



דלק נכסים

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ
דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2025

דלק נכסים

תמצית ביצועים לתקופת הדוח שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025

Maalot
S&P Global

IIA/IIA-
דירוג החברה/ דירוג סדרה א'

כ-838 מ' ₪

הון עצמי
ללא זכויות המיעוט

כ-1.28 מיליארד ₪

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

כ-1.75 מיליארד ₪

שווי נכסים בחלק החברה (*)

61 נכסים

98% תפוסה
בפיזור גאוגרפי רחב

כ-46% הון למאזן

כ-45.3% LTV נטו
ראו סעיף 8(ב) בדוח הדירקטוריון

כ-72.5 מ' ₪

NOI שנתי מייצג
ראו סעיף 8(א) בדוח הדירקטוריון

כ-2.5 מ' ₪

רווח נקי 1-3/2025

כ-2.8 מ' ₪

FFO גישת הרשות לני"ע
ראו סעיף 9 בדוח הדירקטוריון

כ-10.9 מ' ₪

AFFO גישת הנהלה
ראו סעיף 9 בדוח הדירקטוריון

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

תוכן עניינים



חלק א'

דו"ח דירקטוריון לתקופה של שלושה חודשים
שנסתיימה ביום 31 במרץ 2025

חלק ב'

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ומידע כספי
נפרד ליום 31 במרץ 2025

חלק ג'

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית

הדמייה



חלק א'

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה
ביום 31 במרץ 2025

תוכן עניינים

חלק ראשון:	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה
	5..... תיאור תמציתי של החברה, עסקיה ופעילותה 12..... מצב כספי 14..... תוצאות הפעילות 16..... נזילות 17..... הון חוזר 17..... סימני אזהרה 18..... מקורות מימון 21..... נתונים נוספים 25..... FFO
חלק שני:	היבטי ממשל תאגידי
	27..... תרומות 27..... דירקטורים בלי מומחיות חשבונאית ופיננסית 28..... דירקטורים בלתי תלויים 28..... מבקר פנים - פטור מצירוף דוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה 28..... הפנימית
חלק שלישי:	הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה
	29..... אירועים מהותיים בפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריו 31..... גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב 31..... הערכות שווי 33..... מצבת התחייבות לפי מועדי פירעון
נספח א'	גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב
	34..... אגרות חוב (סדרה א')



דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה לשלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ 2025

דירקטוריון דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה והתוצאות הכספיות של החברה לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2025 ("תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ("התקנות").

דוח דירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי תיאור החברה ופעילותה כפי שנכלל בדוח התקופתי של החברה, שפורסם ביום 2 במרץ 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-013724) ("הדוח התקופתי"). כמו כן מצורפים הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2025 ("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 הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. תיאור תמציתי של החברה, עסקיה ופעילותה

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

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

1.3. החל ממועד הפיצול, הקבוצה משכירה לקבוצת דלק ישראל את תחנות התדלוק וחניות הנוחות הממוקמות על נכסי הקבוצה (למעט שתי תחנות המושכרות לצדדים שלישיים ופועלות תחת המותג של דלק ישראל). קבוצת דלק ישראל מפעילה בעצמה או על ידי מי מטעמה את תחנות התדלוק. דלק ישראל הינה שוכרת מהותית של החברה. לפיכך, לחברה תלות בדלק ישראל ובהכנסות מדמי שכירות המשולמים על ידי החברה. לפרטים נוספים אודות מערכת היחסים בין החברה לבין דלק ישראל, ראו סעיפים 1.1 ו- 3.14 בפרק א' לדוח התקופתי ותקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי.

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

שלישיים.

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

1.4

נכון ליום 31.3.2025 הקבוצה מחזיקה ב-61 נכסי נדל"ן בשטח קרקע של כ-178 אלפי מ"ר (חלק החברה¹). בחלק מהנכסים שהועברו לחברה במסגרת הפיצול לחברה זכות להירשם כבעלים; בחלקם כבעלת זכויות חכירה מהוונת לדורות, וחלקם הינם בהחזקה משותפת עם צדדים שלישיים במישרין או באמצעות החזקה בתאגידים².
נכון ליום 31.3.2025 שווי נכסי הנדל"ן של החברה במאוחד עומד על סך של כ-1,326 מיליוני ש"ח.

השווי ההוגן של נכסי החברה (כולל חלק החברה בנכסים המוחזקים על ידי חברות בנות וחברות כלולות) המהווים נדל"ן מניב ליום 31.3.2025, הינו בסך של כ-1,507 מיליוני ש"ח³. בנוסף, לחברה מלאי מקרקעין בסך של כ-166 מיליוני ש"ח (חלק החברה) נכון ליום 31.3.2025 וכן מקדמות בגין מקרקעין⁴ בסך של כ-79 מיליוני ש"ח ליום 31.3.2025. שווי הנדל"ן הכולל (נדל"ן להשקעה בתוספת מלאי מקרקעין ומקדמות בגין מקרקעין) עומד על סך של כ-1,751 מיליוני ש"ח⁵ (חלק החברה). נכון ליום 31.3.2025, נכסי נדל"ן לא משועבדים מסתכמים לשווי של כ-1,284 מיליוני ש"ח (חלק החברה).

שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 31.3.2025 עומד על כ-98%.

1.5

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

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 (קצב וריבית) למדד המחירים לצרכן, על פי תשקיף החברה, נושא תאריך 28 בפברואר 2023 כפי שתוקן ביום 18 במאי 2023 (מספר

¹ שטח הקרקע הכולל (100%) הינו כ-233 אלפי מ"ר.

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

³ יצוין כי סך של כ-391 מיליוני ש"ח הינו בגין נכסי מקרקעין משועבדים (הכולל את מלוא מלאי המקרקעין).

⁴ מקדמות בגין מקרקעין כוללות בעיקר מקדמות ששולמו בגין הנכס בכפר יונה (כאמור בסעיף 2 להלן). יצוין כי הזכויות בגין הנכס בכפר יונה משועבדות אף הן.

⁵ סך של כ-467 מיליוני ש"ח (חלק החברה) הינו בגין נכסי מקרקעין משועבדים (הכולל את מלוא מלאי המקרקעין ומקדמות בגין המקרקעין).

⁶ לעניין זה יצוין כי החברה התקשרה עם אזורים בנין (1965) בע"מ בהסכם שיתוף פעולה כמפורט בסעיף 4.10.1 בפרק א' בדוח התקופתי וכן ראו סעיפים 3.18.1 ו-3.18.9 בפרק א' בדוח התקופתי, ביחס לנכסים בפת והמסגר, בהתאמה. כמו כן, ראו סעיפים 1.1.8, 1.1.10, 1.1.11 ו-1.1.10 לח' לפרק א' לדוח התקופתי.

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 מיידי על תוצאות ההנפקה מיום 24 במאי 2023 (אסמכתה מס' 2023-01-048181), המובא על דרך ההפניה. עקב השלמת ההנפקה כאמור לעיל הפכה החברה לחברת אגרות חוב כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט – 1999 ולתאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב ראו נספח א' לדוח זה, ביאור 10 בדוחות הכספיים השנתיים וביאור 4(א) לדוחות הכספיים.

השפעות הסביבה המאקרו כלכלית בישראל על פעילות החברה:

1.7

בהמשך לאמור בסעיף 2.2 בפרק א' לדוח התקופתי לעניין השפעות בדבר עלייה בשיעור הריבית האינפלציה והשפעות מלחמת חרבות ברזל והמצב הביטחוני בישראל על פעילות החברה: באפריל 2025 פרסם בנק ישראל "התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר"⁷, וכן התייחסות למצב המשק תחת מלחמת "חרבות ברזל". על-פי פרסום הלמ"ס התוצר צמח בשנת 2024 בשיעור של 0.9% ועל פי התרחיש הבסיסי של תחזית בנק ישראל, ההערכה היא כי התוצר הוא צפוי לצמוח בשנת 2025 ב-3.5% וב-2026 ב-4.0%, קיטון של 0.5% מתחזית ינואר 2024 בכל אחת מהתחזיות. שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון הרביעי של שנת 2025) צפוי לעמוד על 2.6% ושיעור האינפלציה במהלך שנת 2026 על 2.2%. התחזית גובשה תחת ההנחה שהתחדשות הלחימה בעזה לא תגלוש מעבר לרבעון השני של 2025.

על רקע מגמת עליית הריבית בארה"ב והאינפלציה העולמית ובניסיון לרסנה בשנים האחרונות בנק ישראל מעלה את שיעורי הריבית, בהחלטת הריבית בחודש אפריל 2025 החליטה הוועדה להשאיר את הריבית על כנה. על-פי תחזית בנק ישראל הריבית במשק הצפויה לעמוד על 4.0% לריבית הממוצעת ברבעון הראשון של 2026.

על רקע מלחמת חרבות ברזל עלה הגירעון התקציבי של מדינת ישראל והסתכם ב-6.8% תוצר בשנת 2024, לעומת גירעון תקציבי של 4.2% תוצר בשנת 2023. בנק ישראל צופה כי הגירעון התקציבי המעודכן לשנת 2025 צפוי לעמוד על 4.2% תוצר וצפי ליחס חוב-תוצר לכ-69% משיעור של 60% ערב המלחמה. על-פי פרסומי בנק ישראל התוצר עלה ב-0.9% בשנת 2024 והערכת בנק ישראל כי התוצר צפוי לצמוח ב-3.5% בשנת 2025 וב-4.0% בשנת 2026. התחזית מבוססת על ההנחה שבמרבית טווח התחזית לא תהיה השפעה מקרו-כלכלית משמעותית של המלחמה, ובפרט שהלחימה שהתחדשה לאחרונה בגזרת עזה לא תתארך מעבר לרבעון השני ולא תתרחב לחזיתות נוספות. בנוסף, התחזית

⁷ <https://www.boi.org.il/media/2vcnxtru/forecast0425h.docx>

כוללת את הערכת הבנק לגבי השפעתם הצפויה של המכסים עליהם הכריז הממשל האמריקאי עד ה-2 באפריל 2025 ושל העלאות מכסים במדינות נוספות שצפויות בתגובה לכך. בנק ישראל מעריך כי ההשפעה של צעדים אלו על המשק הישראלי תמתן את צמיחת התוצר בכ-0.5 נקודת אחוז בכל אחת מהשנים 2025 ו-2026.

תחזית בנק ישראל גובשה תחת ההנחה שהתחדשות הלחימה בעזה לא תגלוש מעבר לרבעון השני של 2025 ובתוך תקופה זו לא תתבטא במגבלות פעילות חמורות על העורך (בניגוד למה שהיה בתחילת המלחמה). בנוסף, התחזית כוללת הערכות לגבי ההשפעה של מכסי הייבוא עליהן הודיעה ארה"ב ב-2 באפריל 2025. הנחת העבודה שעומדת בבסיס התחזית היא שהעלאת המכסים בעולם תוביל לירידה של 4% בהיקף הסחר העולמי עד סוף שנת 2026 (ביחס למצב ללא מכסים). התחזית מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי-ודאות, על רקע אי-הוודאות לגבי ההיקף וההשפעות של מלחמת הסחר המתפתחת בעולם ועל רקע האפשרות לתרחישים ביטחוניים חמורים יותר מאלו שמגולמים בתחזית. להערכתנו, הסיכונים לתחזית הצמיחה נוטים כלפי מטה והסיכונים לתחזית האינפלציה, הריבית והגרעון נוטים כלפי מעלה.

כאמור בתחזית, בתחילת המלחמה המחסור בעובדים לא ישראליים הורגש בעיקר בענף הבנייה והביא להאטה בהשקעות בענף. אולם לאורך 2024 עלה מעט מספר העובדים הלא-ישראליים, ובנוסף עובדים ישראליים השתלבו בענף ופיצו במידה רבה על המחסור בעובדים לא-ישראליים בהשוואה למספרם ערב המלחמה. בנק ישראל מעריך כי ההקלה בצד ההיצע בענף הבניה תאפשר שיפור במענה לביקוש הגבוה בטווח התחזית, בפרט לאחר תקופה של מחסור בעובדים והצורך בשיקום מבנים ותשתיות באזורי העימות. לאור זאת, בנק ישראל מעריך כי בשנת 2025 ההשקעה, ובפרט ההשקעה בבניה, תצמח בקצב גבוה יחסית. הצריכה הפרטית צמחה בקצב מהיר במהלך 2024 (צמיחה ממוצעת של 4.3% במונחים שנתיים בין הרבעון השלישי של 2023 לרבעון הרביעי של 2024) ומוערך על ידי בנק ישראל כי היא תצמח בקצב מתון יותר בטווח התחזית (צמיחה של כ-3.5% בין הרבעון הרביעי של 2024 לרבעון הרביעי של 2025, וצמיחה של כ-4% בין הרבעון הרביעי של 2025 לרבעון הרביעי של 2026). כמו כן הוערך שהביקוש לצריכה פרטית צפוי להתמתן בשל העלאות המיסים שאושרו על ידי הממשלה והכנסת, וכן לנוכח הירידה בערך תיק הנכסים של הציבור בעקבות החרפת מלחמת הסחר, אף שירידה זו הגיעה לאחר עלייה משמעותית בערך התיק, כולל מחירי הדירות. כן נאמר שהשפעות שליליות אלו צפויות להיות מקוזזות במידה מסוימת על-ידי שיפור הדרגתי הצפוי על ידי בנק ישראל בענף התיירות ומגידול בביקוש לייצוא הביטחוני. כמו כן הוערך כי הצריכה הציבורית צפויה להתכנס מלמעלה למגמה ארוכת הטווח שלה, לאור צפי לירידה בהוצאות המלחמה, וכי שיעור האבטלה צפוי לעלות מעט מרמתו הנוכחית לאור ההתאוששות הצפויה בהיצע העובדים ועל רקע ההתמתנות בביקוש לצריכה

הפרטית ולייצוא.

בנוסף לכך המשך מהלכי "הרפורמה המשפטית" המקודמים על-ידי ממשלת ישראל והמשך המחאה החברתית נגדם משפיעים על אי-הודאות במשק.

למצב המשק ישנה השפעה רבה על תחום הנדל"ן המניב, בעיקר על הביקוש מצד השוכרים וכפועל יוצא מכך על תוצאות פעילות החברה. להערכת החברה, האטה כלכלית במשק ותוצאותיה עלול להוביל להקטנת הביקוש ולהרעה באיתנות הפיננסית של השוכרים. מנגד, ובהינתן הערכות כי החלק המשמעותי של המלחמה הסתיים, לאורך המלחמה נראה כי למעט נקודות קיצון תחום הנדל"ן המניב התנהל ביציבות.

השפעת עליית הריבית:

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

נכון ליום 31.3.2025 מרבית האשראי של החברה במאוחד, בסך של כ-684 מיליוני ש"ח (קרן) הינו צמוד למדד והלוואות נוספות בסך של כ-188 מיליוני ש"ח (קרן) (המגובות בשעבוד נכסי נדל"ן) הינן על בסיס הפריים.

בהנחה שריבית הפריים הנוכחית (6%) תישאר ללא שינוי והיקף ותנאיי ההלוואות על בסיס הפריים יעמוד ללא שינוי על סך כ-188 מיליוני ש"ח, יעמדו הוצאות המימון של החברה בגין הלוואות אלה על בסיס הפריים לתקופה של שנה על היקף של כ-12 מיליוני ש"ח (לא כולל היוון הוצאות מימון למלאי מקרקעין ולנדל"ן להשקעה). עלייה או ירידה בשיעור של 1% בשיעור הריבית הפריים תגדיל או תקטין את הוצאות המימון השנתיות של החברה בגין הלוואות על בסיס הפריים כאמור לעיל בכ-1.9 מיליוני ש"ח. לעניין השפעת שינוי מדד המחירים לצרכן על אשראי החברה ראו להלן.

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

השפעות האינפלציה על פעילות החברה:

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

מאידך, היקף האשראי צמוד מדד נכון ליום 31.3.2025 הינו בסך של כ- 684 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- 27 מיליוני ש"ח וכל עלייה של 1% באינפלציה השנתית תגדיל את הוצאות המימון השנתיות בגין אשראי צמוד מדד בכ- 8.1 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31.3.2025 עליית המדד מתחילת שנת 2025 הסתכמה בשיעור של 0.29%. נכון למועד פרסום דוח זה, עליית המדד מיום 31.3.2025 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח עומדת על 1.58%.

השפעות המצב הבטחוני בישראל על פעילות החברה:

בהמשך לאמור בסעיף 2.2.2. בפרק א' לדוח התקופתי, לאור המצב הביטחוני והשפעותיו, בחלק מנכסי הקבוצה בהם מתוכננות פעולות ייזום ו\או השבחה עשויים לחול עיכובים בלוחות הזמנים המתוכננים, אך נכון למועד הדוח ההשלכות הכספיות אינן מהותיות. כמו כן, לאור המלחמה קיים מחסור בכוח אדם אצל קבלני הבניה, דבר אשר עשוי להשפיע על עלויות הבניה של החברה ולוחות הזמנים בפרויקטים בהם מתוכננות פעולות ייזום ו\או השבחה, אך נכון למועד הדוח ההשלכות הכספיות אינן מהותיות. נכון למועד הדוח הפעילות במתחמי החברה מתנהלת כסדרה. להערכת החברה, נכון למועד הדוח, השפעות המלחמה על פעילותה אינן מהותיות.

כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח לחברה איתנות פיננסית המתבטאת בעיקר ביתרת מזומנים משמעותית בסך של כ- 100 מיליון ש"ח וכן בנכסי נדל"ן לא משועבדים בשווי נכון ליום 31.3.2025 של כ- 1.3 מיליארד ש"ח. על אף האמור ונכון למועד זה, לא ניתן לצפות את המשך המלחמה, התרחבות וחדושה בגזרות השונות. ככל שהמלחמה תמשך ו\או תתרחב הדבר עלול להוביל למיתון כלכלי ובין היתר, לירידה ברמת הפדיונות של שוכרים ובכך עשוי להשפיע על תוצאותיה העסקיות של החברה. מטבע הדברים ובשים לב לחוסר הוודאות המשמעותי בקשר להתפתחות המלחמה, להיקפה, להמשכה ולהיקף השפעותיה, אין ביכולתה של החברה לכמת ולהעריך באופן מהימן את היקף ההשפעה של המלחמה והמצב הביטחוני על פעילותה של הקבוצה.

תחזיות והנחות החברה בנוגע למידע האמור לעיל ובכלל זאת לסביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה לרבות בנוגע להערכות החברה בדבר הסביבה המאקרו כלכלית, השפעות האינפלציה, השינויים בריבית, הוצאות המימון, השפעות המצב הביטחוני ובכלל זאת מלחמת חרבות ברזל 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.

1.8.

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

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 31 במרץ 2025 (אלפי ש"ח)	ליום 31 במרץ 2024 (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (ביחס ל-31.12.2024)
מזומנים ושווי מזומנים	87,069	73,325	139,863	עיקר הירידה נובעת מתשלום בגין רכישת נכס, מתשלום ריבית חצי שנתית למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ולמוסד בנקאי.
ניירות ערך סחירים	-	92,433	-	
לקוחות	659	966	576	
חייבים ויתרות חובה	6,959	6,162	9,071	עיקר הירידה נובעת מהחזר מס הכנסה לחברה בגין מקדמות ששולמו ביתר בשנת 2023.
צדדים קשורים	2,475	1,869	2,248	
סה"כ נכסים שוטפים	97,162	174,755	151,758	
נדל"ן להשקעה	1,326,240	1,222,668	1,322,406	עיקר העלייה נובעת מהשקעות בפיתוח הנכסים.
מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה	78,529	1,583	78,434	
רכוש קבוע	1,191	1,318	1,203	
מלאי מקרקעין	165,627	154,455	162,997	עיקר העלייה נובעת מהיוון הוצאות מימון המשויכות באופן יחסי למרכיב המלאי בנכס.
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	147,515	141,771	146,806	
חייבים אחרים לזמן ארוך	770	770	770	
סה"כ נכסים לא שוטפים	1,719,872	1,522,565	1,712,616	
סה"כ נכסים	1,817,034	1,697,320	1,864,374	

סעיף	ליום 31 במרץ 2025 (אלפי ש"ח)	ליום 31 במרץ 2024 (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (ביחס ל-31.12.2024)
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	3,957	193,000	18,457	הירידה נובעת מפירעון הלוואה בסך 14.5 מ' ש"ח לתאגיד בנקאי.
חלויות שוטפות של הלוואות זמן ארוך	5,231	5,058	5,216	
חלויות שוטפות של אג"ח	10,959	5,298	10,928	
ספקים ונותני שירותים	1,239	235	384	
זכאים ויתרות זכות	12,365	18,773	45,731	הירידה נובעת בעיקר מתשלום בגין רכישת נכס ותשלום ריביות חצי שנתיים בגין האג"ח ובגין הלוואות.
צדדים קשורים	4,565	6,327	8,919	הירידה נובעת בעיקר מתשלום לדלק ישראל עבור התחשבנות בגין שנת 2024, במסגרת הסכם ההתחשבנות עם דלק ישראל (כמתואר בסעיף 1.7 בתקנה 22 לפרק ד' בדוח התקופתי).
סה"כ התחייבויות שוטפות	38,316	228,691	89,635	
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	430,696	194,695	429,442	
יתרות זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה	21,529	26,224	23,008	הירידה נובעת מהפחתת הפרשה
התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן ארוך	-	481	668	נכלל בזכאים ויתרות זכות בהתחייבויות השוטפות
אגרות חוב, נטו	417,016	412,635	415,577	
מיסים נדחים	69,896	60,492	70,428	
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	939,137	694,527	939,123	
סה"כ התחייבויות הון עצמי	977,453	923,218	1,028,758	
סה"כ התחייבויות והון	1,817,034	1,697,320	1,864,374	

3. תוצאות הפעילות

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

סעיף	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ 2025 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ 2024 (אלפי ש"ח)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (יינתנו ביחס לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ 2024)
הכנסות משכירות ואחרות	14,537	14,004	58,188	העלייה נובעת בעיקר מעליית אחוז ההחזקה בנכס וכן מהפרשי הצמדה ושינוי במדד המחירים לצרכן.
הוצאות תפעול נכסים	(186)	(164)	(659)	
רווח גולמי	14,351	13,840	57,529	
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	(344)	1,206	64,179	הירידה נובעת בעיקר מתשלום מס רכישה
הוצאות הנהלה וכלליות	(3,788)	(3,630)	(12,967)	
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	(1,445)	-	-	הוצאה שנוצרה בגין כתבי אופציה לנושאי משרה. לפרטים נוספים ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים
הכנסות (הוצאות) אחרות	73	(59)	2,149	
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	636	974	9,556	עיקר הירידה ברווחי האקוויטי נובע משיפוץ נרחב שנעשה בנכס בחברה כלולה.
רווח תפעולי	9,483	12,331	120,446	

סעיף	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ 2025 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ 2024 (אלפי ש"ח)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (יינתנו ביחס לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ 2024)
הוצאות מימון	(9,242)	(9,301)	(51,203)	
הכנסות מימון	1,930	2,489	8,583	עיקר הירידה בהכנסות המימון נובעת מקיטון בפיקדונות.
הוצאות מימון, נטו	(7,312)	(6,812)	(42,620)	
רווח לפני מסים על הכנסה	2,171	5,519	77,826	
הטבת מס (מסים על הכנסה)	349	(621)	(11,414)	
רווח נקי וכולל	2,520	4,898	66,412	הירידה ברווח נובעת בעיקרה מתשלום מס רכישה לנכס אשר נזקף לירידת שווי וכן מהכרה בעלות אופציות לנושאי משרה.

4. נזילות

סעיף	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ 2025 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ 2024 (אלפי ש"ח)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (ביחס לרבעון הראשון לשנת 2024)
תזרים המזומנים שנבע (ששימש) לפעילות שוטפת	(8,640)	(6,117)	9,965	התזרים מפעילות שוטפת כולל בעיקר תשלום של ריבית חצי שנתי למוסד בנקאי ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה א').
תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה	(30,196)	(17,029)	(15,266)	התזרים מפעילות השקעה כולל בעיקר תשלום בגין רכישת נכס.
תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון	(13,958)	(2,522)	46,171	התזרים מפעילות מימון כולל בעיקר פירעון אשראי לז"ק לתאגיד בנקאי.
גידול (קיטון) במזומנים בתקופה	(52,794)	(25,668)	40,870	

5. הון חוזר

סעיף	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2025 (אלפי ש"ח)	התאמות	סך הכל (אלפי ש"ח)
נכסים שוטפים	97,162	-	97,162
התחייבויות שוטפות	38,316	-	38,316
עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות	58,847	-	58,847

בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה נכון ליום 31 במרץ 2025 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ- 58,847 אלפי ש"ח לעומת גרעון בהון חוזר בסך של כ- 53,936 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2024 ולעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 62,123 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. בהתאם לדוחות הכספיים סולו, נכון ליום 31 במרץ 2025 לחברה הון חוזר חיובי בסך של 57,367 אלפי ש"ח לעומת גירעון בהון החוזר בסך של 58,436 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2024 ולעומת הון חוזר חיובי בסך של 60,969 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. הקיטון בהון החוזר ליום 31 במרץ 2025 לעומת 31 בדצמבר 2024, נובע בעיקר מתשלום עבור רכישת נכס ותשלום ריבית חצי שנתית למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ולמוסד בנקאי.

בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשלושת החודשים הראשונים לשנת 2025, לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ- 8,640 אלפי ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שלילי בסך של כ- 6,117 אלפי ש"ח, בתקופה המקבילה אשתקד ותזרים מזומנים חיובי בסך של כ- 9,965 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. בהתאם לדוחות הכספיים של החברה סולו לשלושת החודשים הראשונים של 2025, לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ- 9,382 אלפי ש"ח לעומת תזרים מזומנים שלילי סך של כ- 6,989 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה ותזרים מזומנים חיובי בסך של כ- 6,915 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. התזרים המזומנים השלילי לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025, נובע בעיקר מתשלום ריבית חצי שנתית למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ולמוסד בנקאי.

6. סימני אזהרה

נכון ליום 31 במרץ 2025 לחברה אין סימני אזהרה.

7. מקורות מימון

7.1

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

נכון ליום 31.3.2025, לחברה יתרות מזומנים ושווה מזומנים במאזן המאוחד בהיקף של כ- 87,069 אלפי ש"ח ובמאזן סולו של החברה כ- 86,855 אלפי ש"ח ולפיכך אינה מחזיקה במסגרות אשראי מאושרות ומשולמות, למעט בפרויקט משותף של החברה (75%) עם צד ג' בלתי תלוי (25%) בנכס בעפולה, בעניינו קיימת מסגרת אשראי מאושרת להקמת מרכז מסחר ועסקים בהיקף של עד 45⁸ מיליון ש"ח, שמתוכה מנוצל נכון ליום 31.3.2025 סך של כ- 7.9 מיליון ש"ח (ראו גם סעיף 1.1.10ב' בפרק א' לדוח התקופתי).

בנוסף, חלקה של החברה ביתרות מזומנים ושווי המזומנים בחברות כלולות נכון ליום 31.3.2025 הינו בסך של כ- 7,856 אלפי ש"ח.

לחברות הכלולות מגידו ומ. רוזנפלד (ראו סעיף 1.1.8 בפרק א' לדוח התקופתי) מסגרות אשראי מנוצלות בסך כ- 525 אלפי ש"ח וכ- 18,300 אלפי ש"ח, בהתאמה. לחברה הכלולה פיתוח סער (ראו סעיף 1.1.10א' בפרק א' לדוח התקופתי) מסגרת אשראי מאושרת להקמת מרכז מסחרי בהיקף של 28.75 מיליון ש"ח שמתוכה מנוצל נכון ליום 31.3.2025 סך של כ- 10.3 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31.3.2025 הסתכמו ההתחייבויות למחזיקי אגרות חוב ולתאגידים בנקאיים, כולל ריבית לשלם לסך של כ- 874,701 אלפי ש"ח.

ובנוסף, חלק החברה בהתחייבויות חברות כלולות לתאגידים בנקאיים כולל ריבית לשלם, ליום 31.3.2025 עומד על סך של 12,842 אלפי ש"ח.

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

7.2. היקפים ממוצעים

סעיף	ממוצע בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025 (אלפי ש"ח)	ממוצע בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2024 (אלפי ש"ח)	ממוצע בתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון
היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר	13,760	107,887	90,947	בשנת 2024 החברה פעלה מול תאגידים בנקאיים להארכת תוקף אשראים שסווגו לז"ק ולהעבירם לז"א. בנוסף פרעה החברה במרץ 2025 הלוואה לז"ק בסך 14.5 מיליון ש"ח.
היקף ממוצע של אשראי לזמן ארוך	864,650	715,340	783,226	בשנת 2024 החברה נטלה אשראי חדש לז"א ארוך (בעיקר למימון מקדמות ששולמו בגין כפר יונה) ובנוסף האריכה את תוקפם של אשראים לז"ק שסווגו לז"א.
היקף ממוצע של אשראי ספקים	812	296	370	
היקף ממוצע של אשראי לקוחות	618	870	675	

לפרטים נוספים ראו סעיף 4.3 בפרק א' לדוח התקופתי.

7.3. אשראי בר דיווח

7.3.1

כאמור, במאי 2023 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור של 418,215,000 ש"ח ע.ב. אגרות חוב (סדרה א'), נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.4%, צמודות (קן וריבית) למדד המחירים לצרכן, על פי התשקיף וההודעה המשלימה. כמו כן, ראו דו"ח מיידי על תוצאות ההנפקה מיום 24 במאי 2023

(אסמכתה מס' 2023-01-048181), המובא על דרך ההפניה. יצוין כי החברה התחייבה בהתחייבויות שונות כלפי מחזיקי אגרות החוב וכן לאמות מידה פיננסיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כמפורט בסעיף 5 ו-7 לשטר הנאמנות המצורף להודעה המשלימה, המובא על דרך ההפניה. לעניין בחינת החברה בעמידתה באמות מידה פיננסיות לה התחייבה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה א') ראו נספח א' לדוח זה. נכון ליום 31.3.2025 הסתכמו ההתחייבויות למחזיקי אגרות חוב, כולל ריבית לשלם לסך של כ-432,886 אלפי ש"ח.

7.3.2

ביום 6.8.2023 השלימה החברה התקשרות עם תאגיד בנקאי אחד במסמכי מימון להעמדת הלואה חדשה לזמן ארוך בסך כולל של 200 מיליון ש"ח נושאת ריבית שנתית בשיעור של 3.99%, צמודת (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן. לפרטים אודות תנאי ההתקשרות עם התאגיד הבנקאי ראו גם דו"ח מיידי מיום 7.8.2023 (אסמכתה מס' 2023-01-073084), המובא על דרך ההפניה וסעיף 4.3.4 בפרק א' לדוח התקופתי. לעניין עמידת החברה באמות מידה פיננסיות להן התחייבה כלפי התאגיד הבנקאי ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים של החברה.

7.3.3

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

7.3.4. להלן פירוט אשראי בר דיווח:

מס"ד	התאגיד הלווה	התאגיד המלווה	חלק החברה בהלוואה	מועד העמדת ההלוואה / האשראי	סכום מסגרת/ ההלוואה המקורי (מיליון ש"ח) (חלק החברה)	יתרת קרן ליום 31.3.2025 במיליון ש"ח (חלק החברה)	יתרת קרן למועד הדו"ח במיליון ש"ח (חלק החברה)	מועדי פירעון	שעבודים/ בטחונות	שיעור ריבית שנתית ליום 31.3.2025	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה התחייבויות אחרות/ עילות לפירעון מידדי
1	החברה	אגרות חוב	100%	מאי 2023	418.2	431.7	439.7	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 לדוחות הכספיים.
2	החברה	תאגיד בנקאי	100%	אוגוסט 2023	200	203.4	204.6	מועדי פירעונות מפורטים בסעיף 4.3.3 ד בפרק א' לדוח התקופתי	ראו סעיף 4.3.4 בפרק א' וביאור 20(א) לדוחות הכספיים השנתיים, המצורפים לדוח התקופתי	3.99% צמוד למדד	ראו 4.3.4 ב' וביאור 9(ב) לדוחות הכספיים השנתיים המצורפים לדוח התקופתי. לעניין עמידה באמות המידה הפיננסיות ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים.
3	החברה וצד שלישי (נכס המסגר – ראו סעיף 3.18.9 בפרק א' לדוח התקופתי)	תאגיד בנקאי	50%	28.2.2022	133.5	119.0	119.0	30.4.2027 סך של 14.5 מיליון ש"ח (חלק החברה) נפרע ביום 2.3.2025	ראו סעיף 3.18.9 בפרק א' לדוח התקופתי	פריים + 0.28%	ראו סעיף 3.18.9 בפרק א' לדוח התקופתי. לעניין עמידה באמות המידה הפיננסיות ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים.

7.3.5.

לפרטים נוספים אודות מימון החברה, לרבות הלוואות בגין נכסים ספציפיים ומסגרות אשראי לפרויקטים בליווי סגור ראו סעיפים 1.1.9, 1.1.10, 1.1.11, 1.1.12, ו-4.3 בפרק א' בדוח התקופתי וביאורים 9, 10 ו-20 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, המצורפים לדוח התקופתי.

7.4.**ערבויות**

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

בנוסף החברה העמידה ערבויות בנקאיות בסכומים לא מהותיים לטובת עיריות שונות בקשר עם נכסיה.

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

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

8.**נתונים נוספים**

להלן נתוני מאזן נוספים של הקבוצה ליום 31.3.2025 (באלפי ש"ח) (לא מבוקר ולא סקור)

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

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

סה"כ מאוחד מורחב ליום 31.3.2025 (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)	בתוספת איחוד יחסי של סעיפי חברות כלולות (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)	החברה (מאוחד) מתוך נתוני דוחות כספיים ליום 31.3.2025 (באלפי ש"ח)	סעיף
נכסים שוטפים:			
94,925	7,856	87,069	מזומנים ושווי מזומנים
706	47	659	לקוחות
7,358	399	6,959	חייבים ויתרות חובה
2,475	-	2,475	צדדים קשורים
105,464	8,302	97,162	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים:			
1,506,618	180,378	1,326,240	נדל"ן להשקעה
78,529	-	78,529	מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
1,191	-	1,191	רכוש קבוע
165,627	-	165,627	מלאי מקרקעין
-	(147,515)	147,515	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,004	1,004	-	צדדים קשורים
770	-	770	חייבים אחרים לזמן ארוך
1,753,739	33,867	1,719,872	סה"כ נכסים לא שוטפים
1,859,203	42,169	1,817,034	סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות:			
3,957	-	3,957	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
6,004	773	5,231	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
10,959	-	10,959	חלויות שוטפות של אג"ח
1,607	368	1,239	ספקים ונותני שירותים
12,834	469	12,365	זכאים ויתרות זכות
2,763	(1,802)	4,565	צדדים קשורים
38,124	(192)	38,316	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות:			
442,765	12,069	430,696	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
700	700	-	התחייבויות בגין היטלים ואגרות לזמן ארוך
21,529	-	21,529	יתרות זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה
417,016	-	417,016	אגרות חוב, נטו
99,488	29,592	69,896	מיסים נדחים
981,498	42,361	939,137	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
1,019,622	42,169	977,453	סה"כ התחייבויות
839,581	-	839,581	הון עצמי
1,859,203	42,169	1,817,034	סה"כ התחייבויות הון

להלן יובא דוח רווח והפסד מורחב של הקבוצה ליום 31.3.2025 (באלפי ש"ח) (לא מבוקר ולא סקור)

סעיף	החברה (מאוחד) מתוך נתוני דוחות כספיים ליום 31.3.2025 (באלפי ש"ח)	בתוספת איחוד יחסי של סעיפי חברות כלולות (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)	סה"כ מאוחד מורחב ליום 31.3.2025 (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)
הכנסות משכירות ואחרות	14,537	2,584	17,121
עלות המכר	(186)	(110)	(296)
רווח גולמי	14,351	2,474	16,825
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	(344)	(563)	(907)
הוצאות הנהלה וכלליות	(3,788)	(645)	(4,433)
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	(1,445)	-	(1,445)
הכנסות אחרות, נטו	73	-	73
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	636	(636)	-
רווח תפעולי	9,483	630	10,113
הוצאות מימון	(9,242)	(389)	(9,631)
הכנסות מימון	1,930	71	2,001
הוצאות מימון, נטו	(7,312)	(318)	(7,630)
רווח לפני מיסים על הכנסה	2,171	312	2,483
מיסים על הכנסה	349	(312)	37
רווח נקי וכולל	2,520	-	2,520
זכויות שאינן מקנות שליטה	(2)	-	(2)
רווח נקי וכולל לבעלי מניות החברה	2,522	-	2,522

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-72.5 מיליון ש"ח.
- ב.** יחס ה-LTV נטו ליום 31.3.2025 הינו כ-45.3% המשקף את היחס שבין החובות הבנקאיים ואגרות החוב בניכוי המזומנים ושווה המזומנים (של החברה וחלקה היחסי בחברות הכלולות), חלקי סך הנדל"ן להשקעה, 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 31.3.2025, בתוספת תחזית החברה להכנסות צפויות משטחים בהליך השבחה אשר צפויים להתחיל להניב לראשונה תוך 12 חודשים, ולצפי תוספת פדיון שנתי ובתוספת דמי ניהול ובניכוי הוצאות ניהול.

9. FFO(*)

FFO	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31.3.2025 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31.3.2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31.12.2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)
רווח נקי לתקופה המשווה למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד	2,520	4,898	66,412
התאמות לפי הוראות התוספת הרביעית לטיוטת תקנות ¹⁰	255	(523)	(59,941)
Funds From (FFO) Operations נומינאלי לפי הוראות התוספת הרביעית לטיוטת התקנות	2,775	4,375	6,471
גישת הנהלה - התאמות נוספות: **			
(א) הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב	2,074	1,482	21,208
(ב) הנהלה וכלליות ומימון (תקורות חברה בגין פעילות הפיתוח)	2,272	2,178	7,780
(ג) ביטול מימון כנגד מרכיב הפיתוח	2,355	2,222	7,771
(ד) התאמות שווי אופציות	1,445	-	-
סה"כ התאמות לפי גישת הנהלה	8,146	5,882	36,759
AFFO (גישת הנהלה)	10,921	10,257	43,231

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

** הסבר להתאמות:

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

¹⁰ טיוטת תקנות עדכנית לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה.

התאמה לרווחי FFO (Funds From Operations) של החברה

התאמה לרווחי FFO	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31.3.2025 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31.3.2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31.12.2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)
רווח נקי המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד	2,520	4,898	66,412
התאמות			
פחת והפחתות	42	63	229
רווחים משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(1,228)	(1,206)	(64,179)
הוצאות חד פעמיות או חריגות ¹¹	(113)	63	(2,336)
רווח/הפסד משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסיים	40	-	187
עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד	1,572	-	-
השפעות המס השוטף והנדחה בשל התאמות לעיל	(530)	435	10,771
התאמות לעיל לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני	474	117	(4,420)
התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO	(2)	5	(193)
סך הכל	2,775	4,375	6,471

¹¹ ביטול הפרשה בגין תביעת עבר אשר הסתיימה וביטול הלוואה בין חברתית.



היבטי ממשל תאגידי

חלק שני

10. תרומות

נכון למועד פרסום הדוח, לא קיימת מדיניות תרומות. ברבעון הראשון לשנת 2025 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 2 בפברואר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הקצאת 113,486 אופציות לא סחירות של החברה, הניתנות למימוש ל- 113,486 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, למר פליקס שופמן, מנכ"ל החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף ב' בתקנה 21 לפרק ד', דיווח מיידי מיום 3 בפברואר 2025 (מספר אסמכתה 2025-01-008349), המובא על דרך ההפניה, וביאור 4 לדוחות הכספיים.

15.2. ביום 3 בפברואר 2025 הודיעה החברה כי היא בוחנת אפשרות למהלך של הנפקה ראשונה לציבור של מניות החברה ורישומן למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, על בסיס דוחותיה הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2024, וזאת בדרך של פרסום דוח הצעת מדף. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 3 בפברואר 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-008351) המובא על דרך ההפניה.

המידע האמור לעיל הינו מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח, 1968- אשר מצוי בשלבי בחינה, ולא התקבלה החלטה בדבר ביצוע ההצעה. כמו כן יובהר, כי נכון למועד הדוח אין כל וודאות לגבי ביצוע ההנפקה, העיתוי שלה, היקפה ותנאיה. כמו כן, פרסום דוח הצעת המדף וההצעה מכוחו, אם וככל שיבוצעו, כפופים, בין היתר, לקבלת כל האישורים

הנדרשים על-פי דין, ובכלל זה אישור דירקטוריון החברה (לרבות בהקשר עם מבנה ההנפקה ותנאיה), היתר רשות ניירות ערך ואישור הבורסה. למען הסר ספק יובהר כי ביצוע ההנפקה, עיתויה, מבנה ההנפקה ויתר תנאיה טרם נקבעו, ואם וככל שיבוצעו יהיו בהתאם לתנאים שיקבעו על ידי דירקטוריון החברה, ויפורטו בדוח הצעת המדף, ככל שיפורסם. אין באמור לעיל כדי להוות אינדיקציה או ליצור התחייבות כלשהי מצד החברה לביצוע ההנפקה או משום הצעה לציבור או הזמנה לקבל הצעות מהציבור ואין לרכוש או להתחייב לרכוש ניירות ערך של החברה על-פי האמור לעיל.

- 15.3.** ביום 18 בפברואר 2025 התקשרה החברה ביחד עם אזורים בניין (1965) בע"מ ("אזורים"), המחזיקה עמה בזכויות הנכס המסגר, בהסכם שיתוף פעולה עם בעלי זכויות במקרקעין הממוקמים במגרש בקרבת רחובות המסגר ומנחם בגין בתל אביב, אשר מטרתו, בין היתר, הגדלת פוטנציאל ההשבחה של נכס המסגר. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.18.9(ג) בפרק א' לדוח התקופתי.
- 15.4.** ביום 27 בפברואר 2025 אשרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מתן מענקים בשיקול דעת למנכ"ל החברה ונושאי משרה נוספים כאמור בתקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי.
- 15.5.** לפרטים אודות עסקאות בעלי עניין ראו תקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי
- 15.6.** ביום 2 במרץ 2025 פרעה החברה ביחד עם אזורים לתאגיד בנקאי שהעמיד מימון לרכישת הנכס המסגר (ראו סעיף 3.18.9 בפרק א' לדוח התקופתי), סך כולל של 29 מיליון ש"ח (חלק החברה 14.5 מיליון ש"ח). ראו גם ביאור 4 לדוחות הכספיים.
- 15.7.** במאי 2025 התקבלה החלטת רשות ניירות ערך להאריך את התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף של החברה ב-12 חודשים נוספים עד ליום 18 במאי 2026. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי המפורסם בסמוך לדוח זה.
- 15.8.** לפרטים נוספים אודות אירועים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים.
- 15.9.** לפרטים אודות השפעת שינויי הריבית והאינפלציה והשפעות מלחמת חרבות ברזל ראו סעיף 1.7 לעיל וכן סעיף 2.2 בפרק א' לדוח התקופתי.
- 15.10.** בהמשך לאמור בסעיף 1.1.6 בפרק א' לדוח התקופתי, יעודכן כי דלק פטרוליום בע"מ¹² אינה נחשבת עוד כבעלת שליטה בחברה.

¹² למיטב ידיעת החברה, דלק פטרוליום הינה חברה פרטית הרשומה בישראל, בבעלותה המלאה של קבוצת דלק בע"מ. ("קבוצת דלק"). קבוצת דלק הינה חברה ציבורית הרשומה בישראל, אשר מניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, ואשר בעל השליטה בה הינו מר יצחק שרון תשובה.

16. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

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

17. הערכות שווי

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

שם הנכס	המסגר
מיקום הנכס	תל אביב
שטח קרקע	3,852 מ"ר
שטחי הבניה המתוכננים*	45,030 מ"ר
תאריך תוקף הערכת השווי	31.12.2024 ומכתב מעריך השווי לאי שינוי בשווי הנכס ליום 31.3.2025
זהות מעריך השווי	פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'
האם המעריך בלתי תלוי	כן
האם קיים הסכם שיפוי	כן
מודל הערכת השווי	גישת החילוץ
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	355,300
מועד סיום הקמה משוער	טרם נקבע
סך כל ההשקעה להקמת הנכס (כולל רכישת קרקע) (באלפי ש"ח)	1,125,024
רווח יזמי צפוי	15%
שטח בר השכרה שנלקח בחשבון (במ"ר)	
משרדים	30,197
מסחר	802
מגורים (לא כולל מרפסות)	7,565
מקומות חניה	78
מחיר למ"ר בנוי שנלקח בחישוב (בש"ח)	
משרדים	27,000
מסחר	38,000
מגורים	67,500
מקומות חניה (ש"ח למקום)	300,000
מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב	12(**)
פירוט עסקאות השוואה עיקריות:	
עסקאות למכירת דירות מגורים בפרויקט גינדי TLV.	

עסקה לרכישת זכויות במגדל TLV WE על דרך מנחם בגין.
עסקאות להשכרת משרדים במגדל 1 TOHA ו-2 בדרך השלום, מגדלי הארבעה, מגדל ויתניה בדרך לה גאורדיה, LANDMARK במתחם שרונה.

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

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

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

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

17.2. להלן נתונים מהערכת השווי מהותית של הנכס בצומת פת בירושלים:

שם הנכס	צומת פת
מיקום הנכס	ירושלים
שטח קרקע	4,366 מ"ר
שטחי הבניה המתוכננים*	31,542 מ"ר
תאריך תוקף הערכת השווי	31.12.2024 ומכתב מעריך השווי לאי שינוי בשווי הנכס ליום 31.3.2025
זהות מעריך השווי	פרידמן קפלנר שימקיץ דוד ושות'
האם המעריך בלתי תלוי	כן
האם קיים הסכם שיפוי	כן
מודל הערכת השווי	גישת החילוץ
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	174,500
מועד סיום הקמה משוער	טרם נקבע
סך כל ההשקעה להקמת הנכס (כולל רכישת קרקע) (באלפי ש"ח)	598,836
רווח יזמי צפוי	15%
שטח בר השכרה שנלקח בחשבון (במ"ר)	
משרדים	6,130
מסחר	1,880
מגורים (לא כולל מרפסות)	18,988
מקומות חניה	45
מחיר למ"ר בנוי שנלקח בחישוב (בש"ח)	
משרדים	12,400
מסחר	26,700

מגורים	33,800-37,000
מקומות חניה (ש"ח למקום)	100,000
מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב*	11 **
פירוט עסקאות השוואה עיקריות:	עשרות עסקאות למכירת דירות מגורים ב-3 פרויקטים בירושלים.
	עסקה להשכרת יחידות במרכז מסחרי ברח' ירמיהו. עסקאות להשכרה במרכז מסחרי בשכונת רוממה, עסקאות למסחר ביד חרוצים.
	עסקאות להשכרת משרדים בשכ' רוממה, עסקאות להשכרת משרדים בגן הטכנולוגי, עסקאות להשכרת משרדים בהר החוצבים.

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

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

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

17.3. לעניין הערכות שווי לנכסים מהותיים של החברה ראו סעיף 3.18 בפרק א' לדוח התקופתי. החברה קיבלה מכתב ממעריך השווי כי ליום 31.3.2025 לא חלו שינויים בשווי של נכסי הנדל"ן של החברה ביחס לשווים נכון ליום 31.12.2024.

18. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לפרטים אודות מצבת התחייבויות של החברה ליום 31.3.2025 ראו דיווח מידי של החברה המתפרסם במקביל לדוח זה.

שמות החותמים

איליק רוז'נסקי, יו"ר הדירקטוריון

פליקס שופמן, מנכ"ל

תאריך: 19 במאי 2025

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 31.3.2025 (בש"ח)	412,987,312.5 ש"ח
השווי הנקוב לפי תנאי הצמדה ליום 31.3.2025	432,886,154 ש"ח
מועד תחילת פירעון הקרן	
30 בספטמבר 2024	
סכום הריבית שנצברה ליום 31.3.2025 (בש"ח)	אין – הריבית הצבורה שולמה במלואה ביום 31 במרץ 2025 בסך של 9,523,495 ש"ח.
השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים (בש"ח)	432,886,154 ש"ח
שווי בורסאי למועד פרסום הדוח	462,587,088 ש"ח
סוג הריבית	
ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.4% אשר משולמת בתשלומים חצי שנתיים. לעניין מנגנון התאמת ריבית במקרה של חריגה מאמות המידה ראו סעיף 5.23 לשטר הנאמנות.	
מועדי תשלום הקרן	
אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה לפירעון (קרן) בשבעה (7) תשלומים לא שווים כדלקמן: (א) תשלום אחד (1) בשיעור של 1.25% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2024; (ב) שלושה (3) תשלומים בשיעור של 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה א') כל אחד, ישולמו ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2027 (כולל); (ג) תשלום אחד (1) בשיעור של 44% מקרן אגרות	

	אגרות חוב (סדרה א') ("אגרות החוב")
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 ישולם ביום 30 בספטמבר 2024 והתשלום האחרון של הקרן ישולם ביום 30 בספטמבר 2030).	
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).	מועדי תשלום הריבית
אגרות החוב (סדרה א') תהיינה צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן כדלקמן: אם יתברר במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית של אגרות החוב כי מדד התשלום באותו מועד גבוה מהמדד היסודי, תשלם החברה אותו תשלום של קרן או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי; אולם אם יתברר כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי. ראו גם הגדרות בשטר הנאמנות וסעיף 3 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות.	סוג הצמדה
לא ניתנות להמרה.	המרה
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.	זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
אגרות החוב (סדרה א') אינן מובטחות בבטוחה כלשהי.	ערבות לתשלום התחייבות
ביום 15 ביוני 2023 ניתן לאגרות החוב ניתן דרוג של ila על ידי חברת מעלות (ראו דיווחים מידיים מיום 15 ביוני 2023, מספרי אסמכתה: 2023-01-066300, 2023-15-066036, המובאים על דרך ההפניה) ביום 1 בינואר 2024 וביום 12 בינואר 2025 אושר דירוג אגרות החוב, ila, על ידי חברת מעלות (ראו דיווחים מידיים מיום 1 בינואר 2024, מספרי אסמכתה: 2024-01-000379, 2024-15-000306, ומיום 12 בינואר 2025, מספר אסמכתה: 2025-01-003607, המובאים על דרך ההפניה).	דירוג
להלן תמצית אמות מידה פיננסיות אליהן התחייבה החברה במסגרת	אמות מידה פיננסיות

	אגרות חוב (סדרה א') ("אגרות החוב")
שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')¹³ 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 מייד - אם הועמד לפירעון מייד - (א) חוב של החברה כלפי סדרת אגרות חוב נוספת, או (ב) חוב פיננסי או מספר חובות פיננסיים מצטברים של החברה ו/או של חברה מאוחדת, כלפי נושה פיננסי או גוף פיננסי שעיסוקו במתן אשראי אשר ערכו (לפי חלק החברה בחוב) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה במועד ההעמדה לפירעון מייד מהווה לפחות 10% מסך המאזן של החברה (במאחד), אלא אם כן דרישה זו בוטלה או שהחברה פרעה את החוב האמור, בתוך 30 יום מיום ההעמדה לפירעון מייד.	סעיפי Cross Default המהווים עילה לפירעון מייד
משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ח.פ. 513771337, מרחוב דרך מנחם בגין 48-6, תל-אביב. אישר הקשר אצל הנאמן הינו רו"ח רמי סבטי, מספר פקס 03-6374344 (office@mtrust.co.il).	פרטי הנאמן
כן	האם הסדרה מהותית

¹³ 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 במאחד מהשכרת נכסים ודמי ניהול בניכוי הוצאות הניהול ובתוספת חלק החברה בהכנסות חברות כלולות מהשכרת נכסים ודמי ניהול בניכוי הוצאות הניהול, המתייחסים לארבעת הרבעונים שנתיימו ברבעון האחרון טרם מועד הבדיקה. למען הסר ספק יובהר כי חישוב ה-NOI המתוקנן בגין נכסים אשר החברה ו/או חברה בת ו/או חברה כלולה זכאית לקבל הכנסות מדמי שכירות בגינם במהלך תקופה הקצרה מארבעת הרבעונים האחרונים שנתיימו ברבעון האחרון טרם מועד הבדיקה, יבוצע על בסיס גילום שנתי (קרי, NOI המתוקנן של נכס כאמור, בגין התקופה שהחל ממועד הזכאות לקבל הכנסות כאמור ועד ליום האחרון ברבעון האחרון טרם מועד הבדיקה, מחולק במספר הימים בתקופה כאמור ומוכפל ב-365).

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 5,227,687.5 ש"ח ע.ב. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 30 בספטמבר (אסמכתא מס': 2024-01-607129) המובא על דרך ההפניה.

1.4.

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

1.5.

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

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

הדמייה



חלק ב'

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ומידע כספי נפרד

ליום 31 במרץ 2025

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים

ליום 31 במרס 2025

(בלתי מבוקר)

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 31 במרס 2025

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ
3-4	מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
7-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-13	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ, הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 62,893 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2025 ואשר חלק החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 362 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן ישויות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן ישויות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

זיו האפט

רואי חשבון

תל-אביב, 19 במאי, 2025

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

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

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

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"ממחודש פברואר 2023 כפי שתוקן במאי 2023 (להלן: "מסמך ההצעה")

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

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 19 במאי 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 19 במאי 2025 על מידע כספי תמציתי הנפרד של החברה ליום 31 במרס 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
3. דוח רואה החשבון המבקר מיום 27 בפברואר 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
4. דוח רואה החשבון המבקר מיום 27 בפברואר 2025 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
5. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 19 בנובמבר 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
6. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 19 בנובמבר 2024 על מידע כספי תמציתי הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
7. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 20 באוגוסט 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
8. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 20 באוגוסט 2024 על מידע כספי תמציתי הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
9. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 21 במאי 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

10. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 21 במאי 2024 על מידע כספי תמציתי הנפרד של החברה ליום 31 במרס 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
11. דוח רואה החשבון המבקר מיום 19 במרס 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.
12. דוח רואה החשבון המבקר מיום 19 במרס 2024 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.
13. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 26 בנובמבר 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
14. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 26 בנובמבר 2023 על מידע כספי תמציתי הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
15. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 23 באוגוסט 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
16. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 23 באוגוסט 2023 על מידע כספי תמציתי הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
17. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 17 במאי 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
18. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 17 במאי 2023 על מידע כספי תמציתי הנפרד של החברה ליום 31 במרס 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

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

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

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

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 במרס 2024	ליום 31 במרס 2025
אלפי ש"ח		
בלתי מבוקר		
139,863	73,325	87,069
-	92,433	-
576	966	659
9,071	6,162	6,959
2,248	1,869	2,475
151,758	174,755	97,162
1,322,406	(*) 1,222,668	1,326,240
78,434	(*) 1,583	78,529
1,203	1,318	1,191
162,997	154,455	165,627
146,806	141,771	147,515
770	770	770
1,712,616	1,522,565	1,719,872
1,864,374	1,697,320	1,817,034
18,457	193,000	3,957
5,216	5,058	5,231
10,928	5,298	10,959
384	235	1,239
(*) 45,731	(*) 18,773	12,365
8,919	6,327	4,565
89,635	228,691	38,316
429,442	194,695	430,696
23,008	26,224	21,529
668	481	-
415,577	412,635	417,016
70,428	60,492	69,896
939,123	694,527	939,137
1,028,758	923,218	977,453
834,031	772,715	837,998
1,585	1,387	1,583
835,616	774,102	839,581
1,864,374	1,697,320	1,817,034

נכסים

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים

ניירות ערך סחירים

לקוחות

חייבים ויתרות חובה

צדדים קשורים

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים:

נדל"ן להשקעה

מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה

רכוש קבוע

מלאי מקרקעין

השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

חייבים אחרים לזמן ארוך

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר

חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

חלויות שוטפות אג"ח

ספקים ונותני שירותים

זכאים ויתרות זכות

צדדים קשורים

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים

יתרת זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה

התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן ארוך

אגרות חוב, נטו

מיסים נדחים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ התחייבויות

הון:

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

19 במאי 2025

תאריך אישור הדוחות
הכספייםהלל (איליק) רוזינסקי
יו"ר הדירקטוריוןפליקס שופמן
מנכ"ליוסי פרידמן
סמנכ"ל כספים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2024	2024	2025	
	אלפי ש"ח		
	בלתי מבוקר		
58,188	14,004	14,537	הכנסות משכירות
(659)	(164)	(186)	הוצאות תפעול נכסים
57,529	13,840	14,351	רווח גולמי
64,179	1,206	(344)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(12,967)	(3,630)	(3,788)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	(1,445)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
2,149	(59)	73	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
9,556	974	636	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
120,446	12,331	9,483	רווח תפעולי
(51,203)	(9,301)	(9,242)	הוצאות מימון
8,583	2,489	1,930	הכנסות מימון
(42,620)	(6,812)	(7,312)	הוצאות מימון, נטו
77,826	5,519	2,171	רווח לפני מיסים על הכנסה
(11,414)	(621)	349	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
66,412	4,898	2,520	רווח נקי וכולל
			סך הכל רווח נקי וכולל לתקופה המיוחס ל:
66,219	4,903	2,522	בעלי מניות החברה
193	(5)	(2)	זכויות שאינן מקנות שליטה
66,412	4,898	2,520	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

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

לתקופה מיום 1 בינואר 2024 ועד ליום 31 במרס 2024 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות	פרמיה	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	רווח נצבר אלפי ש"ח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר 2024	23,375	470,920	261,784	767,812	1,392	769,204
רווח (הפסד) נקי וכולל	-	-	4,903	4,903	(5)	4,898
יתרה ליום 31 במרס 2024	23,375	470,920	266,687	772,715	1,387	774,102

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה מיום 1 בינואר ועד 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

הון מניות	פרמיה	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	261,784	767,812	1,392	769,204
-	-	-	66,219	66,219	193	66,412
11,733	23,375	470,920	328,003	834,031	1,585	835,616

יתרה ליום 1 בינואר 2024

רווח נקי וכולל

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח		
בלתי מבוקר		
66,412	4,898	2,520
230	63	42
(64,179)	(1,206)	344
(9,556)	(974)	(636)
2,750	-	-
(1,108)	(945)	-
(927)	(14)	15
20,305	1,464	1,470
11,100	1,944	2,394
-	-	1,445
10,370	434	(532)
(31,015)	766	4,542
197	(193)	(83)
(10,766)	(2,224)	(2,630)
(1,889)	984	2,124
(2,577)	(4,465)	(4,583)
28	(121)	855
(10,425)	(5,762)	(11,385)
(25,432)	(11,781)	(15,702)
9,965	(6,117)	(8,640)
(91)	(40)	(30)
(15,199)	(920)	(30,152)
(76,920)	(67)	(95)
350	-	81
92,596	-	-
(16,002)	(16,002)	-
(15,266)	(17,029)	(30,196)
(5,092)	(2,522)	(2,608)
52,775	-	3,150
3,957	-	(14,500)
(5,469)	-	-
46,171	(2,522)	(13,958)
40,870	(25,668)	(52,794)
98,993	98,993	139,863
139,863	73,325	87,069

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:

רווח נקי
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

פחת והפחתות
(עליה) ירידה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני, נטו
דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני
שערוך ניירות ערך סחירים
הכנסות (הוצאות) אחרות
שערוך אג"ח ושינוי בריבית שנצברה
מימון מהלוואות, נטו
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
תנועה במיסים נדחים, נטו

שינויים בנכסים ובהתחייבויות:

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

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת**תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:**

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

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

פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
קבלת הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
קבלה (פירעון) אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
פירעון אג"ח

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

יתרת מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים לסוף התקופה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2024	2025
אלפי ש"ח		
26,200	-	1,700

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות

נספח ב' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2024	2025
אלפי ש"ח		
33,807	15,797	17,396
8,133	838	1,207
3,038	1,886	4,418
4,792	2,689	780

מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מס הכנסה שהתקבל
מס הכנסה ששולם

ביאור 1 - כללי:

א. דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל והחלה את פעילותה כחברה פרטית באפריל 2021. החברה פועלת בישראל בתחום הנדל"ן המניב בישראל במסגרתו החברה עוסקת בהשבחה (לרבות שינוי ייעוד המקרקעין לשימושים אשר כוללים שימושי מגורים), רכישה, ייזום, ניהול ופיתוח של נדל"ן מניב בשימושי מסחר, וכן מתחמי תדלוק הכוללים תחנות דלק, חנויות נוחות ושימושים נלווים כגון: שירותי רחיצה, שירותי רכב, הסעדה, תעסוקה וכו'. יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 והביאורים המצורפים להם. לכן, לא הובאו במסגרת דוחות כספיים תמציתיים ביניים אלה ביאורים בדבר עדכונים לא משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בביאורים לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים 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 שיושמו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

א. תשלום מבוסס מניות:

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

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח או הפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן: "תקופת ההבשלה"). ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הוניים בתום כל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של החברה לגבי מספר המכשירים ההוניים שיבשילו בסופו של דבר.

ב. סיווג מחדש:

החברה סיווגה מחדש, בדוח על המצב הכספי בנכסים שאינם שוטפים, את מספרי ההשוואה ליום 31 במרס 2024 בסך של 1,583 אלפי ש"ח מסעיף "נדל"ן להשקעה" לסעיף "מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה", מאחר ולדעת החברה במהלך שנת 2024 רכיב המקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה שנכלל בסעיף נדל"ן להשקעה כבר איננו שולי והצגתו בנפרד משקף בצורה נכונה יותר את הסעיף.

כמו כן, החברה סיווגה מחדש, בדוח על המצב הכספי בהתחייבויות השוטפות, את מספרי ההשוואה ליום 31 במרס 2024 וליום 31 בדצמבר 2024 בסך של 7,285 אלפי ש"ח ו-1,285 אלפי ש"ח בהתאמה מסעיף "התחייבות בגין היטלים ואגרות" לסעיף "זכאים ויתרות זכות", מאחר ולדעת החברה אינם מהותיים וניתן להציגם תחת סעיף הזכאים ויתרות זכות.

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים אשר אינן נמדדים בשווי הוגן:

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

שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 31 במרס 2024		ליום 31 במרס 2025		
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
265,114	257,303	205,216	201,517	255,216	253,294	הלוואות לזמן ארוך
460,852	431,305	444,144	417,933	453,832	427,975	בריבית קבועה (*)
725,966	688,608	649,360	619,450	709,048	681,269	אגרות חוב סחירות (**) סה"כ

(*) כולל ריבית לשלם וחלות שוטפת.

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

ביאור 4 - אירועים ועסקאות משמעותיים במהלך התקופה ולאחריה:

1. אמות מידה פיננסיות:

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה א' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 23 במאי 2023, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 31 במרס 2025 (נתונים לא מבוקרים):

- א. ההון העצמי לא יפחת מ-380 מיליון ש"ח נומינלי במשך תקופה של שני רבעונים רצופים; נכון ליום 31 במרס 2025, ההון העצמי של החברה הינו כ- 840 מיליון ש"ח.
 - ב. יחס ההון העצמי לסך המאזן על פי דוחות כספיים מאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה, לא יפחת מ-25%, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים; יחס ההון העצמי למאזן נכון ליום 31 במרס 2025 הינו 46%.
 - ג. היחס בין החוב פיננסי נטו ל-NOI המתוקנן של החברה, לא יעלה על 17 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים; יחס חוב פיננסי נטו ל-NOI המתוקנן נכון ליום 31 במרס 2025 הינו 11.89.
- נכון ליום 31 במרס 2025 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כאמור לעיל.
- נציין כי האמות מידה הפיננסיות האמורות לעיל מתייחסות הן למחזיקי אגרות החוב והן לתאגידים הבנקאיים.

2. ביום 12 בינואר 2025 פרסמה חברת הדירוג, 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".

3. ביום ה-30 בינואר 2025 הושלמה העסקה לרכישת מחצית מזכויות הנכס במסמיה. לפרטים נוספים ראה ביאור 20(ד)5 בדוחות השנתיים.

4. ביום 2 בפברואר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הקצאת 113,486 אופציות לא סחירות של החברה, הניתנות למימוש ל- 113,486

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

- מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, למר פליקס שופמן, מנכ"ל החברה. לפרטים נוספים ראו ביאור 22(1) בדוחות השנתיים.
- כמו כן, ביום 20 באוגוסט 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את הארכת תנאי כהונתו של סמנכ"ל מימון ושוקי הון ובין השאר הענקת כתבי אופציה לשליש אחוז מהון המניות המונפק של החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 21(8) בדוחות השנתיים.
- בגין הענקת האופציות האמורות, רשמה החברה הוצאות שכר בסך של 1,445 אלפי ש"ח לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2025.
5. ביום ה-3 בפברואר 2025, הודיעה החברה כי היא בוחנת אפשרות למהלך של הנפקה ראשונה לציבור של מניות החברה ורישומן למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"), על בסיס דוחותיה הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2024, וזאת בדרך של פרסום דוח הצעת מדף, מכוח תשקיף מדף של החברה. ההצעה (ככל שתוצע), כפופה לקבלת כל האישורים הנדרשים על-פי דין לרבות אישור הבורסה וקבלת היתר רשות ניירות ערך.
6. ביום 18 לפברואר 2025, חתמו החברה ואזורים המחזיקות יחד בפרויקט ברחוב במסגר בתל אביב עם צד ג' בלתי תלוי (שהינו בעל זכויות במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 297,299 בגוש 7104, הממוקם בסמוך לרחובות המסגר ומנחם בגין בתל אביב, בשטח של כ- 888 מ"ר) על הסכם שיתוף פעולה, אשר מטרתו, בין היתר, הגדלת פוטנציאל ההשבחה של המקרקעין. לפרטים נוספים ראו ביאור 22(3) בדוחות השנתיים.
7. ביום ה-2 במרס 2025, פרעו החברה ואזורים, לתאגיד בנקאי הלוואה לזמן קצר בסך של 29 מיליון ש"ח (חלק החברה 14.5 מיליון ש"ח) בגין פרויקט המסגר בתל אביב.
8. ביום 15 במאי 2025, לאחר תאריך המאזן, פורסם כי מדד המחירים לצרכן עלה בשיעור של 1.1%. עלייה זו משפיעה באופן ישיר על חלק מהכנסות שכ"ד והוצאות המימון ובאופן עקיף על שווי הנכסים.

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 31 במרס 2025

(בלתי מבוקר)

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 31 במרס 2025

תוכן העניינים

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



דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

ביקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 במרס 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות לניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על ביקורתנו.

כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 62,893 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2025 ואשר חלק החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 362 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן ישויות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן ישויות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 19 במאי, 2025

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

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

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

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 במרס 2024	ליום 31 במרס 2025
אלפי ש"ח		
בלתי מבוקר		
139,807	67,731	86,855
-	92,433	-
561	890	561
8,319	5,623	5,913
1,761	1,678	2,170
150,448	168,355	95,499
1,156,006	(*) 1,069,268	1,159,840
52,750	(*) 1,583	52,918
1,203	1,318	1,191
162,997	154,455	165,627
321,863	284,870	322,771
770	770	770
1,695,589	1,512,264	1,703,117
1,846,037	1,680,619	1,798,616
18,457	193,000	3,957
5,216	5,058	5,231
10,928	5,298	10,959
384	225	1,235
(*) 45,400	(*) 18,566	11,998
9,094	4,644	4,752
89,479	226,791	38,132
429,442	194,695	430,696
23,008	26,224	21,529
415,577	412,635	417,016
668	481	-
53,832	47,078	53,245
922,527	681,113	922,486
1,012,006	907,904	960,618
11,733	11,733	11,733
23,375	23,375	23,375
470,920	470,920	470,920
-	-	1,445
328,003	266,687	330,525
834,031	772,715	837,998
1,846,037	1,680,619	1,798,616

נכסים

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים

ניירות ערך סחירים

לקוחות

חייבים ויתרות חובה

צדדים קשורים

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים:

נדל"ן להשקעה

מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה

רכוש קבוע

מלאי מקרקעין

השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

חייבים אחרים לזמן ארוך

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

אשראי מתאגידים בנקאיים

חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

חלויות שוטפות אג"ח

ספקים ונותני שירותים

זכאים ויתרות זכות

צדדים קשורים

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים

יתרת זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה

אגרות חוב, נטו

התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן ארוך

מיסים נדחים

סך הכל התחייבויות לא שוטפות

סך הכל התחייבויות

הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:

הון מניות

פרמיה

קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה

קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות

רווח נצבר

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

19 במאי 2024	הלל (איליק) רוזנסקי	פליקס שופמן	יוסי פרידמן
תאריך אישור הדוחות הכספיים	יו"ר דירקטוריון	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2024	2024	2025	
אלפי ש"ח			
בלתי מבוקר			
51,562	12,338	12,808	הכנסות משכירות
(601)	(151)	(165)	הוצאות תפעול נכסים
50,961	12,187	12,643	רווח גולמי
51,326	1,242	(311)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(12,647)	(3,460)	(3,717)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	(1,445)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
854	-	73	הכנסות אחרות, נטו
23,423	1,739	1,392	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי
113,917	11,708	8,635	שיטת השווי המאזני
			רווח תפעולי
(51,314)	(9,292)	(9,406)	הוצאות מימון
10,755	2,873	2,706	הכנסות מימון
(40,559)	(6,419)	(6,700)	הוצאות מימון, נטו
73,358	5,289	1,935	רווח לפני מיסים על הכנסה
(7,139)	(386)	587	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
66,219	4,903	2,522	רווח נקי וכולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2024	2024	2025
	אלפי ש"ח	
	בלתי מבוקר	
66,219	4,903	2,522
230	62	42
(51,326)	(1,242)	311
(23,423)	(1,739)	(1,392)
2,750	-	-
20,305	1,464	1,470
(564)	(844)	(626)
(1,108)	(945)	-
(784)	(19)	21
-	-	1,445
10,641	2,321	2,523
7,140	386	(587)
(36,139)	(556)	3,207
143	(185)	-
19	(3,821)	(4,337)
(10,766)	(2,224)	(2,630)
(1,955)	871	2,423
36	(124)	851
(10,642)	(5,853)	(11,418)
(23,165)	(11,336)	(15,111)
6,915	(6,989)	(9,382)
(91)	(40)	(30)
(15,051)	(951)	(30,119)
(51,236)	-	(168)
(16,002)	(16,002)	-
92,596	-	-
7,184	235	869
(24,751)	(72)	(164)
(7,351)	(16,830)	(29,612)
(5,469)	-	-
52,775	-	3,150
(5,092)	(2,522)	(2,608)
3,957	-	(14,500)
46,171	(2,522)	(13,958)
45,735	(26,341)	(52,952)
94,072	94,072	139,807
139,807	67,731	86,855

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:

רווח נקי
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

פחת והפחתות
(עליה) ירידה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
חלק החברה (ברווח) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
שערך אגרות חוב ואחרים ושינוי בריבית שנצברה
שערך הלוואות לחברות מוחזקות ושינוי בריבית שנצברה
שערך ניירות ערך סחירים
הכנסות (הוצאות) אחרות
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
שערך הלוואות מתאגידים בנקאיים ושינוי בריבית שנצברה
תנועה במיסים נדחים, נטו

שינויים בנכסים ובהתחייבויות:

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

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

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

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פירעון אג"ח
קבלת הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
קבלה (פירעון) באשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון

עליה/(ירידה) במזומנים

יתרת מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים לסוף התקופה

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2024	2025
	אלפי ש"ח	
	בלתי מבוקר	
2024	-	1,700
26,200		

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות

נספח ב': מידע נוסף על תזרימי מזומנים:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2024	2025
	אלפי ש"ח	
	בלתי מבוקר	
32,133	15,791	17,162
7,951	777	1,205
3,567	1,556	513
2,591	2,591	4,418

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מס הכנסה ששולם
מס הכנסה שהתקבל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ביאור 1: - כללי

- א. המידע הכספי הנפרד של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38ד' ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- ב. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 31 במרס 2025 בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל ולמפורט במידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 בדבר הטיפול בעסקאות בינחברתיות.
- ג. יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד יחד עם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו.
- ד. **סיווג מחדש:**
 החברה סיווגה מחדש, בדוח על המצב הכספי בנכסים שאינם שוטפים, את מספרי ההשוואה ליום 31 במרס 2024 בסך של 1,583 אלפי ש"ח מסעיף "נדל"ן להשקעה" לסעיף "מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה", מאחר ולדעת החברה במהלך שנת 2024 רכיב המקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה שנכלל בסעיף נדל"ן להשקעה כבר איננו שולי והצגתו בנפרד משקף בצורה נכונה יותר את הסעיף.
 כמו כן, החברה סיווגה מחדש, בדוח על המצב הכספי בהתחייבויות השוטפות, את מספרי ההשוואה ליום 31 במרס 2024 וליום 31 בדצמבר 2024 בסך של 7,285 אלפי ש"ח ו-1,285 אלפי ש"ח בהתאמה מסעיף "התחייבות בגין היטלים ואגרות" לסעיף "זכאים ויתרות זכות", מאחר ולדעת החברה אינם מהותיים וניתן להציגם תחת סעיף הזכאים ויתרות זכות.



חלק ג'

אפקטיביות הבקרה הפנימית

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. פליקס שופמן, מנכ"ל;

2. יוסי פרידמן, סמנכ"ל הכספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות 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, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 (להלן - "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2024 היא אפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

**הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי**

אני, פליקס שופמן, מצהיר כי:

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

הצהרת מנהלים
הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יוסי פרידמן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2025 ("הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 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 ש אליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון 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.

19 במאי 2025

תאריך

יוסי פרידמן, סמנכ"ל כספים