מיליארד ש  
שווי נכסים לא משועבדים^^  
(כ-78% מסך הנכסים)

כ-1.54 מיליארד ש  
שווי נכסים  
חלק חברה^^

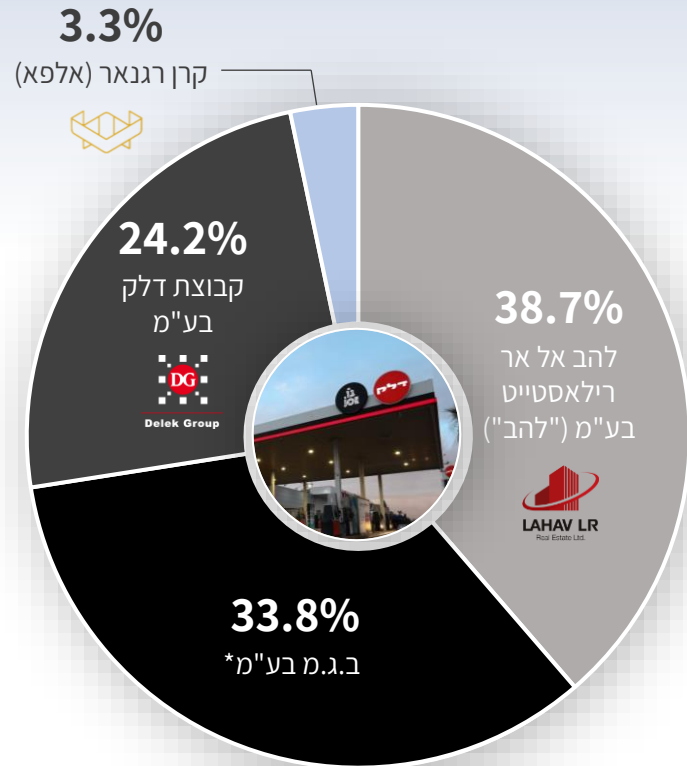
45%  
הון למאזן  
12/2023

42.1%  
יחס LTV^ נטו  
12/2023



\* ללא זכויות מיעוט ולאחר חלוקה של 25 מ' ש"ח דיבידנד  
 \*\* סך הרווח הנקי לשנת 2023 חלקי ההון עצמי ממוצע לתקופה זו  
 \*\*\* NOI שנתי מייצג - חישוב שנתי מלא של חלק החברה בנכסים הקיימים וצפי NOI מנכסים בתהליך השבחה בשנת 2024 כפי שמוגדר בסעיף 8 לדוח הדירקטוריון לשנת 2023  
 ^ יחס LTV נטו הינו היחס שבין החובות הבנקאיים ואגרות החוב בניכוי המזומנים ושווי המזומנים, חלקי סך הנדל"ן להשקעה ומלאי (של החברה וחלקה היחסי בחברות הכלולות)  
 ^^ איחוד חלקי יחסי של נדל"ן להשקעה ומלאי מקרקעין לפי סעיף 1.2 בפרק א בדוחות לשנת 2023

## מבנה הבעלות



## הנהלה עתירת ניסיון בפעילות נדל"נית



**אייל מאור**  
דירקטור בדלק נכסים  
מנהל עסקי ב.ג.מ.



**אבי לוי**  
דירקטור בדלק נכסים  
יו"ר להב ויו"ר דלק ישראל



**איליק רוז'נסקי**  
יו"ר דלק נכסים  
ס. יו"ר להב



**יהל עמית**  
סמנכ"ל  
פיתוח עסקי



**אחיעזר לוי**  
סמנכ"ל  
שוקי הון



**יוסי פרידמן**  
סמנכ"ל  
כספים



**פליקס שופמן**  
מנכ"ל

\* כ-0.8% מדלק נכסים מוחזקים ע"י חברה בבעלות אייל מאור

# דלק נכסים אבני דרך

מאי-אוגוסט 2023

## החברה השלימה מהלכי מימון והפכה לחברה מדווחת

גיוס של כ-420 מ' ש' בהנפקת אגרות חוב סדרה א' מדורגות iA ע"י "מעלות"

נטילת חוב בנקאי ארוך בסך כ-200 מ' ש' צמוד מדד ופירעון חוב בנקאי קיים בסך כ-450 מ' ש' בריבית משתנה

יצירת קופת מזומנים להמשך הפיתוח העסקי והשבחת נכסים של החברה

פברואר 2023

## עסקת קרן רגנאר: בניהול שותפי קבוצת קרנות אלפא

קרן רגנאר השקיעה 25 מ' ש"ח לפי שווי חברה של כ-763 מ' ש' אחרי הכסף

לקרן ישנה אפשרות להשקעה של 25 מ' ש' נוספים בחברה

העסקה מהווה הבעת אמון בערך הגלום במודל הפעילות של חברה וביכולת הנהלתה להשביח את נכסיה



ALPHA  
Long term Investments

אפריל 2021

## הסכם שת"פ אסטרטגי עם אזורים

שיתוף פעולה עם חברת אזורים לפרוייקטים בעירוב שימושים:

- אפריל 2021 - רכישת תחנת דלק בצומת פת בירושלים לטובת הקמת פרויקט למגורים, תעסוקה ומסחר בכפוף לשינוי ייעוד (50%)

- דצמבר 2021 - רכישת מקרקעין לרבות נכס מניב ברחוב המסגר תל אביב, המיועד להקמת מגדל בן 40 קומות למשרדים, מסחר ומגורים בכפוף לשינוי ייעוד (50%)



אפריל 2021

## הקמת דלק נכסים כפיצול מדלק ישראל

- הפיצול כלל העברת נכסי הנדל"ן של החברה וחוב המשויך בגינם

- מרבית הסכמי שכירות ארוכי טווח עד שנת 2036

- דלק ישראל הינה שוכרת מהותית בעלת מותג חזק וותיק, בעלת יציבות כלכלית ודירוג אשראי A3 "מידרוג"



# דלק נכסים

## נכסי החברה פריסה ארצית



בעלי נגישות  
גבוהה



ממוקמים בסמוך  
למרכזי אוכלוסייה



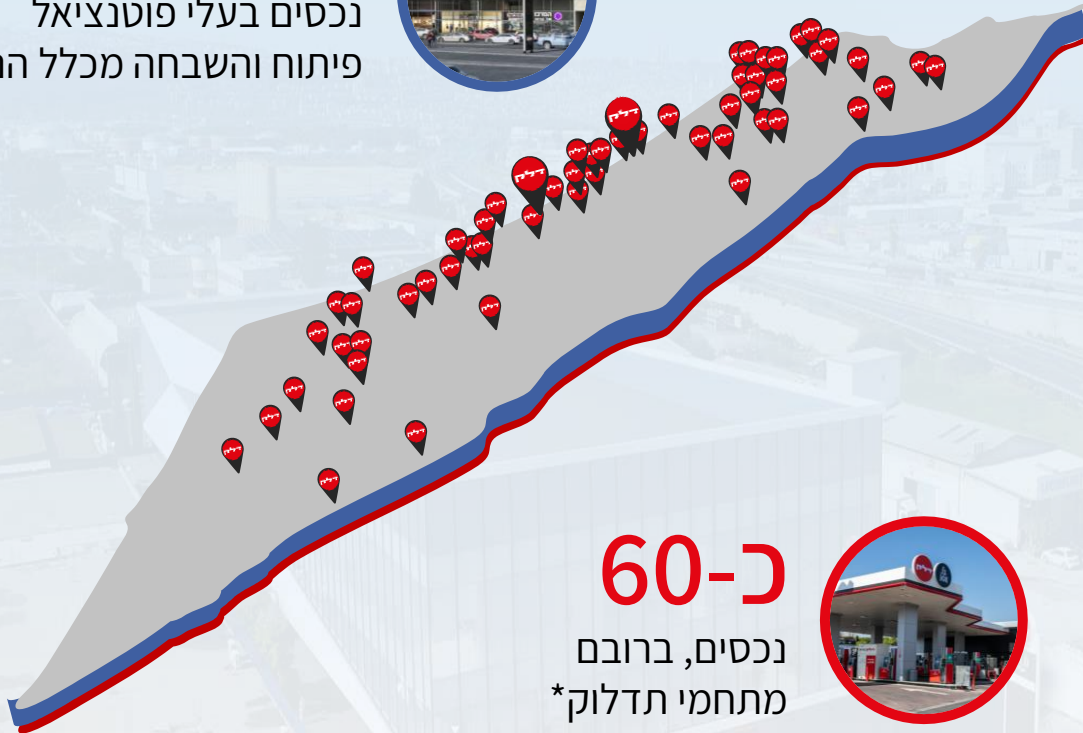
בפריסה גיאוגרפית  
רחבה



על צירי תנועה  
מרכזיים

### כ-33

נכסים בעלי פוטנציאל  
פיתוח והשבחה מכלל הנכסים



### כ-60

נכסים, ברובם  
מתחמי תדלוק\*



\* מהווה חלק מסך של כ-242 מתחמי תדלוק ברשת התחנות של דלק ישראל  
(נכון לסוף שנת 2023)



# נכסים מניבים

- ◀ 58 נכסים מניבים, מרביתם מתחמי תדלוק.
- ◀ **תקופת שכירות ממוצעת משוקללת ארוכה -**  
כ-8 שנים ללא אופציות וכ-10 שנים במימוש האופציות\*  
מרבית מתחמי התדלוק מושכרים לתקופה של כ-12 שנים.
- ◀ "דלק" חברת הדלק הישראלית הינה **שוכר מהותי** המדורג A3 ע"י "מדרוג".
- ◀ כ-90 שוכרים נוספים **המשרתים צרכי אוכלוסייה** כגון עסקי הסעדה, שטיפת רכב, שירותי דרך וכדומה.
- ◀ מרבית החוזים הינם חוזים בעלי הצמדה למדד המחירים לצרכן ו\או למרווח השיווק של חברות הדלקים.

\* תקופת שכירות משוקללת בהתאם למשקל הכנסות כל נכס מתוך סך הכנסות

# אסטרטגיה

## רכישת נכסים

- ◀ רכישת מתחמי תדלוק פעילים בעלי פוטנציאל לפיתוח והשבחה אשר מניבים כבר במועד הרכישה
- ◀ מגרשים צמודים למתחמי תדלוק בייעוד למסחר ותעסוקה
- ◀ רכישת מתחמים בעלי פוטנציאל השבחה, בתהליכי פיתוח או מניבים



מימוש פוטנציאל למגורים יתבצע בשותפות עם חברה בתחום המגורים (שת"פ אזורים)



## השבחת נכסים קיימים

- ◀ מימוש זכויות בנייה קיימות, הגשת תב"עות לתוספת זכויות בנייה ו\או שינוי ייעוד
- ◀ הגדלת הכנסות משכירות וגידול ב-NOI הרחבת תמהיל השוכרים



השבחות בדגש על שיווק מוקדם לשוכרים למתן מענה לצרכי אוכלוסייה הסובבת את הנכס











# השבחת נכסים




- ◀ פעילות השבחה ויזום בכ-33 מנכסי החברה.
- ◀ מירב הנכסים בתהליכי ההשבחה הינם מתחמי תדלוק המאופיינים ב:
  - מיקום בסמוך למרכזי אוכלוסייה
  - על צירי תנועה מרכזיים
  - בעלי נגישות גבוהה
- ◀ השבחה והרחבה של שטחי מסחר בסמוך למתחמי התדלוק, בדגש על שיווק מוקדם ומתן מענה לצרכי אוכלוסייה הסובבת את הנכס ולרוב ללא פגיעה בפעילות תחנת התדלוק (המשך הנבה בתקופת ההשבחה).
- ◀ מימוש זכויות בנייה קיימות לאחר בדיקת התכנות לשיווק מוקדם לשוכרים.

\* תקופת שכירות משוקללת בהתאם למשקל הכנסות כל נכס מתוך סך הכנסות

# השבחת מתחמי תדלוק ותוספת בנייה

מתחם	חלק החברה	תוכנית השבחה	סטטוס	הערות
 <p>קבוצת סער</p>	33%	<p><b>ב-100%</b>                      כ-4,500 מ"ר בשימושי מסחר ותעסוקה                      תקופת הקמה - כשנתיים                      צפי יתרת ההשקעה - כ-28 מ' ש. התקבל ליווי בנקאי                      צפי לתוספת NOI - כ-5 מ' ש</p>	<p><b>היתר בנייה</b>                      התקבל                      הבנייה החלה בחודש פברואר 2024</p>	
 <p>עפולה העמקים</p>	75%	<p><b>ב-100%</b>                      כ-4,800 מ"ר למסחר ומשרדים                      תקופת הקמה - כ-3 שנים                      צפי יתרת ההשקעה - כ-45 מ' ש בליווי בנקאי                      צפי לתוספת NOI - כ-4.5 מ' ש</p>	<p><b>בקשה להיתר בנייה</b>                      התמלאו התנאים לקבלת היתר בניה  <b>צפי לתחילת בנייה</b>                      Q2/2024</p>	
 <p>שדה בוקר</p>	50.1%	<p><b>ב-100%</b>                      כ-700 מ"ר בשימושי מסחר                      תקופת הקמה - כשנה                      צפי יתרת השקעה - כ-5 מ' ש                      צפי לתוספת NOI - כ-1.2 מ' ש</p>	<p><b>הוגשה בקשה להיתר בנייה</b>  <b>צפי לתחילת בנייה</b>                      Q4/2024</p>	
 <p>ראשלי"צ - שערי ראשון</p>	100%	<p>כ-500 מ"ר מסחר                      תקופת הקמה - כשנה                      צפי ליתרת ההשקעה - כ-5.5 מ' ש                      צפי לתוספת NOI - כ-0.5 מ' ש</p>	<p><b>שדרוג התחנה</b>                      התקבלה החלטת ועדה מקומית                      לאשר את הבקשה להיתר בתנאים  <b>צפי לתחילת בנייה</b>                      Q1/2025</p>	<p><b>תוכנית עתידית</b>                      החברה החלה בתכנון משותף של המתחם                      יחד עם צד ג' לתכנון כולל של כל המתחם                      לתוספת זכויות בנייה ושימושים</p>
 <p>חדרה - מפגש אולגה</p>	100%	<p>כ-3,950 מ"ר בשימושי                      מסחר ותעסוקה עפ"י תוכנית בתוקף</p>	<p><b>תוכנית לשינוי בינוי</b>                      וביטול תנאי תחבורה אושרה                      להפקדה בוועדה המחוזית.  <b>צפי לאישור התוכנית</b>                      Q4/2024</p>	
 <p>קרית אתא</p>	100%	<p>כ-6,000 מ"ר בשימושי                      מסחר, תצוגה ותעסוקה עפ"י                      תוכנית בתוקף</p>	<p><b>בתהליך הכנת תוכנית</b>                      לאיחוד מגרשים</p>	

# השבחה - שינוי ייעוד למגורים

מתחם	חלק החברה	תוכנית השבחה	סטטוס	הערות
 <p>אשקלון - קולנוע אסתר</p>	כ-33%	<p><b>שינוי ייעוד למגורים, מסחר ותעסוקה</b></p> <p>312 יח"ד* 3,000 מ"ר מסחר*</p>	אושרה תב"ע ביוני 2022	<p>המשך הנבה של מתחם התדלוק עד למימוש מיטבי של הזכויות בנכס (חלק החברה בתחנה 100%)</p>
 <p>לב חדרה - ירמולובסקי</p>	כ-33%	<p><b>שינוי ייעוד למגורים, מסחר ותעסוקה</b></p> <p>כ-190 יח"ד* 4,000 מ"ר מסחר ותעסוקה*</p>	<p>התב"ע בהכנה לפני דיון בוועדה המחוזית. התוכנית תואמת את התוכנית העירונית - "התחדשות לב חדרה"</p>	<p>המשך הנבה של מתחם התדלוק עד למימוש מיטבי של הזכויות בנכס (חלק החברה 50%)</p>
 <p>עכו - ארגמן</p>	100%	<p><b>שינוי ייעוד למגורים, מסחר ותעסוקה</b></p> <p>מגדל בן 25 קומות ומבנה מרקמי 150 יח"ד 1,500 מ"ר מסחר</p>	פרה-רולינג בוועדה המחוזית והמקומית. הוכנו מסמכי תוכנית.	<p>המשך הנבה של מתחם התדלוק עד למימוש מיטבי של הזכויות בנכס (חלק החברה 100%)</p>

\*ב-100%



מצב קיים

ייזום

## ירושלים - צומת פת

שינוי ייעוד למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור

סטטוס - תב"ע אושרה להפקדה וצפויה להתפרסם להתנגדויות ברבעון השני 2024



המשך הנבה של מתחם התדלוק עד למימוש מיטבי של הזכויות בנכס שכ"ד שנתי של כ-3.5 מ' ש"ח\*



30 קומות, כ-215 יח"ד\*



כ-9,000 מ"ר בשימושי מסחר ותעסוקה\*



מועד רכישה - 04/21



חלק החברה - 50% (בשת"פ עם אזורים)



הדמיה עתידית

\*ב-100%

דלק נכסים



מצב קיים

הדמיה עתידית



ייזום

## המסגר - תל אביב

שינוי ייעוד למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור

סטטוס  
התוכנית תואמה מול הוועדה המקומית בהשלמת  
מסמכים להצגה פורום מהנדס העיר



המשך הנבה של המתחם עד תחילת הבנייה  
שכ"ד שנתי של כ-7 מ' ש"ח\*



40 קומות



45,000 מ"ר\*



מועד רכישה - 12/21



חלק החברה - 50% (בשת"פ עם אזורים)



\*ב-100%

דלק נכסים

# דלק נכסים

נתונים פיננסיים



# דלק נכסים נתונים פיננסיים עיקריים 12/2023

רמת מינוף

45% הון למאזן

חוב ברמת החברה

כ-624 מ' ₪  
ללא שעבוד נכסים

חוב המובטח בשעבוד נכס

כ-193 מ' ₪  
צומת פת והמסגר

שווי נכסים לא משועבדים

כ-1.2 מיליארד ₪  
(כ-78% מסך הנכסים)\*

גמישות פיננסית

כ-184 מ' ₪

מזומנים, שווי מזומנים וקרנות כספיות\*

NOI שנתי מייצג\*\*

כ-68 מ' ₪

תקופת שכירות

כ-12 שנים

במרביית הסכמי דלק ישראל

\* בחברה ובחברות הכלולות לפי איחוד חלקי יחסי

\*\* NOI שנתי מייצג – חישוב שנתי מלא על הנכסים הקיימים וצפי NOI מנכסים בתהליך השבחה בשנת 2024 כפי שמוגדר בסעיף 8 לדוח הדירקטוריון לשנת 2023



# דלק נכסים עיקרי רווח והפסד

2022	2023	(אלפי ש"ח)
51,353	55,767	הכנסות משכירות
69,572	72,222	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(11,434)	(11,800)	הוצאות הנהלה וכלליות
16,074	16,510	חלק החברה ברווחי חברות לפי שיטת השווי המאזני*
123,497	132,544	רווח תפעולי
(14,571)	(33,622)	הוצאות מימון, נטו
<b>87,780</b>	<b>84,097</b>	<b>רווח נקי (ללא זכויות מיעוט)</b>

\* מתוכם כ-12 מ' ש' נבעו משערוך נטו של נדל"ן להשקעה בשנת 2023 לעומת 11.4 מ' ש' בשנת 2022

# דלק נכסים מאזן

דצמבר 2023 (אלפי ש"ח)

59,500	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
43,853	חלויות שוטפות, ספקים, זכאים, התחייבויות וצדדים קשורים
<b>103,353</b>	<b>סך התחייבויות שוטפות</b>
330,173	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
411,186	אגרות חוב, נטו
28,866	יתרת זכות נדחית וזכאים אחרים
60,058	מיסים נדחים
<b>830,283</b>	<b>סך התחייבויות שאינן שוטפות</b>
<b>933,636</b>	<b>סך התחייבויות</b>
<b>767,812</b>	<b>הון עצמי (ללא זכויות המיעוט)*</b>
<b>1,702,840</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

98,993	מזומנים ושווי מזומנים
75,486	ני"ע סחירים (קרנות כספיות)
9,246	לקוחות, חייבים ואחר
<b>183,725</b>	<b>סך נכסים שוטפים</b>
1,224,030	נדל"ן להשקעה
152,231	מלאי מקרקעין
140,743	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,111	אחר
<b>1,519,115</b>	<b>סך נכסים שאינם שוטפים</b>
<b>1,702,840</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

\* זכויות שאינן מקנות שליטה הינן 1,392 אלפי ש"ח

# דלק נכסים דירוג החברה

## נקודות מתוך דוח מעקב הדירוג (ינואר 2024):

- ◀ תחזית הדירוג היציבה משקפת את הערכתנו כי ב-12 החודשים הקרובים תמשיך דלק נכסים להציג ביצועים תפעוליים יציבים בתיק הנכסים המניב הקיים, בהינתן תמהיל הנכסים והיקף הייזום הקיימים.
- ◀ היחסים המתואמים שהולמים להערכתנו את הדירוג הם יחס EBITDA להוצאות מימון של כ-1.3X ויחס חוב לחוב והון עצמי של כ-60%-55%, הנתמכים במדיניות הפיננסית של החברה.
- ◀ חלה היחלשות ביחס כיסוי הריבית של החברה, אך המינוף נותר נמוך ותומך בדירוג. אנו צופים שיחס הכיסוי ישתפר בשנתיים הקרובות למעל 1.3X בהינתן הנחות האינפלציה, צפי להמשך הגידול ב-NOI וכפועל יוצא בבסיס ה-EBITDA המתואם.
- ◀ רמת המינוף נותרה נמוכה ביחס לקבוצת ההשוואה ואנו צופים שהחברה תשמור על מינוף במרווח הולם מ-60% גם בשנתיים הקרובות, מה שנתמך במדיניות הפיננסית של החברה.
- ◀ על פי החברה, בתחום השבחת מתחמי התדלוק קיים פוטנציאל הרחבה של כ-30 אלף מ"ר בחמש-שש השנים הקרובות, לרוב ללא פגיעה בהנבה. בנוסף, לחברה תוכניות שינוי ייעוד של חלק מהנכסים למגורים (בשיתוף עם חברת אזורים) ותעסוקה (בחלקם בשילוב עם נכס קיים). אנו צופים שפעולות אלו יתרמו לחיזוק תיק הנכסים הקיים ולהורדת התלות בשוכר מהותי בטווח הבינוני.

Maalot

S&P Global Ratings

דירוג החברה

ינואר  
2024

ila- עם תחזית דירוג יציבה

דירוג לסדרה של

ila לאגרות חוב סדרה א'



סדרה א'

תיק נכסים מניבים יציב עם

שיעור תפוסה גבוה ופיזור

גאוגרפי ברחבי ישראל,

שמרבית הנכסים בו ממוקמים

על עורקי תחבורה מרכזיים.

הפרופיל  
העסקי

# דלק נכסים סיכום

התמקדות בשירות צרכי אוכלוסייה



נכסים בפיזור גיאוגרפי רחב  
בסמוך למרכזי אוכלוסייה, בעלי  
נגישות גבוהה על צירי תנועה מרכזיים



הנהלה ודירקטוריון בעלי ניסיון  
עתיר בפעילות נדל"נית  
ועם וותק עבודה משותפת ארוך



יחס נכסים לא-משועבדים גבוה  
המאפשר גמישות פיננסית



גידול תוך שמירה על מינוף שמרני  
צפי לגידול משמעותי ב-NOI תוך  
ניצול יתרות המזומנים של החברה  
וללא גידול ניכר בחוב



מיקוד עסקי בנדל"ן מניב  
ושיתופי פעולה לפעילות המגורים



# תודה דלק נכסים

