



דלק נכסים

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

דלק נכסים

תמצית ביצועים לתקופת הדוח שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

Maalot
S&P Global

ilA/ilA-
דירוג החברה/ דירוג סדרה א'

כ-1,011 מ' ש

הון עצמי
ללא זכויות המיעוט

כ-1.32 מיליארד ש

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

כ-1.79 מיליארד ש

שווי נכסים בחלק החברה (*)

62 נכסים

98% תפוסה
בפיזור גאוגרפי רחב

כ-51% הון למאזן

כ-37.3% LTV נטו
ראו סעיף 8(ב) בדוח הדירקטוריון

כ-74.9 מ' ש

NOI שנתי מייצג
ראו סעיף 8(א) בדוח הדירקטוריון

כ-5.3 מ' ש

רווח נקי 1-9/2025

כ-1.4 מ' ש

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

כ-35.2 מ' ש

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

(*) כולל חלקה בחברות כלולות, כולל מלאי מקרקעין, נדל"ן להשקעה בהקמה וכולל מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה.
(**) נתוני 1-9/2025.

תוכן עניינים



חלק א'

דו"ח דירקטוריון לתקופה של תשעה חודשים ושלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

חלק ב'

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

חלק ג'

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית

הדמייה



חלק א'

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה של תשעה חודשים ושלושה חודשים
שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

תוכן עניינים

הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

חלק ראשון:

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

היבטי ממשל תאגידי

חלק שני:

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

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

חלק שלישי:

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

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

נספח א'

- 41..... אגרות חוב (סדרה א')

דלק נכסים

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתשעה חודשים ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר
2025

דירקטוריון דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה והתוצאות הכספיות של החברה לתקופה של תשעה חודשים ושלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 ("תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ("התקנות").

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

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



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

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

1.3 החל ממועד הפיצול, הקבוצה משכירה לקבוצת דלק ישראל את תחנות התדלוק וחנויות הנוחות הממוקמות על נכסי הקבוצה (למעט שתי תחנות המושכרות

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

שטחי מסחר אחרים שאינם מהווים את תחנות התדלוק או חנויות הנוחות המושכרים לקבוצת דלק ישראל כאמור, מושכרים על ידי הקבוצה לצדדים שלישיים. לפרטים אודות נכסים מהותיים של החברה ראו סעיף 3.18 בפרק א' בדוח התקופתי. לפרטים נוספים אודות מערכת היחסים המסחרית בין החברה לבין דלק ישראל, לרבות אודות הסכמי השכירות בין החברה לדלק ישראל, ראו תקנה 22 בפרק ד' בדוח התקופתי.

1.4

נכון ליום 30.9.2025 הקבוצה מחזיקה ב-62 נכסי נדל"ן בשטח קרקע של כ-180 אלפי מ"ר (חלק החברה)¹. בחלק מהנכסים שהועברו לחברה במסגרת הפיצול לחברה זכות להירשם כבעלים; בחלקם כבעלות זכויות חכירה מהוונת לדורות, וחלקם הינם בהחזקה משותפת עם צדדים שלישיים במישרין או באמצעות החזקה בתאגידים.²

נכון ליום 30.9.2025 שווי נכסי הנדל"ן³ של החברה במאוחד עומד על סך של כ-1,353 מיליוני ש"ח.

השווי ההוגן של נכסי החברה (כולל חלק החברה בנכסים המוחזקים על ידי חברות בנות וחברות כלולות) המהווים נדל"ן להשקעה ליום 30.9.2025, הינו בסך של כ-1,536 מיליוני ש"ח. בנוסף, נכון ליום 30.9.2025 לחברה מלאי מקרקעין בסך של כ-172 מיליוני ש"ח (חלק החברה) וכן מקדמות בגין מקרקעין בסך של כ-84 מיליוני ש"ח⁴. שווי הנדל"ן הכולל (נדל"ן להשקעה בתוספת מלאי מקרקעין ומקדמות בגין נדל"ן להשקעה) עומד על סך של כ-1,792 מיליוני ש"ח (חלק החברה)⁵. נכון ליום 30.9.2025, נכסי נדל"ן לא משועבדים מסתכמים לשווי של כ-1,315 מיליוני ש"ח (חלק החברה).

שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 30.9.2025 עומד על כ-98%.

1.5

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

¹ שטח הקרקע הכולל (100%) הינו כ-236 אלפי מ"ר.

² יובהר, כי נכון למועד הדוח טרם נרשמו על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין זכויותיה בכרבע מהנכסים המוחזקים על ידי כאמור בסעיף 1.1.4 לפרק א' לדוח התקופתי.

³ כולל נכסי נדל"ן בהקמה.

⁴ מקדמות בגין מקרקעין כוללות בעיקר מקדמות ששולמו בגין הנכס בכפר יונה (ראו סעיף 1.1.9 בפרק א' לדוח התקופתי) וכן בגין נכס בדימונה שנחתם חוזה רכישה בגינו בסוף חודש יוני 2025 (ראו סעיף 13.8 להלן). יציין כי הזכויות בגין הנכס בכפר יונה משועבדות אף הן.

⁵ סך של כ-477 מיליוני ש"ח (חלק החברה) הינו בגין נכסי מקרקעין משועבדים (הכולל את מלוא מלאי המקרקעין וחלק מהמקדמות בגין המקרקעין).

בישראל. כחלק מפעילות ההשבחה החברה פועלת במספר נכסים לתוספת שימושי מגורים.⁶

1.6

במאי 2023 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור של 418,215,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') ("**אגרות חוב (סדרה א')**"), נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.4%, צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן, על פי תשקיף החברה, נושא תאריך 28 בפברואר 2023 כפי שתוקן ביום 18 במאי 2023 (מספר אסמכתה: 2023-01-055248), המובא בזאת על דרך ההפניה ("**התשקיף**") והודעה משלימה של החברה מיום 23 במאי 2023 (מספר אסמכתה: 2023-01-055248), המובאת בזאת על דרך ההפניה ("**ההודעה המשלימה**"). כמו כן ראו דו"ח מידי על תוצאות ההנפקה מיום 24 במאי 2023 (אסמכתה מס' 2023-01-048181), המובא על דרך ההפניה. עקב השלמת ההנפקה כאמור לעיל הפכה החברה לחברת אגרות חוב ולתאגיד מדווח. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב ראו נספח א' לדוח זה, ביאור 10 בדוחות הכספיים השנתיים וביאור 4(1) לדוחות הכספיים.

1.7

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

1.8

השפעות הסביבה המאקרו כלכלית בישראל על פעילות החברה:
בהמשך לאמור בסעיף 2.2 בפרק א' לדוח התקופתי לעניין השפעות בדבר עלייה בשיעור הריבית האינפלציה והשפעות מלחמת חרבות ברזל והמצב הביטחוני בישראל על פעילות החברה: בספטמבר 2025 פרסם בנק ישראל "התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר"⁷, וכן התייחסות למצב המשק תחת מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא". על פי התחזית, בתרחיש בו הלחימה בעזה תסתיים ברבעון הראשון של 2026, התוצר צפוי לצמוח בשנת 2025 ב-2.5% וב-

⁶ לעניין זה יצוין כי החברה התקשרה עם אזורים בנין (1965) בע"מ בהסכם שיתוף פעולה כמפורט בסעיף 4.10.1 בפרק א' בדוח התקופתי וכן ראו סעיפים 3.18.1 ו-3.18.9 בפרק א' בדוח התקופתי, ביחס לנכסים בפת והמסגר, בהתאמה. כמו כן, ראו סעיפים 1.1.8, 1.1.10ד', ו-1.1.10ה' לח' לפרק א' לדוח התקופתי.

⁷ התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ספטמבר 2025, <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/29-9-25a/>

2026 ב-4.7%. שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השלישי של שנת 2026) צפוי לעמוד על 2.4%. במהלך שנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 3.0% ובמהלך שנת 2026 על 2.2%.

ריבית בנק ישראל עומדת כיום על שיעור של 4.5%. בהחלטת הריבית בחודש ספטמבר 2025 החליטה הוועדה להשאיר את הריבית על כנה. על-פי תחזית בנק ישראל הריבית במשק הצפויה לעמוד על 3.75% בממוצע ברבעון השלישי של 2026. תחזית זו מגלמת ירידה הדרגתית של הריבית מרמתה הנוכחית, בהתאם לקצב התכנסות האינפלציה למרכז היעד על פי התרחיש בבסיס התחזית.

על רקע מלחמת חרבות ברזל עלה הגירעון התקציבי של מדינת ישראל. בנק ישראל צופה כי הגרעון התקציבי המעודכן לשנת 2025 צפוי לעמוד על 5.1% מהתוצר וצפי ליחס חוב-תוצר של 71% ובשנת 2026 גירעון של 4.3% מהתוצר ויחס חוב-תוצר של 71%. על-פי הערכות בנק ישראל התוצר צפוי לצמוח ב-2.5% בשנת 2025 וב-4.7% בשנת 2026. תרחיש הבסיס של התחזית בנק ישראל גובש תחת ההנחה שיוסכם בתקופה הקרובה על הפסקת אש בעזה (כפי שאכן קרה) וכי בהמשך אופק התחזית לא תהיה בעזה לחימה עצימה. התחזית גם מניחה שהפסקת האש עם איראן תישמר. עם זאת, כתלות בהתפתחויות הגיאו-פוליטיות, יתכנו השפעות ארוכות טווח על המשק - על פרמיית הסיכון וההשקעות במשק, על הביקוש ליצוא, על הצמיחה הפוטנציאלית ועוד. בנוסף, התחזית כוללת הערכה מעודכנת לגבי השפעת המכסים עליהם הכריז הממשל האמריקאי. לפי ההערכה המעודכנת, במרבית המדינות לא תהיה עלייה משמעותית ברמת המכסים ביחס לרמה הנוכחית, אך אי-הוודאות סביב הנושא עודנה גבוהה וכשלעצמה משפיעה לרעה על פעילות, ובפרט על ההשקעות בעולם ובישראל.

הערכה כי הצריכה הפרטית תצמח ב-3% בשנת 2025 וב-7.0% בשנת 2026. כמו כן הוערך כי בהינתן ההנחה על סיום הלחימה בעזה, וצמצום היקף גיוס המילואים הנגזר מכך, תהיה הקלה במגבלות ההיצע בשוק העבודה, בשילוב עם התמתנות בביקוש לצריכה הציבורית - התפתחות שצפויה להוביל להמשך התמתנות האינפלציה בשנת 2026.

בנוסף לכך המשך מהלכי "הרפורמה המשפטית" המקודמים על-ידי ממשלת ישראל והמשך המחאה החברתית נגדם משפיעים על אי-הוודאות במשק. למצב המשק ישנה השפעה רבה על תחום הנדל"ן המניב, בעיקר על הביקוש מצד השוכרים וכפועל יוצא מכך על תוצאות פעילות החברה. להערכת החברה, האטה כלכלית במשק ותוצאותיה עלול להוביל להקטנת הביקוש ולהרעה באיתנות הפיננסית של השוכרים. מנגד, ובהינתן הערכות כי החלק המשמעותי של המלחמה הסתיים, לאורך המלחמה נראה כי למעט נקודות קיצון תחום הנדל"ן המניב התנהל ביציבות.

השפעת עליית הריבית:

א. שינויים בריבית במשק, עשויים להשפיע, בין היתר, על הוצאות מימון של החברה בקשר עם מימון נכסים מניבים ועל עלות מקורות גיוס. נכון למועד הדו"ח, החברה מממנת את פעילותה העסקית, בין היתר, באמצעות הלוואות מתאגידים בנקאיים, בהתאם החברה חשופה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל ובשיעור הריבית המקובלת בבנקים המרכזיים, היכולים להשפיע, בין היתר, על מחירי האשראי למימון פעילותה. להערכת החברה, גובה הריבית והעלאת הריבית, עשויות להשפיע על תוצאות החברה בין היתר, על עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות אליהן התחייבה החברה (ראו סעיף 5.3.1 ו-5.3.2 להלן וכן ביאור 4 לדוחות הכספיים) על עלות גיוס אשראי חדש ועלות מחזור חוב של אשראי קיים.

נכון ליום 30.9.2025 מרבית האשראי של החברה במאוחד, בסך של כ-689 מיליוני ש"ח (קרן) הינו צמוד למדד והלוואות נוספות בסך של כ-190 מיליוני ש"ח (קרן) (המגובות בשעבוד נכסי נדל"ן) הינן על בסיס הפריים.

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

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

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

השפעות האינפלציה על פעילות החברה:

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

מאידך, היקף האשראי צמוד מדד נכון ליום 30.9.2025 הינו בסך של כ-689 מיליוני ש"ח (לא כולל ריבית צבורה), לפיכך הוצאות המימון (ללא מרכיב המדד) בגין האשראי הנ"ל של החברה במונחים שנתיים יעמדו על סך של כ-29.2 מיליוני ש"ח וכל עלייה של 1% באינפלציה השנתית תגדיל את הוצאות המימון

השנתיות בגין אשראי צמוד מדד בכ-8.1 מיליוני ש"ח. נכון ליום 30.9.2025 עליית המדד מתחילת שנת 2025 הסתכמה בשיעור של 2.95%. נכון למועד פרסום דוח זה, מיום 30.9.2025 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח המדד ירד בשיעור של 0.1%

השפעות המצב הביטחוני בישראל על פעילות החברה:

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

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

ביום 9 באוקטובר 2025 נחתם הסכם בין מדינת ישראל לחמאס, הכולל שחרור כלל החטופים הישראליים המצויים בידי החמאס והפסקת הלחימה.

בהמשך לאמור בדוח התקופתי ובדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (מספר אסמכתא: 001-061891-2025) המובא על דרך ההפניה, השפעות המלחמה על פעילות החברה אינן מהותיות. כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח, לחברה איתנות פיננסית המתבטאת בעיקר ביתרת מזומנים משמעותית בסך של כ-228 מיליון ש"ח וכן בנכסי נדל"ן לא משועבדים בשווי נכון ליום 30.9.2025 של כ-1.3 מיליארד ש"ח.

על אף האמור ונכון למועד זה, שוררת אי ודאות ביחס למצב הביטחוני, לרבות אפשרות לחידוש הלחימה בעזה או בגזרות השונות. ככל שהמלחמה תחודש 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 עם חידוש הלחימה והשפעותיה, אין ביכולתה של החברה לכמת ולהעריך באופן מהימן את היקף ההשפעה של המלחמה והמצב הביטחוני על פעילותה של הקבוצה.

תחזיות והנחות החברה בנוגע למידע האמור לעיל ובכלל זאת לסביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה לרבות בנוגע להערכות החברה בדבר הסביבה המאקרו כלכלית, השפעות האינפלציה, השינויים בריבית, הוצאות המימון, השפעות המצב הביטחוני ובכלל זאת מלחמת חרבות ברזל ומבצע עם כלביא על פעילות הקבוצה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים בחלקם על פרסומים פומביים

שונים אשר הקבוצה לא בדקה את נכונותם או שלמותם ולא פנתה לצדדים שפרסמו את הפרסומים כאמור בעניין זה, ובחלקם על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של הקבוצה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך על ידי הקבוצה, כתוצאה מגורמים שונים אשר אינם בשליטת הקבוצה ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 4.14 בפרק א' בדוח התקופתי.

לפרטים אודות אירועים עיקריים בפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריו, ראו סעיף 13 להלן, וביאור 4 לדוחות הכספיים.

.1.9

2. מצב כספי

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

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2025 (אלפי ש"ח)	ליום 30 בספטמבר 2024 (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)
מזומנים ושווי מזומנים	219,703	132,818	139,863
לקוחות	517	439	576
חייבים ויתרות חובה	8,490	8,292	9,071
צדדים קשורים	3,018	2,082	2,248
סה"כ נכסים שוטפים	231,728	143,631	151,758
נדל"ן להשקעה	1,312,287	1,230,976	1,322,406
נדל"ן להשקעה בהקמה	40,274	-	-
מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה	84,057	77,542	78,434
רכוש קבוע	1,157	1,241	1,203
מלאי מקרקעין	171,862	160,657	162,997
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	148,651	142,357	146,806

הסברי הדירקטוריון (ביחס ל-31.12.2024)	ליום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	ליום 30 בספטמבר 2024 (אלפי ש"ח)	ליום 30 בספטמבר 2025 (אלפי ש"ח)	סעיף
	770	770	770	חייבים אחרים לזמן ארוך
	1,712,616	1,613,543	1,759,058	סה"כ נכסים לא שוטפים
	1,864,374	1,757,174	1,990,786	סה"כ נכסים
הירידה נובעת מפירעון הלוואות לתאגידים בנקאיים.	18,457	14,500	-	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
	5,216	5,221	5,370	חלויות שוטפות של הלוואות זמן ארוך
	10,928	10,938	11,251	חלויות שוטפות של אג"ח
	384	6,120	171	ספקים ונותני שירותים
הירידה נובעת בעיקר מתשלום בגין רכישת נכס.	45,731	17,729	10,840	זכאים ויתרות זכות
עיקר הירידה נובעת מתשלום לדלק ישראל ברבעון הראשון בגין התחשבות שנת 2024. (כמתואר בסעיף 1.7 בתקנה 22 לפרק ד' בדוח התקופתי).	8,919	3,618	5,753	צדדים קשורים
	89,635	58,126	33,385	סה"כ התחייבויות שוטפות
	429,442	428,276	440,180	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך

הסברי הדירקטוריון (ביחס ל-31.12.2024)	ליום בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	ליום בספטמבר 2024 (אלפי ש"ח)	ליום בספטמבר 2025 (אלפי ש"ח)	סעיף
הירידה נובעת מהפחתת הפרשה.	23,008	24,816	18,303	יתרות זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה
	668	481	-	התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן ארוך
	415,577	415,723	417,550	אגרות חוב, נטו
	70,428	57,458	68,379	מיסים נדחים
	939,123	926,754	944,412	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	1,028,758	984,880	977,797	סה"כ התחייבויות
עיקר העלייה נובעת מהנפקת מניות בבורסה.	835,616	772,294	1,012,989	הון עצמי
	1,864,374	1,757,174	1,990,786	סה"כ התחייבויות והון

3. תוצאות הפעילות

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

הסברי הדירקטוריון (יינתנו ביחס לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 (אלפי ש"ח)	לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 (אלפי ש"ח)	לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 (אלפי ש"ח)	סעיף
העלייה נובעת בעיקר מעלייה בשיעור המדד	58,188	15,518	15,907	44,081	44,877	הכנסות משכירות ואחרות
	(659)	(184)	(222)	(524)	(701)	הוצאות תפעול נכסים
	57,529	15,334	15,685	43,557	44,176	רווח גולמי
העלייה נובעת בעיקרה מהשקעות בנכסים והקטנת הפרשה להתחייבות תלויה	64,179	868	464	1,135	2,640	עליית ערך נדל"ן להשקעה
	(12,967)	(3,621)	(3,837)	(10,266)	(10,851)	הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאה שנוצרה בגין כתבי אופציה לנושאי משרה. לפרטים נוספים ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים.	-	-	(492)	-	(2,091)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
עיקר הירידה נובעת מהוצאות הנפקה	2,149	-	(601)	662	(498)	הכנסות (הוצאות) אחרות

הסברי הדירקטוריון (ייתגנו ביחס לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024) (אלפי ש"ח)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 (אלפי ש"ח)	לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 (אלפי ש"ח)	לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 (אלפי ש"ח)	סעיף
לראשונה שלא שוויכו להון.						
עיקר הירידה ברוחי האקוויטי נובעת משיפוץ שנעשה בנכס בחברה כלולה.	9,556	1,148	1,083	3,173	2,964	חלק החברה ברוחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	120,446	13,729	12,302	38,261	36,340	רווח תפעולי
הירידה נובעת בעיקר מכך שהאינפלציה בתקופה הייתה נמוכה יותר מהתקופה המקבילה אשתקד.	(51,203)	(17,220)	(14,337)	(44,162)	(39,108)	הוצאות מימון
	8,583	2,084	2,670	7,020	6,531	הכנסות מימון
	(42,620)	(15,136)	(11,667)	(37,142)	(32,577)	הוצאות מימון, נטו
	77,826	(1,407)	635	1,119	3,763	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
	(11,414)	1,281	937	1,971	1,499	הטבת מס (מסים על הכנסה)
	66,412	(126)	1,572	3,090	5,262	רווח נקי וכולל

.4 נזילות

הסברי הדירקטוריון (ביחס לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 (אלפי ש"ח)	לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 (אלפי ש"ח)	לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 (אלפי ש"ח)	סעיף
השינוי נובע בעיקר מחוב לספק של כ- 5.6 מיליון בגין מע"מ ששולם בחודש 10/24.	9,965	(14,697)	(14,629)	3,565	151	תזרים המזומנים שנבע (ששימש) מפעילות שוטפת
השינוי נובע בעיקר מתשלום בגין רכישה ופיתוח נכסים (ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים וסעיף 13.8 להלן), לעומת התקופה המקבילה אשתקד אשר כללה בנוסף הכנסות ממכירת ניירות ערך סחירים.	(15,266)	(83,587)	(23,155)	(10,567)	(63,280)	תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה
השינוי נובע בעיקר מהנפקת מניות החברה.	46,171	43,349	155,727	40,827	142,969	תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון
	40,870	(54,935)	117,943	33,825	79,840	גידול במזומנים בתקופה (קיטון)

5. הון חוזר

סך הכל (אלפי ש"ח)	התאמות	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025 (אלפי ש"ח)	סעיף
231,728	-	231,728	נכסים שוטפים
33,385	-	33,385	התחייבויות שוטפות
198,343	-	198,343	עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות

בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה נכון ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-198,343 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ-85,505 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2024 ולעומת הון חוזר חיובי בסך של כ-62,123 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. בהתאם לדוחות הכספיים סולו, נכון ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה הון חוזר חיובי בסך של 197,146 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר חיובי בסך של 86,650 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2024 ולעומת הון חוזר חיובי בסך של 60,969 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. הגידול בהון החוזר ליום 30 בספטמבר 2025 לעומת 31 בדצמבר 2024, בסך של 136,220 אלפי ש"ח במאוחד ובסך של 136,177 אלפי ש"ח בסולו, נובע בעיקר מהנפקת מניות החברה בבורסה.

בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתשעת החודשים הראשונים לשנת 2025, לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-151 אלפי ש"ח, לעומת תזרים מזומנים חיובי בסך של כ-3,565 אלפי ש"ח, בתקופה המקבילה אשתקד, ותזרים מזומנים חיובי בסך של כ-9,965 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. בהתאם לדוחות הכספיים של החברה סולו לתשעת החודשים הראשונים של 2025, לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-3,108 אלפי ש"ח לעומת תזרים מזומנים חיובי בסך של כ-233 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה ותזרים מזומנים חיובי בסך של כ-6,915 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-14,629 אלפי ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שלילי בסך של כ-14,697 אלפי ש"ח, בתקופה המקבילה אשתקד שנובע ברובו מתשלום ריביות והצמדות חצי שנתיות בגין רוב האשראיים צמודי המדד. בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 בהתאם לדוחות הכספיים של החברה סולו, לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-13,736 אלפי ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שלילי בסך של כ-15,127 אלפי ש"ח, בתקופה המקבילה אשתקד שנובע ברובו מתשלום ריביות והצמדות חצי שנתיות בגין רוב האשראיים צמודי המדד.

סימני אזהרה

נכון ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה אין סימני אזהרה.

מקורות מימון

5.1

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

נכון ליום 30.9.2025, לחברה יתרות מזומנים ושווה מזומנים במאזן המאוחד בהיקף של כ- 219,703 אלפי ש"ח ובמאזן סולו של החברה כ-219,457 אלפי ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרת מזומנים בסך של כ- 228 מיליון ש"ח. החברה אינה מחזיקה במסגרות אשראי מאושרות ומשולמות, למעט בפרויקט משותף של החברה (75%) עם צד ג' בלתי תלוי (25%) בנכס בעפולה, בעניינו קיימת מסגרת אשראי מאושרת להקמת מרכז מסחר ועסקים בהיקף של עד 45 מיליון ש"ח⁸, שמתוכה מנוצל נכון ליום 30.9.2025 סך של כ-15.4 מיליון ש"ח (ראו גם סעיף 1.1.10 בפרק א' לדוח התקופתי). בפרויקט משותף נוסף של החברה (50%) עם צד ג' בנכס בנתניה, קיים אישור עקרוני ממוסד בנקאי למסגרת אשראי להקמת מרכז מסחר בהיקף של עד 72.6 מיליון ש"ח⁹. מתן האשראי כפוף, בין היתר, לחתימה על הסכמי מימון ולרישום שעבודים על מקרקעי הפרויקט, אשר טרם נחתמו.

בנוסף, חלקה של החברה ביתרות מזומנים ושווי המזומנים בחברות כלולות נכון ליום 30.9.2025 הינו בסך של כ-8,067 אלפי ש"ח.

לחברות הכלולות מגידו ומ.רוזנפלד (ראו סעיף 1.1.8 בפרק א' לדוח התקופתי) מסגרות אשראי מנוצלות בסך כ-175 אלפי ש"ח וכ-17,747 אלפי ש"ח, בהתאמה. לחברה הכלולה פיתוח סער (ראו סעיף 1.1.10 בפרק א' לדוח התקופתי), מסגרת אשראי מאושרת להקמת מרכז מסחרי בהיקף של 28.75 מיליון ש"ח שמתוכה מנוצל נכון ליום 30.9.2025 סך של כ-20.7 מיליון ש"ח.

נכון ליום 30.9.2025 הסתכמו ההתחייבויות למחזיקי אגרות חוב ולתאגידים בנקאיים, כולל ריבית לשלם לסך של כ-880,803 אלפי ש"ח.

⁸ החברה והשותף פנו לתאגיד הבנקאי המממן בבקשה להגדיל את מסגרת האשראי לסך של עד כ-52.2 מיליון ש"ח, אשר נתן את אישורו העקרוני לכך. הגדלת האשראי עד לסך של 52.2 מיליון ש"ח כפופה לחתימה על מסמכי מימון מתאימים.

⁹ קבלת מסגרת האשראי כפופה לחתימה על הסכם ליווי ולשעבוד מקרקעי הפרויקט וחוזי הביצוע והשכירות ככל שיהיו.

ובנוסף, חלק החברה בהתחייבויות חברות כלולות לתאגידים בנקאיים כולל ריבית לשלם, ליום 30.9.2025 עומד על סך של 15,861 אלפי ש"ח.

5.2 היקפים ממוצעים

הסברי הדירקטוריון	ממוצע בתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	ממוצע בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 (אלפי ש"ח)	ממוצע בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 (אלפי ש"ח)	סעיף
בשנת 2024 החברה פעלה מול תאגידים בנקאיים להארכת תוקף אשראיים שסווגו לזמן קצר ולהעבירם לזמן ארוך. בנוסף פרעה החברה במרץ 2025 הלוואה לזמן קצר בסך 14.5 מיליון ש"ח.	90,947	116,035	19,511	היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר
בספטמבר 2024 החברה נטלה אשראי חדש לזמן ארוך (בעיקר למימון מקדמות ששולמו בגין נכס כפר יונה) ובנוסף האריכה את תוקפם של אשראים לזמן קצר שסווגו לזמן ארוך.	783,226	755,631	860,738	היקף ממוצע של אשראי לזמן ארוך
	370	3,238	278	היקף ממוצע של אשראי ספקים
	675	606	547	היקף ממוצע של אשראי לקוחות

לפרטים נוספים ראו סעיף 4.3 בפרק א' לדוח התקופתי.

אשראי בר דיווח

.5.3

.5.3.1

כאמור, במאי 2023 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור של 418,215,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א'), נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.4%, צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן, על פי התשקיף וההודעה המשלימה. כמו כן, ראו דו"ח מיידי על תוצאות ההנפקה מיום 24 במאי 2023 (אסמכתה מס' 2023-01-048181), המובא על דרך ההפניה. יצוין כי החברה התחייבה בהתחייבויות שונות כלפי מחזיקי אגרות החוב וכן לאמות מידה פיננסיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כמפורט בסעיף 5 ו-7 לשטר הנאמנות המצורף להודעה המשלימה, המובא על דרך ההפניה. לעניין בחינת החברה בעמידתה באמות מידה פיננסיות לה התחייבה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ראו ביאור 4(1) לדוחות הכספיים. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה א') ראו נספח א' לדוח זה. נכון ליום 30.9.2025 הסתכמו ההתחייבויות למחזיקי אגרות חוב, כולל ריבית לשלם לסך של כ-433,150 אלפי ש"ח.

.5.3.2

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

.5.3.3

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

5.3.4 להלן פירוט אשראי בר דיווח:

מס"ד	התאגיד הלווה	התאגיד המלווה	חלק החברה בהלוואה	מועד העמדת ההלוואה / האשראי	סכום מסגרת/ ההלוואה המקורי (מיליון ש"ח) (חלק החברה)	יתרת קרן ליום 30.9.2025 במיליון ש"ח (חלק החברה)	יתרת קרן למועד הדו"ח במיליון ש"ח (חלק החברה)	מועדי פירעון	שעבודים/ בטחונות	שיעור ריבית שנתית ליום 30.9.2025	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה התחייבויות אחרות/ עילות לפירעון מידי
1	החברה	אגרות חוב	100%	מאי 2023	418.2	433.1	432.7	מועדי פירעונות מפורטים בנספח א' לדוח הדייקטוריון.	אין. לעניין התחייבות לשעבוד שוטף שלילי ראו נספח א' לדוח הדייקטוריון	4.4% צמוד למדד	ראו נספח א' לדוח דירקטוריון זה וסעיפים 5 ו-7 לשטר הנאמנות כהגדרתו בנספח א' והמובא על דרך ההפניה. לעניין עמידה באמות המידה הפיננסיות ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים.
2	החברה	תאגיד בנקאי	100%	אוגוסט 2023	200	204.0	203.9	מועדי פירעונות מפורטים בסעיף 4.3.3 ד בפרק א' לדוח התקופתי	ראו סעיף 4.3.4 בפרק א' וביאור 20(א) לדוחות הכספיים השנתיים, המצורפים לדוח התקופתי	3.99% צמוד למדד	ראו סעיף 4.3.4 ב' בפרק א' לדוח התקופתי וביאור 9(ב) לדוחות הכספיים השנתיים המצורפים לדוח התקופתי. לעניין עמידה באמות המידה הפיננסיות ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים.
3	החברה וצד שלישי (נכס המסגר - ראו סעיף 3.18.9 בפרק א' לדוח התקופתי)	תאגיד בנקאי	50%	28.2.2022	133.5	119.0	119.0	30.4.2027 סך של 14.5 מיליון ש"ח (חלק החברה) נפרע ביום 2.3.2025	ראו סעיף 3.18.9 בפרק א' לדוח התקופתי	פריים + 0.28%	ראו סעיף 3.18.9 בפרק א' לדוח התקופתי. לעניין עמידה באמות המידה הפיננסיות ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים.

לפרטים נוספים אודות מימון החברה, לרבות הלוואות בגין נכסים ספציפיים ומסגרות אשראי לפרויקטים בליווי סגור ראו סעיפים 1.1.9 א', 1.1.9 ד', 1.1.10 א' ו-1.1.11 ב', ו-4.3 בפרק א' בדוח התקופתי, ביאורים 9, 10 ו-20 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, המצורפים לדוח התקופתי, וביאור 4 לדוחות הכספיים.

5.3.5

ערבויות

5.4

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

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

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

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

6. נתונים נוספים

להלן נתוני מאזן נוספים של הקבוצה ליום 30.9.2025 (באלפי ש"ח) (לא מבוקר ולא סקור)

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

החברה בוחנת את ביצועיה העסקיים לפי חלקה היחסי בנכסים וההתחייבויות המנוהלות על ידה, דהיינו, בהתבסס על איחוד חלק היחסי בחברות בשליטה משותפת המוחזקות על ידה. מובהר, כי הנתונים המאוחדים המורחבים אינם לפי כללי החשבונאות המקובלים.

סה"כ מאוחד מורחב ליום 30.9.2025 (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)	בתוספת איחוד יחסי של סעיפי חברות כלולות (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)	החברה (מאוחד) מתוך נתוני דוחות כספיים ליום 30.9.2025 (באלפי ש"ח)	סעיף
נכסים שוטפים:			
227,770	8,067	219,703	מזומנים ושווי מזומנים
574	57	517	לקוחות
8,992	502	8,490	חייבים ויתרות חובה
3,018	-	3,018	צדדים קשורים
240,354	8,626	231,728	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים:			
1,474,769	162,482	1,312,287	נדל"ן להשקעה
61,518	21,244	40,274	נדל"ן להשקעה בהקמה
84,057	-	84,057	מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
1,157	-	1,157	רכוש קבוע
171,862	-	171,862	מלאי מקרקעין
-	(148,651)	148,651	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
966	966	-	צדדים קשורים
770	-	770	חייבים אחרים לזמן ארוך
1,795,099	36,041	1,759,058	סה"כ נכסים לא שוטפים
2,035,453	44,667	1,990,786	סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות:			
7,498	7,498	-	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
5,370	-	5,370	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
11,251	-	11,251	חלויות שוטפות של אג"ח
219	48	171	ספקים ונותני שירותים
11,970	1,130	10,840	זכאים ויתרות זכות
2,934	(2,819)	5,753	צדדים קשורים
39,242	5,857	33,385	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות:			
448,544	8,364	440,180	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
700	700	-	התחייבות בגין היטלים ואגרות לזמן ארוך
18,303	-	18,303	יתרות זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה
417,550	-	417,550	אגרות חוב, נטו
98,125	29,746	68,379	מיסים נדחים
983,222	38,810	944,412	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
1,022,464	44,667	977,797	סה"כ התחייבויות
1,012,989	-	1,012,989	הון עצמי
2,035,453	44,667	1,990,786	סה"כ התחייבויות הון

להלן יובא דוח רווח והפסד מורחב של הקבוצה ליום 30.9.2025 (באלפי ש"ח) (לא מבוקר ולא סקור)

סה"כ מאוחד מורחב ליום 30.9.2025 (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)	בתוספת איחוד יחסי של סעיפי חברות כלולות (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)	החברה (מאוחד) מתוך נתוני דוחות כספיים ליום 30.9.2025 (באלפי ש"ח)	סעיף
52,846	7,969	44,877	הכנסות משכירות ואחרות
(1,034)	(333)	(701)	עלות המכר
51,812	7,636	44,176	רווח גולמי
1,300	(1,340)	2,640	עלויות (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(12,818)	(1,967)	(10,851)	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,091)	-	(2,091)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(498)	-	(498)	הוצאות אחרות, נטו
-	(2,964)	2,964	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
37,705	1,365	36,340	רווח תפעולי
(39,901)	(793)	(39,108)	הוצאות מימון
7,087	556	6,531	הכנסות מימון
(32,814)	(237)	(32,577)	הוצאות מימון, נטו
4,891	1,128	3,763	רווח לפני מיסים על הכנסה
371	(1,128)	1,499	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
5,262	-	5,262	רווח נקי וכולל
(9)	-	(9)	זכויות שאינן מקנות שליטה
5,271	-	5,271	רווח נקי וכולל לבעלי מניות החברה

להלן נתונים נוספים כלכליים:

- א.** ה-NOI¹⁰ השנתי המייצג של החברה (ובאיחוד חלקה היחסי של החברה בחברות הכלולות) של נכסי נדל"ן להשקעה הקיימים נכון למועד הדוח, הינו כ-74.9 מיליון ש"ח.
- ב.** יחס ה-LTV נטו ליום 30.9.2025 הינו כ-37.3% המשקף את היחס שבין החובות הבנקאיים ואגרות החוב בניכוי המזומנים ושווה המזומנים (של החברה וחלקה היחסי בחברות הכלולות), חלקי סך הנדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה, מלאי ומקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה (של החברה וחלקה היחסי בחברות הכלולות).

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

¹⁰ חושב על בסיס הכנסות החברה (כולל חלקה היחסי בהכנסות חברות כלולות) מדמי שכירות ליום 30.9.2025, בתוספת תחזית החברה להכנסות צפויות משטחים בהליך השבחה אשר צפויים להתחיל להניב לראשונה תוך 12 חודשים, ולצפי תוספת פדיון שנתית ובתוספת דמי ניהול ובניכוי הוצאות ניהול.

7. FFO(*)

לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31.12.2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30.9.2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30.9.2025 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30.9.2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30.9.2025 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	FFO
66,412	(126)	1,572	3,090	5,262	רווח נקי לתקופה המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד
(59,941)	(2,196)	(509)	(3,813)	(3,834)	התאמות לפי הוראות התוספת הרביעית לטיטת תקנות. ¹¹
6,471	(2,322)	1,063	(723)	1,428	Funds From Operations (FFO) נומינאלי לפי הוראות התוספת הרביעית לטיטת התקנות

גישת הנהלה - התאמות נוספות: **

21,208	9,948	9,169	21,793	19,512	(א) הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב
7,780	2,484	2,302	5,806	6,510	(ב) הנהלה וכליות (תקורות חברה בגין פעילות הפיתוח)

¹¹ טיטת תקנות עדכנית לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה.

לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31.12.2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30.9.2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30.9.2025 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30.9.2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30.9.2025 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	FFO
7,771	1,431	1,008	6,208	5,665	(ג) ביטול מימון כנגד מרכיב הפיתוח
-	-	492	-	2,091	(ד) התאמות שווי אופציות
36,759	13,863	12,971	33,807	33,778	סה"כ התאמות לפי גישת הנהלה
43,231	11,541	14,034	33,084	35,206	AFFO (גישת הנהלה)

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

** הסבר להתאמות:

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

התאמה לרווחי FFO (Funds From Operations) של החברה

לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31.12.2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30.9.2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30.9.2025 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30.9.2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30.9.2025 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	התאמה לרווחי FFO
66,412	(126)	1,572	3,090	5,262	רווח נקי המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד
התאמות:					
229	56	38	182	119	פחת והפחתות
(64,179)	(867)	(1,469)	(1,475)	(5,256)	רווחים משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(2,336)	(63)	425	(725)	(975)	הוצאות חד פעמיות או חריגות ¹²
187	-	177	-	185	רווח/הפסד משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסיים
-	-	1,005	340	2,616	עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד
10,771	(1,506)	(1,113)	(2,600)	(2,049)	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל

¹² ביטול הפרשה בגין תביעת עבר אשר הסתיימה וביטול הלוואה בין חברתית.

לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31.12.2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30.9.2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30.9.2025 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30.9.2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30.9.2025 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	התאמה לרווחי FFO
(4,420)	190	429	477	1,535	התאמות לעיל לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
(193)	(6)	(1)	(12)	(9)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO
6,471	(2,196)	(509)	(3,813)	(3,834)	סך הכל



היבטי ממשל תאגידי

חלק שני

8. תרומות

נכון למועד פרסום הדוח, לא קיימת מדיניות תרומות. בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2025 החברה תרמה סכום לא מהותי.

9. 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.

10. דירקטורים בלתי תלויים

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

11. מבקר פנים

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

12. פטור מצירוף דוח וחוות דעת

רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות בקרה פנימית

בהתאם להוראות תקנה 9ב(ג1) לתקנות הדוחות, הוראותיה של תקנה 9ב(ג) (על פיה יש לצרף לדוחותיה השנתיים של החברה את חוות דעתו של רואה החשבון המבקר שלה בדבר אפקטיביות בקרה פנימית על הדיווח הכספי) לא יחולו על החברה בטרם חלפו חמש (5) שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח (למעט בקרות מקרים האמורים בתקנה).



הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

חלק שלישי

.13 אירועים עיקריים בפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריו

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

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

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

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

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

13.5.

בהמשך לאמור בסעיף 1.1.6 בפרק א' לדוח התקופתי, יעודכן כי דלק פטרוליום בע"מ¹³ אינה נחשבת עוד כבעלת שליטה בחברה. לעדכון בדבר הסכם בעלי מניות עם דלק פטרוליום בע"מ, ראו סעיף 9.1.1 לדוח ההצעה.

13.6.

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

13.7.

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

13.8.

ביום 15 ביוני 2025 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' לרכישת 50% מזכויות הבעלות במקרקעין (במושע) בשטח של כ-3 דונם המצויים בנתניה (בסעיף זה – "המקרקעין") בסך של כ-17 מיליון ש"ח. על המקרקעין החלה הקמת מרכז מסחרי בן שלוש קומות (מעל 2 קומות מרתף לחניה ואחסנה) הצפוי לכלול כ-4,000 מ"ר לשיווק (בסעיף זה – "המרכז המסחרי"). בניית המרכז המסחרי צפויה להסתיים ברבעון 2 של שנת 2027. סך ההשקעה בפרויקט (הקמה ללא עלות הקרקע) מוערכת בחלק החברה (50%) בסך של כ-30-35 מיליון ש"ח. המרכז המסחרי לאחר השלמתו צפוי להניב NOI שנתי (חלק החברה) בהיקף של כ-4 מיליון ש"ח. במקביל, התקשרה החברה בהסכם שיתוף ועסקה משותפת עם אותו צד השלישי, לצורך הקמה, ניהול והפעלה של המרכז המסחרי. בעניינו של הנכס קיים אישור עקרוני ממוסד בנקאי למסגרת אשראי להקמת המרכז המסחרי בהיקף של עד 72.6 מיליון ש"ח (100%); חלק החברה – 50%). מתן האשראי כפוף, בין היתר, לרישום שעבודים ולחתימה על הסכמי מימון, אשר טרם נחתמו.

המידע האמור לעיל בקשר עם המקרקעין והמרכז המסחרי, לרבות העלויות וההשקעה בהקמה, היקף הבנייה, תקופת ההקמה, ה NOI הצפוי והעמדת אשראי כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה מבוססות בין היתר על המידע הקיים בידיה והערכותיה הסבירות במועד פרסום הדו"ח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן

¹³ למיטב ידיעת החברה, דלק פטרוליום הינה חברה פרטית הרשומה בישראל, בבעלותה המלאה של קבוצת דלק בע"מ. ("קבוצת דלק"). קבוצת דלק הינה חברה ציבורית הרשומה בישראל, אשר מניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, ואשר בעל השליטה בה הינו מר יצחק שרון תשובה.

או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך על ידי הקבוצה, כתוצאה מגורמים שונים אשר אינם בשליטת הקבוצה ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 4.14 בפרק א' בדוח התקופתי.

.13.9 ביום 16 ביוני 2025 פורסמו דוחות שנתיים של הנאמן לאגרות חוב (סדרה א'). לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 16 ביוני 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-042919), המובא על דרך ההפניה.

.13.10 לפרטים אודות ביטול הערך הנקוב של מניות החברה והגדלת ההון הרשום, אימוץ תקנון התאגדות חדש לחברה, אישור מדיניות התגמול של החברה, הרחבת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, אישורו כתי שיפוי ופטור, אישור, אשרור וקציבת עסקאות עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה עניין אישי בהן ואשרור תנאי כהונה של בעלי השליטה וקרוביהם, שאושרו על ידי האורגנים הרלוונטיים בחברה עובר ובקשר עם ההצעה נשוא דוח ההצעה, ראו דוח מידי מיום 14 ביולי 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-051827), המובא על דרך ההפניה.

.13.11 לפרטים אודות עסקאות בעלי עניין נוספות ראו גם תקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי.

.13.12 לפרטים אודות הנפקת מניות החברה, רישום מניותיה של החברה למסחר והחלטות נוספות שהתקבלו בקשר עם ההנפקה, ראו דוח ההצעה ותוצאות ההצעה, המובאים על דרך ההפניה, כאמור בסעיף 1.7 לעיל.

.13.13 בהמשך לאמור בסעיף 1.3.1א בפרק א' לדוח התקופתי, לפרטים אודות תיקון הסכם ההשקעה בין רגנאר 1 שותפות מוגבלת ("רגנאר") לבין החברה, ראו סעיף 1.3.2.1 לדוח ההצעה ודוח תוצאות הנפקה, המובאים על דרך ההפניה.

.13.14 לפרטים אודות עדכונים נוספים שהובאו במסגרת דוח ההצעה, לרבות ביחס להסכמי בעלי מניות, הקצאת אופציות למנכ"ל החברה, לעובדים ונושאי משרה נוספים, ועדכון לסעיף 3.14.2 בפרק א' לדוח התקופתי (ביחס למידע על דלק ישראל לאור היותה שוכרת מהותית של החברה), ראו סעיף 9 לדוח ההצעה, המובאים על דרך ההפניה, וביאורים 4(4) ו-4(11) לדוחות הכספיים.

.13.15 לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בחברה, לרבות בעלי השליטה, ראו דיווחים מידיים מימים 16 ביולי 2025 ו-21 ביולי 2025 (מספרי אסמכתה: 2025-01-053016 ו-2025-01-054194 בהתאמה) ודיווח מידי מיום 19 באוקטובר 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-077009), המובאים על דרך ההפניה.

.13.16 לפרטים אודות תוצאות אסיפה של מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') של החברה ראו דיווח מידי מיום 31 ביולי 2025 (2025-01-057032).

13.17.

ביום 21 בספטמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה, להתקשר בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה אחרים בחברה ו/או בחברות מוחזקות של החברה, לרבות בעלי שליטה ו/או קרוביהם, כפי שיכהנו מעת לעת, לתקופת ביטוח שתחילתה ביום 23.9.2025 וסיומה ביום 30.11.2026 ("תקופת הביטוח" ו-"פוליסת הביטוח" בהתאמה). הכיסוי הביטוחי הינו בגבול אחריות בסך של 10 מיליון דולר למקרה ולתקופת הביטוח. ההשתתפות העצמית של החברה לא תעלה על 50,000 דולר לתביעה, על 100,000 דולר לתביעות בארה"ב או קנדה ועל 75,000 דולר בגין תביעות ני"ע. הפרמיה לתקופה של שנת ביטוח תעמוד על סך של כ- 27.7 אלפי דולר ולתקופת הביטוח תהיה בהתאם באופן יחסי.

במסגרת פוליסת הביטוח מבוטחים כל הדירקטורים ונושאי המשרה, בעבר או בהווה, שהינם או שעשויים להיחשב בעלי שליטה בחברה ו/או שהינם קרובים של בעלי השליטה, בתנאים זהים לתנאי ההתקשרות של שאר נושאי המשרה.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 25 בספטמבר 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-071767), המובא על דרך ההפניה.

13.18.

ביום 28 בספטמבר 2025 חתמה החברה על הסכם רכישה עם צד שלישי (בסעיף זה - "המוכר") לרכישת זכויות והתחייבויותיו של המוכר לרבות זכויות חכירה, במקרקעין בשטח של כ-4.5 דונם בשכונת השחר בדימונה (בסעיף זה - "המקרקעין"), במצבם כפי שהוא (AS-IS) במועד חתימת ההסכם, המיועדים להקמת מרכז מסחרי שכונתי משרת צרכי אוכלוסייה (בסעיף זה - "המרכז המסחרי"). החברה תשלם למוכר תמורת המקרקעין סך של 20 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. למקרקעין קיים היתר בניה להקמת מבנה מסחרי בשטח של כ- 3,000 מ"ר, הכולל שתי קומות מסחר מעל הקרקע וקומה חלקית תת קרקעית לאחסנה ומסחר. ההיתר הינו בתוקף עד ליום 8.9.2025 (בסעיף זה - "היתר הבניה") והוגשה בקשה לוועדה המקומית להארכת תוקפו אשר הוארך עד ליום 22.9.2028. בנוסף, בהסכם התחייב המוכר להארכת תקופת הפיתוח שהסתיימה הקבועה בהסכם החכירה מול רמ"י. בכונת החברה להתחיל בעבודות הקמת המבנה המסחרי במחצית הראשונה של שנת 2026.

בכונת החברה להתקשר בהסכם שכירות עם רשת קמעונאית, על-פי הצעה מחייבת על ידי הרשת הקמעונאית, להשכרת שטח של כ-1,400-1,200 מ"ר בחוזה שכירות ארוך טווח, שכפוף לחתימת הסכם שכירות מפורט (בסעיף זה - "הסכם השכירות").

החברה מעריכה כי ההשקעה הצפויה בנכס (קרקע ועלויות הקמה) תעמוד על סך של כ- 50 מיליון ש"ח. כמו כן החברה מעריכה כי לאחר גמר הבניה ה-NOI השנתי יהיה למעלה מסך של כ-4 מיליון ש"ח, התשואה להשקעה צפויה לעמוד על מעל 8% והתשואה להון העצמי על כ-15%.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 29 בספטמבר 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-072471), המובא על דרך ההפניה.

המידע האמור לעיל בקשר עם המקרקעין, המרכז המסחרי וההתקשרות בהסכם השכירות, לרבות העלויות וההשקעה בהקמה, היקף הבנייה, מועד התחלת עבודות ההקמה, הארכת תוקף היתר הבניה, הארכת תקופת הפיתוח, ה NOI הצפוי, שיעורי התשואה להשקעה ושיעורי התשואה להון עצמי הצפויים, כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה מבוססות בין היתר על המידע הקיים בידיה והערכותיה הסבירות במועד פרסום הדו"ח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך על ידי הקבוצה, כתוצאה מגורמים שונים אשר אינם בשליטת הקבוצה ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 4.14 בפרק א' בדוח התקופתי.

.13.19

ביום 30 בספטמבר 2025 שילמה החברה את התשלום השני של קרן אגרות חוב (סדרה א') של החברה בסך 10,455,374.71 ש"ח ע.נ.. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 30 בספטמבר 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-073119), המובא על דרך ההפניה.

.13.20

בהמשך לאמור בסעיף 3.18.1 בפרק א' לדוח התקופתי, ביום 30 בספטמבר הוארכה מסגרת האשראי שניתנה לחברה יחד עם שותף בקשר עם מימון רכישת נכס בשכונת גונן ה' בירושלים (צומת פת), עד ליום 31 בינואר 2027. לפרטים נוספים ראו ביאור 4(16) לדוחות הכספיים.

.13.21

באוגוסט 2025 מונה מר עומר צלישר כסמנכ"ל נכסים ושיווק של החברה ובנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול, את תנאי כהונתו והעסקתו של מר עומר צלישר.

.13.22

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

.13.23

לפרטים אודות השפעת שינויי הריבית והאינפלציה והשפעות המצב הביטחוני ראו סעיף 1.8 לעיל וכן סעיף 2.2 בפרק א' לדוח התקופתי.

.14 גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

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

15. הערכות שווי

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

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

שם הנכס	המסגר
מיקום הנכס	תל אביב
שטח קרקע	3,852 מ"ר
שטחי הבניה המתוכננים*	45,030 מ"ר
תאריך תוקף הערכת השווי	31.12.2024 ומכתב מעריך השווי לאי שינוי מהותי בשווי הנכס ליום 30.9.2025
זהות מעריך השווי	פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'
האם המעריך בלתי תלוי	כן
האם קיים הסכם שיפוי	כן
מודל הערכת השווי	גישת החילוץ
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	355,300
מועד סיום הקמה משוער	טרם נקבע
סך כל ההשקעה להקמת הנכס (כולל רכישת קרקע) (באלפי ש"ח)	1,125,024
רווח יזמי צפוי	15%
שטח בר השכרה שנלקח בחשבון (במ"ר)	
משרדים	30,197
מסחר	802
מגורים (לא כולל מרפסות)	7,565
מקומות חניה	78
מחיר למ"ר בנוי שנלקח בחישוב (בש"ח)	
משרדים	27,000
מסחר	38,000
מגורים	67,500
מקומות חניה (ש"ח למקום)	300,000
מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב	12(**)
פירוט עסקאות השוואה עיקריות:	
עסקאות למכירת דירות מגורים בפרויקט גינדי TLV.	
עסקה לרכישת זכויות במגדל TLV WE על דרך מנחם בגין.	

עסקאות להשכרת משרדים במגדל 1 TOHA ו-2 בדרך השלום,
מגדלי הארבעה, מגדל ויתניה בדרך לה גאורדיה, LANDMARK
במתחם שרונה.

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

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

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

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

15.2 להלן נתונים מהערכת השווי מהותית של הנכס בצומת פת בירושלים:

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

שם הנכס	צומת פת
מיקום הנכס	ירושלים
שטח קרקע	4,366 מ"ר
שטחי הבניה המתוכננים*	31,542 מ"ר
תאריך תוקף הערכת השווי	31.12.2024 ומכתב מעריך השווי לאי שינוי מהותי בשווי הנכס ליום 30.9.2025
זהות מעריך השווי	פרידמן קפלנר שימקיץ דוד ושות'
האם המעריך בלתי תלוי	כן
האם קיים הסכם שיפוי	כן
מודל הערכת השווי	גישת החילוץ
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	174,500
מועד סיום הקמה משוער	טרם נקבע
סך כל ההשקעה להקמת הנכס (כולל רכישת קרקע) (באלפי ש"ח)	598,836
רווח יזמי צפוי	15%
שטח בר השכרה שנלקח בחשבון (במ"ר)	
משרדים	6,130
מסחר	1,880
מגורים (לא כולל מרפסות)	18,988
מקומות חניה	45
מחיר למ"ר בנוי שנלקח בחישוב (בש"ח)	
משרדים	12,400
מסחר	26,700
מגורים	33,800-37,000

100,000	מקומות חניה (ש"ח למקום)
11 **	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב*
עשרות עסקאות למכירת דירות מגורים ב-3 פרויקטים בירושלים.	פירוט עסקאות השוואה עיקריות:
עסקה להשכרת יחידות במרכז מסחרי ברח' ירמיהו. עסקאות להשכרה במרכז מסחרי בשכונת רוממה, עסקאות למסחר ביד חרוצים.	
עסקאות להשכרת משרדים בשכ' רוממה, עסקאות להשכרת משרדים בגן הטכנולוגי, עסקאות להשכרת משרדים בהר החוצבים.	

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

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

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

15.3. לעניין הערכות שווי לנכסים מהותיים של החברה ראו סעיף 3.18 בפרק א' לדוח התקופתי. החברה קיבלה מכתב ממעריך השווי כי ליום 30.9.2025 לא חלו שינויים מהותיים בשווי של נכסי הנדל"ן של החברה ביחס לשוויים נכון ליום 31.12.2024.

16. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לפרטים אודות מצבת התחייבויות של החברה ליום 30.9.2025 ראו דיווח מידי של החברה המתפרסם במקביל לדוח זה.

שמות החותמים

פליקס שופמן, מנכ"ל

איליק רוז'נסקי, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 17 בנובמבר 2025

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב הקיימות

1. אגרות חוב (סדרה א')

1.1 גילוי כללי

אגרות חוב (סדרה א') ("אגרות החוב")	
מועד ההנפקה הראשונה	אגרות החוב הונפקו ביום 28 במאי 2023, על פי על פי התשקיף וההודעה המשלימה של החברה מיום 23 במאי 2023, מספר אסמכתה: 2023-01-055248 ("ההודעה המשלימה") אליה צורף שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א') ("שטר הנאמנות"), ובהתאם לתוצאות הנפקה כפי שפורסמו בדוח מיידי מיום 24 במאי 2023 (אסמכתה מס' 2023-01-048181), המובאים על דרך ההפניה.
סך הערך הנקוב במועד ההנפקה (בש"ח)	418,215,000 ש"ח
סך הערך הנקוב ליום 30.9.2025 (בש"ח)	402,531,937 ש"ח
השווי הנקוב לפי תנאי הצמדה ליום 30.9.2025	433,150,545 ש"ח
מועד תחילת פירעון הקרן	30 בספטמבר 2024
סכום הריבית שנצברה ליום 30.9.2025 (בש"ח)	הריבית הצבורה שולמה במלואה ביום 30 בספטמבר 2025
השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים (בש"ח)	428,800,551 ש"ח
שווי בורסאי למועד פרסום הדוח	458,644,889 ש"ח
סוג הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.4% אשר משולמת בתשלומים חצי שנתיים. לעניין מנגנון התאמת ריבית במקרה של חריגה מאמות המידה ראו סעיף 5.23 לשטר הנאמנות.
מועדי תשלום הקרן	אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה לפירעון (קרן) בשבעה (7) תשלומים לא שווים כדלקמן: (א) תשלום אחד (1) בשיעור של 1.25% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2024; (ב) שלושה (3) תשלומים בשיעור של 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה א') כל אחד, ישולמו ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2027 (כולל); (ג) תשלום אחד (1) בשיעור של 44% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2028; (ד) תשלום אחד (1) בשיעור של 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם

<p>ביום 30 בספטמבר 2029; ו- (ה) תשלום נוסף ואחרון בשיעור של 44.75% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2030. התשלום הראשון של הקרן ישולם ביום 30 בספטמבר 2024 והתשלום האחרון של הקרן ישולם ביום 30 בספטמבר 2030).</p>	
<p>הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2024 ועד 2030 (כולל) וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2030 (כולל).</p>	<p>מועדי תשלום הריבית</p>
<p>אגרות החוב (סדרה א') תהיינה צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן כדלקמן: אם יתברר במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית של איגרות החוב כי מדד התשלום באותו מועד גבוה מהמדד היסודי, תשלם החברה אותו תשלום של קרן או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי; אולם אם יתברר כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי. ראו גם הגדרות בשטר הנאמנות וסעיף 3 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות.</p>	<p>סוג הצמדה</p>
<p>לא ניתנות להמרה.</p>	<p>המרה</p>
<p>במקרה בו יוחלט על ידי הבורסה על מחיקה מהמסחר של אגרות חוב (סדרה א') שבמחזור מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה א') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א'), כמפורט בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות. החברה תוכל לפדות את אגרות החוב (סדרה א') ביוזמתה בפדיון מוקדם (מלא או חלקי), בכפוף להוראות האמורות בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות.</p>	<p>זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה</p>
<p>אגרות החוב (סדרה א') אינן מובטחות בבטוחה כלשהי.</p>	<p>ערבות לתשלום התחייבות</p>
<p>ביום 15 ביוני 2023 ניתן לאגרות החוב ניתן דרוג של ilA על ידי חברת מעלות (ראו דיווחים מידיים מיום 15 ביוני 2023, מספרי אסמכתה: 2023-01-066300, 2023-15-066036, המובאים על דרך ההפניה) ביום 1 בינואר 2024 וביום 12 בינואר 2025 אושר דירוג אגרות החוב, ilA, על ידי חברת מעלות (ראו דיווחים מידיים מיום 1 בינואר 2024, מספרי אסמכתה: 2024-01-000379, 2024-15-000306, ומיום 12 בינואר 2025, מספר אסמכתה: 2025-01-003607, המובאים על דרך ההפניה).</p>	<p>דירוג</p>
<p>להלן תמצית אמות מידה פיננסיות אליהן התחייבה החברה במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')¹⁴</p>	<p>אמות מידה פיננסיות</p>

¹⁴ לעניין אמות המידה הפיננסיות:

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

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

סעיפי Cross Default המהווים עילה לפירעון מיידי

בסעיף 7.1.18 לשטר הנאמנות נקבעה עילה לפירעון מיידי - אם הועמד לפירעון מיידי - (א) חוב של החברה כלפי סדרת אגרות חוב נוספת, או (ב) חוב פיננסי או מספר חובות פיננסיים מצטברים של החברה ו/או של חברה מאוחדת, כלפי נושה פיננסי או גוף פיננסי שעיסוקו במתן אשראי אשר ערכו (לפי חלק החברה בחוב) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה במועד ההעמדה לפירעון מיידי מהווה לפחות 10% מסך המאזן של החברה (במאוחד), אלא אם כן דרישה זו בוטלה או שהחברה פרעה את החוב האמור, בתוך 30 יום מיום ההעמדה לפירעון מיידי.

פרטי הנאמן

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

האם הסדרה מהותית

כן

1.2

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

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

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

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

הנאמנות, המובא על דרך ההפניה.

.1.3 ביום 30 בספטמבר 2024 פרעה החברה תשלום ראשון של קרן אגרות חוב (סדרה א') של החברה, בהתאם ללוח הסילוקין, בסך של כ- 5.2 מיליון ש"ח ע.נ.. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 30 בספטמבר (אסמכתה מס': 2024-01-607129) המובא על דרך ההפניה.

.1.4 ביום 30 בספטמבר 2025 פרעה החברה תשלום שני של קרן אגרות חוב (סדרה א') של החברה בסך של כ- 10.5 מיליון ש"ח ע.נ.. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 30 בספטמבר 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-073119) המובא על דרך ההפניה.

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

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

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

הדמייה



חלק ב'

תמצית דוחות כספיים

ביניים מאוחדים

ומידע כספי נפרד

ליום 30 בספטמבר 2025

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקר)

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ
3	מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף
4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
6-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-16	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ, הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו 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.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתיים של חלק מהחברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-71,177 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025 ואשר חלק החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-2,023 אלפי ש"ח ולסך של כ-704 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתיים של אותן ישויות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן ישויות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

זיו האפט

רואי חשבון

תל-אביב, 17 בנובמבר, 2025

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

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

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



17 בנובמבר 2025

לכבוד

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

פארק יקום

ג.א.נ,

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

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

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

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 17 בנובמבר 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 17 בנובמבר 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2025	
אלפי ש"ח			
בלתי מבוקר			
			נכסים
			נכסים שוטפים:
139,863	132,818	219,703	מזומנים ושווי מזומנים
576	439	517	לקוחות
9,071	8,292	8,490	חייבים ויתרות חובה
2,248	2,082	3,018	צדדים קשורים
151,758	143,631	231,728	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים:
1,322,406	(*) 1,230,976	1,312,287	נדל"ן להשקעה
-	-	40,274	נדל"ן להשקעה בהקמה
78,434	(*) 77,542	84,057	מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
1,203	1,241	1,157	רכוש קבוע
162,997	160,657	171,862	מלאי מקרקעין
146,806	142,357	148,651	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
770	770	770	חייבים אחרים לזמן ארוך
1,712,616	1,613,543	1,759,058	סה"כ נכסים לא שוטפים
1,864,374	1,757,174	1,990,786	סה"כ נכסים
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות:
18,457	14,500	-	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
5,216	5,221	5,370	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
10,928	10,938	11,251	חלויות שוטפות אג"ח
384	6,120	171	ספקים ונותני שירותים
(*) 45,731	(*) 17,729	10,840	זכאים ויתרות זכות
8,919	3,618	5,753	צדדים קשורים
89,635	58,126	33,385	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות:
429,442	428,276	440,180	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
23,008	24,816	18,303	יתרת זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה
668	481	-	התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן ארוך
415,577	415,723	417,550	אגרות חוב, נטו
70,428	57,458	68,379	מיסים נדחים
939,123	926,754	944,412	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
1,028,758	984,880	977,797	סה"כ התחייבויות והון:
834,031	770,915	1,011,413	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
1,585	1,379	1,576	זכויות שאינן מקנות שליטה
835,616	772,294	1,012,989	סה"כ הון
1,864,374	1,757,174	1,990,786	סה"כ התחייבויות והון

17 בנובמבר 2025

יוסי פרידמן
סמנכ"ל כספים

פליקס שופמן
מנכ"ל

הלל (איליק) רוזנסקי
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות
הכספיים

(*) סיווג מחדש. לפרטים נוספים ראה ביאור 2(ג).

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח				
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
58,188 (659)	15,518 (184)	15,907 (222)	44,081 (524)	44,877 (701)	הכנסות משכירות הוצאות תפעול נכסים
57,529	15,334	15,685	43,557	44,176	רווח גולמי
64,179 (12,967)	868 (3,621)	464 (3,837)	1,135 (10,266)	2,640 (10,851)	עליית (ירידת) ערך נדליין להשקעה הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	(492)	-	(2,091)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
2,149	-	(601)	662	(498)	הכנסות/(הוצאות) אחרות, נטו
9,556	1,148	1,083	3,173	2,964	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
120,446	13,729	12,302	38,261	36,340	רווח תפעולי
(51,203)	(17,220)	(14,337)	(44,162)	(39,108)	הוצאות מימון
8,583	2,084	2,670	7,020	6,531	הכנסות מימון
(42,620)	(15,136)	(11,667)	(37,142)	(32,577)	הוצאות מימון, נטו
77,826	(1,407)	635	1,119	3,763	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(11,414)	1,281	937	1,971	1,499	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
66,412	(126)	1,572	3,090	5,262	רווח (הפסד) נקי וכולל
סך הכל רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה המיוחס ל:					
66,219	(106)	1,573	3,103	5,271	בעלי מניות החברה
193	(20)	(1)	(13)	(9)	זכויות שאינן מקנות שליטה
66,412	(126)	1,572	3,090	5,262	
רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):					
בסיסי					
5.64	(0.01)	0.11	0.26	0.42	סך הכל
בדילול מלא					
5.64	(0.01)	0.10	0.26	0.41	סך הכל
הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות):					
11,733	11,733	14,336	11,733	12,601	בסיסי
11,733	11,733	15,190	11,733	12,948	בדילול מלא

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	רווח נצבר	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה	הון מניות	
835,616	1,585	834,031	328,003	470,920	-	23,375	11,733	יתרה ליום 1 בינואר 2025
2,091	-	2,091	-	-	2,091	-	-	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות
853	-	853	-	-	-	853	-	הנפקת אופציות הוניות שינויים בערך נקוב של מניות החברה – ראה ביאור 4(9) להלן.
-	-	-	-	-	-	11,733	(11,733)	הנפקת הון מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
169,167	-	169,167	-	-	-	169,167	-	רווח (הפסד) נקי וכולל
5,262	(9)	5,271	5,271	-	-	-	-	
1,012,989	1,576	1,011,413	333,274	470,920	2,091	205,128	-	יתרה ליום 30 בספטמבר 2025

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	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	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
772,294	1,379	770,915	264,887	470,920	23,375	11,733	יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה מיום 1 ביולי 2025 ועד 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	רווח נצבר	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה	הון מניות	
אלפי ש"ח								
840,905	1,577	839,328	331,701	470,920	1,599	23,375	11,733	יתרה ליום 1 ביולי 2025
492	-	492	-	-	492	-	-	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות
853	-	853	-	-	-	853	-	הנפקת אופציות הוניות שינויים בערך נקוב של מניות החברה
-	-	-	-	-	-	11,733	(11,733)	הנפקת הון מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
169,167	-	169,167	-	-	-	169,167	-	רווח (הפסד) נקי וכולל
1,572	(1)	1,573	1,573	-	-	-	-	
1,012,989	1,576	1,011,413	333,274	470,920	2,091	205,128	-	יתרה ליום 30 בספטמבר 2025

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	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	פרמיה	הון מניות	
אלפי ש"ח							
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
772,294	1,379	770,915	264,887	470,920	23,375	11,733	יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה מיום 1 בינואר 2024 ועד 31 בדצמבר 2024

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	רווח נצבר 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
66,412	193	66,219	66,219	-	-	-
835,616	1,585	834,031	328,003	470,920	23,375	11,733

יתרה ליום 1 בינואר 2024

רווח נקי וכולל

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח			
בלתי מבוקר				
66,412	(126)	1,572	3,090	5,262
230	56	39	182	119
(64,179)	(868)	(464)	(1,135)	(2,640)
(9,556)	(1,148)	(1,083)	(3,173)	(2,964)
2,750	-	-	1,250	1,500
(1,108)	-	-	(1,108)	-
(927)	(19)	(1,246)	11	(1,939)
20,305	2,385	1,467	15,661	13,547
11,100	1,435	2,365	8,525	10,009
-	-	492	-	2,091
10,370	(1,507)	(1,113)	(2,600)	(2,049)
(31,015)	334	457	17,613	17,674
197	126	(102)	334	59
(10,766)	(3,245)	(3,962)	(8,426)	(8,865)
(2,577)	(1,154)	(1,293)	(1,122)	623
(1,889)	(18,509)	(11,713)	(7,329)	(3,930)
28	5,916	(1,440)	5,764	(213)
(10,425)	1,961	1,852	(6,359)	(10,459)
(25,432)	(14,905)	(16,658)	(17,138)	(22,785)
9,965	(14,697)	(14,629)	3,565	151
(91)	(11)	(12)	(82)	(74)
(15,199)	(7,792)	(2,535)	(11,201)	(34,267)
-	-	(16,735)	-	(16,735)
(76,920)	(75,784)	(3,953)	(76,033)	(12,506)
350	-	80	155	302
(16,002)	-	-	(16,002)	-
92,596	-	-	92,596	-
(15,266)	(83,587)	(23,155)	(10,567)	(63,280)
(5,092)	(2,570)	(2,649)	(5,092)	(5,257)
52,775	51,388	4,418	51,388	8,768
3,957	-	(3,958)	-	(18,458)
-	-	169,167	-	169,167
(5,469)	(5,469)	(11,251)	(5,469)	(11,251)
46,171	43,349	155,727	40,827	142,969
40,870	(54,935)	117,943	33,825	79,840
98,993	187,753	101,760	98,993	139,863
139,863	132,818	219,703	132,818	219,703

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:

רווח (הפסד) נקי
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
פחת והפחתות
ירידה (עליה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
שערוך ניירות ערך סחירים
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
שערוך אג"ח ושינוי בריבית שנצברה מימון מהלוואות, נטו
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
תנועה במיסים נדחים, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

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

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע
השקעה בנדל"ן להשקעה
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
השקעה במקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
פירעון הלוואות לחברות כלולות
השקעה בניירות ערך סחירים
תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
קבלה הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
קבלה (פירעון) אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
הנפקת הון (בניכוי הוצאות הנפקה)
פירעון אג"ח

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

עליה/(ירידה) במזומנים

יתרת מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים לסוף התקופה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2024	2024	2024	2025
	אלפי ש"ח			
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
26,200	-	-	-	1,000
-	-	853	-	853

ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה
הנפקת אופציות הוניות בתמורה לביטול אופציות
התחייבויות

נספח ב' – מידע נוסף על תזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2024	2024	2024	2025
	אלפי ש"ח			
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
33,807	9,560	13,280	28,724	33,832
8,133	920	1,833	4,916	4,786
3,038	-	-	2,679	4,418
4,792	1,323	831	4,428	2,473

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מיסים שהתקבלו
מיסים ששולמו

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ביאור 1 – כללי:

- א. דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל והחלה את פעילותה כחברה פרטית באפריל 2021. במאי 2023 הפכה החברה לחברת אגרות חוב כהגדרת מונח זה בחוק החברות ולתאגיד מדות. ביום 17 ביולי 2025, הנפיקה החברה הנפקה ראשונה לציבור של מניות החברה ולאחר מכן הפכה לחברה ציבורית, כהגדרת המונח בחוק החברות, אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"). החברה פועלת בתחום הנדל"ן המניב בישראל במסגרתו החברה עוסקת ברכישה, ייזום, ניהול ופיתוח של נדל"ן מניב בשימוש עיקרי של מתחמי תדלוק הכוללים, תחנות דלק, חנויות נוחות ושימושים נלווים כגון: שירותי רחיצה, שירותי רכב והסעדה.
- ב. יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 והביאורים המצורפים להם. לכן, לא הובאו במסגרת דוחות כספיים תמציתיים ביניים אלה ביאורים בדבר עדכונים לא משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בביאורים לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מציינים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 34 בדבר דיווח כספי לתקופות ביניים. כמו כן, הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מקיימים את הוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שישומו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

א. תשלום מבוסס מניות:

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

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח או הפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני תקופת השירות שבמהלכה תנאי הביצוע מתקיימים. ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הוניים, בתום כל מועד דיווח עד למועד ההבשלה, משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של החברה לגבי מספר המכשירים ההוניים שיבשילו בסופו של דבר.

ב. נדל"ן להשקעה בהקמה:

- שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה מחושב לפי אחת משתי השיטות, בהתאם לרלוונטיות:
- אמידת השווי ההוגן של מרכיב הקרקע וזכויות הבניה (בעיקר בגישת ההשוואה של קרקעות דומות תוך ביצוע התאמות נדרשות), בתוספת עלויות ההקמה שנצברו ורווח יזמי המיוחס לאותן עלויות, כאשר רלוונטי.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

- אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה הצפוי לאחר השלמת הקמתו, בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות לצורך השלמתו ובניכוי רווח יזמי, תוך התחשבות בסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של נכס הנדל"ן להשקעה. לאור זאת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה של החברה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע על תוצאות פעולותיה של החברה. החברה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן.

ג. סיווג מחדש:

החברה סיווגה מחדש, בדוח על המצב הכספי בנכסים שאינם שוטפים, את מספרי ההשוואה ליום 30 בספטמבר 2024 בסך של 77,542 אלפי ש"ח מסעיף "נדל"ן להשקעה" לסעיף "מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה", מאחר ולדעת החברה במהלך שנת 2024 רכיב המקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה שנכלל בסעיף נדל"ן להשקעה כבר איננו שולי והצגתו בנפרד משקף בצורה נכונה יותר את הסעיף.

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

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים אשר אינן נמדדים בשווי הוגן:

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

ערך בספרים		שווי הוגן		ערך בספרים		שווי הוגן	
ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 30 בספטמבר 2024		ליום 30 בספטמבר 2025			
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח			
256,244	257,303	254,414	255,493	258,251	257,385	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (*)	
460,852	431,305	449,247	426,661	457,920	428,800	אגרות חוב סחירות (**)	
717,096	688,608	703,661	682,154	716,171	686,185	סה"כ	

(*) כולל ריבית לשלם וחלות שוטפת.

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

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 בספטמבר 2025 (נתונים לא מבוקרים):

 - א. ההון לא יפחת מ-380 מיליון ש"ח נומינלי במשך תקופה של שני רבעונים רצופים; נכון ליום 30 בספטמבר 2025, ההון של החברה הינו כ- **1,013 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 2025 הינו **50.9%**.
 - ג. היחס בין החוב פיננסי נטו ל-NOI המתוקן של החברה, לא יעלה על 17 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים; יחס חוב פיננסי נטו ל-NOI המתוקן נכון ליום 30 בספטמבר 2025 הינו **10.00**.

נכון ליום 30 בספטמבר 2025, עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כאמור לעיל.

נציין כי האמות מידה הפיננסיות האמורות לעיל מתייחסות הן למחזיקי אגרות החוב והן לתאגידים הבנקאיים.
2. ביום 12 בינואר 2025, פרסמה חברת הדירוג מעלות S&P, דוח דירוג עדכני, הקובע את הדירוג של החברה ושל תעודות החוב, לפיו נקבע דירוג חברה של "iilA" יציב, ודירוג תעודות התחייבות של "iilA".
3. ביום ה-30 בינואר 2025, הושלמה העסקה לרכישת מחצית מזכויות הנכס במסמיה. לפרטים נוספים ראה ביאור 20(ד)5 בדוחות השנתיים.
4. בהתאם להסכם ההעסקה של מר פליקס שופמן, מנכ"ל החברה מיום 29 בנובמבר 2020, אישר דירקטוריון החברה הקצאת 113,486 אופציות לא סחירות של החברה, הניתנות למימוש ל-113,486 מניות רגילות של החברה. מימוש האופציות כפוף לתנאי ביצוע שאינו מבוסס שוק, כהגדרתו בתקני ה-IFRS, והוא השלמת הנפקה ראשונית של מניות החברה. לאור האמור, בעקבות הודאות הגבוהה הצפויה של הנהלת החברה להנפקת מניות החברה, הונפקו האופציות למנכ"ל החברה ביום 2 בפברואר לשנת 2025 לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו ביאור 22(1) בדוחות השנתיים.
- כמו כן, ביום 20 באוגוסט 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את הארכת תנאי כהונתו של סמנכ"ל מימון ושוקי הון ובין השאר הענקת כתבי אופציה לשליש אחוז מהון המניות המונפק של החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 21(8) בדוחות השנתיים.
- בגין הענקת האופציות האמורות, למנכ"ל החברה ולסמנכ"ל המימון, רשמה החברה הוצאות שכר בסך של 1,756 אלפי ש"ח לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025. (מזה סך של 1,292 אלפי ש"ח בגין שנים קודמות).
5. ביום 18 לפברואר 2025, חתמו החברה ואזורים המחזיקות יחד בפרייקט ברחוב במסגר בתל אביב עם צד ג' בלתי תלוי (שהינו בעל זכויות במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 297,299 בגוש 7104, הממוקם בסמוך לרחובות המסגר ומנחם בגין בתל אביב, בשטח של כ- 888 מ"ר) על הסכם שיתוף פעולה, אשר מטרתו, בין היתר, הגדלת פוטנציאל ההשבחה של המקרקעין. לפרטים נוספים ראו ביאור 22(3) בדוחות השנתיים.
6. ביום ה-2 במרס 2025, פרעו החברה ואזורים, לתאגיד בנקאי הלוואה לזמן קצר בסך של 29 מיליון ש"ח (חלק החברה 14.5 מיליון ש"ח), בגין פרויקט המסגר בתל אביב.

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

7. ביום 19 במאי 2025, הוארך תוקף תשקיף המדף של החברה והינו בתוקף עד ליום 18 במאי 2026.
8. החברה הקטינה הפרשה להפסדי אשראי חזויים, בגין הלוואות לחברות כלולות, בהיקף של 1.4 מיליון ש"ח וזאת לאור בחינה שערכה החברה. יתרת ההפרשה להפסדי אשראי חזויים ליום 30 בספטמבר 2025 הינה כ- 3.7 מיליון ש"ח.
9. ביום 13 ביולי 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות החלטות בדבר תיקון תקנון החברה, ביטול ערכן הנקוב של כל המניות בהון החברה והגדלת ההון הרשום של החברה. לאחר ביטול הערך הנקוב והגדלת ההון הרשום, ההון הרשום של החברה יורכב מסך של 20,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב.
10. ביום 13 ביולי 2025, אישרו הדירקטוריון ואסיפת בעלי מניות החברה הקצאת 176,658 אופציות לא סחירות נוספות למנכ"ל החברה וכן אושר הקצאת 183,077 אופציות לא סחירות לעובדים ונושאי משרה (ביחד – "הניצעים"), אשר הוקצו לניצעים במסגרת תכנית הקצאת אופציות לא סחירות לעובדים ונושאי משרה בחברה, אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 29 בדצמבר 2024. האופציות הוקצו לניצעים בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודה, במסלול רווח הון באמצעות נאמן.
- האופציות תבשלנה בהדרגה על פני תקופה של עד 4 שנים ממועד ההקצאה, כמפורט להלן, בכפוף לכך שבמועד ההבשלה הרלוונטי הניצע יועסק, או יהא נותן שירותים בחברה ו/או בחברה קשורה, והשלים את תקופת השירות שתחילתה במועד ההקצאה וסיומה ביום סיום תקופת ההקניה הרלוונטית: (א) מנה ראשונה בשיעור של 50% מכמות האופציות תבשיל ותהיה ניתנת למימוש בחלוף 24 חודשים ממועד ההקצאה; (ב) מנה שנייה בשיעור של 25% נוספים מכמות האופציות תבשיל ותהיה ניתנת למימוש בחלוף תקופה בת 12 חודשים ממועד הבשלת המנה הראשונה; (ג) מנה שלישית בשיעור של 25% נוספים מכמות האופציות תהיה ניתנת למימוש בחלוף תקופה בת 24 חודשים ממועד הבשלת המנה הראשונה.
- מחיר המימוש של כל אופציה הכלולה במנה הראשונה יהיה 56.21 ש"ח עבור כל מניה. מחיר המימוש של כל אופציה הכלולה במנות השנייה והשלישית כאמור להלן, יעלה בשיעור של 5% ביחס למחיר המימוש לאחר התאמות של המנה הקודמת, דהיינו: מחיר המימוש של כל אופציה הכלולה במנה השנייה יהיה 59 ש"ח, מחיר המימוש של כל אופציה הכלולה במנה השלישית יהיה 62 ש"ח. מחיר המימוש אינו צמוד למדד וכפוף להתאמות כאמור להלן. שווי האופציות לעיל נאמד במועד ההנפקה בסכום של כ-4.4 מיליון ש"ח.
- בגין הענקת האופציות האמורות, רשמה החברה הוצאות שכר בסך של 335 אלפי ש"ח לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025.
11. ביום 16 ביולי 2025, נחתם תיקון להסכם ההשקעה עם רגנאר (ראה ביאור 15 (ו') בדוחות השנתיים), במסגרתו נקבע כי חלף המנגנון לרכישת מניות נוספות בדרך של הקצאה כאמור לעיל, ככל שהחברה תבצע הנפקה ראשונה של מניותיה לציבור בבורסה ("IPO"), אזי לרגנאר תוקצינה סמוך לפני ה-IPO, 489,815 אופציות בלתי סחירות של החברה ("אופציות רגנאר") אשר תהיינה ניתנות למימוש בתקופה שממועד השלמת ה-IPO ועד לתום שנה וחצי ממועד השלמת ה-IPO כמפורט להלן:
- ביחס ל- 184,836 אופציות אשר תהיינה ניתנות למימוש ל- 184,836 מניות ("מנת רגנאר הראשונה"), תעמוד לרגנאר הזכות לממשן במהלך תקופת מימוש הזכות, כנגד תשלום לחברה של מחיר מימוש של 54.102 ש"ח בגין כל אופציה שתמומש.
- רגנאר מסרה לחברה כי ביום 16 ביולי 2025, התקשרה בהסכם עם משקיע לפי התוספת הראשונה לחוק ניירות ערך ("המשקיע" ו- "הסכם המשקיע") לפיו היא תמחה ותמכור למשקיע, כנגד תשלום שנקבע בהסכם המשקיע, את הזכות לקבל בהקצאה מהחברה, סמוך לפני ה-IPO, 150,000 אופציות בלתי סחירות של החברה ("אופציות המשקיע"), אשר תהיינה ניתנות למימוש ל- 150,000 מניות

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

- רגילות של החברה, בתקופת מימוש הזכות, בתמורה לתשלום לחברה של אותו מחיר מימוש כאמור בס"ק זה לעיל בגין כל אופציה שתמומש.
- עוד נקבע בהסכם המשקיע, כי בכפוף להשלמת הסכם המשקיע, תמחה ותעביר רגנאר למשקיע חלק יחסי מכל הזכויות והסעדים המפורטים בהסכם ההשקעה בקשר עם האופציות ומניות המימוש.
 - ביחס ל- 304,979 אופציות אשר תהיינה ניתנות למימוש ל- 304,979 מניות ("מנת רגנאר השנייה"), תעמוד לרגנאר הזכות לממשן במהלך תקופת מימוש הזכות, כנגד תשלום לחברה של מחיר מימוש של 49.184 ש"ח בגין כל אופציה שתמומש.
 - אופציות רגנאר ואופציות המשקיע תהיינה ניתנות למימוש במלואן או בחלקן, בפעם אחת או בחלקים, לפי המגבלות המפורטות בתיקון להסכם ובהסכם המשקיע (לפי העניין).
 - בתקופת מימוש הזכות וכל עוד אופציות רגנאר ואופציות המשקיע לא מומשו או לא פקעו בהתאם לתנאים המפורטים בתיקון להסכם ובהסכם המשקיע (לפי העניין), במקרה של חלוקת מניות כדיבידנד, חלוקת מניות הטבה, ארגון מחדש של החברה, מיזוג, איחוד הון, פיצול הון, החלפת הון או כל אירוע אחר שבמסגרתו החברה תחלק, תאחד או תחליף את הון המניות שלה ("אירוע התאמה"), יותאמו באופן אוטומטי כדלקמן: (א) במקרה של חלוקת מניות כדיבידנד - יותאם רק מחיר המימוש של כל אופציה באופן שבו מחיר המימוש יופחת בסכום הדיבידנד למניה בש"ח ברוטו (לפני מס); (ב) בכל אירוע התאמה אחר - יותאמו: מספר מניות המימוש שתוקצנה עקב מימוש האופציה וכן מחיר המימוש של כל אופציה. ההתאמה תיעשה באופן שישמר את הערך הכלכלי היחסי של האופציה כפי שהיה טרם אירוע ההתאמה. אם כתוצאה מביצוע התאמה כלשהי כאמור לעיל יוצרו שברי מניה, רגנאר והמשקיע לא יהיו זכאים לקבלת חלק ממניה, ומספר המניות יעוגל כלפי מעלה או כלפי מטה (למספר השלם הקרוב ביותר). יובהר, כי למעט במקרים של אירוע התאמה, לא יחולו התאמות כלשהן לאופציות או למניות שינבעו ממימושן.
 - ביחס לאופציות הכלולות במנת רגנאר השנייה בלבד כאמור לעיל בלבד תחול ההתאמה להלן לתקופה של שנה ממועד הקצאת האופציות: אם החברה תבצע חלוקת דיבידנד במזומן בלבד, בטרם הומרו האופציות למניות אזי מחיר המימוש יופחת בסכום הדיבידנד למניה בש"ח ברוטו (לפני מס). יובהר כי בכל מקרה מחיר המימוש לא יפחת מערכך הנקוב של מניות המימוש (ככל והינן בעלות ערך נקוב) והכל בהתאם להנחיות הבורסה שתהינה תקפות לאותו מועד. בתום שנה ממועד הקצאת האופציות כאמור, לא תחול כל התאמה לחלוקת דיבידנד במזומן.
 - בהתאם להוראות הסכם ההשקעה, לאור כך שהחברה תבצע את ה-IPO במחיר שהינו נמוך משווי החברה אזי תבוצע הפחתה רטרואקטיבית לשווי החברה על פיו ביצעה רגנאר את השקעתה המקורית, ורגנאר תהיה זכאית להקצאה נוספת של 44,122 מניות רגילות של החברה ללא תשלום תמורה בגינן לחברה, אשר הוקצו לרגנאר.
 - בהתאם לאמור לעיל, בסמוך לפני ה-IPO לרגנאר תהיינה 304,979 אופציות לא רשומות אשר תהיינה ניתנות למימוש ל- 304,979 מניות, במחיר מימוש של 49.184 ש"ח לכל אופציה; וכן 34,836 אופציות לא רשומות אשר תהיינה ניתנות למימוש ל- 34,836 מניות, במחיר מימוש של 54.102 ש"ח לכל אופציה ולמשקיע תהיינה 150,000 אופציות לא רשומות אשר תהיינה ניתנות למימוש ל- 150,000 מניות, במחיר מימוש של 54.102 ש"ח לכל אופציה.
12. ביום 17 ביולי 2025, השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור, במסגרת הצעה לא אחידה למשקיעים מוסדיים (כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007), של 3,079,292 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב, אשר מהוות כ-20.73% מהון המניות המנופק והנפרע של החברה, ובדילול מלא כ-19.42%, על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 16 ביולי

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

2025. תמורת ההנפקה ברוטו הסתכמה לסך של כ- 173 מיליוני ש"ח, הוצאות ההנפקה הסכמו לסך של כ-4.3 מיליוני ש"ח. סך של 3.9 מיליוני ש"ח הופחתו מההון וכ-424 אלפי ש"ח נרשמו כהוצאות אחרות. עם השלמת הצעת המניות, מניותיה של החברה החלו להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ והחברה הפכה לחברה ציבורית (כמשמעות המונח בחוק החברות). הון החברה בגין ההנפקה גדל בסך נטו של 169 מיליוני ש"ח.
13. ביום 21 בספטמבר 2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה, להתקשר בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה אחרים בחברה ו/או בחברות מוחזקות של החברה, לרבות בעלי שליטה ו/או קרוביהם, כפי שיכחנו מעת לעת, לתקופת ביטוח שתחילתה ביום 23.9.2025 וסיומה ביום 30.11.2026 ("תקופת הביטוח" ו-"פוליסת הביטוח" בהתאמה). הכיסוי הביטוחי הינו בגבול אחריות בסך של 10 מיליון דולר למקרה ולתקופת הביטוח. ההשתתפות העצמית של החברה לא תעלה על 50,000 דולר לתביעה. על 100,000 דולר לתביעות בארה"ב או קנדה ועל 75,000 דולר בגין תביעות ני"ע. הפרמיה לתקופה של שנת ביטוח תעמוד על סך של כ- 27.7 אלפי דולר ולתקופת הביטוח תהיה בהתאם באופן יחסי.
- במסגרת פוליסת הביטוח מבוטחים כל הדירקטורים ונושאי המשרה, בעבר או בהווה, שהינם או שעשויים להיחשב בעלי שליטה בחברה ו/או שהינם קרובים של בעלי השליטה, בתנאים זהים לתנאי ההתקשרות של שאר נושאי המשרה.
14. ביום 28 בספטמבר 2025, חתמה החברה על הסכם רכישה לרכישת זכויות והתחייבויותיו של המוכר לרבות זכויות חכירה, במקרקעין בשטח של כ-4.5 דונם בשכונת השחר בדימונה, המיועדים להקמת מרכז מסחרי שכונתי המשרת צרכי אוכלוסייה. החברה תשלם למוכר תמורת המקרקעין סך של 20 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. נכון למועד דו"ח זה, טרם התקיימו התנאים המתלים לעסקה ושולם למוכר סך של 2 מיליון ש"ח על חשבון התמורה.
15. ביום 30 בספטמבר 2025, פדתה החברה פדיון חלקי של אגרות חוב (סדרה א') של החברה בסך 10,455,374.71 ש"ח ע.נ.
16. ביום 30 בספטמבר 2025, חתמו החברה ואזורים עם תאגיד בנקאי שמימן את רכישת הקרקע בעמק הצבאים בצומת פת בירושלים, על הארכת מסגרת האשראי בסך 119 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%) עד ליום 31 בינואר 2027, חלף עד 30 ביולי 2026. בהתאם לכך, רשמה החברה את ההלוואה בסך של 59.5 מיליון ש"ח כהלוואה לזמן ארוך.

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקר)

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 30 בספטמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד

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

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

מבוא

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

לא סקרנו את הנתונים הכלולים במידע הכספי הביניים הנפרד של חברות מוחזקות אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-71,177 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-2,023 אלפי ש"ח וכ-704 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים של אותן חברות שחלקם נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

זיו האפט

תל-אביב, 17 בנובמבר, 2025

רואי חשבון

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

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

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

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2025	
אלפי ש"ח			
בלתי מבוקר			
			נכסים
			נכסים שוטפים:
139,807	132,385	219,457	מזומנים ושווי מזומנים
561	430	510	לקוחות
8,319	7,769	7,125	חייבים ויתרות חובה
1,761	2,104	3,254	צדדים קשורים
150,448	142,688	230,346	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים שאינם שוטפים:
1,156,006	1,077,766 (*)	1,145,887	נדל"ן להשקעה
-	-	40,274	נדל"ן להשקעה בהקמה
52,750	51,763 (*)	57,813	מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
1,203	1,241	1,157	רכוש קבוע
162,997	160,657	171,862	מלאי מקרקעין
321,863	305,322	324,176	יתרה בגין חברות מוחזקות, נטו
770	770	770	חייבים אחרים לזמן ארוך
1,695,589	1,597,519	1,741,939	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,846,037	1,740,207	1,972,285	סה"כ נכסים
			התחייבויות
			התחייבויות שוטפות:
18,457	14,500	-	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
5,216	5,221	5,370	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
10,928	10,938	11,251	חלויות שוטפות אג"ח
384	6,120	165	ספקים ונותני שירותים
(*) 45,400	(*) 17,320	10,478	זכאים ויתרות זכות
9,094	1,939	5,936	צדדים קשורים
89,479	56,038	33,200	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות:
429,442	428,276	440,180	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
23,008	24,816	18,303	יתרת זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה
668	481	-	התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן ארוך
415,577	415,723	417,550	אגרות חוב, נטו
53,832	43,958	51,639	מיסים נדחים
922,527	913,254	927,672	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
1,012,006	969,292	960,872	סה"כ התחייבויות
			הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:
834,031	770,915	1,011,413	הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
834,031	770,915	1,011,413	סה"כ הון
1,846,037	1,740,207	1,972,285	סה"כ התחייבויות והון

17 בנובמבר 2025

יוסף פרידמן
סמנכ"ל כספים

פליקס שופמן
מנכ"ל

הלל (איליק) רוזנסקי
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח					
בלתי מבוקר					
51,562	13,858	14,173	39,054	39,711	הכנסות משכירות ואחרות
(601)	(148)	(193)	(468)	(661)	הוצאות תפעול נכסים
50,961	13,710	13,980	38,586	39,050	רווח גולמי
51,326	934	519	1,242	2,714	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(12,647)	(3,521)	(3,687)	(9,873)	(10,514)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	(492)	-	(2,091)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
854	-	(601)	725	(498)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
23,423	1,966	1,819	5,641	5,322	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
113,917	13,089	11,538	36,321	33,983	רווח תפעולי
(51,314)	(17,219)	(14,508)	(44,154)	(39,614)	הוצאות מימון
10,755	2,510	3,390	8,202	8,709	הכנסות מימון
(40,559)	(14,709)	(11,118)	(35,952)	(30,905)	הוצאות מימון, נטו
73,358	(1,620)	420	369	3,078	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(7,139)	1,514	1,153	2,734	2,193	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
66,219	(106)	1,573	3,103	5,271	רווח נקי וכולל

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח			
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
66,219	(106)	1,573	3,103	5,271
230	56	39	182	119
(51,326)	(934)	(519)	(1,242)	(2,714)
(23,423)	(1,966)	(1,819)	(5,641)	(5,322)
2,750	-	-	1,250	1,500
20,305	2,385	1,467	15,660	13,546
(564)	(277)	(59)	(1,162)	(1,424)
-	-	492	-	2,091
(1,108)	-	-	(1,108)	-
(784)	(19)	(566)	(56)	(1,271)
10,641	1,403	595	8,779	8,373
7,140	(1,514)	(1,154)	(2,734)	(2,193)
(36,139)	(866)	(1,524)	13,928	12,705
143	88	(109)	274	51
19	(17,592)	(10,196)	(6,508)	(2,991)
(10,766)	(3,245)	(3,962)	(8,426)	(8,865)
(1,955)	(1,202)	(116)	(1,252)	2,095
36	5,917	(579)	5,772	(222)
(10,642)	1,879	1,177	(6,658)	(11,152)
(23,165)	(14,155)	(13,785)	(16,798)	(21,084)
6,915	(15,127)	(13,736)	233	(3,108)
(91)	(11)	(12)	(82)	(74)
(15,051)	(7,731)	(2,479)	(11,102)	(34,192)
-	-	(16,735)	-	(16,735)
(51,236)	(50,188)	(4,621)	(50,437)	(11,946)
7,184	973	547	2,513	3,256
(24,751)	(20,101)	(187)	(20,233)	(520)
(16,002)	-	-	(16,002)	-
92,596	-	-	92,596	-
(7,351)	(77,058)	(23,487)	(2,747)	(60,211)
(5,092)	(2,570)	(2,649)	(5,092)	(5,257)
52,775	51,388	4,418	51,388	8,768
3,957	-	(3,958)	-	(18,458)
-	-	169,167	-	169,167
(5,469)	(5,469)	(11,251)	(5,469)	(11,251)
46,171	43,349	155,727	40,827	142,969
45,735	(48,836)	118,504	38,313	79,650
94,072	181,221	100,953	94,072	139,807
139,807	132,385	219,457	132,385	219,457

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:

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

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

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

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

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

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע
השקעה בנדל"ן להשקעה
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
השקעה במקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
פירעון הלוואות מחברות מוחזקות
העמדת הלוואה לחברות מוחזקות
השקעה בניירות ערך סחירים
תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
קבלת הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
קבלת (פירעון) אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו
הנפקת הון (בניכוי הוצאות הנפקה)
פירעון אג"ח
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים

יתרת מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים לסוף התקופה

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח			
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
26,200	-	-	-	1,000
-	-	853	-	853

ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה
הנפקת אופציות הוניות בתמורה לביטול אופציות
התחייבויות

נספח ב' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח			
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
32,133	9,543	13,106	28,433	33,323
7,951	1,018	1,828	4,897	4,771
3,567	1,051	573	3,567	1,693
2,591	-	-	2,591	4,418

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מיסים ששולמו
מיסים שהתקבלו

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

באור 1 – פרטים על המידע הכספי ביניים הנפרד:

א. המידע הכספי הנפרד של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כתברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38' 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 2025, בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל ולמפורט במידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות.

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

ד. סיווג מחדש:

החברה סיווגה מחדש, בדוח על המצב הכספי בנכסים שאינם שוטפים, את מספרי השוואה ליום 30 בספטמבר 2024 בסך של 51,763 אלפי ש"ח מסעיף "נדל"ן להשקעה" לסעיף "מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה", מאחר ולדעת החברה במהלך שנת 2024 רכיב המקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה שנכלל בסעיף נדל"ן להשקעה כבר איננו שולי והצגתו בנפרד משקף בצורה נכונה יותר את הסעיף.

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

ה. ביום 17 ביולי 2025, השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור, במסגרת הצעה לא אחידה למשקיעים מוסדיים (כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007), של 3,079,292 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב, אשר מהוות כ-20.73% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, ובדילול מלא כ-19.42%, על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 16 ביולי 2025. תמורת ההנפקה ברוטו הסתכמה לסך של כ-173 מיליוני ש"ח, הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ-4.3 מיליוני ש"ח. סך של 3.9 מיליוני ש"ח הופחתו מההון וכ-424 אלפי ש"ח נרשמו כהוצאות אחרות. עם השלמת הצעת המניות, מניותיה של החברה החלו להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ והחברה הפכה לחברה ציבורית (כמשמעות המונח בחוק החברות).

הדמייה



חלק ג'
**אפקטיביות הבקרה
הפנימית**

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. פליקס שופמן, מנכ"ל;

2. יוסי פרידמן, סמנכ"ל הכספים.

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (להלן – **הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון**), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

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

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

**הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי**

אני, פליקס שופמן, מצהיר כי:

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

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יוסי פרידמן, מצהיר כי:

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

17 בנובמבר 2025

תאריך

יוסי פרידמן, סמנכ"ל כספים