



דלק נכסים

דלק ישראל נכסים (ד.פ) בע"מ
דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2024

דלק נכסים

תמצית ביצועים לתקופת הדוח שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024

ila Maalot
S&P Global
דירוג סדרה א'

כ-773 מ' ₪
הון עצמי
ללא זכויות המיעוט

כ-1.2 מיליארד ₪
שווי נכסי מקרקעין לא משועבדים
(כ-78% מסך הנכסים)

כ-1.55 מיליארד ₪
שווי נכסים בחלק החברה (*)

כ-60 נכסים
98% תפוסה
בפיזור גאוגרפי רחב

46% הון למאזן
42.2% LTV נטו
ראו סעיף 8(ב) בדוח הדירקטוריון

כ-68 מ' ₪
NOI שנתי מייצג
ראו סעיף 8(א) בדוח הדירקטוריון

כ-4.9 מ' ₪
רווח נקי

כ-4 מ' ₪
FFO גישת הרשות לני"ע
ראו סעיף 9 בדוח הדירקטוריון

כ-10 מ' ₪
FFO גישת הנהלה
ראו סעיף 9 בדוח הדירקטוריון

(*) כולל חלקה בחברות כלולות וכולל מלאי מקרקעין



תוכן עניינים



חלק א'

דו"ח דירקטוריון לתקופה של שלושה חודשים
שנסתיימה ביום 31 במרץ 2024

חלק ב'

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ומידע כספי
נפרד ליום 31 במרץ 2024

נספח

מכתב הסכמה



חלק א'

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה

ביום 31 במרץ 2024

תוכן עניינים

הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

חלק ראשון:

- 4..... תיאור תמציתי של החברה, עסקיה ופעילותה
- 10..... מצב כספי
- 12..... תוצאות הפעילות
- 14..... נזילות
- 15..... הון חוזר
- 15..... סימני אזהרה
- 16..... מקורות מימון
- 19..... נתונים נוספים

היבטי ממשל תאגידי

חלק שני:

- 25..... תרומות
- 25..... דירקטורים בלי מומחיות חשבונאית ופיננסית
- 25..... דירקטורים בלתי תלויים

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

חלק שלישי:

- 27..... אירועים מהותיים בפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריו
- 29..... גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב
- 29..... הערכות שווי
- 32..... מצבת התחייבות לפי מועדי פירעון

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

נספח א'

- 33..... אגרות חוב (סדרה א')

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ 2024

דירקטוריון דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה והתוצאות הכספיות של החברה לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2024 ("תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ("התקנות").

דוח דירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי תיאור החברה ופעילותה כפי שנכלל בדוח התקופתי של החברה, שפורסם ביום 21 במרץ 2024 (מספר אסמכתה: 2024-01-029613) ("הדוח התקופתי"). כמו כן מצורפים הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2024 ("הדוחות הכספיים").

החברה במישרין ובאמצעות תאגידי המוחזקים על ידה ("הקבוצה") פועלת בתחום הנדל"ן המניב בישראל במסגרתו עוסקת ברכישה, ייזום, השבחה, השכרה, ניהול ופיתוח של נדל"ן מניב בישראל.



הסברי הדירקטוריון למצב חלק ראשון

עסקי החברה

1. תיאור תמציתי של החברה, עסקיה ופעילותה

1.1. החברה התאגדה בישראל באפריל 2021 כחברה פרטית על פי חוק החברות התשנ"ט - 1999 ("חוק החברות").

1.2. על פי סעיף 105א(1) לפקודת מס הכנסה, החל מיום 1.4.2021 ("מועד הפיצול" ו"הפיצול", בהתאמה) הועברו מרבית החזקותיה של "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ ("דלק ישראל") במקרקעין בישראל אשר הוחזקו על ידי דלק ישראל עד למועד הפיצול במישרין ו/או באמצעות חברות ושותפות בהחזקתה ("קבוצת דלק ישראל"), לידי החברה, אשר הוקמה לצורך הפיצול על ידי בעלי מניות דלק ישראל במועד הפיצול. לפרטים נוספים אודות הפיצול ראו סעיף 1.1.2 לפרק א' לדוח התקופתי.

1.3. החל ממועד הפיצול, הקבוצה משכירה לקבוצת דלק ישראל את תחנות התדלוק וחנויות הנוחות הממוקמות על נכסי הקבוצה (למעט שתי תחנות המושכרות לצדדים שלישיים ופועלות תחת המותג של דלק ישראל). קבוצת דלק ישראל מפעילה בעצמה או על ידי מי מטעמה את תחנות התדלוק. דלק ישראל הינה שוכרת מהותית של החברה. לפיכך, לחברה תלות בדלק ישראל ובהכנסות מדמי שכירות המשולמים על ידה לחברה. לפרטים נוספים אודות מערכת היחסים בין החברה לבין דלק ישראל, ראו סעיפים 1.1.4 ו- 3.14 בפרק א' לדוח התקופתי ותקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי.

שטחי מסחר אחרים שאינם מהווים את תחנות התדלוק או חנויות הנוחות המושכרים לקבוצת דלק ישראל כאמור, מושכרים על ידי הקבוצה לצדדים

שלישיים.

לפרטים אודות נכסים מהותיים של החברה ראו סעיף 3.18 בפרק א' לדוח התקופתי. לפרטים אודות נכסים מהותיים מאוד של החברה ראו סעיף 3.20 בפרק א' לדוח התקופתי וסעיף 9 להלן. לפרטים נוספים אודות מערכת היחסים המסחרית בין החברה לבין דלק ישראל, לרבות אודות הסכמי השכירות בין החברה לדלק ישראל, ראו תקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי.

1.4

נכון ליום 31.3.2024 הקבוצה מחזיקה ב-60 נכסי נדל"ן בשטח קרקע של כ-172 אלפי מ"ר (חלק החברה). בחלק מהנכסים שהועברו לחברה במסגרת הפיצול לחברה זכות להירשם כבעלים; בחלקם כבעלת זכויות חכירה מהוונת לדורות, וחלקם הינם בהחזקה משותפת עם צדדים שלישיים במישרין או באמצעות החזקה בתאגידים.¹

נכון ליום 31.3.2024 שווי נכסי הנדל"ן של החברה במאוחד עומד על סך של כ-1,224 מיליוני ש"ח. השווי ההוגן של נכסי החברה (כולל חלק החברה בנכסים המוחזקים על ידי חברות כלולות) המהווים נדל"ן מניב ליום 31.3.2024 הינו בסך של כ-1,393 מיליוני ש"ח, מתוכם נכסי נדל"ן לא משועבדים מסתכמים בשווי של כ-1,214 מיליוני ש"ח. בנוסף, נכון ליום 31.3.2024 לחברה מלאי מקרקעין בסך של כ-154 מיליוני ש"ח (חלק החברה).²

שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 31.3.2024 עומד על כ-98%.

1.5

נכון למועד הדוח, פועלת הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב בישראל במסגרת החברה עוסקת ברכישה, ייזום, השבחה, השכרה, ניהול ופיתוח של נדל"ן מניב בישראל. כחלק מפעילות ההשבחה החברה פועלת במספר נכסים לתוספת שימושי מגורים.³

1.6

במאי 2023 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור של 418,215,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') ("**אגרות חוב (סדרה א')**"), נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.4%, צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן, על פי תשקיף החברה, נושא תאריך 28 בפברואר 2023 כפי שתוקן ביום 18 במאי 2023 (מספר אסמכתה: 055248-01-2023), המובא בזאת על דרך ההפניה ("**התשקיף**") והודעה משלימה של החברה מיום 23 במאי 2023 (מספר אסמכתה: 055248-01-2023), המובאת בזאת על דרך ההפניה ("**ההודעה המשלימה**"). כמו כן ראו דו"ח מידי על תוצאות ההנפקה מיום 24 במאי 2023 (אסמכתה מס' 048181-01-2023), המובא על דרך ההפניה. עקב השלמת ההנפקה כאמור לעיל הפכה החברה לחברת אגרות חוב כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט – 1999 ולתאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. לפרטים

¹ יובהר כי נכון למועד הדוח טרם נרשמו על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין זכויותיהן במרבית הנכסים המוחזקים על ידה כאמור בסעיף 1.1.4 לפרק א' לדוח התקופתי.

² יצוין כי סך של כ-334 מיליוני ש"ח הינו בגין נכסי מקרקעין משועבדים (הכולל את מלוא מלאי המקרקעין).

³ לעניין זה יצוין כי החברה התקשרה עם אזורים בנין (1965) בע"מ בהסכם שיתוף פעולה כמפורט בסעיף 4.10.1 בפרק א' לדוח התקופתי וכן ראו סעיפים 3.18.1 ו-3.20 בפרק א' לדוח התקופתי, ביחס לנכסים בפת והמסגר, בהתאמה.

נוספים אודות אגרות החוב ראו נספח א' לדוח זה.

השפעת הסביבה המאקרו כלכלית בישראל על פעילות החברה

1.7

במשך לאמור בסעיף 2.2 בפרק א' לדוח התקופתי לעניין השפעות בדבר עלייה בשיעור הריבית האינפלציה והשפעות מלחמת חרבות ברזל והמצב הביטחוני בישראל על פעילות החברה:

במהלך השנים 2022 ו- 2023 המשק חווה עליה בשיעור האינפלציה כתוצאה מאירועים כלכליים וגאו-פוליטיים. שיעור האינפלציה לשנת 2023 היה 3% לעומת שיעור האינפלציה של 5.3% בשנת 2022. בינואר 2024 פרסם בנק ישראל "דוח מדיניות מוניטרית למחצית השנייה של 2023 ובו תחזית מקרו-כלכלית"⁴, וכן התייחסות למצב המשק תחת מלחמת "חרבות ברזל" וכוללת סקירה של הפגיעה במשק במהלך תחילת המלחמה והתאוששותו בתום שנת 2023. בסיכום שנת 2023 התוצר צמח בשיעור של 2.0% ועל פי התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר מאפריל 2024⁵, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 2% בשנת 2024 וב-5% בשנת 2025. שיעור האינפלציה בשנת 2024 צפוי להיות 2.7% ו-2.3% בשנת 2025.

על רקע מגמת עליית הריבית בארה"ב והאינפלציה העולמית ובניסיון לרסנה החל בנק ישראל להעלות את שיעורי הריבית, ובהתאם במהלך שנת 2022 ותחילת שנת 2023 החליט בנק ישראל על העלאות ריבית ב-10 פעימות, לרמה של 4.5%. במהלך המחצית השנייה של 2023 הותיר בנק ישראל את הריבית ללא שינוי ברמה מרסנת של 4.75%. בתחילת שנת 2024, ב-1 בינואר, החליטה הוועדה המוניטרית להפחית את הריבית ב-0.25 נקודת אחוז, ל-4.5%, ובהחלטות הריבית בחודשים פברואר ואפריל 2024 החליטה להשאיר על כנה. על-פי תחזית בנק ישראל הריבית במשק הצפויה לעמוד על 3.75% ברבעון הראשון של 2025⁶.

במהלך חודש פברואר 2024, הודיעה חברת Moody's על הורדת דירוג מדינת ישראל מדירוג A1 לדירוג A2 לצד הורדת אופק הדירוג מ"יציבה" ל"שלילית" תוך ציון עלייה בסיכונים הביטחוניים והיציבות הפוליטית הנובעים בין היתר עקב פרוץ מלחמת "חרבות הברזל". בחודש מאי 2024 אישרה את הדירוג והתחזית⁷. בתחילת חודש אפריל 2024 חברת דירוג האשראי הבינלאומית Fitch Ratings הודיעה על אישור מחדש של דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה של A+ ועל

⁴ דוח המדיניות המוניטרית המחצית השנייה של 2023, ינואר 2024 מתוך אתר בנק ישראל:

[/https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/bbb21-01-24](https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/bbb21-01-24)

⁵ התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, אפריל 2024, מתוך אתר בנק ישראל:

[/https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/8-4-2024](https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/8-4-2024)

⁶ התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, אפריל 2024, מתוך אתר בנק ישראל:

[/https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/8-4-2024](https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/8-4-2024)

⁷ <https://ratings.moody's.com/ratings-news/420739>

עדכון תחזית הדירוג מ"יציבה" ל"שלילית"⁸.
כמו-כן, באפריל 2024 חברת הדירוג S&P הודיעה על הורדת הדירוג של ישראל מדרוג AA- לדרוג A+ והותירה את תחזית הדירוג על "שלילית"⁹.
החברות ציינו בעיקר את העלייה בסיכון הגיאוגרפי, הסיכון של הסלמה במלחמה וגידול בגירעון, בעיקר בשל הוצאות הביטחון, כסיבות הדירוג ולתחזיתן.

השפעת עליית הריבית

א. שינויים בריבית במשק, עשויים להשפיע, בין היתר, על הוצאות מימון של החברה בקשר עם מימון נכסים מניבים ועל עלות מקורות גיוס. נכון למועד הדו"ח, החברה מממנת את פעילותה העסקית, בין היתר, באמצעות הלוואות מתאגידים בנקאיים, בהתאם החברה חשופה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל ובשיעור הריבית המקובלת בבנקים המרכזיים, היכולים להשפיע, בין היתר, על מחירי האשראי למימון פעילותה. להערכת החברה, גובה הריבית והעלאת הריבית, עשויות להשפיע על תוצאות החברה בין היתר, על עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות אליהן התחייבה החברה (ראו סעיף 4.3.3 לפרק א' לדוח התקופתי) על עלות גיוס אשראי חדש ועלות מחזור חוב של אשראי קיים.

נכון ליום 31.3.2024 מרבית האשראי של החברה, בסך של כ-625 מיליוני ש"ח הינו בריבית קבועה וצמוד למדד המחירים לצרכן והלוואות נוספות בסך של כ-193 מיליוני ש"ח (המגובות בשעבוד נכסי נדל"ן) הינן על בסיס הפריים.

בהנחה שריבית הפריים הנוכחית (6%) תישאר ללא שינוי והיקף ותנאי ההלוואות על בסיס הפריים יעמוד ללא שינוי על סך כ-193 מיליוני ש"ח, יעמדו הוצאות המימון של החברה בגין הלוואות אלה על בסיס הפריים לתקופה של שנה על היקף של כ-12 מיליוני ש"ח (לא כולל היוון הוצאות מימון למלאי מקרקעין). עלייה או ירידה בשיעור של 1% בשיעור הריבית הפריים תגדיל או תקטין את הוצאות המימון השנתיות של החברה בגין הלוואות על בסיס הפריים כאמור לעיל בכ-1.93 מיליוני ש"ח.

לעניין השפעת שינוי מדד המחירים לצרכן על אשראי החברה ראו להלן.

ב. שינוי בריבית עלול להשפיע על שיעורי ההיוון של הנכסים וכך על שווי הנכסים.

השפעות האינפלציה על פעילות החברה

נכון למועד הדו"ח, חלק מהכנסות החברה מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן ו\או לעליית סל הוצאות השיווק של בנזין 95 ועל כן עליית מדד

⁸ <https://www.fitchratings.com/research/sovereigns/fitch-removes-israel-from-rating-watch-negative-affirms-idr-at-a-with-negative-outlook-02-04-2024>
⁹ <https://disclosure.spglobal.com/ratings/en/regulatory/article/-/view/type/HTML/id/3155269>

עשויה להשפיע במישרין ובעקיפין בצורה חיובית על תוצאות החברה. להערכת החברה עלייה של כל 1% באינפלציה שנתית צפויה להגדיל את הכנסות החברה השנתיות מדמי שכירות באופן לא מהותי.

מאיזך, כאמור לעיל, במאי 2023 החברה גייסה אגרות חוב (סדרה א') בהיקף של כ-418,215 אלפי ש"ח נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.4%, צמודות (קן וריבית) למדד המחירים לצרכן. בנוסף, במהלך חודש אוגוסט 2023, נטלה החברה הלוואה חדשה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי בסך של 200 מיליון ש"ח בריבית קבועה, כאשר קן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן. לפרטים נוספים ראו דו"ח מיידי מיום 7 באוגוסט 2023 (אסמכתה מס' 01-2023-073084), המובא על דרך ההפניה וסעיף 4.3.3 בפרק א' לדוח התקופתי. לאור סך היקף האשראי צמוד מדד נכון ליום 31.3.2024 (קרי, אשראי צמוד מדד בסך של כ- 624 מיליון ש"ח (לא כולל ריבית צבורה)), הוצאות המימון (ללא מרכיב המדד) בגין האשראי הנ"ל של החברה במונחים שנתיים יעמדו על סך של כ- 26.6 מיליוני ש"ח וכל עלייה של 1% באינפלציה השנתית תגדיל את הוצאות המימון השנתיות בגין אשראי צמוד מדד בכ-7.4 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31.3.2024 עליית המדד שהצטברה בגין אגרות חוב (סדרה א') הייתה בשיעור של כ- 1.35% ובגין ההלוואה מהתאגיד הבנקאי הייתה בשיעור של כ- 1.15%. נכון למועד פרסום דו"ח זה עליית המדד המצטברת הינה כ- 2.79% וכ- 2.59% בגין אגרות חוב (סדרה א') ובגין ההלוואה בהתאמה.

השפעות המצב הבטחוני בישראל על פעילות החברה

ביום 7 באוקטובר 2023 תקף ארגון הטרור חמאס את מדינת ישראל, תקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית. המתקפה מרצועת עזה כללה ירי טילים וחדירת אלפי מחבלים לשטח ישראל, וגבתה חיים של למעלה מ-1,400 אנשים. בנוסף, כ-240 אנשים נחטפו לעזה ועוד עשרות אנשים נעדרים. בעקבות המתקפה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל", גייסה חיילי מילואים בהיקף רחב והחלה במתקפה על עזה. במקביל, גוברת המתיחות בגבולה הצפוני של מדינת ישראל אל מול ארגון הטרור חיזבאללה.

פרוץ המלחמה השפיע על המשק הישראלי בכלל ועל שוק ההון בפרט. השפעות אלו באו לידי ביטוי, בין היתר, בתנודתיות שערים בבורסה, בשינויים בשער השקל אל מול מטבעות זרים וכן בתנודתיות בתשואות של אגרות החוב הקונצרניות. בין השאר, בשל עלייה ברמות הסיכון ואי הוודאות, השפיעה גם על דירוג האשראי של מדינת ישראל כאמור לעיל.

בהמשך לאמור בסעיף 2.2.2 בפרק א' לדו"ח התקופתי לאור המלחמה נגרם מחסור בכח אדם אצל קבלני הבניה דבר אשר עשוי להשפיע על עלויות הבניה של החברה ולוחות הזמנים בפרויקטים בהם מתוכננות פעולות ייזום ו/או השבחה, אך נכון למועד הדוח ההשלכות הכספיות שלהם אינן מהותיות.

נכון למועד הדוח שיעור הגבייה של חיובי דמי השכירות הינו גבוה. כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח לחברה איתנות פיננסית המתבטאת בעיקר ביתרת מזומנים משמעותית בסך של כ- 171 מיליון ש"ח וכן בנכסי נדל"ן לא משועבדים (כולל חלק החברה בחברות כלולות) בשווי של כ-1.2 מיליארד ש"ח.

על אף האמור ונכון למועד זה, לא ניתן לצפות את משך המלחמה הצפוי והתרחבותה לגזרות נוספות וככל שהלחימה תמשך, תתרחב ותתפשט לצפון הארץ ו/או זירות לחימה נוספות, הדבר עלול להוביל למיתון כלכלי ובין היתר, לירידה ברמת הפדיונות של שוכרים ובכך עשוי להשפיע על תוצאותיה העסקיות של החברה. מטבע הדברים ובשים לב לחוסר הוודאות המשמעותי בקשר להתפתחות המלחמה, להיקפה, להמשכה ולהיקף השפעותיה, אין ביכולתה של החברה לכמת ולהעריך באופן מהימן את היקף ההשפעה העתידית של המלחמה על פעילותה של הקבוצה.

תחזיות והנחות החברה בנוגע למידע האמור לעיל ובכלל זאת לסביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה לרבות בנוגע להערכות החברה בדבר הסביבה המקרו כלכלית, השפעות האינפלציה, השינויים בריבית, הוצאות המימון והשפעות המצב הביטחוני על פעילות הקבוצה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים בחלקם על פרסומים פומביים שונים אשר הקבוצה לא בדקה את נכונותם או שלמותם ולא פנתה לצדדים שפרסמו את הפרסומים כאמור בעניין זה, ובחלקם על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של הקבוצה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך על ידי הקבוצה, כתוצאה מגורמים שונים אשר אינם בשליטת הקבוצה.

2. מצב כספי

להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי, בהתאם לדוחות מאוחדים על המצב הכספי וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

סעיף	ליום 31 במרץ 2024 (אלפי ש"ח)	ליום 31 במרץ 2023 (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	הסברי הדייקטוריון (ביחס ל-31.12.2023)
מזומנים ושווי מזומנים	73,325	31,021	98,993	הירידה נובעת בעיקרה ממכירת פיקדונות שקליים ורכישת קרנות כספיות.
פיקדון משועבד	-	19	-	
ניירות ערך סחירים	92,433	-	75,486	העלייה נובעת מרכישת קרנות כספיות במהלך הרבעון.
לקוחות	966	1,405	773	עיקר העלייה נובעת מגידול יתרת לקוחות בשותפות בה מחזיקה החברה 50%.
חייבים ויתרות חובה	6,162	4,095	7,135	עיקר הירידה נובעת מתקבול חובות ממוסדות לחברה.
צדדים קשורים	1,869	810	1,338	עיקר העלייה נובעת מיתרת חוב של חברות כלולות בגין ריבית לשלם רבעונית וכן בגין דמי ניהול שוטפים.
סה"כ נכסים שוטפים	174,755	37,350	183,725	
נדל"ן להשקעה	1,224,251	1,145,641	1,224,030	
רכוש קבוע	1,318	867	1,341	עיקר הירידה נובעת מהוצאות פחת.
מלאי מקרקעין	154,455	144,432	152,231	עיקר העלייה נובעת מהיוון הוצאות מימון המשויכות באופן יחסי למרכיב המלאי בנכס.
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	141,771	132,712	140,743	עיקר העלייה נובעת מרווחי האקוויטי הרבעוניים של החברות הכלולות.
חייבים אחרים לזמן ארוך	770	770	770	
סה"כ נכסים לא שוטפים	1,522,565	1,424,422	1,519,115	

סעיף	ליום 31 במרץ 2024 (אלפי ש"ח)	ליום 31 במרץ 2023 (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (ביחס ל-31.12.2023)
סה"כ נכסים	1,697,320	1,461,772	1,702,840	
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	193,000	249,714	59,500	היתרה ליום 31 במרץ 2024 מייצגת הלוואות שהתקבלו על נכסים בעסקה משותפת אשר סווגו מז"א לז"ק בהתאם למועד הפירעון של ההלוואה.
חלויות שוטפות של הלוואות זמן ארוך	5,058	2,000	5,043	
חלויות שוטפות של אג"ח	5,298	-	5,283	
ספקים ונותני שירותים	235	285	356	
זכאים ויתרות זכות	11,488	5,487	15,296	עיקר הירידה נובעת מתשלום ריבית אג"ח חצי שנתית, ותשלום ריבית חצי שנתית לתאגידים בנקאיים.
התחייבות בגין היטלים ואגרות	7,285	8,545	7,285	
התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן קצר	-	285	-	
צדדים קשורים	6,327	7,470	10,590	עיקר הירידה נובעת מתשלום בגין התחשבות לשנת 2023.
סה"כ התחייבויות שוטפות	228,691	273,786	103,353	
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	194,695	393,537	330,173	עיקר הירידה נובעת מסיווג הלוואה בסך 133,500 אלפי ש"ח בעסקה משותפת מזמן ארוך לזמן קצר.
יתרות זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה	26,224	33,132	28,194	הירידה נובעת מקיטון ההפרשה בגין ההסכם עם דלק ישראל.
זכאים אחרים לזמן ארוך	-	191	191	
התחייבות פיננסית בשווי הוגן	481	681	481	

סעיף	ליום 31 במרץ 2024 (אלפי ש"ח)	ליום 31 במרץ 2023 (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (ביחס ל-31.12.2023)
לזמן ארוך, אגרות חוב, נטו	412,635	-	411,186	עיקר העלייה נובעת מעליית המדד ברבעון.
מסים נדחים	60,492	45,109	60,058	
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	694,527	472,650	830,283	
סה"כ התחייבויות הון עצמי	923,218	746,436	933,636	
הון עצמי	774,102	715,336	769,204	העלייה נובעת מרווח נקי בסך של כ-5 מיליון ש"ח ברבעון.
סה"כ התחייבויות והון	1,697,320	1,461,772	1,702,840	

3. תוצאות הפעילות

3.1 להלן יוצגו נתוני רווח והפסד בהתאם לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל של החברה וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

סעיף	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ 2024 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ 2023 (אלפי ש"ח)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (יינתנו ביחס לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ 2023)
הכנסות משכירות ואחרות	14,004	13,344	55,767	עיקר העלייה בהכנסות בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2024 לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובעת מעלייה במדד המחירים לצרכן.
הוצאות תפעול נכסים	(164)	(130)	(957)	
רווח גולמי	13,840	13,214	54,810	
עליית ערך נדל"ן להשקעה	1,206	1,096	72,222	עיקר העלייה בערך נדל"ן להשקעה בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2024 לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובעת בעיקר מעלייה בהשקעות בנכסים.

הסברי הדיקטוריון (יינתנו ביחס לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ 2023)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ 2023 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ 2024 (אלפי ש"ח)	סעיף
עיקר העלייה בהוצאות הנה"כ לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובעת מעלייה בהוצאות הנה"כ בגין תשלום שנתי לספק וכן הוצאות אשר החברה החלה לשלמם כתוצאה מהפיכתה לחברה מדווחת.	(11,800)	(2,992)	(3,630)	הוצאות הנהלה וכלליות
	802	-	(59)	הכנסות (הוצאות) אחרות
עיקר הירידה ברווחי חברות כלולות ברבעון נובע מעליית דמי הניהול שהחברה חייבה את החברות הכלולות.	16,510	1,900	974	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	132,544	13,218	12,331	רווח תפעולי
עיקר העלייה בהוצאות המימון לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובעת בעיקרה מעלייה בהיקף האשראי של החברה.	(42,827)	(8,327)	(9,301)	הוצאות מימון
עיקר העלייה בהכנסות המימון לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובעת מריבית בגין פיקדונות ותשואה מהשקעות בניירות ערך, כתוצאה מעלייה בסכום המזומנים ושווה המזומנים בחברה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.	9,205	809	2,489	הכנסות מימון
	(33,622)	(7,518)	(6,812)	הוצאות מימון, נטו
	98,922	5,700	5,519	רווח לפני מסים על הכנסה
	(14,920)	(566)	(621)	מסים על הכנסה
	84,002	5,134	4,898	רווח נקי וכולל

4. נזילות

סעיף	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ 2024 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ 2023 (אלפי ש"ח)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (ביחס לרבעון ראשון לשנת 2023)
תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת	(6,117)	(7,666)	9,169	תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת ברבעון נובע בעיקרו מתשלום ריבית חצי שנתי על האג"ח וההלוואה הבנקאית וכן מתשלום בגין התחשבות שנת 2023 לצד קשור לעומת הרבעון המקביל אשתקד שכלל בעיקר עליה בחיבים וכן מתשלום בגין התחשבות שנת 2022 לצד קשור.
תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה	(17,029)	(4,098)	(88,812)	עיקר הגידול בתזרים המזומנים השלילי מפעילות השקעה לרבעון הראשון לשנת 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מרכישת ני"ע סחירים.
תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון	(2,522)	23,884	159,735	התזרים המזומנים השלילי ברבעון נובע מפירעון חלות שוטפת של ההלוואה הבנקאית ומנגד, ברבעון המקביל אשתקד העלייה בתזרים המזומנים החיובי נובע בעיקר מהנפקת מניות ונגזרים.
גידול במזומנים בתקופה (קיטון)	(25,668)	12,120	80,092	

5. הון חוזר

סך הכל (אלפי ש"ח)	התאמות	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2024 (אלפי ש"ח)	סעיף
174,755	-	174,755	נכסים שוטפים
(228,691)	-	(228,691)	התחייבויות שוטפות
(53,936)	-	(53,936)	עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים

6. סימני אזהרה

לאור הגרעון בהון החוזר של החברה כאמור בסעיף 5 לעיל, דירקטוריון החברה בחן האם הגרעון כאמור מצביע על בעיית נזילות בחברה.

בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה נכון ליום 31 במרץ 2024, לחברה גרעון בהון חוזר בסך של כ- 53,936 אלפי ש"ח לעומת גרעון בהון החוזר בסך של כ- 236,436 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2023 ולעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 80,372 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. בהתאם לדוחות הכספיים של החברה סולו נכון ליום 31 במרץ 2024, לחברה גרעון בהון חוזר בסך של כ- 58,436 אלפי ש"ח לעומת גרעון בהון החוזר בסך של כ- 241,610 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2023 ולעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 76,599 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023.

הקיטון בהון החוזר בתקופת הדוח, נובע בעיקרו מסיווג הלוואה בסך של כ- 133,500 אלפי ש"ח (חלק החברה), שנלקחה ביחד עם שותף כנגד נכס נדל"ן משועבד (שהינו הנכס בצומת המסגר - ראו סעיף 3.20 בפרק א' לדוח התקופתי) כהלוואה לזמן קצר שכן מועד פירעונה קבוע לפברואר 2025. החברה ביחד עם השותף החלו בדיונים מול התאגיד הבנקאי אשר העמיד את הלוואה הנ"ל וכן מול תאגיד בנקאי נוסף אשר העמיד הלוואה בסך של כ- 59,500 אלפי ש"ח (חלק החברה) אשר מועד פירעונה נקבע לאוקטובר 2024 (ומסווגת לזמן קצר) ואשר נלקחה ביחד עם השותף הנ"ל כנגד נכס נדל"ן משועבד (שהינו הנכס בצומת פת - ראו סעיף 3.18.1 בפרק א' לדוח התקופתי), להארכת תקופת הלוואות כאמור. יצוין כי התקבלו אינדיקציות חיוביות בעל פה מהתאגידים הבנקאיים להארכת הלוואות הנ"ל והחברה והשותף פועלים להשלמת התנאים המסמכים לקבלת הסכמת התאגידים הבנקאיים להארכת הלוואות כאמור לתקופה נוספת עד אפריל 2026.

עוד יצוין כי בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2024 לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ- 6,117 אלפי ש"ח לעומת תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ- 7,666 אלפי ש"ח לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2023. לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך 9,169 אלפי ש"ח. בהתאם לדוחות הכספיים של החברה סולו לשלושה

חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2024 לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ- 6,989 אלפי ש"ח לעומת תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ- 5,445 אלפי ש"ח לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2023. לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך 6,473 אלפי ש"ח. ברבעונים השני עד הרביעי של שנת 2023 וכן בשנת 2023 תזרים המזומנים מפעילות שוטפת של החברה הינו חיובי. לפיכך לחברה אין תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת.

הגורמים לתזרים המזומנים השלילי ברבעון הראשון לשנת 2024, נבעו בעיקרם מפערי עיתוי בגין תשלום לדלק ישראל בגין ההתחשבות של שנת 2023 וכן מתשלומי ריבית חצי שנתיים למחזיקי אגרות חוב (סדרה א') ולמוסד בנקאי.

כמו כן נבחנה עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות לאגרות חוב של החברה ולתאגיד בנקאי וכי להערכת החברה אין צפי להפרה של אמות המידה הפיננסיות החלות על החברה.

לאחר שדירקטוריון החברה בחן, בין היתר, את הגרעון בהון החוזר של החברה ותזרים המזומנים של החברה וכן לאור הסברי הנהלת החברה בדבר יכולתה של החברה להאריך את מועדי ההלוואות כאמור אשר מובטחות בשעבוד נכס ספציפי וכן לאור העובדה כי לחברה נכסי מקרקעין לא משועבדים בשווי של כ- 1.2 מיליארד ש"ח (כולל חלקה בחברות כלולות) וכי אין צפי להפרת אמות מידה פיננסיות של החברה, הדירקטוריון קבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

הערכות החברה האמורות לעיל, לרבות בדבר נזילות החברה, הארכת הלוואות ו/או שימוש בנכסי מקרקעין של החברה שאינם משועבדים, כוללות מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968. הערכות אלו עשויות להשתנות או להתממש באופן שונה מהותי, בין היתר, עקב שינויים בנתונים הכלכליים ולרבות שינויים בריבית, החלטות תאגידים בנקאיים וכן בגורמים חיצוניים שונים ושאיןם בשליטת החברה ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 4.14 בפרק א' לדוח התקופתי.

7. מקורות מימון

7.1. פעילותה השוטפת ופעילות ההשקעות של הקבוצה ממומנת מתזרים המזומנים מפעילות שוטפת, מיתרות המזומנים של החברה, מהלוואות מתאגידים פיננסיים ומהנפקת אגרות חוב.

7.2. היקפים ממוצעים

סעיף	ליום 31 במרץ 2024 (אלפי ש"ח)	ליום 31 במרץ 2023 (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון
היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר	107,887	249,336	154,945	בתחילת אוגוסט 2023 נפרעו כל ההלוואות לזמן קצר, בחודש אוקטובר 2023 הוסבה ההלוואה בגין צומת פת (ראו סעיף 3.18.1 בפרק א' לדוח התקופתי) לזמן קצר ובפברואר 2024 הוסבה ההלוואה בגין המסגר (ראו סעיף 3.20 בפרק א' לדוח התקופתי) לזמן קצר.
היקף ממוצע של אשראי לזמן ארוך	715,340	393,769	630,870	בחודש מאי 2023 גייסה החברה אגרות חוב לזמן ארוך ובאוגוסט 2023 הועמדה הלוואה לזמן ארוך שפרעה הלוואות קיימות חלקן לז"ק וחלקן לז"א (ראו סעיף 4.3.3 בפרק א' לדוח התקופתי).
היקף ממוצע של אשראי ספקים	296	329	365	
היקף ממוצע של אשראי לקוחות	870	1,488	1,172	

7.3. אשראי בר דיווח

7.3.1. כאמור, במאי 2023 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור של 418,215,000 ש"ח ע.ב. אגרות חוב (סדרה א'), נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.4%, צמודות (קן וריבית) למדד המחירים לצרכן, על פי התשקיף וההודעה המשלימה. כמו כן, ראו דו"ח מידי על תוצאות ההנפקה מיום 24 במאי 2023

(אסמכתה מס' 2023-01-048181), המובא על דרך ההפניה. יצוין כי החברה התחייבה בהתחייבויות שונות כלפי מחזיקי אגרות החוב וכן לאמות מידה פיננסיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כמפורט בסעיף 5 ו-7 לשטר הנאמנות המצורף להודעה המשלימה, המובא על דרך ההפניה. לעניין עמידת החברה באמות מידה פיננסיות לה התחייבה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ראו ביאור 4(1) לדוחות הכספיים. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה א') ראו נספח א' לדוח זה.

7.3.2

בנוסף, ביום 6.8.2023 השלימה החברה התקשרות עם תאגיד בנקאי אחד (בסעיף זה - "התאגיד הבנקאי") במסמכי מימון להעמדת הלוואה חדשה לזמן ארוך בסך כולל של 200 מיליון ש"ח נושאת ריבית שנתית בשיעור של 3.99%, צמודת (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן. לפרטים אודות תנאי ההתקשרות עם התאגיד הבנקאי, לרבות אמות המידה הפיננסיות והתחייבויות נוספות, ראו גם דו"ח מידי מיום 7.8.2023 (אסמכתה מס' 2023-01-073084), המובא על דרך ההפניה וסעיף 4.3.3 בדבר א' לדוח התקופתי. לעניין עמידת החברה באמות מידה פיננסיות להן התחייבה כלפי התאגיד הבנקאי ראו ביאור 4(1) לדוחות הכספיים של החברה.

7.3.3

לפרטים נוספים אודות מימון החברה ראו סעיף 4.3 בדבר א' לדוח התקופתי וביאורים 9 ו-10 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

ערבויות

7.4

החברה חתמה על ערבות מוגבלת בסכום של 50% מחוב מ. רוזנפלד דלק-מרכז עסקים דלק בע"מ (חברה כלולה המוחזקת 50% ע"י דלק מתחמים קמעונאיים בע"מ שהינה בבעלות מלאה של החברה) לתאגיד בנקאי ולא יותר מסך של 10 מיליוני ש"ח.

8. נתונים נוספים

להלן נתוני מאזן נוספים של הקבוצה ליום 31.3.2024 (באלפי ש"ח) (לא מבוקר ולא סקור)

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לתקני IFRS על פי הם תוצאות הרווח לאחר מס של חברות בשליטה משותפת מוצגות בשורה אחרת כ"חלק הקבוצה ברווחי החברות המטופלות בשיטת השווי המאזני" והשקעות החברה מוצגות במאזן בסעיף "השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני".

החברה בוחנת את ביצועיה העסקיים לפי חלקה היחסי בנכסים וההתחייבויות המנוהלות על ידה, דהיינו, בהתבסס על איחוד חלק היחסי בחברות בשליטה משותפת המוחזקות על ידה.

סעיף	החברה (מאוחד) מתוך נתוני דוחות כספיים ליום 31.3.2024 (באלפי ש"ח)	בתוספת איחוד יחסי של סעיפי חברות כלולות (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)	סה"כ מאוחד מורחב ליום 31.3.2024 (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	73,325	9,220	82,545
ניירות ערך סחירים	92,433	-	92,433
לקוחות	966	342	1,308
חייבים ויתרות חובה	6,162	411	6,573
צדדים קשורים	1,869	-	1,869
סה"כ נכסים שוטפים	174,755	9,973	184,728
נכסים לא שוטפים:			
נדל"ן להשקעה	1,224,251	168,812	1,393,063
רכוש קבוע	1,318	-	1,318
מלאי מקרקעין	154,455	-	154,455
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	141,771	(141,771)	-
צדדים קשורים	-	1,079	1,079
חייבים אחרים לזמן ארוך	770	-	770
סה"כ נכסים לא שוטפים	1,522,565	28,120	1,550,685
סה"כ נכסים	1,697,320	38,093	1,735,413
התחייבויות שוטפות:			
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	193,000	860	193,860
חלויית שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	5,058	-	5,058
חלויית שוטפות של אג"ח	5,298	-	5,298
ספקים ונותני שירותים	235	216	451
זכאים ויתרות זכות	11,488	334	11,822
התחייבות בגין היטלים ואגרות	7,285	125	7,410
צדדים קשורים	6,327	(1,763)	4,564
סה"כ התחייבויות שוטפות	228,691	(228)	228,463

סעיף	החברה (מאוחד) מתוך נתוני דוחות כספיים ליום 31.3.2024 (באלפי ש"ח)	בתוספת איחוד יחסי של סעיפי חברות כלולות (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)	סה"כ מאוחד מורחב ליום 31.3.2024 (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)
התחייבויות לא שוטפות:			
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	194,695	9,441	204,136
התחייבות בגין היטלים ואגרות לזמן ארוך	-	700	700
יתרות זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה	26,224	-	26,224
התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן ארוך	481	-	481
אגרות חוב, נטו	412,635	-	412,635
מיסים נדחים	60,492	28,180	88,672
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	694,527	38,321	732,848
סה"כ התחייבויות	923,218	38,093	961,311
הון עצמי	774,102	-	774,102
סה"כ התחייבויות הון	1,697,320	38,093	1,735,413

להלן יובא דוח רווח והפסד מורחב של הקבוצה ליום 31.3.2024 (באלפי ש"ח) (לא מבוקר ולא סקור)

סעיף	החברה (מאוחד) מתוך נתוני דוחות כספיים ליום 31.3.2024 (באלפי ש"ח)	בתוספת איחוד יחסי של סעיפי חברות כלולות (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)	סה"כ מאוחד מורחב ליום 31.3.2024 (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)
הכנסות משכירות ואחרות	14,004	2,472	16,476
עלות המכר	(164)	(140)	(304)
רווח גולמי	13,840	2,332	16,172
עליית ערך נדל"ן להשקעה	1,206	(134)	1,072
הוצאות הנהלה וכלליות	(3,630)	(600)	(4,230)
הוצאות אחרות, נטו	(59)	(2)	(61)
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	974	(974)	-
רווח תפעולי	12,331	622	12,953
הוצאות מימון	(9,301)	(476)	(9,777)
הכנסות מימון	2,489	88	2,577
הוצאות מימון, נטו	(6,812)	(388)	(7,200)
רווח לפני מיסים על הכנסה	5,519	234	5,753
מיסים על הכנסה	(621)	(234)	(855)
רווח נקי וכולל	4,898	-	4,898
זכויות שאינן מקנות שליטה	(5)	-	(5)
רווח נקי וכולל לבעלי מניות החברה	4,903	-	4,903

להלן נתונים נוספים כלכליים:

- א.** ה-NOI¹⁰ השנתי המייצג של החברה (ובאיחוד חלקה היחסי של החברה בחברות הכלולות) על נכסי נדל"ן להשקעה הקיימים נכון למועד הדוח הינו כ- 68 מיליון ש"ח.
- ב.** יחס ה-LTV נטו ליום 31.3.2024 הינו 42.2% המשקף את היחס שבין החובות הבנקאיים ואגרות החוב בניכוי המזומנים ושווה המזומנים, חלקי סך הנדל"ן להשקעה ומלאי (של החברה וחלקה היחסי בחברות הכלולות).

האמור לעיל לעניין נתונים נוספים כלכליים מהווה מידע צופה פני עתיד כאמור בחוק ניירות ערך, המבוסס על מידע המצוי בידי החברה והערכות ותחזיות החברה נכון למועד הדוח. מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה בין היתר במקרה של סיום או הפרת הסכמי שכירות או הרעה בתנאי שוק אשר תפגע בפדיונות השוכרים או במקרה של התקיימות איזה מגורמי הסיכון החלים על הקבוצה כאמור בסעיף 4.14 בפרק א' לדוח התקופתי.

¹⁰ חושב על בסיס הכנסות החברה מדמי שכירות לרבעון הראשון של שנת 2024 כפול 4, בתוספת תחזית החברה להכנסות צפויות משטחים בהליך השבחה אשר צפויים להתחיל להניב לראשונה במהלך שנת 2024, לתוספת פדיון שנתי ובתוספת דמי ניהול ובניכוי הוצאות ניהול.

9. FFO (*)

לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31.3.2023 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31.3.2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	FFO
84,002	5,134	4,898	רווח נקי לתקופה המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד
(69,440)	(1,622)	(648)	התאמות לפי הוראות התוספת הרביעית לטיטוטת תקנות ¹¹ **
14,562	3,512	4,250	Funds From (FFO) Operations נומינאלי לפי הוראות התוספת הרביעית לטיטוטת התקנות
25,445	5,132	5,882	התאמות ***
40,007	8,644	10,132	FFO לפי גישת ההנהלה

* FFO אינו מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים; מדד זה מחושב לפי הנחיות רשות ניירות ערך; המדד הוא רווח נקי חשבונאי לתקופה, בניכוי הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים), מכירות נכסים, פחת והפחתות וסוגי רווח נוספים; השימוש במדד זה מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב; ההתאמות הנדרשות מהרווח החשבונאי מפורטות בטבלה זו.

** לענין התאמות לפי הוראות התוספת הרביעית לטיטוטת תקנות עדכנית לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה, ראו טבלה להלן התאמה לרווחי FFO.

*** הסבר להתאמות פי גישת ההנהלה:

חלק מהוצאות הנהלה וכלליות יוחסו לפעילות של השבחה ופיתוח הנכסים ולפיכך נוטרלו מחישוב ה- FFO. הפער בין הוצאות בין עלות המימון כפי שנזקפה בדוחות הכספיים לבין עלויות המימון הריאליות שהיו צפויות בגין חוב זמן ארוך של החברה נוטרלו מחישוב ה- FFO.

¹¹ טיטוטת תקנות עדכנית לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה.

התאמה לרווחי FFO (Funds From Operations) של החברה

לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31.3.2023 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31.3.2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	התאמה לרווחי FFO
84,002	5,134	4,898	רוח נקי המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד התאמות
(72,222)	(1,096)	(1,206)	1. שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה, קרקעות ונכסי השקעה נוספים
-	-	-	2. רווחים והפסדים הנובעים ממכירת נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ונכסי השקעה נוספים
-	-	-	3. רווחים והפסדים הנובעים ממסחר בנכסים
-	-	-	4. הוצאות או הכנסות מס התוצאה ממכירת נכסים או ממסחר בנכסים (התאמות 12-3)
-	-	-	5. ירידת ערך מוניטין או מוניטין שלילי
(360)	-	-	6. שינויים בשווי הוגן מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
225	-	-	7. עלויות רכישה שהוכרו ברוח והפסד (IFRS3R) ועלויות חד פעמיות
14,822	(125)	435	8. מסים נדחים בשל התאמות והוצאות מס שוטפות
(11,999)	(385)	117	9. התאמות (1-8) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
94	(16)	6	10. התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח הנקי

10. נכסים מהותיים מאד

לקבוצה נכס מהותי מאוד שהינו הנכס ברחוב המסגר בתל אביב. לפרטים נוספים אודות הנכס ראה סעיף 3.20 בפרק א לדוח התקופתי. לפרטים אודות הערכת השווי של נכס זה ראה סעיף 19 להלן.

נתונים עיקריים אודות הנכס במסגר:

31.12.2023	31.3.2024	חלק התאגיד בנכס (לפי 100% (חלק החברה 50%)
נדלן להשקעה 214,800 המהווה כ- 60% מ- 358,000 (*)	נדלן להשקעה 214,800 המהווה כ- 60% מ- 358,000 (*)	שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)
6,058	1,893	NOI
(17,450) (***)	-	רווחי או הפסדי שערון (באלפי ש"ח)
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
60 ש"ח למ"ר חודשי	60 ש"ח למ"ר חודשי	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש/לשנה)
67.5 ש"ח למ"ר חודשי	81 ש"ח למ"ר חודשי (***)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה
2.8% (**)	2.9%	שיעור תשואה בפועל (%)
2.9% (**)	3.2%	שיעור תשואה מותאם (%)
2 (***)	2 (***)	מספר שוכרים לתום שנת דיווח

(*) נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מסווג חלקה של החברה בנכס כדלקמן: סך של כ- 89,024 אלפי ש"ח למלאי מקרקעין (כולל עלויות נלוות) וסך של כ- 107,400 אלפי ש"ח לנדל"ן להשקעה.

(**) אומדן ש"ד שנתי בנכס הינו כ- 7,918 אלפי ש"ח כולל דמי ניהול. התשואה חושבה על פי חלוקת NOI בשווי הנכס שסווג לנדל"ן להשקעה. יצוין כי הנכס מיועד לשינוי ייעוד והשבחה.

(***) נכון למועד הדוח ישנם שני (2) שוכרים מהותיים במבנה. בנוסף קיימים 2 שוכרים נוספים במבנה אחד שוכר חניה אחת והשני מפעיל לוקרים במתחם.

(****) בשנת 2023 הייתה ירידת ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 17,450 אלפי ש"ח (נתוני 100%), בחלק שסווג כמלאי מקרקעין בוצע חישוב לפי הגבוה מבין שווי שימוש או שווי שימוש ולא יותר מעלות הנכס בתוספת הוצאות ולפיכך נרשמה עלות הנכס בתוספת הוצאות ללא שינוי.

(*****) קיימת הסכמה מול שוכר ב' כמפורט בסעיף 3.20 בפרק א' בדוח התקופתי (שטרם נחתמה) לפי אותם תנאים. המחיר המצוין לעיל משקף את המחיר לאחר הצמדות.



היבטי ממשל תאגידי

חלק שני

11. תרומות

נכון למועד פרסום הדוח, לא קיימת מדיניות תרומות. ברבעון הראשון של שנת 2024 החברה תרמה סכום לא מהותי.

12. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

ביום 26 במאי, 2022, קבע דירקטוריון החברה כי המספר המזערי של הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בדירקטוריון החברה, לא יפחת מאחד, בהתחשב בהיקף החברה, מהות פעילותה, מורכבותה וגודלה. מספר הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית נקבע גם בהתחשב במיומנות החשבונאית, העסקית והפיננסית הגבוהה הקיימת בקשר נושאי משרה בכירה בחברה, ולאור מערך הייעוץ החיצוני המקצועי השוטף בו נעזרת החברה.

נכון למועד הדוח, הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינם: ה"ה אבי לוי, איליק רוז'נסקי, איל מאור, תמיר פוליקר, דורון שורר ורינת גזית.

לפירוט אודות הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד' לדוח התקופתי.

13. דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בחברה, כהגדרת המונח בחוק החברות, תשנ"ט-1999.

לפירוט אודות הדירקטורים החיצוניים והדירקטור הבלתי תלוי ראו תקנה 26 לפרק ד' לדוח התקופתי.

.14 מבקר פנים

ברבעון הראשון לשנת 2024 לא חלו שינויים מהותיים בקשר עם הפרטים אודות המבקר הפנימי של החברה כאמור בסעיף 14 לדוח הדירקטוריון אשר צורף לדוח התקופתי.

.15 פטור מצירוף דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

התקנות מחייבות צירוף דוח הנהלה ודירקטוריון החברה על אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, הצהרות המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לגבי אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי. בשים לב למועד רישומן של ניירות הערך של החברה למסחר, בחודש מאי 2023, ולסעיף 7(ב) להוראות התחולה של תיקון מס' 3 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ע-2009, לא חלה על החברה, נכון למועד דוח זה, החובה לצרף דוח בדבר הערכת הדירקטוריון והנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי. בהתאם להוראות התחולה כאמור, חובת צירוף דוח בדבר אפקטיביות בקרה פנימית והצהרות כאמור תחול החל מהדוח התקופתי של השנה העוקבת לשנה שבה ניתן היתר לפרסום תשקיף.

.16 פטור מצירוף דוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות בקרה פנימית

בהתאם להוראות תקנה 9(ב1ג) לתקנות הדוחות, הוראותיה של תקנה 9(בג) (על פיה יש לצרף לדוחותיה השנתיים של החברה את חוות דעתו של רואה החשבון המבקר שלה בדבר אפקטיביות בקרה פנימית על הדיווח הכספי) לא יחולו על החברה בטרם חלפו חמש (5) שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח (למעט בקרות מקרים האמורים בתקנה).



הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

חלק שלישי

17. אירועים מהותיים בפעילות והתפתחויות החברה בתקופת הדוח ולאחריו

17.1. ביום 1 בינואר 2024 פרסמה חברת הדירוג, מעלות S&P, דוח דירוג עדכני הקובע את הדירוג של החברה ושל תעודות החוב, לפיו נקבע דירוג חברה של "iA-" יציב, ודירוג תעודות התחייבות של "iA". לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מיום 1 בינואר 2024, (מספרי אסמכתה: 2024-01-000379, 2024-15-000306), המובאים על דרך ההפניה.

17.2. ביום 19 במרץ 2024 אישרה אסיפת בעלי מניות החברה, בין היתר, את עדכון הסכם ההתחשבות שבין החברה לבין דלק ישראל כאמור בסעיף 1.3 בתקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי. ראו גם דיווח מידי מיום 21 במרץ 2024, מספר אסמכתה: 2024-01-029772, המובא על דרך ההפניה.

17.3. ביום 19 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול של החברה מתן מענקים בשיקול דעת למנכ"ל החברה כאמור בסעיף ב בתקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי ולנושאי משרה כאמור בסעיפים ג-ו ה בתקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי. כמו כן, ועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרו קביעת יעדים למענקים שנתיים לנושאי משרה כפופי מנכ"ל כאמור בסעיפים ג-ו ה בתקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי.

.17.4

בהמשך לאמור בסעיף 3.18.1 (א) בעניין תב"ע לשינוי ייעוד מקרקעין בנכס בצומת פת ירושלים והחלטת הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים, יעודכן כי החברה ביחד עם אזורים בנין (1965) בע"מ הפקידו את התב"ע לשינוי ייעוד כאמור ביום 19 באפריל 2024.

.17.5

ביום 9 במאי 2024 התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (בסעיף זה - "הצד השלישי") בהסכם לרכישת 50% מזכויות החכירה במקרקעין בשטח של 19,255 מ"ר המצויים בקצרון, אשר בהתאם לתב"ע התקפה על המקרקעין, ניתן לבנות בה כ- 5,000 מ"ר בשימוש מסחר וכ- 3,640 מ"ר בשימוש משרדים (בסעיף זה - "המקרקעין"), בתמורה לסך של - 5.6 מיליון ש"ח. השלמת העסקה ומסירת הזכויות במקרקעין לחברה תבוצע בתוך 45 ימים מחתימת ההסכם ולאחר התקיימות התנאים שנקבעו בהסכם ובין היתר, קבלת כל המסמכים הדרושים להעברת זכויות החכירה על שם החברה. בכוונת החברה והצד השלישי לממן חלק מהרכישה באמצעות מימון בנקאי. בנוסף הצד השלישי והחברה חתמו על הסכם שיתוף אשר מסדיר את היחסים ביניהם לרבות אופן קבלת החלטות, מימון ותשלומים בין היתר, לצורך הקמה בשלב ראשון מרכז מסחרי ומשרדים בשטח של כ- 2,750 מ"ר וכן ככל והצדדים יחליטו לבנות שטחים נוספים (ובמקרה כאמור הצד השלישי יהיה זכאי גם לדמי ניהול שנקבעו בגין תכנון ושיווק השטחים הנוספים). **מובהר כי המידע האמור לעיל לרבות בקשר עם השלמת העסקה ובנית מרכז מסחרי ו/או בשטחים נוספים, כולל מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968. הערכות אלו עשויות להתממש באופן שונה או שלא להתממש כלל בן היתר, בתלות, בהתקיימות התנאים לעסקה, במתן היתרים ואישורים, במימון הנדרש וכן בגורמים חיצוניים שונים העשויים להשפיע על אופן התממשות המידע האמור ושיאנם בשליטת החברה.**

.17.6

ביום 16 במאי 2024 הודיעה גב' חוה זמיר טואף על התפטרותה מדירקטוריון החברה. ראו גם דו"ח מיידי מיום 19 במאי 2024 (אסמכתה מס': 01-2024-051213), המובא על דרך ההפניה.

.17.7

ביום 21 במאי 2024 מינה דירקטוריון החברה את מר שלמה פדידה כדירקטור בחברה בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. ראו גם דו"ח מיידי המפורסם בסמוך לדו"ח תקופתי זה.

.17.8

לפרטים אודות השפעת שינוי הריבית והאינפלציה והשפעות מלחמת חרבות ברזל ראו סעיף 1.7 לעיל.

.17.9

לפרטים נוספים אודות אירועים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן ראו באור 4 לדוחות הכספיים.

18. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

לעניין גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב ראו **נספח א'** לדוח דירקטוריון זה.

19. הערכות שווי

19.1. הערכת שווי מהותית מאוד – הנכס במסגר

להלן נתונים מהערכת השווי מהותית מאוד של הנכס ברחוב המסגר בתל-אביב. הנתונים להלן הינם לפי 100% חלק החברה הינו 50%. נכון ליום 31.3.2024 לא חל שינוי בשווי נכס המסגר ביחס לשווי נכון ליום 31.12.2023. ראו הערכת שווי שצורפה לדו"ח התקופתי לשנת 2023 המובאת על דרך ההפניה ומכתב מעריך השווי לאי שינויים המצורף כנספח לדוח זה.

שם הנכס	המסגר
מיקום הנכס	תל אביב
שטח קרקע	3,852 מ"ר
שטחי הבניה המתוכננים	64,928 מ"ר
תאריך תוקף הערכת השווי	31.12.2023 ומכתב מעריך השווי לאי שינוי בשווי הנכס ליום 31.3.2024
זהות מעריך השווי	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'
האם המעריך בלתי תלוי	כן
האם קיים הסכם שיפוי	כן
מודל הערכת השווי	גישת החילוץ
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	358,000
מועד סיום הקמה משוער	טרם נקבע
סך כל ההשקעה להקמת הנכס (כולל רכישת קרקע) (באלפי ש"ח)	1,336,080
רווח יזמי צפוי	15%
שטח בר השכרה שנלקח בחשבון (במ"ר)	
משרדים	36,164
מסחר	960
מגורים	9,311
מקומות חניה	136
מחיר למ"ר בנוי שנלקח בחישוב (בש"ח)	

27,500	משרדים
38,000	מסחר
60,000	מגורים
300,000	מקומות חניה (ש"ח למקום)
13(*)	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב*
עסקה ברחוב הרכבת בת"א לרכישת הקמת מגדל בעירוב שימושים מסחר, תעסוקה ומגורים.	פירוט עסקאות השוואה עיקריות:
עסקה ברחוב הגר"א בת"א לרכישת מקרקעין להקמת מגדל בעירוב שימושים מסחר, תעסוקה ומגורים.	
עסקאות להשכרה משרדים במגדל SKY TOWER הממוקם במתחם חסן עראפה, במגדל 1-TOHA 2 בדרך השלום, מגדלי הארבעה, מגדל ויתניה בדרך לה גאורדיה, LANDMARK במתחם שרונה. עסקאות למכירת דירות מגורים בפרויקט גינדי TLV.	

(*) ביחס לשטחי המשרדים. בנוסף, עוד כ-5 עסקאות למסחר, לחניון ועשרות עסקאות למגורים. לפרטים נוספים ראו גם סעיף 3.20 בפרק א' לדוח התקופתי לרבות התייחסות להערכות שווי של הנכס ליום 31.12.2023 והערכת השווי אשר צורפה לדוח התקופתי.

19.2 הערכת שווי מהותית של החברה – הנכס בצומת פת

להלן נתונים מהערכת שווי מהותית של הנכס בצומת פת, ירושלים. הנתונים להלן הינם לפי 100% חלק החברה הינו 50%.
נכון ליום 31.3.2024 לא חלו שינויים בשווי של נכסי הנדל"ן של החברה אמורים להלן ביחס לשוויים נכון ליום 31.12.2023.

צומת פת, ירושלים	זיהוי נושא הערכה:
31.12.2023	עיתוי ההערכה:
התקבל מכתב ממעריך השווי לאי שינוי בשווי הנכס ליום 31.3.24	
165,300 אלפי ש"ח	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי:
165,300 אלפי ש"ח	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה:
רענן דוד ממשרד ברק פרידמן קפלנר שימקיץ ושות'	זיהוי המעריך ואפיוניו:
17 שנה.	ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים:
אין תלות.	תלות במזמין ההערכה:
יש.	הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:
גישת החילוץ.	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:
זכויות הבניה הוערכו בגישת החילוץ לפי שווי למ"ר בנוי מגורים של	ההנחות לפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה:

31.5-33 אלפי ש"ח, דמי שכירות למסחר של כ- 150 ש"ח למ"ר ולמשרדים של כ- 70 ש"ח למ"ר, בתשואה 6.75% ובניכוי רווח יזמי, עלויות הקמה ודחיה.

* כל הנתונים בטבלה הינם במונחים של 100%. דלק נכסים הינה בעלת הזכויות של 50% מהמקרקעין.

לפרטים נוספים אודות הנכס בצומת פת ראה סעיף 3.18.1 לפרק א' לדו"ח התקופתי.

19.3. לפרטים נוספים אודות נכסים מהותיים של החברה ראו סעיף 3.18 בפרק א' לדוח התקופתי.

19.4. גילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתיו מהותיות מאוד

להלן פרטים בקשר עם מעריך שווי מהותי מאוד בהתאם לעמדת סגל משפטית של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015 (105-30):

רענן דוד ממשרד ברק פרידמן קפלנר שימקיץ ושות'	זהותו של מעריך השווי המעריך מאוד ערך הנכסים המוערכים (באלפי ש"ח)
כ- 2,103,000 אלפי ש"ח חלק החברה כ- 1,527,870 אלפי ש"ח	
דלק ישראל נכסים (פ.ד) בע"מ	זהות התאגיד מזמין ההערכה
מנכ"ל	זהות האורגן בתאגיד שהחליט על ההתקשרות עם מעריך השווי
1.1.2024	מועד ההתקשרות בין מזמין ההערכה למעריך השווי;
שומות לפי תקן 17 לצורך קביעת שווי הוגן של נכסי החברה.	הסיבות בעטיין הזמין התאגיד הערכת שווי
שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים.	פרטי השכלתו של מעריך השווי
כן.	הסכמה מראש של מעריך השווי לצירוף ההערכה
לא.	התניות לגבי שכר טרחה לו זכאי מעריך השווי
כן. נותנת השיפוי הינה חברת דלק ישראל נכסים (פ.ד) בע"מ. כתב השיפוי קובע כי החברה המזמינה תשפה את השמאי בגין כל תביעה/טענה/דרישה שתופנה אל השמאי בקשר עם השומה, למעט בקשר למחדלים/רשלנות או מעשים במזיד שיעשו ע"י השמאי. כמו כן הוסכם כי מסכום השיפוי לשמאים יופחת סך השווה לשכר טרחת השמאים בגין עריכה השומה כשסכום זה מוכפל בשלוש.	הסכמה לשיפוי מעריך השווי בעד עבודתו, יש לפרט בהערכת השווי את תנאי השיפוי וזהות נותן השיפוי
עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005.	פרטים בנוגע לניסיונו של מעריך השווי בביצוע הערכות שווי בהיקפים דומים לאלה של נושא ההערכה הנוכחית או גבוהים מאלה

20. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לפרטים אודות מצבת התחייבויות של החברה ליום 31.3.2024 ראו דיווח מידי של החברה המתפרסם במקביל לדוח זה.

שמות החותמים

פליקס שופמן, מנכ"ל

איליק רוז'נסקי, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 21 במאי 2024

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב הקיימות

נספח א'

1. אגרות חוב (סדרה א')

1.1 גילוי כללי

אגרות חוב (סדרה א') ("אגרות החוב")	
מועד ההנפקה הראשונה	אגרות החוב הונפקו ביום 28 במאי 2023, על פי על פי התשקיף וההודעה המשלימה של החברה מיום 23 במאי 2023, מספר אסמכתה: 2023-01-055248 ("ההודעה המשלימה") אליה צורף שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א') ("שטר הנאמנות"), ובהתאם לתוצאות הנפקה כפי שפורסמו בדוח מידי מיום 24 במאי 2023 (אסמכתה מס' 2023-01-048181), המובאים על דרך הפניה.
סך הערך הנקוב במועד ההנפקה (בש"ח)	418,215,000 ש"ח
סך הערך הנקוב ליום 31.3.2024 (בש"ח)	418,215,000 ש"ח
השווי הנקוב לפי תנאי הצמדה ליום 31.3.2024	423,844,817 ש"ח
מועד תחילת פירעון הקרן	30 בספטמבר 2024
סכום הריבית שנצברה ליום 31.3.2024 (בש"ח)	סך של 9,324,585 ש"ח אשר שולם ביום 31 במרץ 2024
השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים (בש"ח)	417,933,345 ש"ח
שווי בורסאי למועד פרסום הדוח	453,177,774 ש"ח
סוג הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.4% אשר משולמת בתשלומים חצי שנתיים. לעניין מנגנון התאמת ריבית במקרה של חריגה מאמות המידה ראו סעיף 5.23 לשטר הנאמנות.
מועדי תשלום הקרן	אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה לפירעון (קרן) בשבעה (7) תשלומים לא שווים כדלקמן: (א) תשלום אחד (1) בשיעור של 1.25% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2024; (ב) שלושה (3) תשלומים בשיעור של 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה א') כל אחד, ישולמו ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2027 (כולל); (ג) תשלום אחד (1) בשיעור של 44% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2028; (ד) תשלום אחד (1) בשיעור של 2.5% מקרן

אגרות חוב (סדרה א') ("אגרות החוב")	
	<p>אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2029; ו- (ה) תשלום נוסף ואחרון בשיעור של 44.75% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2030. התשלום הראשון של הקרן ישולם ביום 30 בספטמבר 2024 והתשלום האחרון של הקרן ישולם ביום 30 בספטמבר 2030).</p>
מועדי תשלום הריבית	<p>הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2024 ועד 2030 (כולל) וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2030 (כולל).</p>
סוג הצמדה	<p>אגרות החוב (סדרה א') תהיינה צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן כדלקמן: אם יתברר במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית של אגרות החוב כי מדד התשלום באותו מועד גבוה מהמדד היסודי, תשלם החברה אותו תשלום של קרן או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי; אולם אם יתברר כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי. ראו גם הגדרות בשטר הנאמנות וסעיף 3 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות.</p>
המרה	<p>לא ניתנות להמרה.</p>
זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	<p>במקרה בו יוחלט על ידי הבורסה על מחיקה מהמסחר של אגרות חוב (סדרה א') שבמחזור מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה א') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א'), כמפורט בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות.</p> <p>החברה תוכל לפדות את אגרות החוב (סדרה א') ביוזמתה בפדיון מוקדם (מלא או חלקי), בכפוף להוראות האמורות בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות.</p>
ערבות לתשלום התחייבות	<p>אגרות החוב (סדרה א') אינן מובטחות בבטוחה כלשהי.</p>
דירוג	<p>ביום 15 ביוני 2023 ניתן לאגרות החוב ניתן דרוג של ila על ידי חברת מעלות (ראו דיווחים מידיים מיום 15 ביוני 2023, מספרי אסמכתה: 2023-01-066300, 2023-15-066036, המובאים על דרך ההפניה). ביום 1 בינואר 2024 אושר דירוג אגרות החוב, ila, על ידי חברת מעלות (ראו דיווחים מידיים מיום 1 בינואר 2024, מספרי אסמכתה: 2024-01-000379, 2024-15-000306, המובאים על דרך ההפניה).</p>
אמות מידה פיננסיות	<p>להלן תמצית אמות מידה פיננסיות אליהן התחייבה החברה במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')¹²</p>

¹² לעניין אמות המידה הפיננסיות:

"הון עצמי": הון עצמי כמוצג בדוחות הכספיים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה על בסיס מאוחד, כולל זכויות מיעוט, בתוספת הלוואות בעלים (קרן בלבד) (כהגדרתן להלן).

"הלוואות בעלים" לעניין סעיף זה, יכללו הלוואות בעלים המקיימות את כל התנאים הבאים: (א) ההלוואות הינן עסקה מזכה

אגרות חוב (סדרה א') ("אגרות החוב")	
<p>הון עצמי מינימלי – ההון העצמי ("הון עצמי מינימלי") לא יפחת מ- 380 מיליון ש"ח נומינלי במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. יחס הון עצמי למאזן – יחס ההון העצמי לסך המאזן על פי דוחות כספיים מאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה, לא יפחת מ-25%, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. יחס חוב פיננסי נטו ל-NOI מתוקנן – היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-NOI המתוקנן של החברה ("יחס חוב פיננסי נטו ל-NOI"), לא יעלה על 17 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין תוצאות אמות המידה ראו ביאור (1)4 לדוחות הכספיים של החברה.</p>	
<p>בסעיף 7.1.18 לשטר הנאמנות נקבעה עילה לפירעון מיידי - אם הועמד לפירעון מיידי - (א) חוב של החברה כלפי סדרת אגרות חוב נוספת, או (ב) חוב פיננסי או מספר חובות פיננסיים מצטברים של החברה ו/או של חברה מאוחדת, כלפי נושה פיננסי או גוף פיננסי שעיסוקו במתן אשראי אשר ערכו (לפי חלק החברה בחוב) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה במועד ההעמדה לפירעון מיידי מהווה לפחות 10% מסך המאזן של החברה (במאחד), אלא אם כן דרישה זו בוטלה או שהחברה פרעה את החוב האמור, בתוך 30 יום מיום ההעמדה לפירעון מיידי.</p>	<p>סעיפי Cross Default המהווים עילה לפירעון מיידי</p>
<p>משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ח.פ. 513771337, מרחוב דרך מנחם בגין 6-48, תל-אביב. אישר הקשר אצל הנאמן הינורו"ח רמי סבטי, מספר פקס 03-6374344 (office@mtrust.co.il).</p>	<p>פרטי הנאמן</p>
<p>כן</p>	<p>האם הסדרה מהותית</p>

1.2. לפרטים בדבר דירוג אגרות החוב, התחייבות החברה בנוגע להרחבת סדרה, התחייבות בקשר עם שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה, התחייבויות נוספות ביחס לאגרות החוב (סדרה א'), הגבלות על ביצוע חלוקה ואמות מידה פיננסיות, ראו סעיף 5 לשטר הנאמנות שפורסם ביום 28 במאי 2023 (אסמכתא מס' 048838-01-2023), המובא על

לחברה; (ב) ההלוואות (קרן וריבית) תהינה נחותות לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במקרה של פירוק החברה; (ג) מועד פירעון ההלוואות (קרן וריבית) יהיה מאוחר למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א').

"חוב פיננסי נטו" – ההלוואות לרבות ריבית צבורה בגין אגרות חוב וניירות ערך אחרים שהינם חוב (בתוספת ריבית לשלם) בניכוי מזומנים ושווי מזומנים שאינם מוגבלים ופיקדונות (למעט פיקדונות מוגבלים), ני"ע מוחזקים למסחר, המסווגים בדוחות הכספיים המאוחדים כנכסים שוטפים והשקעות לזמן קצר על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים ובתוספת החלק היחסי של החברה בהלוואות ואגרות חוב וניירות ערך אחרים שהינם חוב (בתוספת ריבית לשלם) בניכוי מזומנים ושווי מזומנים שאינם מוגבלים ופיקדונות (למעט פיקדונות מוגבלים) וני"ע מוחזקים למסחר של חברות כלולות כאשר ניירות ערך מוחזקים אלו מוצגים בדוחות הכספיים של החברה הכלולה כנכסים שוטפים; ובניכוי ההלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל).

"NOI מתוקנן" – סך הכנסות החברה במאחד מהשכרת נכסים ודמי ניהול בניכוי הוצאות הניהול ובתוספת חלק החברה בהכנסות חברות כלולות מהשכרת נכסים ודמי ניהול בניכוי הוצאות הניהול, המתייחסים לארבעת הרבעונים שנסתיימו ברבעון האחרון טרם מועד הבדיקה. למען הסר ספק יובהר כי חישוב ה-NOI המתוקנן בגין נכסים אשר החברה ו/או חברה בת ו/או חברה כלולה זכאית לקבל הכנסות מדמי שכירות בגינם במהלך תקופה הקצרה מארבעת הרבעונים האחרונים שנסתיימו ברבעון האחרון טרם מועד הבדיקה, יבוצע על בסיס גילום שנתי (קרי, NOI המתוקנן של נכס כאמור, בגין התקופה שהחל ממועד הזכאות לקבל הכנסות כאמור ועד ליום האחרון ברבעון האחרון טרם מועד הבדיקה, מחולק במספר הימים בתקופה כאמור ומוכפל ב-365).

דרך ההפניה ("שטר הנאמנות"). לפרטים אודות עילות לפירעון מידי ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות.

1.3. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב ראו ביאור 10 בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ולעניין חישוב אמות מידה פיננסיות נכון ליום 31.3.2024 בקשר עם אגרות החוב ראו ביאור 4(1) לדוחות הכספיים של החברה.

1.4. נכון למועד דו"ח זה החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות.

האמור לעיל מהווה תיאור תמציתי בלבד ולא ממצה של התחייבות החברה בקשר עם אגרות החוב (סדרה א'). לפרטים המלאים ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') שפורסם ביום 28 במאי 2023 (מספר אסמכתה: 2023-01-048838) המובא בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה.



חלק ב'

**תמצית דוחות כספיים
ביניים מאוחדים ומידע
כספי נפרד**

ליום 31 במרץ 2024

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים

ליום 31 במרס 2024

(בלתי מבוקר)

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 31 במרס 2024

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ
3	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
5-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
7-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
9-10	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים



דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ, הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 IAS "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

כמו כן, המידע הכלול בדוחות הכספיים הביניים המאוחדים, המתייחס לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מבוסס על דוחות כספיים שנסקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 IAS. בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל-אביב, 21 במאי, 2024

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

מושרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרס 2023	ליום 31 במרס 2024	
אלפי ש"ח			
בלתי מבוקר			
98,993	31,021	73,325	נכסים
-	19	-	נכסים שוטפים :
75,486	-	92,433	מזומנים ושווי מזומנים
773	1,405	966	פיקדון משועבד
7,135	4,095	6,162	ניירות ערך סחירים
1,338	810	1,869	לקוחות
183,725	37,350	174,755	חייבים ויתרות חובה
			צדדים קשורים
			סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים :
1,224,030	1,145,641	1,224,251	נדל"ן להשקעה
1,341	867	1,318	רכוש קבוע
152,231	144,432	154,455	מלאי מקרקעין
140,743	132,712	141,771	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
770	770	770	חייבים אחרים לזמן ארוך
1,519,115	1,424,422	1,522,565	סה"כ נכסים לא שוטפים
1,702,840	1,461,772	1,697,320	סה"כ נכסים
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות :
59,500	249,714	193,000	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
5,043	2,000	5,058	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
5,283	-	5,298	חלויות שוטפות אג"ח
356	285	235	ספקים ונותני שירותים
15,296	5,487	11,488	זכאים ויתרות זכות
7,285	8,545	7,285	התחייבות בגין היטלים ואגרות
-	285	-	התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן קצר
10,590	7,470	6,327	צדדים קשורים
103,353	273,786	228,691	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות :
330,173	393,537	194,695	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
28,194	33,132	26,224	יתרת זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה
191	191	-	זכאים אחרים לזמן ארוך
481	681	481	התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן ארוך
411,186	-	412,635	אגרות חוב, נטו
60,058	45,109	60,492	מיסים נדחים
830,283	472,650	694,527	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
933,636	746,436	923,218	סה"כ התחייבויות
			הון :
767,812	713,833	772,715	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
1,392	1,503	1,387	זכויות שאינן מקנות שליטה
769,204	715,336	774,102	סה"כ הון
1,702,840	1,461,772	1,697,320	סה"כ התחייבויות והון
			21 במאי 2024
יוסי פרידמן	פליקס שופמן	הלל (איליק) רוזנסקי	תאריך אישור הדוחות
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר דירקטוריון	הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2023	2024	
	אלפי ש"ח		
	בלתי מבוקר		
55,767 (957)	13,344 (130)	14,004 (164)	הכנסות משכירות הוצאות תפעול נכסים
54,810	13,214	13,840	רווח גולמי
72,222 (11,800) 802	1,096 (2,992) -	1,206 (3,630) (59)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
16,510	1,900	974	רווח תפעולי
132,544	13,218	12,331	
(42,827) 9,205	(8,327) 809	(9,301) 2,489	הוצאות מימון הכנסות מימון
(33,622)	(7,518)	(6,812)	הוצאות מימון, נטו
98,922	5,700	5,519	רווח לפני מיסים על הכנסה
(14,920)	(566)	(621)	מיסים על הכנסה
84,002	5,134	4,898	רווח נקי וכולל
			סך הכל רווח נקי וכולל לתקופה המיוחס ל:
84,097 (95)	5,118 16	4,903 (5)	בעלי מניות החברה
84,002	5,134	4,898	זכויות שאינן מקנות שליטה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים בנייים.

לתקופה מיום 1 בינואר 2024 ועד ליום 31 במרס 2024 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	רווח נצבר אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה	הון מניות	
769,204	1,392	767,812	261,784	470,920	23,375	11,733	יתרה ליום 1 בינואר 2024
4,898	(5)	4,903	4,903	-	-	-	רווח נקי וכולל
774,102	1,387	772,715	266,687	470,920	23,375	11,733	יתרה ליום 31 במרס 2024

לתקופה מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	רווח נצבר	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה	הון מניות	
686,443	1,487	684,956	202,687	470,920	-	11,349	יתרה ליום 1 בינואר 2023
5,134	16	5,118	5,118	-	-	-	רווח נקי וכולל
23,759	-	23,759	-	-	23,375	384	הנפקת מניות, נטו
715,336	1,503	713,833	207,805	470,920	23,375	11,733	יתרה ליום 30 במרס 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

לתקופה מיום 1 בינואר ועד 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	רווח נצבר	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה	הון מניות	
אלפי ש"ח							
686,443	1,487	684,956	202,687	470,920	-	11,349	יתרה ליום 1 בינואר 2023
84,002	(95)	84,097	84,097	-	-	-	רווח נקי וכולל
(25,000)	-	(25,000)	(25,000)	-	-	-	חלוקת דיבידנד
23,759	-	23,759	-	-	23,375	384	הנפקת מניות, נטו
769,204	1,392	767,812	261,784	470,920	23,375	11,733	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת: רווח נקי התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: התאמות לסעיפי רווח או הפסד: פחת והפחתות (עליה) ירידה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני שערך ניירות ערך סחירים הוצאות אחרות שערך אג"ח ושינוי בריבית שנצברה מימון מהלוואות, נטו תנועה במיסים נדחים, נטו
	2023	2024	
	אלפי ש"ח		
	בלתי מבוקר		
84,002	5,134	4,898	
224	227	63	
(72,222)	(1,248)	(1,206)	
(16,510)	(1,900)	(974)	
4,000	-	-	
(1,070)	-	(945)	
(1,088)	-	(14)	
9,616	-	1,464	
4,830	792	1,944	
14,823	(125)	434	
(57,397)	(2,254)	766	
797	165	(193)	
(9,282)	(1,483)	(2,224)	
(5,928)	(1,818)	984	
(240)	(5,277)	(4,465)	
(17)	(88)	(121)	
(2,766)	(2,045)	(5,762)	
(17,436)	(10,546)	(11,781)	
9,169	(7,666)	(6,117)	
(497)	(25)	(40)	
(14,083)	(3,636)	(987)	
(7,000)	-	-	
7,184	(418)	-	
-	(19)	-	
(74,416)	-	(16,002)	
(88,812)	(4,098)	(17,029)	
24,525	24,725	-	
(25,000)	-	-	
-	159	-	
(203,501)	(1,000)	(2,522)	
200,000	-	-	
(248,958)	-	-	
412,669	-	-	
159,735	23,884	(2,522)	
80,092	12,120	(25,668)	
18,901	18,901	98,993	
98,993	31,021	73,325	
			עליה/ירידה) במזומנים יתרת מזומנים לתחילת התקופה יתרת מזומנים לסוף התקופה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2023	2024
	אלפי ש"ח	
	בלתי מבוקר	
38,216	10,626	15,797
6,784	272	838
6,238	1,554	1,886
-	-	2,689

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מיסים ששולמו
מיסים שהתקבלו

ביאור 1 - כללי:

א. דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל והחלה את פעילותה כחברה פרטית באפריל 2021. החברה פועלת בישראל בתחום הנדל"ן המניב בישראל במסגרתו החברה עוסקת ברכישה, ייזום, ניהול ופיתוח של נדל"ן מניב בשימוש עיקרי של מתחמי תדלוק הכוללים, תחנות דלק, חנויות נוחות ושימושים נלווים כגון: שירותי רחיצה, שירותי רכב והסעדה.

יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 והביאורים המצורפים להם. לכן, לא הובאו במסגרת דוחות כספיים תמציתיים ביניים אלה ביאורים בדבר עדכונים לא משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בביאורים לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מציינים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 34 בדבר דיווח כספי לתקופות ביניים. כמו כן, הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מקיימים את הוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

תקני דיווח כספי חדשים:

תקן דיווח כספי בינלאומי 18 "הצגה וגילוי בדוחות הכספיים" ("IFRS 18") ביום 9 באפריל 2024 מורסם IFRS 18 אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" ("IAS 1"). מטרת התקן הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן.

התקן מתמקד בתחומים הבאים:

מבנה דוח רווח או הפסד – הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד. דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים. הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינן מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים. בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי. החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומם, על הדוחות הכספיים.

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים אשר אינן נמדדים בשווי הוגן:

פרט למפורט בטבלה סבורה החברה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות המופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשוויים ההוגן:

שווי הוגן		שווי הוגן		הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (*) אגרות חוב סחירות (*) סה"כ
ערך בספרים		ערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 31 במרס 2024		
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
204,803	204,991	202,845	201,517	
434,567	427,313	444,144	423,845	
639,371	632,304	646,989	625,362	

(*) כולל ריבית לשלם וחלות שוטפת

ביאור 4 - אירועים ועסקאות משמעותיים במהלך התקופה ולאחריה:

- 1. אמות מידה פיננסיות:**

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה א' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 23 במאי 2023, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 31 במרס 2024 (נתונים לא מבוקרים):

א. ההון העצמי לא יפחת מ-380 מיליון ש"ח נומינלי במשך תקופה של שני רבעונים רצופים; נכון ליום 31 במרס 2024, ההון העצמי של החברה הינו כ- **774 מיליון ש"ח**.

ב. יחס ההון העצמי לסך המאזן על פי דוחות כספיים מאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין) האחרונים של החברה, לא יפחת מ-25%, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים; יחס ההון העצמי למאזן נכון ליום 31 במרס 2024 הינו **46%**.

ג. היחס בין החוב פיננסי נטו ל-NOI המתוקנן של החברה, לא יעלה על 17 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים;

יחס חוב פיננסי נטו ל-NOI המתוקנן נכון ליום 31 במרס 2024 הינו **10.64**.

נכון ליום 31 במרס 2024 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כאמור לעיל.

נציין כי האמות מידה הפיננסיות האמורות לעיל מתייחסות הן למחזיקי אגרות החוב והן לתאגידים הבנקאיים.
- 2.** ביום 1 בינואר 2024 פרסמה חברת הדירוג, מעלות S&P, דוח דירוג עדכני הקובע את הדירוג של החברה ושל תעודות החוב, לפיו נקבע דירוג חברה של "iLA" יציב, ודירוג תעודות התחייבות של "iLA".
- 3.** לפרטים בדבר השלמת התוספת להסכם ההתחשבנות בין החברה לחברת הדלק הישראלית בע"מ ראה ביאור 21(6) לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2023.
- 4.** ביום 19 באפריל 2024, לאחר תאריך המאזן, החברה ביחד עם אזורים הפקידו תוכנית מפורטת בקשר עם מגדל עמק הצבאים בצומת פת בירושלים.

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 31 במרס 2024

(בלתי מבוקר)

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 31 במרס 2024

תוכן העניינים

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ
3	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
5-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
7	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים



דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

ביקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 במרס 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38' לתקנות לניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא סקרנו את הנתונים הכלולים במידע הכספי הביניים הנפרד והמתייחסים ליתרה בגין חלק מהישויות המוחזקות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חלק מהישויות המוחזקות. המידע הכספי לתקופות הביניים של אותן ישויות שחלקן נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן ישויות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 21 במאי, 2024

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

מושרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרס 2023	ליום 31 במרס 2024	
אלפי ש"ח			
בלתי מבוקר			
94,072	30,711	67,731	נכסים
-	19	-	נכסים שוטפים :
75,486	-	92,433	מזומנים ושווי מזומנים
704	1,235	890	פקדון משועבד
6,483	3,924	5,623	ניירות ערך סחירים
1,400	102	1,678	לקוחות
178,145	35,991	168,355	חייבים ויתרות חובה
			צדדים קשורים
			סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים :
1,070,630	995,041	1,070,851	נדל"ן להשקעה
1,341	867	1,318	רכוש קבוע
152,231	144,432	154,455	מלאי מקרקעין
283,158	274,180	284,870	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
770	770	770	חייבים אחרים לזמן ארוך
1,508,130	1,415,290	1,512,264	סה"כ נכסים לא שוטפים
1,686,275	1,451,281	1,680,619	סה"כ נכסים
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות :
59,500	249,714	193,000	אשראי מתאגידים בנקאיים
5,043	2,000	5,058	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
5,283	-	5,298	חלויות שוטפות אג"ח
348	240	225	ספקים ונותני שירותים
15,175	4,739	11,281	זכאים ויתרות זכות
7,285	8,545	7,285	התחייבות בגין היטלים ואגרות
-	285	-	התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן קצר
8,912	12,078	4,644	צדדים קשורים
101,546	277,601	226,791	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות :
330,173	393,537	194,695	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
28,194	33,132	26,224	יתרת זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה
191	191	-	זכאים אחרים לזמן ארוך
411,186	-	412,635	אגרות חוב, נטו
481	681	481	התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן ארוך
46,692	32,306	47,078	מיסים נדחים
816,917	459,847	681,113	סך הכל התחייבויות לא שוטפות
918,463	737,448	907,904	סך הכל התחייבויות
			הון המיוחס לחברה עצמה כחברת אם :
11,733	11,733	11,733	הון מניות
23,375	23,375	23,375	פרמיה
470,920	470,920	470,920	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה
261,784	207,805	266,687	רווח נצבר
767,812	713,833	772,715	סה"כ הון
1,686,275	1,451,281	1,680,619	סה"כ התחייבויות והון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

21 במאי 2024			
יוסי פרידמן	פליקס שופמן	הלל (איליק) רוזנסקי	תאריך אישור הדוחות
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר דירקטוריון	הכספיים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2023	2024	
	אלפי ש"ח		
	בלתי מבוקר		
49,125 (899)	11,697 (127)	12,338 (151)	הכנסות משכירות הוצאות תפעול נכסים
48,226	11,570	12,187	רווח גולמי
70,057 (11,101) 782	1,247 (2,920) -	1,242 (3,460) -	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו
22,182	2,579	1,739	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
130,146	12,476	11,708	רווח תפעולי
(42,777) 9,916	(8,287) 1,049	(9,292) 2,873	הוצאות מימון הכנסות מימון
(32,861)	(7,238)	(6,419)	הוצאות מימון, נטו
97,285	5,238	5,289	רווח לפני מיסים על הכנסה
(13,188)	(120)	(386)	מיסים על הכנסה
84,097	5,118	4,903	רווח נקי וכולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2023	2024
	אלפי ש"ח	
	בלתי מבוקר	
84,097	5,118	4,903
	תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:	
	רווח נקי	
	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:	
	התאמות לסעיפי רווח או הפסד:	
224	227	62
(70,057)	(1,248)	(1,242)
	פחת והפחתות	
	(עליה) ירידה בשווי ההוגן של נדליין להשקעה	
	חלק החברה בהפסדי/רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי	
	המאזני, נטו	
	דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי	
	המאזני	
	שערוך אגרות חוב ואחרים ושינוי בריבית שנצברה	
	שערוך הלוואות לחברות מוחזקות ושינוי בריבית שנצברה	
	שערוך ניירות ערך סחירים	
	הוצאות אחרות	
	שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים ושינוי בריבית שנצברה	
	תנועה במיסים נדחים, נטו	
(22,182)	(2,579)	(1,739)
5,218	-	-
9,616	-	1,464
(159)	-	(844)
(1,070)	-	(945)
(1,538)	-	(19)
4,771	1,891	2,321
14,228	(157)	386
(60,949)	(1,866)	(556)
	שינויים בנכסים ובהתחייבויות:	
724	192	(185)
(571)	(3,247)	(3,821)
(9,282)	(1,483)	(2,224)
(5,366)	(1,958)	871
(13)	(121)	(124)
(2,167)	(2,080)	(5,853)
(16,675)	(8,697)	(11,336)
6,473	(5,445)	(6,989)
	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	
	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה	
	רכישת רכוש קבוע	
	רכישת נדליין להשקעה	
	השקעה בניירות ערך סחירים	
	פירעון הלוואות לחברות מוחזקות	
	מתן הלוואות לחברות מוחזקות	
	הפקדה (פירעון) פיקדון משועבד	
	רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	
	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	
(497)	(25)	(40)
(13,452)	(3,636)	(951)
(74,416)	-	(16,002)
13,888	(1,824)	235
(2,931)	-	(72)
-	(19)	-
(7,000)	-	-
(84,408)	(5,504)	(16,830)
	תזרימי מזומנים מפעילות מימון	
	הנפקת מניות ונגזרים, נטו	
	קבלת הלוואה מצדדים קשורים	
	פירעון הלוואה לצדדים קשורים	
	תשלום דיבידנד	
	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה	
	קבלת הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	
	פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	
	(פירעון) באשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	
	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	
24,525	24,725	-
766	211	-
(6,831)	(613)	-
(25,000)	-	-
412,669	-	-
200,000	-	-
(203,501)	(1,000)	(2,522)
(248,958)	-	-
153,670	23,323	(2,522)
75,735	12,374	(26,341)
18,337	18,337	94,072
94,072	30,711	67,731
	עליה/ירידה) במזומנים	
	יתרת מזומנים לתחילת התקופה	
	יתרת מזומנים לסוף התקופה	

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2023	2024
	אלפי ש"ח	
	בלתי מבוקר	
38,165	10,617	15,791
6,339	270	777
4,410	1,226	1,556
-	-	2,591

מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מס הכנסה ששולם

מס הכנסה שהתקבל

באור 1: - כללי

- א. המידע הכספי הנפרד של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38ד' ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- ב. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 31 במרס 2024 בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל ולמפורט במידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 בדבר הטיפול בעסקאות בינחברתיות.
- ג. יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד יחד עם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו.



נספח

מכתב הסכמה

2024 במאי 15

לכבוד

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

ג.א.ג,

הנדון: הערכת שווי לפרויקט "המסגר 41, תל אביב" - עדכון ליום 31.3.2024

לבקשתכם הערכנו את שווי הנכס למגדל מתוכנן לשימושי מסחר, תעסוקה ומגורים, רחובות המסגר 41 ו-43 והמלאכה 6 ו-8, תל אביב – יפו, הידועה כחלקה 23 בגוש 7077 ("הנכס"), עבור חברת דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("החברה"), למועד הקובע 31.12.2023 (מספרנו: 40992.03). וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של חברת דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ.

כעת התבקשנו על ידי החברה לבחון את שווי הנכס ליום 31.3.2024.

נציין, כי במסגרת הערכות השווי ניתן גילוי מפורט לגבי מצב השוק בהיבטים של אינפלציה, ריבית, אי הוודאות לנוכח מלחמת "חרבות ברזל" ושיעורי ההיוון הראויים למועד ביצוע הערכות השווי.

כפי שנמסר לנו על ידי החברה, לא חלו שינויים מהותיים במצב הפיסי, המשפטי והתכנוני של הנכס, וכן לא חל שינוי מהותי בנתונים הכלכליים של הנכס המחייבים הערכה מחודשת. כמו כן נמסר, כי החברה לא ביצעה מידוד להערכת השווי המקיפה (מיום 31.12.2023 עד ליום 31.3.2024).

לפיכך, הערכת השווי של הנכס תקפה גם ליום 31.3.2024.

לבקשתכם, הננו נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה כי מכתבנו זה והערכת השווי הנ"ל, יפורסמו ויכללו (לרבות בדרך של הפניה) במסגרת דיווחי החברה, לרבות בדוחותיה הכספיים.

בכבוד רב,

רענן דוד

כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנו
שמאית מקרקעין
מיכל שימקיץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן [M.A] ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח [C.P.A], מנכ"לית
שרית אלוני
שמאית מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין [LL.B] ושמאית מקרקעין
אבנר גופן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A]
גיא יופה
רו"ח [C.P.A] ושמאי מקרקעין
רונן רוזנטל
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט [M.A]
שרון רומי
כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A]
איתי חן
כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A]
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב [B.sc]
ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
אילירן עמר
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
אודר ארדיטי
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
קים קרונברג
כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין
דורון יוכירוביץ'
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים [M.A]
ילנה אפשטיין
מהנדסת אורחית [M.E]
ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאי
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים [B.A] ושמאי מקרקעין
ברק לב
בוגר מנהל עסקים [B.A] ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים [M.A]
יעלה יהודאי
כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין
גילי בורשטיין גולדנורן
עורכת דין, כלכלנית ושמאית מקרקעין
מיירי ברק
כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
סיון אלקיים
כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין
שי סבג
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים [B.A]
ושמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית [B.A]
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים [M.B.A]
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A]
מור דיון
כלכלנית [B.A]
עינב גרוס
כלכלנית [B.A]
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A]
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A]