



דלק נכסים

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 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*

70 נכסים**

99% תפוסה
בפיזור גאוגרפי רחב

כ-52% הון למאזן

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

כ-82.2 מ' ₪

NOI שנתי מייצג
ראו סעיף 8(א) בדוח הדירקטוריון

כ-16.8 מ' ₪

רווח נקי 1-6/2026

כ-8.4 מ' ₪

FFO גישת הרשות לני"ע
ראו סעיף 9 בדוח הדירקטוריון

כ-24.9 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.

** נכון לפרסום דוח זה, מתוכם 5 נכסים שתנאי מתלה לרכישתם שטרם התקיים ו-2 נכסים אשר נרשמו כמקדמה בספרי החברה.

תוכן עניינים



חלק א'

דו"ח דירקטוריון לתקופה של שישה חודשים ושלושה
חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026

חלק ב'

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ומידע כספי
נפרד ליום 30 ביוני 2026

חלק ג'

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית

הדמייה



חלק א'

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה של שישה חודשים ושלושה חודשים
שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026

תוכן עניינים

חלק ראשון: הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

- תיאור תמציתי של החברה, עסקיה ופעילותה5
- מצב כספי12
- תוצאות הפעילות15
- נזילות17
- הון חוזר18
- סימני אזהרה18
- מקורות מימון19
- נתונים נוספים26
- FFO30

חלק שני: היבטי ממשל תאגידי

- תרומות34
- דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית34
- דירקטורים בלתי תלויים35
- מבקר פנים35
- פטור מצירוף דוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית.....35

חלק שלישי: הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

- אירועים עיקריים בפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריו36
- גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב40
- הערכות שווי40
- מצבת התחייבות לפי מועדי פירעון42

נספח א' גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

- אגרות חוב (סדרה א')43



דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשישה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 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 שישה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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 30 ביוני 2026 ("הדוחות הכספיים").

החברה במישרין ובאמצעות תאגידים 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.



חלק ראשון

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").

1.1

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.

1.2

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

1.3

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 30.6.2026 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 מהוונות לדורות, וחלקם הינם בהחזקה משותפת עם צדדים שלישיים במישרין או באמצעות החזקה בתאגידים.²

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

ליום 30.06.2025	ליום 31.12.2025	ליום 30.06.2026	(במיליוני ש"ח)
1,510	³ 1,654	1,673	נדל"ן להשקעה
-	44	56	נדל"ן להשקעה בהקמה
87	81	83	מקדמות בגין מקרקעין ⁴
168	174	179	מלאי מקרקעין
1,765	1,953	⁵1,991	סה"כ

שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 30.6.2026 עומד על כ-6.99%.

1.5

נכון למועד הדוח, פועלת הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב בישראל במסגרת החברה עוסקת ברכישה, ייזום, השבחה, השכרה, ניהול ופיתוח של נדל"ן מניב בישראל. כחלק מפעילות ההשבחה החברה פועלת במספר נכסים לתוספת שימושי מגורים.⁷

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 לפרק 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 בראשית דוחות 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-483 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-1,428 מיליוני ש"ח (חלק החברה) הינו בגין נכסי מקרקעין שאינם משועבדים נכון ליום 30.6.2026.

⁶ שיעור התפוסה המוזכר לעיל בנטרול נכסים שהקמתם הסתיימה בשנת 2025 ונכון למועד הדוח טרם הסתיימו הליך האכלוס (סער ומבשרת ציון).

⁷ 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 1.11.1 ו-3.19.7 בפרק א' בדוח התקופתי, ביחס לנכסים בפת והמסגר, בהתאמה. כמו כן, ראו סעיפים 1.11.11, 1.11.11 ו-1.11.11 לפרק א' לדוח התקופתי.

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 (קצן 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 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 המאקרו 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: ביולי 2026 פרסם בנק ישראל "התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר"⁸, וכן התייחסות למצב המשק לאחר הלחימה בלבנון ומבצע "שאגת הארי". על פי התחזית, התוצר צפוי לצמוח בשנת 2026 ב-4.0% ובשנת 2027 ב-5.5%. שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השני של שנת 2027) צפוי לעמוד על 1.8% (ובמהלך שנת 2026 הוא צפוי לעמוד על 1.8%).

ריבית בנק ישראל עומדת כיום על שיעור של 3.5%. בהחלטות הריבית בחודש מאי 2026 ובחודש יולי 2026 החליטה הוועדה להוריד את הריבית במשק ב-0.25% בכל מועד עד לרמה של 3.5%. על-פי תחזית בנק ישראל הריבית הממוצעת ברבעון השני של 2027 צפויה לעמוד על 3.0%. תחזית זו מגלמת

⁸ <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/06-07-2026>

ירידה של הריבית מרמתה הנוכחית, בהתאם לקצב התכנסות האינפלציה למרכז היעד על פי התרחיש בבסיס התחזית.

תחזית בנק ישראל גובשה תחת הנחת העבודה כי עצימות הלחימה בלבנון פוחתת ותחת ההנחה שלא יתקיים סבב לחימה נוסף מול איראן ועל-כן הנחת העבודה היא שתקציב הביטחון לשנת 2026 יגדל ב-15 מיליארדי ש"ח, מעט יותר מסכום הרזרבה שהממשלה הקצתה במסגרת תקציב 2026 (12.8 מיליארדי ש"ח), וכי בשנת 2027 תצומצם ההוצאה הביטחונית לעומת שנת 2026 בעיקר הודות לירידה בתוספות ללחימה שוטפת. על בסיס הנחה זו הגירעון בתקציב המדינה צפוי לעמוד על 4.9% ו-4.2% תוצר בשנים 2026 ו-2027, בהתאמה. יחס החוב הציבורי לתוצר צפוי להתייצב בשנים אלה על כ-69%. ביחס לתחזית חטיבת המחקר ממרץ 2026, הירידה בתחזית הגרעון לשנת 2026 נובעת מעליה של אומדן ההכנסות, בעיקר הודות לגביית מיסים גבוהה מן הצפוי במחצית הראשונה של השנה. במקביל, הנחת העבודה לגבי ההוצאות לשנים אלה נותרה דומה לתחזית הקודמת. בפרט, התחזית ממשיכה להניח כי תנאי הסביבה הגאו-פוליטית והחשש מסבבי עימות נוספים בגזרות השונות יותירו את היקף גיוס המילואים ואת תקציב הביטחון באופן ברמה גבוהה באופן ניכר בהשוואה לערב המלחמה. 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.

הערכה כי הצריכה הפרטית תצמח ב-3.0% בשנת 2026 וב-6.5% בשנת 2027. התחזית מאופיינת באי-וודאות באשר לסביבה הגיאופוליטית, ובפרט ביחס למשך הלחימה בלבנון, להיקף המילואים הנדרש ולרמת הסיכונים בעקבות ההסכם בין ארה"ב ואיראן. התלקחות מחודשת מול איראן או בחזיתות אחרות, וצורך ממושך בגיוס כוחות מילואים עלולים להחריף את מגבלות ההיצע, לפגוע בהתאוששות הפעילות הכלכלית, להגדיל את הוצאות הביטחון ואת פרמיית הסיכון, ולייצר לחצים אינפלציוניים שידרשו תוואי ריבית מרסן יותר. מנגד, התפתחות חיובית שתוביל לירידה נוספת בפרמיית הסיכון ולהתחזקות של השקל עשויה לתמוך בהתאוששות מהירה יותר של הפעילות וירידה מהירה יותר של האינפלציה לצד הפחתת ריבית מהירה יותר.

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 שינויים בריבית:

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 וירידת 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 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 30.6.2026, סך של כ-492 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-228 מיליוני ש"ח (קרן) (המגובות בשעבוד נכסי נדל"ן) הינן על בסיס הפריים.

בהנחה שריבית הפריים הנוכחית (5%) תישאר ללא שינוי והיקף ותנאיי ההלוואות על בסיס הפריים יעמוד ללא שינוי על סך כ-228 מיליוני ש"ח, יעמדו הוצאות המימון של החברה בגין הלוואות אלה על בסיס הפריים לתקופה של שנה על היקף של כ-12.2 מיליוני ש"ח (לא כולל היוון הוצאות מימון למלאי מקרקעין 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-2.3 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 30.6.2026 הינו בסך של כ-492 מיליון 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-21.2 מיליוני ש"ח וכל עלייה של 1% באינפלציה השנתית תגדיל את הוצאות המימון השנתיות בגין אשראי צמוד מדד בכ-5.8 מיליוני ש"ח. נכון ליום 30.6.2026 עליית המדד מתחילת שנת 2026 הסתכמה בשיעור של כ-1.2%.

נכון למועד פרסום דוח זה, מיום 30.6.2026 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח המדד עלה בשיעור של 0.29%.

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-198 מיליון ש"ח וכן בנכסי נדל"ן לא משועבדים בשווי נכון ליום 30.6.2026 של כ-1.4 מיליארד ש"ח.

על אף האמור ונכון למועד זה, שוררת אי ודאות ביחס למצב הבטחוני, 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):

סעיף	ליום 30 ביוני 2026 (אלפי ש"ח)	ליום 30 ביוני 2025 (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	הסברי הדיקטוריון (ביחס ל-31.12.2025)
מזומנים ושווי מזומנים	187,412	101,760	192,353	עיקר הירידה נובעת מהשקעות בהשבחת הנכסים.
ניירות ערך סחירים	2,577	-	2,515	
לקוחות	642	415	523	
חייבים ויתרות חובה	11,907	7,187	12,115	
צדדים קשורים	2,760	2,434	3,995	
סה"כ נכסים שוטפים	205,298	111,796	211,501	
נדל"ן להשקעה	1,502,517	1,328,488	1,485,283	עיקר העלייה נובעת משערוך מספר נכסים.
נדל"ן להשקעה בהקמה	56,115	-	44,076	העלייה נובעת מהשקעה בנכסים שבהקמה.
מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה	82,803	86,987	81,102	
רכוש קבוע	1,727	1,184	1,642	
מלאי מקרקעין	179,465	167,900	173,995	עיקר העלייה נובעת מהיוון הוצאות מימון המשויות באופן יחסי למרכיב המלאי בנכס.
השקעות בחברות מוחזקות	145,956	147,693	145,101	
פיקדון משועבד	9,026	-	9,027	
חייבים והלוואות לאחרים לזמן ארוך	8,268	770	6,486	העלייה נובעת בעיקר מהעמדת הלוואה לשותף בנכס כנגד שעבוד זכויותיו בנכס.
סה"כ נכסים לא שוטפים	1,985,877	1,733,022	1,946,712	
סה"כ נכסים	2,191,175	1,844,818	2,158,213	

סעיף	ליום 30 ביוני 2026 (אלפי ש"ח)	ליום 30 ביוני 2025 (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	הסברי הדיקטוריון (ביחס ל-31.12.2025)
אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב	105,335	20,354	32,482	העלייה נובעת בעיקר מהפיכת ההלוואה שהתקבלה בגין מקדמה לרכישת נכס לזמן קצר, ומצפי פירעונות במוסדות פיננסיים על-פי לוח הסילוקין.
ספקים ונותני שירותים	813	1,611	1,576	
זכאים ויתרות זכות	16,502	17,413	21,148	הירידה נובעת בעיקר מהשלמת תשלום בגין הגדלת החזקות בחברה שאוחדה לראשונה בשנת 2025.
צדדים קשורים	6,648	17,459	10,083	הירידה נובעת בעיקר מתשלום לדלק ישראל עבור התחשבנות בגין שנת 2025, במסגרת הסכם ההתחשבנות עם דלק ישראל (כמתואר בסעיף 1.7 בתקנה 22 לפרק ד' בדוח התקופתי).
סה"כ התחייבויות שוטפות	129,298	56,837	65,289	
הלוואות מתאגידים בנקאיים	385,442	435,048	443,619	הקיטון נובע בעיקר מחלויות שוטפות, הכוללות את ההלוואה שהתקבלה בגין מקדמה לרכישת נכס.
יתרות זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה	13,887	19,847	17,777	הירידה נובעת מהפחתת הפרשה.
התחייבות אחרות	17,312	-	12,996	הגידול נובע בעיקר מהפרשות להיטלי השבחה כתוצאה מאישורי תב"ע.
אגרות חוב, נטו	420,742	422,689	415,365	

סעיף	ליום 30 ביוני 2026 (אלפי ש"ח)	ליום 30 ביוני 2025 (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (ביחס ל-31.12.2025)
מיסים נדחים	95,145	69,492	94,417	
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	932,528	947,076	984,174	
סה"כ התחייבויות	1,061,826	1,003,913	1,049,463	
הון עצמי	1,129,349	840,905	1,108,750	
סה"כ התחייבויות והון	2,191,175	1,844,818	2,158,213	

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	לשנת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 (אלפי ש"ח)	לשנת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (אלפי ש"ח)	לשנת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (אלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (ביחס לשנת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2025)
הכנסות משכירות	32,135	28,970	16,993	14,433	59,996
הוצאות תפעול נכסים	(660)	(479)	(291)	(293)	(762)
רווח גולמי	31,475	28,491	16,702	14,140	59,234
עליית ערך נדל"ן להשקעה	10,175	2,176	8,429	2,520	97,285
הוצאות הנהלה וכלליות	(8,554)	(7,014)	(4,314)	(3,226)	(15,013)
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	(1,087)	(1,599)	(570)	(154)	(2,676)
הכנסות (הוצאות) אחרות	62	103	-	30	(1,094)
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות	1,674	1,881	729	1,245	13,982

סעיף	לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 (אלפי ש"ח)	לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (אלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (ביחס לששת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2025)
לפי שיטת השווי המאזני						
רווח תפעולי	33,745	24,038	20,976	14,555	151,718	
הוצאות מימון	(19,737)	(24,771)	(12,418)	(15,529)	(43,651)	הירידה נובעת בעיקר מכך שהאינפלציה בתקופה הייתה נמוכה מהתקופה המקבילה אשתקד.
הכנסות מימון	4,065	3,861	1,730	1,931	12,389	
הוצאות מימון, נטו	(15,672)	(20,910)	(10,688)	(13,598)	(31,262)	
רווח לפני מסים על הכנסה	18,073	3,128	10,288	957	120,456	
הטבת מס (מסים על הכנסה)	(1,267)	562	30	213	(20,018)	
רווח נקי וכולל	16,806	3,690	10,318	1,170	100,438	

4. נזילות

סעיף	לשנת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 (אלפי ש"ח)	לשנת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (אלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (ביחס לחציון הראשון לשנת 2025)
תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת	3,987	14,780	10,390	23,420	15,321
תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה	(25,457)	(40,125)	(12,528)	(9,929)	(109,175)
תזרים המזומנים שנבע (ששימש) מפעילות מימון	16,529	(12,758)	7,810	1,200	146,344
גידול במזומנים בתקופה (קיטון)	(4,941)	(38,103)	5,672	14,691	52,490

5. הון חוזר

סעיף	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2026 (אלפי ש"ח)	התאמות	סך הכל (אלפי ש"ח)
נכסים שוטפים	205,298	-	205,298
התחייבויות שוטפות	129,298	-	129,298
עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות	76,000	-	76,000

בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה נכון ליום 30 ביוני 2026 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-76,000 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ-54,959 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2025 ולעומת הון חוזר חיובי בסך של כ-146,212 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025. בהתאם לדוחות הכספיים סולו, נכון ליום 30 ביוני 2026 לחברה הון חוזר חיובי בסך של 74,917 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר חיובי בסך של 54,313 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2025 ולעומת הון חוזר חיובי בסך של 146,448 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025. הקיטון בהון החוזר ליום 30 ביוני 2026 לעומת 31 בדצמבר 2025, בסך של 70,212 אלפי ש"ח במאוחד ובסך של 71,531 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 לששת החודשים הראשונים לשנת 2026, לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-3,987 אלפי ש"ח, לעומת תזרים מזומנים חיובי בסך של כ-14,780 אלפי ש"ח, בתקופה המקבילה אשתקד, ותזרים מזומנים חיובי בסך של כ-15,321 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

בהתאם לדוחות הכספיים של החברה סולו לששת החודשים הראשונים של 2026, לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-2,568 אלפי ש"ח לעומת תזרים מזומנים חיובי בסך של כ-10,628 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה ותזרים מזומנים חיובי בסך של כ-11,511 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

6. סימני אזהרה

נכון ליום 30 ביוני 2026 לחברה אין סימני אזהרה.

7. מקורות מימון

7.1. הפעילות השוטפת ופעילות ההשקעות של הקבוצה ממומנת מתזרים המזומנים

מפעילות שוטפת, מהלוואות מתאגידים פיננסיים, מהנפקת אגרות חוב ומגיוס הון.

נכון ליום 30.6.2026, לחברה יתרות מזומנים ושווה מזומנים במאזן המאוחד בהיקף של כ- 187,412 אלפי ש"ח ובמאזן סולו של החברה כ-186,758 אלפי ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרת מזומנים בסך של כ-198 מיליון ש"ח. החברה אינה מחזיקה במסגרות אשראי מאושרות ומשולמות, למעט בפרויקטים בהקמה עם שותפים, כמפורט בסעיף 7.4 להלן.

בנוסף, חלקה של החברה ביתרות מזומנים ושווי המזומנים בחברות כלולות נכון ליום 30.6.2026 הינו בסך של כ-4,604 אלפי ש"ח.

נכון ליום 30.6.2026 הסתכמו ההתחייבויות למחזיקי אגרות חוב לתאגידים בנקאיים ומהלוואות מאחרים, כולל ריבית לשלם לסך של כ-929,050 אלפי ש"ח.

ובנוסף, חלק החברה בהתחייבויות חברות כלולות לתאגידים בנקאיים כולל ריבית לשלם, ליום 30.6.2026 עומד על סך של 9,073 אלפי ש"ח.

7.2. היקפים ממוצעים

סעיף	ממוצע בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 (אלפי ש"ח)	ממוצע בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (אלפי ש"ח)	ממוצע בתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון
היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר	65,076	8,849	14,633	הגידול נובע בעיקרו מחליות שוטפות שברובן נובעות מהלוואה בגין נכס.
היקף ממוצע של אשראי לזמן ארוך	829,350	870,439	866,683	ראה הערה לגבי האשראי לזמן קצר וכן נוסף האשראי של חברה שאוחדה לראשונה בדצמבר 2025.
היקף ממוצע של אשראי ספקים	1,195	998	980	
היקף ממוצע של אשראי לקוחות	583	496	550	

לפרטים נוספים ראו סעיף 4.3 בפרק א' לדוח התקופתי.

7.3. אשראי בר דיווח

7.3.1. 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 (1)4 לדוחות הכספיים. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה א') ראו נספח א' לדוח זה.

נכון ליום 30.6.2026 הסתכמו ההתחייבויות למחזיקי אגרות חוב לסך של כ- 435,645 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' 2023-01-073084), 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 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% ("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 (1)4 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 בגין רשאי התאגיד הבנקאי לנקוט בסעדים, לרבות העמדת

האשראי לפירעון מייד. 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 מייד מיום 31 במרץ 2026 (-01-2026
030827), המובא על דרך ההפניה 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 30.6.2026 במיליון ש"ח (חלק החברה)	יתרת קרן למועד הז"ח במיליון ש"ח (חלק החברה)	מועדי פירעון	שעבודים/ בטחונות	שיעור ריבית שנתית ליום 30.6.2026	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה התחייבויות אחרות/ עלות לפירעון מידי
1	החברה	אגרות חוב	100%	מאי 2023	418.2	435.6	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 ההפניה. לעניין עמידה באמות המידה הפיננסיות ראו ביאור 4(1) 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(2) לדוחות הכספיים. לעניין עמידה באמות המידה הפיננסיות ראו ביאור 4(1) לדוחות הכספיים.	5.15% ריבית קבועה	ראו סעיף 4.3.5 לפרק א' בדוח התקופתי וביאור 4(2) לדוחות הכספיים. לעניין עמידה באמות המידה הפיננסיות ראו ביאור 4(1) לדוחות הכספיים.
3	החברה	תאגיד בנקאי	100%	ינואר 2026	100	100	97.3	קרן כדלקמן: סך של כ- 2.7 מיליון ש"ח נפרע ביום 12/7/26, סך של 16 מיליון ש"ח יפרע 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 4(2) לדוחות הכספיים. לעניין עמידה באמות המידה הפיננסיות ראו ביאור 4(1) לדוחות הכספיים.	5.15% ריבית קבועה	ראו סעיף 4.3.5 לפרק א' בדוח התקופתי וביאור 4(2) לדוחות הכספיים. לעניין עמידה באמות המידה הפיננסיות ראו ביאור 4(1) לדוחות הכספיים.

מס"ד	התאגיד הלווה	התאגיד המלווה	חלק החברה בהלוואה	מועד העמדת הלוואה / האשראי	סכום מסגרת/הלוואה המקורי (מיליון ש"ח) (חלק החברה)	יתרת קרן ליום 30.6.2026 ש"ח (חלק החברה)	יתרת קרן למועד הדו"ח ש"ח (חלק החברה)	מועדי פירעון	שעבודים/ בטחונות	שיעור ריבית שנתית ליום 30.6.2026	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה התחייבויות אחרות/ עילות לפירעון מידי
4	החברה וצד שלישי (נכס המסגר – ראו סעיף 3.19.7 בפרק א' לדוח התקופתי)	תאגיד בנקאי	50%	28.2.2022	133.5	119.0	119.0	30.6.2028	ראו סעיף 3.19.7 בפרק א' לדוח התקופתי	פריים + 0.28%	ראו סעיף 3.19.7 בפרק א' לדוח התקופתי.

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', 1.1.11ו' ו-4.3 בפרק א' בדוח התקופתי, ביאורים 12 ו-13 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, המצורפים לדוח התקופתי וביאור 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 30.06.2026 נוצל סך של כ- 28.8 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 30.6.2026 סך של כ- 22.2 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 ההלוואה נכון ליום 30.6.2026 הינה בסך של כ- 16.6 מיליון ש"ח.

ה. לחברה הכלולה פיתוח סער (ראו סעיף 1.1.11א' בפרק א' לדוח התקופתי), אשראי מנוצל לזמן קצר נכון ליום 30.6.2026 בסך של כ- 27.1 מיליון ש"ח (100%).

7.5. ערבויות

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

בנוסף, החברה העמידה ערבויות בנקאיות בסכומים לא מהותיים לטובת עריות 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 1.1.10א' 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: 15-007136-2026), המובא על דרך ההפניה.

8. נתונים נוספים

להלן נתוני מאזן נוספים של הקבוצה ליום 30.6.2026 (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 חלקה 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.

סעיף	החברה (מאוחד) מתוך נתוני דוחות כספיים ליום 30.6.2026 (באלפי ש"ח)	בתוספת איחוד יחסי של סעיפי חברות כלולות (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)	סה"כ מאוחד מורחב ליום 30.6.2026 (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	187,412	4,604	192,016
ניירות ערך סחירים	2,577	-	2,577
לקוחות	642	99	741
חייבים ויתרות חובה	11,907	330	12,237
צדדים קשורים	2,760	500	3,260
סה"כ נכסים שוטפים	205,298	5,533	210,831
נכסים לא שוטפים:			
נדל"ן להשקעה	1,502,517	170,597	1,673,114
נדל"ן להשקעה בהקמה	56,115	-	56,115
מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה	82,803	-	82,803
רכוש קבוע	1,727	64	1,791
מלאי מקרקעין	179,465	-	179,465
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	145,956	(145,956)	-
פיקדון משועבד	9,026	-	9,026
חייבים אחרים לזמן ארוך	8,268	662	8,930
סה"כ נכסים לא שוטפים	1,985,877	25,367	2,011,244
סה"כ נכסים	2,191,175	30,900	2,222,075
התחייבויות שוטפות:			
אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב ספקים ונותני שירותים	105,335	9,037	114,372
זכאים ויתרות זכות	16,502	521	17,023
צדדים קשורים	6,648	(6,548)	100
סה"כ התחייבויות שוטפות	129,298	3,177	132,475
התחייבויות לא שוטפות:			
התחייבויות לתאגידים בנקאיים	385,442	-	385,442
יתרות זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה	13,887	-	13,887
אגרות חוב, נטו	420,742	-	420,742
מיסים נדחים	95,145	27,023	122,168
התחייבויות אחרות	17,312	700	18,012
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	932,528	27,723	960,251
סה"כ התחייבויות	1,061,826	30,900	1,092,726
הון עצמי	1,129,349	-	1,129,349
סה"כ התחייבויות הון	2,191,175	30,900	2,222,075

להלן יובא דוח רווח והפסד מורחב של הקבוצה ליום 30.6.2026 (באלפי ש"ח) (לא מבוקר ולא סקור)

סעיף	החברה (מאוחד) מתוך נתוני דוחות כספיים ליום 30.6.2026 (באלפי ש"ח)	בתוספת איחוד יחסי של סעיפי חברות כלולות (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)	סה"כ מאוחד מורחב ליום 30.6.2026 (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)
הכנסות משכירות ואחרות	32,135	3,538	35,673
עלות המכר	(660)	(286)	(946)
רווח גולמי	31,475	3,252	34,727
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	10,175	(984)	9,191
הוצאות הנהלה וכלליות	(8,554)	-	(8,554)
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	(1,087)	-	(1,087)
הוצאות אחרות, נטו	62	-	62
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	1,674	(1,674)	-
רווח תפעולי	33,745	594	34,339
הוצאות מימון	(19,737)	(499)	(20,236)
הכנסות מימון	4,065	478	4,543
הוצאות מימון, נטו	(15,672)	(21)	(15,693)
רווח לפני מיסים על הכנסה	18,073	573	18,646
מיסים על הכנסה	(1,267)	(573)	(1,840)
רווח נקי וכולל	16,806	-	16,806
זכויות שאינן מקנות שליטה	(2)	-	(2)
רווח נקי וכולל לבעלי מניות החברה	16,808	-	16,808

להלן נתונים נוספים כלכליים:

א. ה-NOI⁹ השנתי המייצג של החברה (ובאיחוד חלקה היחסי של החברה בחברות הכלולות) של נכסי נדל"ן להשקעה הקיימים נכון למועד הדוח, הינו כ- 82.2 מיליון ש"ח.

ב. יחס ה-LTV נטו ליום 30.6.2026 הינו כ-37.34% 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.

⁹ חושב על בסיס הכנסות החברה (כולל חלקה היחסי בהכנסות חברות כלולות) מדמי שכירות ליום 30.6.2026, 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.

9. FFO(*)

FFO	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2026 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2025 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2026 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2025 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31.12.2025 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)
רווח נקי לתקופה המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד	16,806	3,690	10,318	1,170	100,438
התאמות לפי גישת הרשות (ראו טבלה להלן) ¹⁰	(8,451)	(3,325)	(7,911)	(3,580)	(88,449)
FFO לפי גישת הרשות	8,355	365	2,407	(2,410)	11,989
גישת הנהלה - התאמות נוספות: **					
(א) הוצאות (הכנסות) הפרשי הצמדה על קרן החוב	5,607	10,343	6,055	8,269	15,647
(ב) הנהלה וכלליות (תקורות חברה בגין פעילות הפיתוח)	5,132	4,208	2,588	1,936	9,007
(ג) ביטול מימון כנגד מרכיב הפיתוח	4,675	4,657	2,195	2,355	9,110
(ד) התאמות שווי אופציות	1,087	1,599	570	154	2,676
סה"כ התאמות לפי גישת הנהלה	16,501	20,807	11,408	12,661	36,440
AFFO (גישת ההנהלה)	24,856	21,172	13,815	10,251	48,429

¹⁰ בהתאם לכללים מנחים בנושא חישוב והצגת מדד FFO מיום 16.1.2025, כפי שעודכנה ביום 9.2.2026.

*** 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 לגישת ההנהלה:**

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 שישקף את הביצועים והתפעוליים של החברה מהשכרה וניהול של נדל"ן מניב הכנסות.

התאמה לרווחי FFO (Funds From Operations) לפי גישת הרשות

התאמה לרווחי FFO	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2026 (באלפי ש"ח בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2025 (באלפי ש"ח בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2026 (באלפי ש"ח בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2025 (באלפי ש"ח בלתי מבוקר)	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2025 (באלפי ש"ח בלתי מבוקר)
רווח נקי המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד	16,806	3,690	10,318	1,170	100,438
התאמות:					
פחת והפחתות	117	81	61	39	165
רווחים משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(10,235)	(3,787)	(8,429)	(2,559)	(101,101)
הוצאות חד פעמיות או חריגות	(62)	(1,400)	-	(1,287)	(3,004)
רווח/הפסד משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסים	-	8	-	(32)	185
עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד	60	1,611	-	39	3,816
השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל	726	(936)	(217)	(406)	19,597

התאמה לרווחי FFO	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2026 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2025 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2026 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2025 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2025 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)
התאמות לעיל לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני	945	1,106	673	632	(7,937)
התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO	(2)	(8)	1	(6)	(170)
סך הכל התאמות	(8,451)	(3,325)	(7,911)	(3,580)	(88,449)
FFO לפי גישת הרשות	8,355	365	2,407	(2,410)	11,989



חלק שני היבטי ממשל תאגידי

10. תרומות

נכון למועד פרסום הדוח, לא קיימת מדיניות תרומות. בחציון הראשון לשנת 2026 החברה תרמה סכום לא מהותי.

11. 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.

12. 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.

13. מבקר פנים

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

14. 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

15. אירועים עיקריים בפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריו

15.1. 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.

15.2. 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 4(2) לדוחות הכספיים.

15.3. 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.

15.4.

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

ביום 26 ביולי 2026, נחתם בין החברה לבין פריים הסכם מסגרת מחייב ("הסכם המסגרת") להקמת מתקני אגירת אנרגיה¹¹ במתח נמוך ו/או גבוה ו/או מתקנים טכניים להפעלה וניהול של מערכות מחשוב, שרתים ועוד ("המתקנים") בשטחי נכסי החברה¹² ("נכסי החברה" ו- "העסקה", בהתאמה).

בהתאם להסכם המסגרת, פריים תבצע, על חשבונה ובאחריותה, בדיקות היתכנות ביחס לנכסי החברה, לצורך בחינת האפשרות להקמת המתקנים בכל אחת מהתחנות ("בדיקות ההיתכנות"), בתוך תקופה של עד 12 חודשים ממועד חתימת הסכם המסגרת. לאחר השלמת בדיקות ההיתכנות, תוסכם בין פריים לחברה רשימה מוצעת של נכסי החברה שבהם בכוונת פריים לקדם הקמת מתקנים. הנכסים והשטחים שיאושרו על ידי החברה ("שטחי הרשות") יהוו את "הרשימה המחייבת".

ביחס לכל נכס שייכלל ברשימה המחייבת, ייחתם בין פריים לבין החברה ו/או התאגיד המחזיק בזכויות באותו נכס הסכם שימוש פרטני, בנוסח שסוכם מראש וצורך כנספח להסכם המסגרת ("הסכם השימוש הפרטני"), אשר יקנה לפריים לפי שיקול דעתה הבלעדי במשך 36 חודשים זכות להודיע על הקמת פרויקט ביחס לכל הסכם שימוש פרטני. תקופת השימוש בשטח הרשות הרלוונטי תעמוד על עד 24 שנים ו-11 חודשים ממועד ההפעלה המסחרית, או לתקופה קצרה יותר ככל שיידרש על פי דין. לחברה תעמוד הזכות להביא לסיומו המוקדם של כל הסכם שימוש פרטני, ביחס לשטח רשות מסוים, אם שטח הרשות יידרש לצורך השבחת הנכס, שינוי ייעוד, בינוי נוסף או לכל צורך אחר הקשור בנכס.

כניסתו לתוקף והשלמתו של הסכם המסגרת והסכמי השימוש הפרטני, כפופות לקבלת האישורים הנדרשים של האורגנים המוסמכים של כל אחד מהצדדים. מאחר שמדובר בעסקה שבה לבעל השליטה בחברה עניין אישי, ביום 26.7.2026 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה את התקשרות החברה בעסקה וכניסתו לתוקף של הסכם המסגרת כפופה גם לאישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה. בהתאם לכך, ביום 9.8.2026 החברה פרסמה זימון אסיפה מיוחדת של בעלי המניות ליום 15.9.2026 לאישור העסקה. מובהר כי אין ודאות בדבר השלמת העסקה.

¹¹ מתקני Stand Alone ו/או משולבים מערכות סולאריות, באמצעות קונסטרוקציה שתיבנה לשם הנחתו על גביה.
¹² נכסים בהם החברה הינה בעלת זכויות במישרין ובין באמצעות חברות מוחזקות ולרבות נכסים המוחזקים ביחד עם שותפים ובכפוף להסכמתם.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 27 ביולי 2026 (מספר אסמכתה: 2026-01-070728) ודיווח בדבר זימון האסיפה מיום 9 באוגוסט 2026 (מספר אסמכתה 2026-01-074632), המובאים על דרך ההפניה.

15.5

בהמשך לאמור בסעיף 1.1.11' בפרק א' לדוח התקופתי, ביום 18 במרץ 2026 הווארכה 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.

15.6

בהמשך לאמור בסעיף 3.19.7 בפרק א' לדוח התקופתי, ביום 31 במרץ 2026 הווארכה 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.

15.7

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

15.8

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 השתתפות 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.

ביום 28 ביוני 2026, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה למנות מחדש את הדירקטורים החיצוניים הגב' רינת גזית ומר דורון לנגה לתקופת כהונה נוספת בת שלוש שנים. לפרטים הנוספים ראו דיווח מיידי בדבר תוצאות האסיפה מיום 28 ביוני 2026 (מס אסמכתה 2026-01-060656), המובא על דרך ההפניה.

15.9.

בהמשך לאמור בסעיף 1.1.11' בחלק א' לדוח התקופתי בקשר המקרקעין המצויים בצומת פת בירושלים, אשר 50% מהזכויות בהם בבעלות החברה ("המקרקעין") נודע לחברה כי ביום 11.7.2026, לאחר פרסום למתן תוקף בילקוט הפרסומים, נכנסה לתוקף תכנית מפורטת מס' 101-1182146, מגדל עמק הצבאים, אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה. התוכנית מאפשרת הקמה על המקרקעין של מגדל מעורב שימושים בגובה 30 קומות מעל 4 קומות מרתף חניה שיכלול 216 יח"ד, כ- 8,000 מ"ר לשימושי מסחר ותעסוקה, מבנה ציבור בהיקף של 4,300 מ"ר וכן גשר להולכי רגל שיחבר בין מתחם המגורים שיוקם לבין פארק עמק הצבאים שנמצא מעבר לרחוב הרצוג. לפרטים נוספים אנא ראו דיווח מיידי מיום 14 ביולי 2026 (מספר אסמכתה: 2026-01-066690), המובא על דרך ההפניה וביאור 4(5) לדוחות הכספיים.

החברה הודיעה כי ביום 3.8.2026 הומצאו לה עתירה מינהלית, כנגד אישור התכנית וכן בקשה דחופה למתן צו ארעי במעמד צד אחד ולמתן צו ביניים להימנע ממתן החלטה לאשר בקשה להיתר מכוח התכנית. יצוין כי העותרים נמנו עם מתנגדי התכנית והתנגדותם נדונה בהרחבה בפני ועדת המשנה להתנגדויות והוכרעה בהחלטה שניתנה טרם מתן תוקף לתכנית. לפרטים נוספים אנא ראו דיווח מיידי מיום 4 באוגוסט 2026 (מספר אסמכתה: 2026-01-073139), המובא על דרך ההפניה.

15.10.

ביום 5 ביולי 2026, נחתם בין החברה לבין קיבוץ גליל ים ("הקיבוץ") וחוצות גליל ים אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ("התאגיד"), הסכם להקצאה לחברה של יחידות השתתפות בתאגיד ("ההסכם"), כך שלאחר ההקצאה החברה והקיבוץ יחזיקו כל אחד ב- 50% מיחידות ההשתתפות בתאגיד. על פי ההסכם יפעלו הצדדים להשלמת רכישת זכויות חכירה ובעלות במקרקעין הנמצאים בכניסה לקיבוץ וכן להקמה וניהולו של פרויקט שבכוונת הצדדים להקים על המקרקעין הכולל שטחי מסחר ותעסוקה והפעלתו, כנכס מניב, והכל בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים. ביום 17 ביולי 2026 נודע לחברה כי אסיפת הקיבוץ אישרה את ההתקשרות בהסכם. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 19 ביולי 2026 (מספר אסמכתה: 2026-01-068435), המובא על דרך ההפניה.

15.11.

ביחס לנכס כפר יונה, כאמור בסעיף 1.1.10 א. לפרק א' לדוח התקופתי, יעודכן כי נכון למועד פרסום דוח זה הצפי למסירת הפרויקט הינו במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2026.

15.12.

ביחס לנכס עכו ארגמן, כאמור בסעיף 1.1.11 ד. בפרק א' לדוח התקופתי, יעודכן כי ביום 1.8.2026 פורסמה התב"ע להפקדה.

15.13.

ביחס לנכס אפיקים, כאמור בסעיף 1.1.11 ח. בפרק א' לדוח התקופתי, יעודכן כי ביום 29.7.2026 אושרה בתנאים הבקשה להיתר בניה.

15.14. מפגש אולגה, כאמור בסעיף 1.1.11 ט. בפרק א' לדוח התקופתי, יעודכן כי ביום 14.7.2026 אושרה בתנאים הבקשה להיתר בניה.

15.15. ביחס לנכס המסגר בתל-אביב, בהמשך לאמור בסעיף 3.19.7 בחלק א' לדוח התקופתי, יעודכן כי ביום 12.8.2026 החליטה הועדה המקומית לתכנון ולבניה לאשר בתנאים להפקיד את התוכנית החדשה, אשר הוגשה על ידי החברה וחברת אזורים בנין (1965) בע"מ ("אזורים") (המחזיקה ביתר 50% מהזכויות במקרקעין) להקמת מגדל בן כ- 40 קומות בשימוש מעורב של שטחי מסחר, תעסוקה, מגורים ומבנה ציבור בשטח כולל של כ- 50,000 מ"ר¹³, כאשר חלק החברה ואזורים צפוי להיות כ- 40,000 מ"ר (בחלקים שווים ביניהן), וזאת בהתאם להוראות תוכנית תא/5000. מובהר כי אין ודאות שהתוכנית החדשה תאושר למתן תוקף, לרבות היקפה, הזכויות והשימושים שינתנו מכוחה.

15.16. לעדכון בדבר מימון החברה ראו סעיף 7 לעיל.

15.17. 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.

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

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

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

16. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

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

17. הערכות שווי

17.1. נכון ליום 30.6.2026 החברה ערכה הערכות שווי חדשות לחלק מנכסי הנדל"ן שלה, ולגבי יתר הנכסים קיבלה מכתב ממעריך השווי בדבר אי-שינוי מהותי בשווי נכסי הנדל"ן.

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

¹³ לא הובאו בחשבון זכויות על פי תכנית תא/5500, אשר נמצאת בהליכי תכנון.

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 30.6.2026
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)	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 1 TOHA ו-2 בדרך השלום, מגדלי עזריאלי, LANDMARK במתחם שרונה.

(*) חלק החברה ואזורים בהתאם לזכויות הצפויות על פי תכנית תא/5500, אשר פורסמה להפקדה. 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 31.12.2024 וליום 31.12.2023.

17.3. לעניין הערכות שווי לנכסים מהותיים של החברה ראו סעיף 3.19 בפרק א' לדוח התקופתי. לפרטים בדבר מעריך שווי שהערכותיו מהותיות מאוד ראו סעיף 19.3 לפרק ב' לדוח התקופתי.

18. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לפרטים אודות מצבת התחייבויות של החברה ליום 30.6.2026 ראו דיווח מידי של החברה המתפרסם במקביל לדוח זה.

שמות החותמים

פליקס שופמן, מנכ"ל

איליק רוז'נסקי, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 18 באוגוסט 2026

נספח א'

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות
החוב הקיימות

1. אגרות חוב (סדרה א')

1.1. גילוי כללי

אגרות חוב (סדרה א') ("אגרות החוב")	
מועד ההנפקה הראשונה	אגרות החוב הונפקו ביום 28 במאי 2023, על פי 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 30.6.2026 (בש"ח)	402,531,937 ש"ח
השווי הנקוב לפי תנאי הצמדה ליום 30.6.2026	435,644,627 ש"ח
מועד תחילת פירעון הקרן	30 בספטמבר 2024
סכום הריבית שנצברה ליום 30.6.2026 (בש"ח)	4,765,905 ש"ח
השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים (בש"ח)	432,057,278 ש"ח
שווי בורסאי למועד פרסום הדוח	467,379,832 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 שולם ביום 30 בספטמבר 2024; (ב) שלושה (3) תשלומים בשיעור של 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה א') כל אחד, ישולמו ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2027 (כולל); (ג) תשלום אחד (1) בשיעור של 44% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2028; (ד) תשלום

אחד (1) בשיעור של 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2029; ו- (ה) תשלום נוסף ואחרון בשיעור של 44.75% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2030. התשלום הראשון של הקרן שולם ביום 30 בספטמבר 2024 והתשלום האחרון של הקרן ישולם ביום 30 בספטמבר 2030.	
מועדי תשלום הריבית	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).
סוג הצמדה	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.
המרה	לא ניתנות להמרה.
זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	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.
ערבות לתשלום התחייבות	אגרות החוב (סדרה א') אינן מובטחות בבטוחה כלשהי.
דירוג	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).
אמות מידה פיננסיות	להלן תמצית אמות מידה פיננסיות אליהן התחייבה החברה במסגרת

שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')¹⁴ 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.	
בסעיף 7.1.18 לשטר הנאמנות נקבעה עילה לפירעון מידי - אם הועמד לפירעון מידי - (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 מידי 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 מידי.	סעיפי Cross Default המהווים עילה לפירעון מידי
משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ח.פ. 513771337, מרחוב דרך מנחם בגין 48-6, תל-אביב. אישר הקשר אצל הנאמן הינו ר"ח רמי סבטי, מספר פקס 03-6374344 (office@mtrust.co.il).	פרטי הנאמן
כן	האם הסדרה מהותית

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

"NOI מתוקנן" – סך הכנסות החברה במאוחד מהשכרת נכסים ודמי ניהול בניכוי הוצאות הניהול ובתוספת חלק החברה בהכנסות חברות כלולות מהשכרת נכסים ודמי ניהול בניכוי הוצאות הניהול, המתייחסים לארבעת הרבעונים 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).

1.2.

לפרטים בדבר דירוג אגרות החוב, התחייבות החברה בנוגע להרחבת סדרה, התחייבות בקשר עם שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה, התחייבויות נוספות ביחס לאגרות החוב (סדרה א'), הגבלות על ביצוע חלוקה ואמות מידה פיננסיות, ראו סעיף 5 לשטר הנאמנות שפורסם ביום 28 במאי 2023 (אסמכתא מס' 2023-01-048838), המובא על דרך ההפניה ("שטר הנאמנות"). לפרטים אודות עילות לפירעון מיידי 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.נ.. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי 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.נ.. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי 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 30 ביוני 2026

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים

ליום 30 ביוני 2026

(בלתי מבוקר)

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 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
6-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-14	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ, הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה 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 ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-74,304 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2026 ואשר חלק החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-1,487 אלפי ש"ח ולסך של כ-527 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות 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 ומידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל-אביב, 18 באוגוסט, 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



18 באוגוסט 2026

לכבוד

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

פארק יקום

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ מחודש פברואר 2023 שתוקן
ביום 20 במאי 2026**

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 20 במאי 2026:

- (א) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 18 באוגוסט 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (ב) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 18 באוגוסט 2026 על המידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 30 ביוני 2025	ליום 30 ביוני 2026	
אלפי ש"ח			
מבוקר	בלתי מבוקר		
נכסים			
נכסים שוטפים:			
192,353	101,760	187,412	מזומנים ושווי מזומנים
2,515	-	2,577	ניירות ערך סחירים
523	415	642	לקוחות
12,115	7,187	11,907	חייבים ויתרות חובה
3,995	2,434	2,760	צדדים קשורים
211,501	111,796	205,298	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים:			
1,485,283	1,328,488	1,502,517	נדל"ן להשקעה
81,102	86,987	82,803	מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
44,076	-	56,115	נדל"ן להשקעה בחקמה
1,642	1,184	1,727	רכוש קבוע
173,995	167,900	179,465	מלאי מקרקעין
145,101	147,693	145,956	השקעות בחברות מוחזקות
9,027	-	9,026	פיקדון משועבד
6,486	770	8,268	חייבים והלוואות לאחרים לזמן ארוך
1,946,712	1,733,022	1,985,877	סה"כ נכסים לא שוטפים
2,158,213	1,844,818	2,191,175	סה"כ נכסים
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
32,482	20,354	105,335	אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב
1,576	1,611	813	ספקים ונותני שירותים
21,148	17,413	16,502	זכאים ויתרות זכות
10,083	17,459	6,648	צדדים קשורים
65,289	56,837	129,298	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות:			
443,619	435,048	385,442	הלוואות מתאגידים בנקאיים
17,777	19,847	13,887	יתרת זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה
415,365	422,689	420,742	אגרות חוב, נטו
94,417	69,492	95,145	מיסים נדחים
12,996	-	17,312	התחייבויות אחרות
984,174	947,076	932,528	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
1,049,463	1,003,913	1,061,826	סה"כ התחייבויות
הון:			
1,106,994	839,328	1,127,595	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
1,756	1,577	1,754	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,108,750	840,905	1,129,349	סה"כ הון
2,158,213	1,844,818	2,191,175	סה"כ התחייבויות והון
18 באוגוסט 2026			
יוסי פרידמן סמנכ"ל כספים	פליקס שופמן מנכ"ל	הלל (איליק) רודנסקי יו"ר דירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
	אלפי ש"ח				
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
59,996	14,433	16,993	28,970	32,135	הכנסות משכירות
(762)	(293)	(291)	(479)	(660)	הוצאות תפעול נכסים
59,234	14,140	16,702	28,491	31,475	רווח גולמי
97,285	2,520	8,429	2,176	10,175	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(15,013)	(3,226)	(4,314)	(7,014)	(8,554)	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,676)	(154)	(570)	(1,599)	(1,087)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(1,094)	30	-	103	62	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
13,982	1,245	729	1,881	1,674	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
151,718	14,555	20,976	24,038	33,745	רווח תפעולי
(43,651)	(15,529)	(12,418)	(24,771)	(19,737)	הוצאות מימון
12,389	1,931	1,730	3,861	4,065	הכנסות מימון
(31,262)	(13,598)	(10,688)	(20,910)	(15,672)	הוצאות מימון, נטו
120,456	957	10,288	3,128	18,073	רווח לפני מיסים על הכנסה
(20,018)	213	30	562	(1,267)	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
100,438	1,170	10,318	3,690	16,806	רווח נקי וכולל
100,267	1,176	10,317	3,698	16,808	סך הכל רווח נקי וכולל לתקופה המיוחס ל:
171	(6)	1	(8)	(2)	בעלי מניות החברה
100,438	1,170	10,318	3,690	16,806	זכויות שאינן מקנות שליטה
רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):					
בסיסי					
7.62	0.10	0.78	0.32	1.27	סך הכל
בדילול מלא					
7.58	0.10	0.77	0.31	1.26	סך הכל
הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות):					
13,166	11,733	13,199	11,733	13,191	בסיסי
13,232	11,847	13,319	11,828	13,311	בדילול מלא

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה מיום 1 בינואר 2026 ועד ליום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם

הון מניות ופרמיה	קרן הון בגין עסקאות משלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	רווח נצבר אלפי ש"ח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
205,128	2,676	470,920	428,270	1,106,994	1,756	1,108,750
2,706	-	-	-	2,706	-	2,706
-	1,087	-	-	1,087	-	1,087
-	-	-	16,808	16,808	(2)	16,806
207,834	3,763	470,920	445,078	1,127,595	1,754	1,129,349

יתרה ליום 1 בינואר 2026

מימוש אופציות – ראה
ביאורים 4(3) ו-4(11)
זקיפת הטבה בגין משלום
מבוסס מניות
רווח נקי וכולל

יתרה ליום 30 ביוני 2026

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם

הון מניות	פרמיה	קרן הון בגין עסקאות משלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	רווח נצבר אלפי ש"ח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
11,733	23,375	-	470,920	328,003	834,031	1,585	835,616
-	-	1,599	-	-	1,599	-	1,599
-	-	-	-	3,698	3,698	(8)	3,690
11,733	23,375	1,599	470,920	331,701	839,328	1,577	840,905

יתרה ליום 1 בינואר 2025

זקיפת הטבה בגין משלום
מבוסס מניות
רווח נקי וכולל

יתרה ליום 30 ביוני 2025

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה מיום 1 באפריל 2026 ועד 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם							
הון מניות ופרמיה	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	רווח נצבר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	
206,142	3,193	470,920	434,761	1,115,016	1,753	1,116,769	יתרה ליום 1 באפריל 2026
1,692	-	-	-	1,692	-	1,692	מימוש אופציות – ראה ביאור 4(11)
-	570	-	-	570	-	570	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות
-	-	-	10,317	10,317	1	10,318	רווח נקי וכולל
207,834	3,763	470,920	445,078	1,127,595	1,754	1,129,349	יתרה ליום 30 ביוני 2026

לתקופה מיום 1 באפריל 2025 ועד 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם							
הון מניות	פרמיה	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	רווח נצבר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
אלפי ש"ח							
11,733	23,375	1,445	470,920	330,525	837,998	1,583	839,581
יתרה ליום 1 באפריל 2025							
-	-	154	-	-	154	-	154
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות							
-	-	-	-	1,176	1,176	(6)	1,170
רווח (הפסד) נקי וכולל							
11,733	23,375	1,599	470,920	331,701	839,328	1,577	840,905
יתרה ליום 30 ביוני 2025							

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם								
הון מניות	פרמיה	קרן הון בגין עסקאות משלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	רווח נצבר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	
אלפי ש"ח								
11,733	23,375	-	470,920	328,003	834,031	1,585	835,616	יתרה ליום 1 בינואר 2025
-	-	2,676	-	-	2,676	-	2,676	זקיפת הטבה בגין משלום מבוסס מניות
-	853	-	-	-	853	-	853	הנפקת אופציות הוניות
(11,733)	11,733	-	-	-	-	-	-	שינויים בערך נקוב של מניות החברה
-	169,167	-	-	-	169,167	-	169,167	הנפקת הון מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	-	-	100,267	100,267	171	100,438	רווח נקי וכולל
-	205,128	2,676	470,920	428,270	1,106,994	1,756	1,108,750	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
	אלפי ש"ח			
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
100,438	1,170	10,318	3,690	16,806
165	38	61	80	117
2	-	-	-	-
(97,285)	(2,520)	(8,429)	(2,176)	(10,175)
(13,982)	(1,245)	(729)	(1,881)	(1,674)
3,500	1,500	1,500	1,500	1,500
(4,400)	-	-	-	-
-	-	(47)	-	(62)
165	(708)	(19)	(693)	(16)
11,287	10,610	10,444	12,080	5,483
7,061	5,250	3,735	7,644	2,129
2,676	154	570	1,599	1,087
19,597	(404)	(215)	(936)	728
(71,214)	12,675	6,871	17,217	(883)
70	244	222	161	(119)
(10,998)	(2,273)	(3,115)	(4,903)	(5,470)
(480)	(208)	(1,451)	1,916	1,372
(271)	12,366	(1,191)	7,783	(2,060)
1,188	372	(178)	1,227	(763)
(3,412)	(926)	(1,086)	(12,311)	(4,896)
(13,903)	9,575	(6,799)	(6,127)	(11,936)
15,321	23,420	10,390	14,780	3,987
(606)	(32)	(72)	(62)	(202)
(49,769)	(1,580)	(2,541)	(31,732)	(7,366)
(4,547)	(8,458)	(1,868)	(8,553)	(2,881)
(33,779)	-	(5,563)	-	(12,023)
447	141	(473)	222	(1,214)
-	-	(2,011)	-	(1,771)
(9,027)	-	-	-	-
(2,515)	-	-	-	-
(9,379)	-	-	-	-
(109,175)	(9,929)	(12,528)	(40,125)	(25,457)
169,167	-	-	-	-
(5,257)	-	(652)	(2,608)	(221,297)
-	1,200	4,185	4,350	228,485
(6,315)	-	2,585	(14,500)	6,635
-	-	1,692	-	2,706
(11,251)	-	-	-	-
146,344	1,200	7,810	(12,758)	16,529
52,490	14,691	5,672	(38,103)	(4,941)
139,863	87,069	181,740	139,863	192,353
192,353	101,760	187,412	101,760	187,412

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 בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
חלק החברה בריווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני, נטו
דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני
ביטול הפרשה לירידת ערך הלוואה בחברות מוחזקות
שערך ניירות ערך סחירים
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
שערך אג"ח ושינוי בריבית שנצברה
מימון מהלוואות, נטו
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
תנועה במיסים נדחים, נטו

שינויים בנכסים והתחייבויות:

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת**תזרימי מזומנים לפעילות השקעה**

רכישת רכוש קבוע
השקעה בנדל"ן להשקעה
השקעה במקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
פירעון/ (מתן) הלוואות לחברות כלולות, נטו
פירעון/ (מתן) הלוואות לאחרים
הפקדה בפקדון משועבד
השקעה בניירות ערך סחירים
רכישת חברות בנות שאוחדו לראשונה (ראה נספח ב')

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

הנפקת הון מניות (בניכוי הוצאות הנפקה) ונגזרים
פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
קבלה הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
קבלה (פירעון) אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו
מימוש כתבי אופציה
פירעון אג"ח

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון**עליה/ (ירידה) במזומנים**

יתרת מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים לסוף התקופה

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות
	2025	2026	2025	2026	
	אלפי ש"ח				
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
4,000	-	-	-	-	

נספח ב' - רכישת חברות שאוחדו לראשונה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2025	2026	2025	2026	
	אלפי ש"ח				
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
(789)	-	-	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
49,519	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה
1,743	-	-	-	-	חייבים אחרים לזמן ארוך
(4,343)	-	-	-	-	זכאים בגין רכישת השקעות בחברות
					מאוחדות
(16,537)	-	-	-	-	הלוואה מתאגידים בנקאיים
(4,393)	-	-	-	-	מיסים נדחים
(15,821)	-	-	-	-	גריעת חשבון השקעה שטופלה לפי שיטת
9,379	-	-	-	-	השווי המאזני

נספח ג' – מידע נוסף על תזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2025	2026	2025	2026	
	אלפי ש"ח				
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
40,666	3,156	4,331	20,552	21,523	ריבית ששולמה
6,921	1,746	3,863	2,953	5,136	ריבית שהתקבלה
4,418	-	74	4,418	3,397	מיסים שהתקבלו
3,462	862	859	1,642	1,880	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.
- החברה פועלת בישראל בתחום הנדל"ן המניב 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 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.
- ג. 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. במהלך חודש אפריל 2026, הוכרזה הפסקת אש. בתחילה בחזית מול איראן ולאחר מכן בחזית מול חיזבאללה.
- במהלך חודש יוני 2026, נחתם מזכר הבנות בין ארצות הברית לבין איראן, המהווה מסגרת ביניים שנועדה לעצור את הלחימה, לפתוח מחדש את מיצר הורמוז, להסיר את המצור הימי ולאפשר משא ומתן על הסכם סופי בין הצדדים בתוך 60 יום. בסוף חודש יוני 2026, נחתם הסכם מסגרת להפסקת אש בין ישראל לבין לבנון בתיווכה של ארצות הברית.
- על אף האמור, רמת אי הוודאות והמתחושות הגיאופוליטיות עודנה גבוהה, כאשר לאחר תקופת הדוח, במהלך חודש יולי 2026, תקפה ארצות הברית מספר יעדים באיראן ואיראן תקפה יעדים בירדן ובנכסים ובסיסים אמריקאיים במדינות המפרץ, בהן כווית ובחריין.
- 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 מצייתים 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 שישמשו 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 לשווים ההוגן:

שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 30 ביוני 2025	ליום 30 ביוני 2026	ליום 30 ביוני 2026	ליום 30 ביוני 2026	ליום 30 ביוני 2026	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,470	4,422	-	-	4,616	4,484	הלוואות לאחרים לזמן ארוך(*)
3,820	4,000	-	-	3,835	4,027	הלוואות מאחרים לזמן ארוך
260,195	257,949	256,995	258,561	251,732	256,617	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך בריבית קבועה(**)
462,509	431,340	469,319	438,585	466,172	436,823	אגרות חוב סחירות(***)

(*) כולל ריבית לשלם 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 ההתנאות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 30 ביוני 2026 (נתונים לא מבוקרים):

- א. ההון לא יפחת מ-380 מיליון ש"ח נומינלי במשך תקופה של שני רבעונים רצופים; נכון ליום 30 ביוני 2026, ההון של החברה הינו כ- **1,129 מיליון ש"ח**.
 - ב. יחס ההון לסך המאזן על פי דוחות כספיים מאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה, לא יפחת מ-25%, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים; יחס ההון העצמי למאזן נכון ליום 30 ביוני 2026 הינו **52%**.
 - ג. היחס בין החוב פיננסי נטו ל-NOI המתוקנן של החברה, לא יעלה על 17 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים; יחס חוב פיננסי נטו ל-NOI המתוקנן נכון ליום 30 ביוני 2026 הינו **10.64**.
- נכון ליום 30 ביוני 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.

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 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%. 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.

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

4. ביום 18 בינואר 2026, פרסמה חברת הדירוג, 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".
5. 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 השלימו את התנאים למתן תוקף וביום 26 ביוני 2026, פורסמה התב"ע למתן תוקף. לאחר תאריך המאזן, ביום 11 ביולי 2026, נכנסה לתוקף תוכנית מפורטת אשר החברה ביחד עם אזורים הפקידו ביום 19 באפריל 2024, בקשר עם מגדל עמק הצבאים בצומת פת בירושלים. כמו כן ביום 3 באוגוסט 2026, הומצאו לה עתירה מינהלית, כנגד אישור התכנית וכן בקשה דחופה למתן צו ארעי במעמד צד אחד ולמתן צו ביניים להימנע ממתן החלטה לאשר בקשה להיתר מכוח התכנית. יצויין כי העותרים נמנו עם מתנגדי התכנית והתנגדותם נדונה בהרחבה בפני ועדת המשנה להתנגדויות והוכרעה בהחלטה שניתנה טרם מתן תוקף לתכנית.
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 בפרייקט בנתניה על הסכם ליווי מול תאגיד בנקאי.
8. ביום 3 בפברואר 2026, התקשרה החברה עם פריים אנרג'י פי.אי בע"מ ("פריים"), חברה ציבורית אשר להב אל.אר רילאסטייט בע"מ ("להב"), הינה מבעלות השליטה בה ובחברה, במזכר הבנות לא מחייב לצורך בחינת התקשרות בהסכם מסגרת מפורט ומחייב ("מזכר ההבנות" ו- "הסכם המסגרת", בהתאמה), להקמת מתקני אגירה בשטחי נכסי החברה ("נכסי החברה"). במסגרת מזכר ההבנות, 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 ההבנות 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 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, אשר יהווה תנאי מתלה להסכם המסגרת, בשים לב לכך שמדובר בעסקה עם חברה בשליטת בעלת שליטה בחברה. לאחר תאריך המאזן ביום 26 ביולי 2026 נחתם הסכם מסגרת מחייב. ההסכם מותנה באישור אסיפה כללית שזומנה ליום 15 בספטמבר 2026.
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.

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

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. ביום 13 במאי 2026 מימש משקיע 31,250 אופציות ל- 31,250 מניות החברה בתמורה לסך של 1.7 מיליון ש"ח.
12. ביום 16 ביוני 2026, קיבלה החברה הודעה מרשות מקרקעי ישראל על זכייתה במכרז למגרש ביעוד תעסוקה במועצה האזורית לכיש, בכניסה למושב שדה משה, בסמוך למחלף קריית גת בכביש 6. המגרש הינו בשטח של כ-4 דונם ועליו מותר להקים תחנת דלק, שטחי מסחר, הסעדה ותעסוקה בהיקף של כ-800 מ"ר. התמורה במכרז הינה כ-10.2 מיליון ש"ח ובנוסף, עלויות פיתוח בסך 2.2 מיליון ש"ח.
13. ביום 28 ביוני 2026, חולטה ערבות המכרז בסך 241 אלף ש"ח והחברה צפויה לשלם את יתרת התמורה ואת עלויות הפיתוח במהלך חודש ספטמבר. החברה החלה בתכנון בקשה להיתר בניה. לאחר תאריך המאזן, ביום 5 ביולי 2026 חתמה החברה עם קיבוץ גליל ים ועם חוצות גליל ים אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ("התאגיד"), על הסכם להקצאה לחברה של יחידות השתתפות בתאגיד, כך שלאחר ההקצאה החברה והקיבוץ יחזיקו כל אחד ב- 50% מיחידות ההשתתפות בתאגיד. ההסכם הותנה בקבלת אישור אסיפת הקיבוץ אשר התקבלה ביום 17 ביולי 2026. כמו כן ההסכם כפוף להתקיימות תנאי מתלה נוסף (כמפורט להלן).
- על פי ההסכם, הצדדים יפעלו להשלמת רכישת הזכויות חכירה והבעלות במקרקעין הכוללים שני מגרשים סמוכים, הנמצאים בכניסה לקיבוץ ובצמידות להרצליה ורמת השרון, הידועים כמגרש 600 בשטח של כ-4 דונם (גוש 6423 חלקה 178) ("מגרש 600") ומגרש 601 בשטח של כ-4.4 דונם (גוש 6423 חלקה 179) ("מגרש 601"), שהינם ביעוד תעסוקה (ביחד - "המקרקעין"); וכן להקמה וניהול של פרויקט שבכוונת הצדדים להקים על המקרקעין, הכולל כ-17 אלף מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה על פי הזכויות המוקנות בתכנית מס' תמ"ל/1068 "רמת השרון מערב – מתחם צפוני" ("תמ"ל 1068" ו-"הפרויקט", בהתאמה) והפעלתו, לאחר הקמתו, כנכס מניב.
- התנאי המתלה הנוסף הינו קבלת שומה ומפרט כספי מתוקן וחלוט מרמ"י (לאחר מיצוי כל הליכי ההשגה האפשריים לפי נהלי רמ"י) ("השומה החלוטה"), לפיהם סך התשלומים הנדרשים לצורך רכישת זכויות החכירה במגרש 601 (דמי חכירה ועלויות פיתוח) לא יעלו על סכום של 42 מיליון ש"ח ("תקרת התשלום לרמ"י"). במידה והסכום בשומה החלוטה יעלה על תקרת התשלום לרמ"י, החברה רשאית להודיע בתוך 30 ימים ממועד קבלת השומה החלוטה כי היא מוותרת על התנאי המתלה השני. ככל שהחברה לא הודיעה על ויתורה כאמור, ההסכם יהיה בטל מעיקרו מבלי שלאף צד תהיה כל טענה ו/או תביעה.
- לפני התקיימות התנאי המתלה, תעמיד החברה לתאגיד הלוואה בסך כולל של כ-58 מיליון ש"ח ("ההלוואה"). הלוואה לא תישא ריבית או הפרשי הצמדה והקיבוץ לא יהיה חייב או ערב לפרעונה, אך ההלוואה תהא מובטחת בשעבוד זכויות התאגיד במגרש 601.
- בהתקיים התנאי המתלה השני ובכפוף לכך שהחברה מילאה את התחייבויותיה על פי ההסכם, ההלוואה תומר ל- 50% מהזכויות בתאגיד.

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 30 ביוני 2026

(בלתי מבוקר)

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 30 ביוני 2026

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 38 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 ביוני 2026 ולתקופות של שישה 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- 74,304 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2026 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 1,487 אלפי ש"ח וכ- 527 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים של אותן חברות 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 מבירורים, 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, 18 אוגוסט, 2026

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 30 ביוני 2025	ליום 30 ביוני 2026
אלפי ש"ח		
מבוקר	בלתי מבוקר	
191,596	100,953	186,758
2,515	-	2,577
491	401	414
9,642	6,139	9,722
1,574	2,612	2,230
205,818	110,105	201,701
1,254,083	1,162,088	1,268,817
44,076	-	56,115
54,980	60,945	56,501
1,642	1,184	1,727
173,995	167,900	179,465
362,407	322,505	367,394
9,027	-	9,026
5,609	770	7,510
1,905,819	1,715,392	1,946,555
2,111,637	1,825,497	2,148,256
31,462	20,354	103,281
1,564	1,610	812
16,480	17,058	16,059
9,864	16,770	6,632
59,370	55,792	126,784
427,179	435,048	370,918
17,777	19,847	13,887
415,365	422,689	420,742
12,996	-	16,312
71,956	52,793	72,018
945,273	930,377	893,877
1,004,643	986,169	1,020,661
1,106,994	839,328	1,127,595
2,111,637	1,825,497	2,148,256

נכסים

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים

ניירות ערך סחירים

לקוחות

חייבים ויתרות חובה

צדדים קשורים

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים שאינם שוטפים:

נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה בהקמה

מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה

רכוש קבוע

מלאי מקרקעין

השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

פיקדון משועבד לזמן ארוך

חייבים אחרים לזמן ארוך

סה"כ נכסים שאינם שוטפים

סה"כ נכסים

התחייבויות

התחייבויות שוטפות:

אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב

ספקים ונותני שירותים

זכאים ויתרות זכות

צדדים קשורים

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות:

הלוואות מתאגידים בנקאיים

יתרת זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה

אגרות חוב, נטו

זכאים אחרים לזמן ארוך

מיסים נדחים

סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

סה"כ התחייבויות

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

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

18 באוגוסט 2026

יוסף פרידמן
סמנכ"ל כספיםפליקס שופמן
מנכ"להלל (איליק) רוזנסקי
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2026	2025	2026	2025	2025
אלפי ש"ח				
בלתי מבוקר		מבוקר		
26,635	25,538	14,232	12,730	52,780
(559)	(468)	(246)	(303)	(633)
26,076	25,070	13,986	12,427	52,147
8,848	2,195	6,983	2,506	85,612
(8,444)	(6,827)	(4,290)	(3,110)	(14,591)
(1,087)	(1,599)	(570)	(154)	(2,676)
76	103	-	30	(1,241)
5,043	3,503	3,171	2,111	27,994
30,512	22,445	19,280	13,810	147,245
(19,874)	(25,106)	(12,522)	(15,700)	(44,883)
6,231	5,319	2,820	2,613	16,029
(13,643)	(19,787)	(9,702)	(13,087)	(28,854)
16,869	2,658	9,578	723	118,391
(61)	1,040	739	453	(18,124)
16,808	3,698	10,317	1,176	100,267
רווח נקי וכולל				
רווח לפני מיסים על הכנסה				
הטבת מס (מיסים על הכנסה)				
הוצאות משכירות ואחרות				
הוצאות תפעול נכסים				
עליית ערך נדל"ן להשקעה				
הוצאות הנהלה וכלליות				
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות				
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו				
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני				
רווח תפעולי				
הוצאות מימון				
הכנסות מימון				
הוצאות מימון, נטו				

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2025	2026	2025	2026
	אלפי ש"ח			
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
100,267	1,176	10,317	3,698	16,808
165	38	61	80	117
2	-	-	-	-
(85,612)	(2,506)	(6,983)	(2,195)	(8,848)
(27,994)	(2,111)	(3,171)	(3,503)	(5,043)
3,500	1,500	1,500	1,500	1,500
11,286	10,609	10,445	12,079	5,483
(1,090)	(739)	(1,497)	(1,365)	(663)
2,676	154	570	1,599	1,087
-	-	(47)	-	(62)
(4,290)	(726)	(18)	(705)	(37)
5,926	5,255	3,179	7,778	1,479
18,124	(452)	(738)	(1,039)	62
(77,307)	11,022	3,301	14,229	(4,925)
70	160	183	160	77
988	11,542	798	7,205	(3,163)
(10,998)	(2,273)	(3,114)	(4,903)	(5,470)
567	(212)	(1,375)	2,211	679
1,180	(494)	(174)	357	(752)
(3,256)	(911)	(1,063)	(12,329)	(686)
(11,449)	7,812	(4,745)	(7,299)	(9,315)
11,511	20,010	8,873	10,628	2,568
(606)	(32)	(72)	(62)	(202)
(49,659)	(1,594)	(2,485)	(31,713)	(7,192)
(33,779)	-	(5,563)	-	(12,023)
(3,470)	(7,157)	(1,476)	(7,325)	(2,300)
4,363	1,840	483	2,709	4,489
(11,373)	(169)	(665)	(333)	(5,948)
(2,515)	-	-	-	-
-	-	(2,011)	-	(2,011)
-	-	-	-	240
(9,027)	-	-	-	-
(106,066)	(7,112)	(11,789)	(36,724)	(24,947)
(5,257)	-	-	(2,608)	(202,885)
-	1,200	4,185	4,350	211,085
(6,315)	-	2,585	(14,500)	6,635
-	-	1,692	-	2,706
169,167	-	-	-	-
(11,251)	-	-	-	-
146,344	1,200	8,462	(12,758)	17,541
51,789	14,098	5,546	(38,854)	(4,838)
139,807	86,855	181,212	139,807	191,596
191,596	100,953	186,758	100,953	186,758

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:

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

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

פחת והפחתות
הפסד מממוש רכוש קבוע
עלייה בשווי ההון של נדל"ן להשקעה
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
שערך אגרות חוב ואחרים ושינוי בריבית שנצברה
שערך הלוואות לחברות מוחזקות ושינוי בריבית שנצברה
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
שערך ניירות ערך סחירים
הכנסות אחרות, נטו
הוצאות מימון מהלוואות שנקחו, נטו
תנועה במיסים נדחים, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

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

מזומנים נטו שנבעו 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 מוחזקות
העמדת הלוואה לחברות מוחזקות
השקעה בניירות ערך סחירים
מתן הלוואות לאחרים
פירעון הלוואות לאחרים
השקעה בפיקדון משועבד

מזומנים נטו ששימשו מפעילות 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
מימוש כתבי אופציה
הנפקת הון מניות (בניכוי הוצאות הנפקה) ונגזרים
פירעון אג"ח

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון

עלייה/(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 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
	אלפי ש"ח			
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
4,000	-	-	-	-

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות
אחרות

נספח ב' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
	אלפי ש"ח			
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
37,731	3,055	3,236	20,217	20,141
6,898	1,738	3,843	2,943	5,117
2,164	607	499	1,120	1,235
4,417	-	-	4,418	3,241

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מס הכנסה ששולם
מס הכנסה שהתקבל

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

באור 1 – פרטים על המידע הכספי ביניים הנפרד:

- א. המידע הכספי הנפרד של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38' ד' ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
- ב. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2026 בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל ולמפורט במידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות.
- 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 ומידיים), 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 31 במרץ 2026 (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 השני 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 תרומית, 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.

18.8.2026

תאריך

פליקס שופמן, מנכ"ל

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 השני 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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.

18.8.2026

תאריך

יוסי פרידמן, סמנכ"ל כספים