

# דלק נכסים

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

דוח לתקופה של שישה חודשים ושלושה

חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2023

## דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

### לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023

דירקטוריון דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה והתוצאות הכספיות של החברה לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023 ("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 בתסקיף החברה, נושא תאריך 28 בפברואר 2023 כפי שתוקן ביום 18 במאי 2023 (מספר אסמכתה: 2023-01-055248), המובא בזאת על דרך ההפניה ("התסקיף"). כמו כן, מצורפים הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2023 ("הדוחות הכספיים").

### חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב 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 (להלן: "חוק החברות").

1.2. על פי סעיף 105א(1) לפקודת מס הכנסה, החל מיום 01.04.2021 ("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 6.1.2 בפרק 6 לתסקיף.

1.3. החל ממועד הפיצול, החברה במישרין או באמצעות תאגידי המוחזקים על ידה כמפורט בסעיף 6.1.5 לתסקיף ("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 פרק 8 לתסקיף.

שטחי מסחר אחרים שאינם מהווים את תחנות התדלוק או חנויות הנוחות מושכרים על ידי הקבוצה לצדדים שלישיים.

הקבוצה התקשרה בהסכמי שכירות ביחס ל-35 מתחמי תדלוק בהן החברה, במישרין ו/או באמצעות חברות או שותפות בהחזקתה, בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות הקנייניות (בעלות או חכירה). תקופת השכירות בין החברה לדלק ישראל בהסכמים אלה הינה 15 שנים, שתחילתה ביום 01.04.2021. כמו כן, בין החברה ובין דלק ישראל, נחתם הסכם, לפיו בתום כל שנה קלנדרית תערך ביניהן התחשבות לקביעת התמורה המגיעה לחברה מדלק ישראל, עבור חלק מהסכמי השכירות וההפעלה הנ"ל

בהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכם. לפירוט אודות ההסכמים הנ"ל והסכם ההתחשבות ראו סעיף 8.2.1 בפרק 8 לתשקיף.

כמו כן, החל ממועד הפיצול, הוסבו לחברה על פי כתבי הסבה שנחתמו בינה לבין דלק ישראל, זכויות דלק ישראל ב-6 מתחמי תדלוק אשר מוחזקים ביחד עם צדדי שלישיים במישרין, לרבות בהסכמי השכירות בין דלק ישראל לצדדים השלישיים. בנוסף החל ממועד הפיצול הועברו לחברה זכויות בתאגידי המוחזקים ביחד עם צדדים שלישיים ב-8 מתחמי תדלוק. בין התאגידי הנ"ל לקבוצת דלק ישראל קיימים הסכמי שכירות בתוקף או שהינם בתהליך הארכה.

לפרטים אודות נכסים מהותיים של החברה ראו סעיפים 6.24 בפרק 6 לתשקיף. לפרטים אודות נכסים מהותיים מאוד של החברה ראו סעיף 6.26 בפרק 6 לתשקיף וסעיף 10 להלן. לפרטים נוספים אודות מערכת היחסים המסחרית בין החברה לבין דלק ישראל, לרבות אודות הסכמי השכירות בין החברה לדלק ישראל, ראו החל מסעיף 8.2 בפרק 8 לתשקיף.

1.4. נכון ליום 30.6.2023 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 מהוות לדורות, וחלקם הינם בהחזקה משותפת עם צדדים שלישיים במישרין או באמצעות החזקה בתאגידיים.<sup>1</sup>

השווי ההוגן של נכסי החברה (כולל חלק החברה בנכסים המוחזקים על ידי חברות בנות וחברות כלולות) המהווים נדל"ן מניב ליום 30.6.2023 הינו בסך של כ-1,298 מיליוני ש"ח.<sup>2</sup> בנוסף, לחברה מלאי מקרקעין בסך של כ-146 מיליוני ש"ח (חלק החברה) נכון ליום 30.6.2023. שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 30.6.2023 עומד על כ-99%.

1.5. נכון למועד הדוח, פועלת הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב בישראל במסגרתו החברה עוסקת ברכישה, ייזום, השבחה, השכרה, ניהול ופיתוח של נדל"ן מניב בישראל.

1.6. במאי 2023 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור של 418,215,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') ("אגרות חוב (סדרה א')"), נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.4%, צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן, על פי התשקיף וההודעה המשלימה של החברה מיום 23 במאי 2023, מספר אסמכתה: 2023-01-055248 ("ההודעה המשלימה"). כמו כן ראו דו"ח מיידי על תוצאות ההנפקה מיום 24 במאי 2023 (אסמכתה מס' 2023-01-048181), המובא על דרך ההפניה. עקב השלמת ההנפקה כאמור לעיל הפכה החברה לחברת אגרות חוב כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט – 1999 ולתאגיד מזווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב ראו נספח א' לדוח זה וביאור (2) בדוחות הכספיים.

<sup>1</sup> יובהר כי נכון למועד הדוח טרם נרשמו על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין זכויותיה במרבית הנכסים המוחזקים על ידה כאמור בסעיף 6.1.2 לתשקיף.

<sup>2</sup> יצוין כי סך של כ-316 מיליוני ש"ח הינו בגין נכסי מקרקעין משועבדים (הכולל את מלוא מלאי המקרקעין).

## 1.7. גילוי בדבר עליה בשיעור הריבית והאינפלציה

במהלך שנת 2022 המשק חווה עליה בשיעור האינפלציה כתוצאה מאירועים כלכליים וגאו פוליטיים. שיעור האינפלציה לשנת 2022 הינו 5.3%, לעומת שיעור אינפלציה של 2.8% בשנת 2021. על-פי תחזית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש יולי 2023<sup>3</sup>, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים המסתיימים ברבעון השני של שנת 2024 צפוי לעמוד על 3% ובשנת 2024 על 2.4%.

על רקע מגמת עליית הריבית בארה"ב והאינפלציה העולמית ובניסיון לרסנה החל בנק ישראל להעלות את שיעורי הריבית, ובהתאם במהלך שנת 2022 ובשנת 2023 עד מועד הדוח החליט בנק ישראל על העלאות ריבית ב-10 פעימות, כך שנכון למועד הדוח ריבית בנק ישראל עומדת על רמה של 4.75%. ריבית הפריים לתאריך פרסום דוח זה עומדת על סך של 6.25% לעומת 4.75% ליום 31 בדצמבר, 2022.

### השפעת עליית הריבית

א. נכון ליום 30.6.2023 לדלק נכסים היו הלוואות על בסיס הפריים בסך של כ-450 אלפי ש"ח והלוואות (המגובות בנכסי נדל"ן) בסך של כ-193 מיליון ש"ח אשר גם הן על בסיס הפריים. החברה שינתה בתקופת הדו"ח ועד למועד פרסום דוח זה, את תמהיל הלוואותיה כך שנכון לפרסום דוח זה מרבית הלוואות החברה, בסך של כ-618 מיליוני ש"ח הינן צמודות למדד והלוואות בסך של כ-193 מיליוני ש"ח (המגובות בנכסי נדל"ן) הינן על בסיס הפריים.

בהנחה שריבית הפריים הנוכחית תישאר ללא שינוי והיקף ההלוואות על בסיס הפריים יעמוד ללא שינוי על סך כ-193 מיליוני ש"ח, יעמדו הוצאות המימון של החברה לתקופה של שנה החל מ-1.7.2023 על היקף של כ-12.56 מיליוני ש"ח (לא כולל היוון הוצאות מימון למלאי מקרקעין). עלייה בשיעור של 1% בשיעור הריבית הפריים תגדיל את הוצאות המימון השנתיות של החברה בכ-1.9 מיליוני ש"ח.

לעניין השפעת שינוי המדד על הלוואות החברה ראו להלן.

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

### השפעות האינפלציה על פעילות החברה

חלק מהסכמי השכירות של החברה הינם צמודי מדד ו/או צמודים לעליית סל הוצאות השיווק של בנוי 95 ועל כן עליית מדד עשויה להשפיע במישרין ובעקיפין בצורה חיובית על תוצאות החברה.

כאמור לעיל, במאי 2023 החברה גייסה אגרות חוב (סדרה א') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בהיקף של כ-418,215 אלפי ש"ח. החברה ייעדה את מרבית תמורת ההנפקה להקטנה או פירעון הלוואות נושאות ריבית פריים (שאינן כנגד נכס מקרקעין משועבד). כמפורט בדו"ח מידי שפרסמה החברה ביום 7 באוגוסט 2023, החברה השלימה פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-450 מיליון ש"ח ונטלה

<sup>3</sup> מתוך אתר בנק ישראל: <https://boi.org.il/publications/regularpublications/staff-forecast/%D7%94%D7%AA%D7%97%D7%96%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%A7%D7%A8%D7%95-%D7%9B%D7%9C%D7%9B%D7%9C%D7%99%D7%AA-%D7%A9%D7%9C-%D7%97%D7%98%D7%99%D7%91%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%A7%D7%A8-%D7%99%D7%95%D7%9C%D7%99-2023>

הלוואה חדשה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי בסך של 200 מיליון ש"ח בריבית קבועה, כאשר קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן. לפרטים נוספים ראו דו"ח מידי מיום 7 באוגוסט 2023 (אסמכתה מס' 2023-01-073084), המובא על דרך ההפניה. עקב גיוס של כ-418 מיליון ש"ח אגרות חוב צמודות מדד, כל עליה של 1% באינפלציה השנתית תגדיל את הוצאות המימון השנתיות בגין אגרות החוב (סדרה א') בכ-4.2 מיליון ש"ח.

כאמור לעיל, לאחר תאריך המאזן החברה נטלה הלוואה נוספת בסך של 200 מיליון ש"ח צמודה למדד בריבית קבועה ולפיכך, לאור סך היקף ההלוואות צמודות מדד נכון למועד פרסום דוח זה (קרי, הלוואות צמודות מדד בסך של כ-618 מיליון ש"ח), הוצאות המימון בגין הלוואות אלה של החברה במונחים שנתיים יעמדו על סך של כ-26.4 מיליון ש"ח וכל עליה של 1% באינפלציה השנתית תגדיל את הוצאות המימון השנתיות בכ-6.2 מיליון ש"ח.

**תחזיות והנחות החברה כאמור לעיל בנוגע להשפעות הריבית והאינפלציה והוצאות המימון, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים על מידע הקיים בידי החברה במועד פרסום דוח זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותי מכפי שהוערך על ידי החברה, עקב שינויים בנתונים הכלכליים ולרבות שינויים בריבית, באינפלציה ובאפשרויות גיוס חוב, וכן בגורמים חיצוניים שונים העשויים להשפיע עליהם ושאינם בשליטת החברה.**

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

הסברי הדירקטוריון (ינתנו ביחס ליום 31 בדצמבר 2022)	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	ליום 30 ביוני	סעיף
	2022 (אלפי ש"ח)	2022 (אלפי ש"ח)	2023 (אלפי ש"ח)	
העליה ליום 30 ביוני 2023 לעומת היתרה ביום 31 בדצמבר 2022 נובעת בעיקר מתקבול בגין הנפקת אג"ח.	18,901	27,338	447,341	מזומנים ושווי מזומנים
	1,570	1,136	1,143	לקוחות
	2,349	1,352	2,997	חייבים ויתרות חובה
	969	573	674	צדדים קשורים
	<b>23,789</b>	<b>30,399</b>	<b>452,155</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
	1,145,468	1,070,490	1,145,296	נדליין להשקעה
	1,067	1,006	1,165	רכוש קבוע
עיקר העליה ליום 30 ביוני 2023 לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 נובעת מהיוון הוצאות מימון המשוייכות באופן יחסי למרכיב המלאי בנכס.	142,949	140,574	146,294	מלאי מקרקעין
עיקר העליה ליום 30 ביוני 2023 לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 נובעת מרכישת מניות בתיירות בוקר אגש"ח בע"מ אשר קוזה בחלקה עקב קבלת דיבידנד מחברה כלולה.	130,393	111,931	137,247	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	770	770	770	חייבים אחרים לזמן ארוך
	<b>1,420,647</b>	<b>1,324,771</b>	<b>1,430,772</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
	<b>1,444,436</b>	<b>1,355,170</b>	<b>1,882,927</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

הסברי הדירקטוריון (ינתנו ביחס ליום 31 בדצמבר 2022)	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	ליום 30 ביוני	סעיף
	2022 (אלפי ש"ח)	2022 (אלפי ש"ח)	2023 (אלפי ש"ח)	
עיקר הירידה ליום 30 ביוני 2023 לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 נובעת מפירעון חלויות שוטפות. לאחר תאריך המאזן נפרעו כל החלואות אלה והועמדה החלואה לזמן ארוך (ראו גם סעיפים 7.3.4 ו-17.4 להלן).	248,958	323,721	246,927	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
לאחר תאריך המאזן נפרעו כל חלויות אלה והועמדה החלואה לזמן ארוך (ראו גם סעיפים 7.3.4 ו-17.4 להלן).	2,500	-	2,000	חלויות שוטפות של החלואות זמן ארוך
	373	281	883	ספקים ונותני שירותים
עיקר העליה ליום 30 ביוני 2023 לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 נובעת מריבית לשלם בגין האג"ח שגוייס במהלך התקופה ובגין ריביות לשלם לבנקים.	7,412	8,010	8,541	זכאים ויתרות זכות
עיקר הירידה ליום 30 ביוני 2023 לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 נובעת מקיטון הפרשה בגין היטלים ששולמו במהלך התקופה.	8,545	7,100	6,685	התחייבות בגין היטלים ואגרות
בגין הקצאת מניות (ראו ביאור 3(1) לדוחות הכספיים ליום 30.6.2023), לאחר תאריך המאזן נחתם תיקון להסכם כך שסכום זה יתבטל.	-	-	285	התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן קצר
עיקר העליה ליום 30 ביוני 2023 לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 נובעת מהכנסות מראש שהתקבלו מחברה קשורה.	15,146	7,481	18,234	צדדים קשורים
	<b>282,934</b>	<b>346,593</b>	<b>283,555</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>

הסברי הדירקטוריון (ינתנו ביחס ליום 31 בדצמבר 2022)	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	ליום 30 ביוני	סעיף
	2022 (אלפי ש"ח)	2022 (אלפי ש"ח)	2023 (אלפי ש"ח)	
	394,000	328,100	393,000	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
עיקר הירידה ליום 30 ביוני 2023 לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 נובעת מקיטון ההפרשה בגין ההסכם עם דלק ישראל.	35,442	40,194	31,211	יתרות זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה
	382	382	191	זכאים אחרים לזמן ארוך
בגין הקצאת מניות (ראו ביאור 3(1) לדוחות הכספיים ליום 30.6.2023)	-	-	681	התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן ארוך
סכום נטו שנובע מהנפקת אג"ח בסך 419,019,260 ₪ (כולל הפרשי הצמדה) ובניכוי עלויות הנפקה נדחות (ראו ביאור 2)3 לדוחות הכספיים ליום 30.06.2023)	-	-	412,439	אגרות חוב, נטו
	45,235	27,501	43,861	מסים נדחים
	<b>475,059</b>	<b>396,177</b>	<b>881,383</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
	<b>757,993</b>	<b>742,770</b>	<b>1,164,938</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
עיקר העליה ליום 30 ביוני 2023 לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 נובעת מהנפקת מניות לקרן רגנאר ומגידול ברווח הנקי לתקופה. להרחבה ראה ביאור 3(1) לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2023. ההון העצמי ליום 30 ביוני 2023 כולל 1,473 אלפי ש"ח זכויות מיעוט.	<b>686,443</b>	<b>612,400</b>	<b>717,989</b>	<b>הון עצמי</b>
	<b>1,444,436</b>	<b>1,355,170</b>	<b>1,882,927</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

## 3. תוצאות הפעולות

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

הסברי הדירקטוריון (ינתנו ביחס ליום 30 ביוני 2022)	לשנה	לשלושת	לשלושת	לששת	לששת	סעיף
	שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022	החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023	החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022	החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023	
	(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)	
עיקר העליה בהכנסות לחציון הראשון של 2023 לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובעת מעליה בהכנסות שכ"ד מעסקה משותפת בגין הנכס ברחוב המסגר ובצומת פת וכן מהכללת הכנסות שכ"ד בגין שתי חברות שהפכו למאוחדות ברבעון השני של 2022.	51,353	12,635	14,647	24,875	27,991	הכנסות משכירות ואחרות
	(1,113)	(347)	(335)	(535)	(465)	עלות המכר
	50,240	12,288	14,312	24,340	27,526	
	(705)	-	-	-	-	ירידת ערך מלאי
	49,535	12,288	14,312	24,340	27,526	רווח גולמי
עיקר העליה בחציון הראשון של 2023 לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובעת מהשלמת עסקת המסגר ורישום ירידת ערך בגין תשלום מס רכישה בגינה ברבעון הראשון אשתקד של כ- 7,739 אלפי ש"ח.	69,572	1,215	(1,371)	(4,780)	(275)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
	(11,434)	(3,050)	(2,618)	(5,776)	(5,610)	הוצאות הנהלה וכלליות
	(250)	396	437	369	437	הכנסות (הוצאות) אחרות
עיקר הירידה בחציון הראשון של	16,074	4,355	528	5,372	2,428	חלק

הסברי הדירקטוריון (ינתנו ביחס ליום 30 ביוני 2022)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023	לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022	לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023	סעיף
	(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)	
2023 לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובעת מכך שבתקופה המקבילה אשתקד בוצע שערך בחברה כלולה שהפכה לחברה בת ברבעון השני לשנת 2022 בסכום של 3,637 אלפי ש"ח.						החברה ברוחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	<b>123,497</b>	<b>15,204</b>	<b>11,288</b>	<b>19,525</b>	<b>24,506</b>	<b>רווח תפעולי</b>
עיקר העליה בהוצאות המימון לחציון הראשון של 2023 לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובעת בעיקרה מעליה בריבית הפריים, ומעלויות מימון האג"ח.	(17,347)	(3,400)	(12,058)	(5,943)	(20,385)	הוצאות מימון
עיקר העליה בהכנסות המימון לחציון הראשון של 2023 לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובעת מעליה בהכנסות הריבית מפיקדונות שגדלו כתוצאה מגיוס האג"ח.	2,776	1,141	2,839	1,696	3,648	הכנסות מימון
	<b>(14,571)</b>	<b>(2,259)</b>	<b>(9,219)</b>	<b>(4,247)</b>	<b>(16,737)</b>	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
	<b>108,926</b>	<b>12,945</b>	<b>2,069</b>	<b>15,278</b>	<b>7,769</b>	<b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>
	(20,935)	(1,742)	584	(1,330)	18	הטבת מס (מסים על הכנסה)
	<b>87,991</b>	<b>11,203</b>	<b>2,653</b>	<b>13,948</b>	<b>7,787</b>	<b>רווח נקי וכולל</b>

הסעיף	לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 (אלפי ש"ח)	לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 (אלפי ש"ח)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (ביחס לחציון הראשון של 2022)
תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת	11,070	(40,565)	18,736	6,179	(27,602)	התזרים החיובי מפעילות שוטפת בחציון הראשון לשנת 2023 גדל לעומת התקופה המקבילה אשתקד מאחר ובתקופה המקבילה היו תשלומים בגין רכישת מלאי מקרקעין אשר סווגו כפעילות שוטפת.
תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה	(15,551)	(103,580)	(11,453)	(11,692)	(117,480)	התזרים השלילי מפעילות השקעה לחציון הראשון של 2023 היה נמוך מהתזרים בתקופה המקבילה אשתקד בעיקר עקב ירידה ברכישות נדל"ן להשקעה.
תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון	432,921	153,500	409,037	20,000	146,000	התזרים שנבע מפעילות מימון לחציון הראשון של 2023 היה גבוה מהתזרים שנבע בתקופה המקבילה אשתקד עקב הנפקת אגרות חוב במהלך החציון הראשון של 2023 ותקבול בגין הנפקת מניות ונגזרים.
גידול במזומנים בתקופה	428,440	9,355	416,320	14,487	918	

סך הכל (אלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2023 (אלפי ש"ח)	נכסים שוטפים
452,155	-	452,155	נכסים שוטפים
(283,555)	-	(283,555)	התחייבויות שוטפות
168,600	-	168,600	עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים

נכון ליום 30 ביוני 2023 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ- 168,600 אלפי ש"ח לעומת גרעון בהון החוזר בסך של כ- 259,145 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. הגידול בהון החוזר נובע בעיקר מגידול במזומנים ושווי מזומנים כתוצאה מהנפקת האג"ח והנפקת מניות ונגזרים. לששת החודשים הראשונים של 2023 לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך 11,070 אלפי ש"ח.

## 6. סימני אזהרה

נכון ליום 30 ביוני 2023 לחברה אין סימני אזהרה.

## 7. מקורות מימון

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

### 7.2. היקפים ממוצעים

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2023	הסעיף
	(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)	
הירידה ליום 30 ביוני 2023 לעומת ליום 31 בדצמבר 2022 נובעת מפירעונות הלוואות לזמן קצר במהלך שנת 2022 ולקיחת הלוואת לזמן ארוך כנגד.	280,326	450,341	246,500	היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר
העלייה ליום 30 ביוני 2023 לעומת ליום 31 בדצמבר 2022 נובעת מגיוס אגרות חוב לזמן ארוך.	346,271	150,045	474,441	היקף ממוצע של אשראי לזמן ארוך
	326	280	628	היקף ממוצע של אשראי ספקים
	1,171	953	1,356	היקף ממוצע של אשראי לקוחות

## 7.3. אשׂראי בר דיווח

7.3.1. בתקופת הדוח לחברה היו הלוואות ומסגרות אשׂראי מתאגידיס פיננסיס ("התאגידיס הפיננסיס") להם התחייבה החברה בין היתר לאמות מידה פיננסיית, תנאים ומגבלות נוספות. לפרטיס ראה סעיפים 6.29 בפרק 6 לתשקיף. להלן חישוב העמידה באמות המידה הפיננסיית לתאגידיס הפיננסיס להם היתה מחויבת החברה נכון ליום 30 ביוני 2023. כמפורט בסעיפים 7.3.4 ו-17.4 להלן, החברה פרעה הלוואות אלה ונטלה הלוואות חדשות לפיהן היא מחויבת לאמות מידה פיננסיית אחרות. בהמשך לאמור בסעיף 6.29.5 לתשקיף, להלן מידע בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיית שנקבעו במסגרת ההלוואות (אשר כאמור נפרעו לאחר תאריך המאזן) לבנקים:

היחס הנבדק נכון ליום 30.6.2023	אמת מידה פיננסיית
46%	היחס שבין (1) החוב הפיננסי נטו לבין- (2) שווי שוק של הנכסיס שבבעלות החברה כפי שמופיע בדוחות הכספיים של החברה בניכוי שווי שוק של נכסיס ששועבדו לטובת צדדים שלישיים, לא יעלה על 60%.
1.56	היחס שבין (1) ההכנסות התפעוליות נטו (NOI) של הנכסיס שבבעלות החברה ושל הנכסיס שההכנסות בגינם ישועבדו לטובת הבנקים לבין (2) סך כל תשלומי הריבית (ללא תשלומי קרן בגין הלוואות לז"ק) הצפויים בגין 12 החודשים שממועד הבדיקה בגין סכומי האשׂראי, לא יפחת מ-1.2. (הריביות בגין האג"ח מחד ובגין הפיקדונות מאידך לא נלקחו בחשבון בתיאום מול התאגידיס הבנקאים)
1.48	היחס שבין (1) ההכנסות התפעוליות נטו (NOI) של הנכסיס שבבעלות החברה בניכוי הוצאות הנהלה וכלליות לבין (2) 7% מיתרת סכומי האשׂראי (כפי שתהא יתרתם במועד החישוב, לא כולל תשלומי ריבית ששוערכו לתוך סכומי האשׂראי אך טרם נפרעו) שהועמדו לחברה על ידי תאגידיס פיננסיים אחרים וטרם נפרעו למעט אשׂראי שהועמד כנגד בטחונות, לא יפחת מ-1.1. (סכום האג"ח מחד וסכום הפיקדונות מאידך לא נלקחו בחשבון בתיאום מול התאגידיס הבנקאים)

7.3.2. החברה פעלה בשנה האחרונה להחליף את תמהיל ההלוואות שלה (שאינן מגובות בשעבוד נכסיס הנמצאים בהליך השבחה), בהיקף של כ-450 מיליוני ש"ח אשר היו הלוואות בריבית משתנה על בסיס הפריים ולתקופות קצרות (מאונקולים ועד הלוואות שמועד פרעונן דצמבר 2024) לתמהיל אשׂראי המתאים יותר לפעילותה של החברה אשר הינו אשׂראי לזמן ארוך וצמוד למדד (ראו גם סעיף 1.7 לעיל).

7.3.3. כאמור, במאי 2023 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור של 418,215,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א'), נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.4%, צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן, על פי התשקיף וההודעה המשלימה. כמו כן, ראו דו"ח מיידי 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 לשטר הנאמנות המצורף להודעה המשלימה, המובא על דרך ההפניה. לעניין בחינת החברה בעמידתה באמות מידה פיננסיות לה התחייבה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ראו ביאור 2)3 לדוחות הכספיים. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה א') ראו נספח א' לדוח זה.

7.3.4. בנוסף, החברה השלימה ביום 6.8.2023 פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך כולל של כ- 450 מיליון ש"ח<sup>4</sup> ("ההלוואות הקודמות") והתקשרות עם תאגיד בנקאי אחד (בסעיף זה - "התאגיד הבנקאי") במסמכי מימון להעמדת הלוואה חדשה לזמן ארוך לחברה בסך כולל של 200 מיליון ש"ח ("ההלוואה החדשה"). לפרטים אודות ההלוואה החדשה, לרבות אמות מידה פיננסיות ומגבלות להן התחייבה החברה (בדומה לאמות מידה וחלק ממגבלות שהתחייבה החברה כלפי מחזיקי האג"ח), ראו דו"ח מיידי מיום 7.8.2023 (אסמכתה מס' 2023-01-073084), המובא על דרך ההפניה. לעניין בחינת החברה בעמידתה באמות מידה פיננסיות לה התחייבה לתאגיד הבנקאי ראו ביאור 3)5 לדוחות הכספיים.

7.4. ערבויות – לאחר תאריך הדוח כתוצאה מפירעון ההלוואות לתאגידים הבנקאיים כאמור שוחררו הערבויות שנתנו לתאגידים הבנקאיים להבטחת חובות החברה על ידי חברות בנות כאמור בסעיף 6.29.9 לתשקיף.

בנוסף, ובהמשך לאמור בפסקה השנייה של סעיף 6.29.9 לתשקיף, יצוין כי לאחר תאריך הדוח חתמה החברה על ערבות חדשה 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 מיליון ש"ח (חלף ערבות שהוגבלה לסך של 4,170 אלפי ₪). האשראי שימש את מ. רוזנפלד בעיקר לפירעון הלוואות בעלים. כתוצאה מכך פרעה מ. רוזנפלד לדלק מתחמים קמעונאיים את ההלוואות שניתנו לה בהיקף של כ- 7 מיליון ש"ח.

7.5. לפרטים נוספים אודות מימון החברה, ראו סעיף 6.29 בפרק 6 לתשקיף (בשינויים האמורים לעיל) וביאור 3 לדוחות הכספיים.

<sup>4</sup> ההלוואות שנפרעו הן הלוואות מס"ד 1,3,4,5 בטבלה המופיעה בסעיף 6.29.4 (אשראי בר דיווח) בפרק 6 לתשקיף ובהתאם יוסרו השעבודים על כל הסכמי השכירות של החברה והחברות הבנות עם דלק ישראל ונרשמו שעבודים קבועים, ראשוניים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויותיה של החברה על פי חלק מהסכמי שכירות של החברה עם דלק ישראל המשקפים שכ"ד שנתי בהיקף שלא יפחת מ- 20 מיליון ש"ח.

**להלן נתוני מאזן נוספים של הקבוצה ליום 30.6.2023 (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 30.6.2023	בתוספת איחוד יחסי של סעיפי חברות כלולות (לא מבוקר ולא סקור)	סה"כ מאוחד מורחב ליום 30.6.2023 (לא מבוקר ולא סקור)
<b>נכסים שוטפים:</b>			
מזומנים ושווי מזומנים	447,341	9,585	456,926
לקוחות	1,143	137	1,280
חייבים ויתרות חובה	2,997	377	3,374
צדדים קשורים	674	-	674
<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>	<b>452,155</b>	<b>10,099</b>	<b>462,254</b>
<b>נכסים לא שוטפים:</b>			
נדל"ן להשקעה	1,145,296	152,717	1,298,013
רכוש קבוע	1,165	-	1,165
מלאי מקרקעין	146,294	-	146,294
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	137,247	(137,247)	-
חייבים אחרים לזמן ארוך	770	-	770
<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>	<b>1,430,772</b>	<b>15,470</b>	<b>1,446,242</b>
<b>סה"כ נכסים</b>	<b>1,882,927</b>	<b>25,569</b>	<b>1,908,496</b>
<b>התחייבויות שוטפות:</b>			
אשראי ומתאגידים בנקאיים לזמן קצר	246,927	650	247,577
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	2,000	-	2,000
ספקים ונותני שירותים	883	159	1,042
זכאים ויתרות זכות	8,541	349	8,890

סה"כ מאוחד מורחב ליום 30.6.2023 (לא מבוקר ולא סקור)	בתוספת איחוד יחסי של סעיפי חברות כלולות (לא מבוקר ולא סקור)	החברה (מאוחד) מתוך נתוני דוחות כספיים ליום 30.6.2023	סעיף
6,810	125	6,685	התחייבות בגין היטלים ואגרות
285	-	285	התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן קצר
12,252	(5,982)	18,234	צדדים קשורים
<b>278,856</b>	<b>(4,699)</b>	<b>283,555</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
<b><u>התחייבויות לא שוטפות:</u></b>			
397,245	4,245	393,000	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
31,211	-	31,211	יתרות זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה
700	700	-	התחייבות בגין היטלים ואגרות לזמן ארוך
191	-	191	זכאים אחרים לזמן ארוך
681	-	681	התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן ארוך
412,439	-	412,439	אגרות חוב, נטו
69,184	25,323	43,861	מסים נדחים
<b>911,651</b>	<b>30,268</b>	<b>881,383</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
<b>1,190,507</b>	<b>25,569</b>	<b>1,164,938</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
717,989	-	717,989	הון עצמי
<b>1,908,496</b>	<b>25,569</b>	<b>1,882,927</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

**להלן יובא דוח רווח והפסד מורחב של הקבוצה ליום 30.6.2023 (באלפי ש"ח) (לא מבוקר ולא סקור)**

סעיף	החברה (מאוחד) מתוך נתוני דוחות כספיים ליום 30.6.2023	בתוספת איחוד יחסי של סעיפי חברות כלולות (לא מבוקר ולא סקור)	סה"כ מאוחד מורחב ליום 30.6.2023 (לא מבוקר ולא סקור)
הכנסות משכירות ואחרות	27,991	4,901	32,892
עלות המכר	(465)	(218)	(683)
<b>רווח גולמי</b>	<b>27,526</b>	<b>4,683</b>	<b>32,209</b>
ירידת ערך נדל"ן להשקעה	(275)	(16)	(291)
הוצאות הנהלה וכלליות	(5,610)	(1,164)	(6,774)
הכנסות אחרות, נטו	437	(11)	426
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	2,428	(2,428)	-
<b>רווח תפעולי</b>	<b>24,506</b>	<b>1,064</b>	<b>25,570</b>
הוצאות מימון	(20,385)	(806)	(21,191)
הכנסות מימון	3,648	112	3,760
<b>הוצאות מימון, נטו</b>	<b>(16,737)</b>	<b>(694)</b>	<b>(17,431)</b>
<b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>	<b>7,769</b>	<b>370</b>	<b>8,139</b>
הטבת מס (מיסים על הכנסה)	18	(370)	(352)
<b>רווח נקי וכולל</b>	<b>7,787</b>	<b>-</b>	<b>7,787</b>
זכויות שאינן מקנות שליטה	(14)	-	(14)
<b>רווח נקי וכולל לבעלי מניות החברה</b>	<b>7,801</b>	<b>-</b>	<b>7,801</b>

שנה שנסתיימה ביום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 (באלפי ₪) (בלתי מבוקר)	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 (באלפי ₪) (בלתי מבוקר)	לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 (באלפי ₪) (בלתי מבוקר)	לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 (באלפי ₪) (בלתי מבוקר)	FFO
87,991	11,203	2,653	13,948	7,787	רווח נקי המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד
<u>התאמות לפי הוראות התוספת הרביעית לטיוטת תקנות<sup>5</sup></u>					
(69,572)	(1,216)	1,371	4,780	275	שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה, קרקעות ונכסי השקעה נוספים
250	(368)	225	(368)	225	עלויות רכישה שהוכרו ברווח (IFRS3R) והפסד ועלויות חד פעמיות
15,681	(85)	(1,250)	(1,897)	(1,375)	מסים נדחים בשל התאמות והוצאות מס שוטפות
(11,265)	(3,280)	315	(2,966)	(114)	התאמות לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
(211)	(39)	30	(39)	14	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח הנקי
(65,117)	(4,988)	691	(490)	(975)	<b>סך הכל התאמות לפי הוראות</b>

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 (באלפי ₪) (בלתי מבוקר)	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 (באלפי ₪) (בלתי מבוקר)	לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 (באלפי ₪) (בלתי מבוקר)	לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 (באלפי ₪) (בלתי מבוקר)	FFO
					<b>התוספת הרביעית לטיוטת תקנות<sup>6</sup></b>
<b>22,874</b>	<b>6,215</b>	<b>3,344</b>	<b>13,458</b>	<b>6,812</b>	נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לטיוטת התקנות FFO (Funds From Operations )
12,980	2,303	6,507	3,666	11,639	התאמות **
<b>35,854</b>	<b>8,518</b>	<b>9,851</b>	<b>17,124</b>	<b>18,451</b>	לפי גישת FFO ההנהלה

\* 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.

\*\* הסבר להתאמות:

א. יחוס חלק מהוצאות הנהלה וכלליות לפעילות של השבחה ופיתוח הנכסים ב. נטרול הפרשי ההצמדה התאורטיים ע"י חישוב הפער בין עלות המימון כפי שנזקפה בדוחות הכספיים לבין עלויות המימון הריאליות שהיו צפויות בגין חוב זמן ארוך של החברה ג. נטרול חלק היחסי של הוצאות המימון בגין שווי הנדל"ן שבפיתוח.

#### 10. נכסים מהותיים מאוד

##### א. להלן מידע אודות נכס מהותי מאוד של החברה ליום 30.6.2023

לקבוצה נכס מהותי מאוד שהינו הנכס ברחוב המסגר בתל אביב. לפרטים נוספים אודות הנכס ראו סעיף 6.26 בפרק 6 לתשקיף. לפרטים אודות הערכת השווי של נכס זה ראו סעיף 19 להלן והערכת השווי אשר צורפה לתשקיף, אשר מובאת על דרך ההפניה. נכון ליום 30.6.2023 לא חל שינוי בשווי הנכס ביחס לשווי ליום 31.3.2023 וליום 31.12.2022.

<sup>6</sup> טיוטת תקנות עדכנית לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה.

## (1) נתונים עיקריים אודות הנכס במסגר

31.12.2022	31.3.2023	30.6.2023	חלק התאגיד בנכס (לפי (100% (חלק החברה 50%)
נדל"ן להשקעה 232,200 המהווה כ- 60% מ- 387,000 (*)	נדל"ן להשקעה 232,200 המהווה כ- 60% מ- 387,000	נדל"ן להשקעה 232,200 המהווה כ- 60% מ- 387,000	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
4,934 (לתקופה מיום 1.3.2022 ועד ליום 31.12.2022)	1,630	3,207	NOI
(2,115)	-	-	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
99%	כ-99%	כ-99%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
59 ש"ח למ"ר חודשי	59 ש"ח למ"ר חודשי	62 ש"ח למ"ר חודשי	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש/לשנה)
-	-	69 ש"ח למ"ר חודשי	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה
2.8%	2.6% (**)	2.7% (**)	שיעור תשואה בפועל (%)
3.8%	3.8%	3.8%	שיעור תשואה מותאם (%)
4	4	4	מספר שוכרים לתום שנת דיווח

(\*) ביום 2 בדצמבר 2021 נרכש נכס ברחוב המסגר תמורת 390,000 אלפי ש"ח. ביום 28 בפברואר 2022 הושלמה העסקה ושולמה מלוא התמורה. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 מסווג חלקה של החברה בנכס כדלקמן: סך של כ- 83,773 אלפי ש"ח למלאי מקרקעין (כולל עלויות נלוות) וסך של כ- 116,100 אלפי ש"ח לנדל"ן להשקעה(מהווה את חלק החברה 50%).

(\*\*) שיעור התשואה המבוסס על שכ"ד בפועל על פי הסכמים לארבעת הרבעונים האחרונים לפני 30.6.2023 ביחס לשווי החלק המסווג כנדל"ן להשקעה. יצוין כי הנכס מיועד לשינוי יעוד והשבחה.

## חלק שני - היבטי ממשל תאגידי

### 11. תרומות

נכון למועד פרסום הדוח, לא קיימת מדיניות תרומות. ברבעון השני של 2023 היו תרומות בסכום זניח.

### 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'ניסקי, איל מאור, תמיר פוליקר, דורון שורר ורינת גזית.

לפירוט אודות הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו סעיפים 7.2.1, 7.2.2, 7.2.7, 7.2.8 ו-7.2.9 לפרק 7 לתשקיף וכן דו"ח מיידי מיום 9.8.2023 לעניין מינוי גב' רינת גזית כדירקטורית חיצונית בחברה בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית (מספר אסמכתה: 2023-01-074161), המובא בזאת על דרך ההפניה.

### 13. דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בחברה, כהגדרת המונח בחוק החברות, תשנ"ט-1999. לעניין מינוי דירקטורים חיצוניים ודירקטור בלתי תלוי בחברה ראו דוחות מיידיים מיום 9.8.2023 (אסמכתאות מס' 2023-01-074146, 2023-01-074161, 2023-01-074155, 2023-01-074152), המובאים בזאת על דרך ההפניה.

### 14. מבקר פנים

ביום 23 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת של החברה את מינויו של מר רו"ח גיא ספיר ממשרד קסלמן וקסלמן PwC Israel, כמבקר פנימי בחברה. ראו גם דו"ח מיידי המפורסם במקביל לדוח זה.

להלן הפרטים בדבר המבקר הפנימי של החברה (תקנה 10(ב)(11) והתוספת הרביעית לתקנות הדוחות):

רו"ח גיא ספיר	<b>שם המבקר:</b>
23.8.2023	<b>תאריך תחילת כהונה:</b>
למיטב ידיעת החברה המבקר הפנימי, המבקר עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב – 1992 ("חוק הביקורת הפנימית").	<b>עמידה בהוראות הדין:</b>
למיטב ידיעת החברה בהתאם לבירור שערכה עם המבקר הפנימי, המבקר הפנימי אינו מחזיק	<b>החזקה בניירות ערך של התאגיד וקשרים עסקיים/מהותיים עם התאגיד:</b>

בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה ואין לו קשרים עסקיים מהותיים עם החברה או גוף קשור אליה.	
מינוי המבקר הפנימי: החברה ביום 23.8.2023 לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת של החברה. בין הנימוקים לאישור מינויו: השכלתו, כישוריו וניסיונו, גודל החברה, סוג פעילותה ומידת מורכבותה.	
המבקר הפנימי אינו עובד החברה ומועסק כנותן שירותים חיצוני.	<b>שיטת העסקה</b>
מנכ"ל החברה.	<b>הממונה הארגוני על המבקר:</b>
טרם נקבעה תכנית עבודה למבקר הפנימי. הצעות לתכנית העבודה תוגשנה על ידי המבקר הפנימי לאישור הדירקטוריון או לאישור ועדת הביקורת, כפי שיקבע הדירקטוריון.	<b>תכנית הביקורת:</b>
טרם נקבעה תכנית הביקורת.	<b>התייחסות לתאגידים מוחזקים:</b>
המבקר הפנימי וצוות העובדים המקצועיים הכפופים לו, יועסקו בהתאם להיקף שעות שיקבע לאחר אישור תכנית עבודה בחברה	<b>היקף העסקה:</b>
דירקטוריון החברה קיבל את אישור המבקר הפנימי כי הוא יערוך את הביקורת בהתאם לתקנים המקצועיים שנקבעו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל וכפי שעולה מחוקים ותקנות שונים.	<b>תקנים מקצועיים:</b>
למבקר הפנימי תינתן גישה חופשית, בתיאום, למסמכים, למידע ולמערכות המידע הרלוונטיות של החברה, לצורך ביצוע תפקידו, ובהתאם לאמור בסעיף 9 בחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992.	<b>גישה למידע:</b>
דוחות המבקר הפנימי יוגשו בכתב ליו"ר הדירקטוריון, למנהל הכללי וליו"ר ועדת הביקורת.	<b>דין וחשבון על עבודת הביקורת:</b>
המבקר הפנימי מונה ביום 23 באוגוסט 2023 ולפיכך טרם הוערכה פעילותו של המבקר הפנימי על ידי הדירקטוריון.	<b>הערכת פעילות המבקר:</b>
התשלום למבקר הפנימי יעשה על-פי שעות ובהתאם לתכנית העבודה כפי שתאושר על ידי החברה. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הינו סביר, מבוסס על שעות עבודה ואין בו כדי להשפיע	<b>תגמול:</b>

על שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה.
--

**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(ב1) לתקנות הדוחות, הוראותיה של תקנה 9(ג) (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).

**חלק שלישי - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה**

**17. אירועים מהותיים בפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריה**

17.1. לפרטים אודות התקשרות החברה עם רגנאר 1 שותפות מוגבלת בהסכם השקעה ובהסכם בעלי מניות, ראו סעיף 3.6 בפרק 3 לתשקיף. ביום 5 במרץ 2023 הקצתה החברה 384,439 מניות לרגנאר בהתאם להסכם ההשקעה כאמור המהוות כ- 3.2765% מהון המניות המונפק של החברה, בתמורה לסך של כ- 25 מיליון ש"ח, בהתאם לשווי חברה של כ- 738 מיליון ש"ח לפני הכסף. לפרטים נוספים ראה ביאור 13(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023.

17.2. ביום 24 במאי 2023 השלימה החברה הנפקת אגרות חוב על פי התשקיף. החברה הנפיקה 418,215,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'). התמורה (ברוטו) בגין אגרות החוב שהוקצו על פי התשקיף מסתכמת ב-418,215,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 25 במאי 2023, מספר אסמכתה: 1810481-01-2023) סעיף 1.6 לעיל וכן נספח א' לדוח זה.

17.3. ביום 15 ביוני 2023 פרסמה חברת הדירוג, מעלות S&P, דוח דירוג עדכני הקובע את הדירוג הסופי של החברה ושל תעודות החוב, לפיו נקבע דירוג חברה של "iLA" יציב, ודירוג תעודות התחייבות של "iLA". לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מיום 15 ביוני 2023, (מספרי אסמכתה: -01-2023-066300, 066036-15-2023), המובאים על דרך ההפניה.

17.4. באוגוסט 2023 השלימה החברה פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך כולל של כ- 450 מיליון ש"ח ונטלה הלוואה חדשה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי אחר בסך כולל של 200 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.3.4 לעיל ודיווח מידי מיום 7 באוגוסט 2023, מספר אסמכתה: 073084-01-2023, המובא על דרך ההפניה.

17.5. ביום 9.8.2023 אישרה אסיפת בעלי מניות החברה מינויים של דירקטורים חיצוניים בחברה, לתקופה של שלוש שנים ממועד האסיפה, כדלקמן: (א) עו"ד דורון לנגה לכהונה כדירקטור חיצוני בעל כשירות מקצועית; (ב) גב' רינת גזית לכהונה כדירקטורית חיצונית בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית. בנוסף אסיפת בעלי מניות החברה אשררה את מינויו של מר דורון שורר כך שיכהן כדירקטור בלתי תלוי, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. יצוין כי מר דורון שורר, עו"ד דורון לנגה וגב' רינת גזית יכהנו כחברים בוועדת הביקורת אשר תכהן גם כוועדת התגמול של החברה וכן יכהנו גם בוועדת המאזן של החברה.

בנוסף, אסיפת בעלי מניות החברה אישרה ואשררה כי כל אחד מהדירקטורים יהיה זכאי לגמול שנתי וגמול ההשתתפות בהתאם לסכום הקבוע על פי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), ובהתאם לדרגת ההון של החברה (כהגדרתה בתקנות הנ"ל), כפי שתהיה מעת לעת וכן להחזר הוצאות. כמו כן הדירקטורים זכאים להסדרי ביטוח

ולכתב שיפוי ופטור, כיתר נושאי המשרה בחברה, ואשר צורף כנספח ג' לתשקיף.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 9 באוגוסט 2023, אסמכתאות מס' 2023-01-074146, 2023-01-074152, 2023-01-074155, 2023-01-074161, המובאים על דרך ההפניה.

17.6 ביום 14 באוגוסט 2023 אישרה ואשררה ועדת התגמול של החברה את חידוש התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה אחרים בחברה שכיחנו ו/או מכהנים ו/או יכהנו בחברה ו/או בחברות מוחזקות של החברה, לרבות בעלי שליטה ו/או קרוביהם, כפי שיהיו מעת לעת, לתקופת ביטוח של שנה, שתחילתה ביום 23.6.2023 וסיומה ביום 22.6.2024. הכיסוי הביטוחי הינו בגבול אחריות בסך של 7.5 מיליון דולר למקרה ולתקופת הביטוח, בצירוף גבול אחריות נוסף לכיסוי הוצאות משפט סבירות מעבר לגבול האחריות. הפרמיה לתקופת הביטוח בגין פוליסת הביטוח הינה בסך של כ- 27.5 אלפי דולר. ההשתתפות העצמית של החברה לא תעלה על 50 אלפי דולר לתביעות בישראל, על 100 אלפי דולר לתביעות בארה"ב או קנדה ועל 75 אלפי דולר בגין תביעות ני"ע בישראל. במסגרת פוליסת הביטוח מבוטחים כל הדירקטורים ונושאי המשרה שהינם או שעשויים להיחשב בעלי שליטה בחברה ו/או שהינם קרובים של בעלי השליטה בתנאים זהים לתנאי ההתקשרות של שאר נושאי המשרה. ראו גם דוח מיידי מיום 15 באוגוסט 2023 (אסמכתה מס' 2023-01-093969), המובא על דרך ההפניה.

17.7 בהמשך לאמור בסעיף 6.24.1 לתשקיף, ביום 10 באוגוסט 2023 החליטה הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים להפקיד את התוכנית המפורטת 1182146-101 מגדל עמק הצבאים אשר הוגשה ע"י החברה יחד עם אזורים התוכנית מאפשרת הקמת מגדל בגובה של 30 קומות (וכן 2 קומות טכניות) בערוב שימושים למגורים מסחר ותעסוקה בהיקף של 31,385 מ"ר מתוכם כ-23,500 מ"ר למטרת מגורים. בנוסף יבנה בתחום התוכנית בית ספר בשטח של 4,000 מ"ר וכן גשר אשר יחבר את הפרוייקט לפארק הצבאים. מובהר כי התכנית כפופה לאישור סופי של הוועדה המחוזית, לאחר גמר תקופת ההפקדה, שמיעת התנגדויות והחלטה בהן, ככל שיוגשו.

**מובהר כי האמור לעיל לענין אשור התוכנית שינוי הייעוד ואפשרויות הבניה על המקרקעין מהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. – מידע כאמור עשוי לא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מהאמור לעיל בין היתר כתלות בגורמים חיצוניים שונים שאינם בשליטת החברה.**

17.8 בהמשך לאמור בסעיף 8.2.1 א (4) בפרק 8 לתשקיף בענין הסכם שכירות בצומת פת, יעודכן כי דלק ישראל השוכרת את תחנת הדלק בנכס הודיעה לחברה על מימוש תקופת האופציה עד 31 בדצמבר 2026 וכן על תשלום שכ"ד מופחת מראש ל-24 חודשים בהתאם לאופציה שניתנה לה.

17.9 בהמשך לאמור בסעיף 8.2.1 א (1) בפרק 8 לתשקיף יעודכן כי אסיפת בעלי מניות של להב אל.אר רילאסטייט בע"מ ("להב") אשרה את עדכון הגדרת ה-FFO בנוסחת המענק של מר אחיעד לוי, סמנכ"ל מימון ושיוקי הון ובנו של בעל השליטה בלהב כמפורט בסעיף הנ"ל.

17.10. ביום 14 באוגוסט 2023 אשררה ועדת הביקורת של החברה את נוהל הזניחות כאמור בסעיף 8.2.2 עם בפרק 8 לתשקיף. החברה התקשרה בתקופת הדוח בעסקאות זניחות עם צדדים קשורים בקשר עם תוספות להסכמי שכירות לעמדות טעינה חשמליות בתחנות תדלוק, שינוי בתוספות פידיון בנוגע למכרזי דלקנים, עדכון דמי השכירות לצורך התקשרות חברה כלולה בהסכם שכירות עם צד שלישי והארכת הסכם שכירות.

17.11. ביום 23 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת של החברה את מינויו של מר גיא ספיר ממשרד PWC ישראל, כמבקר פנימי בחברה.

17.12. ביום 23 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה, חלוקת דיבידנד בסך של 25 מיליון ש"ח, לאחר שאישר כי החלוקה כאמור עומדת במבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, התשנ"ט – 1999. לעניין העמידה במבחן הרווח, הדירקטוריון בחן את יתרת העודפים כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות) של החברה ליום 30.6.2023 אשר עמדו על סך של כ- 210.5 מיליון ש"ח וקבע כי לחברה רווחים ראויים לחלוקה. לעניין העמידה במבחן יכולת הפירעון, הדירקטוריון שקל, בין היתר, נתונים בדבר מצבה הפיננסי של החברה, ובכלל זה בחן הדירקטוריון תזרים מזומנים חזוי עד לסוף שנת 2030 נתונים בדבר היתרות הנזילות של החברה, מצבת הנכסים הלא משועבדים ומקורות הפרעון של החברה לפרעון התחייבויותיה הקיימות והצפויות. בבחינה הנ"ל הסתמך דירקטוריון החברה על מקורות כספיים קיימים וצפויים של החברה הנובעים מפעילות שוטפת של החברה והחברות המוחזקות, על היקף הנכסים המהותי שהחברה מחזיקה (במאוחד) (אשר ברובו אינו משועבד) ועל מחזור חוב. בנוסף, דירקטוריון החברה בחן את עמידת החברה במגבלות בקשר לחלוקת דיבידנד, הקבועות בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה א') של החברה ובמסמכי המימון של החברה ואישר כי החברה עומדת במגבלות. לאור זאת הדירקטוריון שהחברה עומדת במבחן יכולת הפירעון ביחס לחלוקה האמורה. הדירקטוריון אינו מסתמך על יכולת החברה לממש נכסים, למעט מקורות כספיים הנובעים מחברות המוחזקות על ידי החברה. מובהר כי חלוקת הדיבידנד האמורה הינה בגין חלק מרווחים ראויים לחלוקה שהצטברו עד ליום 31.12.2022 ואינה מרווחים אשר מקורם ברווחי שיערוך שטרם מומשו. להערכת הדירקטוריון, החלוקה לא תשפיע באופן מהותי לרעה על מצבה הכספי של החברה, ובכלל זה על מבנה הונה, רמת המינוף שלה, מצב נזילותה ויכולתה להמשיך לפעול במתכונת פעילות קיימת וליישם את הזדמנויות ההשקעה שלה. ראו גם דו"ח מידי המפורסם במקביל לדוח זה.

מובהר כי החלטת הדירקטוריון כאמור נסמכה על מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ובכלל זה תזרים המזומנים החזוי וההנחות בבסיסו, התחייבויותיה הקיימות והצפויות של החברה, לרבות כלפי תאגיד מממן ומחזיקי אגרות החוב, על הערכות החברה וציפיותיה באשר להכנסותיה ותזרימי המזומנים העתידיים שלה (לרבות כפי שנכללו בתזרים החזוי) ומחזור חוב, המבוסס על הנתונים המצויים בידי החברה והערכותיה נכון למועד דוח זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה ואף מהותית מכפי שנצפה, בין היתר, בשל גורמים שונים, לרבות שאינם בשליטת החברה, ובכללם תנאי השוק, שינויים בצרכי המימון של החברה, שינויים רגולטוריים, שינויים בתנאי שוק ההון ותנאי השווקים השונים בהם פועלת החברה שינויי

בתוכניות העסקיות של החברה, שינוי בתנאי האשראי הזמין לחברה, וכן איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.40 לתשקיף.

17.13. לפרטים נוספים אודות אירועים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן ראו גם באור 3 לדוחות הכספיים.

### **18. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב**

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

## 19. הערכות שווי

להלן יובאו פרטים אודות הערכת שווי מהותית מאוד והערכות שווי מהותיות. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי ראו סעיף 19.3 להלן.

### 19.1. הערכת שווי מהותית מאוד – הנכס במסגר

להלן נתונים מהערכת השווי מהותית מאוד של הנכס ברחוב המסגר בתל-אביב:

נכון ליום 30.6.2023 לא חל שינוי בשווי הנכס המסגר ביחס לשווי נכון ליום 31.12.2022. ראו הערכת שווי שצורפה לתשקיף המובאת על דרך ההפניה ומכתב מעריך השווי לאי שינויים המצורף לדוח זה.

שם הנכס	המסגר
מיקום הנכס	תל אביב
שטח קרקע	מ"ר 3852
שטחי הבניה המתוכננים	מ"ר 64,928
תאריך תוקף הערכת השווי	31.12.2022 ומכתב מעריך השווי לאי שינוי בשווי הנכס ליום 30.6.2023
זהות מעריך השווי	ברק פרידמן קפלנר שימקיץ ושות'
האם המעריך בלתי תלוי	כן
האם קיים הסכם שיפוי	כן
מודל הערכת השווי	גישת החילוץ
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	387,000
מועד סיום הקמה משוער	טרם נקבע
סך כל ההשקעה להקמת הנכס (כולל רכישת קרקע) (באלפי ש"ח)	1,296,509
רווח יזמי צפוי	15.0%
שטח בר השכרה שנקלח בחשבון (במ"ר)	
משרדים	36,164
מסחר	960
מגורים	9,033
מקומות חניה	99
מחיר למ"ר בנוי שנלקח בחישוב (בש"ח)	
משרדים	28,000
מסחר	38,000
מגורים	60,000
מקומות חניה (ש"ח למקום)	300,000
מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב*	13(*)

עסקה ברחוב הצפירה בת"א לרכישת הקמת מגדל בעירוב שימושים מסחר, תעסוקה ומגורים.	פירוט עסקאות השוואה עיקריות:
2 עסקאות ברחוב הגר"א/הרכבת בת"א לרכישת קרקעות להקמת מגדלים בעירוב שימושים מסחר, תעסוקה ומגורים.	
עסקאות להשכרה משרדים במגדל SKY TOWER הממוקם במתחם חסן עראפה ברח' המסגר 35, תל אביב.	
עסקאות למכירת דירות מגורים בפרויקט גינדי TLV.	

(\* ביחס לשטחי המשרדים. בנוסף עוד כ-5 עסקאות למסחר, לחניון ועשרות עסקאות למגורים.)

ניתוח רגישות				
שינוי בשווי הפרויקט כגמור				
-5%	-	5%		
369,000	425,000	482,000	-5%	שינוי בעלות הקמת פרויקט (באלפי ש"ח)
331,000	387,000	444,000	-	
293,000	349,000	406,000	5%	

## 19.2. להלן נתונים מתוך הערכות שווי המהותיות של החברה

נכון ליום 30.6.2023 לא חלו שינויים בשווי של נכסי הנדל"ן של החברה האמורים להלן ביחס לשוויים נכון ליום 31.12.2022.

תחנת אולגה, חדרה	זיהוי נושא ההערכה:
31.12.2022. התקבל מכתב מעריך השווי לאי שינוי בשווי הנכס ליום 30.6.2023	עיתוי ההערכה:
73,000,000	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי:
73,000,000 ש"ח	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה:
רענן דוד, משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ 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 היוון הכנסות וכן גישת החילוץ וההשוואה ביחס לזכויות הבניה.	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:

<p>הכנסות מייצגות מתחנת הדלק ושטחי מסחר של כ- 4.0 מיליון ₪ בשנה.</p> <p>שער היוון של 6.5% מההכנסות (ללא זכויות הבניה).</p> <p>שווי זכויות הבניה הלא מנוצלות הינו כ- 11 מיליון ₪. קיימים כ- 2,500 מ"ר זכויות לא מנוצלות בשימושי מסחר ותעסוקה בנכס.</p> <p>שווי זכויות הבניה נבחנו לפי השוואה לעסקאות בסביבה וחילוץ מרכיב השווי של הזכויות.</p>	<p><b>ההנחות לפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה:</b></p>
---	--

לפרטים נוספים אודות הנכס בתחנת אולגה ראה סעיף 6.24.2 לפרק 6 לתשקיף.

<p>צומת פת, ירושלים*</p>	<p><b>זיהוי נושא ההערכה:</b></p>
<p>31.12.22</p> <p>התקבל מכתב מעריך השווי לאי שינוי בשווי הנכס ליום 30.6.2023</p>	<p><b>עיתוי ההערכה:</b></p>
<p>152,000,000</p>	<p><b>שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי:</b></p>
<p>152,000,000 ש"ח</p>	<p><b>שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה:</b></p>
<p>רענן דוד, משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'</p>	<p><b>זיהוי המעריך ואפיונו:</b></p>
<p>17 שנה.</p>	<p><b>ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים:</b></p>
<p>אין תלות.</p>	<p><b>תלות במזמין ההערכה:</b></p>
<p>יש.</p>	<p><b>הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:</b></p>
<p>גישת היוון הכנסות ביחס לשימוש הביניים וכן גישת החילוץ וההשוואה ביחס לזכויות הבניה.</p>	<p><b>מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:</b></p>
<p>הכנסות מייצגות נוכחיות מתחנת הדלק ושירותי דרך של כ- 3.4 מיליון ₪ בשנה מהוונות לזמן קצר. הוערך הפוטנציאל התכנוני בנכס בהתאם לגישת החילוץ וההשוואה בהתאם לפרוגרמה תכנונית</p>	<p><b>ההנחות לפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה:</b></p>

<p>הכוללת כ- 22,000 מ"ר מגורים, וכ- 6,250 מ"ר מסחר ותעסוקה.</p> <p>הזכויות למגורים הוערכו לפי שווי של כ- 12,000 ₪ למ"ר, הזכויות למסחר הוערכו לפי שווי של כ- 10,000 ₪ למ"ר והזכויות לתעסוקה הוערכו לפי שווי של כ- 2,400 ₪ למ"ר.</p> <p>בוצעו הפחתות שונות למבני ציבור, לדחיה, אי ודאות, היטלים וכדו'.</p>	
<p>* כל הנתונים בטבלה הינם במונחים של 100%. דלק נכסים הינה בעלת הזכויות של 50% מהמקרקעין.</p>	

לפרטים נוספים אודות הנכס בצומת פת ראה סעיף 6.24.1 לפרק 6 לתשקיף.

**19.3 גילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתו מהותית 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'	<b>זהותו של מעריך השווי המהותי מאוד</b>
כ- 1,941,200 אלפי ש"ח חלק החברה כ- 1,418,475 אלפי ש"ח	<b>ערך הנכסים המוערכים (באלפי ש"ח)</b>
דלק ישראל נכסים (ד.פ) בע"מ	<b>זהות התאגיד מזמין ההערכה</b>
מנכ"ל	<b>זהות האורגן בתאגיד שהחליט על ההתקשרות עם מעריך השווי</b>
11.1.2023	<b>מועד ההתקשרות בין מזמין ההערכה למעריך השווי;</b>
שומות לפי תקן 17 לצורך קביעת שווי הוגן של נכסי החברה.	<b>הסיבות בעטיין הזמין התאגיד הערכת שווי</b>
שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים.	<b>פרטי השכלתו של מעריך השווי</b>
כן.	<b>הסכמה מראש של מעריך השווי לצירוף ההערכה</b>
לא.	<b>התניות לגבי שכר טרחה לו זכאי מעריך השווי</b>
כן. נותנת השיפוי הינה חברת דלק ישראל נכסים (ד.פ) בע"מ.	<b>הסכמה לשיפוי מעריך השווי בעד עבודתו, יש לפרט בהערכת השווי את תנאי השיפוי וזהות נותן</b>

<p>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.</p>	<p>השיפוי</p>
<p>עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005.</p>	<p>פרטים בנוגע לניסיונו של מעריך השווי בביצוע הערכות שווי בהיקפים דומים לאלה של נושא ההערכה הנוכחית או גבוהים מאלה</p>

## 20. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לפרטים אודות מצבת התחייבויות של החברה ליום 30.6.2023 ראו דיווח מידי של החברה המתפרסם במקביל לדוח זה.

<u>חתימה</u>	<u>תפקיד</u>	<u>שמות החותמים</u>
_____	יו"ר הדירקטוריון	איליק רוז'נסקי
_____	מנכ"ל	פליקס שופמן

תאריך: 23 באוגוסט 2023.

## נספח א' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב אגרות חוב קיימות

### 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"), ובהתאם לתוצאות הנפקה כפי שפורסמו בדוח מיידי מיום 24 במאי 2023 (אסמכתה מס' 2023-01-048181).
סך הערך הנקוב במועד ההנפקה (בש"ח)	418,215,000 ש"ח
סך הערך הנקוב ליום 30.6.2023 (בש"ח)	418,215,000 ש"ח
השווי הנקוב לפי תנאי הצמדה ליום 30.6.2023	419,019,260
מועד תחילת פירעון הקרן	30 בספטמבר 2024
סכום הריבית שנצברה ליום 30.6.2023 (בש"ח)	1,666,893 ש"ח
השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים (בש"ח)	412,439,388 ש"ח
שווי בורסאי למועד פרסום הדוח	429,590,448 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

<b>אגרות חוב (סדרה א') ("אגרות החוב")</b>	
	<p>אגרות החוב (סדרה א') כל אחד, ישולמו ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2027 (כולל); (ג) תשלום אחד בשיעור של 44% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2028; (ד) תשלום אחד (1) בשיעור של 2.5% מקרן 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.</p>
<b>מועדי תשלום הריבית</b>	<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>
<b>סוג הצמדה</b>	<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 איגרות 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.</p>
<b>המרה</b>	<p>לא ניתנות להמרה.</p>
<b>זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה</b>	<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. החברה תוכל לפדות את אגרות החוב (סדרה א') ביוזמתה בפדיון מוקדם (מלא או חלקי), בכפוף להוראות האמורות בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות.</p>
<b>ערבות התחייבות לתשלום</b>	<p>אגרות החוב (סדרה א') אינן מובטחות בבטוחה כלשהי.</p>
<b>דירוג</b>	<p>דרוג של iA לאגרות החוב שניתן על ידי חברת מעלות (ראו דיווחים מידיים מיום 15 ביוני 2023, מספרי אסמכתה: 2023-01-066300, 066036-15-2023, המובאים על דרך ההפניה)</p>

<b>אגרות חוב (סדרה א) ("אגרות החוב")</b>	
<p><b>אמות מידה פיננסיות</b></p> <p>להלן תמצית אמות מידה פיננסיות אליהן התחייבה החברה במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')<sup>7</sup></p> <p>הון עצמי מינימלי – ההון העצמי ("הון עצמי מינימלי") לא יפחת מ- 380 מיליון ש"ח נומינלי במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>לעניין תוצאות אמות המידה ראו ביאור 3.2 לדוחות הכספיים של החברה.</p>	
<p><b>סעיפי Cross Default המהווים עילה לפירעון מיידי</b></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 (במאוחד), אלא אם כן</p>	

<sup>7</sup> 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 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" – הלוואות לרבות ריבית צבורה בגין ואגרות 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 הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל).

"NOI מתוקנן" – סך הכנסות החברה במאוחד מהשכרת נכסים ודמי ניהול בניכוי הוצאות הניהול ובתוספת חלק החברה בהכנסות חברות כלולות מהשכרת נכסים ודמי ניהול בניכוי הוצאות הניהול, המתייחסים לארבעת הרבעונים שנתיימו 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 שנתיימו 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).

<b>אגרות חוב (סדרה א') ("אגרות החוב")</b>	
	דרישה זו בוטלה או שהחברה פרעה את החוב האמור, בתוך 30 יום מיום ההעמדה לפירעון מידי.
	<b>פרטי הנאמן</b>
משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ח.פ. 513771337, מרחוב דרך מנחם בגין 6-48, תל-אביב. אישר הקשר אצל הנאמן הינו ר"ח רמי סבטי, מספר פקס 03-6374344 (office@mtrust.co.il).	

20.1. 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' 2023-01-048838), המובא על דרך ההפניה ("שטר הנאמנות").

20.2. לעניין חישוב אמות מידה פיננסיות בקשר עם אגרות החוב ראו ביאור 3(2) לדוחות הכספיים של החברה.

20.3. נכון למועד דוח 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.

**דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ**

**דוחות כספיים תמציתיים ביניים**

**ליום 30 ביוני 2023**

**(בלתי מבוקר)**

## דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2023

(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
5-7	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
8	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
9-16	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 30 ביוני 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שישה ושלושה 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 בפיסקה 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, 23 באוגוסט, 2023

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](mailto:bdo@bdo.co.il) בקרו באתר שלנו: [www.bdo.co.il](http://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 2022	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2023	
<b>אלפי ש"ח</b>			
<b>בלתי מבוקר</b>			
18,901	27,338	447,341	<b>נכסים</b>
1,570	1,136	1,143	<b>נכסים שוטפים:</b>
2,349	1,352	2,997	מזומנים ושווי מזומנים
969	573	674	לקוחות
<b>23,789</b>	<b>30,399</b>	<b>452,155</b>	חייבים ויתרות חובה
			צדדים קשורים
			<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים:</b>
1,145,468	1,070,490	1,145,296	נדל"ן להשקעה
1,067	1,006	1,165	רכוש קבוע
142,949	140,574	146,294	מלאי מקרקעין
130,393	111,931	137,247	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
770	770	770	חייבים אחרים לזמן ארוך
<b>1,420,647</b>	<b>1,324,771</b>	<b>1,430,772</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<b>1,444,436</b>	<b>1,355,170</b>	<b>1,882,927</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות:</b>
248,958	323,721	246,927	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
2,500	-	2,000	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
373	281	883	ספקים ונותני שירותים
7,412	8,010	8,541	זכאים ויתרות זכות
8,545	7,100	6,685	התחייבות בגין היטלים ואגרות
-	-	285	התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן קצר
15,146	7,481	18,234	צדדים קשורים
<b>282,934</b>	<b>346,593</b>	<b>283,555</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
394,000	328,100	393,000	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
35,442	40,194	31,211	יתרת זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה
382	382	191	זכאים אחרים לזמן ארוך
-	-	681	התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן ארוך
-	-	412,439	אגרות חוב, נטו
45,235	27,501	43,861	מיסים נדחים
<b>475,059</b>	<b>396,177</b>	<b>881,383</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
<b>757,993</b>	<b>742,770</b>	<b>1,164,938</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
			<b>הון:</b>
684,956	611,085	716,516	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
1,487	1,315	1,473	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>686,443</b>	<b>612,400</b>	<b>717,989</b>	<b>סה"כ הון</b>
<b>1,444,436</b>	<b>1,355,170</b>	<b>1,882,927</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

23 באוגוסט 2023

יוסי פרידמן  
סמנכ"ל כספים

פליקס שופמן  
מנכ"ל

הלל (איליק) רוזנסקי  
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות  
הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח				
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
51,353	12,635	14,647	24,875	27,991	הכנסות משכירות
(1,113)	(347)	(335)	(535)	(465)	הוצאות תפעול נכסים
50,240	12,288	14,312	24,340	27,526	
(705)	-	-	-	-	ירידת ערך מלאי מקרקעין
<b>49,535</b>	<b>12,288</b>	<b>14,312</b>	<b>24,340</b>	<b>27,526</b>	<b>רווח גולמי</b>
69,572	1,215	(1,371)	(4,780)	(275)	עליית (ירידת) ערך נדליין להשקעה
(11,434)	(3,050)	(2,618)	(5,776)	(5,610)	הוצאות הנהלה וכלליות
(250)	396	437	369	437	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
16,074	4,355	528	5,372	2,428	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<b>123,497</b>	<b>15,204</b>	<b>11,288</b>	<b>19,525</b>	<b>24,506</b>	<b>רווח תפעולי</b>
(17,347)	(3,400)	(12,058)	(5,943)	(20,385)	הוצאות מימון
2,776	1,141	2,839	1,696	3,648	הכנסות מימון
(14,571)	(2,259)	(9,219)	(4,247)	(16,737)	הוצאות מימון, נטו
108,926	<b>12,945</b>	<b>2,069</b>	<b>15,278</b>	<b>7,769</b>	<b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>
(20,935)	(1,742)	584	(1,330)	18	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
<b>87,991</b>	<b>11,203</b>	<b>2,653</b>	<b>13,948</b>	<b>7,787</b>	<b>רווח נקי וכולל</b>
87,780	11,164	2,683	13,909	7,801	סך הכל רווח נקי וכולל לתקופה המיוחס ל:
211	39	(30)	39	(14)	בעלי מניות החברה
<b>87,991</b>	<b>11,203</b>	<b>2,653</b>	<b>13,948</b>	<b>7,787</b>	זכויות שאינן מקנות שליטה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 30 ביוני 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	
סה"כ	שליטה	סה"כ	אלפי ש"ח	שליטה			
686,443	1,487	684,956	202,687	470,920	-	11,349	יתרה ליום 1 בינואר 2023
7,787	(14)	7,801	7,801	-	-	-	רווח נקי וכולל
23,759	-	23,759	-	-	23,375	384	הנפקת מניות, נטו
<b>717,989</b>	<b>1,473</b>	<b>716,516</b>	<b>210,488</b>	<b>470,920</b>	<b>23,375</b>	<b>11,733</b>	יתרה ליום 30 ביוני 2023

לתקופה מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

## הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	רווח נצבר	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	הון מניות	
סה"כ	שליטה	סה"כ	נצבר	שליטה		
597,176	-	597,176	114,907	470,920	11,349	יתרה ליום 1 בינואר 2022
13,948	39	13,909	13,909	-	-	רווח נקי וכולל
1,276	1,276	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה שאוחדה
<b>612,400</b>	<b>1,315</b>	<b>611,085</b>	<b>128,816</b>	<b>470,920</b>	<b>11,349</b>	יתרה ליום 30 ביוני 2022

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

לתקופה מיום 1 באפריל 2023 ועד 30 ביוני 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	
			אלפי ש"ח				
715,336	1,503	713,833	207,805	470,920	23,375	11,733	יתרה ליום 1 באפריל 2023
2,653	(30)	2,683	2,683	-	-	-	רווח נקי וכולל
<b>717,989</b>	<b>1,473</b>	<b>716,516</b>	<b>210,488</b>	<b>470,920</b>	<b>23,375</b>	<b>11,733</b>	יתרה ליום 30 ביוני 2023

לתקופה מיום 1 באפריל 2022 ועד 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

## הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	רווח נצבר	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	הון מניות	
			אלפי ש"ח			
599,921	-	599,921	117,652	470,920	11,349	יתרה ליום 1 באפריל 2022
11,203	39	11,164	11,164	-	-	רווח נקי וכולל
1,276	1,276	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה שאוחדה לראשונה
<b>612,400</b>	<b>1,315</b>	<b>611,085</b>	<b>128,816</b>	<b>470,920</b>	<b>11,349</b>	יתרה ליום 30 ביוני 2022

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

לתקופה מיום 1 בינואר ועד 31 בדצמבר 2022

## הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	אלפי ש"ח		קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	הון מניות	
		סה"כ	רווח נצבר			
597,176	-	597,176	114,907	470,920	11,349	יתרה ליום 1 בינואר 2022
87,991	211	87,780	87,780	-	-	רווח נקי וכולל
1,276	1,276	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה שאוחדה לראשונה
<u>686,443</u>	<u>1,487</u>	<u>684,956</u>	<u>202,687</u>	<u>470,920</u>	<u>11,349</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח				
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
87,991	11,203	2,653	13,948	7,787	<b>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:</b> רווח נקי התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
177	47	54	81	106	<b>התאמות לסעיפי רווח או הפסד:</b> פחת והפחתות
11	-	-	-	-	הפסד מממוש רכוש קבוע
(69,572)	(1,216)	1,523	4,780	275	(עליה) ירידה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
705	-	-	-	-	ירידת ערך מלאי מקרקעין
(16,074)	(4,355)	(528)	(5,372)	(2,428)	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
2,350	-	2,250	-	2,250	דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	(765)	-	(765)	הוצאות אחרות
-	-	2,552	-	2,552	שערך אג"ח ושינוי בריבית שנצברה
1,456	670	1,490	320	2,282	מימון מהלוואות, נטו
15,681	(78)	(1,250)	(2,053)	(1,375)	תנועה במיסים נדחים, נטו
(65,266)	(4,932)	5,326	(2,244)	2,897	
(691)	(281)	262	(257)	427	<b>שינויים בנכסים ובהתחייבויות:</b> ירידה (עליה) בלקוחות
(62,721)	(65)	(1,862)	(59,641)	(3,345)	עליה במלאי מקרקעין
7,570	619	(44)	8,566	(1,862)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
16,817	(2,174)	11,856	9,589	6,579	עליה (ירידה) בצדדים קשורים, נטו
95	109	598	4	510	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(11,397)	1,700	(53)	(10,530)	(1,923)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(50,327)	(92)	10,757	(52,269)	386	
(27,602)	6,179	18,736	(40,565)	11,070	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת</b>
(690)	(19)	(179)	(522)	(204)	<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b> רכישת רכוש קבוע
496	682	-	496	-	החזר (מתן) הלוואות לאחרים
(95,964)	(848)	(5,301)	(92,300)	(8,937)	רכישת נדל"ן להשקעה
(10,068)	-	(7,000)	-	(7,000)	רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	-	1,008	-	590	פירעון (מתן) הלוואות לחברות בנות
253	-	19	253	-	פירעון (הפקדה) פיקדון משועבד
74	74	-	74	-	שינוי בנכסים פיננסיים לזמן קצר
(11,581)	(11,581)	-	(11,581)	-	רכישת חברות בנות שאוחדו לראשונה
(117,480)	(11,692)	(11,453)	(103,580)	(15,551)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>
-	-	-	-	24,725	<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b> הנפקת מניות ונגזרים, נטו
-	-	(159)	-	-	החזר הלוואה לצדדים קשורים
537,000	135,000	(500)	268,500	(1,500)	(פירעון) קבלת הלוואה מתאגידי בנקאיים לזמן ארוך
(391,000)	(115,000)	(3,000)	(115,000)	(3,000)	(פירעון) באשראי מתאגידי בנקאיים לזמן קצר
-	-	412,696	-	412,696	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
146,000	20,000	409,037	153,500	432,921	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון</b>
918	14,487	416,320	9,355	428,440	<b>עליה/ירידה) במזומנים</b> יתרת מזומנים לתחילת התקופה
17,983	12,851	31,021	17,983	18,901	יתרת מזומנים לסוף התקופה
18,901	27,338	447,341	27,338	447,341	
17,905	2,808	8,537	5,514	19,163	<b>ריבית ששולמה</b>
738	10	1,676	528	1,948	<b>ריבית שהתקבלה</b>
5,578	682	1,426	2,527	2,980	<b>מיסים ששולמו</b>
-	-	17	-	17	<b>מיסים שהתקבלו</b>

**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 2022 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.

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שישומו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022. למעט האמור להלן:

**הנפקת חבילת ניירות ערך:**

התמורה שהתקבלה (טרם קיזוז הוצאות הנפקה) מהנפקת חבילת ניירות ערך יוחסה למרכיבי החבילה השונים לפי שווים ההוגן ביום הנפקת החבילה בהתאם לסדר הבא:

1. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן בכל תקופה.

2. היתרה, למכשירים הוניים

עלות הנפקה מיוחסת לכל אחד מהמרכיבים בהתאם לשווי היחסי כאמור לעיל.

עלויות הנפקה המיוחסות להתחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן בכל תקופה יוכרו מיידית בדוח על הרווח או הפסד.

**התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד:**

מכשיר נגזר, אשר יסולק או עשוי להיות מסולק שלא בדרך של החלפת סכום קבוע של מוזמן או של נכס פיננסי אחר בתמורה למספר קבוע של מניות החברה נמדד בשווי הוגן, כאשר השינויים בשווי ההוגן מוכרים ברווח או הפסד.

## ביאור 3 - אירועים ועסקאות משמעותיים במהלך התקופה ולאחריה:

## 1. הסכם השקעה והסכם בעלי מניות עם רגנאר 1 שותפות מוגבלת (להלן: "רגנאר"):

ביום 19 בפברואר 2023, נחתם הסכם השקעה בין החברה לבין רגנאר ("הסכם ההשקעה").

להלן עיקרי ההסכם:

א. ביום 5 במרץ 2023 ("מועד ההשלמה") החברה הקצתה לרגנאר 384,439 מניות רגילות של החברה אשר מהוות, לאחר הקצאתן, כ- 3.2765% מההון המונפק והנפרע של החברה וכ-3.23% מההון המונפק והנפרע של החברה בהנחת דילול מלא (להלן: "מניות ההקצאה הראשונה"), וזאת בתמורה לסך של 25 מיליון ש"ח, לפי שווי חברה של 738 מיליון ש"ח (לפני הכסף).

ב. ככל שהחברה תבצע הנפקה ראשונה של מניותיה לציבור או רישום של מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ או בבורסה מוכרת אחרת באמצעות עסקה עם שלד בורסאי או בדרך של הצעת מכר או בכל דרך דומה אחרת (להלן: "IPO") בתוך שמונה שנים ממועד ההשלמה (להלן: "המועד האחרון"), אזי לרגנאר תהיה הזכות לרכוש מניות רגילות נוספות של החברה, בדרך של הקצאה, בסמוך לפני השלמת ה-IPO בתמורה לסך נוסף של 25 מיליון ש"ח (לפי שיקול דעת רגנאר), על פי שווי חברה השווה ל- 87.5% משווי החברה (לפני ביצוע ההשקעה כאמור על ידי רגנאר ולפני ביצוע ה-IPO) כפי שיקבע על בסיס המחיר האפקטיבי של כל מניה רגילה של החברה ב-IPO ולאחר ניכוי עמלת התחייבות מוקדמת (ככל שתהיה) ממחיר היחידה בגין המניות שיוקצו למשקיעה. במסגרת זו הוסכם כי לרגנאר תהא זכות לממש עד 60% מהזכות לרכישת מניות של החברה כאמור לעיל, בתקופה שממועד השלמת ה-IPO ועד לתום שנה ממועד השלמת ה-IPO. הנגזר הפיננסי המתואר לעיל אשר הינו חלק מהנפקת החבילה נמדד בשווי הוגן במועד הנפקת החבילה בסכום של 681 אלפי ש"ח.

ג. ככל שהחל ממועד ההשלמה ועד למועד השלמת ה-IPO או עד למועד האחרון (לפי המוקדם מביניהם), יתקשרו בעלי מניות בחברה בעסקה אשר כתוצאה ממנה תעמוד לרגנאר, זכות הצטרפות (Tag Along) או זכות גרירה (Bring Along) (על פי הסכם בעלי מניות שנחתם במקביל בין הצדדים) (להלן: "עסקת שינוי השליטה") ועסקת שינוי השליטה תושלם, אזי תעמוד לרגנאר הזכות להשקיע בחברה, בסמוך לפני השלמת עסקת שינוי השליטה, סכום של עד 25 מיליון ש"ח כנגד הקצאת מניות רגילות של החברה לרגנאר, על בסיס שווי חברה השווה ל-87.5% משווי החברה (לפני ביצוע ההשקעה כאמור) כפי שיקבע במסגרת עסקת שינוי השליטה. מובהר כי אם מומשה זכות רגנאר לפי סעיף ג' זה, תפקע זכות רגנאר לפי סעיף ב' לעיל.

ד. רגנאר תהיה זכאית להמחות את זכותה על פי סעיף ב' ו- ג' לעיל למשקיעים מסוימים כפי שהוסכם בין הצדדים.

ה. הסכם ההשקעה כולל מנגנונים, שיפקעו עם השלמת ה-IPO, לצורך התאמת כמות מניות ההקצאה הראשונה וזאת במקרים הבאים:

(1) נקבע מנגנון התאמה (Full Ratchet) במקרה שהחברה תקצה מניות לרבות במסגרת ה-IPO (למעט הקצאה לנושאי משרה ו/או עובדים ולמעט הקצאת במסגרת זכות

**ביאור 3 - אירועים ועסקאות משמעותיים במהלך התקופה ולאחריה (המשך):**

מצרנות) וזאת עד למועד השלמת ה-IPO או עד למועד האחרון, לפי המוקדם, וככל שהמחיר האפקטיבי למניה של החברה במסגרת הנפקת המניות כאמור ישקף שווי חברה (לפני ההנפקה) שהינו נמוך מ-763 מיליון ש"ח (שווי זה יותאם בגין הקצאות שיבוצעו ובגין חלוקת דיבידנד), כך שתבוצע הפחתה רטרואקטיבית לשווי החברה על פיו ביצעה רגנאר את ההשקעה על פי סעיף א' לעיל והחברה תקצה לרגנאר מניות נוספות בהתאם לנוסחה שנקבעה בהסכם ההשקעה.

(2) נקבעו מנגנוני התאמה במקרה של גיוס חוב - ככל שהחברה תגייס במהלך שנתיים ממועד ההשלמה (להלן: "תקופת גיוס החוב") חובות/ות בריבית שנתית קבועה ו/או בריבית קבועה צמודה למדד העולה על שיעור ותנאים שנקבעו בהסכם ההשקעה, חלף אחוז מסוים שנקבע מהחוב הפיננסי הקיים של החברה (להלן: - "החוב הפיננסי הקיים") או במקרה שהחברה לא תבצע גיוס חוב כלל, אזי שווי החברה לצורכי ההשקעה על פי סעיף א' לעיל יתואם על פי מנגנונים ונוסחאות שנקבעו בהסכם ההשקעה ויונפקו לרגנאר מניות נוספות. במועד שבו תגייס החברה 70% מסכום החוב הפיננסי הקיים בריבית קבועה ו/או בריבית קבועה הצמודה למדד תפקע ההתאמה.

(3) בנוסף, ניתנה לרגנאר אופציה ("אופציית רגנאר") במקרה שעד לתום תקופת גיוס החוב, החברה לא תגייס חוב בריבית קבועה ו/או בריבית קבועה צמודה למדד, בתנאים שנקבעו בהסכם, אזי במהלך תקופה של 30 ימים מתום תקופת גיוס החוב רגנאר תהיה רשאית לדרוש כי תבוצע התאמה לשווי החברה לצורך ההשקעה על פי סעיף א' לעיל, כך שהחברה תנפיק למשקיעה מניות נוספות על פי מנגנון ונוסחה שנקבעה בהסכם ההשקעה. ככל שרגנאר תבקש לממש את אופציית רגנאר, אזי לחברה תהיה זכות, חלף מימוש אופציית רגנאר, לרכוש בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, את כל מניות החברה המוחזקות על ידי רגנאר, בתמורה לתשלום סכום ההשקעה הראשון כאמור בסעיף א' לעיל בניכוי דיבידנד ששולם לרגנאר עד לאותו מועד, בתוספת הצמדה למדד וריבית שנתית בשיעור שנקבע. עם רכישת המניות כאמור תפקענה כל זכויותיה של רגנאר.

כחלק מההסכם, קיימת לרגנאר זכות להמחאת התאמת השווי על פי סעיף זה. הנגזר הפיננסי המתואר לעיל אשר הינו חלק מהנפקת החבילה נמדד בשווי הוגן במועד הנפקת החבילה בסכום של 285 אלפי ש"ח.

ביום 5 במרץ 2023 הושלמה הקצאת המניות והתקבלה סך התמורה הכלולה בהסכם. באוגוסט 2023 נחתם תיקון להסכם ההשקעה אשר לפיו, בין היתר, רגנאר אשרה כי אין לה טענות או תביעות ביחס לביצוע הסכם ההשקעה על ידי החברה ובפרט ביחס להוראות סעיפים (2) ו-(3) לעיל.

**ביאור 3 - אירועים ועסקאות משמעותיים במהלך התקופה ולאחריה (המשך):****הסכם בעלי מניות עם רגנאר:**

ביום 19 בפברואר 2023, ובד בבד עם התקשרות החברה בהסכם ההשקעה, חתמו להב, ב.ג.מ., נ.נ.ד.מ., דלק פטרוליום, רגנאר והחברה על הסכם בעלי מניות, אשר נועד להסדיר את מערכת היחסים של הצדדים כבעלי מניות בחברה אשר יהיה בתוקף עד למועד ה-IPO אשר עיקרו כדלקמן:

ו. ניתנו זכויות וטו לרגנאר לפיהן החלטות בנושאים מסוימים לא יתקבלו מבלי שהתקבל אישורה מראש של רגנאר אשר עיקרם: (1) התקשרות עם בעלי המניות או גופים קשורים או בני משפחה ולמעט עסקאות שנקבעו בין החברה ו/או חברות בשליטתה לבין "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ ו/או חברות בשליטה וכן למעט עסקאות שנקבעו בין החברה ו/או חברות בשליטתה לבין להב אנרגיה בע"מ ו/או חברות בשליטתה; (2) שינוי מבני; (3) כניסה לתחום פעילות מהותי חדש או יציאה מתחום פעילותה של החברה; (4) מכירת כל או רוב נכסי החברה ו/או פעילותה; (5) הקצאת ניירות ערך המירים למניות בחברה לעובדים, נושאי משרה ו/או נותני שירותים בשיעור העולה במצטבר על 10% מהון המניות בדילול מלא.

ז. כמו כן, הסכם בעלי המניות קובע הוראות בדבר הגבלות על עבירות או שעבוד של מניות, ובין היתר, זכות סירוב ראשון שנתנה רגנאר לבעלי המניות האחרים; זכות הצטרפות של רגנאר למכירה של מניות להב ו/או ב.ג.מ. במקרה של מכירת שליטה; זכות גרירה של להב וב.ג.מ. את רגנאר במקרה של מכירת שליטה; זכות מצרנות.

ח. בנוסף, בהתאם להסכם בעלי המניות, ככל שהחברה לא תשלים IPO עד לתום שלוש שנים ממועד ההשלמה של הסכם ההשקעה, אזי כל עוד לא הושלם ה-IPO, תחלק החברה לא יאחר מחלוף 100 ימים לאחר תום כל שנה קלנדארית, דיבידנד בשיעור של ששים אחוזים (60%) לפחות מהרווח הנקי השנתי שלה (לא כולל רווח כתוצאה משערוך נכסים) ביחס לשנה הקלנדארית החולפת, על פי הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, וזאת החל משנת 2027 (על פי דוחותיה הכספיים השנתיים של החברה בגין שנת 2026), ולאחר אישורם של דוחות אלה על ידי דירקטוריון החברה, וזאת בכפוף להתחייבויות קיימות של החברה כלפי נושים במועד ההשלמה (כהגדרתו לעיל), להתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות חוב של החברה (ככל שתונפקנה) ולמבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות.

ט. עוד נקבע כי ההסכמים הקודמים בין להב, ב.ג.מ., נ.נ.ד.מ. ודלק פטרוליום (או חלקם) כמפורט לעיל, הינם בתוקף ומחייבים את הצדדים להם לכל דבר ועניין.

**2. הנפקת אגרות חוב:**

בהתאם לתשקיף להשלמה הנפקה ראשונה לציבור ותשקיף מדף של החברה נושא תאריך 28 בפברואר 2023, כפי שתוקן ופורסם ביום 18 במאי, 2023, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה א') בהיקף כולל של 418,215 אלפי ש"ח וצמודות למדד המחירים לצרכן (קרן וריבית) ונושאות ריבית קבועה בשיעור שנתי של 4.4%.

קרן אגרות החוב תיפרע בשבעה תשלומים לא שווים כדלקמן:

א. תשלום אחד בשיעור של 1.25% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2024;

## ביאור 3 - אירועים ועסקאות משמעותיים במהלך התקופה ולאחריה (המשך):

- ב. שלושה תשלומים בשיעור של 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולמו ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2027 (כולל);
- ג. תשלום אחד בשיעור של 44% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2028;
- ד. תשלום אחד בשיעור של 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2029;
- ה. תשלום נוסף ואחרון בשיעור של 44.75% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2030;
- הריבית בגין אגרות חוב (סדרה א') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר החל מיום 30 בספטמבר 2023 ועד ליום 30 בספטמבר 2030.

אמות מידה פיננסיות:

במסגרת שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א') של החברה אשר צורף להודעה משלימה של החברה מיום 23.5.2023 ("שטר הנאמנות"), החברה התחייבה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה א) במחזור, תעמוד באמות המידה הפיננסיות להלן:

הגדרות 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 זה, יכללו הלוואות בעלים המקיימות את כל התנאים הבאים: (א) הלוואות הינן עסקה מזכה לחברה; (ב) הלוואות (קרן וריבית) תהינה נחותות לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במקרה של פירוק החברה; (ג) מועד פירעון הלוואות (קרן וריבית) יהיה מאוחר למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א').

"**חוב פיננסי נטו**" – הלוואות לרבות ריבית צבורה בגין ואגרות 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 הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל).

"**NOI מתוקנן**" – סך הכנסות החברה במאוחד מהשכרת נכסים ודמי ניהול בניכוי הוצאות הניהול ובתוספת חלק החברה בהכנסות חברות כלולות מהשכרת נכסים ודמי ניהול בניכוי הוצאות הניהול, המתייחסים לארבעת הרבעונים שנסיימו 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 שנסיימו 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).

"**מועד הבדיקה**" – מועד פרסום הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, רבעוניים או שנתיים, סקורים או מבוקרים, לפי העניין, כאשר בחינת עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה

**ביאור 3 - אירועים ועסקאות משמעותיים במהלך התקופה ולאחריה (המשך):**

הפיננסיות תיעשה ביחס למועד הדוחות הכספיים הרבעוניים/השנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד.

**הון עצמי מינימלי** - הונה העצמי של החברה (כהגדרתו לעיל), לא יפחת מסכום של 380 מיליוני ש"ח נומינלי במשך שני רבעונים רצופים. ההון העצמי של החברה ליום 30.6.2023 הינו 717,989 אלפי ש"ח.

**יחס הון עצמי למאזן** - יחס ההון העצמי המינימלי (כהגדרתו לעיל) לסך המאזן על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים שפורסמו לא יפחת מ-25% במשך שני רבעונים רצופים. יחס ההון העצמי למאזן כאמור ליום 30.6.2023 הינו 38%.

**יחס חוב פיננסי נטו ל-NOI המתוקן** - היחס בין החוב הפיננסי נטו (כהגדרתו לעיל) ל-NOI המתוקן (כהגדרתו לעיל) של החברה, לא יעלה על 17 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. יחס חוב פיננסי נטו ל-NOI המתוקן ליום 30.6.2023 הינו 10.24.

נכון ליום 30 ביוני 2023 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כאמור לעיל.

**3. הסכם לרכישת יחידות השתתפות באגודה שיתופית חקלאית שדה בוקר בע"מ**

ביום 3 באוגוסט 2021 חתמה החברה על עסקה להקצאת 50.1% ממניות (שליטה משותפת) תיירות בוקר אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ("תיירות בוקר") לחברה, כאשר קיבוץ שדה בוקר יחזיק ב-49.9% ממניות תיירות בוקר, בתמורה להשקעה של 7 מיליון ₪ בתיירות בוקר. בהתאם להסכם, תיירות בוקר תחזיק בזכויות החכירה, אשר שייכות כיום לקיבוץ שדה בוקר, במגרש תחנת תדלוק הסמוכה לקיבוץ (ומושכרת כיום לדלק ישראל) ובמגרש מסחרי המיועד לבניה של כ-750 מ"ר (אשר טרם התקבל עבורו חוזה חכירה מהוון מרמ"י). בחודש מאי 2023 אישרו הוועדה המקומית רמת נגב ורשות מקרקעי ישראל תשריט חלוקה הקובע כי שטח תחנת הדלק הינו כ-2.3 דונם ושטח המגרש המסחרי כ-1.7 דונם. עוד כוללת העסקה מגרש חקלאי לפיתוח עתידי בשטח של כ-9 דונם (יובהר כי התנאים להקצאת השטח החקלאי הינם בין היתר קבלת אישור רשות מקרקעי ישראל להקצאת השטח החקלאי תוך 12 חודשים ממועד אישור תכנית וחתמת הסכם פיתוח בקשר עם השטח, אשר נכון למועד הדוח טרם התקיימו). תיירות בוקר תפעל לקבלת ליווי בנקאי (בהתאם לצורכי האשראי), היתר בנייה להקמת המבנה המסחרי ולהשכרתו. ביום 27 באפריל 2023 הושלמה העסקה וההשקעה על סך 7 מיליון ₪ הועברה לתיירות בוקר ביום 5 במאי 2023.

תיירות בוקר הגישה בקשה להיתר בנייה לצורך הקמת מבנה מסחרי כאמור. בנוסף פנתה תיירות בוקר לרמ"י לטובת קבלת הסכם חכירה מהוון למגרש המסחרי. להערכת החברה היתר בניה צפוי להתקבל עד סוף רבעון ראשון שנת 2024 ותקופת ההקמה הצפויה תהיה כשנה. כמו כן החברה מעריכה, כי העלות הצפויה לתיירות בוקר להקמת המבנה המסחרי, כולל תשלום דמי היוון לרמ"י, תעמוד על סך של כ-7 מיליון ש"ח (נכון ליום 30 ביוני 2023 יתרת המזומנים בחברת תיירות בוקר הינה כ-6.8 מיליון ₪) וכי בתום ההקמה ה-NOI הצפוי שינבע לתיירות בוקר מהשכרת השטחים צפוי לעמוד של כ-1.2 מיליון ש"ח לשנה.

**4. תוספת להסכם ההעסקה של מנכ"ל החברה**

על פי תיקון להסכם ההעסקה של מנכ"ל החברה כפי שאושר ביום 23.2.2023, בעת ובכפוף להנפקת ניירות הערך של החברה לציבור, תפעל החברה לאימוצה ואישורה של תכנית תגמול לעובדים וכן לקבלת האישורים הנדרשים מרשויות המס על מנת שמר שופמן יהיה זכאי לקבל אופציות (לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה) בהתאם לקבוע להלן: בכפוף לאימוץ

**ביאור 3 - אירועים ועסקאות משמעותיים במהלך התקופה ולאחריה (המשך):**

תכנית תגמול יוקצו למר שופמן 113,486 אופציות לרכישת 113,486 מניות החברה במחיר מימוש של 36.33 ש"ח למניה (בסעיף זה – "האופציות").

בכפוף לתנאי תכנית אופציות שתקבע על ידי החברה (ככל שתקבע) תקופת ההבשלה הינה כדלקמן: (א) מנה ראשונה, בשיעור של כ- 50% מכלל האופציות תבשיל תוך 12 חודשים ממועד הנפקת ניירות הערך; (ב) מנה שנייה, בשיעור של כ- 25% מכלל האופציות תבשיל בתום 12 חודשים ממועד הבשלת המנה הראשונה; (ג) מנה שלישית, בשיעור של כ- 25% מכלל האופציות תבשיל בתום 24 חודשים ממועד הבשלת המנה הראשונה. כל מנה תהיה ניתנת למימוש למשך שנה מהמועד בו הבשילה, בכפוף להסקתו בפועל של המנהל בחברה במועד ההבשלה (למען הסר ספק תקופת ההסתגלות לא תיחשב כתקופה בה הועסק בפועל). האופציות, הקצאתן והבשלתן כפופים להוראות תכנית אופציות כאמור וכל יתר התנאים שיהיו קבועים בה למעט אם שונו בכתב הענקה אשר יוענק ולמעט ככל שיהיה בהם לסתור את הוראות הסכם העסקה.

**5. אירועים לאחר תאריך המאזן**

(א) ביום 6 באוגוסט 2023 השלימה החברה פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך כולל של כ- 450 מיליון ש"ח ("ההלוואות הקודמות") והתקשרות עם תאגיד בנקאי אחד ("התאגיד הבנקאי") במסמכי מימון להעמדת הלוואה חדשה לזמן ארוך לחברה בסך כולל של 200 מיליון ש"ח ("ההלוואה החדשה"). ההלוואה הועמדה בריבית שנתית קבועה צמודה למדד בשיעור 3.99%.

ההלוואה החדשה הועמדה לתקופה של עד ליום 2.1.2028, אשר מועדי פירעונה יהיו כדלקמן:

- (1) שישה (6) תשלומים בשיעור 1.25% מהקרן, כל אחד, בצירוף ריבית והצמדה, אשר ישולמו בימים 11 בינואר ו-11 ביולי של כל אחת מהשנים 2024 עד 2026.
- (2) תשלום בשיעור 7.5% מהקרן, בצירוף ריבית והצמדה, ישולם ביום 11.1.2027.
- (3) תשלום בשיעור 1.25% מהקרן, בצירוף ריבית והצמדה, ישולם ביום 11.7.2027.
- (4) יתרת ההלוואה בשיעור של 83.75% מהקרן, בצירוף ריבית והצמדה, תשולם ביום 2.1.2028.

החברה התחייבה, בין היתר, לעמוד באמות מידה פיננסיות בדומה לאמות מידה להם התחייבה החברה במסגרת שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א') של החברה כמפורט בסעיף 2 בביאור 3 זה לעיל. בשינויים שאינם מהותיים ובהתאמות להתחייבויות החברה לתאגיד בנקאי. מובהר כי בהתאם להסכמות עם התאגיד הבנקאי, אי עמידה באיזו מבין אמות המידה לעיל ברבעון מסוים לא יהווה הפרה ובלבד שברבעון שלאחר מכן החברה שבה לקיים את אותה אמת המידה. ראו סעיף 2 בביאור 3 זה לעיל לענין אמות המידה הפיננסיות ועמידת החברה באמות המידה הפיננסיות. בהתאם לאמור לעיל החברה עומדת גם באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה כלפי התאגיד הבנקאי באותה תוצאה חיובית באמות המידה.

בנוסף החברה התחייבה כי בכל מקרה בו תתחייב כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו/או כל נושא שהעמיד אשראי בסך של 80 מיליון ₪ ומעלה לעמוד ביחסים פיננסיים כלשהם, התאגיד הבנקאי יהיה רשאי להודיע לחברה בכל עת על הוספה של יחסים פיננסיים כאמור.

**ביאור 3 - אירועים ועסקאות משמעותיים במהלך התקופה ולאחריה (המשך):**

החברה התחייבה להעמיד לטובת התאגיד הבנקאי, בין היתר, שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויותיה של החברה על פי חלק מהסכמי שכירות של החברה עם "דלק" – חברת הדלק הישראלית בע"מ המשקפים שכ"ד שנתי בהיקף שלא יפחת מ-20 מיליון ש"ח (המהווים כ- 30% מסך ההכנסות המייצגות השנתיות של החברה (במאוחד וחלקה היחסי בחברות כלולות) מדמי שכירות). לצורך כך החברה נתנה הוראה בלתי חוזרת להעברת כל התקבולים בגין הסכמי השכירות שישועבדו כאמור לחשבון תקבולים בתאגיד הבנקאי.

בנוסף, החברה התחייבה לעילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי ובין היתר במקרים בהם החברה לא תעמוד בהתחייבויותיה כמפורט לעיל.

(ב) ביום 23 באוגוסט 2023, לאחר תאריך המאזן, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 25 מיליון ש"ח בגין הרווחים שנצברו עד שנת 2022, אשר ישולם בחודש ספטמבר 2023.

**דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ**

**מידע כספי ביניים נפרד**

**ליום 30 ביוני 2023**

**(בלתי מבוקר)**

# דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

## מידע כספי ביניים נפרד

ליום 30 ביוני 2023

### תוכן העניינים

#### עמוד

---

	דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברה מדווחת לדוגמה בע"מ על מידע
2	כספי ביניים נפרד לפי תקנה 138 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970
3	סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
4	סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
5-6	סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
7	מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

-----

**דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן: "החברה") ליום 30 ביוני 2023 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 138' לתקנות לניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

המידע הכלול במידע הכספי הביניים הנפרד המתייחס ליתרה בגין חברות מוחזקות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות מוחזקות, מבוסס על דוחות כספיים שחלקם נסקרו 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 נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידור, 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 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל-אביב, 23 אוגוסט, 2023

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

**משרד ראשי:** בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) בקרו באתר שלנו: [www.bdo.co.il](http://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 2022	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2023
<b>אלפי ש"ח</b>		
<b>בלתי מבוקר</b>		
18,337	26,881	446,890
1,427	741	1,052
629	1,171	2,612
2,039	95	206
<b>22,432</b>	<b>28,888</b>	<b>450,760</b>
994,868	941,090	994,696
1,067	1,006	1,165
142,949	140,574	146,294
271,589	237,639	276,832
770	770	770
<b>1,411,243</b>	<b>1,321,079</b>	<b>1,419,757</b>
<b>1,433,675</b>	<b>1,349,967</b>	<b>1,870,517</b>
248,958	323,721	246,927
2,500	-	2,000
361	256	662
6,698	7,369	7,013
8,545	7,100	6,685
-	-	285
19,369	11,767	21,832
<b>286,431</b>	<b>350,213</b>	<b>285,404</b>
394,000	328,100	393,000
35,442	40,194	31,211
382	382	191
-	-	681
-	-	412,439
32,464	19,992	31,076
<b>462,288</b>	<b>388,668</b>	<b>868,598</b>
<b>748,719</b>	<b>738,881</b>	<b>1,154,002</b>
684,956	611,086	716,515
<b>684,956</b>	<b>611,086</b>	<b>716,515</b>
<b>1,433,675</b>	<b>1,349,967</b>	<b>1,870,517</b>

**נכסים**

**נכסים שוטפים:**

מזומנים ושווי מזומנים לקוחות  
חייבים ויתרות חובה  
צדדים קשורים  
**סה"כ נכסים שוטפים**

**נכסים שאינם שוטפים:**

נדליין להשקעה  
רכוש קבוע  
מלאי מקרקעין  
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
חייבים אחרים לזמן ארוך  
**סה"כ נכסים שאינם שוטפים**

**סה"כ נכסים**

**התחייבויות**

**התחייבויות שוטפות:**

אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר  
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך  
ספקים ונותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
התחייבות בגין היטלים ואגרות  
התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן קצר  
צדדים קשורים  
**סה"כ התחייבויות שוטפות**

**התחייבויות שאינן שוטפות:**

אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך  
יתרת זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה  
זכאים אחרים לזמן ארוך  
התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן ארוך  
אגרות חוב, נטו  
מיסים נדחים  
**סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות**

**סה"כ התחייבויות**

**הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:**

הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם  
**סה"כ הון**

**סה"כ התחייבויות והון**

23 באוגוסט, 2023

יוסף פרידמן  
סמנכ"ל כספים

פליקס שופמן  
מנכ"ל

הלל (איליק) רוזנסקי  
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2022	2022	2023	2022	
	<b>אלפי ש"ח</b>				
	<b>בלתי מבוקר</b>				
45,082	10,785	13,023	21,657	24,720	הכנסות משכירות ואחרות
(1,061)	(319)	(311)	(493)	(438)	הוצאות תפעול נכסים
44,021	10,466	12,712	21,164	24,282	
(705)	-	-	-	-	ירידת ערך מלאי מקרקעין
<b>43,316</b>	<b>10,466</b>	<b>12,712</b>	<b>21,164</b>	<b>24,282</b>	<b>רווח גולמי</b>
49,011	1,379	(1,089)	(4,614)	158	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(11,287)	(2,995)	(2,585)	(5,714)	(5,505)	הוצאות הנהלה וכלליות
(287)	395	437	331	437	הכנסות (הוצאות) אחרות
35,411	5,186	1,337	7,382	3,916	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<b>116,164</b>	<b>14,431</b>	<b>10,812</b>	<b>18,549</b>	<b>23,288</b>	<b>רווח תפעולי</b>
(17,343)	(3,384)	(12,059)	(5,942)	(20,346)	הוצאות מימון
3,427	1,279	3,117	1,960	4,166	הכנסות מימון
(13,916)	(2,105)	(8,942)	(3,982)	(16,180)	הוצאות מימון, נטו
<b>102,248</b>	<b>12,326</b>	<b>1,870</b>	<b>14,567</b>	<b>7,108</b>	<b>רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה</b>
(14,468)	(1,163)	813	(658)	693	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
<b>87,780</b>	<b>11,163</b>	<b>2,683</b>	<b>13,909</b>	<b>7,801</b>	<b>רווח נקי וכולל</b>

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
	<b>אלפי ש"ח</b>				
	<b>בלתי מבוקר</b>				
87,780	11,163	2,683	13,909	7,801	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
					רווח נקי
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי
					מזומנים מפעילות שוטפת:
					<u>התאמות לסעיפי רווח והפסד:</u>
177	47	54	81	106	פחת והפחתות
11	-	-	-	-	הפסד ממימוש רכוש קבוע
(49,011)	(1,379)	1,089	4,614	(159)	ירידה (עליה) בשווי ההוגן של נדל"ן
					להשקעה
(35,411)	(5,186)	(1,336)	(7,382)	(3,916)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות
					לפי שיטת השווי המאזני, נטו
2,350	-	3,468	-	3,468	דיבידנדים שהתקבלו מחברות
705	-	-	-	-	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
					ירידת ערך מלאי
(1,067)	(1,252)	391	(1,950)	(1,467)	שערוך הלוואות לחברות מוחזקות ושינוי
					בריבית שנצברה
1,456	1,102	2,435	320	3,229	שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים
					ואחרים ושינוי בריבית שנצברה
-	-	2,552	-	2,552	שערוך אגרות חוב ואחרים ושינוי
-	(331)	(765)	(331)	(765)	בריבית שנצברה
10,560	(86)	(1,232)	(1,912)	(1,389)	הוצאות (הכנסות) אחרות
					תנועה במיסים נדחים, נטו
(70,230)	(7,085)	6,656	(6,560)	1,659	
					<b>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:</b>
(950)	(229)	184	(264)	376	(עליה) ירידה בלקוחות
6,161	(8,984)	7,194	1,628	6,902	(עליה) ירידה בצדדים קשורים
(62,721)	(65)	(1,862)	(59,641)	(3,345)	עליה במלאי מקרקעין
7,787	427	241	8,583	(1,717)	(עליה) ירידה בחייבים ויתרות חובה
180	89	423	75	302	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(11,435)	1,464	(906)	(10,423)	(2,811)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(60,978)	(7,298)	5,274	(60,042)	(293)	
<b>(43,428)</b>	<b>(3,220)</b>	<b>14,613</b>	<b>(52,693)</b>	<b>9,167</b>	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת</b>
					<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
(690)	(19)	(179)	(522)	(204)	רכישת רכוש קבוע
(95,322)	(685)	(4,869)	(92,134)	(8,505)	רכישת נדל"ן להשקעה
(10,068)	-	(7,000)	-	(7,000)	רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי
(11,581)	(11,581)	-	(11,581)	-	המאזני
11,854	6,650	5,039	9,396	3,214	רכישת חברות בנות שאוחדו לראשונה
496	201	-	15	-	פירעון (מתן) הלוואה לחברות בנות
253	-	19	253	-	פירעון (מתן) הלוואה לאחרים
					פירעון פיקדון משועבד
<b>(105,058)</b>	<b>(5,434)</b>	<b>(6,990)</b>	<b>(94,573)</b>	<b>(12,495)</b>	<b>מזומנים נטו שימשו לפעילות השקעה</b>
					<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
-	-	-	-	24,725	הנפקת מניות ונגזרים, נטו
-	-	412,696	-	412,696	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות
3,449	3,273	(640)	3,273	(1,040)	הנפקה)
152,500	(115,000)	(3,000)	(115,000)	(3,000)	קבלה (פירעון) הלוואה מצדדים קשורים
					קבלה (פירעון) באשראי מתאגידים
(6,500)	135,000	(500)	268,500	(1,500)	בנקאיים לזמן קצר, נטו
					קבלה (פירעון) מתאגידים בנקאיים לזמן
					ארוך, נטו
<b>149,449</b>	<b>23,273</b>	<b>408,556</b>	<b>156,773</b>	<b>431,881</b>	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון</b>

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח				
	בלתי מבוקר				
963	14,619	416,179	9,507	428,553	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
17,374	12,262	30,711	17,374	18,337	
<b>18,337</b>	<b>26,881</b>	<b>446,890</b>	<b>26,881</b>	<b>446,890</b>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
17,554	2,808	8,504	5,514	19,121	מידע נוסף על תזרימי המזומנים: ריבית ששולמה ריבית שהתקבלה מס הכנסה ששולם
736	9	1,673	527	1,943	
4,731	521	896	2,158	2,122	

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

**באור 1 – פרטים על המידע הכספי ביניים הנפרד:**

- 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 המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2023 בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל ולמפורט במידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות.
- ג. יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד יחד עם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו.

23 באוגוסט 2023

לכבוד

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

ג.א.ג,

## הנדון: הערכת שווי לפרויקט

### "המסגר 41, תל אביב" - עדכון ליום 30.6.2023

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 31.12.2022 (מספרנו: 40992.02). וזאת לצורך ערכת הדו"חות הכספיים של חברת דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ.

כעת התבקשנו על ידי החברה לבחון את שווי הנכס ליום 30.6.2023.

נציין כי במסגרת עדכוני הערכת השווי ניתן גילוי מפורט לגבי מצב השוק בהיבטים של אינפלציה, ריבית ושיעורי ההיוון הראויים למועד ביצוע הערכת 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 31.12.2022 עד ליום 30.6.2023).

לפיכך, הערכת השווי של הנכס תקפה גם ליום 30.6.2023.

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) ושמות מקרקעין

יוסי ברק

שמותי מקרקעין

משה פרידמן

מהנדס ושמותי מקרקעין

נעמי קפלנר

שמותי מקרקעין

מיכל שימקיני

שמותי מקרקעין

רענן דוד

כלכלן (M.A) ושמותי מקרקעין

יואב שיינקין

שמותי מקרקעין

מיטל אסא

רו"ח (C.P.A), מנכ"לית

שרית אלוני

שמותי מקרקעין

דורית גבר רות

עורכת דין (LL.B) ושמותי מקרקעין

אבנר גזפן

כלכלן ושמותי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

גיא יופה

רו"ח (C.P.A) ושמותי מקרקעין

רון רוזנטל

כלכלן (B.A) ושמותי 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)

ושמותי מקרקעין

שיי טנרי

כלכלן (B.A) ושמותי מקרקעין

אלירן עמר

כלכלן (B.A) ושמותי מקרקעין

אודר ארדיטי

כלכלן (B.A) ושמותי מקרקעין

קים קרונוברג

כלכלנית (B.A) ושמותי מקרקעין

דורון יכנירוביץ

כלכלן (B.A) ושמותי מקרקעין

יקיר עמר

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במשפטים (M.A)

סבינה חלדרוב

כלכלנית (B.A) ושמותי מקרקעין

ילנה אפשטיין

מהנדסת אדריכלות (M.E)

ושמותי מקרקעין

מתן משה חמאי

כלכלן (B.A) ושמותי מקרקעין

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים (B.A)

ושמותי מקרקעין

ברק לב

בוגר מנהל עסקים (B.A)

ושמותי מקרקעין

ניר טולדנו

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)

יעלה יהודאי

כלכלנית (B.A) ושמותי מקרקעין

גילי בורשטיין גולדנרן

עורכת דין, כלכלנית ושמותי מקרקעין

מידי ברקו

כלכלנית (B.A) ושמותי מקרקעין

אלון דולב

כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)

שיד פרימר

כלכלנית (B.A)

יובל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול

ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)

זהבה זריהון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

מור דיין

כלכלנית (B.A)

גבריאל יהונתן עבדי

כלכלן (B.A)

עינב גרוס

כלכלנית (B.A)

נעמה מלכא

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)