



דלק נכסים

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ
דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2024

דלק נכסים

תמצית ביצועים לתקופת הדוח שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024

ila Maalot
S&P Global
דירוג סדרה א'

כ-771 מ' ₪
הון עצמי
ללא זכויות המיעוט

כ-1.2 מיליארד ₪
שווי נכסי מקרקעין לא משועבדים
(כ-77% מסך הנכסים)

כ-1.56 מיליארד ₪
שווי נכסים בחלק החברה (*)

61 נכסים
99% תפוסה
בפיזור גאוגרפי רחב

כ-45% הון למאזן
כ-41.7% LTV נטו
ראו סעיף 8(ב) בדוח הדירקטוריון

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

כ-3.2 מ' ₪
רווח נקי H1 2024

כ-1.5 מ' ₪
FFO גישת הרשות לני"ע
ראו סעיף 9 בדוח הדירקטוריון

כ-21 מ' ₪
FFO גישת הנהלה
ראו סעיף 9 בדוח הדירקטוריון

(*) כולל חלקה בחברות כלולות וכולל מלאי מקרקעין



תוכן עניינים



חלק א'

דו"ח דירקטוריון לתקופה של שישה חודשים ושלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024

חלק ב'

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ומידע כספי נפרד ליום 30 ביוני 2024

נספח

מכתב הסכמה



חלק א'

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה של שישה חודשים ושלושה חודשים
שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024

תוכן עניינים

הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

חלק ראשון:

- 4..... תיאור תמציתי של החברה, עסקיה ופעילותה
- 10..... מצב כספי
- 13..... תוצאות הפעילות
- 15..... נזילות
- 16..... הון חוזר
- 17..... סימני אזהרה
- 17..... מקורות מימון
- 21..... נתונים נוספים
- 24..... FFO
- 27..... נכסים מהותיים מאוד

היבטי ממשל תאגידי

חלק שני:

- 28..... תרומות
- 28..... דירקטורים בלי מומחיות חשבונאית ופיננסית
- 29..... דירקטורים בלתי תלויים
- 29..... מבקר פנים
- 29..... פטור מצירוף דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
- פטור מצירוף דוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות בקרה פנימית
- 29.....

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

חלק שלישי:

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

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

נספח א'

- 38..... אגרות חוב (סדרה א')

דלק נכסים

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

לששת החודשים ושלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2024

דירקטוריון דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה והתוצאות הכספיות של החברה לתקופה של שישה חודשים ושלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 ("תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ("התקנות").

דוח דירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי תיאור החברה ופעילותה כפי שנכלל בדוח התקופתי של החברה, שפורסם ביום 21 במרץ 2024 (מספר אסמכתה: 2024-01-029613) ("הדוח התקופתי"). כמו כן מצורפים הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2024 ("הדוחות הכספיים").

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



הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

חלק ראשון

1. תיאור תמציתי של החברה, עסקיה ופעילותה

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

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

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

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

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

1.4

נכון ליום 30.6.2024 הקבוצה מחזיקה ב-61¹ נכסי נדל"ן בשטח קרקע של כ-182 אלפי מ"ר (חלק החברה). בחלק מהנכסים שהועברו לחברה במסגרת הפיצול לחברה זכות להירשם כבעלים; בחלקם כבעלת זכויות חכירה מהוונת לדורות, וחלקם הינם בהחזקה משותפת עם צדדים שלישיים במישרין או באמצעות החזקה בתאגידים.²

נכון ליום 30.6.2024 שווי נכסי הנדל"ן של החברה במאוחד עומד על סך של כ-1,230 מיליוני ש"ח. השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן של החברה (כולל חלק החברה בנכסים המוחזקים על ידי חברות כלולות) ליום 30.6.2024 הינו בסך של כ-1,401 מיליוני ש"ח, מתוכם נכסי נדל"ן לא משועבדים מסתכמים בשווי של כ-1,192 מיליוני ש"ח. בנוסף, נכון ליום 30.6.2024 לחברה מלאי מקרקעין בסך של כ-157 מיליוני ש"ח (חלק החברה).³

שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 30.6.2024 עומד על כ-99%.

1.5

נכון למועד הדוח, פועלת הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב בישראל במסגרת החברה עוסקת ברכישה, ייזום, השבחה, השכרה, ניהול ופיתוח של נדל"ן מניב בישראל. כחלק מפעילות ההשבחה החברה פועלת במספר נכסים לתוספת שימושי מגורים.⁴

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 (קרוי וריבית) למדד המחירים לצרכן, על פי תשקיף החברה, נושא תאריך 28 בפברואר 2023 כפי שתוקן ביום 18 במאי 2023 (מספר אסמכתה: 055248-01-2023), המובא בזאת על דרך ההפניה ("התשקיף") והודעה משלימה של החברה מיום 23 במאי 2023 (מספר אסמכתה: 055248-01-2023), המובאת בזאת על דרך ההפניה ("ההודעה המשלימה"). כמו כן, ראו דו"ח מידי על תוצאות ההנפקה מיום 24 במאי 2023 (אסמכתה מס' 055248-01-2023

¹ לא כולל את הנכס בכפר יונה כאמור בסעיף 17.12 להלן.

² 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.

³ יצוין כי סך של כ-366 מיליוני ש"ח הינו בגין נכסי מקרקעין משועבדים (הכולל את מלוא מלאי המקרקעין).

⁴ לעניין זה יצוין, כי החברה התקשרה עם אזורים בנין (1965) בע"מ בהסכם שיתוף פעולה כמפורט בסעיף 4.10.1 בפרק א' לדוח התקופתי וכן ראו סעיפים 3.18.1 ו-3.20 בפרק א' לדוח התקופתי, ביחס לנכסים בפת והמסגר, בהתאמה.

048181), המובא על דרך ההפניה. עקב השלמת ההנפקה כאמור לעיל, הפכה החברה לחברת אגרות חוב כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט – 1999 ולתאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב ראו נספח א' לדוח זה.

השפעת הסביבה המאקרו כלכלית בישראל על פעילות החברה

1.7

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:

במהלך השנים 2022 ו- 2023 המשק חווה עלייה בשיעור האינפלציה כתוצאה מאירועים כלכליים וגאו-פוליטיים. שיעור האינפלציה לשנת 2023 היה 3% לעומת שיעור האינפלציה של 5.3% בשנת 2022. בינואר 2024 פרסם בנק ישראל "דוח מדיניות מוניטרית למחצית השנייה של 2023 ובו תחזית מקרו-כלכלית"⁵, וכן התייחסות למצב המשק תחת מלחמת "חרבות ברזל" וכוללת סקירה של הפגיעה במשק במהלך תחילת המלחמה והתאוששותו בתום שנת 2023. בסיכום שנת 2023 התוצר צמח בשיעור של 2.0% ועל פי התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר מיולי 2024⁶, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 1.5% בשנת 2024 וב-4.2% בשנת 2025. שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השני של שנת 2025) צפוי להיות 3.2%. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי להיות 3.0% (לעומת 2.7% בתחזית אפריל), ובמהלך שנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2.8% (לעומת 2.3% בתחזית אפריל). לנוכח עליית ההסתברות שבנק ישראל מייחס לתרחישים ביטחוניים חמורים יותר כגון עלייה בעוצמת ומשך הלחימה, הסיכון לתחזית הצמיחה נוטה כלפי מטה והסיכון לתחזיות האינפלציה והריבית נוטה כלפי מעלה.

בתחילת שנת 2024, ב-1 בינואר, החליטה הוועדה המוניטרית להפחית את הריבית ב-0.25 נקודת אחוז, ל-4.5%, ובהחלטות הריבית הבאות החליטה להשאיר על כנה. על-פי תחזית בנק ישראל הריבית במשק הצפויה לעמוד על 4.25% ברבעון השני של 2025⁷.

במהלך חודש פברואר 2024, הודיעה חברת Moody's על הורדת דירוג מדינת ישראל מדירוג A1 לדירוג A2 לצד הורדת אופק הדירוג מ"יציבה" ל"שלילית" תוך ציון עלייה בסיכונים הביטחוניים והיציבות הפוליטית הנובעים בין היתר עקב פרוץ מלחמת "חרבות ברזל". בחודש מאי 2024 אישרה את הדירוג והתחזית⁸.

⁵ דוח המדיניות המוניטרית המחצית השנייה של 2023, ינואר 2024 מתוך אתר בנק ישראל:

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

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

[/https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/07-7-24](https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/07-7-24)

⁷ התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, אפריל 2024, מתוך אתר בנק ישראל:

[/https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/07-7-24](https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/07-7-24)

⁸ <https://ratings.moodys.com/ratings-news/420739>

בתחילת חודש אפריל 2024 חברת דירוג האשראי הבינלאומית Fitch Ratings הודיעה על אישור מחדש של דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה של A+ ועל עדכון תחזית הדירוג מ"יציבה" ל"שלילית"⁹.

כמו-כן, באפריל 2024 חברת הדירוג S&P הודיעה על הורדת הדירוג של ישראל מדירוג AA- לדירוג A+ והותירה את תחזית הדירוג על "שלילית"¹⁰.

כמו-כן, באוגוסט 2024 חברת הדירוג Fitch הודיעה על הורדת הדירוג של ישראל מדירוג A+ לדירוג A והותירה את תחזית הדירוג על "שלילית"¹¹.

החברות ציינו בעיקר את העלייה בסיכון הגיאופוליטי, הסיכון של הסלמה במלחמה וגידול בגירעון, בעיקר בשל הוצאות הביטחון, כסיבות הדירוג ולתחזיתן.

השפעת עליית הריבית

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

נכון ליום 30.6.2024 מרבית האשראי של החברה, בסך של כ-634 מיליוני ש"ח הינו בריבית קבועה וצמוד למדד המחירים לצרכן והלוואות נוספות בסך של כ-193 מיליוני ש"ח (המגובות בשעבוד נכסי נדל"ן) הינן על בסיס הפריים.

בהנחה שריבית הפריים הנוכחית (6%) תישאר ללא שינוי והיקף ותנאיי ההלוואות על בסיס הפריים יעמוד ללא שינוי על סך כ-193 מיליוני ש"ח, יעמדו הוצאות המימון של החברה בגין הלוואות אלה על בסיס הפריים לתקופה של שנה על היקף של כ-12.2 מיליוני ש"ח (לא כולל היוון הוצאות מימון למלאי מקרקעין). עלייה או ירידה בשיעור של 1% בשיעור הריבית הפריים תגדיל או תקטין את הוצאות המימון השנתיות של החברה בגין הלוואות על בסיס הפריים כאמור לעיל בכ-1.93 מיליוני ש"ח.

⁹ <https://www.fitchratings.com/research/sovereigns/fitch-removes-israel-from-rating-watch-negative-affirms-idr-at-a-with-negative-outlook-02-04-2024>

¹⁰ <https://disclosure.spglobal.com/ratings/en/regulatory/article/-/view/type/HTML/id/3155269>

¹¹ <https://www.fitchratings.com/research/sovereigns/fitch-downgrades-israel-to-a-outlook-negative-12-08-2024>

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.

מאידך, כאמור לעיל, במאי 2023 החברה גייסה אגרות חוב (סדרה א') בהיקף של כ-418,215 אלפי ש"ח נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.4%, צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן. בנוסף, במהלך חודש אוגוסט 2023, נטלה החברה הלוואה חדשה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי בסך של 200 מיליון ש"ח בריבית קבועה, כאשר קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן. לפרטים נוספים ראו דו"ח מידי מיום 7 באוגוסט 2023 (אסמכתה מס' 01-2023-073084), המובא על דרך ההפניה וסעיף 4.3.3 בפרק א' לדוח התקופתי. לאור סך היקף האשראי צמוד מדד נכון ליום 30.6.2024 (קרי, אשראי צמוד מדד בסך של כ-634 מיליון ש"ח (לא כולל ריבית צבורה)), הוצאות המימון (ללא מרכיב המדד) בגין האשראי הנ"ל של החברה במונחים שנתיים יעמדו על סך של כ-27 מיליוני ש"ח וכל עלייה של 1% באינפלציה השנתית תגדיל את הוצאות המימון השנתיות בגין אשראי צמוד מדד בכ-6.6 מיליוני ש"ח. במהלך הרבעון השני של שנת 2024 חלה עליית מדד רבעונית גבוהה בשיעור של 1.61%, אשר גרמה להוצאות מימון חריגות ברבעון השני, בהיקף של כ-10 מיליון ש"ח (בגין ההצמדה למדד בלבד). זאת, לעומת עליית מדד ברבעון הראשון של שנת 2024 בשיעור של 0.29% בלבד. נכון ליום 30.6.2024 עליית המדד שהצטברה בגין אגרות חוב (סדרה א') הייתה בשיעור של כ-2.98% ובגין הלוואה מהתאגיד הבנקאי הייתה בשיעור של כ-2.78%. נכון למועד פרסום דו"ח זה, עליית המדד מיום 30.6.2024 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח, הינה כ-0.65%.

השפעות המצב הבטחוני בישראל על פעילות החברה

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

פרוץ המלחמה השפיע על המשק הישראלי בכלל ועל שוק ההון בפרט. השפעות

אלו באו לידי ביטוי, בין היתר, בתנודתיות שערים בבורסה, בשינויים בשער השקל אל מול מטבעות זרים וכן בתנודתיות בתשואות של אגרות החוב הקונצרניות. בין השאר, בשל עליה ברמות הסיכון ואי הוודאות, השפיעה גם על דירוג האשראי של מדינת ישראל כאמור לעיל.

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

נכון למועד הדוח, שיעור הגבייה של חיובי דמי השכירות הינו גבוה. כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח, לחברה איתנות פיננסית המתבטאת בעיקר ביתרת מזומנים משמעותית בסך של כ- 166 מיליון ש"ח וכן בנכסי נדל"ן לא משועבדים (כולל חלק החברה בחברות כלולות) בשווי של כ-1.2 מיליארד ש"ח.

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

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

2. מצב כספי

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

סעיף	ליום 30 ביוני 2024 (אלפי ש"ח)	ליום 30 ביוני 2023 (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (ביחס ל-31.12.2023)
מזומנים ושווי מזומנים	187,753	447,341	98,993	העלייה נובעת בעיקרה ממכירת קרנות כספיות ורכישת פיקדונות שקליים.
ניירות ערך סחירים	-	-	75,486	הירידה נובעת ממכירת קרנות כספיות במהלך תקופת הדוח.
לקוחות	565	1,143	773	
חייבים ויתרות חובה	7,341	2,997	7,135	עיקר העלייה לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת ממס הכנסה לקבל בגין מקדמות אשר שולמו ביתר.
צדדים קשורים	1,843	674	1,338	עיקר העלייה נובעת מיתרת חוב של חברות כלולות בגין ריבית לשלם רבעונית וכן בגין דמי ניהול שוטפים.
סה"כ נכסים שוטפים	197,502	452,155	183,725	
נדל"ן להשקעה	1,230,499	1,145,296	1,224,030	עיקר העלייה נובעת מרכישת נכס (ראו ביאור 4(5) לדוחות הכספיים).
רכוש קבוע	1,286	1,165	1,341	עיקר הירידה נובעת מהוצאות פחת שוטפות.
מלאי מקרקעין	157,412	146,294	152,231	עיקר העלייה נובעת מהיוון הוצאות מימון המשיכות באופן יחסי למרכיב המלאי בנכס.
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	141,269	137,247	140,743	עיקר העלייה נובעת מרווחי האקוויטי הרבעוניים של החברות הכלולות מחד, ומאיך קבלת דיבידנד מחברה כלולה.
חייבים אחרים לזמן ארוך	770	770	770	
סה"כ נכסים לא שוטפים	1,531,236	1,430,772	1,519,115	
סה"כ נכסים	1,728,738	1,882,927	1,702,840	

סעיף	ליום 30 ביוני 2024 (אלפי ש"ח)	ליום 30 ביוני 2023 (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (ביחס ל-31.12.2023)
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	14,500	246,927	59,500	הירידה נובעת מסיווג הלוואת בעסקה משותפת, מז"ק לז"א בעקבות הסכם מימון חדש שנחתם עם תאגידים בנקאיים (ראו ביאור 4(6) ו-4(7) לדוחות הכספיים)
חלויות שוטפות של הלוואות זמן ארוך	5,139	2,000	5,043	
חלויות שוטפות של אג"ח	5,384	-	5,283	
ספקים ונותני שירותים	5,092	883	356	עיקר העלייה נובעת מיתרה לשלם עבור רכישת נכס.
זכאים ויתרות זכות	15,686	8,541	15,296	
התחייבות בגין היטלים ואגרות	6,785	6,685	7,285	עיקר הירידה נובעת מקיטון הפרשה שבוצעה.
התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן קצר	-	285	-	
צדדים קשורים	21,933	18,234	10,590	עיקר העלייה נובעת מהכנסות מראש שהתקבלו.
סה"כ התחייבויות שוטפות	74,519	283,555	103,353	
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	376,357	393,000	330,173	העלייה נובעת מסיווג הלוואות ז"ק בעסקה משותפת לזמן ארוך בהתאם להסכמים שנחתמו עם תאגידים בנקאיים (ראו ביאור 4(6) וביאור 4(7) לדוחות הכספיים).
יתרות זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה	26,347	31,211	28,194	הירידה נובעת מקיטון ההפרשה בגין ההסכם עם דלק ישראל.
זכאים אחרים לזמן ארוך	-	191	191	
התחייבות פיננסית בשווי הוגן	481	681	481	

הסברי הדירקטוריון (ביחס ל-31.12.2023)	ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	ליום 30 ביוני 2023 (אלפי ש"ח)	ליום 30 ביוני 2024 (אלפי ש"ח)	סעיף
				לזמן ארוך אגרות חוב, נטו
עיקר העלייה נובעת מעליית המדד בתקופת הדוח.	411,186	412,439	419,649	
	60,058	43,861	58,965	מיסים נדחים
	830,283	881,383	881,799	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	933,636	1,164,938	956,318	סה"כ התחייבויות הון
	769,204	717,989	772,420	סה"כ התחייבויות והון
	1,702,840	1,882,927	1,728,738	

3. תוצאות הפעילות

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

סעיף	לשנת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 (אלפי ש"ח)	לשנת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2024 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2023 (אלפי ש"ח)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (ייתנו ביחס לששת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2023)
הכנסות משכירות ואחרות	28,563	27,991	14,559	14,647	55,767	עיקר העלייה נובעת מעלייה במדד המחירים לצרכן.
הוצאות תפעול נכסים	(340)	(465)	(176)	(335)	(957)	
רווח גולמי	28,223	27,526	14,383	14,312	54,810	
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	267	(275)	(939)	(1,371)	72,222	
הוצאות הנהלה וכלליות	(6,645)	(5,610)	(3,015)	(2,618)	(11,800)	עיקר הוצאות הנה"כ נובעת מהוצאות כתוצאה מהפיכתה לחברה מדווחת.
הכנסות, אחרות, נטו	662	437	721	437	802	
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	2,025	2,428	1,051	528	16,510	עיקר הירידה ברווחי חברות כלולות נובעת מעליית דמי הניהול שהחברה חייבה את חברות הכלולות.

הסברי הדירקטוריון (ייתנו ביחס לששת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2023)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2023 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2024 (אלפי ש"ח)	לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 (אלפי ש"ח)	לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 (אלפי ש"ח)	סעיף
	132,544	11,288	12,201	24,506	24,532	רווח תפעולי
עיקר העלייה נובעת מעלייה במדד המחירים לצרכן.	(42,827)	(12,058)	(17,641)	(20,385)	(26,942)	הוצאות מימון
עיקר העלייה נובעת כתוצאה מעלייה בסכום המזומנים ושווה המזומנים בחברה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.	9,205	2,839	2,447	3,648	4,936	הכנסות מימון
	(33,622)	(9,219)	(15,194)	(16,737)	(22,006)	הוצאות מימון, נטו
	98,922	2,069	(2,993)	7,769	2,526	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
	(14,920)	584	1,311	18	690	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
	84,002	2,653	(1,682)	7,787	3,216	רווח (הפסד) נקי וכולל

4. נזילות

הסברי הדיקטוריון (ביחס לחציון הראשון לשנת 2023)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2023 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2024 (אלפי ש"ח)	לששת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2023 (אלפי ש"ח)	לששת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2024 (אלפי ש"ח)	סעיף
התזרים החיובי מפעילות שוטפת גדל מאחר ובתקופה הנוכחית רוב הלוואות החברה הינן צמודות למדד וגם עיקר תשלומי הריבית משולמים אחת לחצי שנה לעומת הלוואות על בסיס הפריים בתקופה המקבילה שהריבית שולמה חודשית.	9,169	18,736	24,379	11,070	18,262	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
עיקר הגידול בתזרים המזומנים מפעילות השקעה נובעת בעיקר ממכירת ני"ע סחירים.	(88,812)	(11,453)	90,049	(15,551)	73,020	תזרים מזומנים מפעילות השקעה
תזרים המזומנים השלילי נובע מפירעון חלות שוטפת של ההלוואה הבנקאית ומנגד, ברבעון המקביל אשתקד תזרים	159,735	409,037	-	432,921	(2,522)	תזרים מזומנים מפעילות מימון

סעיף	לשנת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2024 (אלפי ש"ח)	לשנת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2023 (אלפי ש"ח)	לשנת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2023 (אלפי ש"ח)	לשנת החודשים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (ביחס לחציון הראשון לשנת 2023)
המזומנים החיובי נובע בעיקר מהנפקת מניות ונגזרים והנפקת אג"ח.					
גידול במזומנים בתקופה	428,440	114,428	416,320	80,092	

5. הון חוזר

סעיף	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2024 (אלפי ש"ח)	התאמות	סך הכל (אלפי ש"ח)
נכסים שוטפים	197,502	-	197,502
התחייבויות שוטפות	74,519	-	74,519
עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים	122,983	-	122,983

בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה נכון ליום 30 ביוני 2024 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ- 122,983 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 168,600 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2023 ולעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 80,372 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. הגידול בהון החוזר לעומת 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקר מקיטון באשראי לזמן קצר כתוצאה מחידוש הסכמי המימון בהלוואות החברה עם שותף ביחס לנכסים המסגר וצומת פת (ראה ביאור 4(6) וביאור 4(7) לדוחות הכספיים). בהתאם לדוחות הכספיים של החברה סולו, נכון ליום 30 ביוני 2024 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ- 118,574 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 165,356 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2023 ולעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 76,599 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023.

בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת החודשים הראשונים של 2024, לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך כ-18,262 אלפי ש"ח לעומת כ-11,070 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בהתאם לדוחות הכספיים של החברה סולו לשנת

החודשים הראשונים של 2024, לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך כ-15,360 אלפי ש"ח לעומת כ-9,167 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

6. סימני אזהרה

נכון ליום 30 ביוני 2024 לחברה אין סימני אזהרה.

7. מקורות מימון

7.1 פעילותה השוטפת ופעילות ההשקעות של הקבוצה ממומנת מתזרים המזומנים מפעילות שוטפת, מיתרות המזומנים של החברה, מהלוואות מתאגידים פיננסיים ומהנפקת אגרות חוב. נכון ליום 30.6.2024, לחברה יתרות מזומנים ושווה מזומנים במאזן המאוחד בהיקף של כ-187,753 אלפי ש"ח ובמאזן סולו של החברה כ-181,221 אלפי ש"ח ולפיכך אינה מחזיקה במסגרות אשראי מאושרות ומשולמות¹². בנוסף, חלקה של החברה ביתרות מזומנים ושווי המזומנים בחברות כלולות נכון ליום 30.6.2024 הינו בסך של כ-8,332 אלפי ש"ח. נכון ליום 30.6.2024 הסתכמו ההתחייבויות למחזיקי אגרות חוב ולתאגידים בנקאיים, כולל ריבית לשלם לסך של כ-835,522 אלפי ש"ח.

7.2 היקפים ממוצעים

סעיף	ליום 30 ביוני 2024 (אלפי ש"ח)	ליום 30 ביוני 2023 (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון
היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר	149,452	246,500	154,945	בתחילת אוגוסט 2023 נפרעו כל ההלוואות לזמן קצר, בחודש אוקטובר 2023 הוסבה ההלוואה בגין צומת פת (ראה ביאור 4(7) לדוחות הכספיים) לזמן קצר עד לסוף יוני 2024 ובפברואר 2024 הוסבה ההלוואה בגין המסגר (ראה ביאור 4(6) לדוחות הכספיים) לזמן קצר עד לסוף יוני 2024.
היקף ממוצע של אשראי לזמן ארוך	673,409	474,441	630,870	בחודש מאי 2023 גייסה החברה אגרות חוב לזמן ארוך ובאוגוסט 2023 הועמדה הלוואה לזמן ארוך שפרעה הלוואות קיימות חלקן לז"ק וחלקן

¹² יצוין כי לאחר תאריך המאזן נחתם הסכם למסגרת אשראי מאושרת ומשולמת בליווי סגור למימון הקמת פרויקט מסחרי בעפולה. ראו סעיף 17.11 להלן.

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	ליום 30 ביוני 2023 (אלפי ש"ח)	ליום 30 ביוני 2024 (אלפי ש"ח)	סעיף
לז"א (ראו סעיף 4.3.3 בפרק א' לדוח התקופתי וכן ביאור 4(6) וביאור 4(7) לדוחות הכספיים).				
העלייה ליום 30 ביוני 2024 לעומת ליום 31 בדצמבר 2023 נובעת מתשלום לספק עבור רכישת נכס אשר שולם לאחר תאריך הדוח.	365	628	2,724	היקף ממוצע של אשראי ספקים
	1,172	1,356	669	היקף ממוצע של אשראי לקוחות

7.3. אשראי בר דיווח

7.3.1

כאמור, במאי 2023 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור של 418,215,000 ש"ח ע.ב. אגרות חוב (סדרה א'), נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.4%, צמודות (קן וריבית) למדד המחירים לצרכן, על פי התשקיף וההודעה המשלימה. כמו כן, ראו דו"ח 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 עמידת החברה באמות מידה פיננסיות לה התחייבה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ראו ביאור 4(1) לדוחות הכספיים. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה א') ראו נספח א' לדוח זה.

7.3.2

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

7.3.3

בהמשך לאמור בסעיף 3.20(ו) בפרק א' לדוח התקופתי בקשר עם אשראי אשר הועמד על ידי תאגיד בנקאי (בסעיף זה - "התאגיד הבנקאי") לחברה ולשותף

(בסעיף זה - "הלווים") שעמו רכשה החברה את מלוא הזכויות במקרקעין ברחוב המסגר בתל אביב (בסעיף זה - "המקרקעין"), למימון רכישת הזכויות במקרקעין, אשר נכון למועד הדו"ח עומד על סך של כ-267 מיליון ש"ח (100%; חלק החברה 50%) (בסעיף זה - "ההלוואה"), ביום 30.6.2024 חתמו הלווים על תוספת להסכם המימון אשר עיקריה הינם, בין היתר, כדלהלן:

א. דחיית מועד הפירעון הסופי של ההלוואה כך שיחול ביום 30.4.2027 (חלף יום 28.2.2025), כאשר עד למועד הפירעון המקורי (קרי - 28.2.2025) לא יחול שינוי בשיעור הריבית ובמועדי פירעון הריבית. הריבית לתקופה שלאחר מכן טרם נקבעה.

ב. עד לא יאוחר מיום 1.3.2025 יפרע סכום אשר לאחריו יתרת ההלוואה תעמוד על סך שלא יעלה על 238 מיליון ש"ח. על אף האמור, ככל שעד ליום 1.2.2025 תומצא לתאגיד הבנקאי הערכת שווי עדכנית¹³ ביחס למקרקעין (בסעיף זה- "הערכת השווי העדכנית"), כי אז סך ההלוואה לא יעלה על 80% משווי המקרקעין כפי שיקבע בהערכת השווי העדכנית ולא יותר מסך של 267 מיליון ש"ח.

ג. החל מיום 1.3.2025 ואילך יחס ה-LTV לא יעלה על 80%. "יחס ה-LTV משמע: היחס בין היתרה הבלתי מסולקת המצטברת של ההלוואה לבין שווי המקרקעין לפי הערכת השווי העדכנית.

ד. מובהר, כי אין שינוי ביתר ההתחייבויות ובשעבודים שהועמדו לטובת התאגיד הבנקאי ובין היתר כאמור בסעיף 3.20 בפרק א' לדוח התקופתי.

ראו גם ביאור 4(6) לדוחות הכספיים של החברה.

7.3.4

בהמשך לאמור בסעיפים 3.18.1 ו-4.3 בפרק א' לדוח התקופתי, בקשר עם אשראי אשר הועמד על ידי תאגיד בנקאי אחר (בסעיף זה - "התאגיד הבנקאי") לחברה ולשותף (בסעיף זה - "הלווים") ללווים לרכישת זכויות החכירה במקרקעין בשכונת גונן ה בירושלים (צומת פת) (בסעיף זה - "המקרקעין"), אשר נכון למועד הדו"ח עומד על סך של כ-119 מיליון ש"ח (100%; חלק החברה 50%) (בסעיף זה - "ההלוואה"), ביום 30.6.2024 חתמו הלווים על מסמכי מימון, שעיקרם העמדת ההלוואה מחדש לתקופה שמיום 30.6.2024 ועד למועד הפירעון ביום 30.7.2025 (חלף יום 11.10.2024). שיעור הריבית השנתית יעמוד על ריבית הפריים בתוספת 0.45%. יובהר כי אין שינוי ביתר ההתחייבויות ובשעבודים שהועמדו לטובת התאגיד הבנקאי ובין היתר, כאמור בסעיף 3.18.1 בפרק א' לדוח התקופתי. יצוין כי ביום 20 באוגוסט 2024 קיבלה החברה והשותף אישור עקרוני מהתאגיד הבנקאי אורכה נוספת של מועד הפירעון עד ליום 30.7.2026 בריבית הפריים בתוספת 0.5% ראו גם ביאור 4(7) לדוחות הכספיים של החברה.

7.3.5

לפרטים נוספים אודות מימון החברה ראו סעיף 17.7 להלן, ראו סעיף 4.3 בפרק

¹³ הערכת שווי למקרקעין ולבני עליהם על פי תקן 19 אשר תוקפה ואושרה על ידי התאגיד הבנקאי.

א' לדוח התקופתי וביאורים 9 ו- 10 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.
וביאור 4 לדוחות הכספיים של החברה.

7.4. ערבויות

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

8. נתונים נוספים

להלן נתוני מאזן נוספים של הקבוצה ליום 30.6.2024 (באלפי ש"ח) (לא מבוקר ולא סקור)

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

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

סעיף	החברה (מאוחד) מתוך נתוני דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2024 (באלפי ש"ח)	בתוספת איחוד יחסי של סעיפי חברות כלולות (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)	סה"כ מאוחד מורחב ליום 30 ביוני 2024 (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	187,753	8,332	196,085
לקוחות	565	64	629
חייבים ויתרות חובה	7,341	453	7,794
צדדים קשורים	1,843	-	1,843
סה"כ נכסים שוטפים	197,502	8,849	206,351
נדל"ן להשקעה	1,230,499	170,057	1,400,556
רכוש קבוע	1,286	-	1,286
מלאי מקרקעין	157,412	-	157,412
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	141,269	(141,269)	-
צדדים קשורים	-	1,060	1,060
חייבים אחרים לזמן ארוך	770	-	770
סה"כ נכסים לא שוטפים	1,531,236	29,848	1,561,084
סה"כ נכסים	1,728,738	38,697	1,767,435
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	14,500	-	14,500
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	5,139	860	5,999
חלויות שוטפות של אג"ח	5,384	-	5,384
ספקים ונותני שירותים	5,092	886	5,978
זכאים ויתרות זכות	15,686	268	15,954
התחייבות בגין היטלים ואגרות	6,785	125	6,910
צדדים קשורים	21,933	(1,573)	20,360
סה"כ התחייבויות שוטפות	74,519	566	75,085

סעיף	החברה (מאוחד) מתוך נתוני דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2024 (באלפי ש"ח)	בתוספת איחוד יחסי של סעיפי חברות כלולות (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)	סה"כ מאוחד מורחב ליום 30 ביוני 2024 (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	376,357	9,209	385,566
התחייבות בגין היטלים ואגרות לזמן ארוך	-	700	700
יתרות זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה	26,347	-	26,347
התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן ארוך	481	-	481
אגרות חוב, נטו	419,649	-	419,649
מיסים נדחים	58,965	28,222	87,187
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	881,799	38,131	919,930
סה"כ התחייבויות	956,318	38,697	995,015
הון	772,420	-	772,420
סה"כ התחייבויות הון	1,728,738	38,697	1,767,435

להלן יובא דוח רווח והפסד מורחב של הקבוצה ליום 30.6.2024 (באלפי ש"ח) (לא מבוקר ולא סקור)

סעיף	החברה (מאוחד) מתוך נתוני דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2024 (באלפי ש"ח)	בתוספת איחוד יחסי של סעיפי חברות כלולות (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)	סה"כ מאוחד מורחב ליום 30 ביוני 2024 (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)
הכנסות משכירות ואחרות	28,563	5,008	33,571
עלות המכר	(340)	(226)	(566)
רווח גולמי	28,223	4,782	33,005
עליית ערך נדל"ן להשקעה	267	(261)	6
הוצאות הנהלה וכלליות	(6,645)	(1,319)	(7,964)
הכנסות אחרות, נטו	662	6	668
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	2,025	(2,025)	-
רווח תפעולי	24,532	1,183	25,715
הוצאות מימון	(26,942)	(805)	(27,747)
הכנסות מימון	4,936	162	5,098
הוצאות מימון, נטו	(22,006)	(643)	(22,649)
רווח לפני מיסים על הכנסה	2,526	540	3,066
הטבת מס	690	(540)	150
רווח נקי וכולל	3,216	-	3,216
זכויות שאינן מקנות שליטה	(7)	-	(7)
רווח נקי וכולל לבעלי מניות החברה	3,209	-	3,209

להלן נתונים נוספים כלכליים:

- א.** ה-NOI¹⁴ השנתי המייצג של החברה (ובאיחוד חלקה היחסי של החברה בחברות הכלולות) על נכסי נדל"ן להשקעה הקיימים נכון למועד הדוח הינו כ- 68 מיליון ש"ח.
- ב.** יחס ה-LTV נטו ליום 30.6.2024 הינו 41.7% המשקף את היחס שבין החובות הבנקאיים ואגרות החוב בניכוי המזומנים ושווה המזומנים, חלקי סך הנדל"ן להשקעה ומלאי (של החברה וחלקה היחסי בחברות הכלולות).

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

¹⁴ חושב על בסיס הכנסות החברה מדמי שכירות לרבעון השני של שנת 2024 כפול 4, בתוספת תחזית החברה להכנסות צפויות משטחים בהליך השבחה אשר צפויים להתחיל להניב לראשונה במהלך 12 החודשים הקרובים, לתוספת פדיון שנתית ובתוספת דמי ניהול ובניכוי הוצאות ניהול.

9. FFO (*)

לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	FFO
84,002	2,653	(1,682)	7,787	3,216	רווח נקי לתקופה המשוך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד
(69,440)	691	(1,158)	(975)	(1,806)	התאמות לפי הוראות התוספת הרביעית לטיוטת תקנות ¹⁵ **
14,562	3,344	(2,840)	6,812	1,410	Funds From Operations (FFO) נומינאלי לפי הוראות התוספת הרביעית לטיוטת התקנות
25,445	6,507	13,871	11,639	19,753	התאמות ***
40,007	9,851	11,031	18,451	21,163	FFO לפי גישת ההנהלה

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

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

*** הסבר להתאמות פי גישת ההנהלה:

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

¹⁵ טיוטת תקנות עדכנית לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה.

התאמה לרווחי FFO (Funds From Operations) של החברה

לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31 דצמבר 2023 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	התאמה לרווחי FFO
84,002	2,653	(1,682)	7,787	3,216	רוח נקי המשוך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד
התאמות					
(72,222)	1,371	939	275	(267)	1. שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה, קרקעות ונכסי השקעה נוספים
-	-	-	-	-	2. רווחים והפסדים הנובעים ממכירת נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ונכסי השקעה נוספים
-	-	-	-	-	3. רווחים והפסדים הנובעים ממסחר בנכסים
-	-	-	-	-	4. הוצאות או הכנסות מס התוצאה ממכירת נכסים או ממסחר בנכסים (התאמות 2 ו-3)
-	-	-	-	-	5. ירידת ערך מוניטין או מוניטין שלילי
(360)	-	-	-	-	6. שינויים בשווי הוגן מכשירים פיננסים הנמדדים בשווי

לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	התאמה לרווחי FFO
					הוגן דרך רווח והפסד
225	225	(725)	225	(725)	7. עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד (IFRS3) ועלויות חד פעמיות
14,822	(1,250)	(1,529)	(1,375)	(1,094)	8. מסים נדחים בשל התאמות והוצאות מס שוטפות
(11,999)	315	169	(114)	286	9. התאמות (1-8) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
94	30	(12)	14	(6)	10. התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח הנקי

10. נכסים מהותיים מאד

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

נתונים עיקריים אודות הנכס במסגר:

31 בדצמבר 2023	30 ביוני 2024	חלק התאגיד בנכס (לפי 100% (חלק החברה 50%)
נדלן להשקעה 214,800 המהווה כ- 60% מ- (*) 358,000	נדלן להשקעה 214,800 המהווה כ- 60% מ- (*) 358,000	שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)
6,058	3,581	NOI
(17,450) (***)	-	רווחי או הפסדי שערור (באלפי ש"ח)
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
60 ש"ח למ"ר חודשי	כ- 64 ש"ח למ"ר חודשי	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש/לשנה)
67.5 ש"ח למ"ר חודשי	81 ש"ח למ"ר חודשי	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה
2.8% (**)	3.0%	שיעור תשואה בפועל (%)
2.9% (**)	3.2%	שיעור תשואה מותאם (%)
2 (***)	2 (***)	מספר שוכרים לתום שנת דיווח

לפרטים אודות מימון בקשר עם הנכס ראו סעיף 7.3.3 לעיל.

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

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

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

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



היבטי ממשל תאגידי

חלק שני

11. תרומות

נכון למועד פרסום הדוח, לא קיימת מדיניות תרומות. בתקופה מיום 1.1.2024 ועד ליום 30 ביוני 2024, החברה תרמה סכום לא מהותי.

12. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

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

לפירוט אודות הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד' לדוח התקופתי ודיווח מיידי מיום 22 במאי 2024 (מספר אסמכתה: 2024-01-050230).

13. דירקטורים בלתי תלויים

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

14. מבקר פנים

בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים בקשר עם הפרטים אודות המבקר הפנימי של החברה כאמור בסעיף 14 לדוח הדירקטוריון אשר צורף לדוח התקופתי.

15. פטור מצירוף דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

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

16. פטור מצירוף דוח וחוות דעת רואה

חשבון מבקר בדבר אפקטיביות בקרה פנימית

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



הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

חלק שלישי

.17 אירועים מהותיים בפעילות והתפתחויות החברה בתקופת הדוח ולאחריו

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

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

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

קביעת יעדים למענקים שנתיים לנושאי משרה כפופי מנכ"ל כאמור בסעיפים ג-ה בתקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי.

.17.4

בהמשך לאמור בסעיף 3.18.1 (א) בעניין תב"ע לשינוי ייעוד מקרקעין בנכס בצומת פת ירושלים והחלטת הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים, יעודכן כי החברה ביחד עם אזורים בנין (1965) בע"מ הפקידו ביום 19 באפריל 2024 את התב"ע לשינוי ייעוד כאמור. ביום 18 ביוני 2024 תמה תקופת ההפקדה. לתב"ע הוגשו מספר התנגדויות, והדין בהתנגדויות ובאישור התוכנית צפוי להתקיים במהלך חודש ספטמבר 2024 בוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים.

.17.5

ביום 9 במאי 2024 התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (בסעיף זה - "הצד השלישי") בהסכם לרכישת 50% מזכויות החכירה במקרקעין בשטח של 19,255 מ"ר המצויים בקצרון, אשר בהתאם לתב"ע התקפה על המקרקעין, ניתן לבנות בה כ-5,000 מ"ר בשימוש מסחר (כ-4,000 מ"ר עיקרי למסחר וכ-1,000 מ"ר שירות למסחר) וכ-3,640 מ"ר בשימוש משרדים (כ-2,720 מ"ר עיקרי למשרדים וכ-920 מ"ר שירות למשרדים) (בסעיף זה - "המקרקעין"), בתמורה לסך של -5.6 מיליון ש"ח (חלק החברה). העסקה הושלמה ביוני 2024. החברה פועלת לרישום זכויות החכירה במקרקעין על שמה. בכוונת החברה והצד השלישי לממן חלק מהרכישה באמצעות מימון בנקאי. בנוסף הצד השלישי והחברה חתמו על הסכם שיתוף אשר מסדיר את היחסים ביניהם לרבות אופן קבלת החלטות, מימון ותשלומים בין היתר, לצורך הקמה בשלב ראשון מרכז מסחרי ומשרדים בשטח של כ-2,750 מ"ר וכן ככל והצדדים יחליטו לבנות שטחים נוספים (ובמקרה כאמור הצד השלישי יהיה זכאי גם לדמי ניהול שנקבעו בגין תכנון ושיווק השטחים הנוספים).

מובהר כי המידע האמור לעיל לרבות בקשר עם מימון הרכישה ובנית מרכז מסחרי ו/או בשטחים נוספים, כולל מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות אלו עשויות להתממש באופן שונה או שלא להתממש כלל בן היתר, בתלות, בהתקיימות התנאים לעסקה, במתן היתרים ואישורים, במימון הנדרש וכן בגורמים חיצוניים שונים העשויים להשפיע על אופן התממשות המידע האמור ושאנם בשליטת החברה.

.17.6

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

.17.7

ביום 21 במאי 2024 מינה דירקטוריון החברה את מר שלמה פדידה כדיירקטור בחברה בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. ראו גם דו"ח מיידי מיום 22 במאי 2024 (אסמכתה מס': 01-2024-050230), המובא על דרך ההפניה.

.17.8 ביום 9 ביוני 2024 פרסמה החברה את דו"ח הנאמן לאגרות החוב סדרה א' של החברה לשנת 2023. ראו גם דיווח מיידי מיום 9 ביוני 2024 (אסמכתה מס': 2024-01-059884) המובא על דרך ההפניה.

.17.9 בהמשך לאמור בסעיף 3.20 בפרק א' לדוח התקופתי, ביום 1 ביולי 2024 פרסמה החברה עדכון ביחס לאשראי אשר הועמד על ידי תאגיד בנקאי בקשר עם הנכס ברחוב המסגר בתל אביב, לפרטים נוספים ראו סעיף 7.3.3 לעיל ודו"ח מיידי מיום 1 ביולי 2024 (אסמכתה מס': 2024-01-066918) המובא על דרך ההפניה.

.17.10 בהמשך לאמור בסעיף סעיף 3.18.1 בפרק א' לדוח התקופתי, ביום 1 ביולי 2024 פרסמה החברה עדכון בקשר עם אשראי אשר הועמד על ידי תאגיד בנקאי בקשר עם הנכס בשכונת גונן ה בירושלים (צומת פת). לפרטים נוספים ראו סעיף 7.3.3 לעיל דיווח מיידי מיום 1 ביולי 2024 (אסמכתה מס': 2024-01-066918) המובא על דרך ההפניה.

.17.11 בהמשך לאמור בסעיף 1.1.15. לפרק א' בדוח התקופתי ביחס לנכס בעפולה, יצוין כי ביום 21 ביולי 2024 התקשרה החברה יחד עם שותף המחזיק בזכויות במקרקעין – (חלק החברה בזכויות במקרקעין 75%, חלק השותף – 25%) (בסעיף זה – "הלווים"), בהסכם מימון ללווי פרויקט בנייה על המקרקעין מתאגיד בנקאי (בסעיף זה – "הסכם המימון"), בהתאם להסכם המימון יעמיד התאגיד הבנקאי מסגרת אשראי בסכום שלא יעלה על כ- 45 מיליון ש"ח (לפי 100%), אשר מועד פרעונה הסופי יהיה ביום 1 בספטמבר 2026. מסגרת האשראי תהיה צמודה למדד תשומות הבניה (לפי מדד בסיס יוני 2024) ותהיה ניתנת לניצול באחד או יותר מסוגי אשראי. שיעור הריבית יעמוד על פריים + 0.6%. לטובת התאגיד הבנקאי הועמדו בטוחות, ובין היתר שעבוד הזכויות במקרקעין (משכנתא מדרגה ראשונה מוגבלת בסך 60 מיליון ש"ח על מלוא הזכויות בפרויקט), שעבוד הזכויות בפרויקט, שעבוד ההסכם עם קבלן הביצוע ושעבוד חוזים עם שוכרי שטחים בפרויקט. מסגרות האשראי יועמדו לחברה בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מצטברים מקדימים, לקיום עד ליום 30.11.2024, ביניהם השקעת הון עצמי מינימלי בפרויקט, העמדת בטוחות וקבלת היתר בניה. כמו כן, ההתקשרות כוללת הוראות להעמדה לפירעון מיידי ובין היתר במקרים בהם החברה תפר או לא תקיים תנאי ממסמכי האשראי או איזה מהתחייבויותיה כלפי התאגיד הבנקאי, במקרה שיחול שינוי שליטה בחברה, במקרה בו החברה תידרש לפרוע חובות בסך העולה על 1.8 מיליון ש"ח וכן במקרים בהם החברה לא תעמוד במועדים שנקבעו בקשר עם בניית הפרויקט וביצועו.

.17.12 ביום 28 ביולי 2024 התקשרה החברה וחברה בת בבעלות מלאה של החברה בהסכמי רכישה נפרדים עם צד שלישי לרכישת 50% (33% החברה ו-17% החברה הבת) מזכויות חכירה במרכז מסחרי (אשר הינו בתהליך בניה) הממוקם במקרקעין בכפר יונה. לפרטים נוספים ראו ביאור 4(9) לדוחות

הכספיים ודיווח מידי של החברה מיום 29 ביולי 2024 (אסמכתה מס': 2024-01-080038), המובא על דרך ההפניה. התשלום הראשון למוכרים טרם בוצע מסיבות טכניות.

.17.13

ביום 20 באוגוסט 2024 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה, את חידוש התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה אחרים בחברה שכיהנו ו/או מכהנים ו/או יכהנו בחברה ו/או בחברות מוחזקות של החברה, לרבות בעלי שליטה ו/או קרוביהם, כפי שיהיו מעת לעת, לתקופת ביטוח של 15 חודשים, שתחילתה ביום 23.6.2024 וסיומה ביום 22.9.2025 ("תקופת הביטוח" ו-"פוליסת הביטוח", בהתאמה). הכיסוי הביטוחי הינו בגבול אחריות בסך של 7.5 מיליון דולר למקרה ולתקופת הביטוח, בצירוף גבול אחריות נוסף לכיסוי הוצאות משפט סבירות מעבר לגבול האחריות. הפרמיה לתקופת הביטוח בגין פוליסת הביטוח הינה בסך של כ- 27,500 דולר לתקופת הביטוח. ההשתתפות העצמית של החברה לא תעלה על 50,000 דולר לתביעות בישראל, על 100,000 דולר לתביעות בארה"ב או קנדה ועל 75,000 דולר בגין תביעות ני"ע בישראל. במסגרת פוליסת הביטוח מבוטחים, בתנאים זהים, כל נושאי המשרה, בעבר או בהווה, שעשויים להיחשב בעלי שליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי המפורסם בד בבד עם דוח זה.

.17.14

ביום 20 באוגוסט 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה, לאחר קבלת אישור הדירקטוריון וועדת התגמול של החברה, את הארכת תנאי כהונתם של ה"ה הלל (איליק) רוז'נסקי, יו"ר הדירקטוריון של החברה, ואחיעד לוי, סמנכ"ל מימון ושוקי הון בחברה¹⁶. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 בחלק ד' לדוח התקופתי ודיווח מידי המפורסם בד בבד עם דוח זה.

.17.15

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

.17.16

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

18. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

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

¹⁶ יצוין כי לאור העובדה שאחיעד לוי הינו בנו של בעל השליטה בחברה ובלהב אל.אר.רילאסטייט בע"מ ("להב") תנאי כהונתו יובאו גם לאישור מוסדות להב שהינה בעלת השליטה בחברה.

19. הערכת שווי

19.1. הערכת שווי מהותית מאוד – הנכס במסגר

להלן נתונים מהערכת השווי מהותית מאוד של הנכס ברחוב המסגר בתל-אביב. הנתונים להלן הינם לפי 100% חלק החברה הינו 50%.
 נכון ליום 30.6.2024 לא חל שינוי בשווי נכס המסגר ביחס לשווי נכון ליום 31.12.2023.
 ראו הערכת שווי שצורפה לדו"ח התקופתי לשנת 2023 המובאת על דרך ההפניה ומכתב מעריך השווי לאי שינויים המצורף כנספח לדוח זה.

שם הנכס	המסגר
מיקום הנכס	תל אביב
שטח קרקע	3,852 מ"ר
שטחי הבניה המתוכננים	64,928 מ"ר
תאריך תוקף הערכת השווי	31.12.2023 ומכתב מעריך השווי לאי שינוי בשווי הנכס ליום 30.6.2024
זהות מעריך השווי	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'
האם המעריך בלתי תלוי	כן
האם קיים הסכם שיפוי	כן
מודל הערכת השווי	גישת החילוץ
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	358,000
מועד סיום הקמה משוער	טרם נקבע
סך כל ההשקעה להקמת הנכס (כולל רכישת קרקע) (באלפי ש"ח)	1,336,080
רווח יזמי צפוי	15%
שטח בר השכרה שנלקח בחשבון (במ"ר)	
משרדים	36,164
מסחר	960
מגורים	9,311
מקומות חניה	136
מחיר למ"ר בנוי שנלקח בחישוב (בש"ח)	
משרדים	27,500
מסחר	38,000
מגורים	60,000

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

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

19.2 הערכת שווי מהותית של החברה – הנכס בצומת פת

להלן נתונים מהערכת שווי מהותית של הנכס בצומת פת, ירושלים. הנתונים להלן הינם לפי 100% חלק החברה הינו 50%.
נכון ליום 30.6.2024 לא חלו שינויים בשווי של נכסי הנדל"ן של החברה אמורים להלן ביחס לשווים נכון ליום 31.12.2023.

זיהוי נושא הערכה:	צומת פת, ירושלים
עיתוי ההערכה:	31.12.2023
	התקבל מכתב ממעריך השווי לאי שינוי בשווי הנכס ליום 30.6.24
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי:	165,300 אלפי ש"ח
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה:	165,300 אלפי ש"ח
זיהוי המעריך ואפיוניו:	רענן דוד ממשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'
ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים:	17 שנה.
תלות במזמין ההערכה:	אין תלות.
הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:	יש.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:	גישת החילוץ.
ההנחות לפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה:	זכויות הבניה הוערכו בגישת החילוץ לפי שווי למ"ר בנוי מגורים של 33-31.5 אלפי ש"ח, דמי שכירות למסחר של כ-150 ש"ח למ"ר ולמשרדים של כ-70 ש"ח למ"ר, בתשואה 6.75% ובניכוי רווח יזמי, עלויות הקמה ודחיה.

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

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

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

19.4. גילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתיו מהותיות מאוד

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

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

20. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לפרטים אודות מצבת התחייבויות של החברה ליום 30.6.2024 ראו דיווח מידי של החברה המתפרסם במקביל לדוח זה.

שמות החותמים

פליקס שופמן, מנכ"ל

איליק רוז'נסקי, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 20 באוגוסט 2024

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב הקיימות

נספח א'

1. אגרות חוב (סדרה א')

1.1 גילוי כללי

אגרות חוב (סדרה א') ("אגרות החוב")	
מועד ההנפקה הראשונה	אגרות החוב הונפקו ביום 28 במאי 2023, על פי על פי התשקיף וההודעה המשלימה של החברה מיום 23 במאי 2023, מספר אסמכתה: 2023-01-055248 ("ההודעה המשלימה") אליה צורף שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א') ("שטר הנאמנות"), ובהתאם לתוצאות הנפקה כפי שפורסמו בדוח מיידי מיום 24 במאי 2023 (אסמכתה מס' 2023-01-048181), המובאים על דרך ההפניה.
סך הערך הנקוב במועד ההנפקה (בש"ח)	418,215,000 ש"ח
סך הערך הנקוב ליום 30.6.2024 (בש"ח)	418,215,000 ש"ח
השווי הנקוב לפי תנאי הצמדה ליום 30.6.2024	430,681,024 ש"ח
מועד תחילת פירעון הקרן	30 בספטמבר 2024
סכום הריבית שנצברה ליום 30.6.2024 (בש"ח)	4,711,603 ש"ח
השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים (בש"ח)	425,032,976 ש"ח
שווי בורסאי למועד פרסום הדוח	459,450,999 ש"ח
סוג הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.4% אשר משולמת בתשלומים חצי שנתיים. לעניין מנגנון התאמת ריבית במקרה של חריגה מאמות המידה ראו סעיף 5.23 לשטר הנאמנות.
מועדי תשלום הקרן	אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה לפירעון (קרן) בשבעה (7) תשלומים לא שווים כדלקמן: (א) תשלום אחד (1) בשיעור של 1.25% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2024; (ב) שלושה (3) תשלומים בשיעור של 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה א') כל אחד, ישולמו ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2027 (כולל); (ג) תשלום אחד (1) בשיעור של 44% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2028; (ד) תשלום אחד (1) בשיעור של 2.5% מקרן

אגרות חוב (סדרה א') ("אגרות החוב")	
<p>אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2029; ו- (ה) תשלום נוסף ואחרון בשיעור של 44.75% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2030. התשלום הראשון של הקרן ישולם ביום 30 בספטמבר 2024 והתשלום האחרון של הקרן ישולם ביום 30 בספטמבר 2030).</p>	
	מועדי תשלום הריבית
<p>הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2024 ועד 2030 (כולל) וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2030 (כולל).</p>	
	סוג הצמדה
<p>אגרות החוב (סדרה א') תהיינה צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן כדלקמן: אם יתברר במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית של אגרות החוב כי מדד התשלום באותו מועד גבוה מהמדד היסודי, תשלם החברה אותו תשלום של קרן או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי; אולם אם יתברר כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי. ראו גם הגדרות בשטר הנאמנות וסעיף 3 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות.</p>	
	המרה
<p>לא ניתנות להמרה.</p>	
<p>במקרה בו יוחלט על ידי הבורסה על מחיקה מהמסחר של אגרות חוב (סדרה א') שבמחזור מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה א') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א'), כמפורט בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות.</p> <p>החברה תוכל לפדות את אגרות החוב (סדרה א') ביוזמתה בפדיון מוקדם (מלא או חלקי), בכפוף להוראות האמורות בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות.</p>	זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
<p>אגרות החוב (סדרה א') אינן מובטחות בבטוחה כלשהי.</p>	ערבות לתשלום התחייבות
<p>ביום 15 ביוני 2023 ניתן לאגרות החוב ניתן דרוג של ila על ידי חברת מעלות (ראו דיווחים מידיים מיום 15 ביוני 2023, מספרי אסמכתה: 2023-01-066300, 2023-15-066036, המובאים על דרך ההפניה). ביום 1 בינואר 2024 אושר דירוג אגרות החוב, ila, על ידי חברת מעלות (ראו דיווחים מידיים מיום 1 בינואר 2024, מספרי אסמכתה: 2024-01-000379, 2024-15-000306, המובאים על דרך ההפניה).</p>	דירוג
<p>להלן תמצית אמות מידה פיננסיות אליהן התחייבה החברה במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')¹⁷</p>	אמות מידה פיננסיות

¹⁷ לעניין אמות המידה הפיננסיות:

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

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

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

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

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

"חוב פיננסי נטו" – ההלוואות לרבות ריבית צבורה 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 ההלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל).

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

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

1.3. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב ראו ביאור 10 בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ולעניין חישוב אמות מידה פיננסיות נכון ליום 30.6.2024 בקשר עם אגרות החוב ראו ביאור (1)4 לדוחות הכספיים של החברה.

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

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



חלק ב'

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ומידע

כספי נפרד

ליום 30 ביוני 2024

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים

ליום 30 ביוני 2024

(בלתי מבוקר)

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2024

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ
3	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
5-7	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-14	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 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 IAS "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

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

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

זיו האפט

רואי חשבון

תל-אביב, 20 באוגוסט, 2024

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

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

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

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני 2023	ליום 30 ביוני 2024	
אלפי ש"ח			
בלתי מבוקר			
98,993	447,341	187,753	נכסים
75,486	-	-	נכסים שוטפים:
773	1,143	565	מזומנים ושווי מזומנים
7,135	2,997	7,341	ניירות ערך סחירים
1,338	674	1,843	לקוחות
183,725	452,155	197,502	חייבים ויתרות חובה
			צדדים קשורים
			סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים:
1,224,030	1,145,296	1,230,499	נדל"ן להשקעה
1,341	1,165	1,286	רכוש קבוע
152,231	146,294	157,412	מלאי מקרקעין
140,743	137,247	141,269	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
770	770	770	חייבים אחרים לזמן ארוך
1,519,115	1,430,772	1,531,236	סה"כ נכסים לא שוטפים
1,702,840	1,882,927	1,728,738	סה"כ נכסים
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות:
59,500	246,927	14,500	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
5,043	2,000	5,139	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
5,283	-	5,384	חלויות שוטפות אג"ח
356	883	5,092	ספקים ונותני שירותים
15,296	8,541	15,686	זכאים ויתרות זכות
7,285	6,685	6,785	התחייבות בגין היטלים ואגרות
-	285	-	התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן קצר
10,590	18,234	21,933	צדדים קשורים
103,353	283,555	74,519	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות:
330,173	393,000	376,357	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
28,194	31,211	26,347	יתרת זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה
191	191	-	זכאים אחרים לזמן ארוך
481	681	481	התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן ארוך
411,186	412,439	419,649	אגרות חוב, נטו
60,058	43,861	58,965	מיסים נדחים
830,283	881,383	881,799	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
933,636	1,164,938	956,318	סה"כ התחייבויות
			הון:
767,812	716,516	771,021	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
1,392	1,473	1,399	זכויות שאינן מקנות שליטה
769,204	717,989	772,420	סה"כ הון
1,702,840	1,882,927	1,728,738	סה"כ התחייבויות והון
			20 באוגוסט 2024
יוסי פרידמן סמנכ"ל כספים	פליקס שופמן מנכ"ל	הלל (איליק) רוזנסקי יו"ר דירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים בניים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
	אלפי ש"ח				
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
55,767 (957)	14,647 (335)	14,559 (176)	27,991 (465)	28,563 (340)	הכנסות משכירות הוצאות תפעול נכסים
54,810	14,312	14,383	27,526	28,223	רווח גולמי
72,222 (11,800) 802	(1,371) (2,618) 437	(939) (3,015) 721	(275) (5,610) 437	267 (6,645) 662	עליית (ירידת) ערך נדליין להשקעה הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות אחרות, נטו
16,510	528	1,051	2,428	2,025	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
132,544	11,288	12,201	24,506	24,532	רווח תפעולי
(42,827) 9,205 (33,622)	(12,058) 2,839 (9,219)	(17,641) 2,447 (15,194)	(20,385) 3,648 (16,737)	(26,942) 4,936 (22,006)	הוצאות מימון הכנסות מימון הוצאות מימון, נטו
98,922	2,069	(2,993)	7,769	2,526	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(14,920)	584	1,311	18	690	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
84,002	2,653	(1,682)	7,787	3,216	רווח (הפסד) נקי וכולל
84,097 (95)	2,683 (30)	(1,694) 12	7,801 (14)	3,209 7	סך הכל רווח נקי וכולל לתקופה המיוחס ל: בעלי מניות החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
84,002	2,653	(1,682)	7,787	3,216	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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
772,420	1,399	771,021	264,993	470,920	23,375	11,733	יתרה ליום 30 ביוני 2024

לתקופה מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	רווח נצבר אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה	הון מניות	
686,443	1,487	684,956	202,687	470,920	-	11,349	יתרה ליום 1 בינואר 2023
7,787	(14)	7,801	7,801	-	-	-	רווח (הפסד) נקי וכולל
23,759	-	23,759	-	-	23,375	384	הנפקת מניות, נטו
717,989	1,473	716,516	210,488	470,920	23,375	11,733	יתרה ליום 30 ביוני 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

לתקופה מיום 1 באפריל 2024 ועד 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	
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
772,420	1,399	771,021	264,993	470,920	23,375	11,733	יתרה ליום 30 ביוני 2024

לתקופה מיום 1 באפריל 2023 ועד 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	רווח נצבר אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה	הון מניות	
715,336	1,503	713,833	207,805	470,920	23,375	11,733	יתרה ליום 1 באפריל 2023
2,653	(30)	2,683	2,683	-	-	-	רווח (הפסד) נקי וכולל
717,989	1,473	716,516	210,488	470,920	23,375	11,733	יתרה ליום 30 ביוני 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

לתקופה מיום 1 בינואר 2023 ועד 31 בדצמבר 2023

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				
686,443	1,487	684,956	202,687	470,920	-	11,349	יתרה ליום 1 בינואר 2023
84,002	(95)	84,097	84,097	-	-	-	רווח (הפסד) נקי וכולל
(25,000)	-	(25,000)	(25,000)	-	-	-	חלוקת דיבידנד
23,759	-	23,759	-	-	23,375	384	הנפקת מניות, נטו
769,204	1,392	767,812	261,784	470,920	23,375	11,733	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
	אלפי ש"ח			
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
84,002	2,653	(1,682)	7,787	3,216
224	54	63	106	126
(72,222)	1,523	939	275	(267)
(16,510)	(528)	(1,051)	(2,428)	(2,025)
4,000	2,250	1,250	2,250	1,250
(1,070)	-	(163)	-	(1,108)
(1,088)	(765)	44	(765)	30
9,616	2,552	11,812	2,552	13,276
4,830	1,490	5,146	2,282	7,090
14,823	(1,250)	(1,527)	(1,375)	(1,093)
(57,397)	5,326	16,513	2,897	17,279
797	262	401	427	208
(9,282)	(1,862)	(2,957)	(3,345)	(5,181)
(5,928)	(44)	(952)	(1,862)	32
(240)	11,856	15,645	6,579	11,180
(17)	598	(31)	510	(152)
(2,766)	(53)	(2,558)	(1,923)	(8,320)
(17,436)	10,757	9,548	386	(2,233)
9,169	18,736	24,379	11,070	18,262
(497)	(179)	(31)	(204)	(71)
(14,083)	(5,301)	(2,671)	(8,937)	(3,658)
(7,000)	(7,000)	-	(7,000)	-
7,184	1,008	155	590	155
-	19	-	-	-
(74,416)	-	-	-	(16,002)
-	-	92,596	-	92,596
(88,812)	(11,453)	90,049	(15,551)	73,020
24,525	-	-	24,725	-
(25,000)	-	-	-	-
-	(159)	-	-	-
(203,501)	(500)	-	(1,500)	(2,522)
200,000	-	-	-	-
(248,958)	(3,000)	-	(3,000)	-
412,669	412,696	-	412,696	-
159,735	409,037	-	432,921	(2,522)
80,092	416,320	114,428	428,440	88,760
18,901	31,021	73,325	18,901	98,993
98,993	447,341	187,753	447,341	187,753

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
רווח מניירות ערך סחירים
הוצאות אחרות
שערוך אג"ח ושינוי בריבית שנצברה
מימון מהלוואות, נטו
תנועה במיסים נדחים, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

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

מזומנים נטו שנבעו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע
רכישת נדל"ן להשקעה
רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
פירעון הלוואות לחברות כלולות
שינוי בפיקדון משועבד, נטו
השקעה בניירות ערך סחירים
תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

הנפקת מניות ונגזרים, נטו
תשלום דיבידנד
שינוי בהלוואה לצדדים קשורים, נטו
פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
קבלת אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
פירעון אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון

עליה במזומנים

יתרת מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים לסוף התקופה

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
	אלפי ש"ח			
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
-	-	4,888	-	4,888

ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה

נספח ב' – מידע נוסף על תזרימי מזומנים:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
	אלפי ש"ח			
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
38,216	8,537	3,367	19,163	19,164
6,784	1,676	3,158	1,948	3,996
6,238	1,426	1,220	2,980	3,105
-	17	-	17	2,689

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מיסים ששולמו
מיסים שהתקבלו

ביאור 1 – כללי:

- א. דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל והחלה את פעילותה כחברה פרטית באפריל 2021.
- החברה פועלת בישראל בתחום הנדל"ן המניב בישראל במסגרתו החברה עוסקת ברכישה, ייזום, ניהול ופיתוח של נדל"ן מניב בשימוש עיקרי של מתחמי תדלוק הכוללים, תחנות דלק, חנויות נוחות ושימושים נלווים כגון: שירותי רחיצה, שירותי רכב והסעדה.
- ב. יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 והביאורים המצורפים להם. לכן, לא הובאו במסגרת דוחות כספיים תמציתיים ביניים אלה ביאורים בדבר עדכונים לא משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בביאורים לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

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

תקני דיווח כספי חדשים:

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

התקן מתמקד בתחומים הבאים:

מבנה דוח רווח או הפסד – הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד. דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים.

הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינן מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

IFRS 18 ייושם למפרע החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחר מכן תוך מתן גילוי ספציפי כפי שנקבע במסגרת הוראות המעבר של התקן החדש.

בהתאם להוראות IFRS 18, יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי לכך, יחד עם זאת, בהתאם להחלטה בתחום תאגידי מספר 1-2024, בדבר דחיית יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בין-לאומי 18, שפורסמה על ידי סגל רשות ניירות ערך ב-4 באוגוסט 2024, יישום מוקדם ידחה ויתאפשר רק החל מיום 1 בינואר 2025.

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 לשווי הוגן:

שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 30 ביוני 2023		ליום 30 ביוני 2024		
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
204,803	204,991	-	-	200,760	206,803	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (*)
434,567	427,313	416,417	420,686	449,623	435,393	אגרות חוב סחירות (*)
639,370	632,304	416,417	420,686	650,383	642,196	סה"כ

(*) כולל ריבית לשלם וחלות שוטפת

ביאור 4 - אירועים ועסקאות משמעותיים במהלך התקופה ולאחריה:

1. אמות מידה פיננסיות:

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה א' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 23 במאי 2023, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 30 ביוני 2024 (נתונים לא מבוקרים):

- א. ההון לא יפחת מ-380 מיליון ש"ח נומינלי במשך תקופה של שני רבעונים רצופים; נכון ליום 30 ביוני 2024, ההון של החברה הינו כ- **772 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 2024 הינו **45%**.
 - 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 2024 הינו **10.56**.
- נכון ליום 30 ביוני 2024 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כאמור לעיל.
- נציין כי האמות מידה הפיננסיות האמורות לעיל מתייחסות הן למחזיקי אגרות החוב והן לתאגידים הבנקאיים.

2. ביום 1 בינואר 2024 פרסמה חברת הדירוג, מעלות S&P, דוח דירוג עדכני הקובע את הדירוג של החברה ושל תעודות החוב, לפיו נקבע דירוג חברה של "iIA" יציב, ודירוג תעודות התחייבות של "iIA".

3. לפרטים בדבר השלמת התוספת להסכם ההתחשבות בין החברה לחברת הדלק הישראלית בע"מ ראה ביאור 21(6) לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2023.

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

4. ביום 19 באפריל 2024, החברה ביחד עם אזורים הפקידו תוכנית מפורטת בקשר עם מגדל עמק הצבאים בצומת פת בירושלים.
- ביום 18 ביוני 2024, תמה תקופת ההפקדה, לתוכניות הוגשו התנגדויות. דיון בהתנגדויות ובאישור התוכנית צפוי להתקיים במהלך חודש ספטמבר בוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים.
5. ביום 9 במאי 2024, התקשרה החברה עם צד שלישי (בסעיף זה - "המוכר") בהסכם לרכישת 50% מזכויות החכירה במקרקעין בשטח של 19,255 מ"ר המצויים בקצרון, אשר בהתאם לתב"ע התקפה על המקרקעין, ניתן לבנות בה כ- 5,000 מ"ר בשימוש מסחר וכ- 3,640 מ"ר בשימוש משרדים (בסעיף זה - "המקרקעין"), בתמורה לסך של - 5.6 מיליון ש"ח. העסקה הושלמה במהלך הרבעון, והתשלום האחרון בוצע ביום 18 ביולי 2024.
6. ביום 30 ביוני 2024, סיכמה החברה ביחד עם אזורים עם תאגיד בנקאי שמימן את רכישת הקרקע ברחוב המסגר בתל אביב על הארכת מסגרת האשראי עד ליום 30 באפריל 2027 חלף 28 בפברואר 2025. עד לא יאוחר מיום 1 במרץ 2025 יפרע סכום אשר לאחרי יתרת ההלוואה תעמוד על סך שלא יעלה על 238 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). על אף האמור, ככל שעד ליום 1.2.2025 תומצא לתאגיד הבנקאי הערכת שווי עדכנית ביחס למקרקעין ("הערכת השווי העדכנית"), כי אז סך ההלוואה לא יעלה על 80% משווי המקרקעין כפי שיקבע בהערכת השווי העדכנית ולא יותר מסך של 267 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). החל מיום 1 במרץ 2025, ואילך יחס ה-LTV לא יעלה על 80%. "יחס ה-LTV" משמע: היחס בין היתרה הבלתי מסולקת המצטברת של ההלוואה לבין שווי המקרקעין לפי הערכת השווי העדכנית. בהתאם לכך רשמה החברה את ההלוואה כדלקמן: סך של 119 מיליון ש"ח כהלוואה לזמן ארוך וסך של 14.5 מיליון ש"ח כהלוואה לזמן קצר.
7. ביום 30 ביוני 2024, סיכמה החברה ואזורים עם תאגיד בנקאי שמימן את רכישת הקרקע בעמק הצבאים בצומת פת בירושלים על הארכת מסגרת האשראי בסך 119 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%) עד ליום 30 ביולי 2025 חלף עד 11 באוקטובר 2024. שיעור הריבית השנתית יעמוד על ריבית הפריים בתוספת 0.45%. בהתאם לכך רשמה החברה את ההלוואה כדלקמן: סך של 59.5 מיליון ש"ח כהלוואה לזמן ארוך.
- ביום 20 באוגוסט 2024, לאחר תאריך המאזן, קיבלה החברה ואזורים אישור עקרוני מהתאגיד הבנקאי לפיו תוארך מסגרת האשראי לעיל בשנה נוספת עד ליום 30 ביולי 2026 בריבית פריים בתוספת 0.5%.
8. לאחר תאריך המאזן, בתאריך 21 ביולי 2024, חתמה החברה ביחד עם השותף (25%) בנכס בעפולה על הסכם ליווי סגור מול תאגיד בנקאי למימון הקמת מבנה מסחר ועסקים בצמוד לתחנת הדלק בעפולה בהיקף של כ- 45 מיליון ש"ח (100% - חלק החברה 75%). במסגרת הביטחונות, ישעבדו הצדדים את הזכויות במקרקעין ובפרויקט וכן את החוזה עם קבלני הביצוע של הפרויקט.
9. לאחר תאריך המאזן, חתמה החברה וחברת בת בבעלות מלאה ("החברה הבת") ביום 28 ביולי 2024 על הסכמי רכישה נפרדים ("ההסכמים") עם צד שלישי (בסעיף זה - "המוכר"), לרכישת 50% (33% החברה ו- 17% החברה הבת) מזכויות החכירה במרכז מסחרי שהגדרתו להלן (אשר הינו בתהליך בניה) הממוקם במקרקעין בכפר יונה (בסעיף זה - "המקרקעין").

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

המרכז המסחרי, נשוא העסקה, הינו חלק מפרויקט שהמוכר התחייב להקים ולבנות (בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו) על המקרקעין. הפרויקט יכלול שטחי מסחר בקומת הקרקע ובקומה א' ומעליהן אגף הכולל 3 קומות משרדים ואגף נוסף הכולל שני בניינים בני 6 קומות המיועדות למגורים בחלוקה לכ-54 יחידות דיור והכל מעל מרתף המיועד לחניה (בסעיף זה - "הפרויקט"). נכון למועד חתימת ההסכמים הפרויקט נמצא בשלב בניית השלד.

המרכז מסחרי מהווה את קומת הקרקע וקומה א' בפרויקט המיועד לשימושים מסחריים, בשטח לשיווק אשר לא יפחת מ-10,200 מ"ר, שטחי שירות למסחר בקומה ב' ושטחי חניה הממוקמים במפלס הקרקע ובחניון תת קרקעי המיועדים לכ-300 מקומות חניה (אך אינו כולל זכויות בניה קיימות ו/או עתידיות) (בסעיף זה - "המרכז המסחרי").

נכון למועד חתימת ההסכמים, המוכר קיבל היתר בניה לפרויקט הכולל את המרכז המסחרי. במסגרת ההסכמים המוכר התחייב למסירת המרכז המסחרי (ברמת מעטפת) לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2026 (בכפוף לדחיות ו/או עיכובים המותרים על פי ההסכמים ובכפוף לתשלום מלוא התמורה) (בסעיף זה - "מועד המסירה") ולסיום בניית כל הפרויקט לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2027.

על זכויות המוכר במקרקעין רשומה משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת תאגיד בנקאי בגין הלוואה שהעמיד ו/או שיעמיד לרשות המוכר (בסעיף זה - "הבנק המלווה") לצורך רכישת המקרקעין וליווי הפרויקט וכן שועבדו לטובת התאגיד הבנקאי כל זכויות המוכר במקרקעין לרבות זכויותיו על פי ההסכמים, ללא הגבלה בסכום.

סך התמורה אשר תשולם על ידי החברה וחברת הבת עומדת על 87,500,000 ש"ח (חלק החברה – 57,750,000 ש"ח, חלק חברת הבת – 29,750,000 ש"ח) בתוספת מע"מ, ותהיה צמודה למדד המחירים לצרכן ("התמורה").

הבנק המלווה ינפיק ערבות חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 בגין כל תשלום שתשלם החברה וחברת הבת על חשבון התמורה.

המוכר יהיה רשאי לבקש מהחברה ומחברת הבת להקדים את תשלום התמורה כולה או חלקה, בהודעה בכתב של 30 ימים מראש, בתנאי כי 20% לפחות מתוך התמורה יוותרו למועד המסירה, ובכפוף להתקיימות תנאים נוספים האמורים בהסכמים ובין היתר שהמוכר עומד בלוח הזמנים לביצוע הפרויקט. במקרה כאמור, כל חלק מהתמורה שיוקדם יישא ריבית שנתית צמודת מדד בשיעור של 4.4%, ממועד התשלום ועד למועד המסירה בפועל. הריבית תשולם לחברה ו/או לחברת הבת, לפי הענין, בד בבד עם תשלום יתרת התמורה במועד המסירה.

בנוסף נקבע מנגנון אשר בהתקיימו המוכר יהיה זכאי לתמורה נוספת ("התמורה הנוספת") לפיו ככל ולאחר 48 חודשים ממועד המסירה, הרווח התפעולי השנתי נטו (בהתאם להגדרה שנקבעה בהסכמים) בפועל ב-12 החודשים האחרונים שלפני עריכת החישוב, יהיה גבוה מהסך של 14,000,000 ש"ח, צמוד למדד, אזי המוכר יהיה זכאי לתשלום חד פעמי מהחברה ומחברת הבת אשר יחושב על בסיס ההפרש שבין הרווח התפעולי נטו בהתאם לנוסחה ולתנאים שנקבעו בהסכמים. להבטחת תשלום התמורה הנוספת, בכפוף להסכמת התאגיד הבנקאי הרלוונטי, לאחר מועד המסירה, תירשם לטובת המוכר משכנתא מדרגה שנייה על זכויות החברה וחברת הבת.

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

בהתאם להסכם הרכישה עם החברה הבת, הסכם חברת הבת יתבטל מאליו, אם במהלך 12 החודשים שלאחר מועד המסירה, התשואה בפועל מן ההכנסות השנתיות בתקופה האמורה לעיל תפחת מ-4% לשנה. במקרה זה, ביטול הסכם חברת הבת ייכנס לתוקף בתום החודש ה-18 שלאחר מועד המסירה, אלא אם חברת הבת ביקשה לסיים את ההסכם קודם לכן (ובלבד שהסכם לא יסתיים לפני תום 12 חודשים ממועד המסירה). ההסכם עם חברת הבת לא יבוטל מאליו אם תודיע חברת הבת למוכר בתקופה שנקבעה כי איננה מעוניינת בביטול ההסכם. בנוסף לחברה הבת קיימת אפשרות לסיום ההסכם מכל סיבה שהיא על פי שיקול דעתה, במועדים האמורים לעיל.

הסתיים ההסכם כאמור לעיל, המוכר ישיב לחברת הבת את התמורה ששולמה על ידה כשהיא צמודה למדד. ככל שהמוכר לא ישיב את התמורה ששולמה תוך תקופה שנקבעה יחולו מנגנונים שנקבעו בהסכם.

10. בהמשך לביאור 21(10) וביאור 21(11) לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2023, ביום 20 באוגוסט 2024, לאחר תאריך המאזן, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה, לאחר קבלת אישור הדירקטוריון וועדת התגמול של החברה, את הארכת תנאי כהונתם של איליק רוז'נסקי, יו"ר הדירקטוריון של החברה, ואחיעד לוי, סמנכ"ל מימון ושוקי הון בחברה. לאור העובדה שאחיעד לוי הינו בנו של בעל השליטה בחברה ובלהב אל. אר. רילאסטייט בע"מ (להלן: "להב") תנאי כהונתו יובאו גם לאישור מוסדות להב שהינה בעלת השליטה בחברה.

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 30 ביוני 2024

(בלתי מבוקר)

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 30 ביוני 2024

תוכן העניינים

עמוד

	דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של לבעלי המניות של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970
2	
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 2024 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 138' לתקנות לניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

המידע הכלול במידע הכספי הביניים הנפרד המתייחס ליתרה בגין חברות מוחזקות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות מוחזקות, מבוסס על דוחות כספיים שחלקם נסקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

תל-אביב, 20 אוגוסט, 2024

רואי חשבון

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני 2023	ליום 30 ביוני 2024	
	אלפי ש"ח		
	בלתי מבוקר		
			נכסים
			נכסים שוטפים:
94,072	446,890	181,221	מזומנים ושווי מזומנים
75,486	-	-	ניירות ערך סחירים
704	1,052	519	לקוחות
6,483	2,612	6,771	חייבים ויתרות חובה
1,400	206	1,795	צדדים קשורים
178,145	450,760	190,306	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים שאינם שוטפים:
1,070,630	994,696	1,077,099	נדליין להשקעה
1,341	1,165	1,286	רכוש קבוע
152,231	146,294	157,412	מלאי מקרקעין
283,158	276,832	284,186	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
770	770	770	חייבים אחרים לזמן ארוך
1,508,130	1,419,757	1,520,753	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,686,275	1,870,517	1,711,059	
			סה"כ נכסים
			התחייבויות
			התחייבויות שוטפות:
59,500	246,927	14,500	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
5,043	2,000	5,139	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
5,283	-	5,384	חלויות שוטפות אג"ח
348	662	5,092	ספקים ונותני שירותים
15,175	7,013	15,351	זכאים ויתרות זכות
7,285	6,685	6,785	התחייבות בגין היטלים ואגרות
-	285	-	התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן קצר
8,912	21,832	19,481	צדדים קשורים
101,546	285,404	71,732	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות:
330,173	393,000	376,357	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
28,194	31,211	26,347	יתרת זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה
191	191	-	זכאים אחרים לזמן ארוך
481	681	481	התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן ארוך
411,186	412,439	419,649	אגרות חוב, נטו
46,692	31,076	45,472	מיסים נדחים
816,917	868,598	868,306	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
918,463	1,154,002	940,038	סה"כ התחייבויות
			הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:
767,812	716,515	771,021	הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
767,812	716,515	771,021	סה"כ הון
1,686,275	1,870,517	1,711,059	סה"כ התחייבויות והון

20 באוגוסט 2024

יוסף פרידמן
סמנכ"ל כספים

פליקס שופמן
מנכ"ל

הלל (איליק) רוזנסקי
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2023	2023	2024	2023	
אלפי ש"ח					
בלתי מבוקר					
49,125	13,023	12,858	24,720	25,196	הכנסות משכירות ואחרות
(899)	(311)	(169)	(438)	(320)	הוצאות תפעול נכסים
48,226	12,712	12,689	24,282	24,876	רווח גולמי
70,057	(1,089)	(934)	158	308	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(11,101)	(2,585)	(2,892)	(5,505)	(6,352)	הוצאות הנהלה וכלליות
782	437	725	437	725	הכנסות אחרות, נטו
22,182	1,337	1,936	3,916	3,675	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
130,146	10,812	11,524	23,288	23,232	רווח תפעולי
(42,777)	(12,059)	(17,643)	(20,346)	(26,935)	הוצאות מימון
9,916	3,117	2,819	4,166	5,692	הכנסות מימון
(32,861)	(8,942)	(14,824)	(16,180)	(21,243)	הוצאות מימון, נטו
97,285	1,870	(3,300)	7,108	1,989	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(13,188)	813	1,606	693	1,220	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
84,097	2,683	(1,694)	7,801	3,209	רווח נקי וכולל

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
	אלפי ש"ח			
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
84,097	2,683	(1,694)	7,801	3,209
224	54	63	106	126
(70,057)	1,089	934	(159)	(308)
(22,182)	(1,336)	(1,936)	(3,916)	(3,675)
5,218	3,468	1,250	3,468	1,250
9,616	2,552	11,811	2,552	13,275
(159)	391	(41)	(1,467)	(885)
(1,070)	-	(163)	-	(1,108)
(1,538)	(765)	(18)	(765)	(37)
4,771	2,435	5,055	3,229	7,376
14,228	(1,232)	(1,606)	(1,389)	(1,220)
(60,949)	6,656	15,349	1,659	14,794
724	184	371	376	186
(571)	7,194	14,906	6,902	11,084
(9,282)	(1,862)	(2,957)	(3,345)	(5,181)
(5,366)	241	(921)	(1,717)	(50)
(13)	423	(21)	302	(145)
(2,167)	(906)	(2,684)	(2,811)	(8,537)
(16,675)	5,274	8,694	(293)	(2,643)
6,473	14,613	22,349	9,167	15,360
(497)	(179)	(31)	(204)	(71)
(13,452)	(4,869)	(2,669)	(8,505)	(3,620)
(7,000)	(7,000)	-	(7,000)	-
10,957	5,039	1,245	3,214	1,408
-	19	-	-	-
(74,416)	-	-	-	(16,002)
-	-	92,596	-	92,596
(84,408)	(6,990)	91,141	(12,495)	74,311
24,525	-	-	24,725	-
(25,000)	-	-	-	-
(6,065)	(640)	-	(1,040)	-
(3,501)	(500)	-	(1,500)	(2,522)
(248,958)	(3,000)	-	(3,000)	-
412,669	412,696	-	412,696	-
153,670	408,556	-	431,881	(2,522)
75,735	416,179	113,490	428,553	87,149
18,337	30,711	67,731	18,337	94,072
94,072	446,890	181,221	446,890	181,221

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 המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
שערוך אגרות חוב ואחרים ושינוי בריבית שנצברה
שערוך הלוואות לחברות מוחזקות ושינוי בריבית שנצברה
שערוך ניירות ערך סחירים
הוצאות אחרות
שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ושינוי בריבית שנצברה
תנועה במיסים נדחים, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

ירידה בלקוחות
ירידה (עליה) 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
רכישת נדל"ן להשקעה
רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
פירעון הלוואות לחברות מוחזקות
שינוי בפיקדון משועבד, נטו
השקעה בניירות ערך סחירים
תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

הנפקת מניות ונגזרים, נטו
תשלום דיבידנד
שינוי בהלוואה לצדדים קשורים, נטו
פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
פירעון אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון

עליה במזומנים

יתרת מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים לסוף התקופה

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
	אלפי ש"ח			
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
-	-	4,888	-	4,888

ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה

נספח ב' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
	אלפי ש"ח			
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
38,165	8,504	3,099	19,121	18,890
6,339	1,673	3,102	1,943	3,879
4,410	896	960	2,122	2,516
-	-	-	-	2,591

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 2024 בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל ולמפורט במידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות.
- ג. יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד יחד עם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו.



נספח

מכתב הסכמה

18 באוגוסט 2024

לכבוד

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

ג.א.נ,

הנדון: הערכת שווי לפרויקט "המסגר 41, תל אביב" - עדכון ליום 30.6.2024

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

כעת התבקשנו על ידי החברה לבחון את שווי הנכס ליום 30.6.2024.

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

כפי שנמסר לנו על ידי החברה, לא חלו שינויים מהותיים במצב הפיסי, המשפטי והתכנוני של הנכס, וכן לא חל שינוי מהותי בנתונים הכלכליים של הנכס המחייבים הערכה מחודשת. כמו כן נמסר, כי החברה לא ביצעה מידוד להערכת השווי המקיפה (מיום 31.12.2023 עד ליום 30.6.2024).

לפיכך, הערכת השווי של הנכס תקפה גם ליום 30.6.2024.

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

בכבוד רב,

רענן דוד

כלכלן (MA) ושמואי מקרקעין

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