



דלק נכסים

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ
דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2026

דלק נכסים

ila Maalot
S&P Global
דירוג סדרה א'

כ-1.1 מיליארד ₪

הון עצמי
ללא זכויות המיעוט

כ-1.4 מיליארד ₪

שווי נכסי מקרקעין לא משועבדים
(כ-72% מסך הנכסים*)

כ-2.0 מיליארד ₪

שווי נכסים בחלק החברה*

68 נכסים**

99% תפוסה
בפיזור גאוגרפי רחב

כ-52% הון למאזן

כ-35.6% LTV נטו
ראו סעיף 8(ב) בדוח הדירקטוריון

כ-79.4 מ' ₪

NOI שנתי מייצג
ראו סעיף 8(א) בדוח הדירקטוריון

כ-6.5 מ' ₪

רווח נקי 1-3/2026

כ-5.9 מ' ₪

FFO גישת הרשות לני"ע
ראו סעיף 9 בדוח הדירקטוריון

כ-11 מ' ₪

AFFO גישת הנהלה
ראו סעיף 9 בדוח הדירקטוריון

* כולל חלק החברה בחברות כלולות, נדל"ן להשקעה בהקמה, מלאי מקרקעין ומקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה.
** מתוכם 4 נכסים שתנאי מתלה לרכישתם טרם התקיים ונכס נוסף אשר נרשם כמקדמה בספרי החברה.

תוכן עניינים



חלק א'

דו"ח דירקטוריון לתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026

חלק ב'

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ומידע כספי
נפרד ליום 31 במרץ 2026

חלק ג'

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית

הדמייה



חלק א'

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום

31 במרץ 2026

תוכן עניינים

הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

חלק ראשון:

- 5..... תיאור תמציתי של החברה, עסקיה ופעילותה
- 11..... מצב כספי
- 14..... תוצאות הפעילות
- 16..... נזילות
- 17..... הון חוזר
- 18..... סימני אזהרה
- 18..... מקורות מימון
- 24..... נתונים נוספים
- 28..... FFO

היבטי ממשל תאגידי

חלק שני:

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

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

חלק שלישי:

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

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

נספח א'

- 37..... אגרות חוב (סדרה א')

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026

דירקטוריון דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה והתוצאות הכספיות של החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 ("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 17 במרץ 2026 (מספר אסמכתה: 2026-01-023322) ("הדוח התקופתי"). כמו כן, מצורפים הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2026 ("הדוחות הכספיים").

החברה במישורין 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 והפכה 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 ושותפויות 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 לפרק א' לדוח התקופתי.

1.3 החל ממועד הפיצול, הקבוצה משכירה לקבוצת דלק ישראל את תחנות התדלוק וחנויות הנוחות הממוקמות על נכסי הקבוצה (למעט שתי תחנות המושכרות לצדדים שלישיים ופועלות תחת המותג של דלק ישראל). קבוצת דלק ישראל מפעילה בעצמה או על ידי מי מטעמה את תחנות התדלוק. דלק ישראל הינה שוכרת מהותית של החברה. לפיכך, לחברה תלות בדלק ישראל ובהכנסות מדמי

שכירות המשולמים על ידה לחברה. לפרטים נוספים אודות מערכת היחסים בין החברה לבין דלק ישראל, ראו סעיפים 1.1 ו-3.14 בפרק א' לדוח התקופתי ותקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי.

שטחי מסחר אחרים שאינם מהווים את תחנות התדלוק או חנויות הנוחות המושכרים לקבוצת דלק ישראל כאמור, מושכרים על ידי הקבוצה לצדדים שלישיים. לפרטים אודות נכסים מהותיים של החברה ראו סעיף 3.19 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 31.3.2026 הקבוצה מחזיקה ב-63 נכסי נדל"ן בשטח קרקע של כ-187.6 אלפי מ"ר (חלק החברה)¹. בחלק מהנכסים שהועברו לחברה במסגרת הפיצול לחברה זכות להירשם כבעלים; בחלקם כבעלת זכויות חכירה מהוונת לדורות, וחלקם הינם בהחזקה משותפת עם צדדים שלישיים במישרין או באמצעות החזקה בתאגידיים.²

השווי ההוגן של נכסי החברה (כולל חלק החברה בנכסים המוחזקים על ידי חברות בנות וחברות כלולות):

ליום 31.03.2025	ליום 31.12.2025	ליום 31.03.2026	(במיליוני ש"ח)
1,507	³ 1,654	1,659	נדל"ן להשקעה
-	44	51	נדל"ן להשקעה בהקמה
79	81	82	מקדמות בגין מקרקעין ⁴
166	174	176	מלאי מקרקעין
1,752	1,953	⁵1,968	סה"כ

שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 31.03.2026 עומד על כ-99%.

נכון למועד הדוח, פועלת הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב בישראל במסגרת החברה עוסקת ברכישה, ייזום, השבחה, השכרה, ניהול ופיתוח של נדל"ן מניב בישראל. כחלק מפעילות ההשבחה החברה פועלת במספר נכסים לתוספת שימושי מגורים⁶.

1.5

¹ שטח הקרקע הכולל (100%) הינו כ-239.5 אלפי מ"ר.
² יובהר, כי נכון למועד הדוח טרם נרשמו על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין זכויותיה בחלק מהנכסים המוחזקים על ידה כאמור בסעיף 1.2 בפרק א' לדוח התקופתי.
³ מתוך הסך הנ"ל סך של כ-1,201 מיליוני ש"ח הוערכו בגישת ההכנסה (היוון תזרימי מזומנים – DCF), כאשר 1,077 מיליוני ש"ח הינם מתוך נכסי החברה והיתרה מהווה את חלק החברה מתוך נכסי נדל"ן להשקעה בחברות כלולות. לפרטים נוספים ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים לשנת 2025.
⁴ מקדמות בגין מקרקעין כוללות בעיקר מקדמות ששולמו בגין הנכס בכפר יונה, הזכויות בגין הנכס בכפר יונה משועבדות אף הן.
⁵ יצוין כי סך של כ-474 מיליוני ש"ח (חלק החברה) הינו בגין נכסי מקרקעין משועבדים (הכולל את מלוא מלאי המקרקעין) וכן את המקדמות כאמור בה"ש 4 לעיל וסך של כ-1,415 מיליוני ש"ח (חלק החברה) הינו בגין נכסי מקרקעין שאינם משועבדים נכון ליום 31.3.26.
⁶ לעניין זה יצוין כי החברה התקשרה עם אזורים בנין (1965) בע"מ בהסכם שיתוף פעולה כמפורט בסעיף 4.10.1 בפרק א' בדוח

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 (קן 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 13 בדוחות הכספיים השנתיים וביאור 4(1) לדוחות הכספיים.

1.7

ביום 17 ביולי 2025, ביצעה החברה הנפקה ראשונה לציבור של 3,079,292 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב בתמורה מיידית (ברוטו) 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**" או "**דוח הצעת המדף**"). 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 הצעת המדף ודו"ח מידי בדבר תוצאות ההנפקה של מניות החברה מיום 16 ביולי 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-052978), המובא על דרך ההפניה וכן סעיפים 1.1.6 ו-1.3 בפרק א' לדוח התקופתי.

1.8

השפעות הסביבה המקרו כלכלית בישראל על פעילות החברה:
בהמשך לאמור בסעיף 2.2 בפרק א' לדוח התקופתי לעניין השפעות בדבר עלייה בשיעור הריבית האינפלציה והשפעות המצב הביטחוני בישראל על פעילות החברה: במרץ 2026 פרסם בנק ישראל את "התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר"⁷, וכן התייחסות למצב המשק תחת המשך הלחימה בלבנון ומבצע "שאגת הארי". על פי התחזית, התוצר צפוי לצמוח בשנת 2026 ב-3.8% וב-2027 ב-5.5%. שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון הראשון של שנת 2027) צפוי לעמוד על 2.3%. במהלך שנת 2026 הוא צפוי לעמוד על 2.2% ובמהלך שנת 2027 על 1.8%.
ריבית בנק ישראל עומדת כיום על שיעור של 4.0%. בהחלטת הריבית בחודש אפריל 2026 החליטה הוועדה להשאיר את הריבית על כנה. על-פי תחזית בנק

התקופתי וכן ראו סעיפים 1.1.11 ו-3.19.7 בפרק א' בדוח התקופתי, ביחס לנכסים בפת והמסגור, בהתאמה. כמו כן, ראו סעיפים 1.1.11 ו-1.1.11'ז' לפרק א' לדוח התקופתי.

⁷ התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, מרץ 2026, <https://www.boi.org.il/publications/staff-forecast/> התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר-מרץ-2026.

ישראל הריבית במשק הצפויה לעמוד על 3.5-3.75% בממוצע ברבעון הראשון של 2027. תחזית זו מגלמת ירידה של הריבית מרמתה הנוכחית, בהתאם לקצב התכנסות האינפלציה למרכז היעד על פי התרחיש בבסיס התחזית. על רקע מלחמת חרבות ברזל ומבצע "שאגת הארי" עלה הגירעון התקציבי של מדינת ישראל. בנק ישראל צופה כי הגרעון התקציבי המעודכן לשנת 2026 צפוי לעמוד על 5.3% מהתוצר וצפי ליחס חוב-תוצר של 70.5% ובשנת 2027 גירעון של 4.4% מהתוצר ויחס חוב-תוצר של 70.5%. על-פי הערכות בנק ישראל התוצר צפוי לצמוח ב-3.8% בשנת 2026 וב-5.5% בשנת 2027. התחזית משקפת פגיעה בפעילות בטווח הקצר, בעיקר על רקע המגבלות בעורף והפגיעה בהיצע העבודה לנוכח גיוס המילואים, לצד עלייה בסביבת האינפלציה כתוצאה מכל אלו, וכן כתוצאה מהתייקרות מחירי הנפט. התחזית מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי-וודאות – הן ביחס למשך הלחימה באיראן ובלבנון, והן ביחס לרמתם של הסיכונים הגיאופוליטיים בתום הלחימה. סיכונים אלו יבואו לידי ביטוי – בין השאר – בהיצע העבודה, בפרמיית הסיכון, בשער החליפין, במחירי הנפט בהוצאות הביטחון ובהשלכות של כל אלו על הפעילות 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. לאורך המלחמה נראה כי למעט נקודות קיצון תחום הנדל"ן המניב התנהל ביציבות.

השפעת עליית הריבית:

א. שינויים בריבית במשק, עשויים להשפיע, בין היתר, על הוצאות מימון של החברה בקשר עם מימון נכסים מניבים ועל עלות מקורות גיוס. נכון למועד הדו"ח, החברה מממנת את פעילותה העסקית, בין היתר, באמצעות הלוואות מתאגידים בנקאיים. בהתאם, החברה חשופה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל ובשיעור הריבית המקובלת בבנקים המרכזיים, היכולים להשפיע, בין היתר, על מחירי האשראי למימון פעילותה. להערכת החברה, גובה הריבית והעלאת הריבית, עשויות להשפיע על תוצאות החברה בין היתר, על עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות אליהן התחייבה החברה (ראו סעיף 7.3.1 ו-7.3.2 להלן וכן ביאור 4(1) לדוחות הכספיים) על עלות גיוס אשראי חדש ועלות מחזור חוב של אשראי קיים.

בחודש ינואר 2026, פרעה החברה הלוואה צמודה למדד ובאותו מועד הועמדו לה שתי הלוואות בסך של 100 מיליון ש"ח כל אחת בריבית שקלית קבועה, אשר אינן צמודות למדד. לפרטים ראו סעיף 7.3.2 להלן.

בהתאם לכך, נכון ליום 31.03.2026, סך של כ-481 מיליוני ש"ח (קרן)

מהאשראי של החברה במאוחד הינו צמוד למדד, סך של כ- 200 מיליוני ש"ח (קרן) מהאשראי של החברה הינו בריבית קבועה והלוואות נוספות בסך של כ-221 מיליוני ש"ח (קרן) (המגובות בשעבוד נכסי נדל"ן) הינן על בסיס הפריים.

בהנחה שריבית הפריים הנוכחית (5.5%) תישאר ללא שינוי והיקף ותנאיי ההלוואות על בסיס הפריים יעמוד ללא שינוי על סך כ-221 מיליוני ש"ח, יעמדו הוצאות המימון של החברה בגין הלוואות אלה על בסיס הפריים לתקופה של שנה על היקף של כ-13 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-2.2 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 31.03.2026 הינו בסך של כ- 481 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- 20.9 מיליוני ש"ח וכל עלייה של 1% באינפלציה השנתית תגדיל את הוצאות המימון השנתיות בגין אשראי צמוד מדד בכ-5.7 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31.03.2026 ירידת המדד מתחילת שנת 2026 הסתכמה בשיעור של 0.1%. נכון למועד פרסום דוח זה, מיום 31.03.2026 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח המדד עלה בשיעור של 1.55%.

השפעות המצב הבטחוני בישראל על פעילות החברה:

בהמשך לאמור בסעיף 2.2.2. בפרק א' לדוח התקופתי, ביום 28 בפברואר 2026 החל המבצע הצבאי "שאגת הארי" על ידי מערכת הביטחון הישראלית במסגרת המערכה מול איראן וביום 8 באפריל 2026 נכנסה לתוקפה הפסקת אש. בהמשך לאמור בדוח התקופתי, השפעות המלחמה על פעילות החברה אינן מהותיות.

כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח, לחברה איתנות פיננסית המתבטאת בעיקר

ביתרת מזומנים משמעותית בסך של כ- 190 מיליון ש"ח וכן בנכסי נדל"ן לא משועבדים בשווי נכון ליום 31.03.2026 של כ-1.4 מיליארד ש"ח. על אף האמור ונכון למועד זה, שוררת אי ודאות ביחס למצב הביטחוני, לרבות הימשכות הלחימה בגזרות השונות. ככל שהמצב הביטחוני יימשך ו/או יסלים בגזרות השונות 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 המצב הביטחוני ו/או התפתחותו 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 והמצב הביטחוני על פעילות הקבוצה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים בחלקם על פרסומים פומביים שונים אשר הקבוצה לא בדקה את נכונותם או שלמותם ולא פנתה לצדדים שפרסמו את הפרסומים כאמור בעניין זה, ובחלקם על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של הקבוצה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך על ידי הקבוצה, כתוצאה מגורמים שונים אשר אינם בשליטת הקבוצה ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 4.14 בפרק א' בדוח התקופתי.

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

1.9.

2. מצב כספי

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

הסברי הדירקטוריון (ביחס ל- 31.12.2025)	ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	ליום 31 במרץ 2025 (אלפי ש"ח)	ליום 31 במרץ 2026 (אלפי ש"ח)	סעיף
עיקר הירידה נובעת מתשלום בגין רכישת נכס, השקעות בנכסים ומתשלום ריביות חצי שנתיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ולמוסד בנקאי.	192,353	87,069	181,740	מזומנים ושווי מזומנים
	2,515	-	2,530	ניירות ערך סחירים
	523	659	864	לקוחות
עיקר הירידה נובעת מהחזר מס הכנסה לחברה, בגין מקדמות ששולמו ביתר בשנת 2024.	12,115	6,959	9,716	חייבים ויתרות חובה
	3,995	2,475	2,141	צדדים קשורים
	211,501	97,162	196,991	סה"כ נכסים שוטפים
עיקר העלייה נובעת מהשקעות בנכסים ומרכישת קרקע נוספת בנכס.	1,485,283	1,326,240	1,489,713	נדל"ן להשקעה
העלייה נובעת מהשקעות בנכסים שבהקמה.	44,076	-	50,536	נדל"ן להשקעה בהקמה
	81,102	78,529	81,555	מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
	1,642	1,191	1,716	רכוש קבוע
עיקר העלייה נובעת מהיוון הוצאות מימון המשויכות למרכיב המלאי בנכס.	173,995	165,627	176,350	מלאי מקרקעין
	145,101	147,515	146,686	השקעות

סעיף	ליום 31 במרץ 2026 (אלפי ש"ח)	ליום 31 במרץ 2025 (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (ביחס ל- 31.12.2025)
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני				
פיקדון משועבד	9,027	-	9,027	
חייבים והלוואות אחרים לזמן ארוך	6,412	770	6,486	
סה"כ נכסים לא שוטפים	1,961,995	1,719,872	1,946,712	
סה"כ נכסים	2,158,986	1,817,034	2,158,213	
אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב	101,936	20,147	32,482	העלייה נובע בעיקר מהפיכת ההלוואה שהתקבלה בגין מקדמה לרכישת נכס לזמן קצר, ומצפי פירעונות במוסדות פיננסיים על-פי לוח הסילוקין.
ספקים ונותני שירותים	987	1,239	1,576	
זכאים ויתרות זכות	10,945	12,365	21,148	הירידה נובעת בעיקר מתשלום ריביות חצי שנתיות בגין האג"ח ובגין ההלוואות.
צדדים קשורים	7,342	4,565	10,083	הירידה נובעת בעיקר מתשלום לדלק ישראל עבור התחשבות בגין שנת 2025, במסגרת הסכם ההתחשבות עם דלק ישראל (כמתואר בסעיף 1.7 בתקנה 22 לפרק ד' בדוח התקופתי).
סה"כ התחייבויות שוטפות	121,210	38,316	65,289	
התחייבויות לתאגידים בנקאיים	381,809	430,696	443,619	הקיטון נובע בעיקר מחלויות שוטפות, הכוללות את ההלוואה שהתקבלה בגין

הסברי הדירקטוריון (ביחס ל- 31.12.2025)	ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	ליום 31 במרץ 2025 (אלפי ש"ח)	ליום 31 במרץ 2026 (אלפי ש"ח)	סעיף
מקדמה לרכישת נכס.				
הירידה נובעת מהפחתת הפרשה.	17,777	21,529	15,635	יתרות זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה
	12,996	-	13,000	התחייבות אחרות
	415,365	417,016	415,203	אגרות חוב, נטו
	94,417	69,896	95,360	מיסים נדחים
	984,174	939,137	921,007	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	1,049,463	977,453	1,042,217	סה"כ התחייבויות
	1,108,750	839,581	1,116,769	הון עצמי
	2,158,213	1,817,034	2,158,986	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):

סעיף	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025 (אלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (יינתנו ביחס לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025)
הכנסות משכירות	15,142	14,537	59,996	העלייה נובעת בעיקר מרכישת החזקות נוספות בנכס בדצמבר 2025, וכן מהפרשי הצמדה ושינויים במדד המחירים לצרכן.
הוצאות תפעול נכסים	(369)	(186)	(762)	
רווח גולמי	14,773	14,351	59,234	
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	1,746	(344)	97,285	העלייה נובעת בעיקרה מהקטנת הפרשה להתחייבות תלויה.
הוצאות הנהלה וכלליות	(4,240)	(3,788)	(15,013)	העלייה נובעת בעיקר מהוצאות נוספות הקשורות בין היתר להפיכת החברה לציבורית.
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	(517)	(1,445)	(2,676)	ברבעון המקביל נרשמו הוצאות גם בגין שנים קודמות בסך של כ-1,292 א' ש"ח.
הכנסות (הוצאות) אחרות	62	73	(1,094)	
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות	945	636	13,982	

סעיף	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025 (אלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (ייתנו ביחס לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025)
לפי שיטת השווי המאזני				
רווח תפעולי	12,769	9,483	151,718	
הוצאות מימון	(7,319)	(9,242)	(43,651)	הירידה נובעת בעיקר מכך שהאינפלציה בתקופה הייתה נמוכה מהתקופה המקבילה אשתקד.
הכנסות מימון	2,335	1,930	12,389	
הוצאות מימון, נטו	(4,984)	(7,312)	(31,262)	
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה	7,785	2,171	120,456	
הטבת מס (מסים על הכנסה)	(1,297)	349	(20,018)	
רווח נקי וכולל	6,488	2,520	100,438	

4. נזילות

סעיף	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025 (אלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (ביחס לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025)
תזרים המזומנים שנבע (ששימש) מפעילות שוטפת	(6,403)	(8,640)	15,321	התזרים מפעילות שוטפת כולל בעיקר תשלום של ריבית חצי שנתית למוסד בנקאי ומחזיקי אגרות החוב (סדרה א').
תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה	(12,929)	(30,196)	(109,175)	התזרים מפעילות השקעה ברבעון המקביל כלל בעיקר תשלום בגין רכישת נכס.
תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון	8,719	(13,958)	146,344	התזרים מפעילות מימון בתקופה הנוכחית כולל קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומימוש כתבי אופציה לעומת פירעון אשראי לתאגיד בנקאי ברבעון המקביל אשתקד.
גידול במזומנים בתקופה (קיטון)	(10,613)	(52,794)	52,490	

5. הון חוזר

סך הכל (אלפי ש"ח)	התאמות	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2026 (אלפי ש"ח)	סעיף
196,991	-	196,991	נכסים שוטפים
121,210	-	121,210	התחייבויות שוטפות
75,781	-	75,781	עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות

בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה נכון ליום 31 במרץ 2026 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-75,781 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ-58,846 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2025 ולעומת הון חוזר חיובי בסך של כ-146,212 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025. בהתאם לדוחות הכספיים סולו, נכון ליום 31 במרץ 2026 לחברה הון חוזר חיובי בסך של 75,496 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר חיובי בסך של 57,367 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2025 ולעומת הון חוזר חיובי בסך של 146,448 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025. הקיטון בהון החוזר ליום 31 במרץ 2026 לעומת 31 בדצמבר 2025, בסך של 70,431 אלפי ש"ח במאוחד ובסך של 70,952 אלפי ש"ח בסולו, נובע בעיקר מגידול בחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך הכוללות הלוואה שהתקבלה בגין מקדמה לרכישת נכס.

בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשלושת החודשים הראשונים לשנת 2026, לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-6,403 אלפי ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שלילי בסך של כ-8,640 אלפי ש"ח, בתקופה המקבילה אשתקד, ותזרים מזומנים חיובי בסך של כ-15,321 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. הקיטון בתזרים מזומנים מפעילות שוטפת ליום 31 במרץ 2026 לעומת 31 בדצמבר 2025 נובע ברובו מתשלום במהלך הרבעון של ריביות והצמדות חצי שנתיות בגין רוב האשראים צמודי המדד.

בהתאם לדוחות הכספיים של החברה סולו לשלושת החודשים הראשונים של 2026, לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-6,305 אלפי ש"ח לעומת תזרים מזומנים שלילי בסך של כ-9,382 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה ותזרים מזומנים חיובי בסך של כ-11,511 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. הקיטון בתזרים מזומנים מפעילות שוטפת ליום 31 במרץ 2026 לעומת 31 בדצמבר 2025 נובע ברובו מתשלום במהלך הרבעון של ריביות והצמדות חצי שנתיות בגין רוב האשראים צמודי המדד.

6. סימני אזהרה

נכון ליום 31 במרץ 2026 לחברה אין סימני אזהרה.

7. מקורות מימון

7.1

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

נכון ליום 31.03.2026, לחברה יתרות מזומנים ושווה מזומנים במאזן המאוחד בהיקף של כ- 181,740 אלפי ש"ח ובמאזן סולו של החברה כ-181,212 אלפי ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרת מזומנים בסך של כ- 190 מיליון ש"ח. החברה אינה מחזיקה במסגרות אשראי מאושרות ומשולמות, למעט בפרויקטים בהקמה עם שותפים, כמפורט בסעיף 7.4. בנוסף, חלקה של החברה ביתרות מזומנים ושווי המזומנים בחברות כלולות נכון ליום 31.03.2026 הינו בסך של כ-5,871 אלפי ש"ח.

נכון ליום 31.03.2026 הסתכמו ההתחייבויות למחזיקי אגרות חוב ולתאגידים בנקאיים, כולל ריבית לשלם לסך של כ-881,469 אלפי ש"ח.

ובנוסף, חלק החברה בהתחייבויות חברות כלולות לתאגידים בנקאיים כולל ריבית לשלם, ליום 31.03.2026 עומד על סך של 8,643 אלפי ש"ח.

7.2. היקפים ממוצעים

הסברי הדירקטוריון	ממוצע בתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	ממוצע בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025 (אלפי ש"ח)	ממוצע בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026 (אלפי ש"ח)	סעיף
הגידול נובע בעיקרו מחלויית שוטפות שברובן נובעות מהלוואה בגין נכס.	14,633	13,760	58,283	היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר
ראה הערה לגבי האשראי לזמן קצר. כמו כן, נוסף האשראי של חברה שאוחדה לראשונה בדצמבר 2025.	866,683	864,650	833,418	היקף ממוצע של אשראי לזמן ארוך
	980	812	1,282	היקף ממוצע של אשראי ספקים
	550	618	694	היקף ממוצע של אשראי לקוחות

לפרטים נוספים ראו סעיף 4.3 בפרק א' לדוח התקופתי.

7.3. אשראי בר דיווח

7.3.1

כאמור, במאי 2023 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור של 418,215,000 ש"ח ע.ב. אגרות חוב (סדרה א'), נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.4%, צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן, על פי התשקיף וההודעה המשלימה. כמו כן, ראו דו"ח מידי 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 לטר הנאמנות המצורף להודעה המשלימה, המובא על דרך ההפניה. לעניין בחינת החברה בעמידתה באמות מידה פיננסיות לה התחייבה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ראו ביאור 14(1) לדוחות הכספיים. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה א') ראו נספח א' לדוח זה.

נכון ליום 31.03.2026 הסתכמו ההתחייבויות למחזיקי אגרות חוב לסך של כ- 430,241 אלפי ש"ח.

7.3.2

ביום 6 באוגוסט 2023, השלימה החברה התקשרות עם תאגיד בנקאי אחד במסמכי מימון להעמדת הלוואה חדשה לזמן ארוך בסך כולל של 200 מיליון ש"ח נושאת ריבית שנתית בשיעור של 3.99%, צמודה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן. לפרטים אודות תנאי ההתקשרות עם התאגיד הבנקאי ראו גם דו"ח מיידי מיום 7.8.2023 (אסמכתה מס' 01-073084-2023), המובא על דרך ההפניה. ביום 11 בינואר 2026, חתמה החברה על מסמכי מימון וביצעה מחזור הלוואה, במסגרתם פרעה את הלוואה ביום 11 בינואר 2026 ובאותו המועד הועמדו לה שתי הלוואות בסך של 100 מיליון ש"ח כל אחת (בסך הכל 200 מיליון ש"ח), אשר אינן צמודות למדד, ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.15% ("הלוואה א" ו-"הלוואה ב"), בהתאמה). יתר ההתחייבויות והשעבודים שהועמדו לטובת התאגיד הבנקאי בקשר עם הלוואה, ובכלל זה כמתואר בסעיף 4.3.5 בפרק א' לדוח התקופתי, ימשיכו לחול ללא שינוי. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.3.5 לפרק א' לדוח התקופתי. לעניין עמידת החברה באמות מידה פיננסיות להן התחייבה כלפי התאגיד הבנקאי ראו ביאור 4(1) לדוחות הכספיים של החברה.

7.3.3

בהמשך לאמור בסעיפים 3.19.7 ו-4.3.3 בחלק א' לדוח התקופתי, ביום 31.03.2026 חתמה החברה על תוספת להסכם מימון בקשר עם אשראי שהועמד לה על ידי תאגיד בנקאי למימון רכישת זכויות במקרקעין ברחוב המסגר בתל אביב, שעיקרה דחיית מועדים, ובין היתר, דחיית מועד הפירעון הסופי של הלוואה ליום 30.06.2028 (חלף יום 30.04.2027). כמו כן, נדחה ליום 30.06.2028 (חלף 30.04.2027) המועד לקבלת היתר בנייה לפרויקט, וזאת בקשר עם העילות בגינן רשאי התאגיד הבנקאי לנקוט בסעדים, לרבות העמדת האשראי לפירעון מיידי. פרט לדחיית המועדים אין שינוי ביתר ההתחייבויות ובשעבודים שהועמדו לטובת התאגיד הבנקאי ובין היתר כאמור בסעיף 3.19.7 בפרק א' לדוח התקופתי. ראו גם דיווח מיידי מיום 31 במרץ 2026 (-01-2026 030827) וביאור 4(10) לדוחות הכספיים.

7.3.4 להלן פירוט אשראי בר דיווח:

מס"ד	התאגיד הלווה	התאגיד המלווה	חלק החברה בהלוואה	מועד העמדת ההלוואה / האשראי	סכום מסגרת/ההלוואה המקורי (מיליון ש"ח) (חלק החברה)	יתרת קרן ליום 31.03.2026 במיליון ש"ח (חלק החברה)	יתרת קרן למועד הדו"ח במיליון ש"ח (חלק החברה)	מועדי פירעון	שעבודים/ בטחונות	שיעור ריבית שנתית ליום 31.3.2026	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה התחייבויות אחרות/ עלות לפירעון מיידי
1	החברה	אגרות חוב	100%	מאי 2023	418.2	430.2	436.9	מועדי פירעונות מפורטים בנספח א' לדוח הדירקטוריון.	אין לעניין התחייבות לשעבוד שוטף שלילי ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון	4.4% צמוד למדד	ראו נספח א' לדוח דירקטוריון זה וסעיפים 5 ו-7 לשטר הנאמנות כהגדרתו בנספח א' והמובא על דרך הפניה. לעניין עמידה באמות המידה הפיננסיות ראו ביאור (1)4 לדוחות הכספיים.
2	החברה	תאגיד בנקאי	100%	ינואר 2026	100	100	100	קרן וריבית ביום 2/1/28	ראו סעיף 4.3.5 לפרק א' בדוח התקופתי וביאור 4 לדוחות הכספיים	5.15% ריבית קבועה	ראו סעיף 4.3.5 לפרק א' בדוח התקופתי וביאור (2)4 לדוחות הכספיים. לעניין עמידה באמות המידה הפיננסיות ראו ביאור (1)4 לדוחות הכספיים.
3	החברה	תאגיד בנקאי	100%	ינואר 2026	100	100	100	קרן כדלקמן: סך של כ- 2.7 מיליון ש"ח ביום 12/7/26, סך של 16 מיליון ש"ח ביום 11/1/27, סך של כ- 2.7 מיליון ש"ח ב- 11/7/27 והיתרה ביום 2/1/28. ריבית חצי שנתית בחודשים יולי וינואר בשנים 2026 עד 2028.	ראו סעיף 4.3.5 לפרק א' בדוח התקופתי וביאור (2)4 לדוחות הכספיים. לעניין עמידה באמות המידה הפיננסיות ראו ביאור (1)4 לדוחות הכספיים.	5.15% ריבית קבועה	ראו סעיף 4.3.5 לפרק א' בדוח התקופתי וביאור (2)4 לדוחות הכספיים. לעניין עמידה באמות המידה הפיננסיות ראו ביאור (1)4 לדוחות הכספיים.

תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה התחייבויות אחרות/ עליות לפירעון מידי	שיעור ריבית שנתית ליום 31.3.2026	שעבודים/ בטחונות	מועדי פירעון	יתרת קרן למועד הדו"ח במיליון ש"ח (חלק החברה)	יתרת קרן ליום 31.03.2026 ש"ח (חלק החברה)	סכום מסגרת/ ההלוואה המקורי (מיליון ש"ח) (חלק החברה)	מועד העמדת ההלוואה / האשראי	חלק החברה בהלוואה	התאגיד המלווה	התאגיד הלווה	מס"ד
ראו סעיף 3.19.7 בפרק א' לדוח התקופתי.	פריים + 0.28%	ראו סעיף 3.19.7 בפרק א' לדוח התקופתי	30.6.2028	119.0	119.0	5,133	פברואר 2022	50%	תאגיד בנקאי	החברה וצד שלישי (נכס המסגר - ראו סעיף 3.19.7 בפרק א' לדוח התקופתי)	4

לפרטים נוספים אודות מימון החברה, לרבות הלוואות נוספות בגין נכסים ספציפיים ומסגרות אשראי לפרויקטים בליווי סגור ראו סעיפים 1.1.10א', 1.1.11א', 1.1.10ה', 1.1.11א', 1.1.11ב', ו-4.3 בפרק א' בדוח התקופתי, ביאורים 12 ו-13 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, המצורפים לדוח התקופתי, ביאור 4 לדוחות הכספיים ועדכונים להלן.

7.4 עדכונים להלוואות נוספות בגין נכסים ופרויקטים בליווי

א. בהמשך לאמור בסעיף 1.1.11א' בפרק א' לדוח התקופתי, בהתייחס לנכס בצומת פת בירושלים, ביום 18 במרץ 2026 הוארכה תקופת מסגרת האשראי שניתנה לחברה יחד עם שותף, עד ליום 1 באפריל 2028. לפרטים נוספים ראו ביאור 4(9) לדוחות הכספיים.

ב. בהמשך לאמור בסעיף 1.1.11ב' בפרק א' לדוח התקופתי, בהתייחס לפרויקט 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"ח (100%), יעודכן כי נכון ליום 31.03.2026 נוצל סך של כ-25.3 מיליון ש"ח.

ג. בהמשך לאמור בסעיף 1.1.10ה' בפרק א' לדוח התקופתי, בהתייחס לפרויקט משותף נוסף של החברה (50%) עם צד ג' בנכס בהקמה בנתניה, יעודכן כי ברבעון הראשון לשנת 2026 נחתמה מסגרת אשראי מאושרת, להקמת מרכז מסחר, בהיקף של עד 72.6 מיליון ש"ח (100%), בריבית פריים + 0.35%, שמתוכה מנוצל נכון ליום 31.03.2026 סך של כ-13.8 מיליון ש"ח. כנגד מסגרת האשראי, בין היתר, שועבדו הזכויות בנכס.

ד. בהמשך לאמור בסעיף 4.3.9ה' בפרק א' לדוח התקופתי, חתמה החברה על ערבות ללא הגבלה בסכום על מלוא חוב דלק נכסים הר יונה בע"מ (לשעבר מ. רוזנפלד דלק-מרכז עסקים דלק בע"מ) לתאגיד הבנקאי. בנוסף ביצעה דלק נכסים הר יונה בע"מ מימון מחדש שבמסגרתו פרעה הלוואות בסך כ-17.4 מיליון ש"ח בריבית פריים בתוספת מרווח 2% והועמד לה הלוואה בסך 17.4 מיליון ש"ח בריבית פריים בתוספת מרווח של 0.5% אשר תיפרע ב-86 תשלומים חודשיים שווים של קרן וריבית עד 22 במרץ 2033.

יתרת הלוואה נכון ליום 31.03.2026 הינה בסך של כ-17.1 מיליון ש"ח. לחברה הכלולה פיתוח סער (ראו סעיף 1.1.11א' בפרק א' לדוח התקופתי), אשראי מנוצל לזמן קצר נכון ליום 31.03.2026 בסך של כ-25.9 מיליון ש"ח (100%).

7.5 ערבויות

החברה חתמה לתאגיד בנקאי, על ערבות ללא הגבלה בסכום על מלוא חוב דלק נכסים הר יונה (לשעבר מ. רוזנפלד דלק-מרכז עסקים דלק בע"מ) בגין הלוואה לזמן ארוך.

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 1.1.10 א' בפרק א' לדוח התקופתי. לפרטים בנושא ערבויות ראו גם ביאור 24(ג) לדוחות הכספיים השנתיים המצורפים לדוח התקופתי.

7.6. דירוג

ביום 18 בינואר 2026, פרסמה חברת הדירוג, מעלות **S&P**, דוח דירוג עדכני הקובע את הדירוג של החברה ושל תעודות החוב, לפיו נקבע דירוג חברה של "ila-" יציב, ודירוג תעודות התחייבות של "ila-". לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 18 בינואר 2026 (מספר אסמכתה: 2026-15-007136) המובא על דרך ההפנייה.

8. נתונים נוספים

להלן נתוני מאזן נוספים של הקבוצה ליום 31.03.2026 (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 ואינם סקורים ו/או מבוקרים על ידי רואה החשבון המבקר של החברה.

סה"כ מאוחד מורחב ליום 31.03.2026 (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 31.03.2026 (באלפי ש"ח)	סעיף
נכסים שוטפים:			
187,611	5,871	181,740	מזומנים ושווי מזומנים
2,530	-	2,530	ניירות ערך סחירים
950	86	864	לקוחות
9,780	64	9,716	חייבים ויתרות חובה
2,141	-	2,141	צדדים קשורים
203,012	6,021	196,991	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים:			
1,659,358	169,645	1,489,713	נדל"ן להשקעה
50,536	-	50,536	נדל"ן להשקעה בהקמה
81,555	-	81,555	מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
1,734	18	1,716	רכוש קבוע
176,350	-	176,350	מלאי מקרקעין
-	(146,686)	146,686	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
9,027	-	9,027	פיקדון משועבד
7,072	660	6,412	חייבים אחרים לזמן ארוך
1,985,632	23,637	1,961,995	סה"כ נכסים לא שוטפים
2,188,644	29,658	2,158,986	סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות:			
110,579	8,643	101,936	אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב
1,061	74	987	ספקים ונותני שירותים
11,457	512	10,945	זכאים ויתרות זכות
44	(7,298)	7,342	צדדים קשורים
123,141	1,931	121,210	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות:			
381,809	-	381,809	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
15,635	-	15,635	יתרות זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה
415,203	-	415,203	אגרות חוב, נטו
122,387	27,027	95,360	מיסים נדחים
13,700	700	13,000	התחייבויות אחרות
948,734	27,727	921,007	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
1,071,875	29,658	1,042,217	סה"כ התחייבויות
1,116,769	-	1,116,769	הון עצמי
2,188,644	29,658	2,158,986	סה"כ התחייבויות הון

להלן יובא דוח רווח והפסד מורחב של הקבוצה ליום 31.03.2026 (באלפי ש"ח) (לא מבוקר ולא סקור)

סה"כ מאוחד מורחב ליום 31.03.2026 (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 31.03.2026 (באלפי ש"ח)	סעיף
17,507	2,365	15,142	הכנסות משכירות ואחרות
(494)	(125)	(369)	עלות המכר
17,013	2,240	14,773	רווח גולמי
1,440	(306)	1,746	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(4,850)	(610)	(4,240)	הוצאות הנהלה וכלליות
(517)	-	(517)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
62	-	62	הוצאות אחרות, נטו
-	(945)	945	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
13,148	379	12,769	רווח תפעולי
(7,569)	(250)	(7,319)	הוצאות מימון
2,466	131	2,335	הכנסות מימון
(5,103)	(119)	(4,984)	הוצאות מימון, נטו
8,045	260	7,785	רווח לפני מיסים על הכנסה
(1,557)	(260)	(1,297)	מיסים על הכנסה
6,488	-	6,488	רווח נקי וכולל
3	-	3	זכויות שאינן מקנות שליטה
6,491	-	6,491	רווח נקי וכולל לבעלי מניות החברה

להלן נתונים נוספים כלכליים:

- א.** ה-NOI⁸ השנתי המייצג של החברה (ובאיחוד חלקה היחסי של החברה בחברות הכלולות) של נכסי נדל"ן להשקעה הקיימים נכון למועד הדוח, הינו כ- 79.4 מיליון ש"ח.
- ב.** יחס ה- LTV נטו ליום 31.03.2026 הינו כ-35.57% 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.

⁸ חושב על בסיס הכנסות החברה (כולל חלקה היחסי בהכנסות חברות כלולות) מדמי שכירות ליום 31.03.2026, בתוספת תחזית החברה להכנסות צפויות משטחים בהליך השבחה אשר צפויים להתחיל להניב לראשונה תוך 12 חודשים, ולצפי תוספת פדיון שנתית בתוספת דמי ניהול ובניכוי הוצאות ניהול.

9. FFO (*)

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2025 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.03.2025 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.03.2026 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	FFO
100,438	2,520	6,488	רווח נקי לתקופה המשוך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד
(88,449)	255	(540)	התאמות לפי הוראות התוספת הרביעית לטיטת תקנות. ⁹
11,989	2,775	5,948	Funds From (FFO) Operations נומינאלי לפי הוראות התוספת הרביעית לטיטת התקנות
גישת הנהלה - התאמות נוספות: **			
15,647	2,074	(448)	(א) הוצאות (הכנסות) הפרשי הצמדה על קרן החוב
9,007	2,272	2,544	(ב) הנהלה וכלליות (תקורות חברה בגין פעילות הפיתוח)
9,110	2,355	2,480	(ג) ביטול מימון כנגד מרכיב הפיתוח
2,676	1,445	517	(ד) התאמות שווי אופציות
36,440	8,146	5,093	סה"כ התאמות לפי גישת הנהלה
48,429	10,921	11,041	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.

⁹ טיטת תקנות עדכנית לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה.

**** 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 שהסתיימה ביום 31.12.2025 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2025 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2026 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	התאמה לרווחי FFO
100,438	2,520	6,488	רווח נקי המשווה למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד
			התאמות
165	42	56	פחת והפחתות
(101,101)	(1,228)	(1,806)	רווחים משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(3,004)	(113)	(62)	הוצאות חד פעמיות או חריגות
185	40	-	רווח/הפסד משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסיים
3,816	1,572	60	עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד
19,597	(530)	943	השפעות המס השוטף והנדחה בשל התאמות לעיל
(7,937)	474	272	התאמות לעיל לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
(170)	(2)	(3)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO
11,989	2,775	5,948	סך הכל



היבטי ממשל תאגידי

חלק שני

9. תרומות

נכון למועד פרסום הדוח, לא קיימת מדיניות תרומות. בשלושת החודשים הראשונים לשנת 2026 החברה תרמה סכום לא מהותי.

10. 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.

.11 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.

.12 מבקר פנים

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

.13 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).



חלק שלישי

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

.14 אירועים עיקריים בפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריו

.14.1 ביום 18 בינואר 2026, פרסמה חברת הדירוג מעלות S&P דוח דירוג עדכני הקובע את הדירוג של החברה ושל תעודות החוב, לפיו נקבע דירוג חברה של "ilA" יציב, ודירוג תעודות התחייבות של "ilA". לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 18 בינואר 2026 (מספר אסמכתה: 2026-01-007136), המובא על דרך ההפניה.

.14.2 ביום 11 בינואר 2026, חתמה החברה על מסמכי מימון וביצעה מחזור ההלוואה בקשר עם הלוואה בסך של 200 מיליון ש"ח (צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית של 3.99%) אשר הועמדה על ידי תאגיד בנקאי, כמתואר בסעיף 7.3.2 לעיל. במסגרת זו פרעה החברה את ההלוואה הנ"ל ביום 11 בינואר 2026, ובאותו המועד הועמדו לה שתי הלוואות בסך של 100 מיליון ש"ח כל אחת (ובסך הכל 200 מיליון ש"ח), אשר אינן צמודות למדד, נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.15%. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 12 בינואר 2026 (מספר אסמכתה: 2026-01-005027) המובא על דרך ההפניה, וביאור (2)4 לדוחות הכספיים.

.14.3 ביום 13 בינואר 2026, מימש משקיע 18,750 אופציות ל-18,750 מניות החברה בתמורה לסך של כ-1 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דיווח מידי מיום 14 בינואר 2026

(מספר אסמכתה: 2026-01-006051) המובא על דרך ההפניה.

.14.4

ביום 3 בפברואר 2026, התקשרה החברה עם פריים אנרג'י פי.אי בע"מ ("**פריים**"), חברה ציבורית אשר להב הינה מבעלות השליטה בה, במזכר הבנות לא מחייב לצורך בחינת התקשרות בהסכם מסגרת מפורט ומחייב להקמת מתקני אגירה בשטחי נכסי החברה. מזכר ההבנות כפוף לחתימת הסכם מסגרת והסכם שימוש פרטני ביחס לכל נכס, והסכם המסגרת וביצוע העסקה על פיו כפופים לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין מאת האורגנים המוסמכים של כל אחד מהצדדים לעסקה, אשר יהווה תנאי מתלה להסכם המסגרת, בשים לב לכך שמדובר בעסקה עם חברה בשליטת בעלת שליטה בחברה.

לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 4 בפברואר 2026 (מספר אסמכתה: 2026-01-012272) המובא על דרך ההפניה וכן ביאור 4(8) בדוחות הכספיים.

.14.5

בהמשך לאמור בסעיף 1.1.11' בפרק א' לדוח התקופתי, ביום 18 במרץ 2026, הוארכה מסגרת האשראי שניתנה לחברה יחד עם שותף בקשר עם מימון רכישת נכס בשכונת גונן ה' בירושלים (צומת פת), עד ליום 1 באפריל 2028. לפרטים נוספים ראו ביאור 4(9) לדוחות הכספיים.

.14.6

בהמשך לאמור בסעיף 3.19.7 בפרק א' לדוח התקופתי, ביום 31 במרץ 2026, הוארכה מסגרת האשראי שניתנה לחברה יחד עם שותף בקשר עם מימון רכישת בנכס ברחוב המסגר בתל-אביב, עד ליום 30 ביוני 2028. לפרטים נוספים ראו סעיף 7 לעיל וביאור 4(10) לדוחות הכספיים.

.14.7

לאחר תאריך המאזן, ביום 13 במאי 2026, מימש משקיע 31,250 אופציות ל-31,250 מניות החברה בתמורה לסך של כ-1.7 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דיווח מידי מיום 14 במאי 2026 (מספר אסמכתה: 2026-01-044460) המובא על דרך ההפניה.

.14.8

ביום 19 במאי 2026, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול, לעדכן ולאשר את תנאי כהונתם של הדירקטורים החיצוניים בחברה, גב' רינת גזית ומר דורון לנגה, בכפוף לאישור מינויים מחדש על ידי האסיפה הכללית, כך שיהיו זכאים לגמול שנתי וגמול ההשתתפות בהתאם לסכום המרבי על פי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("**תקנות הגמול**") (זאת חלף גמול בגובה הסכום ה"קבוע"), ובהתאם לדרגת ההון של החברה (כהגדרתה בתקנות הגמול), כפי שתהיה מעת לעת. כמו כן הדירקטורים החיצוניים זכאים להחזר הוצאות ולהסדרי ביטוח, שיפוי ופטור, כיתר נושאי המשרה בחברה.

כמו כן, החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה, בהתאם לסעיף 1א(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000, לעדכן את תנאי כהונתו של הדירקטור הבלתי תלוי בחברה, מר

דורון שורר, בהתאם לעדכון תנאי כהונת הדירקטורים החיצוניים ובכפוף לאישור מינויים כאמור לעיל, כך שיהיה זכאי לגמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לסכום המרבי על פי תקנות הגמול (חלף הסכום הקבוע), בהתאם לדרגת ההון של החברה, כפי שתהיה מעת לעת. כמו כן הדירקטור הבלתי תלוי זכאי להחזר הוצאות והסדרי ביטוח, שיפוי ופטור.

.14.9 לעדכונים בדבר מימון החברה ראו סעיף 7 לעיל.

.14.10 לפרטים אודות עדכון תנאי כהונה של נושאי משרה וכן אישור מענק בשיקול דעת למנכ"ל החברה ולנושאי משרה נוספים, ראו תקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי.

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

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

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

.15 גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

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

.16 הערכות שווי

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

.16.1 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	31.12.2025 ומכתב מעריך השווי לאי שינוי מהותי בשווי הנכס ליום 31.3.2026
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)	נדל"ן להשקעה 243,780 המהווה כ-60% מ-406,300
מועד סיום הקמה משוער	טרם נקבע
סך כל ההשקעה להקמת הנכס (כולל רכישת קרקע) (באלפי ש"ח)	1,153,000
רווח יזמי צפוי	15%
שטח בר השכרה שנלקח בחשבון (במ"ר)	
משרדים	32,746
מסחר	802
מגורים (לא כולל מרפסות)	6,438
מקומות חניה	83
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 מגדל מזא"ה.
	עסקה לרכישת זכויות במגדל TLV WE על דרך מנחם בגין ומגדל קוסמופוליטן בחסן עארפה.
	עסקאות להשכרת משרדים במגדל TOHA 1 ו-2 בדרך השלום, מגדלי עזריאלי, 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 3.19.7 בפרק א' לדוח התקופתי לרבות התייחסות להערכות שווי של הנכס ליום 31.12.2023 ו-31.12.2024.

16.2. לעניין הערכות שווי לנכסים מהותיים של החברה ראו סעיף 3.19 בפרק א' לדוח התקופתי. החברה קיבלה מכתב ממעריך השווי כי ליום 31.03.2026 לא חלו שינויים מהותיים בשווי של נכסי הנדל"ן של החברה ביחס לשוויים נכון ליום 31.12.2025. לפרטים בדבר מעריך שווי שהערכתיו מהותיות מאוד ראו סעיף 19.3 לפרק ב' לדוח התקופתי.

17. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לפרטים אודות מצבת התחייבויות של החברה ליום 31.03.2026 ראו דיווח מידי של החברה המתפרסם במקביל לדוח זה.

שמות החותמים

פליקס שופמן, מנכ"ל

איליק רוז'נסקי, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 19 במאי 2026

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב הקיימות

נספח א'

1. אגרות חוב (סדרה א')

1.1 גילוי כללי

אגרות חוב (סדרה א') ("אגרות החוב")	
מועד ההנפקה הראשונה	אגרות החוב הונפקו ביום 28 במאי 2023, על פי על פי התשקיף וההודעה המשלימה של החברה מיום 23 במאי 2023, מספר אסמכתה: 2023-01-055248 ("ההודעה המשלימה") אליה צורף שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א') ("שטר הנאמנות"), ובהתאם לתוצאות הנפקה כפי שפורסמו בדוח מידי מיום 24 במאי 2023 (אסמכתה מס' 2023-01-048181), המובאים על דרך ההפניה.
סך הערך הנקוב במועד ההנפקה (בש"ח)	418,215,000 ש"ח
סך הערך הנקוב ליום 31.3.2026 (בש"ח)	402,531,937 ש"ח
השווי הנקוב לפי תנאי הצמדה ליום 31.3.2026	430,240,547 ש"ח
מועד תחילת פירעון הקרן	30 בספטמבר 2024
סכום הריבית שנצברה ליום 31.3.2026 (בש"ח)	הריבית הצבורה שולמה במלואה ביום 31 במרץ 2026
השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים (בש"ח)	426,377,727 ש"ח
שווי בורסאי סמוך למועד פרסום הדוח	461,824,891 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

	אגרות חוב (סדרה א') ("אגרות החוב")
<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>	מועדי תשלום הריבית
<p>אגרות החוב (סדרה א') תהיינה צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן כדלקמן: אם יתברר במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית של 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>	סוג הצמדה
<p>לא ניתנות להמרה.</p>	המרה
<p>במקרה בו יוחלט על ידי הבורסה על מחיקה מהמסחר של אגרות חוב (סדרה א') שבמחזור מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה א') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א'), כמפורט בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות. החברה תוכל לפדות את אגרות החוב (סדרה א') ביוזמתה בפדיון מוקדם (מלא או חלקי), בכפוף להוראות האמורות בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות.</p>	זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
<p>אגרות החוב (סדרה א') אינן מובטחות בבטוחה כלשהי.</p>	ערבות לתשלום התחייבות
<p>ביום 15 ביוני 2023 ניתן לאגרות החוב ניתן דרוג של ila על ידי חברת מעלות (ראו דיווחים מידיים מיום 15 ביוני 2023, מספרי אסמכתה: 2023-01-066300, 2023-15-066036, המובאים על דרך ההפניה) ביום 1 בינואר 2024, ביום 12 בינואר 2025 וביום 18 בינואר 2026 אושר דירוג אגרות החוב, ila, על ידי חברת מעלות (ראו דיווחים מידיים מיום 1 בינואר 2024, מספרי אסמכתה: 2024-01-000379, 2024-15-000306, מיום 12 בינואר 2025, מספר אסמכתה: 2025-01-003607, ומיום 18 בינואר 2026, מספר אסמכתה: 2026-15-007136, המובאים על דרך ההפניה).</p>	דירוג
<p>להלן תמצית אמות מידה פיננסיות אליהן התחייבה החברה במסגרת</p>	אמות מידה פיננסיות

אגרות חוב (סדרה א') ("אגרות החוב")

שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')¹⁰
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 מייד

בסעיף 7.1.18 לשטר הנאמנות נקבעה עילה לפירעון מייד - אם הועמד לפירעון מייד - (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 מייד מהווה לפחות 10% מסך המאזן של החברה (במאחד), אלא אם כן דרישה זו בוטלה או שהחברה פרעה את החוב האמור, בתוך 30 יום מיום ההעמדה לפירעון מייד.

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

¹⁰ לעניין אמות המידה הפיננסיות:

"הון עצמי": הון עצמי כמוצג בדוחות הכספיים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה על בסיס מאוחד, כולל זכויות מיעוט, בתוספת הלוואות בעלים (קרן בלבד) (כהגדרתן להלן).
"הלוואות בעלים" לעניין סעיף זה, יכללו הלוואות בעלים המקיימות את כל התנאים הבאים: (א) הלוואות הינן עסקה מזכה לחברה; (ב) הלוואות (קרן וריבית) 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 במאחד מהשכרת נכסים ודמי ניהול הוצאות הניהול ובתוספת חלק החברה בהכנסות חברות כלולות מהשכרת נכסים ודמי ניהול בניכוי הוצאות הניהול, המתייחסים לארבעת הרבעונים שהסתיימו ברבעון האחרון טרם מועד הבדיקה. למען הסר ספק יובהר כי חישוב ה-NOI המתוקנן בגין נכסים אשר החברה ו/או חברה בת ו/או חברה כלולה זכאית לקבל הכנסות מדמי שכירות בגינם במהלך תקופה הקצרה מארבעת הרבעונים האחרונים שהסתיימו 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).

בקשר עם שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה, התחייבויות נוספות ביחס לאגרות החוב (סדרה א'), הגבלות על ביצוע חלוקה ואמות מידה פיננסיות, ראו סעיף 5 לשטר הנאמנות שפורסם ביום 28 במאי 2023 (אסמכתא מס' 2023-01-048838), המובא על דרך ההפניה ("**שטר הנאמנות**"). לפרטים אודות עילות לפירעון מידי ראו סעיף 7 לשטר 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.ג.. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 30 בספטמבר (אסמכתא 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.ג.. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 30 בספטמבר 2025 (מספר אסמכתא: 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(1) 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 אסמכתא: 2023-01-048838) המובא בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה.

הדמייה



חלק ב'

תמצית דוחות כספיים

ביניים מאוחדים

ומידע כספי נפרד

ליום 31 במרץ 2026

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים

ליום 31 במרץ 2026

(בלתי מבוקר)

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2026

(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
6-7	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-13	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 31 במרץ 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 75,277 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2026 ואשר חלק החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 960 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן ישויות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן ישויות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת 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, 19 במאי, 2026

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | רחובות | בני ברק | קרית שמונה | עפולה | מודיעין עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 03-6386788 | 073-7145300 | 04-8983322 | 04-6401555 | 08-9744111 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 618001 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

19 במאי 2026

לכבוד

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

פארק יקום

ג.א.ג.

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ מחודש פברואר 2023 שתוקן ביום 18 במאי 2023

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

- (א) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 19 במאי 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- (ב) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 19 במאי 2026 על המידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | רחובות | בני ברק | קרית שמונה | עפולה | מודיעין עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 03-6386788 | 073-7145300 | 04-8983322 | 04-6401555 | 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 2025	ליום 31 במרץ 2025	ליום 31 במרץ 2026	
אלפי ש"ח			
מבוקר	בלתי מבוקר		
נכסים			
נכסים שוטפים:			
192,353	87,069	181,740	מזומנים ושווי מזומנים
2,515	-	2,530	ניירות ערך סחירים
523	659	864	לקוחות
12,115	6,959	9,716	חייבים ויתרות חובה
3,995	2,475	2,141	צדדים קשורים
211,501	97,162	196,991	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים:			
1,485,283	1,326,240	1,489,713	נדל"ן להשקעה
81,102	78,529	81,555	מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
44,076	-	50,536	נדל"ן להשקעה בהקמה
1,642	1,191	1,716	רכוש קבוע
173,995	165,627	176,350	מלאי מקרקעין
145,101	147,515	146,686	השקעות בחברות מוחזקות
9,027	-	9,027	פיקדון משועבד
6,486	770	6,412	חייבים והלוואות לאחרים לזמן ארוך
1,946,712	1,719,872	1,961,995	סה"כ נכסים לא שוטפים
2,158,213	1,817,034	2,158,986	סה"כ נכסים
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
32,482	20,147	101,936	אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב
1,576	1,239	987	ספקים ונותני שירותים
21,148	12,365	10,945	זכאים ויתרות זכות
10,083	4,565	7,342	צדדים קשורים
65,289	38,316	121,210	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות:			
443,619	430,696	381,809	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
17,777	21,529	15,635	יתרת זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה
415,365	417,016	415,203	אגרות חוב, נטו
94,417	69,896	95,360	מיסים נדחים
12,996	-	13,000	התחייבויות אחרות
984,174	939,137	921,007	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
1,049,463	977,453	1,042,217	סה"כ התחייבויות
הון:			
1,106,994	837,998	1,115,016	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
1,756	1,583	1,753	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,108,750	839,581	1,116,769	סה"כ הון
2,158,213	1,817,034	2,158,986	סה"כ התחייבויות והון

19 במאי 2026

יוסי פרידמן
סמנכ"ל כספים

פליקס שופמן
מנכ"ל

הלל (איליק) רוזינסקי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות
הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים בניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		
	2025	2026	
	אלפי ש"ח		
מבוקר	בלתי מבוקר		
59,996 (762)	14,537 (186)	15,142 (369)	הכנסות משכירות הוצאות תפעול נכסים
59,234	14,351	14,773	רווח גולמי
97,285 (15,013) (2,676) (1,094)	(344) (3,788) (1,445) 73	1,746 (4,240) (517) 62	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
13,982	636	945	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
151,718	9,483	12,769	רווח תפעולי
(43,651) 12,389	(9,242) 1,930	(7,319) 2,335	הוצאות מימון הכנסות מימון
(31,262)	(7,312)	(4,984)	הוצאות מימון, נטו
120,456	2,171	7,785	רווח לפני מיסים על הכנסה
(20,018)	349	(1,297)	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
100,438	2,520	6,488	רווח נקי וכולל
100,267	2,522	6,491	סך הכל רווח נקי וכולל לתקופה המיוחס ל:
171	(2)	(3)	בעלי מניות החברה
100,438	2,520	6,488	זכויות שאינן מקנות שליטה
			רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):
7.62	0.22	0.49	בסיסי
			סך הכל
7.58	0.22	0.49	בדילול מלא
			סך הכל
13,166	11,733	13,182	הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)
13,232	11,755	13,271	בסיסי
			בדילול מלא

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים בנייים.

לתקופה מיום 1 בינואר 2026 ועד ליום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם							
סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	רווח נצבר אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	הון מניות ופרמיה	
1,108,750	1,756	1,106,994	428,270	470,920	2,676	205,128	יתרה ליום 1 בינואר 2026
1,014	-	1,014	-	-	-	1,014	מימוש אופציות – ראה ביאור 4(3) להלן
517	-	517	-	-	517	-	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות
6,488	(3)	6,491	6,491	-	-	-	רווח (הפסד) נקי וכולל
1,116,769	1,753	1,115,016	434,761	470,920	3,193	206,142	יתרה ליום 31 במרץ 2026

לתקופה מיום 1 בינואר 2025 ועד ליום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם								
סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	רווח נצבר אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה	הון מניות	
835,616	1,585	834,031	328,003	470,920	-	23,375	11,733	יתרה ליום 1 בינואר 2025
1,445	-	1,445	-	-	1,445	-	-	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות
2,520	(2)	2,522	2,522	-	-	-	-	רווח (הפסד) נקי וכולל
839,581	1,583	837,998	330,525	470,920	1,445	23,375	11,733	יתרה ליום 31 במרץ 2025

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה מיום 1 בינואר ועד ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	אלפי ש"ח				הון מניות	פרמיה	קרבן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרבן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
			רווח נצבר	קרבן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	קרבן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	קרבן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות				
835,616	1,585	834,031	328,003	470,920	-	23,375	11,733	-	-	
2,676	-	2,676	-	-	2,676	-	-	-	-	
853	-	853	-	-	-	853	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	11,733	(11,733)	-	-	
169,167	-	169,167	-	-	-	169,167	-	-	-	
100,438	171	100,267	100,267	-	-	-	-	-	-	
1,108,750	1,756	1,106,994	428,270	470,920	2,676	205,128	-	-	-	

יתרה ליום 1 בינואר 2025

זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות

הנפקת אופציות הוניות

שינויים בערך נקוב של מניות החברה

הנפקת הון מניות

(בניכוי הוצאות הנפקה)

רווח נקי וכולל

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		
	2025	2026	
	אלפי ש"ח		
מבוקר	בלתי מבוקר		
100,438	2,520	6,488	תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:
			רווח נקי
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
165	42	56	פחת והפחתות
(97,285)	344	(1,746)	(עליה) ירידה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
2	-	-	הפסד ממימוש רכוש קבוע
(13,982)	(636)	(945)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
3,500	-	-	דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(4,400)	-	-	ביטול הפרשה לירידת ערך הלוואה בחברה מוחזקת
-	-	(15)	שערוך ניירות ערך סחירים
165	15	3	הכנסות (הוצאות) אחרות
11,287	(3,330)	(4,961)	שערוך אג"ח ושינוי בריבית שנצברה
7,061	(1,533)	(1,606)	מימון מהלוואות, נטו
2,676	1,445	517	זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
19,597	(532)	943	תנועה במיסים נדחים, נטו
(71,214)	(4,185)	(7,754)	
			שינויים בנכסים ובהתחייבויות:
70	(83)	(341)	ירידה (עליה) בלקוחות
(10,998)	(2,630)	(2,355)	עליה במלאי מקרקעין
(480)	2,124	2,823	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(271)	(4,583)	(869)	עליה בצדדים קשורים, נטו
1,188	855	(585)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(3,412)	(2,658)	(3,810)	ירידה בזכאים ויתרות זכות
(13,903)	(6,975)	(5,137)	
15,321	(8,640)	(6,403)	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:
(606)	(30)	(130)	רכישת רכוש קבוע
(49,769)	(30,152)	(4,825)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(4,547)	(95)	(1,013)	השקעה במקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
(33,779)	-	(6,460)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
447	81	(741)	פירעון/מתן) הלוואות לחברות כלולות, נטו
-	-	240	פירעון הלוואות מאחרים
(9,379)	-	-	רכישת חברות בנות שאוחדו לראשונה (ראה נספח ב')
(9,027)	-	-	הפקדה בביקדון משועבד
(2,515)	-	-	השקעה בניירות ערך סחירים
(109,175)	(30,196)	(12,929)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
(5,257)	(2,608)	(220,645)	פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
-	3,150	224,300	קבלת הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
(6,315)	(14,500)	4,050	קבלה (פירעון) אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו
169,167	-	-	הנפקת הון מניות (בניכוי הוצאות הנפקה) ונגזרים
-	-	1,014	מימוש כתבי אופציה
(11,251)	-	-	פירעון אג"ח
146,344	(13,958)	8,719	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון
52,490	(52,794)	(10,613)	עליה/(ירידה) במזומנים
139,863	139,863	192,353	יתרת מזומנים לתחילת התקופה
192,353	87,069	181,740	יתרת מזומנים לסוף התקופה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ	
	2025	2026
	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	
4,000	1,700	-

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות

נספח ב' – רכישת חברות שאוחדו לראשונה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח
(789)
49,519
1,743
(4,343)
(16,537)
(4,393)
(15,821)
9,379

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
נדל"ן להשקעה
חייבים אחרים לזמן ארוך
זכאים בגין רכישת השקעות בחברות מאוחדות
הלוואה מתאגידים בנקאיים
מיסים נדחים
גריעת חשבון השקעה שטופלה לפי שיטת השווי המאזני

נספח ג' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ	
	2025	2026
	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	
40,666	17,396	17,192
6,921	1,207	1,273
4,418	4,418	3,323
3,462	780	1,021

מידע נוסף על תזרימי המזומנים:
ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מס הכנסה שהתקבל
מס הכנסה ששולם

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ביאור 1 - כללי:

- א. דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל והחלה את פעילותה כחברה פרטית באפריל 2021.
- החברה פועלת בישראל בתחום הנדל"ן המניב בישראל במסגרתו החברה עוסקת בהשבחה (לרבות שינוי ייעוד המקרקעין לשימושים אשר כוללים שימושי מגורים), רכישה, ייזום, ניהול ופיתוח של נדל"ן מניב בשימושי מסחר, וכן מתחמי תדלוק הכוללים תחנות דלק, חנויות נוחות ושימושים נלווים כגון: שירותי רחיצה, שירותי רכב, הסעדה, תעסוקה וכו'.
- יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 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.
- ב. ביום 28 בפברואר 2026, פתחו ארצות הברית ומדינת ישראל במתקפה משולבת נגד איראן במסגרת מבצע "שאגת הארי". בתגובה שגרה איראן טילים ומל"טים לעבר מדינת ישראל ולעבר מדינות נוספות באזור. בתחילת חודש מרץ 2026 הורחבה המערכה גם ללבנון עקב ירי לעבר מדינת ישראל מצד ארגון חיזבאללה. עם תחילת מבצע "שאגת הארי", הוכרז מצב מיוחד בעורף מדינת ישראל כאשר כל אזורי הארץ הועברו ממדרג פעילות מלאה למדרג פעילות הכרחית, והוטלו מגבלות שונות. לאחר תקופת הדוח, במהלך חודש אפריל 2026 הוכרזה הפסקת אש, בתחילה בחזית מול איראן ולאחר מכן בחזית מול חיזבאללה. למועד הדוח, ולמיטב ידיעת החברה, למבצעים ולהכרזת המצב המיוחד בעורף כאמור לא היתה השפעה מהותית על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות.

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 ומיידים), התש"ל-1970.

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שיושמו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים אשר אינן נמדדים בשווי הוגן:

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

שווי הוגן		שווי הוגן		שווי הוגן		נכסים פיננסיים: הלוואות לאחרים לזמן ארוך (*) התחייבויות פיננסיות: הלוואות מאחרים לזמן ארוך הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך בריבית קבועה (**) אגרות חוב סחירות (***)
ערך בספרים	ערך בספרים	ערך בספרים	ערך בספרים	ערך בספרים	ערך בספרים	
ליום 31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח	ליום 31 במרץ 2025 אלפי ש"ח	ליום 31 במרץ 2025 אלפי ש"ח	ליום 31 במרץ 2026 אלפי ש"ח	ליום 31 במרץ 2026 אלפי ש"ח	ליום 31 במרץ 2026 אלפי ש"ח	
4,470	4,422	-	-	4,516	4,447	
3,820	4,000	-	-	3,761	4,000	
260,195	257,949	253,407	253,294	247,632	253,413	
462,509	431,340	453,832	427,975	453,009	426,378	

(*) כולל ריבית לקבל וחלות שוטפת.

(**) כולל ריבית לשלם וחלות שוטפת.

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

ביאור 4 - אירועים ועסקאות משמעותיים במהלך התקופה ולאחריה:

1. אמות מידה פיננסיות:

- בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה א' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 23 במאי 2023, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 31 במרץ 2026 (נתונים לא מבוקרים):
- א. ההון העצמי לא יפחת מ-380 מיליון ש"ח נומינלי במשך תקופה של שני רבעונים רצופים; נכון ליום 31 במרץ 2026, ההון של החברה הינו כ- **1,117 מיליון ש"ח**.
- ב. 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 ההון העצמי למאזן נכון ליום 31 במרץ 2026 הינו **51.73%**.
- ג. היחס בין החוב פיננסי נטו ל-NOI המתוקנן של החברה, לא יעלה על 17 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים; יחס חוב פיננסי נטו ל-NOI המתוקנן נכון ליום 31 במרץ 2026 הינו **10.54**.
- נכון ליום 31 במרץ 2026 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.

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

2. ביום 11 בינואר 2026, חתמה החברה על מסמכי מימון וביצעה מחזור ההלוואה בקשר עם הלוואה בסך של 200 מיליון ש"ח (צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית של 3.99%) אשר הועמדה על ידי תאגיד בנקאי. במסגרת זו פרעה החברה את ההלוואה הנ"ל ביום 11 בינואר 2026, ובאותו המועד הועמד לה שתי הלוואות בסך של 100 מיליון ש"ח כל אחת (בסך הכל 200 מיליון ש"ח), אשר אינן צמודות למדד, ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.15%. יש לציין שבעת החלפת ההלוואות, ההשפעה על הרווח או הפסד מפירעון ההלוואה הישנה לא היתה מהותית.
3. ביום 13 בינואר 2026 מימש משקיע 18,750 אופציות ל- 18,750 מניות החברה, בתמורה ל-1 מיליון ש"ח.
4. ביום 18 בינואר 2026, 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".
5. ביום 19 באפריל 2024, החברה ביחד עם אזורים הפקידו תוכנית מפורטת בקשר עם מגדל עמק הצבאים בצומת פת בירושלים.
- ביום 22 בינואר 2026, התקבלה החלטת הוועדה המחוזית ירושלים בהתנגדויות שהוגשו לתוכנית. הוועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית למתן תוקף, בכפוף למספר תנאים. החברה ואזורים פועלות להשלמת התנאים.
6. בחודש ינואר 2026 ולאור רכישת החברה (בעקיפין) את יתרת ההחזקות בחברת מ. רוזנפלד (כך שהיא מחזיקה נכון למועד הדו"ח ב- 100% מהון מניותיה של מ. רוזנפלד), חתמה החברה על ערבות ללא הגבלה בסכום על מלוא חוב מ. רוזנפלד לתאגיד הבנקאי. בנוסף ביצעה מ. רוזנפלד מימון מחדש שבמסגרתו פרעה הלוואות בסך כ- 17.4 מיליון ש"ח בריבית פריים בתוספת מרווח 2% והעמידה אשראי בסך 17.4 מיליון ש"ח בריבית פריים בתוספת מרווח של 0.5% אשר תפרע ב- 86 תשלומים חודשיים שווים של קרן וריבית עד 22 במרץ 2033.
7. בחודש ינואר 2026, חתמה החברה והשותף שלה בפרוייקט בנתניה על הסכם ליווי מול תאגיד בנקאי.
8. ביום 3 בפברואר 2026, התקשרה החברה עם פריים אנרגי פי.אי בע"מ ("פריים"), חברה ציבורית אשר להב אל.אר רילאסטיטי בע"מ ("להב"), הינה מבעלות השליטה בה ובחברה, במזכר הבנות לא מחייב לצורך בחינת התקשרות בהסכם מסגרת מפורט ומחייב ("מזכר הבנות" ו- "הסכם המסגרת", בהתאמה), להקמת מתקני אגירה בשטחי נכסי החברה ("נכסי החברה"). במסגרת מזכר הבנות, בין היתר, ניתנה לפריים בלעדיות לתקופה של שישה (6) חודשים, שבמהלכה הצדדים יעשו את מירב המאמצים להתקשר בהסכם מסגרת מחייב. בנוסף, החל ממועד חתימת מזכר הבנות פריים תערוך, על חשבונה ואחריותה, בדיקות היתכנות ראשוניות להערכת האפשרות להתקנת מתקני אגירה ביחס לנכסי החברה ("בדיקת ההיתכנות") אשר תסתיים לא יאוחר מ- 12 חודשים לאחר חתימת הסכם המסגרת (ככל וייחתם ויאושר כדיון). בסיום בדיקת ההיתכנות ובהתאם להצעת פריים, ובהסכמת החברה תקבע רשימת נכסים מחייבת להקמת מתקני אגירה ("הרשימה המחייבת") ולפריים תינתן אופציה לתקופה של 36 חודשים ממועד קביעת הרשימה המחייבת להודיע לחברה על הקמת מתקן האגירה בגין כל נכס ברשימה המחייבת.
- מזכר הבנות כפוף לחתימת הסכם מסגרת והסכם שימוש פרטני ביחס לכל נכס והסכם המסגרת וביצוע העסקה על פיו כפופים לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין מאת האורגנים המוסמכים של כל אחד מהצדדים, אשר יהווה תנאי מתלה להסכם המסגרת, בשים לב לכך שמדובר בעסקה עם חברה בשליטת בעלת שליטה בחברה.

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

- .9 ביום 18 במרץ 2026, סיכמה החברה ביחד עם אזורים עם תאגיד בנקאי שמימן את רכישת הקרקע בעמק הצבאים בצומת פת בירושלים על הארכת מסגרת האשראי בסך 119 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%) עד ליום 1 באפריל 2028 חלף עד 31 בינואר 2027.
- .10 ביום 31 במרץ 2026, סיכמה החברה ביחד עם אזורים עם תאגיד בנקאי שמימן את רכישת הקרקע ברחוב המסגר בתל אביב על הארכת מסגרת האשראי בסך 238 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%) עד ליום 30 ביוני 2028 חלף 30 באפריל 2027.
- .11 לאחר תאריך המאזן, ביום 13 במאי 2026 מימש משקיע 31,250 אופציות ל- 31,250 מניות החברה בתמורה לסך של 1.7 מיליון ש"ח.
- .12 לאחר תאריך המאזן, ביום 15 במאי 2026, פורסם כי מדד המחירים לצרכן עלה בשיעור של 1.2%. עלייה זו משפיעה באופן ישיר על חלק מהכנסות שכר הדירה והוצאות המימון, ובאופן עקיף על שווי הנכסים.

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 31 במרץ 2026

(בלתי מבוקר)

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 31 במרץ 2026

תוכן העניינים

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ
3	סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברת אם
4	סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברת אם
5-6	סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברת אם
7	מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברת 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 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

ביקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה ד' לתקנות לניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על ביקורתנו.

כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 75,277 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2026 ואשר חלק החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 960 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן ישויות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן ישויות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי 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 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 19 במאי, 2026

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | רחובות | בני ברק | קרית שמונה | עפולה | מודיעין עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 03-6386788 | 073-7145300 | 04-8983322 | 04-6401555 | 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 2025	ליום 31 במרץ 2025	ליום 31 במרץ 2026	
אלפי ש"ח			
מבוקר			
	בלתי מבוקר		
191,596	86,855	181,212	נכסים
2,515	-	2,530	נכסים שוטפים:
491	561	597	מזומנים ושווי מזומנים
9,642	5,913	7,828	ניירות ערך סחירים
1,574	2,170	1,972	לקוחות
205,818	95,499	194,139	חייבים ויתרות חובה
			צדדים קשורים
			סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים:
1,254,083	1,159,840	1,258,513	נדל"ן להשקעה
44,076	-	50,536	נדל"ן להשקעה בהקמה
54,980	52,918	55,435	מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
1,642	1,191	1,716	רכוש קבוע
173,995	165,627	176,350	מלאי מקרקעין
362,407	322,771	365,717	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
9,027	-	9,027	פיקדון משועבד לזמן ארוך
5,609	770	5,553	חייבים אחרים לזמן ארוך
1,905,819	1,703,117	1,922,847	סה"כ נכסים לא שוטפים
2,111,637	1,798,616	2,116,986	סה"כ נכסים
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות:
31,462	20,147	99,912	אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב
1,564	1,235	986	ספקים ונותני שירותים
16,480	11,998	10,472	זכאים ויתרות זכות
9,864	4,752	7,273	צדדים קשורים
59,370	38,132	118,643	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות:
427,179	430,696	366,733	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
17,777	21,529	15,635	יתרת זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה
415,365	417,016	415,203	אגרות חוב, נטו
12,996	-	13,000	זכאים אחרים לזמן ארוך
71,956	53,245	72,756	מיסים נדחים
945,273	922,486	883,327	סך הכל התחייבויות לא שוטפות
1,004,643	960,618	1,001,970	סך הכל התחייבויות
1,106,994	837,998	1,115,016	סה"כ הון
2,111,637	1,798,616	2,116,986	סה"כ התחייבויות והון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

19 במאי 2026			
יוסי פרידמן	פליקס שופמן	הלל (איליק) רוזנסקי	תאריך אישור הדוחות
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר דירקטוריון	הכספיים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		
	2025	2025	
אלפי ש"ח			
מבוקר	בלתי מבוקר		
52,780	12,808	12,403	הכנסות משכירות
(633)	(165)	(313)	הוצאות תפעול נכסים
52,147	12,643	12,090	רווח גולמי
85,612	(311)	1,865	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(14,591)	(3,717)	(4,154)	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,676)	(1,445)	(517)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(1,241)	73	76	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
27,994	1,392	1,872	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
147,245	8,635	11,232	רווח תפעולי
(44,883)	(9,406)	(7,352)	הוצאות מימון
16,029	2,706	3,411	הכנסות מימון
(28,854)	(6,700)	(3,941)	הוצאות מימון, נטו
118,391	1,935	7,291	רווח לפני מיסים על הכנסה
(18,124)	587	(800)	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
100,267	2,522	6,491	רווח נקי וכולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ	
	2025	2026
אלפי ש"ח		
מבוקר	בלתי מבוקר	
100,267	2,522	6,491
165	42	56
2	-	-
(85,612)	311	(1,865)
(27,994)	(1,392)	(1,872)
3,500	-	-
11,286	(3,330)	(4,962)
(1,090)	(626)	834
-	-	(15)
(4,290)	21	(19)
2,676	1,445	517
5,926	(1,404)	(1,700)
18,124	(587)	800
(77,307)	(5,520)	(8,226)
70	-	(106)
988	(4,337)	(3,961)
(10,998)	(2,630)	(2,356)
567	2,423	2,054
1,180	851	(578)
(3,256)	(2,691)	377
(11,449)	(6,384)	(4,570)
11,511	(9,382)	(6,305)
(606)	(30)	(130)
(49,659)	(30,119)	(4,707)
(33,779)	-	(6,460)
(3,470)	(168)	(824)
(2,515)	-	-
(9,027)	-	-
-	-	240
4,363	869	4,006
(11,373)	(164)	(5,283)
(106,066)	(29,612)	(13,158)
(11,251)	-	-
169,167	-	-
-	-	1,014
-	3,150	206,900
(5,257)	(2,608)	(202,885)
(6,315)	(14,500)	4,050
146,344	(13,958)	9,079
51,789	(52,952)	(10,384)
139,807	139,807	191,596
191,596	86,855	181,212

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:

רווח נקי
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

פחת והפחתות
הפסד ממימוש רכוש קבוע
(עליה) ירידה בשווי ההוגן של נדליין להשקעה
חלק החברה (ברווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני,
נטו
דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני
שערך אגרות חוב ואחרים ושינוי בריבית שנצברה
שערך הלוואות לחברות מוחזקות ושינוי בריבית שנצברה
שערך ניירות ערך סחירים
הכנסות (הוצאות) אחרות
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
הוצאות מימון מהלוואות שנלקחו, נטו
תנועה במיסים נדחים, נטו

שינויים בנכסים ובהתחייבויות:

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

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע
השקעה בנדליין להשקעה
השקעות בנדליין להשקעה בהקמה
השקעה במקדמות ע"ח נדליין להשקעה
השקעה בניירות ערך סחירים
השקעה בפיקדון משועבד
פירעון הלוואות מאחרים
פירעון הלוואות לחברות מוחזקות
העמדת הלוואות לחברות מוחזקות
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פירעון אג"ח
הנפקת הון מניות (בניכוי הוצאות הנפקה) ונגזרים
מימוש כתבי אופציה
קבלת הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
קבלה (פירעון) באשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון

עליה/(ירידה) במזומנים

יתרת מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים לסוף התקופה

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ	
	2025	2026
	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	
4,000	1,700	-

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות

נספח ב': מידע נוסף על תזרימי מזומנים:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ	
	2025	2026
	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	
37,731	17,162	16,905
6,898	1,205	1,274
2,164	513	736
4,417	4,418	3,241

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מס הכנסה ששולם
מס הכנסה שהתקבל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ביאור 1: - כללי

- א. המידע הכספי הנפרד של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38ד' ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- ב. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים של החברה ליום 31 במרץ 2026 בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל ולמפורט במידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 בדבר הטיפול בעסקאות בינחברתיות.
- ג. יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד יחד עם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו.

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 השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן – **הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון**) העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2025 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון והנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי 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 הראשון של שנת 2026 ("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 הראשון של שנת 2026 ("הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

19 במאי 2026

תאריך

יוסי פרידמן, סמנכ"ל כספים