

דלק נכסים

מצגת לשוק ההון | מרץ 2026



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, 6-8, 11-24, 27 ו-31 ובכלל זאת מידע בדבר NOI שנתי מייצג, אסטרטגיה, תכנון, השבחה ויזום נכסים, יעוד הבניה, תוספת NOI צפוי, NOI צפוי, מועד אכלוס צפוי, היקף בניה, עלויות השקעה והקמה צפויות, אישורים והיתרים נדרשים, לוחות הזמנים, נתונים אודות פרויקטים בהליכי השבחה, נתונים אודות פרויקטים בתהליך תכנון, לרבות עלות ההשלמה המוערכת, NOI צפוי ונתוני תשואה צפויים, שטח להשכרה, 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 2026 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 צפויות, שווי מוערך בגמר השבחה וגידול מוערך בשווי הנכסים, יעד גיוון תמהיל השוכרים וביחס ל-NOI צפוי, פוטנציאל חיכוך בריבית, הדמיות נכסים (המוצגות לצרכי המחשה בלבד) 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 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 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 2025. לפיכך, קוראי מצגת זו מוזהרים, כי תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה עלולים להיות שונים באופן מהותי מאלו שהוצגו או מהמשתמע במסגרת מצגת זו.

החברה אינה מתחייבת לעדכן את הנתונים שבמצגת ו/או לתקנם או לעדכן תחזית הערכה ו/או אומדן על מנת שישקפו אירועים ו/או סיבות 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 2025 (מספר אסמכתא: 2026-01-023322, "הדוח התקופתי לשנת 2025") 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, 6, 9, 11-24, 27, 28, 31) 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 ו/או אפיון או עריכה או פילוח שונים, 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 ההשלמה המוערכת, NOI צפוי ונתוני תשואה צפויים, שטח להשכרה, נתונים אודות השבחת נכסים בשינוי ייעוד למגורים, לרבות שווי זכויות החברה במקרקעין, היקף יח"ד מוערך ומועד אישור תב"ע משוער, נתונים אודות התפתחות NOI ו- NOI צפוי לשנים 2026 עד 2029, נתונים בדבר השבחה ויזום נכסים מניבים ונכסי שינוי ייעוד למגורים, לרבות גידול מוערך בשווי הנכסים, יעד גיוון תמהיל שוכרים והקטנת תלות בשוכר מהותי, נתונים אודות סטאטוס, תוספת NOI ושטח מניב בנכסי החברה, מצבת ומבנה החוב, ריבית ממוצעת, פוטנציאל חיכוך בריבית, חוב ברמת החברה ללא שעבוד נכסי נדל"ן, חוב כנגד שעבוד נכסי נדל"ן, תשואת אג"ח, הדמיות נכסים (המוצגות לצרכי המחשה בלבד), נתונים אודות תשואת AFFO, פוטנציאל יח"ד וצפי לגידול משמעותי ב-NOI.



החברה עוסקת ברכישה, ייזום, השבחה, השכרה,
ניהול ופיתוח של נדל"ן מניב בישראל

בשימוש עיקרי של מתחמי תדלוק, מסחר ותעסוקה משרתי צרכי אוכלוסייה

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



Maalot
S&P Global

ila / ilA -
דירוג החברה / דירוג סדרה א'

כ-78 מ' ש"ח
NOI שנתי מייצג²

כ-100 מ' ש"ח רווח נקי שנתי 2025
(כ-66 מ' ש"ח רווח נקי שנתי 2024)

כ-1.95 מיליארד ש"ח
שווי נכסים חלק חברה⁴

99% תפוסה
שוכר עיקרי המדורג A3 ("מדרוג")

כ-1.1 מיליארד ש"ח
הון עצמי ללא זכויות מיעוט

כ-45% הון למאזן
כ-35.6% LTV נטו⁵

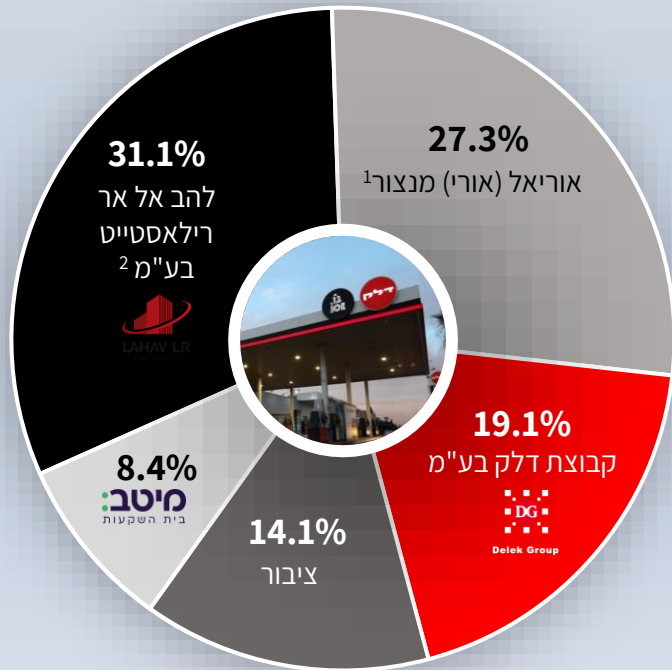
68 נכסים³
בפיזור גיאוגרפי נרחב

כ-135% גידול בהון העצמי
מאז הקמתה¹

¹ 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
² NOI שנתי מייצג - חושב על בסיס הכנסות החברה (כולל חלקה היחסי בהכנסות חברות כלולות) מדמי שכירות ליום 31/12/2025, בתוספת תחזית החברה להכנסות צפויות משטחים בהליך השבחה אשר צפויים להתחיל להניב לראשונה במהלך שנת 2026, ולצפי תוספת פדיון שנתי ובתוספת דמי ניהול ובניכוי הוצאות ניהול כמפורט בסעיף 8 א' בפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2025
³ מתוכם 4 נכסים שהתנאי המתלה לרכישתם טרם התקיים ונכס אשר נרשם כמקדמה בספרי החברה
⁴ כולל חלק החברה בחברות כלולות, כולל נדל"ן להשקעה בהקמה, כולל מלאי מקרקעין וכולל מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
⁵ כולל חלקה היחסי בחברות כלולות



מבנה בעלות נוכחי



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 אליה
חשבת



עומר צלישר
סמנכ"ל
נכסים ושיווק



יהל עמית
סמנכ"ל
פיתוח עסקי



אחיעד לוי
סמנכ"ל
שוקי הון



יוסי פרידמן
סמנכ"ל
כספים

¹ אוריאל מנצור, לרבות מנהל בקבוצה, דרך חברות בבעלותם
² לרבות אחזקה ע"י חברה פרטית בבעלות אבי לוי

2021

היקף עסקאות של כ-500 מ' ש"ח (חלק חברה) ▲

2025

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

סער
רכישת 33% ממתחם תדלוק המיועד להקמת מרכז מסחרי שכונתי

שדה נחום*
רכישת 50% ממתחם תדלוק המיועד להקמת מרכז מסחרי שכונתי

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

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



* 68 נכסים

מתחמי תדלוק מניבים, מסחר, משרדים ונכסים לפיתוח

בפריסה גיאוגרפית רחבה



על צירי תנועה מרכזיים



בעלי נגישות גבוהה



ממוקמים בסמוך למרכזי אוכלוסייה



*ראו הערת שוליים 3 בשקף 4 למצגת זו

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



השבחת נכסים



רכישת נכסים



פיתוח מרכזי מסחר שכונתיים



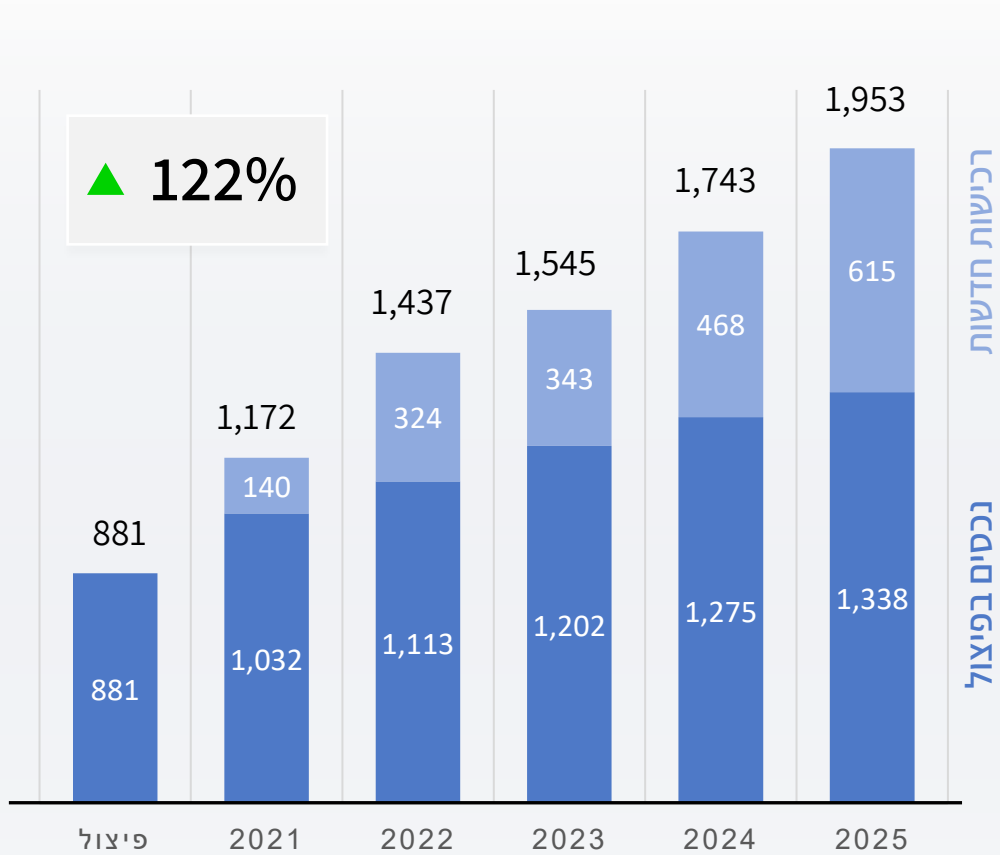
מגורים



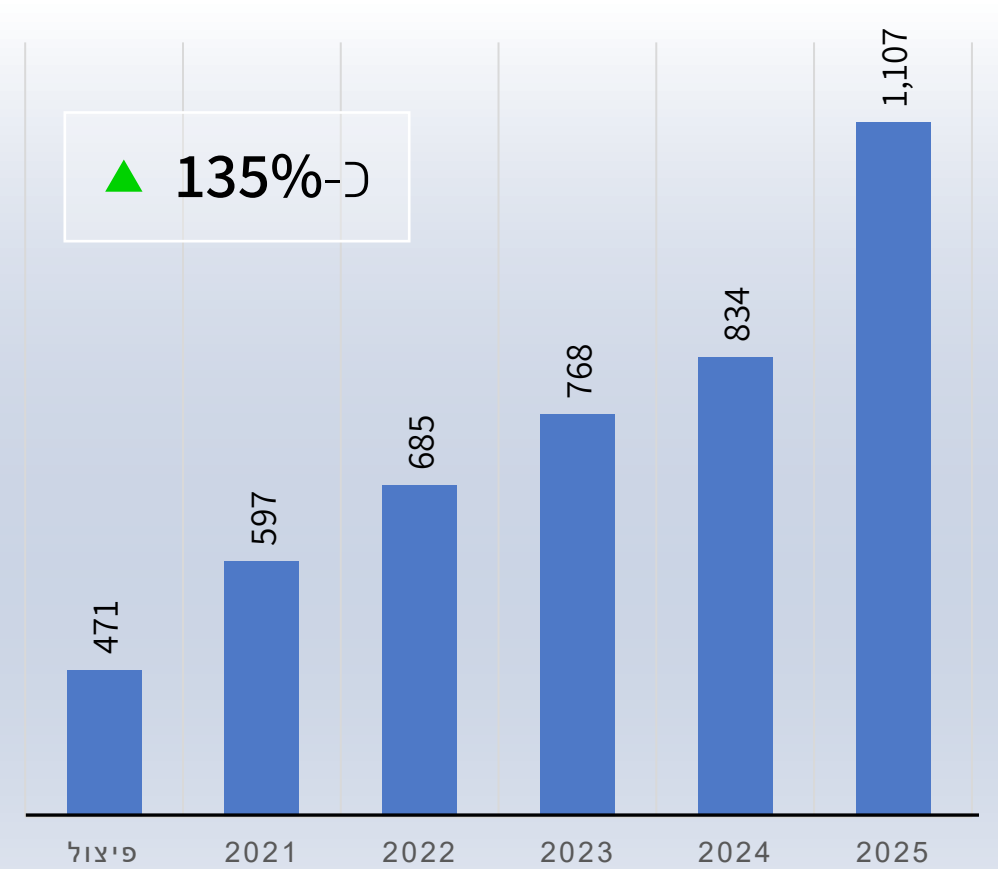
השבחות בדגש על שיווק מוקדם לשוכרים למתן מענה לצרכי אוכלוסייה הסובבת את הנכס כמחצית מנכסי החברה בתהליך פיתוח והשבחה

- ◀ 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 יעוד, 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

גידול בשווי הנכסים (במיליוני ש"ח)



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



* ראו הערת שוליים 1 בשקף 4 למצגת זו



דלק נכסים פרויקטים

הדמיה

נכסים בהליכי השבחה (אלפי ש"ח)

שם הנכס	חלק החברה	שימוש עיקרי	שטח להשכרה במ"ר	שלב פיתוח	מועד אכלוס משוער	שווי הזכויות בספרי החברה	יתרת השקעה צפויה	NOI צפוי	תשואה צפויה בגמר ההקמה
			(ב-100%)		(טופס 4)	ליום 31.12.2025 (חלק החברה)	(חלק החברה)	(חלק החברה)	
כפר יונה	50%	מסחר	10,200	בניה	Q2/2026	70,000	17,500	7,500	8.6%
עפולה	75%	מסחר ותעסוקה	4,584	בניה	Q4/2026	17,475	26,250	3,640	8.3%
רות סנטר נתניה	50%	מסחר	4,407	בניה	Q3/2027	26,600	25,000	4,000	7.8%
כפר יאסיף*	100%	תדלוק ומסחר	3,250	בניה	Q2/2028	22,450	4,800	2,200	8.1%
שדה בוקר, קרית חיים ומצפה רמון		תדלוק ומסחר	1,267	בניה	2026	15,690	8,805	2,300	9.4%
הרחבת 6 מתחתי תדלוק נוספים		תדלוק ומסחר	2,660	הליכי היתר	2027	20,355	35,690	4,700	8.4%
קצרין	50%	תדלוק ומסחר	5,450	הליכי היתר	Q1/2028	11,500	25,000	3,000	8.2%
שדה נחום	50%	תדלוק ומסחר	4,801	הליכי היתר	Q1/2028		32,917	3,400	10.3%
אולגה	100%	תדלוק ומסחר	3,510	הליכי היתר	Q2/2028	36,700	47,400	6,800	8.1%
דימונה השחר	100%	מסחר	3,000	הליכי היתר	Q2/2028	23,400	29,000	4,100	7.8%
סה"כ			51,979			244,170	252,362	41,640	8.4%

* עסקת קומבינציה

מנועי צמיחה נכסים 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 31/12/2025 (חלק החברה)	יתרת השקעה צפויה (חלק חברה)	NOI צפוי שנה מלאה (חלק החברה)	תשואה צפויה בגמר ההקמה
חיפה ההסתדרות	25%	מסחר ותעסוקה	22,400	תב"ע מאושרת	-	1,300	52,476	4,794	8.9%
ירושלים צומת פת (מניב)	50%	מסחר ותעסוקה	8,000	תב"ע לקראת אישור	2026	16,182	36,485	4,680	8.9%
דימונה (דלק)	100%	תדלוק ומסחר	1,000	תב"ע לקראת אישור	2026	5,160	18,605	1,900	8.0%
ראש פינה	100%	תדלוק ומסחר	1,550	תב"ע בתהליך	2026	3,680	20,000	2,500	10.6%
קרית אתא	100%	תדלוק, מסחר ותצוגה	6,000	תב"ע בתהליך	2027	12,700	56,211	5,760	8.4%
תל אביב המסגר (מניב)	50%	מסחר ותעסוקה	31,080	תב"ע בתהליך	2027	121,890	206,000	27,720	8.5%
סה"כ			70,030			160,912	389,777	47,354	8.6%

השבחת נכסים שינוי ייעוד למגורים (אלפי ש"ח) | דלק נכסים

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 31/12/2025
ירושלים צומת פת	50%	מגורים, מסחר ומשרדים	216	108	תב"ע לקראת אישור	2026	72,000
ת"א המסגר	50%	מגורים, מסחר ומשרדים	100	50	תב"ע בתהליך	2027	102,000
חיפה שדרות הנשיא	100%	שינוי יעוד למגורים	27	27	תב"ע מאושרת	-	63,000
אשקלון אסתר	100%	שינוי יעוד למגורים ומסחר - פינוי בינוי	97	97	תב"ע מאושרת	-	
עכו ארגמן	100%	שינוי יעוד למגורים ומסחר	150	150	תב"ע בתהליך	2026	
חדרה ירמולובסקי	35%	שינוי יעוד למגורים	240	80	תב"ע בתהליך	2028	
3 נכסים נוספים	50%-100%	שינוי יעוד למגורים	240	200	תב"ע בתכנון	2028	
סה"כ			1,070	712			237,000

דלק נכסים | השבחה ויזום במספרים - חלק החברה



נכסים מניבים

30 נכסים
בהליכי בנייה
והשבחה

89 מ' ש"ח
גידול צפוי
ב-NOI

642 מ' ש"ח
יתרת השקעה
צפויה

405 מ' ש"ח
שווי נוכחי בספרים

7.3%-6.25%
שיעור הון
לנכסי החברה

כ-270 מ' ש"ח
גידול מוערך בשווי הנכס
בניכוי השווי בספרים
ויתרת ההשקעה הצפויה¹



נכסי שינוי ייעוד למגורים

9 נכסים
בהליכי שינוי
ייעוד למגורים

712
יחידות דיור
צפויות, חלק החברה

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

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

260 מ' ש"ח
גידול מוערך בשווי
הנכס בניכוי השווי בספרים²

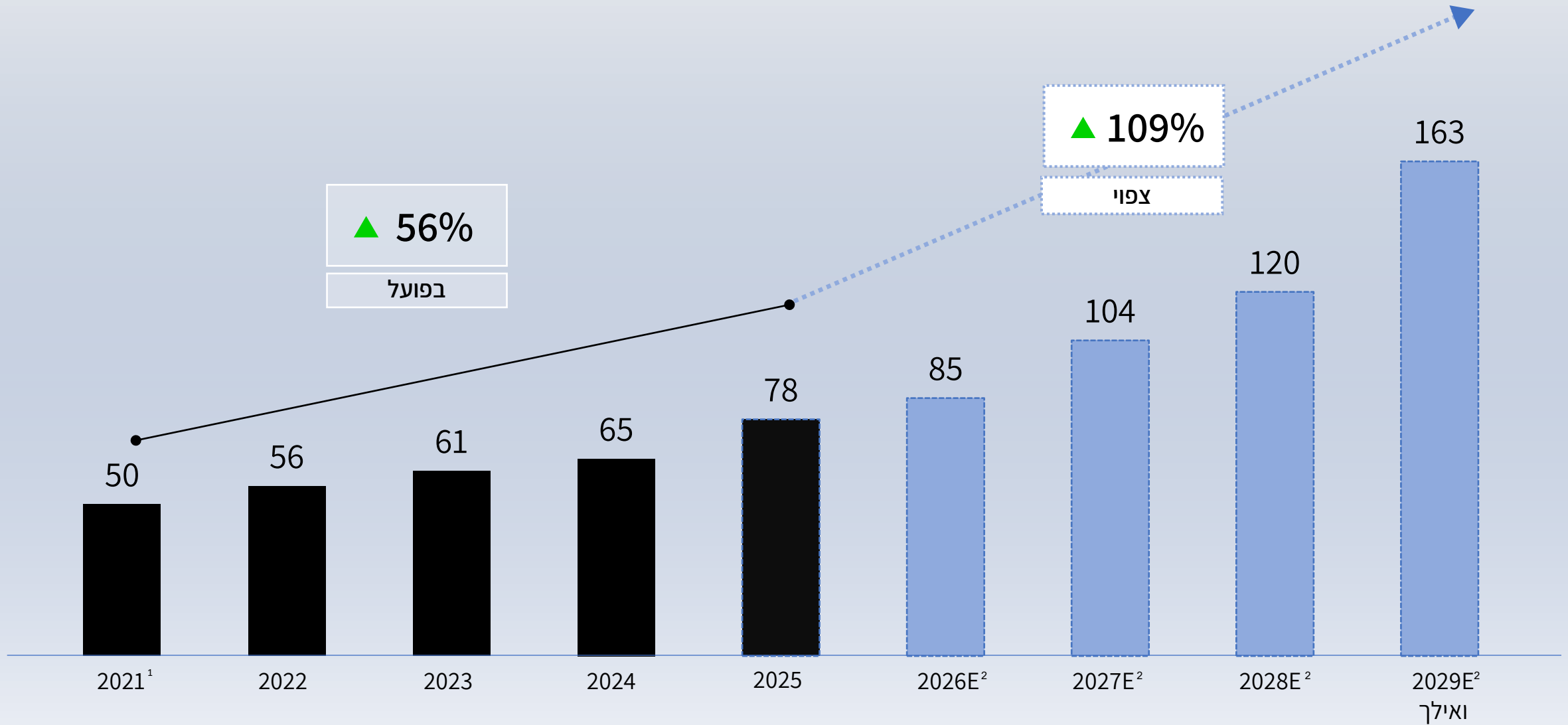
כ-530 מ' ש"ח תוספת שווי מוערכת נטו

(בנוסף לנכסים אשר הקמתם הסתיימה ולעליית ערך
אשר הוכרה בדוח השנתי לשנת 2025)

¹ חושב לפי שיעור הון של 6.75%

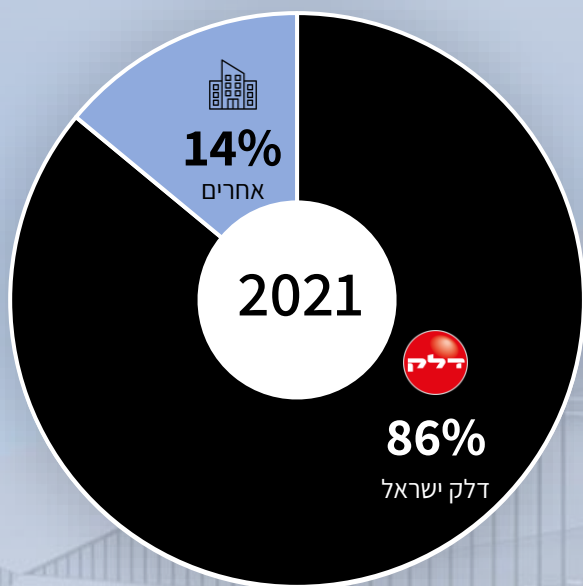
² חושב בהנחת שווי זכויות ממוצע של 800 אלפי ש"ח קרקע ל"ח"ד, בניכוי הפרשה להיטל השבחה וללא רווח יזמי.

דלק נכסים | התפתחות NOI (מיליוני ש"ח)

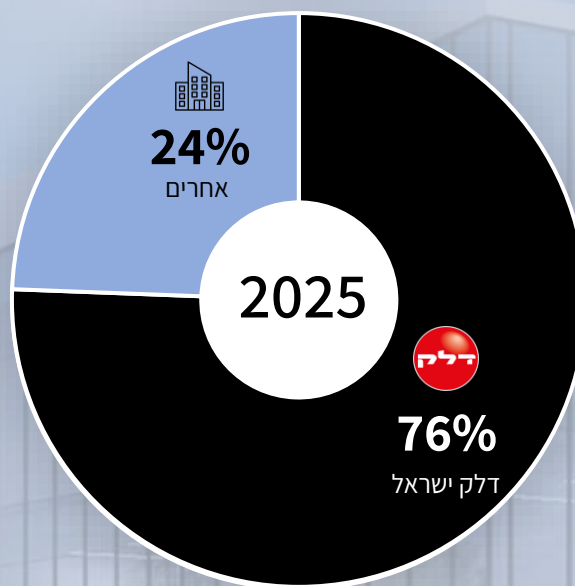


¹ לפי NOI 9 חודשים, בגילום שנתי
² ראו הערת שוליים 2 בשקף 4 למצגת זו

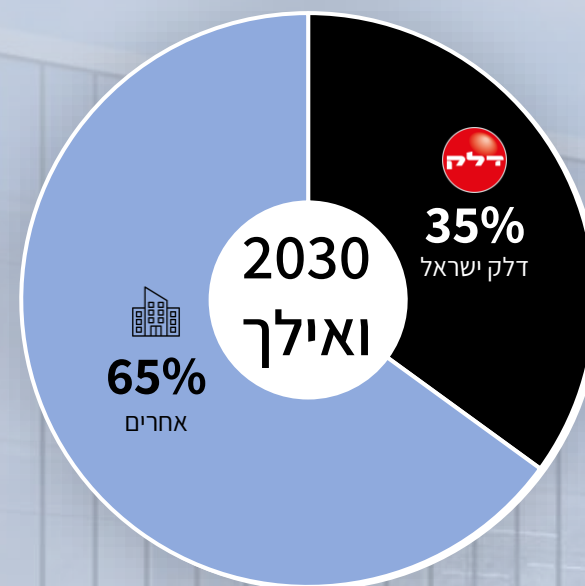
יעד החברה - הקטנת התלות בשוכר מהותי אל מתחת ל-50% מה-NOI הצפוי בטווח הבינוני התמקדות בשירותי מסחר משרתי צרכי אוכלוסייה (רשתות מזון, פארם וכו'), שירותי דרך, בתי קפה והסעדה



50 מ' ש"ח NOI¹



78 מ' ש"ח NOI²



163 מ' ש"ח NOI²

¹ לפי NOI 9 חודשים, בגילום שנתי
² ראו הערת שוליים 2 בשקף 4 למצגת זו



דלק נכסים

נכסים נבחרים

הדמיה

מרכזי מסחר שכונתיים משרתי צרכי אוכלוסייה | דלק נכסים



השבת מתחמי תדלוק ומסחר משרתי צרכי אוכלוסייה | דלק נכסים



אפיקים



כפר יאסיף



שדה נחום



עפולה



אולגה



סער



מצב קיים



מרכז מסחרי כפר יונה¹

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

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

¹נכס בבניה אשר החזקה טרם נמסרה, ראה סעיף 1.1.10 לפרק א לדוח התקופתי לשנת 2025
²ב-100%

המסגר - תל אביב¹

שינוי ייעוד למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור

מאי 2026 - נקבע דיון בהפקדת התוכנית
בוועדה המקומית

סטטוס

12/2021

מועד רכישה

כ-100

יח"ד²

כ-31,000 מ"ר בשימושי מסחר ותעסוקה

שטח מניב²

חלק החברה - 50%
(בשת"פ עם אזורים)

חלק החברה

פברואר 2025 - נחתמה עסקת שיתוף פעולה מותנית באישור
תב"ע בתמורה לתוספת זכויות בנייה עם בעלי מגרש סמוך

¹ ראו סעיף 3.19.7 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.
שטח מניב ומספר יח"ד הינן בהתאם לתוכנית המוצעת.
² ב-100%

מצב קיים





מצב קיים



ירושלים - צומת פת¹

שינוי ייעוד למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור

התקבלה החלטה לאשר את התוכנית
בתנאים

סטטוס

04/2021

מועד רכישה

כ-216

יח"ד²

כ-8,000 מ"ר בשימושי מסחר ותעסוקה

שטח מניב²

חלק החברה - 50%
(בשת"פ עם אזורים)

חלק החברה

הדמיה

¹ ראה ס' 1.1.11 לפרק א לדוח התקופתי לשנת 2025
² ב-100. צפוי, בהתאם לתוכנית שאושרה בתנאים.



הדמיה

רכישת נכס מסחרי בפיתוח

דימונה השחר*

רכישת מרכז מסחרי

2025 שנת רכישה

היתר שינויים סטטוס

כ-3,000 מ"ר שטח מניב

כ-4.1 מ' ש"ח תוספת NOI (חלק החברה)

Q2/2028 מועד אכלוס משוער

100% חלק החברה

*ראו סעיף 1.1.10 לפרק א לדוח התקופתי לשנת 2025

דלק נכסים

נתונים פיננסיים 2025



דלק נכסים | נתונים פיננסיים עיקריים 2025

כ-45% הון למאזן
כ-35.6% LTV נטו¹

כ-1.95 מיליארד ש"ח
שווי נכסים חלק חברה²

כ-100 מ' ש"ח
רווח נקי שנתי 2025
(כ-66 מ' ש"ח רווח נקי שנתי 2024)

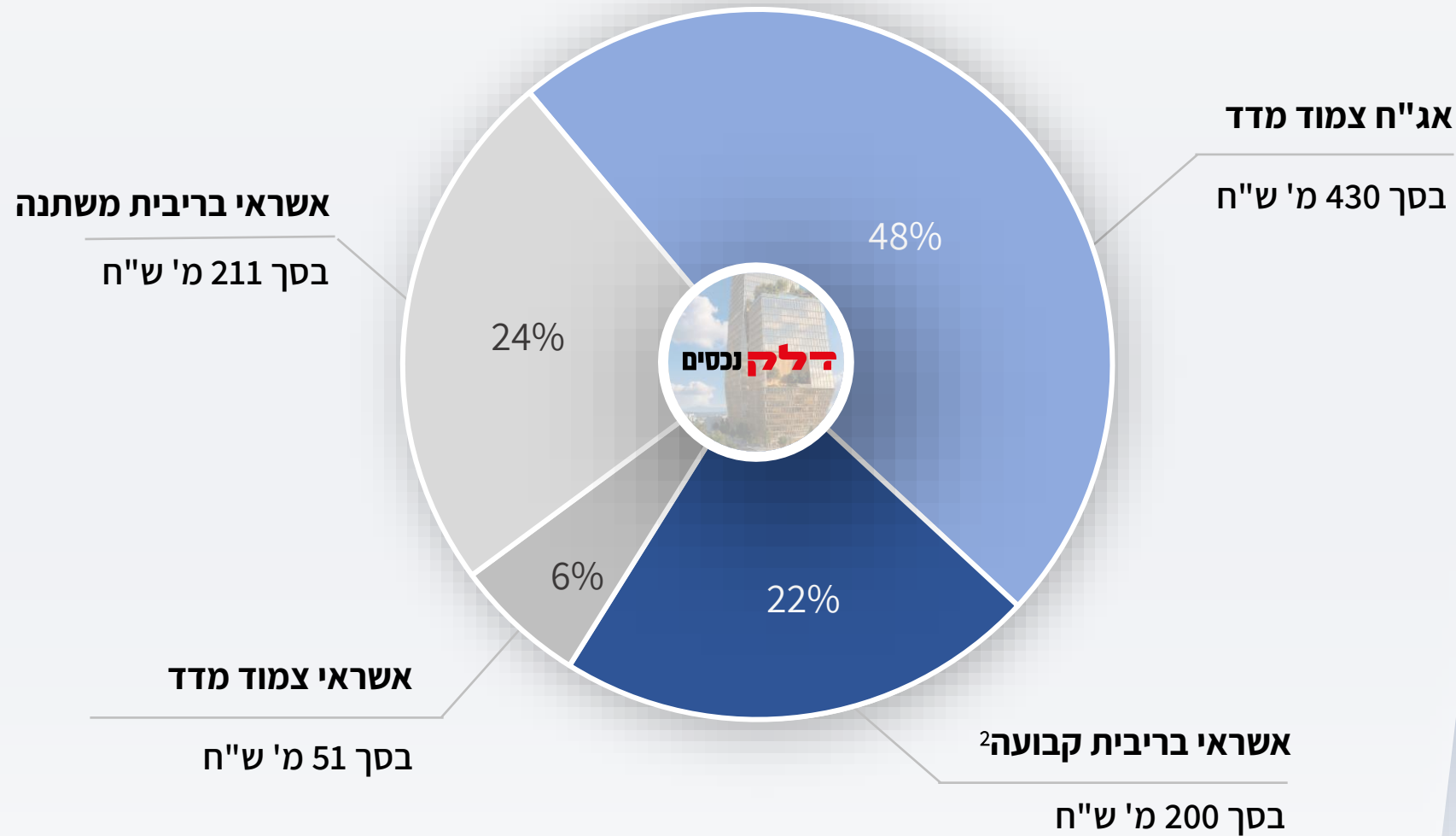
כ-200 מ' ש"ח
מזומנים ושווי מזומנים³

כ-1.43 מיליארד ש"ח
שווי נכסי נדל"ן לא משועבדים²
(כ-73% מסך נכסי הנדל"ן)

כ-1.1 מיליארד ש"ח
הון עצמי ללא זכויות מיעוט



מצבת ומבנה החוב



- חוב ברמת החברה
 - חוב פרוייקטלי

כ-4.4%
 ריבית נקובה צמודת מדד

כ-2.5%
 תשואת אג"ח¹

1.75-2.0%
 פוטנציאל חסכון בריבית

3.15
 מח"מ אגרת החוב

¹בהתאם לתשואה בסמוך למועד פרסום הדוח
²בהתאם למימון מחדש שבוצע לאחר תאריך המאזן

48.4 מ' ש"ח

AFFO גישת ההנהלה¹

כ-12 מ' ש"ח

FFO גישת רשות

10.6%

תשואת AFFO² לשנת 2025

¹ כולל חלקה בחברת כלולות, כולל מלאי מקרקעין, נדל"ן להשקעה בהקמה וכולל מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה

² תשואת AFFO מחושבת ביחס לחלק ההון העצמי המשויך לנכסים המניבים (457 מיליוני ש"ח) המחושב לפי שווי הוגן של נכסים מניבים בסך של 1,201 מיליוני ש"ח (ראה ס' 3.21 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025) בניכוי חלק ההתחייבויות המיוחסות לנכסים אלו בסך של 744 מיליוני ש"ח

2024	2025	
58,188	59,996	הכנסות משכירות ואחרות
64,179	97,285	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(12,967)	(15,013)	הוצאות הנהלה וכלליות
9,556	13,982	חלק החברה ברווחי חברות לפי שיטת השווי המאזני
120,446	151,718	רווח תפעולי
(42,620)	(31,262)	הוצאות מימון, נטו
66,219	100,267	רווח נקי (ללא זכויות מיעוט)

עיקרי המאזן לשנת 2025 (לפי איחוד חלקי יחסי, אלפי ש"ח)

23,273	אשראי מתאגידים בנקאיים לז"ק	200,696	מזומנים, שווי מזומנים
6,359	חלויות שוטפות של הלוואות לז"א	17,194	לקוחות, חייבים וצדדים קשורים
11,186	חלויות שוטפות שוטפות של אג"ח	217,890	סך נכסים שוטפים
27,241	ספקים, זכאים, התחייבויות וצדדים קשורים	1,653,861	נדל"ן להשקעה
68,059	סך התחייבויות שוטפות	44,076	נדל"ן להשקעה בהקמה
443,619	התחייבויות לתאגידים בנקאיים	81,102	מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
17,777	יתרת זכות נדחית עם חברה תחת אותה שליטה	173,995	מלאי מקרקעין
415,365	אגרות חוב, נטו	17,819	רכוש קבוע וחייבים אחרים לז"א
13,696	התחייבויות אחרות	1,970,853	סך נכסים שאינם שוטפים
121,477	מיסים נדחים	2,188,743	סה"כ נכסים
1,011,934	סך התחייבויות שאינן שוטפות		
1,079,993	סך התחייבויות		
1,108,750	הון עצמי (כולל זכויות המיעוט)¹		
2,188,743	סה"כ התחייבויות והון		

פעילות בתחום המגורים

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



כ-135% גידול בהון העצמי מהפיצול

73% שיעור נכסים לא משועבדים מאפשר גמישות פיננסית



גידול תוך שמירה על מינוף שמרני

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



צמיחה תוך גיוון שוברים

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



אסטרטגיית השבחה נרחבת

מחצית מנכסי החברה בשלבי השבחה תוך המשך הנבה



הנהלה ודירקטוריון בעלי ניסיון עתיר בפעילות נדל"נית

ותק עבודה משותף ארוך שנים





תודה דלק נכסים

הדמיה