



# דלק נכסים

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ  
דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2025

# דלק נכסים

תמצית ביצועים לתקופת הדוח שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

Maalot  
S&P Global

**IIA/IIA-**  
דירוג החברה/ דירוג סדרה א'

**כ-839 מ' ₪**

הון עצמי  
ללא זכויות המיעוט

**כ-1.29 מיליארד ₪**

שווי נכסי מקרקעין לא משועבדים  
(כ-73% מסך הנכסים (\*\*))

**כ-1.77 מיליארד ₪**

שווי נכסים בחלק החברה (\*)

**61 נכסים**

98% תפוסה  
בפיזור גאוגרפי רחב

**כ-46%** הון למאזן

**כ-45.2%** LTV נטו  
ראו סעיף 8(ב) בדוח הדירקטוריון

**כ-72.8 מ' ₪**

NOI שנתי מייצג  
ראו סעיף 8(א) בדוח הדירקטוריון

**כ-3.7 מ' ₪**

רווח נקי 1-6/2025

**כ-365 א' ₪**

FFO גישת הרשות לני"ע(\*\*)  
ראו סעיף 9 בדוח הדירקטוריון

**כ-21.2 מ' ₪**

AFFO גישת הנהלה(\*\*)  
ראו סעיף 9 בדוח הדירקטוריון

(\*) כולל חלקה בחברות כלולות, כולל מלאי מקרקעין וכולל מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה.  
(\*\*) נתוני 1-6/2025.

# תוכן עניינים



## חלק א'

דו"ח דירקטוריון לתקופה של שישה חודשים ושלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025

---

## חלק ב'

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ומידע כספי נפרד ליום 30 ביוני 2025

---

## חלק ג'

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית



חלק א'

# דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה של שישה חודשים ושלושה  
חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025

# תוכן עניינים

## הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

### חלק ראשון:

- 5..... תיאור תמציתי של החברה, עסקיה ופעילותה
- 12..... מצב כספי
- 14..... תוצאות הפעילות
- 17..... נזילות
- 18..... הון חוזר
- 18..... סימני אזהרה
- 19..... מקורות מימון
- 23..... נתונים נוספים
- 27..... FFO

## היבטי ממשל תאגידי

### חלק שני:

- 31..... תרומות
- 31..... דירקטורים בלי מומחיות חשבונאית ופיננסית
- 32..... דירקטורים בלתי תלויים
- 32..... מבקר פנים
- פטור מצירוף דוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה
- 32..... הפנימית

## הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

### חלק שלישי:

- 33..... אירועים מהותיים בפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריו
- 36..... גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב
- 36..... הערכות שווי
- 38..... מצבת התחייבות לפי מועדי פירעון

## גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

### נספח א'

- 40..... אגרות חוב (סדרה א')

## דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשישה חודשים ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2025

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 ושלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025 ("תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ("התקנות").

דוח דירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי תיאור החברה ופעילותה כפי שנכלל בדוח התקופתי של החברה, שפורסם ביום 2 במרץ 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-013724) ("הדוח התקופתי"). כמו כן, מצורפים הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025 ("הדוחות הכספיים").

החברה במישרין ובאמצעות תאגידי המוחזקים על ידה ("הקבוצה") פועלת בתחום הנדל"ן המניב בישראל במסגרתו עוסקת ברכישה, ייזום, השבחה (לרבות שינוי ייעוד המקרקעין לשימושים אשר כוללים שימושי מגורים), השכרה, ניהול ופיתוח של נדל"ן מניב בישראל.



# 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 ("חוק החברות"). במאי 2023 החברה הפכה לחברת אגרות חוב כהגדרת מונח זה בחוק החברות ולתאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך") וביום 17 ביולי 2025 הנפיקה החברה הנפקה ראשונה לציבור של מניות החברה ולאחר מכן החברה הפכה לחברה ציבורית, כהגדרת המונח בחוק החברות, אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה").

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

**1.3** החל ממועד הפיצול, הקבוצה משכירה לקבוצת דלק ישראל את תחנות התדלוק וחנויות הנוחות הממוקמות על נכסי הקבוצה (למעט שתי תחנות המושכרות לצדדים שלישיים ופועלות תחת המותג של דלק ישראל). קבוצת דלק ישראל

מפעילה בעצמה או על ידי מי מטעמה את תחנות התדלוק. דלק ישראל הינה שוכרת מהותית של החברה. לפיכך, לחברה תלות בדלק ישראל ובהכנסות מדמי שכירות המשולמים על ידה לחברה. לפרטים נוספים אודות מערכת היחסים בין החברה לבין דלק ישראל, ראו סעיפים 1.1 ו- 3.14 בפרק א' לדוח התקופתי ותקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי.

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

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

## 1.4

נכון ליום 30.6.2025 הקבוצה מחזיקה ב-61 נכסי נדל"ן בשטח קרקע של כ-178 אלפי מ"ר (חלק החברה<sup>1</sup>). בחלק מהנכסים שהועברו לחברה במסגרת הפיצול לחברה זכות להירשם כבעלים; בחלקם כבעלת זכויות חכירה מהוונת לדורות, וחלקם הינם בהחזקה משותפת עם צדדים שלישיים במישרין או באמצעות החזקה בתאגידים<sup>2</sup>.

נכון ליום 30.6.2025 שווי נכסי הנדל"ן של החברה במאוחד עומד על סך של כ-1,328 מיליוני ש"ח.

השווי ההוגן של נכסי החברה (כולל חלק החברה בנכסים המוחזקים על ידי חברות בנות וחברות כלולות) המהווים נדל"ן מניב ליום 30.6.2025, הינו בסך של כ-1,510 מיליוני ש"ח. בנוסף, נכון ליום 30.6.2025 לחברה מלאי מקרקעין בסך של כ-168 מיליוני ש"ח (חלק החברה) וכן מקדמות בגין מקרקעין<sup>3</sup> בסך של כ-87 מיליוני ש"ח. שווי הנדל"ן הכולל (נדל"ן להשקעה בתוספת מלאי מקרקעין ומקדמות בגין מקרקעין) עומד על סך של כ-1,765 מיליוני ש"ח<sup>4</sup> (חלק החברה). נכון ליום 30.6.2025, נכסי נדל"ן לא משועבדים מסתכמים לשווי של כ-1,291 מיליוני ש"ח (חלק החברה).

שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 30.6.2025 עומד על כ-98%.

## 1.5

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

<sup>1</sup> שטח הקרקע הכולל (100%) הינו כ-233 אלפי מ"ר.

<sup>2</sup> יובהר, כי נכון למועד הדוח טרם נרשמו על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין זכויותיה במרבית הנכסים המוחזקים על ידה כאמור בסעיף 1.1.4 לפרק א' לדוח התקופתי.

<sup>3</sup> מקדמות בגין מקרקעין כוללות בעיקר מקדמות ששולמו בגין הנכס בכפר יונה (כאמור בסעיף 2 להלן) וכן בגין נכס בנתניה שרכישה הושלמה בחודש יולי 2025. יצוין כי הזכויות בגין הנכס בכפר יונה משועבדות אף הן.

<sup>4</sup> סך של כ-474 מיליוני ש"ח (חלק החברה) הינו בגין נכסי מקרקעין משועבדים (הכולל את מלוא מלאי המקרקעין וחלק מהמקדמות בגין המקרקעין).

שימושי מגורים<sup>5</sup>.

## 1.6

במאי 2023 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור של 418,215,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') ("**אגרות חוב (סדרה א')**"), נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.4%, צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן, על פי תשקיף החברה, נושא תאריך 28 בפברואר 2023 כפי שתוקן ביום 18 במאי 2023 (מספר אסמכתה: 2023-01-055248), המובא בזאת על דרך ההפניה ("**התשקיף**") והודעה משלימה של החברה מיום 23 במאי 2023 (מספר אסמכתה: 2023-01-055248), המובאת בזאת על דרך ההפניה ("**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 ולתאגיד מדווח. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב ראו נספח א' לדוח זה, ביאור 10 בדוחות הכספיים השנתיים וביאור 4(1) לדוחות הכספיים.

## 1.7

ביום 17 ביולי 2025 ביצעה החברה הנפקה ראשונה לציבור של מניות, במסגרת הצעה לא אחידה למשקיעים מוסדיים (כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007), של 3,079,292 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב בתמורה מיידי (ברוטו) לסך של כ-173 מיליון ש"ח וכן נרשמו מניותיה של החברה למסחר בבורסה, על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 16 ביולי 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-052796), המובא על דרך ההפניה ("**דוח ההצעה**"). ביום 20 ביולי 2025 החלו להיסחר מניות החברה בבורסה והחברה הפכה לחברה ציבורית. לפרטים נוספים אודות הצעת המניות וכן הקצאת אופציות לעובדים ולבעלת מניות בחברה והחלטות נוספות שהתקבלו, ראו דוח ההצעה ודו"ח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה של מניות החברה מיום 16 ביולי 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-052978), המובא על דרך ההפניה.

## 1.8

**השפעות הסביבה המאקרו כלכלית בישראל על פעילות החברה:**  
בהמשך לאמור בסעיף 2.2 בפרק א' לדוח התקופתי לעניין השפעות בדבר עלייה בשיעור הריבית האינפלציה והשפעות מלחמת חרבות ברזל והמצב הביטחוני בישראל על פעילות החברה: ביולי 2025 פרסם בנק ישראל "התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר"<sup>6</sup>, וכן התייחסות למצב המשק תחת מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא". על-פי התרחיש הבסיסי של תחזית בנק ישראל, ההערכה היא כי התוצר הוא צפוי לצמוח בשנת 2025 ב-3.3% וב-2026 ב-4.6%, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון

<sup>5</sup> לעניין זה יצוין כי החברה התקשרה עם אזורים בנין (1965) בע"מ בהסכם שיתוף פעולה כמפורט בסעיף 4.10.1 בפרק א' בדוח התקופתי וכן ראו סעיפים 3.18.1 ו-3.18.9 בפרק א' בדוח התקופתי, ביחס לנכסים בפת והמסגר, בהתאמה. כמו כן, ראו סעיפים 1.1.8, 1.1.10 ד', ו-1.1.10 ח' לפרק א' לדוח התקופתי.

<https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/07-07-2025a6>

השני של שנת 2026) צפוי לעמוד על 2.2% ושיעור האינפלציה החזויה לשנת 2025 ולשנת 2026 צפויות לעמוד על 2.6%-ו-2.0% בהתאמה.

על רקע מגמת עליית הריבית בארה"ב והאינפלציה העולמית ובניסיון לרסנה בשנים האחרונות בנק ישראל העלה את שיעורי הריבית בשנים 2022-2023 ולאחר הורדת ריבית אחת בתחילת שנת 2024 ריבית בנק ישראל עומדת כיום על שיעור של 4.5%. בהחלטת הריבית בחודש יולי 2025 החליטה הוועדה להשאיר את הריבית על כנה. על-פי תחזית בנק ישראל הריבית במשק הצפויה לעמוד על 3.75% בממוצע ברבעון השני של 2026. תחזית זו מגלמת ירידה הדרגתית של הריבית מרמתה הנוכחית, בהתאם לקצב התכנסות האינפלציה למרכז היעד על פי התרחיש בבסיס התחזית.

על רקע מלחמת חרבות ברזל עלה הגירעון התקציבי של מדינת ישראל והסתכם ב-6.8% תוצר בשנת 2024, לעומת גירעון תקציבי של 4.2% תוצר בשנת 2023. בנק ישראל צופה כי הגרעון התקציבי המעודכן לשנת 2025 צפוי לעמוד על 4.9% מהתוצר וצפי ליחס חוב-תוצר של 70% ובשנת 2026 גירעון של 4.2% מהתוצר ויחס חוב-תוצר של 71%. על-פי הערכות בנק ישראל התוצר צפוי לצמוח ב-3.3% בשנת 2025 וב-4.6% בשנת 2026. תרחיש הבסיס של התחזית בנק ישראל גובש תחת ההנחה שיוסכם בתקופה הקרובה על הפסקת אש בעזה וכי בהמשך אופק התחזית לא תהיה בעזה לחימה עצימה. התחזית גם מניחה שהפסקת האש עם איראן תישמר. כמו-כן הערכה כי ההשפעה הישירה על הפעילות הכלכלית של מבצע "עם כלביא", שארך 12 ימים, מתמצה בהשפעה השלילית הישירה במהלך ימי הלחימה. עם זאת, כתלות בהתפתחויות הגיאו-פוליטיות, יתכנו השפעות ארוכות טווח על המשק - על פרמיית הסיכון וההשקעות במשק, על הביקוש ליצוא, על הצמיחה הפוטנציאלית ועוד. בנוסף, התחזית כוללת הערכה מעודכנת לגבי השפעת המכסים עליהם הכריז הממשל האמריקאי. לפי ההערכה המעודכנת, במרבית המדינות לא תהיה עלייה משמעותית ברמת המכסים ביחס לרמה הנוכחית, אך אי-הוודאות סביב הנושא עודנה גבוהה וכשלעצמה משפיעה לרעה על פעילות, ובפרט על ההשקעות בעולם ובישראל.

הערכה כי הצריכה הפרטית תצמח ב-3.5% בשנת 2025 וב-7.0% בשנת 2026. כמו כן הוערך כי בהינתן ההנחה על סיום הלחימה בעזה, וצמצום היקף גיוס המילואים הנגזר מכך, תהיה הקלה במגבלות ההיצע בשוק העבודה, בשילוב עם התמתנות בביקוש לצריכה הציבורית - התפתחות שצפויה להוביל להמשך התמתנות האינפלציה.

בנוסף לכך המשך מהלכי "הרפורמה המשפטית" המקודמים על-ידי ממשלת ישראל והמשך המחאה החברתית נגדם משפיעים על אי-הוודאות במשק.

למצב המשק ישנה השפעה רבה על תחום הנדל"ן המניב, בעיקר על הביקוש מצד השוכרים וכפועל יוצא מכך על תוצאות פעילות החברה. להערכת החברה, האטה כלכלית במשק ותוצאותיה עלול להוביל להקטנת הביקוש ולהרעה באיתנות הפיננסית של השוכרים. מנגד, ובהינתן הערכות כי החלק המשמעותי של המלחמה הסתיים, לאורך המלחמה נראה כי למעט נקודות קיצון תחום הנדל"ן המניב התנהל ביציבות.

### **השפעת עליית הריבית:**

א. שינויים בריבית במשק, עשויים להשפיע, בין היתר, על הוצאות מימון של החברה בקשר עם מימון נכסים מניבים ועל עלות מקורות גיוס. נכון למועד הדו"ח, החברה מממנת את פעילותה העסקית, בין היתר, באמצעות הלוואות מתאגידים בנקאיים, בהתאם החברה חשופה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל ובשיעור הריבית המקובלת בבנקים המרכזיים, היכולים להשפיע, בין היתר, על מחירי האשראי למימון פעילותה. להערכת החברה, גובה הריבית והעלאת הריבית, עשויות להשפיע על תוצאות החברה בין היתר, על עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות אליהן התחייבה החברה (ראו סעיף 7.3.1 ו-7.3.2 להלן וכן ביאור 4 לדוחות הכספיים) על עלות גיוס אשראי חדש ועלות מחזור חוב של אשראי קיים.

נכון ליום 30.6.2025 מרבית האשראי של החברה במאוחד, בסך של כ-693 מיליוני ש"ח (קרן) הינו צמוד למדד והלוואות נוספות בסך של כ-190 מיליוני ש"ח (קרן) (המגובות בשעבוד נכסי נדל"ן) הינן על בסיס הפריים.

בהנחה שריבית הפריים הנוכחית (6%) תישאר ללא שינוי והיקף ותנאי ההלוואות על בסיס הפריים יעמוד ללא שינוי על סך כ-190 מיליוני ש"ח, יעמדו הוצאות המימון של החברה בגין הלוואות אלה על בסיס הפריים לתקופה של שנה על היקף של כ-12 מיליוני ש"ח (לא כולל היוון הוצאות מימון למלאי מקרקעין ולנדל"ן להשקעה). עלייה או ירידה בשיעור של 1% בשיעור הריבית הפריים תגדיל או תקטין את הוצאות המימון השנתיות של החברה בגין הלוואות על בסיס הפריים כאמור לעיל בכ-1.9 מיליוני ש"ח. לעניין השפעת שינוי מדד המחירים לצרכן על אשראי החברה ראו להלן.

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

### **השפעות האינפלציה על פעילות החברה:**

נכון למועד הדו"ח, חלק מהכנסות החברה מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן ו\או לעליית סל הוצאות השיווק של בנזין 95 ועל כן עליית מדד עשויה להשפיע במישרין ובעקיפין בצורה חיובית על תוצאות החברה. להערכת החברה עלייה של כל 1% באינפלציה שנתית צפויה להגדיל את הכנסות החברה

השנתיות מדמי שכירות באופן לא מהותי.

מאידיך, היקף האשראי צמוד מדד נכון ליום 30.6.2025 הינו בסך של כ- 693 מיליון ש"ח (לא כולל ריבית צבורה), לפיכך הוצאות המימון (ללא מרכיב המדד) בגין האשראי הנ"ל של החברה במונחים שנתיים יעמדו על סך של כ- 27 מיליון ש"ח וכל עליה של 1% באינפלציה השנתית תגדיל את הוצאות המימון השנתיות בגין אשראי צמוד מדד בכ- 8.2 מיליון ש"ח. נכון ליום 30.6.2025 עליית המדד מתחילת שנת 2025 הסתכמה בשיעור של 1.57%. נכון למועד פרסום דוח זה, עליית המדד מיום 30.6.2025 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח עומדת על 0.68%.

### **השפעות המצב הבטחוני בישראל על פעילות החברה:**

בהמשך לאמור בסעיף 2.2.2. בפרק א' לדוח התקופתי, ביום 13 ביוני 2025 החל המבצע הצבאי "עם כְּלָבִיא" ("מבצע עם כלביא") על ידי מערכת הביטחון הישראלית במסגרת המערכה מול איראן. עם פתיחת מבצע עם כלביא הוכרז מצב מיוחד בעורף, והימשכותו הובילה לשורה של השלכות והגבלות, כגון סגירת עסקים רבים, הגבלה על התכנסויות, הגבלות על לימודים במערכת החינוך, גיוס מילואים נרחב סגירת המרחב האווירי בישראל ועוד. מבצע עם כלביא ארך כ- 12 ימים, וביום 24 ביוני 2025 נכנסה לתוקפה הפסקת אש, והמגבלות על העורף הוסרו.

מבצע עם כלביא הוביל להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי כולו ולשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל.

לאור המצב הביטחוני והשפעותיו, בחלק מנכסי הקבוצה בהם מתוכננות פעולות ייזום ו/או השבחה עשויים לחול עיכובים בלוחות הזמנים המתוכננים, אך נכון למועד הדוח ההשלכות הכספיות אינן מהותיות. כמו כן, לאור המלחמה קיים מחסור בכוח אדם אצל קבלני הבניה, דבר אשר עשוי להשפיע על עלויות הבניה של החברה ולוחות הזמנים בפרויקטים בהם מתוכננות פעולות ייזום ו/או השבחה, אך נכון למועד הדוח ההשלכות הכספיות אינן מהותיות. בתקופת מבצע עם כלביא חלה ירידה בדמי השכירות המושפעים מפדיונות השוכרים, באופן שאינו מהותי.

נכון למועד הדוח הפעילות במתחמי החברה מתנהלת כסדרה. להערכת החברה, נכון למועד הדוח, השפעות המלחמה על פעילותה אינן מהותיות.

כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח לחברה איתנות פיננסית המתבטאת בעיקר ביתרת מזומנים משמעותית בסך של כ- 245 מיליון ש"ח וכן בנכסי נדל"ן לא משועבדים בשווי נכון ליום 30.6.2025 של כ- 1.3 מיליארד ש"ח.

על אף האמור ונכון למועד זה, לא ניתן לצפות את המשך המלחמה, התרחבות וחידושה בגזרות השונות. ככל שהמלחמה תמשך ו/או תתרחב הדבר עלול להוביל למיתון כלכלי ובין היתר, לירידה ברמת הפדיונות של שוכרים ובכך עשוי

להשפיע על תוצאותיה העסקיות של החברה. מטבע הדברים ובשים לב לחוסר הוודאות המשמעותי בקשר להתפתחות המלחמה, להיקפה, להמשכה ולהיקף השפעותיה, אין ביכולתה של החברה לכמת ולהעריך באופן מהימן את היקף ההשפעה של המלחמה והמצב הביטחוני על פעילותה של הקבוצה.

**תחזיות והנחות החברה בנוגע למידע האמור לעיל ובכלל זאת לסביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה לרבות בנוגע להערכות החברה בדבר הסביבה המאקרו כלכלית, השפעות האינפלציה, השינויים בריבית, הוצאות המימון, השפעות המצב הביטחוני ובכלל זאת מלחמת חרבות ברזל ומבצע עם כלביא על פעילות הקבוצה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים בחלקם על פרסומים פומביים שונים אשר הקבוצה לא בדקה את נכונותם או שלמותם ולא פנתה לצדדים שפרסמו את הפרסומים כאמור בעניין זה, ובחלקם על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של הקבוצה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך על ידי הקבוצה, כתוצאה מגורמים שונים אשר אינם בשליטת הקבוצה ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 4.14 בפרק א' בדוח התקופתי.**

לפרטים אודות אירועים עיקריים בפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריו, ראו סעיף 15 להלן, וביאור 4 לדוחות הכספיים.

**1.9.**

## 2. מצב כספי

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

הסברי הדירקטוריון (ביחס ל-31.12.2024)	ליום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	ליום 30 ביוני 2024 (אלפי ש"ח)	ליום 30 ביוני 2025 (אלפי ש"ח)	סעיף
עיקר הירידה נובעת מתשלום בגין רכישת נכס ותשלום מקדמה עבור נכס נוסף, ומפירעון הלוואה למוסד בנקאי.	139,863	187,753	101,760	מזומנים ושווי מזומנים
	576	565	415	לקוחות
עיקר הירידה נובעת מהחזר מס הכנסה לחברה, בגין מקדמות ששולמו ביתר בשנת 2023.	9,071	7,341	7,187	חייבים ויתרות חובה
	2,248	1,843	2,434	צדדים קשורים
	<b>151,758</b>	<b>197,502</b>	<b>111,796</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
עיקר העלייה נובעת מהשקעות בפיתוח הנכסים.	1,322,406	1,228,736	1,328,488	נדל"ן להשקעה
הגידול נובע בעיקרו מתשלום מקדמה עבור נכס חדש.	78,434	1,763	86,987	מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
	1,203	1,286	1,184	רכוש קבוע
עיקר העלייה נובעת מהיוון הוצאות מימון המשויכות באופן יחסי למרכיב המלאי בנכס.	162,997	157,412	167,900	מלאי מקרקעין
	146,806	141,269	147,693	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	770	770	770	חייבים אחרים לזמן ארוך
	<b>1,712,616</b>	<b>1,531,236</b>	<b>1,733,022</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
	<b>1,864,374</b>	<b>1,728,738</b>	<b>1,844,818</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

סעיף	ליום 30 ביוני 2025 (אלפי ש"ח)	ליום 30 ביוני 2024 (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (ביחס ל-31.12.2024)
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	3,956	14,500	18,457	הירידה נובעת מפירעון הלוואה בסך 14.5 מ' ש"ח לתאגיד בנקאי.
חלויות שוטפות של הלוואות זמן ארוך	5,298	5,139	5,216	
חלויות שוטפות של אג"ח	11,100	5,384	10,928	
ספקים ונותני שירותים	1,611	5,092	384	העלייה נובעת בעיקרה מיתרת מע"מ לתשלום למוכר נכס בנתניה.
זכאים ויתרות זכות	17,413	22,471	45,731	הירידה נובעת בעיקר מתשלום בגין רכישת נכס.
צדדים קשורים	17,459	21,933	8,919	עיקר העלייה נובעת מהכנסות שהתקבלו מראש.
<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>	<b>56,837</b>	<b>74,519</b>	<b>89,635</b>	
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	435,048	376,357	429,442	
יתרות זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה	19,847	26,347	23,008	הירידה נובעת מהפחתת הפרשה.
התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן ארוך	-	481	668	נכלל בזכאים ויתרות זכות בהתחייבויות השוטפות.
אגרות חוב, נטו	422,689	419,649	415,577	
מיסים נדחים	69,492	58,965	70,428	
<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>	<b>947,076</b>	<b>881,799</b>	<b>939,123</b>	
<b>סה"כ התחייבויות הון עצמי</b>	<b>1,003,913</b>	<b>956,318</b>	<b>1,028,758</b>	
<b>סה"כ התחייבויות והון</b>	<b>1,844,818</b>	<b>1,728,738</b>	<b>1,864,374</b>	

## 3. תוצאות הפעילות

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 (יינתנו ביחס לששת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2024)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2024 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (אלפי ש"ח)	לששת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2024 (אלפי ש"ח)	לששת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (אלפי ש"ח)	סעיף
העלייה בהכנסות נובעת מעלייה במדד. העלייה בהכנסות קוזזה כתוצאה מהחלפת שוכרים בנכס (שכללה מתן תקופת גרייס במהלכה לא שולמו דמי שכירות) ומתן פיצוי לשוכרים בעקבות ביצוע עבודות בנכס אחר.	58,188	14,559	14,433	28,563	28,970	הכנסות משכירות ואחרות
	(659)	(176)	(293)	(340)	(479)	הוצאות תפעול נכסים
	<b>57,529</b>	<b>14,383</b>	<b>14,140</b>	<b>28,223</b>	<b>28,491</b>	<b>רווח גולמי</b>
העלייה נובעת בעיקרה מהשקעות בנכסים והקטנת הפרשה להתחייבות תלויה.	64,179	(939)	2,520	267	2,176	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
	(12,967)	(3,015)	(3,226)	(6,645)	(7,014)	הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאה שנוצרה בגין	-	-	(154)	-	(1,599)	הוצאות בגין תשלום

הסברי הדירקטוריון (ייתנו ביחס לששת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2024)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2024 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (אלפי ש"ח)	לששת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2024 (אלפי ש"ח)	לששת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (אלפי ש"ח)	סעיף
כתבי אופציה לנושאי משרה. לפרטים נוספים ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים.						מבוסס מניות
	2,149	721	30	662	103	הכנסות (הוצאות) אחרות
עיקר הירידה ברווחי האקוויטי נובע משיפוץ נרחב שנעשה בנכס בחברה כלולה.	9,556	1,051	1,245	2,025	1,881	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	<b>120,446</b>	<b>12,201</b>	<b>14,555</b>	<b>24,532</b>	<b>24,038</b>	<b>רווח תפעולי</b>
הירידה נובעת בעיקר מכך שהאינפלציה בחצי השנה הראשונה לשנת 2025 הייתה נמוכה יותר מהתקופה המקבילה אשתקד.	(51,203)	(17,641)	(15,529)	(26,942)	(24,771)	הוצאות מימון
עיקר הירידה בהכנסות המימון נובעת מקיטון בפיקדונות ומהקטנת הפרשה לירידת ערך בגין הלוואה לחברה כלולה.	8,583	2,447	1,931	4,936	3,861	הכנסות מימון

הסברי הדירקטוריון (ייתנו ביחס לששת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2024)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	לשלושת	לששת	לששת	סעיף	
		החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2024 (אלפי ש"ח)	החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (אלפי ש"ח)	החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2024 (אלפי ש"ח)		
	(42,620)	(15,194)	(13,598)	(22,006)	(20,910)	הוצאות מימון, נטו
	77,826	(2,993)	957	2,526	3,128	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
	(11,414)	1,311	213	690	562	הטבת מס (מסים על הכנסה)
	66,412	(1,682)	1,170	3,216	3,690	רווח נקי וכולל

## 4. נזילות

הסברי הדירקטוריון (ביחס לחציון הראשון לשנת 2024)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2024 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (אלפי ש"ח)	לששת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2024 (אלפי ש"ח)	לששת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (אלפי ש"ח)	סעיף
השינוי נובע בעיקר מתשלום של חובות שוטפים לדלק ישראל.	9,965	24,379	23,420	18,262	14,780	תזרים המזומנים שנבע (ששימש) מפעילות שוטפת
השינוי נובע בעיקר מתשלום בגין רכישת נכס במסמיה (ראו ביאור 4 (3) לדוחות הכספיים, ונכס בנתניה (ראו סעיף 15.8 להלן), לעומת מכירת ניירות ערך סחירים בחציון הראשון אשתקד.	(15,266)	90,049	(9,929)	73,020	(40,125)	תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה
השינוי נובע בעיקר מפירעון אשראי לזמן קצר לתאגיד בנקאי.	46,171	-	1,200	(2,522)	(12,758)	תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון
	<b>40,870</b>	<b>114,428</b>	<b>14,691</b>	<b>88,760</b>	<b>(38,103)</b>	גידול (קיטון) במזומנים בתקופה

## 5. הון חוזר

סך הכל (אלפי ש"ח)	התאמות	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025 (אלפי ש"ח)	סעיף
111,796	-	111,796	נכסים שוטפים
56,837	-	56,837	התחייבויות שוטפות
54,959	-	54,959	עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות

בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה נכון ליום 30 ביוני 2025 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ- 54,959 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 122,983 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2024 ולעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 62,123 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. בהתאם לדוחות הכספיים סולו, נכון ליום 30 ביוני 2025 לחברה הון חוזר חיובי בסך של 54,313 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר חיובי בסך של 118,574 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2024 ולעומת הון חוזר חיובי בסך של 60,969 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. הקיטון בהון החוזר ליום 30 ביוני 2025 לעומת 31 בדצמבר 2024, בסך של 7,164 אלפי ש"ח במאוחד ובסך של 6,656 אלפי ש"ח בסולו, נובע בעיקר מתשלום עבור רכישת נכס.

בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לששת החודשים הראשונים לשנת 2025, לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ- 14,780 אלפי ש"ח, לעומת תזרים מזומנים חיובי בסך של כ- 18,262 אלפי ש"ח, בתקופה המקבילה אשתקד ותזרים מזומנים חיובי בסך של כ- 9,965 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. בהתאם לדוחות הכספיים של החברה סולו לששת החודשים הראשונים של 2025, לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ- 10,628 אלפי ש"ח לעומת תזרים מזומנים חיובי בסך של כ- 15,360 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה ותזרים מזומנים חיובי בסך של כ- 6,915 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

## 6. סימני אזהרה

נכון ליום 30 ביוני 2025 לחברה אין סימני אזהרה.

## **.7 מקורות מימון**

### **.7.1**

פעילותה השוטפת ופעילות ההשקעות של הקבוצה ממומנת מתזרים המזומנים מפעילות שוטפת, מהלוואות מתאגידים פיננסיים, מהנפקת אגרות חוב ומגיוס הון.

נכון ליום 30.6.2025, לחברה יתרות מזומנים ושווה מזומנים במאזן המאוחד בהיקף של כ- 101,760 אלפי ש"ח ובמאזן סולו של החברה כ-100,953 אלפי ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח לחברה יתרת מזומנים בסך של כ- 245 מיליון ש"ח. החברה אינה מחזיקה במסגרות אשראי מאושרות ומשולמות, למעט בפרויקט משותף של החברה (75%) עם צד ג' בלתי תלוי (25%) בנכס בעפולה, בעניינו קיימת מסגרת אשראי מאושרת להקמת מרכז מסחר ועסקים בהיקף של עד 45<sup>7</sup> מיליון ש"ח, שמתוכה מנוצל נכון ליום 30.6.2025 סך של כ-9.5 מיליון ש"ח (ראו גם סעיף 1.1.10ב' בפרק א' לדוח התקופתי).

בנוסף, חלקה של החברה ביתרות מזומנים ושווי המזומנים בחברות כלולות נכון ליום 30.6.2025 הינו בסך של כ- 6,884 אלפי ש"ח.

לחברות הכלולות מגידו ומ. רוזנפלד (ראו סעיף 1.1.8 בפרק א' לדוח התקופתי) מסגרות אשראי מנוצלות בסך כ-350 אלפי ש"ח וכ-18,026 לפי ש"ח, בהתאמה. לחברה הכלולה פיתוח סער (ראו סעיף 1.1.10א' בפרק א' לדוח התקופתי) מסגרת אשראי מאושרת להקמת מרכז מסחרי בהיקף של 28.75 מיליון ש"ח שמתוכה מנוצל נכון ליום 30.6.2025 סך של כ- 15.3 מיליון ש"ח.

נכון ליום 30.6.2025 הסתכמו ההתחייבויות למחזיקי אגרות חוב ולתאגידים בנקאיים, כולל ריבית לשלם לסך של כ- 891,560 אלפי ש"ח.

ובנוסף, חלק החברה בהתחייבויות חברות כלולות לתאגידים בנקאיים כולל ריבית לשלם, ליום 30.6.2025 עומד על סך של 14,303 אלפי ש"ח.

<sup>7</sup> החברה והשותף פנו לתאגיד הבנקאי המממן בבקשה להגדיל את מסגרת האשראי לסך של עד כ- 52.2 מיליון ש"ח, אשר נתן את אישורו העקרוני לכך. הגדלת האשראי עד לסך של 52.2 מיליון ש"ח כפופה לחתימה על מסמכי מימון מתאימים.

**7.2. היקפים ממוצעים**

הסברי הדירקטוריון	ממוצע בתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	ממוצע בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 (אלפי ש"ח)	ממוצע בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (אלפי ש"ח)	סעיף
בשנת 2024 החברה פעלה מול תאגידים בנקאיים להארכת תוקף אשראים שסווגו לזמן קצר ולהעבירם לזמן ארוך. בנוסף פרעה החברה במרץ 2025 הלוואה לזמן קצר בסך 14.5 מיליון ש"ח.	90,947	149,452	8,849	<b>היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר</b>
בחודש 9/24 החברה נטלה אשראי חדש לזמן ארוך (בעיקר למימון מקדמות ששולמו בגין נכס כפר יונה) ובנוסף האריכה את תוקפם של אשראים לזמן קצר שסווגו לזמן ארוך.	783,226	673,409	870,439	<b>היקף ממוצע של אשראי לזמן ארוך</b>
	370	2,724	998	<b>היקף ממוצע של אשראי ספקים</b>
	675	669	496	<b>היקף ממוצע של אשראי לקוחות</b>

לפרטים נוספים ראו סעיף 4.3 בפרק א' לדוח התקופתי.

## אשראי בר דיווח **.7.3**

### **.7.3.1**

כאמור, במאי 2023 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור של 418,215,000 ש"ח ע.ג. 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 ו-7 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 1)4 לדוחות הכספיים. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה א') ראו נספח א' לדוח זה. נכון ליום 30.6.2025 הסתכמו ההתחייבויות למחזיקי אגרות חוב, כולל ריבית לשלם לסך של כ-443,227 אלפי ש"ח.

### **.7.3.2**

ביום 6 באוגוסט 2023, השלימה החברה התקשרות עם תאגיד בנקאי אחד במסמכי מימון להעמדת הלוואה חדשה לזמן ארוך בסך כולל של 200 מיליון ש"ח נושאת ריבית שנתית בשיעור של 3.99%, צמודה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן. לפרטים אודות תנאי ההתקשרות עם התאגיד הבנקאי ראו גם דו"ח מיידי מיום 7.8.2023 (אסמכתה מס' 2023-01-073084), המובא על דרך ההפניה וסעיף 4.3.4ב' בפרק א' לדוח התקופתי. לעניין עמידת החברה באמות מידה פיננסיות להן התחייבה כלפי התאגיד הבנקאי ראו ביאור 1)4 לדוחות הכספיים של החברה.

### **.7.3.3**

ביום 30 ביוני 2024 חתמה החברה על תוספת להסכם מימון בקשר עם אשראי שהועמד לה על ידי תאגיד בנקאי למימון רכישת זכויות במקרקעין ברחוב המסגר בתל אביב. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.17.9ב' לפרק א' וביאור 9(ב)(א) לדוחות הכספיים לדוח התקופתי. לעניין פירעון סך של 14.5 מיליון ש"ח ראו ביאור 4(6) לדוחות הכספיים.

**7.3.4** להלן פירוט אשראי בר דיווח:

מס"ד	התאגיד הלווה	התאגיד המלווה	חלק החברה בהלוואה	מועד העמדת ההלוואה / האשראי	סכום מסגרת/ ההלוואה המקורי (מיליון ש"ח) (חלק החברה)	יתרת קרן ליום 30.6.2025 במיליון ש"ח (חלק החברה)	יתרת קרן למועד הדו"ח במיליון ש"ח (חלק החברה)	מועדי פירעון	שעבודים/ בטחונות	שיעור ריבית שנתית ליום 30.6.2025	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה התחייבויות אחרות/ עילות לפירעון מידי
1	החברה	אגרות חוב	100%	מאי 2023	418.2	438.4	441.4	מועדי פירעונות מפורטים בנספח א' לדוח הדירקטוריון.	אין. לעניין התחייבות לשעבוד שוטף שלילי ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון	4.4% צמוד למדד	ראו נספח א' לדוח דירקטוריון זה וסעיפים 5 ו-7 לשטר הנאמנות כהגדרתו בנספח א' והמובא על דרך ההפניה. לעניין עמידה באמות המידה הפיננסיות ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים.
2	החברה	תאגיד בנקאי	100%	אוגוסט 2023	200	204.0	202.7	מועדי פירעונות מפורטים בסעיף 4.3.3 ד בפרק א' לדוח התקופתי	ראו סעיף 4.3.4 בפרק א' וביאור 20(א) לדוחות הכספיים השנתיים, המצורפים לדוח התקופתי	3.99% צמוד למדד	ראו סעיף 4.3.4 ב' בפרק א' לדוח התקופתי וביאור 9(ב) לדוחות הכספיים השנתיים המצורפים לדוח התקופתי. לעניין עמידה באמות המידה הפיננסיות ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים.
3	החברה וצד שלישי (נכס המסגר - ראו סעיף 3.18.9 בפרק א' לדוח התקופתי)	תאגיד בנקאי	50%	28.2.2022	133.5	119.0	119.0	30.4.2027 סך של 14.5 מיליון ש"ח (חלק החברה) נפרע ביום 2.3.2025	ראו סעיף 3.18.9 בפרק א' לדוח התקופתי	פריים + 0.28%	ראו סעיף 3.18.9 בפרק א' לדוח התקופתי. לעניין עמידה באמות המידה הפיננסיות ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים.

לפרטים נוספים אודות מימון החברה, לרבות הלוואות בגין נכסים ספציפיים ומסגרות אשראי לפרויקטים בליווי סגור ראו סעיפים 1.1.9 א', 1.1.9 ד', 1.1.10 א' ו-1.1.10 ב', ו-4.3 בפרק א' בדוח התקופתי, ביאורים 9, 10 ו-20 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, המצורפים לדוח התקופתי, וביאור 4 לדוחות הכספיים.

**7.3.5**

## ערבויות

**7.4**

החברה חתמה לתאגיד בנקאי אשר העמיד הלוואות לחברת מ. רוזנפלד דלק - מרכז עסקים דלק בע"מ (חברה כלולה המוחזקת 50% ע"י דלק מתחמים קמעונאיים בע"מ שהינה בבעלות מלאה של החברה) על ערבות מוגבלת עד לסכום של 10 מיליוני ש"ח או לסכום השווה לשיעור של 50% מהחוב, לפי הנמוך מביניהם.

בנוסף, החברה העמידה ערבויות בנקאיות בסכומים לא מהותיים לטובת עיריות שונות בקשר עם נכסיה וכן ערבויות להשתתפות במכרז.

בנוסף, חברת בת העמידה ערבות צד ג' במסגרת שעבוד זכויותיה בנכס בכפר יונה לתאגיד בנקאי שהעמיד הלוואה לחברה. ראו גם סעיף 4.3.7 בפרק א' לדוח התקופתי.

לפרטים בנושא ערבויות ראו גם ביאור 20(ג) לדוחות הכספיים השנתיים המצורפים לדוח התקופתי.

## 8. נתונים נוספים

### להלן נתוני מאזן נוספים של הקבוצה ליום 30.6.2025 (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. מובהר, כי הנתונים המאוחדים המורחבים אינם לפי כללי החשבונאות המקובלים.

סה"כ מאוחד מורחב ליום 30.6.2025 (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)	בתוספת איחוד יחסי של סעיפי חברות כלולות (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)	החברה (מאוחד) מתוך נתוני דוחות כספיים ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח)	סעיף
<b>נכסים שוטפים:</b>			
108,644	6,884	101,760	מזומנים ושווי מזומנים
492	77	415	לקוחות
7,573	386	7,187	חייבים ויתרות חובה
2,434	-	2,434	צדדים קשורים
<b>119,143</b>	<b>7,347</b>	<b>111,796</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
<b>נכסים לא שוטפים:</b>			
1,510,310	181,822	1,328,488	נדל"ן להשקעה
86,987	-	86,987	מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
1,184	-	1,184	רכוש קבוע
167,900	-	167,900	מלאי מקרקעין
-	(147,693)	147,693	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
985	985	-	צדדים קשורים
770	-	770	חייבים אחרים לזמן ארוך
<b>1,768,136</b>	<b>35,114</b>	<b>1,733,022</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<b>1,887,279</b>	<b>42,461</b>	<b>1,844,818</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
<b>התחייבויות שוטפות:</b>			
9,071	5,115	3,956	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
5,983	685	5,298	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
11,100	-	11,100	חלויות שוטפות של אג"ח
1,739	128	1,611	ספקים ונותני שירותים
18,917	504	17,413	זכאים ויתרות זכות
14,628	(2,831)	17,459	צדדים קשורים
<b>60,438</b>	<b>3,601</b>	<b>56,837</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>			
443,551	8,503	435,048	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
700	700	-	התחייבות בגין היטלים ואגרות לזמן ארוך
19,847	-	19,847	יתרות זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה
422,689	-	422,689	אגרות חוב, נטו
99,149	29,657	69,492	מיסים נדחים
<b>985,936</b>	<b>38,860</b>	<b>947,076</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
<b>1,046,374</b>	<b>42,461</b>	<b>1,003,913</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
<b>840,905</b>	-	<b>840,905</b>	הון עצמי
<b>1,887,279</b>	<b>42,461</b>	<b>1,844,818</b>	<b>סה"כ התחייבויות הון</b>

**להלן יובא דוח רווח והפסד מורחב של הקבוצה ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח) (לא מבוקר ולא סקור)**

סה"כ מאוחד מורחב ליום 30.6.2025 (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)	בתוספת איחוד יחסי של סעיפי חברות כלולות (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)	החברה (מאוחד) מתוך נתוני דוחות כספיים ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח)	סעיף
34,214	5,244	28,970	הכנסות משכירות ואחרות
(704)	(225)	(479)	עלות המכר
<b>33,510</b>	<b>5,019</b>	<b>28,491</b>	<b>רווח גולמי</b>
1,176	(1,000)	2,176	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(8,326)	(1,312)	(7,014)	הוצאות הנהלה וכלליות
1,599	-	1,599	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
103	-	103	הכנסות אחרות, נטו
-	(1,881)	1,881	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<b>24,864</b>	<b>826</b>	<b>24,038</b>	<b>רווח תפעולי</b>
(25,292)	(521)	(24,771)	הוצאות מימון
4,350	489	3,861	הכנסות מימון
<b>(20,942)</b>	<b>(32)</b>	<b>(20,910)</b>	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
<b>3,922</b>	<b>794</b>	<b>3,128</b>	<b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>
(232)	(794)	562	מיסים על הכנסה
<b>3,690</b>	-	<b>3,690</b>	<b>רווח נקי וכולל</b>
(8)	-	(8)	זכויות שאינן מקנות שליטה
3,690	-	3,690	<b>רווח נקי וכולל לבעלי מניות החברה</b>

**להלן נתונים נוספים כלכליים:**

- א.** ה-NOI<sup>8</sup> השנתי המייצג של החברה (ובאיחוד חלקה היחסי של החברה בחברות הכלולות) של נכסי נדל"ן להשקעה הקיימים נכון למועד הדוח הינו כ-72.8 מיליון ש"ח.
- ב.** יחס ה-LTV נטו ליום 30.6.2025 הינו כ-45.2% המשקף את היחס שבין החובות הבנקאיים ואגרות החוב בניכוי המזומנים ושווה המזומנים (של החברה וחלקה היחסי בחברות הכלולות), חלקי סך הנדל"ן להשקעה, מלאי ומקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה (של החברה וחלקה היחסי בחברות הכלולות).

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

---

<sup>8</sup> חושב על בסיס הכנסות החברה (כולל חלקה היחסי בהכנסות חברות כלולות) מדמי שכירות ליום 30.6.2025, בתוספת תחזית החברה להכנסות צפויות משטחים בהליך השבחה אשר צפויים להתחיל להניב לראשונה תוך 12 חודשים, ולצפי תוספת פדיון שנתית ובתוספת דמי ניהול ובניכוי הוצאות ניהול.

## 9. FFO (\*)

לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31.12.2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2025 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2025 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	FFO
66,412	(1,682)	1,170	3,216	3,690	רווח נקי לתקופה המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד
(59,941)	(1,094)	(3,580)	(1,617)	(3,325)	התאמות לפי הוראות התוספת הרביעית לטיטת <sup>9</sup> תקנות <sup>9</sup>
<b>6,471</b>	<b>(2,776)</b>	<b>(2,410)</b>	<b>1,599</b>	<b>365</b>	<b>Funds From Operations (FFO)</b> נומינאלי לפי הוראות התוספת הרביעית לטיטת התקנות

### גישת הנהלה - התאמות נוספות: \*\*

21,208	10,363	8,269	11,845	10,343	(א) הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב
7,780	1,144	1,936	3,322	4,208	(ב) הנהלה וכלליות (תקורות חברה בגין פעילות הפיתוח)
7,771	2,555	2,355	4,777	4,657	(ג) ביטול מימון כנגד

<sup>9</sup> טיטת תקנות עדכנית לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה.

לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31.12.2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2025 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2025 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	FFO
					מרכיב הפיתוח
-	-	154	-	1,599	(ד) התאמות שווי אופציות
<b>36,759</b>	<b>14,062</b>	<b>12,661</b>	<b>19,944</b>	<b>20,807</b>	<b>סה"כ התאמות לפי גישת הנהלה</b>
<b>43,231</b>	<b>11,286</b>	<b>10,251</b>	<b>21,542</b>	<b>21,172</b>	<b>AFFO (גישת הנהלה)</b>

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

**\*\* הסבר להתאמות:**

כאמור לעיל, מדד ה- FFO הינו מדד נפוץ בעולם בקרב חברות שעוסקות בתחום הנדל"ן המניב ומשמש בסיס למדידה, ניתוח והשוואה של ביצועי החברות בתחום. מדד זה נועד לשקף את הביצועים התפעוליים והכלכליים של החברה מפעילות הליבה השוטפת של השכרה וניהול של נכסי נדל"ן. לפיכך, החברה מנטרלת את השפעות הפעילות של יזום בנכסים אשר אינם מניבי הכנסות על מנת לספק מדד אשר ישקף את הביצועים והתפעוליים של החברה מהשכרה וניהול של נדל"ן מניב הכנסות.

התאמה לרווחי FFO (Funds From Operations) של החברה

לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31.12.2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2025 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2025 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	התאמה לרווחי FFO
66,412	(1,682)	1,170	3,216	2,698	רווח נקי המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד
<b>התאמות:</b>					
229	63	39	126	81	פחת והפחתות
(64,179)	599	(2,559)	(607)	(3,787)	רווחים משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(2,336)	(725)	(1,287)	(662)	(1,400)	הוצאות חד פעמיות או חריגות <sup>10</sup>
187	-	(32)	-	8	רווח/הפסד משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסיים
-	340	39	340	1,611	עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד
10,771	(1,529)	(406)	(1,094)	(936)	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל

<sup>10</sup> ביטול הפרשה בגין תביעת עבר אשר הסתיימה וביטול הלוואה בין חברתית.

לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31.12.2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2025 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2025 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	התאמה לרווחי FFO
(4,420)	170	632	287	1,106	התאמות לעיל לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
(193)	(12)	(6)	(6)	(8)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO
<b>6,471</b>	<b>(1,094)</b>	<b>(3,580)</b>	<b>(1,617)</b>	<b>(3,325)</b>	<b>סך הכל</b>



## היבטי ממשל תאגידי

חלק שני

### **10. תרומות**

נכון למועד פרסום הדוח, לא קיימת מדיניות תרומות. בחציון הראשון לשנת 2025 החברה תרמה סכום לא מהותי.

### **11. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**

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

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

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

## **.12 דירקטורים בלתי תלויים**

תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בחברה, כהגדרת המונח בחוק החברות, תשנ"ט-1999. לפרטים אודות הדירקטורים החיצוניים והדירקטור הבלתי תלוי ראו תקנה 26 לפרק ד' לדוח התקופתי.

## **.13 מבקר פנים**

בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים בקשר עם הפרטים אודות המבקר הפנימי של החברה כאמור בסעיף 14 בפרק ב' לדוח התקופתי.

## **.14 פטור מצירוף דוח וחוות דעת**

### **רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות בקרה פנימית**

בהתאם להוראות תקנה 9ב(ג1) לתקנות הדוחות, הוראותיה של תקנה 9ב(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).



# הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

חלק שלישי

## 15. אירועים עיקריים בפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריו

**15.1.** ביום 2 בפברואר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הקצאת 113,486 אופציות לא סחירות של החברה, הניתנות למימוש ל- 113,486 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, למר פליקס שופמן, מנכ"ל החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף ב' בתקנה 21 לפרק ד', דיווח מידי מיום 3 בפברואר 2025 (מספר אסמכתה 2025-01-008349), המובא על דרך ההפניה, וביאור 4(4) לדוחות הכספיים.

**15.2.** ביום 18 בפברואר 2025 התקשרה החברה ביחד עם אזורים בניין (1965) בע"מ ("אזורים"), המחזיקה עמה בזכויות בנכס המסגר, בהסכם שיתוף פעולה עם בעלי זכויות במקרקעין הממוקמים במגרש בקרבת רחובות המסגר ומנחם בגין בתל אביב, אשר מטרתו, בין היתר, הגדלת פוטנציאל ההשבחה של נכס המסגר. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.18.9(ג) בפרק א' לדוח התקופתי.

**15.3.** ביום 27 בפברואר 2025 אשרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מתן מענקים בשיקול דעת למנכ"ל החברה ונושאי משרה נוספים כאמור בתקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי.

**15.4.** ביום 2 במרץ 2025 פרעה החברה ביחד עם אזורים לתאגיד בנקאי שהעמיד

מימון לרכישת הנכס המסגר (ראו סעיף 3.18.9 בפרק א' לדוח התקופתי), סך כולל של 29 מיליון ש"ח (חלק החברה 14.5 מיליון ש"ח). ראו גם ביאור 4(6) לדוחות הכספיים.

**15.5.** בהמשך לאמור בסעיף 1.1.6 בפרק א' לדוח התקופתי, יעודכן כי דלק פטרוליום בע"מ<sup>11</sup> אינה נחשבת עוד כבעלת שליטה בחברה. לעדכון בדבר הסכם בעלי מניות עם דלק פטרוליום בע"מ, ראו סעיף 9.1.1 לדוח ההצעה.

**15.6.** במאי 2025 התקבלה החלטת רשות ניירות ערך להאריך את התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף של החברה ב-12 חודשים נוספים עד ליום 18 במאי 2026. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 20 במאי 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-035244), המובא על דרך ההפנייה.

**15.7.** ביום 19 במאי 2025 אישרה האסיפה הכללית השנתית של החברה מינוי מחדש של רואה החשבון המבקר, משרד BDO זיו-האפט, ומינוי מחדש של הדירקטורים בחברה. ראו דוח מידי מיום 20 במאי 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-035259) המובא על דרך ההפנייה.

**15.8.** ביום 15 ביוני 2025 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' לרכישת 50% מזכויות הבעלות במקרקעין (במושע) בשטח של כ-3 דונם המצויים בנתניה (בסעיף זה – "המקרקעין") בסך של כ-17 מיליון ש"ח. על המקרקעין החלה הקמת מרכז מסחרי בן שלוש קומות (מעל 2 קומות מרתף לחניה ואחסנה) הצפוי לכלול כ-4,000 מ"ר לשיווק (בסעיף זה – "המרכז המסחרי"). בניית המרכז המסחרי צפויה להסתיים ברבעון 2 של שנת 2027. סך ההשקעה בפרויקט (הקמה ללא עלות הקרקע) מוערכת בחלק החברה (50%) בסך של כ-30-35 מיליון ש"ח. המרכז המסחרי לאחר השלמתו צפוי להניב NOI שנתי (חלק החברה) בהיקף של כ-4 מיליון ש"ח. במקביל, התקשרה החברה בהסכם שיתוף ועסקה משותפת עם אותו צד השלישי, לצורך הקמה, ניהול והפעלה של המרכז המסחרי.

**המידע האמור לעיל בקשר עם המקרקעין והמרכז המסחרי, לרבות העלויות וההשקעה בהקמה, היקף הבנייה, תקופת ההקמה, ה NOI הצפוי, כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה מבוססות בין היתר על המידע הקיים בידיה והערכותיה הסבירות במועד פרסום הדו"ח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך על ידי הקבוצה, כתוצאה מגורמים שונים אשר אינם בשליטת הקבוצה ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 4.14 בפרק א' בדוח התקופתי.**

<sup>11</sup> למיטב ידיעת החברה, דלק פטרוליום הינה חברה פרטית הרשומה בישראל, בבעלותה המלאה של קבוצת דלק בע"מ. ("קבוצת דלק"). קבוצת דלק הינה חברה ציבורית הרשומה בישראל, אשר מניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, ואשר בעל השליטה בה הינו מר יצחק שרון תשובה.

- .15.9** ביום 16 ביוני 2025 פורסמו דוחות שנתיים של הנאמן לאגרות חוב (סדרה א'). לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 16 ביוני 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-042919), המובא על דרך ההפניה.
- .15.10** לפרטים אודות ביטול הערך הנקוב של מניות החברה והגדלת ההון הרשום, אימוץ תקנון התאגדות חדש לחברה, אישור מדיניות התגמול של החברה, הרחבת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, אישורו כתי שיפוי ופטור, אישור, אשרור וקציבת עסקאות עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה עניין אישי בהן ואשרור תנאי כהונה של בעלי השליטה וקרוביהם, שאושרו על ידי האורגנים הרלוונטיים בחברה עובר ובקשר עם ההצעה נשוא דוח ההצעה, ראו דוח מידי מיום 14 ביולי 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-051827) המובא על דרך ההפניה.
- .15.11** לפרטים אודות עסקאות בעלי עניין נוספות ראו גם תקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי.
- .15.12** לפרטים אודות הנפקת מניות החברה, רישום מניותיה של החברה למסחר והחלטות נוספות שהתקבלו בקשר עם ההנפקה, ראו דוח ההצעה ותוצאות ההצעה, המובאים על דרך ההפניה, כאמור בסעיף 1.7 לעיל.
- .15.13** בהמשך לאמור בסעיף 1.3.1א בפרק א' לדוח התקופתי, לפרטים אודות תיקון הסכם ההשקעה בין רגנאר 1 שותפות מוגבלת ("רגנאר") לבין החברה, ראו סעיף 1.3.2.1 לדוח ההצעה ודוח תוצאות הנפקה, המובאים על דרך ההפניה.
- .15.14** לפרטים אודות עדכונים נוספים שהובאו במסגרת דוח ההצעה, לרבות ביחס להסכמי בעלי מניות, הקצאת אופציות למנכ"ל החברה, לעובדים ונושאי משרה נוספים, ועדכון לסעיף 3.14.2 בפרק א' לדוח התקופתי (ביחס למידע על דלק ישראל לאור היותה שוכרת מהותית של החברה), ראו סעיף 9 לדוח ההצעה, המובאים על דרך ההפניה, וביאורים 4(4) ו-4(11) לדוחות הכספיים.
- .15.15** לפרטים אודות שינויים בהחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בחברה, לרבות בעלי השליטה, ראו דיווחים מידיים מימים 16 ביולי 2025 ו-21 ביולי 2025 (מספרי אסמכתה: 2025-01-053016 ו-2025-01-054194 בהתאמה), המובאים על דרך ההפניה.
- .15.16** לפרטים אודות תוצאות אסיפה של מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') של החברה ראו דיווח מידי מיום 31 ביולי 2025 (2025-01-057032).
- .15.17** לפרטים נוספים אודות אירועים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים.
- .15.18** לפרטים אודות השפעת שינויי הריבית והאינפלציה והשפעות המצב הביטחוני

ראו סעיף 1.8 לעיל וכן סעיף 2.2 בפרק א' לדוח התקופתי.

## 16. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

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

## 17. הערכות שווי

למועד הדוח החברה לא ערכה הערכות שווי חדשות לנכסי הנדל"ן שלה, אך קיבלה מכתב ממעריך השווי לאי שינוי מהותי בשווי הנכסים.

**17.1.** להלן נתונים מהערכת השווי מהותית של הנכס ברחוב המסגר בתל-אביב: הנתונים להלן הינם לפי 100% חלק החברה הינו 50%.

שם הנכס	המסגר
מיקום הנכס	תל אביב
שטח קרקע	3,852 מ"ר
שטחי הבניה המתוכננים*	45,030 מ"ר
תאריך תוקף הערכת השווי	31.12.2024 ומכתב מעריך השווי לאי שינוי מהותי בשווי הנכס ליום 30.6.2025
זהות מעריך השווי	פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'
האם המעריך בלתי תלוי	כן
האם קיים הסכם שיפוי	כן
מודל הערכת השווי	גישת החילוץ
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	355,300
מועד סיום הקמה משוער	טרם נקבע
סך כל ההשקעה להקמת הנכס (כולל רכישת קרקע) (באלפי ש"ח)	1,125,024
רווח יזמי צפוי	15%
<b>שטח בר השכרה שנלקח בחשבון (במ"ר)</b>	
משרדים	30,197
מסחר	802
מגורים (לא כולל מרפסות)	7,565
מקומות חניה	78
<b>מחיר למ"ר בנוי שנלקח בחישוב (בש"ח)</b>	
משרדים	27,000
מסחר	38,000

מגורים	67,500
מקומות חניה (ש"ח למקום)	300,000
<b>מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב</b>	12 (**)
<b>פירוט עסקאות השוואה עיקריות:</b>	
עסקאות למכירת דירות מגורים בפרויקט גינדי TLV.	
עסקה לרכישת זכויות במגדל TLV WE על דרך מנחם בגין.	
עסקאות להשכרת משרדים במגדל 1 TOHA ו-2 בדרך השלום, מגדלי הארבעה, מגדל ויתניה בדרך לה גאורדיה, LANDMARK במתחם שרונה.	

(\*) חלק החברה ואזורים. לא כולל שטחי חניה בתת הקרקע.

(\*\*) ביחס לשטחי המשרדים. בנוסף, עוד כ-5 עסקאות למסחר, 7 עסקאות לחניון ועשרות עסקאות למגורים.

שטחי הבניה והשטחים ברי השכרה המובאים בטבלה הינם חלק החברה ואזורים יחד (חלק החברה מתוך חלק זה - 50%) ובהתאם להסכם שיתוף הפעולה המפורט בסעיף 4.10.1 לפרק א' לדוח התקופתי.

לפרטים נוספים ראו גם סעיף 3.18.9 בפרק א' לדוח התקופתי לרבות התייחסות להערכות שווי של הנכס ליום 31.12.2022 וליום 31.12.2023.

## 17.2 להלן נתונים מהערכת השווי מהותית של הנכס בצומת פת בירושלים:

הנתונים להלן הינם לפי 100% חלק החברה הינו 50%.

שם הנכס	צומת פת
מיקום הנכס	ירושלים
שטח קרקע	4,366 מ"ר
שטחי הבניה המתוכננים*	31,542 מ"ר
תאריך תוקף הערכת השווי	31.12.2024 ומכתב מעריך השווי לאי שינוי מהותי בשווי הנכס ליום 30.6.2025
זהות מעריך השווי	פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'
האם המעריך בלתי תלוי	כן
האם קיים הסכם שיפוי	כן
מודל הערכת השווי	גישת החילוץ
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	174,500
מועד סיום הקמה משוער	טרם נקבע
סך כל ההשקעה להקמת הנכס (כולל רכישת קרקע) (באלפי ש"ח)	598,836
רווח יזמי צפוי	15%
שטח בר השכרה שנלקח בחשבון (במ"ר)	
משרדים	6,130
מסחר	1,880
מגורים (לא כולל מרפסות)	18,988

45	<b>מקומות חניה</b>
	<b>מחיר למ"ר בנוי שנלקח בחישוב (בש"ח)</b>
12,400	<b>משרדים</b>
26,700	<b>מסחר</b>
33,800-37,000	<b>מגורים</b>
100,000	<b>מקומות חניה (ש"ח למקום)</b>
11 **	<b>מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב*</b>
<b>פירוט עסקאות השוואה עיקריות:</b>	
עשרות עסקאות למכירת דירות מגורים ב-3 פרויקטים בירושלים.	
עסקה להשכרת יחידות במרכז מסחרי ברח' ירמיהו. עסקאות להשכרה במרכז מסחרי בשכונת רוממה, עסקאות למסחר ביד חרוצים.	
עסקאות להשכרת משרדים בשכ' רוממה, עסקאות להשכרת משרדים בגן הטכנולוגי, עסקאות להשכרת משרדים בהר החוצבים.	

(\*) לא כולל שטחי חניה בתת הקרקע ומבנה ציבור.

(\*\*) 5 עסקאות למסחר, 3 עסקאות למשרדים (בנוסף 3 סקרים למשרדים), 3 עסקאות לחניה ועוד עשרות עסקאות למכירת דירות מגורים.

לפרטים נוספים ראו גם סעיף 3.18.1 לפרק א' לדוח התקופתי.

**17.3.** לעניין הערכות שווי לנכסים מהותיים של החברה ראו סעיף 3.18 בפרק א' לדוח התקופתי. החברה קיבלה מכתב ממעריך השווי כי ליום 30.6.2025 לא חלו שינויים מהותיים בשווי של נכסי הנדל"ן של החברה ביחס לשווים נכון ליום 31.12.2024.

## **18. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון**

לפרטים אודות מצבת התחייבויות של החברה ליום 30.6.2025 ראו דיווח מידי של החברה המתפרסם במקביל לדוח זה.

## שמות החותמים

---

פליקס שופמן, מנכ"ל

---

איליק רוז'נסקי, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 19 באוגוסט 2025

# גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב הקיימות

נספח א'

## 1. אגרות חוב (סדרה א')

### 1.1 גילוי כללי

אגרות חוב (סדרה א') ("אגרות החוב")	מועד ההנפקה הראשונה
אגרות החוב הונפקו ביום 28 במאי 2023, על פי על פי התשקיף וההודעה המשלימה של החברה מיום 23 במאי 2023, מספר אסמכתה: 2023-01-055248 ("ההודעה המשלימה") אליה צורף שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א') ("שטר הנאמנות"), ובהתאם לתוצאות הנפקה כפי שפורסמו בדוח מידי מיום 24 במאי 2023 (אסמכתה מס' 2023-01-048181), המובאים על דרך ההפניה.	
418,215,000 ש"ח	סך הערך הנקוב במועד ההנפקה (בש"ח)
412,987,312.5 ש"ח	סך הערך הנקוב ליום 30.6.2025 (בש"ח)
438,430,415 ש"ח	השווי הנקוב לפי תנאי הצמדה ליום 30.6.2025
30 בספטמבר 2024	מועד תחילת פירעון הקרן
4,796,381 ש"ח	סכום הריבית שנצברה ליום 30.6.2025 (בש"ח)
433,788,208 ש"ח	השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים (בש"ח)
472,044,498 ש"ח	שווי בורסאי למועד פרסום הדוח
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.	סוג הריבית
אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה לפירעון (קרן) בשבעה (7) תשלומים לא שווים כדלקמן: (א) תשלום אחד (1) בשיעור של 1.25% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2024; (ב) שלושה (3) תשלומים בשיעור של 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה א') כל אחד, ישולמו ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2027 (כולל); (ג) תשלום אחד (1) בשיעור של 44% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2028; (ד) תשלום אחד (1) בשיעור של 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם	מועדי תשלום הקרן

<p>ביום 30 בספטמבר 2029; ו- (ה) תשלום נוסף ואחרון בשיעור של 44.75% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2030. התשלום הראשון של הקרן ישולם ביום 30 בספטמבר 2024 והתשלום האחרון של הקרן ישולם ביום 30 בספטמבר 2030).</p>	
<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>	<p><b>מועדי תשלום הריבית</b></p>
<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. ראו גם הגדרות בשטר הנאמנות וסעיף 3 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות.</p>	<p><b>סוג הצמדה</b></p>
<p>לא ניתנות להמרה.</p>	<p><b>המרה</b></p>
<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>	<p><b>זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה</b></p>
<p>אגרות החוב (סדרה א') אינן מובטחות בבטוחה כלשהי.</p>	<p><b>ערבות לתשלום התחייבות</b></p>
<p>ביום 15 ביוני 2023 ניתן לאגרות החוב ניתן דרוג של ilA על ידי חברת מעלות (ראו דיווחים מידיים מיום 15 ביוני 2023, מספרי אסמכתה: 2023-01-066300, 2023-15-066036, המובאים על דרך ההפניה) ביום 1 בינואר 2024 וביום 12 בינואר 2025 אושר דירוג אגרות החוב, ilA, על ידי חברת מעלות (ראו דיווחים מידיים מיום 1 בינואר 2024, מספרי אסמכתה: 2024-01-000379, 2024-15-000306, ומיום 12 בינואר 2025, מספר אסמכתה: 2025-01-003607, המובאים על דרך ההפניה).</p>	<p><b>דירוג</b></p>
<p>להלן תמצית אמות מידה פיננסיות אליהן התחייבה החברה במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')<sup>12</sup></p>	<p><b>אמות מידה פיננסיות</b></p>

<sup>12</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).

הון עצמי מינימלי – ההון העצמי ("הון עצמי מינימלי") לא יפחת מ- 380 מיליון ש"ח נומינלי במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. יחס הון עצמי למאזן – יחס ההון העצמי לסך המאזן על פי דוחות כספיים מאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה, לא יפחת מ-25%, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. יחס חוב פיננסי נטו ל-NOI מתוקנן – היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-NOI המתוקנן של החברה ("יחס חוב פיננסי נטו ל-NOI"), לא יעלה על 17 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין תוצאות אמות המידה ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים של החברה.

**סעיפי Cross Default המהווים עילה לפירעון מיידי**

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 דרישה זו בוטלה או שהחברה פרעה את החוב האמור, בתוך 30 יום מיום ההעמדה לפירעון מיידי.

**פרטי הנאמן**

משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ח.פ. 513771337, מרחוב דרך מנחם בגין 48-6, תל-אביב. אישר הקשר אצל הנאמן הינורו"ח רמי סבטי, מספר פקס 03-6374344 ([office@mtrust.co.il](mailto:office@mtrust.co.il)).

**האם הסדרה מהותית**

כן

**1.2**

לפרטים בדבר דירוג אגרות החוב, התחייבות החברה בנוגע להרחבת סדרה, התחייבות בקשר עם שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה, התחייבויות נוספות ביחס לאגרות החוב (סדרה א'), הגבלות על ביצוע חלוקה ואמות מידה פיננסיות, ראו סעיף 5 לשטר הנאמנות שפורסם ביום 28 במאי 2023 (אסמכתא מס' 048838-01-2023), המובא על דרך ההפניה ("שטר הנאמנות"). לפרטים אודות עילות לפירעון מיידי ראו סעיף 7 לשטר

"**הלוואות בעלים**" לעניין סעיף 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 בגינן 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 שנסתיימו ברבעון האחרון טרם מועד הבדיקה. למען הסר ספק יובהר כי חישוב ה-NOI המתוקנן בגין נכסים אשר החברה ו/או חברה בת ו/או חברה כלולה זכאית לקבל הכנסות מדמי שכירות בגינם במהלך תקופה הקצרה מארבעת הרבעונים האחרונים שנסתיימו ברבעון האחרון טרם מועד הבדיקה, יבוצע על בסיס גילום שנתי (קרי, NOI המתוקנן של נכס כאמור, בגין התקופה שהחל ממועד הזכאות לקבל הכנסות כאמור ועד ליום האחרון ברבעון האחרון טרם מועד הבדיקה, מחולק במספר הימים בתקופה כאמור ומוכפל ב-365).

הנאמנות, המובא על דרך ההפניה.

**.1.3** ביום 30 בספטמבר 2024 פרעה החברה תשלום ראשון של קרן אגרות חוב (סדרה א') של החברה, בהתאם ללוח הסילוקין, בסך של 5,227,687.5 ש"ח ע.ג. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידית מיום 30 בספטמבר (אסמכתה מס': 2024-01-607129) המובא על דרך ההפניה.

**.1.4** לפרטים נוספים אודות אגרות החוב ולעניין חישוב אמות מידה פיננסיות בקשר עם אגרות החוב ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים של החברה.

**.1.5** 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.**

הדמייה



חלק ב'

**תמצית דוחות כספיים**

**ביניים מאוחדים**

**ומידע כספי נפרד**

ליום 30 ביוני 2025

**דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ**

**דוחות כספיים תמציתיים ביניים**

**ליום 30 ביוני 2025**

**(בלתי מבוקר)**

## דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקר)

### תוכן העניינים

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ
3	מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף
4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
6-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-16	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 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-70,473 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2025 ואשר חלק החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-1,319 אלפי ש"ח ולסך של כ-956 אלפי ש"ח לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן ישויות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן ישויות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידור, 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 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 הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 IAS. בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל-אביב, 19 באוגוסט, 2025

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

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



19 באוגוסט 2025

לכבוד

הדירקטוריון של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן: "החברה")

פארק יקום

ג.א.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

מחודש פברואר 2023 כפי שתוקן במאי 2023 (להלן: "מסמך ההצעה")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעות מדף אשר יפורסמו על ידיכם על פי תשקיף מדף נושא תאריך 28 בפברואר 2023 כפי שתוקן ביום 18 במאי 2023:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 19 באוגוסט 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 19 באוגוסט 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2024	ליום 30 ביוני 2025	
אלפי ש"ח			
בלתי מבוקר			
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים:</b>
139,863	187,753	101,760	מזומנים ושווי מזומנים
576	565	415	לקוחות
9,071	7,341	7,187	חייבים ויתרות חובה
2,248	1,843	2,434	צדדים קשורים
<b>151,758</b>	<b>197,502</b>	<b>111,796</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים:</b>
1,322,406	(*) 1,228,736	1,328,488	נדל"ן להשקעה
78,434	(*) 1,763	86,987	מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
1,203	1,286	1,184	רכוש קבוע
162,997	157,412	167,900	מלאי מקרקעין
146,806	141,269	147,693	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
770	770	770	חייבים אחרים לזמן ארוך
<b>1,712,616</b>	<b>1,531,236</b>	<b>1,733,022</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<b>1,864,374</b>	<b>1,728,738</b>	<b>1,844,818</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות:</b>
18,457	14,500	3,956	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
5,216	5,139	5,298	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
10,928	5,384	11,100	חלויות שוטפות אג"ח
384	5,092	1,611	ספקים ונותני שירותים
(*) 45,731	(*) 22,471	17,413	זכאים ויתרות זכות
8,919	21,933	17,459	צדדים קשורים
<b>89,635</b>	<b>74,519</b>	<b>56,837</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
429,442	376,357	435,048	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
23,008	26,347	19,847	יתרת זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה
668	481	-	התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן ארוך
415,577	419,649	422,689	אגרות חוב, נטו
70,428	58,965	69,492	מיסים נדחים
<b>939,123</b>	<b>881,799</b>	<b>947,076</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
<b>1,028,758</b>	<b>956,318</b>	<b>1,003,913</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>
			<b>הון:</b>
834,031	771,021	839,328	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
1,585	1,399	1,577	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>835,616</b>	<b>772,420</b>	<b>840,905</b>	<b>סה"כ הון</b>
<b>1,864,374</b>	<b>1,728,738</b>	<b>1,844,818</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

19 באוגוסט 2025

יוסי פרידמן  
סמנכ"ל כספים

פליקס שופמן  
מנכ"ל

הלל (איליק) רוזנסקי  
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות  
הכספיים

(\*) סיווג מחדש. לפרטים נוספים ראה ביאור 2(ב).

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים בנייים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח				
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
58,188	14,559	14,433	28,563	28,970	הכנסות משכירות
(659)	(176)	(293)	(340)	(479)	הוצאות תפעול נכסים
<b>57,529</b>	<b>14,383</b>	<b>14,140</b>	<b>28,223</b>	<b>28,491</b>	<b>רווח גולמי</b>
64,179	(939)	2,520	267	2,176	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(12,967)	(3,015)	(3,226)	(6,645)	(7,014)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	(154)	-	(1,599)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
2,149	721	30	662	103	הכנסות אחרות, נטו
9,556	1,051	1,245	2,025	1,881	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<b>120,446</b>	<b>12,201</b>	<b>14,555</b>	<b>24,532</b>	<b>24,038</b>	<b>רווח תפעולי</b>
(51,203)	(17,641)	(15,529)	(26,942)	(24,771)	הוצאות מימון
8,583	2,447	1,931	4,936	3,861	הכנסות מימון
(42,620)	(15,194)	(13,598)	(22,006)	(20,910)	הוצאות מימון, נטו
<b>77,826</b>	<b>(2,993)</b>	<b>957</b>	<b>2,526</b>	<b>3,128</b>	<b>רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה</b>
(11,414)	1,311	213	690	562	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
<b>66,412</b>	<b>(1,682)</b>	<b>1,170</b>	<b>3,216</b>	<b>3,690</b>	<b>רווח (הפסד) נקי וכולל</b>
66,219	(1,694)	1,176	3,209	3,698	סך הכל רווח נקי וכולל לתקופה המיוחס ל:
193	12	(6)	7	(8)	בעלי מניות החברה
<b>66,412</b>	<b>(1,682)</b>	<b>1,170</b>	<b>3,216</b>	<b>3,690</b>	זכויות שאינן מקנות שליטה
רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):					
5.64	(0.14)	0.10	0.27	0.32	<b>בסיסי</b>
סך הכל					
5.64	(0.14)	0.10	0.27	0.31	<b>בדילול מלא</b>
סך הכל					
הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות):					
11,733	11,733	11,733	11,733	11,733	<b>בסיסי</b>
11,733	11,733	11,847	11,733	11,828	<b>בדילול מלא</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה מיום 1 בינואר 2025 ועד ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	רווח נצבר אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה	הון מניות	
835,616	1,585	834,031	328,003	470,920	-	23,375	11,733	יתרה ליום 1 בינואר 2025
1,599	-	1,599	-	-	1,599	-	-	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות
3,690	(8)	3,698	3,698	-	-	-	-	רווח נקי וכולל
<b>840,905</b>	<b>1,577</b>	<b>839,328</b>	<b>331,701</b>	<b>470,920</b>	<b>1,599</b>	<b>23,375</b>	<b>11,733</b>	יתרה ליום 30 ביוני 2025

לתקופה מיום 1 בינואר 2024 ועד ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	רווח נצבר אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה	הון מניות	
769,204	1,392	767,812	261,784	470,920	23,375	11,733	יתרה ליום 1 בינואר 2024
3,216	7	3,209	3,209	-	-	-	רווח נקי וכולל
<b>772,420</b>	<b>1,399</b>	<b>771,021</b>	<b>264,993</b>	<b>470,920</b>	<b>23,375</b>	<b>11,733</b>	יתרה ליום 30 ביוני 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה מיום 1 באפריל 2025 ועד 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

## הון המיחוס לבעלי מניות החברה

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	אלפי ש"ח		קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון בגין עסקאות משלום מבוסס מניות	פרמיה	הון מניות	
			רווח נצבר	סה"כ					
839,581	1,583	837,998	330,525	470,920	1,445	23,375	11,733	יתרה ליום 1 באפריל 2025	
154	-	154	-	-	154	-	-	זקיפת הטבה בגין משלום מבוסס מניות	
1,170	(6)	1,176	1,176	-	-	-	-	רווח (הפסד) נקי וכולל	
<b>840,905</b>	<b>1,577</b>	<b>839,328</b>	<b>331,701</b>	<b>470,920</b>	<b>1,599</b>	<b>23,375</b>	<b>11,733</b>	יתרה ליום 30 ביוני 2025	

לתקופה מיום 1 באפריל 2024 ועד 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

## הון המיחוס לבעלי מניות החברה

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	אלפי ש"ח		קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה	הון מניות	
			רווח נצבר	סה"כ				
774,102	1,387	772,715	266,687	470,920	23,375	11,733	יתרה ליום 1 באפריל 2024	
(1,682)	12	(1,694)	(1,694)	-	-	-	-	רווח (הפסד) נקי וכולל
<b>772,420</b>	<b>1,399</b>	<b>771,021</b>	<b>264,993</b>	<b>470,920</b>	<b>23,375</b>	<b>11,733</b>	יתרה ליום 30 ביוני 2024	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה מיום 1 בינואר 2024 ועד 31 בדצמבר 2024

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						
769,204	1,392	767,812	261,784	470,920	23,375	11,733
66,412	193	66,219	66,219	-	-	-
<b>835,616</b>	<b>1,585</b>	<b>834,031</b>	<b>328,003</b>	<b>470,920</b>	<b>23,375</b>	<b>11,733</b>

יתרה ליום 1 בינואר 2024

רווח נקי וכולל

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח			
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
66,412	(1,682)	1,170	3,216	3,690
230	63	38	126	80
(64,179)	939	(2,520)	(267)	(2,176)
(9,556)	(1,051)	(1,245)	(2,025)	(1,881)
2,750	1,250	1,500	1,250	1,500
(1,108)	(163)	-	(1,108)	-
(927)	44	(708)	30	(693)
20,305	11,812	10,610	13,276	12,080
11,100	5,146	5,250	7,090	7,644
-	-	154	-	1,599
10,370	(1,527)	(404)	(1,093)	(936)
(31,015)	16,513	12,675	17,279	17,217
197	401	244	208	161
(10,766)	(2,957)	(2,273)	(5,181)	(4,903)
(2,577)	(952)	(208)	32	1,916
(1,889)	15,645	12,366	11,180	7,783
28	(31)	372	(152)	1,227
(10,425)	(2,558)	(926)	(8,320)	(12,311)
(25,432)	9,548	9,575	(2,233)	(6,127)
<b>9,965</b>	<b>24,379</b>	<b>23,420</b>	<b>18,262</b>	<b>14,780</b>
(91)	(31)	(32)	(71)	(62)
(15,199)	(2,517)	(1,580)	(3,409)	(31,732)
(76,920)	(154)	(8,458)	(249)	(8,553)
350	155	141	155	222
(16,002)	-	-	(16,002)	-
92,596	92,596	-	92,596	-
(15,266)	90,049	(9,929)	73,020	(40,125)
(5,092)	-	-	(2,522)	(2,608)
52,775	-	1,200	-	4,350
3,957	-	-	-	(14,500)
(5,469)	-	-	-	-
<b>46,171</b>	<b>-</b>	<b>1,200</b>	<b>(2,522)</b>	<b>(12,758)</b>
40,870	114,428	14,691	88,760	(38,103)
98,993	73,325	87,069	98,993	139,863
<b>139,863</b>	<b>187,753</b>	<b>101,760</b>	<b>187,753</b>	<b>101,760</b>

**תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:**

רווח (הפסד) נקי  
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת  
הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

פחת והפחתות  
ירידה (עליה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה  
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו  
דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
שערוך ניירות ערך סחירים  
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו  
שערוך אג"ח ושינוי בריבית שנצברה מימון מהלוואות, נטו  
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות  
תנועה במיסים נדחים, נטו

**שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:**

ירידה בלקוחות  
עליה במלאי מקרקעין  
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה  
עליה (ירידה) בצדדים קשורים, נטו  
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים  
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים לפעילות השקעה**

רכישת רכוש קבוע  
השקעה בנדל"ן להשקעה  
השקעה במקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה  
פירעון הלוואות לחברות כלולות  
השקעה בניירות ערך סחירים  
תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים  
**מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך  
קבלה הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך  
קבלה (פירעון) אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר  
פירעון אג"ח

**מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון**

**עליה/ירידה במזומנים**

יתרת מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים לסוף התקופה

**נספח א' – פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח			
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
26,200	4,888	-	4,888	-

ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה

**נספח ב' – מידע נוסף על תזרימי מזומנים:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח			
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
33,807	3,367	3,156	19,164	20,552
8,133	3,158	1,746	3,996	2,953
3,038	-	-	2,689	4,418
4,792	1,220	862	3,105	1,642

ריבית ששולמה  
ריבית שהתקבלה  
מיסים שהתקבלו  
מיסים ששולמו

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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.
- ב. יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 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.
- ג. ביום 13 ביוני 2025 החל המבצע הצבאי "עם קְלָבִיא" ("מבצע עם כלביא") על ידי מערכת הביטחון הישראלית במסגרת המערכה מול איראן במלחמת חרבות ברזל. עם פתיחת מבצע עם כלביא הוכרז מצב מיוחד בעורף, והימשכותו הובילה לשורה של השלכות והגבלות, כגון סגירת עסקים רבים, הגבלה על התכנסויות, הגבלות על לימודים במערכת החינוך, גיוס מילואים נרחב סגירת המרחב האווירי בישראל ועוד. מבצע עם כלביא ארך כ-12 ימים, וביום 24 ביוני 2025 נכנסה לתוקפה הפסקת אש, והמגבלות על העורף הוסרו.
- מבצע עם כלביא הוביל להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי כולו ולשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל.
- לאור המצב הביטחוני והשפעותיו, בחלק מנכסי הקבוצה בהם מתוכננות פעולות ייזום ו/או השבחה עשויים לחול עיכובים בלוחות הזמנים המתוכננים, אך נכון למועד הדוח ההשלכות הכספיות אינן מהותיות. כמו כן, לאור המלחמה קיים מחסור בכוח אדם אצל קבלני הבניה, דבר אשר עשוי להשפיע על עלויות הבניה של החברה ולוחות הזמנים בפרויקטים בהם מתוכננות פעולות ייזום ו/או השבחה, אך נכון למועד הדוח ההשלכות הכספיות אינן מהותיות. נכון למועד הדוח הפעילות במתחמי החברה מתנהלת כסדרה.
- להערכת החברה, נכון למועד הדוח, השפעות המלחמה על פעילותה אינן מהותיות.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מצייתים 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 שיושמו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

א. תשלום מבוסס מניות:

עובדי החברה זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים. עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים הוניים במועד הענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל.

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח או הפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן: "תקופת ההבשלה"). ההוצאה המצטברת המוכרת בגין

עסקאות המסולקות במכשירים הוניים בתום כל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של החברה לגבי מספר המכשירים ההוניים שיבשילו בסופו של דבר.

### ב. סיווג מחדש:

החברה סיווגה מחדש, בדוח על המצב הכספי בנכסים שאינם שוטפים, את מספרי ההשוואה ליום 30 ביוני 2024 בסך של 1,763 אלפי ש"ח מסעיף "נדליין להשקעה" לסעיף "מקדמות ע"ח נדליין להשקעה", מאחר ולדעת החברה במהלך שנת 2024 רכיב המקדמות ע"ח נדליין להשקעה שנכלל בסעיף נדליין להשקעה כבר איננו שולי והצגתו בנפרד משקף בצורה נכונה יותר את הסעיף.

כמו כן, החברה סיווגה מחדש, בדוח על המצב הכספי בהתחייבויות השוטפות, את מספרי ההשוואה ליום 30 ביוני 2024 וליום 31 בדצמבר 2024 בסך של 6,785 אלפי ש"ח ו-1,285 אלפי ש"ח בהתאמה מסעיף "התחייבות בגין היטלים ואגרות" לסעיף "זכאים ויתרות זכות", מאחר ולדעת החברה אינם מהותיים וניתן להציגם תחת סעיף הזכאים ויתרות זכות.

### ביאור 3 - מכשירים פיננסיים אשר אינן נמדדים בשווי הוגן:

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

שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
יום 31 בדצמבר 2024	אלפי ש"ח	יום 30 ביוני 2024	אלפי ש"ח	יום 30 ביוני 2025	אלפי ש"ח	
265,114	257,303	204,566	206,803	260,850	258,561	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (*)
460,852	431,305	449,623	429,745	469,319	438,585	אגרות חוב סחירות (**)
<b>725,966</b>	<b>688,608</b>	<b>654,189</b>	<b>636,548</b>	<b>730,169</b>	<b>697,146</b>	<b>סה"כ</b>

(\*) כולל ריבית לשלם וחלות שוטפת.

(\*\*) כולל ריבית לשלם, חלות שוטפת והוצאות הנפקה נדחות.

ביאור 4 - אירועים ועסקאות משמעותיים במהלך התקופה ולאחריה:

1. **אמות מידה פיננסיות:**  
 בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה א' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 23 במאי 2023, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 30 ביוני 2025 (נתונים לא מבוקרים):  
 א. ההון לא יפחת מ-380 מיליון ש"ח נומינלי במשך תקופה של שני רבעונים רצופים; נכון ליום 30 ביוני 2025, ההון של החברה הינו כ- **841 מיליון ש"ח**.  
 ב. יחס ההון לסך המאזן על פי דוחות כספיים מאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה, לא יפחת מ-25%, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים; יחס ההון העצמי למאזן נכון ליום 30 ביוני 2025 הינו **46%**.  
 ג. היחס בין החוב פיננסי נטו ל-NOI המתוקנן של החברה, לא יעלה על 17 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים;  
 יחס חוב פיננסי נטו ל-NOI המתוקנן נכון ליום 30 ביוני 2025 הינו **12.09**.  
 נכון ליום 30 ביוני 2025 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כאמור לעיל.  
 נציין כי האמות מידה הפיננסיות האמורות לעיל מתייחסות הן למחזיקי אגרות החוב והן לתאגידי הבנקאיים.
2. ביום 12 בינואר 2025, פרסמה חברת הדירוג מעלות S&P, דוח דירוג עדכני, הקובע את הדירוג של החברה ושל תעודות החוב, לפיו נקבע דירוג חברה של **"iA"** יציב, ודירוג תעודות התחייבות של **"iA"**.
3. ביום ה-30 בינואר 2025, הושלמה העסקה לרכישת מחצית מזכויות הנכס במסמיה. לפרטים נוספים ראה ביאור 20(ד)5 בדוחות השנתיים.
4. ביום 2 בפברואר 2025, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הקצאת 113,486 אופציות לא סחירות של החברה, הניתנות למימוש ל-113,486 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, למר פליקס שופמן, מנכ"ל החברה. לפרטים נוספים ראו ביאור 22(1) בדוחות השנתיים.  
 כמו כן, ביום 20 באוגוסט 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את הארכת תנאי כהונתו של סמנכ"ל מימון ושוקי הון ובין השאר הענקת כתבי אופציה לשליש אחוז מהון המניות המונפק של החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 21(8) בדוחות השנתיים.  
 בגין הענקת האופציות האמורות, רשמה החברה הוצאות שכר בסך של 1,599 אלפי ש"ח לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025.
5. ביום 18 לפברואר 2025, חתמו החברה ואזורים המחזיקות יחד בפרויקט ברחוב במסגר בתל אביב עם צד ג' בלתי תלוי (שהינו בעל זכויות במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 297,299 בגוש 7104, הממוקם בסמוך לרחובות המסגר ומנחם בגין בתל אביב, בשטח של כ- 888 מ"ר) על הסכם שיתוף פעולה, אשר מטרתו, בין היתר, הגדלת פוטנציאל ההשבחה של המקרקעין. לפרטים נוספים ראו ביאור 22(3) בדוחות השנתיים.
6. ביום ה-2 במרס 2025, פרעו החברה ואזורים, לתאגיד בנקאי הלוואה לזמן קצר בסך של 29 מיליון ש"ח (חלק החברה 14.5 מיליון ש"ח) בגין פרויקט המסגר בתל אביב.
7. ביום 19 במאי 2025, הוארך תוקף תשקיף המדף של החברה והינו בתוקף עד ליום 18 במאי 2026.

## ביאור 4 - אירועים ועסקאות משמעותיים במהלך התקופה ולאחריה (המשך):

8. החברה הקטינה הפרשה להפסדי אשראי חזויים, בגין הלוואות לחברות כלולות, בהיקף של 1.4 מיליון ש"ח וזאת לאור בחינה שערכה החברה. יתרת ההפרשה להפסדי אשראי חזויים ליום 30 ביוני 2025 הינה כ- 3.7 מיליון ש"ח.
9. ביום 13 ביולי 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות החלטות בדבר תיקון תקנון החברה, ביטול ערכן הנקוב של כל המניות בהון החברה והגדלת ההון הרשום של החברה. לאחר ביטול הערך הנקוב והגדלת ההון הרשום, ההון הרשום של החברה יורכב מסך של 20,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב.
10. ביום 13 ביולי 2025, אישרו הדירקטוריון ואסיפת בעלי מניות החברה הקצאת 176,658 אופציות לא סחירות נוספות למנכ"ל החברה וכן אושר הקצאת 183,077 אופציות לא סחירות לעובדים ונושאי משרה (ביחד – "הניצעים"), אשר הוקצו לניצעים במסגרת תכנית הקצאת אופציות לא סחירות לעובדים ונושאי משרה בחברה, אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 29 בדצמבר 2024. האופציות הוקצו לניצעים בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודה, במסלול רווח הון באמצעות נאמן. אופציות תבשלנה בהדרגה על פני תקופה של עד 4 שנים ממועד ההקצאה, כמפורט להלן, בכפוף לכך שבמועד ההבשלה הרלוונטי הניצע יועסק, או יהא נותן שירותים בחברה ו/או בחברה קשורה, והשלים את תקופת השירות שתחילתה במועד ההקצאה וסיומה ביום סיום תקופת ההקניה הרלוונטית: (א) מנה ראשונה בשיעור של 50% מכמות האופציות תבשיל ותהיה ניתנת למימוש בחלוף 24 חודשים ממועד ההקצאה; (ב) מנה שנייה בשיעור של 25% נוספים מכמות האופציות תבשיל ותהיה ניתנת למימוש בחלוף תקופה בת 12 חודשים ממועד הבשלת המנה הראשונה; (ג) מנה שלישית בשיעור של 25% נוספים מכמות האופציות תהיה ניתנת למימוש בחלוף תקופה בת 24 חודשים ממועד הבשלת המנה הראשונה.
- מחיר המימוש של כל אופציה הכלולה במנה הראשונה יהיה 56.21 ש"ח עבור כל מניה. מחיר המימוש של כל אופציה הכלולה במנות השנייה והשלישית כאמור להלן יעלה בשיעור של 5% ביחס למחיר המימוש לאחר התאמות של המנה הקודמת, דהיינו: מחיר המימוש של כל אופציה הכלולה במנה השנייה יהיה 59 ש"ח, מחיר המימוש של כל אופציה הכלולה במנה השלישית יהיה 62 ש"ח. מחיר המימוש אינו צמוד למדד וכפוף להתאמות כאמור להלן. שווי האופציות לעיל נאמד במועד ההנפקה בסכום של כ-4.4 מיליון ש"ח.
11. ביום 16 ביולי 2025, נחתם תיקון להסכם ההשקעה עם רגנאר (ראה ביאור 15 (ו) בדוחות השנתיים), במסגרתו נקבע כי חלף המנגנון לרכישת מניות נוספות בדרך של הקצאה כאמור לעיל, ככל שהחברה תבצע הנפקה ראשונה של מניותיה לציבור בבורסה ("IPO"), אזי לרגנאר תוקצנה סמוך לפני ה-IPO, 489,815 אופציות בלתי סחירות של החברה ("אופציות רגנאר") אשר תהיינה ניתנות למימוש בתקופה שממועד השלמת ה-IPO ועד לתום שנה וחצי ממועד השלמת ה-IPO כמפורט להלן:
- ביחס ל- 184,836 אופציות אשר תהיינה ניתנות למימוש ל- 184,836 מניות ("מנת רגנאר הראשונה"), תעמוד לרגנאר הזכות לממשן במהלך תקופת מימוש הזכות, כנגד תשלום לחברה של מחיר מימוש של 54.102 ש"ח בגין כל אופציה שתמומש.
  - רגנאר מסרה לחברה כי ביום 16 ביולי 2025, התקשרה בהסכם עם משקיע לפי התוספת הראשונה לחוק ניירות ערך ("המשקיע" ו- "הסכם המשקיע") לפיו היא תמחה ותמכור למשקיע, כנגד תשלום שנקבע בהסכם המשקיע, את הזכות לקבל בהקצאה מהחברה, סמוך לפני ה-IPO, 150,000 אופציות בלתי סחירות של החברה ("אופציות המשקיע"), אשר תהיינה ניתנות למימוש ל- 150,000 מניות

## ביאור 4 - אירועים ועסקאות משמעותיים במהלך התקופה ולאחריה (המשך):

- רגילות של החברה, בתקופת מימוש הזכות, בתמורה לתשלום לחברה של אותו מחיר מימוש כאמור בס"ק זה לעיל בגין כל אופציה שתמומש.
- עוד נקבע בהסכם המשקיע, כי בכפוף להשלמת הסכם המשקיע, תמחה ותעביר רגנאר למשקיע חלק יחסי מכל הזכויות והסעדים המפורטים בהסכם ההשקעה בקשר עם האופציות ומניות המימוש.
  - ביחס ל- 304,979 אופציות אשר תהיינה ניתנות למימוש ל- 304,979 מניות ("מנת רגנאר השנייה"), תעמוד לרגנאר הזכות לממשן במהלך תקופת מימוש הזכות, כנגד תשלום לחברה של מחיר מימוש של 49.184 ש"ח בגין כל אופציה שתמומש.
  - אופציות רגנאר ואופציות המשקיע תהיינה ניתנות למימוש במלואן או בחלקן, בפעם אחת או בחלקים, לפי המגבלות המפורטות בתיקון להסכם ובהסכם המשקיע (לפי העניין).
  - בתקופת מימוש הזכות וכל עוד אופציות רגנאר ואופציות המשקיע לא מומשו או לא פקעו בהתאם לתנאים המפורטים בתיקון להסכם ובהסכם המשקיע (לפי העניין), במקרה של חלוקת מניות כדיבידנד, חלוקת מניות הטבה, ארגון מחדש של החברה, מיזוג, איחוד הון, פיצול הון, החלפת הון או כל אירוע אחר שבמסגרתו החברה תחלק, תאחד או תחליף את הון המניות שלה ("אירוע התאמה"), יותאמו באופן אוטומטי כדלקמן: (א) במקרה של חלוקת מניות כדיבידנד - יותאם רק מחיר המימוש של כל אופציה באופן שבו מחיר המימוש יופחת בסכום הדיבידנד למניה בש"ח ברוטו (לפני מס); (ב) בכל אירוע התאמה אחר - יותאמו: מספר מניות המימוש שתוקצינה עקב מימוש האופציה וכן מחיר המימוש של כל אופציה. ההתאמה תיעשה באופן שישמר את הערך הכלכלי היחסי של האופציה כפי שהיה טרם אירוע ההתאמה. אם כתוצאה מביצוע התאמה כלשהי כאמור לעיל יוצרו שברי מניה, רגנאר והמשקיע לא יהיו זכאים לקבלת חלק ממניה, ומספר המניות יעוגל כלפי מעלה או כלפי מטה (למספר השלם הקרוב ביותר). יובהר, כי למעט במקרים של אירוע התאמה, לא יחולו התאמות כלשהן לאופציות או למניות שינבעו ממימושן.
  - ביחס לאופציות הכלולות במנת רגנאר השנייה בלבד כאמור לעיל בלבד תחול ההתאמה להלן לתקופה של שנה ממועד הקצאת האופציות: אם החברה תבצע חלוקת דיבידנד במזומן בלבד, בטרם הומרו האופציות למניות אזי מחיר המימוש יופחת בסכום הדיבידנד למניה בש"ח ברוטו (לפני מס). יובהר כי בכל מקרה מחיר המימוש לא יפחת מערכך הנקוב של מניות המימוש (ככל והינן בעלות ערך נקוב) והכל בהתאם להנחיות הבורסה שתהינה תקפות לאותו מועד. בתום שנה ממועד הקצאת האופציות כאמור, לא תחול כל התאמה לחלוקת דיבידנד במזומן.
  - בהתאם להוראות הסכם ההשקעה, לאור כך שהחברה תבצע את ה-IPO במחיר שהינו נמוך משווי החברה אזי תבוצע הפחתה רטרואקטיבית לשווי החברה על פיו ביצעה רגנאר את השקעתה המקורית, ורגנאר תהיה זכאית להקצאה נוספת של 44,122 מניות רגילות של החברה ללא תשלום תמורה בגינן לחברה, אשר הוקצו לרגנאר.
  - בהתאם לאמור לעיל, בסמוך לפני ה-IPO לרגנאר תהיינה 304,979 אופציות לא רשומות אשר תהיינה ניתנות למימוש ל- 304,979 מניות, במחיר מימוש של 49.184 ש"ח לכל אופציה; וכן 34,836 אופציות לא רשומות אשר תהיינה ניתנות למימוש ל- 34,836 מניות, במחיר מימוש של 54.102 ש"ח לכל אופציה ולמשקיע תהיינה 150,000 אופציות לא רשומות אשר תהיינה ניתנות למימוש ל- 150,000 מניות, במחיר מימוש של 54.102 ש"ח לכל אופציה.

**ביאור 4 - אירועים ועסקאות משמעותיים במהלך התקופה ולאחריה (המשך):**

12. ביום 17 ביולי 2025, השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור, במסגרת הצעה לא אחידה למשקיעים מוסדיים (כהגדרתם בתקנות ניירות ערך) (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007), של 3,079,292 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב, אשר מהוות כ-20.73% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, ובדילול מלא כ-19.42%, על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 16 ביולי 2025. תמורת ההנפקה ברוטו הסתכמה לסך של כ-173 מיליוני ש"ח, הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ-4.5 מיליוני ש"ח. עם השלמת הצעת המניות, מניותיה של החברה החלו להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ והחברה הפכה לחברה ציבורית (כמשמעות המונח בחוק החברות).

**דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ**

**מידע כספי ביניים נפרד**

**ליום 30 ביוני 2025**

**(בלתי מבוקר)**

# דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

## מידע כספי ביניים נפרד

ליום 30 ביוני 2025

### תוכן העניינים

#### עמוד

---

	דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) 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 ומיידיים), התש"ל-1970**

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן: "החברה") ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את הנתונים הכלולים במידע הכספי הביניים הנפרד של חברות מוחזקות אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-70,473 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2025 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-1,319 אלפי ש"ח וכ-956 אלפי ש"ח לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים של אותן חברות שחלקם נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

**היקף הסקירה**

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, 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 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 הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

תל-אביב, 19 אוגוסט, 2025

רואי חשבון

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 2024	ליום 30 ביוני 2024	ליום 30 ביוני 2025
<b>אלפי ש"ח</b>		
<b>בלתי מבוקר</b>		
139,807	181,221	100,953
561	519	401
8,319	6,771	6,139
1,761	1,795	2,612
<b>150,448</b>	<b>190,306</b>	<b>110,105</b>
1,156,006	1,075,336 (*)	1,162,088
52,750	1,763 (*)	60,945
1,203	1,286	1,184
162,997	157,412	167,900
321,863	284,186	322,505
770	770	770
<b>1,695,589</b>	<b>1,520,753</b>	<b>1,715,392</b>
<b>1,846,037</b>	<b>1,711,059</b>	<b>1,825,497</b>
18,457	14,500	3,956
5,216	5,139	5,298
10,928	5,384	11,100
384	5,092	1,610
(*) 45,400	(*) 22,136	17,058
9,094	19,481	16,770
<b>89,479</b>	<b>71,732</b>	<b>55,792</b>
429,442	376,357	435,048
23,008	26,347	19,847
668	481	-
415,577	419,649	422,689
53,832	45,472	52,793
<b>922,527</b>	<b>868,306</b>	<b>930,377</b>
<b>1,012,006</b>	<b>940,038</b>	<b>986,169</b>
834,031	771,021	839,328
<b>834,031</b>	<b>771,021</b>	<b>839,328</b>
<b>1,846,037</b>	<b>1,711,059</b>	<b>1,825,497</b>

**נכסים**

**נכסים שוטפים:**

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

**נכסים שאינם שוטפים:**

נדל"ן להשקעה  
מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה  
רכוש קבוע  
מלאי מקרקעין  
יתרה בגין חברות מוחזקות, נטו  
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  
חלויות שוטפות אג"ח  
ספקים ונותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
צדדים קשורים  
**סה"כ התחייבויות שוטפות**

**התחייבויות שאינן שוטפות:**

אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך  
יתרת זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה  
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**

19 באוגוסט 2025

יוסף פרידמן  
סמנכ"ל כספים

פליקס שופמן  
מנכ"ל

הלל (איליק) רוזנסקי  
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

(\*) סיווג מחדש. לפרטים נוספים ראה ביאור 1(ד).

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2024	2024	2025	2024	
<b>אלפי ש"ח</b>					
<b>בלתי מבוקר</b>					
51,562	12,858	12,730	25,196	25,538	הכנסות משכירות ואחרות
(601)	(169)	(303)	(320)	(468)	הוצאות תפעול נכסים
<b>50,961</b>	<b>12,689</b>	<b>12,427</b>	<b>24,876</b>	<b>25,070</b>	<b>רווח גולמי</b>
51,326	(934)	2,506	308	2,195	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(12,647)	(2,892)	(3,110)	(6,352)	(6,827)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	(154)	-	(1,599)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
854	725	30	725	103	הכנסות אחרות, נטו
23,423	1,936	2,111	3,675	3,503	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
<b>113,917</b>	<b>11,524</b>	<b>13,810</b>	<b>23,232</b>	<b>22,445</b>	<b>רווח תפעולי</b>
(51,314)	(17,643)	(15,700)	(26,935)	(25,106)	הוצאות מימון
10,755	2,819	2,613	5,692	5,319	הכנסות מימון
(40,559)	(14,824)	(13,087)	(21,243)	(19,787)	הוצאות מימון, נטו
<b>73,358</b>	<b>(3,300)</b>	<b>723</b>	<b>1,989</b>	<b>2,658</b>	<b>רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה</b>
(7,139)	1,606	453	1,220	1,040	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
<b>66,219</b>	<b>(1,694)</b>	<b>1,176</b>	<b>3,209</b>	<b>3,698</b>	<b>רווח נקי וכולל</b>

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח			
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
66,219	(1,694)	1,176	3,209	3,698
230	63	38	126	80
(51,326)	934	(2,506)	(308)	(2,195)
(23,423)	(1,936)	(2,111)	(3,675)	(3,503)
2,750	1,250	1,500	1,250	1,500
20,305	11,811	10,609	13,275	12,079
(564)	(41)	(739)	(885)	(1,365)
-	-	154	-	1,599
(1,108)	(163)	-	(1,108)	-
(784)	(18)	(726)	(37)	(705)
10,641	5,055	5,255	7,376	7,778
7,140	(1,606)	(452)	(1,220)	(1,039)
(36,139)	15,349	11,022	14,794	14,229
143	371	160	186	160
19	14,906	11,542	11,084	7,205
(10,766)	(2,957)	(2,273)	(5,181)	(4,903)
(1,955)	(921)	(212)	(50)	2,211
36	(21)	(494)	(145)	357
(10,642)	(2,684)	(911)	(8,537)	(12,329)
(23,165)	8,694	7,812	(2,643)	(7,299)
<b>6,915</b>	<b>22,349</b>	<b>20,010</b>	<b>15,360</b>	<b>10,628</b>
(91)	(31)	(32)	(71)	(62)
(15,051)	(2,489)	(1,594)	(3,371)	(31,713)
(51,236)	(180)	(7,157)	(249)	(7,325)
7,184	1,305	1,840	1,540	2,709
(24,751)	(60)	(169)	(132)	(333)
(16,002)	-	-	(16,002)	-
92,596	92,596	-	92,596	-
<b>(7,351)</b>	<b>91,141</b>	<b>(7,112)</b>	<b>74,311</b>	<b>(36,724)</b>
(5,092)	-	-	(2,522)	(2,608)
52,775	-	1,200	-	4,350
3,957	-	-	-	(14,500)
(5,469)	-	-	-	-
<b>46,171</b>	<b>-</b>	<b>1,200</b>	<b>(2,522)</b>	<b>(12,758)</b>
45,735	113,490	14,098	87,149	(38,854)
94,072	67,731	86,855	94,072	139,807
<b>139,807</b>	<b>181,221</b>	<b>100,953</b>	<b>181,221</b>	<b>100,953</b>

**תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:**

רווח (הפסד) נקי  
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

**התאמות לסעיפי רווח והפסד:**

פחת והפחתות  
ירידה (עליה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה  
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו  
דיבידנדים שהתקבלו מחברות מוחזקות, נטו  
שערוך אגרות חוב ואחרים ושינוי בריבית שנצברה  
שערוך הלוואות לחברות מוחזקות ושינוי בריבית שנצברה  
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות  
שערוך ניירות ערך סחירים  
הוצאות אחרות  
שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ושינוי בריבית שנצברה  
תנועה במיסים נדחים, נטו

**שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:**

ירידה בלקוחות  
ירידה בצדדים קשורים  
עליה במלאי מקרקעין  
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה  
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים  
ירידה בזכאים ויתרות זכות

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים לפעילות השקעה**

רכישת רכוש קבוע  
השקעה בנדל"ן להשקעה  
השקעה במקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה  
פירעון הלוואות לחברות מוחזקות  
העמדת הלוואה לחברות מוחזקות  
השקעה בניירות ערך סחירים  
תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים  
**מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך  
קבלת הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך  
קבלת (פירעון) אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו  
פירעון אג"ח  
**מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון**

**עליה (ירידה) במזומנים**

יתרת מזומנים לתחילת התקופה  
**יתרת מזומנים לסוף התקופה**

**נספח א' – פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים:**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח			
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
26,200	4,888	-	4,888	-

ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה

**נספח ב' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים:**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח			
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
32,133	3,099	3,055	18,890	20,217
7,951	3,102	1,738	3,879	2,943
3,567	960	607	2,516	1,120
2,591	-	-	2,591	4,418

ריבית ששולמה  
ריבית שהתקבלה  
מיסים ששולמו  
מיסים שהתקבלו

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 ומידיים), 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 2025 בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל ולמפורט במידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות.

ג. יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד יחד עם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו.

**ד. סיווג מחדש:**

החברה סיווגה מחדש, בדוח על המצב הכספי בנכסים שאינם שוטפים, את מספרי ההשוואה ליום 30 ביוני 2024 בסך של 1,763 אלפי ש"ח מסעיף "נדל"ן להשקעה" לסעיף "מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה", מאחר ולדעת החברה במהלך שנת 2024 רכיב המקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה שנכלל בסעיף נדל"ן להשקעה כבר איננו שולי והצגתו בנפרד משקף בצורה נכונה יותר את הסעיף.

כמו כן, החברה סיווגה מחדש, בדוח על המצב הכספי בהתחייבויות השוטפות, את מספרי ההשוואה ליום 30 ביוני 2024 וליום 31 בדצמבר 2024 בסך של 6,785 אלפי ש"ח ו-1,285 אלפי ש"ח בהתאמה מסעיף "התחייבות בגין היטלים ואגרות" לסעיף "זכאים ויתרות זכות", מאחר ולדעת החברה אינם מהותיים וניתן להציגם תחת סעיף הזכאים ויתרות זכות.

ה. ביום 17 ביולי 2025, השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור, במסגרת הצעה לא אחידה למשקיעים מוסדיים (כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007), של 3,079,292 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב, אשר מהוות כ-20.73% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, ובדילול מלא כ-19.42%, על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 16 ביולי 2025. תמורת ההנפקה ברוטו הסתכמה לסך של כ-173 מיליוני ש"ח, הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ-4.5 מיליוני ש"ח. עם השלמת הצעת המניות, מניותיה של החברה החלו להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ והחברה הפכה לחברה ציבורית (כמשמעות המונח בחוק החברות).

הדמייה



חלק ג'  
**אפקטיביות הבקרה  
הפנימית**

**מצורף בזאת דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970:**

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברת דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן - "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. פליקס שופמן, מנכ"ל;

2. יוסי פרידמן, סמנכ"ל הכספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (להלן – **הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון**), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית כפי שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

**הצהרת מנהלים  
הצהרת מנהל כללי**

אני, פליקס שופמן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("התאגיד") לרבעון השני של שנת 2025 ("הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
  - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

## הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)2

### הצהרת מנהלים

#### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יוסי פרידמן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("התאגיד") לרבעון השני של שנת 2025 ("הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
  2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
  3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
  4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
    - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
    - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
    5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד -
      - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
      - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
      - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

19 באוגוסט 2025

תאריך

יוסי פרידמן, סמנכ"ל כספים