



דסטיני נדל"ן



דסטיני נדל"ן
הנפקה ראשונה לציבור של אג"ח

מאי 2025

דיסקליימר

מצגת זו הוכנה על ידי דסטיני נדל"ן בע"מ ("החברה") במטרה להציג את החברה ולספק אינפורמציה כללית בנוגע לפעילותה. המצגת אינה מהווה הצעה להשקעה בחברה או לרכישת ניירות ערך של החברה ובפרט אינה מהווה "הצעה לציבור" או "מכירה לציבור" מכל סוג שהוא, כמשמעותם בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). הצעה או מכירה כאמור, אם וככל שתהא, תיעשה על בסיס תשקיף שתפרסם החברה לאחר קבלת היתר מרשות ניירות ערך ואישור מהבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה").

המצגת אינה מהווה תחליף לייעוץ השקעות או שיווק השקעות המתחשב בנתוניו וצרכיו המיוחדים של כל אדם ו/או משקיע והאמור בה אינו מהווה תחליף לשיקול דעת של משקיע פוטנציאלי, לרבות בנוגע לייעוץ מס בהתחשב במצבו ונתוניו המיסויים של כל אדם. כמו כן, המצגת אינה מתיימרת להקיף או לכלול את כל המידע העשוי להיות רלבנטי לצורך קבלת החלטה בנוגע להשקעה בניירות הערך של החברה ובכלל, והיא אינה מחליפה איסוף וניתוח נתונים עצמאי. יש לקחת בחשבון כי נתוני עבר אינם מצביעים בהכרח על ביצועים בעתיד. המצגת כוללת הפניה לנתונים ופרסומים סטטיסטיים ואחרים שפורסמו על ידי צדדים שלישיים ואשר תוכנם לא נבדק על ידי החברה והחברה אינה אחראית לנכונותם.

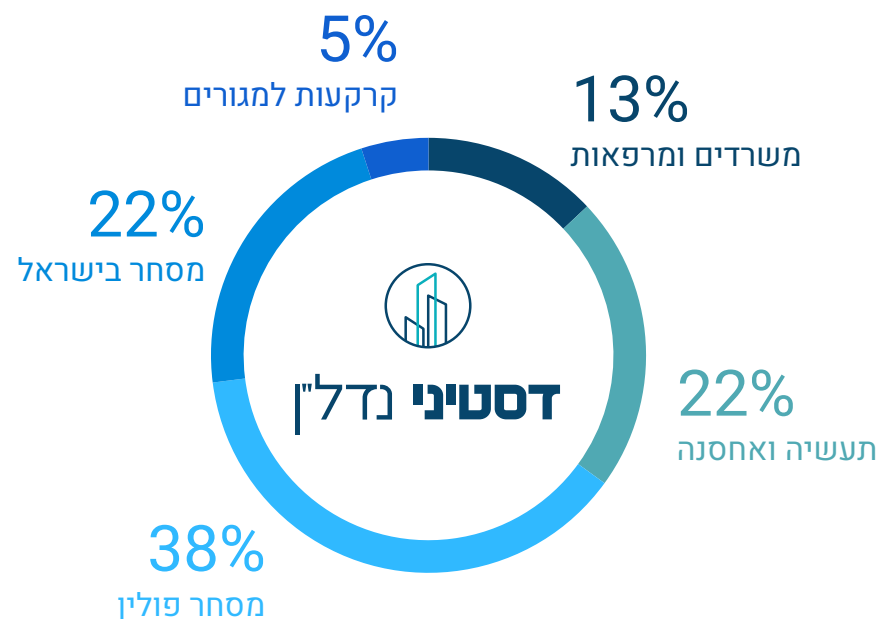
המצגת נערכת לשם הצגה נוחה ותמציתית והיא אינה ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה ואינה מחליפה את הצורך לעיין בדיווחים שתפרסם החברה לציבור, ובייחוד בטיטוט התשקיף שפורסמה ביום 4 במאי 2025 במערכת המגנ"א ובאתר ההפצה של הבורסה ו/או בטיטוט נוספות ככל שתפורסמה או בתשקיף החברה הסופי שמתעדת החברה לפרסם ולרשום לפיו את ניירות הערך שלה לראשונה בבורסה ("התשקיף"). המצגת כוללת גם נתונים ומידע המוצגים באופן ובעריכה שונה מהנתונים הנכללים בתשקיף והמידע הכלול במצגת זו אינו שלם. כל האמור במצגת זו כפוף לאמור בדיווחים הרלבנטיים של החברה, לרבות ובייחוד בתשקיף. על מנת לקבל תמונה שלמה יותר בנוגע לפעילות החברה, יש לעיין בדיווחיה הרלבנטיים של החברה.

מצגת זו כוללת, בין היתר, מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, לרבות תחזיות, יעדים, אסטרטגיה עסקית, הערכות ואומדנים, הן לגבי פעילות החברה, הן לגבי השווקים בהם היא פועלת והן לגבי פעילויות נוספות ו/או שווקים נוספים, וכן כל מידע אחר, בכל צורה בה הוא מובא, המתייחס לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה המלאה של החברה. מידע זה מבוסס על הערכות והנחות עדכניות נכון למועד המצגת, בין היתר, על ידי הנהלת החברה, אשר על אף שהחברה סבורה שהן סבירות, הרי שהן בלתי ודאיות מטבען ומתבססות בחלקן על הערכות סובייקטיביות בלבד. התממשות או אי התממשותו של המידע הצופה פני עתיד תושפע, בין היתר, מגורמים שונים המפורטים בתשקיף, ובכלל זה גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, החלטות של צדדים שלישיים לרבות רשויות רגולטוריות, התנהגות מתחרים של החברה, וכן התפתחויות אחרות בסביבה הכללית ובגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילות החברה ואשר לא ניתן להעריכם מראש והם אינם מצויים בשליטת החברה. לפיכך, התוצאות בפועל של החברה ופעילויותיה עשויות להיות שונות באופן מהותי מהערכות החברה האמורות לעיל.

כמו כן, ההתייחסות במצגת ליעדים ואסטרטגיה של החברה היא נכון למועד מצגת זו. יעדים אלו יכול שישתנו מעת לעת בהתאם להחלטות האורגנים המוסמכים של החברה. החברה אינה מתחייבת לעדכן או לשנות תחזיות או הערכות כאמור ואינה מתחייבת לעדכן מצגת זו.

דסטיני נדל"ן

מחברות הנדל"ן המניב הגדולות והוותיקות בישראל



לחברה 23 נכסים מניבים הפזורים על פני 235 אלף מ"ר בתפוסה ממוצעת של מעל 95% בשנים האחרונות.

בעיקר פעילות של נדל"ן מניב, ללא ייזום מהותי.

שליטה, ולרוב החזקה מלאה בכל הנכסים.

דסטיני נדל"ן הינה חברת נדל"ן מניב המתמחה בייזום, הקמה וניהול של כל סוגי הנדל"ן בישראל ובפולין.

בבעלות אבי רויכמן אשר מנהל אותה ומחזיק 100% ממניות החברה.

בסיס שוכרים רחב ומגוון (מעל 600) בישראל ובפולין.

חוב נטו ל-CAP נטו

38%

הון עצמי

כ-1.6 מיליארד ש"ח

שווי נדל"ן להשקעה

כ-3.0 מיליארד ש"ח

דירוג חברה

Aa3.il

FFO גישת ההנהלה*

כ-100 מיליון ש"ח

NOI

כ-184 מיליון ש"ח

דסטיני נדל"ן

פורטפוליו של נדל"ן מניב בפיזור בין שתי כלכלות צומחות – ישראל ופולין

דסטיני נדל"ן

42%

LTV בנכסים

4 נכסים

על פני 117 אלף מ"ר

100%

נכסים לא משועבדים

19 נכסים

על פני 118 אלף מ"ר

83 מיליון ש"ח

NOI

1.3 מיליארד ש"ח

נדל"ן להשקעה

101 מיליון ש"ח

NOI

1.7 מיליארד ש"ח

נדל"ן להשקעה

4.7%

עלות חוב משוקללת **

98%

שיעור תפוסה ממוצע

1.8%

עלות חוב משוקללת *

96%

שיעור תפוסה ממוצע



יצירת חברת נדל"ן מניב מגוונת בפיזור סקטוריאלי וגיאוגרפי

פורטפוליו המייצר
תזרים שוטף וצומח
נכסי נדל"ן מרכזיים
ויציבים

הגדלת הפורטפוליו בעקביות

רכישת נכסים
פיתוח והשבחה על גבי
נכסים קיימים

ניהול עצמאי ושליטה בכל שרשרת הערך

יכולות In House לכל
היבטי הנדל"ן
שליטה מלאה בתהליכי
רכישה, ניהול ואחזקה

שמירה על רמות מינוף נמוכות

גישה מצוינת למערכת
הבנקאית והמוסדית
רמות מינוף נמוכות



Suwalki Plaza, Suwalki



Torun Plaza, Torun



CH Skorosze, Warsaw



Galeria Leszno, Leszno

נכסים איכותיים
במיקומים מרכזיים

הפעילות בפולין

פולין

הכלכלה ה-6 בגודלה
באירופה הנמצאת
בצמיחה מתמדת

דמוגרפיה חיובית

~ 38 מיליון תושבים
שיעור אבטלה מהנמוכים באירופה - 5.1%
צמיחה בתוצר - 2.9% | צמיחה באוכלוסייה

תשתיות ונגישות מצוינות

מחוברת ברכבות בין יבשתיות לאירופה
12 שדות תעופה ו-5 נמלים מרכזיים

המדינה עם היקף השקעות זרות (FDI) הגבוה במזרח ומרכז אירופה

29 מיליארד דולר בשנת 2023
צמיחה עקבית בעשור האחרון

HUB של מיקור חוץ מהגדולים באירופה

מהמדינות המובילות במיקור חוץ ומרכזי פיתוח בתחום ההייטק
מעל 600 מרכזי פיתוח

חברות נבחרות עם נציגות בפולין:
IBM, accenture, 3M, Carlsberg, Google, SAMSUNG, Coca-Cola, NETFLIX

שוק נדל"ן יציב וצומח

5 מיליארד אירו עסקאות בשנת 24
עלייה בעסקאות בכל הסגמנטים | שוק משוכלל ומגוון

יציבות כלכלית

דירוג בינלאומי של A- / A2
עלייה בשכר



נמלים מרכזיים
שדות תעופה

פורטפוליו של מסחר

מהחברות הראשונות שפועלות בפולין

ריטייל

בשנת 2007 דסטיני נדל"ן יזמה והקימה בוורשה מרכז מסחרי בשטח להשכרה של כ- 11,000 מ"ר ומאז פעילה בשוק הפולני בתחום המסחר כאשר לאורך השנים הגדילה משמעותית את מצבת הנכסים בבעלותה.

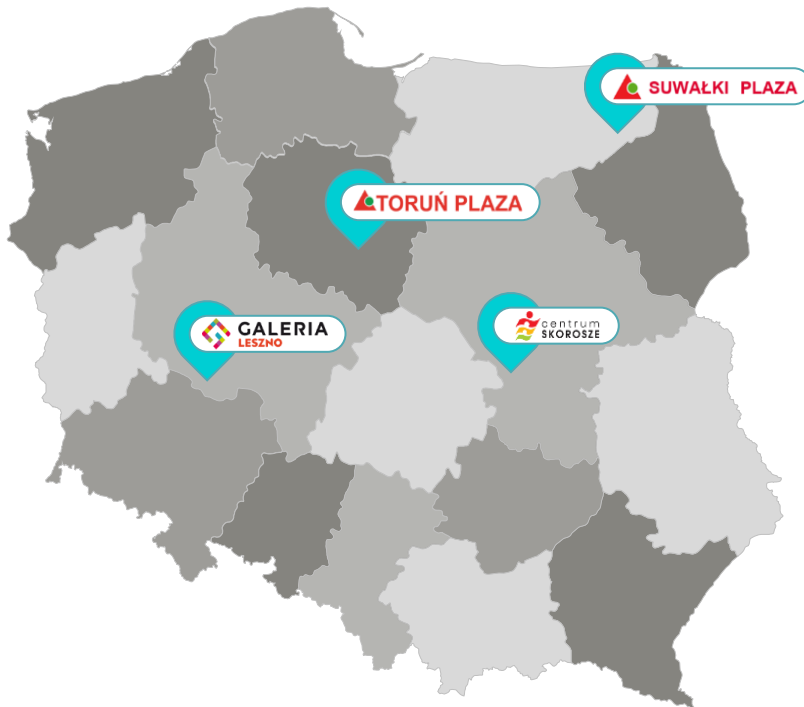
מתמקדת במרכזים מסחריים סגורים ופתוחים מסוג Power Centers במיקומים מרכזיים.

הנכסים נהנים מצמיחה, דיירים בינלאומיים בפיזור רחב, מינוף נמוך ופוטנציאל הרחבה.

קרקעות בייעוד מגורים בוורשה

החברה נמצאת בשלבי תכנון של פרויקט מגורים בוורשה ברובע Ursus.

פריסה גאוגרפית



4 קניונים

בשטח של
117 אלף מ"ר

כ-300 מיליון אירו

שווי נכסים מניבים

98%

שיעור תפוסה ממוצע

כ-40 מיליון אירו

שווי קרקעות AS IS

62 אלף מ"ר

קרקעות למגורים



הקניון המוביל בעיר



Torun Plaza

שטח להשכרה
כ- 44 אלפי מ"ר

שיעור תפוסה ממוצע
98%

שווי הוגן
96.4 מיליון אירו

NOI שנתי
6.7 מיליון אירו

שיעור מינוף
41%

מספר חניות
1,130

בשנת 2022 הנכס
הורחב ונבנה Retail
Park צמוד בשטח
של כ- 3,600 מ"ר.

בקניון תמהיל מגוון הכולל: סופר
מרקט, אולם קולנוע, באולינג, מתחם
בידור ופנאי, חדר כושר ומסעדות
לצד חנויות אופנה בינלאומיות.

קניון מרכזי המשלב בילוי, פנאי
ואופנה בעיר Torun, אחת
מהערים המרכזיות בפולין ופונה
לקהל יעד של כ- 500 אלף איש.

Galeria Leszno



הקניון
המוביל
בעיר

החברה נמצאת בבנייה של
Retail Park נוסף אשר
כולו הושכר מראש בשטח
של כ- 3,200 מ"ר.

פרויקט משולב של קניון סגור ו-Retail Park חיצוני
במרכז העיר Leszno, בנוסף במתחם חנות DIY
בשטח של כ- 7 אלף מ"ר לצד בית קולנוע, חנויות
אופנה בינלאומית, מסעדות, מתחם בידור ופנאי ועוד.

שטח להשכרה

כ- 42 אלפי מ"ר

שיעור תפוסה ממוצע

98%

שווי הוגן *

כ- 93.8 מיליון אירו

NOI שנתי

6.3 מיליון אירו

שיעור מינוף

48%

מספר חניות

כ- 1,000

הקניון היחיד בעיר

Suwalki Plaza

הקניון היחיד בעיר
הקרובה לליטא ונהנה
ממבקרים משתי המדינות
ומהווה מוקד בילוי בלעדי
לכ- 300 אלף איש.

בקניון תמהיל מגוון
הכולל: סופר מרקט, אולם
קולנוע, באולינג, מתחם
בידור ופנאי, ומסעדות
לצד חנויות אופנה
בינלאומיות.



שטח להשכרה
כ- 20 אלפי מ"ר

שיעור תפוסה ממוצע
99%

שווי הוגן
55.9 מיליון אירו

NOI שנתי
3.6 מיליון אירו

שיעור מינוף
38%

מספר חניות
455

מרכז שכונתי מוביל



שטח להשכרה

כ- 11 אלפי מ"ר



שיעור תפוסה ממוצע

98%



שווי הוגן

51.9 מיליון אירו



NOI שנתי

3.7 מיליון אירו



שיעור מינוף

41%



מספר חניות

477



Centrum Skorosze

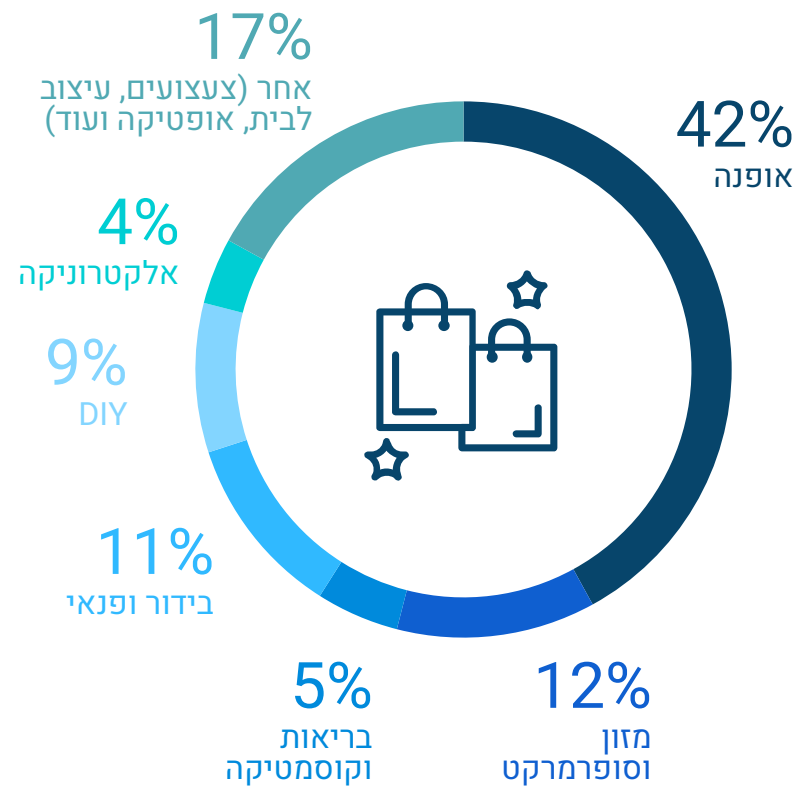
בצמידות לנכס
קיימת תנופת
בנייה למגורים.

במרכז תמהיל מגוון הכולל:
סופר מרקט, סופר פארם,
בנקים, חדר כושר, מסעדות,
בתי קפה ועוד.

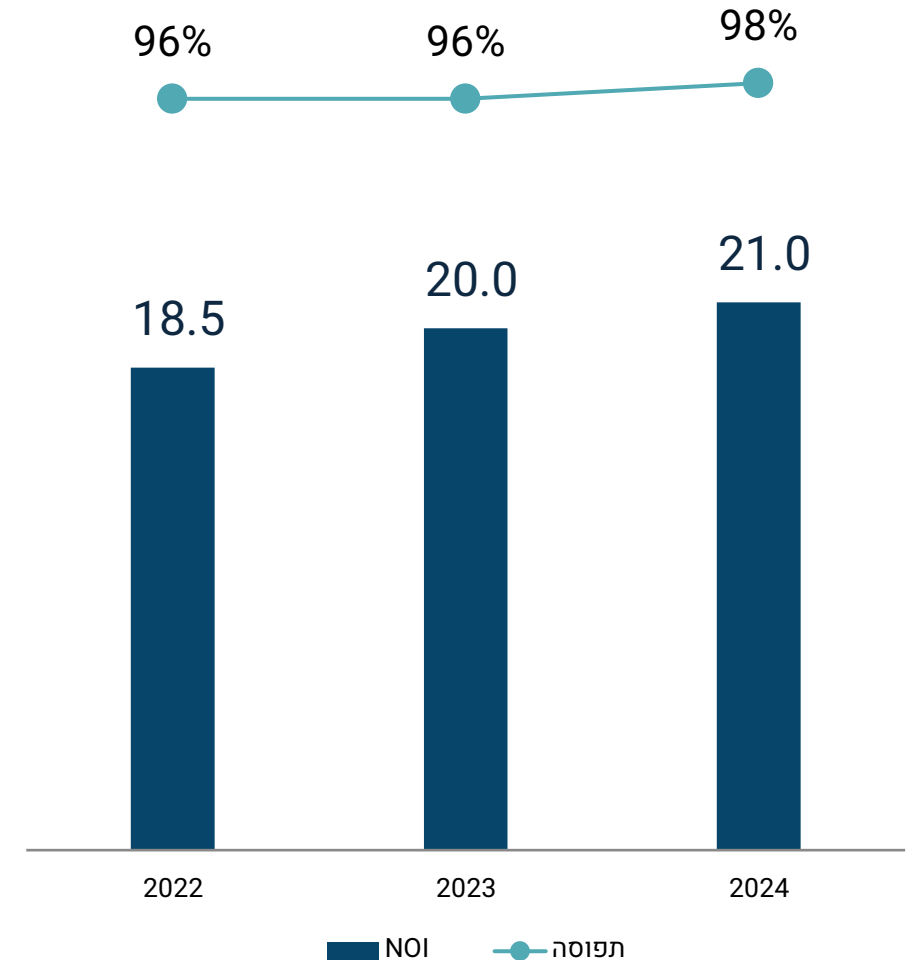
בלב מתחם מגורים באחד האזורים
הצומחים ביותר של וורשה ממוקם
Retail Park המציע חוויות קנייה
יומיומית נוחה.

נתונים תפעוליים עיקריים לנכסים בפולין

תמהיל שוכרים מגוון בחלוקה לענפים (לפי שטח)



התפתחות NOI (מיליוני אירו) ושיעור תפוסה ממוצע



שוכרים בולטים



בית אבגד, רמת גן



בית האומות, ירושלים



קניון גירון, אשקלון



בית גירון, ראשון לציון

נכסים מניבים
בפריסה ארצית

הפעילות בישראל



נדל"ן מניב בפריסה ארצית

פעילות מגוונת של נכסים מניבים בשיעורי תפוסה גבוהים מאוד לאורך זמן

שיעור תפוסה ממוצע

96%



נכסים לא משועבדים

100%



כ-118 אלף מ"ר

19 נכסים מניבים



NOI בשנת 2024

כ-101 מיליוני ש"ח



שווי נדל"ן להשקעה

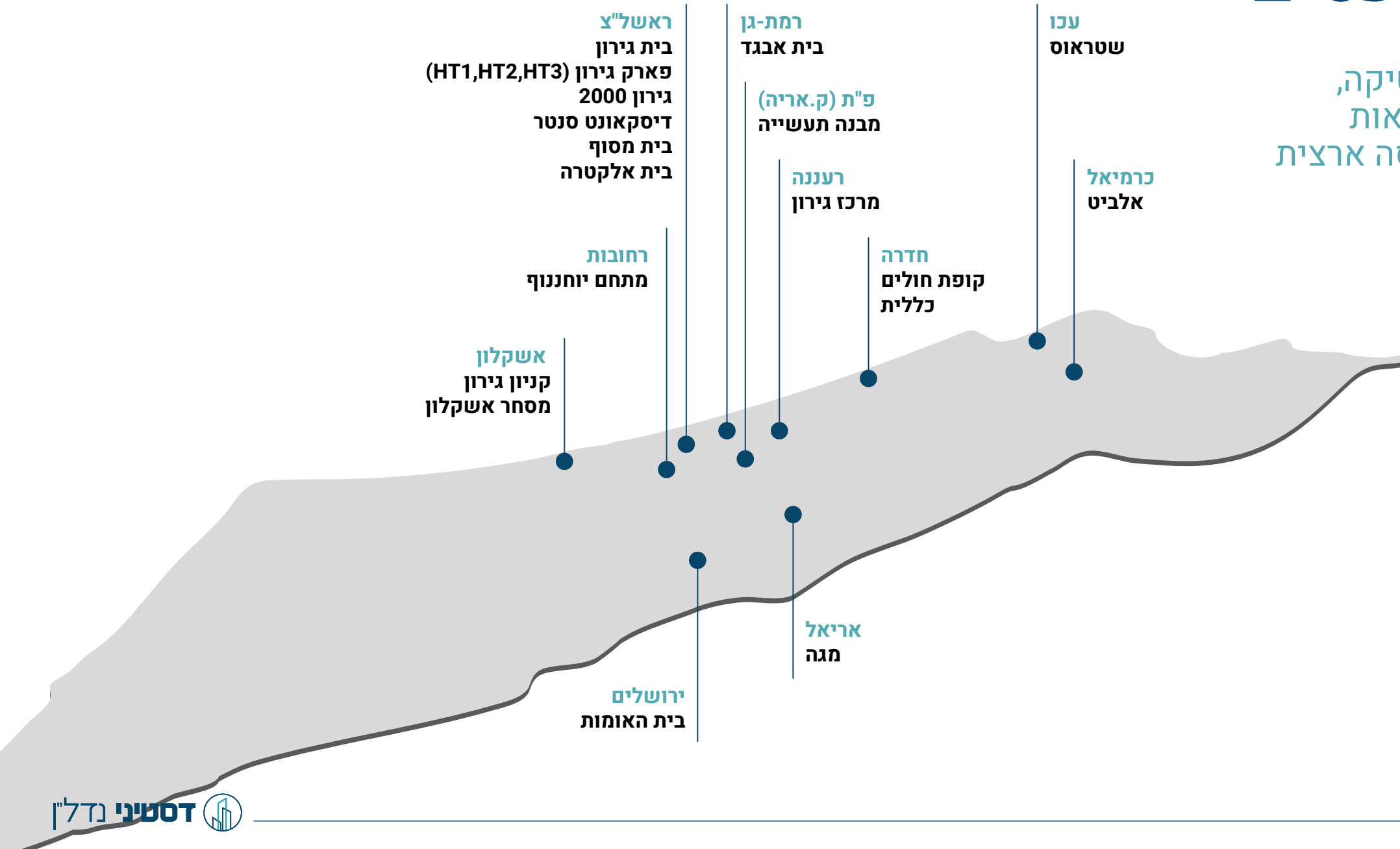
כ-1.7 מיליארד ש"ח



נכסים מניבים במספר סקטורים
(מסחר, תעשייה ומשרדים)
בפיזור רחב הן מבחינה
גיאוגרפית והן מבחינת פיזור
השוכרים, הכולל כ-340 שוכרים.

מפת הנכסים

מרכזי מסחר,
תעשייה ולוגיסטיקה,
בית חולים, מרפאות
ומשרדים בפריסה ארצית



השבחה

לחברה זכויות של
כ-8,000 מ"ר
נוספות להרחבת
הקניון לשימושי
מסחר ומשרדים.

קניון גירון אשקלון

מיקום אסטרטגי במרכז העיר



במרכז העיר אשקלון, בצמידות
לתחנה המרכזית, בית המשפט,
העיריה והמשטרה ממוקם הקניון
בשטח של 10,000 מ"ר.

הקניון מדורג באופן עקבי בין
עשרת הקניונים עם הפדיון למ"ר
הגבוה בישראל.

שיעור תפוסה ממוצע

99%

שווי הוגן

511 מיליון ש"ח

NOI שנתי

33 מיליון ש"ח

בית האומות - ירושלים

בניין משרדים בצמידות לשגרירות ארה"ב המיועדת



שיעור תפוסה ממוצע

94%

שווי הוגן

182 מיליון ש"ח

NOI שנתי

11 מיליון ש"ח

חוזי שכירות

70% מהשטח

מושכר ל-2 דיירים

במח"מ חוזה

משוקלל של 6

שנים.

ציר הרכבת הקלה עובר בסמוך
לבניין ומתוכננת תחנת רכבת קלה
בסמוך לו.

בשכונת ארנונה, על דרך חברון ממוקם בניין
משרדים ייחודי בשטח של כ- 8,200
בסמיכות לשגרירות ארה"ב המיועדת.

בית גירון ראשון לציון

מתחם לוגיסטיקה

שיעור תפוסה ממוצע

99%



שווי הוגן

155 מיליון ש"ח



NOI שנתי

9 מיליון ש"ח



דרכי גישה

נגישות נוחה מאוד

הן מכיוון נתיבי איילון והן
מכיוון כביש 4 וכביש 431.



הבנייה סביב חלל פתוח ובו רמפות
בנויות לכלי רכב המאפשרות גישה
לכל הקומות.

באזור תעשייה החדש של ראשון לציון,
בבעלות החברה מבנה תעשייה ואחסנה
בשטח של כ- 16,000 מ"ר על פני 3 קומות
המשמש בעיקר בעלי מלאכה.

בית אבגד - רמת גן

בניין משרדים על קו הרכבת של מתחם הבורסה

מהמגדלים המוכרים והוותיקים ביותר במתחם הבורסה של רמת גן, בנגישות מצוינת לצירי תנועה מרכזיים ועל יציאת תחנת הרכבת הקלה ברחוב ז'בוטינסקי ובסמיכות לרכבת ישראל (סבידור-מרכז).

שטח כולל (ללא חניות) של כ-14.5 אלפי מ"ר מתוכו שטח של 6 אלפי מ"ר בבעלות החברה.

שיעור תפוסה ממוצע

91%

שווי הוגן

133 מיליון ש"ח

NOI שנתי

6 מיליון ש"ח



נכסים מרכזיים אחרים

משרדים, מרכזי מסחרי, תעשייה ולוגיסטיקה, בתי חולים בפריסה ארצית

בית מסוף, ראשון לציון



רחובות



מרכז גירון, רעננה



הייטק 1, ראשון לציון



שטראוס, עכו



גירון 2000, ראשון לציון



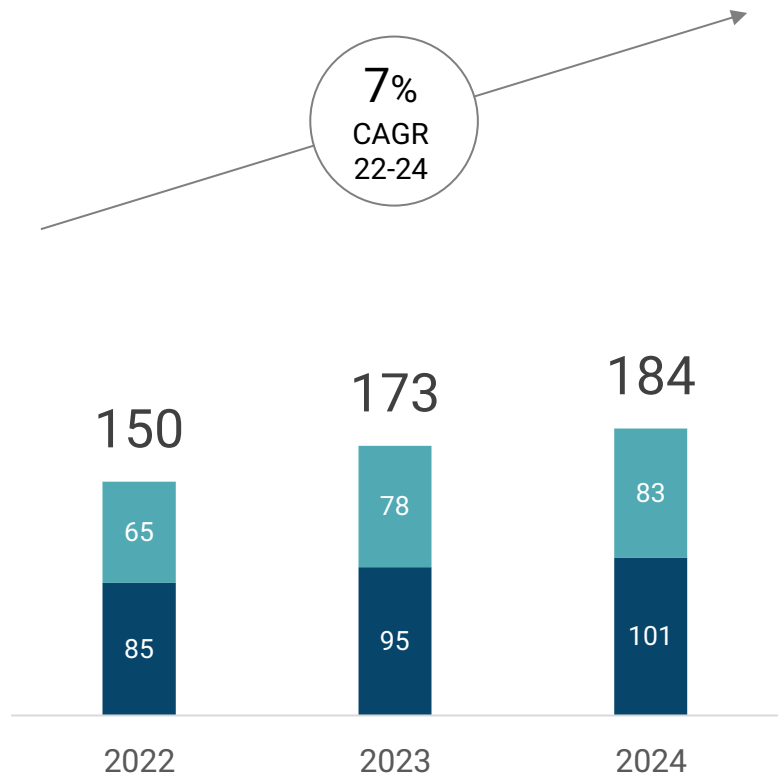


נתונים פיננסיים

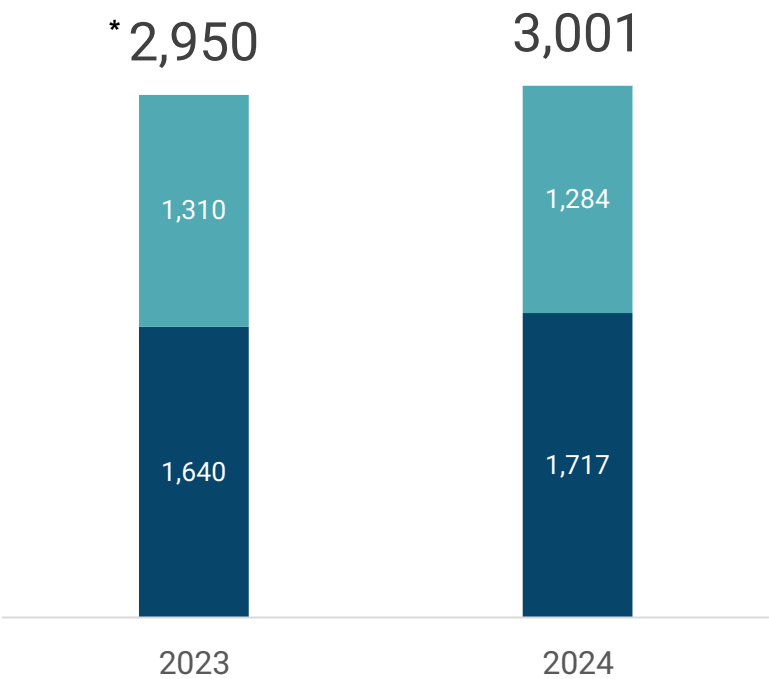
התפתחות שווי נדל"ן להשקעה ו-NOI

יציבות לצד צמיחה עקבית ב- NOI

התפתחות NOI
(מיליוני ₪)*



התפתחות שווי נדל"ן להשקעה
(מיליוני ₪)



פולין ישראל

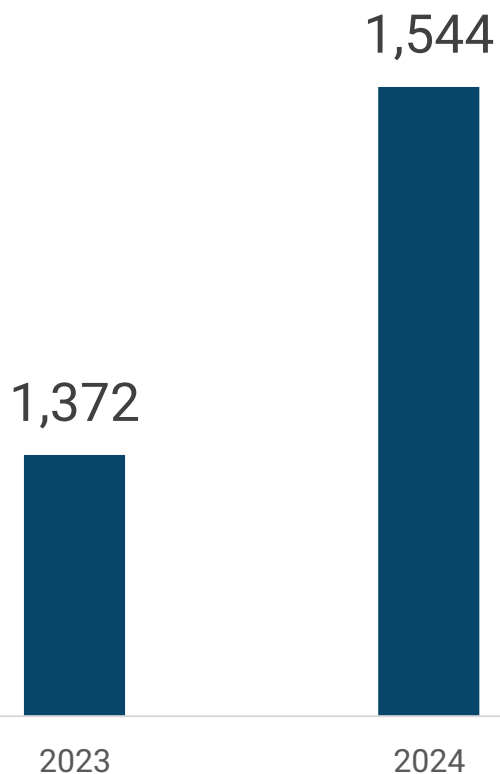




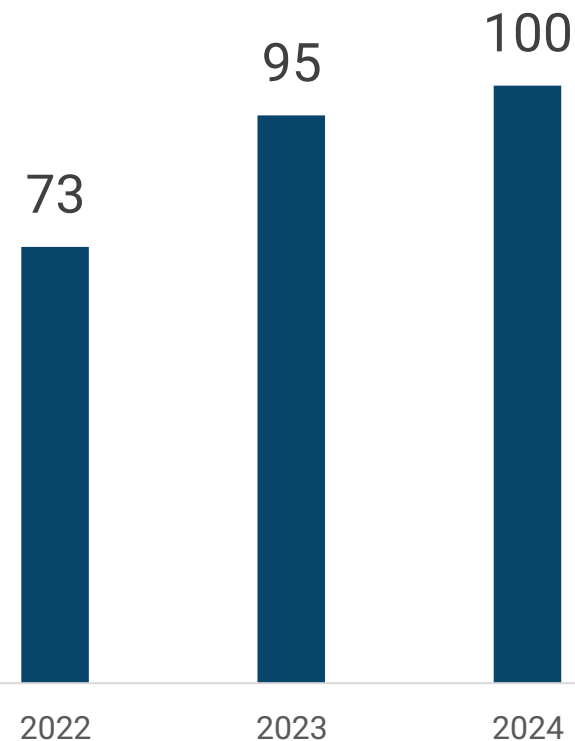
התפתחות FFO והון עצמי

צמיחה עקבית לאורך שנים

התפתחות הון עצמי
(מיליוני ₪)



התפתחות FFO*
(מיליוני ₪)



* FFO גישה הרשות 63 מיליון ₪ בשנת 2024, 68 מיליון בשנת 2023 ו- 25 מיליון בשנת 2022

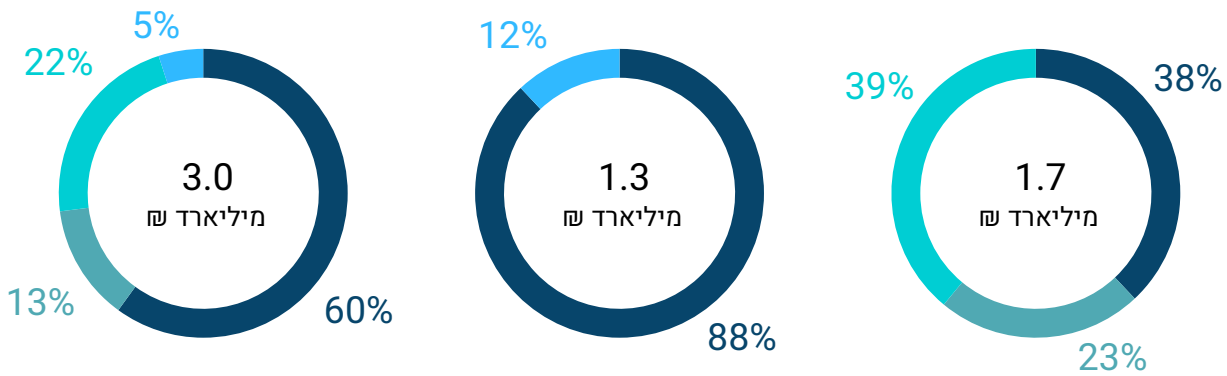


תמצית נתונים בפילוח גיאוגרפי

פעילות מאוזנת בין ישראל ופולין

סה"כ			
3.0	1.3	1.7	שווי נדל"ן (מיליארדי ש"ח)
184	83	101	NOI (מיליוני ש"ח)
235	117	118	שטח להשכרה (אלפי מ"ר)
23	4	19	מספר נכסים

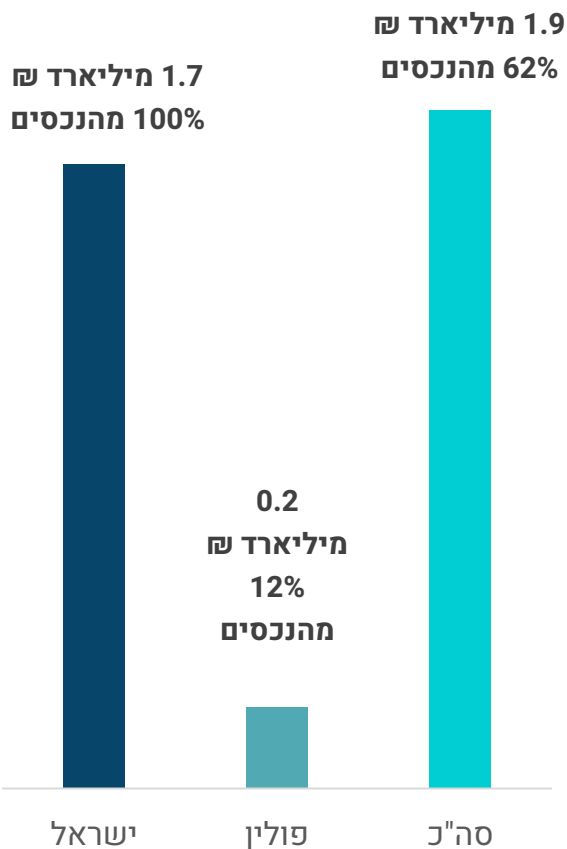
פילוח סקטוריאלי



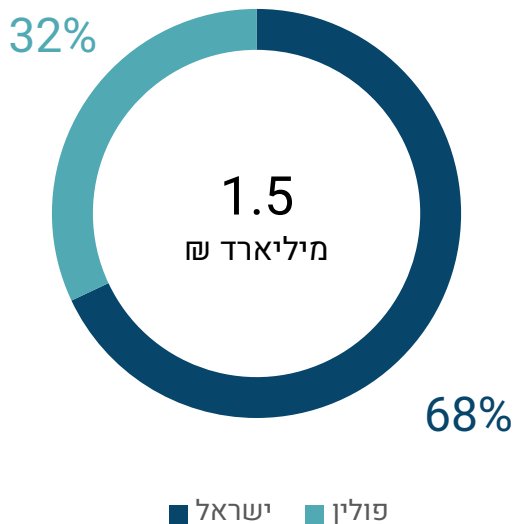
איתנות פיננסית

מינוף נמוך ונזילות גבוהה מאוד

נכסים חופשיים משעבוד



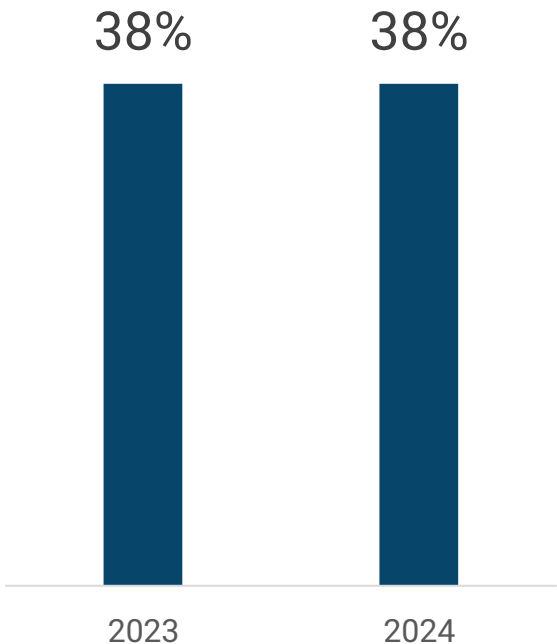
הרכב החוב הפיננסי, ברוטו לפי מדינות (מיליוני ש"ח)



יתרת מזומנים לשנת 2024

כ- 300 מיליון ש"ח

חוב נטו ל- Cap נטו



01

סביבת יציבה
כלכלית ועסקית
תוך חשיפה
לסקטור הקניונים

02

מצבת נכסים
וותיקים בעלי טרק
רקורד יציב
ותפוסות גבוהות
לאורך שנים

03

פרופיל פיננסי
סולידי הנשען על
מינוף מתון והיעדר
ייזום מהותי

04

גמישות פיננסית
טובה המושפעת
לחיוב מהיקף
נכסים מניבים
שאינם משועבדים

05

מדיניות פיננסית
שמרנית לאורך זמן
ממתנת את סיכון
האשראי

אלפי ש"ח	31/12/2024	31/12/2023
מזומנים ושווי מזומנים	295,400	274,376
פיקדונות לזמן קצר וארוך	54,950	110,152
נדל"ן להשקעה	3,001,264	2,565,852
מלאי	38,364	38,161
אחר (בעיקר השקעות בחברות מוחזקות)	41,820	139,148
סך כל הנכסים	3,431,798	3,127,689
אשראי מתאגידים בנקאיים	547,821	398,985
אגרות חוב	880,051	927,571
התחייבות לבעל שליטה	79,257	82,440
מסים נדחים	325,632	299,229
אחר (בעיקר זכאים ויתרות זכות)	54,670	46,972
סך כל ההתחייבויות	1,887,431	1,755,197
הון עצמי	1,544,367	1,372,492
% הון עצמי למאזן	45%	44%

