

# דלק נכסים

מצגת לשוק ההון

דצמבר 2025



# הבהרות, מידע צופה פני עתיד

בנוסף מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968, לרבות תחזיות, הערכות, אומדנים, נתונים המתייחסים לאירועים שייתרחשו או עשויים להתרחש בעתיד, ובין היתר בשקפים: 4, 6, 7, 9-21, 24, 27 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 פרויקטים בתהליך תכנון, לרבות עלות השלמה 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, נתונים בדבר נכסים מניבים לרבות גידול צפוי ב-NOI, יתרת השקעה צפויה גידול מוערך בשווי נכסים שטח מניב ולוחות זמנים, נתונים בדבר נכסי שינוי ייעוד למגורים לרבות יח"ד צפויים, שווי מוערך בגמר השבחה וגידול מוערך בשווי הנכסים, יעד גיוון תמהיל השוכרים וביחס ל-NOI צפוי, התייחסות לפוטנציאל לכ-1,000 יח"ד וצפי לגידול משמעותי ב-NOI.

מידע צופה פני עתיד כאמור מבוסס על הערכות והנחות החברה שהינן בלתי וודאיות מטבען ומתבססות בין היתר, על ניסיון העבר ו/או הידע המקצועי שבברה 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 והישגיה 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 2024 (מספר אסמכתא: 2025-01-013724) "הדוח התקופתי לשנת 2024" (הדוח הרבעוני ליום 30 בספטמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-088425) 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 בנתוניו וצרכיו 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, 6, 9-15, 19-21, 23-24) שהינם נוספים על הנתונים שהוצגו בדיווחי החברה או שמוצגים ברמת פירוט שונה מאשר מופיע בדיווחי החברה, לרבות מידע המובא בדרך של אירורים ו/או גרפים ו/או טבלאות, ובכלל זאת מידע בנוגע לדירוג שוכר מהותי, גידול בשווי הנכסים בחלוקה לנכסים בפיצול ונכסים חדשים, נתונים בדבר הליכי תכנון והשבחת נכסים, לרבות שווי הזכויות בספרי החברה, יתרת השקעה, NOI צפוי ונתוני תשואה צפויים, נתונים אודות פרויקטים בתהליך תכנון, לרבות שווי הזכויות בספרי החברה, עלות השלמה המוערכת, NOI צפוי ונתוני תשואה צפויים, נתונים אודות השבחת נכסים בשינוי ייעוד למגורים, לרבות שווי זכויות החברה במקרקעין, נתונים אודות התפתחות NOI ו NOI צפוי לשנים 2025 עד 2029, נתונים בדבר השבחה וייזום נכסים מניבים ונכסי שינוי ייעוד למגורים, יעד גיוון תמהיל שוכרים והקטנת תלות בשוכר מהותי, נתונים אודות סטאטוס, תוספת NOI ושטח מניב בנכסי החברה, חוב ברמת החברה ללא שעבוד נכסי נדל"ן, חוב כנגד שעבוד נכסי נדל"ן, תשואת אג"ח, נתונים אודות תשואת AFFO והערכת AFFO גישת הנהלה לשנת 2025, פוטנציאל 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

**יולי 2025**

הנפקת מניות ראשונה לציבור, גיוס של 173 מיליון ש"ח והפיכה לחברה ציבורית

**מאי 2023**

הנפקה של כ-420 מ' ש"ח אגרות חוב, הפיכה לחברה מדווחת



# דלק נכסים כרטיס ביקור

Maalot  
S&P Global

ilA / ilA

דירוג החברה / דירוג סדרה א'

115% גידול בהון העצמי

מאז הקמתה<sup>1</sup>

כ-1,011 מ' ש"ח

הון עצמי ללא זכויות מיעוט

68 נכסים<sup>3</sup>

בפיזור גיאוגרפי נרחב

כ-75 מ' ש"ח

NOI שנתי מייצג<sup>2</sup>

כ-66 מ' ש"ח רווח נקי שנתי 2024

כ-5.3 מ' ש"ח רווח נקי 1-9/2025

98% תפוסה

שוכר עיקרי המדרג A3 ("מדרוג")

כ-1.32 מיליארד ש"ח

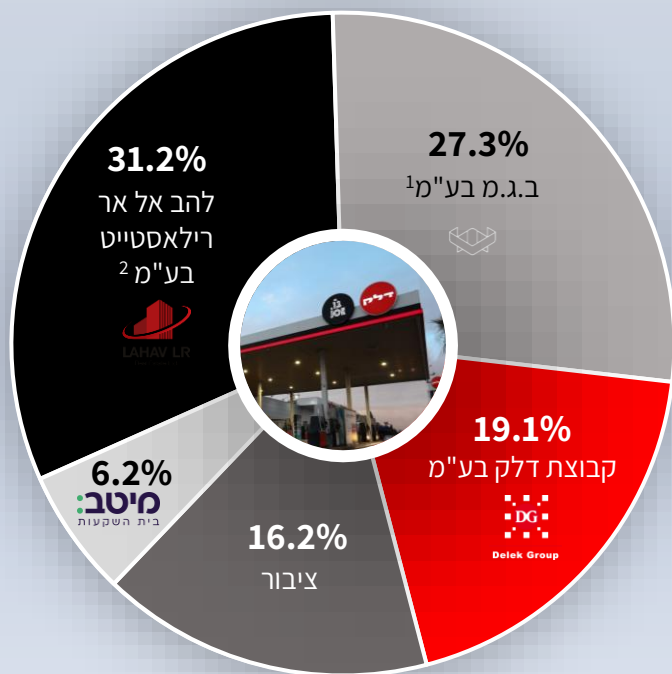
שווי נכסי נדל"ן לא משועבדים<sup>4</sup>  
(כ-73% מסך נכסי הנדל"ן)

כ-1.79 מיליארד ש"ח

שווי נכסים חלק חברה<sup>4</sup>

<sup>1</sup> לאחר חלוקת דיבידנד בסך 25 מ' ש"ח והנפקה פרטית של 25 מ' ש"ח בשנת 2023 וגיוס של 173 מ' ש"ח בהנפקת מניות החברה  
<sup>2</sup> NOI שנתי מייצג – חושב על בסיס הכנסות החברה (כולל חלקה היחסי בהכנסות חברות כלולות) מדמי שכירות ליום 30/9/2025, בתוספת תחזית החברה להכנסות צפויות משטחים בהליך השבחה אשר צפויים להתחיל להניב לראשונה תוך 12 חודשים, ולצפי תוספת פדיון שנתית ובתוספת דמי ניהול ובניכוי הוצאות ניהול כמפורט בסעיף א6 לדוח הדירקטוריון רבעון 3 2025  
<sup>3</sup> מתוכם 4 נכסים שהתנאי המתלה לרכישתם טרם התקיים ו-2 נכסים נוספים אשר נרשמו כמקדמה בספרי החברה  
<sup>4</sup> כולל חלק החברה בחברות כלולות, מלאי מקרקעין, מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

## מבנה בעלות נוכחי



## 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



**הודיה אליהו**

חשבת



**עומר צלישר**

סמנכ"ל  
נכסים ושיווק



**יהל עמית**

סמנכ"ל  
פיתוח עסקי



**אחיעד לוי**

סמנכ"ל  
שוקי הון



**יוסי פרידמן**

סמנכ"ל  
כספים

<sup>1</sup> לרבות אחזקה ע"י חברה פרטית בבעלות אייל מאור  
<sup>2</sup> לרבות אחזקה ע"י חברה פרטית בבעלות אבי לוי

# דלק נכסים

## רכישות ועסקאות נדל"ן

### רות סנטר נתניה

רכישת 50% מקרקע למרכז מסחרי שכונתי

### דימונה השחר

רכישת קרקע למרכז מסחרי שכונתי

### נחשון

רכישת 50% ממתחם תדלוק\*

### נוף הגליל

הגדלת אחזקות במתחם תדלוק

### קצרין

רכישת 50% בקרקע להקמת מרכז מסחרי שכונתי

### כפר יונה

רכישת 50% ממרכז מסחרי

### בקרית גת

רכישת 50% במתחם תדלוק מסחר ותעסוקה\*

### מסמיה

הגדלת אחזקות במתחם תדלוק

### סער

רכישת מתחם תדלוק המיועד להקמת מרכז מסחר שכונתי

### שדה נחום\*

רכישת מתחם תדלוק המיועד להקמת מרכז מסחר שכונתי

ראש פינה, אופקים ואשקלון  
הגדלת אחזקות בנכסי החברה  
ב-3 מתחמי תדלוק

### ירושלים צומת פת

רכישת 50% ממתחם תדלוק המיועד לשינוי ייעוד

### תל אביב המסגר

רכישת 50% ממבנה משרדים המיועד לשינוי ייעוד

באר שבע, פתח תקווה ושדה בוקר  
רכישת 3 מתחמי תדלוק לפיתוח והשבחה


2025


2021


\* עסקאות ואופציות לרכישת נכסים שטרם הושלמו

# דלק נכסים

## פריסה ארצית

ממוקמים בסמוך למרכזי אוכלוסייה 

בעלי נגישות גבוהה 

על צירי תנועה מרכזיים 

בפריסה גיאוגרפית רחבה 



### 68 נכסים<sup>1</sup>

מתחמי תדלוק מניבים, מסחר,  
משרדים ונכסים לפיתוח

<sup>1</sup> מתוכם 4 נכסים שהתנאי המתלה לרכישתם טרם התקיים ו-2 נכסים נוספים אשר נרשם כמקדמה בספרי החברה.

# דלק נכסים אסטרטגיה

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



מגורים



פיתוח  
מרכזי מסחר  
שכונתיים



רכישת  
נכסים



השבחת  
נכסים



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

למעלה ממחצית מנכסי  
החברה בתהליך פיתוח  
והשבחה

רכישת נכסים מניבים ונכסים לפיתוח, בדגש על מרכזים מסחריים  
שכונתיים המשרתים צרכי אוכלוסייה

השבחה ומיצוי פוטנציאל במתחמי תדלוק

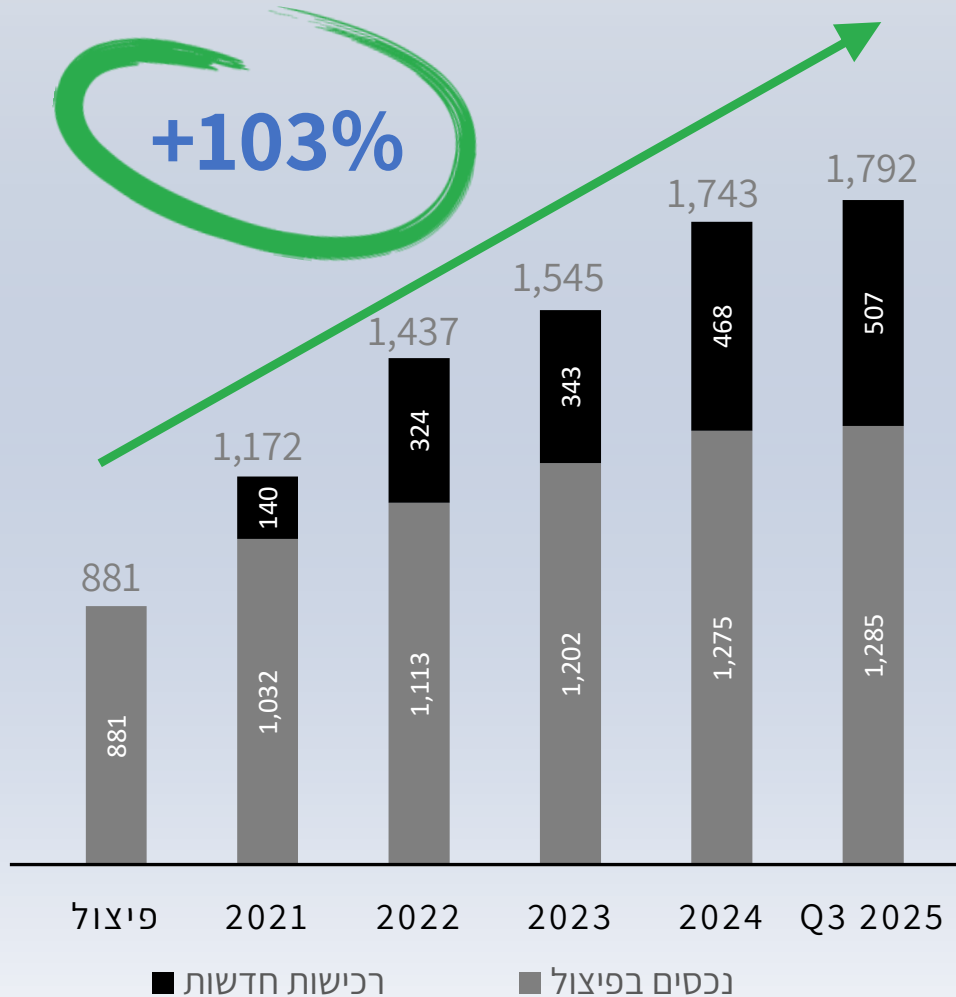
מימוש זכויות בנייה קיימות, תוספת זכויות בנייה, תוספת שימושים,  
שינוי תמהיל השוכרים, שיפור תנאים מסחריים ונראות המתחם

רכישת והגדלת שיעור הבעלות במתחמי תדלוק ובמגרשים צמודים  
בייעוד למסחר ותעסוקה

מתחמים בעלי פוטנציאל פיתוח והשבחה אשר לרוב מניבים כבר במועד הרכישה

# דלק נכסים

גידול בשווי הנכסים<sup>2</sup> (במיליוני ש"ח)



גידול בהון העצמי<sup>1</sup> (במיליוני ש"ח, ללא מיעוט)



<sup>1</sup> לאחר חלוקת דיבידנד בסך 25 מ' ש"ח והנפקה פרטית של 25 מ' ש"ח בשנת 2023 וגיוס של 173 מ' ש"ח בהנפקת מניות החברה  
<sup>2</sup> כיום החברה משערכת את נכסיה אחת לשנה בדוחותיה השנתיים

# פרויקטים בהליכי השבחה (אלפי ש"ח)

תשואה צפויה בגמר ההקמה	NOI צפוי (חלק החברה) שנה מלאה	יתרת השקעה (חלק החברה)	שווי הזכויות בספרי החברה <sup>3</sup> ליום 30/9/2025 (חלק החברה)	מועד אכלוס משוער (טופס 4)	שלב פיתוח	שטח להשכרה במ"ר (ב-100%)	שימוש עיקרי	חלק החברה	שם הנכס
9.0%	1,948	500	21,244	Q4/2025	הבניה הושלמה	4,608	מסחר ותעסוקה	33%	סער
7.4%	2,099	750	27,705	Q4/2025	הבניה הושלמה	4,050	מסחר ותעסוקה	50%	מבשרת ציון הקסטל
8.5%	7,400	17,500	70,000	Q2/2026	בניה	10,200	מסחר	50%	כפר יונה
8.3%	3,643	26,792	16,916	Q4/2026	בניה	4,584	מסחר ותעסוקה	75%	עפולה
9.3%	2,298	14,525	11,591	2026	בניה	1,267	תדלוק ומסחר	50%-100%	הרחבת מתחמי תדלוק שדה בוקר, קרית חיים ומצפה רמון
8.1%	4,012	30,520	19,000	Q2/2027	בניה	4,407	מסחר	50%	רות סנטר נתניה
8.2%	2,282	5,258	22,700	Q1/2028	בניה	3,250	תדלוק ומסחר	50%	כפר יאסיף <sup>1</sup>
8.9%	3,038	26,478	7,843	Q4/2027	הליכי היתר	5,450	מסחר ותעסוקה	50%	קצרין
10.2%	3,348	32,917		Q4/2027	הליכי היתר	4,801	מסחר	50%	שדה נחום
8.4%	4,683	36,026	20,355	2027	הליכי היתר	2,660	תדלוק ומסחר	50%-100%	הרחבת 6 מתחמי תדלוק
8.0%	6,927	61,858	25,227	Q1/2028	הליכי היתר	3,510	תדלוק ומסחר	100%	אולגה
8.3%	4,046	27,449	21,200	Q1/2028	הליכי היתר	3,194	מסחר	100%	מרכז מסחרי דימונה השחר <sup>2</sup>
<b>8.5%</b>	<b>45,725</b>	<b>280,573</b>	<b>263,780</b>			<b>51,979</b>			<b>סה"כ</b>

<sup>1</sup> עסקת קומבינציה

<sup>2</sup> יתרת התמורה שולמה לאחר מועד פרסום דוחות 30/09/2025

<sup>3</sup> בהתאם להערכות שווי לנכסי החברות ליום 31/12/2025

## מנועי צמיחה פרויקטים בתהליך תכנוני (אלפי ש"ח)

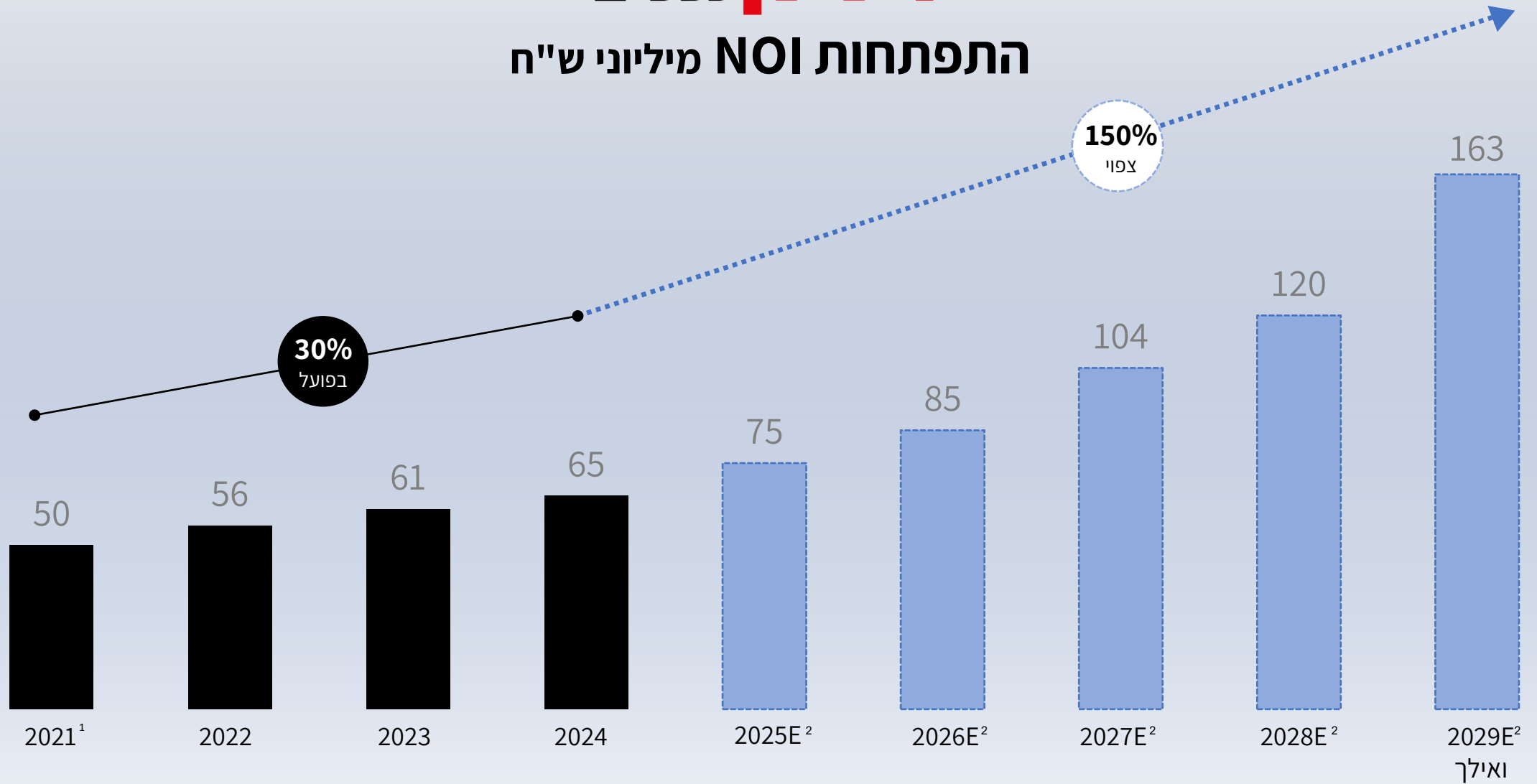
פרויקט	חלק החברה	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה במ"ר (ב-100%)	שלב פיתוח	מועד אישור תב"ע משוער	שווי הזכויות* בספרי החברה ליום 30/9/2025 (חלק החברה)	יתרת השקעה (חלק החברה)	NOI צפוי שנה מלאה (חלק החברה)	תשואה צפויה בגמר ההקמה
ירושלים צומת פת (החלק המניב)	50%	מסחר ותעסוקה	8,000	תב"ע לקראת אישור	2025	15,705	36,485	4,680	9.0%
חיפה ההסתדרות	25%	מסחר ותעסוקה	22,400	תב"ע אושרה		-	52,476	4,794	9.0%
דימונה מתחם תדלוק	100%	תדלוק ומסחר	1,000	תב"ע לקראת אישור	2025	-	18,605	1,560	8.4%
תל אביב המסגר (החלק המניב)	50%	מסחר ותעסוקה	31,080	תב"ע בתהליך	2026	106,600	180,583	27,720	9.7%
ראש פינה	100%	מסחר	1,550	תב"ע בתהליך	2026	1,535	18,476	1,818	9.1%
קרית אתא	100%	תדלוק, מסחר ותצוגה	6,000	תב"ע בתהליך	2026	12,700	56,211	5,760	8.4%
<b>סה"כ</b>			<b>70,030</b>			<b>136,540</b>	<b>362,835</b>	<b>46,333</b>	<b>9.3%</b>

## השבחת נכסים שינוי ייעוד למגורים (אלפי ש"ח)

שם הנכס	חלק חברה	מהות הפרויקט	מספר יח"ד (מוערך, ב- 100%)	מספר יח"ד (חלק חברה)	שלב פיתוח	מועד אישור תב"ע משוער	שווי הזכויות * / מלאי בספרי החברה ליום 31/12/24
ירושלים צומת פת	50%	מגורים, מסחר ותעסוקה	216	108	תב"ע בתהליך	2025	72,000
תל אביב המסגר	50%	מגורים, מסחר ותעסוקה	100	50	תב"ע בתהליך	2026	91,000
חיפה שדרות הנשיא	100%	שינוי יעוד למגורים	27	27	תב"ע אושרה		60,000
אשקלון אסתר	100%	שינוי יעוד למגורים ומסחר	97	97	תב"ע אושרה		
עכו ארגמן	100%	שינוי יעוד למגורים ומסחר	150	150	תב"ע בתהליך	2026	
חדרה ירמולובסקי	33%	שינוי יעוד למגורים ומסחר	240	80	תב"ע בתהליך	2027	
3 נכסים נוספים	100%-50%	שינוי יעוד למגורים	240	200	תב"ע בתכנון	2028	
<b>סה"כ</b>			<b>1,070</b>	<b>712</b>			<b>223,000</b>

# דלק נכסים

## התפתחות NOI מיליוני ש"ח



<sup>1</sup> לפי NOI 9 חודשים, בגילום שנתי  
<sup>2</sup> NOI שנתי מייצג - חישוב שנתי מלא בנכסים הקיימים (כולל חלקה היחסי בהכנסות החברות הכלולות) וצפי NOI מנכסים הצפויים לסיים השבחה במהלך השנה הרלוונטית, בתפוסה מלאה

# דלק נכסים

## השבחה וייזום במספרים - חלק החברה

כ-320 מ' ש"ח  
גידול מוערך בשווי הנכס  
בניכוי השווי בספרים  
ויתרת ההשקעה הצפויה<sup>1</sup>

7.3%-6.25%  
שיעור היוון  
לנכסי החברה

400 מ' ש"ח  
שווי נוכחי בספרים

643 מ' ש"ח  
יתרת השקעה  
צפויה

92 מ' ש"ח  
גידול צפוי  
ב-NOI

30 נכסים  
בהליכי בנייה  
והשבחה



נכסים  
מניבים

260 מ' ש"ח  
גידול מוערך בשווי  
הנכס בניכוי השווי  
בספרים<sup>2</sup>

573 מ' ש"ח  
שווי מוערך בגמר  
ההשבחה בניכוי  
צפי היטלים

223 מ' ש"ח  
שווי זכויות בנכסי  
שינוי ייעוד למגורים

712  
יחידות דיור  
צפויות, חלק החברה

9 נכסים  
בהליכי שינוי  
ייעוד למגורים



נכסי שינוי  
ייעוד למגורים

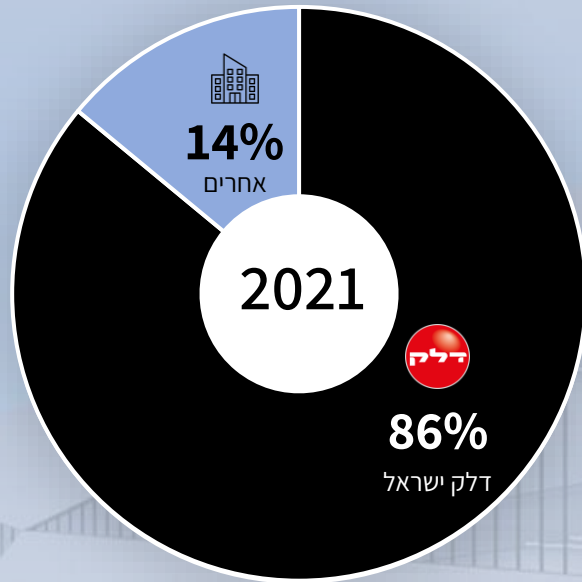
כ-580 מ' ש"ח

תוספת שווי  
מוערכת נטו<sup>3</sup>

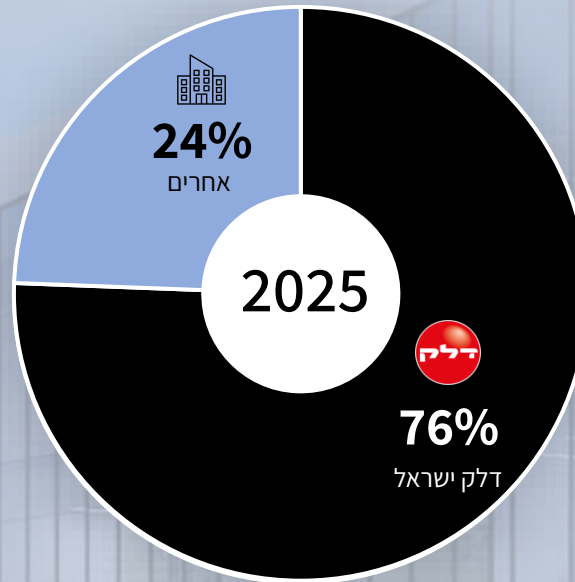
<sup>1</sup> חושב לפי שיעור היוון של 6.75%  
<sup>2</sup> חושב בהנחת שווי זכויות ממוצע של 800 אלפי ש"ח קרקע ליח"ד, בניכוי הפרשה להיטל השבחה וללא רווח יזמי.  
<sup>3</sup> בניכוי שווי הזכויות בספרי החברה ויתרת ההשקעה

## גיוון תמהיל שוכרים

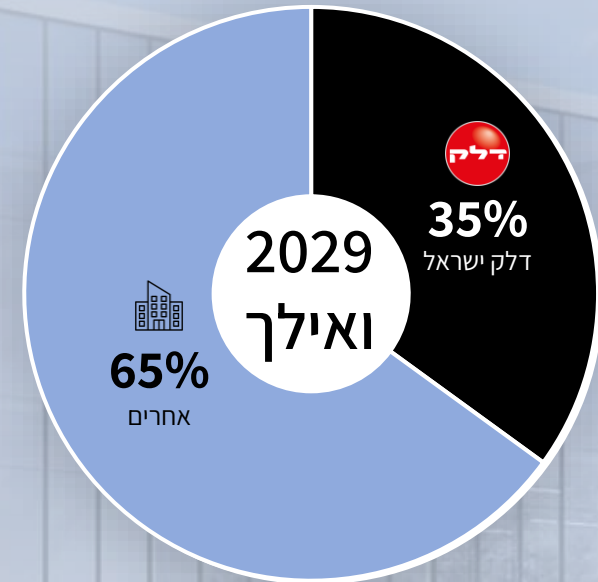
יעד החברה - הקטנת התלות בשוכר מהותי אל מתחת ל-50% מה-NOI הצפוי בטווח הבינוני



50 מ' ש"ח NOI<sup>1</sup>



75 מ' ש"ח NOI<sup>2</sup>



163 מ' ש"ח NOI<sup>2</sup>

<sup>1</sup> לפי NOI 9 חודשים, בגילום שנתי  
<sup>2</sup> NOI שנתי מייצג - חישוב שנתי מלא בנכסים הקיימים (כולל חלקה היחסי בהכנסות החברות הכלולות) וצפי NOI מנכסים הצפויים לסיים השבחה במהלך השנה הרלוונטית, בתפוסה מלאה

# מרכזי מסחר שכונתיים משרתי צרכי אוכלוסייה



רות סנטר | נתניה



טריון | כפר יונה



קצרין



השחר | דימונה

# השבחת מתחמי תדלוק - מרכזי מסחר שכונתיים משרתי צרכי אוכלוסייה



כפר יאסיף



שדה נחום



עפולה



אולגה



סער

# שינוי ייעוד למגורים



צומת פת ירושלים



המסגר ת"א



עכו ארגמן



אשקלון



שד' הנשיא חיפה



מצב קיים

# ירושלים - צומת פת<sup>1</sup>

## שינוי ייעוד למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור

תב"ע לקראת אישור

סטטוס

04/2021

מועד רכישה

כ-216

יח"ד<sup>2</sup>

כ-8,000 מ"ר בשימושי מסחר ותעסוקה

שטח מניב<sup>2</sup>חלק החברה - 50%  
(בשת"פ עם אזורים)

חלק החברה

<sup>1</sup> ראה ס' 3.18.1 לפרק א לדוח התקופתי לשנת 2024  
<sup>2</sup> ב-100%

## המסגר - תל אביב

שינוי ייעוד למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור



התוכנית לאחר פורום מהנדס עיר. לקראת  
כניסה לדין להפקדה בוועדה המקומית

סטטוס

12/2021

מועד רכישה

כ-100

יח"ד<sup>1</sup>

כ-31,000 מ"ר בשימושי מסחר ותעסוקה

שטח מניב<sup>1</sup>

חלק החברה - 50%  
(בשת"פ עם אזורים)

חלק החברה

בחודש 2/2025 נחתמה 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%-ב<sup>1</sup>



# מרכז מסחרי כפר יונה<sup>1</sup>

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

שנת רכישה	2024
סטטוס	בבניה
שטח מניב <sup>2</sup>	כ-10,200 מ"ר בשימושי מסחר
תוספת NOI (חלק החברה)	כ-7.4 מ' ש"ח
מועד אכלוס משוער	Q2/2026
חלק החברה	50%

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

# דלק נכסים

נתונים פיננסיים Q3/2025



# דלק נכסים

## נתונים פיננסיים עיקריים Q3/2025

כ-228 מ' ש"ח  
מזומנים ושווי מזומנים<sup>2</sup>

כ-1.79 מיליארד ש"ח  
שווי נכסים חלק חברה<sup>1</sup>

כ-639 מ' ש"ח  
חוב ברמת החברה  
ללא שעבוד נכסי נדל"ן

כ-1,011 מ' ש"ח  
הון עצמי ללא זכויות מיעוט

כ-2.8% תשואת אג"ח א'<sup>4</sup>  
ריבית ממוצעת של כ-4.3% צמוד

כ-1.32 מיליארד ש"ח  
שווי נכסי נדל"ן לא משועבדים<sup>2</sup>  
(כ-73% מסך נכסי הנדל"ן)

כ-241.8 מ' ש"ח  
חוב כנגד שעבוד נכסי נדל"ן<sup>2</sup>

כ-51% הון למאזן  
כ-37% LTV נטו<sup>3</sup>

<sup>1</sup> כולל חלק החברה בחברות כלולות, מלאי מקרקעין, נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה  
<sup>2</sup> כולל חלקה היחסי בחברות כלולות  
<sup>3</sup> ראו סעיף 6(ב) לדוח דירקטוריון רבעון 3 2025  
<sup>4</sup> בהתאם לשער הנעילה 16/12/2025



# דלק נכסים

## FFO Q3/2025



תשואת AFFO<sup>2</sup> לשנת 2024  
**11.1%**

FFO גישת רשות  
**1.4 מ' ש"ח**

AFFO גישת ההנהלה<sup>1</sup>  
**35.2 מ' ש"ח**

הערכת FFO גישת הרשות לשנת 2025  
**6-8 מ' ש"ח**

הערכת AFFO גישת ההנהלה<sup>1</sup> לשנת 2025  
**48-50 מ' ש"ח**

<sup>1</sup> כולל חלקה בחברת כלולות, כולל מלאי מקרקעין, נדל"ן להשקעה בהקמה וכולל מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה  
<sup>2</sup> תשואת AFFO מחושבת ביחס לחלק ההון העצמי המשוך לנכסים המניבים (390 מיליוני ש"ח) המחושב לפי שווי הוגן של נכסים מניבים בסך של 1,120 מיליוני ש"ח (ראה ס'3.6 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024) בניכוי חלק ההתחייבויות המיוחסות לנכסים אלו בסך של 730 מיליוני ש"ח

# דלק נכסים עיקרי רווח והפסד

2024	1-9/2024	1-9/2025	(אלפי ש"ח)
58,188	44,081	44,877	הכנסות משכירות ואחרות
64,179	1,135	2,640	עליית ערך נדל"ן להשקעה*
(12,967)	(10,266)	(10,851)	הוצאות הנהלה וכלליות
9,556	3,173	2,964	חלק החברה ברווחי חברות לפי שיטת השווי המאזני
120,446	38,261	36,340	רווח תפעולי
(42,620)	(37,142)	(32,577)	הוצאות מימון, נטו
<b>66,219</b>	<b>3,103</b>	<b>5,271</b>	<b>רווח נקי (ללא זכויות מיעוט)</b>

# דלק נכסים עיקרי המאזן

Q3/2025 (אלפי ש"ח)

5,370	חלויות שוטפות של הלוואות לז"א	219,703	מזומנים ושווי מזומנים
11,251	חלויות שוטפות של אג"ח	12,025	לקוחות, חייבים וצדדים קשורים
16,764	ספקים, זכאים, התחייבויות וצדדים קשורים	<b>231,728</b>	<b>סך נכסים שוטפים</b>
<b>33,385</b>	<b>סך התחייבויות שוטפות</b>	1,312,287	נדל"ן להשקעה
440,180	התחייבויות לתאגידים בנקאיים	40,274	נדל"ן להשקעה בהקמה
18,303	יתרת זכות נדחית עם חברה תחת אותה שליטה	84,057	מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
417,550	אגרות חוב, נטו	171,862	מלאי מקרקעין
68,379	מיסים נדחים	148,651	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<b>944,412</b>	<b>סך התחייבויות שאינן שוטפות</b>	1,927	רכוש קבוע וחייבים אחרים לז"א
<b>977,797</b>	<b>סך התחייבויות</b>	<b>1,759,058</b>	<b>סך נכסים שאינם שוטפים</b>
<b>1,011,413</b>	<b>הון עצמי</b> (ללא זכויות המיעוט) <sup>1</sup>	<b>1,990,786</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
<b>1,990,786</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>		

<sup>1</sup> זכויות שאינן מקנות שליטה הינן 1,576 אלפי ש"ח

## סיכום

### פעילות בתחום המגורים

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



### צמיחה תוך גיוון שוכרים

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



### 115% גידול בהון העצמי מהפיצול

73% שיעור נכסים לא משועבדים  
מאפשר גמישות פיננסית



### אסטרטגיית השבחה נרחבת

למעלה מ-50% מהנכסים בשלבי  
השבחה תוך המשך הנבה



### גידול תוך שמירה על מינוף שמרני

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



### הנהלה ודירקטוריון בעלי ניסיון

עתיר בפעילות נדל"נית

וותק עבודה משותף ארוך שנים



# תודה דילק נכסים

