



# דלק נכסים

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

# דלק נכסים

תמצית ביצועים לתקופת הדוח שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

ila Maalot  
S&P Global

דירוג סדרה א'

כ-771 מ' ש

הון עצמי

ללא זכויות המיעוט

כ-1.2 מיליארד ש

שווי נכסי מקרקעין לא משועבדים  
(כ-76% מסך הנכסים)

כ-1.64 מיליארד ש

שווי נכסים בחלק החברה (\*)

61 נכסים

99% תפוסה

בפיזור גאוגרפי רחב

כ-44% הון למאזן

כ-45.8% LTV נטו

ראו סעיף 8 (ב) בדוח הדירקטוריון

כ-70 מ' ש

NOI שנתי מייצג

ראו סעיף 8 (א) בדוח הדירקטוריון

כ-3.1 מ' ש

רווח נקי 1-9/2024

כ-(0.9) מ' ש

FFO גישת הרשות לני"ע

ראו סעיף 9 בדוח הדירקטוריון

כ-33 מ' ש

FFO גישת הנהלה

ראו סעיף 9 בדוח הדירקטוריון

(\*) כולל חלקה בחברות כלולות, כולל מלאי מקרקעין וכולל מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה.

# תוכן עניינים



## חלק א'

דו"ח דירקטוריון לתקופה של תשעה חודשים ושלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

---

## חלק ב'

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

---

## נספח

מכתב הסכמה

הדמייה



חלק א'

# דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה של תשעה חודשים ושלושה חודשים  
שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

# תוכן עניינים

## הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

### חלק ראשון:

- 4..... תיאור תמציתי של החברה, עסקיה ופעילותה
- 11..... מצב כספי
- 14..... תוצאות הפעילות
- 16..... נזילות
- 17..... הון חוזר
- 18..... סימני אזהרה
- 18..... מקורות מימון
- 22..... נתונים נוספים
- 25..... FFO
- 28..... נכסים מהותיים מאוד

## היבטי ממשל תאגידי

### חלק שני:

- 29..... תרומות
- 29..... דירקטורים בלי מומחיות חשבונאית ופיננסית
- 30..... דירקטורים בלתי תלויים
- 30..... מבקר פנים
- 30..... פטור מצירוף דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
- פטור מצירוף דוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות בקרה פנימית
- 30.....

## הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

### חלק שלישי:

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

## גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

### נספח א'

- 40..... אגרות חוב (סדרה א')

# דלק נכסים

## דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתשעת החודשים ושלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024

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

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

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



# הסברי הדירקטוריון למצב חלק ראשון

## עסקי החברה

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

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

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

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

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

שלישיים.

לפרטים אודות נכסים מהותיים של החברה ראו סעיף 3.18 בפרק א' לדוח התקופתי. לפרטים אודות נכסים מהותיים מאוד של החברה ראו סעיף 3.20 בפרק א' לדוח התקופתי וסעיף 10 להלן. לפרטים נוספים אודות מערכת היחסים המסחרית בין החברה לבין דלק ישראל, לרבות אודות הסכמי השכירות בין החברה לדלק ישראל, ראו תקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי.

#### 1.4

נכון ליום 30.9.2024 הקבוצה מחזיקה ב-<sup>1</sup>61 נכסי נדל"ן בשטח קרקע של כ-182 אלפי מ"ר (חלק החברה). בחלק מהנכסים שהועברו לחברה במסגרת הפיצול לחברה זכות להירשם כבעלים; בחלקם כבעלת זכויות חכירה מהוונת לדורות, וחלקם הינם בהחזקה משותפת עם צדדים שלישיים במישרין או באמצעות החזקה בתאגידים.<sup>2</sup>

נכון ליום 30.9.2024 שווי נכסי הנדל"ן של החברה במאוחד עומד על סך של כ- **1,231** מיליוני ש"ח. השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן של החברה (כולל חלק החברה בנכסים המוחזקים על ידי חברות כלולות) ליום 30.9.2024 הינו בסך של כ- **1,403** מיליוני ש"ח, מתוכם נכסי נדל"ן לא משועבדים מסתכמים בשווי של כ- **1,191** מיליוני ש"ח. בנוסף, נכון ליום 30.9.2024 לחברה מלאי מקרקעין בסך של כ- **161** מיליוני ש"ח (חלק החברה)<sup>3</sup> וכן מקדמות בגין מקרקעין<sup>4</sup> בסך של כ- 78 מיליוני ש"ח.

שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 30.9.2024 עומד על כ-99%.

#### 1.5

נכון למועד הדוח, פועלת הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב בישראל במסגרת החברה עוסקת ברכישה, ייזום, השבחה, השכרה, ניהול ופיתוח של נדל"ן מניב בישראל. כחלק מפעילות ההשבחה החברה פועלת במספר נכסים לתוספת שימושי מגורים.<sup>5</sup>

#### 1.6

במאי 2023 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור של 418,215,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') ("**אגרות חוב (סדרה א')**"), נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.4%, צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן, על פי תשקיף החברה, נושא תאריך 28 בפברואר 2023 כפי שתוקן ביום 18 במאי 2023 (מספר אסמכתה: 055248-01-2023), המובא בזאת על דרך ההפניה ("**התשקיף**") והודעה משלימה של החברה מיום 23 במאי 2023 (מספר אסמכתה: 055248-01-2023), המובאת בזאת על דרך ההפניה ("**ההודעה המשלימה**"). כמו כן, ראו דו"ח מידי על תוצאות ההנפקה מיום 24 במאי 2023 (אסמכתה מס' 055248-01-2023

<sup>1</sup> בנוסף, החברה רכשה זכויות בנכס בכפר יונה כאמור בסעיף 17.12 להלן.

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

<sup>3</sup> יצוין כי סך של כ- 372 מיליוני ש"ח הינו בגין נכסי מקרקעין משועבדים (הכולל את מלוא מלאי המקרקעין).

<sup>4</sup> מקדמות בגין מקרקעין כוללות בעיקר מקדמות ששולמו בגין הנכס בכפר יונה, אשר נכללות במאזן בסעיף נדל"ן להשקעה. הזכויות בגין הנכס בכפר יונה משועבדות אף הן.

<sup>5</sup> לעניין זה יצוין, כי החברה התקשרה עם אזורים בנין (1965) בע"מ בהסכם שיתוף פעולה כמפורט בסעיף 4.10.1 בפרק א' לדוח התקופתי וכן ראו סעיפים 3.18.1 ו-3.20 בפרק א' לדוח התקופתי, ביחס לנכסים בפת והמסגר, בהתאמה.

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

### השפעת הסביבה המאקרו כלכלית בישראל על פעילות החברה

## 1.7

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

במהלך השנים 2022 ו- 2023 המשק חווה עלייה בשיעור האינפלציה כתוצאה מאירועים כלכליים וגאו-פוליטיים. שיעור האינפלציה לשנת 2023 היה 3% לעומת שיעור האינפלציה של 5.3% בשנת 2022. בינואר 2024 פרסם בנק ישראל "דוח מדיניות מוניטרית למחצית השנייה של 2023 ובו תחזית מקרו-כלכלית"<sup>6</sup>, וכן התייחסות למצב המשק תחת מלחמת "חרבות ברזל" וכוללת סקירה של הפגיעה במשק במהלך תחילת המלחמה והתאוששותו בתום שנת 2023. בסיכום שנת 2023 התוצר צמח בשיעור של 2.0% ועל פי התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר מאוקטובר 2024<sup>7</sup>, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 0.5% בשנת 2024 וב-3.8% בשנת 2025. שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השלישי של שנת 2025) צפוי להיות 3.2%. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי להיות 3.8% (לעומת 3.0% בתחזית יולי), ובמהלך שנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2.8% (כפי שצפה בנק ישראל בתחזית יולי). לנוכח האי-ודאות הגיאוגרפית והפוליטית הגבוהה ועליית ההסתברות שבנק ישראל מייחס לתרחישים ביטחוניים חמורים יותר, הסיכון לתחזית הצמיחה נוטה כלפי מטה והסיכון לתחזיות האינפלציה, הריבית וגירעון הממשלה נוטה כלפי מעלה.

בתחילת שנת 2024, ב-1 בינואר, החליטה הוועדה המוניטרית להפחית את הריבית ב-0.25 נקודת אחוז, ל-4.5%, ובהחלטות הריבית הבאות החליטה להשאיר על כנה. על-פי תחזית בנק ישראל הריבית במשק הצפויה לעמוד על 4.5% ברבעון השלישי של 2025<sup>8</sup>.

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

<sup>6</sup> דוח המדיניות המוניטרית המחצית השנייה של 2023, ינואר 2024 מתוך אתר בנק ישראל: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/bbb21-01-24>

<sup>7</sup> התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, אוקטובר 2024, מתוך אתר בנק ישראל: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/09-10-24forecast>

<sup>8</sup> ראו ה"ש 7 לעיל

מלחמת "חרבות הברזל". בחודש מאי 2024 אישרה את הדירוג והתחזית<sup>9</sup>. בחודש ספטמבר 2024 הודיעה חברת Moody's על הורדת דירוג מדינת ישראל מדירוג A2 לדירוג Baa1 תוך הותרת אופק דירוג "שלילי".

בתחילת חודש אפריל 2024 חברת דירוג האשראי הבינלאומית Fitch Ratings הודיעה על אישור מחדש של דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה של A+ ועל עדכון תחזית הדירוג מ"יציבה" ל"שלילית"<sup>10</sup>. באוגוסט 2024 חברת הדירוג הודיעה על הורדת הדירוג של ישראל מדירוג A+ לדירוג A והותירה את תחזית הדירוג על "שלילית"<sup>11</sup>.

כמו-כן, באפריל 2024 חברת הדירוג S&P הודיעה על הורדת הדירוג של ישראל מדירוג AA- לדירוג A+ והותירה את תחזית הדירוג על "שלילית"<sup>12</sup>. באוקטובר 2024 חברת הדירוג הודיעה על הורדת הדירוג של ישראל מדירוג A+ לדירוג A והותירה את תחזית הדירוג על "שלילית"<sup>13</sup>.

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

## השפעת עליית הריבית

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

נכון ליום 30.9.2024 מרבית האשראי של החברה, בסך של כ-686 מיליוני ש"ח הינו בריבית קבועה וצמוד למדד המחירים לצרכן והלוואות נוספות בסך של כ-194 מיליוני ש"ח (המגובות בשעבוד נכסי נדל"ן) הינן על בסיס הפריים.

בהנחה שריבית הפריים הנוכחית (6%) תישאר ללא שינוי והיקף ותנאיי

<sup>9</sup> <https://ratings.moodys.com/ratings-news/420739>

<sup>10</sup> <https://www.fitchratings.com/research/sovereigns/fitch-removes-israel-from-rating-watch-negative-affirms-idr-at-a-with-negative-outlook-02-04-2024>

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

<sup>12</sup> <https://disclosure.spglobal.com/ratings/en/regulatory/article/-/view/type/HTML/id/3155269>

<sup>13</sup> <https://www.maalot.co.il/Publications/SVR20241006101926.pdf>

ההלוואות על בסיס הפריים יעמוד ללא שינוי על סך כ-194 מיליוני ש"ח, יעמדו הוצאות המימון של החברה בגין הלוואות אלה על בסיס הפריים לתקופה של שנה על היקף של כ-12.3 מיליוני ש"ח (לא כולל היוון הוצאות מימון למלאי מקרקעין). עלייה או ירידה בשיעור של 1% בשיעור הריבית הפריים תגדיל או תקטין את הוצאות המימון השנתיות של החברה בגין הלוואות על בסיס הפריים כאמור לעיל בכ-1.94 מיליוני ש"ח.

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

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

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

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

מאידך, כאמור לעיל, במאי 2023 החברה גייסה אגרות חוב (סדרה א') בהיקף של כ-418,215 אלפי ש"ח נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.4%, צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן. בנוסף, במהלך חודש אוגוסט 2023, נטלה החברה הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי בסך של 200 מיליון ש"ח בריבית קבועה, כאשר קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן. לפרטים נוספים ראו דו"ח מידי מיום 7 באוגוסט 2023 (אסמכתה מס' 073084-01-2023), המובא על דרך ההפניה וסעיף 4.3.3 בפרק א' לדוח התקופתי. בנוסף במהלך חודש ספטמבר 2024, נטלה החברה הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי בסך של 50 מיליון ש"ח, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 3.9%, כאשר קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן. לפרטים נוספים ראו דו"ח מידי מיום 16 בספטמבר 2024 (אסמכתה מס' 603495-01-2024).

לאור סך היקף האשראי צמוד מדד נכון ליום 30.9.2024 (קרי, אשראי צמוד מדד בסך של כ-686 מיליון ש"ח (לא כולל ריבית צבורה)), הוצאות המימון (ללא מרכיב המדד) בגין האשראי הנ"ל של החברה במונחים שנתיים יעמדו על סך של כ-29 מיליוני ש"ח וכל עלייה של 1% באינפלציה השנתית תגדיל את הוצאות המימון השנתיות בגין אשראי צמוד מדד בכ-7.2 מיליוני ש"ח. במהלך הרבעונים השני והשלישי של שנת 2024 חלה עליית מדד רבעונית גבוהה בשיעור של כ-1.61% ו-1.59%, בהתאמה, אשר גרמה להוצאות מימון חריגות ברבעון השני והשלישי, בהיקף של כ-10 מיליון ש"ח לרבעון (בגין ההצמדה למדד בלבד). זאת, לעומת עליית מדד ברבעון הראשון של שנת 2024 בשיעור של 0.29% בלבד. עליית המדד המצטברת בתשעת החודשים של שנת 2024 הסתכמה ב-3.33%. נכון ליום 30.9.2024 עליית המדד שהצטברה בגין אגרות חוב (סדרה א') הייתה בשיעור של כ-4.62% ובגין הלוואה מתאגיד בנקאי (לא כולל

ההלוואה שנלקחה בספטמבר 2024 כאמור לעיל) הייתה בשיעור של כ- 4.41%. נכון למועד פרסום דו"ח זה, עליית המדד מיום 30.9.2024 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח, הינה כ-0.28%.

## השפעות המצב הביטחוני בישראל על פעילות החברה

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

המצב הביטחוני משפיע על המשק הישראלי בכלל ועל שוק ההון בפרט. השפעות אלו באו לידי ביטוי, בין היתר, בתנודתיות שערים בבורסה, בשינויים בשער השקל אל מול מטבעות זרים וכן בתנודתיות בתשואות של אגרות החוב הקונצרניות.

בין השאר, בשל עליה ברמות הסיכון ואי הוודאות, המצב הביטחוני השפיע גם על דירוג האשראי של מדינת ישראל כאמור לעיל.

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

נכון למועד הדוח, שיעור הגבייה של חיובי דמי השכירות הינו גבוה. כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח, לחברה איתנות פיננסית המתבטאת בעיקר ביתרת מזומנים משמעותית בסך של כ-147 מיליון ש"ח וכן בנכסי נדל"ן לא משועבדים (כולל חלק החברה בחברות כלולות) בשווי של כ-1.2 מיליארד ש"ח.

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

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

## 2. מצב כספי

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

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2024 (אלפי ש"ח)	ליום 30 בספטמבר 2023 (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (ביחס ל-31.12.2023)
מזומנים ושווי מזומנים	132,818	97,894	98,993	העלייה נובעת בעיקרה ממכירת קרנות כספיות, רכישת פיקדונות שקליים וניכוי מזומנים ששימשו לתשלום בגין עסקאות שבוצעו במהלך השנה.
ניירות ערך סחירים	-	74,611	75,486	הירידה נובעת ממכירת קרנות כספיות במהלך תקופת הדוח.
לקוחות	439	768	773	
חייבים ויתרות חובה	8,292	4,786	7,135	עיקר העלייה נובעת ממש הכנסה לקבל בגין מקדמות אשר שולמו ביתר.
צדדים קשורים	2,082	2,062	1,338	עיקר העלייה נובעת מיתרת חוב של חברות כלולות בגין ריבית לשלם וכן בגין דמי ניהול שוטפים.
<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>	<b>143,631</b>	<b>180,121</b>	<b>183,725</b>	
נדל"ן להשקעה	1,308,518	1,148,611	1,224,030	עיקר העלייה נובעת מרכישת נכסים (ראו ביאורים 4(5) ו-4(9) לדוחות הכספיים).
רכוש קבוע	1,241	1,319	1,341	עיקר הירידה נובעת מהוצאות פחת שוטפות.
מלאי מקרקעין	160,657	148,066	152,231	עיקר העלייה נובעת מהיוון הוצאות מימון המשויכות באופן יחסי למרכיב המלאי בנכס.
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	142,357	129,494	140,743	עיקר העלייה נובעת מרווחי האקוויטי של החברות הכלולות מחד, ומאידך קבלת דיבידנד מחברה כלולה.
חייבים אחרים לזמן ארוך	770	770	770	
<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>	<b>1,613,543</b>	<b>1,428,260</b>	<b>1,519,115</b>	

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2024 (אלפי ש"ח)	ליום 30 בספטמבר 2023 (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (ביחס ל-31.12.2023)
<b>סה"כ נכסים</b>	<b>1,757,174</b>	<b>1,608,381</b>	<b>1,702,840</b>	
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	14,500	-	59,500	הירידה נובעת מסיווג הלוואה בעסקה משותפת, מז"ק לז"א בעקבות עדכון הסכמות עם תאגידי בנקאיים (ראו ביאורים 4(6) ו-4(7) לדוחות הכספיים)
חלויות שוטפות של הלוואות זמן ארוך	5,221	5,038	5,043	
חלויות שוטפות של אג"ח	10,938	5,278	5,283	חלות שוטפת בהתאם ללוח הסילוקין של אג"ח סדרה א - ראה נספח א' לדוח זה
ספקים ונותני שירותים	6,120	317	356	עיקר העלייה נובעת מיתרת חוב חד פעמית לספק ששולמה ב-15/10.
זכאים ויתרות זכות	10,944	11,720	15,296	עיקר הירידה נובעת מתשלום ריבית למחזיקי האג"ח.
התחייבות בגין היטלים ואגרות	6,785	6,685	7,285	עיקר הירידה נובעת מקיטון הפרשה שבוצעה.
צדדים קשורים	3,618	10,182	10,590	עיקר הירידה נובעת מהחזר מע"מ שהתקבל בחודש אוקטובר.
<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>	<b>58,126</b>	<b>39,220</b>	<b>103,353</b>	
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	428,276	389,485	330,173	העלייה נובעת מסיווג הלוואות ז"ק בעסקה משותפת לזמן ארוך בהתאם להסכמים שנחתמו עם תאגידי בנקאיים (ראו ביאורים 4(6) ו-4(7) לדוחות הכספיים). בנוסף, בתקופת הדוח נלקח אשראי חדש בגין הנכס בכפר יונה (ראו ביאור 4(10) לדוחות הכספיים).
יתרות זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה	24,816	29,919	28,194	הירידה נובעת מקיטון ההפרשה בגין ההסכם עם דלק ישראל.

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2024 (אלפי ש"ח)	ליום 30 בספטמבר 2023 (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (ביחס ל-31.12.2023)
זכאים אחרים לזמן ארוך	-	191	191	
התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן ארוך	481	681	481	
אגרות חוב, נטו	415,723	410,528	411,186	עיקר העלייה נובעת מעליית המדד בתקופת הדוח ומנגד מהגדלת החלות השוטפת.
מיסים נדחים	57,458	43,816	60,058	
<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>	<b>926,754</b>	<b>874,620</b>	<b>830,283</b>	
<b>סה"כ התחייבויות הון</b>	<b>984,880</b>	<b>913,840</b>	<b>933,636</b>	
<b>סה"כ התחייבויות והון</b>	<b>1,757,174</b>	<b>1,608,381</b>	<b>1,769,204</b>	

### 3. תוצאות הפעילות

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

הסברי הדירקטוריון (יינתנו ביחס לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 (אלפי ש"ח)	לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 (אלפי ש"ח)	לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 (אלפי ש"ח)	סעיף
עיקר העלייה נובעת מעלייה במדד המחירים לצרכן.	55,767	14,806	15,518	42,797	44,081	הכנסות משכירות ואחרות
	(957)	(373)	(184)	(838)	(524)	הוצאות תפעול נכסים
	<b>54,810</b>	<b>14,433</b>	<b>15,334</b>	<b>41,959</b>	<b>43,557</b>	<b>רווח גולמי</b>
	72,222	1,189	868	914	1,135	עליית ערך נדל"ן להשקעה
עיקר העלייה הנה"כ נובעת מהוצאות כתוצאה מהפיכתה לחברה מדווחת.	(11,800)	(2,920)	(3,621)	(8,530)	(10,266)	הוצאות הנהלה וכלליות
	802	(202)	-	235	662	הכנסות (הוצאות), אחרות, נטו
עיקר העלייה ברווחי חברות כלולות נובעת מעליית שכ"ד בחברות אשר קוזזה בעליית דמי הניהול שהחברה	16,510	615	1,148	3,043	3,173	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

סעיף	לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 (אלפי ש"ח)	לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 (אלפי ש"ח)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (ייתנו ביחס לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023)
חייבה את החברות הכלולות.						
<b>רווח תפעולי</b>	<b>38,261</b>	<b>37,621</b>	<b>13,729</b>	<b>13,115</b>	<b>132,544</b>	
הוצאות מימון	(44,162)	(35,978)	(17,220)	(15,593)	(42,827)	עיקר העלייה נובעת מעליה במדד המחירים לצרכן.
הכנסות מימון	7,020	7,327	2,084	3,679	9,205	
<b>הוצאות מימון, נטו</b>	<b>(37,142)</b>	<b>(28,651)</b>	<b>(15,136)</b>	<b>(11,914)</b>	<b>(33,622)</b>	
<b>רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה</b>	<b>1,119</b>	<b>8,970</b>	<b>(1,407)</b>	<b>1,201</b>	<b>98,922</b>	
הטבת מס (מיסים על הכנסה)	1,971	369	1,281	351	(14,920)	
<b>רווח (הפסד) נקי וכולל</b>	<b>3,090</b>	<b>9,339</b>	<b>(126)</b>	<b>1,552</b>	<b>84,002</b>	

## 4. נזילות

סעיף	לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 (אלפי ש"ח)	לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 (אלפי ש"ח)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (ביחס לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023)
<b>תזרים מזומנים מפעילות שוטפת</b>	3,565	6,251	(14,697)	(4,819)	9,169	התזרים החיובי מפעילות שוטפת קטן בעיקר כתוצאה מעליה בהוצאות המימון. ראו סעיף 5 לעיל
<b>תזרים מזומנים מפעילות השקעה</b>	(10,567)	(87,193)	(83,587)	(71,642)	(88,812)	עיקר הגידול בתזרים המזומנים מפעילות השקעה נובעת בעיקר ממכירת ני"ע סחירים בניכוי רכישת נכסים.
<b>תזרים מזומנים מפעילות מימון</b>	40,827	159,935	43,349	(272,986)	159,735	עיקר הקיטון בתזרים מפעולות מימון נובע מלקיחת מימון כנגד הנכס בכפר יונה.
<b>גידול (קיטון) במזומנים בתקופה</b>	<b>33,825</b>	<b>78,993</b>	<b>(54,935)</b>	<b>(349,447)</b>	<b>80,092</b>	

## 5. הון חוזר

סך הכל (אלפי ש"ח)	התאמות	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2024 (אלפי ש"ח)	סעיף
143,631	-	143,631	נכסים שוטפים
58,126	-	58,126	התחייבויות שוטפות
<b>85,505</b>	-	<b>85,505</b>	<b>עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים</b>

בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה נכון ליום 30 בספטמבר 2024 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ- 85,505 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 140,901 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2023 ולעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 80,372 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. הגידול בהון החוזר לעומת 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקר מקיטון באשראי לזמן קצר כתוצאה מעדכון בהלוואות החברה עם שותף ביחס לנכסים המסגר וצומת פת (ראה ביאור 4(6) וביאור 4(7) לדוחות הכספיים) מחד ומאיזך מהקטנת מזומנים, בעיקר לצורך רכישת נכסים. בהתאם לדוחות הכספיים של החברה סולו, נכון ליום 30 בספטמבר 2024 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ- 86,650 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 138,617 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2023 ולעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 76,599 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתשעת החודשים הראשונים של 2024, לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך כ-3,565 אלפי ש"ח לעומת כ-6,251 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בהתאם לדוחות הכספיים של החברה סולו לתשעת החודשים הראשונים של 2024, לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך כ-233 אלפי ש"ח לעומת כ-2,471 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך כ-14,697 אלפי ש"ח לעומת כ-4,819 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד שנובע ברובו מתשלום ריביות והצמדות חצי שנתיות בגין האשראים צמודי המדד. בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 בהתאם לדוחות הכספיים של החברה סולו, לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך כ-15,127 אלפי ש"ח לעומת כ-6,697 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. כאמור, תזרים המזומנים מפעילות שוטפת לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 חיובי.

## 6. סימני אזהרה

נכון ליום 30 בספטמבר 2024 לחברה אין סימני אזהרה.

## 7. מקורות מימון

### 7.1

פעילותה השוטפת ופעילות ההשקעות של הקבוצה ממומנת מתזרים המזומנים מפעילות שוטפת, מיתרות המזומנים של החברה, מהלוואות מתגידים פיננסיים ומהנפקת אגרות חוב. נכון ליום 30.9.2024, לחברה יתרות מזומנים ושווה מזומנים במאזן המאוחד בהיקף של כ- 132,818 אלפי ש"ח ובמאזן סולו של החברה כ-132,385 אלפי ש"ח ולפיכך אינה מחזיקה במסגרות אשראי מאושרות ומשולמות, למעט בגין ליווי סגור להקמת פרויקט בעפולה בסך של כ- 45 מיליון ש"ח ואשר מתוכה נוצל נכון ליום 30 בספטמבר 2024 כ- 1.85 מיליון ש"ח (חלק החברה – 75%)<sup>14</sup>. בנוסף, חלקה של החברה ביתרות מזומנים ושווי המזומנים בחברות כלולות נכון ליום 30.9.2024 הינו בסך של כ- 8,153 אלפי ש"ח. נכון ליום 30.9.2024 הסתכמו ההתחייבויות למחזיקי אגרות חוב ולתאגידים בנקאיים, כולל ריבית לשלם לסך של כ-882,319 אלפי ש"ח. ביום 30 בספטמבר 2024 פדחה החברה פדיון חלקי של אגרות חוב (סדרה א') של החברה בסך של 5,227,687.5 ש"ח ע.נ. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 30 בספטמבר 2024 (אסמכתה מס': 2024-01-607129) המובא על דרך ההפניה.

### 7.2 היקפים ממוצעים

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2024 (אלפי ש"ח)	ליום 30 בספטמבר 2023 (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון
היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר	116,035	188,892	154,945	בתחילת אוגוסט 2023 נפרעו כל ההלוואות לזמן קצר, בחודש אוקטובר 2023 הוסבה ההלוואה בגין צומת פת לזמן קצר עד לסוף יוני 2024 (ראה ביאור 4(7) לדוחות הכספיים) ובפברואר 2024 הוסבה ההלוואה בגין המסגר לזמן קצר עד לסוף יוני 2024 (ראה ביאור 4(6) לדוחות הכספיים).
היקף ממוצע של אשראי לזמן ארוך	755,631	586,374	630,870	בחודש מאי 2023 גייסה החברה אגרות חוב לזמן ארוך ובאוגוסט 2023 הועמדה הלוואה לזמן

<sup>14</sup> לפרטים נוספים ראו סעיף 17.11 להלן.

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	ליום 30 בספטמבר 2023 (אלפי ש"ח)	ליום 30 בספטמבר 2024 (אלפי ש"ח)	סעיף
ארוך שפרעה הלוואות קיימות חלקן לז"ק וחלקן לז"א (ראו סעיף 4.3.3 בפרק א' לדוח התקופתי וכן ביאור 4(6) וביאור 4(7) לדוחות הכספיים). בנוסף, נלקחה הלוואה נוספת במהלך חודש ספטמבר 2024 (ראו ביאור 4(10) לדוחות הכספיים).				
העלייה ליום 30 בספטמבר 2024 לעומת ליום 31 בדצמבר 2023 נובעת מחוב לספק בגין המע"מ עבור רכישת נכס אשר שולם לאחר תאריך הדוח.	365	235	3,238	היקף ממוצע של אשראי ספקים
	1,172	888	606	היקף ממוצע של אשראי לקוחות

### 7.3 אשראי בר דיווח

#### 7.3.1

כאמור, במאי 2023 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור של 418,215,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א'), נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.4%, צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן, על פי התשקיף וההודעה המשלימה. כמו כן, ראו דו"ח מיידי על תוצאות ההנפקה מיום 24 במאי 2023 (אסמכתה מס' 2023-01-048181), המובא על דרך ההפניה. יצוין כי החברה התחייבה בהתחייבויות שונות כלפי מחזיקי אגרות החוב וכן לאמות מידה פיננסיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כמפורט בסעיף 5 ו-7 לשטר הנאמנות המצורף להודעה המשלימה, המובא על דרך ההפניה. לעניין עמידת החברה באמות מידה פיננסיות לה התחייבה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ראו ביאור 4(1) לדוחות הכספיים. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה א') ראו נספח א' לדוח זה. ביום 30 בספטמבר 2024 נפרע תשלום קרן ראשון בסך של כ- 5.5 מיליון ש"ח (ראו דיווח מיידי מיום 30 בספטמבר 2024, אסמכתה מס' 2024-01-607129, המובא על דרך ההפניה).

#### 7.3.2

ביום 6.8.2023 השלימה החברה התקשרות עם תאגיד בנקאי אחד (בסעיף זה - "התאגיד הבנקאי") במסמכי מימון להעמדת הלוואה לזמן ארוך בסך כולל של 200 מיליון ש"ח נושאת ריבית שנתית בשיעור של 3.99%, צמודת (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן. לפרטים אודות תנאי ההתקשרות עם התאגיד הבנקאי, לרבות אמות המידה הפיננסיות והתחייבויות נוספות, ראו גם דו"ח מיידי מיום

7.8.2023 (אסמכתה מס' 073084-01-2023), המובא על דרך ההפניה וסעיף 4.3.3 בפרק א' לדוח התקופתי. לעניין עמידת החברה באמות מידה פיננסיות להן התחייבה כלפי התאגיד הבנקאי ראו ביאור 4(1) לדוחות הכספיים של החברה.

### 7.3.3

בהמשך לאמור בסעיף 3.20(ו) בפרק א' לדוח התקופתי בקשר עם אשראי אשר הועמד על ידי תאגיד בנקאי (בסעיף זה - "**התאגיד הבנקאי**") לחברה ולשותף (בסעיף זה - "**הלווים**") שעמו רכשה החברה את מלוא הזכויות במקרקעין ברחוב המסגר בתל אביב (בסעיף זה - "**המקרקעין**"), למימון רכישת הזכויות במקרקעין, אשר נכון למועד הדו"ח עומד על סך של כ-267 מיליון ש"ח (100%; חלק החברה 50%) (בסעיף זה - "**ההלוואה**"), ביום 30.6.2024 חתמו הלווים על תוספת להסכם המימון אשר עיקריה הינם, בין היתר, כדלהלן:

- א. דחיית מועד הפירעון הסופי של ההלוואה כך שיחול ביום 30.4.2027 (חלף יום 28.2.2025), כאשר עד למועד הפירעון המקורי (קרי - 28.2.2025) לא יחול שינוי בשיעור הריבית ובמועדי פירעון הריבית. הריבית לתקופה שלאחר מכן טרם נקבעה.
- ב. עד לא יאוחר מיום 1.3.2025 יפרע סכום אשר לאחריו יתרת ההלוואה תעמוד על סך שלא יעלה על 238 מיליון ש"ח. על אף האמור, ככל שעד ליום 1.2.2025 תומצא לתאגיד הבנקאי הערכת שווי עדכנית<sup>15</sup> ביחס למקרקעין (בסעיף זה- "**הערכת השווי העדכנית**"), כי אז סך ההלוואה לא יעלה על 80% משווי המקרקעין כפי שיקבע בהערכת השווי העדכנית ולא יתיר מסך של 267 מיליון ש"ח.
- ג. החל מיום 1.3.2025 ואילך יחס ה-LTV לא יעלה על 80%. "יחס ה-LTV משמע: היחס בין היתרה הבלתי מסולקת המצטברת של ההלוואה לבין שווי המקרקעין לפי הערכת השווי העדכנית.
- ד. מובהר, כי אין שינוי ביתר ההתחייבויות ובשעבודים שהועמדו לטובת התאגיד הבנקאי ובין היתר כאמור בסעיף 3.20 בפרק א' לדוח התקופתי. ראו גם ביאור 4(6) לדוחות הכספיים של החברה.

### 7.3.4

בהמשך לאמור בסעיפים 3.18.1 ו-4.3 בפרק א' לדוח התקופתי, בקשר עם אשראי אשר הועמד על ידי תאגיד בנקאי אחר (בסעיף זה - "**התאגיד הבנקאי**") לחברה ולשותף (בסעיף זה - "**הלווים**") ללווים לרכישת זכויות החכירה במקרקעין בשכונת גונן ה בירושלים (צומת פת) (בסעיף זה - "**המקרקעין**"), אשר נכון למועד הדו"ח עומד על סך של כ-119 מיליון ש"ח (100%; חלק החברה 50%) (בסעיף זה - "**ההלוואה**"), ביום 30.6.2024 חתמו הלווים על מסמכי מימון, שעיקרם העמדת ההלוואה מחדש לתקופה שמיום 30.6.2024 ועד למועד הפירעון ביום 30.7.2025 (חלף יום 11.10.2024) בשיעור ריבית שנתית שיעמוד על ריבית הפריים בתוספת 0.45%. במהלך חודש ספטמבר 2024 עודכנו תנאי

<sup>15</sup> הערכת שווי למקרקעין ולבנוי עליהם על פי תקן 19 אשר תוקפה ואושרה על ידי התאגיד הבנקאי.

המימון, כך שההלוואה הועמדה מחדש לתקופה שמיום 20.8.2024 ועד למועד הפירעון שיחול ביום 30.7.2026 (חלף 30.7.2025). שיעור הריבית השנתית יעמוד על ריבית הפריים בתוספת 0.5%. יובהר כי אין שינוי ביתר ההתחייבויות ובשעבודים שהועמדו לטובת התאגיד הבנקאי ובין היתר, כאמור בסעיף 3.18.1 בפרק א' לדוח התקופתי. ראו גם ביאור 4(7) לדוחות הכספיים של החברה.

לפרטים נוספים ראו סעיפים 17.11 ו-17.12 להלן, סעיף 4.3 בפרק א' לדוח התקופתי, ביאורים 9 ו-10 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, וביאורים 4(6), 4(7), 4(8), 4(10) לדוחות הכספיים של החברה.

### **.7.3.5**

## **ערבויות**

### **.7.4**

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

## 8. נתונים נוספים

להלן נתוני מאזן נוספים של הקבוצה ליום 30.9.2024 (באלפי ש"ח) (לא מבוקר ולא סקור)

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

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

סעיף	החברה (מאוחד) מתוך נתוני דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2024 (באלפי ש"ח)	בתוספת איחוד יחסי של סעיפי חברות כלולות (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)	סה"כ מאוחד מורחב ליום 30 בספטמבר 2024 (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)
<b>נכסים שוטפים:</b>			
מזומנים ושווי מזומנים	132,818	8,153	140,971
לקוחות	439	71	510
חייבים ויתרות חובה	8,292	486	8,778
צדדים קשורים	2,082	-	2,082
<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>	<b>143,631</b>	<b>8,710</b>	<b>152,341</b>
נדל"ן להשקעה	1,308,518	171,540	1,480,058
רכוש קבוע	1,241	-	1,241
מלאי מקרקעין	160,657	-	160,657
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	142,357	(142,357)	-
צדדים קשורים	-	1,042	1,042
חייבים אחרים לזמן ארוך	770	-	770
<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>	<b>1,613,543</b>	<b>30,225</b>	<b>1,643,768</b>
<b>סה"כ נכסים</b>	<b>1,757,174</b>	<b>38,935</b>	<b>1,796,109</b>
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	14,500	-	14,500
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	5,221	860	6,081
חלויות שוטפות של אג"ח	10,938	-	10,938
ספקים ונותני שירותים	6,120	226	6,346
זכאים ויתרות זכות	10,944	315	11,259
התחייבות בגין היטלים ואגרות	6,785	125	6,910
צדדים קשורים	3,618	(1,739)	1,879
<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>	<b>58,126</b>	<b>(213)</b>	<b>57,913</b>

סעיף	החברה (מאוחד) מתוך נתוני דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2024 (באלפי ש"ח)	בתוספת איחוד יחסי של סעיפי חברות כלולות (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)	סה"כ מאוחד מורחב ליום 30 בספטמבר 2024 (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	428,276	10,193	438,469
התחייבות בגין היטלים ואגרות לזמן ארוך	-	700	700
יתרות זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה	24,816	-	24,816
התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן ארוך	481	-	481
אגרות חוב, נטו	415,723	-	415,723
מיסים נדחים	57,458	28,255	85,713
<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>	<b>926,754</b>	<b>39,148</b>	<b>965,902</b>
<b>סה"כ התחייבויות הון</b>	<b>984,880</b>	<b>38,935</b>	<b>1,023,815</b>
	<b>772,294</b>		<b>772,294</b>
<b>סה"כ התחייבויות הון</b>	<b>1,757,174</b>	<b>38,935</b>	<b>1,796,109</b>

להלן יובא דוח רווח והפסד מורחב של הקבוצה לתקופה שנסתיימה ביום 30.9.2024 (באלפי ש"ח) (לא מבוקר ולא סקור)

סעיף	החברה (מאוחד) מתוך נתוני דוחות כספיים לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (באלפי ש"ח)	בתוספת איחוד יחסי של סעיפי חברות כלולות (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)	סה"כ מאוחד מורחב לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)
הכנסות משכירות ואחרות	44,081	7,645	51,726
עלות המכר	(524)	(339)	(863)
<b>רווח גולמי</b>	<b>43,557</b>	<b>7,306</b>	<b>50,863</b>
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	1,135	(419)	716
הוצאות הנהלה וכלליות	(10,266)	(1,984)	(12,250)
הכנסות אחרות, נטו	662	6	668
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	3,173	(3,173)	-
<b>רווח תפעולי</b>	<b>38,261</b>	<b>1,736</b>	<b>39,997</b>
הוצאות מימון	(44,162)	(1,128)	(45,290)
הכנסות מימון	7,020	229	7,249
<b>הוצאות מימון, נטו</b>	<b>(37,142)</b>	<b>(899)</b>	<b>(38,041)</b>
<b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>	<b>1,119</b>	<b>837</b>	<b>1,956</b>
הטבת מס (מיסים על הכנסה)	1,971	(837)	1,134
<b>רווח נקי וכולל</b>	<b>3,090</b>	<b>-</b>	<b>3,090</b>
זכויות שאינן מקנות שליטה	(13)	-	(13)
<b>רווח נקי וכולל לבעלי מניות החברה</b>	<b>3,103</b>	<b>-</b>	<b>3,103</b>

**להלן נתונים נוספים כלכליים:**

- א.** ה-NOI<sup>16</sup> השנתי המייצג של החברה (ובאיחוד חלקה היחסי של החברה בחברות הכלולות) על נכסי נדל"ן להשקעה הקיימים נכון למועד הדוח הינו כ- 70 מיליון ש"ח.
- ב.** יחס ה-LTV נטו ליום 30.9.2024 הינו 45.76% המשקף את היחס שבין החובות הבנקאיים ואגרות החוב בניכוי המזומנים ושווה המזומנים, חלקי סך הנדל"ן להשקעה ומלאי (של החברה וחלקה היחסי בחברות הכלולות).

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

---

<sup>16</sup> חושב על בסיס הכנסות החברה מדמי שכירות לרבעון השלישי של שנת 2024 כפול 4, בתוספת תחזית החברה להכנסות צפויות משטחים בהליך השבחה אשר צפויים להתחיל להניב לראשונה במהלך 12 החודשים הקרובים, לתוספת פדיון שנתי ובתוספת דמי ניהול ובניכוי הוצאות ניהול.

## 9. FFO (\*)

לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	FFO
84,002	1,552	(126)	9,339	3,090	רווח (הפסד) נקי לתקופה המשוך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד
(69,440)	(1,186)	(2,164)	(2,161)	(3,970)	התאמות לפי הוראות התוספת הרביעית לטיוטת תקנות <sup>17</sup> **
14,562	366	(2,290)	7,178	(880)	Funds From Operations (FFO) נומינאלי לפי הוראות התוספת הרביעית לטיוטת התקנות
25,445	8,842	14,036	20,482	33,789	התאמות ***
40,007	9,208	11,746	27,660	32,909	FFO לפי גישת ההנהלה

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

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

### \*\*\* הסבר להתאמות לפי גישת ההנהלה:

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

<sup>17</sup> טיוטת תקנות עדכנית לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה.

התאמה לרווחי FFO (Funds From Operations) של החברה

לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31 דצמבר 2023 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	התאמה לרווחי FFO
84,002	1,552	(126)	9,339	3,090	רוח נקי המשויך למחזיקי הזכויות שהוניות של התאגיד
<b>התאמות</b>					
(72,222)	(1,189)	(868)	(914)	(1,135)	שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה, קרקעות ונכסי השקעה נוספים
-	(19)	-	(19)	-	מימון
(360)	(160)	-	(160)	-	שינויים בשווי הוגן מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רוח הפסד
225	-	-	225	(725)	עלויות רכישה שהוכרו ברוח הפסד (IFRS3) ועלויות חד פעמיות
14,822	(44)	(1,506)	(1,419)	(2,600)	מסים

לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31 דצמבר 2023 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	התאמה לרווחי FFO
					נדחים בשל התאמות והוצאות מס שוטפות
(11,999)	226	191	112	477	התאמות (1-8) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
94	-	19	14	13	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח הנקי

## 10. נכסים מהותיים מאוד

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

נתונים עיקריים אודות הנכס במסגר:

31 בדצמבר 2023	30 בספטמבר 2024	חלק התאגיד בנכס (לפי 100%) (חלק החברה 50%)
נדלן להשקעה 214,800 המהווה כ- 60% מ- 358,000 (*)	נדלן להשקעה 214,800 המהווה כ- 60% מ- 358,000 (*)	שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)
6,058	5,301	NOI
(17,450) (***)	-	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
60 ש"ח למ"ר חודשי	כ- 65 ש"ח למ"ר חודשי	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש/לשנה)
67.5 ש"ח למ"ר חודשי	82 ש"ח למ"ר חודשי	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה
2.8% (**)	3.2%	שיעור תשואה בפועל (%)
2.9% (**)	3.3%	שיעור תשואה מותאם (%)
2 (***)	2 (***)	מספר שוכרים לתום שנת דיווח

לפרטים אודות מימון בקשר עם הנכס ראו סעיף 7.3.3 לעיל.

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

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

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

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



## היבטי ממשל תאגידי

חלק שני

### 11. תרומות

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

### 12. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

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

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

## **13. דירקטורים בלתי תלויים**

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

## **14. מבקר פנים**

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

## **15. פטור מצירוף דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית**

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

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

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



# הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

חלק שלישי

## **.17 אירועים עיקריים בפעילות והתפתחויות החברה בתקופת הדוח ולאחריו**

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

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

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

**.17.4**

בהמשך לאמור בסעיף 3.18.1 (א) בפרק א' לדוח התקופתי, בעניין תב"ע לשינוי ייעוד מקרקעין בנכס בצומת פת ירושלים והחלטת הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים, יעודכן כי החברה ביחד עם אזורים בנין (1965) בע"מ הפקידו ביום 19 באפריל 2024 את התב"ע לשינוי ייעוד כאמור. ביום 18 ביוני 2024 תמה תקופת ההפקדה. לתב"ע הוגשו מספר התנגדויות, והדיון בהן בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז ירושלים התקיים ביום 25 בספטמבר 2024. נכון למועד הדוח טרם התקבלה החלטת הוועדה בהתנגדויות.

**.17.5**

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

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

**.17.6**

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

**.17.7**

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

- .17.8** ביום 9 ביוני 2024 פרסמה החברה את דו"ח הנאמן לאגרות החוב סדרה א' של החברה לשנת 2023. ראו גם דיווח מיידי מיום 9 ביוני 2024 (אסמכתה מס': 2024-01-059884) המובא על דרך ההפניה.
- .17.9** בהמשך לאמור בסעיף 3.20 בפרק א' לדוח התקופתי, ביום 1 ביולי 2024 פרסמה החברה עדכון ביחס לאשראי אשר הועמד על ידי תאגיד בנקאי בקשר עם הנכס ברחוב המסגר בתל אביב, לפרטים נוספים ראו סעיף 7.3.3 לעיל ודו"ח מיידי מיום 1 ביולי 2024 (אסמכתה מס': 2024-01-066918) המובא על דרך ההפניה.
- .17.10** בהמשך לאמור בסעיף 3.18.1 בפרק א' לדוח התקופתי, ביום 1 ביולי 2024 פרסמה החברה עדכון בקשר עם אשראי אשר הועמד על ידי תאגיד בנקאי בקשר עם הנכס בשכונת גונן ה בירושלים (צומת פת). לפרטים נוספים ראו סעיף 7.3.4 לעיל.
- .17.11** בהמשך לאמור בסעיף 1.1.15. לפרק א' בדוח התקופתי ביחס לנכס בעפולה, יצוין כי ביום 21 ביולי 2024 התקשרה החברה יחד עם שותף המחזיק בזכויות במקרקעין – (חלק החברה בזכויות במקרקעין 75%, חלק השותף – 25%) (בסעיף זה – "הלווים"), בהסכם מימון ללווי פרויקט בנייה על המקרקעין מתאגיד בנקאי (בסעיף זה – "הסכם המימון"), בהתאם להסכם המימון יעמיד התאגיד הבנקאי מסגרת אשראי בסכום שלא יעלה על כ- 45 מיליון ש"ח (לפי 100%), אשר מועד פירעונה הסופי יהיה ביום 1 בספטמבר 2026. מסגרת האשראי תהיה צמודה למדד תשומות הבניה (לפי מדד בסיס יוני 2024) ותהיה ניתנת לניצול באחד או יותר מסוגי אשראי. שיעור הריבית יעמוד על פריים + 0.6%. לטובת התאגיד הבנקאי הועמדו בטוחות, ובין היתר שעבוד הזכויות במקרקעין (משכנתא מדרגה ראשונה מוגבלת בסך 60 מיליון ש"ח על מלוא הזכויות בפרויקט), שעבוד הזכויות בפרויקט, שעבוד ההסכם עם קבלן הביצוע ושעבוד חוזים עם שוכרי שטחים בפרויקט. מסגרות האשראי יועמדו לחברה בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מצטברים מקדימים, לקיום עד ליום 30.11.2024, ביניהם השקעת הון עצמי מינימלי בפרויקט, העמדת בטוחות וקבלת היתר בניה. כמו כן, ההתקשרות כוללת הוראות להעמדה לפירעון מיידי ובין היתר במקרים בהם החברה תפר או לא תקיים תנאי ממסמכי האשראי או איזה מהתחייבויותיה כלפי התאגיד הבנקאי, במקרה שיחול שינוי שליטה בחברה, במקרה בו החברה תידרש לפרוע חובות בסך העולה על 1.8 מיליון ש"ח וכן במקרים בהם החברה לא תעמוד במועדים שנקבעו בקשר עם בניית הפרויקט וביצועו. נכון ליום 30 בספטמבר 2024 האשראי שהועמד ללווים מתוך המסגרת הוא בסך של כ-1.85 מיליון ש"ח (חלק החברה 75%).
- .17.12** ביום 28 ביולי 2024 התקשרה החברה וחברה בת בבעלות מלאה של החברה בהסכמי רכישה נפרדים עם צד שלישי לרכישת 50% (33% החברה ו-17% החברה הבת) מזכויות חכירה במרכז מסחרי (אשר הינו בתהליך בניה) הממוקם במקרקעין בכפר יונה. לפרטים נוספים ראו ביאור 4(9) לדוחות

הכספיים ודיווח מיידי של החברה מיום 29 ביולי 2024 (אסמכתה מס': 2024-01-080038), המובא על דרך ההפניה.

ביום 15 בספטמבר 2024 הקדימה החברה וחברת הבת תשלום חלק מהתמורה לרכישת זכויות החכירה כאמור לעיל, בסך כולל של 50 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-33 מיליון ש"ח וחלק חברת הבת כ-17 מיליון ש"ח). כמו כן, באותו המועד חתמה החברה על מסמכי מימון של תאגיד בנקאי להעמדת מסגרת אשראי עד לסך כולל של 50 מיליון ש"ח, לצורך מימון חלק מהתמורה לרכישת זכויות החכירה כאמור לעיל. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 (10) לדוחות הכספיים ודיווח מיידי מיום 16 בספטמבר 2024 (אסמכתה מס': 2024-01-603495), המובא על דרך ההפניה.

### **.17.13**

ביום 20 באוגוסט 2024 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה, את חידוש התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה אחרים בחברה שכיהנו ו/או מכהנים ו/או יכהנו בחברה ו/או בחברות מוחזקות של החברה, לרבות בעלי שליטה ו/או קרוביהם, כפי שיהיו מעת לעת, לתקופת ביטוח של 15 חודשים, שתחילתה ביום 23.6.2024 וסיומה ביום 22.9.2025 ("תקופת הביטוח" ו-"פוליסת הביטוח", בהתאמה). הכיסוי הביטוחי הינו בגבול אחריות בסך של 7.5 מיליון דולר למקרה ולתקופת הביטוח, בצירוף גבול אחריות נוסף לכיסוי הוצאות משפט סבירות מעבר לגבול האחריות. הפרמיה לתקופת הביטוח בגין פוליסת הביטוח הינה בסך של כ-27,500 דולר לתקופת הביטוח. ההשתתפות העצמית של החברה לא תעלה על 50,000 דולר לתביעות בישראל, על 100,000 דולר לתביעות בארה"ב או קנדה ועל 75,000 דולר בגין תביעות ני"ע בישראל. במסגרת פוליסת הביטוח מבוטחים, בתנאים זהים, כל נושאי המשרה, בעבר או בהווה, שעשויים להיחשב בעלי שליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 21 באוגוסט 2024 (אסמכתה מס': 2024-01-085896) המובא על דרך ההפניה.

### **.17.14**

ביום 20 באוגוסט 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה, לאחר קבלת אישור הדירקטוריון וועדת התגמול של החברה, את הארכת תנאי כהונתם של ה"ה הלל (איליק) רוז'נסקי, יו"ר הדירקטוריון של החברה, ואחיעד לוי, סמנכ"ל מימון ושוקי הון בחברה<sup>18</sup>. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 בחלק ד' לדוח התקופתי ודיווח מיידי מיום 21 באוגוסט 2024 (אסמכתה מס': 2024-01-085959) המובאים על דרך ההפניה.

### **.17.15**

ביום 30 בספטמבר 2024 פדתה החברה פדיון חלקי של אגרות חוב (סדרה א') של החברה בסך של 5,227,687.5 ש"ח ע.נ. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 30 בספטמבר (אסמכתה מס': 2024-01-607129) המובא על דרך ההפניה.

<sup>18</sup> יצוין כי לאור העובדה שאחיעד לוי הינו בנו של בעל השליטה בחברה ובלהב אל.אר. רילאסטייט בע"מ ("להב") תנאי כהונתו יובאו גם לאישור מוסדות להב שהינה בעלת השליטה בחברה.

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

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

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

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

## 19. הערכות שווי

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

להלן נתונים מהערכת השווי מהותית מאוד של הנכס ברחוב המסגר בתל-אביב. הנתונים להלן הינם לפי 100% חלק החברה הינו 50%.  
 נכון ליום 30.9.2024 לא חל שינוי בשווי נכס המסגר ביחס לשווי נכון ליום 31.12.2023.  
 ראו הערכת שווי שצורפה לדו"ח התקופתי לשנת 2023 המובאת על דרך ההפניה ומכתב מעריך השווי לאי שינויים המצורף כנספח לדוח זה.

המסגר	<b>שם הנכס</b>
תל אביב	<b>מיקום הנכס</b>
3,852 מ"ר	<b>שטח קרקע</b>
64,928 מ"ר	<b>שטחי הבניה המתוכננים</b>
31.12.2023 ומכתב מעריך השווי לאי שינוי בשווי הנכס ליום 30.9.2024	<b>תאריך תוקף הערכת השווי</b>
ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'	<b>זהות מעריך השווי</b>
כן	<b>האם המעריך בלתי תלוי</b>
כן	<b>האם קיים הסכם שיפוי</b>
גישת החילוץ	<b>מודל הערכת השווי</b>
358,000	<b>השווי שנקבע (באלפי ש"ח)</b>
טרם נקבע	<b>מועד סיום הקמה משוער</b>
1,336,080	<b>סך כל ההשקעה להקמת הנכס (כולל רכישת קרקע) (באלפי ש"ח)</b>
15%	<b>רווח יזמי צפוי</b>
	<b>שטח בר השכרה שנלקח בחשבון (במ"ר)</b>
36,164	<b>משרדים</b>
960	<b>מסחר</b>
9,311	<b>מגורים</b>
136	<b>מקומות חניה</b>
	<b>מחיר למ"ר בנוי שנלקח בחישוב (בש"ח)</b>
27,500	<b>משרדים</b>
38,000	<b>מסחר</b>
60,000	<b>מגורים</b>

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

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

## 19.2 הערכת שווי מהותית של החברה – הנכס בצומת פת

להלן נתונים מהערכת שווי מהותית של הנכס בצומת פת, ירושלים. הנתונים להלן הינם לפי 100% חלק החברה הינו 50%.  
נכון ליום 30.9.2024 לא חלו שינויים בשווי של נכסי הנדל"ן של החברה אמורים להלן ביחס לשוויים נכון ליום 31.12.2023.

<b>זיהוי נושא הערכה:</b>	צומת פת, ירושלים
<b>עיתוי ההערכה:</b>	31.12.2023
	התקבל מכתב ממעריך השווי לאי שינוי בשווי הנכס ליום 30.9.24
<b>שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי:</b>	165,300 אלפי ש"ח
<b>שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה:</b>	165,300 אלפי ש"ח
<b>זיהוי המעריך ואפיוניו:</b>	רענן דוד ממשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'
<b>ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים:</b>	17 שנה.
<b>תלות במזמין ההערכה:</b>	אין תלות.
<b>הסכמי שיפוי עם מעריך השווי:</b>	יש.
<b>מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:</b>	גישת החילוץ.
<b>ההנחות לפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה:</b>	זכויות הבניה הוערכו בגישת החילוץ לפי שווי למ"ר בנוי מגורים של 31.5-33 אלפי ש"ח, דמי שכירות למסחר של כ- 150 ש"ח למ"ר ולמשרדים של כ- 70 ש"ח למ"ר, בתשואה 6.75% ובניכוי רווח יזמי, עלויות הקמה ודחיה.

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

לפרטים נוספים אודות הנכס בצומת פת ראה סעיף 3.18.1 לפרק א' לדו"ח התקופתי וכן בסעיף 17.4.

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

**19.4. גילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתיו מהותיות מאוד**

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

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

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

לפרטים אודות מצבת התחייבויות של החברה ליום 30.9.2024 ראו דיווח מידי של החברה המתפרסם במקביל לדוח זה.

### **שמות החותמים**

פליקס שופמן, מנכ"ל

איליק רוז'נסקי, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 19 בנובמבר 2024

# גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב הקיימות

נספח א'

## 1. אגרות חוב (סדרה א')

### 1.1 גילוי כללי

אגרות חוב (סדרה א') ("אגרות החוב")	מועד ההנפקה הראשונה
אגרות החוב הונפקו ביום 28 במאי 2023, על פי התשקיף וההודעה המשלימה של החברה מיום 23 במאי 2023, מספר אסמכתה: 2023-01-055248 ("ההודעה המשלימה") אליה צורף שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א') ("שטר הנאמנות"), ובהתאם לתוצאות הנפקה כפי שפורסמו בדוח מיידני מיום 24 במאי 2023 (אסמכתה מס' 2023-01-048181), המובאים על דרך ההפניה.	
418,215,000 ש"ח	סך הערך הנקוב במועד ההנפקה (בש"ח)
412,987,312.5 ש"ח	סך הערך הנקוב ליום 30.9.2024 (בש"ח)
432,048,265 ש"ח	השווי הנקוב לפי תנאי הצמדה ליום 30.9.2024
30 בספטמבר 2024	מועד תחילת פירעון הקרן
אין - הריבית הצבורה שולמה במלואה ביום 30 בספטמבר 2024	סכום הריבית שנצברה ליום 30.9.2024 (בש"ח)
426,661,148 ש"ח	השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים (בש"ח)
454,286,044 ש"ח	שווי בורסאי למועד פרסום הדוח
ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.4% אשר משולמת בתשלומים חצי שנתיים. לעניין מנגנון התאמת ריבית במקרה של חריגה מאמות המידה ראו סעיף 5.23 לשטר הנאמנות.	סוג הריבית
אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה לפירעון (קרן) בשבעה (7) תשלומים לא שווים כדלקמן: (א) תשלום אחד (1) בשיעור של 1.25% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2024; (ב) שלושה (3) תשלומים בשיעור של 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה א') כל אחד, ישולמו ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2027 (כולל); (ג) תשלום אחד (1) בשיעור של 44% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2028; (ד) תשלום אחד (1) בשיעור של 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2029; ו- (ה)	מועדי תשלום הקרן

	אגרות חוב (סדרה א') ("אגרות החוב")
<p>תשלום נוסף ואחרון בשיעור של 44.75% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2030. התשלום הראשון של הקרן ישולם ביום 30 בספטמבר 2024 והתשלום האחרון של הקרן ישולם ביום 30 בספטמבר 2030).</p>	
<p>הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2024 ועד 2030 (כולל) וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2030 (כולל).</p>	מועדי תשלום הריבית
<p>אגרות החוב (סדרה א') תהיינה צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן כדלקמן: אם יתברר במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית של אגרות החוב כי מדד התשלום באותו מועד גבוה מהמדד היסודי, תשלם החברה אותו תשלום של קרן או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי; אולם אם יתברר כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי. ראו גם הגדרות בשטר הנאמנות וסעיף 3 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות.</p>	סוג הצמדה
<p>לא ניתנות להמרה.</p>	המרה
<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>	זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
<p>אגרות החוב (סדרה א') אינן מובטחות בבטוחה כלשהי.</p>	ערבות לתשלום התחייבות
<p>ביום 15 ביוני 2023 ניתן לאגרות החוב ניתן דרוג של ila על ידי חברת מעלות (ראו דיווחים מידיים מיום 15 ביוני 2023, מספרי אסמכתה: 2023-01-066300, 2023-15-066036, המובאים על דרך ההפניה). ביום 1 בינואר 2024 אושר דירוג אגרות החוב, ila, על ידי חברת מעלות (ראו דיווחים מידיים מיום 1 בינואר 2024, מספרי אסמכתה: 2024-01-000379, 2024-15-000306, המובאים על דרך ההפניה).</p>	דירוג
<p>להלן תמצית אמות מידה פיננסיות אליהן התחייבה החברה במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')<sup>19</sup></p>	אמות מידה פיננסיות

<sup>19</sup> לעניין אמות המידה הפיננסיות:

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

"הלוואות בעלים" לעניין סעיף זה, יכללו הלוואות בעלים המקיימות את כל התנאים הבאים: (א) הלוואות הינן עסקה מזכה לחברה; (ב) הלוואות (קרן וריבית) תהיינה נחותות לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במקרה של פירוק החברה; (ג) מועד

אגרות חוב (סדרה א') ("אגרות החוב")	
<p>הון עצמי מינימלי – ההון העצמי ("הון עצמי מינימלי") לא יפחת מ- 380 מיליון ש"ח נומינלי במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. יחס הון עצמי למאזן – יחס ההון העצמי לסך המאזן על פי דוחות כספיים מאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה, לא יפחת מ-25%, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. יחס חוב פיננסי נטו ל-NOI מתוקנן – היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-NOI המתוקנן של החברה ("יחס חוב פיננסי נטו ל-NOI"), לא יעלה על 17 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין תוצאות אמות המידה ראו ביאור 14) לדוחות הכספיים של החברה.</p>	
<p>בסעיף 7.1.18 לשטר הנאמנות נקבעה עילה לפירעון מיידית - אם הועמד לפירעון מיידית - (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 מיידית מהווה לפחות 10% מסך המאזן של החברה (במאוחד), אלא אם כן דרישה זו בוטלה או שהחברה פרעה את החוב האמור, בתוך 30 יום מיום ההעמדה לפירעון מיידית.</p>	<p><b>סעיפי Cross Default המהווים עילה לפירעון מיידית</b></p>
<p>משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ח.פ. 513771337, מרחוב דרך מנחם בגין 48-6, תל-אביב. אישר הקשר אצל הנאמן הינו רו"ח רמי סבטי, מספר פקס 03-6374344 (<a href="mailto:office@mtrust.co.il">office@mtrust.co.il</a>).</p>	<p><b>פרטי הנאמן</b></p>
<p>כן</p>	<p><b>האם הסדרה מהותית</b></p>

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

פירעון ההלוואות (קרן וריבית) יהיה מאוחר למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א').

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

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

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

1.3. ביום 30 בספטמבר 2024 פדתה החברה פדיון חלקי של אגרות חוב (סדרה א') של החברה בסך של 5,227,687.5 ש"ח ע.ג. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 30 בספטמבר (אסמכתה מס': 2024-01-607129) המובא על דרך ההפניה.

1.4. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב ראו ביאור 10 בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ולעניין חישוב אמות מידה פיננסיות נכון ליום 30.9.2024 בקשר עם אגרות החוב ראו ביאור (1)4 לדוחות הכספיים של החברה.

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

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



חלק ב'

**תמצית דוחות כספיים**

**ביניים מאוחדים**

**ומידע כספי נפרד**

ליום 30 בספטמבר 2024

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים

ליום 30 בספטמבר 2024

(בלתי מבוקר)

## דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2024  
(בלתי מבוקר)

### תוכן העניינים

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ
3	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
5-7	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-14	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

-----



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

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ, הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2024 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 בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל-אביב, 19 בנובמבר, 2024

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

מושרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: [bdo@bdo.co.il](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 2023	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2024	
<b>אלפי ש"ח</b>			
<b>בלתי מבוקר</b>			
98,993	97,894	132,818	<b>נכסים</b>
75,486	74,611	-	<b>נכסים שוטפים:</b>
773	768	439	מזומנים ושווי מזומנים
7,135	4,786	8,292	ניירות ערך סחירים
1,338	2,062	2,082	לקוחות
<b>183,725</b>	<b>180,121</b>	<b>143,631</b>	חייבים ויתרות חובה
			צדדים קשורים
			<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים:</b>
1,224,030	1,148,611	1,308,518	נדל"ן להשקעה
1,341	1,319	1,241	רכוש קבוע
152,231	148,066	160,657	מלאי מקרקעין
140,743	129,494	142,357	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
770	770	770	חייבים אחרים לזמן ארוך
<b>1,519,115</b>	<b>1,428,260</b>	<b>1,613,543</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<b>1,702,840</b>	<b>1,608,381</b>	<b>1,757,174</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות:</b>
59,500	-	14,500	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
5,043	5,038	5,221	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
5,283	5,278	10,938	חלויות שוטפות אג"ח
356	317	6,120	ספקים ונותני שירותים
15,296	11,720	10,944	זכאים ויתרות זכות
7,285	6,685	6,785	התחייבות בגין היטלים ואגרות
10,590	10,182	3,618	צדדים קשורים
<b>103,353</b>	<b>39,220</b>	<b>58,126</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
330,173	389,485	428,276	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
28,194	29,919	24,816	יתרת זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה
191	191	-	זכאים אחרים לזמן ארוך
481	681	481	התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן ארוך
411,186	410,528	415,723	אגרות חוב, נטו
60,058	43,816	57,458	מיסים נדחים
<b>830,283</b>	<b>874,620</b>	<b>926,754</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
<b>933,636</b>	<b>913,840</b>	<b>984,880</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
			<b>הון:</b>
767,812	693,068	770,915	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
1,392	1,473	1,379	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>769,204</b>	<b>694,541</b>	<b>772,294</b>	<b>סה"כ הון</b>
<b>1,702,840</b>	<b>1,608,381</b>	<b>1,757,174</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>
			19 בנובמבר 2024
יוסי פרידמן	פליקס שופמן	הלל (איליק) רוזנסקי	תאריך אישור הדוחות
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר דירקטוריון	הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח					
בלתי מבוקר			בלתי מבוקר		
55,767	14,806	15,518	42,797	44,081	הכנסות משכירות
(957)	(373)	(184)	(838)	(524)	הוצאות תפעול נכסים
<b>54,810</b>	<b>14,433</b>	<b>15,334</b>	<b>41,959</b>	<b>43,557</b>	<b>רווח גולמי</b>
72,222	1,189	868	914	1,135	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(11,800)	(2,920)	(3,621)	(8,530)	(10,266)	הוצאות הנהלה וכלליות
802	(202)	-	235	662	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
16,510	615	1,148	3,043	3,173	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<b>132,544</b>	<b>13,115</b>	<b>13,729</b>	<b>37,621</b>	<b>38,261</b>	<b>רווח תפעולי</b>
(42,827)	(15,593)	(17,220)	(35,978)	(44,162)	הוצאות מימון
9,205	3,679	2,084	7,327	7,020	הכנסות מימון
(33,622)	(11,914)	(15,136)	(28,651)	(37,142)	הוצאות מימון, נטו
<b>98,922</b>	<b>1,201</b>	<b>(1,407)</b>	<b>8,970</b>	<b>1,119</b>	<b>רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה</b>
(14,920)	351	1,281	369	1,971	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
<b>84,002</b>	<b>1,552</b>	<b>(126)</b>	<b>9,339</b>	<b>3,090</b>	<b>רווח (הפסד) נקי וכולל</b>
84,097	1,552	(106)	9,353	3,103	סך הכל רווח נקי וכולל לתקופה המיוחס ל:
(95)	-	(20)	(14)	(13)	בעלי מניות החברה
<b>84,002</b>	<b>1,552</b>	<b>(126)</b>	<b>9,339</b>	<b>3,090</b>	זכויות שאינן מקנות שליטה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	רווח נצבר אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה	הון מניות	
769,204	1,392	767,812	261,784	470,920	23,375	11,733	יתרה ליום 1 בינואר 2024
3,090	(13)	3,103	3,103	-	-	-	רווח (הפסד) נקי וכולל
<b>772,294</b>	<b>1,379</b>	<b>770,915</b>	<b>264,887</b>	<b>470,920</b>	<b>23,375</b>	<b>11,733</b>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	רווח נצבר אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה	הון מניות	
686,443	1,487	684,956	202,687	470,920	-	11,349	יתרה ליום 1 בינואר 2023
9,339	(14)	9,353	9,353	-	-	-	רווח (הפסד) 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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

לתקופה מיום 1 ביולי 2024 ועד 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	רווח נצבר אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה	הון מניות	
772,420	1,399	771,021	264,993	470,920	23,375	11,733	יתרה ליום 1 ביולי 2024
(126)	(20)	(106)	(106)	-	-	-	הפסד נקי וכולל
<u>772,294</u>	<u>1,379</u>	<u>770,915</u>	<u>264,887</u>	<u>470,920</u>	<u>23,375</u>	<u>11,733</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	רווח נצבר אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה	הון מניות	
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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

לתקופה מיום 1 בינואר 2023 ועד 31 בדצמבר 2023

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	רווח נצבר 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
84,002	(95)	84,097	84,097	-	-	-	רווח (הפסד) נקי וכולל
(25,000)	-	(25,000)	(25,000)	-	-	-	חלוקת דיבידנד
23,759	-	23,759	-	-	23,375	384	הנפקת מניות, נטו
<b>769,204</b>	<b>1,392</b>	<b>767,812</b>	<b>261,784</b>	<b>470,920</b>	<b>23,375</b>	<b>11,733</b>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
	אלפי ש"ח			
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
84,002	1,552	(126)	9,339	3,090
224	58	56	164	182
(72,222)	(1,189)	(868)	(914)	(1,135)
(16,510)	(615)	(1,148)	(3,043)	(3,173)
4,000	-	-	2,250	1,250
(1,070)	-	-	-	(1,108)
(1,088)	(304)	(19)	(1,069)	11
9,616	8,140	2,385	10,692	15,661
4,830	(640)	1,435	1,642	8,525
14,823	(45)	(1,507)	(1,420)	(2,600)
(57,397)	5,405	334	8,302	17,613
797	375	126	802	334
(9,282)	(1,772)	(3,245)	(5,117)	(8,426)
(5,928)	(1,717)	(1,154)	(3,579)	(1,122)
(240)	(7,489)	(18,509)	(910)	(7,329)
(17)	(566)	5,916	(56)	5,764
(2,766)	(607)	1,961	(2,530)	(6,359)
(17,436)	(11,776)	(14,905)	(11,390)	(17,138)
<b>9,169</b>	<b>(4,819)</b>	<b>(14,697)</b>	<b>6,251</b>	<b>3,565</b>
(497)	(190)	(11)	(394)	(82)
(14,083)	(3,435)	(83,576)	(12,372)	(87,234)
(7,000)	-	-	(7,000)	-
7,184	6,594	-	7,184	155
(74,416)	(74,611)	-	(74,611)	(16,002)
-	-	-	-	92,596
<b>(88,812)</b>	<b>(71,642)</b>	<b>(83,587)</b>	<b>(87,193)</b>	<b>(10,567)</b>
24,525	-	-	24,725	-
(25,000)	(25,000)	-	(25,000)	-
-	-	51,388	-	51,388
(203,501)	(202,001)	(2,570)	(203,501)	(5,092)
200,000	200,000	-	200,000	-
(248,958)	(245,958)	-	(248,958)	-
-	-	(5,469)	-	(5,469)
412,669	(27)	-	412,669	-
<b>159,735</b>	<b>(272,986)</b>	<b>43,349</b>	<b>159,935</b>	<b>40,827</b>
80,092	(349,447)	(54,935)	78,993	33,825
18,901	447,341	187,753	18,901	98,993
<b>98,993</b>	<b>97,894</b>	<b>132,818</b>	<b>97,894</b>	<b>132,818</b>

**תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:**

רווח (הפסד) נקי  
 התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:  
הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:  
 פחת והפחתות  
 עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה  
 חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי  
 שיטת השווי המאזני, נטו  
 דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת  
 השווי המאזני  
 רווח מניירות ערך סחירים  
 הוצאות (הכנסות) אחרות  
 שערך אג"ח ושינוי בריבית שנצברה  
 מימון מהלוואות, נטו  
 תנועה במיסים נדחים, נטו

**שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:**

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

**מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים לפעילות השקעה**

רכישת רכוש קבוע  
 רכישת נדל"ן להשקעה  
 רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני  
 פירעון הלוואות לחברות כלולות  
 השקעה בניירות ערך סחירים  
 תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים  
**מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

הנפקת מניות ונגזרים, נטו  
 תשלום דיבידנד  
 קבלת אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך  
 פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך  
 קבלת אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר  
 פירעון אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר  
 פירעון אג"ח  
 הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה  
**מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון**

**עליה (ירידה) במזומנים**

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

נספח א' – מידע נוסף על תזרימי מזומנים:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
	אלפי ש"ח			
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
38,216	6,800	9,560	25,963	28,724
6,784	2,094	920	4,042	4,916
6,238	1,587	1,323	4,567	4,428
-	-	-	17	2,679

ריבית ששולמה  
ריבית שהתקבלה  
מיסים ששולמו  
מיסים שהתקבלו

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

## ביאור 1 – כללי:

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

## ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

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

## תקני דיווח כספי חדשים:

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

התקן מתמקד בתחומים הבאים:

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

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

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

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

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

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

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

ערך בספרים שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח		ערך בספרים שווי הוגן ליום 30 בספטמבר 2023 אלפי ש"ח		ערך בספרים שווי הוגן ליום 30 בספטמבר 2024 אלפי ש"ח		
204,803	204,991	198,138	202,747	248,569	255,493	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (*)
434,567	427,313	425,032	428,650	449,248	432,048	אגרות חוב סחירות (*)
<b>639,370</b>	<b>632,304</b>	<b>623,170</b>	<b>631,397</b>	<b>697,817</b>	<b>687,541</b>	<b>סה"כ</b>

(\*) כולל ריבית לשלם וחלות שוטפת

## ביאור 4 - אירועים ועסקאות משמעותיים במהלך התקופה ולאחריה:

1. אמות מידה פיננסיות:

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

- א. ההון לא יפחת מ-380 מיליון ש"ח נומינלי במשך תקופה של שני רבעונים רצופים; נכון ליום 30 בספטמבר 2024, ההון של החברה הינו כ- **772 מיליון ש"ח**.
  - ב. יחס ההון לסך המאזן על פי דוחות כספיים מאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה, לא יפחת מ-25%, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים; יחס ההון העצמי למאזן נכון ליום 30 בספטמבר 2024 הינו **44%**.
  - ג. היחס בין החוב פיננסי נטו ל-NOI המתוקנן של החברה, לא יעלה על 17 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים; יחס חוב פיננסי נטו ל-NOI המתוקנן נכון ליום 30 בספטמבר 2024 הינו **12.18**.
- נכון ליום 30 בספטמבר 2024 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כאמור לעיל.
- נציין כי האמות מידה הפיננסיות האמורות לעיל מתייחסות הן למחזיקי אגרות החוב והן לתאגידים הבנקאיים.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

בתאריך 15 באוגוסט 2024 שולם למוכר תשלום ראשון בסך של כ-20 מיליוני ש"ח (חלק החברה כ-13.2 מיליוני ש"ח וחלק חברת הבת כ-6.8 מיליוני ש"ח).

המוכר ביקש מהחברה ומחברת הבת להקדים תשלום בגין חלק נוסף מהתמורה ובתאריך 15 בספטמבר 2024 שולמה למוכר הקדמת תשלום בסך של כ-50 מיליוני ש"ח (חלק החברה כ-33 מיליוני ש"ח וחלק חברת הבת כ-17 מיליוני ש"ח), היתרה לתשלום במועד המסירה הינה 20% מתוך התמורה בניכוי של 4.4% שנתי צמוד מדד מהסכום שהוקדם, ממועד הקדמת התשלום ועד למועד המסירה בפועל.

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

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

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

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

**10.** לצורך הקדמת התשלום כאמור בסעיף 9 העמיד תאגיד בנקאי לחברה הלוואה בסך של 50 מיליוני ש"ח בתוקף עד 18 לינואר 2027. החברה וחברת הבת שיעבדו לתאגיד הבנקאי את כל זכויותיהן בהסכם המכר.

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

**דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ**

**מידע כספי ביניים נפרד**

**ליום 30 בספטמבר 2024**

**(בלתי מבוקר)**

# דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

## מידע כספי ביניים נפרד

ליום 30 בספטמבר 2024

### תוכן העניינים

#### עמוד

	דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של לבעלי המניות של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970
2	
3	סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
4	סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
5-6	סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
7	מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

-----

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

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן: "החברה") ליום 30 בספטמבר 2024 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 ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

**היקף הסקירה**

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

**מסקנה**

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

זיו האפט

תל-אביב, 19 בנובמבר, 2024

רואי חשבון

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2024	
<b>אלפי ש"ח</b>			
<b>בלתי מבוקר</b>			
94,072	92,983	132,385	<b>נכסים</b>
75,486	74,611	-	<b>נכסים שוטפים:</b>
704	736	430	מזומנים ושווי מזומנים
6,483	4,317	7,769	ניירות ערך סחירים
1,400	3,336	2,104	לקוחות
<b>178,145</b>	<b>175,983</b>	<b>142,688</b>	חייבים ויתרות חובה
			צדדים קשורים
			<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
1,070,630	998,011	1,129,529	<b>נכסים שאינם שוטפים:</b>
1,341	1,319	1,241	נדליין להשקעה
152,231	148,066	160,657	רכוש קבוע
283,158	268,044	305,322	מלאי מקרקעין
770	770	770	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<b>1,508,130</b>	<b>1,416,210</b>	<b>1,597,519</b>	חייבים אחרים לזמן ארוך
			<b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b>
<b>1,686,275</b>	<b>1,592,193</b>	<b>1,740,207</b>	
			<b>סה"כ נכסים</b>
			<b>התחייבויות</b>
			<b>התחייבויות שוטפות:</b>
59,500	-	14,500	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
5,043	5,038	5,221	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
5,283	5,278	10,938	חלויות שוטפות אג"ח
348	313	6,120	ספקים ונותני שירותים
15,175	11,401	10,535	זכאים ויתרות זכות
7,285	6,685	6,785	התחייבות בגין היטלים ואגרות
8,912	8,651	1,939	צדדים קשורים
<b>101,546</b>	<b>37,366</b>	<b>56,038</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות שאינן שוטפות:</b>
330,173	389,485	428,276	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
28,194	29,919	24,816	יתרת זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה
191	191	-	זכאים אחרים לזמן ארוך
481	681	481	התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן ארוך
411,186	410,530	415,723	אגרות חוב, נטו
46,692	30,955	43,958	מיסים נדחים
<b>816,917</b>	<b>861,761</b>	<b>913,254</b>	<b>סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות</b>
<b>918,463</b>	<b>899,127</b>	<b>969,292</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
			<b>הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:</b>
767,812	693,066	770,915	הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
<b>767,812</b>	<b>693,066</b>	<b>770,915</b>	<b>סה"כ הון</b>
<b>1,686,275</b>	<b>1,592,193</b>	<b>1,740,207</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

19 בנובמבר 2024

יוסף פרידמן  
סמנכ"ל כספים

פליקס שופמן  
מנכ"ל

הלל (איליק) רוזנסקי  
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2023	2023	2024	2023	
<b>אלפי ש"ח</b>					
<b>בלתי מבוקר</b>					
49,125 (899)	13,061 (368)	13,858 (148)	37,781 (806)	39,054 (468)	הכנסות משכירות ואחרות הוצאות תפעול נכסים
<b>48,226</b>	<b>12,693</b>	<b>13,710</b>	<b>36,975</b>	<b>38,586</b>	<b>רווח גולמי</b>
70,057 (11,101)	1,128 (2,901)	934 (3,521)	1,286 (8,406)	1,242 (9,873)	עליית ערך נדל"ן להשקעה הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות אחרות, נטו
782	154	-	591	725	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
22,182	1,704	1,966	5,620	5,641	
<b>130,146</b>	<b>12,778</b>	<b>13,089</b>	<b>36,066</b>	<b>36,321</b>	<b>רווח תפעולי</b>
(42,777) 9,916	(15,588) 3,687	(17,219) 2,510	(35,934) 7,853	(44,154) 8,202	הוצאות מימון הכנסות מימון
(32,861)	(11,901)	(14,709)	(28,081)	(35,952)	הוצאות מימון, נטו
<b>97,285</b>	<b>877</b>	<b>(1,620)</b>	<b>7,985</b>	<b>369</b>	<b>רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה</b>
(13,188)	675	1,514	1,368	2,734	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
<b>84,097</b>	<b>1,552</b>	<b>(106)</b>	<b>9,353</b>	<b>3,103</b>	<b>רווח (הפסד) נקי וכולל</b>

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
	אלפי ש"ח				
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
84,097	1,552	(106)	9,353	3,103	<b>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:</b> רווח (הפסד) נקי התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: <b>התאמות לסעיפי רווח והפסד:</b> פחת והפחתות עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני שערוך אגרות חוב ואחרים ושינוי בריבית שנצברה שערוך הלוואות לחברות מוחזקות ושינוי בריבית שנצברה שערוך ניירות ערך סחירים הוצאות אחרות שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ושינוי בריבית שנצברה תנועה במיסים נדחים, נטו
224	58	56	164	182	
(70,057)	(1,128)	(934)	(1,286)	(1,242)	
(22,182)	(1,704)	(1,966)	(5,620)	(5,641)	
5,218	-	-	3,468	1,250	
9,616	8,140	2,385	10,692	15,660	
(159)	(546)	(277)	(2,013)	(1,162)	
(1,070)	-	-	-	(1,108)	
(1,538)	(754)	(19)	(1,519)	(56)	
4,771	(681)	1,403	2,548	8,779	
14,228	(120)	(1,514)	(1,509)	(2,734)	
(60,949)	3,265	(866)	4,925	13,928	
724	317	88	693	274	<b>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:</b> ירידה בלקוחות עליה בצדדים קשורים עליה במלאי מקרקעין עליה בחייבים ויתרות חובה עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(571)	(8,883)	(17,592)	(1,981)	(6,508)	
(9,282)	(1,772)	(3,245)	(5,117)	(8,426)	
(5,366)	(1,501)	(1,202)	(3,218)	(1,252)	
(13)	(350)	5,917	(48)	5,772	
(2,167)	675	1,879	(2,136)	(6,658)	
(16,675)	(11,514)	(14,155)	(11,807)	(16,798)	
6,473	(6,697)	(15,127)	2,471	233	<b>מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת</b>
(497)	(190)	(11)	(394)	(82)	<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b> רכישת רכוש קבוע רכישת נדל"ן להשקעה רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני פירעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו השקעה בניירות ערך סחירים תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים
(13,452)	(3,497)	(57,919)	(12,002)	(61,539)	
(7,000)	-	-	(7,000)	-	
10,957	9,097	(19,128)	12,311	(17,720)	
(74,416)	(74,611)	-	(74,611)	(16,002)	
-	-	-	-	92,596	
(84,408)	(69,201)	(77,058)	(81,696)	(2,747)	<b>מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה</b>
24,525	-	-	24,725	-	<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b> הנפקת מניות ונגזרים, נטו תשלום דיבידנד שינוי בהלוואה לצדדים קשורים, נטו קבלת (פירעון) הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, נטו פירעון אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר פירעון אג"ח הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(25,000)	(25,000)	-	(25,000)	-	
(6,065)	(5,024)	-	(6,064)	-	
(3,501)	(2,000)	48,818	(3,501)	46,296	
(248,958)	(245,958)	-	(248,958)	-	
-	-	(5,469)	-	(5,469)	
412,669	(27)	-	412,669	-	
153,670	(278,009)	43,349	153,871	40,827	<b>מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון עליה (ירידה) במזומנים</b> יתרת מזומנים לתחילת התקופה יתרת מזומנים לסוף התקופה
75,735	(353,907)	(48,836)	74,646	38,313	
18,337	446,890	181,221	18,337	94,072	
94,072	92,983	132,385	92,983	132,385	

נספח א' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
	אלפי ש"ח			
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
38,165	6,799	9,543	25,920	28,433
6,339	1,833	1,018	3,776	4,897
4,410	1,036	1,051	3,158	3,567
-	-	-	-	2,591

ריבית ששולמה  
ריבית שהתקבלה  
מיסים ששולמו  
מיסים שהתקבלו

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

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

- א. המידע הכספי הנפרד של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38ד' ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
- ב. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל ולמפורט במידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות.
- ג. יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד יחד עם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו.



נספח

# מכתב הסכמה

17 בנובמבר 2024

לכבוד

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

ג.א.נ,

## הנדון: הערכת שווי לפרויקט "המסגר 41, תל אביב" - עדכון ליום 30.9.2024

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

כעת התבקשנו על ידי החברה לבחון את שווי הנכס ליום 30.9.2024.

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

כפי שנמסר לנו על ידי החברה, לא חלו שינויים מהותיים במצב הפיזי, המשפטי והתכנוני של הנכס, וכן לא חל שינוי מהותי בנתונים הכלכליים של הנכס המחייבים הערכה מחודשת. כמו כן נמסר, כי החברה לא ביצעה מידוד להערכת השווי המקיפה (מיום 31.12.2023 עד ליום 30.9.2024).

לפיכך, הערכת השווי של הנכס תקפה גם ליום 30.9.2024.

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

בכבוד רב,



רענן דוד

כלכלן (MA) ושמואי מקרקעין

משה פרידמן  
מהנדס ושמואי מקרקעין  
נעמי קפלר  
שמואית מקרקעין  
מיכל שימקביץ  
שמואית מקרקעין  
רענן דוד  
כלכלן (M.A) ושמואי מקרקעין  
יואב שיינקין  
שמואי מקרקעין  
מיטל אסא  
רויח (C.P.A), מנכ"לית  
דורית גבר רוט  
עורכת דין (LL.B) ושמואית מקרקעין  
אבנר גזפן  
כלכלן ושמואי מקרקעין  
אלי כהן  
כלכלן, שמואי מקרקעין  
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)  
גי' יופה  
רויח (C.P.A) ושמואי מקרקעין  
רון רוזנטל  
כלכלן (B.A) ושמואי מקרקעין  
עידו כהן  
כלכלן (B.A), שמואי מקרקעין  
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)  
שרון רומי  
כלכלן (B.A), שמואי מקרקעין  
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)  
איתי חן  
כלכלן (B.A), שמואי מקרקעין  
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)  
יונתן הלחמי  
בוגר מדעי המחשב (B.sc)  
ושמואי מקרקעין  
שי פנדי  
כלכלן (B.A), שמואי מקרקעין,  
M.B.A בהתמחות מימון  
אלירן עמר  
כלכלן (B.A) ושמואי מקרקעין  
קים קרונברג  
כלכלנית (B.A) ושמואית מקרקעין  
דורון זיכרוביץ  
כלכלן (B.A) ושמואי מקרקעין  
יקיר עמר  
כלכלן, שמואי מקרקעין  
ומוסמך במשפטים (M.A)  
ילנה אפשטיין  
מהנדסת אדריכלות (M.E)  
ושמואית מקרקעין  
מתן משה חמאי  
כלכלן (B.A) ושמואי מקרקעין  
מתן יעקב  
בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמואי מקרקעין  
ניר טולדנו  
כלכלן (B.A), שמואי מקרקעין  
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)  
יעלה יהודאי  
כלכלנית (B.A) ושמואית מקרקעין  
מידי ברקו  
כלכלנית (B.A) ושמואית מקרקעין  
אור אביטן שלו  
כלכלנית (B.A) ושמואית מקרקעין  
שחר טרופ  
כלכלן (B.A) ושמואי מקרקעין  
שי סבב  
כלכלן (B.A) ושמואי מקרקעין  
דניאל גור  
כלכלנית (B.A) ושמואית מקרקעין  
יניב רוזנפלד  
כלכלן (B.A) ושמואי מקרקעין  
אור אברבך  
שמואי מקרקעין  
דוד לוגסי  
בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A)  
ושמואי מקרקעין  
ענבל ששון  
משפטנית (LL.B) ושמואית מקרקעין  
אלון דולב  
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A)  
ושמואי מקרקעין  
שיר פרימר  
כלכלנית (B.A)  
יובל ארבל  
מהנדס תעשייה וניהול  
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)  
זהבה זריהון  
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)  
מור דין  
כלכלנית (B.A)  
עינב גרוס  
כלכלנית (B.A)  
נעמה מלכא  
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)  
הדס בורוכוב  
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)  
מאור בן משה  
כלכלן (B.A)  
בנאל חוטובלי  
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)