

דלק נכסים

מצגת לשוק ההון

מרץ 2025



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. התממשות או אי התממשות של מידע צופה פני עתיד מושפע, בין היתר, מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה והחברות המוחזקות שלה, שינויים בתוכניות העסקיות, שינויים והתפתחויות בסביבה הכלכלית, הביטחונית והגיאופוליטית, החלטות של רשויות ו/או גופים שונים וכן גורמים אחרים שאינם בשליטת החברה וכן כל אחד מגורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.14 לדוח התקופתי לשנת 2024. לפיכך, קוראי מצגת זו מזהרים, כי תוצאותיה והשיגיה בפועל של החברה עלולים להיות שונים באופן מהותי מאלו שהוצגו או מהמשתמע במסגרת מצגת זו.

כמו כן, יובהר כי המידע האמור בשקף 6 בנוגע להיערכות לאפשרות הנפקה ראשונה של מניות לציבור הינו מידע צופה פני עתיד, אשר טרם התקבלה החלטה בדבר ביצוע הצעה ו/או הנפקה כאמור. נכון למועד פרסום מצגת זו אין כל וודאות לגבי ביצוע הנפקה, העיתוי שלה, היקפה ותנאיה. כמו כן, פרסום דוח הצעת המדף וההצעה מכוחו, אם וככל שיבוצעו, כפופים, בין היתר, לקבלת כל האישורים הנדרשים על-פי דין, ובכלל זה אישור מוסדות החברה (לרבות בהקשר עם מבנה הנפקה ותנאיה), היתר רשות ניירות ערך ואישור הבורסה. למען הסר ספק יובהר כי ביצוע הנפקה, עיתויה, מבנה הנפקה ויתר תנאיה טרם נקבעו, ואם וככל שיבוצעו יהיו בהתאם לתנאים שיקבעו על ידי החברה, ויפורטו בדוח הצעת המדף, ככל שיפורסם. אין באמור בדוח זה כדי להוות אינדיקציה או ליצור התחייבות כלשהי מצד החברה לביצוע הנפקה או משום הצעה לציבור או הזמנה לקבל הצעות מהציבור ואין לרכוש או להתחייב לרכוש ניירות ערך של החברה על-פי דוח זה.

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 מתימרת 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 2024 (מספר אסמכתא: 01-013724-2025) ("הדוח התקופתי לשנת 2024") ודיווחים מיידיים שפרסמה ומפרסמת החברה מעת לעת ("דיווחי החברה"). כמו כן, אין באמור במצגת כדי להוות תחליף לייעוץ השקעות בידי יועץ השקעות בעל רישיון על פי דין המתחשב בנתוני וצרכי המיוחדים של כל אדם ו/או משקיע ואינו מהווה תחליף לעיון בכלל המידע בדיווחי החברה.

יצוין כי במצגת קיימים נתונים ותחזיות בנוגע לחברה ונכסיה (שקפים 4, 11-13, 15-23, 25, 26) שהינם נוספים על הנתונים שהוצגו בדיווחי החברה או שמוצגים ברמת פירוט שונה מאשר מופיע בדיווחי החברה, לרבות מידע המובא בדרך של איוורים ו/או גרפים ו/או טבלאות, ובכלל זאת מידע בנוגע לדירוג שוכר מהותי, גידול בשווי הנכסים בחלוקה לנכסים בפיצול ונכסים חדשים, הליכי תכנון והשבחת נכסים, תוספת NOI אודות פרויקטים בהליכי השבחה, נתונים אודות נתוני צמיחה בפרוייקטים בתהליך תכנון, לרבות שווי הזכויות בספרי החברה, עלות ההשלמה המוערכת, NOI צפוי ונתוני תשואה צפויים, נתונים אודות השבחת נכסים, בשינוי ייעוד למגורים, שווי זכויות החברה במקרקעין ועלויות השלמת פרויקטים, נתונים אודות התפתחות NOI ו-NOI צפוי לשנים 2025 עד 2029, יעד גיוון תמהיל שוכרים והקטנת תלות בשוכר מהותי, נתונים אודות תשואת AFFO, פוטנציאל יח"ד וצפי לגידול משמעותי ב-NOI.

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 בשקפים: 4, 6, 12-23, 29 - מידע בדבר NOI שנתי מייצג, תכנון, השבחה וייזום נכסים, ייעוד הבניה, תוספת NOI צפוי, NOI צפוי, מועד אכלוס צפוי, היקף בניה, עלויות ההשקעה וההקמה, אישורים והיתרים נדרשים, לוחות הזמנים, נתונים אודות פרויקטים בהליכי השבחה, נתונים אודות נתוני צמיחה בפרוייקטים בתהליך תכנון, לרבות עלות ההשלמה המוערכת, NOI צפוי ונתוני תשואה צפויים, נתונים אודות השבחת נכסים בשינוי ייעוד למגורים לרבות היקף יח"ד מוערך ומועד אישור תב"ע משוער, נתונים אודות התפתחות NOI ו-NOI צפוי לשנים 2025 עד 2029, שיעורי תשואה, יעד גיוון תמהיל השוכרים וביחס ל-NOI צפוי, התייחסות לפוטנציאל לכ-1,000 יח"ד וצפי לגידול משמעותי ב-NOI.



דלק נכסים

החברה עוסקת ברכישה, ייזום, השבחה, השכרה, ניהול ופיתוח של נדל"ן מניב בישראל בשימוש עיקרי של מתחמי תדלוק, מסחר ותעסוקה

הוקמה והתאגדה באפריל 2021
לאחר שהתפצלה מחברת האחות
"דלק" חברת הדלק הישראלית



דלק נכסים כרטיס ביקור

Maalot
S&P Global

ilA / ilA-

דירוג החברה / דירוג סדרה א'

65 נכסים³

בפיזור גיאוגרפי נרחב

98% תפוסה

שוכר עיקרי המדרג A3 ("מדרוג")

77% גידול בהון העצמי

מאז הקמתה¹

כ-72 מ' ש

NOI שנתי מייצג²

כ-1.28 מיליארד ש

שווי נכסי נדל"ן לא משועבדים⁴
(כ-74% מסך הנדל"ן)

כ-834 מ' ש

הון עצמי ללא זכויות מיעוט 12/2024

כ-66 מ' ש

רווח נקי שנתי 2024

כ-1.74 מיליארד ש

שווי נכסים חלק חברה⁴

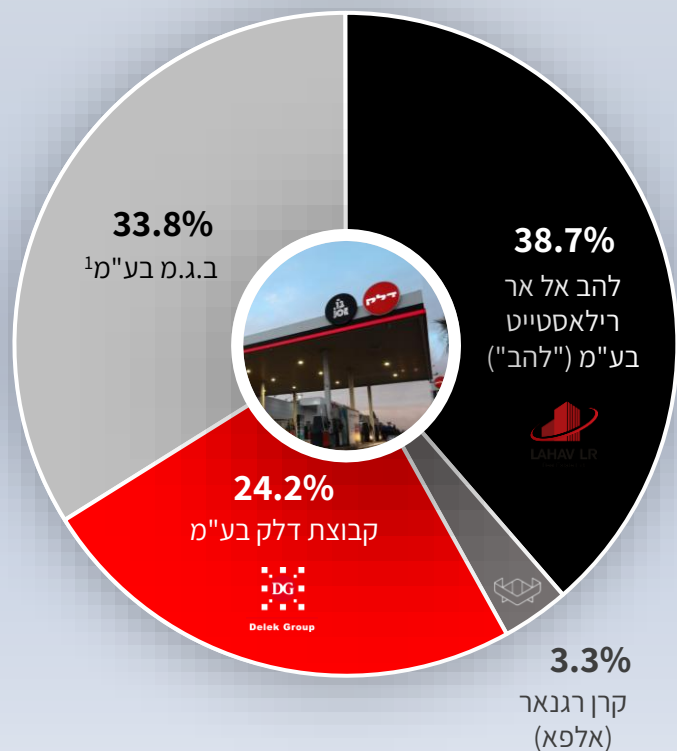
¹ לאחר חלוקת דיבידנד בסך 25 מ' ש"ח

² NOI שנתי מייצג – חישוב שנתי מלא של חלק החברה בנכסים הקיימים וצפי NOI מנכסים בתהליך השבחה בשנת 2025 כמפורט בסעיף 8 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח התקופתי לשנת 2024.

³ מתוכם 3 נכסים (שדה נחום, בצרה, קרית גת) שהתנאי המתלה לרכישתם טרם התקיים ונכס נוסף אשר נרשם כמקדמה בספרי החברה (כפר יונה)

⁴ כולל חלק החברה בחברות כלולות, מלאי מקרקעין ומקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה לפי סעיף 1.2 בפרק א לדוח התקופתי לשנת 2024

מבנה בעלות נוכחי²



¹ כ-0.8% מדלק נכסים מוחזקים ע"י חברה בבעלות אייל מאור
² ללא דילול

הנהלת החברה



אייל מאור

דירקטור בדלק נכסים
מנהל עסקי ב.ג.מ.



אבי לוי

דירקטור בדלק נכסים
יו"ר להב ויו"ר דלק ישראל



פליקס שופמן

מנכ"ל דלק
נכסים



איליק רוז'נסקי

יו"ר דלק נכסים
מנכ"ל להב



יהל עמית

סמנכ"ל
פיתוח עסקי



אחיעד לוי

סמנכ"ל
שוקי הון



יוסי פרידמן

סמנכ"ל
כספים

דלק נכסים

אבני דרך

היערכות לאפשרות להנפקה לראשונה של מניות לציבור

- #### יישום האסטרטגיה
- 15 עסקאות של רכישה והגדלת זכויות בנכסים קיימים
 - קידום תכנון (תב"ע והיתרים) בכמחצית מהנכסים
 - תחילת בנייה בפרויקטים ראשונים

הנפקת אג"ח, גיוס הון פרטי

- דירוג החברה ilA ואגרות החוב ilA ע"י S&P מעלות"
- הנפקה של כ-420 מ'ש אגרות חוב בבורסה לני"ע
- השקעה בחברה ע"י קרן רגנאר לפי שווי 763 מ'ש אחרי הכסף (20% מעל ההון העצמי במועד ההקצאה)

ייצוב החברה

- בניית תשתית ניהולית
- הגדרת אסטרטגיה
- תהליך הסדרה קניינית וסטטוטורית של הנכסים
- הסדרת מימון בנקאי

הקמת דלק נכסים כפיצול מדלק ישראל


- במסגרת הפיצול הועברו לחברה 54 מתחמי תדלוק ונכסי נדל"ן
- העברת חוב המשויך לנכסים
- הסדרת מערכות היחסים בין החברות
- חתימת הסכם שת"פ עם אזורים לפרויקטים הכוללים מגורים


2025


2021

דלק נכסים

פריסה ארצית

ממוקמים בסמוך למרכזי אוכלוסייה 

בעלי נגישות גבוהה 

על צירי תנועה מרכזיים 

בפריסה גיאוגרפית רחבה 



65 נכסים¹

מתחמי תדלוק מניבים, מסחר,
משרדים ונכסים לפיתוח

¹ מתוכם 3 נכסים (שדה נחום, בצרה, קרית גת) שהתנאי המתלה לרכישתם טרם התקיים ונכס נוסף אשר נרשם כמקדמה בספרי החברה (כפר יונה).

דלק נכסים

מתחמי תדלוק ונכסים מניבים

57
מתחמי תדלוק
מניבים²

90
שוכרים נוספים



מסחר
ושירותים



הסעדה



שירותי
דרך

98% תפוסה בנכסי החברה המניבים

תקופת שכירות ממוצעת משוקללת ארוכה –

כ-7 שנים ללא אופציות וכ-10 שנים במימוש האופציות
מרבית מתחמי התדלוק מושכרים לדלק ישראל עד שנת 2036

"דלק" חברת הדלק הישראלית הינה **שוכר מהותי** המדורג A3.il
ע"י "מדרוג" עם אופק חיובי

החוזים הינם בעלי הצמדה למדד המחירים לצרכן ו\או למרווח
שיווק הדלקים (סל הוצאות השיווק לבנזין)¹

¹ ישנם מס' חוזים בודדים אשר אינם צמודים
² לדלק ישראל הסכמי שכירות ב-53 מתחמי תדלוק, שני מתחמים מניבים אינם כוללים תחנות תדלוק



עיקרי הסכמי השכירות עם דלק ישראל¹

25 מתחמי תדלוק בבעלות משותפת ומתחמים בהפעלה ע"י צד ג'

- ◀ מערכת ההסכמים והזכויות אשר היו קיימים במועד הפיצול הוסבו מדלק ישראל לדלק נכסים
- ◀ הסכמי שכירות פרטניים מול דלק ישראל לכל מתחם
- ◀ לחברה מנגנון לקיצור תקופת השכירות במקרה של פיתוח נדל"ני

28 מתחמי תדלוק בבעלות מלאה

- ◀ חוזי שכירות עם דלק ישראל עד לשנת 2036
- ◀ הסכמי שכירות פרטניים לכל מתחם
- ◀ דמי שכירות קבועים המבוססים על מחירי שוק
- ◀ מנגנון התאמת שכ"ד לפידיון של עד +/-15%
- ◀ מצרפית לכלל התחנות
- ◀ לחברה מנגנון לקיצור תקופת השכירות במקרה של פיתוח נדל"ני



דלק נכסים אסטרטגיה

צמיחה באמצעות מיצוי פוטנציאל בנכסים קיימים
והרחבת פורטפוליו הנכסים תוך גיוון שוברים ושימושים



מגורים



פיתוח
מרכזי מסחר



רכישת
נכסים



השבחת
נכסים



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

למעלה ממחצית מנכסי
החברה בתהליך פיתוח
והשבחה

◀ הגדלת הכנסות שכירות במתחמי תדלוק

שינוי תמהיל השוברים, שיפור תנאים מסחריים ונראות המתחם

◀ מיצוי פוטנציאל במתחמי תדלוק

מימוש זכויות בנייה קיימות, תוספת זכויות בנייה, תוספת שימושים

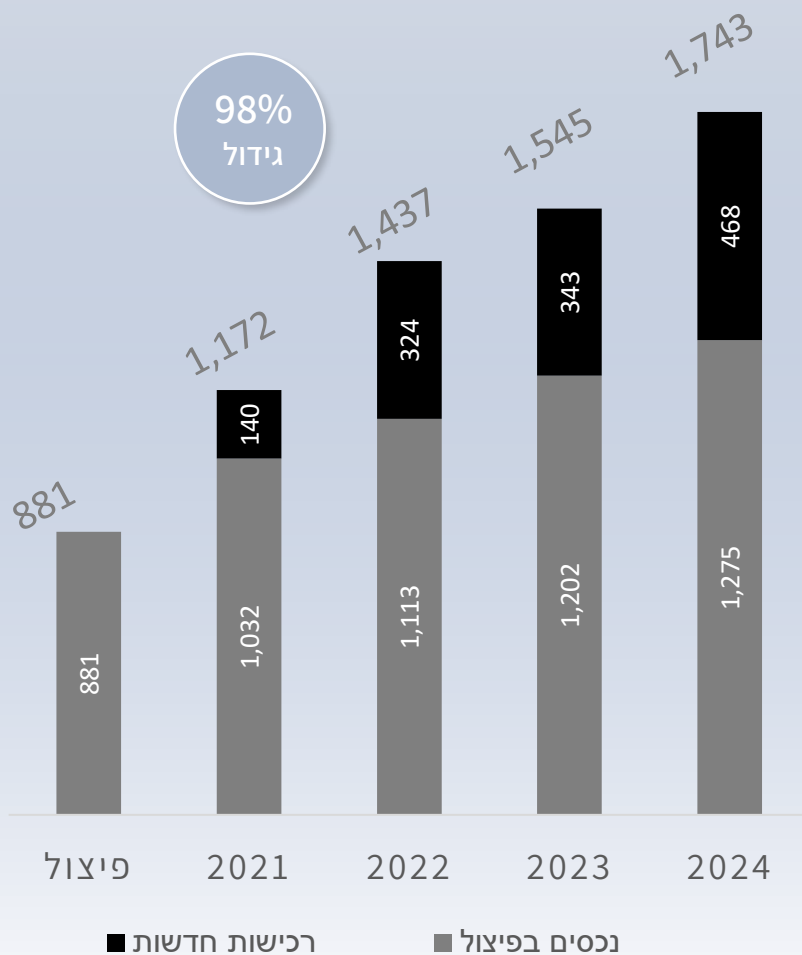
◀ רכישת מתחמי תדלוק (בעיקר המופעלות ברשת "דלק")

בעלי פוטנציאל פיתוח והשבחה אשר מניבים כבר במועד הרכישה

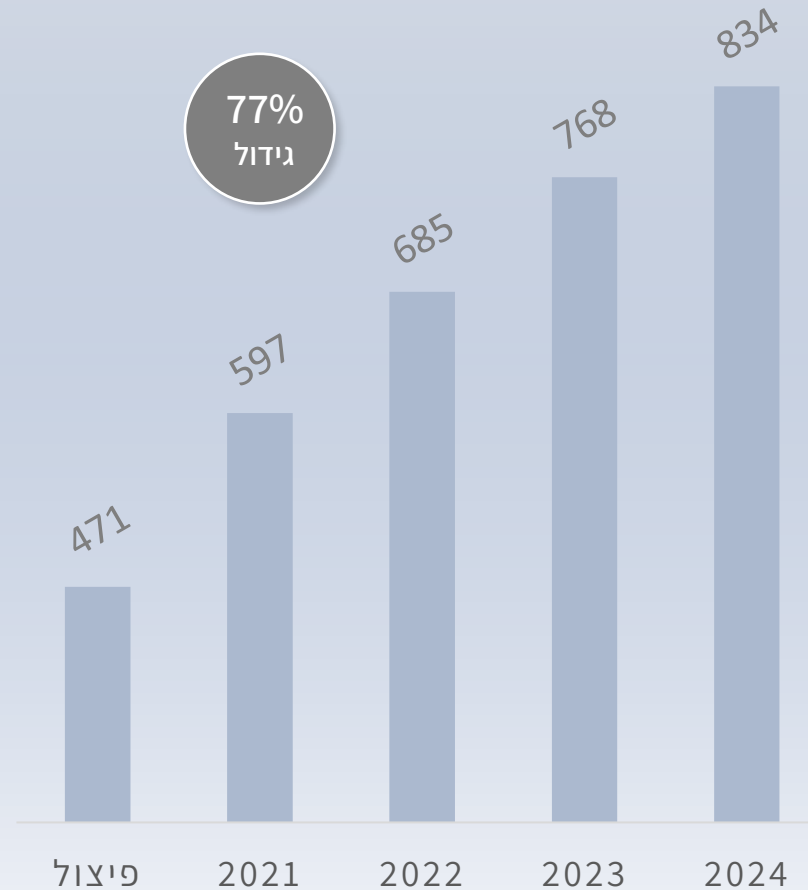
◀ רכישת מגרשים צמודי מתחם תדלוק בייעוד למסחר ותעסוקה

◀ רכישת נכסים מניבים לפיתוח לרבות שינויי ייעוד למגורים

גידול בשווי הנכסים (במיליוני ש"ח)



גידול בהון העצמי (במיליוני ש"ח, ללא מיעוט)





מתחם תדלוק אולגה¹ כביש 2 מבנה מסחר ותעסוקה בסמוך למתחם תדלוק

סטטוס תב"ע מאושרת. בהכנת בקשה להיתר בניה

שטח מגרש בשטח של כ- 7 דונם, שטח לבניה של כ- 4,000 מ"ר בשימושי מסחר ותעסוקה

צפי תוספת NOI מהמבנה המסחרי כ- 5.4 מ' ש"ח

מועד אכלוס משוער 2028

חלק החברה 100%



¹ ראה ס' 3.18.2 לפרק א לדוח התקופתי לשנת 2024

מתחם תדלוק קיבוץ סער מבנה מסחר ותעסוקה בסמוך למתחם תדלוק

שנת רכישה 2022

סטטוס בבניה

שטח מגרש בשטח של כ-13 דונם, שטח לבניה של כ-4,500 מ"ר בשימושי מסחר ותעסוקה

חלק החברה 33%

צפי NOI (חלק החברה) כ- 1.9 מ' ש"ש (כולל הכנסות מתחנת הדלק)

מועד אכלוס משוער Q4/2025



הדמיה



נכס
חדש

ירושלים - צומת פת¹ שינוי ייעוד למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור

סטטוס תב"ע לקראת אישור

מועד רכישה 04/2021

יח"ד² כ- 216

שטח מניב² כ- 9,000 מ"ר בשימושי מסחר ותעסוקה

חלק החברה חלק החברה - 50% (בשת"פ עם אזורים)



מצב קיים



נכס
חדש

הדמיה

¹ ראה ס' 3.18.2 לפרק א לדוח התקופתי לשנת 2024
² כ-100%



הדמיה

מרכז מסחרי כפר יונה¹

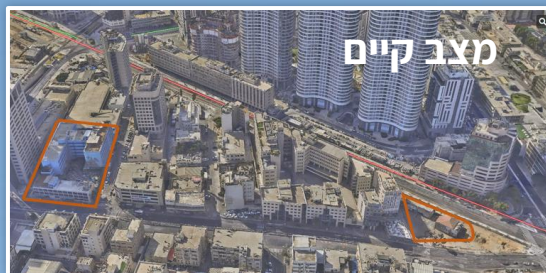
רכישת מרכז מסחרי (חלק מפרויקט טריו למסחר, משרדים ומגורים)

שנת רכישה	2024
סטטוס	בבניה
שטח מניב ²	כ- 10,200 מ"ר בשימושי מסחר
תוספת NOI (חלק החברה)	כ- 7.1 מ' ש"ח
מועד אכלוס משוער	Q2/2026
חלק החברה	50%

¹ נכס בבניה אשר החזקה טרם נמסרה, ראה סעיף 1.1.9 לפרק א לדוח התקופתי לשנת 2024
² ב-100%

המסגר - תל אביב

שינוי ייעוד למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור



התוכנית תואמה מול הוועדה המקומית
ושובצה לדיון בפורום מהנדס העיר

סטטוס

12/2021

מועד רכישה

כ- 100

יח"ד¹

כ- 31,000 מ"ר בשימושי מסחר ותעסוקה

שטח מניב¹

חלק החברה - 50%
(בשת"פ עם אזורים)

חלק החברה

נחתמה לאחרונה עסקת שיתוף פעולה מותנית באישור תב"ע בתמורה
לתוספת זכויות בנייה עם בעלי מגרש סמוך (סעיף 3.18.9 לפרק א'
לדוח התקופתי לשנת 2024)

100%-1

עכו - ארגמן

שינוי ייעוד למגורים, מסחר ומבני ציבור

סטטוס תב"ע בהליכי אישור

יח"ד 150 יח"ד

שטח מניב 1,500 מ"ר מסחר

חלק החברה - 100% חלק החברה





חיפה - שדרות הנשיא

שינוי ייעוד למגורים

תב"ע בהליכי אישור

סטטוס

Q3/2025

צפי לאישור התב"ע

27

יח"ד

100%

חלק החברה

פרויקטים בהליכי השבחה (אלפי ₪)

שם הנכס	חלק חברה	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה במ"ר (100% נכס)	שלב פיתוח	מועד אכלוס משוער (טופס 4)	שווי הזכויות בספרי החברה ליום 31/12/24	עלות השלמה מוערכת (חלק החברה)	סה"כ NOI צפוי (חלק החברה)	תשואה ביחס לעלות רכישה/ שווי בפיצול	תשואה צפויה
מבשרת ציון הקסטל	50%	מסחר ותעסוקה	4,000	גמר בנייה	Q3 2025	27,000	1,700	2,100	8.9%	7.3%
קיבוץ סער	33%	מסחר ותעסוקה	4,500	בניה	Q4 2025	14,600	6,400	1,900	9.1%	9.0%
כפר יונה	50%	מסחר	10,200	בניה	Q2 2026	70,000	17,700	7,100	8.1%	8.1%
עפולה	75%	מסחר ותעסוקה	4,800	בניה	Q4 2026	8,900	34,900	3,600	8.2%	8.2%
אפיקים	50%	מסחר	1,000	בקשה להיתר	Q4 2026	1,400	7,500	850	10.2%	9.6%
שדה נחום	50%	מסחר	4,750	בקשה להיתר	Q2 2027	-	36,000	3,000	8.3%	8.3%
קצרין (שלב א')	50%	מסחר	3,100	בקשה להיתר	Q3 2027	7,500	13,500	1,750	9.1%	8.3%
כפר יאסיף	50%	מסחר ותעסוקה	3,250	היתר בתנאים	Q4 2027	22,000	4,400	2,150	16.4%	8.1%
אולגה	100%	מסחר	3,950	בקשה להיתר	Q4 2027	24,600	45,000	5,600	9.9%	8.0%
הרחבת 8 מתחמי תדלוק נוספים	50%-100%	מסחר	2,350	הוגשו-התקבלו היתרים	2026	29,200	37,400	5,400	14.4%	8.1%
סה"כ			41,900			205,200	204,500	33,450	9%	8.2%

מנועי צמיחה פרויקטים בתהליך תכנוני (אלפי ₪)

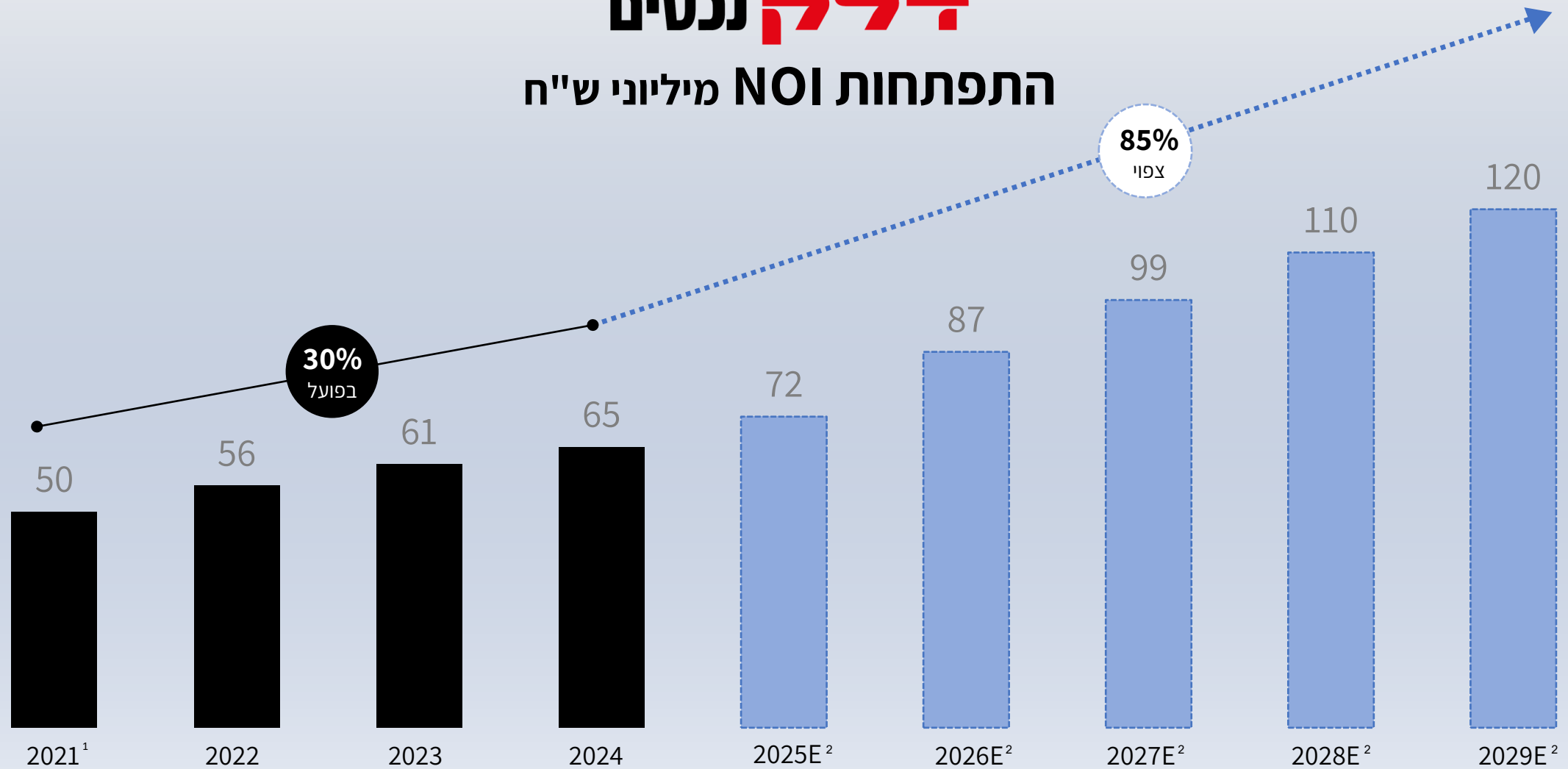
שם הנכס	חלק חברה	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה במ"ר (100% נכס)	שלב פיתוח	מועד אישור תב"ע משוער	שווי הזכויות בספרי החברה ליום 31/12/24	עלות השלמה מוערכת (חלק החברה)	סה"כ NOI צפוי (חלק החברה)	תשואה ביחס לעלות רכישה/ שווי בפיצול	תשואה צפויה
ת"א המסגר (מניב)	50%	מסחר ותעסוקה	31,000	תב"ע בתהליך	2026	106,600	175,000	27,300	9.3%	9.7%
ירושלים צומת פת (מניב)	50%	מסחר ותעסוקה	9,000	תב"ע לקראת אישור	2025	15,705	33,850	4,500	9.8%	9.1%
קרית אתא	100%	מסחר ותצוגה	6,000	תב"ע בהכנה	2026	12,700	52,000	5,700	9.9%	8.8%
ראש פינה	100%	מסחר	1,250	תב"ע בהכנה	2026	1,400	17,300	1,700	9.8%	9.1%
דימונה	100%	מסחר	1,000	תב"ע לפני הפקדה	2025	-	20,000	1,650	8.3%	8.3%
סה"כ			47,620			136,405	298,150	40,850	9.4%	9.4%

השבחת נכסים שינוי ייעוד למגורים (אלפי ₪)

שם הנכס	חלק חברה	מהות הפרויקט	כמות יח"ד (מוערך 100%)	יח"ד חלק חברה	שלב פיתוח	מועד אישור תב"ע משוער	שווי הזכויות/ מלאי בספרי החברה ליום 31/12/24
ת"א המסגר	50%	מגורים, מסחר ותעסוקה	100	50	תב"ע בתהליך	2026	91,000
ירושלים צומת פת	50%	מגורים, מסחר ותעסוקה	216	108	תב"ע בתהליך	2025	72,000
עכו ארגמן	100%	שינוי יעוד למגורים ומסחר	150	150	תב"ע בתהליך	2026	60,000
אשקלון אסתר	100%	שינוי יעוד למגורים ומסחר - פינוי בינוי	97	97	תב"ע בתהליך	אושרה	
שדרות הנשיא	100%	שינוי יעוד למגורים	27	27	תב"ע בתהליך	2025	
חדרה ירמולובסקי	33%	שינוי יעוד למגורים	240	80	תב"ע בתהליך	2026	
3 נכסים נוספים	100%-50%	שינוי יעוד למגורים	240	200	תב"ע בתכנון	2028	
סה"כ			1,070	712			223,000

דלק נכסים

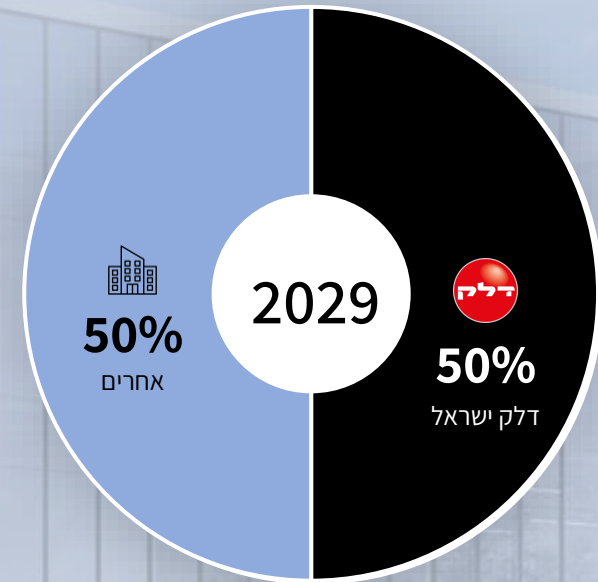
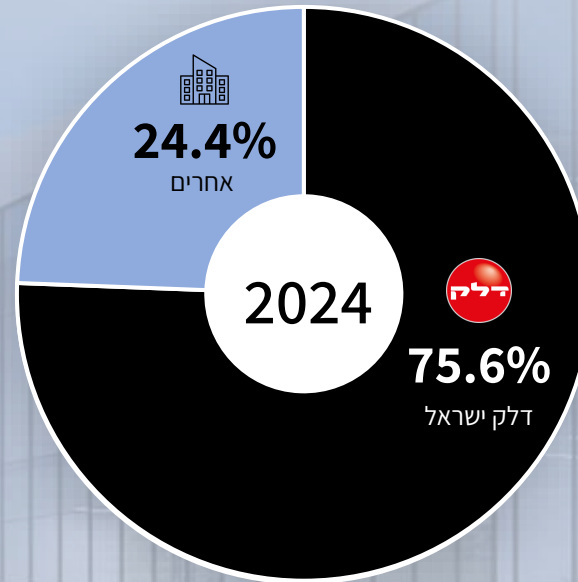
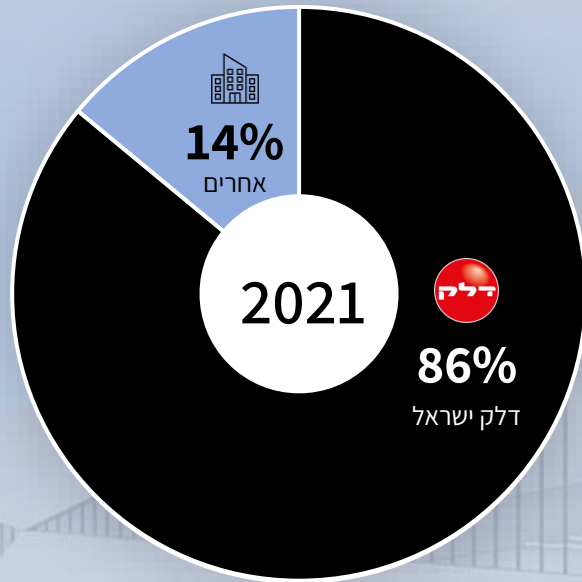
התפתחות NOI מיליוני ש"ח



¹ לפי NOI 9 חודשים, בגילום שנתי
² NOI שנתי מייצג צפוי – חישוב שנתי מלא על הנכסים הקיימים וצפי NOI מנכסים הצפויים לסיים השבחה, ראה שקף 19 ו-20 לעיל

גיוון תמהיל שוכרים

יעד החברה - הקטנת תלות בשוכר מהותי אל מתחת ל-50% מה- NOI הצפוי בטווח הבינוני



דלק נכסים

נתונים פיננסיים 2024



דלק נכסים

נתונים פיננסיים עיקריים 2024

כ-147 מ' ש'
מזומנים ושווי מזומנים

כ-1.74 מיליארד ש'
שווי נכסים חלק חברה¹

כ-635 מ' ש'
חוב ברמת החברה
ללא שעבוד נכסי נדל"ן

כ-834 מ' ש'
הון עצמי ללא זכויות מיעוט
12/2024

כ-1.28 מיליארד ש'
שווי נכסי נדל"ן לא משועבדים¹
(כ-74% מסך נכסי הנדל"ן)

כ-262 מ' ש'
חוב כנגד שעבוד נכסי נדל"ן²

45% הון למאזן
רמת מינוף

¹ כולל חלק החברה בחברות כלולות, מלאי מקרקעין ומקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה לפי סעיף 1.2 בפרק א לדוח התקופתי לשנת 2024
² כולל חלקה היחסי בחברות כלולות



דלק נכסים

2024 FFO



תשואת AFFO ²
11.1%

FFO גישת רשות
6.5 מ' ₪

AFFO גישת ההנהלה ¹
43.2 מ' ₪

¹ כמפורט בסעיף 3.20 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024
² תשואת AFFO מחושבת ביחס לחלק ההון העצמי המשויך לנכסים המניבים (390 מיליוני ₪) המחושב לפי שווי הוגן של נכסים מניבים בסך של 1,120 מיליוני ₪ (ראה ס' 3.6 לדוח התקופתי לשנת 2024) בניכוי חלק ההתחייבויות המיוחסות לנכסים אלו בסך של 730 מיליוני ש"ח

דלק נכסים עיקרי רווח והפסד

2023	2024	(אלפי ש"ח)
55,767	58,188	הכנסות משכירות ואחרות
72,222	64,179	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(11,800)	(12,967)	הוצאות הנהלה וכלליות
16,510	9,556	חלק החברה ברווחי חברות לפי שיטת השווי המאזני
132,544	120,446	רווח תפעולי
(33,622)	(42,620)	הוצאות מימון, נטו
84,097	66,219	רווח נקי (ללא זכויות מיעוט)

דלק נכסים מאזן

לשנת 2024 (אלפי ש"ח)

34,601	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר וחלויות שוטפות	139,863	מזומנים ושווי מזומנים
55,034	ספקים, זכאים, התחייבויות וצדדים קשורים	11,895	לקוחות, חייבים ואחר
89,635	סך התחייבויות שוטפות	151,758	סך נכסים שוטפים
429,442	התחייבויות לתאגידים בנקאיים	1,322,406	נדל"ן להשקעה
415,577	אגרות חוב, נטו	162,997	מלאי מקרקעין
23,676	יתרת זכות נדחית וזכאים אחרים	78,434	מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
70,428	מיסים נדחים	146,806	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
939,123	סך התחייבויות שאינן שוטפות	1,973	אחר
1,028,758	סך התחייבויות	1,712,616	סך נכסים שאינם שוטפים
834,031	הון עצמי (ללא זכויות המיעוט) ¹		
1,864,374	סה"כ התחייבויות והון	1,864,374	סה"כ נכסים

דלק נכסים

סיכום

פעילות בתחום המגורים

פוטנציאל לכ-1,000 יח"ד (ב-100%)
שת"פ עם חברת אזורים



אסטרטגיית השבחה נרחבת

למעלה מ-50% מהנכסים בשלבי
השבחה תוך המשך הנבה



77% גידול בהון העצמי מהפיצול

מאפשר גמישות פיננסית



צמיחה תוך גיוון שוכרים

מיקוד עסקי בנדל"ן מניב
בדגש על מסחר שכונתי משרת צרכי אוכלוסייה
ושיתופי פעולה לפעילות המגורים



גידול תוך שמירה

על מינוף שמרני

צפי לגידול משמעותי ב-NOI
תוך ניצול יתרונות המזומנים של החברה



הנהלה ודירקטוריון בעלי ניסיון

עתיר בפעילות נדל"נית

וותק עבודה משותף ארוך שנים



תודה דילק נכסים

