

# דלק נכסים

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

דוח לתקופה של תשעה חודשים ושלושה חודשים  
שהסתיימה ביום 30.9.2023

# **דלק נכסים**

## **תוכן עניינים**

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של תשעה  
ושלושה חודשים שנסתיימה ביום 30.9.2023**

-

**דוחות כספיים מאוחדים ליום 30.9.2023**

-

**דוחות כספיים נפרדים ליום 30.9.2023**

-

**נספחים**

## דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

### דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

#### לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023

דירקטוריון דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה והתוצאות הכספיות של החברה לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 ("תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ("התקנות").

דוח דירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי תיאור החברה ופעילותה, כפי שנכלל בתשקיף החברה, נושא תאריך 28 בפברואר 2023 כפי שתוקן ביום 18 במאי 2023 (מספר אסמכתה: 2023-01-055248), המובא בזאת על דרך ההפניה ("התשקיף") והודעה משלימה של החברה מיום 23 במאי 2023 (מספר אסמכתה: 2023-01-055248), המובאת בזאת על דרך ההפניה ("ההודעה המשלימה"). כמו כן, מצורפים הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ("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.

הקבוצה מחזיקה ב-60 נכסי נדל"ן בשטח קרקע של כ-172 אלפי מ"ר (חלק החברה), שברובם מתחמי תדלוק וחנויות נוחות, בפיזור גיאוגרפי נרחב הממוקמים על צירי תנועה מרכזיים, ובתפוסה של כ-99%.

שווי נכסי הנדל"ן של הקבוצה עומד על סך של כ-1.5 מיליארד ש"ח, מתוכו כ-1.1 מיליארד ש"ח נכסי נדל"ן לא משועבדים.

במהלך שנת 2023 גייסה החברה אגרות חוב בהיקף של כ-418.2 מיליון ש"ח ע.ג. אשר מדורגות ilA ע"י מעלות. וכן פרעה חלק מההלוואות הבנקאיות והעמידה הלוואות חדשות צמודות מדד לזמן ארוך כך שלחברה יתרות מזומנים נכון למועד פרסום הדוח בסך של כ-170 מיליון ש"ח.

### חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

#### 1. תיאור תמציתי של החברה, עסקיה ופעילותה

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

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 6.1.2 בפרק 6 לתשקיף.

1.3. החל ממועד הפיצול, הקבוצה משכירה לקבוצת דלק ישראל תחנות התדלוק וחנויות הנוחות הממוקמות על נכסי הקבוצה (למעט שתי תחנות המושכרות לצדדים שלישיים ופועלות תחת המותג של דלק ישראל). קבוצת דלק ישראל מפעילה בעצמה או על ידי מי מטעמה את תחנות התדלוק. דלק ישראל הינה שוכרת מהותית של החברה. לפיכך, לחברה תלות בדלק ישראל ובהכנסות מדמי שכירות המשולמים על ידה לחברה. לפרטים נוספים אודות מערכת היחסים בין החברה לבין דלק ישראל, ראו פרק 8 לתשקיף. שטחי מסחר אחרים שאינם מהווים את תחנות התדלוק או חנויות הנוחות המושכרים לקבוצת דלק ישראל כאמור, מושכרים על ידי הקבוצה לצדדים שלישיים.

הקבוצה התקשרה בהסכמי שכירות ביחס ל-35 מתחמי תדלוק בהן החברה, במישרין ו/או באמצעות חברות או שותפות בהחזקתה, בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות הקנייניות (בעלות או חכירה). תקופת השכירות בין החברה לדלק ישראל בהסכמים אלה הינה 15 שנים, שתחילתה ביום 1.4.2021 כמו כן, בין החברה ובין דלק ישראל, נחתם הסכם, לפיו בתום כל שנה קלנדרית תערך ביניהן התחשבות לקביעת התמורה המגיעה לחברה מדלק ישראל, עבור חלק מהסכמי השכירות וההפעלה הנ"ל בהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכם. לפירוט אודות ההסכמים הנ"ל והסכם ההתחשבות ראו סעיף 8.2.1 בפרק 8 לתשקיף.

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

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

1.4. נכון ליום 30.9.2023 קבוצה מחזיקה ב-60 נכסי נדל"ן בשטח קרקע של כ-172 אלפי מ"ר (חלק החברה). בחלק מהנכסים שהועברו לחברה במסגרת הפיצול לחברה זכות להירשם כבעלים; בחלקם כבעלת זכויות חכירה מהוננת לדורות, וחלקם הינם בהחזקה משותפת עם צדדים שלישיים במישרין או באמצעות החזקה בתאגידים.<sup>1</sup>

השווי ההוגן של נכסי החברה (כולל חלק החברה בנכסים המוחזקים על ידי חברות בנות וחברות כלולות) המהווים נדל"ן מניב ליום 30.9.2023 הינו בסך של כ-1,301 מיליוני ש"ח.<sup>2</sup> בנוסף, לחברה מלאי מקרקעין בסך של כ-148 מיליוני ש"ח (חלק החברה) נכון ליום 30.9.2023. שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 30.9.2023 עומד על כ-99%.

<sup>1</sup> יובהר כי נכון למועד הדוח טרם נרשמו על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין זכויותיה במרבית הנכסים המוחזקים על ידה כאמור בסעיף 6.1.2 לתשקיף.  
<sup>2</sup> יצוין כי סך של כ-317 מיליוני ש"ח הינו בגין נכסי מקרקעין משועבדים (הכולל את מלוא מלאי המקרקעין).

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

1.6. במאי 2023 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור של 418,215,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') ("אגרות חוב (סדרה א')"), נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.4%, צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן, על פי התשקיף וההודעה המשלימה של החברה מיום 23 במאי 2023, מספר אסמכתה: 2023-01-055248 ("ההודעה המשלימה"). כמו כן ראו דו"ח מידי על תוצאות ההנפקה מיום 24 במאי 2023 (אסמכתה מס' 2023-01-048181), המובא על דרך ההפניה. עקב השלמת ההנפקה כאמור לעיל הפכה החברה לחברת אגרות חוב כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט – 1999 ולתאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב ראו נספח א' לדוח זה וביאור (2)3 בדוחות הכספיים.

1.7. לפרטים אודות אירועים מהותיים בפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריו, ראו סעיף 17 להלן וביאור 3 לדוחות הכספיים.

### 1.8. גילוי בדבר עליה בשיעור הריבית והאינפלציה

במהלך השנים 2022 ו-2023 המשק חווה עליה בשיעור האינפלציה כתוצאה מאירועים כלכליים וגאו פוליטיים. שיעור האינפלציה לשנת 2022 היה 5.3%, לעומת שיעור אינפלציה של 2.8% בשנת 2021. באוקטובר 2023 פרסמה חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש תחזית מקרו-כלכלית<sup>3</sup>, אשר גובשה בעיצומה של מלחמת "חרבות ברזל" וכוללת הערכה לגבי העלויות הכלכליות של המלחמה על בסיס הנתונים הקיימים עד מועד הערכה, בהנחה שחלקה הארי של הלחימה יתרכז בחזית הדרום. חטיבת המחקר ציינה כי ערב פרוץ המלחמה, רמת הפעילות הייתה גבוהה מהערכתה בתחזית הקודמת ביולי 2023. בהינתן נקודת מוצא זו מחד, והערכות חטיבת המחקר על הפגיעה המקרו-כלכלית של המלחמה מאידך, הוערך כי בשנת 2023 התוצר יצמח בשיעור של 2.3% ובשנת 2024 הוא יצמח ב-2.8% (בהשוואה לצמיחה של 3% בכל אחת מהשנים בתחזית הקודמת מיולי). שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השלישי של שנת 2024) צפוי להיות 2.9%. בנוסף, על פי התחזית, ברבעון השלישי של שנת 2024 הריבית צפויה לעמוד על 4.0%/4.25%.

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

### השפעת עליית הריבית

א. החברה שינתה בתקופת הדו"ח, את תמהיל האשראי שלה כך שנכון ליום 30.9.2023 מרבית האשראי של החברה, בסך של כ-618 מיליוני ש"ח הינו צמוד למדד והלוואות נוספות בסך של כ-193 מיליוני

<sup>3</sup> התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר, אוקטובר 2023 מתוך אתר בנק ישראל: <https://www.boi.org.il/71392>

ש"ח (המגובות בשעבוד נכסי נדל"ן) הינן על בסיס הפריים.

בהנחה שריבית הפריים הנוכחית תישאר ללא שינוי והיקף ההלוואות על בסיס הפריים יעמוד ללא שינוי על סך כ-193 מיליוני ש"ח, יעמדו הוצאות המימון של החברה בגין הלוואות אלה על בסיס הפריים לתקופה של שנה החל מ-1.10.2023 על היקף של כ-12.56 מיליוני ש"ח (לא כולל היוון הוצאות מימון למלאי מקרקעין). עלייה בשיעור של 1% בשיעור הריבית הפריים תגדיל את הוצאות המימון השנתיות של החברה בגין הלוואות על בסיס הפריים כאמור לעיל בכ-1.9 מיליוני ש"ח.

לעניין השפעת שינוי המדד על אשראי החברה ראו להלן.

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

## השפעות האינפלציה על פעילות החברה

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

כאמור לעיל, במאי 2023 החברה גייסה אגרות חוב (סדרה א') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בהיקף של כ-418,215 אלפי ש"ח. החברה ייעדה את מרבית תמורת ההנפקה להקטנה או פירעון הלוואות נושאות ריבית פריים (שאינן כנגד נכס מקרקעין משועבד). כמפורט בדו"ח מיידי שפרסמה החברה ביום 7 באוגוסט 2023, החברה השלימה פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-450 מיליון ש"ח ונטלה 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 מיידי מיום 7 באוגוסט 2023 (אסמכתה מס' 2023-01-073084), המובא על דרך ההפניה.

לאור סך היקף האשראי צמוד מדד נכון ליום 30.9.2023 (קרי, אשראי צמוד מדד בסך של כ-618 מיליון ש"ח), הוצאות המימון (ללא מרכיב המדד) בגין האשראי הנ"ל של החברה במונחים שנתיים יעמדו על סך של כ-26.4 מיליוני ש"ח וכל עליה של 1% באינפלציה השנתית תגדיל את הוצאות המימון השנתיות בגין אשראי צמוד מדד בכ-6.2 מיליוני ש"ח. נכון ליום 30.9.2023 עליית המדד שהצטברה בגין האג"ח הייתה בשיעור של כ-0.96% ובגין ההלוואה מהתאגיד הבנקאי הייתה בשיעור של כ-0.77%. נכון למועד פרסום דו"ח זה עליית המדד המצטברת הינה כ-1.35% וכ-1.15% בהתאמה.

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

## 1.9. השפעות המצב הביטחוני בישראל על פעילות החברה

לאחר תאריך המאזן, 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.

ההשפעה של פרוץ המלחמה ניכרת במשק הישראלי בכלל ובשוק ההון בפרט. אלו באים 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 חברת הדירוג S&P הורידה את תחזית דירוג האשראי של מדינת ישראל מיציבה לשלילית. נכון למועד זה, לא ניתן לצפות את משך המלחמה ואולם ההערכות נכון למועד דוח זה הינן שהיא תארך עוד מספר שבועות לכל הפחות.

לאור המלחמה, בחלק מנכסי הקבוצה בהם מתוכננות פעולות ייזום ו/או השבחה יתכן ויחולו עיכובים בלוחות הזמנים המתוכננים אשר להערכת החברה ההשלכות הכספיות אינן מהותיות. כמו כן, שני מתחמי תדלוק המושכרים לדלק ישראל (שהינה שוכרת מהותית של החברה) ולשוכרים נוספים, נמצאים בקו העימות ואינם פועלים החל מתחילת הלחימה ונכון למועד פרסום הדוח. יחד עם זאת, החברה מעריכה כי לא תהיה לכך השפעה מהותית שכן ההכנסות מנכסים אלה אינן מהותיות לחברה וכן לאור מערכת ההסכמים עם דלק ישראל (ראו סעיף 8.2.1א2 בפרק 8 לתשקיף). עוד יצוין כי בשים לב לעובדה שדלק ישראל הינה שוכרת מהותית של החברה (ראו סעיף 6.20 בפרק 6 לתשקיף וסעיף 8.2.1 בפרק 8 לתשקיף) נכון למועד הדוח שיעור הגבייה של חיובי דמי השכירות הינו גבוה והחברה ביצעה דחיה או פריסה של תשלומי שכירות לחלק מהשוכרים האחרים בסכומים לא מהותיים. לאור האמור, להערכת החברה נכון למועד הדוח השפעות המלחמה על פעילותה אינן מהותיות.

נכון למועד פרסום הדוח לחברה איתנות פיננסית המתבטאת בעיקר ביתרת מזומנים משמעותית בסך של כ-170 מיליון ש"ח וכן בנכסי נדל"ן לא משועבדים בשווי של כ-1.1 מיליארד ש"ח.

יחד עם זאת, ככל ועצימות הלחימה והימשכותה יארכו זמן רב 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.

החברה בוחנת ותוסיף לבחון את השפעות המלחמה על פעילותה ועל תוצאותיה הכספיות. יודגש, כי האמור לעיל מתבסס על המידע שברשות החברה והערכותיה של החברה למועד פרסום דוח זה והינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותם, כולם או חלקם, וכי בנסיבות העניין, לאור אי הוודאות ביחס לאופי ומשך המלחמה, לא ניתן להעריך בשלב זה את היקף ההשפעה הפוטנציאלית של המלחמה על מדינת ישראל ועל המשק הישראלי בכלל ועל החברה בפרט.

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

הסברי הדירקטוריון (ינתנו ביחס ליום 31 בדצמבר 2022)	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	ליום 30 בספטמבר	סעיף
	2022 (אלפי ש"ח)	2022 (אלפי ש"ח)	2023 (אלפי ש"ח)	
העליה ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת היתרה ביום 31 בדצמבר 2022 נובעת בעיקר מתקבולים מגיוסי האשראי.	18,901	24,522	97,894	מזומנים ושווי מזומנים
חלק מהתקבולים שנבעו מגיוסי האשראי הושקעו ע"י החברה בקרנות כספיות.	-	-	74,611	ניירות ערך סחירים
	1,570	1,004	768	לקוחות
עיקר העליה ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת היתרה ביום 31 בדצמבר 2022 נובעת מגידול במס הכנסה לקבל כתוצאה מגידול בהוצאות המימון.	2,349	1,161	4,786	חייבים ויתרות חובה
עיקר העליה ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת היתרה ביום 31 בדצמבר 2022 נובעת בעיקר מריבית לקבל בגין הלוואה לחברה כלולה, דמי ניהול מחברות כלולות והכנסות לקבל מדלק.	969	660	2,062	צדדים קשורים
	<b>23,789</b>	<b>27,347</b>	<b>180,121</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
עיקר העליה ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת היתרה ביום 31 בדצמבר 2022 נובעת מהשקעות בהשבחת נכסים במהלך התקופה.	1,145,468	1,071,326	1,148,611	נדליין להשקעה
	1,067	975	1,319	רכוש קבוע

הסברי הדירקטוריון (ינתנו ביחס ליום 31 בדצמבר 2022)	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	ליום 30 בספטמבר	סעיף
	2022 (אלפי ש"ח)	2022 (אלפי ש"ח)	2023 (אלפי ש"ח)	
עיקר העליה ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 נובעת מהיוון הוצאות מימון המשוייכות באופן יחסי למרכיב המלאי בנכס.	142,949	142,419	148,066	מלאי מקרקעין
עיקר הירידה ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 נובעת מפירעון הלוואה מחברה כלולה וקבלת דיבידנד מחברה כלולה מחד, ומאידך מרכישת מניות בתיירות בוקר אגש"ח בע"מ.	130,393	121,084	129,494	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	770	770	770	חייבים אחרים לזמן ארוך
	<b>1,420,647</b>	<b>1,336,574</b>	<b>1,428,260</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
	<b>1,444,436</b>	<b>1,363,921</b>	<b>1,608,381</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
הירידה ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 נובעת מפירעון כל הלוואות לזמן קצר.	248,958	50,013	-	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
העליה ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 נובעת מתנאי ההלוואות החדשות לעומת תנאי ההלוואות שנפרעו.	2,500	7,500	5,038	חלויות שוטפות של הלוואות זמן ארוך
העליה ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 נובעת מהנפקת אג"ח ביום 28 במאי 2023. (ראו ביאור 3(2) לדוחות הכספיים ליום 30.9.2023)	-	-	5,278	חלויות שוטפות של אג"ח

הסברי הדירקטוריון (ינתנו ביחס ליום 31 בדצמבר 2022)	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	ליום 30 בספטמבר	סעיף
	2022 (אלפי ש"ח)	2022 (אלפי ש"ח)	2023 (אלפי ש"ח)	
	373	191	317	ספקים ונותני שירותים
עיקר העליה ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 נובעת מריבית לשלם לאג"ח ולבנקים. (סך של כ- 6.4 מיליון ש"ח שולם בגין הריביות לאג"ח ביום 1.10.23)	7,412	8,670	11,720	זכאים ויתרות זכות
עיקר הירידה ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 נובעת מקיטון הפרשה בגין היטלים ששולמו במהלך התקופה.	8,545	5,853	6,685	התחייבות בגין היטלים ואגרות
עיקר הירידה ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 נובעת מקיטון בסכום ההתחשבנות בתקופה (תשעה חודשים לעומת שנה) וכן מהקטנת יתרות חו"ז.	15,146	8,991	10,182	צדדים קשורים
	<b>282,934</b>	<b>81,218</b>	<b>39,220</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
	394,000	597,148	389,485	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
עיקר הירידה ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 נובעת מקיטון ההפרשה בגין ההסכם עם דלק ישראל.	35,442	38,159	29,919	יתרות זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה
	382	382	191	זכאים אחרים לזמן ארוך
בגין הקצאת מניות (ראו ביאור 3(1) לדוחות הכספיים ליום 30.9.2023)	-	-	681	התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן ארוך

הסברי הדירקטוריון (ינתנו ביחס ליום 31 בדצמבר 2022)	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	ליום 30 בספטמבר	סעיף
	2022 (אלפי ש"ח)	2022 (אלפי ש"ח)	2023 (אלפי ש"ח)	
סכום נטו שנובע מהנפקת אג"ח בסך 422,236 אלפי ש"ח (כולל הפרשי הצמדה) ובניכוי עלויות הנפקה נדחות וחלויות שוטפות. (ראו ביאור 3(2) לדוחות הכספיים ליום 30.9.2023)	-	-	410,528	אגרות חוב, נטו
	45,235	27,681	43,816	מסים נדחים
	475,059	663,370	874,620	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	757,993	744,588	913,840	סה"כ התחייבויות
עיקר העליה ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 נובעת מהנפקת מניות לקרן רגנאר ומגידול ברווח הנקי לתקופה שקוזה בחלקה בתשלום דיבידנד שחולק לבעלי המניות. להרחבה ראה ביאור 3(1) לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2023. ההון העצמי ליום 30 בספטמבר 2023 כולל 1,473 אלפי ש"ח זכויות מיעוט.	686,443	619,333	694,541	הון עצמי
	1,444,436	1,363,921	1,608,381	סה"כ התחייבויות והון

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

סעיף	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
	(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)
הסברי הדירקטוריון (ינתנו ביחס ליום 30 בספטמבר 2022)					
עיקר העליה בהכנסות בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובעת מעליה בהכנסות שכ"ד מעסקה משותפת בגין הנכס ברחוב המסגר ובצומת פת וכן מהכללת הכנסות שכ"ד בגין שתי חברות שהפכו למאוחדות ברבעון השני של 2022.	42,797	38,189	14,806	13,314	51,353
עלות המכר	(838)	(866)	(373)	(331)	(1,113)
	41,959	37,323	14,433	12,983	50,240
ירידת ערך מלאי	-	-	-	-	(705)
רווח גולמי	41,959	37,323	14,433	12,983	49,535
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	914	(3,565)	1,189	1,215	69,572
עיקר העליה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובעת מהשלמת עסקת המסגר ורישום ירידת ערך בגין תשלום מס רכישה בגינה ברבעון הראשון אשתקד של כ-7,739 אלפי ש"ח.	914	(3,565)	1,189	1,215	69,572
הוצאות הנהלה וכלליות	(8,530)	(8,378)	(2,920)	(2,601)	(11,434)
הכנסות (הוצאות)	235	(157)	(202)	(526)	(250)

הסברי הדירקטוריון (ינתנו ביחס ליום 30 בספטמבר 2022)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	סעיף
	(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)	
						אחרות
עיקר הירידה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובעת מכך שבתקופה המקבילה אשתקד בוצע שערך בחברה כלולה שהפכה לחברה בת ברבעון השני לשנת 2022 בסכום של 3,637 אלפי ש"ח.	16,074	1,126	615	6,498	3,043	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	<b>123,497</b>	<b>12,197</b>	<b>13,115</b>	<b>31,721</b>	<b>37,621</b>	רווח תפעולי
עיקר העליה בהוצאות המימון בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובעת בעיקרה מעליה בריבית הפריים ועלויות מימון אג"ח.	(17,347)	(4,062)	(15,593)	(10,005)	(35,978)	הוצאות מימון
עיקר העליה בהכנסות המימון בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובעת מעליה בהכנסות הריבית מפיקדונות שגדלו כתוצאה מגיוס האג"ח.	2,776	408	3,679	2,105	7,327	הכנסות מימון
	<b>(14,571)</b>	<b>(3,654)</b>	<b>(11,914)</b>	<b>(7,900)</b>	<b>(28,651)</b>	הוצאות מימון, נטו
	<b>108,926</b>	<b>8,543</b>	<b>1,201</b>	<b>23,821</b>	<b>8,970</b>	רווח לפני מסים על הכנסה
	(20,935)	(1,610)	351	(2,940)	369	הטבת מס (מסים על הכנסה)
	<b>87,991</b>	<b>6,933</b>	<b>1,552</b>	<b>20,881</b>	<b>9,339</b>	רווח נקי וכולל

הסעיף	לתשעת החודשים שהסתיימו בספטמבר 2023 (אלפי ש"ח)	לתשעת החודשים שהסתיימו בספטמבר 2022 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 (אלפי ש"ח)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (ביחס לתשעת החודשים הראשונים של 2022)
תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת	6,251	(32,381)	(4,819)	8,184	(27,602)	התזרים החיובי מפעילות שוטפת בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2023 גדל לעומת התקופה המקבילה אשתקד מאחר ובתקופה המקבילה היו תשלומים בגין רכישת מלאי מקרקעין אשר סווגו כפעילות שוטפת.
תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה	(87,193)	(116,580)	(71,642)	(13,000)	(117,480)	התזרים השלילי מפעילות השקעה לתשעת החודשים הראשונים של 2023 היה נמוך מהתזרים בתקופה המקבילה אשתקד בעיקר עקב ירידה ברכישות נדל"ן להשקעה ורכישת חברות כלולות.
תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון	159,935	155,500	(272,986)	2,000	146,000	התזרים שנבע מפעילות מימון בתשעת החודשים הראשונים של 2023 היה גבוה מהתזרים שנבע בתקופה המקבילה אשתקד עקב הנפקת אגרות חוב במהלך 2023 ותקבול בגין הנפקת מניות ונגזרים.
גידול במזומנים בתקופה	78,993	6,539	(349,447)	(2,816)	918	

## 5. הון חוזר

סך הכל (אלפי ש"ח)	התאמות	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2023 (אלפי ש"ח)	
180,121	-	180,121	נכסים שוטפים
39,220	-	39,220	התחייבויות שוטפות
140,901	-	140,901	עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות

נכון ליום 30 בספטמבר 2023 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-140,901 אלפי ש"ח לעומת גרעון בהון החוזר בסך של כ-259,145 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. הגידול בהון החוזר נובע בעיקר מגידול במזומנים ושווי מזומנים ובניירות ערך סחירים כתוצאה מהנפקת האג"ח מחד ומפרעון הלוואות לזמן קצר מאידך. לתשעת החודשים הראשונים של 2023 לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך 6,251 אלפי ש"ח. לשלושת החודשים שהסתיימו ביום ה-30 לספטמבר 2023 לחברה היה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך 4,819 אלפי ש"ח שנבע מכך שחלק גדול מהכנסות השכירות בגין התקופה התקבלו מראש.

## 6. סימני אזהרה

נכון ליום 30 בספטמבר 2023 לחברה אין סימני אזהרה.

## 7. מקורות מימון

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

## 7.2. היקפים ממוצעים

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2023	הסעיף
	(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)	
הירידה ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת ליום 31 בדצמבר 2022 נובעת מפירעונות הלוואות לזמן קצר במהלך שנת 2023 ולקיחת הלוואות לזמן ארוך כנגד.	280,326	357,101	188,892	היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר
העלייה ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת ליום 31 בדצמבר 2022 נובעת מגיוס אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך.	346,271	261,191	586,374	היקף ממוצע של אשראי לזמן ארוך

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2023	הסעיף
	(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)	
	326	235	345	היקף ממוצע של אשראי ספקים
	1,171	888	1,169	היקף ממוצע של אשראי לקוחות

**7.3. אשראי בר דיווח**

7.3.1. החברה פעלה בשנה האחרונה להחליף את תמהיל ההלוואות שלה (שאינן מגובות בשעבוד נכסי נדל"ן), בהיקף של כ- 450 מיליוני ש"ח אשר היו הלוואות בריבית משתנה על בסיס הפריים ולתקופות קצרות (מאונקולים ועד הלוואות שמועד פרעוןן היה בדצמבר 2024) לתמהיל אשראי המתאים יותר לפעילותה של החברה אשר הינו אשראי לזמן ארוך וצמוד למדד.

7.3.2. כאמור, במאי 2023 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור של 418,215,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א'), נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.4%, צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן, על פי התשקיף וההודעה המשלימה. כמו כן, ראו דו"ח מיידי על תוצאות ההנפקה מיום 24 במאי 2023 (אסמכתה מס' 2023-01-048181), המובא על דרך ההפניה. יצוין כי החברה התחייבה בהתחייבויות שונות כלפי מחזיקי אגרות החוב וכן לאמות מידה פיננסיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כמפורט בסעיף 5 לשטר הנאמנות המצורף להודעה המשלימה, המובא על דרך ההפניה. לעניין בחינת החברה בעמידתה באמות מידה פיננסיות לה התחייבה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ראו ביאור (2) לדוחות הכספיים. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה א') ראו נספח א' לדוח זה.

7.3.3. עד לאוגוסט 2023 היו לחברה הלוואות ומסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים להם התחייבה החברה בין היתר לאמות מידה פיננסיות, תנאים ומגבלות נוספות כמפורט בסעיפים 6.29 בפרק 6 לתשקיף. ביום 6.8.2023 השלימה החברה פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך כולל של כ- 450 מיליון ש"ח<sup>4</sup> ("ההלוואות הקודמות").

7.3.4. 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 ("ההלוואה

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

החדשה".

להלן עיקרי תנאי ההלוואה החדשה בהתאם להסכמות עם התאגיד הבנקאי :

<p>ריבית קבועה בשיעור של 3.99%. קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן.</p>	<p><b>ריבית ומנגנון הצמדה</b></p>
<p>ההלוואה החדשה הועמדה לתקופה של עד ליום 2.1.2028, אשר מועדי פירעונה יהיו כדלקמן: (1) שישה (6) תשלומים בשיעור 1.25% מהקרן, כל אחד, בצירוף ריבית והצמדה, אשר ישולמו בימים 11 בינואר ו-11 ביולי של כל אחת מהשנים 2024 עד 2026. (2) תשלום בשיעור 7.5% מהקרן, בצירוף ריבית והצמדה, ישולם ביום 11.1.2027. (3) תשלום בשיעור 1.25% מהקרן, בצירוף ריבית והצמדה, ישולם ביום 11.7.2027. (4) יתרת ההלוואה בשיעור של 83.75% מהקרן, בצירוף ריבית והצמדה, תשולם ביום 2.1.2028.</p>	<p><b>תקופת ההלוואה החדשה, מועדי פירעון קרן וריבית</b></p>
<p>החברה התחייבה, בין היתר, לעמוד באמות מידה פיננסיות בדומה לאמות מידה להם התחייבה החברה בסעיף 5.19 במסגרת שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א') של החברה אשר צורף להודעה משלימה של החברה מיום 23.5.2023 (אסמכתא מס' 01-2023-055248 ("שטר הנאמנות"), המובא על דרך ההפניה, בשינויים שאינם מהותיים ובהתאמות להתחייבויות החברה לתאגיד בנקאי. מובהר כי בהתאם להסכמות עם התאגיד הבנקאי, אי עמידה באיזו מבין אמות המידה לעיל ברבעון מסוים לא יהווה הפרה ובלבד שברבעון שלאחר מכן החברה שבה לקיים את אותה אמת המידה. לעניין תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות לה התחייבה לתאגיד הבנקאי ראו ביאור 2)3 ו- 3 (5) לדוחות הכספיים ליום 30.9.2023 המצורפים לדוח רבעון זה.</p>	<p><b>התניות פיננסיות מרכזיות</b></p>
<p>בנוסף, החברה התחייבה בהתחייבויות שונות בדומה להתחייבות למחזיקי אגרות החוב בשטר הנאמנות אשר עיקרן מגבלות על חלוקה בדומה לאמור בסעיף 5.20 לשטר הנאמנות, התחייבות לשעבוד שוטף שלילי בדומה לאמור בסעיף 5.21 לשטר הנאמנות, התחייבות לתוספת ריבית במקרה של ירידת דירוג ו/או חריגה מאמות המידה בדומה לאמור בסעיפים 5.22 ו- 5.23 לשטר הנאמנות, התחייבות לאי ביצוע עסקאות בעלי שליטה במקרה של הפרת אמות המידה הפיננסיות בדומה לאמור בסעיף 5.25 לשטר הנאמנות, אי מכירה של רוב נכסיה ואי שינוי של עיקר פעילותה, בדומה לאמור בסעיף 7.1.15 לשטר הנאמנות, התחייבות לאי העברת שליטה בדומה לאמור בסעיף 7.1.21 לשטר הנאמנות, והכל בשינויים ובהתאמות להתחייבויות החברה לתאגיד בנקאי.</p>	<p><b>מגבלות מרכזיות נוספות</b></p>

<p>בנוסף החברה התחייבה כי בכל מקרה בו תתחייב כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו/או כל נושה שהעמיד אשראי בסך של 80 מיליון ש"ח ומעלה לעמוד ביחסים פיננסיים כלשהם, התאגיד הבנקאי יהיה רשאי להודיע לחברה בכל עת על הוספה של יחסים פיננסיים כאמור.</p>	
<p>החברה העמידה לטובת התאגיד הבנקאי, בין היתר, שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויותיה של החברה על פי חלק מהסכמי שכירות של החברה עם "דלק" – חברת הדלק הישראלית בע"מ המשקפים שכ"ד שנתי בהיקף שלא יפחת מ-20 מיליון ש"ח (המהווים כ- 30% מסך ההכנסות המייצגות השנתיות של החברה (במאוחד וחלקה היחסי בחברות כלולות) מדמי שכירות). לצורך כך החברה נתנה הוראה בלתי חוזרת להעברת כל התקבולים בגין הסכמי השכירות ששועבדו כאמור לחשבון תקבולים בתאגיד הבנקאי.</p>	<p><b>בטוחות</b></p>
<p>החברה התחייבה לעילות מקובלות להעמדה לפירעון מידי ובין היתר במקרים בהם החברה לא תעמוד בהתחייבויותיה כמפורט לעיל.</p>	<p>עילות פרעון מוקדם</p>

ראו גם דו"ח מידי מיום 7.8.2023 (אסמכתה מס' 073084-01-2023), המובא על דרך ההפניה.

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

בנוסף, ובהמשך לאמור בפסקה השנייה של סעיף 6.29.9 לתשקיף, חתמה החברה על ערבות חדשה מוגבלת בסכום של 50% מחוב מ. רוזנפלד דלק-מרכז עסקים דלק בע"מ (חברה כלולה המוחזקת 50% ע"י דלק מתחמים קמעונאיים בע"מ שהינה בבעלות מלאה של החברה) לתאגיד בנקאי ולא יותר מסך של 10 מיליוני ש"ח (חלף ערבות שהוגבלה לסך של 4,170 אלפי ש"ח). האשראי שימש את מ. רוזנפלד בעיקר לפירעון הלוואות בעלים. כתוצאה מכך פרעה מ.רוזנפלד לדלק מתחמים קמעונאים את ההלוואות שניתנו לה בהיקף של כ- 7 מיליוני ש"ח.

7.5. לפרטים נוספים אודות מימון החברה, ראו סעיף 6.29 בפרק 6 לתשקיף (בשינויים האמורים לעיל) וביאורים 3(2) ו-3(5) לדוחות הכספיים.

**להלן נתוני מאזן נוספים של הקבוצה ליום 30.9.2023 (באלפי ש"ח) (לא מבוקר ולא סקור)**

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לתקני IFRS על פי הם תוצאות הרווח לאחר מס של חברות בשליטה משותפת מוצגות בשורה אחרת כ"חלק הקבוצה ברווחי החברות המטופלות בשיטת השווי המאזני" והשקעות החברה מוצגות במאזן בסעיף "השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני". החברה בוחנת את ביצועיה העסקיים לפי חלקה היחסי בנכסים וההתחייבויות המנוהלות על ידה, דהיינו, בהתבסס על איחוד חלק היחסי בחברות בשליטה משותפת המוחזקות על ידה.

סעיף	החברה (מאוחד) מתוך נתוני דוחות כספיים ליום 30.9.2023 (באלפי ש"ח)	בתוספת איחוד יחסי של סעיפי חברות כלולות (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)	סה"כ מאוחד מורחב ליום 30.9.2023 (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)
<b>נכסים שוטפים:</b>			
מזומנים ושווי מזומנים	97,894	10,729	108,623
ניירות ערך סחירים	74,611	-	74,611
לקוחות	768	162	930
חייבים ויתרות חובה	4,786	423	5,208
צדדים קשורים	2,062	2,066	4,128
<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>	<b>180,121</b>	<b>13,380</b>	<b>193,501</b>
<b>נכסים לא שוטפים:</b>			
נדל"ן להשקעה	1,148,611	152,811	1,301,422
רכוש קבוע	1,319	-	1,319
מלאי מקרקעין	148,066	-	148,066
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	129,494	(129,494)	-
חייבים אחרים לזמן ארוך	770	-	770
<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>	<b>1,428,260</b>	<b>23,317</b>	<b>1,451,577</b>
<b>סה"כ נכסים</b>	<b>1,608,381</b>	<b>36,697</b>	<b>1,645,078</b>
<b>התחייבויות שוטפות:</b>			
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	5,038	948	5,986
חלויות שוטפות של אג"ח	5,278	-	5,278
ספקים ונותני שירותים	317	245	562

סה"כ מאוחד מורחב ליום 30.9.2023 (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)	בתוספת איחוד יחסי של סעיפי חברות כלולות (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)	החברה (מאוחד) מתוך נתוני דוחות כספיים ליום 30.9.2023 (באלפי ש"ח)	סעיף
12,102	382	11,720	זכאים ויתרות זכות
6,810	125	6,685	התחייבות בגין היטלים ואגרות
9,133	(1,049)	10,182	צדדים קשורים
<b>39,871</b>	<b>651</b>	<b>39,220</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
399,325	9,840	389,485	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
700	700	-	התחייבות בגין היטלים ואגרות לזמן ארוך
29,919	-	29,919	יתרות זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה
191	-	191	זכאים אחרים לזמן ארוך
681	-	681	התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן ארוך
410,528	-	410,528	אגרות חוב, נטו
69,322	25,506	43,816	מיסים נדחים
<b>910,666</b>	<b>36,046</b>	<b>874,620</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
<b>950,537</b>	<b>36,697</b>	<b>913,840</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
694,541	-	694,541	הון עצמי
<b>1,645,078</b>	<b>36,697</b>	<b>1,608,381</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

**להלן יובא דוח רווח והפסד מורחב של הקבוצה ליום 30.9.2023 (באלפי ש"ח) (לא מבוקר ולא סקור)**

סה"כ מאוחד מורחב ליום 30.9.2023 (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)	בתוספת איחוד יחסי של סעיפי חברות כלולות (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)	החברה (מאוחד) מתוך נתוני דוחות כספיים ליום 30.9.2023 (באלפי ש"ח)	סעיף
50,112	7,315	42,797	הכנסות משכירות ואחרות
(1,184)	(346)	(838)	עלות המכר
<b>48,928</b>	<b>6,959</b>	<b>41,959</b>	<b>רווח גולמי</b>
884	(30)	914	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(10,562)	(2,032)	(8,530)	הוצאות הנהלה וכלליות
224	(11)	235	הכנסות אחרות, נטו
-	(3,043)	3,043	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<b>39,474</b>	<b>1,853</b>	<b>37,621</b>	<b>רווח תפעולי</b>
(37,274)	(1,296)	(35,978)	הוצאות מימון
7,544	217	7,327	הכנסות מימון
<b>(29,730)</b>	<b>(1,079)</b>	<b>(28,651)</b>	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
<b>9,744</b>	<b>774</b>	<b>8,970</b>	<b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>
(405)	(774)	369	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
<b>9,339</b>	-	<b>9,339</b>	<b>רווח נקי וכולל</b>
(14)	-	(14)	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>9,353</b>	-	<b>9,353</b>	<b>רווח נקי וכולל לבעלי מניות החברה</b>

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	FFO
87,991	6,933	1,552	20,881	9,339	רווח נקי המשווה למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד
<u>התאמות לפי הוראות התוספת הרביעית לטיוטת תקנות</u>					
(69,572)	(1,215)	(1,189)	3,565	(914)	שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה, קרקעות ונכסי השקעה נוספים
-	(57)	(19)	-	(19)	מימון
-	-	(160)	-	(160)	שינויים בשווי הוגן מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
250	525	-	157	225	עלויות רכישה שהוכרו ברווח (IFRS3R) והפסד ועלויות חד פעמיות
15,681	31	(44)	(1,865)	(1,419)	מיסים נדחים בשל התאמות והוצאות מס שוטפות
(11,265)	363	226	(2,661)	112	התאמות לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	FFO
(211)	(26)	-	(66)	14	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח הנקי
(65,117)	(379)	(1,186)	(870)	(2,161)	סך הכל התאמות לפי הוראות התוספת הרביעית לטיטות תקנות <sup>5</sup>
22,874	6,554	366	20,011	7,178	נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לטיטות התקנות FFO (Funds From Operations )
12,980	2,470	8,842	6,136	20,482	התאמות (**)
35,854	9,024	9,208	26,147	27,660	לפי גישת FFO ההנהלה

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

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

<sup>5</sup> טיטות תקנות עדכנית לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה.

## 10. נכסים מהותיים מאז

### להלן מידע אודות נכס מהותי מאוד של החברה

לקבוצה נכס מהותי מאוד שהינו הנכס ברחוב המסגר בתל אביב. לפרטים נוספים אודות הנכס ראו סעיף 6.26 בפרק 6 לתשקיף. לפרטים אודות הערכת השווי של נכס זה ראו סעיף 19 להלן והערכת השווי אשר צורפה לתשקיף, אשר מובאת על דרך ההפניה. נכון ליום 30.9.2023 לא חל שינוי בשווי הנכס ביחס לשווי ליום 30.6.2022 וליום 31.12.2022.

### נתונים עיקריים אודות הנכס במסגר

31.12.2022	31.3.2023	30.6.2023	30.9.2023	חלק התאגיד בנכס (לפי 100% (חלק החברה 50%)
נדל"ן להשקעה 232,200 המהווה כ- 60% מ- 387,000 (*)	נדל"ן להשקעה 232,200 המהווה כ- 60% מ- 387,000	נדל"ן להשקעה 232,200 המהווה כ- 60% מ- 387,000	נדל"ן להשקעה 232,200 המהווה כ- 60% מ- 387,000	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
4,934 (לתקופה מיום 1.3.2022 ועד ליום 31.12.2022)	1,630	3,207	4,517	NOI
(2,115)	-	-	-	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
99%	כ-99%	כ-99%	כ-99%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
59 ש"ח למ"ר חודשי	59 ש"ח למ"ר חודשי	62 ש"ח למ"ר חודשי	62 ש"ח למ"ר חודשי	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש/לשנה)
-	-	69 ש"ח למ"ר חודשי	69 ש"ח למ"ר חודשי	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה
2.8%	2.6% (**)	2.7% (**)	2.6% (**)	שיעור תשואה בפועל (%)
3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	שיעור תשואה מותאם (%)
4	4	4	4	מספר שוכרים לתום שנת דיווח

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

(\*\*) שיעור התשואה המבוסס על שכ"ד בפועל על פי הסכמים לארבעת הרבעונים האחרונים לפני 30.9.2023 ביחס לשווי החלק המסווג כנדל"ן להשקעה. יצוין כי הנכס מיועד לשינוי יעוד והשבחה.

## חלק שני - היבטי ממשל תאגידי

### 11. תרומות

נכון למועד פרסום הדוח, לא קיימת מדיניות תרומות. נכון ליום 30 בספטמבר 2023 החברה תרמה סך של כ- 100 אלף ש"ח. במהלך הרבעון הרביעי החברה תורמת בין השאר באמצעות פורום העסקים כספים נוספים כתרומה למאמץ המלחמתי והאזרחי.

### 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 רוזינסקי, איל מאור, תמיר פוליקר, דורון שורר ורינת גזית.

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

### 13. דירקטורים בלתי תלויים

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

### 14. מבקר פנים

ביום 23 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת של החברה את מינויו של מר רו"ח גיא ספיר ממשד קסלמן וקסלמן PwC Israel, כמבקר פנימי בחברה. ראו גם דו"ח מיידי מיום 24 באוגוסט 2023 (מספר אסמכתה: 2023-01-097881), המובא על דרך ההפניה.

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

שם המבקר:	רו"ח גיא ספיר
תאריך תחילת כהונה:	23.8.2023
עמידה בהוראות הדין:	למיטב ידיעת החברה המבקר הפנימי, עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב – 1992 ("חוק הביקורת הפנימית").

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

## 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), התשי"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(ג) (על פיה יש לצרף לדוחותיה השנתיים של החברה את חוות דעתו של רואה החשבון המבקר שלה בדבר אפקטיביות בקרה פנימית על הדיווח הכספי לא יחולו על החברה בטרם חלפו חמש (5) שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח (למעט בקרות מקרים האמורים בתקנה).

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

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

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

17.2. ביום 24 במאי 2023 השלימה החברה הנפקת אגרות חוב על פי התשקיף. החברה הנפיקה 418,215,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'). התמורה (ברוטו) בגין אגרות החוב שהוקצו על פי התשקיף מסתכמת ב-418,215,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 25 במאי 2023, מספר אסמכתה: 17181-01-048181, סעיף 1.6 לעיל וכן נספח א' לדוח זה.

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

17.4. באוגוסט 2023 השלימה החברה פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך כולל של כ- 450 מיליון ש"ח ונטלה הלוואה חדשה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי אחר בסך כולל של 200 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיפים 7.3.3 ו- 7.3.4 לעיל ודיווח מידי מיום 7 באוגוסט 2023, מספר אסמכתה: 073084-01-2023, המובא על דרך ההפניה.

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

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

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

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

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

17.7 בהמשך לאמור בסעיף 6.24.1 לתשקיף, ביום 10 באוגוסט 2023 החליטה הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים להפקיד את התוכנית המפורטת 1182146-101 מגדל עמק הצבאים אשר הוגשה ע"י החברה יחד עם אזורים. התוכנית מאפשרת הקמת מגדל בגובה של 30 קומות (וכן 2 קומות טכניות) בערוב שימושים למגורים מסחר ותעסוקה בהיקף של 31,385 מ"ר מתוכם כ-23,500 מ"ר למטרת מגורים (כ-220 יח"ד). בנוסף יבנה בתחום התוכנית בית ספר בשטח של 4,000 מ"ר וכן גשר אשר יחבר את הפרוייקט לפארק הצבאים. מובהר כי התכנית כפופה לאישור סופי של הוועדה המחוזית, לאחר גמר תקופת ההפקדה, שמיעת התנגדויות והחלטה בהן, ככל שיוגשו.

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

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

17.9 בהמשך לאמור בסעיף 8.2.1 א (1) בפרק 8 לתשקיף יעודכן כי אסיפת בעלי מניות של להב אל.אר רילאסטייט בע"מ ("להב") אשרה את עדכון הגדרת ה-FFO בנוסחת המענק של מר אחיעד לוי,

סמנכ"ל מימון ושוקי הון ובנו של בעל השליטה בלהב כמפורט בסעיף הנ"ל.

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

17.11. ביום 23 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת של החברה את מינויו של מר גיא ספיר ממשד PWC ישראל, כמבקר פנימי בחברה. ראו גם סעיף 14 לעיל.

17.12. ביום 23 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה, חלוקת דיבידנד בסך של 25 מיליון ש"ח, לאחר שאישר כי החלוקה כאמור עומדת במבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, התשנ"ט – 1999. לעניין העמידה במבחן הרווח, הדירקטוריון בחן את יתרת העודפים כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות) של החברה ליום 30.6.2023 אשר עמדו על סך של כ- 210.5 מיליון ש"ח וקבע כי לחברה רווחים ראויים לחלוקה. לעניין העמידה במבחן יכולת הפירעון, הדירקטוריון שקל, בין היתר, נתונים בדבר מצבה הפיננסי של החברה, ובכלל זה בחן הדירקטוריון תזרים מזומנים חזוי עד לסוף שנת 2030 נתונים בדבר היתרות הנזילות של החברה, מצבת הנכסים הלא משועבדים ומקורות הפירעון של החברה לפירעון התחייבויותיה הקיימות והצפויות. בבחינה הנ"ל הסתמך דירקטוריון החברה על מקורות כספיים קיימים וצפויים של החברה הנובעים מפעילות שוטפת של החברה והחברות המוחזקות, על היקף הנכסים המהותי שהחברה מחזיקה (במאוחד) (אשר ברובו אינו משועבד) ועל מחזור חוב. בנוסף, דירקטוריון החברה בחן את עמידת החברה במגבלות בקשר לחלוקת דיבידנד, הקבועות בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה א') של החברה ובמסמכי המימון של החברה ואישר כי החברה עומדת במגבלות. לאור זאת קבע הדירקטוריון שהחברה עומדת במבחן יכולת הפירעון ביחס לחלוקה האמורה. הדירקטוריון אינו מסתמך על יכולת החברה לממש נכסים, למעט מקורות כספיים הנובעים מחברות המוחזקות על ידי החברה. מובהר כי חלוקת הדיבידנד האמורה הינה בגין חלק מרווחים ראויים לחלוקה שהצטברו עד ליום 31.12.2022 ואינה מרווחים אשר מקורם ברווחי שיערוך שטרם מומשו. להערכת הדירקטוריון, החלוקה לא תשפיע באופן מהותי לרעה על מצבה הכספי של החברה, ובכלל זה על מבנה הונה, רמת המינוף שלה, מצב נזילותה ויכולתה להמשיך לפעול במתכונת פעילות קיימת וליישם את הזדמנויות ההשקעה שלה. ראו גם דו"ח מיידי מיום 24 באוגוסט 2023 (מספר אסמכתה: 2023-01-079384), המובא על דרך ההפניה.

מובהר כי החלטת הדירקטוריון כאמור נסמכה על מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ובכלל זה תזרים המזומנים החזוי וההנחות בבסיסו, התחייבויותיה הקיימות והצפויות של החברה, לרבות כלפי תאגיד מממן ומחזיקי אגרות החוב, על הערכות החברה וציפיותיה באשר להכנסותיה ותזרימי המזומנים העתידיים שלה (לרבות כפי שנכללו בתזרים החזוי) ומחזור חוב, המבוסס על הנתונים המצויים בידי החברה והערכותיה נכון למועד דוח זה. הערכות אלה

עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה ואף מהותית מכפי שנצפה, בין היתר, בשל גורמים שונים, לרבות שאינם בשליטת החברה, ובכללם תנאי השוק, שינויים בצורכי המימון של החברה, שינויים רגולטוריים, שינויים בתנאי שוק ההון ותנאי השווקים השונים בהם פועלת החברה שינויי בתוכניות העסקיות של החברה, שינוי בתנאי האשראי הזמין לחברה, וכן איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.40 לתשקיף.

17.13. לפרטים אודות השפעת שינויי הריבית והאינפלציה והשפעות מלחמת חרבות ברזל ראו סעיפים 1.8 ו-1.9 לעיל. לפרטים נוספים אודות אירועים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן ראו גם באור 3 לדוחות הכספיים.

## 18. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

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

## 19. הערכות שווי

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

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

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

נכון ליום 30.9.2023 לא חל שינוי בשווי הנכס המסגר ביחס לשווי נכון ליום 31.12.2022. ראו הערכת שווי שצורפה לתשקיף המובאת על דרך ההפניה ומכתב מעריך השווי לאי שינויים המצורף כנספח לדוח זה.

שם הנכס	המסגר
מיקום הנכס	תל אביב
שטח קרקע	מ"ר 3852
שטחי הבניה המתוכננים	מ"ר 64,928
תאריך תוקף הערכת השווי	31.12.2022 ומכתב מעריך השווי לאי שינוי בשווי הנכס ליום 30.9.2023
זהות מעריך השווי	ברק פרידמן קפלנר שימקיץ ושות'
האם המעריך בלתי תלוי	כן
האם קיים הסכם שיפוי	כן
מודל הערכת השווי	גישת החילוץ
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	387,000
מועד סיום הקמה משוער	טרם נקבע
סך כל ההשקעה להקמת הנכס (כולל רכישת קרקע) (באלפי ש"ח)	1,296,509
רווח יזמי צפוי	15.0%
שטח בר השכרה שנקלח בחשבון (במ"ר)	
משרדים	36,164
מסחר	960

9,033	מגורים
99	מקומות חניה
	מחיר למ"ר בנוי שנלקח בחישוב (בש"ח)
28,000	משרדים
38,000	מסחר
60,000	מגורים
300,000	מקומות חניה (ש"ח למקום)
13(*)	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב*
עסקה ברחוב הצפירה בת"א לרכישת הקמת מגדל בעירוב שימושים מסחר, תעסוקה ומגורים.	פירוט עסקאות השוואה עיקריות:
2 עסקאות ברחוב הגר"א/הרכבת בת"א לרכישת קרקעות להקמת מגדלים בעירוב שימושים מסחר, תעסוקה ומגורים.	
עסקאות להשכרה משרדים במגדל SKY TOWER הממוקם במתחם חסן עראפה ברח' המסגר 35, תל אביב.	
עסקאות למכירת דירות מגורים בפרויקט גינדי TLV.	

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

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

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

נכון ליום 30.9.2023 לא חלו שינויים בשווי של נכסי הנדל"ן של החברה האמורים להלן ביחס לשוויים נכון ליום 31.12.2022.

תחנת אולגה, חדרה	זיהוי נושא הערכה:
31.12.2022. התקבל מכתב מעריך השווי לאי שינוי בשווי הנכס ליום 30.9.2023	עיתוי הערכה:
73,000,000	שווי נושא הערכה סמוך לפני מועד הערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי:
73,000,000 ש"ח	שווי נושא הערכה שנקבע בהתאם להערכה:
רענן דוד, משרד ברק פרידמן קפלנר שימקיץ ושות'	זיהוי המעריך ואפיוניו:

17 שנה.	ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים:
אין תלות.	תלות במזמין ההערכה:
יש.	הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:
גישת היוון הכנסות וכן גישת החילוץ וההשוואה ביחס לזכויות הבניה.	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:
הכנסות מייצגות מתחנת הדלק ושטחי מסחר של כ- 4.0 מיליון ש"ח בשנה. שער היוון של 6.5% מההכנסות (ללא זכויות הבניה). שווי זכויות הבניה הלא מנוצלות הינו כ- 11 מיליון ש"ח. קיימים כ- 2,500 מ"ר זכויות לא מנוצלות בשימושי מסחר ותעסוקה בנכס. שווי זכויות הבניה נבחנו לפי השוואה לעסקאות בסביבה וחילוץ מרכיב השווי של הזכויות.	ההנחות לפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה:

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

צומת פת, ירושלים*	זיהוי נושא ההערכה:
31.12.22 התקבל מכתב מעריך השווי לאי שינוי בשווי הנכס ליום 30.9.2023	עיתוי ההערכה:
152,000,000	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי:
152,000,000 ש"ח	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה:
רענן דוד, משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'	זיהוי המעריך ואפיונו:
17 שנה.	ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים:
אין תלות.	תלות במזמין ההערכה:
יש.	הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:

<p>גישת היוון הכנסות ביחס לשימוש הביניים וכן גישת החילוץ וההשוואה ביחס לזכויות הבניה.</p>	<p><b>מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:</b></p>
<p>הכנסות מייצגות נוכחיות מתחנת הדלק ושירותי דרך של כ- 3.4 מיליון ש"ח בשנה מהוונות לזמן קצר. הוערך הפוטנציאל התכנוני בנכס בהתאם לגישת החילוץ וההשוואה בהתאם לפרוגרמה תכנונית הכוללת כ- 22,000 מ"ר מגורים, וכ- 6,250 מ"ר מסחר ותעסוקה.</p> <p>הזכויות למגורים הוערכו לפי שווי של כ- 12,000 ש"ח למ"ר, הזכויות למסחר הוערכו לפי שווי של כ- 10,000 ש"ח למ"ר והזכויות לתעסוקה הוערכו לפי שווי של כ- 2,400 ש"ח למ"ר.</p> <p>בוצעו הפחתות שונות למבני ציבור, לדחיה, אי ודאות, היטלים וכדו'.</p>	<p><b>ההנחות לפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה:</b></p>
<p>* כל הנתונים בטבלה הינם במונחים של 100%. דלק נכסים הינה בעלת הזכויות של 50% מהמקרקעין.</p>	

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

### 19.3 גילוי בנוגע למעריך שווי 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):

<p>רענן דוד ממשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'</p>	<p><b>זהותו של מעריך השווי המהותי מאוד</b></p>
<p>כ- 1,941,200 אלפי ש"ח חלק החברה כ- 1,418,475 אלפי ש"ח</p>	<p><b>ערך הנכסים המוערכים (באלפי ש"ח)</b></p>
<p>דלק ישראל נכסים (ד.פ) בע"מ</p>	<p><b>זהות התאגיד מזמין ההערכה</b></p>
<p>מנכ"ל</p>	<p><b>זהות האורגן בתאגיד שהחליט על ההתקשרות עם מעריך השווי</b></p>
<p>11.1.2023</p>	<p><b>מועד ההתקשרות בין מזמין ההערכה למעריך השווי;</b></p>
<p>שומות לפי תקן 17 לצורך קביעת שווי הוגן של נכסי החברה.</p>	<p><b>הסיבות בעטיין הזמין התאגיד הערכת שווי</b></p>
<p>שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים.</p>	<p><b>פרטי השכלתו של מעריך השווי</b></p>

הסכמה מראש של מעריך השווי לצירוף ההערכה	כ.כ.
התניות לגבי שכר טרחה לו זכאי מעריך השווי	לא.
הסכמה לשיפוי מעריך השווי בעד עבודתו, יש לפרט בהערכת השווי את תנאי השיפוי וזהות נותן השיפוי	כ.כ. נותנת השיפוי הינה חברת דלק ישראל נכסים (ד.פ) 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.
פרטים בנוגע לניסיונו של מעריך השווי בביצוע הערכות שווי בהיקפים דומים לאלה של נושא ההערכה הנוכחית או גבוהים מאלה	עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005.

## 20. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לפרטים אודות מצבת התחייבויות של החברה ליום 30.9.2023 ראו דיווח מידי של החברה המתפרסם במקביל לדוח זה.

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

תאריך: 26 בנובמבר 2023.

## נספח א' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב הקיימות

### 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 התשקיף וההודעה המשלימה של החברה מיום 23 במאי 2023, מספר אסמכתה: 2023-01-055248 ("ההודעה המשלימה"), ובהתאם לתוצאות הנפקה כפי שפורסמו בדוח מיידי מיום 24 במאי 2023 (אסמכתה מס' 2023-01-048181).
סך הערך הנקוב במועד ההנפקה (בש"ח)	418,215,000 ש"ח
סך הערך הנקוב ליום 30.9.2023 (בש"ח)	418,215,000 ש"ח
השווי הנקוב לפי תנאי הצמדה ליום 30.9.2023	422,236,298 ש"ח
מועד תחילת פירעון הקרן	30 בספטמבר 2024
סכום הריבית שנצברה ליום 30.9.2023 (בש"ח)	6,413,347 ש"ח (ה- 30.9.2023 חל ביום שבת לפיכך הסך הני"ל שולם ביום 1.10.23)
השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים (בש"ח)	415,805,827 ש"ח
שווי בורסאי למועד פרסום הדוח	426,286,550 ש"ח
סוג הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.4% אשר משולמת בתשלומים חצי שנתיים. לעניין מנגנון התאמת ריבית במקרה של חריגה מאמות המידה ראו סעיף 5.23 לשטר הנאמנות.
מועדי תשלום הקרן	אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה לפירעון (קרן) בשבעה (7) תשלומים לא שווים כדלקמן: (א) תשלום אחד (1) בשיעור של 1.25% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2024; (ב) שלושה (3) תשלומים בשיעור של 2.5% מקרן

<b>אגרות חוב (סדרה א') ("אגרות החוב")</b>	
	<p>אגרות החוב (סדרה א') כל אחד, ישולמו ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2027 (כולל); (ג) תשלום אחד בשיעור של 44% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2028; (ד) תשלום אחד (1) בשיעור של 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2029; ו- (ה) תשלום נוסף ואחרון בשיעור של 44.75% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2030.</p>
<b>מועדי תשלום הריבית</b>	<p>הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2024 ועד 2030 (כולל) וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2030 (כולל).</p>
<b>סוג הצמדה</b>	<p>אגרות החוב (סדרה א') תהיינה צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן כדלקמן: אם יתברר במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית של איגרות החוב כי מדד התשלום באותו מועד גבוה מהמדד היסודי, תשלם החברה אותו תשלום של קרן או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי; אולם אם יתברר כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי.</p>
<b>המרה</b>	<p>לא ניתנות להמרה.</p>
<b>זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה</b>	<p>במקרה בו יוחלט על ידי הבורסה על מחיקה מהמסחר של אגרות חוב (סדרה א') שבמחזור מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה א') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א'), כמפורט בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות. החברה תוכל לפדות את אגרות החוב (סדרה א') ביוזמתה בפדיון מוקדם (מלא או חלקי), בכפוף להוראות האמורות בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות.</p>
<b>ערבות לתשלום התחייבות</b>	<p>אגרות החוב (סדרה א') אינן מובטחות בבטוחה כלשהי.</p>
<b>דירוג</b>	<p>דרוג של iA לאגרות החוב שניתן על ידי חברת מעלות (ראו דיווחים מידיים מיום 15 ביוני 2023, מספרי אסמכתה: 2023-01-066300, 066036-15-2023, המובאים על דרך ההפניה)</p>

אגרות חוב (סדרה א) ("אגרות החוב")	
<p>להלן תמצית אמות מידה פיננסיות אליהן התחייבה החברה במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')<sup>6</sup></p> <p>הון עצמי מינימלי – ההון העצמי ("הון עצמי מינימלי") לא יפחת מ- 380 מיליון ש"ח נומינלי במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.</p> <p>יחס הון עצמי למאזן – יחס ההון העצמי לסך המאזן על פי דוחות כספיים מאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה, לא יפחת מ-25%, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.</p> <p>יחס חוב פיננסי נטו ל-NOI מתוקנן – היחס בין החוב הפיננסי נטו ל- NOI המתוקנן של החברה ("יחס חוב פיננסי נטו ל-NOI"), לא יעלה על 17 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.</p> <p>לעניין תוצאות אמות המידה ראו ביאור 3(2) לדוחות הכספיים של החברה.</p>	<p><b>אמות מידה פיננסיות</b></p>
<p>בסעיף 7.1.18 לשטר הנאמנות נקבעה עילה לפירעון מיידי - אם הועמד לפירעון מיידי - (א) חוב של החברה כלפי סדרת אגרות חוב נוספת, או (ב) חוב פיננסי או מספר חובות פיננסיים מצטברים של החברה ו/או של חברה מאוחדת, כלפי נושה פיננסי או גוף פיננסי שעיסוקו במתן אשראי אשר ערכו (לפי חלק החברה בחוב) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה במועד ההעמדה לפירעון מיידי מהווה לפחות 10% מסך המאזן של החברה (במאוחד), אלא אם כן</p>	<p><b>סעיפי Cross Default המהווים עילה לפירעון מיידי</b></p>

<sup>6</sup> לעניין אמות המידה הפיננסיות:

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

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

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

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

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

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

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

20.3. נכון למועד דוח זה החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות.

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

**דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ**

**דוחות כספיים תמציתיים ביניים**

**ליום 30 בספטמבר 2023**

**(בלתי מבוקר)**

## דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2023

(בלתי מבוקר)

### תוכן העניינים

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ
3	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
5-7	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-17	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 בספטמבר 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "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 IAS 34. בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל-אביב, 26 בנובמבר, 2023

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

מושרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) בקרו באתר שלנו: [www.bdo.co.il](http://www.bdo.co.il)

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

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2023	
<b>אלפי ש"ח</b>			
<b>בלתי מבוקר</b>			
18,901	24,522	97,894	<b>נכסים</b>
-	-	74,611	<b>נכסים שוטפים:</b>
1,570	1,004	768	מזומנים ושווי מזומנים
2,349	1,161	4,786	ניירות ערך סחירים
969	660	2,062	לקוחות
<b>23,789</b>	<b>27,347</b>	<b>180,121</b>	חייבים ויתרות חובה
			צדדים קשורים
			<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים:</b>
1,145,468	1,071,326	1,148,611	נדל"ן להשקעה
1,067	975	1,319	רכוש קבוע
142,949	142,419	148,066	מלאי מקרקעין
130,393	121,084	129,494	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
770	770	770	חייבים אחרים לזמן ארוך
<b>1,420,647</b>	<b>1,336,574</b>	<b>1,428,260</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<b>1,444,436</b>	<b>1,363,921</b>	<b>1,608,381</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות:</b>
248,958	50,013	-	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
2,500	7,500	5,038	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
-	-	5,278	חלויות שוטפות אג"ח
373	191	317	ספקים ונותני שירותים
7,412	8,670	11,720	זכאים ויתרות זכות
8,545	5,853	6,685	התחייבות בגין היטלים ואגרות
15,146	8,991	10,182	צדדים קשורים
<b>282,934</b>	<b>81,218</b>	<b>39,220</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
394,000	597,148	389,485	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
35,442	38,159	29,919	יתרת זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה
382	382	191	זכאים אחרים לזמן ארוך
-	-	681	התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן ארוך
-	-	410,528	אגרות חוב, נטו
45,235	27,681	43,816	מיסים נדחים
<b>475,059</b>	<b>663,370</b>	<b>874,620</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
<b>757,993</b>	<b>744,588</b>	<b>913,840</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
			<b>הון:</b>
684,956	617,991	693,068	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
1,487	1,342	1,473	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>686,443</b>	<b>619,333</b>	<b>694,541</b>	<b>סה"כ הון</b>
<b>1,444,436</b>	<b>1,363,921</b>	<b>1,608,381</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

26 בנובמבר 2023

יוסי פרידמן  
סמנכ"ל כספים

פליקס שופמן  
מנכ"ל

הלל (איליק) רוזנסקי  
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות  
הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח				
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
51,353	13,314	14,806	38,189	42,797	הכנסות משכירות
(1,113)	(331)	(373)	(866)	(838)	הוצאות תפעול נכסים
50,240	12,983	14,433	37,323	41,959	
(705)	-	-	-	-	ירידת ערך מלאי מקרקעין
<b>49,535</b>	<b>12,983</b>	<b>14,433</b>	<b>37,323</b>	<b>41,959</b>	<b>רווח גולמי</b>
69,572	1,215	1,189	(3,565)	914	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(11,434)	(2,601)	(2,920)	(8,378)	(8,530)	הוצאות הנהלה וכלליות
(250)	(526)	(202)	(157)	235	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
16,074	1,126	615	6,498	3,043	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<b>123,497</b>	<b>12,197</b>	<b>13,115</b>	<b>31,721</b>	<b>37,621</b>	<b>רווח תפעולי</b>
(17,347)	(4,062)	(15,593)	(10,005)	(35,978)	הוצאות מימון
2,776	408	3,679	2,105	7,327	הכנסות מימון
(14,571)	(3,654)	(11,914)	(7,900)	(28,651)	הוצאות מימון, נטו
<b>108,926</b>	<b>8,543</b>	<b>1,201</b>	<b>23,821</b>	<b>8,970</b>	<b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>
(20,935)	(1,610)	351	(2,940)	369	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
<b>87,991</b>	<b>6,933</b>	<b>1,552</b>	<b>20,881</b>	<b>9,339</b>	<b>רווח נקי וכולל</b>
87,780	6,906	1,552	20,815	9,353	סך הכל רווח נקי וכולל לתקופה המיוחס ל:
211	27	-	66	(14)	בעלי מניות החברה
<b>87,991</b>	<b>6,933</b>	<b>1,552</b>	<b>20,881</b>	<b>9,339</b>	זכויות שאינן מקנות שליטה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

## הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	רווח נצבר אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה	הון מניות	
686,443	1,487	684,956	202,687	470,920	-	11,349	יתרה ליום 1 בינואר 2023
9,339	(14)	9,353	9,353	-	-	-	רווח נקי וכולל
(25,000)	-	(25,000)	(25,000)	-	-	-	חלוקת דיבידנד
23,759	-	23,759	-	-	23,375	384	הנפקת מניות, נטו
<b>694,541</b>	<b>1,473</b>	<b>693,068</b>	<b>187,040</b>	<b>470,920</b>	<b>23,375</b>	<b>11,733</b>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023

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

## הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	רווח נצבר	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	הון מניות	
597,176	-	597,176	114,907	470,920	11,349	יתרה ליום 1 בינואר 2022
20,881	66	20,815	20,815	-	-	רווח נקי וכולל
1,276	1,276	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה שאוחדה
<b>619,333</b>	<b>1,342</b>	<b>617,991</b>	<b>135,722</b>	<b>470,920</b>	<b>11,349</b>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

לתקופה מיום 1 ביולי 2023 ועד 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)

## הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	רווח נצבר אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה	הון מניות	
717,989	1,473	716,516	210,488	470,920	23,375	11,733	יתרה ליום 1 ביולי 2023
1,552	-	1,552	1,552	-	-	-	רווח נקי וכולל
(25,000)	-	(25,000)	(25,000)	-	-	-	חלוקת דיבידנד
<u>694,541</u>	<u>1,473</u>	<u>693,068</u>	<u>187,040</u>	<u>470,920</u>	<u>23,375</u>	<u>11,733</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023

לתקופה מיום 1 ביולי 2022 ועד 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)

## הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	רווח נצבר אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	הון מניות	
612,400	1,315	611,085	128,816	470,920	11,349	יתרה ליום 1 ביולי 2022
6,933	27	6,906	6,906	-	-	רווח נקי וכולל
<u>619,333</u>	<u>1,342</u>	<u>617,991</u>	<u>135,722</u>	<u>470,920</u>	<u>11,349</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

לתקופה מיום 1 בינואר ועד 31 בדצמבר 2022

## הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.



לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2022	2022	2023	2022	2023
	אלפי ש"ח				
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	17,905	3,207	6,800	8,721	25,963
	738	51	2,094	579	4,042
	5,578	1,675	1,587	4,202	4,567
	-	-	-	-	17

ריבית ששולמה  
ריבית שהתקבלה  
מיסים ששולמו  
מיסים שהתקבלו

**ביאור 1 – כללי:**

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

יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 והביאורים המצורפים להם. לכן, לא הובאו במסגרת דוחות כספיים תמציתיים ביניים אלה ביאורים בדבר עדכונים לא משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בביאורים לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:**

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

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

**הנפקת חבילת ניירות ערך:**

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

1. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן בכל תקופה.

2. היתרה, למכשירים הוניים

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

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

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

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

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

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

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

להלן עיקרי ההסכם:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ביום 5 במרץ 2023 הושלמה הקצאת המניות והתקבלה סך התמורה הכלולה בהסכם. באוגוסט 2023 נחתם תיקון להסכם ההשקעה אשר לפיו, בין היתר, רגנאר אשרה כי אין לה טענות או תביעות ביחס לביצוע הסכם ההשקעה על ידי החברה ובפרט ביחס להוראות סעיפים (2) ו-(3) לעיל, בתמורה שולם לרגנאר סך של 125,000 ש"ח.

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

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

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

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

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

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

**2. הנפקת אגרות חוב:**

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

קרן אגרות החוב תיפרע בשבעה תשלומים לא שווים כדלקמן:

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

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

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

אמות מידה פיננסיות:

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

הגדרות לעניין אמות המידה הפיננסיות -

"**הון עצמי**": הון עצמי כמוצג בדוחות הכספיים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה על בסיס מאוחד, כולל זכויות מיעוט, בתוספת הלוואות בעלים (קרן בלבד) (כהגדרתן להלן).  
 "הלוואות בעלים": לעניין זה, יכללו הלוואות בעלים המקיימות את כל התנאים הבאים: (א) הלוואות הינן עסקה מזכה לחברה; (ב) הלוואות (קרן וריבית) תהינה נחותות לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במקרה של פירוק החברה; (ג) מועד פירעון הלוואות (קרן וריבית) יהיה מאוחר למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א').

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

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

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

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

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

**הון עצמי מינימלי** - הונה העצמי של החברה (כהגדרתו לעיל), לא יפחת מסכום של 380 מיליוני ש"ח נומינלי במשך שני רבעונים רצופים. ההון העצמי של החברה ליום 30.9.2023 הינו 694,541 אלפי ש"ח.

**יחס הון עצמי למאזן** - יחס ההון העצמי המינימלי (כהגדרתו לעיל) לסך המאזן על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים שפורסמו לא יפחת מ-25% במשך שני רבעונים רצופים. יחס ההון העצמי למאזן כאמור ליום 30.9.2023 הינו 43%.

**יחס חוב פיננסי נטו ל-NOI המתוקן** - היחס בין החוב הפיננסי נטו (כהגדרתו לעיל) ל-NOI המתוקן (כהגדרתו לעיל) של החברה, לא יעלה על 17 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. יחס חוב פיננסי נטו ל-NOI המתוקן ליום 30.9.2023 הינו 10.58.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5. העמדה ופירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים**

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

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

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

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

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

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

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

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

**6. תשלום דיבידנד**

ביום 23 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 25 מיליון ש"ח אשר חולק ביום 6 בספטמבר 2023.

**7. אירועים לאחר תאריך המאזן**מלחמת "חרבות ברזל"

לאחר תאריך המאזן, 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 המתרחשות בגבולה הצפוני של מדינת ישראל אל מול ארגון הטרור חיזבאללה.

ההשפעה של פרוץ המלחמה ניכרת במשק הישראלי בכלל ובשוק ההון בפרט. אלו באים 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 חברת הדירוג S&P הורידה את תחזית דירוג האשראי של מדינת ישראל מיציבה לשלילית. נכון למועד זה, לא ניתן לצפות את משך המלחמה ואולם ההערכות נכון למועד דוח זה הינן שהיא תארך עוד מספר שבועות לכל הפחות.

בחלק מהנכסים בהם מתוכננות פעולות יזום ו/או השבחה יתכן ויחולו עיכובים בלוחות הזמנים המתוכננים אשר להערכת החברה ההשלכות הכספיות אינן מהותיות. כמו כן, שני מתחמי תדלוק המושכרים לדלק ישראל (שהינה שוכרת מהותית של החברה) ולשוכרים נוספים נמצאים בקו העימות ואינם פועלים החל מתחילת הלחימה ונכון למועד פרסום הדוח, אך החברה מעריכה כי לא תהיה לכך השפעה מהותית שכן ההכנסות מנכסים אלה אינן מהותיות לחברה וכן לאור מערכת ההסכמים עם דלק ישראל. בשים לב שדלק ישראל הינה שוכרת מהותית, נכון למועד הדוח שיעור הגבייה של חיובי דמי השכירות הינו גבוה והחברה ביצעה דחיה או פריסה של תשלומי שכירות לחלק מהשוכרים האחרים בסכומים לא מהותיים. לאור האמור, להערכת החברה נכון למועד הדוח השפעות המלחמה על פעילותה של החברה אינן מהותיות. החברה בוחנת ותמשיך לבחון את השפעות המלחמה על פעילותה ועל תוצאותיה הכספיות.

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 30 בספטמבר 2023

(בלתי מבוקר)

# דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

## מידע כספי ביניים נפרד

ליום 30 בספטמבר 2023

### תוכן העניינים

#### עמוד

---

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

-----

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

מבוא

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

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

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

תל-אביב, 26 בנובמבר, 2023

זיו האפט

רואי חשבון

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

**מושרד ראשי:** בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) **בקרו באתר שלנו:** [www.bdo.co.il](http://www.bdo.co.il)

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

סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2023	
			אלפי ש"ח
			בלתי מבוקר
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים:</b>
18,337	24,175	92,983	מזומנים ושווי מזומנים
-	-	74,611	ניירות ערך סחירים
1,427	796	736	לקוחות
629	1,057	4,317	חייבים ויתרות חובה
2,039	25	3,336	צדדים קשורים
<b>22,432</b>	<b>26,053</b>	<b>175,983</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים שאינם שוטפים:</b>
994,868	941,926	998,011	נדל"ן להשקעה
1,067	975	1,319	רכוש קבוע
142,949	142,419	148,066	מלאי מקרקעין
271,589	246,522	268,044	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
770	770	770	חייבים אחרים לזמן ארוך
<b>1,411,243</b>	<b>1,332,612</b>	<b>1,416,210</b>	<b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b>
<b>1,433,675</b>	<b>1,358,665</b>	<b>1,592,193</b>	
			<b>סה"כ נכסים</b>
			<b>התחייבויות</b>
			<b>התחייבויות שוטפות:</b>
248,958	50,013	-	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
2,500	7,500	5,038	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
-	-	5,278	חלויות שוטפות של אג"ח
361	174	313	ספקים ונותני שירותים
6,698	7,939	11,401	זכאים ויתרות זכות
8,545	5,853	6,685	התחייבות בגין היטלים ואגרות
19,369	13,339	8,651	צדדים קשורים
<b>286,431</b>	<b>84,818</b>	<b>37,366</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות שאינן שוטפות:</b>
394,000	597,148	389,485	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
35,442	38,159	29,919	יתרת זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה
382	382	191	זכאים אחרים לזמן ארוך
-	-	681	התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן ארוך
-	-	410,530	אגרות חוב, נטו
32,464	20,167	30,955	מיסים נדחים
<b>462,288</b>	<b>655,856</b>	<b>861,761</b>	<b>סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות</b>
<b>748,719</b>	<b>740,674</b>	<b>899,127</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
			<b>הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:</b>
684,956	617,991	693,066	הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
<b>684,956</b>	<b>617,991</b>	<b>693,066</b>	<b>סה"כ הון</b>
<b>1,433,675</b>	<b>1,358,665</b>	<b>1,592,193</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

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

יוסף פרידמן סמנכ"ל כספים	פליקס שופמן מנכ"ל	הלל (איליק) רוזנסקי יו"ר דירקטוריון	26 בנובמבר 2023 תאריך אישור הדוחות הכספיים
-----------------------------	----------------------	--	---

סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2022	2022	2023	2022	
	<b>אלפי ש"ח</b>				
	<b>בלתי מבוקר</b>				
45,082	11,485	13,061	33,142	37,781	הכנסות משכירות ואחרות
(1,061)	(332)	(368)	(825)	(806)	הוצאות תפעול נכסים
44,021	11,153	12,693	32,317	36,975	
(705)	-	-	-	-	ירידת ערך מלאי מקרקעין
<b>43,316</b>	<b>11,153</b>	<b>12,693</b>	<b>32,317</b>	<b>36,975</b>	<b>רווח גולמי</b>
49,011	1,571	1,128	(3,043)	1,286	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(11,287)	2,408	(2,901)	(8,122)	(8,406)	הוצאות הנהלה וכלליות
(287)	(525)	154	(194)	591	הכנסות (הוצאות) אחרות
35,411	1,851	1,704	9,233	5,620	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<b>116,164</b>	<b>11,642</b>	<b>12,778</b>	<b>30,191</b>	<b>36,066</b>	<b>רווח תפעולי</b>
(17,343)	(4,060)	(15,588)	(10,002)	(35,934)	הוצאות מימון
3,427	584	3,687	2,544	7,853	הכנסות מימון
(13,916)	(3,476)	(11,901)	(7,458)	(28,081)	הוצאות מימון, נטו
<b>102,248</b>	<b>8,166</b>	<b>877</b>	<b>22,733</b>	<b>7,985</b>	<b>רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה</b>
(14,468)	(1,260)	675	(1,918)	1,368	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
<b>87,780</b>	<b>6,906</b>	<b>1,552</b>	<b>20,815</b>	<b>9,353</b>	<b>רווח נקי וכולל</b>

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

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח				
	בלתי מבוקר				
	87,780	6,906	1,552	20,815	9,353
					<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
					רווח נקי
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
					מפעילות שוטפת:
					<u>התאמות לסעיפי רווח והפסד:</u>
					פחת והפחתות
	177	49	58	130	164
	11	11	-	11	-
	(49,011)	(1,570)	(1,128)	3,043	(1,286)
					הפסד ממימוש רכוש קבוע
					ירידה (עליה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
	(35,411)	(1,851)	(1,704)	(9,233)	(5,620)
					חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת
					השווי המאזני, נטו
	2,350	2,350	-	2,350	3,468
	705	-	-	-	-
					דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי
					שיטת השווי המאזני
					ירידת ערך מלאי
	(1,067)	240	(546)	(2,542)	(2,013)
					שערוך הלוואות לחברות מוחזקות ושינוי בריבית
					שנצברה
					שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
	1,456	600	(681)	3,702	2,548
	-	-	8,140	-	10,692
	-	-	(754)	-	(1,519)
	10,560	175	(120)	(1,737)	(1,509)
	(70,230)	4	3,265	(4,276)	4,925
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
	(950)	(54)	317	(319)	693
	6,161	1,118	(8,883)	467	(1,981)
	(62,721)	(1,845)	(1,772)	(61,486)	(5,117)
	7,787	186	(1,501)	8,769	(3,218)
	180	(82)	(350)	(7)	(48)
	(11,435)	498	675	(9,925)	(2,136)
	(60,978)	(179)	(11,514)	(62,501)	(11,807)
					<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת</b>
	(43,428)	6,731	(6,697)	(45,962)	2,471
					<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
	(690)	(29)	(190)	(551)	(394)
	(95,322)	(2,545)	(3,497)	(94,679)	(12,002)
	(10,068)	(10,068)	-	(10,068)	(7,000)
	(11,581)	-	-	(11,581)	-
	11,854	1,205	9,097	10,601	12,311
	496	-	-	15	-
	-	-	(74,611)	-	(74,611)
	253	-	-	253	-
	(105,058)	(11,437)	(69,201)	(106,010)	(81,696)
					<b>מזומנים נטו שימשו לפעילות השקעה</b>
					<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
	-	-	-	-	24,725
	-	-	(27)	-	412,669
	3,449	-	(5,024)	3,273	(6,064)
	(391,000)	(273,000)	(245,958)	(388,000)	(248,958)
	-	-	(25,000)	-	(25,000)
	(6,500)	-	(202,000)	-	(203,501)
	543,500	275,000	200,000	543,500	200,000
	149,449	2,000	(278,009)	158,773	153,871
					הנפקת מניות ונגזרים, נטו
					הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
					קבלה (פירעון) הלוואה מצדדים קשורים
					קבלה (פירעון) באשראי מתאגידים בנקאיים לזמן
					קצר, נטו
					דיבידנד ששולם לבעלי מניות
					פירעון מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, נטו
					קבלה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, נטו
					<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון</b>

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2022	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח					
בלתי מבוקר					
963	(2,706)	(353,907)	6,801	74,646	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
17,374	26,881	446,890	17,374	18,337	
<b>18,337</b>	<b>24,175</b>	<b>92,983</b>	<b>24,175</b>	<b>92,983</b>	
17,554	3,128	6,799	8,642	25,920	מידע נוסף על תזרימי המזומנים: ריבית ששולמה ריבית שהתקבלה מס הכנסה ששולם
736	50	1,833	61	3,776	
<b>4,731</b>	<b>1,434</b>	<b>1,036</b>	<b>3,592</b>	<b>3,158</b>	

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

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

- א. המידע הכספי הנפרד של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38ד' ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- ב. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל ולמפורט במידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות.
- ג. יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד יחד עם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו.

26 בנובמבר 2023

לכבוד

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

ג.א.ג,

**הנדון: הערכת שווי לפרויקט**

**"המסגר 41, תל אביב" - עדכון ליום 30.9.2023**

לבקשתכם הערכנו את שווי הנכס למגדל מתוכנן לשימושי מסחר, תעסוקה ומגורים, רחובות המסגר 41 ו-43 והמלאכה 6 ו-8, תל אביב – יפו, הידועה כחלקה 23 בגוש 7077 ("הנכס"), עבור חברת דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("החברה"), למועד הקובע 31.12.2022 (מספרנו: 40992.02). וזאת לצורך ערכת הדו"חות הכספיים של חברת דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ.

כעת התבקשנו על ידי החברה לבחון את שווי הנכס ליום 30.9.2023.

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

כפי שנמסר לנו על ידי החברה, לא חלו שינויים מהותיים במצב הפיסי, המשפטי והתכנוני של הנכס, וכן לא חל שינוי מהותי בנתונים הכלכליים של הנכס המחייבים הערכה מחודשת. כמו כן נמסר, כי החברה לא ביצעה מידוד להערכת השווי המקיפה (מיום 31.12.2022 עד ליום 30.9.2023).

לפיכך, הערכת השווי של הנכס תקפה גם ליום 30.9.2023.

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

בכבוד רב,

רענן דוד

כלכלן (MA) ושמות מקרקעין

- יוסי ברק
- שמאי מקרקעין
- משה פרידמן
- מהנדס ושמות מקרקעין
- נעמי קפלנו
- שמאית מקרקעין
- מיכל שימקביץ
- שמאית מקרקעין
- רענן דוד
- כלכלן (M.A) ושמות מקרקעין
- יואב שיינקין
- שמאי מקרקעין
- מיטל אסא
- רו"ח (C.P.A), מנכ"לית
- שרית אלוני
- שמאית מקרקעין
- דורית גבר רוט
- עורכת דין (LL.B) ושמות מקרקעין
- אבנר גזפן
- כלכלן ושמות מקרקעין
- אלי כהן
- כלכלן, שמאי מקרקעין
- ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
- גיא יופה
- רו"ח (C.P.A) ושמות מקרקעין
- רון רוזנטל
- כלכלן (B.A) ושמות מקרקעין
- עידו כהן
- כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
- ומוסמך בלימודי משפט (M.B.A)
- שרון רומי
- כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
- ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
- איתי חן
- כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
- ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
- יונתן הלחמי
- בוגר מדעי המחשב (B.sc)
- ושמות מקרקעין
- שיי טנרי
- כלכלן (B.A) ושמות מקרקעין
- אלירן עמר
- כלכלן (B.A) ושמות מקרקעין
- אודר ארדיטי
- כלכלן (B.A) ושמות מקרקעין
- קים קרונונגרד
- כלכלנית (B.A) ושמות מקרקעין
- דורון יזכירוביץ
- כלכלן (B.A) ושמות מקרקעין
- יקיר עמר
- כלכלן, שמאי מקרקעין
- ומוסמך במשפטים (M.A)
- סבינה חלדרוב
- כלכלנית (B.A) ושמות מקרקעין
- ילנה אפשטיין
- מהנדסת אדריכלות (M.E)
- ושמות מקרקעין
- מתן משה חמאוי
- כלכלן (B.A) ושמות מקרקעין
- מתן יעקב
- בוגר מנהל עסקים (B.A)
- ושמות מקרקעין
- ברק לב
- בוגר מנהל עסקים (B.A)
- ושמות מקרקעין
- ניר טולדנו
- כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
- ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
- יעלה יהודאי
- כלכלנית (B.A) ושמות מקרקעין
- גילי בורשטיין גולדננורן
- עורכת דין, כלכלנית ושמות מקרקעין
- מידי ברקו
- כלכלנית (B.A) ושמות מקרקעין
- אלון דולב
- כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)
- שיד פרימר
- כלכלנית (B.A)
- יובל ארבל
- מהנדס תעשייה וניהול
- ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
- זהבה זריהון
- כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
- מור דיין
- כלכלנית (B.A)
- גבריאל יהונתן עבדי
- כלכלן (B.A)
- עינב גרוס
- כלכלנית (B.A)
- נעמה מלכא
- כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)