

דלק נכסים

מצגת לשוק ההון | אוגוסט 2026



דלק נכסים | הבהרות, מידע צופה פני עתיד

מצגת זו הוכנה לצרכי הצגה כללית אודות דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("החברה"). יובהר, כי המצגת אינה מהווה הצעה להרכישת 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 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, 11-26, 29, 30, 33) שהינם נוספים על הנתונים שהוצגו בדיווחי החברה או שמוצגים ברמת פירוט שונה מאשר מופיע בדיווחי החברה, לרבות מידע המובא בדרך של איווריס 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 חיסכון 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.

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, 8-6, 11-26, 29 ו-33 ובכלל זאת מידע בדבר NOI שנתי מייצג, אסטרטגיה, תכנון, השבחה ויזום נכסים, ייעוד 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 חיסכון 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 שבחברה 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 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 נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת המצגת.

**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-82 מ' ש"ח
NOI שנתי מייצג¹

כ-17 מ' ש"ח רווח נקי H1-2026
(כ-100 מ' ש"ח רווח נקי שנתי 2025)

כ-2 מיליארד ש"ח
שווי נכסים חלק חברה³

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

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

כ-52% הון למאזן
כ-37.3% LTV נטו⁴

70 נכסים²
בפיזור גיאוגרפי נרחב

כ-140% גידול בהון העצמי
מאז הקמתה

¹ NOI שנתי מייצג – חושב על בסיס הכנסות החברה (כולל חלקה היחסי בהכנסות חברות כלולות) מדמי שכירות 30/06/2026, 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 בדוח הדירקטוריון

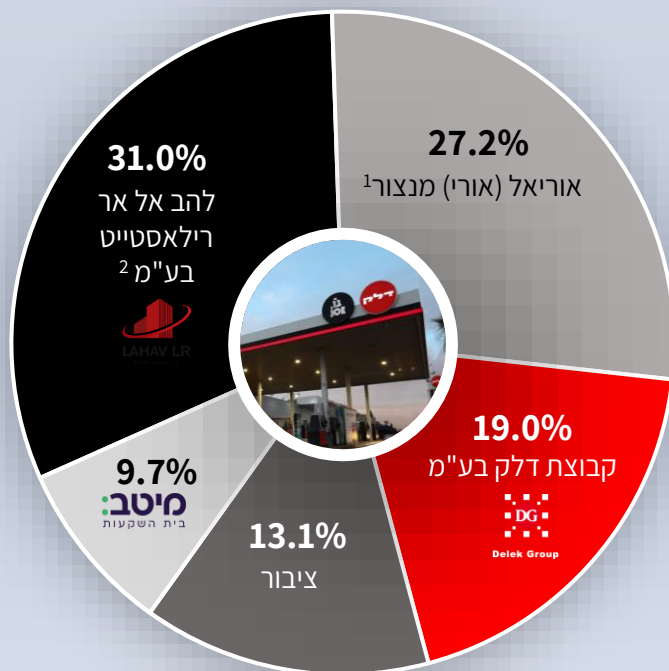
² מתוכם 5 נכסים שהתנאי המתלה לרכישתם טרם התקיים ו-2 נכסים אשר נרשמו כמקדמה בספרי החברה

³ כולל חלק החברה בחברות כלולות, נדל"ן להשקעה בהקמה, מלאי מקרקעין ומקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה

⁴ 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 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

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

דלק נכסים | רכישות ועסקאות נדל"ן

היקף עסקאות של כ-580 מ' ש"ח (חלק חברה)

2021

2026

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

גליל-ים*
רכישת 50% מקרקע למתחם מסחר ותעסוקה

זכריה*
רכישת 50% ממתחם תדלוק

שדה משה
זכייה במכרז רמ"י למתחם תדלוק

אגירת חשמל
הסכם מסגרת לשילוב מתקני אגירה במתחמי התדלוק



70 נכסים*

מתחמי תדלוק מניבים, מסחר, משרדים ונכסים לפיתוח

בפריסה גיאוגרפית
רחבה



על צירי תנועה
מרכזיים



בעלי נגישות
גבוהה



ממוקמים בסמוך
למרכזי אוכלוסייה



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

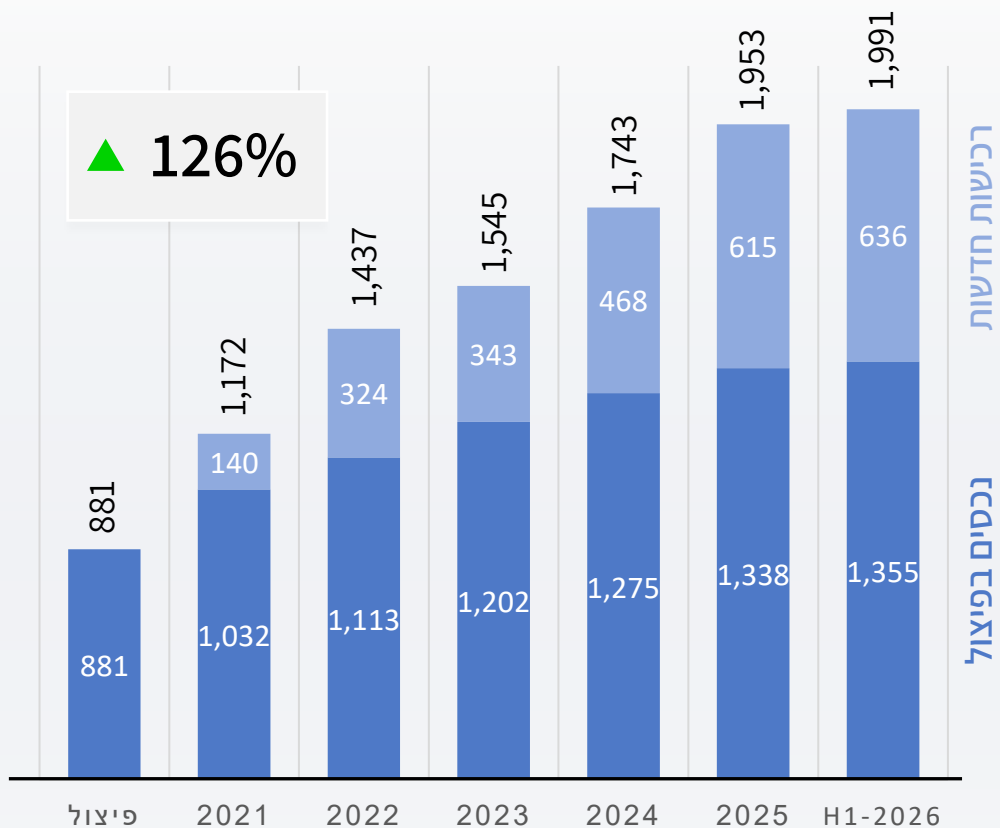
השבחת נכסים  רכישת נכסים  פיתוח מרכזי מסחר שכונתיים  מגורים 



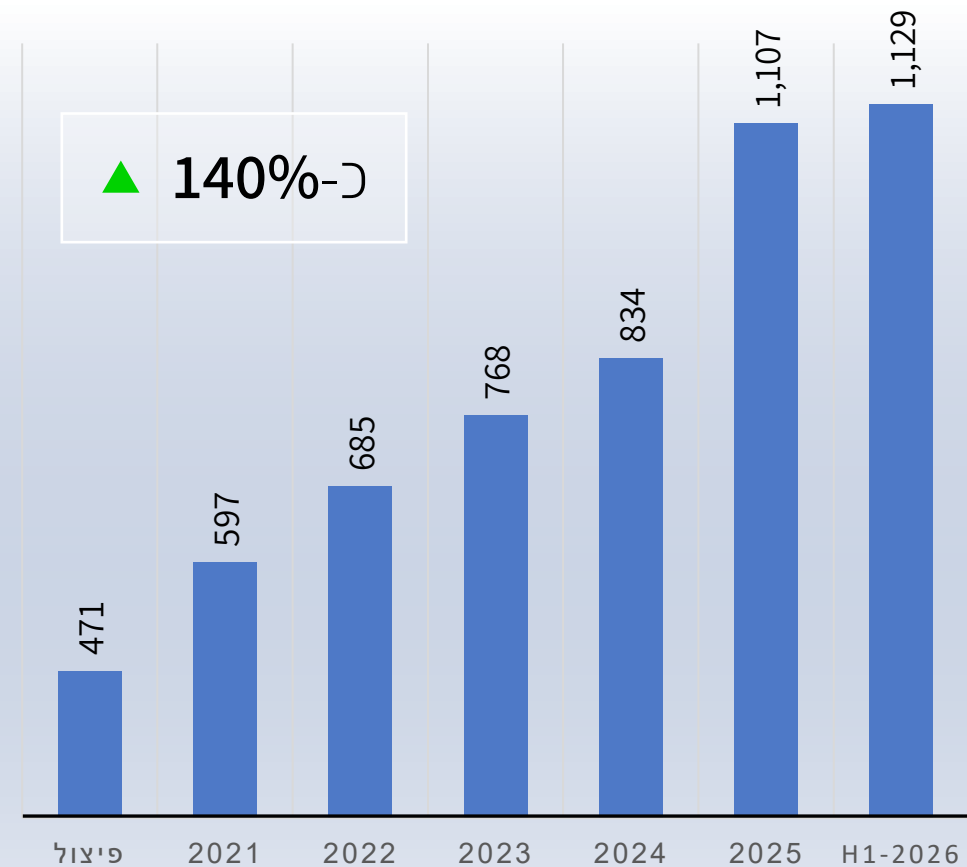
השבחות בדגש על שיווק מוקדם
לשוכרים למתן מענה לצרכי
אוכלוסייה הסובבת את הנכס
כמחצית מנכסי החברה בתהליך פיתוח
והשבחה

- ▶ 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)





דלק נכסים פרויקטים

הדמיה

דלק נכסים

נכסים בהליכי השבחה (אלפי ש"ח)

שם הנכס	חלק החברה	שימוש עיקרי	שטח להשכרה במ"ר (ב-100%)	שלב פיתוח	מועד אכלוס משוער (טופס 4)	שווי הזכויות בספרי החברה ליום 30.06.2026 (חלק החברה)	יתרת השקעה צפויה (חלק החברה)	NOI צפוי (חלק החברה)	תשואה צפויה בגמר ההקמה
כפר יונה	50%	מסחר	10,200	גמר בניה	Q4/2026	80,000	14,500	7,700	8.2%
עפולה	75%	מסחר ותעסוקה	4,584	בניה	Q4/2026	22,800	21,000	3,640	8.3%
רות סנטר נתניה	50%	מסחר	4,407	בניה	Q3/2027	33,300	23,750	4,100	7.2%
כפר יאסיף*	100%	תדלוק ומסחר	3,250	בניה	Q2/2028	23,600	4,000	2,200	8.0%
שדה בוקר, קרית חיים ומצפה רמון		תדלוק ומסחר	1,267	בניה	2026	20,400	6,100	2,300	8.7%
הרחבת 6 מתחתי תדלוק נוספים		תדלוק ומסחר	2,660	הליכי היתר	2027	20,350	35,190	4,700	8.5%
קצרין	50%	תדלוק ומסחר	5,450	הליכי היתר	Q2/2028	11,950	26,000	3,100	8.2%
שדה נחום	50%	תדלוק ומסחר	4,800	הליכי היתר	Q2/2028		32,500	3,400	10.5%
אולגה	100%	תדלוק ומסחר	3,510	הליכי היתר	Q2/2028	37,200	50,000	7,000	8.0%
דימונה השחר	100%	מסחר	3,000	הליכי היתר	Q2/2028	24,000	28,500	4,100	7.8%
סה"כ			43,320			273,600	241,540	42,240	8.2%

* עסקת קומבינציה

דלק נכסים

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 30.06.2026 (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 מאושרת	-	16,182	36,485	4,680	8.9%
דימונה (דלק)	100%	תדלוק ומסחר	1,000	תב"ע מאושרת	-	5,160	18,605	1,900	8.0%
ראש פינה	100%	תדלוק ומסחר	1,550	תב"ע בתהליך	2027	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 אושרה להפקדה	2027	121,890	206,000	27,720	8.5%
סה"כ			70,030			160,912	389,777	47,354	8.6%

דלק נכסים | 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 30.06.2026
ירושלים צומת פת	50%	מגורים, מסחר ומשרדים	216	108	תב"ע מאושרת	-	74,200
ת"א המסגר	50%	מגורים, מסחר ומשרדים	100	50	תב"ע אושרה להפקדה	2027	105,300
חיפה שדרות הנשיא	100%	שינוי יעוד למגורים	27	27	תב"ע מאושרת	-	64,700
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 בהפקדה	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			244,200

דלק נכסים | השבחה וייזום במספרים – חלק החברה

כ-261 מ' ש"ח גידול מוערך בשווי הנכס בניכוי השווי בספרים ויתרת ההשקעה הצפויה¹	7.3%-6.25% שיעור היוון לנכסי החברה	435 מ' ש"ח שווי נוכחי בספרים	631 מ' ש"ח יתרת השקעה צפויה	90 מ' ש"ח גידול צפוי ב-NOI	30 נכסים בהליכי בנייה והשבחה	נכסים מניבים
---	--	---------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------	------------------------------------	---

326 מ' ש"ח גידול מוערך בשווי הנכס בניכוי השווי בספרים²	570 מ' ש"ח שווי מוערך בגמר ההשבחה בניכוי צפי היטלים	244 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
---	--	--	---	--	---

587 מ' ש"ח

תוספת שווי מוערכת נטו

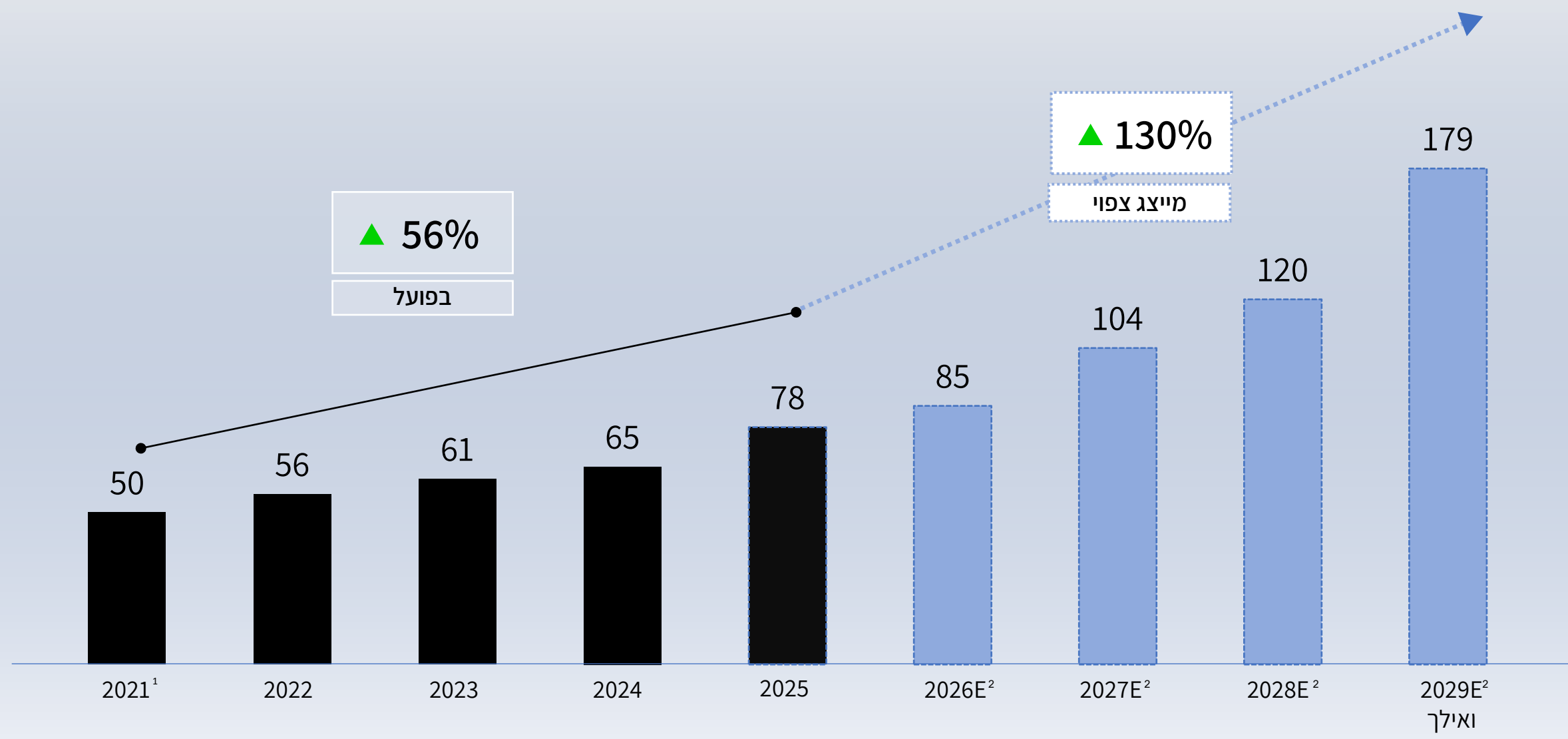
(בנוסף לנכסים אשר הקמתם הסתיימה ולעליית ערך
אשר הוכרה בדוח השנתי לשנת 2025)

ללא עסקאות גליל ים ושדה משה שנרכשו לאחר תאריך המאזן

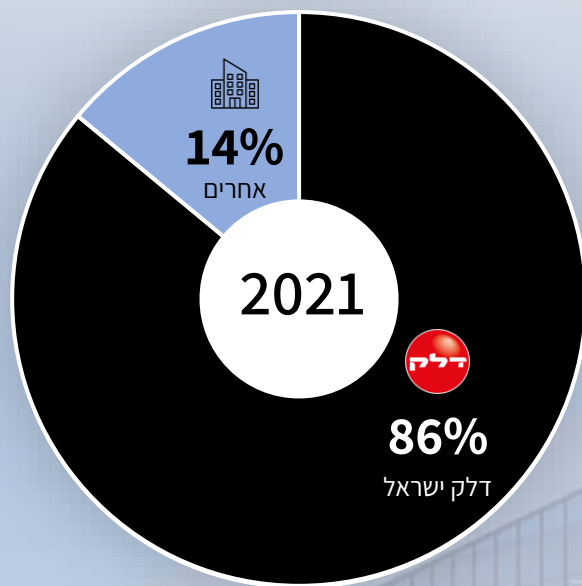
¹ חושב לפי שיעור היוון של 6.75%

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

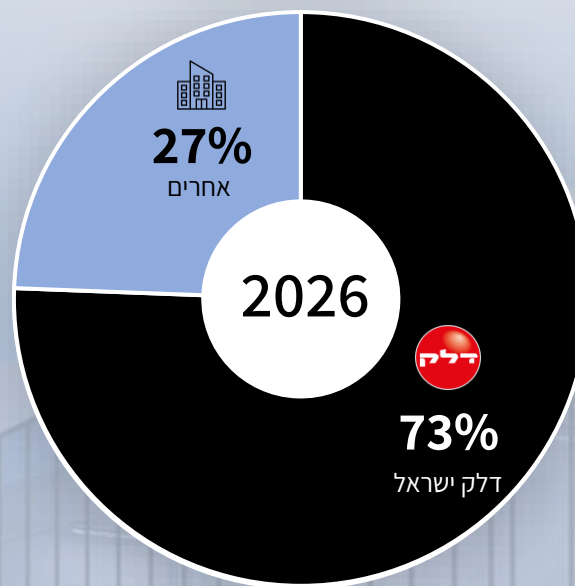
14



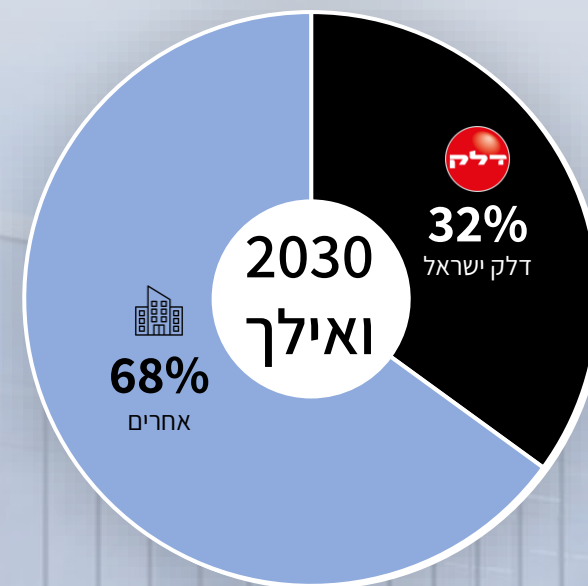
¹ לפי NOI 9 חודשים, בגילום שנתי
² ראו הערת שוליים 1 בשקף 4 למצגת זו



50 מ' ש"ח NOI¹



82 מ' ש"ח NOI²



179 מ' ש"ח NOI²

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

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



דלק נכסים

נכסים נבחרים

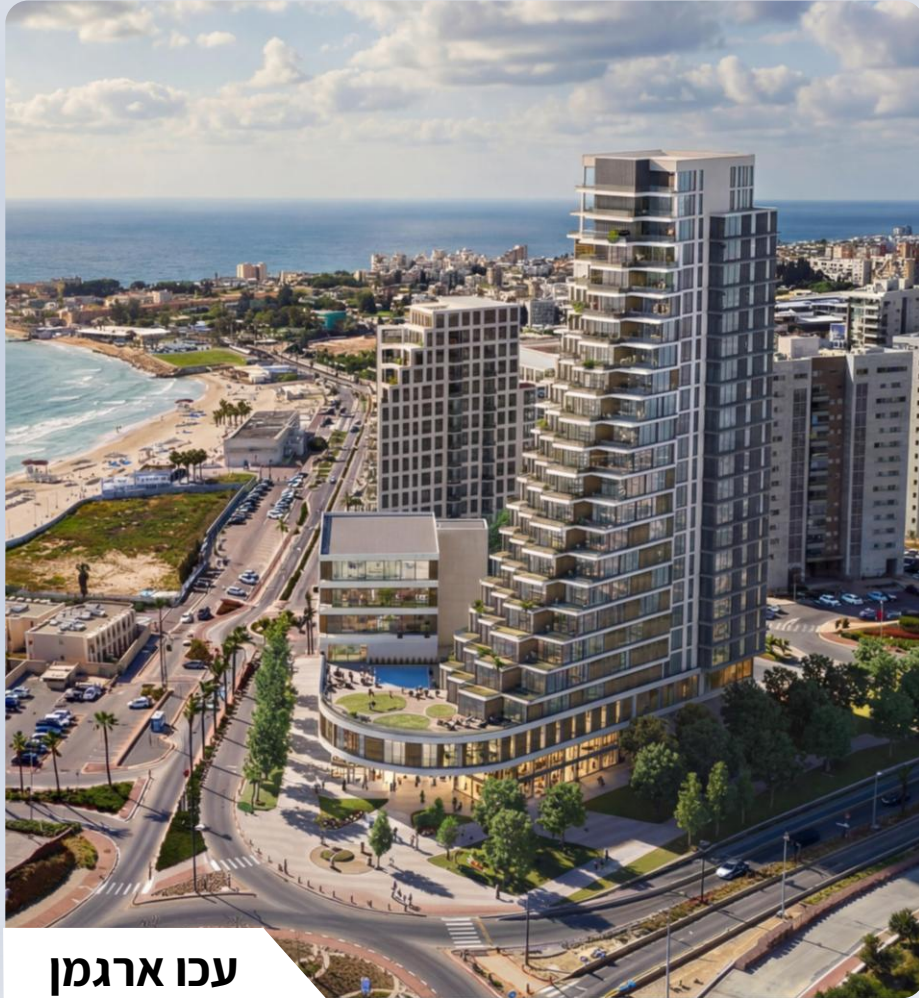
הדמיה

דלק נכסים | מרכזי מסחר שכונתיים משרתי צרכי אוכלוסייה



דלק נכסים | השבחת מתחמי תדלוק ומסחר משרתי צרכי אוכלוסייה





מרכז מסחרי כפר יונה¹
רכישת מרכז מסחרי
(חלק מפרויקט טריו למסחר, משרדים ומגורים)

שנת רכישה	2024
סטטוס	לקראת איכלוס
שטח מניב ²	כ-10,200 מ"ר בשימושי מסחר
תוספת NOI צפויה (חלק החברה)	כ-7.4 מ' ש"ח
מועד אכלוס משוער	Q4/2026
חלק החברה	50%

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



מצב נוכחי



הדמיה

המסגר - תל אביב¹

שינוי ייעוד למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור

אוגוסט 2026 - אושר להפקדה

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 כ-100%

מצב נוכחי





ירושלים - צומת פת¹

שינוי ייעוד למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור

יולי 2026 - תב"ע מאושרת

סטטוס

04/2021

מועד רכישה

כ-216

יח"ד²

כ-8,000 מ"ר בשימושי מסחר ותעסוקה

שטח מניב²חלק 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



הדמיה

דימונה השחר*

רכישת מרכז מסחרי

שנת רכישה	2025
סטטוס	לקראת בנייה
שטח מניב	כ-3,000 מ"ר
תוספת NOI (חלק החברה)	כ-4.1 מ' ש"ח
מועד אכלוס משוער	Q2/2028
חלק החברה	100%



הדמיה

רכישת נכס מסחרי בפיתוח

גליל ים*

רכישת זכות במקרקעין להקמת מרכז מסחרי בפיתוח

שנת רכישה	2026
סטטוס	הכנת בקשה להיתר
שטח מניב	כ-17,000 מ"ר
מועד אכלוס משוער	2029
חלק החברה	50%

*ראו סעיף 15.1.10 לפרק א לדוח התקופתי לרבעון 2 2026

אגירת חשמל וחוות שרתים*

הסכם מסגרת עם חברת פריים אנרג'י

שנת ההתקשרות 2026

סטטוס בדיקה תיכנונית לכלל נכסי החברה

תוספת NOI במיצוי מלוא הפוטנציאל עד 14 מ' ש"ח בשנה

מועד אכלוס משוער 2027-2028



הדמיה

*ראו סעיף 15.1.4 לפרק א לדוח התקופתי לרבעון 2 2026 מותנה באישור אסיפת בעלי המניות של החברה אשר זומנה ליום 15/09/2026

דלק נכסים

נתונים פיננסיים H1-2026



דלק נכסים | נתונים פיננסיים עיקריים H1-2026

כ-52% הון למאזן
כ-37.3% LTV נטו¹

כ-2 מיליארד ש"ח
שווי נכסים חלק חברה²

כ-17 מ' ש"ח
רווח נקי H1-2026
(כ-100 מ' ש"ח רווח נקי שנתי 2025)

כ-195 מ' ש"ח
מזומנים ושווי מזומנים³

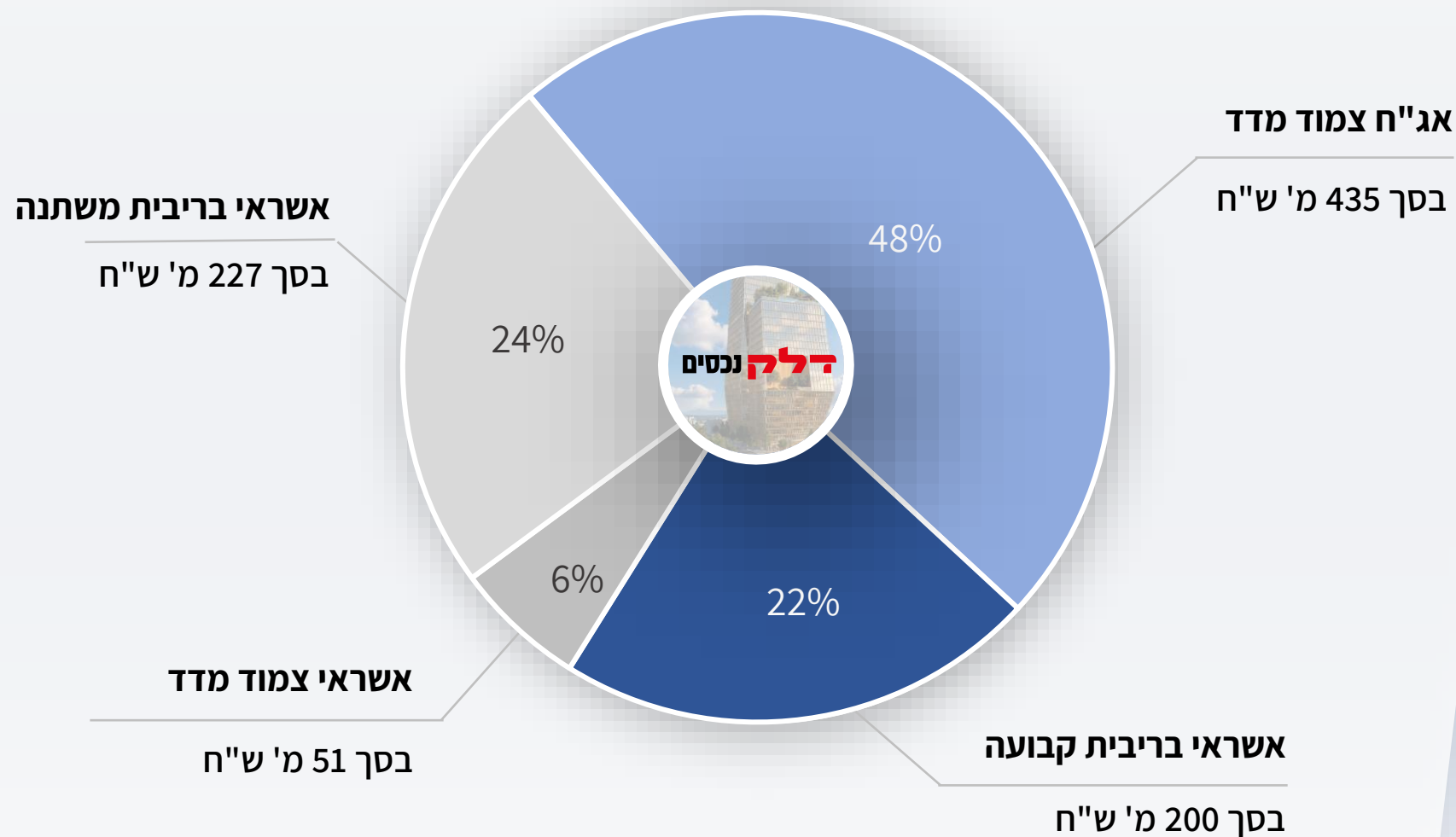
כ-1.4 מיליארד ש"ח
שווי נכסי נדל"ן לא משועבדים²
(כ-72% מסך נכסי הנדל"ן)

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



מצבת ומבנה החוב איחוד יחסי חלקי

חוב פיננסי נטו – 719 מ' ש"ח



חוב ברמת החברה - ■
חוב פרויקטלי - ■

אגרת חוב (סדרה א')

כ-4.4%
ריבית נקובה צמודת מדד

כ-2.4%
תשואת אג"ח¹

1.75-2.0%
פוטנציאל חסכון בריבית

2.8
מח"מ אגרת החוב

¹בהתאם לתשואה בסמוך למועד פרסום הדוח

24.9 מ' ש"ח

AFFO גישת ההנהלה

כ-8.4 מ' ש"ח

FFO גישת רשות

10.6%

תשואת AFFO¹ לשנת 2025

¹ תשואת AFFO מחושבת ביחס לחלק ההון העצמי המשווק 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

2025	H1-2025	H1-2026	
59,996	28,970	32,135	הכנסות משכירות ואחרות
97,285	2,176	10,175	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(15,013)	(7,014)	(8,554)	הוצאות הנהלה וכלליות
13,982	729	1,674	חלק החברה ברווחי חברות לפי שיטת השווי המאזני
151,718	20,976	33,745	רווח תפעולי
(31,262)	(20,910)	(15,672)	הוצאות מימון, נטו
100,267	3,698	10,808	רווח נקי (ללא זכויות מיעוט)

114,372	אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב
18,103	ספקים, זכאים, התחייבויות וצדדים קשורים
132,475	סך התחייבויות שוטפות
385,442	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
13,877	יתרת זכות נדחית עם חברה תחת אותה שליטה
420,742	אגרות חוב, נטו
18,012	התחייבויות אחרות
122,168	מיסים נדחים
960,251	סך התחייבויות שאינן שוטפות
1,092,726	סך התחייבויות
1,129,349	הון עצמי (כולל זכויות המיעוט)¹
2,222,075	סה"כ התחייבויות והון

194,593	מזומנים ושווי מזומנים
16,238	לקוחות, חייבים וצדדים קשורים
210,831	סך נכסים שוטפים
1,673,114	נדל"ן להשקעה
56,115	נדל"ן להשקעה בהקמה
82,803	מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
179,465	מלאי מקרקעין
19,747	רכוש קבוע וחייבים אחרים לז"א
2,011,244	סך נכסים שאינם שוטפים
2,222,075	סה"כ נכסים

פעילות בתחום המגורים

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



צמיחה תוך גיוון שווכרים

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



כ-140% גידול בהון העצמי מהפיצול

72% שיעור נכסים לא משועבדים מאפשר גמישות פיננסית



אסטרטגיית השבחה נרחבת

מחצית מנכסי החברה 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

ותק עבודה משותף ארוך שנים



הדמיה





תודה דליק נכסים

הדמיה