



דלק נכסים

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ
דוח תקופתי 2025

דלק נכסים

ila Maalot
S&P Global
דירוג סדרה א'

כ-1.1 מיליארד ₪

הון עצמי
ללא זכויות המיעוט

כ-1.43 מיליארד ₪

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

כ-1.95 מיליארד ₪

שווי נכסים בחלק החברה*

68 נכסים**

99% תפוסה
בפיזור גאוגרפי רחב

כ-45% הון למאזן

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

כ-78 מ' ₪

NOI שנתי מייצג
ראו סעיף 8(א) בדוח הדירקטוריון

כ-100 מ' ₪

רווח נקי שנתי 2025

כ-12 מ' ₪

FFO גישת הרשות לני"ע
ראו סעיף 3.21 לפרק א'

כ-48.4 מ' ₪

AFFO גישת הנהלה
ראו סעיף 3.21 לפרק א'

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

ראשי פרקים

פרק א'

תיאור עסקי התאגיד

פרק ב'

דו"ח דירקטוריון

פרק ג'

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

פרק ה'

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית



הדמיה

פרק א' תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים:

חלק ראשון: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

- פעילות החברה ותיאור עסקיה.....5
- אירועים מהותיים ומגמות בפעילות הקבוצה בשנת 2025 ולאחר תאריך הדוח.....8
- מבנה החזקות של החברה.....11
- רכישת נכסים ופיתוח עתידי שלהם.....16
- פיתוח עתידי של חלק מנכסי החברה.....24
- תחום הפעילות של החברה.....31
- השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה.....33
- חלוקת דיבידנדים.....37

חלק שני: מידע אחר

- מידע כספי לגבי פעילות החברה.....40
- סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד.....41

חלק שלישי: תיאור עסקי החברה בפעילות נדל"ן להשקעה בישראל

- מידע כללי על תחום הפעילות.....49
- תמצית התוצאות.....56
- טבלת פרמטרים כלכליים לפי אזורים גיאוגרפיים.....57
- פילוחים לפי שימושים ואזורים.....57
- שטחי מבנים מניבים.....58
- שווי הוגן מבנים מניבים.....58
- NOI.....59
- רווחי והפסדי שערך.....59
- דמי שכירות ממוצעים למ"ר.....60
- שיעורי תפוסה ממוצעים.....60
- מספר המבנים המניבים.....61
- שיעורי תשואה ממוצעים לפי שווי בפועל.....61
- הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים.....62
- שוכרים עיקריים - גילוי מצרפי.....63
- נכסים מניבים בהקמה - גילוי מצרפי.....65
- קרקעות להשקעה - גילוי מצרפי.....66
- זכויות בניה בלתי מנוצלות.....66
- רכישת ומכירת נכסים - גילוי מצרפי.....67
- רשימת מבנים מהותיים.....68
- גילוי אודות התאמות ברמת התאגיד.....90
- FFO.....91

תיאור עסקי התאגיד בכללותו

חלק רביעי:

- 94..... רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים..... •
- 95..... הון אנושי..... •
- 97..... מימון..... •
- 106..... הון חוזר..... •
- 107..... מדיניות אשראי..... •
- 107..... מיסוי..... •
- 107..... סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם..... •
- 109..... מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד..... •
- 112..... הסכמים מהותיים..... •
- 114..... הסכם שיתוף פעולה..... •
- 116..... הליכים משפטיים..... •
- 116..... יעדים ואסטרטגיה עסקית..... •
- 117..... צפי להתפתחות בשנה הקרובה..... •
- 117..... דיון בגורמי סיכון..... •



ההתפתחות הכלכלית של עסקי החברה

חלק ראשון

1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1.1 החברה התאגדה בישראל באפריל 2021 כחברה פרטית על פי חוק החברות, התשנ"ט - 1999 ("חוק החברות"). במאי 2023 החברה הפכה לחברת איגרות חוב כהגדרת מונח זה בחוק החברות ולתאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך") וב-17 ביולי 2025 הנפיקה החברה הנפקה ראשונה של מניות החברה לציבור, והפכה לחברה ציבורית, אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה").

1.1.1

1.1.2 ב-22 בפברואר 2021 אישרו רשויות המס מהלך של "פיצול", על פי סעיף 105 לפקודת מס הכנסה ("הפקודה") ו-"הפיצול" בהתאמה, מכוח סעיף זה, החל מ-1 באפריל 2021 ("מועד הפיצול") פוצלו והועברו מרבית החזקותיה של "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ ("דלק ישראל") במקרקעין בישראל, אשר החזיקה בהם עד למועד הפיצול במישרין ו/או באמצעות חברות ושותפות בהחזקה ("קבוצת דלק ישראל") - לידי החברה, אשר הוקמה לצורך הפיצול על ידי בעלי מניות דלק ישראל. הפיצול כלל העברת מקרקעין, נכסים אחרים

1.1.2

והתחייבויות בגינם, מדלק ישראל - לחברה. לעניין זה ראו תקנה 22 בפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד הכלול בדוח תקופתי זה ("פרק ד").

1.1.3

נכון למועד הדוח, החברה בעצמה ובאמצעות תאגידים המוחזקים על ידה כמפורט בסעיף 1.1.9 להלן (ביחד - "הקבוצה"), פועלת בתחום הנדל"ן המניב בישראל, במסגרת החברה עוסקת ברכישה, בייזום, בהשבחה, בהשכרה, בניהול ובפיתוח של נדל"ן מניב בישראל.¹

1.1.4

נכון למועד הדוח, על חלק מהנכסים שהועברו לחברה במסגרת הפיצול רשומות הערות אזהרה לטובת החברה בלשכת רישום המקרקעין, ועל חלק טרם נרשמה הערת אזהרה לטובת החברה בשל מגבלות טכניות או מפני שחלק מנכסי החברה (בין אם לחברה זכות להירשם כבעלים ובין אם זכויות חכירה) אינם רשומים בלשכת רישום המקרקעין כלל (בעיקר בשל ענייני פרצלציה). החברה פועלת לרישום הזכויות על שמה או על שם תאגידים מוחזקים על ידה. החל ממועד הפיצול, החברה משכירה במישרין או באמצעות חברות מוחזקות על ידה לדלק ישראל או לחברות המוחזקות על ידה - את תחנות התדלוק ואת חנויות הנוחות שפועלות בשטח נכסיה (למעט שתי תחנות המושכרות לצד שלישי ופועלת תחת המותג של דלק ישראל). דלק ישראל מפעילה בעצמה או על ידי גורם מטעמה את תחנות התדלוק ואת חנויות הנוחות. דלק ישראל היא שוכרת מהותית של החברה, לפיכך לחברה תלות בדלק ישראל ובהכנסות מדמי שכירות המשולמים על ידה לחברה (ראו גם סעיף 3.14 להלן). לפרטים נוספים על אודות מערכת היחסים בין החברה ובין דלק ישראל, ראו תקנה 22 בפרק ד במסגרת דוח תקופתי זה.

שטחי מסחר אחרים שאינם תחנות תדלוק או חנויות נוחות מושכרים על ידי החברה לצדדים שלישיים.

1.1.5

במאי 2023 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור של 418,215,000 ש"ח ע.ב. איגרות חוב (סדרה א') ("איגרות חוב (סדרה א)'), הנושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.4%, צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן, על פי תשקיף מתוקן מיום 18 במאי 2023 (מספר אסמכתה 2023-01-045625) ("התשקיף") ועל פי ההודעה המשלימה של החברה מיום 23 במאי 2023 (מספר אסמכתה: 2023-01-055248) ("ההודעה המשלימה"), המובאים על דרך ההפניה. כמו כן, ראו דיווח מיידי על תוצאות ההנפקה מיום 24 במאי 2023 (מספר אסמכתה: 2023-01-048181), המובא על דרך ההפניה. עקב השלמת ההנפקה כאמור, לעיל, הפכה החברה לחברת איגרות חוב כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט - 1999 ולתאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. לפרטים נוספים על אודות איגרות החוב ראו נספח א לדוח הדירקטוריון לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ("דוח הכספיים"), וביאור 13 בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 ("הדוחות הכספיים"), הכלולים בדוח זה.

¹ יצוין כי כחלק מפעילות ההשבחה החברה פועלת במספר נכסים לתוספת שימושי מגורים כמפורט בפרק זה להלן.

1.1.6

ביום 17 ביולי 2025, ביצעה החברה הנפקה ראשונה לציבור של 3,079,292 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב בתמורה מיידית (ברוטו) לסך של כ- 173 מיליוני ש"ח וכן נרשמו מניותיה של החברה למסחר בבורסה, על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 16 ביולי 2025 (מספר אסמכתה: 01-2025-052796), 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 ונושאי משרה והקצאת אופציות ומניות לבעלת מניות בחברה והחלטות נוספות שהתקבלו, ראו דוח הצעת המדף ודו"ח מיידית בדבר תוצאות ההנפקה של מניות החברה מיום 16 ביולי 2025 (מספר אסמכתה: 01-2025-052978), המובאים על דרך ההפניה, סעיף 1.3 להלן, תקנה 21 בפרק ד' וכן ביאור 17(ה) לדוחות הכספיים.

לקראת הנפקת מניות החברה התקבלו החלטות, בין היתר, בקשר עם ביטול הערך הנקוב של מניות החברה והגדלת ההון הרשום, אימוץ תקנון התאגדות חדש לחברה, אישור מדיניות התגמול של החברה, הרחבת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, אישור כתבי שיפוי ופטור, אישור, אשרור וקציבת עסקאות עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה עניין אישי בהן ואשרור תנאי כהונה של בעלי השליטה וקרוביהם, שאושרו על ידי האורגנים הרלוונטיים בחברה עובר ובקשר עם ההצעה נשוא דוח הצעת המדף. לפרטים נוספים ראו דוח מיידית מיום 14 ביולי 2025 (מספר אסמכתה: 01-2025-051827), המובא על דרך ההפניה, תקנה 22 בפרק ד' וכן ביאור 17(ב) לדוחות הכספיים.

1.1.7

נכון למועד הדוח, בעלי השליטה בחברה הם להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ ("**להב**") וב.ג.מ. בע"מ ("**ב.ג.מ.**"), המחזיקים, יחד², בשיעור של כ- 57.81% מזכויות ההצבעה בחברה, וזאת מכוח הסכם שליטה משותפת אשר נחתם בין להב לב.ג.מ. ונועד להסדיר את מערכת היחסים בניהן בכל הנוגע להחזקותיהן בחברה כ"דבוקת שליטה" (יצוין כי קיים הסכם הצבעה אשר נחתם בין ב.ג.מ. ונ.ג.ד.מ. יעוץ, ניהול והשקעות בע"מ ("**נ.ג.ד.מ.**"), אשר מכוחו מצביעה נ.ג.ד.מ. על פי הוראותיה של ב.ג.מ.). לפרטים אודות הסכם השליטה והסכם ההצבעה ראו סעיף 4.9 להלן.

כפי שצוין בסעיף 15.10 לדוח הדירקטוריון לרבעון הראשון לשנת 2025, (ראו דיווח מיום 22 במאי 2025, מספר אסמכתה: 01-2025-036161), דלק פטרוליום בע"מ³ ("**דלק פטרוליום**") אינה נחשבת כבעלת שליטה בחברה. ראו גם הסכם בעלי מניות עם דלק פטרוליום בסעיף 4.9.4 להלן.

² לרבות החזקות ה"ה אבי לוי ואורי מנצור בחברה באמצעות חברות בבעלותם המלאה.
³ 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.

1.1.8**אירועים מהותיים ומגמות בפעילות הקבוצה בשנת 2025 ולאחר תאריך****הדוח**

1.1.8.1 ביום 12 בינואר 2025 וביום 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 "iA-" יציב, ודירוג תעודות התחייבות של "iA". לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מיום 12 בינואר 2025 (מספרי אסמכתה: 2025-01-003607, 2025-15-003585) ומיום 18 בינואר 2026 (מספר אסמכתה: 2026-01-007136), המובאים על דרך ההפניה.

1.1.8.2 ביום 2 בפברואר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הקצאת 113,486 אופציות לא סחירות של החברה, הניתנות למימוש ל- 113,486 מניות רגילות של החברה, למר פליקס שופמן, מנכ"ל החברה ("פליקס"). בנוסף בחודש יולי 2025, במסגרת הנפקת מניות החברה, הוקצו לפליקס 176,658 אופציות לא סחירות של החברה, הניתנות למימוש ל-176,658 מניות רגילות. לפרטים נוספים ראו סעיף ב' בתקנה 21 לפרק ד', דיווח מידי מיום 3 בפברואר 2025 (מספר אסמכתה 2025-01-008349), וסעיף 9.4 לדוח הצעת המדף, המובאים על דרך ההפניה.

1.1.8.3 ביום 18 בפברואר 2025 התקשרה החברה ביחד עם אזורים בניין (1965) בע"מ ("אזורים"), המחזיקה עמה בזכויות בנכס המסגר, בהסכם שיתוף פעולה עם בעלי זכויות במקרקעין הממוקמים במגרש בקרבת רחובות המסגר ומנחם בגין בתל אביב, אשר מטרתו, בין היתר, הגדלת פוטנציאל ההשבחה של נכס המסגר. ביום 2 במרץ 2025 פרעה החברה, ביחד עם אזורים, סך כולל של 29 מיליון ש"ח (חלק החברה 14.5 מיליון ש"ח) לתאגיד בנקאי שהעמיד מימון לרכישת נכס המסגר. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.19.7 (ג) להלן וביאור 12(ב)(3) לדוחות הכספיים.

1.1.8.4 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 מידי מיום 20 במאי 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-035244), המובא על דרך ההפניה.

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

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

1.1.8.7. לפרטים אודות תוצאות אסיפה של מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') של החברה בעניין אשרור כהונת נאמן ראו דיווח מיידי מיום 31 ביולי 2025 (מספר אסמכתה: 2025-10-057032).

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

במסגרת פוליסת הביטוח מבוטחים כל הדירקטורים ונושאי המשרה, בעבר או בהווה, שהינם או שעשויים להיחשב בעלי שליטה בחברה ו/או שהינם קרובים של בעלי השליטה, בתנאים זהים לתנאי ההתקשרות של שאר נושאי המשרה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 25 בספטמבר 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-071767), המובא על דרך ההפניה.

1.1.8.9. ביום 28 בספטמבר 2025 חתמה החברה על הסכם רכישה עם צד שלישי (בסעיף זה - "המוכר") לרכישת זכויות והתחייבויותיו של המוכר לרבות זכויות חכירה, במקרקעין בשטח של כ-4.5 דונם בשכונת השחר בדימונה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 29 בספטמבר 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-072471), המובא על דרך ההפניה, וסעיף 1.1.10ה' להלן.

1.1.8.10. 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 4.3.5 להלן. 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 מיידי 12 בינואר 2026 (מספר אסמכתה: 2026-01-005027) המובא על דרך ההפניה, סעיף 4.3.5 להלן וביאור 12(ב)(1) לדוחות הכספיים.

1.1.8.11. ביום 3 בפברואר 2026 התקשרה החברה עם פריים אנרג'י פי.אי בע"מ ("פריים"), חברה ציבורית אשר להב הינה מבעלות השליטה בה, במזכר הבנות לא מחייב לצורך בחינת התקשרות בהסכם מסגרת מפורט ומחייב

להקמת מתקני אגירה בשטחי נכסי החברה. מזכר ההבנות כפוף לחתימת הסכם מסגרת והסכם שימוש פרטני ביחס לכל נכס, והסכם המסגרת וביצוע העסקה על פיו כפופים לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין מאת האורגנים המוסמכים של כל אחד מהצדדים לעסקה, אשר יהווה תנאי מתלה להסכם המסגרת, בשים לב לכך שמדובר בעסקה עם חברה בשליטת בעלת שליטה בחברה.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 4 בפברואר (מספר אסמכתה: 2026-01-012272), המובא על דרך ההפנייה וכן ביאור 26(2) בדוחות הכספיים.

1.1.8.12. 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.

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

1.1.8.14. לפרטים אודות שינויים ו/או התקשרויות לרכישת זכויות בנכסים ראו סעיפים 1.1.10 ו-1.1.11 להלן.

1.1.8.15. לפרטים אודות נכסים מהותיים של החברה ראו סעיף 3.19 להלן.

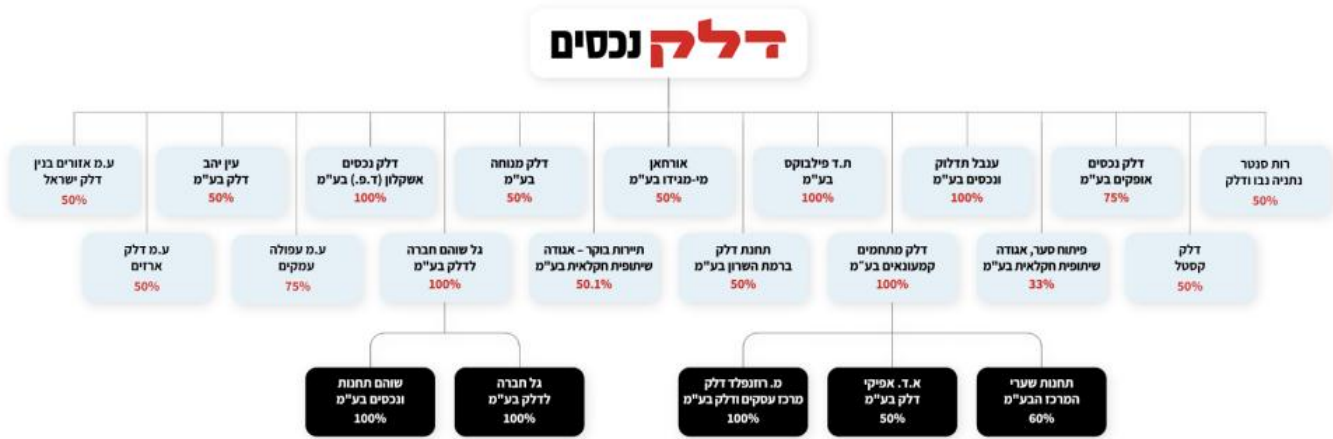
1.1.8.16. לעניין השפעות עליית האינפלציה והריבית ומלחמת חרבות ברזל על פעילות החברה, ראו סעיף 2.2 להלן.

1.1.8.17. לפרטים נוספים אודות אירועים מהותיים בפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריו, ראו ביאורים 24 ו-26 לדוחות הכספיים.

1.1.9

מבנה החזקות של החברה

להלן מבנה החזקות של החברה נכון ליום 31.12.2025 (לא כולל תאגידים שאינם פעילים).



החברות העיקריות המוחזקות על ידי החברה:

להלן תיאור קצר של החברות העיקריות המוחזקות על ידי החברה:

דלק מתחמים קמעונאים בע"מ ("דמ"ק")

דמ"ק מחזיקה בזכויות במספר מתחמי מקרקעין ובמספר חברות המחזיקות במתחמי מקרקעין לפי הפירוט הבא:

- א.** זכויות בקרקע עליה ממוקם מתחם תדלוק בקרית אתא.
- ב.** זכויות חכירה בקרקע עליה ממוקם מתחם תדלוק בהוד השרון⁴.
- ג.** 50% מהזכויות במקרקעין עליהם ממוקמים מתחם תדלוק בחדרה.
- ד.** 60% מהון מניות חברת תחנות שערי מרכז בע"מ, המחזיקה במלוא הזכויות החכירה במגרש בלוד המיועד לתעסוקה.
- ה.** 50% מהון מניות חברת א.ד. אפיקי דלק בע"מ, אשר בעלת מלוא זכויות החכירה במקרקעין עליהם ממוקמים מתחם תדלוק בקיבוץ אפיקים. כמו כן, נכסי אפיקים אגש"ח בע"מ מחזיקה ב- 50% ממניות א.ד. אפיקי דלק בע"מ.
- ו.** עד לדצמבר 2025 החזיקה דמ"ק ב-50% מהון מניות חברת מ.רוזנפלד דלק-מרכז עסקים דלק בע"מ ("מ.רוזנפלד"), אשר מחזיקה במלוא הזכויות במקרקעין בשטח של כ-4.7 דונם (הידועים כגוש 17532 חלקה 112) עליהם ממוקמים מתחם תדלוק ומרכז מסחרי בנוף הגליל, בשטח בנוי של כ-2,200 מ"ר. החברה רכשה במהלך חודש דצמבר

⁴ יובהר כי הזכויות בנכס רשומות על שם דלק ישראל ומוחזקות על ידה בנאמנות עבור דמ"ק.

2025 את מלוא החזקותיהם של רוזנפלד אייל ורוזנפלד עדיאל במ.רוזנפלד, שהחזיקו כ"א ב- 25%, בתמורה לסך של כ-12 מיליון ש"ח. כתוצאה מכך מ.רוזנפלד הפכה לחברה מאוחדת. בנוסף, ההתקשרות כללה עסקאות נוספות. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.9 בתקנה 22 לפרק ד' וביאור 9(א)5 בדוחות הכספיים.

תחנת דלק ברמת השרון בע"מ ("תחנת דלק רמה"ש")

החברה מחזיקה ב- 50% ממניות תחנת דלק רמה"ש. תחנת דלק רמה"ש מחזיקה במלוא זכויות החכירה במקרקעין עליהם ממוקמים תחנת תדלוק ושירותי דרך הסמוכים לצומת הכפר הירוק. כמו כן, מאיר אהרן אקמן להשקעות בע"מ מחזיקה ב- 45% ממניות תחנת דלק רמה"ש. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.19.1 להלן.

ענבל תדלוק ונכסים בע"מ ("ענבל תדלוק ונכסים")

החברה מחזיקה במלוא הון המניות המונפק של ענבל תדלוק ונכסים, המחזיקה במספר מקרקעין עליהם ממוקמות שלוש תחנות תדלוק באזור חיפה.

ת.ד. פילבוקס בע"מ ("פילבוקס")

החברה מחזיקה במלוא הון המניות המונפק של פילבוקס, המחזיקה בזכויות חכירה במקרקעין עליהם ממוקמת תחנת תדלוק בקיבוץ ניר עם. כמו כן, החברה ופילבוקס התקשרו בהסכם לרכישת 50% (33% החברה ו-17% פילבוקס) מזכויות חכירה במרכז מסחרי (בתהליך בנייה) הממוקם בכפר יונה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.10 א' להלן ודיווחים מיידיים של החברה מיום 29 ביולי 2024 (אסמכתה מס': 080038-01-2024) ומיום 16 בספטמבר 2024 (אסמכתה מס': 603495-01-2024), המובאים על דרך ההפניה.

אורחאן מי מגידו בע"מ ("אורחאן")

החברה מחזיקה ב- 50% מהון המניות המונפק של אורחאן, אשר מחזיקה במלוא זכויות החכירה במקרקעין עליהם ממוקם מתחם תדלוק הסמוך לצומת מגידו. כמו כן, מגידו עסקים – אגודה שיתופית חקלאית בע"מ מחזיקה ב- 50% מהון המניות המונפק של אורחאן.

דלק מנוחה בע"מ ("דלק מנוחה")

החברה מחזיקה ב- 50% מהון המניות המונפק של דלק מנוחה, אשר מחזיקה במלוא זכויות החכירה במקרקעין עליהם ממוקם מתחם תדלוק במושב מנוחה. כמו כן, מנוחה – מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ מחזיקה ב- 26% מהון המניות המונפק של דלק מנוחה.

דלק נכסים – אשקלון (ד.פ.) בע"מ ("נכסים אשקלון")

החברה מחזיקה במלוא הון מניות המונפק של נכסים אשקלון (100%). נכסים אשקלון מחזיקה במלוא הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 1656 חלקה 6, רחוב התחיה 30, אשקלון בשטח של כ-1.5 דונם (בסעיף זה - "המקרקעין") עליהם ממוקם מתחם תדלוק ומבנה בשימושי מסחר ומשרדים, באשקלון. יצוין כי בחודש יוני 2022 פורסמה למתן תוקף תכנית תמל/2038- מתחם אהוד התחיה ("תכנית 2038"). תכנית 2038 הינה תכנית התחדשות עירונית במתכונת של פינוי בינוי הכוללת הריסה של תחנת הדלק, הריסת 114 יחידות דיור וכן הריסת שטחי מסחר והקמה של כ-1,035 יחידות דיור ושטחי מסחר (בשלושה מתחמים שונים). בהתאם לטבלאות האיזון והחלוקה במסגרת התכנית, זכאית החברה לכ-100 יחידות דיור (מתוך 312 יחידות דיור), וכ-1,000 מ"ר מסחר. החברה בוחנת את האפשרויות העומדות בפניה למימוש הזכויות בנכס.

עין יהב-דלק בע"מ ("עין יהב דלק")

החברה מחזיקה ב-50% מהון המניות המונפק של עין יהב דלק, אשר מחזיקה במלוא הזכויות להירשם כחוכרת במקרקעין עליהם ממוקמים מתחם תדלוק ומרכז מסחרי הסמוכים למושב עין יהב. כמו כן, עין יהב מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ מחזיקה ב-50% מהון המניות המונפק של עין יהב דלק.

דלק נכסים – אופקים בע"מ (לשעבר א. דוד דלקים בע"מ) ("נכסים אופקים")

נכסים אופקים מחזיקה במלוא זכויות החכירה במקרקעין עליהם ממוקם מתחם תדלוק באופקים. החברה מחזיקה ב-75% מהון המניות המונפק של אופקים, וחברת א.ד תדהר דלקים בע"מ מחזיקה ב-25% מהון המניות המונפק.

שותפות דאן (שותפות שאינה רשומה) ("דאן")

בתקופת הדוח החברה החזיקה ב-50% מהזכויות בשותפות דאן, שניהלה את הנכסים הקיימים במקרקעין, עליהם ממוקם מתחם תדלוק ומבנה מסחרי בצומת מסמיה, עבור החברה והשותף הנוסף בנכס, - הנגב אגו"ש של משקי עובדים להובלה בע"מ, אשר החזיקה בתקופת הדוח ב-50% מהזכויות בדאן.

ביום 5 בדצמבר 2024 התקשרה החברה בהסכם לפיו, בין היתר, יועברו וימחו לחברה מלוא הזכויות וההתחייבויות של דאן ביחס למקרקעין האמורים לעיל. התנאי המתלה להשלמת העסקה התקיים ביום 30 בינואר 2025, והעסקה הושלמה בפברואר 2025. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.9ב' להלן, ביאור 9(א)1) לדוחות הכספיים וכן דיווחים מיידיים מיום 8 בדצמבר 2024 (מספר אסמכתה: 008238) ומויום 2 בפברואר 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-2025-01) המובאים על דרך ההפניה.

גל שוהם חברה לדלק בע"מ ("גל שוהם")

החברה מחזיקה בכ-99.9% מהון המניות המונפק של גל שוהם. גל שוהם מחזיקה בזכויות במתחם מקרקעין ובמספר חברות המחזיקות במתחמי מקרקעין לפי הפירוט הבא.

- א.** 100% מזכויות במקרקעין עליהם ממוקם מתחם תדלוק בעכו.
- ב.** 100% מהון המניות המונפק של חברת גל חברה לדלק בע"מ המחזיקה במלוא הזכויות להירשם כבעלים במקרקעין עליהם ממוקם מתחם תדלוק בטירה.
- ג.** 100% מהון המניות המונפק של חברת שהם תחנות ונכסים בע"מ, המחזיקה במלוא הזכויות במקרקעין עליהם ממוקם מתחם תדלוק בנתניה. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.19.3 להלן.

פיתוח סער, אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ("סער")

החברה מחזיקה ב-33.3% ממניות סער, אשר מחזיקה במלוא זכויות החכירה במקרקעין עליהם ממוקמים מתחם תדלוק ומרכז מסחרי, הסמוכים לקיבוץ סער. כמו כן, קיבוץ סער, חברת ארזים מי מרום יזמות ובניה בע"מ מחזיקה ב-33.3% כל אחת ממניות סער. לפרטים נוספים ראו גם סעיף 1.1.11 א' להלן.

תיירות בוקר אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ("תיירות בוקר")

החברה מחזיקה ב-50.1% ממניות תיירות בוקר אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ("תיירות בוקר") כאשר קיבוץ שדה בוקר ("הקיבוץ") מחזיק ב-49.9%. תיירות בוקר מחזיקה בזכויות חכירה במקרקעין עליהם ממוקם מתחם תדלוק, וכן בזכויות על פי הסכם פיתוח למגרש עליו מוקם מרכז מסחרי, בסמוך לקיבוץ. ראו גם סעיף 1.1.11 ג' להלן.

לעניין עסקאות משותפות אזוריים, דלק ארזים (קצרין), עפולה העמקים ונתניה נבו ראו סעיפים 3.19.7, 1.1.11 ו', 1.1.10 ג', 1.1.11 ב' ו-1.1.10 ה' להלן בהתאמה.

תאגידים נוספים שהחברה התקשרה בהסכמים לרכישת הזכויות בהם:

- ביום 3 בינואר 2022 חתמה החברה על הסכם הכולל מיזם משותף שעניינו הקצאת 50.1% ממניות אתנחתא בשדה נחום אגש"ח בע"מ ("אתנחתא"), המוחזקת על ידי קיבוץ שדה נחום ("שדה נחום"), שתחזיק בזכויות במקרקעין הסמוכים לשדה נחום, ואשר עליהם ממוקמת תחנת תדלוק המושכרת כיום לדלק ישראל וכן מגרש צמוד. בתמורה להקצאת המניות באתנחתא, התחייבה החברה לשלם סך של כ-10 מיליון ש"ח וכן הוסכם כי הצדדים יפעלו לבניית מרכז מסחרי (בסמוך לתחנת התדלוק) בשטח לשיווק של עד כ-4,000 – 4,500 מ"ר (במימוש כל הזכויות) כאשר הבנייה האמורה תעשה בשלבים ובהתאם לביקוש. יצוין כי הסכם זה כפוף להתקיימות תנאים מתלים ובין היתר קבלת הסכם חכירה מרשות מקרקעי ישראל, אשר נכון למועד הדו"ח, טרם התקיימו.
- ביום 3 בנובמבר 2022 החברה התקשרה בהסכם אופציה והסכם מיזם משותף (בהתאמה "הסכם האופציה" ו-"הסכם המיזם המשותף") עם בצרה כפר שיתופי להתיישבות

חקלאית בע"מ (בסעיף זה - "המושב"), שענייננו בחינת האפשרות להקים ולהפעיל מרכז מסחרי משולב בתחנת תדלוק, שירותים נלווים ושימושים נוספים בשטח הצמוד לאורך כביש 4, על כ- 7 דונם שטח עיקרי המצוי בחכירת המושב, אשר נכון למועד זה הינו ביעוד חקלאי (בסעיף זה - "המיזם"). תקופת מימוש האופציה הינה לתקופה של 5 שנים או עד תום 30 יום ממתן תוקף לתוכנית תב"ע מפורטת (בסעיף זה - "התב"ע"), לפי המוקדם, ונקבעו מקרים מסוימים להארכת תקופת האופציה לתקופות נוספות של עד כ- 30 חודשים. במקרה בו בתום כל התקופות האמורות לעיל, טרם קיבלה התב"ע תוקף, לכל צד תהיה הזכות לבטל את הסכם האופציה במתן הודעה מוקדמת של 60 יום. בנוסף הצדדים התקשרו בהסכם מיזם משותף אשר לפיו ככל שתמומש האופציה על ידי החברה, ובכפוף לאישור תוכנית תב"ע חדשה וכדאיות כלכלית של המיזם, יקימו הצדדים תאגיד משותף, אשר יוחזק 50.1% על ידי החברה ו-49.9% על ידי המושב (בסעיף זה - "התאגיד"). התאגיד יחתום על הסכם חכירה מול רמ"י ויפעל לתכנון והפעלה של המיזם. כמו כן, הוסכם כי התאגיד יתקשר בהסכם שכירות עם דלק ישראל, לפיו תשכור דלק ישראל את תחנת התדלוק שתוקם במסגרת המיזם, בתמורה לדמי שכירות בתנאי שוק, שייקבעו על ידי שמאי מוסכם.

○ ביום 9 בנובמבר 2025 נחתם הסכם לרכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע של נחשון תחנת דלק בע"מ (בסעיף זה - "חברת נחשון"), מידי צד שלישי, על ידי החברה יחד עם דלק ישראל, בחלקים שווים ביניהן, אשר כפוף לתנאים מתלים אשר טרם התקיימו, ובתמורה שאינה מהותית. חברת נחשון מחזיקה בזכויות חכירה במקרקעין בשטח של 1,915 מ"ר המצויים בצומת נחשון והידועים כחלק מחלקה 24 בגוש 4868, המצויים בבעלות רמ"י, כאשר תוקף החכירה פקע. על המקרקעין קיימת תחנת תדלוק המופעלת על ידי דלק ישראל וכן שטחים נוספים בשימושי שירותי דרך. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.10 בתקנה 22 בפרק ד לדוח התקופתי.

מובהר כי המידע האמור לעיל בקשר עם ההתקשרויות בשדה נחום, המיזם המשותף בבצרה וחברת נחשון בין היתר, לעניין התקשרות בהסכמים והשלמת הסכמים, בניית מבנים, יעוד הבניה, היקף הבניה, זכויות הקבוצה, העלויות הצפויות וההשקעה שתידרש והמועדים הצפויים לקבלת היתרים ולתקופת ההקמה, כולל מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968. הערכות אלו עשויות להתממש באופן שונה או שלא להתממש כלל בן היתר, בתלות, בהתקיימות התנאים המתלים, באישור תכנית בנין עיר, במתן היתרים, במימון הנדרש, עלויות הבניה, וכן בגורמים חיצוניים שונים העשויים להשפיע על אופן התממשות המידע האמור ושאינם בשליטת החברה.

רכישת נכסים ופיתוח עתידי שלהם .1.1.10

א. כפר יונה

ביום 28.7.2024 חתמו החברה וחברה בת בבעלות מלאה של החברה (בסעיף זה - "**החברה הבת**") על הסכמי רכישה נפרדים (בסעיף זה - "**ההסכמים**") עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי עניין בה (בסעיף זה - "**המוכר**"), לרכישת 50% (33% החברה ו- 17% החברה הבת) מזכויות החכירה במרכז מסחרי כהגדרתו להלן (אשר הינו בתהליך בניה) הממוקם במקרקעין בכפר יונה הרשומים כגוש 8120 חלקה 339⁵ (בסעיף זה - "**המקרקעין**").

פרטים אודות הנכס: המרכז המסחרי, נשוא העסקה, הינו חלק מפרויקט שהמוכר התחייב להקים ולבנות (בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו) על המקרקעין. הפרויקט יכלול שטחי מסחר בקומת הקרקע ובקומה א' ומעליהן אגף הכולל 3 קומות משרדים ואגף נוסף הכולל שני בנינים בני 6 קומות המיועדות למגורים בחלוקה לכ-54 יחידות דיור והכל מעל מרתף המיועד לחניה (בסעיף זה - "**הפרויקט**"), הכל בהתאם להוראות התב"ע החלה על המקרקעין⁶. נכון למועד דוח תקופתי זה הפרויקט נמצא בשלב גמרים ועבודות פיתוח.

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

נכון למועד חתימת ההסכמים, המוכר קיבל היתר בניה לפרויקט הכולל את המרכז המסחרי. במסגרת ההסכמים המוכר התחייב למסירת המרכז המסחרי (ברמת מעטפת) לא יאוחר מיום 31.12.2026 (בכפוף לדחיות ו/או עיכובים המותרים על פי ההסכמים ובכפוף לתשלום מלוא התמורה) (בסעיף זה - "**מועד המסירה**") ולסיום בניית כל הפרויקט לא יאוחר מיום 31.12.2027. נכון למועד הדוח, הצפי למסירה הינו ברבעון השני שנת 2026.

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

עד בסמוך למועד פרסום דוח זה נחתמו הסכמי שכירות בגין כ-77% מהמרכז

⁵ המוכר רשום בלשכת רישום המקרקעין כבעל זכות חכירה לדורות על 82% מהמקרקעין כאשר מלוא הזכויות במרכז המסחרי כלולות בזכות החכירה של המוכר.

⁶ הצ/135/1/2 "מקב"ת - ינוב כפר יונה".

המסחרי לכ-33 שוכרים.

תמורה: סך התמורה אשר תשולם על ידי החברה וחברת הבת עומדת על 87,500,000 ש"ח (חלק החברה – 57,750,000 ש"ח, חלק חברת הבת – 29,750,000 ש"ח) בתוספת מע"מ, ותהיה צמודה למדד המחירים לצרכן (בסעיף זה - "התמורה"). בסמוך לאחר מועד חתימת ההסכמים שילמו החברה וחברת הבת סך של 20,000,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין (חלק החברה – 13,200,000 ש"ח, חלק חברת הבת – 6,800,000 ש"ח) מתוך התמורה (בסעיף זה - "התשלום הראשון").

בהתאם לאפשרות שניתנה למוכר לבקש את הקדמת תשלום חלק מהתמורה ולאחר שנתקבלה בקשה כאמור, ביום 15.9.2024 שילמו החברה והחברה הבת סך של כ-50 מיליון ש"ח על חשבון התמורה (חלק החברה הינו כ-33 מיליון ש"ח וחלק חברת הבת הינו כ-17 מיליון ש"ח), כך שנכון למועד דוח תקופתי זה נותר לתשלום סך של כ-17.7 מיליון ש"ח צמוד למדד. חלק התשלום שהוקדם יישא ריבית שנתית צמודת מדד בשיעור של 4.4% ממועד התשלום ועד למועד המסירה. לצורך הקדמת תשלום התמורה כאמור, החברה נטלה אשראי מתאגיד בנקאי כמפורט להלן.

יתרת התמורה תשולם במועד המסירה בכפוף לקבלת אישורים ומסמכים ובין היתר האישורים הנדרשים לצורך העברת הזכויות במרכז המסחרי על שם החברה והחברה הבת.⁷

הבנק המלווה ינפיק ערבות חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 בגין כל תשלום שתשלם החברה וחברת הבת על חשבון התמורה.⁸

בנוסף נקבע מנגנון אשר בהתקיימו המוכר יהיה זכאי לתמורה נוספת (בסעיף זה - "התמורה הנוספת") לפיו ככל ולאחר 48 חודשים ממועד המסירה, ה-NOI נטו (בהתאם להגדרה שנקבעה בהסכמים) בפועל ב-12 החודשים האחרונים שלפני עריכת החישוב⁹, יהיה גבוה מהסך של 14,000,000 ש"ח, צמוד למדד, אזי המוכר יהיה זכאי לתשלום חד פעמי מהחברה ומחברת הבת אשר יחושב על בסיס הפרש שבין ה-NOI נטו בהתאם לנוסחה ולתנאים שנקבעו בהסכמים¹⁰. להבטחת תשלום התמורה הנוספת, בכפוף להסכמת התאגיד הבנקאי

⁷ במסגרת ההסכמים נקבע כי ככל שיומצא במועד המסירה אישור לפיו אין כל חבות ביחס למרכז המסחרי כלפי העירייה או הוועדה המקומית אזי האישור בנוסח הנדרש לטאבו יומצא במועד נדחה של 12 חודשים ממועד המסירה. כמו כן ככל ולא יעלה בידי המוכר למסור את המסמכים הנדרשים לצורך רישום בטאבו במועד המסירה המוכר התחייב להמציא את המסמכים כאמור בתוך 30 חודשים ממועד המסירה. ככל ולא יומצאו האישורים במועדים הנ"ל, החברה ו/או החברה הבת לפי הענין, רשאים לשלם כל תשלום על מנת לקבל את האישורים ולדלל את זכויותיו של המוכר במרכז המסחרי בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים.

⁸ ערבות חוק מכר משופרת הכוללת עילת מימוש נוספת לפיה באם המרכז המסחרי לא יימסר עד פברואר 2028 החברה ו/או חברת הבת לפי העניין יהיו רשאיות לדרוש את מימוש הערבות.

⁹ נקבעו הוראות התאמה לתקופת הבדיקה הרלוונטית במקרה שאחוז מסוים מהשטחים יהיו סגורים לתקופה מסוימת עקב אילוצים של כוח עליון ו/או מלחמה ו/או מגיפה.

¹⁰ לשם הדוגמה אם NOI נטו כאמור ב-12 החודשים האחרונים יהיה 17 מיליון ש"ח החברה והחברה הבת ישלמו כתמורה נוספת סך של כ-22 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

הרלוונטי, לאחר מועד המסירה, תירשם לטובת המוכר משכנתא מדרגה שנייה על זכויות החברה וחברת הבת.

הסכם שיתוף: בין המוכר לבין החברה וחברת הבת נחתם ביום 28.7.2024 הסכם שיתוף לניהול והפעלתו במשותף של המרכז המסחרי וכל עניין הנוגע לשיתוף במרכז המסחרי החל ממועד המסירה (בסעיף זה - "**הסכם השיתוף**"). הסכם השיתוף קובע, בין היתר, הוראות לעניין אופן קבלת החלטות, חלוקת עודפים, העמדת מימון שוטף והשקעות להפעלת המרכז המסחרי, מנגנון דילול זכויות צד במרכז המסחרי אשר לא העמיד את חלקו במימון או שלא ביצע תשלום מסוים, אופן ניהול כספים וחשבונות במתכונת של פרויקט סגור והעמדת שירותי הנהלת חשבונות על ידי החברה בתמורה לתשלום לא מהותי שיקבע בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם השיתוף. בנוסף נקבע כי כל אחד מהצדדים להסכם השיתוף לא יהיה רשאי למכור ו/או להעביר ו/או להמחות את זכויותיו במרכז המסחרי לצד ג' לפני חלוף 48 חודשים מקבלת טופס 4 למרכז המסחרי (או אכלוס בפועל או תעודת גמר - לפי המוקדם). לאחר התקופה הנ"ל, העברת זכויות במרכז המסחרי תיעשה בשלמותן בלבד ובכפוף למנגנון זכות הצעה ראשונה שנקבע בהסכם השיתוף, למעט במקרה של העברה לתאגיד בבעלות ובשליטה של הצד המעביר או של מי מבעלי השליטה בצד המעביר.

עוד נקבע בהסכם השיתוף הוראות בקשר עם מחזור ההלוואות הקיימות של כל אחד מהצדדים (ביחס למוכר הלוואות משכנתא קיימת, וביחס לחברה ולחברת הבת ההלוואה למימון רכישת חלקן במרכז המסחרי) (ככל שתועמד כאמור לעיל), כך שהן תוחלפנה בהלוואה משותפת שייטלו הצדדים כנגד שעבוד הזכויות במרכז המסחרי. כמו כן נקבעו הוראות במקרה שרק אחד הצדדים מעוניין במימון. עוד נקבע כי כל צד לא ייטול הלוואה העולה על 70% משווי אחזקתו במרכז המסחרי.

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

להערכת החברה העסקה (בהנחת אי ביטול ההסכם עם חברת הבת) מגלמת

NOI שנתי של כ- 14.8 מיליון ש"ח (לפי 100%), תשואת NOI צפויה נכון למועד דו"ח זה של כ- 8% ותשואה להון העצמי של כ- 13.6%.

מימון: לצורך מימון חלק מהתמורה לרכישת הזכויות על פי ההסכמים, ביום 15.9.2024 חתמה החברה על מסמכי מימון של תאגיד בנקאי להעמדת מסגרת אשראי עד לסך כולל של 50 מיליון ש"ח (סך של 33 מיליון ש"ח ישמש לתשלום בגין חלקה של החברה בתמורה ו- 17 מיליון ש"ח ישמש לתשלום בגין חלקה של חברת הבת), צמוד למדד המחירים לצרכן, אשר עיקריו, בין היתר, כדלקמן (בסעיף זה - "האשראי"):

(1) מועדי פירעון וריבית: האשראי הועמד לרשות החברה באמצעות הלוואה אשר מועד פירעונה (קרן) יחול לא יאוחר מיום 18.1.2027. ההלוואה תישא ריבית בשיעור של כ- 3.9% ותהיה צמודה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן. הריבית בגין ההלוואה תפרע באופן שוטף מידי רבעון החל ממועד העמדתה. קרן ההלוואה תיפרע בתשלום אחד במועד הפירעון הסופי.

(2) בטוחות: החברה העמידה לטובת התאגיד הבנקאי בטוחות וערבויות ובין היתר: (א) משכון קבוע, ראשון בדרגה, והמחאת זכויות על דרך השעבוד של כל זכויות החברה והחברה הבת על פי ההסכמים והסכם השיתוף (כהגדרתם בסעיף זה לעיל), לרבות הזכויות לקבלת כספים; (2) התחייבות לרישום משכנתא ראשונה על זכויות החברה וחברת הבת במקרקעין ובמרכז המסחרי במועד רישום זכות החכירה ע"ש החברה וחברת הבת בלשכת רישום המקרקעין; (3) שעבוד קבוע ראשון בדרגה על חשבון הבנק שבו הועמדה ההלוואה; (4) ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של חברת הבת להבטחת חובות והתחייבויות החברה בגין ובהקשר עם האשראי וחשבון הבנק בו הועמדה ההלוואה. בנוסף החברה התחייבה כי כל הבטוחות והערובות האחרות שניתנו לתאגיד הבנקאי על ידי החברה יבטיחו את האשראי והתחייבויות החברה בקשר עם האשראי.

(3) תנאים להעמדת האשראי: העמדת האשראי והמשכו מותנים בקיום תנאים, הכוללים, בין היתר, יצירת הבטוחות כאמור בסעיף (2) לעיל, קבלת מכתב החרגה מותנה מהבנק המלווה והסבת ערבויות חוק מכר שקיבלה ותקבל החברה, וכי יתרת התמורה תשולם במועדה ממקורותיהן העצמיים של החברה ו/או החברה הבת.

(4) עילות פירעון מיידי: החברה התחייבה לעילות מקובלות להעמדת האשראי לפירעון מיידי וכן בין היתר, אם חלה הרעה במצב הפיננסי ו/או ביחסים הפיננסיים ו/או במצב עסקיה ו/או בנכסיה אשר בשלה קיים חשש סביר לאי פירעון; אם תוגש בקשה לצו פתיחת הליכים, פירוק מנהל מיוחד וכד' לגבי החברה או בעלי השליטה בה; אם יחול שינוי בשליטה בחברה או בחברת הבת, במישרין או בעקיפין, לרבות שינוי בבעלי השליטה בחברה או בחברה הבת ו/או שינוי שאינו זניח בשיעורי אחזקת מי מהם באיזה מאמצעי

השליטה, ללא קבלת הסכמת התאגיד הבנקאי מראש ובכתב¹¹; אם בוטל איזה מההסכמים או שהתקיימה עילה לביטולו.

לפרטים נוספים ראו ביאור 12(ב) (2) לדוחות הכספיים ודיווחים מיידיים של החברה מיום 29 ביולי 2024 (אסמכתה מס': 2024-01-080038) ומיום 16 בספטמבר 2024 (אסמכתה מס': 2024-01-603495), המובאים על דרך ההפניה.

הערכותיה של החברה בדבר פעילות הנכס, ביצוע הפרויקט, NOI שנתי, מועד מסירת הנכס, תשואת NOI ותשואה להון העצמי מהוות מידע צופה פני כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, ומבוססות בין היתר על הערכותיה הסבירות של הנהלת החברה נכון למועד פרסום דוח מידי זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה, לרבות כתוצאה מגורמים שונים אשר אינם בשליטת החברה, לרבות מתן היתרים ואישורים, החלטות תאגידי בנקאיים, מצב שוק הנדל"ן, הביקוש לנכסים מסוג מסוגו של הנכס, וכן כתוצאה מהתקיימות אחד או יותר מגורמי הסיכון החלים על החברה כאמור בסעיף 4.14 להלן.

ב. קריית גת

ביום 24 בנובמבר 2024 החברה התקשרה בהסכם אופציה ("הסכם האופציה") עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי עניין בה (בסעיף זה - "המוכר"), שענייננו בחינת האפשרות להקים ולהפעיל מרכז מסחרי משולב בתחנת תדלוק, במקרקעין הממוקמים בדרך הדרום 7, קריית גת גוש 1908 חלקה 43, בשטח של 2,530 מ"ר (בהתאמה בסעיף זה - "המיזם" ו-"המקרקעין"). על המקרקעין קיימת תחנת תדלוק המושכרת לדלק ישראל. כמו כן, על המקרקעין חלה תב"ע המאפשרת, לצד תחנת התדלוק, הקמת מבנה בשימושי מסחר ומשרדים בשטח של כ- 6,500 מ"ר ברטו.

הסכם האופציה הותנה בתנאים מקדמיים שעניינם חתימת חוזה שכירות חדש בין המוכר לדלק ישראל וקבלת אישור הממונה על התחרות, אשר התקיימו נכון למועד הדוח. תמורת האופציה, בהיקף לא מהותי, שולמה ביום 4 באוגוסט 2025.

בנוסף, קיימים תנאים מתלים למימוש האופציה (בסעיף זה "התנאים המתלים"): אישור תוכנית חדשה למתן תוקף (תכנית שהינה בסמכות הוועדה המקומית ו/או מחוזית, שעניינה העיקרי הינו שינוי במיקום תחנת הדלק) וכן החלטת ועדה מקומית למתן היתר בניה בתנאים בהתאם לתכנית החדשה, בתנאים הקבועים בהסכם. לאחר התקיימות התנאים המקדמיים החברה תפעל

¹¹ ביחס לחברה מובהר כי שינוי שליטה משמעו אם חברת להב אל.אר ריאלאסטייט בע"מ ו/או בחברת בג.מ בע"מ חדלו מלהחזיק בעצמן במישרין בלפחות 51% מהון המניות המונפק והנפרע (על בסיס דילול מלא) של החברה ומכל הזכויות הצמודות להן.

על חשבונה לצורך תכנון ואישור התכנית החדשה והוצאת היתר בניה מכוחה כאמור לעיל.

התקופה להתקיימות התנאים המתלים למימוש האופציה הינם עד תום 3 שנים ממועד אישור הממונה כאמור לעיל. לחברה תהיה אפשרות להאריך את התקופה האמורה ב-12 חודשים נוספים ככל ואושרה התכנית החדשה למתן תוקף, אך טרם התקבלה החלטת ועדה לעניין היתר הבניה כאמור לעיל. ככל ויתקיימו התנאים המתלים, תהיה החברה רשאית לממש את האופציה. ככל והודיעה החברה על מימוש האופציה, על המוכר להודיע לחברה מהו מתווה מימוש האופציה הנבחר, לפי בחירתו, מבין: (1) מימוש במתווה של חוזה הקצאה, במסגרתו יוקצו לחברה 50% ממניות בתאגיד שיחזיק בנכס, וזאת בתמורה להשקעה של 30 מיליון ש"ח (צמוד למדד), בתוספת סך השווה לתשלום היטל ההשבחה והיטלי פיתוח, בניכוי הוצאות התכנון שהוציאה החברה; או (2) מתווה של חוזה מכר וחוזה שיתוף במסגרתו תרכוש החברה 50% מהזכויות במקרקעין וזכויות והתחייבויות המוכרת בהסכמי השכירות במקרקעין, בתמורה ל-15 מיליון ש"ח (צמוד למדד), בניכוי מחצית מהוצאות התכנון כאמור בחוזה המכר. ההיטלים ישולמו על ידי הצדדים בחלקים שווים.

מובהר כי המידע האמור לעיל לרבות בקשר עם הקמת המיזם, התקיימות התנאים המתלים, מימוש האופציה, כולל מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות אלו עשויות להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, או שלא להתממש כלל, בן היתר, בתלות, בהתקיימות התנאים לעסקה, במתן היתרים ואישורים, וכן בגורמים חיצוניים שונים העשויים להשפיע על אופן התממשות המידע האמור ושאינם בשליטת החברה, לרבות כתוצאה מהתקיימות אחד או יותר מגורמי הסיכון החלים על החברה כאמור בסעיף 4.14 להלן.

ג. קצרין

ביום 9 במאי 2024 התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה בשם ארזים מי מרום יזמות ובניה בע"מ (בסעיף זה - "הצד השלישי") בהסכם לרכישת 50% (חלק החברה) מזכויות החכירה במקרקעין בשטח של 19,255 מ"ר הידועים כגוש 201000 חלק מחלקה 103 מגרש 210, המצויים בקצרין, אשר בהתאם לתב"ע התקפה על המקרקעין, ניתן לבנות בה כ-5,000 מ"ר בשימוש מסחר (כ-4,000 מ"ר עיקרי למסחר וכ-1,000 מ"ר שירות למסחר) וכ-3,640 מ"ר בשימוש משרדים (כ-2,720 מ"ר עיקרי למשרדים וכ-920 מ"ר שירות למשרדים) (בסעיף זה - "המקרקעין"), בתמורה לסך של כ-5.6 מיליון ש"ח (חלק החברה). העסקה הושלמה ביוני 2024. זכויות החברה רשומות ברמ"ל. לאחר אישור תצ"ר תפעל החברה לרשום את זכויותיה בטאבו. החברה טרם החלה בעריכת תצ"ר. בנוסף הצד השלישי והחברה חתמו על הסכם שיתוף

אשר מסדיר את היחסים ביניהם לרבות אופן קבלת החלטות, מימון ותשלומים בין היתר, לצורך הקמה בשלב ראשון מרכז מסחרי ומשרדים בשטח של כ- 2,750 מ"ר וכן ככל והצדדים יחליטו לבנות שטחים נוספים (ובמקרה כאמור הצד השלישי יהיה זכאי גם לדמי ניהול שנקבעו בגין תכנון ושיווק השטחים הנוספים). כמו כן, הסכם השיתוף קובע מנגנון דילול במקרה של הפרה הנוגעת לביצוע תשלומים במועדם והעמדת סכומי השקעה נוספת, ומנגנונים ומגבלות בקשר לפירוק השיתוף בין הצדדים והעברת זכויותיהם.

החברה והצד השלישי התקשרו עם מוסד בנקאי להעמדת מסגרת אשראי מתחדשת בסך של כ-7.9 מיליון ש"ח. החברה שעבדה בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה את כל זכויותיה במקרקעין לטובת המוסד הבנקאי, ובהתאם לכך נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת המוסד הבנקאי. בהסכמת השותפים האשראי נפרע במלואו ביום 14 ביולי 2025.

מובהר כי המידע האמור לעיל לרבות בקשר עם רישום זכויות החברה בטאבו ובנית מרכז מסחרי ו/או שטחים נוספים, כולל מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח -1968. הערכות אלו עשויות להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, או שלא להתממש כלל בן היתר, בתלות, בהתקיימות התנאים לעסקה, במתן היתרים ואישורים, במימון הנדרש וכן בגורמים חיצוניים שונים העשויים להשפיע על אופן התממשות המידע האמור ושאינם בשליטת החברה לרבות כתוצאה מהתקיימות אחד או יותר מגורמי הסיכון החלים על החברה כאמור בסעיף 4.14 להלן.

ד. דימונה השחר

ביום 28 בספטמבר 2025 חתמה החברה על הסכם רכישה עם צד שלישי (בסעיף זה - "המוכר") לרכישת זכויות והתחייבויותיו של המוכר לרבות זכויות חכירה, במקרקעין בשטח של כ-4.5 דונם בשכונת השחר בדימונה (בסעיף זה - "המקרקעין"), במצבם כפי שהוא (AS-IS) במועד חתימת ההסכם, המיועדים להקמת מרכז מסחרי שכונתי משרת צרכי אוכלוסייה (בסעיף זה - "המרכז המסחרי"). החברה שילמה למוכר תמורת המקרקעין סך של 20 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. למקרקעין קיים היתר בניה להקמת מבנה מסחרי בשטח של כ-3,000 מ"ר, הכולל שתי קומות מסחר מעל הקרקע וקומה חלקית תת קרקעית לאחסנה ומסחר. ההיתר הינו בתוקף עד ליום 21.10.2028 (בסעיף זה - "היתר הבניה"). בנוסף, בהסכם התחייב המוכר להארכת תקופת הפיתוח שהסתיימה הקבועה בהסכם החכירה מול רמ"י. בכוננת החברה להתחיל בעבודות הקמת המבנה המסחרי במחצית הראשונה של שנת 2026.

החברה קיבלה הלוואת מוכר בסך 4 מיליון ש"ח צמודה למדד, ללא ריבית, שמועד פרעונה קבוע לסוף שנת 2027. ביום 27 בנובמבר הושלם תשלום התמורה.

בכוונת החברה להתקשר בהסכם שכירות עם רשת קמעונאית בשליטת אלי להב, אשר הינו דירקטור בלהב, מבעלות השליטה בחברה, על-פי הצעה מחייבת על ידי הרשת הקמעונאית, להשכרת שטח של כ-1,400-1,200 מ"ר בחוזה שכירות ארוך טווח, שכפופה לחתימת הסכם שכירות מפורט (בסעיף זה - "**הסכם השכירות**"). היקף ההכנסות השנתיות הצפויות מהסכם השכירות לא צפויים להיות מהותיות ביחס להכנסות החברה השנתיות (במאוחד). את יתרת השטח בכוונת החברה להשכיר לרשתות משרתי צרכי אוכלוסייה וקופות חולים, איתן מתנהל מו"מ שעדיין לא הבשיל לכדי הצעה מחייבת.

החברה מעריכה כי ההשקעה הצפויה בנכס (קרקע ועלויות הקמה) תעמוד על סך של כ- 50 מיליון ש"ח. כמו כן החברה מעריכה כי לאחר גמר הבניה ה-NOI השנתי יהיה למעלה מסך של כ-4 מיליון ש"ח, התשואה להשקעה צפויה לעמוד על מעל 8% והתשואה להון העצמי על כ-15%.
לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 29 בספטמבר 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-072471).

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

ה. נתניה - נבו

ביום 15 ביוני 2025 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' לרכישת 50% מזכויות הבעלות במקרקעין (במושע) בשטח של כ-3 דונם המצויים בנתניה (בסעיף זה - "**המקרקעין**") בסך של כ-17 מיליון ש"ח. על המקרקעין החלה הקמת מרכז מסחרי בן שלוש קומות (מעל 2 קומות מרתף לחניה ואחסנה) הצפוי לכלול כ-4,000 מ"ר לשיווק (בסעיף זה - "**המרכז המסחרי**"). בניית המרכז המסחרי צפויה להסתיים ברבעון 2 של שנת 2027. סך ההשקעה בפרויקט (הקמה ללא עלות הקרקע) מוערכת בחלק החברה (50%) בסך של כ-30-35 מיליון ש"ח. המרכז המסחרי לאחר השלמתו צפוי להניב NOI שנתי (חלק החברה) בהיקף של כ-4 מיליון ש"ח. במקביל, התקשרה החברה בהסכם שיתוף ועסקה משותפת עם אותו צד השלישי, לצורך הקמה, ניהול והפעלה של המרכז

המסחרי.

לאחר תאריך המאזן נחתם הסכם ליווי עם מוסד בנקאי למסגרת אשראי להקמת המרכז המסחרי בהיקף של עד 72.6 מיליון ש"ח (100%; חלק החברה – 50%). במסגרת הסכם הליווי החברה התחייבה, בין היתר, לרישום שעבוד על המקרקעין והמרכז המסחרי.

המידע האמור לעיל בקשר עם המקרקעין והמרכז המסחרי, לרבות העלויות וההשקעה בהקמה, היקף הבנייה, תקופת ההקמה, ה NOI הצפוי כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה מבוססות בין היתר על המידע הקיים בידיה והערכותיה הסבירות במועד פרסום הדו"ח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך על ידי הקבוצה, כתוצאה מגורמים שונים אשר אינם בשליטת הקבוצה ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 4.14 להלן.

פיתוח עתידי של חלק מנכסי החברה

1.1.11.

בהמשך לאמור לעיל, לקבוצה זכויות במספר נכסים וקרקעות הנמצאים בשלבי תכנון לשינוי תב"ע ופיתוח או הוצאת היתרי בנייה בהתאם לתוכניות מאושרות קיימות. החברה פועלת להשבחת נכסים אלה¹² בדרך של שיפוץ ותוספות בנייה (לרוב ללא פגיעה בפעילות תחנות התדלוק), מימוש זכויות בנייה קיימות לאחר בדיקת התכנות לשיווק מוקדם לשוכרים וקידום תב"עות לנכסים קיימים במתחמי התדלוק בבעלותה או כאלה שאותם החברה רכשה ובמגרשים הצמודים אליהם. כחלק מפעילות ההשבחה החברה פועלת במספר נכסים לתוספת שימושי מגורים, ובין היתר ביחס לנכסים בפת והמסגר כאמור בסעיפים 1.1.11 ו-3.18.7 להלן, בהתאמה.

להלן דוגמאות למספר נכסים נוספים אשר החברה מבצעת בהם פעולות תכנון, השבחה ופיתוח:

א. סער

לסער חוזה חכירה מהוון עם רשות מקרקעי ישראל עד לשנת 2051. על המקרקעין קיימת תחנת דלק וכן חנות נוחות אשר מושכרת לצד שלישי והצד השלישי התקשר עם דלק ישראל בהסכם לאספקת דלקים. המקרקעין הידועים כחלקות 17 (בחלק) ו-23 (בשלמות) בגוש 19931 בשטח של כ- 13.37 דונם וכוללים זכויות בניה של כ- 4,500 מ"ר לבניית פרויקט בשימוש מסחרי ותעסוקה. ביום 22 במרץ 2023 ניתן היתר בניה להקמת הפרויקט כאמור. הקמת הפרויקט הסתיימה והתקבל טופס אכלוס בחודש דצמבר 2025. כמו כן החברה מעריכה כי ה- NOI הצפוי שינבע לסער מהשכרת השטחים באכלוס

¹² נכון למועד הדו"ח, החברה מבצעת פעולות תכנון, פיתוח והשבחה בכ- 33 נכסים.

מלא צפוי לעמוד על סך של כ- 5.8 מיליון ש"ח לשנה. במהלך שנת 2024 סער התקשרה עם מוסד בנקאי למימון ליווי סגור בהיקף שלא יעלה על 28.75 מיליון ש"ח להקמת הפרויקט, אשר מועד פירעון האשראי הסופי יהיה במאי 2026. מסגרת האשראי צמודה למדד תשומות הבנייה, ותהיה ניתנת לניצול באחד או במספר סוגי אשראי. שיעור הריבית בגין ההלוואות יהיה שיעור שנתי של פריים + 0.6%. לטובת התאגיד הבנקאי הועמדו בטוחות להבטחת פירעון האשראי, ביניהן שעבוד הזכויות במקרקעין, שעבוד צף שוטף ושעבוד על זכויות הפרויקט. כמו כן, ההתקשרות כוללת הוראות להעמדה לפירעון מיידי ובין היתר, במקרה שיחול שינוי בבעלות או בשליטה בסער, וכן במקרים בהם החברה לא תעמוד במועדים שנקבעו בקשר עם בניית הפרויקט וביצועו.

ב. עפולה

החברה הינה בעלת זכויות¹³ ב-75% (במושע) של מקרקעין הידועים כגוש 16702 חלקה 78, רחוב חרוד, עפולה בשטח של כ- 5.4 דונם (בסעיף זה - "**המקרקעין**"). על המקרקעין קיימת תחנת תדלוק וחנות נוחות, ובהתאם לתוכניות החלות על המקרקעין קיימות זכויות בניה לא מנוצלות. החברה, ביחד עם השותף במקרקעין (שהינו צד שלישי שאינו קשור לחברה), הגישה בקשה להיתר בניה להקמת מבנה הכולל קומת מסחר ושתי קומות משרדים בשטח כולל של כ- 4,800 מ"ר מעל קומת מרתף לחניה. בחודש ספטמבר 2024 התקבלה היתר בניה ובחודש אוקטובר 2024 החלו העבודות בשטח. תקופת ההקמה הצפויה הינה כשנתיים. כמו כן החברה מעריכה, כי העלות הצפויה להקמת המבנה כאמור (ללא עלות המקרקעין) תעמוד על סך של כ- 48 מיליון ש"ח וכי בתום ההקמה ה- NOI הצפוי שינבע מהשכרת השטחים באכלוס מלא צפוי לעמוד של כ- 4.8 מיליון ש"ח לשנה. לעניין הסכם שכירות עם דלק ישראל ראו סעיף 2.6.4 בפרק ד' לדוח התקופתי.

ביום 21 ביולי 2024 התקשרה החברה יחד עם השותף המחזיק בזכויות במקרקעין (חלק השותף - 25%) (בסעיף זה - "**הלוויים**"), בהסכם מימון לליווי פרויקט בנייה על המקרקעין מתאגיד בנקאי (בסעיף זה - "**הסכם המימון**"). בהתאם להסכם המימון יעמיד התאגיד הבנקאי מסגרת אשראי בסכום שלא יעלה על כ- 45 מיליון ש"ח (לפי 100%) צמודה למדד תשומות הבניה, אשר מועד פירעונה הסופי יהיה ביום 1 בספטמבר 2026 (מועד סיום הבניה הצפוי). ההלוואות שיועמדו יישאו ריבית בשיעור שנתי של פריים + 0.6%. לטובת התאגיד הבנקאי הועמדו בטוחות, ובין היתר שעבוד הזכויות במקרקעין (משכנתא מדרגה ראשונה מוגבלת בסך 60 מיליון ש"ח על מלוא הזכויות בפרויקט), שעבוד הזכויות בפרויקט, שעבוד ההסכם עם קבלן הביצוע ושעבוד חוזים עם שוכרי שטחים בפרויקט. ההתקשרות כוללת הוראות להעמדה לפירעון

¹³ הזכויות רשומות ע"ש דלק ישראל וקיימת הערת אזהרה לטובת החברה.

מיידי ובין היתר, במקרה שיחול שינוי שליטה בחברה, ובמקרים בהם החברה לא תעמוד במועדים שנקבעו בקשר עם בניית הפרויקט וביצועו. הלוויים פועלים להגדלת מסגרת האשראי ל-52 מיליון ש"ח.

ג. תיירות בוקר

בהתאם להסכם שנחתם בין החברה לבין קיבוץ שדה בוקר, ביום 22/11/22 העביר קיבוץ שדה בוקר לתיירות בוקר את זכויות החכירה המהוונות בהסכם החכירה במגרש תחנת תדלוק (הסמוך לקיבוץ שדה בוקר) בשטח של כ-2.2 דונם (ומושכרת לדלק ישראל). הסכם החכירה הינו לתקופה שעד ליום 23/6/2050 עם אופציה להארכה ב-49 שנים נוספות כמו כן תיירות בוקר התקשרה בהסכם פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל (אשר נחתם בחודש פברואר 2024) ביחס למגרש מסחרי בשטח של כ-1.8 דונם המיועד לבניה של כ-700 מ"ר (בסעיף זה - "**המגרש המסחרי**"). בנוסף במסגרת ההסכם שנחתם בין החברה עם קיבוץ שדה בוקר הוסכם כי יועברו לתיירות בוקר מהקיבוץ זכויות במגרש חקלאי, שהינו תחת חוזה המשבצת של הקיבוץ, בשטח של כ-9 דונם (בסעיף זה - "**השטח הנוסף**") לפיתוח עתידי. העברת השטח הנוסף לתיירות בוקר מותנית בתנאים ובין היתר קבלת אישור רשות מקרקעי ישראל להקצאת השטח הנוסף תוך 12 חודשים ממועד אישור תכנית חדשה וחתימת הסכם פיתוח בקשר עם השטח הנוסף, באישור תב"ע לשינוי ייעוד המקרקעין לשטחי מסחר ותעסוקה וכן לאישור רמ"י, אשר נכון למועד דוח זה טרם התקיימו.

במסגרת הסכם הפיתוח למגרש המסחרי אשר הינו בייעוד של מסחר ותחבורה, נקבע כי תיירות בוקר תפעל להכנת והגשת תכניות בנייה, ביצוע תכניות מאושרות על פי היתר בנייה וביצוע הפעולות הנדרשות לשם רישום המגרש המסחרי והמבנים, ותישא בכל הוצאות הפיתוח. בהסכם הפיתוח נקבעו מועדים ביחס לכל שלב בהסכם, כך שתקופת הפיתוח תבוא לסיימה ביום 1.2.2028. לאחר מילוי התחייבויות תיירות בוקר על פי הסכם הפיתוח, ובכפוף לתנאים האמורים בו, ייחתם הסכם חכירה בין רמ"י לתיירות בוקר ביחס למגרש המסחרי.

בחודש מרץ 2025 התקבל היתר בנייה לצורך הקמת מבנה במגרש המסחרי כאמור. בחודש ספטמבר 2025 החלו העבודות. תקופת ההקמה של המבנה צפויה להימשך כשנה. החברה מעריכה כי העלות הצפויה לתיירות בוקר להקמת המבנה המסחרי (ללא עלות המקרקעין) תעמוד על סך של כ-5.5 מיליון ש"ח, וכי בתום ההקמה ה- NOI הצפוי שינבע לתיירות בוקר מהשכרת השטחים ומתחנת הדלק צפוי לעמוד על סך של כ-1.2 מיליון ש"ח לשנה.

ד. עכו

החברה הינה בעלת זכויות במקרקעין הידועים כגוש 18037 חלקה 47, דרך הים, עכו בשטח של כ- 3.5 דונם (בסעיף זה - "המקרקעין"). על המקרקעין קיימים תחנת תדלוק ושטחי מסחר. החברה החלה בתכנון תב"ע לשינוי ייעוד המקרקעין להקמת מגדל ומבנה מרקמי בגובה של עד 25 קומות הכולל 150 יח"ד למגורים וכ- 1,500 מ"ר למסחר ושטחי ציבור. בחודש יולי 2025 דנה הוועדה המקומית בתוכנית והחליטה להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בתנאים. בחודש ינואר 2026 דנה הוועדה המחוזית צפון בתוכנית והחליטה להפקידה בתנאים. החברה פועלת להשלמת התנאים להפקדה.

ה. חדרה

החברה (באמצעות חברת דמ"ק) הינה בעלת זכויות במושע (50%) של מקרקעין הידועים כגוש 10049 חלקות 153-154, כביש 4, חדרה בשטח של כ- 3.4 דונם (בסעיף זה "המקרקעין"). על המקרקעין קיימים תחנת תדלוק ושטחי מסחר. החברה (בתאום עם השותף במקרקעין שהינו צד שלישי שאינו קשור לחברה) החלה בתכנון תב"ע לשינוי ייעוד המקרקעין (ומקרקעין סמוכים בבעלות צד ג') לכ- 190 יחידות דיור למגורים ולכ- 4,000 מ"ר למסחר ותעסוקה בהם תחזיק החברה כ-33%. התוכנית הוגשה למוסדות התכנון ונמצאת בשלבי תיאום מתקדמים מול הוועדה המקומית והוועדה המחוזית. יצוין כי התב"ע תואמת את התוכנית העירונית לאזור – תכנית "התחדשות לב חדרה", אשר מקודמת בימים אלו על ידי עיריית חדרה.

ו. קריית אתא

החברה (באמצעות חברת דמ"ק) הינה בעלת זכויות במקרקעין הידועים כגוש 11608 חלק מחלקות 29-30 בדרך חיפה 43, קריית אתא, בשטח של כ- 5.5 דונם (בסעיף זה: "המקרקעין"). המקרקעין מחולקים לשני מגרשים: מגרש תחנת תדלוק, עליו קיימת תחנת תדלוק ומגרש ריק בייעוד מסחר ומלאכה. בהתאם לתכניות החלות על המקרקעין במגרש הריק קיימות זכויות בניה לא מנוצלות בהיקף של כ- 6,000 מ"ר. החברה עורכת תב"ע להקמת פרויקט מסחרי, הכוללת תוספת זכויות בנייה, איחוד מגרשים ושיפור התכנון.

ז. חיפה, שדרות הנשיא

החברה הינה בעלת זכויות במקרקעין הידועים כגוש 11686 חלקות 8 ו-11 בשדרות הנשיא 34 חיפה, בשטח של כדונם (בסעיף זה: "המקרקעין").

על המקרקעין קיימת תחנת דלק המושכרת לחברת דלק ישראל.

החברה הגישה תב"ע לשינוי ייעוד המקרקעין מתחנת דלק למגורים והקמת כ- 27 יחידות דיור ושטח מסחרי. בחודש פברואר 2026 פורסמה התוכנית למתן

תוקף.

החברה בוחנת את אופן המימוש המיטבי של הזכויות.

ח. אפיקים

החברה (באמצעות חברת דמ"ק) הינה בעלת 50% מהזכויות בחברת א.ד. אפיקי דלק בע"מ (בסעיף זה: "**אפיקי דלק**") אשר הינה בעלת זכויות החכירה בגוש 15178 חלק מחלקה 120 בשטח של כ- 5 דונם, בכניסה לקיבוץ אפיקים (בסעיף זה: "**המקרקעין**").

על המקרקעין פועלת תחנת דלק המושכרת לחברת דלק ישראל.

אפיקי דלק הגישה בקשה להיתר בניה להקמת מרכז מסחרי, לצד תחנת הדלק, בהיקף של כ- 1,000 מ"ר. הבקשה מותנת, בין היתר, בחתימה על תוספת להסכם החכירה מול רמ"י. נכון למועד דוח זה, אין צפי לקבלת היתר הבניה.

ט. מפגש אולגה

החברה הינה בעלת זכויות הבעלות בגוש 10580, חלקה 137, בכביש 2, סמוך למחלף אולגה, במגרש בייעוד מסחר ותחבורה, עליו בנויה תחנת דלק ומזון מהיר.

בחודש ינואר 2025 פורסמה למתן תוקף תב"ע הכוללת זכויות בניה של כ- 3,950 מ"ר בשימוש מסחר ותעסוקה, לצד תחנת תדלוק. בהתאם לתב"ע הקיימת ישנן התניות תחבורתיות כתנאי לקבלת היתר בנייה למגרש המסחרי. בחודש פברואר 2026 הגישה החברה בקשה להיתר בניה לשיפוץ התחנה והקמת מרכז מסחרי בשטח של כ- 3,950 מ"ר בשימושי מסחר ומשרדים, מעל קומת מרתף לחניה. החברה צופה כי היתר בניה יתקבל ברבעון 4 לשנת 2026. הסכם השכירות בתחנת התדלוק בנכס בין החברה לבין דלק ישראל נמנה על קבוצה ב' כאמור בסעיפים 1.1(ב) ו-1.6 בתקנה 22 בפרק ד'.

י. צומת פת

ביום 19.4.2021 התקשרו החברה ואזורים בנין (1965) בע"מ ("**אזורים**") בהסכם מכר עם צדדים שלישיים (בסעיף זה - "**המוכרים**") ו- "**הסכם המכר**", בהתאמה¹⁴, לרכישת מלוא זכויות החכירה של המוכרים במקרקעין (as is) המצויים בשכונת גונן ה' בירושלים (צומת פת) הידועים כגוש 30170 חלקה 19 וגוש 30171 חלקה 111 וחלקה 112 וכן לרכישת זכויות ההפעלה והמוניטין (בסעיף זה - "**הזכויות הנרכשות**" או "**המקרקעין**"), בתמורה לסך כולל של כ- 92.5 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ (בסעיף זה - "**התמורה**") אשר שולמה בחלקים שווים על ידי החברה ואזורים עד ליום 24.10.2021. בנוסף, בהתאם להסכמות בהסכם המכר, החברה ואזורים שילמו, במועד חתימת הסכם המכר,

¹⁴ לפרטים אודות הסכם שיתוף הפעולה בין החברה לאזורים, אשר בין היתר חל על הנכס בצומת פת, ראו סעיף 4.10.1 להלן.

במישרין לרמ"י סך של כ- 39.755 מיליוני ש"ח בצירוף מע"מ, תמורת "שדרוג של הזכויות הנרכשות" לזכויות בעלות במקרקעין.

על המקרקעין קיימת תחנת דלק המופעלת על ידי דלק ישראל ושטחי מסחר נוספים המושכרים לצדדים שלישיים. לעניין הסכם השכירות בגין תחנת התדלוק בנכס עם דלק ישראל, ראו סעיף 2.6.3 בתקנה 22 בפרק ד'.

במסגרת הסכם שיתוף הפעולה בין אזורים לחברה כאמור בסעיף 4.10.1 להלן, נקבע אופן שיתוף הפעולה וחלוקת האחריות בין אזורים לחברה, ובין היתר הוסכם כי לגבי הנכס בפת ככל שדלק ישראל לא תעמוד במועד לפינוי המקרקעין במקרה של אישור תב"ע או שהיא לא תמלא אחר דרישות הדין והמשרד לאיכות הסביבה אזי החברה תישא באחריות זו.

החברה ואזורים הגישו תב"ע לשינוי ייעוד של המקרקעין להקמת בנין בן כ- 30 קומות הכולל כ- 216 יחידות דיור וכן שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 9 אלף מ"ר (ובנוסף שטחי ציבור בהיקף של כ- 4,300 מ"ר). התוכנית תואמת בעיקרה את מדיניות התכנון של הוועדה המחוזית ירושלים לבינוי על צירי הרכבת הקלה, כפי שזו פרסמה באפריל 2019. בחודש אוגוסט 2023 החליטה הוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בתנאים. בחודש אפריל 2024 הופקדה התוכנית להתנגדויות. לתוכנית הוגשו התנגדויות. בחודש ספטמבר 2024 דנה הוועדה המחוזית בהתנגדויות. בחודש ינואר 2026 התקבלה החלטה בהתנגדויות. הוועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית למתן תוקף, בכפוף למספר תיקונים. החברה פועלת להשלמת התיקונים הנדרשים.

למימון העסקה קיבלה החברה ואזורים מסגרות אשראי מתאגיד פיננסי (בסעיף זה - "**התאגיד הפיננסי**"). ביום 30.9.2025 חתמו החברה ואזורים על מסמכי מימון, שעיקרם העמדת ההלוואה מחדש עד למועד הפירעון ביום 31.1.2027 (חלף יום 30.6.26) בשיעור ריבית שנתית שיעמוד על ריבית הפריים בתוספת 0.45%. לפרטים נוספים אודות המימון בקשר עם התאגיד הפיננסי ראו סעיף 4.3 להלן. לצורך קבלת מסגרת האשראי כאמור שעבדה החברה ואזורים בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד את כל זכויות החברה בקשר לנכס, וכן זכויות החברה על פי הסכם המכר, וכן את כל זכויות החברה לפטור, הקלה, הנחה, ניכוי או קיזוז המפחית מס, וכן את זכויות החברה על פי הסכמי השכירות של השוכרים בנכס, וכן על כל זכויות החברה לפיצוי או לשיפוי וזכויות אחרות בשל אובדן או נזק הרכוש המשועבד, וכן על הזכויות לפי הסכמי החכירה. כן התחייבה החברה לעילות מקובלות לפירעון מיידי ובין היתר אם חל שינוי בבעלות החברה או אזורים מבלי שנתקבלה הסכמת התאגיד הפיננסי מראש ובכתב ובמקרה של שינוי מבנה.

בחודש דצמבר 2022 זכויות החכירה בקשר עם הנכס נרשמו על שם החברה ואזורים בחלקים שווים ברשות מקרקעי ישראל ונרשמה משכנתה על זכויות החברה ואזורים לטובת תאגיד פיננסי ברשות מקרקעי ישראל. הזכויות בנכס

רשומות ברשות מקרקעי ישראל על שם החברה ואזורים (על פי הסכם מכר). זכויות הבעלות יירשמו בטאבו על שם החברה ואזורים, לאחר אישור התב"ע החדשה ורישום תצ"ר מכוחה.

לבעלי מקרקעין סמוכים אשר רכשו את זכויות בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ קיימת התחייבות לרישום זיקת הנאה בנכס המשמשת למעבר כלי רכב והולכי רגל. בחודש פברואר 2024 חתמו החברה ואזורים על כתב התחייבות לרישום זיקת ההנאה כאמור לאחר השלמת אישור התכנית החדשה ובהתאם לסימון בה.

יא. כפר יאסיף

החברה הינה בעלת הזכויות בגוש 18772 חלקה 22 הנמצאת על כביש 70 בכפר יאסיף. שטח החלקה כ-4 דונם, המחולקת למגרש לייעוד תחנת תדלוק ולמגרש בייעוד מסחרי. הסכם השכירות בתחנת התדלוק בנכס בין החברה לבין דלק ישראל נמנה על קבוצה א' כאמור בסעיפים 1.1(א) ו-1.6 בתקנה 22 בפרק ד'.

בהתאם לתב"ע התקפה, זכויות הבנייה במגרש המסחרי הינן כ-2,530 מ"ר עיקרי. בשנת 2017 נערך הסכם קומבינציה בין דלק ישראל לבין צד שלישי, אשר הוסב במסגרת הפיצול לחברה, במסגרתו נקבע כי הצד השלישי יקים את הפרויקט המסחרי על חשבוננו וזאת בתמורה למחצית מהזכויות במגרש המסחרי. במסגרת ההסכם נקבע כי החברה תשתתף בעלויות בסך של 2.85 מיליון ש"ח. בחודש יולי 2025 התקבל היתר בניה להקמת המרכז המסחרי ובחודש נובמבר 2025 החלה הבנייה בשטח.

מובהר כי המידע לעיל בקשר עם פיתוח עתידי של חלק מהנכסים המוחזקים על ידי הקבוצה, לרבות לעניין בניית מבנים, מימוש הזכויות, יעוד הבניה, אישור תב"ע, קבלת היתרים, אפשרות הבניה על המקרקעין, היקף הבניה, ה- NOI הצפוי, העלויות הצפויות, ההשקעה שתידרש, המועדים הצפויים לקבלת היתרים ולתקופת ההקמה וכוונות החברה בדבר הקמת פרויקטים, הינו מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, אשר אין כל וודאות שיצא אל הפועל והמבוסס, בין היתר, על תוכניות שהחברה מקדמת והערכתיה נכון למועד הדו"ח. הפיתוח העתידי כאמור עשוי להיות שונה מהותית מהאמור לעיל, בין היתר, אם לא יאושרו תוכניות ו/או היתרי בניה ו/או משך הזמן יהיה ארוך מהמשוער ו/או גורמי התכנון ו/או הרישוי יתנו אישורים ו/או היתרים בתנאים כלשהם או שלא יתנו כלל ו/או קשיים במימון ו/או לא תהיה היתכנות כלכלית עבור החברה ו/או שינויים במצב המשק בכללותו וכן כתוצאה מגורמים חיצוניים שונים העשויים להשפיע על אופן התמשות המידע האמור ושאינם בשליטת החברה.

1.2. תחום הפעילות של החברה

החברה, במישרין ובאמצעות תאגידים המוחזקים על ידה כאמור לעיל, פועלת בתחום הנדל"ן המניב בישראל המדווח כמגזר עסקי בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

הפעילות בתחום זה כוללת ייזום, הקמה, השבחה והשכרה של נכסים מניבים בישראל. נכון למועד הדוח, החברה פועלת בתחום פעילות נדל"ן מניב בשימוש עיקרי של מתחמי תדלוק הכוללים, תחנות דלק, חנויות נוחות ושימושים נלווים כגון שירותי רחיצה, שירותי רכב והסעדה ("מתחמי התדלוק"), וכן פועלת להקמת נכסי נדל"ן מניב נוספים אשר בעיקרן מיועדים לשימושי מסחר שכונתיים משרתי צרכי אוכלוסיה.

כחלק מפעילות ההשבחה החברה פועלת במספר נכסים לתוספת שימושי מגורים. לעניין זה יצוין כי החברה התקשרה עם אזורים בנין (1965) בע"מ בהסכם שיתוף פעולה כמפורט בסעיף 4.10.1 להלן וכן ראו סעיפים 3.19.7 ו-1.1.11 להלן, ביחס לנכסים בפת והמסגר, בהתאמה. ראו גם סעיפים 1.1.9 ו-1.1.10 לעיל.

נכון ליום 31.12.2025 ונכון למועד דו"ח זה, הקבוצה מחזיקה ב-1563 נכסים בשטח קרקע של כ- 187.6 אלפי מ"ר (חלק החברה¹⁶). נכון ליום 31.12.2024 הקבוצה החזיקה ב-1761 נכסים בשטח קרקע של כ- 178 אלפי מ"ר (חלק החברה). בחלק מהנכסים שהועברו לחברה במסגרת הפיצול לחברה זכות להירשם כבעלים; בחלקם כבעלת זכויות חכירה מהוונת לדורות, וחלקם הינם בהחזקה משותפת עם צדדים שלישיים במישרין או באמצעות החזקה בתאגידים¹⁸.

¹⁵ כולל קרקעות אך לא כולל נכסים אשר לגביהם החברה התקשרה בהסכמים לרכישת הזכויות (שדה נחום, בצרה, נחשון וקריית גת) ואשר טרם התקיימו התנאים המתלים או טרם הושלמה רכישתן נכון ליום 31.12.25 וכן לא כולל נכס אשר עסקה לרכישתו נחתמה באוגוסט 2024 ואשר טרם התקיימו התנאים המתלים.

¹⁶ שטח הקרקע הכולל (100%) הינו כ- 239.5 אלפי מ"ר.

¹⁷ לא כולל נכסים אשר לגביהם החברה התקשרה בהסכמים לרכישת הזכויות (שדה נחום, בצרה וקריית גת) ואשר טרם התקיימו התנאים המתלים או טרם הושלמה רכישתן נכון ליום 31.12.24 וכן לא כולל נכס אשר עסקה לרכישתו נחתמה באוגוסט 2024 ואשר טרם התקיימו התנאים המתלים נכון ליום 31.12.24. היתרה כוללת נכס שהחברה רכשה 50% נוספים ממנו בדצמבר 2024 וכן כולל קרקעות.

¹⁸ יובהר כי נכון למועד הדו"ח טרם נרשמו על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין זכויותיה כרבע מהנכסים המוחזקים על ידה כאמור בסעיף 1.1.4 לעיל.

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

ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2025	(במיליוני ש"ח)
1,502	¹⁹ 1,654	נדל"ן להשקעה
-	44	נדל"ן להשקעה בהקמה
78	81	מקדמות בגין מקרקעין ²⁰
163	174	מלאי מקרקעין
1,743	²¹1,953	סה"כ

שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 31.12.2024 עמד על 98% וליום 31.12.2025 עומד על 99%.

במרבית נכסי החברה (57 נכסים) קיימים מתחמי תדלוק הכוללים תחנות תדלוק, חנויות נוחות ושטחי מסחר נוספים, הממוקמים בכל רחבי הארץ. מרבית מתחמי התדלוק ממוקמים בצידי דרכים או בסמוך למרכזי אוכלוסייה ועסקים, מאופיינים בנגישות גבוהה לציבור הרחב ומהווים מוקד משיכה לצרכנים פוטנציאליים. תחנות התדלוק וחנויות הנוחות מושכרות לדלק ישראל אשר מפעילה את המתחמים כאמור. לפרטים אודות הסכמי שכירות והפעלה בין הקבוצה לבין דלק ישראל, בקשר עם מתחמי התדלוק, ראו תקנה 22 בפרק ד'.

¹⁹ מתוך הסך הנ"ל סך של כ- 1,201 מיליוני ש"ח הוערכו בגישת ההכנסה (היוון תזרימי מזומנים - DCF), כאשר 1,077 מיליוני ש"ח הינם מתוך נכסי החברה והיתרה מהווה את חלק החברה מתוך נכסי נדל"ן להשקעה בחברות כלולות. לפרטים נוספים ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים.

²⁰ מקדמות בגין מקרקעין כוללות בעיקר מקדמות ששולמו בגין הנכס בכפר יונה, הזכויות בגין הנכס בכפר יונה משועבדות אף הן.

²¹ יצוין כי סך של כ- 518 מיליוני ש"ח (חלק החברה) הינו בגין נכסי מקרקעין משועבדים (הכולל את מלוא מלאי המקרקעין) וכן את המקדמות כאמור בה"ש 20 וסך של כ- 1,435 מיליוני ש"ח (חלק החברה) הינו בגין נכסי מקרקעין שאינם משועבדים נכון ליום 31.12.25.

1.3. השקעות בהון החברה ועסקאות

במניותיה

1.3.1. הנפקת מניות החברה לראשונה

ביום 17 ביולי 2025, ביצעה החברה הנפקה ראשונה לציבור של 3,079,292 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב בתמורה מיידית (ברוטו) לסך של כ- 173 מיליוני ש"ח וכן נרשמו מניותיה של החברה למסחר בבורסה, על פי דוח הצעת המדף. לעניין זה ראו דוח הצעת המדף, לרבות ביחס לבעלי עניין שהשתתפו בהנפקה.

1.3.2. הסכם השקעה

א. ביום 19 בפברואר 2023, נחתם הסכם השקעה (בסעיף זה - "**הסכם ההשקעה**"), בין החברה לבין רגנאר 1 שותפות מוגבלת ("**רגנאר**"), לפיו במועד ההשלמה של הסכם ההשקעה אשר חל ביום 5 במרץ 2023 (בסעיף זה - "**מועד ההשלמה**") החברה הקצתה לרגנאר 384,439 מניות אשר היוו לאחר הקצאתן, כ- 3.2765% מההון המונפק והנפרע של החברה וכ- 3.23% מההון המונפק והנפרע של החברה בהנחת דילול מלא²² ("**מניות ההקצאה הראשונה**"), וזאת בתמורה לסך של 25 מיליון ש"ח, לפי שווי חברה של 738 מיליון ש"ח (לפני הכסף).

ב. בנוסף נקבע כי ככל שהחברה תבצע הנפקה ראשונה של מניותיה לציבור או רישום של מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ או בבורסה מוכרת אחרת באמצעות עסקה עם שלד בורסאי או בדרך של הצעת מכר או בכל דרך דומה אחרת (בסעיף זה - "**IPO**") בתוך שמונה שנים ממועד ההשלמה (בסעיף זה - "**המועד האחרון**"), אזי לרגנאר תהיה הזכות לרכוש מניות רגילות נוספות של החברה, בדרך של הקצאה, בסמוך לפני השלמת ה-IPO בתמורה לסך נוסף של 25 מיליון ש"ח (לפי שיקול דעת רגנאר), על פי שווי חברה השווה ל- 87.5% משווי החברה (לפני ביצוע ההשקעה כאמור על ידי רגנאר ולפני ביצוע ה-IPO) כפי שיקבע על בסיס המחיר האפקטיבי של כל מניה רגילה של החברה ב-IPO ולאחר ניכוי עמלת התחייבות מוקדמת (ככל שתהיה) ממחיר היחידה בגין המניות שיוקצו למשקיעה. במסגרת זו הוסכם כי לרגנאר תהא זכות לממש עד 60% מהזכות לרכישת מניות של החברה כאמור לעיל, בתקופה שממועד השלמת ה-IPO ועד לתום שנה ממועד השלמת ה-IPO.

ג. ככל שהחל ממועד ההשלמה ועד למועד השלמת ה-IPO או עד למועד האחרון (לפי המוקדם מבניהם), יתקשרו בעלי מניות בחברה בעסקה אשר כתוצאה ממנה תעמוד לרגנאר, זכות הצטרפות (Tag Along) או זכות גרירה (Bring

²² טרם הנפקת מניות החברה לראשונה והקצאת מניות ואופציות על פי הסכם ההשקעה והתיקון להסכם ההשקעה כפי שמתוארים להלן.

(על פי הסכם בעלי מניות שנחתם במקביל בין הצדדים) (בסעיף זה - "עסקת שינוי השליטה") ועסקת שינוי השליטה תושלם, אזי תעמוד לרגנאר הזכות להשקיע בחברה, בסמוך לפני השלמת עסקת שינוי השליטה, סכום של עד 25 מיליון ש"ח כנגד הקצאת מניות רגילות של החברה לרגנאר, על בסיס שווי חברה השווה ל-87.5% משווי החברה (לפני ביצוע ההשקעה כאמור) כפי שיקבע במסגרת עסקת שינוי השליטה. מובהר כי אם מומשה זכות רגנאר לפי סעיף ג' זה, תפקע זכות רגנאר לפי סעיף ב' לעיל.

ד. רגנאר תהיה זכאית להמחות את זכותה על פי סעיף ב ו- ג' לעיל למשקיעים מסוימים כפי שהוסכם בין הצדדים.

ה. הסכם ההשקעה כולל מנגנונים, שיפקעו עם השלמת ה-IPO, לצורך התאמת כמות מניות ההקצאה הראשונה וזאת במקרים הבאים:

(1) נקבע מנגנון התאמה (Full Ratchet) במקרה שהחברה תקצה מניות לרבות במסגרת ה-IPO (למעט הקצאה לנושאי משרה ו/או עובדים ולמעט הקצאת במסגרת זכות מצרנות) וזאת עד למועד השלמת ה-IPO או עד למועד האחרון, לפי המוקדם, וככל שהמחיר האפקטיבי למניה של החברה במסגרת הנפקת המניות כאמור ישקף שווי חברה (לפני ההנפקה) שהינו נמוך מ-763 מיליון ש"ח (שווי זה יותאם בגין הקצאות שיבוצעו ובגין חלוקת דיבידנד), כך שתבוצע הפחתה רטרואקטיבית לשווי החברה על פיו ביצעה רגנאר את ההשקעה על פי סעיף א' לעיל והחברה תקצה לרגנאר מניות נוספות בהתאם לנוסחה שנקבעה בהסכם ההשקעה.

לאור כך שהחברה ביצעה IPO במחיר שהינו נמוך משווי החברה כאמור בסעיף זה, בוצעה הפחתה רטרואקטיבית לשווי החברה על פיו ביצעה רגנאר את השקעתה המקורית כאמור לעיל. בהתאם לכך, בסמוך לפני מועד ביצוע ה-IPO הוקצו לרגנאר 44,122 מניות רגילות של החברה ללא תשלום תמורה בגינן לחברה.

(2) נקבעו מנגנוני התאמה במקרה של גיוס חוב - ככל שהחברה תגייס במהלך שנתיים ממועד השלמה ("תקופת גיוס החוב") חובות/בריבית שנתית קבועה ו/או בריבית קבועה צמודה למדד העולה על שיעור ותנאים שנקבעו בהסכם ההשקעה, חלף אחוז מסוים שנקבע מהחוב הפיננסי הקיים של החברה (בסעיף זה - "החוב הפיננסי הקיים") או במקרה שהחברה לא תבצע גיוס חוב כלל, אזי שווי החברה לצורכי ההשקעה על פי סעיף א' לעיל יתואם על פי מנגנונים ונוסחאות שנקבעו בהסכם ההשקעה ויונפקו לרגנאר מניות נוספות. במועד שבו תגייס החברה 70% מסכום החוב הפיננסי הקיים בריבית קבועה ו/או בריבית קבועה הצמודה למדד תפקע ההתאמה. יובהר כי ההתאמה כאמור פקעה לאור גיוס אגרות החוב (סדרה א').

(3) בנוסף ניתנה לרגנאר אופציה ("אופציית רגנאר") כך שבמקרה שעד לתום תקופת גיוס החוב, החברה לא תגייס חוב בריבית קבועה ו/או בריבית קבועה צמודה למדד, בתנאים שנקבעו בהסכם, אזי במהלך תקופה של 30 ימים מתום תקופת גיוס החוב רגנאר תהיה רשאית לדרוש כי תבוצע התאמה לשווי החברה לצורך ההשקעה על פי סעיף א' לעיל, כך שהחברה תנפיק למשקיעה מניות נוספות על פי מנגנון ונוסחה שנקבעה בהסכם ההשקעה.

ככל שרגנאר תבקש לממש את אופציית רגנאר, אזי לחברה תהיה זכות, חלף מימוש אופציית רגנאר, לרכוש בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, את כל מניות החברה המוחזקות על ידי רגנאר, בתמורה לתשלום סכום ההשקעה הראשון כאמור בסעיף א' לעיל בניכוי דיבידנד ששולם לרגנאר עד לאותו מועד, בתוספת הצמדה למדד וריבית שנתית בשיעור שנקבע. עם רכישת המניות כאמור תפקענה כל זכויותיה של רגנאר.

לפרטים אודות הסכם בעלי מניות עם רגנאר ראו סעיף 4.9.5 להלן.

תיקון הסכם ההשקעה

1.3.3

ביום 16 ביולי 2025 נחתם תיקון להסכם ההשקעה ("התיקון להסכם"), במסגרתו נקבע כי חלף המנגנון לרכישת מניות נוספות בדרך של הקצאה כאמור לעיל, בסמוך לפני הנפקה ראשונה של מניותיה לציבור בבורסה (בסעיף זה - "IPO"), החברה הקצתה 489,815 אופציות בלתי סחירות של החברה (בסעיף זה - "אופציות רגנאר") אשר תהיינה ניתנות למימוש בתקופה שממועד השלמת ה-IPO ועד לתום שנה וחצי ממועד השלמת ה-IPO (בסעיף זה - "תקופת מימוש הזכות") ל-489,815 מניות רגילות של החברה, כמפורט להלן:

א. ביחס ל-184,836 אופציות אשר תהיינה ניתנות למימוש ל-184,836 מניות ("מנת רגנאר הראשונה"), תעמוד לרגנאר הזכות לממשן במהלך תקופת מימוש הזכות, כנגד תשלום לחברה של מחיר מימוש של 54.102 בגין כל אופציה שתמומש.

רגנאר מסרה לחברה כי ביום 16 ביולי 2025 התקשרה בהסכם עם משקיע לפי התוספת הראשונה לחוק ניירות ערך (בסעיף זה - "המשקיע" ו-"הסכם המשקיע") לפיו היא תמחה ותמכור למשקיע, כנגד תשלום שנקבע בהסכם המשקיע, את הזכות לקבל בהקצאה מהחברה, סמוך לפני ה-IPO, 150,000 אופציות בלתי סחירות של החברה ("אופציות המשקיע"), אשר תהיינה ניתנות למימוש ל-150,000 מניות רגילות של החברה, בתקופת מימוש הזכות, בתמורה לתשלום לחברה של אותו מחיר מימוש כאמור בס"ק זה לעיל בגין כל אופציה שתמומש.

עוד נקבע בהסכם המשקיע, כי בכפוף להשלמת הסכם המשקיע, תמחה ותעביר רגנאר למשקיע חלק יחסי מכל הזכויות והסעדים המפורטים בהסכם ההשקעה בקשר עם האופציות ומניות המימוש.

ב. ביחס ל- 304,979 אופציות אשר תהיינה ניתנות למימוש ל- 304,979 מניות ("**מנת רגנאר השנייה**"), תעמוד לרגנאר הזכות לממשן במהלך תקופת מימוש הזכות, כנגד תשלום לחברה של מחיר מימוש שנקבע בתיקון להסכם בגין כל אופציה שתמומש. אופציות רגנאר ואופציות המשקיע תהיינה ניתנות למימוש במלואן או בחלקן, בפעם אחת או בחלקים, לפי המגבלות המפורטות בתיקון להסכם ובהסכם המשקיע (לפי העניין).

ג. בתקופת מימוש הזכות וכל עוד אופציות רגנאר ואופציות המשקיע לא מומשו או לא פקעו בהתאם לתנאים המפורטים בתיקון להסכם ובהסכם המשקיע (לפי העניין), במקרה של חלוקת מניות כדיבידנד, חלוקת מניות הטבה, ארגון מחדש של החברה, מיזוג, איחוד הון, פיצול הון, החלפת הון או כל אירוע אחר שבמסגרתו החברה תחלק, תאחד או תחליף את הון המניות שלה (בסעיף זה - "**אירוע התאמה**"), יותאמו באופן אוטומטי כדלקמן: (א) במקרה של חלוקת מניות כדיבידנד - יותאם רק מחיר המימוש של כל אופציה באופן שבו מחיר המימוש יופחת בסכום הדיבידנד למניה בש"ח ברוטו (לפני מס); (ב) בכל אירוע התאמה אחר - יותאמו: מספר מניות המימוש שתוקצינה עקב מימוש האופציה וכן מחיר המימוש של כל אופציה. ההתאמה תיעשה באופן שישמר את הערך הכלכלי היחסי של האופציה כפי שהיה טרם אירוע ההתאמה. אם כתוצאה מביצוע התאמה כלשהי כאמור לעיל יוצרו שברי מניה, רגנאר והמשקיע לא יהיו זכאים לקבלת חלק ממניה, ומספר המניות יעוגל כלפי מעלה או כלפי מטה (למספר השלם הקרוב ביותר). יובהר, כי למעט במקרים של אירוע התאמה, לא יחולו התאמות כלשהן לאופציות או למניות שינבעו ממימושן.

ד. ביחס לאופציות הכלולות במנת רגנאר השנייה בלבד כאמור בס"ק ב לעיל בלבד תחול ההתאמה להלן לתקופה של שנה ממועד הקצאת האופציות: אם החברה תבצע חלוקת דיבידנד במזומן בלבד, בטרם הומרו האופציות למניות אזי מחיר המימוש יופחת בסכום הדיבידנד למניה בש"ח ברוטו (לפני מס). יובהר כי בכל מקרה מחיר המימוש לא יפחת מערך הנקוב של מניות המימוש (ככל והינן בעלות ערך נקוב) והכל בהתאם להנחיות הבורסה שתהינה תקפות לאותו מועד. בתום שנה ממועד הקצאת האופציות כאמור, לא תחול כל התאמה לחלוקת דיבידנד במזומן.²³

²³ בהתאם לאמור, ביחס למנת רגנאר הראשונה לא יחולו התאמות במקרה של חלוקת דיבידנד במזומן ובמקרה של הנפקת זכויות, אך יחולו התאמות במקרה של חלוקת מניות כדיבידנד וחלוקת מניות הטבה; ביחס למנת רגנאר

- 1.3.4** בהתאם לאמור לעיל, לרגנאר הוקצו 304,979 אופציות לא רשומות אשר ניתנות למימוש ל- 304,979 מניות, במחיר מימוש של 49.184 ש"ח לכל אופציה; וכן 34,836 אופציות לא רשומות אשר ניתנות למימוש ל- 34,836 מניות, במחיר מימוש של 54.102 ש"ח לכל אופציה ולמשקיע 150,000 אופציות לא רשומות אשר ניתנות למימוש ל- 150,000 מניות, במחיר מימוש של 54.102 ש"ח לכל אופציה.
- 1.3.5** לפרטים נוספים אודות אופציות רגנאר ואופציות המשקיע ראו דוח הצעת המדף.
- 1.3.6** ביום 13 בינואר 2026 מומשו על ידי המשקיע 18,750 אופציות ל-18,750 מניות רגילות של החברה, כך שלמשקיע נותרו 131,250 אופציות לא רשומות אשר ניתנות למימוש ל-131,250 מניות רגילות של החברה. ראו גם דיווח מידי של החברה מיום 14 בינואר 2026 (מספר אסמכתה: 006051-01-2026) המובא על דרך ההפנייה.
- 1.3.7** יצוין כי לאור הנפקת מניות החברה לראשונה פקע הסכם בעלי המניות עם רגנאר, ראו גם סעיף 4.9 להלן.

1.4 חלוקת דיבידנדים

1.4.1 מדיניות דיבידנדים

נכון למועד הדו"ח, לחברה אין מדיניות חלוקת דיבידנדים. במסגרת הסכם בין בעלי מניות החברה הוסכם כי כל עוד לא יקבל דירקטוריון החברה החלטה אחרת, תחלק החברה מדי שנה בשנה דיבידנד בשיעור שלא יפחת מ- 25% מרווחיה הניתנים לחלוקה בהתאם לדין כאשר הובהר כי כל החלטה בדבר חלוקה בשיעור העולה על 25% תתקבל ותתבצע על פי קביעת הדירקטוריון ברוב רגיל. לפרטים נוספים אודות הסכמה בין בעלי המניות בחברה בנוגע לחלוקת דיבידנד במסגרת הסכם בעלי מניות בחברה ראו סעיף 4.9.4 להלן.

מובהר כי אין באמור לעיל כל התחייבות כלפי צד ג' כלשהו לביצוע חלוקת דיבידנד.

השנייה לא יחולו התאמות במקרה של הנפקת זכויות, אך יחולו התאמות במקרה של חלוקת דיבידנד במזומן לתקופה של שנה ממועד הקצאת האופציות, חלוקת מניות כדיבידנד וחלוקת מניות הטבה.

1.4.2. מגבלות על חלוקת דיבידנדים

א. במסגרת שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א') של החברה אשר צורף להודעה משלימה של החברה מיום 23.5.2023 (אסמכתא מס' 01-2023-055248) ("**שטר הנאמנות**"), המובא על דרך ההפניה, החברה התחייבה למגבלות, בין היתר, בקשר עם חלוקת דיבידנד, לפיהן החברה תהא רשאית לבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, לרבות רכישה עצמית של מניותיה אך ורק בתנאי שיתקיימו כל התנאים המצטברים הבאים: (א) ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 5.19 לשטר הנאמנות), ולאחר הפחתת סכום החלוקה כאמור לא ירד אל מתחת ל-480 מיליון ש"ח; (ב) היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-NOI (כהגדרתו בסעיף 5.19 לשטר הנאמנות), לאחר הפחתת סכום החלוקה כאמור לא יעלה על 15%. (ג) יחס ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 5.19 לשטר הנאמנות) לסך המאזן על פי דוחות כספיים מאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה, לאחר הפחתת סכום החלוקה, לא יפחת מ-29%. (ד) החברה אינה מצויה, ערב החלוקה, בהפרה של אמות המידה הפיננסיות שבסעיפים 5.19 לשטר הנאמנות (ראו גם נספח א' לדוח הדירקטוריון) ולא תפר את איזה מאמות המידה הפיננסיות האמורות כתוצאה מביצוע החלוקה (וזאת על סמך הדוח הכספי האחרון שפרסמה החברה ומבלי להביא בחשבון את תקופת הריפוי הקבועה ביחס לאמות המידה הפיננסיות); (ה) לא התקיימה במועד ההחלטה על ביצוע החלוקה, איזו מהעילות לפירעון מיידי המפורטות בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות, וכתוצאה מביצוע החלוקה לא תתקיים איזו מהעילות לפירעון מיידי המפורטות בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות (מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי המפורטות שם); (ו) לא מתקיימים סימני אזהרה, כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל - 1970, בהתבסס על הדוחות הכספיים האחרונים שפרסמה החברה עובר לקבלת ההחלטה, או שככל ומתקיים סימן האזהרה כאמור בסעיף 10(ב)(14)(א)(4) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970, דירקטוריון החברה קבע כי אין בקיומם של סימני אזהרה בכדי להצביע על בעיית נזילות. (ז) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקים, וביצוע החלוקה לא יביא את החברה להפרת איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקים; (ח) ביחס לרווחים ראויים לחלוקה שהצטברו החל מיום 1.1.2023 - סכום החלוקה בכל שנה קלנדרית לא יעלה על 60% מסך הרווחים הראויים לחלוקה של החברה על פי חוק החברות במועד הרלוונטי ובהתבסס על הדוחות כספיים המאוחדים (רבעוניים או שנתיים) אחרונים שפורסמו על ידי החברה עובר למועד החלוקה ("**סכום החלוקה המירבי**"). חלוקה של רווחים אשר מקורם ברווחי שיערוך (בניכוי המס המתייחס לשיערוכים), יהיו רק לאחר מימוש הנכס בפועל, דהיינו מכירת הנכס. מובהר כי סכום שלא חולק בפועל בשנה קלנדרית מסוימת מתוך סכום החלוקה המירבי באותה שנה,

יצטבר לזכותה של החברה אשר תהא רשאית לחלקו בתקופות שלאחר מכן ועד לפירעון המלא של אגרות החוב ("יתרות נוספות לחלוקה"). למען הסר ספק מובהר כי החברה תהיה רשאית לחלק רווחים הראויים לחלוקה שהצטברו עד וכולל 31.12.2022 בכפוף לתנאים שנקבעו בסעיפים (א) עד (ז) לעיל בלבד (וללא המגבלה האמורה בסעיף (ח) זה לעיל) ("היתרות הקיימות לחלוקה"). חלוקה של רווחים אשר מקורם ברווחי שיערוך (בניכוי המס המתייחס לשיערוכים), יהיו רק לאחר מימוש הנכס בפועל, דהיינו מכירת הנכס. מובהר כי סכום החלוקה המירבי, היתרות הנוספות לחלוקה והיתרות הקיימות לחלוקה הינם סכומים מצטברים ולא חלופיים. ראו גם סעיף 5.20 לשטר הנאמנות.

- ב. בנוסף החברה התחייבה כלפי תאגיד בנקאי בהתחייבויות שונות בקשר עם הלוואה שהועמדה לחברה ובין היתר מגבלות על חלוקה וכאמור בסעיף 4.3.5 להלן (בדומה למגבלות החלוקה בחברה שהתחייבה החברה כלפי מחזיקי האג"ח ובהתאמות להתחייבויות לתאגיד הבנקאי).
- ג. כמו כן, ראו גם סעיף 4.9.4 לעיל בעניין התחייבויות במסגרת הסכמי בעלי מניות.

1.4.3 דיבידנדים במזומן

במהלך תקופת הדו"ח לא בוצעה חלוקה של דיבידנד במזומן.

1.4.4 יתרת רווחים ראויים לחלוקה

בהתאם להוראות סעיף 302 לחוק החברות, נכון ליום 31.12.2024, הרווחים הראויים לחלוקה של החברה הם בסך של כ- 328,003 אלפי ש"ח. נכון ליום 31.12.2025, הרווחים הראויים לחלוקה של החברה בהתאם לסעיף 302 לחוק החברות, הם בסך של כ- 428,270 אלפי ש"ח.



מידע אחר חלק שני

2.1 מידע כספי לגבי פעילות החברה

להלן נתונים מתוך דוחות כספיים מאוחדים לתקופות של שנה שהסתיימו ביום 31.12.2023, 31.12.2024 ו-31.12.2025:

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2024 (אלפי ש"ח)	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)	
52,975	55,282	56,732	הכנסות משכ"ד
55,767	58,188	59,996	סך הכנסות
957	659	762	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
-	-	-	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
132,681	120,182	151,482	רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה האם
(137)	264	236	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
1,702,840	1,864,374	2,158,213	סך הנכסים

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2024 (אלפי ש"ח)	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)	סך ההתחייבויות
933,636	1,028,758	1,049,463	

לפרטים נוספים ולפרטים אודות הסברי הדירקטוריון ראו דוח הדירקטוריון המצורף לדוח תקופתי זה.

2.2 סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד

להלן תיאור כללי בדבר מגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית שיש להם, או שצפויה להיות להם, למיטב ידיעת החברה והערכתה, השפעה כלכלית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחום הפעילות של הקבוצה.

2.2.1 הסביבה המקרו כלכלית בישראל, השפעות הריבית והאינפלציה

פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב בישראל, ובין היתר בהחזקה בנדל"ן המשמש לפעילות כתחנות תדלוק ומסחר, מושפעת מגורמים מאקרו כלכליים וביניהם, בין היתר, שיעור הצמיחה במשק, מצב הכלכלה המקומית, שיעור האינפלציה, עליית הריבית, היקף הצריכה הפרטית לנפש, הביקוש למוצרי דלק, מרווח השיווק המפורסם על ידי מנהל הדלקים, זמינות מקורות האשראי (לרבות תנאיו ומחירו), מדיניות שער הריבית, היקף הבנייה הציבורית, השקעות בתשתית, מדיניות שיווק קרקעות ועוד.

במהלך השנים 2023 ו-2024 המשק חווה עליה בשיעור האינפלציה כתוצאה מאירועים כלכליים וגאו-פוליטיים. שיעור האינפלציה לשנת 2024 היה 3.2% לעומת שיעור האינפלציה של 3% בשנת 2023. בשנת 2025 שיעור האינפלציה עמד על 2.6%. בינואר 2026 פרסם בנק ישראל "התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר"²⁴, וכן התייחסות למצב המשק תחת מלחמת "חרבות ברזל".

על-פי פרסום הלמ"ס התוצר צמח בשנת 2025 בשיעור של 3.1%²⁵ ועל פי התרחיש הבסיסי של תחזית בנק ישראל, ההערכה היא כי התוצר הוא צפוי לצמוח בשנת 2025 ב-5.2% וב-2027 ב-4.3%. שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון הרביעי של שנת 2026) צפוי לעמוד על 1.7% ושיעור האינפלציה במהלך שנת 2027 על 2.0%.

²⁴ <https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/staff-forecast> / התחזית-המקרו-כלכלית-של-חטיבת-המחקר-ינואר-2026

²⁵ https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2026/054/08_26_054b.pdf

עם הירידה בקצב וציפיות האינפלציה התחיל בנק ישראל בתהליך של הורדות ריבית. בהחלטת הריבית בנובמבר 2025 החליטה הוועדה המוניתרית להפחית את הריבית ב-0.25% ל-4.25%, ובהחלטה מינואר 2026 נקבעה הפחתת ריבית נוספת של 0.25%, ל-4%. על-פי תחזית בנק ישראל הריבית במשק הצפויה לעמוד על 3.5% בתום שנת 2026.²⁶

דירוג האשראי של מדינת ישראל

במהלך שנת 2024 הורידו חברות הדירוג הבינלאומיות את דירוג האשראי של מדינת ישראל באופן הבא: על רמה של **A** ע"י **Fitch** לצד הורדת אופק הדירוג מ"יציבה" ל"שלילית", הדירוג של **A-** ע"י **S&P** לצד הורדת אופק הדירוג מ"יציבה" ל"שלילית" והורדת הדירוג ל-**BAA1** ע"י **Moody's**²⁷ לצד הורדת אופק הדירוג מ"חיובית" ל"שלילית" וזאת תוך ציון חששן מהשפעת מלחמת "חרבות ברזל" בעזה וסיכונים להרחבת המערכה לזירות אחרות על דירוג האשראי של מדינת ישראל.

בנובמבר 2025 עדכנה **S&P** את תחזית הדירוג של מדינת ישראל ליציבה משלילית, ואשררה את הדירוג ברמה של **A/A-1**.²⁸

מצב המשק הישראלי

על רקע מלחמת חרבות ברזל עלה הגירעון התקציבי של מדינת ישראל והסתכם ב-4.3% מהתוצר בשנת 2025, לעומת גירעון תקציבי של 6.5% תוצר בשנת 2024. בנק ישראל צופה כי הגירעון התקציבי המעודכן לשנת 2026 צפוי לעמוד על 3.9% תוצר וצפי להתייצבות על יחס חוב-תוצר של כ-68.5%.²⁹ על-פי פרסומי הלמ"ס התוצר עלה ב-3.1% בשנת 2025 והערכת בנק ישראל כי התוצר צפוי לצמוח ב-5.2% בשנת 2026 וב-4.3% בשנת 2027.

תרחיש הבסיס של תחזית בנק ישראל גובש לאחר הפסקת האש באוקטובר והתבסס על ההנחה שתימשך הרגיעה היחסית בחזיתות השונות, לכן לא נלקחה בחשבון השפעת המערכה מול איראן שהחלה בסוף פברואר 2026 והשפעותיה על התחזית.

בהתאם לכך הניחה מחלקת המחקר של בנק ישראל כי רמת אי-הוודאות סביב התחזית פחתה בעקבות הפסקת האש, אך מאזן הסיכונים נותר מורכב. מחד, קיימת אפשרות להתרחבות מהירה של הביקוש מעבר להערכות הבסיס, תרחיש שיוביל להאצה באינפלציה על רקע שוק העבודה ההדוק והמחסור בעובדים. מאידך, הסיכונים הגיאופוליטיים נותרו דו-כיווניים: בעוד שחזרה ללחימה עצימה מהווה איום מרכזי על יציבות המחירים, פריצת דרך מדינית והרחבת "הסכמי אברהם" עשויות להוות גורם חיובי. לצד אלו, האפשרות להקדמת הבחירות, ממשיכה להוות גורם של

²⁶ ראו הערה 25 לעיל.

²⁷ <https://ratings.moody's.com/ratings-news/429502>

²⁸ <https://www.maalot.co.il/Publications/SVR20251110122320.pdf>

²⁹ ראו 25 לעיל.

אי-ודאות המשפיע על ההתפתחויות הפיסקליות.

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, 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 4.3 להלן) על עלות גיוס אשראי חדש ועלות מחזור חוב של אשראי קיים.

נכון ליום 31.12.2025 מרבית האשראי של החברה במאוחד, בסך של כ-685 מיליוני ש"ח (קרן) הינו צמוד למדד והלוואות נוספות בסך של כ-211 מיליוני ש"ח (קרן) (המגובות בשעבוד נכסי נדל"ן) הינן על בסיס הפריים. בחודש ינואר 2026 פרעה החברה את ההלוואה ובאותו מועד הועמדו לה שתי הלוואות בסך של 100 מיליון ש"ח כל אחת בריבית שקלית קבועה, אשר אינן צמודות למדד בהנחה שריבית הפריים נכון ליום 31.12.2025 (5.75%) תישאר ללא שינוי והיקף ותנאיי ההלוואות על בסיס הפריים יעמוד ללא שינוי על סך כ-211 מיליוני ש"ח, יעמדו הוצאות המימון של החברה בגין הלוואות אלה על בסיס הפריים לתקופה של שנה החל מתחילת שנת 2026 על היקף של כ-13.2 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-2.1 מיליוני ש"ח.

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

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

השפעות האינפלציה על פעילות החברה

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

מאידך, כאמור לעיל, במאי 2023 החברה גייסה אגרות חוב (סדרה א') צמודות (קרו וריבית) למדד המחירים לצרכן בהיקף של כ-418,215 אלפי ש"ח החברה ייעדה את מרבית תמורת ההנפקה להקטנה או פירעון הלוואות נושאות ריבית פריים (שאינן כנגד נכס מקרקעין משועבד). במהלך חודש אוגוסט 2023, נטלה החברה הלוואה חדשה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי בסך של 200 מיליון ש"ח בריבית קבועה, כאשר קרו וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן. לפרטים נוספים ראו דו"ח מידי מיום 7 באוגוסט 2023 (אסמכתה מס' 073084-01-2023), המובא על דרך ההפניה. בחודש ינואר 2026 פרעה החברה את ההלוואה ובאותו מועד הועמדו לה שתי הלוואות בסך של 100 מיליון ש"ח כל אחת בריבית שקלית קבועה, אשר אינן צמודות למדד (לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 12 בינואר 2026 (מספר אסמכתה: 01-2026-005027) המובא על דרך ההפניה).

בנוסף במהלך חודש ספטמבר 2024, נטלה החברה הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי בסך של 50 מיליון ש"ח, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 3.9%, כאשר קרו וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן. לפרטים נוספים ראו דו"ח מידי מיום 16 בספטמבר 2024 (אסמכתה מס' 603495-01-2024) המובא על דרך ההפניה.

לאור סך היקף האשראי צמוד מדד נכון ליום 31.12.2025 (קרו, אשראי צמוד מדד בסך של כ-685 מיליון ש"ח (לא כולל ריבית צבורה)), הוצאות המימון (ללא מרכיב המדד) בגין האשראי הנ"ל של החברה במונחים שנתיים יעמדו על סך של כ-29 מיליון ש"ח וכל עלייה של 1% באינפלציה השנתית תגדיל את הוצאות המימון השנתיות בגין אשראי צמוד מדד בכ-8 מיליון ש"ח. עליית המדד במהלך שנת 2025 הסתכמה ב-2.36%.

לאור השינוי המתואר בהרכב הלוואות החברה מינואר 2026, היקף האשראי צמוד המדד נכון ליום 11.1.26 (קרו, אשראי צמוד מדד בסך של כ-481.8 מיליון ש"ח (לא כולל ריבית צבורה)), הוצאות המימון (ללא מרכיב המדד) בגין האשראי הנ"ל של החברה במונחים שנתיים יעמדו על סך של כ-20.9 מיליון ש"ח וכל עלייה של 1% באינפלציה השנתית תגדיל את הוצאות המימון השנתיות בגין אשראי צמוד מדד בכ-5.7 מיליון ש"ח. היקף האשראי בריבית קבועה נכון ליום 11.1.2026 עומד על סך 200 מיליון ש"ח והוצאות המימון השנתיות בגינו צפיות לעמוד בסך של 10.3 מיליון ש"ח.

2.2.2 השפעות המצב הבטחוני בישראל על פעילות החברה

בהמשך למלחמת חרבות ברזל ביום 13 ביוני 2025 החל המבצע הצבאי "עם כלביא" ("מבצע עם כלביא") על ידי מערכת הביטחון הישראלית במסגרת המערכה מול איראן. עם פתיחת מבצע עם כלביא הוכרז מצב מיוחד בעורף, והימשכותו הובילה לשורה של השלכות והגבלות, כגון סגירת עסקים רבים, הגבלה על התכנסויות, הגבלות על לימודים במערכת החינוך, גיוס מילואים נרחב סגירת המרחב האווירי בישראל ועוד. מבצע עם כלביא ארך כ-12 ימים, וביום 24 ביוני 2025 נכנסה לתוקפה הפסקת אש, והמגבלות על העורף הוסרו. מבצע עם כלביא הוביל להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי כולו ולשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל.

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

ביום 28 בפברואר 2026 החל המבצע הצבאי "שאגת הארי" על ידי מערכת הביטחון הישראלית במסגרת המערכה מול איראן.

המצב הבטחוני השפיע על המשק הישראלי בכלל ועל שוק ההון בפרט. השפעות אלו באו לידי ביטוי, בין היתר, בתנודתיות שערים בבורסה, בשינויים בשער השקל אל מול מטבעות זרים וכן בתנודתיות בתשואות של אגרות החוב הקונצרניות. בין השאר, בשל עליה ברמות הסיכון ואי הוודאות המצב הבטחוני השפיע גם על דירוג האשראי של מדינת ישראל כאמור לעיל.

לאור המצב הבטחוני, בחלק מנכסי הקבוצה בהם מתוכננות פעולות ייזום ו/או השבחה עשויים לחול עיכובים בלוחות הזמנים המתוכננים, אך נכון למועד הדוח ההשלכות הכספיות שלהם אינן מהותיות. כמו כן, לאור המצב הבטחוני עשוי להיגרם 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 שלהם אינן מהותיות.

נכון למועד הדוח הפעילות במתחמי החברה מתנהלת כסדרה.

עיקר השפעת המצב הבטחוני על הכנסות החברה נובע בעיקר מירידה בצריכת הדלקים ובמכירות בחנויות הנוחות ובשטחים המסחריים במתחמי התדלוק. הקיטון כאמור עשוי להשפיע על תוספות לפדיון וכן על תחנות שמשלמות שכ"ד בהתאם לפדיון, אשר להערכת החברה אינן מהותיות. בתקופת מבצע עם כלביא חלה ירידה בדמי השכירות המושפעים מפדיונות השוכרים, באופן שאינו מהותי.

להערכת החברה, נכון למועד הדוח, השפעות המלחמה על פעילותה אינן מהותיות.

על אף האמור ונכון למועד זה, שוררת אי ודאות ביחס למצב הבטחוני, לרבות הימשכות הלחימה בגזרות השונות. ככל שהמצב הבטחוני ימשך 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, אין ביכולתה של החברה לכמת ולהעריך באופן מהימן את היקף ההשפעה של המצב הביטחוני ו/או התפתחותו על פעילותה של הקבוצה.

2.2.3. השפעת המצב המדיני והפוליטי בארץ

המשק הישראלי בכלל, ופעילות המסחר בפרט, מושפעים, בין היתר, מהמצב המדיני והפוליטי בישראל. שינויים פוליטיים עלולים להוביל להאטה במשק ולהקטנת הביקושים כמו כן, אלו עלולים להוביל למחסור בכוח אדם, בחומרי גלם ולהתייקרות של מוצרי בניה ועוד.

2.2.4. הביקוש בתחום הנדל"ן המניב בישראל

שיעור הצמיחה והיקף פעילות במשק הישראלי הם הגורמים המשפיעים ביותר על היקפי הביקוש לשטחי נדל"ן מניב. כמו כן שינויים בשיעור הריבית, מצב שווקי ההון ושינויים ברמת ההכנסה, משפיעים בעיקר על מגמת הביקוש לנכסים.

בשנת 2025 לא חלו שינויים משמעותיים בתחום הנדל"ן המניב בישראל ביחס לשנת 2024.

בכל הנוגע למתחמי התדלוק שבבעלות החברה, אלו מושכרים לתקופות ארוכות יחד עם חנויות הנוחות הקיימים בהם, לפיכך הביקוש לתחנות תדלוק והשימושים הנלווים לתחנות התדלוק ושרותי רכב נהנו וממשיכים ליהנות מביקושים יציבים.

2.2.5. קבלני ביצוע עבודות בנייה

החברה מתקשרת עם קבלנים לצורך ביצוע עבודות הבנייה במסגרת הפרויקטים אותם היא יוזמת. בשנים האחרונות, נקלעו לקשיים כלכליים לא מעט קבלני ביצוע בארץ עקב התייקרות תשומות ומחסור בכוח אדם, דבר אשר השפיע על מחירי הבנייה ועל עמידה בלוחות הזמנים. בשנת 2025 לא חלו שינויים משמעותיים ביחס לשנים קודמות.

2.2.6. שיעורי מדד המחירים לצרכן וסל הוצאות השיווק של בנזין 95 אוקטן

חלק מהכנסות החברה (דמי השכירות בגין נכסיה) צמודות למדד המחירים לצרכן או לסל הוצאות השיווק של בנזין 95 אוקטן כפי שמפורסם על ידי מנהל הדלק והגז במשרד האנרגיה. לפיכך, החברה נתונה להשפעת השינויים במדדים כאמור. לעניין השפעות האינפלציה על החברה ראו סעיף 2.2.1 לעיל.

בשנת 2025, עלה סל הוצאות השיווק לבנזין ("מרווח השיווק")³⁰ בשיעור של כ-

³⁰ https://www.gov.il/he/Departments/general/marketing_gap

2.51%, לעומת שנת 2024, בה עלה מרווח השיווק ב- 3.55%.
מיום 31 בדצמבר ועד לסמוך למועד פרסום הדו"ח ירד מרווח השיווק בשיעור של כ- 0.21%.
בשנת 2025, עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 2.36%, לעומת שנת 2024, בה עלה מדד המחירים לצרכן ב-3.43%³¹.
מיום 31 בדצמבר 2025 ועד בסמוך למועד פרסום הדו"ח ירד מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 0.29%.

2.2.7 שינויים בצריכת הדלק

מחירי הדלקים³² בעולם בכלל ובישראל בפרט משפיעים על רמת הביקוש לדלק ובהתאם עשויים להשפיע גם על החברה. כך בין היתר, בחלק מתחנות התדלוק, דמי השכירות המשולמים לחברה נגזרים מפדיון של תחנות התדלוק וככל שזה פוחת כך פוחתים באופן ישיר גם דמי השכירות מאותן תחנות תדלוק. בנוסף, ירידה בביקוש לדלק עשויה גם לגרום לירידה בביקוש לשכירות של תחנות תדלוק דבר אשר גם הוא עשוי להשפיע על הכנסות החברה. להשפעות מלחמת חרבות ברזל על שינויים בצריכת הדלק ראו סעיף 2.2.2 לעיל.

בשנים האחרונות, בין היתר לאור ההתפתחות הטכנולוגית בתחום הסוללות החשמליות לרכבים ומערכות טעינה לסוללות כאמור, קיימת מגמת עלייה בביקוש לרכבים מונעי חשמל, חלף שימוש במוצרי סולר ובנזין דבר אשר משפיע על צריכת הדלקים. במסגרת חלק מהסכמי השכירות של החברה עם דלק ישראל החברה זכאית ל- 50% מהכנסות דלק ישראל בגין מכירות חשמל. בנוסף בחלק מהסכמי השכירות של החברה עם דלק ישראל קיים מנגנון התחשבות אשר בכל מקרה קובע מינימום לתשלום בתקופת השכירות. למרות הגידול שחל במכירות הרכבים החשמליים, סך הרכבים המונעים ע"י דלקים גדל בשנים האחרונות וחלקם של הרכבים החשמליים מסך הרכבים עודנו נמוך. לפיכך, החברה אינה צופה השפעה מהותית על הכנסותיה לטווח הקצר-בינוני.

2.2.8 גורמים רגולטוריים ורשויות

פעילותה של החברה מושפעת וכפופה להליכים רגולטוריים ולדרישות החוק בתחום התכנון והבנייה והמיסוי ולשינויים החלים בהם, כך למשל, להתארכות הליכי תכנון ואישור של פרויקט, החל משלב הייזום ועד להוצאתו לפועל, עשויה להיות השפעה

³¹ מבוסס בין היתר על פרסומי בנק ישראל, בכתובת: www.boi.org.il

³² ניתן למנות מספר גורמים עיקריים המשפיעים על מחירי מוצרי דלק בישראל כגון: מחירי מוצרי הנפט באגן הים התיכון; שערי המרה של מט"ח; שיעור בלו המוטל על מכירת מוצרי דלק בישראל; שינויים במצב הכלכלי העולמי והמקומי; רמת ביקוש למוצרי דלק; המצב הפוליטי העולמי בכלל ושל אזורים מפיקי נפט בפרט; רמת ההפקה של נפט גולמי ושל תזקיית נפט בעולם; פיתוח ושיווק תחליפי דלקים; הפרעות בקווי האספקה ותנאי מזג האוויר.

על התשואות הצפויות מנכסים מניבים, על זמינות מקורות מימון ועלותם וזאת בין היתר הואיל ולרוב נדרש הון משמעותי לפיתוח הנכסים. למועד דוח זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא היקפם של גורמים כאמור על פעילותה בעתיד. כמו כן, פעילותה של החברה כפופה גם להיבטים של רגולציה של תחרות והגבלת בפקוח הממונה על התחרות. לפרטים נוספים ראה סעיף 4.8.9 להלן.

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 מלחמת חרבות ברזל על פעילות הקבוצה, הביקוש בתחום הנדל"ן ולשינויים בצריכת הדלק 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 להלן.



תחום פעילות הנדל"ן להשקעה בישראל

מידע כללי על תחום הפעילות, מבנה תחום הפעילות ושינויים בו

3.1

פעילות החברה כוללת רכישה, השבחה, ייזום, והקמה (באמצעות קבלניים חיצוניים), שיווק, ניהול והשכרה של נכסים מניבים לשימושי מסחר, משרדים ותעסוקה במתחמי קרקע באזורי ביקוש וכן במגרשים הסמוכים למתחמי תדלוק או כאלו המשמשים בעיקרם כמתחמי תדלוק, ואשר כוללים תחנות תדלוק, חנויות נוחות ושימושים נלווים כגון: שירותי רחיצה, שירותי רכב והסעדה. החברה משכירה את מתחמי התדלוק וחנויות הנוחות לדלק ישראל אשר הינה חברה אחות ושטחי המסחר הנוספים מושכרים לצדדים שלישיים. לפרטים אודות מערכת היחסים המסחרית בין החברה לדלק ישראל ראו תקנה 22 בפרק ד'.

תחום הנדל"ן המניב מושפע, בין היתר, ממיקום הנכס, איכות הבניה, גיל המבנה, חניה, תנאי השכירות וגובה דמי השכירות, רמת שירותי האחזקה, גובה המיסוי העירוני, סביבה עסקית כוללת, קרבה לגופי עוגן ולמקורות כוח אדם, פונקציונאליות ויעילות בתכנון ובצורת הבנייה.

פעילותה של החברה אשר ממוקדת בהשכרת מתחמי תדלוק מושפעת גם מכוח הקנייה הפוטנציאלי הנגזר מכמות האוכלוסייה אשר מתגוררת בסמוך למתחמי

התדלוק ומהיקף התנועה המזדמנת לצד מתחמי התדלוק, אשר משפיע, בין היתר, על הביקושים לשכירות של נכסי החברה.

פעילות החברה מאופיינת בפריסה רחבה של נכסיה המשמשים כאמור כמתחמי תדלוק, הן באזורים עירוניים והן באזורים בינעירוניים. פעילות החברה ופריסת נכסיה מושפעת מהאוכלוסייה המתגוררת או מועסקת בסמיכות למתחמי התדלוק באזורים עירוניים, וגם מצרכני הדלק בקרב האוכלוסייה הן באזורים העירוניים והן באזורים הבינעירוניים ומהביקוש לצריכת דלק על ידי אותם צרכנים, שכן עליה בביקושים לצריכת דלק מביאה עימה גם עלייה בביקושים להשכרה ו/או החכרה של נכסים המשמשים להקמת תחנות תדלוק ועלייה במחירי השכירות בגין אותם מתחמי תדלוק.

תחנות התדלוק מהוות מוקד משיכה לצרכנים ובהתאם נכסי החברה כוללים במתחמי התדלוק גם חנויות נוחות, שירותי רחצה, הסעדה ועוד, אשר נותנים מענה לתושבים אשר מתגוררים או מועסקים בסמיכות למתחמי התדלוק ולבעלי רכבים אשר עושים שימוש בתחנות הדלק עצמן.

דמי השכירות אותם גובה החברה עיקרם הוא בסכום קבוע והיתר מבוססים פדיונות ממכירות מוצרי דלק, ממכירת חשמל לטעינת רכבים ומכירות קמעונאיות בחנויות הנוחות. לפיכך, לצריכת הדלק ומוצרים נוספים קיימת השפעה על הכנסות החברה.

כמו כן, החברה פועלת להשבחת נכסיה, בין היתר, באמצעות ניצול זכויות בנייה קיימות ובחינת תוספות לזכויות בניה, שינוי תב"ע ופיתוח או הוצאת היתרי בנייה ובין השאר כאמור בסעיפים 1.1.10 ו- 1.2 לעיל. כחלק מפעילות ההשבחה החברה פועלת במספר נכסים לשינוי ייעוד המקרקעין לשימושים אשר כוללים שימושי מגורים.

בנוסף, החברה מעניקה זכות שימוש ארוכת טווח בחלק מגגות מתחמי התדלוק לצורך הקמת מתקנים סולאריים בהתאם להסכם מסגרת בו התקשרה עם תאגיד קשור כאמור בסעיף 2.4 בתקנה 22 בפרק ד', בתמורה לכ- 50% מהתקבולים שיתקבלו מחברת החשמל בגין החשמל המיוצר במתקן. הכנסות החברה בשנת 2025 מהמתקנים הסולאריים הסתכמו בסכומים לא מהותיים לחברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 25(11) לדוחות הכספיים.

3.1.1 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על פעילות החברה ראו סעיף 4.8 להלן.

3.1.2 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

בשנת 2025 לא חלו שינויים משמעותיים בתחום הנדל"ן המניב בישראל ביחס לשנים קודמות. בכל הנוגע למתחמי התדלוק שבבעלות החברה, אלו מושכרים לתקופות ארוכות יחד עם חנויות הנוחות הקיימות בהם לפיכך הביקוש לתחנות תדלוק והשימושים הנלווים לתחנות התדלוק ושרותי רכב נהנו וממשיכים ליהנות מביקושים יציבים. כמו כן, שוכרים קיימים במתחמים העדיפו לממש אופציות או להאריך הסכמי שכירות תוך עליה מתונה בדמי השכירות. ככלל, להערכת החברה נכסי נדל"ן במתחמי התדלוק זוכים לרמת ביקוש קבועה.

3.1.3 התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

בשנים האחרונות מתחמי התדלוק עברו שינויים רבים, ובהם הגדלת היקף חנויות ושירותי המסחר הניתנים והמוצעים במתחמי התדלוק. מתחמי התדלוק אינם כוללים כבר אך ורק תחנות דלק אלא גם חנויות נוחות ומסחר, כך שניתן דגש גם לשטחים המסחריים המקיפים את תחנות הדלק. כתוצאה מכך, במתחמי התדלוק ישנם גם צרכנים שאינם בהכרח צרכנים המשתמשים בשירותי תחנות התדלוק במתחמים אלא גם צרכנים של שטחי המסחר. בהתאם, היקף השירותים השונים הניתנים ואיכותם מהווים גם הם גורם משמעותי בהכנסות במתחמי התדלוק ובביקוש לשטחי מסחר.

שינוי זה בהיקף ובאופי הלקוחות במתחמי התדלוק משפיע גם על הכנסות החברה, ובין היתר, כאשר ההכנסות ממתחמי התדלוק תלוי בפדיון של העסקים המסחריים במתחמי התדלוק. כמו כן, החברה פועלת במטרה להגדיל את היקף השירותים הניתנים במתחמי התדלוק, ובין היתר על שמירה על מתחמי התדלוק פתוחים במשך כל ימות השבוע ולאורך כל שעות היממה ("24/7"), ובכך להגדיל את היקפי ההכנסות במתחם התדלוק, דבר שכאמור עשויה להיות לו השפעה על הכנסות החברה.

3.1.4 שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

להערכת החברה, שינויים טכנולוגיים הצפויים בתחום האנרגיה בכלל, ובפרט בתחום האנרגיה לרכב, הכוללים מעבר משימוש בדלק למעבר לשימוש בטעינה חשמלית, עשוי להביא להשפעה על החברה. זאת בין היתר, בכך ששינוי זה עשוי להביא לירידה בצריכת הדלק בישראל ומשכך גם לירידה בביקוש לשכירת תחנות תדלוק. למרות הגידול שחל במכירות הרכבים החשמליים, סך הרכבים המונעים ע"י דלקים גדל בשנים האחרונות וחלקם של הרכבים החשמליים מסך הרכבים עודנו נמוך. לפיכך החברה אינה צופה השפעה מהותית על הכנסותיה לטווח הקצר-בינוני.

3.1.5

**גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם
החברה מעריכה, כי הגורמים העיקריים התורמים להצלחה בתחום הפעילות
נדל"ן מניב של החברה הינם כדלקמן:**

- א.** מיקום אטרקטיבי של מתחמי התדלוק, הן אלו העירוניים והן אלו הממוקמים בדרכים בין עירוניות, בעלי ביקוש גבוה ותנועה נרחבת של לקוחות;
- ב.** איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות עסקיות בשוק תוך יכולת תגובה מהירה;
- ג.** צמצום עלויות אחזקה שוטפות של מתחמי התדלוק והנכסים בהשוואה להכנסות מאותם נכסים;
- ד.** שילוב בין נכסים המייצרים תזרימי מזומנים גבוהים לבין נכסים המייצרים בטווח הקצר תזרימי מזומנים נמוכים (יחסית) ויחד עם זאת מאפשרים השבחה משמעותית לאורך זמן;
- ה.** נגישות למקורות מימון מגוונים המאפשרים התאמת המימון לתנאי השוק ו/או התוכנית העסקית הרלוונטית;
- ו.** פיזור גאוגרפי של הנכסים;
- ז.** קיומם של שוכרים אסטרטגיים ושוכרים עימם תנהל החברה מערכות יחסים מתמשכות ויציבות.

3.1.6

**מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים
החלים בהם**

החברה מעריכה, כי חסמי הכניסה העיקריים בתחום הפעילות הינם כדלקמן:

- א.** יכולת לרכוש היקף משמעותי של נכסים;
- ב.** דרישה להיקפי הון עצמי גבוהים יחסית;
- ג.** היכרות עם שוק תחום הפעילות, לרבות זיהוי אזורי עודף ביקוש ואזורי עודף היצע;
- ד.** הקמת מערך ניהול שייתן מענה להיבטים כלכליים, משפטיים, הנדסיים, תכנוניים, מיסויים, ממוניים וכיו"ב;
- ה.** מערכת קשרים ענפה עם גורמים מקומיים ונגישות לעסקאות פוטנציאליות;
- ו.** בפרט קיימים חסמי כניסה להקמת תחנות תדלוק חדשות בישראל, כבישים ראשיים ומגבלות נוספות על הקמת שטחי נדל"ן בקרבה לתחנות תדלוק.

החברה מעריכה, כי חסמי היציאה העיקריים בתחום הפעילות של נדל"ן מניב הינם

כדלקמן:

- א.** מימוש השקעות יכול לארוך זמן ממושך מאחר ויכולת מימוש הנכסים הינה, בין השאר, פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק;
- ב.** קושי בנזילות ובהחזר הלוואות ארוכות טווח שנלקחו לצורך רכישת נכסים.

3.1.7 תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

תחליפים לנכסי הנדל"ן שהחברה משכירה הינם מתחמי תדלוק המוצעים להשכרה בשוק הנדל"ן בישראל על ידי חברות נדל"ן המתחרות בתחום או על ידי בעלי מתחמי תדלוק פרטיים.

3.1.8 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

הנדל"ן המניב בישראל מתאפיין ברמת תחרות גבוהה הנובעת ממספר גדול של חברות העוסקות ברכישה, בייזום, פיתוח, השכרה והשבחה של נדל"ן. בנדל"ן מניב המיועד לשימוש כמתחמי תדלוק ומתחמי מסחר המצויים בסמוך למתחמי תדלוק, החברה מתחרה בעיקר בחברות המחזיקות בהיקף גדול של מתחמי תדלוק ברחבי הארץ כגון חברות דלק אשר מחזיקות מתחמי תדלוק לשימוש עצמי. בנוסף, להערכת החברה גם יזמים ומשקיעים פרטיים רוכשים מעת לעת קרקעות לצורך הקמת מתחמי תדלוק ומתחמי נוחות.

החברה מעריכה את חלקה בשוק הנדל"ן כחלק זניח מכלל שוק הנדל"ן המניב בישראל.

להערכת החברה, הצלחת החברה להשכיר את מרבית שטחיה המיועדים להשכרה בחוזי שכירות ארוכי טווח, תורמים ליציבות ומיצוב החברה בתחום.

בנוסף מעריכה החברה, כי הגורמים החיוביים העיקריים אשר משפיעים וישפיעו על מעמדה התחרותי של החברה הינם מיקומם של נכסי החברה והידע והניסיון של חברה והנהלת החברה; מוניטין חיובי בשוק; שוכרים גדולים בעלי מוניטין חיובי ואיתנות פיננסית אשר נוהגים לשכור נכסים לתקופות ארוכות; הידע והניסיון של הנהלת החברה בהשבחה, פיתוח ושיווק של מתחמי תדלוק ומסחר, המאפשרים למצב את הנכסים באופן אטרקטיבי ולאכלסם; מתן מענה למגוון ביקושים; איתנות פיננסית ויכולת להשיג מימון בנקאי.

היתרונות הנזכרים לעיל כמכלול, מסייעים לקבוצה בהתמודדותה עם תנאי התחרות הקשים השוררים בשוק הנדל"ן המניב בכלל ובפרט במתחמי תחנות התדלוק.

מעבר לכך, על מנת להתגבר על התחרות בתחום הפעילות של החברה, החברה בוחנת באופן שוטף את התאמת תמהיל העסקים במתחמי התדלוק שבבעלותה על מנת שיענה, ככל האפשר, על היקף גדול של דרישת הלקוחות, וכן מקפידה לשמור על רמה גבוהה של תחזוקה ונראות של מתחמי התדלוק.

כמו כן, החברה מקפידה, מעת לעת, לבחון ולבדוק חלופות תכנוניות של מתחמי

התדלוק כדי למקסם את יעילות השימוש במתחמי התדלוק השונים.
ראו גם סעיף 4.8.9 להלן לעניין מגבלות ורגולציה בהיבט של הגבלים עסקיים.

3.1.9 האזורים העיקריים בהם ממוקמים הנכסים

החברה פועלת ברחבי ישראל בלבד.

3.1.10 סוגי הנכסים והשימושים בהם

הנכסים המוחזקים בתחום פעילות הנדל"ן המניב על ידי החברה כוללים בעיקר מתחמי תדלוק בהם, תחנות תדלוק, חנויות נוחות וכן שימושים נלווים כגון: שירותי רחיצה, שירותי רכב והסעדה, כאמור בסעיף 1.2 לעיל, וכפי שיפורט להלן. בנוסף, לחברה יש נכס אשר כיום מושכר בעיקר לשימוש כמשרדים. ראו גם סעיף 3.19.7 להלן. החברה מקימה בימים אלה מרכזים מסחריים, חלקם כחלק ממתחמי תדלוק, וחלקם באופן עצמאי.

3.1.11 סוגי שוכרים

הנכסים המוחזקים על ידי החברה מושכרים, בעיקרם, לדלק ישראל, חברת אחות של החברה. כמו כן, החברה משכירה שטחי מסחר הסמוכים לתחנת התדלוק לשוכרים נוספים³³ כגון: שרותי הסעדה, תיקוני רכב שרותי רכב שטיפה ושירותים נוספים.

דלק ישראל הינה שוכרת מהותית אשר לחברה תלות בה (ראו גם סעיף 3.14 להלן).
לפרטים נוספים אודות הסכמי השכירות עם דלק ישראל, ראו תקנה 22 בפרק ד'.

3.1.12 מדיניות רכישת הנכסים

החברה בוחנת מעת לעת אפשרויות רכישה של נכסי נדל"ן לשימושים שונים כגון: תחנות תדלוק, מרכזים מסחריים שכונתיים ושטחי מסחר אחרים, נכסים מניבים עם פוטנציאל השבחה, קרקעות לפיתוח לשימושים סינרגטיים לפעילות החברה וכן רכישת נכסים עם אפשרות לשינוי ייעוד המקרקעין ולתוספת זכויות למסחר ותעסוקה, ובחלק מהמתחמים יכול שיתווספו גם שימושי מגורים לאור מדיניות עירוב השימושים.

3.1.13 מדיניות מימוש הנכסים

לחברה אין מדיניות מימוש נכסים.

³³ נכון למועד הדוח לחברה ישנם כ-84 שוכרים שונים במתחמי התדלוק השונים.

3.1.14. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

אין.

3.1.15. השלכות דיני המס החלים על התאגיד והייחודיים לתחום הפעילות

נושא המיסוי הינו בעל השלכה מהותית על הפעילות הקשורה בפעילות נדל"ן להשקעה. שינוי שיעורי מס רכישה או מס רווחי הון או היטל השבחה, ככל שנדרש, ומס חברות משפיעים על כדאיות ההשקעה בנכסים מניבים, השבחתם ומכירתם. לפרטים נוספים ראו ביאור 2(ט) וביאור 16 לדוחות הכספיים.

3.2. תמצית התוצאות

להלן תמצית תוצאות תחום הפעילות (מתוך דוחות כספיים מאוחדים של החברה) לתקופות של שנה שהסתיימו ביום 31.12.2023, 31.12.2024 ו-31.12.2025:

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	
55,767	58,188	59,996	סך הכנסות הפעילות (במאחד)
72,222	64,179	97,285	רווחים משערוכים (מאחד)
132,544	120,446	151,718	רווחי הפעילות (מאחד)
54,810	57,529	³⁵ 56,959	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאחד) ³⁴
54,663	57,369	56,781	NOI מנכסים זהים (חלק התאגיד) ³⁴ (Same Property NOI)
54,810	57,529	59,234	סה"כ NOI (במאחד)
54,663	57,369	59,056	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

³⁴ ה- NOI כולל הכנסות מדמי ניהול מחברות כלולות בסך של כ- 3.0 מיליוני ש"ח בשנת 2025, בסך של כ- 2.9 מיליוני ש"ח בשנת 2024 ובסך של כ- 2.8 מיליוני ש"ח בשנת 2023.

³⁵ לא כולל גידול בנכס קיים שב-12/24 נרכשו יתרת 50% נוספים מזכויות ההחזקה בו וכן לא כולל הנכס שאוחד לראשונה ב-12/25.

3.3. טבלת פרמטרים כלכליים לפי אזורים גיאוגרפיים

פרמטרים מאקרו כלכליים	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025
תוצר מקומי גולמי (במיליוני ש"ח) (1)	1,868,013	2,006,624	2,111,333
תוצר לנפש (באלפי ש"ח) (1)	191	201	209
שיעור צמיחה בתוצר מקומי (1)	2.0%	1.0%	5.2%
שיעור צמיחה בתוצר לנפש (1)	-0.1%	0.3%-	1.7%
שיעור אינפלציה (1)	3.0%	3.2%	2.6%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (דירוג בינלאומי של חברת S&P) (2)	-AA/Negative	A/Negative	A/Stable
שער חליפין של השקל לעומת הדולר ליום האחרון של השנה מטבע מקומי לעומת דולר ארה"ב ליום האחרון בתקופה	3.6270	3.6470	3.1900

(1) בהתאם לפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מתוך אתר האינטרנט <https://www.cbs.gov.il>
 (2) מתוך פרסומי הדירוג של חברת S&P.

3.4. פילוחים לפי שימושים ואזורים

נכון למועד הדו"ח, החברה פועלת בתחום פעילות נדל"ן מניב בשימוש עיקרי של מתחמי תדלוק הכוללים, תחנות דלק, חנויות נוחות ושימושים נלווים כגון: שירותי רחיצה, שירותי רכב והסעדה וכן משרדים³⁶. לאור העובדה שכל אחד מהשימושים הנלווים כאמור מהווים פחות מ- 5% מסך הכנסות הקבוצה (כולל חלק יחסי של החברה בחברות כלולות), החברה אינה רואה בהם שימושים נפרדים אלא נלווים לשימוש העיקרי של תחנות התדלוק ולפיכך החברה אינה מפלחת לפי שימושים.

הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן המניב בישראל בלבד ובכל חלקי הארץ. לאור העובדה שעיקר השימוש בנכסי הקבוצה הוא למתחמי תדלוק לא קיימים מאפיינים ייחודיים ושוני מהותי בדמי השכירות בחלקי הארץ השונים.

³⁶ יצוין כי לחברה נכס מהותי ברחוב המסגר אשר עיקר השימוש בו נכון למועד הדוח הינו משרדים. לפרטים ראו סעיף 3.19.7 להלן.

3.5 שטחי מבנים מניבים

3.5.1 שטחי נדל"ן מניב של הקבוצה אשר עיקרם בשימוש של תחנות תדלוק ליום 31.12.2025 במאוחד (כולל חברות כלולות (100%)) הינם בהיקף כולל של כ- 46,440 מ"ר³⁷, חלקה של החברה הינו כ- 35,954 מ"ר המהווה כ- 77% מסך שטח הנכסים במאוחד (כולל חברות כלולות (100%)) כאמור.

3.5.2 שטחי נדל"ן מניב של הקבוצה אשר עיקרם בשימוש של תחנות תדלוק ליום 31.12.2024 במאוחד (כולל חברות כלולות (100%)) הינם בהיקף כולל של כ- 45,184 מ"ר³⁸, חלקה של החברה הינו כ- 34,131 מ"ר המהווה כ- 76% מסך שטח הנכסים במאוחד (כולל חברות כלולות (100%)) כאמור.

3.6 שווי הוגן מבנים מניבים

ליום 31.12.2024 (במיליוני ש"ח)	ליום 31.12.2025 (במיליוני ש"ח)	
1,312	1,447	שווי הוגן ³⁹ נכסים המניבים
10	38	שווי הוגן קרקעות הפנויות
1,322	1,485	סה"כ השווי ההוגן של נכסי נדל"ן מניב של הקבוצה במאוחד
1,320	1,483	סה"כ השווי ההוגן של נכסי נדל"ן מניב של הקבוצה חלק התאגיד
1,502	1,653	שווי הוגן של נכסי הנדל"ן המניב במאוחד בתוספת חלקה של החברה בחברות כלולות
88.1%	89.2%	אחוז שווי נכסים במאוחד מסך כל שווי הנכסים הכולל שווי כלולות

³⁷ כולל שטחים פנויים במתחמי התדלוק שמושכרים לצדדים שלישיים לשימוש של מכירת רכבים בשטח של כ- 4,700 מ"ר שחלק החברה הינו כ- 3,080 מ"ר.

³⁸ כולל שטחים פנויים במתחמי התדלוק שהושכרו לצדדים שלישיים לשימוש של מכירת רכבים בשטח של כ- 4,700 מ"ר שחלק החברה הינו כ- 3,080 מ"ר.

³⁹ מתוך השווי ההוגן ליום 31.12.2025 סך של כ- 1,201 מיליוני ש"ח הוערכו בגישת ההכנסה (היוון תזרימי מזומנים - DCF), כאשר 1,077 מיליוני ש"ח הינם מתוך נכסי החברה והיתרה מהווה את חלק החברה מתוך נכסי נדל"ן להשקעה בחברות כלולות. לפרטים נוספים ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים.

.3.7 NOI

.3.7.1 ה-NOI של נכסי נדל"ן מניב של הקבוצה (לא כולל בגין דמי ניהול) לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025 בדוח המאוחד הינו בסך של כ- 56,248 אלפי ש"ח, המהווה כ- 95% מסך כל NOI של הנכסים. בנוסף, חלק החברה ב-NOI של החברות הכלולות הינו כ- 10,094 אלפי ש"ח.

.3.7.2 ה-NOI של נכסי נדל"ן מניב של הקבוצה (לא כולל בגין דמי ניהול) לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024 בדוח המאוחד הינו בסך של כ- 54,648 אלפי ש"ח, המהווה כ- 95% מסך כל NOI של הנכסים. בנוסף, חלק החברה ב-NOI של החברות הכלולות הינו כ- 9,882 אלפי ש"ח.

.3.7.3 ה-NOI של נכסי נדל"ן מניב של הקבוצה (לא כולל בגין דמי ניהול) לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 בדוח המאוחד הינו בסך של כ- 52,088 אלפי ש"ח, המהווה כ- 96% מסך כל NOI של הנכסים. בנוסף, חלק החברה ב-NOI של החברות הכלולות הינו כ- 9,069 אלפי ש"ח.

.3.8 רווחי והפסדי שיערוך

.3.8.1 רווחי שיערוך של הקבוצה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025 במאוחד, בגין שיערוך נכסי נדל"ן להשקעה הינם בסך של כ- 97,285 אלפי ש"ח.

.3.8.2 רווחי שיערוך של הקבוצה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024 במאוחד, בגין שיערוך נכסי נדל"ן להשקעה הינם בסך של כ- 64,179 אלפי ש"ח.

.3.8.3 רווחי שיערוך של הקבוצה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 במאוחד, בגין שיערוך נכסי נדל"ן להשקעה הינם בסך של כ- 72,222 אלפי ש"ח.

3.9 דמי שכירות ממוצעים למ"ר

3.9.1 יצוין כי מאחר ומרבית נכסי החברה הינם מתחמי תדלוק אשר שכ"ד בגינם אינו נגזר משטח התחנה אלא בעיקר מהיקף המכירות, המדד של שכ"ד למ"ר אינו מייצג את הפעילות הכלכלית של החברה.

3.9.2 דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025 הינם כ-201 ש"ח למ"ר בנוי לחודש⁴⁰.

3.9.3 דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024 הינם כ-199 ש"ח למ"ר בנוי לחודש לעומת דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 שהיו כ-189 ש"ח למ"ר בנוי לחודש. עיקר העלייה בדמי השכירות הממוצעים בתקופה הנ"ל ביחס לשנת 2023 נובעת מעליית המדד

3.10 שיעורי תפוסה ממוצעים

יצוין כי מאחר ומרבית נכסי החברה הינם מתחמי תדלוק אשר שכ"ד בגינם אינו נגזר משטח התחנה אלא בעיקר מהיקף המכירות, לפיכך המדד של שכ"ד למ"ר או שיעור התפוסה אינו מייצג את תוספת ההכנסה הצפויה בגין אכלוס השטחים הפנויים.

3.10.1 שיעורי התפוסה הממוצעים של נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה בשימוש של תחנות תדלוק ונלווים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025 עומדים על שיעור של כ-99%.

3.10.2 שיעורי התפוסה הממוצעים של נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה בשימוש של תחנות תדלוק ונלווים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024 עומדים על שיעור של כ-98%.

⁴⁰ בחישוב נלקחים שטחים מבונים, בעמדות רחיצה נלקח שטח קבוע של 100 מ"ר בחישוב. לא נלקחים בחישוב קרקעות המשמשות לחניה, טעינת רכבים, אחסון ומכירת רכבים וכן לא נלקח בחשבון גגות סולאריים.

3.11. מספר המבנים המניבים

3.11.1 סך מספר נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 31.12.2025 עומד על 57 מבנים מניבים (האמור לעיל לא כולל שלוש קרקעות, מבנה מניב בהקמה ושתי תחנות דלק אשר בבעלות החברה המוחכרות לטווח ארוך לצדדים שלישיים).

3.11.2 סך מספר נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 31.12.2024 עמד על 57 מבנים מניבים (האמור לעיל לא כולל שתי קרקעות, שתי תחנות דלק אשר בבעלות החברה המוחכרות לטווח ארוך לצדדים שלישיים וכן נכס אשר החברה חתמה על הסכם לרכישתו ביום 29 ביולי 2024 (אשר העסקה טרם הושלמה ליום 31.12.2024)).

3.12. שיעורי תשואה ממוצעים לפי שווי בפועל

3.12.1 שיעורי תשואה ממוצעים של נכסי הנדל"ן המניב של החברה במאוחד לפי שווי בפועל ליום 31.12.2025 עומד על כ- 6.21%⁴¹. שיעורי התשואה הממוצעים של נכסי הנדל"ן המניב המצוי בחברות כלולות הינם כ- 6.74%.

3.12.2 שיעורי תשואה ממוצעים של נכסי הנדל"ן המניב של החברה במאוחד לפי שווי בפועל ליום 31.12.2024 עומד על כ- 6.21%⁴¹. שיעורי התשואה הממוצעים של נכסי הנדל"ן המניב המצוי בחברות כלולות הינם כ- 6.57%.

⁴¹ שיעור התשואה חושב על ידי חלוקת שכר הדירה בשווי הנכס המניב, ללא שווי זכויות בניה הקיימות בנכסים.

3.13 הכנסות צפויות של חוזי שכירות חתומים

להלן הכנסות צפויות מחוזי שכירות חתומים נכון למועד הדוח (באלפי ש"ח):

בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים				בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת ההכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים	הכנסות מרכיבים קבועים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים	הכנסות מרכיבים קבועים	
417	3	1,460	17,229	587	6	1,460	17,083	Q1
125	2	1,460	16,912	837	10	1,460	16,871	Q2
710	7	1,459	16,782	1,159	13	1,453	16,498	Q3
1,688	8	1,439	16,662	2,936	16	1,439	16,305	Q4
2,828	19	5,421	63,067	5,786	24	5,178	58,273	2027
1,983	15	5,066	60,308	3,330	14	4,572	53,662	2028
1,517	8	5,054	57,219	4,834	8	1,161	47,196	2029
27,491	104	46,312	378,844	17,290	75	14,568	281,319	2030 ואילך
36,759	166	67,671	627,023	36,759	166	31,291	507,207	סך הכל

- (1) התחשיב נערך בהתאם לנתוני שכר הדיירה ומשך תקופת השכירות נכון ליום 31.12.25.
- (2) התחשיב נערך בהתאם לשכר דיירה מייצג בהתאם לסוף שנת 2025.
- (3) התחשיב נערך בגין הכנסות צפויות ממערכות סולאריות אשר הוקמו בהתאם לחוזי שכירות חתומים, אף אם טרם חוברו לרשת החשמל.
- (4) לא הובאו בחשבון עליית שכר דיירה בגין הצמדות, עליית שכר דיירה בעת מימוש אופציות (באם קיימות) וכן התחשבנות עם דלק ישראל.
- (5) לא הובאו בחשבון הכנסות בגין חוזים חתומים אשר נכון ליום 31.12.25 הנכסים בגינם אינם מוכנים לאכלוס.
- (6) נכון ליום 31.12.2025 תקופה השכירות הממוצעת המשוקללת של כלל הסכמי השכירות בהנחת אי מימוש תקופות האופציות של השוכרים הינה כ- 7.3 שנים ובהנחת מימוש תקופות האופציה של השוכרים הינה כ- 9.5 שנים (השקלול נעשה בהתאם לתקופת השכירות בחודשים כאשר היא מוכפלת בהכנסה החודשית בגין כל הסכם שכירות וזאת ביחס לסך הכנסות החברה משכירות לחודש).

הערכות החברה כמפורט לעיל, לרבות בדבר היקף ההכנסות הצפויות מדמי השכירות השנתיים, כוללות מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968. הערכות אלו עשויות להשתנות, בין היתר, עקב סיום הסכמי שכירות מסיבות שונות בין השאר בשל הפרה או בשל קשיים כספיים של שוכרים העשויים לגרום להפרה או להפסקה של הסכמי השכירות, וכן בגורמים חיצוניים שונים העשויים להשפיע עליהן שאינם בשליטת החברה ובין היתר גורמי סיכון כאמור בסעיף 4.14 להלן.

3.14. שוכרים עיקריים - גילוי מצרפי

פירוט נוסף	תקופת ההתקשרות שנתית מתום שנת הדיווח כולל אופציות (תוך חלוקה לשכבות הכנסה)	בטחונות	שיך ענפי	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	הכנסות		אפיון אזור ושימוש בנכסים המושכרים	השוכר
					אחוזים מסך כל הכנסות התאגיד	לתקופה של שנה המסתיימת ביום 31.12.2025		
לחברה תלות בדלק ישראל כשוכרת מהותית ראו להלן וכן סעיף 4.14.3'א' להלן ותקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי	ראה תקנה 22 בפרק ד'	אין	דלק וקמעונאות	ראה תקנה 22 בפרק ד'	75.9%	כ- 45.5 מיליון ש"ח + חלק החברה בהכנסות חברות כלולות מהשוכר - כ- 7.6 מיליון ש"ח	מתחמי תדלוק וחנויות נוחות	דלק ישראל

3.14.1

כאמור, חלק עיקרי מהכנסות הקבוצה נובע מתשלומי דמי שכירות על ידי דלק ישראל ונכון למועד הדו"ח לחברה תלות בהכנסות מדלק ישראל. למיטב ידיעת החברה, דלק ישראל הינה שוכרת בעלת איתנות פיננסית וניסיון רב בתחום הפעלת תחנות תדלוק. בשל היקף הכנסות הקבוצה מדלק ישראל נכון למועד הדוח, אזי היעדר יכולת של דלק ישראל או הימנעותה ממילוי מחויבויותיה לתשלום דמי שכירות, עלולים להשפיע באופן מהותי על עסקי ותוצאות הקבוצה (ראו גם סעיף 4.14.3'א' להלן). עם זאת יצוין, בין היתר, לאור העובדה שדמי השכירות לפעילות תחנות תדלוק מהווים מחירי שוק כמקובל כיום, החברה מעריכה כי ניתן יהיה למצוא שוכרים חלופיים לדלק ישראל ככל שתידרש לכך, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין⁴². לפרטים אודות הסכמי השכירות בין דלק ישראל והחברה והסכם ההתחשבות ראו תקנה 22 בפרק ד'.

3.14.2

לאור העובדה שדלק ישראל הינה שוכרת מהותית של החברה, ובהתאם לאישור דירקטוריון דלק ישראל, אזי במהלך תקופת השכירות שבין החברה לדלק ישראל בהתאם להסכמי

⁴² הערכות החברה כמפורט לעיל, לרבות בדבר האפשרות למצוא שוכרים חלופיים, כוללות מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968. הערכות אלו עשויות להשתנות או להתממש באופן שונה מהותי, בין היתר, עקב שינויים בתחום שכירות מתחמי התדלוק, וכן בגורמים חיצוניים שונים או שאינם בשליטת החברה.

השכירות שבקבוצות א', ב' ו'ג' כאמור בתקנה 22 בפרק ד' ("הסכמי השכירות"), החברה תפעל כדלקמן:

1. כל עוד הדוחות הכספיים של דלק ישראל מפורסמים לציבור, בין כתוצאה מהפיכת דלק ישראל לתאגיד מדווח ובין כתוצאה מצירוףם לדוחות הכספיים של תאגיד מדווח אחר, החברה לא תידרש ליתן גילוי כלשהו בקשר עם מצבה של דלק ישראל כשוכרת מהותית של החברה.

2. במקרה שהדוחות הכספיים השנתיים או ביניים⁴³ של דלק ישראל (בסעיף זה - "**הדוחות הכספיים**") לא יפורסמו לציבור ועד למועד האמור בסעיף (3) להלן, אזי (א) במקרה שבו היחס שבין ה- EBITDAR⁴⁴ (וכולל השפעת יישום IFRS 16) של הנכסים המושכרים לדלק ישראל או לתאגידי המוחזקים על ידה, הכלולים בהסכמי השכירות שבקבוצה א' ו-ג' בלבד כאמור בתקנה 22 בפרק ד', אשר יחושב על בסיס 4 רבעונים אחרונים שהסתיימו במועד לגביו נערכו הדוחות הכספיים (על בסיס נתוני הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי הענין, של דלק ישראל) לבין דמי השכירות המצטברים בגין התקופה הרלוונטית כאמור, בין החברה ו/או החברות המוחזקות על ידה לבין דלק ישראל ו/או החברות המוחזקות על ידה של הסכמי השכירות שבקבוצה א' ו-ג' בלבד⁴⁵ כאמור בתקנה 22 בפרק ד' יהא נמוך מ- 1.2; או (ב) במקרה שדלק ישראל לא תעמוד באמת מידה פיננסית בהלוואה פיננסית מהותית שנטלה דלק ישראל (בסעיף זה - "**ההלוואה**") אשר מצביעה על קשיי נזילות של דלק ישראל ואשר מקנה לגורם המממן עילה להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ואותה הפרה לא תוקנה בתקופת הריפוי הקבועה בתנאי ההלוואה או לא ניתן ויתור לגביה מאת הגורם המממן; (ג) במקרה שבדוחות הכספיים של דלק ישראל תירשם הערת עסק חי או הפניה תשומת לב המתייחסת למצבה הפיננסי של דלק ישראל - תמסור דלק ישראל לחברה הודעה בכתב על כך והחברה תדווח אודות קבלת הודעה כאמור וביחס לס"ק (ב) לעיל תודיע גם על נתון אמת המידה הפיננסית בה דלק ישראל אינה עומדת. ההודעה כאמור בס"ק (א) או (ג) תימסר לחברה עד חלוף 7 ימי עסקים ממועד אישור הדוחות הכספיים הרלוונטיים ואילו ההודעה כאמור בס"ק (ב) תימסר לחברה בתוך 7 ימי עסקים מהמועד שבו נודע לדלק ישראל על אי עמידה באמת מידה פיננסית בתנאים כאמור ועל נתון אמת המידה הפיננסית בה דלק ישראל אינה עומדת. ככל שהיחס האמור בס"ק (א) ירד מתחת ל- 1.1 או במקרה כאמור בס"ק (ב) או (ג), החברה תפרסם נתונים מהותיים מתוך דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של דלק ישראל אשר הינם רלוונטיים לבחינת יכולת עמידתה של דלק ישראל בהתחייבויותיה המהותיות על הסכמי השכירות של החברה. על אף האמור, ביחס למקרה האמור בס"ק (ב) לעיל, חובת הדיווח ופרסום הנתונים כאמור של דלק ישראל על ידי החברה תהא רק במקרה שבו קיים לדעת דלק ישראל חשש סביר שהגורם המממן יפעל להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה כתוצאה מאי עמידה באמת המידה

⁴³ בכפוף להסדר שיקבע עם סגל רשות ניירות ערך במקרה בו לא יהיו קיימים לדלק ישראל דוחות ביניים.

⁴⁴ רווח נקי לפני ריבית, מיסים, פחת והפחתות ובניכוי עלויות שכירות.

⁴⁵ וכן ביחס להסכמי שכירות שבקבוצה ב' אשר הינם בחלופת ההפעלה העצמית כאמור בסעיף 1.6 בתקנה 22 לפרק ד'.

הפיננסית כאמור.

3. מובהר כי התחייבות דלק ישראל וחובת הפרסום של החברה כאמור לעיל, תחול עד המועד המוקדם מבין – (א) החברה או דלק ישראל יפסיקו להיות בשליטה משותפת של להב וב.ג.מ; או - (ב) שיעור הכנסות החברה השנתיות בגין תחנות תדלוק אשר בהסכמי השכירות יפחת מ- 50% מכלל הכנסות החברה השנתיות במאוחד (כולל חלק יחסי של הכנסות החברה בחברות הכלולות).

3.14.3. לעניין היחס בין ה- EBITDAR השנתי של הנכסים המושכרים על ידי החברה לדלק ישראל בקבוצה א' לבין סך דמי השכירות השנתיים המשולמים לחברה על-ידי דלק ישראל ביחס לקבוצה א' ראו סעיף 1.8 בתקנה 22 לפרק ד'.

3.15. נכסים מניבים בהקמה – גילוי מצרפי

שם האזור			משתנים
לשנה שהסתיימה ב- 31.12.2023	לשנה שהסתיימה ב- 31.12.2024	לשנה שהסתיימה ב- 31.12.2025	
-	-	2	מספר נכסים בהקמה בתום שנה
-	-	6,070	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)
-	-	44,076	סך הכל עלויות שהושקעו השנה השוטפת (מאוחד) (אלפי ש"ח)
-	-	44,076	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (אלפי ש"ח)
-	-	51,300	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (אלפי ש"ח)
-	-	43,800	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (אלפי ש"ח)
-	-	15%	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (במאוחד) (אומדן)

3.16. קרקעות להשקעה - גילוי מצרפי

ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	משתנים (*)
4710,400	4637,950	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד)
21	26.7	סך הכל שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)
8,640	4811,640	סך הכל זכויות בניה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות, למסחר ותעסוקה

(*) לא כולל השקעה בחברות כלולות. לחברה כלולה קיימת קרקע פנויה בשטח של 4.7 אלפי מ"ר (100%) אשר שוויה (בחלק החברה 60%) הינו כ- 9,360 אלפי ש"ח, ואשר הושכרה החל מיום 1.1.2023 למטרת אחסון.

3.17. זכויות בניה בלתי מנוצלות

נכון ליום 31.12.2025 חלק החברה בשווי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות (מאוחד) הינו כ- 132,340 אלפי ש"ח.⁴⁹

⁴⁶ הקרקע רשומה בסעיף נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים.

⁴⁷ הקרקע רשומה בסעיף נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים.

⁴⁸ לפי 100%.

⁴⁹ לאחר תאריך המאזן אושרו זכויות נוספות בשווי של כ-5 מיליון ש"ח.

3.18. רכישת ומכירת נכסים – גילוי מצרפי

משתנים (באלפי ש"ח או במ"ר)	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025
נכסים שנמכרו			
מספר נכסים שנמכרו בשנה	-	-	-
תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד)	-	-	-
שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד)	-	-	-
NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד)	-	-	-
רווח הפסד שנרשם בשל מימוש הנכסים (מאוחד)	-	-	-
נכסים שנרכשו			
מספר נכסים שנרכשו בשנה (*)	-	1	2
עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד)	-	5,600	39,395
NOI מייצג של נכסים שנרכשו (מאוחד)	-	51 ₋	50 ₋
שטח קרקע של נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד)	-	19,255 (**)	7,590 (**)

(*) לא כולל רכישת מניות ו/או הקצאת מניות של חברות נכס שונות ולא כולל רכישת מניות נוספות בחברות כלולות, אשר נרכשו במהלך השנים. לא כולל רכישת הנכס בכפר יונה שרכישתו טרם הושלמה, רכישת המחצית השנייה של הנכס במסמיה, הגדלת הזכויות בנכס בהר יונה, וכן לא כולל עסקת אופציה בקשר עם נכס בקרית גת.

(**) מייצג מ"ר של קרקע שנרכשה.

נכסים מהותיים

החברה בחנה את הנכסים המהותיים שלה על בסיס טיוטת תקנות עדכנית לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה ("טיוטת התקנות"), כאשר במבחן ההכנסות לא הובאו בחשבון זיכויים בגין התחשבות עם דלק ישראל. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה אין נכסים אשר מהווים נכסים מהותיים מאוד, בהתאם לבחינה הנ"ל.

⁵⁰ מהווה קרקע ועל כן אין NOI מייצג.

⁵¹ מהווה קרקע ועל כן אין NOI מייצג.

3.19 רשימת מבנים מהותיים

3.19.1 נכס א' - רמת השרון

מאפיינים: מתחם תדלוק הכולל תחנת תדלוק, חנות נוחות, מזון מהיר, רחיצה ושירותי רכב (מוצג 100%), **חלק החברה בנכס:** 50%

אזור: רמת השרון, **סוג מטבע:** אלפי ש"ח, **שימוש עיקרי:** תחנת דלק, **שווי הוגן ליום הפיצול:** 101,500 **שטח מניב במ"ר:** 895

תקופה	פריט מידע												
	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד; באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות (מאוחד; באלפי ש"ח)	NOI בפועל (מאוחד; באלפי ש"ח)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור על תשואה על עלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (TLV)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצע למ"ר (בש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל
31.12.2025	151,000	151,000	11,453 (*)	11,394	7.7% (**)	7.7% (**)	11.57% (**)	-	2,000	100%	1,260	פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות
31.12.2024	149,000	149,000	11,106 (*)	11,037 (*)	7.7% (***)	7.7% (***)	11.21% (***)	-	3,300	100%	1,033	פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות
31.12.2023	142,400	142,400	10,765 (*)	10,346 (*)	7.5% (****)	7.5% (****)	10.5% (****)	-	3,200	100%	1,014	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות

(*) מהווה שכר דירה, אין דמי ניהול בנכס.

(**) חושב על פי NOI לשנה של כ- 11,394 אלפי ש"ח מחולק בשווי (בניכוי זכויות בנייה בסך 3,000 אלפי ש"ח (100%)).

(***) חושב על פי NOI לשנה של כ- 11,037 אלפי ש"ח מחולק בשווי (בניכוי זכויות בנייה בסך 4,900 אלפי ש"ח (100%)).

(****) חושב על פי NOI לשנה של כ- 10,346 אלפי ש"ח מחולק בשווי (בניכוי זכויות בנייה בסך 4,900 אלפי ש"ח (100%)).

הערות:

- (א) הנכס בבעלות רשות הפיתוח ומוכר בחכירה מהוונת לתחנת דלק רמת השרון בע"מ (ראו סעיף 1.1.9 לעיל) ("רמת השרון"), מכוח חידוש להסכם חכירה מיום 31.8.2011 לתקופה של 49 שנים עד ליום 6.4.2059 (המהווה תקופה חכירה נוספת). זכויות החכירה טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין. החברה מחזיקה ב- 50% מהזכויות ברמת השרון והיתרה מוחזקת על ידי צד שלישי ("הצד השלישי").
- (ב) בהתאם להסכם השיתוף בין דלק ישראל לבין הצד השלישי מיום 21.10.2010 הוסכמו בין היתר הדברים הבאים: (1) ההחלטות בדירקטוריון רמת השרון יתקבלו ברוב קולות; (2) הצדדים יפעלו לקידום תכנית בנין עיר ומימוש זכויות הבניה בתחנה; (3) הצדדים התחייבו לממן את הזזת תחנת התדלוק/בנייתה מחדש בחלקים שווים; (4) במידה ובתקופת עבודות הזזת התחנה האמורות תהיה פגיעה בהיקף המכירות בשיעור שמעל ל- 30%, יופחתו דמי השכירות המשולמים על ידי דלק ישראל בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם; (5) לכל אחד מהצדדים תהיה זכות סירוב לרכוש את מניות הצד האחר ברמת השרון במקרה של מכירה לצד שלישי, על פי ההוראות שייקבעו לעניין זה בתקנון רמת השרון. יצוין כי במסגרת הפיצול הועברו מדלק ישראל לחברה כל זכויותיה וחובותיה של דלק ישראל לחברה, לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1 בתקנה 22 בפרק ד'.
- (ג) על חלק מהחלקה רשומה הערה לטובת נתיבי ישראל – החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ, לצורך הפקעה לטובת סלילת דרך, אשר תחייב העתקת חלק מאזור התדלוק. במסגרת הסכם החכירה קיימת התחייבות להריסה חלק מתחנת הדלק הממוקם בשטח המערבי של המגרש. בשנת 2021 בוצעו עבודות להסדרת כביש 482, סלילת נתיב נסיעה לאופניים ותחבורה ציבורית בתצורתו הסופית, לפיכך החברה מעריכה כי ההתחייבות להריסת חלק מגג התחנה התייתרה, ועל כן, להערכת החברה, ההפקעה לא תמומש.
- מובהר כי האמור לעיל לעניין הערכת החברה בדבר אי מימוש ההפקעה מהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968. מידע כאמור עשוי לא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מהאמור לעיל בין היתר כתלות בגורמים חיצוניים שונים שאינם בשליטת החברה.**
- (ד) קיים שימוש חורג בחלק ממבנה התחנה המשמשת לחנות נוחות, היתר שהתקבל בעבר לשימוש חורג הסתיים ביום 14.4.2018 וטרם חודש.
- (ה) לפרטים אודות הסכם השכירות בתחנת התדלוק בנכס בין רמת השרון לבין דלק ישראל הנמנה על קבוצה ג'2 ראו סעיף 1.9 בתקנה 22 בפרק ד'.

3.19.2

נכס ב' – גל נתניה

מאפיינים: תחנת תדלוק וחנות נוחות (מוצג 100%), **חלק החברה בנכס:** 100%

אזור: נתניה, **סוג מטבע:** אלפי ש"ח, **שימוש עיקרי:** תחנת דלק, **שווי הוגן ליום הפיצול:** 48,700 **שטח מניב במ"ר:** 380

תקופה	פריט מידע													
	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד; באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות (מאוחד; באלפי ש"ח)	NOI בפועל (מאוחד; באלפי ש"ח)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור על תשואה עלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (TLV) (ש"ח)	רווחי שערוך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצע למ"ר (בש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל	נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה
31.12.2025	68,100	68,100	3,962	3,962	5.8% (*)	5.8% (*)	8.1% (*)	-	1,700	100%	869	פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות	שיעור היוון 6.25% לפי הכנסה מייצגת של 4,287 אלפי ש"ח (לא כולל הכנסה מסולארי על סך 15 אלפי ש"ח).
31.12.2024	66,400	66,400	3,841	3,841	5.8% (**)	5.8% (**)	7.9% (**)	-	6,287	100%	845	פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות	שיעור היוון 6.25% לפי הכנסה מייצגת של 4,188 אלפי ש"ח (לא כולל הכנסה מסולארי על סך 12 אלפי ש"ח).
31.12.2023	60,100	60,100	3,723	3,723	6.2% (***)	6.2% (***)	7.7% (***)	-	2,600	100%	819	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות	שיעור היוון 6.25% לפי הכנסה מייצגת של 3,777 אלפי ש"ח (לא כולל הכנסה מסולארי על סך 29 אלפי ש"ח).

(*) חושב על פי NOI לשנה של 3,962 אלפי ש"ח מחולק בשווי.
 (**) חושב על פי NOI לשנה של 3,841 אלפי ש"ח מחולק בשווי.
 (***) חושב על פי NOI לשנה של 3,723 אלפי ש"ח מחולק בשווי.

הערות:

- (א) מתחם תחנת התדלוק מהווה 37.83% מחלקת המקרקעין כולה (להלן בהתאמה: "מתחם התדלוק" ו-"חלקת המקרקעין"). דלק ישראל הינה בעלת הזכות הרשומה של כ-8.4% מהחלקת המקרקעין ובעלת זכות להירשם בכ-2% נוספים, שבעניינם החברה זכאית להירשם כבעלים, וזאת לאחר קבלת חידוש אישור העירייה להיעדר חובות. בנוסף חברת שוהם תחנות ונכסים בע"מ, חברת המוחזקת בעקיפין על ידי החברה, הינה בעלת הזכויות להירשם כבעלים של כ-27% נוספים בחלקת המקרקעין, ובסה"כ החברה זכאית להירשם, במישרין ו/או בעקיפין, כבעלת זכויות בכ-38% מחלקת המקרקעין המהווים את מלוא הזכויות במתחם התדלוק.
- (ב) הסכם השכירות בתחנת התדלוק בנכס בין החברה לבין דלק ישראל נמנה על קבוצה א' כאמור בסעיף 1.1(א) ו-1.6 בתקנה 22 בפרק ד'.
- (ג) בחודש יוני 2024 הגישה החברה בקשה להיתר בניה להקמת מתקן שטיפה. במקביל חתמה החברה על חוזה שכירות (מותנה בקבלת היתר בניה) עם מפעיל למתקן השטיפה.

3.19.3

נכס ג' - השחר נתניה

מאפיינים: מתחם תדלוק הכולל תחנת תדלוק, חנות נוחות, מסעדה, רחיצה ושירותי רכב (מוצג 100%), **חלק החברה בנכס: 100%**

אזור: נתניה, **סוג מטבע:** ש"ח, **שימוש עיקרי:** תחנת דלק, **שווי הוגן ליום הפיצול:** 43,900 **שטח מניב במ"ר:** 653

תקופה	פריט מידע												
	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד; באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות (מאוחד; באלפי ש"ח)	NOI בפועל (מאוחד; באלפי ש"ח)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור על תשואה עלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (TLV) (ש"ח)	רווחי שערור (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצע למ"ר (בש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל
31.12.2025	58,600	58,600	3,691	6.3% (*)	6.3% (*)	8.4% (*)	-	2,600	100%	471	פרידמן קפלנר שימקיבץ דוד ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - [מספר Cap Rate/שיעור היוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]
31.12.2024	56,000	56,000	3,525	6.3% (*)	6.3% (*)	8% (*)	-	3,500	92%	453	פרידמן קפלנר שימקיבץ דוד ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות	שיעור היוון 6.5% לפי הכנסה מייצגת של 3,769 אלפי ש"ח בגין שטחים מאוכלסים. שיעור היוון של 7% בגין שטחים במו"מ. (לא כולל הכנסה מסולארי על סך 15 אלפי ש"ח).
31.12.2023	52,500	52,500	3,442	6.6% (*)	6.6% (*)	7.8% (*)	-	2,500	92%	443	ברק פרידמן קפלנר שימקיבץ ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות	שיעור היוון 6.5% לפי הכנסה מייצגת של 3,438 אלפי ש"ח. (לא כולל הכנסה מסולארי על סך 16.5 אלפי ש"ח).

(*) חושב על פי NOI לשנה של 3,691 אלפי ש"ח מחולק בשווי.

(**) חושב על פי NOI לשנה של 3,525 אלפי ש"ח מחולק בשווי.

(***) חושב על פי NOI לשנה של 3,442 אלפי ש"ח מחולק בשווי.

הערות:

- (א) הנכס בבעלות קרן קיימת לישראל בשלמותו. על החלקה רשומה חכירה על שם החברה בהתאם להסכם חכירה מיום 9.5.2011 לתקופה המסתיימת ביום 31.3.2058.
- (ב) הסכם השכירות בתחנת התדלוק בנכס בין החברה לבין דלק ישראל נמנה על קבוצה א' כאמור בסעיפים 1.1(א) ו-1.6 בתקנה 22 בפרק ד'.

3.19.4

נכס ד' – דורון כפר סבא

מאפיינים: תחנת תדלוק, חנות נוחות ורחיצת רכב (מוצג 100%), **חלק החברה בנכס: 100%**

אזור: כפר סבא, **סוג מטבע:** ש"ח, **שימוש עיקרי:** תחנת דלק, **שווי הוגן ליום הפיצול:** 47,900 **שטח מניב במ"ר:** 627

תקופה	פריט מידע													
	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד; באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות (מאוחד; באלפי ש"ח)	NOI בפועל (מאוחד; באלפי ש"ח)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור על תשואה עלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (TLV)	רווחי שערון (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התפוסה לטוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצע למ"ר (בש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – [מספר Cap Rate/שיעור היוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]
31.12.2025	62,200	62,200	4,139	4,139	6.7% (*)	6.7% (*)	8.6% (*)	-	1,500	100%	550	פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות	שיעור היוון 6.75% לפי הכנסה מייצגת של 4,200 אלפי ש"ח (לא כולל הכנסה מסולארי על סך 11.7 אלף ש"ח)
31.12.2024	60,700	60,700	4,013	4,002	6.6% (*)	6.6% (*)	8.4% (*)	-	2,100	100%	533	פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות	שיעור היוון 6.75% לפי הכנסה מייצגת של 4,088 אלפי ש"ח (לא כולל הכנסה מסולארי על סך 14.5 אלף ש"ח)
31.12.2023	58,600	58,600	3,854	3,854	6.6% (*)	6.6% (*)	8.0% (*)	-	2,000	100%	512	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות	שיעור היוון 6.75% לפי הכנסה מייצגת של 3,949 אלפי ש"ח

(*) חושב על פי NOI לשנה של 4,139 אלפי ש"ח מחולק בשווי.

(**) חושב על פי NOI לשנה של 4,002 אלפי ש"ח מחולק בשווי.

(***) חושב על פי NOI לשנה של 3,854 אלפי ש"ח מחולק בשווי.

הערות:

(א) הנכס רשום במרשם המקרקעין בבעלות החברה.

(ב) הסכם השכירות בתחנת התדלוק בנכס בין החברה לבין דלק ישראל נמנה על קבוצה א' כאמור בסעיפים 1.1(א) ו-1.6 בתקנה 22 בפרק ד'.

3.19.5

נכס ה' – נס ציונה

מאפיינים: תחנת תדלוק, חנות נוחות, רחיצת רכב ושירותי רכב (מוצג 100%), **חלק החברה בנכס: 100%**
אזור: נס ציונה, **סוג מטבע:** ש"ח, **שימוש עיקרי:** תחנת דלק, **שוי הוגן ליום הפיצול:** 42,900 **שטח מניב במ"ר:** 784

תקופה	פריט מידע													
	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד; באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות (מאוחד; באלפי ש"ח)	NOI בפועל (מאוחד; באלפי ש"ח)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה (%)	שיעור המותאם (%)	שיעור על תשואה עלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (TLV)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצע למ"ר (בש"ח) (****)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל
31.12.2025	56,400	56,400	3,397	7.9% (*)	7.9% (*)	7.9% (*)	10.4% (*)	-	1,100	100%	361	פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות. גישת ההשוואה	שיעור היוון 6.5% לפי הכנסה מייצגת של 2,791 אלפי ש"ח שווי זכויות הבנייה נעשה לפי גישת ההשוואה, לאחר שנבחנו מספר עסקאות בשוק, שבוצעו במהלך השנתיים האחרונות.
31.12.2024	55,300	55,300	3,253	7.7% (**)	7.7% (**)	7.7% (**)	10% (**)	-	1,400	87%	348	פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות. גישת ההשוואה	שיעור היוון 6.5% לפי הכנסה מייצגת של 2,722 אלפי ש"ח שווי זכויות הבנייה נעשה לפי גישת ההשוואה, לאחר שנבחנו מספר עסקאות בשוק, שבוצעו במהלך השנה האחרונה.
31.12.2023	53,900	53,900	3,135	7.7% (***)	7.7% (***)	7.7% (***)	9.6% (***)	-	(2,250) (**)	87%	335	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות. גישת ההשוואה	שיעור היוון 6.5% לפי הכנסה מייצגת של 2,629 אלפי ש"ח שווי זכויות הבנייה נעשה לפי גישת ההשוואה, לאחר שנבחנו מספר עסקאות בשוק, שבוצעו במהלך השנה האחרונה.

(*) חושב על פי NOI לשנה של 3,397 אלפי ש"ח מחולק בשווי. שעור התשואה חושב לפי NOI מייצג לשנה מתחנת הדלק וחנות הנוחות, מחולק בשווי בנטרול זכויות בניה. שווי זכויות הבניה שנוטרל 13,300 אלפי ש"ח.
(**) חושב על פי NOI לשנה של 3,250 אלפי ש"ח מחולק בשווי. שעור התשואה חושב לפי NOI מייצג לשנה מתחנת הדלק וחנות הנוחות, מחולק בשווי בנטרול זכויות בניה. שווי זכויות הבניה שנוטרל 13,300 אלפי ש"ח.
(***) חושב על פי NOI לשנה של 3,135 אלפי ש"ח מחולק בשווי. שעור התשואה חושב לפי NOI מייצג לשנה מתחנת הדלק וחנות הנוחות, מחולק בשווי בנטרול זכויות בניה. שווי זכויות הבניה שנוטרל 13,300 אלפי ש"ח.
(****) הפסדי השערוך נובעים מתשלומים עבור הקניית הבעלות מרמ"י שלא השביחו את הנכס במלוא סכום התשלום.
(*****) השטח במ"ר ודמי השכירות למ"ר כולל שטחים נלווים של שירותי רכב.

הערות:

- (א) ביום 2.4.2023 הנכס נרשם על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין. בנוסף בנסח הרישום קיימת הערה על אי התאמה להיתר בניה והערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל.
- (ב) הסכם השכירות בתחנת התדלוק בנכס בין החברה לבין דלק ישראל נמנה על קבוצה א' כאמור בסעיפים 1.1(א) ו-1.6 בתקנה 22 בפרק ד'.
- (ג) החברה פועלת להגשת היתר בניה לכ-750 מ"ר בנכס לשימושי מסחר. מובהר כי אין כל וודאות כי החברה תקבל היתר בניה כאמור.
- (ד) לאחר תאריך המאזן ביום 12/2/2026 התקשרה החברה עם עיריית נס ציונה בהסכם לרכישת 148 מ"ר קרקע המהווה חלק מחלקה 101 בגוש 3850 אשר מהווה חלק ממגרש תכנוני 102 (הכולל גם את נכס החברה) מעיריית נס ציונה תמורת סך של 1 מיליון ש"ח.

3.19.6

נכס ו' - דימונה

מאפיינים: תחנת תדלוק, חנות נוחות ורחיצת רכב (מוצג 100%), **חלק החברה בנכס: 100%**
אזור: דימונה, **סוג מטבע:** ש"ח, **שימוש עיקרי:** תחנת דלק, **שווי הוגן ליום הפיצול:** 39,900 **שטח מניב במ"ר:** 765

תקופה	פריט מידע												
	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד; באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות (מאוחד; באלפי ש"ח)	NOI בפועל (מאוחד; באלפי ש"ח)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור על תשואה עלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (TLV) (ש"ח)	רווחי שערורך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצע למ"ר (בש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל
31.12.2025	51,000	51,000	2,983	6.5%	6.5% (*)	7.5% (*)	-	7,500	100%	325	פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות.	שיעור היוון 6.5% לפי הכנסה מייצגת של 3,018 אלפי. זכויות הבניה הוערכו בגישת החילוץ לפי דמי שכירות למסחר של כ- 140 ש"ח למ"ר בתשואה 7% ובניכוי רווח יזמי, עלויות הקמה ודחיה
31.12.2024	43,500	43,500	2,888	6.6%	6.6% (**)	7.2% (**)	-	1,400	68%	315	פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות.	שיעור היוון 6.75% לפי הכנסה מייצגת של 2,935 אלפי.
31.12.2023	42,100	42,100	2,798	6.6%	6.6% (***)	7.0% (***)	-	1,800	68%	305	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות.	שיעור היוון 6.75% לפי הכנסה מייצגת של 2,800 אלפי.

(*) חושב על פי NOI לשנה של 2,983 אלפי ש"ח מחולק בשווי. שיעור התשואה חושב לפי NOI מייצג לשנה מתחנת הדלק וחנות הנוחות, מחולק בשווי בנטרול זכויות בניה. שווי זכויות הבניה שנטרל כ- 5,200 אלפי ש"ח.
 (**) חושב על פי NOI לשנה של 2,887 אלפי ש"ח מחולק בשווי.
 (***) חושב על פי NOI לשנה של 2,798 אלפי ש"ח מחולק בשווי.
 (****) שיעור התשואה חושב בנטרול שטח פנוי של 352 מ"ר שאינו מיועד להשכרה כיוון שבכוונת החברה להשביח שטח זה.

הערות:

- (א) הנכס בבעלות מדינת ישראל בשלמותו. החברה היא בעלת הזכויות להירשם כבעלת זכויות החכירה בנכס, מכוח הסכם חכירה עם מדינת ישראל מיום 10.3.2021 לתקופה המסתיימת ביום 30.9.2060. נכון למועד דוח זה טרם נרשמו הזכויות כאמור על שם החברה ברשות מקרקעי ישראל ובלשכת רישום המקרקעין. רישומה של החברה ברשות מקרקעי ישראל יתאפשר לאחר חידוש אישור העירייה להיעדר חובות. רישומה של החברה בלשכת רישום המקרקעין תתאפשר לאחר רישום תצ"ר.
- (ב) הסכם השכירות בתחנת התדלוק בנכס בין החברה לבין דלק ישראל נמנה על קבוצה א' כאמור בסעיפים 1.1(א) ו-1.6 בתקנה 22 בפרק ד'.
- (ג) החברה הגישה תב"ע לתוספת שטח של כ- 1,000 מ"ר בשימושי מסחר. בחודש אוגוסט 2025 הופקדה התב"ע להתנגדויות. טרם התקיים דיון למתן תוקף.

3.19.7 נכס ז' - המסגר

מאפיינים: תעסוקה (מוצג 100%)⁵², חלק החברה בנכס: 50%

אזור: תל אביב, **סוג מטבע:** ש"ח, **שימוש עיקרי:** תעסוקה, **שטח מניב במ"ר:** 8,959

תקופה	פריט מידע													
	ערך בספרים בסוף תקופה (ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (ש"ח)	הכנסות (מאוחד; ש"ח)	NOI בפועל (מאוחד; ש"ח)	שיעור התשואה (**)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור על תשואה עלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי שערך (מאוחד) (ש"ח)	שיעור התפוסה (%)	דמי שכירות ממוצע למ"ר (בש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]
31.12.2025	נדל"ן להשקעה 243,780 המהווה כ- 60% מ- 406,300	נדל"ן להשקעה 243,780 המהווה כ- 60% מ- 406,300	5,269	4,954	2%	2%	1.3%	59%	30,600 (***)	100%	57	פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' שמאי החל משנת 2005	גישת החילוץ	זכויות הבניה הוערכו בגישת החילוץ לפי שווי למ"ר בנוי מסחר של כ- 38 אלפי ש"ח למ"ר ולמשרדים של כ- 27 אלפי ש"ח למ"ר, 300 אלפי ש"ח למקום חניה ובניכוי רווח יזמי, עלויות הקמה ודחיה. הפרויקט כולל שטחי מגורים (אשר אינם חלק מנדל"ן להשקעה) שהוערכו בהערכת השווי לפי שווי בנוי של כ- 67.5 אלפי ש"ח.
31.12.2024	נדל"ן להשקעה 213,180 המהווה כ- 60% מ- 355,300	נדל"ן להשקעה 213,180 המהווה כ- 60% מ- 355,300	7,256	7,058	3.3%	3.3%	1.8%	75%	(1,623) (****)	99%	67	פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' שמאי החל משנת 2005	גישת החילוץ	זכויות הבניה הוערכו בגישת החילוץ לפי שווי למ"ר בנוי מסחר של כ- 38 אלפי ש"ח למ"ר ולמשרדים של כ- 27 אלפי ש"ח למ"ר, 300 אלפי ש"ח למקום חניה ובניכוי רווח יזמי, עלויות הקמה ודחיה. הפרויקט כולל שטחי מגורים (אשר אינם חלק מנדל"ן להשקעה) שהוערכו בהערכת השווי לפי שווי בנוי של כ- 67.5 אלפי ש"ח.
31.12.2023	נדל"ן להשקעה 214,800 המהווה כ- 60% מ- 358,000	נדל"ן להשקעה 214,800 המהווה כ- 60% מ- 358,000	6,470	6,058	2.8%	2.9%	1.6%	75%	(17,450) (****)	99%	60	פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' שמאי החל משנת 2005	גישת החילוץ	זכויות הבניה הוערכו בגישת החילוץ לפי שווי למ"ר בנוי מסחר של כ- 38 אלפי ש"ח למ"ר ולמשרדים של כ- 27.5 אלפי ש"ח למ"ר, 300 אלפי ש"ח למקום חניה ובניכוי רווח יזמי, עלויות הקמה ודחיה. הפרויקט כולל

⁵² החברה מחזיקה ב-50% מהנכס יחד עם צד ג' לא קשור לחברה. 60% מחלק החברה בנכס רשום בדוחות הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה. יתרת 40% מחלק החברה בנכס רשום כמלאי עסקי ולפיכך הוא מוצג בהתאם לעלות. ראו גם ביאור 8 לדוחות הכספיים.

תקופה	פריט מידע													
	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד; באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח) (*)	הכנסות (מאוחד; באלפי ש"ח)	NOI בפועל (מאוחד; באלפי ש"ח)	שיעור התשואה (**) (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור תשואה על עלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצע למ"ר (בש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - [Cap Rate/שיעור היוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]
														שטחי מגורים (אשר אינם חלק מנדל"ן להשקעה) שהוערכו בהערכת השווי לפי שווי בנוי של כ- 60 אלפי ש"ח.

(*) ביום 2 בדצמבר 2021 נרכש נכס ברחוב המסגר תמורת 390,000 אלפי ש"ח. ביום 28 בפברואר 2022 הושלמה העסקה ושלמה מלוא התמורה. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 מסווג חלקה של החברה בנכס כדלקמן: סך של כ- 102,008 אלפי ש"ח למלאי מקרקעין (כולל עלויות נלוות) וסך של כ- 121,890 אלפי ש"ח לנדל"ן להשקעה. הנתונים הינם חלק החברה.
 (***) התשואה חושבה על פי חלוקת NOI בשווי הנכס שסווג לנדל"ן להשקעה. יצוין כי הנכס מיועד לשינוי יעוד והשבחה.
 (****) בשנת 2025 הייתה עליית ירידת ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 30,600 אלפי ש"ח (נתוני 100%), בחלק שסווג כמלאי מקרקעין בוצע חישוב לפי הגבוה מבין שווי מימוש או שווי שימוש ולא יותר מעלות הנכס בתוספת ההוצאות ולפיכך נרשמה עלות הנכס בתוספת ההוצאות ללא שינוי.
 (*****) בשנת 2024 הייתה ירידת ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 1,623 אלפי ש"ח (נתוני 100%), בחלק שסווג כמלאי מקרקעין בוצע חישוב לפי הגבוה מבין שווי מימוש או שווי שימוש ולא יותר מעלות הנכס בתוספת ההוצאות ולפיכך נרשמה עלות הנכס בתוספת ההוצאות ללא שינוי.
 (******) בשנת 2023 הייתה ירידת ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 17,450 אלפי ש"ח (נתוני 100%), בחלק שסווג כמלאי מקרקעין בוצע חישוב לפי הגבוה מבין שווי מימוש או שווי שימוש ולא יותר מעלות הנכס בתוספת ההוצאות ולפיכך נרשמה עלות הנכס בתוספת ההוצאות ללא שינוי.
 (******) לפרטים נוספים אודות הערכת שווי ליום 31.12.2023 ראו נספח לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 (מספר אסמכתה: 2024-01-029613) והערכת שווי ליום 31.12.2022, ראו נספח לתשקיף, המובאים על דרך ההפניה.

הערות:

(א) ביום 2.12.2021 ובהמשך להסכם שיתוף הפעולה שנחתם בין החברה לבין אזורים בנין (1965) בע"מ ("אזורים") (לפרטים נוספים אודות הסכם שיתוף הפעולה ראו סעיף 4.10.1 להלן), התקשרו החברה ואזורים (בסעיף זה ביחד: "הרוכשות") עם חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("חברה לנכסים ובנין" או "המוכרת") בהסכם לרכישת זכויות הבעלות בנכס המצוי במקרקעין הידועים כחלקה 23 בגוש 7077 ברחוב המסגר בתל אביב בשטח כולל של כ- 3,852 מ"ר (בסעיף זה: "הנכס" או "המקרקעין"), לרבות מלוא זכויות וחובות המוכרת על פי הסכמי שכירות, הסכם ניהול הסדרים אחרים בקשר עם המקרקעין. על המקרקעין קיים מבנה תעשייה ומסחר בשטח עילי כולל של כ- 7,800 מ"ר, מעל 2 קומות חניה (בסעיף זה - "המבנה"). הרוכשות רכשו את הזכויות בנכס בחלקים שווים כל אחת (50%-50%) ("as is"), בתמורה לסך

כולל של 390 מיליוני ש"ח תוספת הפרשי הצמדה לעליית מדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ (בסעיף זה: **"התמורה"**). עד ליום 28.2.2022 שולמה מלוא התמורה, החזקה בנכס עברה לרוכשות והעסקה הושלמה. החברה ואזורים פועלות יחד להשבחת הנכס בדרך של אישור תב"ע חדשה להגדלת זכויות הבניה בנכס בהתאם לתכנית מתאר תא/5000 החלה על המקרקעין.⁵³

(ב) בשנת 2025 המבנה הושכר לשני שוכרים, כאשר דמי השכירות ודמי ניהול הסתכמו לסך של כ- 5,300 אלפי ש"ח (100%), חלק החברה הינו כ- 2,650 אלפי ש"ח. נכון למועד הדו"ח המבנה מושכר לשוכר אחד אשר שכר את מלוא שטחי המבנה.

(ג) לצורך מימון חלק מעלות רכישת הנכס, ביום 28.2.2022 החברה ואזורים (ביחד בסעיף זה – **"הלוות"**) התקשרו עם תאגיד בנקאי לקבלת מסגרת אשראי בסך של כ- 267,000 אלפי ש"ח נושאת ריבית בשיעור של פריים + 0.28%. ביום 30.6.2024 התקשרה הלוות עם התאגיד הבנקאי בתיקון למסמכי המימון, לפיו מועד הפירעון הסופי של מסגרת האשראי יחול ביום 30.4.2027, כאשר הריבית נפרעת מידי חודש. במסגרת התיקון להסכם הוסכם כי עד למועד הפירעון המקורי (קרי - 28.2.2025) לא יחול שינוי בשיעור הריבית ובמועדי פירעון הריבית, כאשר נכון למועד הדוח לא חל שינוי.

התניות פיננסיות מרכזיות:

במקרה בו קיים לדעת התאגיד הבנקאי חשש כי שווי המקרקעין פחת ביחס להערכת השווי האחרונה שהומצאה לו, הלוות ימסרו לתאגיד הבנקאי הערכת שווי עדכנית של הנכס (לפי תקן 19, ערוכה על ידי שמאי המקובל על התאגיד הבנקאי ובנוסח לשביעות רצונו) בתוך 30 ימים מבקשתו.

כמו כן, החל מיום 1.3.2025 ואילך, יחס ה- **LTV** (לפי השמאות כאמור) לא יעלה על 80%. "יחס ה- **LTV**" משמע: היחס בין סכום היתרה הבלתי מסולקת המצטברת של סך האשראי הכולל שהועמד בחשבון לבין שווי הנכס לפי הערכת השווי העדכנית.

הלוות התחייבו כי עד לא יאוחר מיום 1.3.2025 ייפרע סכום אשר לאחרי יתרת ההלוואה לא תעלה על 238 מיליון ש"ח. ביום 2.3.2025 פרעו הלוות סך של 29 מיליון ש"ח אשר לאחרי יתרת ההלוואה הינה על סך של 238 מיליון ש"ח.

התניות מרכזיות נוספות: (1) התחייבות שלא לשעבד או להמחות, באופן כלשהו, זכויות בנכס, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, בין באופן מוחלט ובין באופן מותנה, בין בכפיפות לזכויות הגורם המממן ובין אם לאו, שלא בהסכמתו. (2) שינוי באחוזי הבעלות של החברה ואזורים בנכס, ללא אישור הגורם המממן מראש ובכתב, לרבות בעקבות רכישה של החברה או אזורים את כל או חלק מהזכויות בנכס של השנייה מהווה עילה לפירעון מיידי; (3) שינוי בשליטה במישרין ו/או בעקיפין, לרבות, אך לא רק, שינוי בבעלי השליטה ו/או שינוי שאינו זניח בשיעורי אחזקת מי מהם באיזה מאמצעי השליטה בחברה ובאזורים לעומת המצב ביום חתימת הסכם המימון בלי שהתקבלה לכך הסכמת הגורם המממן בכתב ומראש מהווה עילה לפירעון מיידי. ביחס לחברה מובהר, כי שינוי שליטה משמעו אם חברת להב אל.אר ריאלאסטיטי

⁵³ על המקרקעין חלה בין היתר תכנית בנין עיר 1043א', המאושרת למתן תוקף משנת 2001.

בע"מ ו/או חברת ב.ג.מ בע"מ חדלו מלהחזיק בעצמן במישרין בלפחות 51% מהון המניות המונפק והנפרע (על בסיס דילול מלא) של החברה ומכל הזכויות הצמודות לה; (4) העמדת האשראי והמשך ניהולו יהיה מותנה בכך שלא יארע אירוע כלשהו המאפשר לבנק, על פי כל מסמך שנחתם ו/או ייחתם על ידי החברה ואזורים ובעלי השליטה בה, להעמיד לפירעון מידי חובות ו/או התחייבויות כלפי הבנק.

בנוסף, הלוות התחייבו לעילות נוספות בגינן יהיה התאגיד הבנקאי רשאי לנקוט בסעדים, לרבות העמדת מסגרת האשראי לפירעון מידי, ובין היתר במקרים בהם לא יתקבל היתר בניה לפרויקט עד ליום 30.4.2027, אי עמידה בתשלומים בקשר עם האשראי והפרת התחייבות בקשר עם האשראי.

שעבודים בנכס (מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום): משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ; (2) שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על הנכס (לרבות כל שינוי שיחול בו) וכן על כל הנכסים והזכויות של החברה ושל אזורים הקשורות אליו; (3) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה ואזורים כלפי החברה לנכסים ולבניין בע"מ מהם נרכש הנכס; (4) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות החברה לקבלת סכומים אשר יגיעו לה מרשויות המס, ובכלל זאת ממנהל מע"מ, בקשר עם הנכס. כמו כן, השעבוד יחול על כלל הפסדים, ההקלות, הפטורים, ההנחות, הזיכויים וההחזרים העומדים לזכות החברה או שיעמדו לזכותה בעתיד על פי דין ועל כל הזכויות שיש לה כיום או שתהיינה בעתיד לגביהם, לרבות הזכויות לקבלם, לנצלם ולעשות בהם כל שימוש מכל סוג שהוא על פי כל דין וכן את כל הזכויות שיש ו/או שתהיינה לחברה לקיזוז הפסדים מכל מין וסוג שהוא, ובלבד שאלו בקשר עם הנכס; (5) שעבוד קבוע ראשון בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות החברה מפעם לפעם בחשבון של החברה ובכל פיקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבון; (6) שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על זכויות החברה על פי כל אחד מהסכמי השכירות של השוכרים בנכס, לרבות הבטוחות שניתנו להבטחתן; (6) שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות החברה על פי הסכם הניהול של הנכס; (7) שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות החברה על פי פוליסות ביטוח על הנכס, לרבות כל הזכויות לתקבולים מכוחם.

(ד) ביום 18 בפברואר 2025 החברה התקשרה ביחד עם אזורים (בסעיף זה אזורים והחברה יחד ובנפרד - "**שותפות אזורים דלק**"), בהסכם שיתוף פעולה עם בעלי זכויות במקרקעין הממוקמים במגרש הצפוני (כהגדרתו להלן), בקרבת רחובות המסגר ומנחם בגין בתל אביב (בסעיף זה - "**בעלי הזכויות במגרש הצפוני**"), אשר מטרתו, בין היתר, הגדלת פוטנציאל ההשבחה של המקרקעין (כהגדרתם להלן) וכמפורט להלן (בסעיף זה - "**ההסכם**"). המגרש הצפוני ידוע כחלק מחלקות 297,299 בגוש 7104, הממוקם בסמוך לרחובות המסגר ומנחם בגין בתל אביב, בשטח של כ- 888 מ"ר⁵⁴ (בסעיף זה - "**המגרש הצפוני**"); נכס המסגר והמגרש הצפוני יחד - "**המקרקעין**"). ההסכם כולל הוראות לביצוע עסקה משותפת בין הצדדים, אשר תכלול ("**העסקה המשותפת**"): (1) הכנת תב"ע חדשה אשר תחול על המקרקעין, כפי שתאושר על ידי רשויות התכנון ובהתאם למתווה כללי שהוסכם בין הצדדים שעיקריו מיצוי זכויות הבניה בגין המקרקעין בשטח נכס המסגר, בדרך של תכנון להקמת

⁵⁴ ובשטח מדוד של כ- 998 מ"ר (המדידה טרם אושרה ע"י מוסדות התכנון כך ששטח המגרש הסופי יכול להשתנות).

מגדל בעירוב שימושים של מסחר, תעסוקה ומגורים, באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים בהתאם להוראות תוכנית תא/ 5000 ו/או תכנית (בהכנה) תא/ 5500, שינוי יעוד המגרש הצפוני ליעודים ציבוריים והעברת המגרש הצפוני לבעלות עיריית תל אביב יפו, וזאת בדרך של איחוד וחלוקה מחדש של המקרקעין ("התכנית החדשה"); הכנת התוכנית החדשה ומימושה ובכלל זאת הקמת המבנים בשטח נכס המסגר – "הפרויקט"; (2) לאחר וככל והתכנית החדשה תאושר, ניהול והקמת הפרויקט וכללי ודרכי פעולה משותפות ומוסכמות לצורך ייזום, תכנון ובניית הפרויקט עד להשלמתו ומסירתו לכל אחד מהצדדים; (3) קביעת דרכי פעולה לניהול המגדל כאמור אשר ייבנה במסגרת הפרויקט.

החלקים היחסיים של הצדדים להסכם בפרויקט יהיו כדלקמן: (1) שותפות אזורים דלק - 83.5%; (2) בעלי הזכויות במגרש הצפוני - 16.5%. בהסכם נקבעו הוראות אשר בהתקיימם חלקם היחסי של הצדדים בפרויקט יעודכן בהתאם לנוסחה הקבועה בהסכם וזאת במקרה אשר יכלול בין השאר אישור זכויות בנייה נוספות מעבר לזכויות הבנייה לפי תכנית תא/5000, ובהתאם לתכנית תא/5500, שאז חלקם היחסי של בעלי הזכויות במגרש הצפוני בפרויקט יגדל. בנוסף הוסכם כי במידה ולא תאושר תוספת זכויות לפרויקט ו/או ידרשו הפקעות נוספות שאינן מגדילות את זכויות הקיימות בתכנית החדשה, חלקם היחסי של הצדדים יעודכן ויעמוד על 83% ו- 17% (בהתאמה).

במסגרת ההסכם נקבעו תנאים מפסיקים להסכם הכוללים מועדים לתכנון וקבלת אישורים של מוסדות התכנון בקשר לתכנית החדשה, אשר במקרה של אי עמידה באחד או יותר מהמועדים שנקבעו, ההסכם יפקע ויהיה מבוטל. עוד הוסכם, כי הודעה בכתב של צוות התכנון של עיריית תל אביב יפו ו/או של מהנדס העיר ו/או של הוועדה המקומית בדבר אי קידום התוכנית החדשה תהווה אירוע פקיעה. במקרה של ביטול ההסכם לא יוחזרו לשותפות אזוריים דלק הוצאות שהוציאה⁵⁵. בתקופה שעד פרסום התוכנית החדשה למתן תוקף, יהיה כל צד זכאי למלוא הכנסות השכירות או האחרות הנובעות ממקרקעיו שלו.

העסקה המשותפת והפרויקט ינוהלו על ידי שותפות אזוריים דלק, לטובת כלל הצדדים להסכם, אשר, בכפוף לאמור בהסכם, תהיה מוסמכת לקבל את ההחלטות הנוגעות לעסקה המשותפת ולפרויקט. שותפות אזוריים דלק, תהיה אחראית ותפעל, בין היתר, להכנת התוכנית החדשה, לקבלת כל הרישיונות וההיתרים הדרושים לבניית והשלמת הפרויקט. שותפות אזוריים דלק התחייבה לשאת בכל ההוצאות לביצוע האמור לעיל, וזאת בכפוף לאמור בהסכם שירותי בניה ו/או בהסכם הקומבינציה כאמור להלן. בנוסף, שותפות אזוריים דלק התחייבה לפעול במסגרת מועדים שנקבעו בהסכם, אשר אי עמידה בהם תהווה הפרה של ההסכם.

לאחר ובכפוף לאשור התוכנית החדשה כל אחד מבעלי הזכויות במגרש הצפוני יהיו בעלי זכות ברירה, להחליט ולהודיע בכתב לשותפות אזוריים דלק במועד שנקבע בהסכם, על בחירתו באחד משני מתווי התקשרות עסקית:

(1) עסקת שירותי בניה על פי הסכם שירותי בניה (בנוסף אשר צורך להסכם) - מי מבעלי המגרש הצפוני אשר יבחר במתווה זה ישלם לשותפות אזוריים דלק, תמורה

⁵⁵ למעט הוצאות קידום התכנית החדשה בגין התקופה שבה יבקשו בעלי הזכויות במגרש הצפוני להמשיך בקידום התכנית החדשה בניגוד לעמדת שותפות אזוריים דלק.

השווה לחלקו היחסי בפרויקט כפול הסך המצרפי של כלל העלויות הקשורות בפרויקט (לרבות עלויות תכנון, הכנת תכנית חדשה, הריסת מבנים והקמת הפרויקט בשלמותו) ('cost'), בתוספת שיעור שנקבע בהסכם לגבי עלויות מסוימות, וזאת בגין הקמת שטחי הבניה אשר יבנו עבורו.

(2) עסקת קומבינציה על פי הסכם קומבינציה (בנוסף אשר צורך להסכם) – מי מבעלי המגרש הצפוני אשר יבחר במתווה זה, יהיה זכאי לקבל זכות בעלות בחלק יחסי מכלל השטחים הסחירים אשר יוקמו בפרויקט וייבנו עבורו על ידי שותפות אזוריים דלק, בהתאם לחלקו היחסי של אותו יחיד שבחר בעסקת הקומבינציה, כפול אחוז הקומבינציה. אחוז הקומבינציה ייקבע בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם, על ידי שמאי מקרקעין אשר ימונה בהסכמת הצדדים בהתאם להוראות ההסכם, תוך התבססות על הנחת מוצא של שיעור רווח יזמי שנקבע בהסכם. הקומבינציה תהיה ב"עין" ביחס לדירות למגורים, ובמושע ביחס לשטחי מסחר, תעסוקה, מגורים להשכרה (ככל שיהיו) וחניות ("השטחים המניבים"), בהתאם למנגנון הקבוע בנוסף הסכם הקומבינציה אשר צורך להסכם.

ממועד חתימת ההסכם ועד לאישור התכנית החדשה, כל אחד מהצדדים יהיה רשאי למכור ו/או להעביר את זכויותיו במקרקעין בתנאי שהנעבר יכנס בנעליו על פי ההסכם⁵⁶. לאחר מועד אישור התכנית החדשה (ולרבות ביחס לתקופת הבנייה עד לקבלת טופס 4) ההסכם כולל הוראות בדבר מגבלות עבירות, כך שהצדדים אינם מורשים למכור ו/או להעביר ו/או להמחות ו/או לשעבד את זכויותיהם, אלא בהתאם להוראות שנקבעו בהסכם (ולמעט לנעבר מורשה שנקבע בהסכם), ובכלל זאת הוראות בדבר חובת הצטרפות וזכות הצטרפות של בעלי הזכויות במגרש הצפוני במכירת זכויות שותפות אזוריים דלק בשטחים המניבים בפרויקט, וזכות קדימה ליתר בעלי המגרש הצפוני במקרה בו מי מבעלי הזכויות במגרש הצפוני יבקש להעביר את זכויותיו, וככל שיתר בעלי המגרש הצפוני לא יהיו מעוניינים, תינתן זכות קדימה לשותפות אזוריים דלק.

במסגרת ההסכם נקבעו הוראות בקשר עם נטילת מימון וליווי פיננסי להקמת הפרויקט ומילוי התחייבויות הצדדים בקשר לו. על פי ההסכם, כל צד ישעבד לטובת הגוף המממן את מלוא זכויותיו בפרויקט, בכפוף לדרישת הגוף המממן⁵⁷. במקרה שהגוף המממן לא יאשר למי מבעלי הזכויות במגרש הצפוני (בסעיף זה – "הלווה") מסיבה כלשהי הלוואה למימון המיסים והתשלומים על פי הסכם הקומבינציה בלבד⁵⁸, אזי שותפות אזוריים דלק תעמיד ללווה הלוואה כאמור, בריבית פריים בתוספת שיעור שנקבע ובתנאים נוספים שנקבעו בהסכם ולרבות העמדת שעבודים ומנגנון דילול זכויות הלווה בשטחים המניבים במקרה של אי פירעון הלוואה.

במסגרת רישום הפרויקט כבית משותף, יחידות הדיור ירשמו כיחידות נפרדות של כל אחד מהצדדים, והשטחים המניבים יהיו בבעלות משותפת ("מושע") של הצדדים להסכם, ומכירתם ו/או השכרתם החל ממועד אישור התוכנית החדשה תיעשה עבור שני הצדדים במושע.

כל צד להסכם יישא בתשלום כל מס אשר יושט עליו בקשר עם ההסכם, ולרבות תשלום היטל השבחה ו/או מס מטרו או היטל מטרו, אשר חל על זכויותיו הכלולים בתוכנית

⁵⁶ תירשם הערה בחלקות 297,299 לפי ס 128 לחוק המקרקעין בדבר צורך בהסכמה על פי ההסכם.

⁵⁷ מובהר כי נכון למועד זה נכס המסגר משועבד לתאגיד בנקאי אשר העמיד מימון לרכישתו כאמור לעיל.

⁵⁸ היטל השבחה ו/או מס המטרו בגין התוכנית החדשה וכן מע"מ שרותי בניה חלים על הבעלים.

החדשה.

השטחים המניבים שיבנו בפרויקט ינוהלו בשלמותם במשותף ("מושע") באמצעות שותפות אזורים דלק (אשר תהא אחראית לניהול, שיווק והשכרת השטחים המניבים) בהתאם להוראות הקבועות בהסכם, בתמורה לדמי ניהול בשיעור שנקבע בהסכם שיחושב מכלל ההכנסות שיתקבלו בגין השכרת השטחים המניבים ובתוספת מע"מ כדין.

בהתאם להסכם, שותפות אזורים דלק פועלות יחד לאישור התכנית החדשה להגדלת זכויות הבניה בנכס המסגר, להקמת מגדל בן כ- 40 קומות בשימוש מעורב של שטחי מסחר, תעסוקה ומגורים בשטח כולל של כ- 50,000 מ"ר,⁵⁹ כאשר חלק החברה ואזורים צפוי להיות כ-42,000 מ"ר. בהינתן שהתכנית החדשה תאושר למתן תוקף ותחול על המקרקעין, החברה מעריכה כי העלויות הצפויות הכרוכות בהקמת הפרויקט, כולל רכיב הקרקע (חלק שותפות אזורים דלק), יעמדו על סך של כ- 1.15 מיליארד ש"ח. בכוונת שותפות אזורים דלק, לאחר אישור התכנית החדשה, לפעול לקבלת ליווי בנקאי למימון הקמת הפרויקט.

(ה) על פי עיריית תל אביב הנכס מהווה אתר החשוד כמזוהם. כמו כן, בסמוך לנכס נמצאת תחנת תדלוק המסומנת כאתר מזוהם. זאת ועוד, הנכס ממוקם באזור רגיש להחדרת נגר עילי, וחלה חובת בדיקת קרקע וגזי קרקע. על אף האמור לעיל, המבנה הקיים כולל מרתפי חניה בקו בנין 0.

⁵⁹ לא הובאו בחשבון זכויות על פי תכנית תא/ 5500, אשר נמצאת בהליכי תכנון.

3.19.8 נכס ח' – מסמיה

מאפיינים: תחנת תדלוק, מסחר ותעסוקה **חלק החברה בנכס:** 100% (*)

אזור: סוג מטבע: ש"ח, **שימוש עיקרי:** תחנת תדלוק, מסחר ותעסוקה **שטח מניב במ"ר:** 1,960

תקופה	פריט מידע												
	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד; באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח) (*)	הכנסות (מאוחד; באלפי ש"ח)	NOI בפועל (מאוחד; באלפי ש"ח)	שיעור התשואה (**) (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור על תשואה עלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התפוסה לטוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצע למ"ר (בש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל
31.12.2025	61,300	61,300	3,832	3,674	6%	6%	9.8%	-	4,300	91%	163	פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות.
31.12.2024	57,000	57,000	3,953	3,667	6.4%	6.4%	9.8%	-	4,800	98%	168	פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות.
31.12.2023	52,200	52,200	3,654	3,144	6%	6%	19.7%	-	-	98%	155	פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' שמאי החל משנת 2005	היוון הכנסות.

(*) חושב על פי NOI לשנה של 3,674 אלפי ש"ח מחולק בשווי.
(**) חושב על פי NOI לשנה של 3,667 אלפי ש"ח מחולק בשווי.
(***) חושב על פי NOI לשנה של 3,144 אלפי ש"ח מחולק בשווי.

(*) ביום 30 בינואר 2025 השלימה החברה עסקה להגדלת החזקותיה בנכס משיעור של 50% לשיעור של 100%.

(א) ביום 30 בינואר 2025 הושלמה עסקה לרכישת 50% מזכויות במקרקעין⁶⁰ (מושע) וכל הבנוי והקיים בהם, הממוקמים בסמוך לכביש 40 באזור צומת מסמיה (בסעיף זה - **"המקרקעין"**), במצבם כפי שהם (AS-IS), מהשותף המחזיק עימה בזכויות במקרקעין (בסעיף זה - **"המוכר"**), וכן להעברה והמחאה אליה של מלוא הזכויות וההתחייבויות של שותפות לא רשומה המנהלת את המקרקעין, אשר השותפים בה הינם החברה והמוכר בחלקים שווים (בסעיף זה - **"השותפות"**), (בסעיף זה - **"ההסכם"**).

(ב) פרטים אודות הנכס: המקרקעין ידועים כמגרש 15/1 על פי תכנית 3/122/03/06 בשטח של כ-6,846 מ"ר, הידועים גם כחלק מחלקה 23 בגוש 2199. החברה רוכשת את זכויות החכירה של המוכר במקרקעין, הרשומות על שם המוכר ברמ"י מכוח חוזה חכירה (מהוון) מיום 23.2.2004, לתקופת חכירה אשר מסתיימת ביום 30.9.2049. על המקרקעין בנויים תחנת תדלוק וחנות נוחות הפועלת ברשת "ג'ו", מתקנים סולאריים ושטחי משרדים ומסחר נוספים, בשטח כולל של כ-2,140 מ"ר (בסעיף זה - **"הנכס"**).

השוכרת העיקרית בנכס הינה דלק ישראל, עמה קיים הסכם שכירות כמפורט בסעיף 1.9.1 בתקנה 22 לפרק ד', אשר הוסב לחברה במלואו, כיתר הסכמי השכירות בנכס, וללא כל שינוי בו.

החברה מתכוונת להמשיך ולתפעל את הנכס כנכס מניב וכן בוחנת אפשרות להשבחתו.

(ג) תמורה: סך התמורה עומדת על סך של כ-26.2 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (בסעיף זה - **"התמורה"**). ביום 5.2.2025 התקיים מועד המסירה וכנגדו שילמה החברה למוכר סך של 24.5 מיליון ש"ח מתוך התמורה. יתרת התמורה, בסך של 1.7 מיליון ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן, תשולם על ידי החברה במוקדם מבין תום 24 חודשים ממועד המסירה או קבלת היתר בניה לביצוע שינויים בקומת הקרקע. החברה מימנה את הרכישה בשלב זה ממקורותיה העצמאיים.

לפרטים נוספים ראו סעיף ביאור 24(ד)(5) לדוחות הכספיים וכן דיווחים מיידיים מיום 8 בדצמבר 2024 (מספר אסמכתה: 2024-01-622605) ומיום 2 בפברואר 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-008238) המובאים על דרך ההפניה.

⁶⁰ נכון למועד פרסום דו"ח זה החברה זכאית להירשם כחוכרת של מלוא מהזכויות במקרקעין אשר טרם נרשמו על שמה ברמ"י, כאשר המוכר רשום כחוכר של המקרקעין בשלמותו.

הערות:

המידע והערכות החברה כמפורט בסעיף 3.19 לעיל, לרבות בדבר ביצוע הסכמים, אישור תכניות, הגדלת זכויות בנייה, קבלת היתרים ואישורים לביצוע פרויקטים, נטילת מימון, שימוש בנכסים, ביצוע והשלמת פרויקטים, עלויות צפויות, היקף התשואה הצפויה בנכסים, דמי השכירות הצפויים, וכן שינוי ייעוד המקרקעין המתוכנן, כוללות מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968. הערכות אלו עשויות להשתנות בתלות, בין היתר, באישור תכנית בנין עיר, במתן היתר בניה לפרויקט, בתנאי מימון הפרויקט, עלויות הבניה, הביקוש ליח"ד באזור, קצב מכירות, סיום הסכמי שכירות בין השאר בשל הפרה או בשל קשיים כספיים של שוכרים העשויים לגרום להפרה או להפסקה של הסכמי השכירות, אישורים רגולטוריים, גורמים שאינם בשליטת החברה וכן בגורמים חיצוניים, שונים העשויים להשפיע על הערכות החברה כאמור, ובין היתר גורמי סיכון כאמור בסעיף 4.14 להלן.

3.20 גילוי אודות התאמות ברמת התאגיד

ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2025	(מאוחד באלפי ש"ח)	
1,312,006	1,447,333	סך הכל נכסים מניבים כפי שמוצג בסעיף 3.6 (מאוחד)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
-	44,076	סך הכל נכסים מניבים בהקמה (מאוחד)	
10,400	37,950	סך הכל קרקעות להשקעה כפי שמוצג בעמודת "סך הכל" בטבלה לפי סעיף 3.15 (מאוחד)	
1,322,406	1,529,359	סה"כ (מאוחד)	
-	-	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	התאמות
-	-	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
-	-	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
-	-	התאמות אחרות	
-	-	סה"כ התאמות	
1,322,406	-	סה"כ אחרי התאמות	
1,322,406	1,485,283	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדוח על המצב הכספי
-	44,076	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
1,322,406	1,529,359	סה"כ	

FFO 3.21

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2023 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2025 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	FFO
84,002	66,412	100,438	רווח נקי לתקופה המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד
(69,822)	(59,941)	(88,449)	התאמות לפי הוראות התוספת הרביעית לטיטוט תקנות ⁶¹
14,180	6,471	11,989	Funds From (FFO) Operations נומינאלי לפי הוראות התוספת הרביעית לטיטוט התקנות
			גישת הנהלה - התאמות נוספות: **
9,958	21,208	15,647	(א) הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב
7,080	7,780	9,007	(ב) הנהלה וכלליות (תקורות חברה בגין פעילות הפיתוח)
8,407	7,771	9,110	(ג) ביטול מימון כנגד מרכיב הפיתוח
-	-	2,676	(ד) התאמות שווי אופציות
25,445	36,759	36,440	סה"כ התאמות לפי גישת הנהלה
39,625	43,231	48,429	AFFO (גישת הנהלה)

⁶¹ טיטוט תקנות עדכנית לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה.

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

**** הסבר להתאמות:**

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

התאמה לרווחי FFO (Funds From Operations) של החברה

לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31.12.2024 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31.12.2025 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	התאמה לרווחי FFO
84,002	66,412	100,438	רוח נקי המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד
			התאמות
224	229	165	פחת והפחתות
(72,222)	(64,179)	(101,101)	רווחים משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(667)	(2,336)	(3,004)	הוצאות חד פעמיות או חריגות ⁶²
(360)	187	185	רווח/הפסד משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסיים
225	-	3,816	עלויות רכישה שהוכרו ברוח והפסד
14,883	10,771	19,597	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
(11,999)	(4,420)	(7,937)	התאמות לעיל לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
94	(193)	(170)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO
14,180	6,471	11,989	סך הכל

⁶² ביטול הפרשה בגין תביעת עבר אשר הסתיימה וביטול הלוואה בין חברתית.



תיאור עסקי התאגיד

חלק רביעי

בכללותו

4.1 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

4.1.1 כאמור בסעיף 1.2 לעיל, לחברה זכויות במקרקעין עליהם ממוקמים מתחמי תדלוק ושטחים נוספים. לפרטים אודות נכסי מקרקעין של החברה המשמשים כנדל"ן להשקעה ראו סעיף 3.19 לעיל. לפרטים נוספים אודות הסכמי השכירות שבהן התקשרה החברה עם דלק ישראל ראו תקנה 22 בפרק ד'.

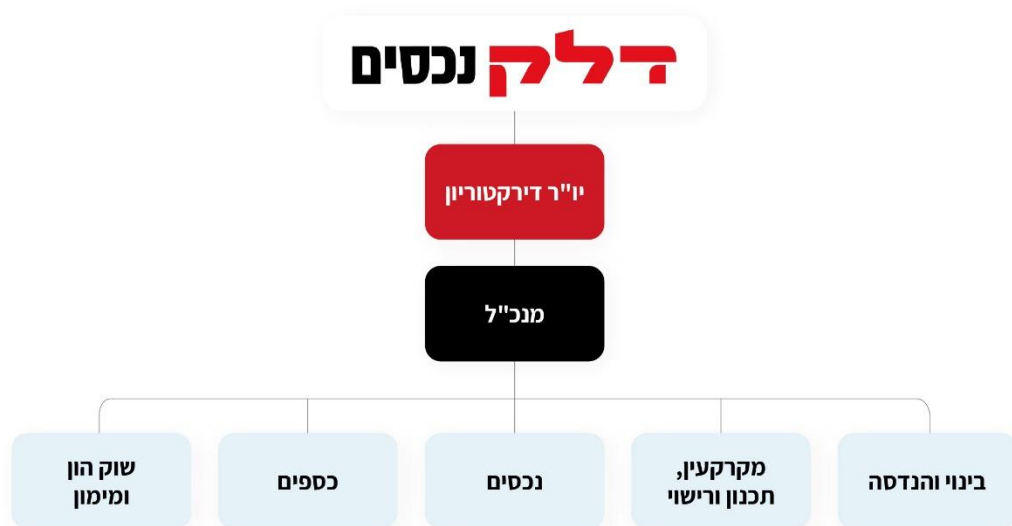
4.1.2 נכון למועד הדוח, החברה שוכרת משרדים ביקום כאשר תקופת השכירות הינה עד ליום 31.3.2031. לחברה נתונה אופציה להאריך את ההסכם ב- 5 שנים נוספות וכן אופציה להארכה נוספת לתקופה של עוד 5 שנים. במהלך שנת הדוח שכרה החברה שטח נוסף הצמוד למשרדיה והשכירה את רובו בשכירות משנה.

4.1.3 לפירוט אודות מלאי המקרקעין של החברה ראו באור 8 לדוחות הכספיים.

4.1.4 לחברה רכוש קבוע נכון ליום 31.12.2025 בסכום של כ- 1,642 אלפי ש"ח המורכב בעיקר ממחשוב, שיפורים במושכר וריהוט. במהלך השנה רכשה החברה את הריהוט ואת השיפורים במושכר בשטח הנוסף הצמוד למשרדיה כאמור לעיל בהיקף לא מהותי.

4.2. הון אנושי

4.2.1. מבנה הארגוני של החברה



4.2.2. מצבת העובדים ונותני השירותים בחברה

נכון למועד הדוח, מעסיקה החברה 13 עובדים. מרבית העובדים מועסקים על ידי החברה במשרה מלאה. לצד זאת, החברה התקשרה עם דלק ישראל בהסכם לקבלת שירותים כמפורט בסעיף 2.2 בתקנה 22 בפרק ד'.

4.2.3. נכון ליום 31.12.2025 וליום 31.12.2024 מועסקים בקבוצה עובדים לפי החלוקה הבאה:

נכון ליום 31.12.2024	נכון ליום 31.12.2025	
4	5	הנהלה בכירה
3	4	חשבות והנהלת חשבונות
3	3	מנהלי נכסים ותכנון
1	1	אדמינסטרציה
11	13	סה"כ

4.2.4 שינויים מהותיים שחלו במצבת העובדים בשנתיים האחרונות

בחודש ספטמבר 2025 מונה מר עומר צלישר כסמנכ"ל שיווק ונכסים.

4.2.5 התקשרויות עם עובדים וטיבם של הסכמי העסקה

כל עובדי החברה מועסקים על פי חוזי עבודה אישיים. בכלל זה, נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה בחברה מועסקים על-פי חוזי עבודה אישיים, הכוללים, בין היתר, התחייבות לאי תחרות, העמדת רכב והוצאות רכב (כולל גילום מס), טלפון סלולארי, מחשב נייד, הפרשות לביטוח פנסיוני, קרן השתלמות וביטוח אובדן כושר עבודה, ימי חופשה, דמי הבראה וימי מחלה, בונוס שנתי המותנה בתוצאות, וכן הטבות נוספות שהחברה מעניקה מעת לעת בהתאם לנהליה, ובין היתר, סיבוס, שי לחג, השתלמויות וכד'.

4.2.6 תלות באנשי מפתח

להערכת החברה, למועד הדוח לחברה אין תלות מהותית במי מנושאי המשרה או בעלי התפקידים בה.

4.2.7 בנוסף, החברה אימצה החברה מדיניות תגמול לנושאי משרה כמפורט בתקנה 21 בפרק ד'. לפרטים אודות תנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה בחברה ראו תקנה 21 בפרק ד'.

4.2.8 תכנית אופציות

ביום 29 בדצמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה תכנית אופציות להענקת אופציות ("התכנית") למנהלים, עובדים ונותני שירותים של החברה. במסגרת התוכנית תוכל החברה להקצות אופציות לניצעים באחד ממסלולי ההקצאה: (1) אופציות במסלול עם נאמן; (2) אופציות במסלול ללא נאמן; (3) אופציות לפי סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("הפקודה"). התוכנית תפקע בחלוף 10 שנים ממועד אישורה. התוכנית תיושם ותנוהל על ידי דירקטוריון החברה. לעניין הקצאת אופציות לנושאי משרה ולעובדים בחברה בהתאם לתכנית האופציות ראו סעיף 9.4 לדוח הצעת המדף, ותקנה 21 לפרק ד'.

4.3. מימון

פעילותה השוטפת ופעילות ההשקעות של הקבוצה ממומנת מתזרים המזומנים מפעילות שוטפת, מהלוואות מתאגידים פיננסיים ומהנפקות הון וחוב.

4.3.1. מסגרות אשראי

מימון החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025, מורכב בעיקר מ: (א) אשראי לזמן ארוך, צמוד למדד בריבית קבועה (שאינו מובטח בשעבוד נכסי נדל"ן), בסך של כ- 633.5 מיליון ש"ח (לא כולל ריבית צבורה), כאשר כ- 68% מסך האשראי הינו בגין אגרות חוב וכ- 32% הינה הלוואה מתאגיד בנקאי; (ב) אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים כנגד נכסים משועבדים בסך של כ- 247 מיליון ש"ח (לא כולל ריבית צבורה), כאשר כ- 79% מסך האשראי הינו בריבית משתנה על בסיס פריים והיתרה צמודה למדד בריבית קבועה; (ג) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים כנגד נכסים משועבדים בסך כולל של כ- 15 מיליון ש"ח (לא כולל ריבית צבורה), אשר הינה בריבית משתנה על בסיס הפריים.

נכון ליום 31.12.2025, לחברה יתרות מזומנים ושווה מזומנים (כולל ני"ע סחירים) במאזן המאוחד בהיקף של כ- 192,353 אלפי ש"ח ובמאזן סולו של החברה 191,596 אלפי ש"ח ולפיכך אינה מחזיקה במסגרות אשראי מאושרות ומשולמות. בנוסף, חלקה של החברה ביתרות מזומנים ושווה מזומנים בחברות כלולות נכון ליום 31.12.2025 הינו בסך של כ- 5,828 אלפי ש"ח.

לעניין מחזור הלוואה בסך 200 מיליון ש"ח מינואר 2026, כך שלא תהיה צמודה למדד, ראו סעיף 4.3.5 להלן.

לפרטים נוספים ראו ביאורים 12 ו- 13 לדוחות הכספיים.

4.3.2.

להלן יובאו פרטים אודות שיעור הריבית האפקטיבית ממקורות בנקאיים, תוך הבחנה בין הלוואות לזמן קצר להלוואות לזמן ארוך, שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי התאגיד:

לשנת 2024		לשנת 2025			
שיעור הריבית הממוצעת	שיעור הריבית האפקטיבית	שיעור הריבית הממוצעת	שיעור הריבית האפקטיבית		
-	-	-	-	הלוואות לזמן קצר (*)	מקורות אשראי בנקאיים
3.99%	3.99%	3.99%	3.99%	הלוואות לזמן ארוך (**)	

(*) לא כולל הלוואות לזמן קצר בסך 18,457 אלף ש"ח אשר הינן הלוואות ייעודיות אשר ניתנו כנגד נכסים, המוצגות בדוחות הכספיים ליום 31 לדצמבר 2024. לא כולל הלוואות לזמן קצר בסך 14,937 אלף ש"ח אשר הינן הלוואות ייעודיות אשר ניתנו כנגד נכסים, המוצגות בדוחות הכספיים ליום 31 לדצמבר 2025.

(**) לא כולל הלוואות לזמן ארוך בסך 250,119 אלפי ש"ח אשר הינן הלוואה ייעודית אשר ניתנו כנגד נכס, המוצגת בדוחות הכספיים ליום 31 לדצמבר 2024. לא כולל הלוואות לזמן ארוך בסך 254,018 אלפי ש"ח אשר הינן הלוואות ייעודיות אשר ניתנו כנגד נכסים, המוצגות בדוחות הכספיים ליום 31 לדצמבר 2025.

להלן יובאו פרטים אודות שיעור הריבית האפקטיבית ממקורות אשראי לא בנקאיים, תוך הבחנה בין הלוואות לזמן קצר להלוואות לזמן ארוך:

לשנת 2024		לשנת 2025		מקורות אשראי לא בנקאיים
שיעור הריבית הממוצעת	שיעור הריבית האפקטיבית	שיעור הריבית הממוצעת	שיעור הריבית האפקטיבית	
-	-	-	-	הלוואות לזמן קצר
4.4%	4.76%	4.4%	4.76%	הלוואות לזמן ארוך (*)

(*) הלוואה המוצגת בטבלה בשנים 2024 ו-2025 הינה צמודת מדד. להלן פירוט אודות האשראי בריבית משתנה (צמודת פריים) שקיבלה החברה נכון ליום 31.12.2025, ולמועד הסמוך לפרסום הדו"ח, שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי התאגיד:

שיעור הריבית הממוצעת סמוך למועד הדו"ח	טווח הריביות נכון ליום 31.12.2025	מסלול
5.78% (פריים + 0.28%)	6.03%-6.28% (פריים + 0.28%)	שותפות (1)
5.95% (פריים + 0.45%)	6.2%-6.45% (פריים + 0.45%)	שותפות (2)
6.1% (פריים + 0.6%)	6.35%-6.6% (פריים + 0.6%)	שותפות (3)
6.0% (פריים + 0.5%)	7.75%-8% (פריים + 2%)	חברה שאוחדה לראשונה

* הטבלה לא כוללת אשראי בחברות כלולות שאינן מהותיות.

4.3.3 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 31.12.2025 במיליון ש"ח (חלק החברה)	יתרת קרן במועד הדו"ח במיליון ש"ח (חלק החברה)	מועדי פירעון	שעבודים/ בטחונות	שיעור ריבית שנתית ליום 31.12.2025	תניית שינוי/ מרות/ מבנה שליטה	התחייבויות אחרות/ עילות לפירעון מידי
1.	החברה	אגרות חוב	100%	מאי 2023	418.2	430.7	429.4	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 הדירקטוריון וסעיפים 5-7 לשטר הנאמנות המובא על דרך ההפניה	
2.	החברה	תאגיד בנקאי	100%	אוגוסט 2023	200	203.4	-	בוצע מימון מחדש במהלך 11.1.26 ובמסגרתו בוצע פירעון מוקדם של ההלוואה והעמדת הלוואה חדשה כאמור בסעיף 3 בטבלה זו להלן.	ראו להלן וביאור 24(א)(1) לדוחות הכספיים	3.99% צמוד למדד	ראו 4.3.5 להלן וביאור 12(ב) לדוחות הכספיים	
3.	החברה	תאגיד בנקאי	100%	ינואר 2026	200	-	200.0	מועדי פירעונות מפורטים בסעיף 4.3.3 ד להלן	ראו להלן וביאור 24(א)(1) לדוחות הכספיים	5.15% ריבית קבועה	ראו 4.3.5 להלן וביאור 12(ב) לדוחות הכספיים	
4.	החברה וצד שלישי (נכס המסגר - ראו סעיף 3.19.7 לעיל לרבות לעניין עדכון תנאי ההלוואה)	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 3.20 לעיל	פריים + 0.28%	ראו סעיף 3.19.7 לעיל	ראו סעיף 3.19.7 לעיל

4.3.4

כאמור, במאי 2023 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור של 418,215,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א'), נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.4%, צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן, על פי התשקיף וההודעה המשלימה. כמו כן, ראו דו"ח מיידי על תוצאות ההנפקה מיום 24 במאי 2023 (אסמכתה מס' 2023-01-048181), המובא על דרך ההפניה. יצוין כי החברה התחייבה בהתחייבויות שונות כלפי מחזיקי אגרות החוב וכן לאמות מידה פיננסיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כמפורט בסעיף 5 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 13(ג) לדוחות הכספיים. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה א') ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח תקופתי זה.

4.3.5

ביום 6.8.2023 השלימה החברה התקשרות עם תאגיד בנקאי אחד (בסעיף זה - **"התאגיד הבנקאי"**) במסמכי מימון להעמדת הלוואה חדשה לזמן ארוך בסך כולל של 200 מיליון ש"ח (בסעיף זה - **"הסכם המימון"** ו-**"הלוואה החדשה"**). ראו גם דוח מיידי מיום 7.8.2023 (אסמכתה מס' 2023-01-073084), המובא על דרך ההפניה. הלוואה החדשה נושאת ריבית קבועה בשיעור של 3.99%. קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן. הלוואה החדשה הועמדה לתקופה של עד ליום 2.1.2028, אשר מועדי פירעונה כדלקמן: (1) שישה (6) תשלומים בשיעור 1.25% מהקרן, כל אחד, בצירוף ריבית והצמדה, אשר ישולמו בימים 11 בינואר ו-11 ביולי של כל אחת מהשנים 2024 עד 2026. (2) תשלום בשיעור 7.5% מהקרן, בצירוף ריבית והצמדה, ישולם ביום 11.1.2027. (3) תשלום בשיעור 1.25% מהקרן, בצירוף ריבית והצמדה, ישולם ביום 11.7.2027. (4) יתרת הלוואה בשיעור של 83.75% מהקרן, בצירוף ריבית והצמדה, תשולם ביום 2.1.2028.

ביום 11 בינואר 2026 חתמה החברה על מסמכי מימון וביצעה מחזור הלוואה, במסגרתם פרעה את הלוואה החדשה 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% (**"הלוואה א"** ו-**"הלוואה ב"**, בהתאמה). מועדי פירעון קרן הלוואה א' יהיו כדלקמן: (1) ביום 12.7.2026 סך של כ-2.66 מיליון ש"ח. (2) ביום 11.1.2027 סך של כ-16 מיליון ש"ח. (3) ביום 11.7.2027 סך של כ-2.66 מיליון ש"ח. (4) ביום 2.1.2028 סך של כ-78.66 מיליון ש"ח. הריבית השנתית על היתרה הבלתי מסולקת של הלוואה א' תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בכל אחד ממועדי הפירעון האמורים לעיל. הלוואה ב' תיפרע במלואה (קרן וריבית) ביום 2.1.2028. יתר ההתחייבויות והשעבודים שהועמדו לטובת התאגיד הבנקאי בקשר עם הלוואה החדשה, ובכלל זה כמתואר בסעיף זה להלן, ימשיכו לחול ללא שינוי ביחס להלוואה א' והלוואה ב'.

במסגרת הסכם המימון החברה התחייבה בין היתר לעמוד באמות מידה פיננסיות (בדומה לאמות מידה להן התחייבה למחזיקי אגרות חוב (סדרה א') ובשינויים ובהתאמות להתחייבויות החברה לתאגיד הבנקאי) אשר עיקריהן:

- א.** ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 380,000,000.
 - ב.** ההון העצמי של החברה לא יפחת משיעור של 25% מסך המאזן המאוחד של החברה.
 - ג.** המנה המתקבלת מחלוקת (1) חוב פיננסי נטו לבין (2) הכנסות תפעוליות נטו של הנכסים (NOI), לא תעלה על 17.
- אי עמידה באיזו מבין אמות המידה לעיל ברבעון מסוים לא יהווה אירוע הפרה ובלבד שברבעון שלאחר מכן החברה שבה לקיים את אותה אמת המידה, כמפורט לעיל. הגדרות לעניין זה:

"**הון עצמי**" הון עצמי כמוצג בדוחות הכספיים של החברה, כולל זכויות מיעוט, בתוספת הלוואות בעלים נחותות (קרן בלבד).

"**הלוואות בעלים**": כל סכום שניתן ו/או הועמד לזכות החברה, במישרין או בעקיפין, על ידי הבעלים, בכל דרך ואופן שהם, ושיש לו זכות לקבלו חזרה מהחברה (בין אם סכום קרן ובין אם בתוספת הפרשי הצמדה ו/או ריבית, בין כיום ובין בעתיד) – שלא כזכות שיורית לאחר פירוק, יהיה כינויו אשר יהא, ובכלל זה: (א) הלוואה שניתנה ו/או הועמדה לחברה על ידי הבעלים; ו/או (ב) כל סכום שניתן ו/או הועמד לזכות החברה על ידי הבעלים באמצעות שטר הון ו/או שטר חוב שהוציאה ו/או עשתה החברה לפקודת אותם הבעלים; ו/או (ג) כל סכום אשר על החברה לשלם לבעלים בקשר עם אגרות חוב שהנפיקה החברה.

"**הלוואות בעלים נחותות**" לעניין זה יכללו הלוואות בעלים המקיימות את כל התנאים הבאים: (א) ההלוואות הינן עסקה מזכה לחברה; (ב) ההלוואות (קרן וריבית) תהינה נחותות לאשראים, היינו יתרת סכומי הלוואות בעלים אשר לגביהן נחתמו כלפי הבנק, על ידי החברה ובעלי מניותיה, כתבי נחיתות (**subordination**) לשביעות רצון הבנק; (ג) מועד פירעון ההלוואות (קרן וריבית) יהיה מאוחר למועד פירעון הסופי של האשראים.

"**חוב פיננסי**" – סך כל חובותיה של החברה ושל חברות כלולות (לפי חלקה היחסי של החברה בהן): (1) לבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים לרבות ריבית צבורה; (2) הנובעים מאג"ח על כל סוגיו, לרבות אג"ח סטרייט (straight bonds) ואג"ח להמרה בתוספת ריבית לשלם; (3) בגין הלוואות שנתקבלו מחברות קשורות או מצדדים שלישיים כלשהם או בגין סכומים שגויסו בדרך אחרת (למעט הלוואות בעלים לגביהן נחתמו כלפי הבנק, על ידי החברה ועל ידי מי שהעמיד את אותם הלוואות בעלים, כתבי נחיתות (**subordination**) ושהינם בעלי אופי של נטילת חבות או שהתוצאה הכלכלית שלהן היא נטילת חבות); (4) בגין סכומים שגויסו בעסקאות אחרות ושמוגדרים כחוב פיננסי לפי

כללי החשבונאות ולמען הסר ספק, לרבות הריבית לשלם.

"חוב פיננסי נטו": חוב פיננסי בניכוי נכסים פיננסיים.

"נכסים פיננסיים": 1. הנכסים הבאים של החברה – מזומנים שווי מזומנים שאינם מוגבלים ופיקדונות (למעט פיקדונות מוגבלים), ני"ע מוחזקים למסחר המסווגים בדוחות הכספיים המאוחדים כנכסים שוטפים וכן השקעות לזמן קצר על פי הדוחות הכספיים המאוחדים. 2. חלקה היחסי של החברה בנכסים הבאים של החברות הכלולות- מזומנים ושווי מזומנים שאינם מוגבלים ופיקדונות (למעט פיקדונות מוגבלים), ני"ע מוחזקים למסחר המסווגים בדוחות הכספיים הרלוונטיים כנכסים שוטפים.

"הכנסות תפעוליות נטו של הנכסים - NOI" – סך הכנסות החברה לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה מהשכרת נכסים ודמי ניהול, בניכוי הוצאות הניהול ובתוספת חלק החברה בהכנסות חברות כלולות מהשכרת נכסים ודמי ניהול בניכוי הוצאות הניהול, המתייחסים לארבעת הרבעונים שנסתיימו ברבעון האחרון טרם מועד הבדיקה. למען הסר ספק יובהר כי חישוב ה- NOI בגין נכסים אשר החברה ו/או חברה בת ו/או חברה כלולה זכאית לקבל הכנסות מדמי שכירות בגינם במהלך תקופה הקצרה מארבעת הרבעונים האחרונים שנסתיימו ברבעון האחרון טרם מועד הבדיקה, יבוצע על בסיס גילום שנתי (קרי, NOI 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). מובהר כי לגבי נכס שהושלמה מכירתו במהלך התקופה של ארבעת הרבעונים האחרונים כאמור, יילקחו בחישוב ה-NOI בגינו הכנסות מהשכרת הנכס ודמי ניהול שהחברה ו/או חברה בת ו/או חברה כלולה, קיבלה וזכאית לקבל עד למועד השלמת ממכירתו כאמור.

"מועד הבדיקה" – מועד פרסום הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, רבעוניים או שנתיים, סקורים או מבוקרים, לפי העניין, כאשר בחינת עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות תיעשה ביחס למועד הדוחות הכספיים הרבעוניים/השנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד.

להלן מידע בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכם המימון:

אמת מידה	יחס/נתון נדרש	תוצאת בדיקה ליום 31.12.2025
הון עצמי	380 מיליון ש"ח	1,109 מיליון ש"ח
יחס הון עצמי למאזן	25%	51%
יחס חוב פיננסי נטו ל-NOI	17	9.8

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה לתאגיד הבנקאי כאמור לעיל.

ראו גם 13 (ג) בדוחות הכספיים.

בנוסף החברה התחייבה בהסכם המימון כלפי התאגיד הבנקאי בהתחייבויות שונות ובין היתר החברה התחייבה כי לא תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידים, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חובותיה כלפיו, אלא בהתקיים אחת מבין החלופות הבאות, בתנאים הקבועים בהסכם המימון: **(1)** החברה תקבל מראש את הסכמת התאגיד הבנקאי בכתב. **(2)** החברה תיצור לטובת התאגיד הבנקאי בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד השוטף לטובת אותו צד שלישי, שעבוד שוטף ובדרגה שווה, פרי פסו, ופרו ראטה בין התאגיד הבנקאי ובין הצד השלישי (לרבות בין כל צד נוסף אליו התחייבה ו/או תתחייב ליצירת שיעבוד כאמור), וזאת ללא כל צורך באישור התאגיד הבנקאי, להבטחת היתרה הבלתי מסולקת של החוב כלפי התאגיד הבנקאי. שעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד האשראים לא נפרעו במלואם או עד שיבוטלו כל השעבודים השוטפים הכלליים כאמור שנוצרו לטובת הצד השלישי, לפי המוקדם. כן נקבעו הוראות ותנאים נוספים במסגרת הסכם המימון.

החברה התחייבה לא לבצע מכירה של רוב נכסי החברה (למעט מכירה במהלך העסקים הרגיל של החברה ולמעט מכירה לתאגידים בשליטת החברה ו/או לתאגידים בשליטתם של אלה), במהלך תקופה של 12 חודשים רצופים ולמעט מכירה אשר תמורתה (בניכוי מיסים והוצאות) תשמש רק לביצוע עסקה או עסקאות לרכישת נכס או נכסים אחרים בתחום הנדל"ן או לביצוע השקעה או השקעות, בתחום פעילותה של החברה, על ידי החברה או חברה בת, במהלך תקופה של 12 חודשים העוקבים לאחר השלמת המכירה (למען הסר ספק, מובהר כי כל ההוצאות הקשורות בביצוע עסקאות או השקעות כאמור ייחשבו כשימוש לביצוע עסקה או השקעה כאמור), והכל למעט אם התקבלה לכך הסכמת התאגיד הבנקאי מראש. "**רוב נכסי החברה**" לעניין סעיף זה - משמעם נכסים, לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, שערכם הכולל, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים (מבוקרים או סקורים) שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי בדוחות הכספיים כאמור, מהווה למעלה מ- 50% מסך הנכסים של החברה במאוחד (לרבות מזומנים ושוי מזומנים, פיקדונות וניירות ערך סחירים) כאשר לסך הנכסים של החברה במאוחד יתווסף שווי נכסים במאוחד שנרכשו עד למועד קרות האירוע ושלא נכללו בסך נכסי החברה בדוחות הכספיים כאמור.

החברה התחייבה לא לבצע שינוי של עיקר פעילותה שהינה בתחום הנדל"ן בישראל (למעט בדרך של העברת פעילות בין ולתאגידים מאוחדים של החברה), כפי שהם היו במועד הסכם המימון, והכל מבלי לקבל לכך את הסכמת התאגיד הבנקאי מראש.

החברה התחייבה כי תהא רשאית לבצע חלוקה, בכפוף לקיומם של תנאים (אשר ייבחנו, בין היתר, על סמך הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה, בניכוי סכום החלוקה, היינו לאחר הפחתתה): (1) ההון העצמי של החברה אינו נמוך מ- 480,000,000 ש"ח. (2) ההון העצמי של החברה אינו נמוך משיעור של 29% מסך המאזן המאוחד של החברה. (3) המנה המתקבלת מחלוקת (1) חוב פיננסי נטו לבין (2) הכנסות תפעוליות נטו של הנכסים (NOI), לא תעלה על 15. (4) החברה אינה מצויה, ערב החלוקה בהפרת אמות

המידה ולא תפר איזו מאמות המידה כתוצאה מביצוע החלוקה – וזאת על סמך הדוח הכספי המאוחד האחרון של החברה מבלי להביא בחשבון את תקופת הריפוי הקבועה ביחס לאמות המידה. (5) לא ארע אירוע הפרה ולא צפוי אירוע הפרה בעקבות החלוקה. (6) לא מתקיימים סימני אזהרה, כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל – 1970 (להלן בסעיף זה: "**תקנות ניירות הערך**"), בהתבסס על הדוחות הכספיים האחרונים שפרסמה החברה עובר לקבלת ההחלטה, או שככל ומתקיים סימן אזהרה כאמור בסעיף 10(ב)(14)(א)(4) לתקנות ניירות הערך, דירקטוריון החברה קבע כי אין בקיומם של סימני האזהרה בכדי להצביע על בעיית נזילות. (7) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות כלפי התאגיד הבנקאי וביצוע החלוקה לא יגרום להפרת איזו מהתחייבויותיה המהותיות כלפיו. (8) ביחס לרווחים ראויים לחלוקה שהצטברו החל מיום 1.1.2023 – סכום החלוקה בכל שנה קלנדרית לא יעלה על 60% מסך הרווחים הראויים לחלוקה של החברה על פי חוק החברות, במועד הרלוונטי ובהתבסס על הדוחות הכספיים המאוחדים (רבעונים או שנתיים) אחרונים שפורסמו על ידי החברה עובר למועד החלוקה ("**סכום חלוקה מירבי**"). חלוקה של רווחים אשר מקורם ברווחי שיערוך (בניכוי המס המתייחס לשיערוכים) יהיו רק לאחר מימוש הנכס בפועל, דהיינו מכירתו. מובהר כי סכום שלא חולק בפועל בשנה קלנדרית מסוימת מתוך סכום החלוקה המירבי באותה השנה, יצטבר לזכותה של החברה, אשר תהא רשאית לחלקו בתקופות שלאחר מכן, בכפוף לקיומם של כל התנאים לעיל למעט מגבלת סכום החלוקה המרבי (להלן: "**יתרות נוספות לחלוקה**"). למען הסר ספק, מובהר כי החברה רשאית לחלק רווחים ראויים לחלוקה שהצטברו עד וכולל 31.12.2022, בכפוף לכל התנאים האמורים בסעיפים (1) – (7) לעיל (וללא המגבלה האמורה בסעיף (8) זה לעיל ("**היתרות הקיימות לחלוקה**")). חלוקה של רווחים אשר מקורם ברווחי שיערוך (בניכוי המס המתייחס לשיערוכים) תהיה רק לאחר מימוש הנכס בפועל, היינו מכירתו. מובהר כי סכום החלוקה המרבי, היתרות הנוספות לחלוקה והיתרות הקיימות לחלוקה הם סכומים מצטברים ולא חליפיים.

בנוסף, החברה התחייבה לתוספת ריבית במקרה של ירידת דירוג ו/או חריגה מאמות המידה הפיננסיות, בדומה לאמור בסעיפים 5.22 ו-5.23 לשטר הנאמנות, לאי ביצוע עסקאות בעלי שליטה במקרה של הפרת אמות המידה הפיננסיות, בדומה לאמור בסעיף 5.25 לשטר הנאמנות, לאי העברת שליטה בדומה לאמור בסעיף 7.1.21 לשטר הנאמנות, והכל בשינויים ובהתאמות להתחייבויות החברה לתאגיד בנקאי.

החברה התחייבה כי בכל מקרה בו תתחייב כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו/או כל נושה שהעמיד אשראי בסך של 80 מיליון ש"ח ומעלה לעמוד ביחסים פיננסיים כלשהם, התאגיד הבנקאי יהיה רשאי להודיע לחברה בכל עת על הוספה של יחסים פיננסיים כאמור.

החברה התחייבה לעילות מקובלות להעמדה לפירעון מידי ובין היתר במקרים בהם החברה לא תעמוד בהתחייבויותיה כאמור לעיל ועל פי הסכם המימון.

4.3.6 בטוחות

החברה העמידה לטובת התאגיד הבנקאי, בין היתר, שעבודים קבועים, ראשונים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויותיה של החברה על פי חלק מהסכמי שכירות של החברה

עם דלק ישראל המשקפים שכ"ד שנתי בהיקף שלא יפחת מ-20 מיליון ש"ח והתקבולים שיופקדו מכוחם לא יפחתו מהסך הנ"ל (המהווים כ- 26% מסך ההכנסות המייצגות השנתיות של החברה (במאחד וחלקה היחסי בחברות כלולות) מדמי שכירות). כן נקבע כי במקרה של ביטול תשלומי שכירות או הפסקתם, החברה תשעבד הסכמי שכירות אחרים לטובת התאגיד הבנקאי כך שסך התקבולים לא יפחת מהסך האמור לעיל. לצורך כך החברה נתנה הוראה בלתי חוזרת להעברת כל התקבולים בגין הסכמי השכירות ששועבדו כאמור לחשבון תקבולים בתאגיד הבנקאי.

4.3.7

לפרטים אודות אשראים נוספים שהועמדו לחברה בקשר עם נכסים ספציפיים ולרבות התחייבויות נוספות של החברה והעמדת בטוחות לתאגידי פיננסיים ראו סעיפים 1.1.10א', 1.1.10ג', 1.1.10ה', 3.19.7, 1.1.11א', 1.1.11ב', 1.1.11י', ו-4.3 לעיל.

4.3.8 **שעבודים**

לפרטים אודות שעבודים של החברה ראו סעיפים 3.19 ו-4.3.5 לעיל וכן ביאור 24(א) לדוחות הכספיים.

4.3.9 **ערבויות**

א. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 החברה חתומה על ערבות מוגבלת בסכום של 50% מחוב מ. רוזנפלד לתאגיד בנקאי ולא יותר מסך של כ- 10,000 אלפי ש"ח. יתרת מלוא החוב של מ. רוזנפלד ליום 31 בדצמבר 2025 הינה כ- 17,460 אלפי ש"ח. ראו גם ביאור 24(ג) לדוחות הכספיים. לאור רכישת החברה (בעקיפין) את יתרת ההחזקות בחברת מ. רוזנפלד (כך שהיא מחזיקה נכון למועד הדו"ח ב- 100% מהון מניותיה של מ. רוזנפלד), לאחר תאריך המאזן חתמה החברה על ערבות ללא הגבלה בסכום על מלוא חוב מ. רוזנפלד לתאגיד הבנקאי.

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

ג. חברת בת העמידה ערבות צד ג' במסגרת שעבוד זכויותיה בנכס בכפר יונה לתאגיד בנקאי שהעמיד הלוואה לחברה. ראו גם סעיף 1.1.10א' לעיל. לפרטים בנושא ערבויות ראו גם ביאור 24(ג) לדוחות הכספיים

4.3.10 **דירוג**

א. ביום 15 ביוני 2023 פרסמה חברת הדירוג, מעלות **S&P**, דוח דירוג עדכני הקובע את הדירוג הסופי של החברה ושל אגרות החוב, לפיו נקבע דירוג חברה של "**ilA**" " יציב, ודירוג אגרות החוב של "**ilA**". לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מיום 15 ביוני 2023 (מספרי אסמכתה: 2023-01-066300, 2023-15-066036), המובאים על דרך ההפניה.

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

על דרך ההפניה.

ג. ביום 12 בינואר 2025 פרסמה חברת הדירוג, מעלות **S&P**, דוח דירוג עדכני הקובע את הדירוג של החברה ושל תעודות החוב, לפיו נקבע דירוג חברה של "iA-" יציב, ודירוג תעודות התחייבות של "iA". לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 12 בינואר 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-003607), המובאים על דרך ההפניה.

ד. 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 "iA-" יציב, ודירוג תעודות התחייבות של "iA". לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 18 בינואר 2026 (מספר אסמכתה: 2026-15-007136).

ראו גם נספח א' לדוח הדירקטוריון וביאור 13 לדוחות הכספיים של החברה.

4.4. הון חוזר

סעיף	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (באלפי ש"ח)	סה"כ (באלפי ש"ח)
נכסים שוטפים	211,501	-	211,501
התחייבויות שוטפות	65,289	-	65,289
עודף ההתחייבויות השוטפות על הנכסים השוטפים	146,212	-	146,212

4.4.1. הרכב ההון החוזר

ההון החוזר של החברה כולל את סך הנכסים השוטפים (מזומנים, ני"ע סחירים, חייבים, לקוחות וצדדים קשורים) בניכוי התחייבויות שוטפות (הכוללות התחייבויות שוטפות לבנקים ולבעלי האג"ח, צדדים קשורים וכן יתרות ספקים וזכאים אחרים והתחייבות בגין היטלים ואגרות).

4.4.2.

מדיניות החברה היא לממן את ההון החוזר בעיקר באמצעות תזרים שוטף מנכסים וכן להתאים בין צרכי ההשקעות והנכסים הבלתי שוטפים לבין מקורות ארוכי טווח. נכון ליום 31 בדצמבר 2025; לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ- 146,212 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 62,123 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. הגידול בהון החוזר נובע בעיקר מגידול ביתרת המזומנים ושווי המזומנים הכולל ליום 31.12.2025

ומנגד מפירעון המחאות בסך של כ- 24.5 מיליון ש"ח שנפרעו בתחילת שנת 2025 בקשר עם תשלום עבור רכישת 50% מנכס שנרכש בחודש דצמבר 2024. לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך 15,321 אלפי ש"ח. לעומת תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בסך 9,965 אלפי ש"ח. ראו גם סעיף 5 לדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2025.

.4.5 מדיניות אשראי

.4.5.1 אשראי ספקים

לחברה אין ספקים מהותיים

.4.5.2 אשראי לקוחות

לקוחות החברה הינם השוכרים בנכסיה. ככלל, דמי השכירות משולמים בגין חודש או רבעון מראש.

.4.6 מיסוי

לפרטים בדבר דיני המס החלים על החברה, ראו ביאור 2(ט) וביאור 16 לדוחות הכספיים.

.4.7 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

.4.7.1 החברה, בהיותה הבעלים או החוכר של נכסי מקרקעין, עלולה להימצא אחראית על-פי דין להפרות דין, לרבות בתחום דיני תכנון ובניה, בטיחות, דיני הגנת הסביבה, המתבצעות במקרקעין שבבעלותה או במקרקעין שהיא חוכרת.

.4.7.2 למיטב ידיעת החברה, על החזקה והפעלה של תחנות דלק חלות הוראות ונהלים שונים בקשר עם שמירת בטיחות הציבור ובריאותו ואיכות הסביבה, ולרבות בקשר עם חוק המים, תשי"ט-1959 ותקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז-1997, ולרבות הנחיות בדבר תכנון וביצוע של סקרי קרקע ושיקום קרקע מזהמת בתחנות דלק. אי עמידה בהוראות אלה עשויה להביא סנקציות פליליות ועלויות.

כאמור לעיל, החברה משכירה את מרבית הנכסים לדלק ישראל המפעילה תחנות דלק בנכסים. לפעילות זו קיימת חשיפה לסיכונים סביבתיים, בעיקר סיכון לזיהום קרקע ומי תהום כתוצאה מדליפת דלקים, זיהום אוויר כתוצאה מאדים הנפלטים לאוויר וסיכוני חומרים מסוכנים.

למיטב ידיעת החברה, דלק ישראל מבצעת באופן שוטף סקרי קרקע וקידוחי ניטור למי תהום על-מנת לאתר זיהומי קרקע ומים תקופתיים בתחנות הדלק.

על פי מרבית הסכמי השכירות עם דלק ישראל האחריות להפעלת וניהול מתחמי התדלוק חלה על דלק ישראל, לרבות לקבלת כל היתר או רשיון הנדרש לשם כך, וכן לצורך עמידה בתקנים הרלוונטיים והוראות הדין ולרבות בעניין איכות הסביבה וחוק המים בנוגע למניעת זיהומי קרקע ושיקומה. הוסכם כי אם כתוצאה מעבודות איכות סביבה תושבת תחנת דלק או חלקים ממנה לא יהיו לחברה כל תביעות או טענות עקב כך והיא לא תהא פטורה מכל תשלום המוטל עליה על פי הוראות ההסכם והדין. כן הוסכם כי דלק ישראל תשפה את החברה בגין כל נזק שיגרם להן ו/או תשלום שתאלץ לשאת בו בקשר עם אחריות דלק ישראל על פי הסכמי השכירות האמורים ובהתאם להוראות שנקבעו בהסכמים אלו. לפרטים נוספים אודות הסכמי השכירות של החברה עם דלק ישראל ראו בתקנה 22 בפרק ד'.

יצוין כי במסגרת פעילותה של החברה לייזום והקמה של נכסי נדל"ן מניב ופיתוח והשבחת הנכסים, קובעים היתרי הבניה והתב"ע תנאים סביבתיים שעל החברה לקיים בשלל היבטים, לרבות ביחס לבטיחות, לזיהום קרקע, פינוי פסולת מאתרי בניה, זיהום מקורות מים, מפגעי רעש וזיהום אוויר. החברה עלולה להידרש על ידי הרשויות השונות לפעול בטיפול במפגעים כאמור על חשבונה. למיטב ידיעת החברה, החברה עומדת בדרישות והוראות הדין החלות עליה.

בנוסף, החברה משכירה לחברות סלולר אתרים לצורך התקנה והפעלה של אנטנות סלולאריות ומשדרים זעירים, בהיקפים שאינם מהותיים. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדו"ח, מותקנות בשטחי החברה 2 אנטנות.

.4.7.3

על פי ההסכמים שנחתמו בין החברה לבין חברות הסלולר⁶³, האחריות בגין קבלת האישורים הנדרשים על-פי דין לשם הצבת והפעלת האנטנות, מוטלת על חברות הסלולר ועל חשבונן. בנוסף, מתחייבות חברות הסלולר לבטח, בין היתר, את חבותן על-פי דין בגין פגיעה או נזק העלולים להיגרם לצדדים שלישיים עקב פעילותן במושכר.

.4.7.4

למועד הדוח, החברה אינה צד להליך משפטי או מנהלי הקשור עם איכות הסביבה, אשר החברה או נושא משרה בכירה בה צד לו. כמו כן, להערכת החברה, למועד הדו"ח לא קיים אירוע או עניין הקשור בפעילות החברה אשר גרם או צפוי לגרום לפגיעה בסביבה ובשל כך היה לו או צפויה להיות לו השפעה או השלכה מהותית על החברה.

.4.7.5

⁶³ יצוין כי ביחס להתקשרות עם אחת מחברות הסלולר, תקופת ההתקשרות ע"פ ההסכם עמה הסתיימה, אך נכון למועד דוח זה השכירות בפועל ממשיכה.

4.8 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

4.8.1

פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב בישראל כפופה לחוקים ותקנות בתחומי דיני המקרקעין, ובהם חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 והתקנות שהותקנו מכוחו בכל הנוגע לזכויות במקרקעין.

4.8.2

חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 ("חוק התכנון והבניה") הינו החוק העיקרי המסדיר את פעולתם של מוסדות התכנון והבנייה בישראל. בנייה ללא היתר בנייה או אגב סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית בהתאם לחוק התכנון והבניה. פעילות החברה מחייבת קבלת היתרים ואישורים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה והתקנות שהוצאו מכוחו, כמו גם הוראות דיני המקרקעין השונים. למעשה, חוק התכנון והבניה מתווה את ההתנהלות מול הרשויות בנוגע להליכי התכנון השונים, הרישוי, היתרי בניה, קבלת אישור אכלוס ועוד.

כאשר החברה פועלת לשינוי ייעוד הנכסים שבבעלותה. שינוי זה כרוך לעיתים בתשלום היטלי השבחה בהתאם לתוספת לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965. כמו כן, מכוח חוק זה והתקנות שהותקנו מכוחו, עלול בעל מקרקעין לחוב באחריות פלילית, בין היתר, בשל עבירה הנעברת על ידי מי משוכרי הנכס שבבעלותו.

4.8.3

הליכי תכנון ובנייה

מכוחו של חוק התכנון והבניה אישרה המועצה הארצית לתכנון ולבניה את תוכנית המתאר הארצית לתחנות תדלוק תמ"א 18, התשמ"ו-1986, ("תמ"א 18") הקובעת, בין היתר, תנאים וקריטריונים להקמתן של תחנות תדלוק תוך מניעת מפגעים בטיחותיים, תחבורתיים וסביבתיים; מרחקים מינימליים בין תחנות תדלוק; מרחק מזערי בין מיכלי הדלק ובין משאבות התדלוק לבין בנייני מגורים ומבני ציבור, ומרחק מזערי של תחנות תדלוק מצומת או ממחלף.

על פי תיקון מס' 4 לתמ"א 18 מוסמכות הוועדות המקומיות לתכנון ובניה לאשר הקמת תחנות תדלוק בכל אזור בנוי, באזור המיועד למגורים, למשרדים, למסחר ועוד (בעוד שקודם לכן הסמכות של הוועדות המקומיות הייתה באזורי תעשייה או אזורים משולבים לתעשייה ולמסחר).

4.8.4

חלק מהקרקעות בהן מחזיקה החברה, הן קרקעות הנמצאות בבעלות רשות מקרקעי ישראל, ומוחכרות לחברה בהסכמי חכירה. על זכויות החברה בקרקעות כאמור ועסקאות בקשר עמן חלות הוראות חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, תקנות וההוראות מכוחו וכן ההוראות החוזיות הקבועות בהסכמי החכירה, לרבות בקשר עם שינוי ייעוד וניצול הזכויות בקרקע ומגבלות בעניין העברת זכויות ושעבודים. כמו כן, הארכת זכויות חכירה עם רמ"י כפופה לאישורה ולתנאים שיהיו מקובלים עליה במועד הארכה. בנוסף, החברה עשויה לשאת בתשלומים שונים לרמ"י כגון: דמי היתר, דמי היוון ודמי חכירה.

4.8.5

חקיקה בנושא מיסוי מקרקעין, ובכלל זאת חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963, עשויה להיות רלוונטית לפעילות החברה, במקרה בו

תחליט החברה לרכוש ו/או למכור נכסי נדל"ן. חקיקה זו משפיעה על התמורה המתקבלת מכירת נכס או התמורה שתשולם ברכישתו בהתאם.

4.8.6

הפעילות בתחום הנדל"ן מושפעת אף משיעורי הארנונה המשתנים, מחקיקה בתחום רישוי העסקים, מיסוי המקרקעין כאמור והמיסוי העירוני לרבות היטלי השבחה המוטלים על עסקאות בנכסי מקרקעין.

4.8.7

על פעילות החברה בתחום השכרת נכסים חלים גם חוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971, חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 וחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1971 בכל הנוגע להסכמים השונים בהסכם מתקשרת החברה עם שוכרים ועם גופים אחרים.

4.8.8 בטיחות בעבודה

באוקטובר 2025 פורסם תיקון לתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה) (תיקון), התשפ"ו-2025, אשר צפוי להיכנס לתוקף ביום 16.10.2026. מטרת התיקון הינה להביא לצמצום משמעותי של תאונות בענף הבנייה באמצעות הרחבה והעמקה של החובות המוטלות בקשר עם בטיחות בעבודה בפרויקטים. במסגרת התיקון הוגדרו וחודדו, בין היתר, תחומי אחריות של מזמין העבודה ושל מבצע הבנייה, לרבות דרישה שלא להתחיל עבודות ללא הכנת "תוכנית בטיחות" וצירופה לפנקס הכללי והבטחת משאבים ליישומה, וכן מינוי בעלי תפקידים ייעודיים כמו בקר בטיחות (המבצע ביקורות תקופתיות ומדווח בכתב על ממצאים, ובפרט על "סיכון שאינו קביל") ומנהל אתר באתרים גדולים. בנוסף, נקבעו הוראות בקשר עם חובות דיווח, תפקידי בטיחות, הדרכות, בדיקות תקופתיות, וכן היתרים ואישורים נדרשים.

4.8.9 מגבלות ורגולציה בהיבט של הגבלים עסקיים:

הגבלים עסקיים

במסגרת פעילותה של החברה, בין היתר, היא עשויה לרכוש או למכור מניות בתאגידים שהם בעלי זכויות בנכסי מקרקעין ו/או לבצע עסקאות לרכישת ו/או מכירת ו/או השכרת נכסים, אשר עשויות לחייב, בנסיבות מסוימות, קבלת אישור הממונה על התחרות בהתאם לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 ("חוק התחרות הכלכלית"). כמו כן, לעיתים הסדרים של החברה עם שוכרים או עם שותפים עסקיים עשויים לחייב, בנסיבות מסוימות, קבלת אישורים בהתאם לחוק התחרות הכלכלית.

בנוסף, כל עסקה שהחברה מבצעת בקשר עם רכישת נכסים המשמשים לתחנות דלק, כל עוד, החברה ודלק ישראל הינן תחת אותה שליטה, יראו בה כמחזיקה ו/או כמתקשרת ביחד עם דלק ישראל לעניין הממונה על התחרות, על כל המשתמע מכך.

חוק משק הדלק (קידום התחרות), התשנ"ד – 1994

בחוק משק הדלק (קידום התחרות), התשנ"ד-1994, נקבע כי חברת דלק לא תתקשר בחוזה להקמת תחנת תדלוק או בחוזה בלעדיות (למעט חוזה בלעדיות המתייחס לתחנת תדלוק המצויה במקרקעין שבבעלות חברת הדלק או בחכירה של חברת הדלק מרשות מקרקעי ישראל) אם במרחק אווירי של 1 ק"מ (בדרך עירונית) או 10 ק"מ לאורך כבישים (בדרך אחרת), מהמקום שבו נמצאת או תוקם תחנת התדלוק, נמצאת תחנת תדלוק אחרת, שבה נמכר דלק של אותה חברת דלק. עוד קובע החוק כאמור כי האמור לעיל יחול, בשינויים המחויבים, גם על מפעיל תחנת התדלוק, באם במרחקים המפורטים לעיל יש לאותו מפעיל זכות להפעיל תחנת תדלוק נוספת.

הסכמים עם תחנות תדלוק

בימים 9.7.2017 ו- 26.12.2017, פרסמה רשות התחרות דוח להערות הציבור, הבוחן, לשיטתה, את התחרות בענף תחנות התדלוק. על פי הדוח כאמור קיימים פערי מחירים משמעותיים בין חברות הדלק הגדולות לקטנות. עוד צוין, כי באזורים בהם קיימת חברת דלק קטנה, יש לכך השפעה גם על מחירי הדלק אותם גובות החברות הגדולות. בהתאם, בדוח כלולות המלצות בדבר צעדים שלכאורה אמורים לסייע בהגדלת הפריסה של חברות קטנות ולקידום התחרות בענף, ובכלל זה הגבלת התקופה בהתאם למהות ההתקשרות ולתנאים המסחריים של כל התקשרות. נכון למועד הדוח, המלצות הדוח טרם אומצו באופן רשמי, ומשכך בשלב זה קשה לאמוד את השפעתן על החברה.

4.9 הסכמים מהותיים

4.9.1 לפרטים אודות הסכמי השכירות של החברה עם דלק ישראל, ראו תקנה 22 בפרק ד'.

4.9.2 הסכם שליטה משותפת

ביום 28 במרץ 2021, חתמו להב וב.ג.מ (ביחד בסעיף זה- "הצדדים") על הסכם שליטה משותפת בחברה, אשר נועד להסדיר את מערכת היחסים ביניהן בכל הנוגע לאחזקותיהן בחברה כ"דבוקת שליטה". ביום 25 במאי 2022, על רקע ההנפקה של החברה ובכפוף להשלמתה, חתמו הצדדים על תיקון להסכם הנ"ל, לצורך עדכון של מערכת היחסים ביניהם כ"דבוקת שליטה" בחברה, לאחר הפיכתה לתאגיד מדווח (ההסכם והתיקון הנ"ל ביחד- "הסכם השליטה המשותפת"). יובהר כי החברה אינה צד להסכם השליטה המשותפת.

במסגרת הסכם השליטה המשותפת, התחייבו הצדדים להצביע באופן זהה ביחס לנושאים שעל סדר היום באסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, וככל שהם לא יצליחו להגיע להסכמה ביחס לנושא שעולה על סדר היום, הם יצביעו נגד.

על אף האמור לעיל, בכל אסיפת בעלי מניות של החברה שעל סדר יומה היא קבלת החלטות על מינוי דירקטורים רגילים בחברה, יצביע כל צד, בעד מינוי מועמד/ים לדירקטוריון החברה (או נגד פיטוריו של כל דירקטור כאמור), ככל שרלוונטי, כמפורט להלן: החזקה של כל 8% בהון המניות המונפק של החברה תקנה לכל צד זכות להציע מועמד אחד לכהונה כדירקטור רגיל בחברה, ובלבד שצד לא יהיה זכאי להציע יותר משלושה מועמדים לכהונה כדירקטורים רגילים בחברה, והצד השני יצביע בהתאם להצעה הנ"ל. על אף האמור לעיל, הוסכם כי כל עוד יחזיק כל צד ב-20% או יותר מהון המניות המונפק של החברה, אזי יהיה כל צד רשאי להציע מחצית מהמועמדים לכהונה (מטעם הצדדים) כדירקטורים רגילים בחברה והצד השני יצביע בהתאם להצעה הנ"ל. ירד שיעור אחזקותיו של צד מתחת ל-8% מהון המניות המונפק של החברה, הוא לא יהיה זכאי להציע מועמד לכהונה כדירקטור רגיל בחברה, אך התחייבותו להמשיך ולהצביע באסיפות בהתאם להוראות ההסכם השליטה המשותפת, תעמוד בעינה.

בכל אסיפה של החברה שעל סדר יומה תעמוד החלטה על מינוי דירקטורים חיצוניים ודירקטורים בלתי תלויים לחברה, יצביע כל צד בעד מינוי הדירקטורים האמורים אשר הוסכמו על הצדדים.

הסכם השליטה המשותפת קובע כי בכפוף לכל דין, להוראות הסכם בעלי המניות (ראו סעיף 4.9.3 להלן) ולצרכי תזרים המזומנים ותכנית ההשקעות של החברה,

יפעלו הצדדים לכך שממועד חתימת הסכם השליטה המשותפת, תחלק החברה, מידי שנה, לפחות 25% מן הרווחים (כמשמעם בסעיף 302 לחוק החברות) הראויים לחלוקה, כדיבידנד בין בעלי מניותיה, כפי חלקם היחסי בהון המניות המונפק והנפרע של החברה באותה עת. כמו כן, הובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מסמכותו של דירקטוריון החברה להכריז על חלוקות דיבידנדים נוספות בכל עת.

הסכם השליטה המשותפת קובע התחייבויות נוספות בין הצדדים, ובין היתר, הוראות בדבר הגבלות על עבירות או שעבוד של מניות, איסור על מכירת מניותיהם של הצדדים עד מרץ 2023, זכות הצעה ראשונה וזכות הצטרפות למכירה (למעט במקרים חריגים שנקבעו בהסכם השליטה המשותפת), מנגנון ליישוב מחלוקות (Bmby) וכיו"ב, בנוסחים מקובלים.

4.9.3 הסכם הצבעה בין ב.ג.מ לבין נ.ג.ד.מ

ביום 24 במאי 2021, חתמו ב.ג.מ ונ.ג.ד.מ על הסכם הצבעה אשר נועד להסדיר את מערכת היחסים בניהן בכל הנוגע לאחזקותיהן בחברה ("הסכם ההצבעה"). יובהר כי החברה אינה צד להסכם ההצבעה.

במסגרת הסכם ההצבעה, התחייבה נ.ג.ד.מ להצביע בכל האסיפות הכלליות של החברה בהתאם להצבעות של ב.ג.מ ולצורך כך אף מסרה לב.ג.מ ייפוי כוח המאפשר לב.ג.מ להשתתף ולהצביע באסיפות הכלליות כאמור בשם מניותיה של נ.ג.ד.מ. עוד נקבע, כי האמור לעיל לא יחול ביחס למניות אשר יימכרו על ידי נ.ג.ד.מ לצדדים שלישיים.

בנוסף, התחייבה נ.ג.ד.מ במסגרת הסכם ההצבעה לקבל על עצמה (ביחס למניות המוחזקות על ידיה) את כל התחייבויותיה של ב.ג.מ. מכוח הסכם דבוקת השליטה והסכם בעלי המניות. כמו כן, הסכם ההצבעה קובע התחייבויות נוספות בין הצדדים, ובין היתר, הוראות בדבר הגבלות על עבירות של מניות (כגון זכות סירוב ראשונה, זכות הצטרפות וחובת הצטרפות).

4.9.4 הסכם בעלי מניות החברה

ביום 8 ביולי 2021, חתמו להב, ב.ג.מ ודלק פטרוליום בע"מ ("דלק פטרוליום") על הסכם בעלי מניות, אשר נועד להסדיר את מערכת היחסים של הצדדים כאמור כבעלי מניות בחברה. ביום 26 במאי 2022, על רקע ההנפקה של החברה, חתמו להב, ב.ג.מ ודלק פטרוליום על תיקון להסכם הנ"ל, לצורך עדכון של מערכת היחסים ביניהן כבעלי מניות בחברה, לאחר הפיכתה לתאגיד מדווח (ההסכם והתיקון הנ"ל ביחד - "הסכם בעלי המניות"). יובהר כי החברה אינה צד להסכם בעלי המניות.

במסגרת הסכם בעלי המניות, התחייבו להב וב.ג.מ, כל אחת ביחס לעצמה, כלפי דלק פטרוליום, כי על אף האמור בתקנון החברה, כל עוד דלק פטרוליום תחזיק

למעלה מ-15% מהון מניות החברה, כל אחת מהן תצביע באסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, בעד מינוי שני מועמדים למינוי לכהונה כדירקטורים אשר יוצעו על ידי דלק פטרוליום. היה ודלק פטרוליום תחזיק לפחות 10% מהון מניות החברה, אך פחות מ-15% מהון מניות החברה, כל אחת מבין להב וב.ג.מ תצביע באסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, בעד מינוי מועמד אחד למינוי לכהונה כדירקטור אשר יוצע על ידי דלק פטרוליום.

במסגרת הסכם בעלי המניות נקבע כי כל עוד לא יקבל דירקטוריון החברה החלטה אחרת בהתאם להוראות סעיף זה להלן, תחלק החברה מדי שנה בשנה דיבידנד בשיעור שלא יפחת מ-25% מרווחיה הניתנים לחלוקה בהתאם לדין (ומובהר כי כל החלטה בדבר חלוקה בשיעור העולה על 25% תתקבל ותתבצע על פי קביעת הדירקטוריון ברוב רגיל).

הסכם בעלי המניות קובע התחייבויות נוספות בין הצדדים, ובין היתר, הוראות בדבר הגבלות על עבירות או שעבוד של מניות, זכות הצעה ראשונה (למעט במקרים חריגים שנקבעו בהסכם בעלי המניות) וכיו"ב, בנוסחים מקובלים.

יובהר כי דלק פטרוליום אינה נחשבת כבעלת שליטה בחברה.

הסכם בעלי המניות כלל הוראות ביחס לאופן קבלת החלטות באסיפה הכללית ובדירקטוריון החברה, אשר פקעו עם הנפקת מניות החברה ביולי 2025.

4.9.5 הסכם בעלי מניות עם רגנאר

ביום 19 בפברואר 2023, ובד בבד עם התקשרות החברה בהסכם ההשקעה, חתמו להב, ב.ג.מ., נ.נ.ד.מ., דלק פטרוליום, רגנאר והחברה על הסכם בעלי מניות, אשר נועד להסדיר את מערכת היחסים של הצדדים כבעלי מניות בחברה (בסעיף זה – **הסכם בעלי המניות**), שתוקפו פג עם הנפקת מניות החברה בחודש יולי 2025.

4.10. הסכמי שיתוף פעולה

4.10.1 הסכם שיתוף פעולה עם אזורים בנין (1965) בע"מ

א. ביום 14.4.2021, נחתם הסכם שיתוף פעולה בין החברה לבין אזורים בנין (1965) בע"מ (בסעיף זה: "**אזורים**") הסכם לשיתוף פעולה. במסגרת שיתוף הפעולה הוסכם כי החברה תביא בפני אזורים כל הזדמנות עסקית להקמת פרויקטים באיזה ממקרקעי תחנות הדלק שבכוונת החברה לבצע בשיתוף פעולה עם צדדים שלישיים, כאשר לאזורים תהיה הזכות הראשונה שתוצג בפניה הזדמנות העסקית. אזורים תהיה רשאית להחליט לפי שיקול דעתה הבלעדי, האם לכלול את ההזדמנות העסקית ברשימת הפרויקטים (כהגדרתם להלן) וליזום ולבצע אותו במסגרת העסקה המשותפת בהתאם

להסכם שיתוף הפעולה, כך שיוקם על ידי אזורים ודלק נכסים בחלקים שווים (50%-50%) ("שיתוף הפעולה"). לעניין זה "פרויקטים" – פרויקטים שיזמו הצדדים על מקרקעי תחנות הדלק אשר ייעודם שונה/ישונה למטרות מגורים או למטרות של מגורים בשילוב מסחר ו/או משרדים. פרויקטים שאינם מיועדים לפי שיקול דעתה של החברה לשינוי יעוד למטרות האמורות בהגדרה לרבות פרויקטים המיועדים למסחר או משרדים אך לא כוללים מגורים, לא יכללו בהגדרת פרויקטים. הוסכם כי החלטות עקרוניות בקשר לפרויקטים לרבות אופן קידום תוכניות, בחירת יועצים לפרויקטים מרכזיים, קביעת עלויות וכיו"ב יתקבלו על ידי הצדדים בשיתוף פעולה, וכן נקבע מנגנון במקרה של אי הסכמה בעניינים אלו.

ב. ככל שאזורים תבחר שלא להיענות להצעתה של דלק נכסים תוך 30 יום ממועד קבלת מידע רלוונטי, תהא רשאית החברה להוציא לפועל את הפרויקט עם כל צד שלישי שהוא.

ג. ביחס לפרויקטים אשר המקרקעין שלהם מצויים בבעלות צדדים שלישיים, יפעלו החברה ואזורים לרכישת הזכויות של המקרקעין כאמור מבעליו, בהתאם לשיעור ההחזקות שלהם במסגרת שיתוף הפעולה (50%-50%). ביחס לפרויקטים אשר המקרקעין שלהם מצויים בבעלות החברה, הצדדים יקדמו את הפרויקטים כאמור רק לאחר ובכפוף למכירת 50% מהזכויות במקרקעין כאמור מהחברה לאזורים, וזאת על פי שווי שיוסכם על ידי הצדדים ובתנאי שוק מקובלים.

ד. כך נקבע כי לאחר השלמת רכישת מקרקעי פרויקט, אזורים תהא אחראית, לניהול של הפרויקט בכל התחומים, לרבות ניהול תכנון, ניהול הביצוע, פיקוח על, ניהול מכרזים ובחירת ספקים וקבלנים, ניהול מו"מ עם הגורם המממן, שיווק, כספים, הנהלת חשבונות, רישום, חברה משכנת, שירות לקוחות וכיוצ"ב. מובהר כי הניהול כאמור יעשה בהתאם להחלטות של ועדה מנהלת אשר תכלול נציגות שווה של החברה ושל אזורים.

ה. הסכם השת"פ כולל גם הוראות מקובלות בקשר עם אופן מימון הפרויקטים (יצוין כי בין היתר הוסכם כי עד לקבלת מימון להקמת הפרויקט על ידי גורם מממן, כל צד יעמיד את ההון העצמי הדרוש בדרך של הלוואת בעלים בהתאם ליחס ההחזקות), ניהול הכספים והתחשבנות, זכות קדימה במקרה של מכירת פרויקט, מנגנון היפרדות, מנגנון למקרה של "קפאון" בהחלטות וכיוצ"ב.

1. תוקפו של הסכם השת"פ הינו לחמש שנים ממועד חתימתו, כאשר הסכם השת"פ ימשיך לחול על פרויקטים שביחס אליהם החלו הצדדים לשתף פעולה עובר לתום חמש השנים האמורות.
2. לעניין פרויקטים אשר הסכם זה חל עליהם נכון למועד הדו"ח ראו סעיפים 1.1.11 ו- 3.19.7 לעיל.

4.11. הליכים משפטיים

החברה אינה צד להליכים משפטיים מהותיים. ראו ביאור 24(ב) לדוחות הכספיים.

4.12. יעדים ואסטרטגיה עסקית

- 4.12.1 החברה נוהגת לבחון את תכניותיה ויעדיה האסטרטגיים מעת לעת ולעדכנם בהתאם להתפתחויות שחלות בתחום פעילותה, למפת התחרות ולהשפעות מאקרו כלכליות.
- 4.12.2 מדיניות החברה בתחום הפעילות שלה היא, בין היתר, להביא למיצוי הפוטנציאל בנכסים שלה ולשימוש מיטבי בהם. בין היתר, החברה פועלת להגדיל את ה- NOI בנכסיה, להרחיב את תמהיל השוכרים, לממש זכויות בנייה קיימות, לקדם שינויי תב"ע (לרבות לתוספת שימושי מגורים) והגדלת דמי השכירות מנכסים קיימים.
- 4.12.3 כמו כן, מדיניות החברה בתחום הפעילות שלה כוללת המשך השקעה באיתור ורכישת נכסים מניבים נוספים בעיקר מסוג מתחמי תדלוק אחרים וכן מסוג מרכזי מסחר, מגרשים צמודים לתחנות דלק, קרקעות לפיתוח ולקדם שינויים תכנוניים להפיכתם למתחמי תדלוק או מרכזי מסחר. עם זאת, בכוונת החברה לבחון הזדמנויות עסקיות לרכישת נכסים מניבים גם מתחומים נוספים תוך הפחתת החשיפה לשוק הדלקים והתלות בשוכר העיקרי של החברה.
- 4.12.4 בנוסף, בנוגע לנכסים שאינם כוללים תחנות תדלוק, החברה בוחנת ובודקת רכישה של מגרשים לטובת בנייה וכן רכישה של נכסים לצורך השבחתם או לצורך שינוי שימוש שלהם או לצורך תוספת בנייה על בנייה קיימת ומקסום הרווח מנכסים אלו.
- 4.12.5 כמו כן, החברה בוחנת מעת לעת, אפשרות של מיזוגים ו/או רכישות ו/או שותפויות עם חברות הפועלות בתחום הפעילות של החברה.

4.13. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

התוכנית האסטרטגית של החברה לשנה הקרובה כוללת, בין היתר, פעילויות שוטפות שמטרתן שימור מעמדה של החברה כמובילה בתחום הפעילות בה היא פועלת, תוך פיתוח מנועי צמיחה חדשים ושמירה על רציפות תפעולית, התייעלות ושיפור הרווחיות.

במהלך שנת 2026, בכוונת החברה להתמקד, בין היתר, בפעולות הבאות: איתור נכסים מניבים נוספים והזדמנויות רכישה נוספות של קרקעות הכלולות בתחום הפעילות של החברה, לרבות בדרך של רכישת חברות המחזיקות בפורטפוליו של נכסים.

להמשיך לפתח את נכסי החברה תוך ניצול זכויות בנייה קיימות וקידום תוכניות בניין עיר לתוספת זכויות או לשינוי ייעוד.

הגדלת החזקות בחברות כלולות או בנכסים בהם קיימים שותפים אחרים. להמשיך לפעול לחידוש הסכמי שכירות במחירים התואמים את מצב השוק ואת הסטנדרטים המקובלים לדמי שכירות.

המידע האמור בדבר היעדים והאסטרטגיה העסקית, צפי להתפתחות בשנה הקרובה ואופן מימוש התכנית האסטרטגית והשפעתה על תוצאותיה הכספיות של החברה, הן בשנה הקרובה והן בעתיד, הינו מידע צופה פי עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, והוא עלול להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה מגורמים שאינם בשליטת החברה ובכלל זה כתוצאה מהשפעת גורמים מאקרו כלכליים או ענפיים או מגורמים הקשורים לגורמי הסיכון של החברה כאמור בסעיף 4.14 להלן.

4.14. דיון בגורמי סיכון

החברה חשופה לגורמי הסיכון המהותיים הבאים:

4.14.1. סיכוני מאקרו

א. מיתון או האטה כלכלית במשק

הסיכונים העיקריים לחברה ופעילותה כתוצאה ממיתון או האטה כלכלית במשק הינם השפעות שונות העשויות לבוא לידי ביטוי בהאטה ו/או בירידה בביקושים לשטחים להשכרה של החברה וכתוצאה מכך לירידה בתפוסה וכן פגיעה בשוכרים שונים עלולה להביא לירידה בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת. ובנוסף לירידה בהכנסות משוכרים שאיתם מתקיימת התחשבנות בגין הפדיונות שלהם.

ב. שיעור הריבית במשק

שינויים בשיעורי הריבית במשק עשויים להשפיע על הלוואות שניתנו לחברה ועל עודפי המזומנים של החברה, וכן על שווי נכסי החברה, כך שאם שיעורי הריבית יעלו, התשואה הנדרשת על הנכסים תעלה ושווי הנכסים עלול לפחות ולהיפך. כמו כן, עלייה בריבית עלולה להשפיע על הוצאות המימון ומחיר החובות של החברה לתאגידים פיננסיים וכן עשוי להשפיע על אמות המידה הפיננסיות אליהן התחייבה החברה. ראו גם סעיף 2.2 לעיל.

ג. המצב הביטחוני-מדיני

המצב הביטחוני בישראל, עשוי להשפיע על הפעילות הכלכלית ובהתאם להשפיע על פעילות החברה כאמור בסעיף א' לעיל. ראו גם סעיף 2.2 לעיל לעניין השפעות המצב הביטחוני.

ד. אינפלציה ושינויים במדד המחירים לצרכן

תזרימי המזומנים של החברה מדמי שכירות, חשופים לשינויים במדד המחירים לצרכן. כמו כן, מימון אשראים הצמודים למדד חשופים גם הם לשינויים במדד. ראו גם סעיף 2.2 לעיל.

ה. סיכונים סייבר ואבטחת מידע

במסגרת פעילותה החברה עושה שימוש במערכות מחשב ו/או מערכות ותשתיות מבוססות ענן ("הענן") לרבות לצורך אחסון ועיבוד מידע. תקיפת סייבר שנועדה לחדור או לפגוע במערכות או במידע השמור בהן, עלולה לגרום לנזקים ישירים או עקיפים לחברה, ובהם שיבוש, הפרעה או השבתה של פעילות, מתקפות כופרה, דליפת ואובדן מידע, איסוף מידע מסחרי, פגיעה במוניטין והוצאות לשיקום המערכת. ספק שירותי הענן של החברה מספק גם שירותי אבטחה וגיבוי שיגנו על החברה במקרה של פגיעה כאמור.

ו. קשיי מימון

משבר פיננסי, וקיטון בהיקף ההון והחוב שיגויס בשוק ההון, עשויים לפגוע באפשרות החברה לגייס מימון לשם השגת יעדיה העסקיים וביצוע השקעות נוספות.

ז. הגנת הסביבה

החברה כפופה לדרישות חוקיות ורגולטוריות בהיבטים שונים ובין היתר בסוגיות סביבתיות כמפורט בסעיף 4.8 לעיל. הפרת הוראות דין, לרבות על ידי השוכרים, עלולה לחייב את החברה לשאת בעלויות הכרוכות בתיקון ההפרה באופן העלול להשפיע על תוצאות החברה לרעה.

4.14.2. סיכונים ענפיים**א. מדיניות ממשלתית**

לשינויים במדיניות הממשלה בנוגע לשיווק קרקעות, הליכי תכנון ובניה ועוד השפעה מהותית על הפעילות בתחום הפעילות של החברה.

ב. אישורים מרשויות

פעילות ענף הנדל"ן המניב מאופיינת בצורך בקבלת אישורים מגורמים שונים ברשויות השונות, וביניהם קבלת היתרי בניה, אישור על שימושים חורגים, רישיונות עסק ועוד. עיכוב בקבלת אישור או אי קבלתו עלולים לגרום לפגיעה ברווחיות הפרויקט או בנשיאה בהוצאות כספיות שונות לצורך עמידה בדרישות הרשויות לשם קבלת האישורים.

ג. ירידה בביקוש לשטחי השכרה

ירידה בביקוש לשטחים להשכרה ו/או אי חידוש הסכמי שכירות קיימים עלולה להביא לירידה בשיעורי התפוסה בשטחי החברה ולפגיעה בתוצאותיה הכספיות של החברה.

ד. יכולת מימוש נכסים

ככל שבעתיד תידרש החברה לממש נכסים שלה במועד מסוים, תהיה החברה תלויה בתנאי השוק הקיימים באותו זמן, שעשויים למנוע אפשרות למימוש נכס או לפגוע בתנאי העסקה באופן אשר ישפיע על החברה.

ה. חשיפה לענף הדלק

הכנסות החברה מושפעות, ממצב ענף הדלק, אשר להערכת החברה הגורמים אשר עלולים להשפיע עליו לרעה הם: שינויים במחירי הנפט; מיסוי דלקים ושמונים; פיתוח מקורות אנרגיה חלופיים, מעבר לרכבים חשמליים ועוד. ירידה בענף הדלק עשויה כאמור להביא לירידה מהכנסות דמי שכירות הקשורות עם מכירות הדלקים וכן לירידה בביקושים לשכירת מתחמי תדלוק ולפגיעה בהכנסות החברה.

ו. איתנות פיננסית של השוכרים

ירידה בחוסנם הפיננסי של השוכרים עשויה להביא לפגיעה בהיקפי הגבייה מהם, ואף לסיום השכירויות ולפינוי שוכרים בנכסים, דבר שעשוי לפגוע בחברה.

ז. שינויים חקיקתיים ורגולטוריים

לשינויים בהיתרים, בתקנים, במגבלות ובפיקוח על תחום הבנייה בכלל ובפרט על הקמת תחנות תדלוק עשויה להיות השפעה על פעילות החברה.

ח. תחרות

ענף הנדל"ן המניב נתון לתחרות רבה, הקיימת גם בתחום פעילותה של החברה בהשכרת שטחים לתחנות תדלוק, שירותי דרך, מסחר והסעדה. התחרות זו עלולה להביא לירידה בדמי השכירות ולפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה.

ט. עלויות הפעלת נכסי נדל"ן מניב

החזקה בנכסים מניבים כרוכה בהוצאות קבועות, שחובת תשלומן חלה לאורך כל תקופת הבעלות, בין אם הנכס מניב הכנסה כלשהי ובין אם לאו. כחברה הנותנת, בין היתר, שירותי ניהול בנכסיה, חשופה החברה לשינויים בהוצאות אלו שלא בהכרח באות לידי ביטוי בדמי הניהול אשר החברה גובה.

4.14.3 סיכונים מיוחדים לחברה

א. תלות בדלק ישראל כשוכרת מרכזית

כאמור בסעיף 3.14 לעיל, לחברה יש תלות בדלק ישראל כשוכרת מהותית של נכסי החברה. הכנסות החברה מדמי שכירות מדלק ישראל מהוות את עיקר הכנסות החברה מדמי שכירות (כ- 75.9% מסך הכנסות החברה מדמי שכירות בשנת 2025). אם תחול פגיעה משמעותית בפעילות דלק ישראל או במידה ותופסק ההתקשרות עם דלק ישראל או חלקה ו/או הפסקת תשלום דמי השכירות או חלק מהותי מהם בגין השכרת מתחמי התדלוק, עשויה להיות לכך השפעה שלילית מהותית על תוצאות החברה ופעילותה.

ב. קשיים בקבלת מימון/ נזילות ואשראי

פעילות החברה ממומנת, בין היתר, ממקורות מימון חיצוניים. החברה פועלת, בין היתר, לקבלת מימון לזמן ארוך ובריביות קבועות, בהתאמה לתזרים המזומנים הצפוי מפעילויותיה. אי-הצלחת החברה ביעדים אלו, בשילוב שינוי לרעה בתנאי העמדת האשראי ושינויים נוספים בתנאי השוק, עלולה לגרום, בין היתר, לאי-עמידה באמות מידה פיננסיות של החברה (ראו סעיף 4.3 לעיל) ו/או לאי-חידוש אשראי קיים, אשר עלול להביא לפגיעה מהותית בתוצאות החברה. כמו כן, אי-עמידה של החברה ביעדי הגיוס לטווח ארוך בריביות קבועות עלולה להוביל לקושי בגיוס מקורות מימון חדשים ולהתייקרות מקורות המימון הקיימים.

ג. ירידת שווי נכסי החברה

ירידה בשווי של נכסי החברה עלולה להביא לפגיעה בתוצאות הכספיות של החברה עקב רישום נכסי החברה בהתאם לשוויים ההוגן וכן לפגיעה בעמידת החברה ביחסים הפיננסיים שנקבעו במסמכי מימון של החברה.

להלן סיכום גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם (סיכוני מקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים בתחום תחנות הדלק בישראל), אשר דורגו בהתאם להערכות החברה, על פי השפעתם על החברה בתחום הנדל"ן המניב בישראל (השפעה גדולה, בינונית וקטנה):

מידות ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה בתחום תחנות הדלק בישראל

השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
סיכוני מאקרו			
	X		מיתון או האטה כלכלית במשק
	X		שיעור הריבית במשק
X			המצב הבטחוני-מדיני
	X		אינפלציה ושינויים במדד המחירים לצרכן
X			סיכוני סייבר ואבטחת מידע
	X		קשיי מימון
סיכונים ענפיים			
X			מדיניות ממשלתית
	X		אישורים מרשויות
	X		ירידה בביקוש לשטחי השכרה
	X		יכולת מימוש נכסים
	X		חשיפה לענף הדלק
		X	איתנות פיננסית של שוכרים
X			הגנת הסביבה
	X		שינויים חקיקתיים ורגולטורים
X			תחרות
X			עלות הפעלת נכסי נדל"ן מניב
סיכונים יחודיים לחברה			
		X	תלות בשוכר מרכזי
	X		קשיים בקבלת מימון/נזילות ואשראי
	X		ירידת שווי נכסי החברה

הערכת החברה בדבר גורמי הסיכון שלעיל ובכלל זאת מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה, כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד דוח זה, וכן כוללת הערכות או כוונות של החברה. החברה עשויה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים, והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של החברה.



הדמייה

פרק ב' דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

תוכן עניינים

הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

חלק ראשון:

- 3..... תיאור תמציתי של החברה, עסקיה ופעילותה
- 5..... מצב כספי
- 8..... תוצאות הפעילות
- 11..... נזילות
- 12..... הון חוזר
- 12..... סימני אזהרה
- 13..... מקורות מימון
- 15..... נתונים נוספים
- 18..... FFO
- 18..... נכסים מהותיים

היבטי ממשל תאגידי

חלק שני:

- 19..... תרומות
- 19..... דירקטורים בלי מומחיות חשבונאית ופיננסית
- 20..... דירקטורים בלתי תלויים
- 20..... מבקר פנים
- 21..... גילוי בדבר רואה החשבון המבקר
- פטור מצירוף דוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות
- 22..... הבקרה הפנימית

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

חלק שלישי:

- 23..... אירועים מהותיים בפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריו
- 23..... גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב
- 24..... הערכות שווי
- 26..... מצבת התחייבות לפי מועדי פירעון

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

נספח א'

- 27..... אגרות חוב (סדרה א')

דלק נכסים

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

דירקטוריון דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה והתוצאות הכספיות של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 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 בתקופת הדוח כפי שנכלל בפרק א' - תיאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2025 ("פרק א'"), פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד ("פרק ד'") והדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ("הדוחות הכספיים"), הכלולים בדוח תקופתי זה.



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"). 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, אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה").

1.2 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.

1.3 הקבוצה משכירה לקבוצת דלק ישראל של "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ, אשר הינה חברה אחות של החברה ("דלק ישראל") תחנות התדלוק וחנויות הנוחות הממוקמות על נכסי הקבוצה (למעט שתי תחנות המושכרות לצדדים שלישיים ופועלות תחת המותג של דלק ישראל). קבוצת דלק ישראל מפעילה בעצמה או על ידי מי מטעמה את תחנות התדלוק. דלק ישראל הינה שוכרת מהותית של החברה. לפיכך, לחברה תלות בדלק ישראל ובהכנסות מדמי

שכירות המשולמים על ידה לחברה. לפרטים נוספים אודות מערכת היחסים בין החברה לבין דלק ישראל, ראו סעיפים 1.1 ו- 3.14 בפרק א' ותקנה 22 בפרק ד'. שטחי מסחר אחרים שאינם מהווים את תחנות התדלוק או חנויות הנוחות המושכרים לדלק ישראל כאמור, מושכרים על ידי הקבוצה לצדדים שלישיים. לפרטים אודות נכסים מהותיים של החברה ראו סעיף 3.19 בפרק א'. לפרטים נוספים אודות מערכת היחסים המסחרית בין החברה לבין דלק ישראל, לרבות אודות הסכמי השכירות בין החברה לדלק ישראל, ראו תקנה 22 בפרק ד'.

1.4

ביום 17 ביולי 2025, ביצעה החברה הנפקה ראשונה לציבור של 3,079,292 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב בתמורה מיידיית (ברוטו) לסך של כ- 173 מיליון ש"ח וכן נרשמו מניותיה של החברה למסחר בבורסה, על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 16 ביולי 2025 (מספר אסמכתה: 01-2025-052796), המובא על דרך ההפניה. כאמור, ביום 20 ביולי 2025, החלו להיסחר מניות החברה בבורסה והחברה הפכה לחברה ציבורית.

1.5

לעניין השפעות הסביבה המאקרו כלכלית בישראל על פעילות החברה, ובפרט בדבר עלייה בשיעור הריבית האינפלציה והשפעות המצב הביטחוני בישראל, ראו סעיף 2.2 בפרק א' לדוח התקופתי.

1.6

לפרטים אודות אירועים מהותיים בפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריו, ראו סעיף 1.1.8 בפרק א' וביאורים 24 ו- 26 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 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (ההסבר הינו 31.12.2025 לעומת 31.12.2024)
מזומנים ושווי מזומנים	192,353	139,863	העלייה נובעת בעיקרה מהמזומנים שנבעו מגיוס ההון בניכוי השקעות שבוצעו.
ניירות ערך סחירים	2,515	-	העלייה נובעת מרכישת קרנות נאמנות סחירות.
לקוחות	523	576	
חייבים ויתרות חובה	12,115	9,071	העלייה נובעת בעיקרה מהתחשבות בגין תשלום מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה.
צדדים קשורים	3,995	2,248	העלייה נובעת בעיקרה מדמי ניהול מחברה כלולה שנצברים עד להשלמת השבחת הנכס של החברה. וכן מתשלומי שכירות שוטפים שטרם שולמו.
סה"כ נכסים שוטפים	211,501	151,758	
נדל"ן להשקעה	1,485,283	1,322,406	עיקר העלייה נובעת משערוך נכסים (לפרטים נוספים ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים) וכן מרכישת נכס ומאיחוד לראשונה של חברה כלולה.
מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה	81,102	78,434	
נדל"ן להשקעה בהקמה	44,076	-	מדובר בנכסים בהקמה כאשר אחד מהם נרכש השנה.
רכוש קבוע	1,642	1,203	עיקר הגידול נובע משיפורים במושכר של שטחי משרד שהוסבו לחברה
מלאי מקרקעין	173,995	162,997	עיקר העלייה נובעת מהיוון עלויות מימון מההלוואות הייעודיות.
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	145,101	146,806	הקטון נובע בעיקרו מאיחוד לראשונה של

סעיף	ליום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (ההסבר הינו 31.12.2025 לעומת 31.12.2024)
			חברה כלולה ומנגד מרווחי חברות הכלולות לשנת 2025.
פיקדון משועבד	-	9,027	הגידול נובע מפיקדון אשר משועבד כתוצאה מהלוואות ודמי חכירה אשר הועמדו לצד ג'.
חייבים והלוואות לאחרים לזמן ארוך	770	6,486	ראה ביאור 11 לדוחות הכספיים.
סה"כ נכסים לא שוטפים	1,712,616	1,946,712	
סה"כ נכסים	1,864,374	2,158,213	
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	18,457	14,937	השינוי נובע מחד מפירעון כל הלוואות זמן קצר בשנת 2025 ומאידך מסיום ליווי בנקאי סגור להקמת נכס בסוף השנה.
חלויות שוטפות של הלוואות זמן ארוך	5,216	6,359	
חלויות שוטפות של אג"ח	10,928	11,186	
ספקים ונותני שירותים	384	1,576	עיקר הגידול נובע מתנאי תשלום לספקים במבנים בהקמה.
זכאים ויתרות זכות (*)	45,731	21,148	עיקר הקיטון נובע מהמחאות לפירעון עבור נכס שנרכש בחודש דצמבר 2024 בסך של כ- 26 מיליון ש"ח שנכלל בנתוני 2024 ונפרע בתחילת 2025.
צדדים קשורים	8,919	10,083	עיקר הגידול נובע מהתחשבות שנתית מול דלק ישראל.
סה"כ התחייבויות שוטפות	89,635	65,289	
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	429,442	443,619	עיקר הגידול נובע מצירוף הלוואה של חברה כלולה שאוחדה לראשונה.
יתרות זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה	23,008	17,777	הירידה נובעת מהתאמת ההפרשה בגין יתרת תקופת ההסכם.
התחייבויות אחרות	-	12,996	הגידול נובע בגין התחייבות להשבת פיקדון אשר ניתן לחברה, וכן התחייבות בגין הלוואת מוכר אשר ניתנה לחברה עבור רכישת נכס.
התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן ארוך	668	-	
אגרות חוב, נטו	415,577	415,365	

הסברי הדירקטוריון (ההסבר הינו 31.12.2025 לעומת 31.12.2024)	ליום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	סעיף
הגידול נובע בעיקר מעליה בשווי הנדל"ן להשקעה.	70,428	94,417	מסים נדחים
	939,123	984,174	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	1,028,758	1,049,463	סה"כ התחייבויות
עיקר הגידול נובע מהנפקת מניות החברה לראשונה ומרווחי שנת 2025.	835,616	1,108,750	הון עצמי
	1,864,374	2,158,213	סה"כ התחייבויות והון

תוצאות הפעילות

3.

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

3.1

הסברי הדירקטוריון (יינתנו ביחס לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	סעיף
הגידול נובע בעיקר מעלייה במדד.	55,767	58,188	59,996	הכנסות משכירות ואחרות
	(957)	(659)	(762)	הוצאות תפעול נכסים
	54,810	57,529	59,234	רווח גולמי
הגידול נובע בעיקר משערוך נדל"ן להשקעה.	72,222	64,179	97,285	עליית ערך נדל"ן להשקעה
הגידול נובע בעיקר מעלייה בהוצאות שכר ושירותים מקצועיים.	(11,800)	(12,967)	(15,013)	הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאה שנוצרה בגין כתבי אופציה לנושאי משרה. לפרטים נוספים ראה ביאור 18 לדוחות הכספיים.	-	-	(2,676)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
הקיטון נובע בעיקר מהוצאות הנפקה לראשונה שלא שויכו להון ובחינת השקעות שלא יצאו לפועל.	802	2,149	(1,094)	הכנסות (הוצאות) אחרות
הגידול נובע בעיקר משערוך נדל"ן להשקעה בחברות כלולות.	16,510	9,556	13,982	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	132,544	120,446	151,718	רווח תפעולי
הקיטון בהוצאות המימון נובע בעיקר מהפרשי ההצמדה. בשנת 2025 המדד עלב ב-2.36% לעומת 3.43% אשתקד.	(42,827)	(51,203)	(43,651)	הוצאות מימון
הגידול נובע בעיקר מיתרות מזומנים גבוהות יותר.	9,205	8,583	12,389	הכנסות מימון
	(33,622)	(42,620)	(31,262)	הוצאות מימון, נטו

הסברי הדירקטוריון (יינתנו ביחס לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	סעיף
	98,922	77,826	120,456	רווח לפני מסים על הכנסה
	(14,920)	(11,414)	(20,018)	מסים על הכנסה
	84,002	66,412	100,438	רווח נקי וכולל

3.2 להלן התפלגות דוחות רווח והפסד לשנת 2025 לפי רבעונים ובהשוואה לרבעון האחרון של שנת 2024

הסברי הדירקטוריון (רבעון 4 2025 ביחס לרבעון 4 2024)	רבעון 4 2024 (באלפי ש"ח)	שנת 2025 (באלפי ש"ח)				סעיף
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
הגידול נובע בעיקר מהכנסות בגין חודש אחד מחברה שאוחדה לראשונה, ומגידול החזקות בנכס שנרכש בדצמבר 2024.	14,107	14,537	14,433	15,907	15,119	הכנסות משכירות ואחרות
	(135)	(186)	(293)	(222)	(61)	הוצאות תפעול נכסים
	13,972	14,351	14,140	15,685	15,058	רווח גולמי
נובע בעיקר משערוך נדל"ן להשקעה	63,044	(344)	2,520	464	94,645	עליית ערך נדל"ן להשקעה
עיקר העלייה נובעת מעלייה בהוצאות שכר ושירותים מקצועיים.	(2,701)	(3,788)	(3,226)	(3,837)	(4,162)	הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאה שנוצרה בגין כתיב אופציה לנושאי משרה.	-	(1,445)	(154)	(492)	(585)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
הוצאות בגין הנפקת מניות, מיון של הוצאות בגין פרויקטים שלא יצאו לפועל ועדכון התחייבויות פיננסיות	1,487	73	30	(601)	(596)	הכנסות (הוצאות) אחרות

הסברי הדירקטוריון (רבעון 4 2025 ביחס לרבעון 4 2024)	רבעון 4 2024 (באלפי ש"ח)	שנת 2025 (באלפי ש"ח)				סעיף
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עיקר העלייה נובעת משערוך נדל"ן להשקעה בחברות כלולות.	6,383	636	1,245	1,083	11,018	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	82,185	9,483	14,555	12,302	115,378	רווח תפעולי
עיקר הירידה בהוצאות המימון נובעת מהפרשי ההצמדה, ברבעון הרביעי של 2025 המדד ירד ב 0.58% לעומת ירידה של 0.9% בתקופה המקבילה אשתקד.	(7,041)	(9,242)	(15,529)	(14,337)	(4,543)	הוצאות מימון
עיקר הגידול נובע מיתרות מזומנים גבוהות יותר	1,563	1,930	1,931	2,670	5,858	הכנסות מימון
	(5,478)	(7,312)	(13,598)	(11,667)	1,315	הוצאות מימון, נטו
	76,707	2,171	957	635	116,693	רווח לפני מסים על הכנסה
	(13,385)	349	213	937	(21,517)	הטבת מס (מסים על הכנסה)
	63,322	2,520	1,170	1,572	95,176	רווח נקי וכולל

4. נזילות

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (ביחס לשנת 2024)
תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת	9,965	15,321	השינוי נובע בעיקר מתשלום של התחייבויות להיטל השבחה אשתקד.
תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה	(15,266)	(109,175)	השינוי נובע בעיקר מתשלום בגין רכישת נכס במסמיה, נכס בנתניה, נכס בדימונה ורכישת 50% ממניות חברת רוזנפלד (לפרטים נוספים ראה ביאור 24(ד) לדוחות השנתיים). לעומת תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים אשתקד.
תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון	46,171	146,344	השינוי נובע בעיקר מהנפקת מניות החברה בבורסה.
גידול במזומנים בתקופה	40,870	52,490	

5. הון חוזר

סך הכל (אלפי ש"ח)	התאמות	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	סעיף
211,501	-	211,501	נכסים שוטפים
65,289	-	65,289	התחייבויות שוטפות
146,212	-	146,212	עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות

בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-146,212 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ-62,123 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. בהתאם לדוחות הכספיים סולו, נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה הון חוזר חיובי בסך של 146,448 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר חיובי בסך של 60,969 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. הגידול בהון החוזר ליום 31 בדצמבר 2025 לעומת אשתקד, נובע בעיקר מגידול במזומנים שנבעו מהנפקת מניות החברה בבורסה.

בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-15,321 אלפי ש"ח, לעומת תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בסך של כ-9,965 אלפי ש"ח. בהתאם לדוחות הכספיים של החברה סולו לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-11,511 אלפי ש"ח לעומת תזרים מזומנים חיובי בסך של כ-6,915 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

6. סימני אזהרה

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה אין סימני אזהרה.

7. מקורות מימון

פעילותה השוטפת ופעילות ההשקעות של הקבוצה ממומנת מתזרים המזומנים מפעילות שוטפת, מהלוואות מתאגידים פיננסיים, מהנפקת אגרות חוב ומגיוס הון. לעניין הנפקת אגרות חוב וגיוס הון ראו סעיפים 1.1.5 ו-1.1.6 בפרק א'.

נכון ליום 31.12.2025, לחברה יתרות מזומנים ושווה מזומנים במאזן המאוחד בהיקף של כ- 192,353 אלפי ש"ח ובמאזן סולו של החברה כ- 191,596 אלפי ש"ח ולפיכך אינה מחזיקה במסגרות אשראי מאושרות ומשולמות, למעט בפרויקט בנכס בעפולה, בעניינו קיימת מסגרת אשראי מאושרת להקמת מרכז מסחר ועסקים בהיקף של עד ¹45 מיליון ש"ח (חלק החברה 75%), שמתוכה מנוצל נכון ליום 31.12.2025 סך של כ- 20 מיליון ש"ח (ראו גם סעיף 1.1.11 ב'פרק א' לדוח התקופתי). כמו כן, לאחר תאריך המאזן, נחתמה מסגרת אשראי מאושרת להקמת מרכז מסחר ועסקים בנכס בהקמה בנתניה בהיקף של עד 72.6 מיליון ש"ח (חלק החברה – 50%) (ראו גם סעיף 1.1.10 ב'פרק א' לדוח התקופתי).

בנוסף, חלקה של החברה ביתרות מזומנים ושווי המזומנים בחברות כלולות נכון ליום 31.12.2025 הינו בסך של כ- 5,828 אלפי ש"ח.

לחברה כלולה פיתוח סער (ראו סעיף 1.1.11 א' בפרק א' לדוח התקופתי) מסגרת אשראי מאושרת להקמת מרכז מסחרי בהיקף של 28.75 מיליון ש"ח שמתוכה מנוצל נכון ליום 31.12.2025 סך של כ- 25 מיליון ש"ח (חלק החברה 33%).

¹ 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.

7.1 היקפים ממוצעים

סעיף	ליום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	
היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר	90,947	14,633	הסברי הדירקטוריון במהלך השנה החברה פעלה מול תאגידי בנקאיים להארכת תוקף אשראים שסווגו לז"ק ולהעבירם לז"א. בנוסף החברה פרעה הלוואות בהיקף של כ- 20 מיליון ש"ח בגין נכסים.
היקף ממוצע של אשראי לזמן ארוך	783,226	866,683	בשנת 2025 החברה נטלה אשראי חדש בגין מימון נכסים, ובנוסף האריכה את תוקפם של אשראים לז"ק שסווגו לז"א.
היקף ממוצע של אשראי ספקים	370	980	הגידול נובע בעיקרו מאשראי לספקים במבנים בהקמה.
היקף ממוצע של אשראי לקוחות	675	550	

7.1.1 לפרטים נוספים אודות מימון החברה, לרבות מימון מתאגיד בנקאי, הלוואות בגין נכסים ספציפיים ומסגרות אשראי לפרויקטים בליווי סגור, ערבויות ושעבודים ראו סעיפים 1.1.10 א', 1.1.10 ד', 1.1.10 ה', 1.1.11 א', 1.1.11 ב', 1.1.11 י', 3.19.7 ו-4.3 בפרק א' וביאורים 12, 13 ו-24 א' לדוחות הכספיים של החברה.

7.1.2 לפרטים אודות אגרות חוב (סדרה א') של החברה, לרבות אמות מידה להן התחייבה החברה ראו נספח א לדוח דירקטוריון זה.

8. נתונים נוספים

להלן נתוני מאזן נוספים של הקבוצה ליום 31.12.2025 (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 חלקי יחסי בחברות בשליטה משותפת המוחזקות על ידה. מובהר כי הנתונים המאוחדים המורחבים אינם על פי כללי החשבונאות המקובלים ואינם סקורים ו/או מבוקרים על ידי רואה החשבון המבקר של החברה.

סעיף	החברה (מאוחד) מתוך נתוני דוחות כספיים ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	בתוספת איחוד יחסי של סעיפי חברות כלולות (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)	סה"כ מאוחד מורחב ליום 31.12.2025 (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	192,353	5,828	198,181
ניירות ערך סחירים	2,515	-	2,515
לקוחות	523	94	617
חייבים ויתרות חובה	12,115	467	12,582
צדדים קשורים	3,995	-	3,995
סה"כ נכסים שוטפים	211,501	6,389	217,890
נכסים לא שוטפים:			
נדל"ן להשקעה	1,485,283	168,578	1,653,861
נדל"ן להשקעה בהקמה	44,076	-	44,076
מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה	81,102	-	81,102
רכוש קבוע	1,642	-	1,642
מלאי מקרקעין	173,995	-	173,995
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	145,101	(145,101)	-
פיקדון משועבד	9,027	-	9,027
חייבים והלוואות לאחרים לזמן ארוך	6,486	664	7,150
סה"כ נכסים לא שוטפים	1,946,712	24,141	1,970,853
סה"כ נכסים	2,158,213	30,530	2,188,743

סה"כ מאוחד מורחב ליום 31.12.2025 (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 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	סעיף
			התחייבויות שוטפות:
23,273	8,336	14,937	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
6,359	-	6,359	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
11,186	-	11,186	חלויות שוטפות של אג"ח
1,735	159	1,576	ספקים ונותני שירותים
21,656	508	21,148	זכאים ויתרות זכות
3,850	(6,233)	10,083	צדדים קשורים
68,059	2,770	65,289	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות:
443,619	-	443,619	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
700	700	-	התחייבויות היטלים ואגרות לזמן ארוך
17,777	-	17,777	יתרות זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה
12,996	-	12,996	התחייבויות אחרות
415,365	-	415,365	אגרות חוב, נטו
121,477	27,060	94,417	מיסים נדחים
1,011,934	27,760	984,174	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
1,079,993	30,530	1,049,463	סה"כ התחייבויות
1,108,750	-	1,108,750	הון עצמי
2,188,743	30,530	2,158,213	סה"כ התחייבויות הון

להלן יובא דוח רווח והפסד מורחב של הקבוצה ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח) (לא מבוקר ולא סקור)

סעיף	החברה (מאוחד) מתוך נתוני דוחות כספיים ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	בתוספת איחוד יחסי של סעיפי חברות כלולות (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)	סה"כ מאוחד מורחב ליום 31.12.2025 (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)
הכנסות משכירות ואחרות	59,996	10,531	70,527
עלות המכר	(762)	(437)	(1,199)
רווח גולמי	59,234	10,094	69,328
עליית ערך נדל"ן להשקעה	97,285	9,840	107,125
הוצאות הנהלה וכלליות	(15,013)	(2,614)	(17,627)
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	(2,676)	-	(2,676)
הכנסות אחרות, נטו	(1,094)	(10)	(1,104)
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	13,982	(13,982)	-
רווח תפעולי	151,718	3,328	155,046
הוצאות מימון	(43,651)	(1,234)	(44,885)
הכנסות מימון	12,389	1,090	13,479
הוצאות מימון, נטו	(31,262)	(144)	(31,406)
רווח לפני מיסים על הכנסה	120,456	3,184	123,640
מיסים על הכנסה	(20,018)	(3,184)	(23,202)
רווח נקי וכולל	100,438	-	100,438
זכויות שאינן מקנות שליטה	171	-	171
רווח נקי וכולל לבעלי מניות החברה	100,267	-	100,267

להלן נתונים נוספים כלכליים:

- א.** ה- NOI^2 השנתי המייצג של החברה (ובאיחוד חלקה היחסי של החברה בחברות הכלולות) של נכסי נדל"ן להשקעה הקיימים נכון למועד הדוח הינו כ-78 מיליון ש"ח.
- ב.** יחס ה- LTV נטו ליום 31.12.2025 הינו כ-35.6% 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 על חשבון נדל"ן להשקעה (של החברה וחלקה היחסי בחברות הכלולות).

² חושב על בסיס הכנסות החברה (כולל חלקה היחסי בהכנסות חברות כלולות) מדמי שכירות ליום 31.12.2025, בתוספת תחזית החברה להכנסות צפויות משטחים בהליך השבחה אשר צפויים להתחיל להניב לראשונה במהלך שנת 2026, ולצפי תוספת פדיון שנתי ובתוספת דמי ניהול ובניכוי הוצאות ניהול.

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'.

9. FFO

לפרטים לגבי ה-FFO של החברה ראה סעיף 3.21 בפרק א' לדוח התקופתי.

10. נכסים מהותיים

לפרטים לגבי נכסים מהותיים של החברה ראה סעיף 3.19 בפרק א' לדוח התקופתי.



היבטי ממשל תאגידי

חלק שני

.11 תרומות

נכון למועד פרסום הדוח, לא קיימת מדיניות תרומות. בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 החברה תרמה סכום לא מהותי.

.12 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

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

לפירוט אודות הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד'.

13. דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בחברה, כהגדרת המונח בחוק החברות, תשנ"ט-1999. לעניין מינוי דירקטורים חיצוניים ודירקטור בלתי תלוי בחברה ראו דוחות מיידיים מיום 9.8.2023 (אסמכתאות מס' 2023-01-074146, 2023-01-074161, 2023-01-074155, 2023-01-074152), המובאים בזאת על דרך ההפניה.

14. מבקר פנים

ביום 23 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת של החברה את מינויו של מר רו"ח גיא ספיר ממשרד קסלמן וקסלמן PwC Israel, כמבקר פנימי בחברה. ראו גם דו"ח מיידי מיום 24 באוגוסט 2023 (מספר אסמכתה: 2023-01-097881), המובא על דרך ההפניה. להלן הפרטים בדבר המבקר הפנימי של החברה (תקנה 10(ב)(11) והתוספת הרביעית לתקנות הדוחות):

שם המבקר:	רו"ח גיא ספיר
תאריך תחילת כהונה:	23.8.2023
עמידה בהוראות הדין:	כפי שנמסר לחברה על ידי המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב – 1992 ("חוק הביקורת הפנימית").
החזקה בניירות ערך של התאגיד וקשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד:	כפי שנמסר לחברה על ידי המבקר הפנימי, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה ואין לו קשרים עסקיים מהותיים עם החברה או גוף קשור אליה.
דרך מינוי המבקר הפנימי:	מינויו של המבקר הפנימי אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 23.8.2023 לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת של החברה. בין הנימוקים לאישור מינויו: השכלתו, כישוריו וניסיונו, גודל החברה, סוג פעילותה ומידת מורכבותה.
שיטת העסקה:	המבקר הפנימי אינו עובד החברה ומועסק כנותן שירותים חיצוני.
זהות הממונה הארגוני על המבקר:	מנכ"ל החברה.
תכנית הביקורת:	תכנית הביקורת הינה שנתית. קביעת תכנית העבודה נקבעה על בסיס סקר סיכונים שערך מבקר הפנים ותוך התמקדות בנושאים שלדעת המבקר הפנימי הנם חשובים ומהותיים בהתנהלותה של החברה, בין היתר בהתאם להתייעצות עם הנהלת החברה. בהתאם לביקורת הנדרשת מבוצעת ביקורת גם ביחס לתאגידים מוחזקים. תכנית הביקורת הצעת המבקר הפנימי לתכנית עבודה שנתית הוגשה לוועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, ואושרה על-ידם.
היקף העסקה:	היקף העבודה של המבקר הפנימי וצוות העובדים המקצועיים הכפופים לו, בשנת 2025 עמד על היקף של כ- 400 שעות. היקף העבודה נקבע בהתאם לתכנית העבודה השנתית שאושרה.
תקנים מקצועיים:	דירקטוריון החברה קיבל את אישור המבקר הפנימי כי הוא עורך את הביקורת בהתאם לתקנים המקצועיים שנקבעו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל וכפי שעולה מחוקים ותקנות שונים.

<p>למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית, בתיאום, למסמכים, למידע ולמערכות המידע הרלוונטיות של החברה, לצורך ביצוע תפקידו, ובהתאם לאמור בסעיף 9 בחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992.</p>	<p>גישה למידע:</p>
<p>דוחות המבקר הפנימי מוגשים בכתב ליו"ר הדירקטוריון, למנהל הכללי וליו"ר ועדת הביקורת. דוחות המבקר הפנימי הוגשו לחברה בתאריכים 12.2.2025 ו-7.8.2025 ונידונו בוועדת הביקורת בתאריכים 25.2.2025 ו-14.8.2025.</p>	<p>דין וחשבון על עבודות הביקורת:</p>
<p>לדעת הדירקטוריון, היקף, אופי ורציפות פעילות של המבקר הפנימי ותכנית עבודתו הינם סבירים ויש בהם כדי להגשים את מטרת הביקורת הפנימית.</p>	<p>הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי:</p>
<p>התשלום למבקר הפנימי נעשה על-פי שעות ובהתאם לתכנית העבודה כפי שאושרה על ידי החברה. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הינו סביר, מבוסס על שעות עבודה ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה.</p>	<p>תגמול:</p>

15. גילוי בדבר רואה החשבון המבקר

משרד רואה החשבון המבקר של החברה הוא משרד זיו האפט, רואי חשבון (BDO).

להלן נתונים בדבר שכר הטרחה ששולם לרואה החשבון המבקר בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת, שירותי מס ושירותים אחרים (אלפי ש"ח):

שירותים אחרים	שירותי מס	שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת	
-	104.6	643 (*)	2025
-	10	503	2024

(*) הסך הנ"ל כולל כ-150 אלף ש"ח אשר שולמו בגין ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת בקשר עם הנפקת מניות של החברה לראשונה לציבור.

שכר טרחת רואה החשבון המבקר של החברה נקבע במשא ומתן בין רואה החשבון המבקר לבין הנהלת החברה, בהתאם לתעריף המוערך למתן השירותים, המתבסס על כמות השעות המושקעות על ידי רואה החשבון המבקר בהתבסס על היקף הפעילות המבוקרת ומורכבותה. שכר טרחת רואה החשבון המבקר אושר על ידי דירקטוריון החברה.

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

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



הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

חלק שלישי

17. אירועים מהותיים בפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריו

17.1. לפרטים אודות אירועים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן ראו סעיף 1.1.8 בפרק א' לדוח התקופתי ובאורים 24 ו-26 לדוחות הכספיים.

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

18. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

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

19. הערכות שווי מהותיות

19.1. להלן נתונים מהערכת השווי מהותית של הנכס ברחוב המסגר בתל-אביב:

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

שם הנכס	המסגר
מיקום הנכס	תל אביב
שטח קרקע	3,852 מ"ר
שטחי הבניה המתוכננים*	45,030 מ"ר
תאריך תוקף הערכת השווי	31.12.2025
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)	נדלן 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 בפרייקט מגדל מזא"ה
	עסקה לרכישת זכויות במגדל TLV WE על דרך מנחם בגין ומגדל קוסמופוליטן בחסן עארפה
	עסקאות להשכרת משרדים במגדל TOHA 1 ו-2 בדרך השלום, מגדלי עזריאלי, LANDMARK במתחם שרונה.

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

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

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

לפרטים נוספים ראו גם סעיף 3.19.7 בפרק א' לדוח התקופתי לרבות התייחסות להערכות שווי של הנכס ליום 31.12.2022 וליום 31.12.2023.

19.2. לעניין הערכות שווי לנכסים מהותיים של החברה ראו סעיף 3.19 בפרק א' לדוח התקופתי.

19.3 גילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתיו מהותיות מאוד

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

זרותו של מעריך השווי המעריך מאוד	רענן דוד ממשרד פרידמן קפלנר שימקיביץ דוד ושות'
ערך הנכסים המוערכים (באלפי ש"ח)	כ- 2,414,300 אלפי ש"ח חלק החברה כ - 1,799,785 אלפי ש"ח
זהות התאגיד מזמין ההערכה	דלק ישראל נכסים (פ.ד) בע"מ
זהות האורגן בתאגיד שהחליט על ההתקשרות עם מעריך השווי	מנכ"ל
מועד ההתקשרות בין מזמין ההערכה למעריך השווי;	20.10.2025
הסיבות בעטיין הזמין התאגיד הערכת שווי	שומות לפי תקן 17 לצורך קביעת שווי הוגן של נכסי החברה.
פרטי השכלתו של מעריך השווי	שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים.
הסכמה מראש של מעריך השווי לצירוף ההערכה	כן.
התניות לגבי שכר טרחה לו זכאי מעריך השווי	לא.
הסכמה לשיפוי מעריך השווי בעד עבודתו, יש לפרט בהערכת השווי את תנאי השיפוי וזהות נותן השיפוי	כן. נותנת השיפוי הינה חברת דלק ישראל נכסים (פ.ד) בע"מ. כתב השיפוי קובע כי החברה המזמינה תשפה את השמאי בגין כל תביעה/טענה/דרישה שתופנה אל השמאי בקשר עם השומה, למעט בקשר למחדלים/רשלנות או מעשים במזיד שיעשו ע"י השמאי. כמו כן הוסכם כי מסכום השיפוי לשמאים יופחת סך השווה לשכר טרחת השמאים בגין עריכה השומה כשסכום זה מוכפל בשלוש.
פרטים בנוגע לניסיונו של מעריך השווי בביצוע הערכות שווי בהיקפים דומים לאלה של נושא ההערכה הנוכחית או גבוהים מאלה	עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005.

20. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לפרטים אודות מצבת התחייבויות של החברה ליום 31.12.2025 ראו דיווח מידי של החברה המתפרסם במקביל לדוח זה.

שמות החותמים

פליקס שופמן, מנכ"ל

איליק רוז'נסקי, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 16 במרץ 2025

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב הקיימות

נספח א'

1. אגרות חוב (סדרה א')

1.1 גילוי כללי

אגרות חוב (סדרה א') ("אגרות החוב")	מועד ההנפקה הראשונה
אגרות החוב הונפקו ביום 28 במאי 2023, על פי על פי התשקיף וההודעה המשלימה של החברה מיום 23 במאי 2023, מספר אסמכתה: 2023-01-055248 ("ההודעה המשלימה") אליה צורף שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א') ("שטר הנאמנות"), ובהתאם לתוצאות הנפקה כפי שפורסמו בדוח מידי מיום 24 במאי 2023 (אסמכתה מס' 2023-01-048181), המובאים על דרך ההפניה.	
418,215,000 ש"ח	סך הערך הנקוב במועד ההנפקה (בש"ח)
402,531,937 ש"ח	סך הערך הנקוב ליום 31.12.2025 (בש"ח)
430,656,470 ש"ח	השווי הנקוב לפי תנאי הצמדה ליום 31.12.2025
30 בספטמבר 2024	מועד תחילת פירעון הקרן
4,789,279 ש"ח	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2025 (בש"ח)
426,551,124 ש"ח	השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים (בש"ח)
464,401,096 ש"ח	שווי בורסאי למועד פרסום הדוח
ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.4% אשר משולמת בתשלומים חצי שנתיים. לעניין מנגנון התאמת ריבית במקרה של חריגה מאמות המידה ראו סעיף 5.23 לשטר הנאמנות.	סוג הריבית
אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה לפירעון (קרן) בשבעה (7) תשלומים לא שווים כדלקמן: (א) תשלום אחד (1) בשיעור של 1.25% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2024; (ב) שלושה (3) תשלומים בשיעור של 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה א') כל אחד, ישולמו ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2027 (כולל); (ג) תשלום אחד (1) בשיעור של 44% מקרן אגרות	מועדי תשלום הקרן

<p>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).</p>	<p>אגרות חוב (סדרה א') ("אגרות החוב")</p>
<p>הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2024 ועד 2030 (כולל) וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2030 (כולל).</p>	<p>מועדי תשלום הריבית</p>
<p>אגרות החוב (סדרה א') תהיינה צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן כדלקמן: אם יתברר במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית של אגרות החוב כי מדד התשלום באותו מועד גבוה מהמדד היסודי, תשלם החברה אותו תשלום של קרן או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי; אולם אם יתברר כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי. ראו גם הגדרות בשטר הנאמנות וסעיף 3 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות.</p>	<p>סוג הצמדה</p>
<p>לא ניתנות להמרה.</p>	<p>המרה</p>
<p>במקרה בו יוחלט על ידי הבורסה על מחיקה מהמסחר של אגרות חוב (סדרה א') שבמחזור מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה א') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א'), כמפורט בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות. החברה תוכל לפדות את אגרות החוב (סדרה א') ביוזמתה בפדיון מוקדם (מלא או חלקי), בכפוף להוראות האמורות בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות.</p>	<p>זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה</p>
<p>אגרות החוב (סדרה א') אינן מובטחות בבטוחה כלשהי.</p>	<p>ערבות לתשלום התחייבות</p>
<p>ביום 15 ביוני 2023 ניתן לאגרות החוב ניתן דרוג של ila על ידי חברת מעלות (ראו דיווחים מידיים מיום 15 ביוני 2023, מספרי אסמכתה: 2023-01-066300, 2023-15-066036, המובאים על דרך ההפניה) ביום 1 בינואר 2024 וביום 12 בינואר 2025 אושר דירוג אגרות החוב, ila, על ידי חברת מעלות (ראו דיווחים מידיים מיום 1 בינואר 2024, מספרי אסמכתה: 2024-01-000379, 2024-15-000306, ומיום 12 בינואר 2025, מספר אסמכתה: 2025-01-003607, ומיום 18 בינואר 2026 (מספר אסמכתה: 2026-01-007136), המובאים על דרך ההפניה).</p>	<p>דירוג</p>
<p>להלן תמצית אמות מידה פיננסיות אליהן התחייבה החברה במסגרת</p>	<p>אמות מידה פיננסיות</p>

אגרות חוב (סדרה א') ("אגרות החוב")

שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')³
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 13ג לדוחות הכספיים של
החברה.

סעיפי Cross Default המהווים עילה לפירעון מייד

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

פרטי הנאמן

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

האם הסדרה מהותית

כן

³ לעניין אמות המידה הפיננסיות:

"הון עצמי": הון עצמי כמוצג בדוחות הכספיים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה על בסיס מאוחד, כולל זכויות מיעוט, בתוספת הלוואות בעלים (קרן בלבד) (כהגדרתן להלן).
"הלוואות בעלים": לעניין סעיף זה, יכללו הלוואות בעלים המקיימות את כל התנאים הבאים: (א) הלוואות הינן עסקה מזכה לחברה; (ב) הלוואות (קרן וריבית) תהינה נחותות לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במקרה של פירוק החברה; (ג) מועד פירעון הלוואות (קרן וריבית) יהיה מאוחר למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א').
"חוב פיננסי נטו" – הלוואות לרבות ריבית צבורה בגינן ואגרות חוב וניירות ערך אחרים שהינם חוב (בתוספת ריבית לשלם) בניכוי מזומנים ושווי מזומנים שאינם מוגבלים ופיקדונות (למעט פיקדונות מוגבלים), ני"ע מוחזקים למסחר, המסווגים בדוחות הכספיים המאוחדים כנכסים שוטפים והשקעות לזמן קצר על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים ובתוספת החלק היחסי של החברה בהלוואות ואגרות חוב וניירות ערך אחרים שהינם חוב (בתוספת ריבית לשלם) בניכוי מזומנים ושווי מזומנים שאינם מוגבלים ופיקדונות (למעט פיקדונות מוגבלים) וני"ע מוחזקים למסחר של חברות כלולות כאשר ניירות ערך מוחזקים אלו מוצגים בדוחות הכספיים של החברה הכלולה כנכסים שוטפים; ובניכוי הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל).
"NOI מתוקנן" – סך הכנסות החברה במאוחד מהשכרת נכסים ודמי ניהול בניכוי הוצאות הניהול ובתוספת חלק החברה בהכנסות חברות כלולות מהשכרת נכסים ודמי ניהול בניכוי הוצאות הניהול, המתייחסים לארבעת הרבעונים שנסתיימו ברבעון האחרון טרם מועד הבדיקה. למען הסר ספק יובהר כי חישוב ה-NOI המתוקנן בגין נכסים אשר החברה ו/או חברה בת ו/או חברה כלולה זכאית לקבל הכנסות מדמי שכירות בגינם במהלך תקופה הקצרה מארבעת הרבעונים האחרונים שנסתיימו ברבעון האחרון טרם מועד הבדיקה, יבוצע על בסיס גילום שנתי (קרי, NOI המתוקנן של נכס כאמור, בגין התקופה שהחל ממועד הזכאות לקבל הכנסות כאמור ועד ליום האחרון ברבעון האחרון טרם מועד הבדיקה, מחולק במספר הימים בתקופה כאמור ומוכפל ב-365).

- 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 2025 פרעה החברה תשלום שני של קרן בהתאם ללוח הסילוקין של אגרות חוב (סדרה א') של החברה בסך של כ-10.45 מיליון ש"ח ע.ג. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 30 בספטמבר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-073119).
- 1.4.** לפרטים נוספים אודות אגרות החוב ולעניין חישוב אמות מידה פיננסיות בקשר עם אגרות החוב ראו ביאור 13 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

פרק ג'

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2025

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

דוחות כספיים שנתיים

ליום 31 בדצמבר 2025

(מבוקר)

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

דוחות כספיים שנתיים ליום 31 בדצמבר 2025

(מבוקר)

תוכן העניינים

2-6	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ
7	מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ מחודש פברואר 2023
8	דוח מאוחד על המצב הכספי
9	דוח מאוחד על הרווח הכולל
10-11	דוח מאוחד על השינויים בהון
12-13	דוח מאוחד על תזרימי המזומנים
14-78	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים



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

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוח המאוחד על הרווח הכולל, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעות בהן הסתכמו לסך של כ-74,318 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025, ואשר חלק החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-7,163 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן ישויות בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן ישויות, מבוססת על דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון מבקרים אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים המוצגים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (Standards Accounting IFRS) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברות המאוחדות שלה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו, לרבות דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים, הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

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 **בקרן 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

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם, התקשור של עניינים אלה להלן, אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

שווי הוגן נדל"ן להשקעה

החברה עוסקת ברכישה, ייזום, ניהול ופיתוח של נדל"ן מניב בשימוש עיקרי של מתחמי תדלוק. יתרת הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2025, 1,485,283 אלפי ש"ח. עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מסתכמת ל- 97,285 אלפי ש"ח. כמפורט בביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן מהותי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2025, ואשר נערכו בסיועם של שמאי מקרקעין חיצוניים. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה הראוי ביותר, את הרווח התפעולי הנקי החזוי של הנכסים ואת מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות. הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ועל תוצאות פעולתיה לאותה שנה, כמפורט בביאור 7. האומדנים נעשים על ידי מערכי שווי בלתי תלויים בחברה בהתבסס על ניסיונם והיכרותם את הנכס המוערך ונכסים דומים, לרבות נתוני שוק, וכן תוך הסתמכות על נתונים שמתקבלים מגורמים שונים בחברה. תהליך זה של קביעת השווי ההוגן של נכסי החברה נתון לאי וודאות משמעותית, להערכות סובייקטיביות ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביישום השיטה. כמו כן, תהליך זה כרוך בהפעלת שיקול דעת משמעותי של ההנהלה. כפועל יוצא מכל האמור לעיל, שיקול הדעת של המבקר בביקורת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה היה מאתגר, סובייקטיבי ומורכב. לאור זאת ולאור העובדה כי הנדל"ן להשקעה הינו מהותי בדוחות הכספיים של החברה, זיהינו את הערכת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת.

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

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין מפתח בביקורת

1. השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס להערכות שווי של נכסי נדל"ן להשקעה, ביקרנו את התכנון והיישום של בקורות אלה.
2. בחרנו מדגם של נכסים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים ובצענו, בין היתר, את הנהלים הבאים:
 - קבלנו הערכות שווי ובדקנו שתוצאותיהן השתקפו באופן נאות בדוחות הכספיים של החברה לרבות הגילוי שניתן בדוחות הכספיים לסעיף הנדל"ן להשקעה.
 - בדקנו כי מעריך השווי אובייקטיבי ובעל כישורים המתאימים לביצוע עבודה נשוא הערכות השווי וסקרנו את הנתונים וההנחות ששימשו בבסיס הערכות השווי.
 - בחנו את בסיסי הנתונים שהעבירה החברה למעריך השווי ושהם נעשה שימוש לצורך אומדן תזרימי המזומנים והשווינו אותם לנתוני החברה ששימשו לצורך הכנת הדוחות הכספיים ולמסמכים מבססים אחרים.
 - בצענו בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים וההנחות בהערכת השווי ובכלל זה להכנסות השכירות והשקעות נדרשות ומתוכננות.
 - נעזרנו בשמאי מטעמנו לבחינת סבירות הערכת השווי בכללותה ונאותות המתודולוגיה והאומדנים ששימשו את החברה, בדגש על שיעורי ההיוון הרלוונטיים לנכס בהתאם למאפייניו.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיוח כספי בינלאומיים חשבונאיים (Standards Accounting IFRS) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות. בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

המטרת שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

בביקורת המבוצעת, לרבות הסתמכות על רואי חשבון מבקרים אחרים, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס את חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקונוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
 - משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
 - מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
 - מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
 - מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.
- משיגים ראיות ביקורת נאותות במידה מספקת בדבר העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים לרבות בדיקה כי כללי החשבונאות שישמו בדוחות הכספיים שבוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים תואמים לכללים אותם נוקטת החברה, כללי הדיווח לפיהם נערכו הדוחות שבוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים תואמים לחוקים והנחיות מחייבים החלים על החברה וכן שכלל הנתונים הנדרשים לצורך האיחוד קבלו ביטוי נאות בדוחות הכספיים המאוחדים.
- אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.



כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזוהים על אי תלותנו.

מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון והנהלה קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותנו עניין.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא לביא גיאת.

זיו האפט
רואי חשבון

תל-אביב, 16 במרץ, 2026

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 **בקרן 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



לכבוד
הדירקטוריון של זלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ
פארק יקום

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של זלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ מחודש פברואר 2023

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

א) דוח רואה החשבון המבקר מיום 16 במרץ 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב) דוח רואה החשבון המבקר מיום 16 במרץ 2026 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

בכבוד רב,

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 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		ביאור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
			נכסים-
			נכסים שוטפים:
139,863	192,353	5	מזומנים ושווי מזומנים
-	2,515		ניירות ערך סחירים
576	523		לקוחות
9,071	12,115	6	חיבים ויתרות חובה
2,248	3,995	15(א)	צדדים קשורים
151,758	211,501		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים:
1,322,406	1,485,283	7	נדלי"ן להשקעה
78,434	81,102	7	מקדמות ע"ח נדלי"ן להשקעה
-	44,076	7	נדלי"ן להשקעה בהקמה
1,203	1,642		רכוש קבוע
162,997	173,995	8	מלאי מקרקעין
146,806	145,101	9	השקעות בחברות מוחזקות
-	9,027	10	פיקדון משועבד
770	6,486	11	חיבים והלוואות לאחרים לזמן ארוך
1,712,616	1,946,712		סה"כ נכסים לא שוטפים
1,864,374	2,158,213		סה"כ נכסים
			התחייבויות והון-
			התחייבויות שוטפות:
18,457	14,937	12(א)	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
5,216	6,359	12(א)	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
10,928	11,186	13	חלויות שוטפות אג"ח
384	1,576		ספקים ונותני שירותים
(*) 45,731	21,148	14	זכאים ויתרות זכות
8,919	10,083	15(ב)	צדדים קשורים
89,635	65,289		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות:
429,442	443,619	12(ב)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
23,008	17,777	25(א)(4)	יתרת זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה
668	-		התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן ארוך
415,577	415,365	13	אגרות חוב, נטו
70,428	94,417	16	מסים נדחים
-	12,996		התחייבויות אחרות
939,123	984,174		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
1,028,758	1,049,463		סה"כ התחייבויות
		17	הון:
834,031	1,106,994		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
1,585	1,756		זכויות שאינן מקנות שליטה
835,616	1,108,750		סה"כ הון
1,864,374	2,158,213		סה"כ התחייבויות והון

16 במרץ 2026

יוסף פרידמן
סמנכ"ל כספים

פליקס שופמן
מנכ"ל

הלל (איליק) רוזינסקי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות
הכספיים

(*) מיון מחדש. לפרטים נוספים ראה ביאור 2(יב).

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	ביאור
אלפי ש"ח			
55,767 (957)	58,188 (659)	59,996 (762)	19 הכנסות משכירות הוצאות תפעול נכסים רווח גולמי
54,810	57,529	59,234	
72,222 (11,800)	64,179 (12,967)	97,285 (15,013)	7 עליית ערך נדל"ן להשקעה הוצאות הנהלה וכלליות 20 הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות 18 הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	(2,676)	
802	2,149	(1,094)	9 רווח תפעולי
16,510	9,556	13,982	
132,544	120,446	151,718	
(42,827)	(51,203)	(43,651)	21 הוצאות מימון
9,205	8,583	12,389	21 הכנסות מימון
(33,622)	(42,620)	(31,262)	הוצאות מימון, נטו
98,922	77,826	120,456	רווח לפני מיסים על הכנסה
(14,920)	(11,414)	(20,018)	16 מיסים על הכנסה
84,002	66,412	100,438	רווח נקי וכולל
84,097 (95)	66,219 193	100,267 171	סך הכל רווח נקי וכולל לתקופה המיוחס ל: בעלי מניות החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
84,002	66,412	100,438	
7.54	5.66	7.62	22 רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח): בסיסי
			סך הכל
7.54	5.66	7.58	בדילול מלא
			סך הכל
11,667	11,733	13,166	הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות):
11,667	11,733	13,232	בסיסי
			בדילול מלא

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לתקופה מיום 1 בינואר 2025 ועד ליום 31 בדצמבר 2025

הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	אלפי ש"ח					הון מניות	פרמיה	הון מניות	
		סה"כ	רווח נצבר	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות				
835,616	1,585	834,031	328,003	470,920	-	23,375	11,733	יתרה ליום 1 בינואר 2025		
2,676	-	2,676	-	-	2,676	-	-	-	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות הנפקת אופציות הוניות ראה ביאור 17(ה)	
853	-	853	-	-	-	853	-	-	שינויים בערך נקוב של מניות החברה – ראה ביאור 17 להלן הנפקת הון מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)	
-	-	-	-	-	-	11,733	(11,733)	-	ראה ביאור 18 רוח נקי וכולל	
169,167	-	169,167	-	-	-	169,167	-	-		
100,438	171	100,267	100,267	-	-	-	-	-		
1,108,750	1,756	1,106,994	428,270	470,920	2,676	205,128	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025		

לתקופה מיום 1 בינואר 2024 ועד ליום 31 בדצמבר 2024

הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	אלפי ש"ח					הון מניות	פרמיה	הון מניות	
		סה"כ	רווח נצבר	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות				
769,204	1,392	767,812	261,784	470,920	23,375	11,733	יתרה ליום 1 בינואר 2024			
66,412	193	66,219	66,219	-	-	-	-	-	רווח נקי וכולל	
835,616	1,585	834,031	328,003	470,920	23,375	11,733	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024			

לתקופה מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 31 בדצמבר 2023

הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם							
סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	אלפי ש"ח			פרמיה	הון מניות	
		סה"כ	רווח נצבר	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה			
686,443	1,487	684,956	202,687	470,920	-	11,349	יתרה ליום 1 בינואר 2023
84,002	(95)	84,097	84,097	-	-	-	רווח נקי וכולל
(25,000)	-	(25,000)	(25,000)	-	-	-	חלוקת דיבידנד
23,759	-	23,759	-	-	23,375	384	הנפקת מניות, נטו
769,204	1,392	767,812	261,784	470,920	23,375	11,733	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח		
84,002	66,412	100,438
224	230	165
-	-	2
(72,222)	(64,179)	(97,285)
-	-	2,676
(16,510)	(9,556)	(13,982)
4,000	2,750	3,500
9,616	20,305	11,287
(1,070)	(1,108)	-
-	-	(4,400)
(1,088)	(927)	165
4,830	11,100	7,061
14,823	10,370	19,597
(57,397)	(31,015)	(71,214)
797	197	70
(9,282)	(10,766)	(10,998)
(240)	(2,577)	(271)
(5,928)	(1,889)	(480)
(17)	28	1,188
(2,766)	(10,425)	(3,412)
(17,436)	(25,432)	(13,903)
9,169	9,965	15,321
(497)	(91)	(606)
(13,817)	(15,199)	(49,769)
(266)	(76,920)	(4,547)
-	-	(33,779)
(7,000)	-	-
7,184	350	447
-	-	(9,027)
-	92,596	-
(74,416)	(16,002)	(2,515)
-	-	-
-	-	(9,379)
(88,812)	(15,266)	(109,175)
24,525	-	169,167
(203,501)	(5,092)	(5,257)
200,000	52,775	-
(25,000)	-	-
412,669	-	-
-	(5,469)	(11,251)
(248,958)	3,957	(6,315)
159,735	46,171	146,344
80,092	40,870	52,490
18,901	98,993	139,863
98,993	139,863	192,353

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

שינויים בנכסים ובהתחייבויות:

ירידה בלקוחות
עליה במלאי מקרקעין
עליה בצדדים הקשורים
עליה בחייבים ויתרות חובה
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
רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
פירעון הלוואות מחברות כלולות
הפקדה בפקדון משועבד (ראה ביאור 10)
תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים
השקעה בניירות ערך סחירים
שינוי בנכסים פיננסיים לזמן קצר
רכישת חברות בנות שאוחדו לראשונה (ראה נספח ב')

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

הנפקת הון מניות (בניכוי הוצאות הנפקה) ונגזרים (ראה ביאור 17(ה))
פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
קבלת הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
תשלום דיבידנד
הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
פירעון אג"ח
קבלה (פירעון) באשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

עליה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים לתחילת השנה
יתרת מזומנים לסוף השנה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
	אלפי ש"ח	
-	26,200	4,000

השקעות בנדליין להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות

נספח ב' - רכישת חברות שאוחדו לראשונה:

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

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

נספח ג' – מידע נוסף על תזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
	אלפי ש"ח	
38,216	33,807	40,666
6,784	8,133	6,921
-	3,038	4,418
6,238	4,792	3,462

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ביאור 1 - כללי:

א. עסקיה של הקבוצה:

1. דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן: "החברה") הפועלת בתחום הנדל"ן המניב בישראל במסגרתו החברה עוסקת ברכישה, ייזום, ניהול ופיתוח של נדל"ן מניב של מרכזים מסחריים שכונתיים ושל נכסים בשימוש עיקרי של מתחמי תדלוק הכוללים, תחנות דלק, חנויות נוחות ושימושים נלווים כגון: שירותי רחיצה, שירותי רכב והסעדה.

החברה הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל והחלה את פעילותה כחברה פרטית באפריל 2021. במאי 2023, הפכה החברה לחברת אגרות חוב כהגדרת מונח זה בחוק החברות ולתאגיד מדווח. ביום 17 ביולי 2025, הנפיקה החברה את מניותיה הנפקה ראשונה לציבור וכתוצאה מכך הפכה לחברה ציבורית, כהגדרת המונח בחוק החברות, אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה").

מען החברה: בנין A קיבוץ יקום.

ב. הגדרות:

בדוחות כספיים אלה:

<p>- דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ וחברות מוחזקות שלה.</p> <p>- להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ, ב.ג.מ. בע"מ.</p> <p>- חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.</p> <p>- הסדרים בהם לקבוצה שליטה משותפת אשר הושגה על ידי הסכם חוזי הדורש הסכמה משותפת לגבי הפעילויות שמשפיעות באופן משמעותי על התשואה של ההסדר.</p> <p>- חברות או שותפויות או ישויות בשליטה משותפת לרשימת חברות מוחזקות ראה ביאור 9.</p> <p>- "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ</p> <p>- מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל.</p> <p>- כהגדרתו ב-IAS24 בדבר גילויים בהקשר לצד קשור.</p>	<p>החברה</p> <p>בעלי השליטה</p> <p>חברות מאוחדות</p> <p>הסדרים משותפים</p> <p>חברות מוחזקות</p> <p>"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ</p> <p>מדד</p> <p>צד קשור</p>
--	--

ג. מלחמת "חרבות ברזל":

ביום ה-7 באוקטובר 2023, החלה מתקפת הפתע הרצחנית וחסרת התקדים באכזריותה של ארגון הטרור חמאס על מדינת ישראל שהובילה לפתיחת מלחמת "חרבות ברזל". עם הכרזת המלחמה, בוצע גיוס מילואים נרחב והחלה מתקפה על רצועת עזה שהתרחבה בהמשך גם לתמרון קרקעי רחב היקף בכל רחבי הרצועה ולמערכה רב זירתית מול חמאס ברצועת עזה, מול ארגון הטרור חיזבאללה על נגזרותיו בלבנון ובסוריה ומול איראן על כל שלוחותיה לרבות החות"ים בתימן.

ביאור 1 – כללי (המשך):

בחלוף כשנתיים מפרוץ המלחמה, במהלך תקופת הדוח, בחודש אוקטובר 2025, הוכרזה הפסקת אש ברצועת עזה ובכך הסתיימה מלחמת "חרבות ברזל" בכל חזיתותיה.

ההשפעה של מלחמת "חרבות ברזל" על תוצאותיה הכספיים של החברה נכון לתאריך הדוח אינה מהותית.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית:

להלן עיקרי המדיניות החשבונאית לפי תקני ה-IFRS אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים:

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS Accounting Standards):
 הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (להלן – "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו כל ידי הועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (ISAB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה, בדבר תקנים חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים ראה ביאור 4.

בסיס הצגת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס עלות, למעט נדלין להשקעה, נגזרים הנמדדים בשוויים ההוגן, תשלום מבוסס מניות, התחייבויות מיסים נדחים, נכסי מיסים נדחים והפרשות הנמדדים בהתאם לאומדנים והנחות.

דוח על תזרימי המזומנים:

דוח על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת מוצג לפי השיטה העקיפה; ריבית ששולמה והתקבלה על ידי הקבוצה מסווגת בדוח על תזרימי המזומנים במסגרת פעילות שוטפת, למעט עלויות אשראי המהוונות לנכס כשיר אשר השקעה בו ובהקמתו מסווגת כפעילות השקעה; תזרימי המזומנים הנובעים ממיסים על הכנסה ומיסים עקיפים מסווגים במסגרת פעילות שוטפת, אלא אם כן ניתן לזהותם ספציפית עם פעילות השקעה או פעילות מימון; דיבידנד ששולם נכלל במסגרת פעילות מימון; דיבידנדים שהתקבלו מחברות מוחזקות ואחרות, נכללים במסגרת פעילות שוטפת.

יישום תקנות ניירות ערך:

הדוחות הכספיים השנתיים כוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

ב. תקופת המחזור התפעולי:

המחזור התפעולי של החברה הוא 12 חודשים.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**ג. רכישת קבוצת נכסים שאינם מהווים עסק:**

בעת רכישת נכס או קבוצת נכסים שאינם מהווים עסק, החברה מזהה את הנכסים האינדיווידואליים הניתנים לזיהוי שנרכשו, ואת ההתחייבויות שניטלו ומכירה בהם. העלות הכוללת מוקצית לנכסים האינדיווידואליים הניתנים לזיהוי ולהתחייבויות עך בסיס ערכי השווי ההוגן היחסיים שלהם במועד הרכישה. עסקה או אירוע מסוג זה לא יוצרים מוניטין.

בעת רכישת קבוצת נכסים שאינה מהווה עסק וסך השווי ההוגן האינדיווידואלי של הנכסים הניתנים לזיהוי וההתחייבויות שונה ממחיר העסקה והקבוצה כוללת הן נכסים ניתנים לזיהוי והתחייבויות שנמדדים לראשונה בעלות והן כאלה שאינם נמדדים לראשונה בעלות, החברה:

- מזהה את הנכסים האינדיווידואליים שנרכשו הניתנים לזיהוי, ואת ההתחייבויות שניטלו שיש להכיר בהן במועד הרכישה;
- קובעת את מחיר העסקה האינדיווידואלי לכל נכס מזוהה והתחייבות על ידי הקצאת העלות של הקבוצה על בסיס ערכי השווי ההוגן היחסיים של נכסים והתחייבויות אלה במועד הרכישה; ואז
- מיישמת את דרישות המדידה לראשונה בתקנים החלים על כל נכס מזוהה שנרכש והתחייבות שניטלה. החברה מטפלת בכל הפרשבין הסכום שבו הנכס או ההתחייבות נמדדו לראשונה לבין מחיר העסקה האינדיווידואלי על ידי יישום הדרישות הרלוונטיות באותו התקן.

ד. השקעה בהסדרים משותפים:

הסדרים משותפים הם הסדרים שבהם יש לחברה שליטה משותפת. שליטה משותפת היא שיתוף חוזי מוסכם של שליטה על הסדר, אשר קיימת רק כאשר החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה.

החברה מסווגת הסדרים משותפים כעסקה משותפת או כפעילות משותפת בהתאם לזכויות ולמחויבויות הנובעות מההסדר. החברה מעריכה את זכויותיה ואת מחויבויותיה תוך התחשבות במבנה ובצורה המשפטית של ההסדר, בתנאי ההסדר החוזי וכן, כאשר רלוונטי, בעובדות ובנסיבות אחרות.

פעילויות משותפות-

כאשר לחברה קיימות זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות בהקשר להסדר משותף, החברה מסווגת את ההסדר כפעילות משותפת. החברה מכירה ביחס לזכותה בפעילות משותפת בחלקה בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות.

כאשר החברה רוכשת זכות בפעילות משותפת שפעילותה אינה מהווה עסק, החברה מקצה את עלות הרכישה לנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ולהתחייבויות שניטלו על בסיס ערכי השווי ההוגן היחסיים שלהם במועד הרכישה (ראה ביאור 9).

זכויות שהוחזקו קודם לכן בנכסים ובהתחייבויות של הפעילות המשותפת אינן נמדדות מחדש.

עסקאות משותפות-

בעסקאות משותפות לצדדים יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו של ההסדר. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**ה. מלאי מקרקעין:**

עלות מלאי דירות למכירה בהקמה כוללת עלויות ישירות מזהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, מימון, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה.

מלאי מקרקעין נמדד על בסיס העלות. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי המתייחסות למימון הקמת הנכס עד למועד קבלת היתר בניה, עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בניה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות. המלאי נמדד לפי הנמוך מבין עלות מול שווי מימוש נטו.

שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

החברה מהוונת עלויות אשראי לקרקעות לבניה המהוות נכס כשיר, כגון קרקעות בהם פועלת החברה להשגת היתרי בניה. כמו כן, החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי בעת קבלת היתרי הבנייה.

ו. עלויות אשראי:

החברה מכירה בעלויות אשראי כהוצאה בתקופת התהוותן, למעט במקרים שבהם ניתן לייחסן ישירות לרכישה, להקמה או לייצור של נכסים כשירים, אז עלויות אלו מהוונות כחלק מהעלות של אותם נכסים. החברה מהוונת עלויות אשראי כאשר מתהוות יציאות בגין הנכס, מתהוות עלויות אשראי ומבוצעות הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס לשימוש המיועד או למכירתו. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי כאשר באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו הושלמו. במהלך תקופות ממושכות שבהן הופסק הפיתוח הפעיל של נכס כשיר, החברה משהה את הוון עלויות האשראי.

ז. הפרשות:

הפרשה בגין מחויבות לשלם היטל השבחה שמוטל מתוקף חוק מוכרת בדוחות הכספיים רק בעת התרחשות הפעילות שגרמה לתשלום ההיטל ("האירוע המחייב"), כפי שנקבעה בחקיקה. לפיכך, החברה מכירה במחויבות לשלם היטל השבחה המוטל בהתאם לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 רק בעת "מימוש זכות במקרקעין" כמשמעות מונח זה באותו חוק.

ח. הכרה בהכנסה:

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

בקביעת סכום ההכנסה מחוזים עם לקוחות, החברה בוחנת האם היא פועלת כספק עיקרי או כסוכן בחוזה.

החברה היא ספק עיקרי כאשר היא שולטת בסחורה או בשירות שהובטח טרם העברתו ללקוח. במקרים אלה, החברה מכירה בהכנסות בסכום ברוטו של התמורה.

במקרים בהם החברה פועלת כסוכן, מכירה החברה בסכום נטו, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי.

הכנסות מדמי שכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.

עלייה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת השכירות מוכרת כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר כחלק בלתי נפרד מדמי השכירות.

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**ט. מסים על ההכנסה:**

הוצאות (הכנסות) המיסים על ההכנסה כוללות את סך המיסים השוטפים וכן את סך השינוי ביתרות המיסים הנדחים, למעט מיסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפות ישירות להון. חברות הקבוצה יוצרות מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצרכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המיסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן. אחד ההפרשים הזמניים המהותיים בחברה נובע ממדידת הנדל"ן בשווי הוגן בדוחות הכספיים, כאשר ערכם לצרכי מס הינו עלות מופחתת צמודה למדד.

י. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה:

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן אשר נשקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי. נדל"ן להשקעה בהקמה המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי הוגן ניתן למדידה מהימנה. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בהקמה כולל את עלות המקרקעין בתוספת עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה, עלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות ודמי תיווך בשל התקשרויות בהסכמים להשכרתו.

לצורך קביעת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה מתבססת החברה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, שהינם מומחים בהערכת שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים ועל ידי הנהלת החברה שהינה בעלת ידע מקצועי נרחב.

יא. עסקאות תשלום מבוסס מניות:

עובדים של החברה זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים. עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי הוגן של המכשירים ההוניים במועד הענקה. השווי הוגן 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").

יב. סיווג מחדש:

החברה סיווגה מחדש, בדוח על המצב הכספי בקבוצת הנכסים השוטפים, את מספרי השוואה ליום 31 בדצמבר 2024 בסך של 1,285 אלפי ש"ח מסעיף "התחייבות בגין היטלים ואגרות" לסעיף "זכאים ויתרות זכות", מאחר ולדעת החברה, אינם מהותיים וניתן להציגם תחת סעיף הזכאים ויתרות זכות.

ביאור 3 – עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים:**אומדנים והנחות-**

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. בגיבוש האומדנים החשבונאיים הנהלת החברה מתבססת על נביון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים והנחות סבירות, בהתאם לנסיבות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן.

להלן תיאור של ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הוודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי החברה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות כספיים אלה או בשנה העוקבת:

- נדל"ן להשקעה –

הנדל"ן להשקעה של החברה מוצג לפי שוויו ההוגן, כאשר שינויים בשוויו ההוגן נזקפים לרווח או הפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, מתבססת החברה בעיקר על הערכות שווי המבוצעות על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים, בלתי תלויים, בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי החברה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נודעת השפעה משמעותית על שוויו ההוגן.

בקביעת השווי ההוגן נלקחו בחשבון, בין היתר, עסקאות השוואה בשוק, שיעורי ההיוון המשמשים לנכות את תזרימי המזומנים העתידיים, אורך תקופת השכירות, איתנות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, אורך הסכמי השכירות של הנכסים ופרק הזמן אשר יידרש להשכיר את המבנים לאחר פינויים, תקופת והיקף השטחים הפנויים, התאמת דמי שכירות בנכסים בהם רמת דמי השכירות הינה מעל לקיים בשוק או מתחת למחירי השוק, השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח ו/או שמירה על הקיים וניכוי של עלויות תפעול בלתי מכוסות. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלום, יכול להשפיע באופן משמעותי על שוויו ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

החברה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת, תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן.

- נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין –

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות במקרקעין מחושב לפי אחת משתי השיטות הבאות בהתאם לרלוונטיות:

- אמידת השווי ההוגן של מרכיב הקרקע וזכויות הבניה (בעיקר בגישת ההשוואה של קרקעות דומות תוך ביצוע התאמות נדרשות) בתוספת עלויות ההקמה שנצברו ורווח יזמי המיוחס לאותן עלויות, כאשר רלוונטי.

ביאור 3 – עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך):

• אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה הצפוי לאחר השלמת הקמתו בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות הצפויות לצורך השלמתו ובניכוי רווח יזמי, תוך התחשבות בסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של נכס הנדל"ן להשקעה.

החברה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת, תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן.

לאור זאת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה של החברה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של החברה.

- מלאי מקרקעין –

שווי המימוש נטו נקבע בהתאם להערכת החברה, הכוללת תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממכירת המלאי בפרויקט ולגבי עלויות הקמה הנדרשות כל מנת להביא את המלאי למצב של מכירה. ההשלכות האפשריות על הדוחות הכספיים הן הכרה בהפסד מירידת ערך או בביטול הפסד מירידת ערך.

- הקצאת מלאי ונדל"ן להשקעה-

כאשר יש ערוב שימושים בעת רכישת מקרקעין, היחוס בין מלאי לנדל"ן להשקעה נעשה על פי חלוקה בין מגורים לחלק המסחרי על פי תב"ע חדשה שהחברה מקדמת. לפרטים נוספים ראה ביאור 8.

- הערכת הפסדי אשראי חזויים –

בכל מועד דיווח, החברה מעריכה האם סיכון האשראי של מכשיר פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה. החברה מודדת את ההפרשה להפסדי האשראי על פי תחזיות. ההשלכות האפשריות על הדוחות הכספיים הן גידול או קיטון בסכום ההפרשה לירידת שתוכר ברווח או הפסד.

ביאור 4 - תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם:

1. **תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים (להלן-IFRS 9) ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים (להלן-IFRS 7) בנושא סיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים לרבות דרישות הגילוי ביחס למכשירים פיננסיים מסויימים (להלן בפסקה זו- התיקונים):**

התיקונים עוסקים בהיבטים הבאים:

א. מבהירים את מועד ההכרה והגריעה של נכסים והתחייבויות פיננסיים, בתוספת חריג חדש לעניין גריעת התחייבויות פיננסיות המיושבות באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית;

ביאור 4 - תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך):

- ב. מבהירים ומוסיפים הוראות להערכה האם נכס פיננסי (שהינו מכשיר חוב) עומד בתנאי SPPI (solely interest and principal of payments) לסיווג נכסים פיננסיים בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, בפרט בעת קיומו של תנאי מותנה בחוזה;
- ג. מוסיפים דרישות גילוי למכשירים פיננסיים מסוימים עם תנאים חוזיים העשויים לשנות את תזרימי המזומנים (כגון מכשירים עם מאפיינים הצמודים להשגת יעדי ESG) ו-
- ד. מעדכנים את דרישות הגילוי למכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (FVOCI).

התיקונים בתוקף מחייב לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחריו.

יישום מוקדם אפשרי. כמו כן, ישות רשאית לבחור ליישם ביישום מוקדם רק את התיקונים לעניין תנאים חוזיים מותנים (סעיפים ב ו-ג לעיל).
התיקון ל-IFRS 7 ייושם בדרך של מכאן ולהבא.

התיקון ל-IFRS 9 ייושם בדרך של יישום למפרע. עם זאת, ישות לא נדרשת לתקן את מספרי ההשוואה בשנת היישום לראשונה, אך היא רשאית לעשות זאת אם, ורק אם הדבר אפשרי ללא שימוש במידע שבדיעבד. ככל שישות לא מציגה מחדש את מספרי ההשוואה, השפעת היישום לראשונה תוכר כהתאמה ליתרת הפתיחה של הנכס או ההתחייבות הפיננסיים וההשפעה המצטברת (ככל שקיימת) תוכר כהתאמה ליתרת הפתיחה של העודפים (או סעיף אחר בהון ככל שמתאים) במועד היישום לראשונה.

בתחילת תקופת הדיווח השנתית שבה הישות מיישמת את התיקונים לעניין סיווג מכשירים פיננסיים לראשונה (סעיף ב לעיל), הישות תיתן גילוי ביחס לכל קבוצה של נכסים פיננסיים שסיווגה השתנה כתוצאה מיישום התיקונים לגבי:

- א. הסיווג והערך בספרים רגע לפני יישום התיקונים;
- ב. הסיווג והערך בספרים רגע לאחר יישום התיקונים.

ליישום לראשונה של התיקונים לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

2. תקן דיווח בינלאומי 18 "הצגה וגילוי בדוחות הכספיים" (IFRS 18):

IFRS 18 מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים (IAS 1), כאשר דרישות רבות של IAS 1 הועברו ל-IFRS 18, כמו גם למספר תקנים נוספים (ללא שינוי או בשינויים מסויימים). IFRS 18 נועד לשפר את אופן העברת המידע על-ידי חברות למשקיעים באמצעות דוחותיהן הכספיים, ובפרט להגביר את השקיפות וההשוואתיות בין חברות, תוך התמקדות במיגע על ביצועים כספיים בדוח רווח והפסד.

כמו כן, IFRS 18 מלווה בתיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 7- דוח על תזרימי מזומנים (IAS 7) המשמעותי ביניהם בנוגע לסיווג תזרימי מזומנים מריבית ודיבידנדים), תקן חשבונאות

ביאור 4 - תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך):

בינלאומי 33 רווח למניה (IAS 33), ותקן חשבונאות בינלאומי 34 – דיווח כספי לתקופות ביניים (IAS 34).

העקרונות העיקריים החדשים לפי IFRS 18 מתייחסים לתחומים הבאים:

א. מבנה דוח רווח או הפסד:

בהתאם ל-IFRS 18, פריטים בדוח רווח או הפסד יסווגו לאחד מ-5 קטגוריות: תפעולית, השקעה, מימון, מיסים על הכנסה ופעילויות מופסקות. IFRS 18 מספק הנחיות כלליות לסיווג הפריטים בין קטגוריות אלה.

להלן מידע נוסף לגבי שלוש הקטגוריות העיקריות:

1. **תפעולית**- קטגוריה זו לא הוגדרה על-ידי IFRS 18, ומהווה קטגוריה "שירית" להכנסות והוצאות שלא סווגו לאחת משתי הקטגוריות האחרות. בדרך-כלל, הקטגוריה תכלול את תוצאות החברה מפעילותה העסקית העיקרית.
 2. **השקעה**- קטגוריה זו תכלול חלק בתוצאות חברות כלולות ועסקות משותפות; הכנסות והוצאות ממזומנים ושווי מזומנים; הכנסות והוצאות מנכסים המניבים תשואה בעצמם ובמידה רבה ללא תלות במשאבים אחרים.
 3. **מימון**- קטגוריה זו תכלול הכנסות והוצאות מהתחייבויות הכרוכות בגיוס מימון בלבד (כגון הלוואות מבנקים ואגרות חוב); הוצאות ריבית והשפעות שינויים בשיעורי הריבית מהתחייבויות אחרות (כגון התחייבות אקטוארית לעובדים).
- בנוסף, לפי IFRS 18 נדרש להציג בדוח רווח והפסד שני סיכומי משנה חדשים:
- רווח תפעולי;
 - רווח לפני מימון ומיסים על הכנסה.

ב. גילוי בדוחות הכספיים על "מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה" (management – defined, MPMs measures performance)

חברות המדווחות על מדדי ביצוע חלופיים או על מדדים שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (non-GAAP) במסגרת דיווחיהן השונים לציבור, כאשר מדדים אלה עומדים בהגדרה של "מידות ביצועים שהוגדרו על-ידי ההנהלה", IFRS 18 מחייב לגלות את אותם מדדים בביאור לדוחות הכספיים, לצד דרישה להצגת התאמה בין הממד לבין נתונים אחרים בדוחות הכספיים.

MPMs הם סיכומי משנה של הכנסות והוצאות המפורסמים לציבור במטרה להעביר את תפיסת ההנהלה על הביצועים הכספיים של החברה בכללותה.

ג. עקרונות לקיבוץ ופיצול מידע בדוחות או בביאורים:

IFRS 18 קובע דרישות שיסייעו לחברות לקבוע אם מידע על פריטים צריך להינתן בדוחות הכספיים הראשיים (דוח על המצב הכספי, דוח רווח או הפסד, דוח על הרווח הכולל, דוח על השינויים בהון ודוח על תזרימי המזומנים) או בביאורים, ומספק עקרונות לרמת הפירוט הנדרשת.

בנוסף, IFRS 18 כולל דרישות להצגת הוצאות תפעוליות בדוח רווח או הפסד, גילוי של הוצאות מסוימות לפי מהות מידע נוסף על פריטים המקובצים יחד בסעיף "אחרים".

ביאור 4 - תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך):

בשנת היישום לראשונה, IFRS 18 דורש הצגת התאמה בין אופן הצגת מספרי השוואה אילו היה מיושם IAS 1, לבין אופן הצגתם באותה שנה לפי IFRS 18. בהתאם להוראות IFRS 18, התקן ייושם על-ידי החברה, לדבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 וזאת באופן רטרוספקטיבי.

החברה החלה לבחון את ההשפעה של יישום IFRS 18 על הדוחות הכספיים, אך בשלב זה השפעת האימוץ לראשונה עדיין אינה ניתנת לאמידה באופן סביר.

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
25,769	6,135	בקופה ובבנקים
114,094	186,218	פיקדונות (*)
139,863	192,353	סה"כ

(*) ליום המאזן, הריבית הממוצעת על הפיקדונות הינו 4.30% לעומת 4.51% אשתקד.

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
7,498	7,077	מוסדות
1,074	2,988	הכנסות לקבל
109	626	הוצאות מראש
-	525	מקדמות לספקים
-	452	חלויות שוטפות של הלוואות לאחרים
390	447	אחרים
9,071	12,115	סה"כ

ביאור 7 - נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה:

א. הרכב ותנועה במהלך התקופה:

סך-הכל	מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה	נדל"ן להשקעה בהקמה	נדל"ן להשקעה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,224,030	1,514	-	1,222,516	יתרה ליום 1 בינואר 2024
32,476	-	-	32,476	תוספות הנובעות מרכישות נכסים חדשים
85,196	76,335	-	8,861	השקעות
644	585	-	59	עלויות אשראי שהונו
58,494	-	-	58,494	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
1,400,840	78,434	-	1,322,406	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
39,395	-	18,000	21,395	תוספות הנובעות מרכישות נכסים חדשים
49,519	-	-	49,519	חברה שאוחדה לראשונה
25,781	211	15,204	10,366	השקעות
3,031	2,457	574	-	עלויות אשראי שהונו
-	-	8,925	(8,925)	העברה מנדל"ן להשקעה לנדל"ן להשקעה בהקמה
91,895	-	1,373	90,522	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
1,610,461	81,102	44,076	1,485,283	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

ב. סכומים שהוכרו ברווח או הפסד בגין הנדל"ן להשקעה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
55,282	57,010	הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה
659	762	הוצאות תפעוליות ישירות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסת שכירות
58,494	91,895	סכומים שנזקפו לרווח והפסד בגין שינויים בשווי ההוגן (*)

(*) הסכום אינו כולל הפחתה בגין יתרת זכות נדחית בסך 5,390 אלפי ש"ח בשנת 2025 ו-5,685 אלפי ש"ח בשנת 2024. לפרטים נוספים ראה ביאור 25(א)(4).

עדכון הערכות שווי ליום 31 בדצמבר 2025:

ליום 31 בדצמבר 2025, ערכה החברה כבכל שנה, עדכון של הערכות השווי של נכסיה באמצעות שמאי חיצוני. הערכות השווי כללו התאמה של ה-NOI המייצג של הנכסים בהתאם לנתוני חוזי השכירות העדכניים ותחזית החברה בנוגע לתנאי חוזי השכירות. השינוי ב-NOI נבע בעיקר מעדכון בגין מרכיב המדד על הכנסות שכר דירה ועדכון חוזי השכירות שנחתמו בתקופה. כמו כן, עודכן השווי ההוגן של פרויקטים בתכנון ובפיתוח וזאת בשל התקדמות בשלבי התכנון ו/או עדכון שווי זכויות הבניה.

ביאור 7 - נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה (המשך):**ג. שעבודים-**

לפרטים נוספים בדבר שעבודים המוטלים על נכסי החברה ראה ביאור 24(א).

ד. טכניקות הערכה ונתונים ששימשו במדידות שווי הוגן-

השווי ההוגן בקבוצה א' (המהווה נכסים או חלק מהנכס אשר מניב הנכסות מדמי שכירות) נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של כל חכירה או חוזים אחרים קיימים וכן על ידי ראיות חיזוניות, כגון: דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומים באותו מיקום ובאותו מצב, וכן שימוש בשיעורי היוון, המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים. שיעורי ההיוון העיקריים בהם נעשה שימוש נעים בין 6.25% ל- 7.5%, בדומה לשנת 2024 (ועד כ- 9% ביחס להכנסות מסולארי).

השווי ההוגן בקבוצה ב' (נכסים או חלקים מנכס אשר כוללים זכויות בניה) נמדד בהתבסס על הערכת שווי השוק של הנכס, בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לנכס המוערך במיקומם. וכן בשיטת החילוץ, דהיינו חילוץ שווי הקרקע משווי פרויקט בנוי ומאוכלס, בניכוי רווח יזמי ועלות הקמה.

השווי ההוגן בקבוצה ג' המהווה נכסים אשר טרם החלו להניב הכנסות נמדד בהתבסס על שווי הנכס כבנוי ומאוכלס בניכוי רווח יזמי ויתרת עלות ההקמה.

ביאור 7 - נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה (המשך):

מידע כמותי לגבי מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3:

נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה ליום 31 בדצמבר 2025:

שטח משווק (באלפי מ"ר)	טווח	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן	תיאור הקבוצה
30,138	25-1,828	שכ"ד חודשי למ"ר	גישת ההכנסה – היוון תזרימי מזומנים (DCF)	1,076,771	קבוצה א'
	6.25%-7.5%	שיעור היוון עיקרי (*)			
	99%	שיעור תפוסה			
			גישת ההשוואה	153,840	קבוצה ב'
	6.25%-7.5%	שיעור היוון עיקרי	גישת ההכנסה – היוון תזרימי מזומנים (DCF) רווח יזמי ראוי ואומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך הקמתו	298,748	קבוצה ג'

(*) לא כולל שיעור היוון להכנסות ממערכות סולאריות.

ביאור 7 – נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה (המשך):

נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2024:

שטח משוק (באלפי מ"ר)	טווח	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים שכ"ד חודשי למ"ר	טכניקת הערכה	שווי הוגן	תיאור הקבוצה
27,221	9-1,786	שיעור היוון עיקרי (*)	גישת ההכנסה – היוון תזרימי מזומנים (DCF)	989,116	קבוצה א'
	7.5%-6.25%	שיעור תפוסה			
	98%				
			גישת ההשוואה	138,970	קבוצה ב'
	6.25%-7.5%	שיעור היוון עיקרי	גישת ההכנסה – היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי רווח יזמי ראוי ואומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך הקמתו	194,320	קבוצה ג'

(*) לא כולל שיעור היוון להכנסות ממערכות סולאריות.

ה. ניתוח רגישות:

להלן ניתוח רגישות של שווי נדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון (Cap Rate) על בסיס NOI מתוקן: בהתבסס על NOI מייצג לשטחים המניבים (מקבוצה א' בלבד) של כ-72.7 מיליון ש"ח (NOI מתוקן) כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון על התאמת השווי ההוגן הינו כ-40 מיליון ש"ח (בניכוי מסים נדחים בשיעור 23% - כ-31 מיליון ש"ח).

ו. חכירות תפעוליות שבהן החברה היא המחכיר:

בעבר, התקשרה חברת דלק חברת הדלק הישראלית בהסדר חכירה תפעולית להחכרת שני מתחמי מקרקעין, למטרת הפעלת תחנות דלק עם צדדים שלישיים אשר אינם קשורים לחברה למשך 99 שנים, הצפויות להסתיים בשנים 2062 – 2063. דמי החכירה שולמו מראש. שווי זכות הבעלות במקרקעין בכפוף לזכויות החוכר מסווגות כנדל"ן להשקעה.

ביאור 7 – נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה (המשך):

ז. ניתוח מועדי הגבייה של תשלומי השכירות לקבל בערכים בלתי מהוונים:

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
59,131	66,757	שנה ראשונה
52,575	58,273	שנה שנייה
46,723	53,662	שנה שלישית
43,105	47,196	שנה רביעית
40,838	46,322	שנה חמישית
255,801	235,250	שנה שישית ואילך
498,173	507,460	

נתונים אלו הינם עפ"י המידע הידוע לחברה נכון ליום תאריך המאזן, ואינם כוללים הכנסות מרכיבים משתנים, הצמדות ושינויים בחוזים.

ביאור 8 - מלאי מקרקעין:**א. רכישת מקרקעין בצומת פת ירושלים-**

בחודש אפריל 2021 החברה וחברת אזורים בנין (1965) בע"מ (להלן: "אזורים") התקשרו עם צדדים שלישיים בהסכם לרכישת מקרקעין המצויים בצומת פת בירושלים. יצוין, כי על המקרקעין קיימת תחנת תדלוק (כולל רחיצת רכבים) המושכרת לדלק ישראל וכן סופרמרקט.

החברה יחד עם אזורים הגישו תב"ע לשינוי ייעוד של המקרקעין להקמת בנין בן כ- 30 קומות הכולל כ- 216 יחידות דיור וכן שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 9 אלף מ"ר (ובנוסף שטחי ציבור בהיקף של כ- 4,300 מ"ר). התוכנית תואמת בעיקרה את מדיניות התכנון של הועדה המחוזית ירושלים לבינוי על צירי הרכבת הקלה, כפי שזו פרסמה באפריל 2019. בחודש אוגוסט 2023 החליטה הועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בתנאים. בחודש אפריל 2024 הופקדה התוכנית להתנגדויות. לתוכנית הוגשו התנגדויות. בחודש ספטמבר 2024 דנה הועדה המחוזית בהתנגדויות. בחודש ינואר 2026, לאחר תאריך המאזן, התקבלה החלטה בהתנגדויות. הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית למתן תוקף, בכפוף למספר תיקונים. החברה פועלת להשלמת התיקונים הנדרשים. 82% משווי הקרקע יוחסה למלאי מקרקעין ו- 18% יוחסה לנדל"ן להשקעה.

ב. רכישת מקרקעין ברחוב המסגר תל אביב-

ביום 2 בדצמבר 2021, החברה ואזורים זכו בהליך תחרותי של צד שלישי וחתמו על הסכם הנוגע לרכישת זכויות במקרקעין הידועים כחלקה 23 בגוש 7077 ברחוב המסגר בעיר תל-אביב, בשטח כולל של כ- 3.87 דונם.

יצוין, כי על המקרקעין קיים מבנה תעשייה ומסחר בשטח כולל של כ- 8,959 מ"ר הכולל 2 קומות חניה המושכר למספר שוכרים שונים.

בכוונת החברה ואזורים להשביח את המקרקעין בדרך של אישור תב"ע חדשה להגדלת זכויות הבניה בנכס בהתאם לתכנית מתאר תא/5000 החלה על המקרקעין, ולהקמת מגדל בשימוש מעורב של שטחי מסחר, תעסוקה ומגורים.

40% משווי הקרקע יוחסה למלאי מקרקעין ו- 60% יוחסה לנדל"ן להשקעה.

ביאור 8 - מלאי מקרקעין (המשד):

ג. החלוקה בין הנדל"ן להשקעה לבין מלאי המקרקעין בדוחות הכספיים בוצעה על בסיס אומדן השווי היחסי הצפוי בעת הרכישה של המגורים ושל המניב.

ד. בשנת 2025 היוונה החברה למלאי המקרקעין של המסגר וצומת פת סך של 6,332 אלפי ש"ח בגין עלויות אשראי ספציפי שהתהוו לחברה בגין הלוואות החברה לרכישת הנכסים, וסך של 4,355 אלפי ש"ח בגין עלויות אשראי לא ספציפי.

ה. בשנת 2024 היוונה החברה למלאי המקרקעין של המסגר וצומת פת סך של 6,601 אלפי ש"ח בגין עלויות אשראי ספציפי שהתהוו לחברה בגין הלוואות החברה לרכישת הנכסים, וסך של 3,805 אלפי ש"ח בגין עלויות אשראי לא ספציפי.

ביאור 9 - השקעות בחברות מוחזקות:

א. חברות ושותפויות מוחזקות:

דרך הצגה	שיעור ההחזקה בזכויות בהון		מדינת ההתאגדות	שם החברה	החברה המחזיקה
	החברה				
	ליום 31 בדצמבר				
	2024	2025			
	%	%			
מאוחדת	100.00	100.00	ישראל	דלק מתחמים קמעונאיים בע"מ;	דלק ישראל
מאוחדת	100.00	100.00	ישראל	דלק נכסים אשקלון (ד.פ.) בע"מ;	נכסים (ד.פ.) בע"מ:
מאוחדת	100.00	100.00	ישראל	ענבל תדלוק ונכסים בע"מ;	
מאוחדת	100.00	100.00	ישראל	ת.ד. פילבוקס בע"מ;	
מאוחדת	75.00	75.00	ישראל	דלק נכסים אופקים בע"מ;	
מאוחדת	100.00	100.00	ישראל	גל - שוהם חברה לדלק בע"מ;	
פעילות משותפת	100.00	-	ישראל	שותפות די.איי.אן; (1)	
פעילות משותפת	50.00	50.00	ישראל	ע.מ. אזורים בנין דלק ישראל;	
פעילות משותפת	50.00	50.00	ישראל	ע.מ. דלק ארזים; (2)	
פעילות משותפת	75.00	75.00	ישראל	ע.מ. עפולה עמקים; (3)	
פעילות משותפת	-	50.00	ישראל	ע.מ. רות סנטר נתניה דלק ונבו; (4)	
פעילות משותפת	50.00	50.00	ישראל	דלק קסטל שותפות רשומה;	
כלולה	50.00	50.00	ישראל	תחנת דלק רמת השרון בע"מ;	
כלולה	50.00	50.00	ישראל	אורחאן מי מגידו בע"מ;	
כלולה	50.00	50.00	ישראל	דלק מנוחה בע"מ;	
כלולה	50.00	50.00	ישראל	דלק עין יהב בע"מ;	
כלולה	33.33	33.33	ישראל	פיתוח סער אגודה שיתופית חקלאית בע"מ;	
כלולה	50.10	50.10	ישראל	תיירות בוקר אגודה שיתופית חקלאית בע"מ;	
מאוחדת	100.00	100.00	ישראל	גל - חברה לדלק בע"מ;	גל - שוהם חברה לדלק בע"מ:
מאוחדת	100.00	100.00	ישראל	שוהם תחנות ונכסים בע"מ;	
מאוחדת	50.00	100.00	ישראל	מ. רוזנפלד - דלק מרכז עסקים ודלק בע"מ; (5)	דלק מתחמים קמעונאיים בע"מ:
כלולה	50.00	50.00	ישראל	א.ד. אפיקי דלק בע"מ;	
כלולה	60.00	60.00	ישראל	תחנות שערי מרכז בע"מ;	

ביאור 9 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):

(1) הסכם לרכישת חלקו של השותף בשותפות ד.א.ן ובנכס במסמיה:
 ביום 5 בדצמבר 2024, חתמה החברה עם הנגב אגודה שיתופית חקלאית של משקי עובדים לתובלה בע"מ על הסכם לרכישת מחצית מהזכויות מהנכס במסמיה ומשותפות ד.א.ן אשר ניהלה את הנכס בתמורה לסך של 26.2 מיליון ש"ח.
 ההסכם כפוף לתנאי מתלה של אישור הממונה שהתקבל ביום 30 בינואר 2025.
 לפרטים נוספים ראה ביאור 24(ד)(5).

(2) ע.מ. דלק ארזים:
 ביום 9 במאי 2024, התקשרה החברה עם חברת ארזים מי מרום יזמות ובניה בע"מ (להלן: "ארזים מי מרום") בהסכם לרכישת 50% מזכויות החכירה במקרקעין בשטח של 19,255 מ"ר המצויים בקצרין, אשר בהתאם לתב"ע התקפה על המקרקעין, ניתן לבנות בה כ- 5,000 מ"ר בשימוש מסחר וכ- 3,640 מ"ר בשימוש משרדים (בסעיף זה – "המקרקעין"), בתמורה לסך של - 5.6 מיליון ש"ח.
 העסקה הושלמה והתשלום האחרון בוצע ביום 18 ביולי 2024.
 ביום 1 ביולי 2024, פתחה החברה ביחד עם ארזים מי מרום עוסק מורשה לצורכי מע"מ לניהול הקמת הנכס המשותף בקצרין באמצעות פעילות משותפת.
 לפרטים נוספים ראה ביאור 24(ד)(2).

(3) ע.מ. עפולה העמקים:
 ביום 1 בספטמבר 2024, פתחה החברה (75%) ביחד עם יוקלר בעמקים השותף (25%) בנכס בעפולה עוסק מורשה לצורכי מע"מ לניהול הקמת הנכס המשותף בעפולה באמצעות פעילות משותפת.

(4) ע.מ. רות סנטר נתניה דלק ונבו:
 ביום 30 ביוני 2025, פתחה החברה (50%) ביחד עם א.י. נבו השותף (50%) בנכס בנתניה עוסק מורשה לצורכי מע"מ לניהול הקמת הנכס המשותף בנתניה באמצעות פעילות משותפת.
 לפרטים נוספים ראה ביאור 24(ד)(6).

(5) הסכמים לרכישת מניות בחברת מ. רוזנפלד - דלק מרכז עסקים ודלק בע"מ-
 ביום 4 בדצמבר 2025, רכשה חברת הבת דלק מתחמים קמעונאיים בע"מ 50% נוספים ממניות חברת מ. רוזנפלד - מרכז עסקים ודלק בע"מ בתמורה לסך של 12 מיליון ש"ח, והפכה לבעלת המניות היחידה בחברה, כתוצאה מכך הפכה החברה לחברה מאוחדת.
 לפרטים נוספים ראה ביאור 9(ב) להלן.

ביאור 9 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):**ב. השקעות בחברות מאוחדות:**

רכישת חברת נכס שאינה עונה להגדרת עסק:

ביום 4 בדצמבר 2025, רכשה חברת דלק מתחמים קמעונאיים בע"מ (חברת בת בבעלות מלאה של החברה) 50% מהון המניות המונפק בחברת מ.רוזנפלד דלק עסקים ודלק בע"מ (להלן: "מ.רוזנפלד"). עלות רכישת החברה הסתכם ב-13,733 אלפי ש"ח (כולל מיסי רכישה) וכן גריעת חשבון ההשקעה בסך של 15,821 ש"ח. רכישת החברה טופלה כרכישת נכסים והתחייבויות לאור העובדה שהחברה הנרכשת לא מהווה עסק כהגדרתו ב-IFRS3 וכתוצאה מכך אינה מטופלת כצירוף עסקים.

הנכסים שנרכשו, ההתחייבויות שניטלו:**שווי שהוכר במועד הרכישה****אלפי ש"ח****נכסים שנרכשו והתחייבויות שניטלו:**

17	מזומנים ושווי מזומנים
32	לקוחות
357	חייבים ויתרות חובה
49,519	נדל"ן להשקעה
1,742	חייבים אחרים לזמן ארוך
(174)	זכאים ויתרות זכות
	הלואות מתאגידים בנקאיים
(17,557)	(כולל חלויות שוטפות)
(4,393)	התחייבות מיסים נדחים
29,543	סה"כ הנכסים נטו הניתנים לזיהוי

התמורה שהועברה בגין רכישת הנכס:**שווי שהוכר במועד הרכישה****אלפי ש"ח**

9,379	מזומנים ושווי מזומנים
4,343	זכאים בגין רכישת השקעות בחברות מאוחדות
15,821	גריעת חשבון השקעה שטופלה לפי שיטת השווי המאזני
29,543	סה"כ תמורה שהועברה

ביאור 9 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך):

תזרים מזומנים בגין רכישת נכס:

למועד הרכישה	
אלפי ש"ח	
(9,390)	תמורה ששולמה במזומנים ושווי מזומנים
11	מזומנים ושווי מזומנים ב-מ.רוזנפלד ליום הרכישה
(9,379)	סה"כ תמורה שהועברה

ג. מידע על חברות כלולות שאינן מהותיות-

הרכב השקעה בסך החברות הכלולות:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
117,397	113,076	מניות
34,564	32,780	הלוואות
(5,155)	(755)	הפרשה לירידת ערך הלוואה
146,806	145,101	סה"כ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
16,510	9,556	13,982	חלק החברה ברווחי החברות הכלולות
16,510	9,556	13,982	סה"כ

ביאור 10 – פיקדון משועבד:

ב-26 בנובמבר 2025 נחתם הסכם מחומש בין מ. רוזנפלד - דלק - מרכז עסקים ודלק בע"מ (להלן: "מ.רוזנפלד"), אורנית א.א. נכסים והשקעות בע"מ, רוזנפלד מרכז שירותי רכב בנצרת עילית בע"מ, אייל רוזנפלד והחברה, בקשר למתחם הר יונה, הידוע כ"תחנת הר יונה", המצוי על חלקה 112 בגוש 17532 בנוף הגליל, ובקשר למתחם סיכת רוזנפלד המוכר מרמ"י (גוש 17743 חלק מחלקה 5). ההסכם שלוב ב"שרשרת הסכמים" שנחתמו בד בבד, ונועד, בין היתר, להסדיר את השלמת עסקת מכר המניות במסגרתה דלק מתחמים קמעונאיים בע"מ רכשה מאייל רוזנפלד את יתרת מניותיו במ.רוזנפלד (25%) וקיבלה שליטה מלאה במ.רוזנפלד, וכן את העברת זכויות אורנית ב"מושכרים המוחזרים" במתחם הר יונה - לחברה, כשהזכויות נקיות וחופשיות (למעט זכויות השוכרים), כנגד תשלום לאורנית בסך 3.5 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ כדין. בנוסף, ההסכם מסדיר חכירת משנה של מגרש 203 במתחם סיכת רוזנפלד לחברה עד ל-31 במרץ 2031, כנגד תשלום של 1.09 מיליוני ש"ח השכרת משנה בחזרה של משרדי רוזנפלד מרכז לחברה לתקופה

ביאור 10 – פיקדון משועבד (המשך):

מקבילה, ומתן אופציה לחברה להארכת חכירת המשנה לתקופה נוספת עד ל-1 במרץ 2025, וכן העמדת הלוואה בסך 3,410,000 ש"ח אשר עם מימוש האופציה תומר לדמי חכירה מהוונים מראש לתקופה הנוספת, והעמדת הלוואה נוספת לרוזנפלד מרכז בסך של עד 2 מיליון ש"ח בתנאים המפורטים בהסכם. כמו כן, כתנאי לסגירה הוסכם, בין היתר, על הפקדת "הבטוחה המופקדת" בסך 9,000,000 ש"ח בידי החברה, כבטוחה עבור דלק ישראל, חלף השעבודים על מניות אייל בחברה ובהתאם לתנאי שרשרת ההסכמים ולתנאי הסגירה. בהתאם לכך, נחתם ב-26 בנובמבר 2025 הסכם משכון (הסכם הבטוחה המופקדת), אשר מהווה את ההסדר המשפטי והאופרטיבי להפקדת אותה בטוחה, לפיו אייל רוזנפלד, רוזנפלד מרכז שירותי רכב בנצרת עילית בע"מ ואורנית א.א. נכסים והשקעות בע"מ (ביחד ולחוד: "הממשכן") מפקידים בידי החברה, כנאמן עבור דלק ישראל, פיקדון כספי בסך 9,000,000 ש"ח (3,500,000 ש"ח על ידי אורנית ו-5,500,000 ש"ח על ידי רוזנפלד מרכז), כמשכון מופקד, להבטחת פירעון מלא של כלל החובות וההתחייבויות הקיימים והעתידיים של רוזנפלד כלפי דלק ישראל, לרבות בקשר לתחנות דלק שונות. הוסכם כי התשואה/הריבית שתצטבר על הפיקדון ("פירות המשכון") תועבר לממשכן במועדי היציאה מהפיקדון, בכפוף לכך שדמי השכירות והחזרי הלוואות המגיעים לחברה שולמו במלואם ובמועד, וככל שלא שולמו החברה תהיה רשאית לקזז את פירות המשכון לצורך פירעון החוב הרלוונטי. עוד הובהר, כי קרן הפיקדון משמשת כבטוחה לטובת דלק ישראל, בעוד שפירות המשכון משמשים כבטוחה לטובת החברה, וכי במקרה של אי תשלום הסכומים המובטחים רשאית דלק ישראל לממש את המשכון בהתאם למנגנוני ההודעה וההתראה שנקבעו בהסכם. הבטוחה המופקדת הופקדה לפיקדון בתאגיד בנקאי, סגור לשנתיים שמחלק רנטה חודשית בשיעור ריבית שנתית קבועה של 4.1% לשנה.

ביאור 11 – חייבים והלוואות לאחרים לזמן ארוך:**הרכב:**

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
770	770	הלוואה א'
-	(385)	בניכוי חלות שוטפת
770	385	סה"כ הלוואה א'
-	1,000	הלוואה ב'
-	3,422	הלוואה ג'
	(67)	בניכוי חלות שוטפת
	3,355	סה"כ הלוואה ג'
-	1,746	אחר
770	6,486	

הלוואה א':

הלוואה שניתנה ביום 27 ביולי 2021 לצד ג' שהינו שותף של החברה באחת מתחנות הדלק. 50% מיתרת הלוואה תיפרע לאחר 60 חודשים מיום לקיחתה, ו-50% נוספים בתום 96 חודשים מיום לקיחת הלוואה. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור שנתי של ריבית הפריים. ההלוואה נועדה לתשלום דמי חכירה עתידיים בכפוף להארכת הסכם החכירה מול רמ"י בנכס שבבעלות הלוואה.

ביאור 11 – חייבים והלוואות לאחרים לזמן ארוך (המשך):**הלוואה ב':**

הלוואה זו ניתנה ביום 4 בדצמבר 2025 לצד ג' אשר החכיר לחברה נכס שבבעלותו עד 31/3/31. ההלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית בשיעור שנתי של 4.5%. לפרטים נוספים ראה ביאור 10 לעיל.

הלוואה ג':

הלוואה זו ניתנה ביום 4 בדצמבר 2025 לצד ג' ההלוואה תיפרע ב-180 חודשים חודשיים שווים מיום לקיחתה. ההלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית בשיעור שנתי של 4.5%. לפרטים נוספים ראה ביאור 10 לעיל.

ביאור 12 – אשראי והתחייבויות לתאגידים בנקאיים:**א. הרכב אשראי לזמן קצר:**

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
3,957	-	הלוואות מתאגיד בנקאי (1)
14,500	-	הלוואות מתאגיד בנקאי (2)
-	14,937	הלוואות מתאגיד בנקאי (3)
5,216	6,359	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
23,673	21,296	

- (1) במהלך חודש דצמבר 2024, החברה ביחד עם השותף בנכס בקצרין (להלן-"השותף") קיבלו הלוואה לשנה מתאגיד בנקאי בסך של 7,875 אלפי ש"ח (חלקה של החברה – 50%), בריבית פריים בתוספת מרווח של 0.6%. ב-14 ביולי 2025, פרעו החברה והשותף את ההלוואה.
- (2) במהלך 2024, האריכה החברה את תוקפן של הלוואות שנלקחו ביחד עם אזורים בניין (1965) בע"מ (להלן: "אזורים") הקשורות לפרוייקט במסגר למעט סך של 29 מיליון ש"ח שנתר בזמן הקצר (חלק החברה 14.5 מיליון ש"ח). ב-2 במרס 2025, פרעו החברה ואזורים לתאגיד הבנקאי הלוואה לזמן קצר זו.
- (3) לפרטים נוספים אודות ההלוואה ראה סעיף 12(ב)(5) להלן.

ביאור 12 – אשראי והתחייבויות לתאגידים בנקאיים (המשך):

ב. הרכב אשראי לזמן ארוך:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית שנתית ליום 31 בדצמבר 2025 (*)	
2024	2025	%	
203,421	202,885	3.99%	הלוואות מתאגיד בנקאי (1)
49,954	51,133	3.9%	הלוואות מתאגיד בנקאי (2)
119,000	119,000	0.28%	הלוואות מתאגיד בנקאי (3)
59,500	59,500	0.45%	הלוואות מתאגיד בנקאי (4)
2,783		0.6%	הלוואות מתאגיד בנקאי (5)
-	17,460	2%	הלוואות מתאגיד בנקאי (6)
434,658	449,978		סך הכל הלוואות לזמן ארוך
(5,216)	(6,359)		חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
429,442	443,619		

(1) ב-6 באוגוסט 2023, חתמה החברה על מסמכי מימון של תאגיד בנקאי להעמדת הלוואה בסך כולל של 200 מיליוני ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן, אשר עיקריו, בין היתר כדלקמן:

א. מועדי פירעון קרן וריבית: ההלוואה הועמדה לחברה עד ל-2 בינואר 2028. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור של 3.99% ותהיה צמודה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ומועדי פירעונה יהיו כדלקמן: (1) שישה תשלומים בשיעור 1.25% מהקרן כל אחד, בתוספת ריבית והצמדה אשר ישולמו ב-11 בינואר ו-11 ביולי של כל אחת מהשנים 2024 עד 2026; (2) תשלום בשיעור 7.5% מהקרן, בתוספת ריבית והצמדה אשר ישולם ב-11 לינואר 2027; (3) תשלום בשיעור 1.25% מהקרן, בתוספת ריבית והצמדה אשר ישולם ב-11 ליולי 2027; (4) יתרת ההלוואה בשיעור של 83.75% מהקרן, בתוספת ריבית והצמדה, ישולם ב-2 לינואר 2028.

ב. אמות מידה פיננסיות: החברה התחייבה, בין היתר, לעמוד באמות מידה פיננסיות בדומה לאמות מידה להם התחייבה החברה במסגרת שטר הנאמנות לאיגרות החוב (סדרה א) של החברה כמפורט בביאור 13 להלן. בשינויים שאינם מהותיים ובהתאמות להתחייבויות החברה לתאגיד הבנקאי. מועדי בדיקת אמות המידה הפיננסיות הינן בסוף כל מועד דיווח כספי.

ג. עילות פירעון מיידי: החברה התחייבה לעילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי ובין היתר במקרים בהם החברה לא תעמוד בהתחייבויותיה כמפורט לעיל.

ד. ב-11 בינואר 2026, לאחר תאריך המאזן, חתמה החברה על הסמכי מימון וביצעה מחזור הלוואה, במסגרתם פרעה החברה את ההלוואה ובאותו המועד הועמדו לה שתי הלוואות בסך של 100 מיליוני ש"ח כל אחת, אשר אינן צמודות למדד, נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.15% ("הלוואה א" ו-"הלוואה ב" בהתאמה). מועדי פירעון קרן הלוואה א

ביאור 12 – אשראי והתחייבויות לתאגידים בנקאיים (המשך):

יהיו כדלקמן: (1) ב-12 ביולי 2026 סך של 2.66 מיליוני ש"ח; (2) ב-11 בינואר 2027 סך של 16 מיליוני ש"ח; (3) ב-11 ליולי 2027 סך של 2.66 מיליוני ש"ח; ב-2 לינואר 2028 סך של 78.66 מיליוני ש"ח. הריבית השנתית על היתרה הבלתי מסולקת של הלוואה א' תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בכל אחד ממועדי הפירעון האמורים לעיל. הלוואה ב' תיפרע במלואה (קרן וריבית) ב-2 לינואר 2028. יתר ההתחייבויות והשעבודים שהועמדו לטובת התאגיד הבנקאי בקשר עם ההלוואה ימשיכו לחול ללא שינוי ביחס להלוואה א' ולהלוואה ב'.

(2) ב-15 בספטמבר 2024, חתמה החברה על מסמכי מימון של תאגיד בנקאי להעמדת מסגרת אשראי, בגין הנכס בכפר יונה, עד לסך כולל של 50 מיליוני ש"ח (סך של 33 מיליון ש"ח ישמש לתשלום בגין חלקה של החברה בתמורה ו-17 מיליון ש"ח ישמש לתשלום בגין חלקה של חברת הבת), צמוד למדד המחירים לצרכן, אשר עיקריו, בין היתר, כדלקמן:

א. מועדי פירעון קרן וריבית: האשראי הועמד לרשות החברה באמצעות הלוואה אשר מועד פירעונה (קרן) יחול לא יאוחר מ-18 בינואר 2027. ההלוואה תישא ריבית בשיעור של כ-3.9% ותהיה צמודה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן. הריבית בגין ההלוואה תפרע באופן שוטף מידי רבעון החל ממועד העמדתה. קרן ההלוואה תיפרע בתשלום אחד במועד הפירעון הסופי.

ב. תנאים להעמדת האשראי: העמדת האשראי והמשכו מותנים בקיום תנאים, הכוללים, בין היתר, יצירת הבטוחות כאמור בסעיף (ג) לעיל, קבלת מכתב החרגה מותנה מהבנק המלווה והסבת ערבויות חוק מכר שקיבלה ותקבל החברה, וכי יתרת התמורה תשולם במועדה ממקורותיהן העצמיים של החברה ו/או החברה הבת.

ג. עילות פירעון מיידי: החברה התחייבה לעילות מקובלות להעמדת האשראי לפירעון מיידי וכן בין היתר, אם חלה הרעה במצב הפיננסי ו/או ביחסים הפיננסיים ו/או במצב עסקיה ו/או בנכסיה אשר בשלה קיים חשש סביר לאי פרעון; אם תוגש בקשה לצו פתיחת הליכים, פירוק מנהל מיוחד וכד' לגבי החברה או בעלי השליטה בה; אם יחול שינוי בשליטה בחברה או בחברת הבת, במישרין או בעקיפין, לרבות שינוי בבעלי השליטה בחברה או בחברה הבת ו/או שינוי שאינו זניח בשיעורי אחזקת מי מהם באיזה מאמצעי השליטה, ללא קבלת הסכמת התאגיד הבנקאי מראש ובכתב; אם בוטל איזה מההסכמים או שהתקיימה עילה לביטולו.

(3) ב-28 בפברואר 2022, הועמדה לחברה ביחד עם אזורים בניין (1965) בע"מ (להלן: "אזורים") הלוואה על-ידי תאגיד בנקאי בסך של 267 מיליוני ש"ח (50% חלק החברה), לצורך מימון הקרקע ברחוב המסגר בתל-אביב. אשר עיקריה, בין היתר כדלקמן:

א. מועדי פירעון קרן וריבית: ההלוואה הועמדה לרשות החברה ואזורים למשך 3 שנים. מעת לעת האריך הבנק את מועד פירעון ההלוואה, ונכון לתאריך 31 בדצמבר 2025, מועד פירעון ההלוואה הינו 31 באפריל 2027. ההלוואה נושאת ריבית משתנה על בסיס הפריים בתוספת מרווח של 0.28%. הריבית בגין ההלוואה תפרע באופן שוטף מידי חודש החל ממועד העמדתה. קרן ההלוואה תיפרע בתשלום אחד במועד הפירעון הסופי. החברה ואזורים פרעו ביום 2 במרץ 2025 סך של 29 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). ראה ביאור 12(א)(2) לעיל. לפיכך יתרת ההלוואה עומדת על סך של 238 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%).

ביאור 12 – אשראי והתחייבויות לתאגידים בנקאיים (המשך):

התניות: החל מיום 1 במרץ 2025 התאגיד הבנקאי רשאי לבקש, במקרה בו קיים לדעתו חשש כי שווי המקרקעין פחת, הערכת שווי עדכנית של הנכס לפי תקן 19, ערוכה ע"י שמאי המקובל על התאגיד הבנקאי ובנוסף לשביעות רצונו. החברות צריכות להמציא שמאות עדכנית כאמור תוך 30 יום. כאשר יחס ה LTV (לפי השמאות כאמור) לא יעלה על 80%.

ב. **עילה לפירעון מיידי:** (1) התחייבות שלא לשעבד או להמחות, באופן כלשהו, זכויות בנכס, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, בין באופן מוחלט ובין באופן מותנה, בין בכפיפות לזכויות הגורם המממן ובין אם לאו, שלא בהסכמתו. (2) שינוי באחוזי הבעלות של החברה ואזורים בנכס, ללא אישור הגורם המממן מראש ובכתב, לרבות בעקבות רכישה של החברה או אזורים את כל או חלק מהזכויות בנכס של השנייה מהווה עילה לפירעון מיידי; (3) שינוי בשליטה במישרין ו/או בעקיפין, לרבות, אך לא רק, שינוי בבעלי השליטה ו/או שינוי שאינו זניח בשיעורי אחזקת מי מהם באיזה מאמצעי השליטה בחברה ובאזורים לעומת המצב ביום חתימת הסכם המימון בלי שהתקבלה לכך הסכמת הגורם המממן בכתב ומראש מהווה עילה לפירעון מיידי. (4) העמדת האשראי והמשך ניהולו יהיה מותנה בכך שלא יארע אירוע כלשהו המאפשר לבנק, על פי כל מסמך שנחתם ו/או ייחתם על ידי החברה ואזורים ובעלי השליטה בהן, להעמיד לפירעון מיידי חובות ו/או התחייבויות כלפי הבנק. בנוסף, הלוואת התחייבו לעילות נוספות בגינת יהיה התאגיד הבנקאי רשאי לנקוט בסעדים, לרבות העמדת מסגרת האשראי לפירעון מיידי, ובין היתר במקרים בהם לא יתקבל היתר בניה לפרויקט עד ל-30 באפריל 2027, אי עמידה בתשלומים בקשר עם האשראי והפרת התחייבות בקשר עם האשראי.

(4) ב-21 באוקטובר 2021, הועמדה לחברה ביחד עם אזורים בניין (1965) בע"מ (להלן: "אזורים") הלוואה על-ידי תאגיד בנקאי בסך של 119 מיליוני ש"ח (50% חלק החברה), לצורך מימון רכישת הקרקע בעמק הצבאים בצומת פת בירושלים, אשר עיקריה בין היתר כדלקמן:

א. **מועדי פירעון קרן וריבית:** ההלוואה הועמדה לרשות החברה למשך 3 שנים. מעת לעת האריך הבנק את מועד פירעון ההלוואה, ונכון לתאריך 31 בדצמבר 2025, מועד פירעון ההלוואה הינו 31 בינואר 2027. ההלוואה נושאת ריבית משתנה על בסיס הפריים בתוספת מרווח של 0.45%. הריבית בגין ההלוואה תפרע באופן שוטף מידי רבעון החל ממועד העמדתה. קרן ההלוואה תיפרע בתשלום אחד במועד הפירעון הסופי.

ב. **התניות:** החל מיום 1 במרץ 2025 התאגיד הבנקאי רשאי לבקש, במקרה בו קיים לדעתו חשש כי שווי המקרקעין פחת, הערכת שווי עדכנית של הנכס לפי תקן 19, ערוכה ע"י שמאי המקובל על התאגיד הבנקאי ובנוסף לשביעות רצונו. החברות צריכות להמציא שמאות עדכנית כאמור תוך 30 יום. כאשר יחס ה LTV (לפי השמאות כאמור) לא יעלה על 80%.

ג. **עילה לפירעון מיידי:** החברה התחייבה לעילות מקובלות לפירעון מיידי ובין היתר אם חל שינוי בבעלות החברה או אזורים מבלי שנתקבלה הסכמת התאגיד הפיננסי מראש ובכתב ובמקרה של שינוי מבנה.

ביאור 12 – אשראי והתחייבויות לתאגידים בנקאיים (המשך):

(5) ב-21 ביולי 2024 התקשרה החברה ביחד עם השותף המחזיק בזכויות במקרקעין בעפולה (חלק השותף -25%), בהסכם מימון לליווי פרויקט בניה סגור עם תאגיד בנקאי לצורך מימון הקמת מרכז מסחרי בנכס בעפולה. בהתאם להסכם המימון, יעמיד התאגיד הבנקאי מסגרת אשראי בסכום שלא יעלה על 45 מיליוני ש"ח (לפי 100%) צמודה למדד תשומות הבניה, אשר מועד פירעונה הסופי יהיה ב-1 בספטמבר 2026 (מועד סיום הבניה הצפוי). נכון ליום 31 בדצמבר 2025, הועמדו לחברה ולשותף הלוואות בסך של כ-19.9 מיליון ש"ח (חלקה של החברה כ-15 מיליון ש"ח). נכון ליום 31 בדצמבר 2024, הועמדו לחברה ולשותף הלוואות בסך של כ-3.7 מיליון ש"ח (חלקה של החברה כ-2.775 מיליון ש"ח).

(6) חברת מ. חברת מ. רוזנפלד - דלק מרכז עסקים ודלק בע"מ (חברת בת של דלק מתחמים קמעונאיים בע"מ שהינה חברת בת של החברה) קיבלה הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי כנגד שיעבוד כל נכסיה וכנגד ערבויות בעלים. לאחר תאריך המאזן ולאור הגדלת הבעלות בחברת מ. רוזנפלד ל-100% על ידי דלק מתחמים קמעונאיים, ביצעה מ.רוזנפלד מימון מחדש שבמסגרתו פרעה הלוואות בסך כ-17.4 מיליוני ש"ח בריבית משתנה על בסיס הפריים בתוספת מרווח 2% וקיבלה אשראי חדש בסך 17.4 מיליוני ש"ח בריבית משתנה על בסיס הפריים בתוספת מרווח של 0.5%. וזאת לתקופה של עד ל-22 למרץ 2033 שתיפרע ב-86 תשלומים חודשיים שווים של קרן וריבית. בנוסף, חתמה דלק נכסים על ערבות ללא הגבלה בסכום על מלוא חוב מ. רוזנפלד לתאגיד הבנקאי.

ג. שעבודים

לפרטים בדבר שעבודים שהוטלו מתאגידים בנקאיים ראה ביאור 24(א).

ביאור 13 – אגרות חוב:**א. הרכב:**

לשנה שהתסיימה ביום 31 בדצמבר		שיעור ריבית נקובה	
2024	2025	%	
אלפי ש"ח			
426,505 (10,928)	426,551 (11,186)	4.4%	אגרות חוב (סדרה א'), נטו (*) בניכוי – חלויות שוטפות
415,577	415,365		סה"כ

(*) אגרות החוב מוצגות בניכוי עלויות הנפקה נדחות.

ביאור 13 – אגרות חוב (המשך):**ב. אגרות חוב (סדרה א'):**

- ביום 23 במאי 2023, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה א') בהיקף כולל של 418,215 אלפי ש"ח וצמודות למדד המחירים לצרכן (קרו וריבית) ונושאות ריבית קבועה בשיעור שנתי של 4.4%.
- קרן אגרות החוב תיפרע בשבעה תשלומים לא שווים כדלקמן:
- א. תשלום אחד בשיעור של 1.25% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2024;
- ב. שלושה תשלומים בשיעור של 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולמו ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2027 (כולל);
- ג. תשלום אחד בשיעור של 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2028;
- ד. תשלום נוסף ואחרון בשיעור של 44.75% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2030;

הריבית בגין אגרות חוב (סדרה א') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר החל מיום 30 בספטמבר 2023 ועד ליום 30 בספטמבר 2030.

ג. אמות מידה פיננסיות:

במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') של החברה, אשר צורף להודעה המשלימה של החברה מיום 23.5.2023 ("שטר הנאמנות"), החברה התחייבה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה א') במחזור, תעמוד באמות המידה הפיננסיות להלן:

"מועד הבדיקה" – מועד פרסום הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, רבעוניים או שנתיים, סקורים או מבוקרים, לפי העניין, כאשר בחינת עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות תיעשה ביחס למועד הדוחות הכספיים הרבעוניים/השנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד.

הון עצמי מינימאלי - ההון העצמי לא יפחת מ- 380 מיליון ש"ח נומינלי במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. ההון העצמי של החברה ליום 31.12.2025 הינו 1,109 מיליון ש"ח.

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 ההון העצמי למאזן כאמור ליום 31.12.2025 הינו 51%.

יחס חוב פיננסי נטו ל- NOI המתוקנן

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.

יחס חוב פיננסי נטו ל- NOI המתוקנן ליום 31.12.2025 הינו 9.8.

ביאור 13 – אגרות חוב (המשך):

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כאמור לעיל.

ד. התחייבויות נוספות:

נוסף, החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') להתחייבויות ומגבלות שונות נוספות ובין היתר - מגבלות על חלוקה - החברה תהא רשאית לבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, לרבות רכישה עצמית של מניותיה אך ורק בתנאי שיתקיימו כל התנאים המצטברים הבאים: ההון העצמי של החברה כהגדרתו לעיל, לאחר הפחתת סכום החלוקה כאמור לא ירד אל מתחת ל- 480 מיליון ש"ח; היחס בין החוב הפיננסי נטו ל- NOI (כהגדרתו בביאור 13(ג) לעיל), לאחר הפחתת סכום החלוקה כאמור לא יעלה על 15; יחס ההון העצמי (כהגדרתו בביאור 13(ג) לעיל) לסך המאזן על פי דוחות כספיים מאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי הענין) האחרונים של החברה, לאחר הפחתת סכום החלוקה, לא יפחת מ-29%; החברה אינה מצויה, ערב החלוקה, בהפרה של אמות המידה הפיננסיות לעיל ולא תפר את איזה מאמות המידה הפיננסיות האמורות כתוצאה מביצוע החלוקה (וזאת על סמך הדוח הכספי האחרון שפרסמה החברה ומבלי להביא בחשבון את תקופת הריפוי הקבועה ביחס לאמות המידה הפיננסיות); לא התקיימה במועד ההחלטה על ביצוע החלוקה, איזו מהעילות לפירעון מיידי המפורטות בשטר הנאמנות, וכתוצאה מביצוע החלוקה לא תתקיים איזו מהעילות לפירעון מיידי המפורטות בשטר הנאמנות (מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי המפורטות שם); לא מתקיימים סימני אזהרה, כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל – 1970, בהתבסס על הדוחות הכספיים האחרונים שפרסמה החברה עובר לקבלת ההחלטה, או שככל ומתקיים סימן האזהרה כאמור בסעיף 10(ב)(14)(א)(4) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, דירקטוריון החברה קבע כי אין בקיומם של סימני אזהרה בכדי להצביע על בעיית נזילות; החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקים, וביצוע החלוקה לא יביא את החברה להפרת איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקים; ביחס לרווחים ראויים לחלוקה שהצטברו החל מיום 1.1.2023 - סכום החלוקה בכל שנה קלנדרית לא יעלה על 60% מסך הרווחים הראויים לחלוקה של החברה על פי חוק החברות במועד הרלוונטי ובהתבסס על הדוחות כספיים המאוחדים (רבעוניים או שנתיים) אחרונים שפורסמו על ידי החברה עובר למועד החלוקה ("**סכום החלוקה המירבי**"). מובהר כי סכום שלא חולק בפועל בשנה קלנדרית מסוימת מתוך סכום החלוקה המירבי באותה שנה, יצטבר לזכותה של החברה אשר תהא רשאית לחלקו בתקופות שלאחר מכן ועד לפרעון המלא של אגרות החוב וכן נקבעו הוראות ותנאים נוספים בשטר הנאמנות.

שעבוד שלילי – עד לסילוק המלא והסופי של החוב עלפי תנאי אגרות החוב, החברה התחייבה לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חובותיה כלפיו, אלא בהתקיים אחת מבין החלופות הבאות: (1) החברה תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') באסיפה מיוחדת בהחלטה מיוחדת. (2) יצירת שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד השוטף לטובת אותו צד שלישי וזאת ללא כל צורך באישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, וכן בתנאים האמורים בשטר הנאמנות.

ביאור 13 – אגרות חוב (המשך):

התחייבות החברה בקשר עם עסקאות בעלי שליטה - ככל שהחברה תהיה בהפרה של אילו מאמות המידה הפיננסית אשר מהווה עילה לפרעון מיידי וכל עוד לא תוקנה ההפרה, לא תתקשר החברה בעסקת בעל שליטה חריגה בהתאם להגדרה ולתנאים בשטר הנאמנות, אלא אם יתקבל לכך אישור מראש של מחזיקי אגרות החוב בהחלטה רגילה, והכל בתנאים המפורטים בשטר הנאמנות.

התאמות ריבית – שטר הנאמנות כולל מנגנון התאמה של הריבית בעת ירידת דירוג ובמקרה של חריגה מאמות מידה פיננסיות.

העמדה לפירעון מיידי – שטר הנאמנות כולל תנאים להעמדה לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים, הכוללים, בין היתר: שינוי שליטה בתנאים מסוימים שנקבעו בשטר הנאמנות; אי עמידה של החברה באיזו מאמות המידה הפיננסיות במשך שני רבעונים רצופים; אם דירוג אגרות החוב ירד מתחת לדירוג ilBBB- (לא כולל ilBBB-); ביצוע הרחבת סדרה בניגוד להוראות שטר הנאמנות; ביצוע חלוקה שלא בהתאם לשטר הנאמנות; בוצעה מכירה של רוב נכסי החברה בתנאים מסוימים שנקבעו בשטר הנאמנות, הועמד לפירעון מיידי חוב של החברה כלפי סדרת אגרות חוב נוספת או חוב פיננסי או מספר חובות פיננסיים מצטברים של החברה ו/או של חברה מאוחדת, אשר ערכו (לפי חלק החברה בחוב) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה **במועד ההעמדה לפירעון מיידי** מהווה לפחות 10% מסך המאזן של החברה (במאוחד) ובתנאים שנקבעו בשטר הנאמנות, אם החברה הפרה את התחייבויותיה לעניין שעבוד שוטף שלילי; תנאים נוספים מקובלים להעמדה לפירעון מיידי ובין היתר, שינוי מבנה ומיזוג, פירוק, כינוס, הליכי מימוש והוצאה לפועל, הפסקת מסחר, הרעה מהותית בעסקי החברה, אי פרסום דוח כספי, מחיקת אגרות החוב מהמסחר בבורסה, הפסקת דירוג, הערת "עסק חי" בדוחותיה הכספיים המאוחדים (סקורים או מבוקרים, לפי העניין) של החברה למשך תקופה של שני רבעונים עוקבים רצופים, אי פירעון תשלום כלשהו מהתשלומים בהם החברה חייבת לפי תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות; ועוד, והכל בתנאים המפורטים בשטר הנאמנות.

ביום 12 בינואר 2025 וביום 18 בינואר 2026, לאחר תאריך המאזן, פרסמה חברת הדירוג מעלות S&P, דוח דירוג עדכני הקובע את הדירוג של החברה ושל תעודות החוב, לפיו נקבע דירוג חברה של "iA" יציב, ודירוג תעודות התחייבות של "iA".

ביאור 14 – זכאים ויתרות זכות:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
1,738	478	הוצאות לשלם
4,352	4,191	ריבית לשלם לתאגידים בנקאיים
4,800	4,789	ריבית לשלם אג"ח
3,500	2,500	הפרשה לתלויות (*)
1,174	1,686	התחייבויות לעובדים
26,200	1,700	זכאים בגין נדל"ן להשקעה (**)
-	4,342	זכאים בגין רכישת מניות (***)
1,285	685	התחייבות בגין היטלים ואגרות
2,682	777	אחרים
45,731	21,148	סה"כ

(*) לפרטים נוספים ראה ביאור 24(ב) בדבר הפרשה לתביעות משפטיות.

(**) לפרטים נוספים בדבר רכישת 50% מהזכויות בנכס באזור צומת מסמיה ראה ביאור 24(ד)(5).

(***) לפרטים נוספים בדבר רכישת 50% מהזכויות בחברת מ.רוזנפלד ראה ביאור 9(ב) לעיל.

ביאור 15 - צדדים קשורים:**א. יתרת צדדים קשורים בנכסים השוטפים:**

היתרה משקפת התחייבויות של צדדים קשורים וחברת מוחזקות הנובעות ממהלך העסקים הרגיל של החברה.

ב. יתרת צדדים קשורים בהתחייבויות השוטפות:

היתרה נובעת ממהלך העסקים הרגיל בין החברה לדלק ישראל ומורכב בעיקרו מסכומי ההתחשבות בין החברות.

לפרטים נוספים בדבר הסכמים שנחתמו במהלך התקופה בין החברה לדלק ישראל ראה ביאור 25(א).

ביאור 16 - מסים על הכנסה:

א. הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח			
97	1,044	422	הוצאות מסים שוטפים
14,823	10,370	19,596	הוצאות מסים נדחים
14,920	11,414	20,018	סה"כ

ב. הרכב המסים הנדחים:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	תנועה שהוכרה כתוצאה מאיחוד לראשונה של חברה בת	תנועה שהוכרה ברווח או הפסד	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח				
575	-	575	-	מסים נדחים בגין:
62	-	11	51	הפרשה לתביעות
174	-	(1,011)	1,185	הפרשה לחופשה והבראה
89	-	89	-	הפרשה לירידת ערך
(4,196)	-	(1,483)	(2,713)	הלוואות
6,276	-	1,985	4,291	אופציות לעובדים
(4,426)	(4,426)	-	-	מלאי מקרקעין
(92,971)	-	(19,729)	(73,242)	הפסדים לצרכי מס
(94,417)	(4,426)	(19,563)	(70,428)	חברה שאוחדה לראשונה
				נדליין להשקעה

ביאור 16 - מסים על הכנסה (המשד):

ג. מס תיאורטי:

להלן התאמה בין סכום המס התיאורטי לבין סכום המסים על ההכנסה שהוכר ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח			
98,922	77,826	120,456	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
<u>22,752</u>	<u>17,900</u>	<u>27,704</u>	הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי
161	(289)	2,109	<i>תוספת (חיסכון) במס בגין:</i>
(1,079)	(1,262)	(575)	הוצאות לא מוכרות (הכנסות פטורות)
(3,797)	(2,198)	(3,216)	מיסים בגין שנים קודמות
			חברות כלולות
(1,262)	-	(2,777)	הפרשים זמנים והפסדים לצרכי מס שבגינם לא הוכרו
			מסים נדחים בתקופה
(1,839)	(2,663)	(3,720)	הפרש בין בסיס המדידה של הנכסים כמדווח לצרכי מס
(16)	(74)	493	לבין בסיס המדידה של הנכסים כמדווח בדוחות הכספיים
			אחרים
<u>14,920</u>	<u>11,414</u>	<u>20,018</u>	סה"כ מסים על ההכנסה

ד. שיעור המס החל על החברה ועל כלל חברות הקבוצה הינו 23%.

ביאור 17 - הון:

הון המניות:

א. הרכב והתפתחות בהון המניות:

מונפק ונפרע	רשום
מספר מניות	
11,733,079	15,000,000
-	5,000,000
44,122	-
3,079,292	-
14,856,493	20,000,000

יתרה ליום 1 בינואר 2025

הגדלת ההון הרשום של החברה (ראה סעיף (ב) להלן)
הנפקת מניות לרגנאר (ראה סעיף (ד) להלן)
הנפקת מניות לציבור (ראה סעיף (ה) להלן)

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

מונפק ונפרע	רשום
מספר מניות	
11,773,079	15,000,000

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

ב. ב-13 ביולי 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות החלטות בדבר תיקון תקנון החברה, ביטול ערך הנקוב של כל המניות בהון החברה והגדלת ההון הרשום של החברה ב-5,000,000 מניות. לאחר ביטול הערך הנקוב והגדלת ההון הרשום, ההון הרשום של החברה יורכב מסך של 20,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב.

ג. הזכויות הנלוות למניות:

המניות הרגילות, מקנות למחזיקים בהן את הזכות לקבלת הזמנות לאסיפות כלליות של החברה, להשתתף ולהצביע בהן, ואת הזכות להשתתף בחלוקת רווחי החברה. כל מניה רגילה מזכה את בעליה הנוכח באסיפה ומשתתף בהצבעה לקול אחד בגין כל מניה רגילה המוחזקת על ידו.

ד. הסכם בעלי מניות עם רגנאר 1 שותפות מוגבלת:

ביום 19 בפברואר 2023, נחתם הסכם השקעה (בסעיף זה - "הסכם ההשקעה"), בין החברה לבין רגנאר 1 שותפות מוגבלת ("רגנאר"), אשר עיקריו כדלקמן:

(1) במועד ההשלמה של הסכם ההשקעה אשר חל ביום 5 במרץ 2023 (בסעיף זה - "מועד ההשלמה") החברה הקצתה לרגנאר 384,439 מניות אשר היוו לאחר הקצאתן, כ-3.2765% מההון המונפק והנפרע של החברה וכ-3.23% מההון המונפק והנפרע של החברה בהנחת דילול מלא ("מניות ההקצאה הראשונה"), וזאת בתמורה לסך של 25 מיליון ש"ח, לפי שווי חברה של 738 מיליון ש"ח (לפני הכסף).

(2) בנוסף נקבע כי ככל שהחברה תבצע הנפקה ראשונה של מניותיה לציבור או רישום של מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ או בבורסה מוכרת אחרת באמצעות עסקה עם שלד בורסאי או בדרך של הצעת מכר או בכל דרך דומה אחרת (בסעיף זה - "IPO") בתוך שמונה שנים ממועד ההשלמה (בסעיף זה - "המועד האחרון"), אזי לרגנאר תהיה הזכות לרכוש מניות רגילות נוספות של החברה, בדרך של הקצאה, בסמוך לפני השלמת ה-IPO בתמורה

ביאור 17 – הון (המשד):

לסך נוסף של 25 מיליון ש"ח (לפי שיקול דעת רגנאר), על פי שווי חברה השווה ל- 87.5% משווי החברה (לפני ביצוע ההשקעה כאמור על ידי רגנאר ולפני ביצוע ה-IPO) כפי שיקבע על בסיס המחיר האפקטיבי של כל מניה רגילה של החברה ב-IPO ולאחר ניכוי עמלת התחייבות מוקדמת (ככל שתהיה) ממחיר היחידה בגין המניות שיוקצו למשקיעה. במסגרת זו הוסכם כי לרגנאר תהא זכות לממש עד 60% מהזכות לרכישת מניות של החברה כאמור לעיל, בתקופה שממועד השלמת ה-IPO ועד לתום שנה ממועד השלמת ה-IPO.

(3) ככל שהחל ממועד ההשלמה ועד למועד השלמת ה-IPO או עד למועד האחרון (לפי המוקדם מבניהם), יתקשרו בעלי מניות בחברה בעסקה אשר כתוצאה ממנה תעמוד לרגנאר, זכות הצטרפות (Tag Along) או זכות גרירה (Bring Along) (על פי הסכם בעלי מניות שנחתם במקביל בין הצדדים) (בסעיף זה - "עסקת שינוי השליטה") ועסקת שינוי השליטה תושלם, אזי תעמוד לרגנאר הזכות להשקיע בחברה, בסמוך לפני השלמת עסקת שינוי השליטה, סכום של עד 25 מיליון ש"ח כנגד הקצאת מניות רגילות של החברה לרגנאר, על בסיס שווי חברה השווה ל-87.5% משווי החברה (לפני ביצוע ההשקעה כאמור) כפי שיקבע במסגרת עסקת שינוי השליטה. מובהר כי אם מומשה זכות רגנאר לפי סעיף ג' זה, תפקע זכות רגנאר לפי סעיף 2 לעיל.

(4) רגנאר תהיה זכאית להמחות את זכותה על פי סעיף ב ו- ג' לעיל למשקיעים מסוימים כפי שהוסכם בין הצדדים.

(5) הסכם ההשקעה כולל מנגנונים, שיפקעו עם השלמת ה-IPO, לצורך התאמת כמות מניות ההקצאה הראשונה וזאת במקרים הבאים:

א. נקבע מנגנון התאמה (Full Ratchet) במקרה שהחברה תקצה מניות לרבות במסגרת ה-IPO (למעט הקצאה לנושאי משרה ו/או עובדים ולמעט הקצאת במסגרת זכות מצרנות) וזאת עד למועד השלמת ה-IPO או עד למועד האחרון, לפי המוקדם, וככל שהמחיר האפקטיבי למניה של החברה במסגרת הנפקת המניות כאמור ישקף שווי חברה (לפני ההנפקה) שהינו נמוך מ- 763 מיליון ש"ח (שווי זה יותאם בגין הקצאות שיבוצעו ובגין חלוקת דיבידנד), כך שתבוצע הפחתה רטרואקטיבית לשווי החברה על פיו ביצעה רגנאר את ההשקעה על פי סעיף א' לעיל והחברה תקצה לרגנאר מניות נוספות בהתאם לנוסחה שנקבעה בהסכם ההשקעה.

לאור כך שהחברה ביצעה IPO במחיר שהינו נמוך משווי החברה כאמור בסעיף זה, בוצעה הפחתה רטרואקטיבית לשווי החברה על פיו ביצעה רגנאר את השקעתה המקורית כאמור לעיל. בהתאם לכך, בסמוך לפני מועד ביצוע ה-IPO הוקצו לרגנאר 44,122 מניות רגילות של החברה ללא תשלום תמורה בגין לחברה.

ב. נקבעו מנגנוני התאמה במקרה של גיוס חוב - ככל שהחברה תגייס במהלך שנתיים ממועד השלמה ("תקופת גיוס החוב") חובות בריבית שנתית קבועה ו/או בריבית קבועה צמודה למדד העולה על שיעור ותנאים שנקבעו בהסכם ההשקעה, חלף אחוז מסוים שנקבע מהחוב הפיננסי הקיים של החברה (בסעיף זה - "החוב הפיננסי הקיים") או במקרה שהחברה לא תבצע גיוס חוב כלל, אזי שווי החברה לצורכי ההשקעה על פי סעיף א' לעיל יתואם על פי מנגנונים ונוסחאות שנקבעו בהסכם ההשקעה ויונפקו לרגנאר מניות נוספות. במועד שבו תגייס החברה 70% מסכום החוב הפיננסי הקיים בריבית קבועה ו/או בריבית קבועה הצמודה למדד תפקע ההתאמה. יובהר כי ההתאמה

ביאור 17 – הון (המשך):

כאמור פקעה לאור גיוס אגרות החוב (סדרה א').

ג. בנוסף ניתנה לרגנאר אופציה ("אופציית רגנאר") כך שבמקרה שעד לתום תקופת גיוס החוב, החברה לא תגייס חוב בריבית קבועה ו/או בריבית קבועה צמודה למדד, בתנאים שנקבעו בהסכם, אזי במהלך תקופה של 30 ימים מתום תקופת גיוס החוב רגנאר תהיה רשאית לדרוש כי תבוצע התאמה לשווי החברה לצורך ההשקעה על פי סעיף א' לעיל, כך שהחברה תנפיק למשקיעה מניות נוספות על פי מנגנון ונוסחה שנקבעה בהסכם ההשקעה. ככל שרגנאר תבקש לממש את אופציית רגנאר, אזי לחברה תהיה זכות, חלף מימוש אופציית רגנאר, לרכוש בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, את כל מניות החברה המוחזקות על ידי רגנאר, בתמורה לתשלום סכום ההשקעה הראשון כאמור בסעיף א' לעיל בניכוי דיבידנד ששולם לרגנאר עד לאותו מועד, בתוספת הצמדה למדד וריבית שנתית בשיעור שנקבע. עם רכישת המניות כאמור תפקענה כל זכויותיה של רגנאר.

תיקון הסכם ההשקעה:

ביום 16 ביולי 2025, נחתם תיקון להסכם ההשקעה ("התיקון להסכם"), במסגרתו נקבע כי חלף המנגנון לרכישת מניות נוספות בדרך של הקצאה כאמור לעיל, ככל שהחברה תבצע הנפקה ראשונה של מניותיה לציבור בבורסה (בסעיף זה - "IPO"), אזי לרגנאר תוקצינה סמוך לפני ה-IPO, 489,815 אופציות בלתי סחירות של החברה (בסעיף זה - "אופציות רגנאר") אשר תהיינה ניתנות למימוש בתקופה שממועד השלמת ה-IPO ועד לתום שנה וחצי ממועד השלמת ה-IPO (בסעיף זה - "תקופת מימוש הזכות") ל- 489,815 מניות רגילות של החברה, כמפורט להלן:

(1) ביחס ל- 184,836 אופציות אשר תהיינה ניתנות למימוש ל- 184,836 מניות ("מנת רגנאר הראשונה"), תעמוד לרגנאר הזכות לממשן במהלך תקופת מימוש הזכות, כנגד תשלום לחברה של מחיר מימוש של 54.102 בגין כל אופציה שתמומש.

רגנאר מסרה לחברה כי ביום 16 ביולי 2025 התקשרה בהסכם עם משקיע לפי התוספת הראשונה לחוק ניירות ערך (בסעיף זה - "המשקיע" ו- "הסכם המשקיע") לפיו היא תמחה ותמכור למשקיע, כנגד תשלום שנקבע בהסכם המשקיע, את הזכות לקבל בהקצאה מהחברה, סמוך לפני ה-IPO, 150,000 אופציות בלתי סחירות של החברה ("אופציות המשקיע"), אשר תהיינה ניתנות למימוש ל- 150,000 מניות רגילות של החברה, בתקופת מימוש הזכות, בתמורה לתשלום לחברה של אותו מחיר מימוש כאמור בס"ק זה לעיל בגין כל אופציה שתמומש.

עוד נקבע בהסכם המשקיע, כי בכפוף להשלמת הסכם המשקיע, תמחה ותעביר רגנאר למשקיע חלק יחסי מכל הזכויות והסעדים המפורטים בהסכם ההשקעה בקשר עם האופציות ומניות המימוש.

(2) ביחס ל- 304,979 אופציות אשר תהיינה ניתנות למימוש ל- 304,979 מניות ("מנת רגנאר השנייה"), תעמוד לרגנאר הזכות לממשן במהלך תקופת מימוש הזכות, כנגד תשלום לחברה של מחיר מימוש שנקבע בתיקון להסכם בגין כל אופציה שתמומש. אופציות רגנאר ואופציות המשקיע תהיינה ניתנות למימוש במלואן או בחלקן, בפעם אחת או בחלקים, לפי המגבלות המפורטות בתיקון להסכם ובהסכם המשקיע (לפי הענין).

ביאור 17 – הון (המשד):

(3) בתקופת מימוש הזכות וכל עוד אופציות רגנאר ואופציות המשקיע לא מומשו או לא פקעו בהתאם לתנאים המפורטים בתיקון להסכם ובהסכם המשקיע (לפי הענין), במקרה של חלוקת מניות כדיבידנד, חלוקת מניות הטבה, ארגון מחדש של החברה, מיזוג, איחוד הון, פיצול הון, החלפת הון או כל אירוע אחר שבמסגרתו החברה תחלק, תאחד או תחליף את הון המניות שלה (בסעיף זה - "אירוע התאמה"), יותאמו באופן אוטומטי כדלקמן: (א) במקרה של חלוקת מניות כדיבידנד - יותאם רק מחיר המימוש של כל אופציה באופן שבו מחיר המימוש יופחת בסכום הדיבידנד למניה בש"ח ברוטו (לפני מס); (ב) בכל אירוע התאמה אחר - יותאמו: מספר מניות המימוש שתוקצינה עקב מימוש האופציה וכן מחיר המימוש של כל אופציה. ההתאמה תיעשה באופן שישמר את הערך הכלכלי היחסי של האופציה כפי שהיה טרם אירוע ההתאמה. אם כתוצאה מביצוע התאמה כלשהי כאמור לעיל יוצרו שברי מניה, רגנאר והמשקיע לא יהיו זכאים לקבלת חלק ממניה, ומספר המניות יעוגל כלפי מעלה או כלפי מטה (למספר השלם הקרוב ביותר). יובהר, כי למעט במקרים של אירוע התאמה, לא יחולו התאמות כלשהן לאופציות או למניות שינבעו ממימושן.

(4) ביחס לאופציות הכלולות במנת רגנאר השנייה בלבד כאמור בס"ק (2) לעיל בלבד תחול ההתאמה להלן לתקופה של שנה ממועד הקצאת האופציות: אם החברה תבצע חלוקת דיבידנד במזומן בלבד, בטרם הומרו האופציות למניות אזי מחיר המימוש יופחת בסכום הדיבידנד למניה בש"ח ברוטו (לפני מס). יובהר כי בכל מקרה מחיר המימוש לא יפחת מערך הנקוב של מניות המימוש (ככל והינן בעלות ערך נקוב) והכל בהתאם להנחיות הבורסה שתהינה תקפות לאותו מועד. בתום שנה ממועד הקצאת האופציות כאמור, לא תחול כל התאמה לחלוקת דיבידנד במזומן.

בהתאם לאמור לעיל, לרגנאר 304,979 אופציות לא רשומות אשר תהיינה ניתנות למימוש ל-304,979 מניות, במחיר מימוש של 49.184 ש"ח לכל אופציה; וכן 34,836 אופציות לא רשומות אשר תהיינה ניתנות למימוש ל-34,836 מניות, במחיר מימוש של 54.102 ש"ח לכל אופציה ולמשקיע 150,000 אופציות לא רשומות אשר תהיינה ניתנות למימוש ל-150,000 מניות, במחיר מימוש של 54.102 ש"ח לכל אופציה.

ביום 13 בינואר 2026, לאחר תאריך המאזן, מומשו על ידי המשקיע 18,750 אופציות ל-18,750 מניות רגילות של החברה, כך שלמשקיע נותרו 131,250 אופציות לא רשומות אשר תהיינה ניתנות למימוש ל-131,250 מניות רגילות של החברה.

ה. הנפקת הון מניות:

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

ביאור 17 – הון (המשך):

(כמשמעות המונח בחוק החברות). הון החברה בגין ההנפקה גדל בסך נטו של 169 מיליוני ש"ח.

- בסמוך לפני ביצוע ההנפקה לציבור בוצעה הקצאה של 44,122 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב לרגנאר.

ג. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים:

ביום 29 בדצמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה תוכנית אופציות להענקת אופציות ("התוכנית") למנהלים, עובדים ונותני שירותים של החברה. במסגרת התוכנית תוכל החברה להקצות אופציות לניצעים באחד ממסלולי ההקצאה: (1) אופציות במסלול עם נאמן; (2) אופציות במסלול ללא נאמן; (3) אופציות לפי סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("הפקודה"). לפרטים נוספים בדבר הענקת האופציות לעובדים ולנותני שירותים בחברה ראה ביאור 18 – תשלום מבוסס מניות.

ביאור 18 – תשלום מבוסס מניות:

א. פירוט התוכנית להקצאת כתבי אופציה לעובדי החברה:

כמות אופציות שפקעו	כמות האופציות שמומשו	שווי האופציות באלפי ש"ח (*)	מחיר מימוש בש"ח	כמות אופציות כוללת	מס' ניצעים	מועד ההקצאה
נכון למועד הדוח הכספי	נכון למועד הדוח הכספי					
-	-	2,116	34.2-37.7	113,486	1	(1) 02/02/2025
-	-	4,447	56.21-62	359,735	5	(2) 13/07/2025
-	-	1,117	47.34	39,257	1	(3) 16/07/2025

כמות האופציות שנותרו נכון

למועד הדוח הכספי	מועד פקיעת האופציות	מועד ההקצאה
113,486	16/07/2027-16/07/2029	02/02/2025
359,735	16/07/2028-16/07/2030	13/07/2025
39,257	16/07/2028-16/07/2030	16/07/2025

(*) חישוב שווי האופציות בוצע על פי מודל Black & Scholes (B&S). במסגרת חישוב שווי ההטבה נלקחים בחשבון מחיר המניה, מחיר המימוש, הריבית חסרת הסיכון התנדודית ומשך החיים הצפוי של האופציה.

(1) ב- 2 בפברואר 2025, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הקצאת 113,486 אופציות לא סחירות של החברה (בסעיף זה - "האופציות"), הניתנות למימוש ל- 113,486 מניות רגילות כל אחת של החברה, למנכ"ל החברה (בסעיף זה - "הניצע") וכן את תנאי הקצאת האופציות ובהתאם לתנאים העיקריים האמורים להלן:

ביאור 18 – תשלום מבוסס מניות (המשד):

- **מועד ההקצאה:** 2 בפברואר 2025 (בסעיף זה - "מועד ההקצאה").
 - **תקופת ההבשלה/ההקניה:** האופציות תבשלנה בהדרגה על פני תקופה של עד 4 שנים ממועד ההקצאה, כמפורט להלן, בכפוף לכך שבמועד ההבשלה הרלוונטי יועסק, או יהא נותן שירותים בחברה ו/או בחברה קשורה, והשלים את תקופת השירות שתחילתה במועד ההקצאה וסיומה ביום סיום תקופת ההקניה הרלוונטי: (א) מנה ראשונה בשיעור של 50% מכמות האופציות תבשיל ותהיה ניתנת למימוש בחלוף 24 חודשים ממועד ההקצאה או בחלוף תקופה בת 12 חודשים ממועד רישום מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, כמוקדם שבהם. (ב) מנה שניה בשיעור של 25% נוספים מכמות האופציות תבשיל ותהיה ניתנת למימוש בחלוף תקופה בת 12 חודשים ממועד הבשלת המנה הראשונה. (ג) מנה שלישית בשיעור של 25% נוספים מכמות האופציות תהיה ניתנת למימוש בחלוף תקופה בת 24 חודשים ממועד הבשלת המנה הראשונה.
 - **תקופת מימוש:** אופציות שלגביהן הסתיימה תקופת ההקניה תהיינה ניתנות למימוש למשך שנה ממועד הבשלתן, בכפוף לכך שבמועד המימוש הניצע יהיה נותן שירות בפועל לחברה (מובהר כי תקופת הסתגלות (או חלק ממנה) לא תיחשב כתקופה בה הוא נותן שירות בפועל).
 - **מחיר מימוש:** האופציות מוקצות ללא תמורה. מחיר המימוש של האופציות הכלולות במנה הראשונה כאמור לעיל יהיה 34.2 ש"ח עבור כל מניה. מחיר המימוש של כל כתב אופציה הכלול במנות השנייה והשלישית כאמור בסעיף לעיל יעלה בשיעור של 5% ביחס למחיר המימוש של המנה הקודמת, דהיינו: מחיר המימוש של כל כתב אופציה הכלול במנה השנייה יהיה 35.91 ש"ח, מחיר המימוש של כל כתב אופציה הכלול במנה השלישית יהיה 37.7 ש"ח. מחיר המימוש אינו צמוד למדד וכפוף להתאמות. הניצע יהיה רשאי לממש את האופציות שהבשילו, כולן או חלקן, במהלך תקופת המימוש בדרך של מימוש רגיל (דהיינו, תשלום מלוא מחיר המימוש וקבלת מניה אחת בגין כל אופציה אחת). על אף האמור, הניצע יהיה רשאי לבחור לממש עד 50% מכתבי האופציה לפי מנגנון מימוש נטו כמפורט בדוח ההקצאה.
 - הממוצע המשוקלל של מחיר המניה במהלך התקופה היה 60.13.
 - השווי ההוגן נמדד באמצעות מודל Black & Scholes, תוך שימוש במדדים הממוצעים הבאים: ריבית חסרת סיכון בשיעור של 1.04% ואורך חיי האופציה של 8.2 שנים.
- (2) ב- 13 ביולי 2025, אישרו האסיפה הכללית ודירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול, כי בכפוף להשלמת הצעת המניות וטרם הרישום למסחר של מניות החברה בבורסה הקצאת 359,735 אופציות לא סחירות של החברה, ללא תמורה, הניתנות למימוש ל- 359,735 מניות רגילות של החברה, למנכ"ל החברה ולארבע נושאי משרה נוספים בהתאם לתכנית האופציות של החברה ("אופציות יולי 2025"), וזאת בהתאם לתנאים העיקריים אשר הובאו בדוח ההצעה, ובין היתר:
- **מועד הקצאה:** 13 ביולי 2025.
 - **תקופת ההבשלה/הקניה:** האופציות תבשלנה בהדרגה על פני תקופה של עד 4 שנים ממועד ההקצאה, בכפוף לכך שבמועד ההבשלה הרלוונטי יועסקו, או יהיו נותני שירותים בחברה ו/או בחברה קשורה, והשלימו את תקופת השירות (כהגדרתה לעיל) שתחילתה במועד ההקצאה וסיומה ביום סיום תקופת ההקניה הרלוונטית: (א) מנה ראשונה בשיעור של 50%

ביאור 18 – תשלום מבוסס מניות (המשד):

מכמות האופציות תבשיל ותהיה ניתנת למימוש בחלוף 24 חודשים ממועד ההקצאה; (ב) מנה שניה בשיעור של 25% נוספים מכמות האופציות תבשיל ותהיה ניתנת למימוש בחלוף תקופה בת 12 חודשים ממועד הבשלת המנה הראשונה; (ג) מנה שלישית בשיעור של 25% נוספים מכמות האופציות תהיה ניתנת למימוש בחלוף תקופה בת 24 חודשים ממועד הבשלת המנה הראשונה.

- **תקופת מימוש:** אופציות שלגביהן הסתיימה תקופת ההקניה תהיינה ניתנות למימוש למשך שנה ממועד הבשלתן, בכפוף לכך שבמועד המימוש יהיו נותני שירות בפועל לחברה.
- **מחיר מימוש:** מחיר המימוש של כל אופציה הכלולה במנה הראשונה יהיה 56.21 ש"ח עבור כל מניה. מחיר המימוש של כל אופציה הכלולה במנות השנייה והשלישית כאמור להלן יעלה בשיעור של 5% ביחס למחיר המימוש לאחר התאמות של המנה הקודמת, דהיינו: מחיר המימוש של כל אופציה הכלולה במנה השנייה יהיה 59 ש"ח, מחיר המימוש של כל אופציה הכלולה במנה השלישית יהיה 62 ש"ח. מחיר המימוש אינו צמוד למדד וכפוף להתאמות כאמור בדוח ההצעה.
- הממוצע המשוקלל של מחיר המניה במהלך התקופה היה 60.13.
- השווי ההוגן נמדד באמצעות מודל Black & Scholes, תוך שימוש במדדים הממוצעים הבאים: ריבית חסרת סיכון בשיעור של 3.86%-3.89% ואורך חיי האופציה של 2-4 שנים.

(3) ביולי 2025, בד בבד עם הנפקת מניות החברה, הוקצו למר אחיעד לוי 39,257 אופציות לא סחירות של החברה, ללא תמורה, הניתנות למימוש ל-39,257 מניות רגילות של החברה, במחיר מימוש של 47.34 ש"ח.

האופציות תבשלה בהדרגה על פני תקופה של עד 4 שנים ממועד ההקצאה, בכפוף לכך שבמועד ההבשלה הרלוונטי אחיעד יועסק, או יהא נותן שירותים בחברה ו/או בחברה קשורה, והשלים את תקופת השירות (כהגדרתה לעיל) שתחילתה במועד ההקצאה וסיומה ביום סיום תקופת ההקניה הרלוונטית: (א) מנה ראשונה בשיעור של 50% מכמות האופציות תבשיל ותהיה ניתנת למימוש בחלוף 24 חודשים ממועד ההקצאה; (ב) מנה שניה בשיעור של 25% נוספים מכמות האופציות תבשיל ותהיה ניתנת למימוש בחלוף תקופה בת 12 חודשים ממועד הבשלת המנה הראשונה; (ג) מנה שלישית בשיעור של 25% נוספים מכמות האופציות תהיה ניתנת למימוש בחלוף תקופה בת 24 חודשים ממועד הבשלת המנה הראשונה.

אופציות שלגביהן הסתיימה תקופת ההקניה תהיינה ניתנות למימוש למשך שנה ממועד הבשלתן, בכפוף לכך שעד למועד ההבשלה של האופציות הממומשות אחיעד ייתן שירות בפועל לחברה (או לחברות אחרות בקבוצת החברות של להב). במקרה של סיום שירותיו של אחיעד לחברה ולכל חברה אחרת בקבוצת חברות להב תחול "תקופת המימוש בסיום השירות" כהגדרתה בדוח ההצעה.

אחיעד יהיה רשאי לממש את האופציות שהבשילו, כולן או חלקן, במהלך תקופת המימוש בדרך של מימוש רגיל (דהיינו, תשלום מלוא מחיר המימוש וקבלת מניה אחת בגין כל אופציה אחת). על אף האמור, אחיעד יהיה רשאי לבחור לממש עד 50% מהאופציות לפי מנגנון מימוש נטו כך שהוא לא ישלם את מחיר המימוש של המניות שיבקש לממש ותוקצה לו כמות מניות ששווין שווה למרכיב ההטבה של כמות האופציות שמומשו באותו מועד. במקרה כזה החברה תקצה

ביאור 18 – תשלום מבוסס מניות (המשד):

לאחידע, ללא תמורה נוספת, את מספר המניות המחושב באמצעות הנוסחה האמורה בדוח הצעת המדף.

הממוצע המשוקלל של מחיר המניה במהלך התקופה היה 60.13.

השווי ההוגן נמדד באמצעות מודל Black & Scholes, תוך שימוש במדדים הממוצעים הבאים: ריבית חסרת סיכון בשיעור של 4.25% ואורך חיי האופציה של 5.5 שנים.

ב. השפעת עסקאות תשלום מבוסס מניות על הרווח או הפסד לתקופה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח		
-	-	1,384
-	-	1,292
-	-	2,676

הוצאה הנובעת מתכנית להענקת אופציות למניות
הוצאה בגין שנים קודמות
סך ההוצאה הנובעת מעסקאות תשלום מבוסס
מניות

ביאור 19 - הכנסות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח		
52,975	55,282	57,010
2,792	2,906	2,986
55,767	58,188	59,996

הכנסות מדמי שכירות (*)
הכנסות מדמי ניהול
סה"כ

(*) כ- 80% מהכנסות החברה בשנת 2025 מדמי שכירות הינן בגין צד קשור כ-79% בשנת 2024 וכ-81% בשנת 2023.

לפרטים אודות תלות החברה בצד הקשור ראה ביאור 25.

ביאור 20 - הוצאות הנהלה וכלליות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח			
7,313	8,176	9,416	שכר עבודה
1,178	1,263	1,436	משרדיות ואחזקת משרד
2,427	2,952	3,404	שירותים מקצועיים
198	190	216	אגרות והיטלים
171	160	182	ארוחות וכיבודים
215	32	6	תרומות
298	194	353	אחרות
11,800	12,967	15,013	סה"כ

ביאור 21 - הוצאות והכנסות מימון:

א. הוצאות מימון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח			
683	222	87	עמלות לבנקים וריביות למוסדות
32,979	20,446	21,449	ריבית להלוואות מבנקים
11,606	20,099	20,331	ריבית אג"ח
117	88	1,016	ריבית לצדדים קשורים
1,716	6,681	6,070	הפרשי הצמדה הלוואות מבנקים
4,423	14,482	10,256	הפרשי הצמדה אג"ח
75	12	39	אחרים
51,599	62,030	59,248	
(8,772)	(10,406)	(10,687)	בניכוי – מימון שהוון למלאי מקרקעין
-	(421)	(4,910)	בניכוי – מימון שהוון לנדליין להשקעה בהקמה ומקדמות ע"ח נדליין להשקעה
42,827	51,203	43,651	סה"כ

ביאור 21 - הוצאות והכנסות מימון (המשך):

ב. הכנסות מימון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח			
1,715	865	-	ריבית מצדדים קשורים
6,329	6,227	7,165	ריבית מפקדונות
-	2,180	-	רווח מנייע סחירים
-	-	4,400	ביטול הפרשה לירידת ערך הלוואות בחברות מוחזקות
1,070	(1,072)	12	הפרשי שיערוך נייע סחירים
-	1,074	1,879	ריבית לאחרים
91	383	810	אחרות
9,205	9,657	14,266	
-	(1,074)	(1,879)	בניכוי מימון שהוון למקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
9,205	8,583	12,387	סה"כ

ביאור 22 - רווח למניה:

להלן נתוני הרווח לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח הבסיסי המיוחס לבעליה מניה רגילה של החברה.

א. רווח בסיסי למניה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
	אלפי ש"ח	

חישוב רווח בסיסי למניה:

88,097	66,219	100,267
אלפי מניות		
11,667	11,733	13,166
7.55	5.64	7.62

רווח לשנה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה:

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה:

רווח בסיסי למניה (ש"ח)**ב. רווח מדולל למניה:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
	אלפי ש"ח	

חישוב רווח מדולל למניה:

88,097	66,219	100,267
אלפי מניות		
11,667	11,733	13,166
-	-	32
-	-	34
11,667	11,733	13,232
7.55	5.64	7.58

רווח לשנה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה:

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה:

בתוספת:
אופציות למניות לעובדים
כתבי אופציה

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח המדולל למניה:

רווח מדולל למניה (ש"ח)

ביאור 23 - מכשירים פיננסיים – שווי הוגן וניהול סיכונים:**א. היררכיית שווי הוגן:**

לצורך מדידת שוויים ההוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם החברה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

- **רמה 1:** מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשוקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.
- **רמה 2:** נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרים או בעקיפין.
- **רמה 3:** נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות. סיווג הנכסים הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של הנכס בכללותו.

ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נסחרים בשוק פעיל (כדוגמת אגרות חוב סדרה א') וניירות ערך סחירים – רמה 1.

מכשיר פיננסי נגזר אשר מסווג ברמה 2.

- (1) **מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי הנכסים השוטפים** – (מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה) היתרות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 מהוות קירוב לשווי ההוגן.
- (2) **מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי הרכוש הלא שוטף** (חייבים ולזמן ארוך) היתרות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 מהוות קירוב לשווי ההוגן. הלוואות לאחרים מוצגות כהיוון תזרימי מזומנים בריבית שוק.
- (3) **מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי ההתחייבויות השוטפות** – (אשראי מתאגידים בנקאיים, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות) היתרות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 מהוות קירוב לשווי ההוגן.
- (4) **מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות** – השווי ההוגן של ההתחייבויות הסחירות נקבע על פי שערי הסגירה ליום 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 כפי שצוטטו בבורסה לניירות ערך בתל אביב, כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר (אגרות חוב סדרה א') באותו מועד. הלוואות מתאגיד בנקאי – השווי ההוגן ליום 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 נקבע על פי ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים מהוונים בריבית המשקפת להערכת ההנהלה את השינוי במרווח האשראי שהתרחשו בתקופה ורמת הסיכון הגלומה בהם. הלוואה מאחרים מוצגות כהיוון תזרימי מזומנים בריבית שוק.

ביאור 23 - מכשירים פיננסיים – שווי הוגן וניהול סיכונים (המשך):

ג. הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצת מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שוויים ההוגן:

שווי הוגן		שווי הוגן		
ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	
ליום 31 בדצמבר 2024	אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2025	אלפי ש"ח	
-	-	4,470	4,422	הלוואות לאחרים לזמן ארוך (*)
-	-	3,820	4,000	הלוואות מאחרים לזמן ארוך
				הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
256,244	257,303	260,195	257,949	בריבית קבועה (*)
460,852	431,305	462,509	431,340	אגרות חוב סחירות (**)
717,096	688,608	730,994	697,711	סה"כ

(*) כולל ריבית לשלם וחלויות שוטפות.
(**) כולל ריבית לשלם וחלויות שוטפות ובניכוי הוצאות הנפקה.

ד. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה:

ליום 31 בדצמבר 2025			
סה"כ	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	
			נכסים שוטפים:
192,353	192,353	-	מזומנים ושווי מזומנים
2,515	2,515	-	ניירות ערך סחירים
7,953	4,965	2,988	לקוחות, חייבים ויתרות חובה וצדדים קשורים
			נכסים לא שוטפים:
5,125	770	4,355	חייבים אחרים והלוואות לאחרים לזמן ארוך (*)
9,027	9,027	-	פיקדון משועבד
32,780	32,780	-	הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
249,753	242,410	7,343	
			התחייבויות שוטפות:
25,494	16,514	8,980	זכאים ויתרות זכות וצדדים קשורים
1,576	1,576	-	ספקים ונותני שירותים
14,937	-	14,937	הלוואות מתאגיד בנקאי – לזמן קצר
			התחייבויות לא שוטפות:
4,000	-	4,000	הלוואות מאחרים
8,996	8,996	-	התחייבויות אחרים לזמן ארוך
449,978	195,960	254,018	הלוואות מתאגיד בנקאי לזמן ארוך (*)
426,551	-	426,551	אגרות חוב, נטו (**)
931,532	213,649	708,486	

(*) מוצג כולל חלויות שוטפות.

(**) מוצג כולל חלויות שוטפות ובניכוי הוצאות הנפקה.

ביאור 23 - מכשירים פיננסיים – שווי הוגן וניהול סיכונים (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2024			
סה"כ	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	
			נכסים שוטפים:
139,863	139,863	-	מזומנים ושווי מזומנים
4,288	3,214	1,074	לקוחות, חייבים ויתרות חובה וצדדים קשורים
			נכסים לא שוטפים:
770	770	-	חייבים אחרים לזמן ארוך
34,564	34,564	-	הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
179,485	178,411	1,074	
			התחייבויות שוטפות:
52,773	44,045	8,728	זכאים ויתרות זכות וצדדים קשורים
384	-	384	ספקים ונותני שירותים
18,457	18,457	-	הלוואות מתאגיד בנקאי – לזמן קצר
			התחייבויות לא שוטפות:
668	668	-	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
434,658	181,283	253,375	הלוואות מתאגיד בנקאי לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
426,505	-	426,505	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
933,445	236,126	688,992	

ה. מדיניות ניהול סיכונים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית), סיכון אשראי, סיכון נזילות, סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית וסיכון בגין שינויים במדד המחירים לצרכן. תוכנית ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקדת בפעולות שמטרתן לצמצם למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

ניהול הסיכונים מבוצע בעיקרו ע"י מנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה, ביחד עם יו"ר הדירקטוריון, באופן שוטף אחרי ההתפתחות בשווקים השונים. במקרה של התפתחויות חריגות בשווקים מתכנסת הנהלת החברה לשם בחינת הצורך בקבלת החלטות מתאימות כמענה לאירועים השונים.

ו. סיכוני שוק:

סיכון מדד-

חלק מהכנסות החברה (דמי השכירות בגין נכסיה) צמודות למדד המחירים לצרכן או לסל הוצאות השיווק של בנוזן 95 אוקטן כפי שמפורסם על ידי מנהל הדלק והגז במשרד האנרגיה. מאידך חלק מהלוואות שקיבלה החברה צמודות למדד המחירים לצרכן. לפיכך, החברה נתונה להשפעת השינויים במדדים כאמור.

ביאור 23 - מכשירים פיננסיים – שווי הוגן וניהול סיכונים (המשך):**סיכון ענפי-**

הכנסות החברה מושפעות גם ממצב ענף הדלק, אשר להערכת החברה הגורמים אשר עלולים להשפיע עליו לרעה הם: הגבלות תנועה כתוצאה ממצב בטחוני או ממגפות; שינויים במחירי הנפט; מיסוי דלקים ושמונים; פיתוח מקורות אנרגיה חלופיים ועוד. ירידה בענף הדלק עשויה כאמור להביא בירידה בהכנסות משכירות הקשורות עם מכירות הדלקים וכן בירידה בביקושים לשכירת מתחמי תדלוק ולפגיעה בהכנסות החברה.

סיכון ריבית-

פעילותה של החברה מושפעת, בין היתר, ממצב הריבית במשק. שינויים בריבית במשק, שינויים באינפלציה, עשויים להשפיע על הוצאות מימון של החברה בקשר עם מימון הנדל"ן להשקעה, על עלות מקורות גיוס, ובנוסף עשויה להשפיע על שוויים ההוגן של הנדל"ן להשקעה באמצעות שינוי שיעור ההיוון של הנכסים. לפרטים בדבר טבלת רגישות בדבר שינויי ריבית וההשפעות על נדל"ן להשקעה ראה ביאור 7(ה).

סיכון אשראי-

החברה חשופה להפסדי אשראי חזויים בגין הלוואות לחברות כלולות שיתרתן לימים 31 בדצמבר 2025 ו-31 בדצמבר 2024 הינה כ- 33 מיליוני ש"ח וכ- 34 מיליוני ש"ח בהתאמה. יתרת הפרשה להפסדי אשראי חזויים לימים 31 בדצמבר 2025 ו-31 בדצמבר 2024 הינה כ-1 מיליוני ש"ח וכ-5.1 מיליוני ש"ח בהתאמה. לאור בחינה שערכה החברה בשנת 2025, החברה הקטינה הפרשה להפסדי אשראי חזויים, בגין הלוואות לחברות כלולות, בהיקף של 4.4 מיליון ש"ח.

סיכון נזילות-

להלן שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון של החברה:

סה"כ	אג"ח	הלוואות מתאגידים בנקאיים	
879,620	426,505	453,115	יתרה ליום 1 בינואר 2025
(11,251)	(11,251)	-	תזרים מזומנים בגין קבלה (פירעון), נטו:
(6,315)	-	(6,315)	אגרות חוב
(5,257)	-	(5,257)	אשראי מתאגידים בנקאיים – לזמן קצר
			אשראי מתאגידים בנקאיים – לזמן ארוך
8,392	6,508	1,884	שינויים שאינם כרוכים בתזרימי מזומנים:
8,719	4,789	3,930	הוצאות שערך
17,557	-	17,557	ריבית לשלם
			איחוד לראשונה של חברה בת
891,465	426,551	464,914	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

ביאור 23 - מכשירים פיננסיים – שווי הוגן וניהול סיכונים (המשך):

סה"כ	אג"ח	הלוואות מתאגידים בנקאיים	
באלפי ש"ח			
811,185	416,469	394,716	יתרה ליום 1 בינואר 2024
(5,469)	(5,469)	-	תזרים מזומנים בגין קבלה (פירעון), נטו:
3,957	-	3,957	אגרות חוב
47,683	-	47,683	אשראי מתאגידים בנקאיים – לזמן קצר אשראי מתאגידים בנקאיים – לזמן ארוך
13,536	10,705	2,831	שינויים שאינם כרוכים בתזרימי מזומנים:
8,728	4,800	3,928	הוצאות שערך
			ריבית לשלם
879,620	426,505	453,115	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

מדיניות החברה הינה להבטיח כי המזומן (או מסגרות מאושרות) המוחזק יספיק לכיסוי ההתחייבויות במועד פירעונו. על מנת להשיג מטרה זו החברה שואפת להחזיק יתרות מזומנים (או קווי אשראי מתאימים), על מנת לענות על הדרישות החזויות, בסכום מינימלי של 50 מיליון ש"ח. בכוונת החברה שסיכונים נזילות הנובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהוצאות המימון ומהחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה יהיו מובטחים כאמור. בנוסף, החברה שואפת להקטין את סיכון הנזילות על ידי קיבוע שיעורי הריביות (ועל ידי כך את תזרימי המזומנים) בגין הלוואות לזמן ארוך. לחברה קיימת תלות בלקוח עיקרי שהוא צד קשור. לפרטים נוספים ראה ביאור 25.

הטבלה להלן מציגה את התזרים של התחייבויות פיננסיות לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024, בהתאם למועדי הפירעון החוזיים. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

סה"כ	שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	ליום 31 בדצמבר 2025:
509,766	15,384	2,560	185,062	261,783	44,977	הלוואות מתאגידים בנקאיים
4,000	-	-	-	4,000	-	הלוואות מאחרים
8,996	-	-	-	8,996	-	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
504,139	209,037	20,488	214,836	29,643	30,135	אגרות חוב
1,576	-	-	-	-	1,576	ספקים ונותני שירותים
25,494	-	-	-	-	25,494	זכאים ויתרות זכות וצדדים קשורים
1,053,971	224,421	23,048	399,898	304,422	102,182	

ביאור 23 - מכשירים פיננסיים – שווי הוגן וניהול סיכונים (המשך):

ס"ה"כ	שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	ליום 31 בדצמבר 2024:
509,164	-	178,211	197,533	87,479	45,941	הלוואות מתאגידים בנקאיים
522,432	224,231	209,881	28,959	29,440	29,921	אגרות חוב
384	-	-	-	-	384	ספקים ונותני שירותים
52,773	-	-	-	1,700	51,073	זכאים ויתרות זכות וצדדים קשורים
1,084,753	224,231	388,092	226,492	118,619	127,319	

ז. ניהול הון החברה

מדיניות החברה היא לשמור את יחס המינוף בטווח שבין 50%-65%.

ח. להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות בדוח על המצב הכספי לקבוצות המדידה של המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
		נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:
139,863	192,353	מזומנים ושווי מזומנים
576	522	לקוחות
2,248	3,995	צדדים קשורים
34,564	32,780	הלוואות לחברות המוצגות בשווי המאזני
770	5,125	הלוואות לאחרים
-	9,027	פיקדון משועבד
1,464	3,436	חייבים ויתרות חובה
179,485	247,238	
		נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
-	2,515	ניירות ערך סחירים
179,485	249,753	סה"כ נכסים פיננסיים
		התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:
384	1,576	ספקים ונותני שירותים
43,854	15,411	זכאים ויתרות זכות
8,919	10,083	צדדים קשורים
18,457	14,937	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
434,658	449,978	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
-	12,996	הלוואות מאחרים וחייבים אחרים לזמן ארוך
426,505	426,551	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות בניכוי הוצאות הנפקה)
932,777	931,532	
		התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
668	-	התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן ארוך
933,445	931,532	סה"כ התחייבויות פיננסיות

ביאור 24 - שעבודים, התחייבויות תלויות, ערבויות והתקשרויות:**א. שיעבודים**

1. להבטחת חובות החברה לתאגיד בנקאי שיתרתם ליום 31 בדצמבר, 2025 הינם כ- 206.7 מיליון ש"ח.

א. החברה התחייבה כי לא תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידים, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חובותיה כלפיו, אלא בהתקיים אחת מבין החלופות הבאות, בתנאים הקבועים בהסכם המימון:

(1) החברה תקבל מראש את הסכמת התאגיד הבנקאי בכתב.

(2) החברה תיצור לטובת התאגיד הבנקאי בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד השוטף לטובת אותו צד שלישי, שעבוד שוטף ובדרגה שווה, פרי פסו, ופרו ראטה בין התאגיד הבנקאי ובין הצד השלישי (לרבות בין כל צד נוסף אליו התחייבה ו/או תתחייב ליצירת שיעבוד כאמור), וזאת ללא כל צורך באישור התאגיד הבנקאי, להבטחת היתרה הבלתי מסולקת של החוב כלפי התאגיד הבנקאי. שעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד האשראים לא נפרעו במלואם או עד שיבוטלו כל השעבודים השוטפים הכלליים כאמור שנוצרו לטובת הצד השלישי, לפי המוקדם.

ב. החברה התחייבה לא לבצע מכירה של רוב נכסי החברה (כהגדרתם בהסכם המימון) (למעט מכירה במהלך העסקים הרגיל של החברה ולמעט מכירה לתאגידים בשליטת החברה ו/או לתאגידים בשליטתם של אלה), במהלך תקופה של 12 חודשים רצופים ולמעט מכירה אשר תמורתה (בניכוי מיסים והוצאות) תשמש רק לביצוע עסקה או עסקאות לרכישת נכס או נכסים אחרים בתחום הנדל"ן או לביצוע השקעה או השקעות, בתחום פעילותה של החברה, על ידי החברה או חברה בת, במהלך תקופה של 12 חודשים העוקבים לאחר השלמת המכירה (למען הסר ספק, מובהר כי כל ההוצאות הקשורות בביצוע עסקאות או השקעות כאמור ייחשבו כשימוש לביצוע עסקה או השקעה כאמור), והכל למעט אם התקבלה לכך הסכמת התאגיד הבנקאי מראש.

ג. החברה התחייבה לא לבצע שינוי של עיקר פעילותה שהינה בתחום הנדל"ן בישראל (למעט בדרך של העברת פעילות בין ולתאגידים מאוחדים של החברה), כפי שהם היו במועד הסכם המימון, והכל מבלי לקבל לכך את הסכמת התאגיד הבנקאי מראש.

ד. החברה התחייבה למגבלה על ביצוע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות).

ה. החברה התחייבה לתוספת ריבית במקרה של ירידת דירוג ו/או חריגה מאמות המידה הפיננסיות.

ו. החברה התחייבה לאי ביצוע עסקאות בעלי שליטה במקרה של הפרת אמות המידה הפיננסיות.

ז. החברה התחייבות לאי העברת שליטה והכל בשינויים ובהתאמות להתחייבויות החברה לתאגיד בנקאי.

ביאור 24 - שעבודים, התחייבויות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשד):

ח. החברה התחייבה כי בכל מקרה בו תתחייב כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו/או כל נושה שהעמיד אשראי בסך של 80 מיליון ש"ח ומעלה לעמוד ביחסים פיננסיים כלשהם, התאגיד הבנקאי יהיה רשאי להודיע לחברה בכל עת על הוספה של יחסים פיננסיים כאמור.

ט. החברה התחייבה לעילות מקובלות להעמדה לפירעון מידי ובין היתר במקרים בהם החברה לא תעמוד בהתחייבויותיה על פי הסכם המימון.

החברה העמידה לטובת התאגיד הבנקאי, בין היתר, שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויותיה של החברה על פי חלק מהסכמי שכירות של החברה עם "דלק" – חברת הדלק הישראלית בע"מ המשקפים שכי"ד שנתי בהיקף שלא יפחת מ-20 מיליון ש"ח (המהווים כ- 26% מסך ההכנסות המייצגות השנתיות של החברה (במאוחד וחלקה היחסי בחברות כלולות) מדמי שכירות).

לצורך כך, החברה נתנה הוראה בלתי חוזרת להעברת כל התקבולים בגין הסכמי השכירות ששועבדו כאמור לחשבון תקבולים בתאגיד הבנקאי.

2. החברה ואזורים שיעבדו את נכסיהן בצומת פת ובמסגר לתאגידים בנקאיים בתמורה לקבלת הלוואות בסך כולל של 357 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025, ובסך כולל של 386 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 בדצמבר 2023.

3. החברה וחברת בת שיעבדו את מלוא זכויותיהן בהסכם הרכישה של הנכס בכפר יונה לתאגיד בנקאי בתמורה לקבלת הלוואות לטובת החברה בלבד בסך של כ- 50 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024.

4. החברה ביחד עם השותף בנכס בעפולה (25%) חתמו על הסכם ליווי סגור להקמת מרכז מסחרי בעפולה מול תאגיד בנקאי שבו שיעבדו את מקרקעין הנכס וכן את זכויותיהן מול הקבלן ומול השוכרים בנכס.

5. החברה ביחד עם השותף בנכס בקצרין (50%) שיעבדו את הנכס בקצרין בתמורה לקבלת הלוואה בסך כ- 8 מיליוני ש"ח, ההלוואה נפרעה במהלך שנת 2025.

6. חברת מ. רוזנפלד שיעבדה את כל נכסיה תמורת הלוואות שקיבלה מתאגיד בנקאי.

7. חברת אורחאן מי מגידו בע"מ שיעבדה את כל נכסיה תמורת הלוואות שקיבלה מתאגידים בנקאיים. ההלוואות שהחברה קיבלה הסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025 והשיעבודים הוסרו.

8. חברת פיתוח סער חתמה על הסכם ליווי סגור להקמת מרכז מסחרי מול תאגיד בנקאי שבמסגרתו שיעבדה את כל נכסיה.

9. לאחר תאריך המאזן החברה ביחד עם השותף בנכס בנתניה (50%) חתמו על הסכם ליווי סגור להקמת מרכז מסחרי רות סנטר בנתניה מול תאגיד בנקאי שבו שיעבדו את מקרקעין הנכס וכן את זכויותיהן מול הקבלן ומול השוכרים בנכס.

ב. התחייבויות תלויות:

החברה ביצעה הפרשה בגין נכס שהועבר בפיצול, בו קיימת טענה של מפעיל לשעבר בנכס על זכויות המגיעות לו.

ביאור 24 - שעבודים, התחייבויות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשך):**ג. ערבויות עיקריות:****ערבות לטובת תאגיד בנקאי להבטחת חובת חברת מ.רוזנפלד-**

החברה ואייל רוזנפלד, בעל מניות בחברת מ.רוזנפלד, חתמו כ"א על ערבות לטובת תאגיד בנקאי מוגבלת בסכום של 50% מחוב מ. רוזנפלד לתאגיד ולא יותר מסך של 10,000 אלפי ש"ח. לאחר תאריך המאזן חתמה החברה על ערבות ללא הגבלה בסכום על מלוא חובה של מ. רוזנפלד לתאגיד הבנקאי ושיחררה את ערבותו של אייל רוזנפלד (אשר מכר את מניותיו בחברה). הדו"ח המאוחד כולל את מלוא נתוני החוב של חברת מ. רוזנפלד בסך של כ- 17.46 מיליוני ש"ח לתאגיד הבנקאי.

ערבות בנקאית לטובת עיריית תל אביב ועיריות אחרות-

החברה ואזורים הוציאו באמצעות תאגיד בנקאי ערבות ביצוע לטובת עיריית תל אביב בסך כ- 200 אלפי ש"ח בקשר עם הנכס במסגר. בנוסף החברה הוציאה ערבויות בנקאיות בסכומים לא מהותיים לטובת עיריות שונות להבטחת עמידה בהיתרי בניה.

ערבות חברת ת.ד. פילבוקס בע"מ -

חברת הבת נתנה ערבות צד ג' במסגרת שעבוד זכויותיה בנכס בכפר יונה לתאגיד בנקאי שהעמיד הלוואה לחברה.

ד. התקשרויות:

(1) ביום 19 באפריל 2024, החברה ביחד עם אזורים הפקידו תוכנית מפורטת בקשר עם מגדל עמק הצבאים בצומת פת בירושלים.

ביום 22 בינואר 2026 התקבלה החלטת הוועדה המחוזית ירושלים בהתנגדויות שהוגשו לתוכנית. הוועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית למתן תוקף, בכפוף למספר תנאים. החברה ואזורים פועלות להשלמת התנאים.

(2) ביום 9 במאי 2024, התקשרה החברה עם צד שלישי בהסכם לרכישת 50% מזכויות החכירה במקרקעין בשטח של 19,255 מ"ר המצויים בקצרין, אשר בהתאם לתב"ע התקפה על המקרקעין, ניתן לבנות בה כ- 5,000 מ"ר בשימוש מסחר וכ- 3,640 מ"ר בשימוש משרדים (בסעיף זה – "המקרקעין"), בתמורה לסך של - 5.6 מיליון ש"ח. העסקה הושלמה והתשלום האחרון בוצע ביום 18 ביולי 2024. החברה והצד השלישי התקשרו עם מוסד בנקאי להעמדת מסגרת אשראי מתחדשת בסך של כ-7.9 מיליון ש"ח. החברה והצד השלישי שעבדה בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה את כל זכויותיה במקרקעין לטובת המוסד הבנקאי, ובהתאם לכך נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת המוסד הבנקאי. בהסכמת השותפים האשראי נפרע במלואו ביום 14 ביולי 2025.

(3) בתאריך 28 ביולי 2024, חתמה החברה וחברת בת בבעלות מלאה ("החברה הבת") על הסכמי רכישה נפרדים ("ההסכמים") עם צד שלישי (בסעיף זה - "המוכר"), לרכישת 50% (33% החברה ו- 17% החברה הבת) מזכויות החכירה במרכז מסחרי בהגדרתו להלן (אשר הינו בתהליך בניה) הממוקם במקרקעין בכפר יונה (בסעיף זה - "המקרקעין"). המרכז המסחרי, נשוא העסקה, הינו חלק מפרויקט שהמוכר התחייב להקים ולבנות (בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו) על המקרקעין. הפרויקט יכלול שטחי מסחר בקומת הקרקע ובקומה א' ומעליהן אגף הכולל 3 קומות משרדים ואגף נוסף הכולל שני בניינים בני 6 קומות המיועדות למגורים

ביאור 24 - שעבודים, התחייבויות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשד):

בחלוקה לכ-54 יחידות דיור והכל מעל מרתף המיועד לחניה (בסעיף זה - "הפרויקט"). נכון למועד חתימת ההסכמים הפרויקט נמצא בשלב גמרים ועבודות פיתוח.

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

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

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

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

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

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

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

בנוסף, נקבע מנגנון אשר בהתקיימו המוכר יהיה זכאי לתמורה נוספת ("התמורה הנוספת") לפיו ככל ולאחר 48 חודשים ממועד המסירה, הרווח התפעולי השנתי נטו (בהתאם להגדרה שנקבעה בהסכמים) בפועל ב-12 החודשים האחרונים שלפני עריכת החישוב, יהיה גבוה מהסך של 14,000,000 ש"ח, צמוד למדד, אזי המוכר יהיה זכאי לתשלום חד פעמי מהחברה ומחברת הבת אשר יחושב על בסיס ההפרש שבין הרווח התפעולי נטו בהתאם לנוסחה ולתנאים שנקבעו בהסכמים. להבטחת תשלום התמורה הנוספת, בכפוף להסכמת התאגיד הבנקאי הרלוונטי, לאחר מועד המסירה, תירשם לטובת המוכר משכנתא מדרגה שנייה על זכויות החברה וחברת הבת. בהתאם להסכם הרכישה עם החברה הבת, הסכם חברת הבת יתבטל מאליו, אם במהלך 12 החודשים שלאחר מועד המסירה, התשואה בפועל מן ההכנסות השנתיות בתקופה האמורה לעיל תפחת מ-4% לשנה. במקרה זה, ביטול הסכם חברת הבת ייכנס לתוקף בתום החודש ה-18 שלאחר מועד המסירה, אלא אם חברת הבת ביקשה לסיים את ההסכם קודם לכן (ובלבד שהסכם לא יסתיים לפני תום 12 חודשים ממועד המסירה). ההסכם עם חברת

ביאור 24 - שעבודים, התחייבויות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשד):

הבת לא יבוטל מאליו אם תודיע חברת הבת למוכר בתקופה שנקבעה כי איננה מעוניינת בביטול ההסכם. בנוסף לחברה הבת קיימת אפשרות לסיום ההסכם מכל סיבה שהיא על פי שיקול דעתה, במועדים האמורים לעיל.

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

(4) ביום 24 בנובמבר 2024 התקשרה החברה בהסכם אופציה ("הסכם האופציה") עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי עניין בה (בסעיף זה - "המוכר"), שענייננו בחינת האפשרות להקים ולהפעיל מרכז מסחרי משולב בתחנת תדלוק, בדרך הדרום 7, קרית גת (גוש 1908 חלקה 43) (בהתאמה בסעיף זה - "המיזם" ו-"המקרקעין"). על המקרקעין קיימת תחנת תדלוק המושכרת לחברת דלק חברת הדלק הישראלית. כמו כן, על המקרקעין חלה תביעה המאפשרת, לצד תחנת התדלוק, הקמת מבנה בשימושי מסחר ומשרדים בשטח של כ- 6,500 מ"ר ברוטו.

הסכם האופציה מותנה בשני תנאים מקדמיים: חתימת חוזה שכירות חדש עם דלק ישראל וקבלת אישור הממונה על התחרות אשר התקיימו למועד הדו"ח. תמורת האופציה, בהיקף לא מהותי, שולמה ביום 4 באוגוסט 2025.

בנוסף, קיימים תנאים מתלים למימוש האופציה, שהם אישור תוכנית חדשה בסמכות הוועדה המקומית שעניינה העיקרי הינו שינוי בבינוי וכן החלטת ועדה מקומית לאשר בתנאים בקשה להיתר בניה להקמת המיזם.

(5) ביום 5 בדצמבר 2024, התקשרה החברה בהסכם לרכישת 50% מהזכויות במקרקעין וכל הבנוי והקיים בהם, הממוקמים בסמוך לכביש 40 באזור צומת מסמיה (בסעיף זה - "המקרקעין"), במצבם כפי שהם, מהשותף המחזיק עימה בזכויות במקרקעין (בסעיף זה - "המוכר"), וכן להעברה והמחאה אליה של מלוא הזכויות וההתחייבויות של שותפות לא רשומה המנהלת את המקרקעין, אשר השותפים בה הינם החברה והמוכר בחלקים שווים (להלן: "השותפות"), בכפוף להתקיימות התנאי המתלה כך שבכפוף להשלמת ההסכם, החברה תחזיק ב-100% מהזכויות במקרקעין.

סך התמורה אשר תשולם ע"י החברה עומדת על 26,200,000 ש"ח בתוספת מע"מ (בסעיף זה - "התמורה"). נותר לתשלום יתרת התמורה בסך 1,700,000 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן (להלן: "יתרת התמורה"), תשולם ע"י החברה במוקדם מבין תום 24 חודשים ממועד המסירה או קבלת היתר בניה לביצוע שינויים בקומת הקרקע.

ביום 30 בינואר 2026, לאחר תאריך המאזן, התקבל אישור רשות התחרות ובכך התקיים התנאי המתלה להשלמת ההסכם.

(6) ביום 15 ביוני 2025 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' לרכישת 50% מזכויות הבעלות במקרקעין (במושע) בשטח של כ-3 דונם המצויים בנתניה (בסעיף זה - "המקרקעין") בסך של כ- 18 מיליוני ש"ח (כולל מיסי רכישה). על המקרקעין החלה הקמת מרכז מסחרי בן שלוש קומות (מעל 2 קומות מרתף לחניה ואחסנה) הצפוי לכלול כ- 4,000 מ"ר לשיוק (בסעיף זה - "המרכז המסחרי"). במקביל, התקשרה החברה בהסכם שיתוף ועסקה משותפת עם אותו צד השלישי, לצורך הקמה, ניהול והפעלה של המרכז המסחרי.

ביאור 24 - שעבודים, התחייבויות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשך):

(7) ביום 28 בספטמבר 2025 חתמה החברה על הסכם רכישה עם צד שלישי (בסעיף זה - "המוכר") לרכישת זכויות והתחייבויותיו של המוכר לרבות זכויות חכירה, במקרקעין בשטח של כ-4.5 דונם בשכונת השחר בדימונה (בסעיף זה - "המקרקעין"), במצבם כפי שהוא (AS-IS) במועד חתימת ההסכם, המיועדים להקמת מרכז מסחרי שכונתי משרת צרכי אוכלוסייה (בסעיף זה - "המרכז המסחרי"). החברה שילמה למוכר תמורת המקרקעין סך של 20 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, החברה קיבלה הלוואת מוכר בסך 4 מיליון ש"ח בתוקף לשנתיים צמודה למדד ללא ריבית.

(8) החברה התקשרה ביחד עם דלק ישראל בעסקה עם צד שלישי, במסגרתה יוקצו לחברה ולדלק ישראל (בחלקים שווים), 100% מחברה אשר מחזיקה במקרקעין עליהן בנויה תחנת תדלוק באזור המרכז, בתמורה שאינה מהותית לחברה. דלק ישראל שוכרת את תחנת התדלוק מהחברה הנרכשת. נכון למועד הדו"ח, טרם התקיימו התנאים המתלים וטרם נחתם הסכם בעלי מניות.

(9) ביום 4 בדצמבר 2025, התקשרה החברה (בעקיפין) בהסכם לרכישת יתרת 50% מהון מניות מ.רוזנפלד דלק-מרכז עסקים דלק בע"מ ("מ.רוזנפלד"), משני בעלי מניות שהינם אחים. אשר מחזיקה במלוא הזכויות במקרקעין עליהם ממוקמים מתחם תדלוק ומרכז מסחרי בנוף הגליל.

כמו כן, החברה התקשרה, בעצמה ו/או באמצעות מ.רוזנפלד, עם אחד מבעלי המניות האמורים לעיל (לרבות חברות בשליטתו) (בסעיף זה - "בעל המניות") בהתקשרויות נלוות לעסקה. בין בעל המניות ו/או תאגידים המוחזקים על ידו ו/או תאגידים המוחזקים על ידי קרוביו, לבין דלק ישראל, חברה אחות של החברה, קיימת מערכת יחסים עסקית, ועל כן העסקה וההתקשרויות הנלוות לה הובאו לאישור ועדת הביקורת והדירקטוריון כעסקה אשר לבעלי השליטה בחברה ולנושאי משרה בה מטעם בעלי השליטה ומטעם בעלי עניין בחברה יש עניין אישי. העסקה וההתקשרויות הנלוות אושרו כעסקאות שאינן חריגות.

להלן פירוט אודות ההתקשרויות הנלוות לעסקה:

- בעל המניות הינו השוכר והמפעיל של תחנת התדלוק במתחם הר יונה וכן תחנת שטיפה, פנצ'ריה, מוסך לכיוון גלגלים וחנות סלולר, וזאת עד ליום 30 במאי 2048 (בהנחת מימוש אופציות להארכת ההסכם). מ.רוזנפלד שילמה דמי פינויי חד פעמיים על סך 3,500,000 ש"ח בגין החזרת החזקה בנכסים לחברת מ.רוזנפלד, כך שמלוא דמי השכירות המשולמים בגינם על ידי צדדי ג' כאמור ישולמו לחברת מ.רוזנפלד, ויתר תנאי הסכם השכירות וההפעלה לגבי המתחם לא ישונה כך שבעל המניות ימשיך להפעיל את תחנת התדלוק וחנות הנוחות ולשלם את אותם דמי שכירות והפעלה.
- בעל המניות הינו אחד מבעלי הזכויות במתחם נוסף בנוף הגליל הכולל 3 מגרשים-מגרש תחנת תדלוק, מגרש מסחרי הכולל סניף מזון מהיר וכן מגרש עליו בנוי מבנה דו קומתי הכולל פנצ'ריה בשטח של כ- 75 מ"ר המושכר לצד ג' בלתי קשור בתמורה לסך של כ- 7,000 ₪, לחודש ומשרדים בשטח של כ- 241 מ"ר המשמשים

ביאור 24 - שעבודים, התחייבויות תלויות, ערבויות והתקשרויות (המשך):

את עסקיו של של בעל הזכויות (בסעיף זה - "מגרש הפנצ'ריה"). החברה (או חברה בשליטתה) תחזור מבעל הזכויות את מגרש הפנצ'ריה לתקופה עד 31.3.2031 (מועד סיום הסכם החכירה) (להלן התקופה הראשונה) עם אופציה להאריך לתקופה מצטברת של 24 שנים ו- 11 חודשים (להלן התקופה המשלימה) בתמורה לתשלום דמי חכירה מהוונים של 1,090,000 ש"ח בגין התקופה הראשונה וכן הלוואה שתהפוך לתשלום דמי חכירה מהוונים של 3,410,000 ש"ח. הסכם השכירות בגין הפנצ'ריה יוסב לחברה (או חברה בשליטתה) ואילו מבנה המשרדים יושכר לבעל הזכויות לתקופה זהה בתמורה לסך של 17,100 ש"ח לחודש, כך שסך דמי השכירות השנתיים ממגרש הפנצ'ריה בכללותו יעמדו ע"ס של כ- 290,000 ש"ח.

- החברה העמידה הלוואה בסך של 1,000,000 ש"ח לבעל הזכויות וכן אפשרות להלוואה נוספת של 1,000,000 ש"ח (שטרם הועמדה) למטרת היוון זכויות החכירה במגרש הפנצ'ריה ורכישת הבעלות בו מאת רמ"י. ההלוואה נושאת ריבית של 4.5%, כאשר הקרן והריבית צמודות למדד ותוחזר ב- 180 תשלומים חודשיים שווים (שפיצר). כבטוחה להחזר ההלוואה ישעבד בעל הזכויות לטובת החברה (או חברה בשליטתה) זכויותיו במגרש הפנצ'ריה.
- מאחר ומניות בעל המניות בחברת מ.רוזנפלד משועבדות לדלק ישראל, בעל המניות הפקיד בחברה פקדון ע"ס 9,000,000 ש"ח אשר ישועבד לטובת דלק ישראל להבטחת חובות בעל המניות לדלק ישראל ומניותיו בחברת מ.רוזנפלד ישוחררו מהשעבוד. הפקדון ישא ריבית בתנאי B&B לריבית אשר החברה תקבל מהבנק בו יופקד הפיקדון. ריבית הפקדון תשמש, בין היתר, להבטחת החזר ההלוואה ותשלום דמי השכירות בגין המשרדים במגרש הפנצ'ריה. הפיקדון הופקד לתקופה של שנתיים בריבית קבועה של 4.1% לשנה (שמשולמת כרנטה חודשית).

ביאור 25 - בעלי עניין וצדדים קשורים:**א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין-**

במסגרת הליך הפיצול מדלק ישראל שבוצע בשנת 2021 נחתמו בין החברה לבין דלק ישראל מספר הסכמים בקשר השכרת ותפעול מתחמי התדלוק והמסחר ובין היתר התקשרו בהסכמי שכירות בקשר עם חלק ממתחמי התדלוק המופעלים על ידי דלק ישראל או מי מטעמה או שהינן צד להסכמים בעקבות הפיצול, כדלקמן:

1. 28 הסכמי שכירות נפרדים, לפיהם דלק ישראל שוכרת מהחברה או מחברות בת שלה, 28 מתחמי תדלוק הפרוסים ברחבי הארץ בהם החברה או חברות הבת כאמור הינן בעלות מלוא הזכויות ו/או זכאיות להירשם כבעלות מלוא הזכויות (להלן: "קבוצה א").
2. 7 הסכמי שכירות נפרדים לפיהם דלק ישראל שוכרת מהחברה או מחברות בת שלה 7 מתחמי תדלוק, כאשר הפעלת מתחמי התדלוק מבוצעת בפועל על ידי צד ג'. דלק ישראל וצד ג' קשורים בהסכמי הפעלה ואספקה (להלן: "קבוצה ב"). בנכס אחד הפסיק לפעול המפעיל ודלק ישראל

ביאור 25 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

עברה להפעיל את התחנה באותם תנאים של המפעיל. בנכס אחר הפסיק לפעול המפעיל ודלק ישראל עברה להפעיל את התחנה בתנאי המפעיל לתקופה זמנית עד 31.12.2025 ולאחר מכן תעבור להפעלה עצמית של התחנה.

3. דלק ישראל והחברה הינן צד להתקשרויות ביחס למתחמי תדלוק המוחזקים על ידי החברה וצדדים שלישיים לרבות באמצעות תאגידיים (להלן: "קבוצה ג'")

ביחס לשישה מתחמי תדלוק המוחזקים על ידי החברה או מי מטעמה וצדדים שלישיים כשותפים בנכס החברה ודלק ישראל התקשרו ביחס לחמישה מתחמי תדלוק, בכתבי הסבה (להלן: "קבוצה ג'"). אחד מהחוזים כאמור הסתיים ביום 31 בדצמבר 2022 ובמקומו חתמה החברה ביחד עם צד שלישי חוזה שכירות חדש לתקופה ארוכה. חוזה נוסף כאמור הסתיים ביום 31 בינואר 2024 ובמקומו חתמה החברה ביחד עם צד שלישי חוזה שכירות חדש לתקופה ארוכה.

שמונה מתחמי תדלוק המוחזקים על ידי החברה וצדדים שלישיים באמצעות חברות או שותפיות ("חברות הנכס"), קיימים הסכמי שכירות בין דלק ישראל לבין כל חברת נכס (להלן: "קבוצה ג'"). באחד ממתחמי התדלוק כאמור נחתם ביום 12 בינואר 2023 חוזה שכירות חדש לתקופה ארוכה ע"י חברת הנכס. חוזה נוסף כאמור הסתיים ביום 30 בספטמבר 2025 ובמקומו טרם חתמה חברת הנכס על חוזה שכירות חדש. חוזה נוסף הסתיים לאחר תאריך המאזן ביום 14 בפברואר 2026 וסוכם ע"י חברת הנכס להאריך באותם תנאים את ההסכם עד 31 במרץ 2026 בתקווה להגעה להסכמות על הארכת ההסכם.

4. בהמשך לאמור החברה ודלק ישראל התקשרו ביום 18 באוגוסט 2021 בהסכם התחשבות כפי שעודכן ביום 6 באוקטובר 2021, אשר עניינו התחשבות בגין התמורה המגיעה לחברה מדלק ישראל בקשר עם הסכמי שכירות מסוימים ("תחנות הדלק שבהתחשבות" ו- "שכ"ד המשתנה", בהתאמה). בהתאם להסכם ההתחשבות, בתום כל שנה קלנדרית תבוצע התחשבות שנתית לקביעת שכ"ד משתנה שדלק ישראל תשלם לחברה ביחס להסכמי שכירות קבוצה א' בהתאם לפרמטרים שנקבעו בהסכם ההתחשבות ובין היתר סך מכירות דלקן בניזן, דלקן סולר, דלקים חופשיים וגז, במכפלת סכומים שנקבעו וכן סך תקבולים ממכירת חשמל לטעינת רכבים וסך מכירות קמעונאיות בחנויות מנטה ואיי תדלוק, במכפלת אחוזים שנקבעו בין הצדדים. חלק מסכומים אלה יוצמדו ל- 50% משינוי סל הוצאות השיווק של בניזן 95 אוקטן כפי שיפורסם על ידי מנהל הדלק והגז במשרד האנרגיה בהתאם למנגנון הצמדה שנקבע (להלן: "מנגנון ההצמדה").

ביום 19 במרץ 2024 התקשרו החברה ודלק נכסים (לאחר קבלת אישור מוסדות החברה) בתוספת להסכם ההתחשבות ("התוספת להסכם ההתחשבות") לפיה נקבע בין היתר כי לגבי מנגנון ההתחשבות בגין שנת 2023 ואילך: (א) מנגנון ההצמדה יעודכן כך שחלק מהסכומים האמורים יוצמדו ל- 100% (חלף 50%) משינוי סל הוצאות השיווק של בניזן 95 אוקטן כפי שיפורסם על ידי מנהל הדלק והגז במשרד האנרגיה, כאשר נקבעה תקרה של 1.5 מיליון ש"ח ביחס להצמדה הנוספת של 50% כאמור ("מנגנון ההצמדה המעודכן"). (ב) סכום הזיכוי כאמור להלן יוגדל בסך של כ- 1.24 מיליון ש"ח.

ביאור 25 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

בנוסף נקבעו התאמות לחישוב שכ"ד המשתנה, כך שכ"ד המשתנה בגין קבוצה א' אותו תשלם דלק ישראל לחברה בכל שנה לא יעלה סך של כ- 34.07 מיליון ש"ח בתוספת 15% ולא יפחת מסך של כ- 34.07 מיליון ש"ח בהפחתת 15% ("שכ"ד המותאם"), כאשר משכ"ד המותאם יופחת סכום זיכוי (צמוד בהתאם למנגנון ההצמדה) שמגיע לדלק ישראל בגין חלק מתחנות הדלק שבהתחשבות ותחנות דלק נוספות אשר הינן תחנות המוחזקות על ידי החברה בשותפות עם צדדים שלישיים (אשר הינן חלק מקבוצה ג' כמפורט בסעיף 3 לעיל) ("תחנות ששותפות"), שסכומן המצטבר לשנה הינו בסך של כ- 10.2 מיליון ש"ח ובהתאם לתוספת להסכם ההתחשבות יעמוד על סך של כ- 11.46 מיליון ש"ח. הסכומים האמורים לעיל הינם במונחי בסיס ולפני הצמדה.

שכר הדירה המצטבר בפועל שתשלם דלק ישראל בכל שנה לחברה בגין תחנות הדלק שבהתחשבות שבקבוצה א' לאחר זיכוי בגין תחנות דלק של קבוצה א' לא יעלה על סך של כ- 34.1 מיליון ש"ח ולא יפחת מסך של כ- 23.9 מיליון ש"ח; ולאחר הזיכוי בגין תחנות התדלוק של קבוצה ג' (כולל בהתאם לתוספת להסכם ההתחשבות) (אך מבלי לקחת בחשבון את תשלום דמי השכירות בגין תחנות דלק של קבוצה ג') לא יעלה על סך של כ- 27.7 מיליון ש"ח ולא יפחת מסך של כ- 17.5 מיליון ש"ח. הסכומים האמורים לעיל הינם במונחי בסיס ולפני הצמדה.

לאור התוספת להסכם ההתחשבות ובהתייחס להפרשי הצמדה עד ליום 31.12.2025 שכר הדירה המצטבר בפועל שתשלם דלק ישראל בגין תחנות הדלק שבהתחשבות שבקבוצה א' לאחר זיכוי בגין תחנות דלק של קבוצה א' לא יעלה על סך של כ- 38.5 מיליון ש"ח ולא יפחת מסך של כ- 27.1 מיליון ש"ח; ולאחר הזיכוי בגין תחנות התדלוק של קבוצה ג' (אך מבלי לקחת בחשבון את תשלום דמי השכירות בגין תחנות דלק של קבוצה ג') לא יעלה על סך של כ- 31.6 מיליון ש"ח ולא יפחת מסך של כ- 20.2 מיליון ש"ח.

א. תחנות הדלק שבהתחשבות אשר ימכרו או שדלק ישראל תפסיק את הפעלתן יוצאו מתוך מסגרת ההתחשבות כאמור לעיל ובהתאם לכך יופחת שכ"ד המשתנה (לרבות הפחתת

ב. סכום הזיכוי לדלק ישראל לרבות לגבי תחנות ששותפות יהיה בתוקף עד לתום תקופת הסכמי השכירות והאופציות (ככל שימומשו) בהתאם להסכמים קבוצה א' וקבוצה ג'.

ג. היתרה מורכבת מאומדן היוון הזיכויים שינתנו בעתיד בגין ההתחשבות עם החברה האחות. שיעור ההיוון בגין הזיכויים השונים כאמור לעיל נע בין 4% ל-7% לפרטים נוספים בדבר הזיכויים ראה בביאור זה לעיל.

5. בין החברה וחברות כלולות (להלן: "המשכירות") לבין דלק ישראל (להלן: "השוכרת") נחתמו תוספות להסכם שכירות ב-5 תחנות תדלוק. התוספות להסכם, מסדירות את דמי השכירות להם זכאית המשכירה עבור עמדת טעינה לרכבים חשמליים שתוקם על חשבון השוכרת או מי מטעמה במתחמי תחנות התדלוק. בהתאם להסכם, תשלם דלק ישראל למשכירה 50% מסך התקבולים להם היא תהיה זכאית מצד ג' שמפעיל בעבורה את עמדות הטעינה. דמי השכירות השנתיים המינימליים בכל תחנת תדלוק יהיו בשיעור של 50% מהתקבולים השנתיים המינימליים שדלק ישראל זכאית להם בהסכם עם צד ג'.

6. ביום 29 בנובמבר, 2020 נחתם חוזה העסקה בין דלק ישראל למנכ"ל החברה מר פליקס שופמן. החל ממועד הפיצול (1 באפריל 2021) מכהן מר שופמן כמנכ"ל החברה תוך שמירת

ביאור 25- בעלי עניין וצדדים קשורים (המשד):

רצף זכויותיו וכל זכויות דלק ישראל כלפי מר שופמן אשר הומחאו לחברה למעט חבויות עבר שקמו בגין תקופה שלפני מועד ההמחאה. בעבור שירותיו בהיקף משרה מלאה של חמישה ימים בשבוע כמנכ"ל חברת דלק נכסים זכאי מר שופמן לשכר חודשי ברוטו של 79 אלפי ש"ח צמוד למדד ללא כל תמורה נוספת שעשויה

ולחול בגין חוק שעות עבודה ומנוחה התשי"א 1951 (להלן: "חוק שעות עבודה"). כמו כן, מר שופמן זכאי לזכויות סוציאליות ותנאים נלווים נוספים, ובין היתר, העמדת רכב או תשלום החזקת רכב, הוצאות רכב, טלפון סלולארי, הפרשות לביטוח פנסיוני, קרן השתלמות וביטוח אובדן כושר עבודה, ימי חופשה (הניתנים לצבירה), דמי הבראה וימי מחלה. מר שופמן זכאי להחזר הוצאות הנדרשות למילוי תפקידו וזאת בהתאם למדיניות ונהלי החברה. בנוסף, מר שופמן זכאי להטבות נוספות שהחברה מעניקה מעת לעת בהתאם לנהלי החברה ובין היתר, סיבוס, שי לחג, השתלמויות וכו'.

מר שופמן זכאי לבונוס שנתי בכפוף לעמידה ביעדי שיעור תשואת ה- FFO (ריאלית) שנתית ביחס להון העצמי המתואם של החברה ("תשואת ה-FFO"), לפי המנגנון להלן- תקרת מענק מבוסס יעדים: סכום המענק השנתי המקסימלי על בסיס יעדים מדידים לא יעלה על סכום השווה לארבע פעמים המשכורת (לא כולל נלוות) ("המענק המבוסס היעדים"). מר שופמן יהא זכאי למענק שנתי בסכום השווה עד לסכום אשר יחושב באופן יחסי לעמידה בתשואת ה- FFO כדלקמן:

- א. בגין שנה בה תשואת ה- FFO תהיה בשיעור של עד 6% (כולל), מר שופמן לא יהא זכאי לבונוס מבוסס יעדים.
- ב. בגין שנה בה תשואת ה- FFO תהיה בשיעור של 12% ומעלה, יהיה מר שופמן זכאי למענק המקסימלי (100%) בגובה של ארבע פעמים משכורת ברוטו (צמוד למדד).
- ג. בגין שנה בה תשואת ה- FFO תהיה בשיעור העולה על 6% ועד ל- 12%, יבוצע תחשיב יחסי לעמידה בתשואת ה- FFO ביחס למענק המקסימלי, כאשר מספר המשכורת ברוטו שישולמו כמענק יגדל באופן ליניארי עד לתקרה (כך שכל עליה בתשואה של עד 1.5% מזכה בגובה של עד פעם אחת המשכורת (ברוטו)). לעניין זה:

"FFO" – רווח מדווח נקי, בנטרול הכנסות/הוצאות חד פעמיות ובתוספת פחת. בנוסף, ינוטרל מחישוב ה- FFO גם הוצאות המיסים, ובגין שנים קודמות – וכן ינטורלו הוצאות/הכנסות המימון בגין עליית/ירידת הערך של ההתחייבויות והנכסים הפיננסיים. **"הון עצמי מתואם"** – ההון העצמי של החברה (בנטרול זכויות מיעוט) בתום השנה הקלנדרית האחרונה טרם ביצוע החישוב, בתוספת גיוסי הון שבוצעו במהלך השנה השוטפת (בהתאם לחלק היחסי בשנה) ובניכוי דיבידנדים שחולקו בשנה השוטפת (בהתאם לחלק היחסי בשנה).

נטרול של "אירועים" לא ודאיים: וועדת התגמול ודירקטוריון החברה יהיו רשאים לנטרל מחישוב תשואת ה- FFO לצורך תשלום המענק, השלכות לתוצאות כספיות של החברה ו/או תאגידים מוחזקים שלה אשר ינבעו, משינויים חשבונאיים ו/או עסקיים ו/או מיסויים ו/או רגולטוריים או אשר ינבעו מאירועים חריגים ו/או בעלי אופי חד פעמי, ובלבד שהשפעתם לא נלקחה בחשבון במפורש בקביעת היעד הרלוונטי. אירוע חריג או חד פעמי אשר משפיע על תוצאות החברה כולל רכישה ו/או מכירת פעילות ו/או נכס או אירועי כוח עליון או מצב חירום, אירועי סייבר וכיו"ב.

נטרול השלכותיהם של שינויים ו/או אירועים כאמור יכול שיגדילו או יקטינו את המענק.

ביאור 25- בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

תנאי סף לחלוקת מענק שנתי מבוסס יעדים: החברה תחלק מענקים בכפוף לעמידה בכלל התנאים המפורטים להלן בגין השנה בגינה מחולק המענק: (1) הרווח הנקי של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים השנתיים עומד על לפחות 3 מיליון ש"ח לאחר חלוקת המענקים; (2) החברה עמדה בכל אמות המידה שנקבעו בשטרי הנאמנות לאגרות החוב שהנפיקה החברה; (3) לא נכללה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת עסק חי. זכאות למענק: מר שופמן יהיה זכאי למענק בכפוף לכך שיהיה לפחות 4 חודשים במהלך השנה בגינה חולק המענק. הזכאות למענק תהיה באופן יחסי לתקופת כהונתו באותה השנה.

למועד הדוח הכספי החברה כללה בדוחותיה הכספיים הפרשה לבונוס בגין חלקו של מר שופמן בסך של כ-507 אלפי ש"ח.

על פי תיקון להסכם כפי שאושר ביום 23 בפברואר 2023, בעת ובכפוף להנפקת ניירות הערך של החברה לציבור, תפעל החברה לאימוצה ואישורה של תכנית תגמול לעובדים וכן לקבלת האישורים הנדרשים מרשויות המס על מנת שמר שופמן יהיה זכאי לקבל אופציות, (לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה) בהתאם לקבוע להלן: לגבי האופציות שהוענקו ראו ביאור 18.

7. ביום 14 בנובמבר 2021, החלה העסקתו בחברה של סמנכ"ל מימון ושוקי ההון. הסמנכ"ל יועסק הן בחברה, הן בלהב אנרגיה ירוקה בע"מ והן בדלק ישראל לתקופה של עד 3 שנים בהיקף של 1/3 משרה בכל אחת מהחברות בהתאם לתנאים שנקבעו.

כמו כן, במסגרת תנאי העסקתו, מעבר לתשלום, זכאי הסמנכ"ל למענק שנתי המותנה ביעדים ובתוצאות העסקיות של החברה כמופיע בהסכם. המענק המותנה לא יעלה על 4 פעמים הגמול הקבוע. בנוסף, הסמנכ"ל יהיה זכאי למענק המבוסס על השינוי בשווי מניותיה של החברה בבורסה בגובה של עד שתי משכורות.

עוד נקבע כי הסמנכ"ל יהיה זכאי להענקה של כתבי אופציה לשליש אחוז מהון המניות המונפק של החברה בכפוף לכך שמניות החברה יונפקו לציבור, בתוספת מימוש לכל כתב אופציה, אשר יהיה שווה לתוצאת החילוק של: (א) שווי ההון העצמי של החברה כפי שהופיע בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2021 בתוספת 15%. (ב) הון המניות המונפק של החברה ערב השלמת הנפקת החברה. לפרטים לגבי האופציות שהוענקו ראו ביאור 18.

ביום 20 באוגוסט 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה, לאחר קבלת אישור הדירקטוריון וועדת התגמול של החברה, את הארכת תנאי כהונתו של אחיעד לוי, סמנכ"ל מימון ושוקי הון בחברה. 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 18(3).

8. ליו"ר החברה אשר הינו מנכ"ל ודירקטור בלהב שהינה מבעלי השליטה בחברה, אושרו דמי ניהול חודשיים בסכום של כ-60 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ צמוד למדד כנגד שירותי יו"ר פעיל באמצעות חשבונית מס לחברה שבבעלותו. דמי הניהול אושרו לתקופה של 3 שנים אשר תחילתה ביום 1 בינואר 2022. ביום 20 באוגוסט 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה, לאחר קבלת אישור הדירקטוריון וועדת התגמול של החברה, את הארכת

ביאור 25- בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

תנאי כהונתו של איליק רוז'נסקי, יו"ר הדירקטוריון של החברה. בתנאים זהים לתנאי הכהונה הקיימים, תוך עדכון תקופת ההתקשרות כך שהיא לא תהיה מוגבלת לשלוש שנים. ביום 13.7.2025 אישרו האסיפה הכללית, הדירקטוריון וועדת התגמול, את תנאי הכהונה וההעסקה של איליק לתקופה בת שלוש שנים ממועד הפיכתה של החברה לחברה ציבורית.

9. תלות בלקוח עיקרי-

כאמור בביאור 19, לחברה יש תלות בדלק ישראל כשוכרת מרכזית של החברה. להפסקת התקשרות עם דלק ישראל ו/או להפסקת תשלום דמי השכירות (או חלק מהותי מהם) המתקבלים מתחנות התדלוק בהקשר זה עשויה להיות השפעה שלילית על תוצאות החברה.

10. גמול דירקטורים לגברת כרמית אלרואי שרון-

לדירקטורית גבי כרמית אלרואי שרון אשר הינה ביתו של בעל השליטה בקבוצת דלק אשר עשויה להיחשב כבעלת שליטה בחברה, אושר גמול דירקטורים בסכום של 5,000 ש"ח בתוספת מע"מ לחודש וזאת החל מיום 1 באפריל 2021.

11. הסכם מסגרת לפרויקטים סולאריים-

ביום 3 במאי 2021, חתמה החברה עם להב אנרגיה ירוקה בע"מ, חברה בשליטה של להב (להלן: "להב אנרגיה ירוקה"), הסכם מסגרת לפרויקטים סולאריים. ביום 22 באוגוסט 2021, חתמו החברה ולהב אנרגיה ירוקה, תוספת להסכם, עם להב אנרגיה פרויקטים בע"מ, חברה בשליטה של להב (להלן: "להב אנרגיה"). לפי ההסכם, החברה תעניק ללהב אנרגיה זכות בלעדית להשתמש בגגות מבנים המצויים בתחנות הדלק שבבעלותה, לצורך הקמה ותפעול של מתקנים סולאריים על הגגות, לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים.

בגין הענקת זכות השימוש בגג המבנה ללהב אנרגיה, החברה תהיה זכאית לתמורה שנתית בשיעור של כ- 50% מהתקבולים שיתקבלו מחברת החשמל בגין החשמל המיוצר במתקן. הבעלות במתקן הינם של להב אנרגיה והיא תהיה האחראית הבלעדית על ביצוע כל הפעולות הנדרשות לצורך קבלת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים וביצוע עבודות הקמת המתקן, על חשבונה. להב אנרגיה תהיה רשאית לשעבד את המתקן, את התקבולים ואת זכויותיה, לטובת גורם מממן לשם קבלת מימון לצורך הקמה והפעלה של המתקן ובתנאי שלא יפגעו זכויות החברה שעל פי הסכם השימוש להב אנרגיה מתחייבת שלא תבצע שינויים בגגות המבנים שיש בהן כדי לפגוע בפעילות השוטפת של החברה.

החברה רשאית להעביר, להמחות ולמכור את זכויותיה במקרקעין ו/או במבנה לצד ג' כלשהו, בכפוף לשמירת מלוא זכויותיה של להב אנרגיה על פי הסכם השימוש.

על החברה לפעול, ביחס לתחנות התדלוק אשר מוחזקות על ידיה במישרין או בעקיפין יחד עם שותפים נוספים ("השותפים"), בשיתוף פעולה עם להב אנרגיה על מנת לקבל את הסכמת השותפים מראש ככל שנדרש, לצורך התקשרות בהסכמי שימוש ו/או על מנת שיתקשרו אף הם בהסכם השימוש ככל שהדבר נדרש על פי דין או על פי הסכם. נכון למועד פרוסום הדוח

ביאור 25- בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

הכספי, החברה ו/או חברות בנות שלה ו/או חברות כלולות שלה התקשרו עם להב אנרגיה ב-36 הסכמי שימוש בהספק כולל של 1,714 קוואט"ש.

נכון למועד פרסום הדוח הכספי, חוברו למערכת החשמל 29 מתקנים סולאריים, בהספק כולל של כ-1,450 קוואט"ש. ההכנסה השנתית מכל מתקן כאמור לא מהווה הכנסה מהותית לחברה.

יצוין כי בנוסף חברה בה החזיקה החברה ב-50% עד לחודש דצמבר 2025 ובאותו מועד גדלה ההחזקה ל-100% מהון מניותיה התקשרה בהסכם עם להב אנרגיה להקמת מתקן סולארי (שלא במסגרת הסכמי השימוש כאמור) בהספק של כ-330 קוואט"ש ולפי שכר דירה בסך של 45% מהכנסות החשמל, אשר חובר לחברת החשמל.

12. הסבת הסכס שכירות של צד קשור –

לאור הצורך העתידי של החברה בהרחבת משרדיה, החברה התקשרה עם להב אנרגיה לפיה – (א) יוסב לחברה הסכס השכירות שבין להב אנרגיה למשכיר מיום 18.8.2022, כך שהחברה תכנס בנעליה של להב אנרגיה לכל דבר וענין בהסכם השכירות; (ב) החברה תשלם ללהב אנרגיה סך של 450,000 ש"ח בתוספת מע"מ עבור שיפורים במושכר; (ג) החברה תשכיר בשכירות משנה שני חדרים ומקום חניה אחד ללהב אנרגיה לתקופה של 24 חודשים עם אופציה ל-24 חודשים נוספים, בתמורה לסך חודשי של 3,400 ש"ח.

13. אופציות לנושאי משרה-

לגבי אופציות לא סחירות שהוענקו למנכ"ל החברה וכן לנושאי משרה נוספים בחברה ראו ביאור 18.

ב. תגמול עבור נושאי משרה בחברה-

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	מספר המקבלים בשנת 2025	
3,967	4,002	7,459	4	שכר והטבות נושאי משרה אשר מועסקים בחברה
1,007	1,198	1,265	5	שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה או מטעמה

ביאור 25 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):**ג. תגמול לבעלי עניין-**

להלן פירוט התגמול שהעניקו החברה וחברות בנות לבעלי עניין ולמי שלבעל שליטה יש עניין אישי בהתקשרות עמו:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
	אלפי ש"ח	
309	332	834

בעלי עניין המועסקים בחברה או מטעמה

ד. עסקאות זניחות:

החברה אימצה נוהל עסקאות זניחות במטרה לסייע בסיווג עסקאות עם נושאי משרה, בעלי עניין או בעלי שליטה בחברה ("עסקאות בעלי עניין"), כעסקאות זניחות. נוהל זה ישמש גם לצורך בחינת היקף הגילוי בדוחות תקופתיים ובתשקיפים של החברה לגבי עסקה עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש באישורה עניין אישי.

עסקת בעל עניין תסווג כעסקה זניחה, ככל שיתקיימו בה התנאים הבאים:
בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקה שאינה עסקה חריגה תיחשב כ"עסקה זניחה" אם יתקיימו בה התנאים הבאים:

(1) העסקה מבוצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה. עסקאות במהלך העסקים הרגיל של החברה עשויות להיות בין היתר, רכישת נכסים, שכירות ו/או הפעלת מתחמי תדלוק, מתן/קבלת שירותים נלווים לשכירות והפעלת מתחמים (כגון שירותי ניהול, חשבות, מחשוב, בינוי ותכנון), שיפוץ נכסים/מתחמי תדלוק, הנחות לעובדים וכדומה;

(2) העסקה מתבצעת בתנאי שוק - תנאי השוק ניתנים לבחינה בין היתר באמצעות אחד או יותר מהפרמטרים הבאים: (א) ביחס לעסקאות דומות ככל האפשר מאותו סוג שהחברה מתקשרת בהן שאינן עסקאות עם בעל שליטה; (ב) העסקה הינה בתנאים דומים או טובים יותר על-פי ניסיון קודם של החברה מעסקאות שביצעה עם צדדים שלישיים או הצעות שקיבלה מצדדים שלישיים במהלך 36 החודשים שקדמו לעסקה הנדונה; (ג) עסקה שתנאיה נקבעו בהתאם למחירון מקובל או מוסכם עם צדדים שלישיים או בהתאם למכרז או בהתאם להנחות מקובלות הניתנות בתחום הפעילות ביחס לצדדים שלישיים; (ד) הסכם שכירות עם צד שלישי שהוסב לדלק נכסים או הסכם שכירות שהחברה התקשרה עם דלק ישראל ביחד עם צד שלישי או הסכם שאינו שונה מהותית מהתנאים שנקבעו בהסכם מקבוצה א' או ב', ייחשבו כהסכמים בתנאי שוק; (ה) הטבות הניתנות לכלל עובדי החברה.

(3) היקף העסקה או השפעתה של העסקה, אינו עולה על הפרמטר הכספי הרלוונטי (הכנסות/הוצאות/נכסים/רווח) בשיעור של מעל 2%.

ביאור 25 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

כאשר מדובר בעסקאות שהינן רב שנתיות, בדיקת זניחות העסקה תיערך על בסיס שנתי. כלומר, הסכום שיובא בחשבון לצורך בדיקת העמידה באמת המידה הרלוונטית יהיה סכום העסקה המצטבר לשנה בממוצע על-פני תקופת ההתקשרות. הליך הבחינה השוטפת של העסקאות ייעשה על ידי מנהל הכספים של החברה. אחת לשנה יובאו עסקאות הזניחות שבוצעו לבחינת ועדת הביקורת של החברה. מובהר, כי נוהל עסקאות זניחות כאמור עשוי להשתנות מעת לעת בהתאם להחלטת ועדת הביקורת של החברה.

ביום 12 במרץ 2026, אישרה ועדת הביקורת של החברה את נוהל עסקאות זניחות לשנה נוספת. מובהר כי נוהל עסקאות זניחות כאמור עשוי להשתנות מעת לעת בהתאם להחלטת ועדת הביקורת של החברה.

בהתאם לנוהל עסקאות זניחות, החברה התקשרה במהלך השנה בעסקאות זניחות ובין היתר, בהתקשרות עם חברה קשורה להסבת הסכם שכירות משרדים, שכירות משנה ותשלום עבור שיפורים במושכר, בהסכמי שכירות והפעלה חדשים, בתוספות או בתיקונים להסכמי שכירות והפעלה, בהארכת הסכמי שכירות והפעלה, תוספות להסכמי שכירות לעמדות טעינה חשמליות בתחנות תדלוק, עדכון הסכמי שכירות להפחתת תוספות פדיון בנוגע למכרזי דלקנים שדלק ישראל זכתה, השתתפות בהוצאות ניקיון מתחמי התדלוק, תשלום דמי ניהול עבור ניהול הרכוש המשותף, השתתפות בתשלום חוב לרמ"י.

ביאור 26 - אירועים מהותיים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי:

- ביום 11 בינואר 2026, חתמה החברה על מסמכי מימון וביצועה 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 12(ב) 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, ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.15%.
- 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 הבנות" ו-"הסכם המסגרת", בהתאמה), להקמת מתקני אגירה בשטחי נכסי החברה ("נכסי החברה"). במסגרת מזכר הבנות, בין היתר, ניתנה לפריים בלעדיות לתקופה של שישה (6) חודשים, שבמהלכה הצדדים יעשו את מירב המאמצים להתקשר בהסכם מסגרת מחייב. בנוסף, החל ממועד חתימת מזכר הבנות פריים תערוך, על חשבונה ואחריותה, בדיקות היתכנות ראשוניות להערכת האפשרות להתקנת מתקני אגירה ביחס לנכסי החברה ("בדיקת ההיתכנות") אשר תסתיים לא יאוחר מ- 12 חודשים לאחר חתימת הסכם המסגרת (ככל וייחתם ויאושר כדיון). בסיום בדיקת ההיתכנות ובהתאם להצעת פריים, ובהסכמת החברה תקבע רשימת נכסים מחייבת להקמת מתקני אגירה ("הרשימה המחייבת") ולפריים תינתן אופציה לתקופה של 36 חודשים ממועד קביעת הרשימה המחייבת להודיע לחברה על הקמת מתקן האגירה בגין נכס ברשימה המחייבת.

ביאור 26 - אירועים מהותיים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי:

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.

3. ביום 13 בינואר 2026 מימש משקיע 18,750 אופציות ל- 18,750 מניות החברה.
4. לאחר תאריך המאזן 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.
5. לאחר תאריך המאזן, חתמה החברה והשותף שלה בפרויקט בנתניה על הסכם ליווי מול תאגיד בנקאי.

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

מידע כספי נפרד

ליום 31 בדצמבר 2025

דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

מידע כספי נפרד

ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד

2-4

5

6

7-8

9-13

דוח מיוחד של רואי החשבון המבקר

סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כתברה אם

סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כתברה אם

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כתברה אם

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כתברה אם

לכבוד

בעלי המניות של

דלק ישראל נכסים (ד.פ) בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של דלק ישראל נכסים (ד.פ) בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "המידע הכספי הנפרד").

לא ביקרנו את הנתונים הכלולים במידע הכספי הנפרד של חברות מוחזקות, אשר ההשקעות בהן הסתכמו לסך של כ-74,318 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025, ואשר חלק החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-7,163 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון מבקרים אחרים, המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלה מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו לרבות דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

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

מושרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il 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

בהכנת המידע הכספי הנפרד, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי במידע הכספי הנפרד, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי המידע הכספי הנפרד אינו כולל הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס המידע הכספי הנפרד.

בביקורת המבוצעת, לרבות הסתמכות על רואי חשבון מבקרים אחרים, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוח הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח המיוחד שלנו לגילויים הקשורים למידע הכספי הנפרד או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.



- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

תל אביב, 16 במרץ 2026

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 **בקרן 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 בדצמבר 2025		
אלפי ש"ח		באור	
			נכסים
			נכסים שוטפים:
139,807	191,596	2	מזומנים ושווי מזומנים
-	2,515		ניירות ערך סחירים
561	491		לקוחות
8,319	9,642		חייבים ויתרות חובה
1,761	1,574		צדדים קשורים
150,448	205,818		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים שאינם שוטפים:
1,156,006	1,254,083		נדל"ן להשקעה
-	44,076		נדל"ן להשקעה בהקמה
52,750	54,980		מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
1,203	1,642		רכוש קבוע
162,997	173,995		מלאי מקרקעין
321,863	362,407		השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	9,027		פיקדון משועבד לזמן ארוך
770	5,609		חייבים אחרים לזמן ארוך
1,695,589	1,905,819		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,846,037	2,111,637		סה"כ נכסים
			התחייבויות
			התחייבויות שוטפות:
18,457	14,937		אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
5,216	5,339		חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
10,928	11,186		חלויות שוטפות אג"ח
384	1,564		ספקים ונותני שירותים
(*) 45,400	16,480		זכאים ויתרות זכות
9,094	9,864		צדדים קשורים
89,479	59,370		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות:
429,442	427,179		אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
23,008	17,777		יתרת זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה
668	-		התחייבות פיננסית בשווי הוגן לזמן ארוך
415,577	415,365		אגרות חוב, נטו
-	12,996		זכאים אחרים לזמן ארוך
53,832	71,956	4	מסים נדחים
922,527	945,273		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
1,012,006	1,004,643		סה"כ התחייבויות
834,031	1,106,994		סה"כ הון
1,846,037	2,111,637		סה"כ התחייבויות והון

16 במרץ, 2026

יוסף פרידמן
סמנכ"ל כספים

פליקס שופמן
מנכ"ל

הלל (איליק) רוזנסקי
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות
הכספיים

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

לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	באור
אלפי ש"ח			
49,125 (899)	51,562 (601)	52,780 (633)	הכנסות משכירות ואחרות הוצאות תפעול נכסים
48,226	50,961	52,147	רווח גולמי
70,057 (11,101)	51,326 (12,647)	85,612 (14,591)	עליית ערך נדל"ן להשקעה הוצאות הנהלה וכלליות
782	854	(1,241)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
-	-	(2,676)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
22,182	23,423	27,994	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
130,146	113,917	147,245	רווח תפעולי
(42,777)	(51,314)	(44,883)	הוצאות מימון
9,916	10,755	16,029	הכנסות מימון
(32,861)	(40,559)	(28,854)	הוצאות מימון, נטו
97,285	73,358	118,391	רווח לפני מיסים על הכנסה
(13,188)	(7,139)	(18,124)	מיסים על הכנסה
84,097	66,219	100,267	רווח נקי וכולל המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	
84,097	66,219	100,267	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			רווח נקי
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח והפסד:
			פחת והפחתות
			הפסד ממימוש רכוש קבוע
224	230	165	עליה בשווי ההוגן של נדליין להשקעה
-	-	2	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(70,057)	(51,326)	(85,612)	דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(22,182)	(23,423)	(27,994)	שערוך אגרות חוב ואחרים ושינוי בריבית שנצברה
5,218	2,750	3,500	שערוך הלוואות לחברות מוחזקות ושינוי בריבית שנצברה
9,616	20,305	11,286	שערוך ניירות ערך סחירים
(159)	(564)	(1,090)	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות
(1,070)	(1,108)	-	הוצאות אחרות
-	-	2,676	הוצאות מימון מהלוואות שניתנו, נטו
(1,538)	(784)	(4,290)	תנועה במיסים נדחים, נטו
4,771	10,641	5,926	
14,228	7,140	18,124	
(60,949)	(36,139)	(77,307)	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
			קיטון (גידול) בלקוחות
724	143	70	קיטון (גידול) בצדדים קשורים
(571)	19	988	עליה במלאי מקרקעין
(9,282)	(10,766)	(10,998)	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
(5,366)	(1,955)	567	גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים
(13)	36	1,180	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
(2,167)	(10,642)	(3,256)	
(16,675)	(23,165)	(11,449)	
6,473	6,915	11,511	
			מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
			פירעון הלוואות מחברות בנות
13,888	7,184	4,363	העמדת הלוואות לחברות בנות
(2,931)	(24,751)	(11,373)	רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(7,000)	-	-	רכישת רכוש קבוע
(497)	(91)	(606)	השקעה בנדליין להשקעה
(13,186)	(15,051)	(49,659)	השקעה בנדליין להשקעה בהקמה
-	-	(33,779)	השקעה במקדמות ע"ח נדליין להשקעה
(266)	(51,236)	(3,470)	השקעה בניירות ערך סחירים
(74,416)	(16,002)	(2,515)	תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים
-	92,596	-	פירעון (השקעה) בפיקדון משועבד
-	-	(9,027)	
(84,408)	(7,351)	(106,066)	
			מזומנים נטו שימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
			פירעון הלוואה מצדדים קשורים
(6,831)	-	-	קבלת הלוואה מצדדים קשורים
766	-	-	תשלום דיבידנד
(25,000)	-	-	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
412,669	-	-	פירעון אג"ח
-	(5,469)	(11,251)	הנפקת הון מניות (בניכוי הוצאות הנפקה) ונגזרים
24,525	-	169,167	קבלה (פירעון) באשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו
(248,958)	3,957	(6,315)	פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
(203,501)	(5,092)	(5,257)	קבלת הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
200,000	52,775	-	
153,670	46,171	146,344	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
75,735	45,735	51,789	עלייה במזומנים ושווי מזומנים
18,337	94,072	139,807	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
94,072	139,807	191,596	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
-	26,200	4,000

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות

נספח ב': מידע נוסף על תזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
38,165	32,133	37,731
6,339	7,951	6,898
-	2,591	4,417
4,410	3,567	2,164

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

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

באור 1- כללי:

א. המידע הכספי הנפרד של דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 99 ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 בכפוף לאמור בסעיף זה ולמפורט בסעיף ב' להלן.

ב. הטיפול בעסקאות בין חברתיות:

1. במידע הכספי הנפרד הוכרו ונמדדו עסקאות בין החברה לבין חברות בנות, אשר בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים. ההכרה והמדידה נעשתה בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומיים כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים.
2. בדוחות הכלולים במידע הכספי הנפרד הוצגו יתרות בין חברתיות והכנסות והוצאות בגין עסקאות בין חברתיות, שבוטלו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים, בנפרד, מה"יתרה בגין חברות מוחזקות, נטו", "רווח (הפסד) בגין חברות מוחזקות, נטו", ו"רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות, נטו" באופן שההון המיוחס לבעלי זכויות הוניות בחברה, שהרווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלי זכויות הוניות בחברה וסך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלי זכויות הוניות בחברה על בסיס הדוחות המאוחדים של החברה, הינם זהים, בהתאמה, להון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, לרווח (הפסד) לתקופה מיוחס לחברה עצמה כחברה אם ולסך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם על בסיס המידע הכספי הנפרד של החברה.
3. במסגרת סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם מוצגים תזרימי המזומנים, נטו, בגין עסקאות עם חברות מאוחדות במסגרת פעילות שוטפת, פעילות השקעה או פעילות מימון, בהתאם לרלוונטיות.
4. האמור לעיל לא יחול על עסקאות שביצעה החברה עם צדדים שלישיים בהקשר עם חברות מאוחדות.

באור 2 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	
25,713	5,426
114,094	186,170
139,807	191,596

בקופה ובבנקים
פיקדונות (*)
סה"כ

(*) ליום המאזן, הריבית הממוצעת על הפיקדונות הינו 4.30% לעומת 4.51% אשתקד.

באור 3 : מכשירים פיננסיים - שווי הוגן וניהול סיכונים :

א. ניתוח קבוצות נכסים והתחייבויות פיננסיים לפי בסיסי הצמדה

מכשירים פיננסיים שהוכרו בדוח על המצב הכספי :

ליום 31 בדצמבר

2024		2025		
בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
				נכסים שוטפים :
139,807	-	191,596	-	מזומנים ושווי מזומנים
-	-	2,515	-	ניירות ערך סחירים
				לקוחות, חייבים ויתרות חובה
2,322	829	3,157	1,967	וצדדים קשורים
				נכסים שאינם שוטפים :
				חייבים אחרים והלוואות
770	-	770	4,355	לאחרים לזמן ארוך
-	-	9,027	-	פיקדון משועבד
				הלוואות לחברות בנות
				המטופלות לפי שיטת השווי
82,982	-	98,641	-	המאזני
225,881	829	305,706	6,322	
				התחייבויות שוטפות :
18,457	-	-	14,937	הלוואות מתאגיד בנקאי
384	-	1,564	-	ספקים ונותני שירותים
				זכאים ויתרות זכות וצדדים
44,205	8,728	15,051	8,719	קשורים
				התחייבויות שאינן שוטפות :
-	-	8,996	4,000	זכאים אחרים לזמן ארוך
-	431,651	-	430,656	אג"ח
178,500	256,159	178,500	254,018	הלוואות מתאגידים בנקאיים
241,546	696,538	204,111	712,330	

באור 3 : מכשירים פיננסיים - שווי הוגן וניהול סיכונים (המשך):

ב. הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצת מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שווים ההוגן:

שווי הוגן		שווי הוגן		הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (*) אגרות חוב סחירות (**) סה"כ
ערך בספרים	ערך בספרים	שווי הוגן	שווי הוגן	
ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
256,244	257,303	260,195	257,949	
460,852	431,305	462,509	431,340	
717,096	688,608	722,704	689,289	

(*) כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם.

(**) כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם ובניכוי הוצאות הנפקה נדחות.

ג. סיכון נזילות

מדיניות החברה הינה להבטיח כי המזומן (או מסגרות מאושרות) המוחזק יספיק לכיסוי ההתחייבויות במועד פירעון. על מנת להשיג מטרה זו החברה שואפת להחזיק יתרות מזומנים (או קווי אשראי מתאימים), על מנת לענות על הדרישות החזויות, בסכום מינימלי של 50 מיליון ש"ח. בכוונת החברה שסיכוני נזילות הנובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהוצאות המימון ומהחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה יהיו מובטחים כאמור. בנוסף, החברה שואפת להקטין את סיכון הנזילות על ידי קיבוע שיעורי הריביות (ועל ידי כך את תזרימי המזומנים) בגין הלוואות לזמן ארוך.

להלן ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות כולל ריבית בהתבסס, על ערכים נקובים לסילוק לתאריך המאזן:

שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סה"כ	ליום 31 בדצמבר 2025:
42,419	259,225	182,503	-	-	484,147	
30,135	29,643	214,836	20,488	209,037	504,139	
1,564	-	-	-	-	1,564	
23,770	-	-	-	-	23,770	
97,888	288,868	397,339	20,488	209,037	1,013,620	

שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סה"כ	ליום 31 בדצמבר 2024:
45,941	87,479	197,533	178,211	-	509,164	
29,921	29,440	28,959	209,881	224,231	522,432	
384	-	-	-	-	384	
51,233	1,700	-	-	-	52,933	
127,479	118,619	226,492	388,092	224,231	1,084,913	

באור 4- מיסים על הכנסה:

א. הרכב יתרת מיסים נדחים, נטו:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	תנועה שהוכרה ברווח או הפסד אלפי ש"ח	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
575	575	-
174	(1,011)	1,185
62	11	51
(4,196)	(1,483)	(2,713)
89	89	-
6,276	1,985	4,291
(74,936)	(18,290)	(56,646)
<u>(71,956)</u>	<u>(18,124)</u>	<u>(53,832)</u>
<u>71,956</u>		<u>53,832</u>

מיסים נדחים בגין:
הפרשה לתביעות
ירידת ערך הלוואות
חופשה והבראה
מלאי מקרקעין
אופציות לעובדים
הפסד מועבר
נדל"ן להשקעה

הצגה בדוח על המצב הכספי:
התחייבויות מיסים נדחים

ב. הרכב הוצאות מיסים על הכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
(1,040)	-	-
14,228	7,140	18,124
<u>13,188</u>	<u>7,140</u>	<u>18,124</u>

מיסים שוטפים
מיסים נדחים
סה"כ

ג. שיעור המס החל על החברה

שיעורי המס החל על החברה הינו 23%.

באור 5 - מכלול הקשרים, ההתקשרויות, ההלוואות, ההשקעות והעסקאות המהותיות הקיימים בין החברה לבין חברות

קשורות:

א. יתרות עם חברות קשורות

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
1,761	1,574
82,982	99,012
(9,094)	(9,864)

נכסים שוטפים:
צדדים קשורים לזמן קצר (1)

נכסים לא שוטפים:
הלוואות שניתנו לחברות בנות וכלולות (3)

התחייבויות שוטפות:
צדדים קשורים לזמן קצר (2)

ב. עסקאות עם חברות קשורות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
36,252	37,235	38,523
117	-	-
2,509	3,222	3,664

הכנסות משכירות (4)

הוצאות מימון (3)

הכנסות מימון (3)

1. היתרה כוללת הכנסות שכירות שהתקבלו בחברה בעיקר מדלק ישראל עבור שכירות בתחנות הדלק.

2. היתרה כוללת יתרות חו"ז שוטפות עם חברות כלולות.

3. היתרות כוללות בעיקר יתרות שוטפות מול דלק ישראל.

4. היתרה כוללת הלוואות שניתנו לחברות בנות וכלולות.

ההלוואות נושאות ריבית בשיעורים שונים בגובה שלא פוחת מריבית 3% (י) לפקודת מס הכנסה.

כמו כן, היתרה כוללת הפסד מירידת ערך הלוואות שניתנו לחברות כלולות בסך כולל של 755 אלפי ש"ח.



פרקד' פרטים נוספים על התאגיד



תקנה 10א' תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים

לפרטים אודות תמצית דוחות רווח והפסד לפי פילוח רבעוני ראו סעיף 3.2 בפרק ב' – דוח דירקטוריון של החברה לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2025 ("דוח הדירקטוריון").

תקנה 10ג' שימוש בתמורת ניירות ערך

על פי דוח הצעת מדף מיום 16 ביולי 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-052796) ("דוח ההצעה" או "דוח הצעת המדף") ודו"ח מיידי על תוצאות ההנפקה מיום 16 ביולי 2026 (מספר אסמכתה: 2025-01-052978) ("דוח תוצאות הנפקה"), המובאים על דרך ההפניה, הנפיקה החברה 3,079,292 מניות רגילות בתמורה לכ-173 מיליוני ש"ח ברוטו (כ-169 מיליון ש"ח נטו). החברה ייעדה את תמורת ההנפקה לפעילותה השוטפת, פעילותה העסקית, של החברה ו/או חברות מוחזקות שלה, ולרבות התקשרויות בעסקאות חדשות, ככל שתהיינה, מחזור חוב ו/או פירעון אשראי והכל כפי שייקבע מעת לעת על ידי הנהלת החברה על פי שיקול דעתה. החברה השתמשה בשנת 2025 בסך של כ-57 מיליון ש"ח מתוך תמורת ההנפקה לפעילותה העסקית והשוטפת של החברה, ובכלל זאת כ-40 מיליון ש"ח שימשו בקשר עם עסקאות לרכישת נכסים, כ-11 מיליון ש"ח שימשו לפירעון תשלום שני של קרן אגרות החוב וכ-6 מיליון ש"ח שימשו להשבחת נכסים.

תקנה 11 רשימת השקעות בחברות בת וחברות כלולות

מהותיות

החברה	סוג מניה	כמות מניות בהון הרשום	ערך נקוב בש"ח	כמות מניות מוקצות	כמות מניות וסה"כ ע.ג. מוחזק על ידי החברה	ערך בדוח כספי נפרד ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)	שיעור ההחזקה (באחוזים) בהון	שיעור ההחזקה (באחוזים) בהצבעה	שיעור ההחזקה (באחוזים) בסמכות למנות דירקטורים
דלק מתחמים קמעונאים בע"מ	רגילה	100,000	1	100	100	95,007	100%	100%	100%

שם החברה	תנאי ההצמדה	ריבית	מועד פרעון	יתרת ההלוואה ליום 31.12.2025 (אלפי ₪)
דלק מתחמים קמעונאים	אין	פריים+0.6%	אין	21,736

תקנה 12 שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות

בנובמבר 2025 הועמדה לדלק מתחמים קמעונאים הלוואת בעלים נוספת בסך של כ- 10 מיליון ש"ח לצורך הגדלת החזקותיה בחברת מ. רוזנפלד.

תקנה 13 הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות התאגיד מהן

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס ליום 31.12.2025		רווח (הפסד) אחרי מס ליום 31.12.2025		עד יום המאזן דיבידנד	עד יום המאזן דמי ניהול	עד יום המאזן ריבית והפרשי הצמדה	לאחר יום המאזן דמי ניהול	לאחר יום המאזן ריבית והפרשי הצמדה
	רווח (הפסד) לפני מס ליום 31.12.2025	רווח (הפסד) אחרי מס ליום 31.12.2025	עד יום המאזן דיבידנד	עד יום המאזן דמי ניהול					
דלק מתחמים קמעונאים	12,682	12,338	-	360	817	-	90	273	

תקנה 20 מסחר בבורסה – ניירות ערך שנרשמו למסחר והפסקות מסחר

ביולי 2025 השלימה החברה הנפקה ורישום למסחר בבורסה לראשונה של מניות החברה. לפרטים נוספים ראו דוח הצעת המדף ודוח תוצאות ההנפקה המובאים על דרך ההפניה.

בינואר 2026 נרשמו למסחר 18,750 מניות רגילות של החברה עקב מימוש אופציות לא סחירות. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 14 בינואר 2026 (מספר אסמכתה: 2026-01-006051) המובא על דרך ההפניה.

תקנה 21 תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן יינתן פירוט התגמולים (במונחי עלות לחברה) ביחס לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה: (א) לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, אם התגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד בשליטתה, בין אם התגמולים ניתנו על ידי החברה ובין אם ניתנו על ידי אחר; (ב) לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה (אשר לא נמנו על חמשת מקבלי התגמולים הנזכרים בסעיף קטן (א) לעיל); ו- (ג) לכל אחד מבעלי העניין בחברה (אשר לא נמנו עם מקבלי התגמולים הנזכרים בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) לעיל), אם התגמולים ניתנו להם על ידי החברה או על ידי תאגיד בשליטתה, בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקידים בחברה או בתאגיד בשליטתה.

שם	תפקיד	היקף משרה (%)	שיעור החזקה בהון התאגיד (%)	שכר (+)	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול/ דמי ייעוץ	הוצאות (++)	סה"כ
הלל (איליק) רוז'נסקי	יו"ר דירקטוריון	כפי הנדרש	-	-	-	-	804	-	804
פליקס שופמן	מנכ"ל	100%	(+++)	1,592	507	1,900	-	48	4,048
יוסי פרידמן	סמנכ"ל כספים	100%	(+++)	844	280	134	-	94	1,352
אחיעזר לוי ¹	סמנכ"ל שוקי הון ומימון	33%	(+++)	-	147 (++++)	387	271	29	834
יהל עמית	סמנכ"ל פיתוח עסקי	100%	(+++)	713	224	113	-	103	1,154
עומר צלישר	סמנכ"ל נכסים ושיווק	100%	(+++)	543	168	83	-	113	907
כרמית אלרואי	דירקטורית	-	-	-	-	-	60	-	60
גמול דירקטורים	שני דח"צים ודירקטור בלתי תלוי	-	-	-	-	-	401	-	401

(+) רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל מהווה את העלות הכוללת של השכר, לרבות משכורת, הפרשות סוציאליות ותנאים נלווים כמקובל בחברה (למעט עלויות בעמודת הוצאות) וזאת בהתאם להסכמי העבודה.
(++) הוצאות בגין רכב, טלפון ושונות.

¹ יצוין כי מר אחיעזר לוי הינו בנו של מר אבי לוי, מבעלי השליטה בחברה.

דלק נכסים

(+++) לנושאי משרה הוענקו אופציות הניתנות למימוש למניית החברה, ראו סעיפים ב' עד ו' להלן. בהנחה תאורטית שכתבי אופציה שהוקצו לעובדים ונושאי משרה, ימומשו למניית מימוש ביחס של מניית מימוש אחת לכל אופציה ממומשת, שיעור האחזקות של מר שופמן יעמוד על 1.83%, של מר פרידמן יעמוד על 0.4%, של מר לוי יעמוד על 0.25%, של מר עמית יעמוד על 0.34% ושל מר צלישר יעמוד על 0.25%. יצוין כי הניצעים יכולים לבחור לממש עד 50% מהאופציות לפי מנגנון מימוש נטו כך שבעת מימוש האופציות תוקצינה מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום באופציות ביחס לחלק הנ"ל.

(+++) כולל מענק בסך של 35 אלפי ש"ח בגין שנת 2024 אשר הוכר בדוחות הכספיים של שנת 2025.

להלן פירוט בדבר התגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה:

א. יו"ר דירקטוריון: מר הלל (איליק) רוז'נסקי ("איליק")

איליק מכהן כמנכ"ל ודירקטור בלהב אל.אר רילאסטייט בע"מ (שהינה מבעלי השליטה בחברה) ("להב") ומכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה החל מיום רישומה (דהיינו – יום 14.4.2021). ביום 20.08.2024 אישרה אסיפת בעלי מניות החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה הארכת את תנאי כהונתו של איליק בגין כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה בתנאים זהים לתנאי הכהונה הקיימים, תוך עדכון תקופת ההתקשרות כך שהיא לא תהיה מוגבלת לשלוש שנים². לפרטים נוספים ראו דוח מייד מיום 21 באוגוסט 2024 (אסמכתה מס' 2024-01-085959), המובא על דרך ההפניה. ביום 13.7.2025 אישרו האסיפה הכללית, הדירקטוריון וועדת התגמול, את תנאי הכהונה וההעסקה של איליק לתקופה בת שלוש שנים ממועד הפיכתה של החברה לחברה ציבורית. לפרטים נוספים ראו דיווח מייד מיום 13 ביולי (מספר אסמכתה: 2025-01-051827) המובא על דרך ההפניה.

השירותים והיקפם:

איליק מעמיד לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל באמצעות חברה בשליטתו, בהיקף משרה כפי שיידרש מעת לעת מתוקף תפקידו. תפקידיו של איליק כיו"ר דירקטוריון פעיל, כוללים, בין היתר, את תפקידי וסמכויות היו"ר על פי הדין, ייעוץ וסיוע בגיוס הון וחוב לדלק נכסים, פעילות מול בנקים ומול נושי דלק נכסים, פיתוח אסטרטגי עסקי של דלק נכסים והרחבת היקף פעילותה, פיתוח קשרים עסקיים ואסטרטגיים וטיפול בנושאים שוטפים כנדרש מתוקף תפקידו.

דמי ניהול:

איליק זכאי לקבל מהחברה דמי ניהול חודשיים בסך של 60,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין וכנגד חשבונית בתוקף מיום 1.1.2022 ("דמי הניהול לאיליק"). דמי הניהול לאיליק צמודים לעליית המדד המחירים לצרכן, על פי המדד הידוע במועד התשלום בפועל לעומת מדד הבסיס שהינו מדד המחירים לצרכן אשר פורסם ביום 15.2.2022, ובכל מקרה דמי הניהול לאיליק לא יפחתו בשל ירידה במדד. דמי הניהול לאיליק יעודכנו בחודש ינואר בכל שנה, באופן שישקף את העלייה בין מדד הבסיס לבין מדד המחירים לצרכן הידוע במועד העדכון.

תקופת ההתקשרות:

ההתקשרות עם איליק הינה לתקופה בלתי קצובה. יחד עם זאת, כל אחד מן הצדדים (איליק והחברה) רשאי להפסיק את ההתקשרות, מכל סיבה שהיא, בהודעה בכתב לפחות ארבעה חודשים מראש. דירקטוריון החברה יהיה רשאי להחליט האם איליק ימשיך להעמיד את שירותיו במהלך כל תקופת ההודעה המוקדמת או חלקה.

החזר הוצאות ותנאים נלווים:

בנוסף לדמי הניהול לאיליק, זכאי איליק לתשלום ו/או החזר הוצאות (לרבות אש"ל, אירוח והוצאות הקשורות בנסיעות עבודה לחו"ל) אשר יוצאו במסגרת ולצורך מתן שירותיו ובהתאם לנוהלי החברה. כמו כן, איליק זכאי לתנאים נלווים נוספים כפי שהחברה מעניקה ליתר נושאי המשרה בה.

² במסגרת זימון אסיפת בעלי מניות להב שהתקיימה ביום 16 במאי 2024 לאישור תנאי כהונתו של איליק לאחר שמונה כמנכ"ל להב, צוין כי בכל הקשור לתנאי כהונתו של איליק כיו"ר דירקטוריון החברה, מבקשת להב להבהיר כי ככל שהחברה תקבל החלטה במוסדותיה, בהתאם להוראות הדין, על הארכת תנאי הכהונה של איליק בחברה לתקופה שלאחר 31.12.2024, בתנאים זהים או דומים מהותית לתנאים שפורטו אזי לא יידרש אישור נוסף של מוסדות להב בקשר לתנאי כהונתו של איליק בחברה.

ביטוח, שיפוי ופטור:

איליק מבוטח במסגרת פוליסות ביטוח נושאי משרה ודירקטורים, בהם תתקשר החברה מעת לעת בקשר לביטוחם של יתר נושאי המשרה והדירקטורים בחברה ובתנאים זהים ליתר נושאי המשרה כאמור, ובהתאם למדיניות התגמול של החברה. כמו כן, איליק זכאי לכתבי שיפוי ופטור בנוסח ובתנאים זהים לכתבי השיפוי והפטור אשר יוענקו, מעת לעת, לנושאי המשרה והדירקטורים בחברה, ובהתאם למדיניות התגמול של החברה. לעניין הענקת כתבי פטור ושיפוי ראו סעיף 1.14 בתקנה 22 להלן.

ב. מנכ"ל החברה: מר פליקס שופמן

מר שופמן מכהן כמנכ"ל החברה החל מיום 14.4.2021 (מועד הקמת החברה).³

בהתאם לתנאי העסקתו, מר שופמן מועסק בחברה בהיקף של משרה מלאה תמורת שכר חודשי (ברוטו) אשר נכון לדצמבר 2025 הינו בסך של כ- 90.6 אלפי ש"ח, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן.

כמו כן, מר שופמן זכאי לזכויות סוציאליות ותנאים נלווים נוספים, ובין היתר, העמדת רכב (או תשלום חלף רכב) והוצאות החזקת רכב (לרבות גילום מס בגין הרכב), טלפון סלולארי (לרבות גילום מס בגין הטלפון), הפרשות לביטוח פנסיוני, קרן השתלמות וביטוח אובדן כושר עבודה, ימי חופשה (הניתנים לצבירה), דמי הבראה וימי מחלה. מר שופמן זכאי להחזר הוצאות הנדרשות למילוי תפקידו וזאת בהתאם למדיניות ונהלי החברה. בנוסף, מר שופמן זכאי להטבות נוספות שהחברה מעניקה מעת לעת בהתאם לנהלי החברה ובין היתר, סיבוס, שי לחג, השתלמויות וכו'.

מענקים

מר שופמן זכאי לבונוס שנתי בכפוף לעמידה ביעדי שיעור תשואת ה-FFO (ריאלית) שנתית ביחס להון העצמי המתואם של החברה ("**תשואת ה-FFO**") ומענק שנתי בשיקול דעת, לפי המנגנון להלן-

מענק מבוסס יעדים:

סכום המענק השנתי המקסימלי על בסיס יעדים מדידים לא יעלה על סכום השווה לארבע פעמים המשכורת (לא כולל נלוות) ("**המענק המבוסס היעדים**").

מר שופמן יהא זכאי למענק שנתי בסכום השווה עד לסכום אשר יחושב באופן יחסי לעמידה בתשואת ה-FFO כדלקמן:

1. בגין שנה בה תשואת ה-FFO תהיה בשיעור של עד 6% (כולל), מר שופמן לא יהא זכאי לבונוס מבוסס יעדים.

2. בגין שנה בה תשואת ה-FFO תהיה בשיעור של 12% ומעלה, יהיה מר שופמן זכאי למענק המקסימלי (100%) בגובה של ארבע פעמים משכורת ברוטו (צמוד למדד).

3. בגין שנה בה תשואת ה-FFO תהיה בשיעור העולה על 6% ועד ל-12%, יבוצע תחשיב יחסי לעמידה בתשואת ה-FFO ביחס למענק המקסימלי, כאשר מספר המשכורת ברוטו שישולמו כמענק יגדל באופן ליניארי עד לתקרה (כך שכל עליה בתשואה של עד 1.5% מזכה בגובה של עד פעם אחת המשכורת (ברוטו)).

לעניין זה:

³ מר שופמן הועסק על ידי "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ ("**דלק ישראל**") החל מפברואר 2021 כאשר במסגרת הסכם העסקה עמו הוסכם כי ממועד הפיצול (כאמור בסעיף 1.1.2 בפרק א' לדוח התקופתי) הוא ימונה כמנכ"ל החברה תוך שמירת רצף זכויותיו כחלק מהוותק וכי כל התחייבויות זכויות דלק ישראל כלפיו יומחו לחברה.

דלק נכסים

"FFO" – רווח מדווח נקי, בנטרול הכנסות/הוצאות חד פעמיות⁴, ובתוספת פחת. בנוסף, ינטרל מחישוב ה-FFO גם הוצאות המיסים בגין שנים קודמות וכן ינטרלו הוצאות/הכנסות המימון בגין עליית/ירידת הערך של ההתחייבויות והנכסים הפיננסיים.

"הון עצמי מתואם" – ההון העצמי של החברה (בנטרול זכויות מיעוט) בתום השנה הקלנדרית האחרונה טרם ביצוע החישוב, בתוספת גיוסי הון שבוצעו במהלך השנה השוטפת (בהתאם לחלק היחסי בשנה) ובניכוי דיבידנדים שחולקו בשנה השוטפת (בהתאם לחלק היחסי בשנה).

נטרול של "אירועים" לא ודאיים:

וועדת התגמול ודירקטוריון החברה יהיו רשאים לנטרל מחישוב תשואת ה-FFO לצורך תשלום המענק, השלכות לתוצאות כספיות של החברה ו/או תאגידים מוחזקים שלה אשר ינבעו, משינויים חשבונאיים ו/או עסקיים ו/או מיסויים ו/או רגולטוריים או אשר ינבעו מאירועים חריגים ו/או בעלי אופי חד פעמי, ובלבד שהשפעתם לא נלקחה בחשבון במפורש בקביעת היעד הרלוונטי. אירוע חריג או חד פעמי אשר משפיע על תוצאות החברה כולל רכישה ו/או מכירת פעילות ו/או נכס או אירועי כוח עליון או מצב חירום, אירועי סייבר וכיו"ב.

נטרול השלכותיהם של שינויים ו/או אירועים כאמור יכול שיגדילו או יקטינו את המענק.

תנאי סף לחלוקת מענק שנתי מבוסס יעדים:

החברה תחלק מענקים בכפוף לעמידה בכלל התנאים המפורטים להלן בגין השנה בגינה מחולק המענק: (1) הרווח הנקי של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים השנתיים עומד על לפחות 3 מיליון ש"ח לאחר חלוקת המענקים; (2) החברה עמדה בכל אמות המידה שנקבעו בשטרי הנאמנות לאגרות החוב שהנפיקה החברה; (3) לא נכללה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת עסק ח.

זכאות למענק:

מר שופמן יהיה זכאי למענק בכפוף לכך שיהיה לפחות 4 חודשים במהלך השנה בגינה חולק המענק. הזכאות למענק תהיה באופן יחסי לתקופת כהונתו באותה השנה.

הפחתת סכומי מענק:

הדירקטוריון רשאי בהמלצת וועדת התגמול, לפי שיקול דעתו, להחליט על הפחתת גובהו של מענק תלוי ביצועים או מקצתו או לדחות את מועד התשלום או לשלמו בתשלומים או לרשום בגינו הפרשה בדוחות הכספיים ולשלמו במועד שיקבע, וזאת אם לדעת הדירקטוריון, ישנם שיקולים כספיים ברמת החברה או שיקולים ספציפיים ברמת נושא המשרה, ככל שאלה אינם משתקפים באופן ראוי לדעת הדירקטוריון במידת העמידה במדדי הביצוע.

במקרה בו שולמו למר שופמן סכומים (בגין המענק השנתי) על בסיס נתונים שהתבררו כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה, הוא יהיה מחויב להשיב לחברה את אותם סכומים ששולמו לו ביתר בגין הנתונים שהתבררו כמוטעים, במהלך תקופה של עד 3 דוחות כספיים שנתיים עוקבים לאחר הדוחות הכספיים על בסיסם שולם המענק, והכל כמפורט במדיניות התגמול של החברה. השבה כאמור לא תחול במקרה של הצגה מחדש של דוחותיה הכספיים של החברה הנובעת משינוי כתוצאה מעדכון התקינה החשבונאית.

מענק בשיקול דעת:

בנוסף למענק המבוסס יעדים כאמור לעיל, ובכפוף לשיקול דעת דירקטוריון החברה, מר שופמן יהיה זכאי למענק שנתי נוסף וזאת עד לתקרה של פעמיים המשכורת החודשית (לא כולל נלוות) בכפוף לאישור המענקים ע"י ועדת התגמול והדירקטוריון.

⁴ מובהר נטרול הכנסות/הוצאות חד פעמיות אינו כולל הכנסות והוצאות מעליית/ירידת שווי נדל"ן.

דלק נכסים

ביום 16 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול של החברה, תשלום מענק בשיקול דעת בגובה 2 משכורות, ובסך הכל (כולל מענק מבוסס יעדים כאמור לעיל) למר שופמן שולם מענק בגובה 5.6 משכורות בגין שנת 2025.

תקופת התקשרות: תקופת העסקתו של מר שופמן הינה בלתי קצובה וניתנת לסיום בהודעה בכתב ומראש על ידי אחד הצדדים של 3 חודשים (למעט במקרים שנקבעו בהסכם בהם החברה רשאית לסיימו לאלתר) (בסעיף זה - "**ההודעה המוקדמת**"). החברה רשאית לדרוש ממר שופמן להמשיך לעבוד במהלך תקופת ההודעה המוקדמת או לסיים את העבודה לאלתר. במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, החברה תשלם למר שופמן את משכורתו החודשית ואת כל התנאים הנלווים המגיעים לו בהתאם לתנאי העסקתו (למעט תנאים שהוחרגו) או חלף הודעה מוקדמת במקרה של סיום העסקה כאמור.

בנוסף במקרה של סיום העסקה (ולמעט בנסיבות הקבועות בהסכם) מר שופמן יהא זכאי למענק הסתגלות בן 3 חודשים ממועד שהסתיימה תקופת ההודעה המוקדמת (בסעיף זה - "**תקופת ההסתגלות**") בגובה המשכורת החודשית ולרבות כל הזכויות הנלוות. במהלך תקופת ההסתגלות מר שופמן לא יעבוד אלא על פי החלטת החברה.

כמו כן, התחייב מר שופמן כי ישמור על סודיות והצהיר מר שופמן בהסכם העסקתו כי כל הקניין הרוחני וזכויות אחרות בקשר אליו הן בבעלות החברה ויישאר בבעלותה. מר שופמן זכאי לביטוח נושאי משרה, שיפוי ופטור כמקובל בחברה לכל נושאי המשרה בה.

גמול הוני:

ביום 29 בדצמבר 2024 אימץ דירקטוריון החברה תכנית אופציות לחברה (ראו סעיף 4.2.8 בפרק א' לדוח התקופתי) ("**תכנית האופציות**").

ביום 2 בפברואר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הקצאת 113,486 אופציות לא סחירות של החברה (בסעיף זה - "**האופציות**"), הניתנות למימוש ל-113,486 מניות רגילות כל אחת של החברה, למר שופמן (בסעיף זה - "**הניצע**") וכן את תנאי הקצאת האופציות ובהתאם לתנאים העיקריים אשר פורטו בדו"ח מיידי מיום 3 בפברואר 2025 (אסמכתה מס' 01-008349-2025), המובא על דרך ההפניה (בסעיף זה - "**דוח ההקצאה**") ובין היתר התנאים האמורים להלן:

(א) מועד ההקצאה: הינו 2 בפברואר 2025 (בסעיף זה - "**מועד ההקצאה**").

(ב) תקופת ההבשלה/ההקניה: האופציות תבשלנה בהדרגה על פני תקופה של עד 4 שנים ממועד ההקצאה, כמפורט להלן, בכפוף לכך שבמועד ההבשלה הרלוונטי הניצע יועסק, או יהא נותן שירותים בחברה ו/או בחברה קשורה, והשלים את תקופת השירות⁵ שתחילתה במועד ההקצאה וסיומה ביום סיום תקופת ההקניה הרלוונטי: (א) מנה ראשונה בשיעור של 50% מכמות האופציות תבשיל ותהיה ניתנת למימוש בחלוף 24 חודשים ממועד ההקצאה או בחלוף תקופה בת 12 חודשים ממועד רישום מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, כמקדם

⁵ "שירות" - קיומם של יחסי עובד ומעביד בין הניצע לבין החברה או עם חברה קשורה או התקשרות הניצע עם החברה או עם חברה קשורה לצורך מתן שירות. שירות לא יחשב כמסתיים רק בשל שינוי מעמד מעובד לנותן שירות ו/או לנושא משרה וההפך. הפסקת שירות או סיום שירות לתקופה המוסכמת מראש בנסיבות מוצדקות לתקופה שלא תעלה על 90 יום לא תחשב כהפסקת התקשרות ואולם לצורך מנין תקופה ההקניה לא תמנה תקופת הפסקה המוסכמת העולה על 30 יום בשנה. במצב של ספק לעניין הפסקת שירות יהיה הדירקטוריון המוסמך לקבוע אם חלה הפסקה במתן השירות, מועד ההפסקה והשלכותיה לעניין תוכנית האופציות.

דלק נכסים

שבהם. (ב) מנה שניה בשיעור של 25% נוספים מכמות האופציות תבשיל ותהיה ניתנת למימוש בחלוף תקופה בת 12 חודשים ממועד הבשלת המנה הראשונה. (ג) מנה שלישית בשיעור של 25% נוספים מכמות האופציות תהיה ניתנת למימוש בחלוף תקופה בת 24 חודשים ממועד הבשלת המנה הראשונה.

(ג) תקופת מימוש: אופציות שלגביהן הסתיימה תקופת ההקניה תהיינה ניתנות למימוש למשך שנה ממועד הבשלתן, בכפוף לכך שבמועד המימוש הניצע יהיה נותן שירות בפועל לחברה (מובהר כי תקופת הסתגלות (או חלק ממנה) לא תיחשב כתקופה בה הוא נותן שירות בפועל).

(ד) מחיר מימוש: האופציות מוקצות ללא תמורה. מחיר המימוש של האופציות הכלולות במנה הראשונה כאמור בסעיף 4(א) לעיל יהיה 34.2 ש"ח⁶ עבור כל מניה. מחיר המימוש של כל כתב אופציה הכלול במנות השנייה והשלישית כאמור בסעיף לעיל יעלה בשיעור של 5% ביחס למחיר המימוש של המנה הקודמת, דהיינו: מחיר המימוש של כל כתב אופציה הכלול במנה השנייה (כאמור בסעיף 4(ב) לעיל) יהיה 35.91 ש"ח, מחיר המימוש של כל כתב אופציה הכלול במנה השלישית יהיה 37.7 ש"ח. מחיר המימוש אינו צמוד למדד וכפוף להתאמות. הניצע יהיה רשאי לממש את האופציות שהבשילו, כולן או חלקן, במהלך תקופת המימוש בדרך של מימוש רגיל (דהיינו, תשלום מלוא מחיר המימוש וקבלת מניה אחת בגין כל אופציה אחת). על אף האמור, הניצע יהיה רשאי לבחור לממש עד 50% מכתבי האופציה לפי מנגנון מימוש נטו כמפורט בדוח ההקצאה.

(ה) לפרטים נוספים אודות תנאי הקצאת האופציות, לרבות התאמות לאופציות ראו דו"ח ההקצאה.

ביום 13 ביולי 2025 אישרו האסיפה הכללית ודירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול, כי בכפוף להשלמת הצעת המניות וטרם הרישום למסחר של מניות החברה בבורסה הקצאת 176,658 אופציות לא סחירות של החברה, ללא תמורה, הניתנות למימוש ל- 176,658 מניות רגילות של החברה, למר שופמן בהתאם לתוכנית האופציות של החברה ("**אופציות יולי 2025**"), וזאת בהתאם לתנאים העיקריים אשר הובאו בדוח הצעת המדף, ובין היתר:

(א) מועד הקצאה: יולי 2025.

(ב) תקופת ההבשלה/הקניה: האופציות תבשלנה בהדרגה על פני תקופה של עד 4 שנים ממועד ההקצאה, בכפוף לכך שבמועד ההבשלה הרלוונטי מר שופמן יועסק, או יהא נותן שירותים בחברה ו/או בחברה קשורה, והשלים את תקופת השירות (כהגדרתה לעיל) שתחילתה במועד ההקצאה וסיומה ביום סיום תקופת ההקניה הרלוונטית: (א) מנה ראשונה בשיעור של 50% מכמות האופציות תבשיל ותהיה ניתנת למימוש בחלוף 24 חודשים ממועד ההקצאה; (ב) מנה שניה בשיעור של 25% נוספים מכמות האופציות תבשיל ותהיה ניתנת למימוש בחלוף תקופה בת 12 חודשים ממועד הבשלת המנה הראשונה; (ג) מנה שלישית בשיעור של 25% נוספים מכמות האופציות תהיה ניתנת למימוש בחלוף תקופה בת 24 חודשים ממועד הבשלת המנה הראשונה.

(ג) תקופת מימוש: אופציות שלגביהן הסתיימה תקופת ההקניה תהיינה ניתנות למימוש למשך שנה ממועד הבשלתן, בכפוף לכך שבמועד המימוש מר שופמן יהיה נותן שירות בפועל לחברה (מובהר כי תקופת הסתגלות (או חלק ממנה) לא תיחשב כתקופה בה הוא נותן שירות בפועל).

⁶ המחיר נקבע בהתאם למחיר שהוסכם בתנאי הנהונה של פליקס במחיר מימוש של 36.33 ש"ח למניה ולאחר ניכוי דיבידנד שחולק למניה בסך של 2.13 ש"ח ביום 6.9.2023.

(ד) מחיר מימוש: מחיר המימוש של כל אופציה הכלולה במנה הראשונה יהיה 56.21 ש"ח עבור כל מניה. מחיר המימוש של כל אופציה הכלולה במנות השנייה והשלישית כאמור להלן יעלה בשיעור של 5% ביחס למחיר המימוש לאחר התאמות של המנה הקודמת, דהיינו: מחיר המימוש של כל אופציה הכלולה במנה השנייה יהיה 59 ש"ח, מחיר המימוש של כל אופציה הכלולה במנה השלישית יהיה 62 ש"ח. מחיר המימוש אינו צמוד למדד וכפוף להתאמות כאמור בדוח ההצעה.

לפרטים נוספים אודות אופציות יולי 2025 ראו דוח הצעת המדף המובא על דרך ההפניה.
לפרטים לרבות שווי ההטבה ראו ביאור 18 לדוחות הכספיים.

ג. סמנכ"ל כספים: יוסי פרידמן

מר פרידמן כיהן כסמנכ"ל נכסים מאפריל 2021 כאשר עד ליום 1.9.2021 העניק את שירותיו כקבלן עצמאי בהיקף של 50% משרה והחל מהמועד הנ"ל מר פרידמן מועסק בחברה כסמנכ"ל נכסים ומנהל תחום כספים בהיקף של 100% משרה. בחודש מרץ 2023 שונתה הגדרת תפקידו לסמנכ"ל הכספים בחברה ללא שינוי בתנאי העסקתו.

בהתאם לתנאי העסקתו, מר פרידמן מועסק בחברה בהיקף של משרה מלאה, וזכאי לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 50,000 ש"ח. במרץ 2026 אשרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את עדכון שכרו של מר פרידמן לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 55,000 ש"ח.

כמו כן, מר פרידמן זכאי לזכויות סוציאליות ותנאים נלווים נוספים, ובין היתר, העמדת רכב והוצאות רכב, טלפון סולאר, הפרשות לביטוח פנסיוני, קרן השתלמות וביטוח אובדן כושר עבודה, ימי חופשה (הניתנים לצבירה), דמי הבראה וימי מחלה. מר פרידמן זכאי להחזר הוצאות הנדרשות למילוי תפקידו וזאת בהתאם למדיניות ונהלי החברה. בנוסף, מר פרידמן זכאי להטבות נוספות שהחבר המעניק מעת לעת בהתאם לנהלי החברה ובין היתר, סיבוס, שי לחג, השתלמויות וכו'.

מר פרידמן זכאי למענק שנתי עבור השנה החולפת לפי שיקול דעת הדירקטוריון ובהתאם להמלצת מנכ"ל החברה, בכפוף למדיניות התגמול של החברה אשר עשויה להשתנות מעת לעת. כמו כן, ביום 19 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה, קביעת יעדים לתשלום מענק שנתי החל משנת 2024 למר פרידמן בהתאם ליעדים הקבועים למנכ"ל החברה כאמור לעיל, כך שסכום המענק השנתי המקסימלי על בסיס יעדים מדידים לא יעלה על סכום השווה לארבע פעמים המשכורת (לא כולל נלוות) בכפוף לעמידה ביעדי שיעור תשואת ה-FFO. בנוסף למענק המבוסס יעדים כאמור לעיל, מר פרידמן יהיה זכאי למענק שנתי נוסף וזאת עד לתקרה של פעמיים המשכורת החודשית (לא כולל נלוות) בכפוף לאישור המענק ע"י ועדת התגמול והדירקטוריון. ביום 16 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה, תשלום מענק בשיקול דעת, בגובה 2 משכורות חודשיות ובסך הכל (כולל מענק מבוסס יעדים כאמור לעיל) למר פרידמן שולם מענק בגובה 5.6 משכורות בגין שנת 2025.

ביולי 2025, בד בבד עם הנפקת מניות החברה, הוקצו למר פרידמן 63,069 אופציות לא סחירות של החברה, ללא תמורה, הניתנות למימוש ל-63,069 מניות רגילות של החברה, בהתאם לתוכנית האופציות של החברה ולתנאים העיקריים אשר הובאו בדוח הצעת המדף (הדומים לתנאי אופציות יולי 2025 אשר הוקצו למר שופמן באותו המועד כמפורט לעיל). לפרטים נוספים ראו דוח הצעת המדף המובא על דרך ההפניה וביאור 18 לדוחות הכספיים.

תקופת העסקתו של מר פרידמן ניתנת לסיום בהודעה בכתב ומראש על ידי אחד הצדדים של 60 ימים (למעט במקרים שנקבעו בהסכם בהם החברה רשאית לסיימו לאלתר) (בסעיף זה - "ההודעה המוקדמת"). החברה רשאית לוותר על עבודתו במהלך תקופת ההודעה המוקדמת או חלקה והחברה תשלם למר פרידמן את פדיון יתרת תקופת ההודעה המוקדמת.

כמו כן, התחייב מר פרידמן כי ישמור על סודיות ולא יתחרה בחברה במהלך תקופת העסקתו ולתקופה בת 12 חודשים. כן, הצהיר מר פרידמן בהסכם העסקתו כי כל הקניין הרוחני וזכויות אחרות בקשר אליו הן בבעלות החברה וישארו בבעלותה.

מר פרידמן זכאי לביטוח נושאי משרה, שיפוי ופטור כמקובל בחברה לכל נושאי המשרה בה.

ד. קבלת שירותי ניהול: סמנכ"ל מימון ושוקי הון: אחיעד לוי

החל מיום 14 בנובמבר 2021, מכהן מר אחיעד לוי ("אחיעד") כסמנכ"ל מימון ושוקי הון של החברה ושל שתי חברות אחיות של החברה - דלק ישראל ולהב אנרגיה ירוקה בע"מ אשר ביולי 2025 ביצעה עסקה להחלפת מניות עם חברת פריים אנרג'י פי.אי בע"מ (בסעיף זה - החברה והחברות הנ"ל - "החברות"). אחיעד הינו בנו של מר אבי לוי, בעל השליטה בחברת להב אל.אר רילאסטייט בע"מ ("להב"), אשר הינה בעלת שליטה בחברה כאמור לעיל. ביום 30 בדצמבר 2021 אישרה אסיפת בעלי מניות להב את תנאי כהונת אחיעד כסמנכ"ל מימון ושוקי הון בכל אחת מהחברות, לתקופה של עד 3 שנים אשר תחילתה ביום 14.11.21.

ביום 20 באוגוסט 2024 אישרה אסיפת בעלי מניות החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את הארכת תנאי כהונתו של אחיעד באותם תנאים ובעדכון לעניין הצמדת הוצאות הרכב למדד (כמפורט להלן). לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 21 באוגוסט 2024 (אסמכתה מס' 2024-01-085959), המובא על דרך ההפניה. מובהר כי לאור העובדה שאחיעד הינו בנו של בעל שליטה בחברה, תנאי כהונתו אושרו גם על ידי ועדת התגמול, הדירקטוריון וכן על ידי אסיפת בעלי מניות להב ביום 13.10.2024. ביום 13 ביולי 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור הדירקטוריון וועדת התגמול, את תנאי כהונתו של אחיעד בחברה לתקופה של 5 שנים ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית.

למען הסר ספק, יובהר כי כהונתו של אחיעד בכל אחת מהחברות תהא נפרדת ועצמאית, ולא תהא תלויה או מושפעת מהעסקתו/מתן השירותים על ידו או אי העסקתו/אי מתן שירותים על ידו בחברה האחרת.

השירותים והיקפם:

אחיעד יכהן בכל אחת מהחברות על פי הסכם העסקה או מתן שירותים (לפי העניין וכמפורט להלן) נפרד, כסמנכ"ל מימון ושוקי הון בהיקף משרה של 1/3 משרה, ובסך הכל בהיקף משרה מצטבר (בשלושת החברות יחד) של 100%. יצוין כי במקביל לכהונתו של אחיעד כאמור, אחיעד יהא רשאי לעסוק בעיסוקים נוספים בכפוף לכך שהעיסוקים הנוספים כאמור: (א) לא יבוצעו במסגרת שעות העסקתו או מתן השירותים על ידיו (לפי העניין) בכל אחת מהחברות; (ב) ייעשו ללא שימוש במידע סודי של מי מהחברות; ו- (ג) לא יהיה בהם ניגוד אינטרסים עם העסקתו או מתן השירותים על ידיו (לפי העניין) אצל מי מהחברות.

תפקידו של אחיעד יכלול, בין היתר, ניהול וריכוז של תהליכי הנפקות בכל אחת מהחברות, לרבות ייעוץ וסיוע שוטף בעניין זה לכל הגורמים אשר יהיו מעורבים בתהליכים כאמור (ובניהם רואי החשבון, יועצים משפטיים, חתמים, נושאי המשרה רלוונטיים וכיו"ב), ריכוז פעילותן של החברות מול גורמים בשוק ההון, הן במהלך תהליך ההנפקה של כל אחת מהן והן לאחר השלמת ההנפקות כאמור, ככל שתושלמנה, וכן טיפול בנושאים שוטפים נוספים הקשורים בנושאים של גיוס הון או חוב לחברות הבת (לאחר שתונפקנה ובכפוף לכך) ונושאים אחרים הקשורים לשוק ההון.

יצוין כי אחיעד יכהן בכל אחת מהחברות במתכונת של נותן שירותים כנגד חשבונית וזאת מבלי שיתקיימו בין הצדדים יחסי עובד-מעביד, ואולם, אחיעד יהא רשאי, על פי שיקול דעתו, לשנות את מבנה ההתקשרות עם כל אחת מחברות הבת, כך שיועסק על ידיה במישרין ביחסי עובד-מעביד כחלק מתן שירותים כנגד חשבונית (על פי אותם תנאים הקבועים לעיל ולהלן), ללא צורך בקבלת אישור האסיפה הכללית, ובלבד ששינוי מבנה ההתקשרות כאמור לא יגדיל את עלות העסקתו של אחיעד בחברות ("**חלופת יחסי עובד-מעביד**"). יובהר כי תפקידיו של אחיעד, היקף שירותיו ומתכונת העסקתו כמפורט בסעיף זה לעיל, זהים ביתר החברות.

תגמול קבוע:

אחיעד יקבל מכל אחת מהחברות דמי ניהול חודשיים בסך של כ- 17.5 אלפי ש"ח או לחלופין, במקרה של חלופת יחסי עובד-מעביד, משכורת חודשית ברוטו בסך של כ- 13.3 אלפי ש"ח ("**התגמול הקבוע**"). התגמול הקבוע צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן ("**המדד**"), על פי המדד הידוע במועד התשלום בפועל לעומת מדד הבסיס, שהינו המדד אשר פורסם ביום 15.12.2021. בכל מקרה, התגמול הקבוע לא יפחת בשל ירידה במדד. מובהר כי בנוסף לתגמול הקבוע, ישולמו לאחיעד החזר הוצאות, רכב וטלפון סלולרי כמפורט להלן כאשר בחלופת יחסי עובד-מעביד, ישולמו לאחיעד גם הפרשות סוציאליות וקרן השתלמות. יובהר כי אחיעד זכאי לתגמול קבוע זהה בגין שירותיו לכל אחת מהחברות, ובסה"כ זכאי לתגמול קבוע מצטבר (מכל שלוש החברות יחד) אשר נכון למועד זה הינו בסך של כ- 70 אלפי ש"ח (כולל החזר הוצאות רכב, צמוד למדד כאמור). נכון למועד זה התגמול הקבוע לאחיעד בגין החברה עומד על סך של כ- 23 אלפי ש"ח (כולל החזר הוצאות רכב), בתוספת מע"מ.

מענק שנתי מבוסס יעדים:

אחיעד יהיה זכאי לקבלת מענק שנתי מהחברה, בסך כולל של עד שש פעמים התגמול הקבוע, כמפורט להלן:

1. מענק בגובה של עד 4 פעמים התגמול הקבוע:

אחיעד יהיה זכאי לקבלת מענק שנתי מהחברה, בגובה של עד 4 פעמים התגמול הקבוע, בכפוף לעמידה ביעדי שיעור תשואת ה- FFO (ריאלית) שנתית ביחס להון העצמי המתואם של החברה (בסעיף זה - "**תשואת ה-FFO**"), לפי המנגנון להלן. "**FFO**" - רווח מדווח נקי, בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות⁷ ובתוספת פחת. בנוסף, ינוטרל מחישוב ה-FFO גם הוצאות המיסים בגין שנים קודמות וכן ינוטרלו הוצאות/הכנסות המיומן בגין עליית/ירידת הערך של ההתחייבויות והנכסים הפיננסיים.

"הון עצמי מתואם":

ההון העצמי של החברה (בנטרול זכויות מיעוט) בתום השנה הקלנדרית האחרונה טרם ביצוע החישוב, בתוספת גיוסי הון שבוצעו במהלך השנה השוטפת (בהתאם לחלק היחסי בשנה) ובניכוי דיבידנדים שחולקו בשנה השוטפת (בהתאם לחלק היחסי בשנה).

תקרת המענק הקבוע בסעיף 1 זה:

סכום המענק השנתי המקסימלי אותו תשלם החברה על בסיס יעדים מדידים כמפורט בסעיף 1 לעיל, לא יעלה על סכום השווה לארבע פעמים התגמול הקבוע (צמוד למדד).

דרגות הקבוע בסעיף 1 זה:

אחיעד יהיה זכאי למענק שנתי על פי סעיף 1 זה בסכום של עד 4 פעמים התגמול הקבוע, אשר יחושב באופן יחסי לעמידה בתשואת ה- FFO כדלקמן -

בגין שנה בה תשואת ה- FFO תהיה בשיעור של עד 6% (כולל), אחיעד לא יהיה זכאי למענק מבוסס יעדים מהחברה.

⁷ מובהר כי נטרול הכנסות/הוצאות חד פעמיות אינו כולל הכנסות והוצאות מעליית/ירידת שווי נדל"ן.

בגין שנה בה תשואת ה- FFO תהיה בשיעור של 12% ומעלה, אחיעד זכאי למענק בגובה של ארבע פעמים התגמול הקבוע (צמוד למדד).

בגין שנה בה תשואת ה- FFO תהיה בשיעור העולה על 6% ועד ל-12%, יבוצע תחשיב יחסי לעמידה בתשואת ה- FFO ביחס למענק המקסימלי לו זכאי אחיעד על בסיס יעדים מדידים כמפורט בסעיף 1, כאשר מספר פעמים התגמול הקבוע שישולמו כמענק יגדל באופן ליניארי עד לתקרה של המענק המקסימלי כאמור (כך שכל עליה בתשואה של עד 1.5% מזכה בגובה של עד פעם אחת התגמול הקבוע).

נטרול של "אירועים" לא ודאיים- דירקטוריון החברה יהיה רשאי לנטרל מחישוב תשואת ה- FFO לצורך תשלום המענק, השלכות לתוצאות כספיות של החברה ו/או תאגידים מוחזקים שלה אשר ינבעו, משינויים חשבונאיים ו/או עסקיים ו/או מיסויים ו/או רגולטוריים או אשר ינבעו מאירועים חריגים ו/או בעלי אופי חד פעמי, ובלבד שהשפעתם לא נלקחה בחשבון במפורש בקביעת היעד הרלוונטי. אירוע חריג או חד פעמי אשר משפיע על תוצאות החברה כולל רכישה ו/או מכירת פעילות ו/או נכס או אירועי כוח עליון או מצב חירום, אירועי סייבר וכיו"ב. נטרול השלכותיהם של שינויים ו/או אירועים כאמור יכול שיגדילו או יקטינו את המענק.

2. מענק בגובה של עד פעם אחת התגמול הקבוע:

לעניין סעיף זה:

t0 – מחיר מניית החברה בהנפקה ראשונה לציבור או במסגרת עסקת מיזוג/החלפת מניות עם חברה אשר מניותיה נסחרות בבורסה, אשר כתוצאה ממנה מניותיה של החברה תירשמנה למסחר בבורסה (בסעיף 2 זה: "הנפקה").

n = מספר החודשים הקלנדריים המלאים שחלפו ממועד ההנפקה.

ti = 1,2,3,4 = הממוצע המשוקלל (בהתאם לנפח מסחר) של שערי הנעילה של מחיר מניית החברה בבורסה ב-20 ימי המסחר שקדמו לסיום כל שנה קלנדרית ממועד תחילת העסקתו של אחיעד בחברה.

P = עלייה שנתית בשיעור של 15%.

אחיעד יהיה זכאי לתשלום של מענק שנתי על פי סעיף זה, בכפוף לעמידה ביעדים המתבססים על שינוי במחיר מנייתה של החברה בבורסה (ככל שהנפקתה תושלם), על פי המשוואה שלהלן. יובהר כי המענק על פי סעיף 2 זה ישולם לאחיעד אך ורק ככל שהמשוואה שלהלן תתקיים (כאשר לא יהיה תשלום יחסי):

$$t_i/t_0 - 1 \geq P * n/12$$

תקרת המענק הקבוע בסעיף 2 זה: סכום המענק השנתי המקסימלי אותו תשלם החברה על בסיס יעדים מדידים כאמור בסעיף 2 זה, לא יעלה על סכום השווה לפעם אחת התגמול הקבוע (צמוד למדד).

3. מענק בגובה של עד פעם אחת התגמול הקבוע:

לעניין סעיף זה:

t₀ – מחיר מניית החברה בהנפקה ראשונה לציבור או במסגרת עסקת מיזוג/החלפת מניות עם חברה אשר מניותיה נסחרות בבורסה, אשר כתוצאה ממנה מניותיה של החברה תירשמנה למסחר בבורסה (בסעיף 3 זה: "הנפקה").

t_i = 1,2,3,4 = הממוצע המשוקלל (בהתאם לנפח מסחר) של שערי הנעילה של מחיר מניית החברה בבורסה ב-20 ימי המסחר שקדמו לסיום כל שנה קלנדרית ממועד תחילת העסקתו של אחיעד בחברה.

P₀ = מדד הייחוס של החברה בבורסה בתאריך מדידת **t₀**.

P₁ = מדד הייחוס של החברה בבורסה בתאריכי מדידת **t_i**.

לצרכי סעיף זה, "מדד הייחוס" משמעו – מדד המניות בהתאם להגדרה של ענף החברה במועד השלמת הנפקת החברה, כפי שיוגדר על ידי הבורסה.

אחיעד יהיה זכאי לתשלום של מענק שנתי על פי סעיף 3 זה, בכפוף לעמידה ביעדים המתבססים על שינוי במחיר מנייתה של החברה בבורסה (ככל שהנפקתה תושלם) באופן יחסי למדד הייחוס של החברה בבורסה, על פי המשוואה שלהלן. יובהר כי המענק על פי סעיף 3 זה ישולם לאחיעד אך ורק ככל שהמשוואה שלהלן תתקיים (כאשר לא יהיה תשלום יחסי):

$$t_i/t_0 \geq P_i/P_0$$

תקרת המענק הקבוע בסעיף 3 זה: סכום המענק השנתי המקסימלי אותו תשלם החברה על בסיס יעדים מדידים כאמור בסעיף 3 זה, לא יעלה על סכום השווה לפעם אחת התגמול הקבוע (צמוד למדד).

תנאי סף לחלוקת המענקים המפורטים בסעיפים 1-3 לעיל ("המענקים"):

החברה תחלק מענקים בכפוף לעמידה בכלל התנאים המפורטים להלן בגין השנה בגינה מחולק המענק:

a. הרווח החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים השנתיים עומד על לפחות 3 מיליון ש"ח לאחר חלוקת המענקים;

b. החברה עמדה בכל אמות המידה שנקבעו בשטרי הנאמנות לאגרות החוב שהנפיקה, ככל שיש כאלה;

c. לא נכללה בדוחותיה הכספיים של החברה הערת עסק חי.

כל אחד מהמענקים ישולם לאחיעד בתוך 7 ימים ממועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה לשנה בגינה מוענק המענק השנתי.

זכאות למענקים:

אחיעד יהיה זכאי למענקים בכפוף לכך שיהיה בתפקידו בחברה לפחות 9 חודשים במהלך השנה בגינה חולקו, כאשר הזכאות להם תהיה באופן יחסי לתקופת כהונתו באותה השנה.

הפחתת סכומי מענק:

הדירקטוריון רשאי, לפי שיקול דעתו, להחליט על הפחתת גובה המענקים או מקצתם או לדחות את מועד תשלומם או לשלמם בתשלומים או לרשום בגינם הפרשה בדוחות הכספיים ולשלמם במועד שיקבע, וזאת אם לדעת הדירקטוריון, ישנם שיקולים כספיים ברמת החברה או שיקולים ספציפיים ברמת אחיעד, ככל שאלה אינם משתקפים באופן ראוי לדעת הדירקטוריון במידת העמידה במדדי הביצוע.

במקרה בו שולמו לאחיעד סכומים (בגין המענק השנתי) על בסיס נתונים שהתבררו כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה, יהיה אחיעד מחויב להשיב לחברה את אותם סכומים ששולמו לו ביתר בגין הנתונים שהתבררו כמוטעים, במהלך תקופה של עד 3 דוחות כספיים שנתיים עוקבים לאחר הדוחות הכספיים על בסיסם שולם המענק. השבה כאמור לא תחול במקרה של הצגה מחדש של דוחותיה הכספיים של החברה הנובעת משינוי כתוצאה מעדכון התקינה החשבונאית.

לעניין תשלום מענקים בגין שנת 2025 ראו טבלה לעיל.

גמול הוני בחברה:

בתנאי כהונתו של אחיעד נקבע כי בכפוף להשלמת רישום מניותיה של החברה למסחר בבורסה (בסעיף זה - "הנפקת החברה"), יוקצו לאחיעד אופציות לרכישת מניות בחברה, בשיעור של 1/3 האחוז מהון המניות המונפק של החברה ערב הנפקת החברה, במחיר מימוש למניה, אשר יהיה שווה לתוצאת החילוק של: (א) שווי ההון העצמי של החברה כפי שהופיע בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.9.2021, בתוספת 15%; ב- (ב) הון המניות המונפק והנפרע של החברה ערב השלמת הנפקת החברה.

בהתאם לאמור לעיל, ביולי 2025, בד בבד עם הנפקת מניות החברה, הוקצו לאחיעד 39,257 אופציות לא סחירות של החברה, ללא תמורה, הניתנות למימוש ל- 39,257 מניות רגילות של החברה, במחיר מימוש של 47.34 ש"ח.

האופציות תבשלנה בהדרגה על פני תקופה של עד 4 שנים ממועד ההקצאה, בכפוף לכך שבמועד ההבשלה הרלוונטי אחיעד יועסק, או יהא נותן שירותים בחברה ו/או בחברה קשורה, והשלים את תקופת השירות (כהגדרתה לעיל) שתחילתה במועד ההקצאה וסיומה ביום סיום תקופת ההקניה הרלוונטית: (א) מנה ראשונה בשיעור של 50% מכמות האופציות תבשיל ותהיה ניתנת למימוש בחלוף 24 חודשים ממועד ההקצאה; (ב) מנה שנייה בשיעור של 25% נוספים מכמות האופציות תבשיל ותהיה ניתנת למימוש בחלוף תקופה בת 12 חודשים ממועד הבשלת המנה הראשונה; (ג) מנה שלישית בשיעור של 25% נוספים מכמות האופציות תהיה ניתנת למימוש בחלוף תקופה בת 24 חודשים ממועד הבשלת המנה הראשונה.

אופציות שלגביהן הסתיימה תקופת ההקניה תהיינה ניתנות למימוש למשך שנה ממועד הבשלתן, בכפוף לכך שעד למועד ההבשלה של האופציות הממומשות אחיעד ייתן שירות בפועל לחברה (או לחברות אחרות בקבוצת החברות של להב). במקרה של סיום שירותיו של אחיעד לחברה ולכל חברה אחרת בקבוצת חברות להב תחול "תקופת המימוש בסיום השירות" כהגדרתה בדוח ההצעה.

אחיעד יהיה רשאי לממש את האופציות שהבשילו, כולן או חלקן, במהלך תקופת המימוש בדרך של מימוש רגיל (דהיינו, תשלום מלוא מחיר המימוש וקבלת מניה אחת בגין כל אופציה אחת). על אף האמור, אחיעד יהיה רשאי לבחור לממש עד 50% מהאופציות לפי מנגנון מימוש נטו כך שהוא לא ישלם את מחיר המימוש של המניות שיבקש לממש ותוקצה לו כמות מניות ששווין שווה למרכיב ההטבה של כמות האופציות שמומשו באותו מועד. במקרה כזה החברה תקצה לאחיעד, ללא תמורה נוספת, את מספר המניות המחושב באמצעות הנוסחה האמורה בדוח הצעת המדף.

לפרטים נוספים ראו סעיף 9.4.4 לדוח הצעת המדף המובא על דרך ההפניה וביאור 18 לדוחות הכספיים.

תקופת ההתקשרות:

ההתקשרות עם אחיעד הינה לתקופה בלתי קצובה, אך כפופה להוראות הדין ביחס לאישור תנאי כהונה בכל תקופה רלוונטית (ככל שנדרש) בכל אחת מהחברות. יחד עם זאת, כל אחת מבין החברות ואחיעד רשאים להפסיק את ההתקשרות ביחס לכל אחת מהחברות בנפרד, מכל סיבה שהיא, בהודעה בכתב לפחות ארבעה חודשים מראש. במקרה של סיום ההתקשרות באיזה מהחברות כאמור לעיל (או בכולן, לפי העניין) דירקטוריון כל חברה מהחברות יהיה רשאי להחליט האם אחיעד ימשיך להעמיד את שירותיו לאותה חברה במהלך כל תקופת ההודעה המוקדמת או חלקה. יובהר כי סיום התקשרותו של אחיעד בחברה מסוימת לא יוביל כשלעצמו לסיום התקשרותו של אחיעד בחברה אחרת או לשינוי בהם. יצוין כי תנאי כהונתו של אחיעד אושרו על ידי מוסדות להב כאמור לעיל.

רכב:

בנוסף לתגמול הקבוע, החברות בהן יועסק אחיעד באותה עת, תישאנה, בחלקים שווים, בכל התשלומים וההוצאות הקשורים לשימוש והחזקת רכב (למעט קנסות חניה ו/או תעבורה אשר בהם יישא אחיעד) וזאת בסך של 8,000 ש"ח לחודש, צמוד למדד כאמור לעיל, אך למעט בכל הנוגע לרכיב הדלק אשר ישולם לאחיעד בהתאם לשימוש בפועל מעבר לסכום הנ"ל, באופן שבו כל העלויות כאמור ישולמו חודש בחודש במישרין על ידי החברה, אשר תבצע, בתום כל חודש, התחשבות מול החברות הבת בהן יועסק אחיעד באותה עת.

משרד ושירותי משרד:

לרשות אחיעד יועמד משרד ושירותי משרד על חשבון של החברות שבהן יועסק אחיעד באותה העת, באופן שבו כל העלויות כאמור ישולמו חודש בחודש במישרין על ידי להב, אשר תבצע, בתום כל חודש, התחשבות מול החברות האחרות בהן יועסק אחיעד באותה עת.

ימי חופשה ומחלה:

אחיעד יהא זכאי ל-21 ימי חופשה לכל שנת עבודה מלאה וכן לימי מחלה על פי דין. זכאותו של אחיעד לצבירת ימי חופשה ומחלה תהא על פי דין.

החזר הוצאות מחשוב ותקשורת:

בנוסף לאמור לעיל, החברות בהן יועסק אחיעד באותה עת, תישאנה בחלקים שווים בכל עלויות ההחזקה, האחזקה והשימוש של מכשיר הטלפון הנייד של אחיעד, לרבות גילום המס החל בגין אלו, באופן שבו כל העלויות כאמור ישולמו חודש בחודש במישרין על ידי אחת החברות, אשר תבצע, בתום כל חודש, התחשבות מול החברות האחרות בהן יועסק אחיעד באותה עת.

החזר הוצאות שוטפות:

אחיעד יהיה זכאי לתשלום ו/או החזר הוצאות כמקובל בחברה (לרבות אש"ל, אירוח והוצאות הקשורות בנסיעות עבודה לחו"ל) במסגרת עבודתו בחברה, לצורך עבודתו אצלה ובהתאם לנהליה (יובהר כי זאת בדומה להחזר הוצאות מטעם כל אחת מהחברות האחרות).

ביטוח, פטור ושיפוי:

אחיעד יבוטח במסגרת פוליסות ביטוח נושאי משרה ודירקטורים כפי שתתקשר החברה מעת לעת בקשר לביטוחם של יתר נושאי המשרה והדירקטורים בחברה ובתנאים זהים ליתר נושאי המשרה כאמור, ובהתאם למדיניות התגמול של החברה. כמו כן, אחיעד יהיה זכאי לכתבי שיפוי ופטור בנוסח ובתנאים זהים לכתבי שיפוי ופטור אשר יוענקו, מעת לעת, לנושאי המשרה והדירקטורים בחברה, ובהתאם למדיניות התגמול של החברה. לעניין הענקת כתבי פטור ושיפוי ראו סעיף 1.14 בתקנה 22 להלן.

ה. סמנכ"ל פיתוח עסקי: יהל עמית

מר עמית מכהן בחברה החל מיום 4 באפריל 2021. בהתאם לתנאי העסקתו, מר עמית מועסק בחברה בהיקף של משרה מלאה, כאשר שכרו החודשי (ברוטו) הינו בסך של 40,000 ש"ח. במרץ 2026 אשרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את עדכון שכרו של מר יהל לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 45,000 ש"ח.

מר עמית זכאי לזכויות סוציאליות ותנאים נלווים נוספים, ובין היתר, העמדת רכב והוצאות רכב (כולל גילום מס), טלפון סלולארי, הפרשות לביטוח פנסיוני, קרן השתלמות וביטוח אובדן כושר עבודה, ימי חופשה (הניתנים לצבירה), דמי הבראה וימי מחלה. בנוסף, מר עמית זכאי להטבות נוספות שהחבר המעניק מעת לעת בהתאם לנהלי החברה ובין היתר, סיבוס, שי לחג, השתלמויות וכו'.

מר עמית זכאי למענק שנתי שלא יעלה על 6 משכורות כאשר 2 משכורות הינן בשיקול דעת הנהלה ואילו 4 משכורות יהיו בהתאם למדדים שיקבעו על ידי דירקטוריון החברה. כמו כן ביום 19 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול של החברה קביעת יעדים לתשלום מענק שנתי החל משנת 2024 בהתאם ליעדים הקבועים למנכ"ל החברה כאמור לעיל, כך שסכום המענק השנתי המקסימלי על בסיס יעדים מדידים לא יעלה על סכום השווה לארבע פעמים המשכורת (לא כולל נלוות) בכפוף לעמידה ביעדי שיעור תשואת ה- **FFO** ובנוסף למענק המבוסס יעדים כאמור לעיל, מר עמית יהיה זכאי למענק שנתי נוסף וזאת עד לתקרה של פעמיים המשכורת החודשית (לא כולל נלוות) בכפוף לאישור המענק ע"י ועדת התגמול והדירקטוריון. ביום 16 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה, תשלום מענק בשיקול דעת בגובה 2 משכורות חודשיות ובסך הכל (כולל מענק מבוסס יעדים כאמור לעיל) למר עמית שולם מענק בגובה 5.6 משכורות חודשיות בגין שנת 2025.

ביולי 2025, בד בבד עם הנפקת מניות החברה, הוקצו למר עמית 53,297 אופציות לא סחירות של החברה, ללא תמורה, הניתנות למימוש ל- 53,297 מניות רגילות של החברה, בהתאם לתוכנית האופציות של החברה ולתנאים העיקריים אשר הובאו בדוח ההצעה, הדומים לתנאי אופציות יולי 2025 אשר הוקצו למר שופמן באותו המועד, כמפורט לעיל.

לפרטים נוספים ראו דוח הצעת המדף המובא על דרך ההפנייה וביאור 18 לדוחות הכספיים.

תקופת העסקתו של מר עמית ניתנת לסיום בהודעה בכתב ומראש על ידי אחד הצדדים של 60 ימים (למעט במקרים שנקבעו בהסכם בהם החברה רשאית לסיימו לאלתר) (בסעיף זה - "ההודעה המוקדמת"). החברה רשאית לוותר על עבודתו במהלך תקופת ההודעה המוקדמת או חלקה והחברה תשלם למר עמית את פדיון יתרת תקופת ההודעה המוקדמת.

מר עמית זכאי לביטוח נושאי משרה, שיפוי ופטור כמקובל בחברה לכל נושאי המשרה בה.

ו. סמנכ"ל נכסים ושיווק: עומר צלישר

מר צלישר עובד בחברה החל מיום 1 בדצמבר 2021. מר צלישר מונה לסמנכ"ל נכסים ושיווק החל מיום 2 בספטמבר 2025. מר צלישר מועסק בחברה בהיקף של משרה מלאה, כאשר שכרו החודשי (ברוטו) הינו בסך של 30,000 ש"ח. במרץ 2026 אשור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את עדכון שכרו של מר צלישר לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 40,000 ש"ח.

מר צלישר זכאי לזכויות סוציאליות ותנאים נלווים נוספים, ובין היתר, העמדת רכב והוצאות רכב (כולל גילום מס), טלפון סלולארי, הפרשות לביטוח פנסיוני, קרן השתלמות וביטוח אובדן כושר עבודה, ימי חופשה (הניתנים לצבירה), דמי הבראה וימי מחלה. בנוסף, מר צלישר זכאי להטבות נוספות שהחבר המעניק מעת לעת בהתאם לנהלי החברה ובין היתר, סיבוס, שי לחג, השתלמויות וכו'.

ביולי 2025, בד בבד עם הנפקת מניות החברה, הוקצו למר צלישר 39,174 אופציות לא סחירות של החברה, ללא תמורה, הניתנות למימוש ל- 39,174 מניות רגילות של החברה, בהתאם לתוכנית האופציות של החברה ולתנאים העיקריים אשר הובאו בדוח ההצעה, הדומים לתנאי אופציות יולי 2025 אשר הוקצו למר שופמן באותו המועד, כמפורט לעיל.

לפרטים נוספים ראו דוח הצעת המדף המובא על דרך ההפנייה, וביאור 18 לדוחות הכספיים.

תקופת העסקתו של מר צלישר ניתנת לסיום בהודעה מוקדמת על פי דין.

מר צלישר זכאי לביטוח נושאי משרה, שיפוי ופטור כמקובל בחברה לכל נושאי המשרה בה.

ביום 16 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, מענק שנתי בסך 168 אלפי ש"ח בגין שנת 2025.

בנוסף, ביום 16 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, קביעת יעדים לתשלום מענק שנתי בהתאם ליעדים הקבועים למנכ"ל החברה כאמור לעיל, כך שסכום המענק השנתי המקסימלי על בסיס יעדים מדידים לא יעלה על סכום השווה לארבע פעמים המשכורת (לא כולל נלוות) בכפוף לעמידה ביעדי שיעור תשואת ה- **FFO** ובנוסף למענק המבוסס יעדים כאמור לעיל, וכן מר צלישר יהיה זכאי למענק שנתי נוסף וזאת עד לתקרה של פעמיים המשכורת החודשית (לא כולל נלוות) בכפוף לאישור המענק ע"י ועדת התגמול והדירקטוריון.

ז. גמול דירקטורים

- 1.** הדירקטורים החיצוניים, הדירקטורים הבלתי תלויים וכל דירקטור אחר (באם יוחלט), כפי שיכנה מעת לעת, יהיו זכאים לגמול השנתי ולגמול השתתפות וכן להחזר הוצאות, הכל בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000, ובהתאם לדרגת ההון של החברה (כהגדרתה בתקנות הנ"ל), כפי שתהיה מעת לעת.
- 2.** כל הדירקטורים בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, זכאים להסדרי ביטוח, שיפוי ופטור, כיתר נושאי המשרה בחברה.
- 3.** גב' כרמית אלרואי⁸, זכאית לשכר דירקטורים בסך של 5,000 ש"ח (בתוספת מע"מ) לחודש.
- 4.** ביום 9 באוגוסט 2023 אסיפת בעלי מניות של החברה אישרה מינויים של עו"ד דורון לנגה וגב' רינת גזית לכהונה כדירקטורים חיצוניים, ואשררה את מינויו של מר דורון שורר כך שיכהן כדירקטור בלתי תלוי. החברה אישרה ואשררה כי כל אחד מהדירקטורים יהיה זכאי לגמול שנתי וגמול ההשתתפות בהתאם לסכום הקבוע על פי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, ובהתאם לדרגת ההון של החברה (כהגדרתה בתקנות הנ"ל), כפי שתהיה מעת לעת וכן להחזר הוצאות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 9 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתה: 2023-01-074146), המובא על דרך ההפניה.

ח. מדיניות תגמול לנושאי משרה ודירקטורים בחברה

ביום 13 ביולי 2025 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של בעלי מניות החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה, בכפוף להשלמת הצעת מניות החברה מחודש יולי 2025, מדיניות תגמול חדשה ("**מדיניות התגמול**"), אשר צורפה לדיווח מיידי של החברה מיום 14 ביולי 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-051827), המובא על דרך ההפניה. מדיניות התגמול נכנסה לתוקפה עם רישום מניות החברה למסחר בחודש יולי 2025. מדיניות התגמול תעמוד בתוקפה עד לתום 3 שנים ממועד רישום מניות החברה למסחר בבורסה.

כל הצעת ניירות ערך בהתאם למדיניות התגמול, תהא כפופה לאישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים ולעמידה בהוראות תקנון הבורסה וההנחיות על-פיו, לרבות לענין מחיר מזערי, כפי שתהיינה מעת לעת.

⁸ ביתו של מר יצחק שרון (תשובה), בעל השליטה בקבוצת דלק בע"מ אשר בבעלותה דלק פטרוליום בע"מ, בעלת ענין בחברה (ראו סעיף 1.17 בפרק א' לדוח התקופתי).

תקנה 21א' השליטה בחברה

בעלי השליטה בחברה הם להב אל. אר. רילאסטיט בע"מ ("להב") וב.ג.מ. בע"מ ("ב.ג.מ."), המחזיקים, יחד, בשיעור של כ- 57.81% מזכויות ההצבעה בחברה,⁹ וזאת מכוח הסכם שליטה משותפת אשר נחתם בין להב לב.ג.מ. ונועד להסדיר את מערכת היחסים ביניהן בכל הנוגע להחזקותיהן בחברה כ"דבוקת שליטה" (יצוין כי קיים הסכם הצבעה אשר נחתם בין ב.ג.מ. ונ.ג.ד.מ. יעוץ, ניהול והשקעות בע"מ ("נ.ג.ד.מ."),¹⁰ אשר מכוחו מצביעה נ.ג.ד.מ. על פי הוראותיה של ב.ג.מ.).

לפרטים אודות ההסכמים כאמור, ראו סעיף 4.9 בפרק א' לדוח התקופתי.

למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, להב הינה חברה ציבורית הרשומה בישראל, אשר מניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, ואשר בעל השליטה בה הינו מר אבי לוי. מר אבי לוי מכהן גם כדירקטור בחברה.

למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, ב.ג.מ. הינה חברה פרטית הרשומה בישראל, המצויה בבעלותו המלאה של מר אורי מנצור, המכהן כדירקטור בחברה.

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדו"ח, בעלי השליטה הסופיים בחברה הינם מר אבי לוי ומר אורי מנצור.

לפרטים אודות הסכם השליטה המשותפת, הסכם הצבעה וכן הסכם עם בעלי מניות החברה ראו סעיף 4.9 בפרק א'.

תקנה 22 עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי

להלן פירוט, למיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות בין בעלי השליטה בחברה, לבין החברה, או עסקה של החברה עם צד ג' שלבעלי השליטה עניין אישי באישורה, אשר בהן התקשרה החברה בשנת 2024 או שהינן בתוקף במועד הדו"ח:

1. עסקאות המניות בסעיף 270(א4) לחוק החברות:

1.1. כאמור בסעיף 1.1 בפרק א' לדוח התקופתי, ביום 1 לאפריל 2021 הושלם הליך פיצול לפיו "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ אשר הינה חברה אחות של החברה ("דלק ישראל"), העבירה לחברה זכויות במקרקעין ביחס ל- 53 נכסים, בין שהוחזקו במלואן על ידי דלק ישראל ובין שהוחזקו על ידי דלק ישראל בשיתוף עם צדדים שלישיים וכן הועברו החזקות בחברות בנות של דלק ישראל אשר תכליתן החזקת מקרקעין והשכרתו. במקרקעין הנ"ל ממוקמות תחנות תדלוק, חנויות נוחות ("מתחמי התדלוק")

⁹ לרבות החזקות ה"ה אבי לוי ואורי מנצור בחברה באמצעות חברות בבעלותם המלאה.

¹⁰ למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, נ.ג.ד.מ. הינה חברה פרטית הרשומה בישראל, המצויה בבעלותו המלאה של מר אייל מאור, המכהן כדירקטור בחברה.

ושטחים נוספים¹¹. לפרטים נוספים אודות הסכם הפיצול ראו סעיף 1.1 בחלק א' לדוח התקופתי.

בעקבות הליך הפיצול נחתמו בין החברה לבין דלק ישראל מספר הסכמים בקשר השכרה ותפעול מתחמי התדלוק והמסחר, ובין היתר, התקשרו בהסכמי שכירות בקשר עם חלק ממתחמי התדלוק המופעלים על ידי דלק ישראל או מי מטעמה או שהינן צד להסכמים בעקבות הפיצול, כדלקמן:

(א) 28 הסכמי שכירות נפרדים, לפיהם החברה (במישרין או באמצעות חברות בנות) משכירה לדלק ישראל, 28 מתחמי תדלוק הפרוסים ברחבי הארץ בהם החברה או חברות הבת כאמור הינן בעלות מלוא הזכויות ו/או זכאיות להירשם כבעלות מלוא הזכויות ("**קבוצה א'**").

(ב) 7 הסכמי שכירות נפרדים לפיהם החברה (במישרין או באמצעות חברות בנות) משכירה לדלק ישראל 7 מתחמי תדלוק, כאשר הפעלת מתחמי התדלוק מבוצעת בפועל על ידי צד ג'. דלק ישראל וצד ג' קשורים בהסכמי הפעלה ואספקה ("**קבוצה ב'**").

(ג) החברה ודלק ישראל הינן צד להתקשרויות ביחס למתחמי תדלוק המוחזקים על ידי החברה וצדדים שלישיים לרבות באמצעות תאגידים ("**קבוצה ג'**") - (1) ביחס ל- 6 מתחמי תדלוק המוחזקים על ידי החברה או מי מטעמה וצדדים שלישיים כשותפים בנכס, החברה ודלק ישראל התקשרו ביחס ל- 5 מתחמי תדלוק, בכתבי הסבה כמפורט בסעיף 2.1 בתקנה 22 זו להלן וביחס למתחם תדלוק אחד הועברו לחברה מניות התאגיד המחזיק בזכויות ל- 50% ממתחם תדלוק ("**קבוצה ג'1'**"); (2) 8 מתחמי תדלוק אשר 7 מהם מוחזקים על ידי החברה וצדדים שלישיים, באמצעות חברות או שותפויות ("**חברות הנכס'**") ונכס נוסף (הנכס במסמיה) אשר החברה זכאית להירשם כבעלת זכויות בו במישרין ("**קבוצה ג'2'**"). ביחס לנכסים בקבוצה ג'2 קיימים הסכמי שכירות עם דלק ישראל¹². ראו סעיף 2.1 בתקנה 22 זו להלן.

הסכמי שכירות בין החברה לדלק ישראל אשר מהווים הסכמים מהותיים, קרי היקף ההכנסות מדלק ישראל על פי ההסכם הרלוונטי עולה על 5% מסך הכנסות החברה במאוחד¹³ הינם¹⁴: (1) הסכמי שכירות השייכים לקבוצה א' מתוארים בסעיף 1.6 להלן, אשר הינם גל נתניה, השחר נתניה, דימונה תחנת דלק, נס ציונה וזורון כפר סבא (המהווים גם נכסים מהותיים כאמור בסעיף 3.19 בפרק א'); (2) הסכמי השכירות בנכס ברמת השרון ובמסמיה השייכים לקבוצה ג', מתוארים בסעיפים 1.9 ו- 1.10 להלן. הסכמי שכירות בין החברה לדלק ישראל אשר מהווים הסכמים שאינם מהותיים אך אינם זניחים, קרי היקף ההכנסות מדלק ישראל על פי ההסכם הרלוונטי עולה על 2% מסך הכנסות החברה במאוחד, אך אינו עולה על 5% הינם: (1) הסכמים כאמור אשר נמנים על קבוצה א' או ב' מתוארים במסגרת התיאור שניתן בסעיף 1.2 להלן; (2) הסכמים אשר נמנה על קבוצה ג' מתואר בסעיף 2.7.1 להלן; (3) הסכמים ביחס לנכס בצומת פת מתואר בסעיף 2.7.2 להלן.

כל אחד מיתר הסכמי השכירות בין החברה ו/או מי מטעמה לבין דלק ישראל ו/או מי מטעמה, מהווים

¹¹ מובהר כי שטחים נוספים אשר הועברו לחברה בפיצול מדלק ישראל מושכרים לצדדים שלישיים (וההסכמים עם הצדדים השלישיים הוסבו לחברה).

¹² לגבי נכס נוסף שהועבר במסגרת הפיצול מהחברה לדלק נכסים, כך שדלק נכסים מחזיקה בחברת נכס בחלקים שווים עם צד שלישי, יצוין כי הצד השלישי שוכר את תחנת התדלוק וחות נוחות ומשלם במישרין לחברת הנכס את דמי השכירות. עוד יצוין כי בין הצד השלישי לדלק ישראל קיים הסכם אספקת דלקים.

¹³ מובהר כי הבחינה כאמור נעשתה על בסיס סך הכנסות לשנה במאוחד כולל חלק החברה בהכנסות חברות כלולות ומבלי להביא בחשבון זיכויים בגין התחשבות עם דלק ישראל כאמור בסעיף 1.7 להלן (לעניין פרק ד' זה - "**הכנסות החברה במאוחד'**").

¹⁴ נכסים אלו הינם נכסים מהותיים של החברה כמפורט בסעיף 3.19 בפרק א', בהתאם לטיוטת תקנות לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה ("טיוטת תקנות נדל"ן להשקעה").

2% או פחות מסך הכנסות החברה במאחד¹⁵.

1.2. יצוין כי קיימים 2 נכסים נוספים שהועברו בפיצול אשר הינם נכסים שדלק ישראל החכירה לתקופה ארוכה לצדדים שלישיים (עד לשנת 2061), כך שזכויות הבעלות בנכסים לאחר הפיצול שייכת לחברה ודלק ישראל שוכרת מהצדדים השלישיים את הנכסים ומפעילה את תחנות התדלוק על פי הסכמי שכירות שבתוקף עד ליום 31.12.2026. מובהר כי החברה אינה זכאית לתשלום בגין נכסים אלו מדלק ישראל או מהצדדים השלישיים עד לסיום תקופת החכירה כאמור.

1.3. בנוסף, במסגרת הפיצול הועברו לחברה מניות בחברה בת המחזיקה בתאגיד לו זכויות במגרש (ללא מתחמי תדלוק) וכן מניות בחברה כלולה כאשר השותף בחברה הכלולה הינו גם השוכר של תחנת הדלק. בדצמבר 2025 רכשה החברה את מניות החברה הכלולה כאמור בסעיף 2.9 להלן.

1.4. עוד יצוין כי בעקבות הפיצול, החברה ודלק ישראל נשאו בחלקים שווים בעלויות הקשורות להליכים מנהליים ומוניציפליים שונים שמקורם ביחס לזכויות במקרקעין שהועברו במסגרת הפיצול, ובכלל זה ביחס להיטלים שונים.

1.5. ביום 13 ביולי 2025 נקצבו ההתקשרויות המפורטות להלן ביחס לקבוצה א' וקבוצה ב' לתקופה שעד ליום 31 במרץ 2036, בהתאם לקביעת ועדת הביקורת כי ההתקשרות לתקופה כאמור הינה סבירה בנסיבות העניין, לפי הוראות סעיף 275(א1)(2) ו-(3) לחוק החברות. לפרטים נוספים ראו דו"ח מידי מיום 14 ביולי 2025 (מספר אסמכתה: 051827-01-2025), המובא על דרך ההפניה.

1.6. הסכמי שכירות בין החברה לבין דלק ישראל בקשר עם קבוצה א' וקבוצה ב'

להלן התנאים עיקריים של הסכמי שכירות קבוצה א' והסכמי שכירות קבוצה ב':

הוראות הסכמי שכירות	הפרמטר
<p>הסכם שכירות קבוצה ב'</p> <p>הסדרת מערכת היחסים בין החברה לדלק ישראל בקשר עם נכסי מקרקעין אשר הפעלת תחנת תדלוק וחנות "ג'ו" (מנטה) בהן נעשית על ידי צד ג' וצד ג' רוכש את מוצרי הדלקים מדלק ישראל¹⁶ ("המפעילים")</p>	<p>מטרת השכירות</p> <p>הסכם שכירות קבוצה א'</p> <p>הסדרת מערכת היחסים בין החברה לדלק ישראל בקשר עם נכסי מקרקעין אשר החברה או חברה בת שלה היא בעלת מלוא הזכויות ו/או זכאית להירשם כבעלת מלוא הזכויות בהן, להפעלת תחנת תדלוק וחנות "ג'ו" (מנטה) על ידי דלק ישראל או חברה בת שלה.</p>

¹⁵ בהתאם לה"ש 13 לעיל.

¹⁶ אחד המפעילים בהסכם שכירות מקבוצה ב' בקשר עם תחנת התדלוק באולגה הינו קרוב של מר יצחק שרון תשובה, בעל השליטה בקבוצת דלק בע"מ אשר בבעלותה דלק פטרוליום בע"מ, בעלת ענין בחברה ומכהנים בדיקטורים בדיקטוריון החברה מטעמה (ראו סעיף 4.9.4 בפרק א' לדות התקופתי) ("בסעיף זה - "המפעיל"). תחנת התדלוק מופעלת משנת 1999 על ידי המפעיל, בהתאם להסכמי שכירות והפעלה שנחתמו בין דלק ישראל למפעיל מעת לעת. תקופת ההפעלה על ידי המפעיל, בהתאם להסכם עימו, הינה לתקופה בת שלוש שנים החל מיום 1.1.2023 ומסתיימת ביום 31.12.2025 ואשר כפי שנמסר לחברה הוארכה עד ליום 31.12.2028. כל צד רשאי להביא את תקופת ההפעלה לסיימה בתום כל שנה בתקופת ההסכם בהודעה שתימסר לפחות 90 ימים מראש. המפעיל רוכש מדלק ישראל את הדלקים במחיר של COST + סכום שנקבע לקילולטר, בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם (כאשר ניתן למפעיל זיכוי בגין דלקים המשווקים לגורמים מסוימים ובתוספת סכום שנקבע לליטר) וכן משלם דמי שכירות בסכום שנקבע לקילולטר.

הוראות הסכמי שכירות	הפרמטר
הסכם שכירות קבוצה ב'	הסכם שכירות קבוצה א'
<p>החל מיום 1.4.2021 ועד תום התקופה בהתאם להסכמי ההפעלה אשר נחתמו בין דלק ישראל למפעילים שונים במועדים שונים ("הסכם ההפעלה") – לגבי ארבעה מתחמי תדלוק נקבעה תקופה שעד ליום 31.12.2025¹⁷ ולגבי שלושה מהם למפעיל אופציה אשר מומשה באופן אוטומטי להאריך בשלוש שנים עד ליום 31.12.2028; לגבי מתחם התדלוק הרביעי ראו ה"ש 16 להלן; ובשלושה אחרים נקבעו תקופות שונות – (1) לגבי אחד מההסכמים תקופת אופציה מומשה אוטומטית עד ליום 30.6.2027 ועל אף האמור, דלק ישראל סיימה את ההתקשרות עם המפעיל החל מיום 1.1.25, והוסכם בין החברה לדלק ישראל כי היא תפעיל את מתחם התדלוק באותם תנאים של המפעיל לגבי הנכס העיקרי¹⁸ (2) לגבי הסכם הפעלה אשר הסתיים ביום 28.2.2025, דלק ישראל הודיעה לחברה כי החל מיום 1.3.2025 היא תפעיל את המושכר בעצמה אך בכפוף לזכות שניתנה למפעיל להודיע לדלק ישראל עד ליום 31.12.2025 כי הינו מעוניין לחזור ולהפעיל את המושכר במקום דלק ישראל¹⁹. דלק ישראל הודיעה כי המפעיל לא מימש את האופציה. לאור האמור דלק ישראל תמשיך להפעיל את התחנה. (3) ביחס להסכם הפעלה אשר הסתיים ביום 31.3.2024, בין החברה לדלק ישראל ולמפעיל מתקיים משא ומתן על הארכת תקופת ההפעלה²⁰ ("תקופת ההפעלה"). בחלק מהסכמי ההפעלה נקבעו תנאים בקשר עם תקופת ההסכם והארכתו בין היתר, במקרים מסוימים ניתנה אפשרות למפעיל לסיים את תקופת ההפעלה, וכן נקבעו תנאים בהם דלק ישראל רשאית להביא את תקופת ההפעלה לסיומה, בין השאר</p>	<p>15 שנים שתחילתה ביום 1 באפריל 2021 ועד ליום 31 במרץ 2036.</p>

¹⁷ יצוין כי 3 מתחמי תדלוק מתוך 7 מופעלים על ידי אותו מפעיל על פי הסכם הפעלה אחד. ¹⁸ ביום 27.2.2025 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה, להתקשר בתוספת להסכם השכירות, לפיה לאור צפי להריסת המושכר בנכס, ועל אף הוראות הסכם השכירות בין החברה לדלק ישראל, החל מיום 01.01.2025 ועד ליום שהמושכר ייהרס או עד ליום 31.12.2028, על פי המועד המוקדם מבניהם, דלק ישראל תשכור מהחברה את המושכר באותם דמי שכירות שהתחייב המפעיל לשלם לדלק ישראל בגין הפעלת המושכר. יצוין כי דמי השכירות השנתיים המשולמים כיום לחברה אינם עולים על 2% מסך הכנסות החברה במאוחד.

¹⁹ ביום 27.2.2025 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה, להתקשר בתוספת להסכם השכירות בין החברה לדלק ישראל (השייך לקבוצה ב'), לפיה יוסכם כי על אף הוראות הסכם השכירות לעניין גובה קרן דמי השכירות בתקופת ההפעלה העצמית, לתקופה קצובה החל מיום 1.3.2025 ועד ליום 31.12.2025, דמי השכירות שדלק ישראל תשלם לחברה יהיו ללא שינוי ביחס לדמי השכירות ששולמו ע"י המפעיל בהתאם להסכם ההפעלה עימו ותינתן זכות למפעיל להודיע לדלק ישראל עד ליום 31.12.2025 כי הינו מעוניין לחזור ולהפעיל את המושכר במקום דלק ישראל. המפעיל לא מימש את הזכות שניתנה לו. יצוין כי דמי השכירות השנתיים המשולמים כיום לחברה אינם עולים על 2% מסך הכנסות החברה במאוחד.

²⁰ בהתאם להסכם ההפעלה משנת 2017 המפעיל אינו משלם בגין ההפעלה אלא משלם לדלק ישראל רק בגין אספקת דלקים שכן בתחנה קיימות רק שתי משאבות ללא גג תחנה וללא מבנה תחנה. החל ממועד סיום הסכם ההפעלה כאמור, המפעיל ממשיך להפעיל את התחנה באותם תנאים ללא הסכם. החברה, דלק ישראל והמפעיל מנהלים משא ומתן לגבי הסכם הפעלה חדש, לגבי הארכת הסכם ההפעלה ותשלום בגין ההפעלה לאחר שהחברה תבנה תחנה חדשה בנכס. ביום 27.2.2025 אישר ואשרר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה כי על אף התנאים בהסכם השכירות שבין החברה לדלק ישראל (במסגרת הסכמי קבוצה ב'), להתקשר בתוספת להסכם ההפעלה לפיו תקופת הסכם ההפעלה תוארך ב-7 שנים, החל מיום 1.4.2024 ועד ליום 31.3.2031 כאשר לאחר סיום בניית התחנה על ידי דלק נכסים, המפעיל יתחיל לשלם דמי הפעלה אשר יקבעו בהתאם לסכומים שנקבעו עבור מכירת דלקנים, מכירת דלקים ומחזור מכירות בגין הפעלת חנות הנוחות או סכום שנקבע. להערכת החברה דמי השכירות השנתיים הצפויים לא יעלו על 2% מסך הכנסות החברה במאוחד. נכון למועד הדו"ח טרם נחתמה תוספת להסכם ההפעלה כאמור.

הוראות הסכמי שכירות	הפרמטר	
הסכם שכירות קבוצה ב'	הסכם שכירות קבוצה א'	
<p>במקרה של ירידה מסוימת ביחס למדדים שנקבעו בהסכם ההפעלה או במקרה של שינוי בכמויות מכירת דלק ובתנאים שנקבעו בהסכם. בנוסף בחלק מהסכמי ההפעלה נקבע כי כל אחד מהצדדים רשאי להביא את תקופת ההפעלה לסיומה בהודעה של 60 ימים מראש.</p> <p>במסגרת הסכמי השכירות של קבוצה ב' נקבע כי ככל שבתום תקופת ההפעלה, ההסכם יחודש עם אותו מפעיל ובאותם תנאים מסחריים לפחות, יוארך הסכם השכירות עם דלק ישראל עד לתום כל תקופה מוארכת כאמור עם אותו מפעיל, אך תקופת השכירות תסתיים בכל מקרה לא לאחר יום 31.3.2036. היה ויחודש עם אותו מפעיל הסכם ההפעלה בתנאים מסחריים טובים יותר, או ייחתם עימו הסכם הפעלה חדש, בתנאים מסחריים טובים יותר, אזי ההטבה הנובעת מהפער בין הסכם המפעיל הקודם לבין הסכם המפעיל החדש, תהיה שייכת מחציתה לחברה ומחציתה לדלק ישראל.</p> <p>ככל ולא יתחדש הסכם ההפעלה עם אותו מפעיל בתנאים כאמור, אזי תהיה לדלק ישראל הזכות להודיע לחברה מראש ובכתב, עד תום תקופת ההפעלה, כי היא מעוניינת להמשיך לשכור את מתחם התדלוק ולהפעילו בעצמה בהתאם לתנאי הסכם השכירות ובלבד שתקופת השכירות תסתיים לא יאוחר מיום 31.3.2036 ("חלופת ההפעלה העצמית" או "תקופת ההפעלה העצמית").</p> <p>ככל שדלק ישראל לא תודיע עד לתום תקופת הסכם ההפעלה, כי הוארך הסכם ההפעלה עם המפעיל או כי בכוונתה לשכור את מתחם התדלוק בהתאם לאמור לעיל, או לא נתנה הודעה כלל בתוך התקופה הנ"ל, יסתיים הסכם השכירות בתום 180 ימים מתום תקופת הסכם ההפעלה (בסעיף זה – "חלופת סיום השכירות") בכפוף לזכות הצעה ראשונה שתעמוד לדלק ישראל כאמור להלן. מובהר כי במקרה בו חלה חלופת סיום הסכם השכירות לדלק ישראל לא תעמוד זכות הסירוב כאמור להלן החל מתום תקופת ההפעלה המקורית והיא לא תהא רשאית להפעיל זכות זו בתקופת 180 הימים של חלופת סיום השכירות.</p>		
<p>דמי שכירות ישולמו על ידי דלק ישראל לחברה כדלקמן ("קרן דמי השכירות"):</p> <p>(א) דמי שכירות והפעלה כפי שנקבעו בהסכמי ההפעלה לתשלום על ידי המפעילים לדלק ישראל וזאת לגבי התקופה שנקבעה בהסכם ההפעלה – בחלק מהסכמי ההפעלה נקבעו דמי שכירות חודשיים קבועים הצמודים, במלואם, למדד המחירים לצרכן ובחלק מהסכמי ההפעלה נקבעו דמי שכירות חודשיים קבועים הצמודים, במחציתם, לשינויים במדד המחירים לצרכן ובמחציתם צמודים לסל הוצאות אוקטן. בחלק מההסכמים לא נקבעה הצמדה; בחלק מההסכמים נקבעו דמי הפעלה חודשיים קבועים מינימליים</p>	<p>דמי שכירות בסכום קבוע, כפי שנקבע ביחס לכל הסכם שכירות בנפרד אשר מחציתם צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן ומחציתם צמודים לעליית סל הוצאות השיווק של בנזין 95 אוקטן²¹ ("סל הוצאות אוקטן") המשולמים באופן רבעוני מראש בתחילת כל רבעון</p>	<p>תמורת השכירות</p>

²¹ כהגדרתו בצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (מחירים מרביים בתחנות תדלוק) התשס"ב 2002.

הוראות הסכמי שכירות	הפרמטר
<p>הסכם שכירות קבוצה ב'</p> <p>וכן סכומים אשר מהווים תשלום נגזרת בש"ח לכמות דלקים נמכרת ובתוספת הפרשי הצמדה ("דמי הפעלה משתנים"); בחלק מההסכמים נקבעו רק דמי הפעלה משתנים ובחלקם בתוספת עבור דלקים בשער בית הזיקוק ולמרכיבים נלווים ובתוספת מרווח לתשלום שנקבע בין הצדדים. מובהר כי האחריות לתשלום דמי השכירות לחברה גם בתקופת ההפעלה על ידי המפעילים הינה של דלק ישראל.</p> <p>(ב) בתקופת ההפעלה העצמית (כהגדרתה לעיל) אם תהיה - בהתאם לסכומים שנקבעו לליטר בגין מכירות בנזין וסולר חופשי, בנזין דלקן, סולר דלקן, בהתאם לסכום שנקבע לגז וכן 6% מפדיון ג'ו ו- 50% ממכירת חשמל, כאשר הבסיס לחישוב יהיה מכירות מתחם התדלוק בשנה האחרונה של המפעיל היוצא. קרן דמי השכירות (למעט בגין פדיון ג'ו ומכירת חשמל) בתקופת ההפעלה העצמית, תהיה צמודה כך שמחציתה צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן ומחציתה צמודה לעליית סל הוצאות אוקטן; בנוסף תבוצע התחשבנות שנתית כמפורט להלן;</p> <p>(ג) בחלופת סיום השכירות (כהגדרתה לעיל) - לפחות דמי השכירות הקבועים בהסכם הפעלה.</p> <p>דמי השכירות ישולמו - (א) עד לתום תקופת הסכם ההפעלה-בהתאם להסכם ההפעלה; (ב) בחלופת הפעלה עצמית, לאחר תום תקופת הסכם ההפעלה -באופן רבעוני מראש בתחילת כל רבעון קלנדרי.</p>	<p>קלנדרי.²²</p> <p>בנוסף נקבע מנגנון התחשבנות שנתית כמפורט בסעיף 1.7 להלן.</p>
<p>דלק ישראל התחייבה לשלם את דמי השכירות ויתר התשלומים החלים עליה על פי ההסכם עבור כל תקופת השכירות גם אם תפנה את המושכר שלא כדין לפני תום תקופת השכירות.</p> <p>בתקופת ההפעלה העצמית - בתום כל שנה קלנדריית תבוצע התחשבנות הנגזרת מהפדיון השנתי של סך כל מכירות בנזין, סולר, בנזין דלק, סולר דלקן, גז, מכירות ג'ו מכירות חשמל והפרשי הפדיון ביחס לקרן דמי השכירות הקבועה בהסכם השכירות ישולמו לחברה (ככל שהפדיון השנתי עולה על דמי השכירות ששולמו בפועל במהלך השנה) ולחילופין ככל שהפדיון השנתי נמוך מדמי השכירות ששולמו בפועל, דלק ישראל תזכה בגין הפרשי פדיון אלה בתשלומים הבאים שעליה לשלם. מובהר כי ההתחשבנות לא תכלול הסכמי שכירות עם צדדים שלישיים אשר הומחו או יומחו בשלמותם לדלק נכסים. ההתחשבנות תבוצע עד לתום הרבעון הראשון לאחר תום שנת הבדיקה. על אף האמור הפרשי הפדיון בכל שנה אותם תשלם דלק ישראל לחברה לא יעלו על קרן דמי השכירות בתוספת 15% ולא יפחתו ב- 15% מקרן דמי השכירות.</p>	<p>בין החברה לדלק ישראל נחתם הסכם התחשבנות כמפורט בסעיף 1.7 להלן.</p>
<p>במקרה של חלופת סיום השכירות, אם החברה תהיה מעוניינת להשכיר את מתחם התדלוק לצד ג' כתחנת תדלוק, יהיה עליה להציעו תחילה לדלק ישראל בתוך</p>	<p>זכות הצעה ראשונה</p>

²² בהתאם לתוספת להסכמים עם קבוצה א' הוסכם על תשלום נוסף שישולמו לכל ליטר דלק שיימכר במסגרת מכרזים שדלק ישראל זכתה לתקופת המכרז שהינה שלוש שנים החל מיום 1.3.2023. כאשר ישנה אופציה להארכת התקופה בשלוש תקופות נוספות בנות 12 חודשים כל אחת. תקופת האופציה מומשה עד ליום 29.2.2027. כמות הדלקים אותם תמכור דלק ישראל לא תהיה חלק מהסכם ההתחשבנות (כאמור בסעיף 1.7 לעיל).

הוראות הסכמי שכירות	הפרמטר
הסכם שכירות קבוצה ב'	הסכם שכירות קבוצה א'
<p>התקופה של ה- 180 הימים האמורה בחלופת סיום הסכם השכירות ובהתאם להוראות מנגנון הצעה ראשונה שנקבע בהסכם השכירות. ככל שדלק ישראל תיעתר להצעת דלק נכסים בהתאם למנגנון הצעה ראשונה כאמור יחולו תנאי הסכם ההפעלה הקודם בשינויים הנובעים מהצעת החברה. ככל שדלק ישראל תסרב להצעה או לא תיתן הודעה במועד שנקבע או שתיתן הודעה מסויגת, החברה תהיה רשאית להשכיר את הנכס לצד ג' בתנאים שאינם מיטיבים לצד ג' מהתנאים שהוצעו לדלק ישראל וככל שלא ייחתם הסכם שכירות בתוך תקופה שנקבעה החברה תידרש לפעול שוב בהתאם לזכות הצעה ראשונה לדלק ישראל כאמור.</p>	
<p>שכירות/ הפעלה - ככל שבתום תקופת השכירות (שלא עקב סיומו בהסכמה או ביטולו מכל סיבה שהיא) תהא מעוניינת החברה, על פי שיקול דעתה הבלעדי, כי במקרקעין ימשיך לפעול מתחם התדלוק אזי תהא לדלק ישראל זכות סירוב ראשונה להפעלת מתחם התדלוק כך שבטרם התקשרותה של החברה עם צד ג' תחל חובה על החברה ליתן הודעה לדלק ישראל בה תפרט את הצעתו של צד ג' ובכלל זה תנאי התשלום ויתר תנאי השכירות ודלק ישראל תהיה זכות לשכור את מתחם תדלוק באותם תנאים שפורטו בהצעה ובהתאם למנגנון שנקבע בהסכם השכירות. ככל שדלק ישראל תסרב להצעה או לא תיתן הודעה במועד שנקבע, החברה תהיה רשאית להתקשר עם צד ג' בתנאים הזהים להצעה או המיטיבים עם החברה וככל שלא ייחתם הסכם תוך תקופה שנקבעה החברה תידרש לפעול שוב בהתאם לזכות הצעה ראשונה לדלק ישראל כאמור. זכות דלק ישראל למימוש זכות הסירוב הראשונה כאמור כפופה ומותנית לכך שלא מתנהלים בין הצדדים הליכים משפטיים ו/או הליכי בוררות ו/או אחרים.</p> <p>רכישה - בכל עת בה יהיו הצדדים קשורים בהסכם השכירות, החברה תהא מעוניינת למכור את מלוא זכויותיה במקרקעין או במושכר לצורך המשך הפעלתם כמתחמי תדלוק, תהא לדלק ישראל זכות סירוב ראשונה לרכישתם בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם השכירות. ככל שדלק ישראל תסרב להצעת הרכישה או לא תיתן הודעה במועד שנקבע, החברה תהיה רשאית להתקשר עם צד ג' בתנאים הזהים להצעה או המיטיבים עם החברה וככל שלא תבוצע המכירה תוך תקופה שנקבעה החברה תידרש לפעול שוב בהתאם לזכות האמורה לדלק ישראל כאמור. זכות דלק ישראל למימוש זכות הסירוב הראשונה כאמור כפופה ומותנית לכך שלא מתנהלים בין הצדדים הליכים משפטיים ו/או הליכי בוררות ו/או אחרים.</p>	<p>זכות סירוב ראשונה</p>
<p>בהסכם השכירות נקבעו הוראות בקשר עם מתן שירותי ניהול לשטחי הרכוש המשותף במקרקעין עליהן בנויים מתחמי התדלוק, כמקובל בשטחי מסחר בעלי אופי דומה על פי הסכמות שיסוכמו בין הצדדים ודלק ישראל תהא זכאית לגבות דמי ניהול מהשוכרים הנוספים. ככל שיהיו מעל שלושה שוכרים נוספים במקרקעין מלבד דלק ישראל, דלק ישראל רשאית להחליט שלא להעניק את השירותים כאמור ובמקרה כאמור היא תחתום על הסכם ניהול עם חברת ניהול מטעם החברה ודלק ישראל תישא בעלות דמי הניהול על פי שטחה היחסי.</p> <p>נכון למועד הדו"ח, טרם בוצעה מדידה של השטחים במתחמי התדלוק על מנת שדלק ישראל תוכל לחשב יחס ההוצאות השוטפות ולחייב את השוכרים הנוספים בדמי ניהול ולכן נכון למועד הדו"ח דלק ישראל אינה גובה דמי ניהול מהשוכרים הנוספים במקרקעין וכן אינה משלמת דמי ניהול לחברה, למעט מתחם תדלוק אחד בו גובה החברה דמי השתתפות בגין שירותי ניהול בסכום זניח מחברה בשליטה של דלק ישראל, ולמעט במספר מתחמי תדלוק בו גובה דלק ישראל דמי השתתפות בגין שירותי ניהול, בסכום זניח מהחברה.</p> <p>ביחס להסכמים מקבוצה א' - נכון למועד הדו"ח דלק ישראל נושאת בכל עלויות התפעול של מתחמי התדלוק. ביחס להסכמים מקבוצה ב' - נכון למועד הדו"ח עלויות התפעול של מתחמי התדלוק חלים על המפעילים או על דלק ישראל, למעט תחנה אחת בה גובה דלק</p>	<p>שירותי ניהול</p>

הוראות הסכמי שכירות	הפרמטר
הסכם שכירות קבוצה ב'	הסכם שכירות קבוצה א'
<p>ישראל דמי ניהול זניחים מהחברה.</p> <p>ככל שהחברה או מי מטעמה תתקין על גג תחנות התדלוק מתקנים פוטו וולטאים ו/או כל מתקן אחר אשר מטרתו פעילות מסחרית של החברה בשטח תחנות התדלוק היא תישא במלוא התשלום ובאחריות בגין כך וכן התחייבה לשפות את דלק ישראל בגין כל נזק או חיוב כתוצאה ו/או בקשר למתקנים כאמור. ככל שמונה החשמל, שאליו יחובר המתקן, יהיה רשום על שם דלק ישראל, כל זיכוי שיינתן לחברה מחברת החשמל בגין החשמל ממתקנים אלו, יהיה שייך לחברה או למי שהיא תורה.</p> <p>ככל שהחברה תהיה מעוניינת לרכוש מדלק ישראל ציוד תת קרקעי, החברה תשלם לדלק ישראל את שווי הציוד הקרקעי בהתאם להערכת שמאי מוסכם.</p>	<p>התקנת מתקנים ורכישת ציוד</p>
<p>עבודות במושכר על ידי דלק ישראל - במקרה שדלק ישראל תהיה מעוניינת לעשות שינויים במושכר היא תידרש לקבל את הסכמת החברה, אשר לא תסרב אלא מנימוקים סבירים. מובהר כי שינויים אשר יש בהם כדי להוסיף בניה במושכר או משום גריעת זכויות בניה או שיש בהם כדי לפגוע באפשרות של החברה לבנות על המקרקעין או לפתחם אינם מותרים לדלק ישראל. ככל ששינויים שיתבקשו על ידי דלק ישראל יותרו על ידי החברה הם יהיו כפופים להוראות שנקבעו בהסכם ובין היתר כי דלק ישראל מתחייבת לבצע על אחריותה וחשבונה הבלעדיים את העבודות במושכר ואת תכנון העבודות ולקבל את כל האישורים וההיתרים הנדרשים. דלק ישראל התחייבה לשפות את החברה בגין כל אובדן, פגיעה, נזק או הוצאה בגינם אחראית דלק ישראל כמפורט לעיל ובתנאים שנקבעו בהסכם.</p> <p>עבודות במושכר על ידי החברה - במקרה של עבודות בניה ושיפוץ (לרבות תוספת בניה, פיתוח וכל שינוי אחר) במקרקעין ו/או במתחמי התדלוק אשר בעקבותיהן תגרם הפרעה לפעילותה של השוטפת והתקינה של התחנה באופן שיגרום לירידה של למעלה מ-20% לעומת החודש המקביל בשנת 2019 במכירות החודשיות של מוצרי הדלק בחודש מהחודשים בהם תבוצענה העבודות, אזי יופחתו דמי השכירות בגין התקופה בה בוצעו העבודות באופן יחסי לירידה בהיקף מכירות המוצרים. בחישוב ההפחתה בדמי השכירות לא יילקחו בחשבון 10% הפחתה הראשונים בהיקף המכירות של התחנות באופן שההפחתה בדמי השכירות תחושב רק מתוך היקף מכירות של 90%. האמור לעיל יחול גם בכל הנוגע למכירות המוצרים הנמכרים בחנות הנוחות ו/או בית הקפה (ככל שקיימים במושכר).</p> <p>דלק ישראל התחייבה שלא להתנגד להליכים תכנוניים (לרבות שינוי ייעוד המקרקעין) שהחברה תקדם ו/או תיזום וכן לא לפעול באופן העלול לפגוע בקידום ההליכים התכנוניים. במקרה שיבוצע שינוי תכנוני במקרקעין ותתקבל החלטת וועדה בדבר הפקדת תב"ע אשר תכלול שינוי ייעוד של המקרקעין ו/או תתקבל החלטת ועדה אשר מאשרת הוספת זכויות בניה או כל שינוי אחר וככל וכל שינוי יביא לכך שלא ניתן יהיה להפעיל תחנת דלק על המקרקעין על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה אזי החברה תהיה זכאית לקצר את תקופת השכירות ולהודיע לדלק ישראל על פינוי בתוך 12 חודשים מהודעת החברה.</p> <p>ביום 27.4.2022 התקשרו החברה ודלק ישראל בתוספות להסכמי השכירות לפיהם, בין היתר -</p> <p>1. במקרה של שיפוץ תחנות התדלוק (ללא הריסת מבנים קיימים או הקמת מבנים חדשים) - (א) עלות שיפוץ תחנת התדלוק תחול על השוכר ואילו עלות שיפוץ שטח מתחם התדלוק (שטחים ו/או מבנים נוספים הסמוכים לתחנות התדלוק אשר אינם מהווים חלק מתחנות התדלוק) (בסעיף זה "המתחמים") מלבד תחנת התדלוק, תחול על המשכיר ו/או מי מטעמו. (ב) ככל ובמועד תחילת השיפוץ לא תהיה מדידה עדכנית של השטח (המיועד לשיפוץ), תבוצע מדידה של מודד מוסמך אשר יבחר על ידי הצדדים בהסכמה (בסעיף זה "המודד המוסכם"). שטח תחנת התדלוק ושטח המתחם (לא כולל תחנות התדלוק) בגינו כל אחד מהצדדים יישא בעלויות יקבע על ידי המודד המוסכם. (ג) דמי השכירות לא ישונו לאחר השיפוץ בתקופת הסכם השכירות הקיים. (ד) עלויות משותפות (ככל שיהיו) בגין העבודות בחלופה זו (כגון תכנון, ניהול, פקוח וכיוצ"ב) יחולקו בין הצדדים בהתאם לשטח המדוד אשר באחריות כל אחד מהצדדים כמפורט לעיל. 2. במקרה של העתקת/הריסה</p>	<p>עבודות במתחמי התדלוק ושינוי תכנוני</p>

הוראות הסכמי שכירות	הפרמטר
הסכם שכירות קבוצה ב'	הסכם שכירות קבוצה א'
<p>ובניה של חלק מפעילות החנות (כגון: חנות הנוחות) - (א) במקרה של העתקת חלק מפעילות תחנות התדלוק - עלות העתקת חלק מפעילות תחנות התדלוק ממקום למקום אחר בגבולות שטח מתחם התדלוק, יחולו על השוכר ובכלל זה עלויות בגין תשתיות המשרתות רק את תחנות התדלוק וחנויות הנוחות. במקרה זה לא יחול שינוי בדמי השכירות. בעניין זה מובהר כי הצד המבקש את ההעתקה צריך לקבל את אישור הצד השני וללא אישור שכזה, לא תבוצע ההעתקה. (ב) במקרה של הריסה ובינוי מחדש של חלק מפעילות תחנות התדלוק כחלק ממבנה מסחרי - עלויות ההריסה, הבינוי וההעתקה עד לרמת מעטפת (כולל ויטרינות ותשתיות) יחולו על המשכיר ובכלל זה עלויות בגין התשתיות הנדרשות. במקרה זה ישונו דמי השכירות החודשיים בגין תחנת התדלוק ובגין חנות הנוחות החדשה בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים אשר בעיקרו קובע גריעת דמי השכירות בגין חנות הנוחות מקרן דמי השכירות שנקבעה בהסכם המקורי ותשלום דמי שכירות עבור חנות הנוחות/חלק מפעילות תחנת התדלוק החדשים אשר יהיה הגבוה מבין מכפלת דמי השכירות המקוריים למ"ר שהתקבלו לאחר גריעת דמי השכירות כאמור בסך המ"ר החדש או 6% מהפדיון בחנות הנוחות. מובהר כי דמי השכירות החודשיים המעודכנים כאמור לא יכללו במנגנון שבהסכם ההתחשבות בין הצדדים. (ג) עלויות משותפות במסגרת העבודות בחלופה זו (כגון תכנון, ניהול, פקוח וכיוצ"ב) יחולקו בין הצדדים ע"פ יחס השטח המדוד אשר באחריות כל אחד מהצדדים. בנוסף, במרץ 2024 החברה התחייבה כלפי דלק ישראל כי בקשר לעבודות שיפוצים ובינוי שהיא מבצעת ומתקשרת עם קבלנים היא תהיה אחראית, בין היתר, לביצוע העבודות לפי כל היתר אישור או רישיון וכל צד יהיה אחראי בגין נזקים שיגרמו ברשלנות מטעמו.</p>	
<p>חלק ממטרת השכירות הינה הפעלת עמדות טעינה חשמליות. מקום בו דלק ישראל תבחר שלא להפעיל עמדות טעינה חשמליות לאחר תום 30 יום מיום שתידרש לעשות כן על ידי החברה, תהיה לחברה הזכות להפעיל זאת בעצמה או באמצעות צד ג' ובמקרה כאמור מטרת השכירות לא תכלול הפעלת עמדות טעינה חשמליות.</p>	<p>הפעלת עמדות טעינה חשמליות</p>
<p>האחריות להפעלת וניהול תחנות התדלוק חלה על דלק ישראל, לרבות לקבלת כל היתר או רישיון הנדרש לשם כך, וכן לצורך עמידה בתקנים הרלוונטיים והוראות הדין ולרבות בעניין איכות הסביבה וחוק המים בנוגע למניעת זיהומי קרקע ושיקומה. הוסכם כי אם כתוצאה מעבודות איכות סביבה תושבת תחנת דלק או חלקים ממנה לא יהיו לחברה כל תביעות או טענות עקב כך והיא לא תהא פטורה מכל תשלום המוטל עליה על פי הוראות ההסכם והדין.</p>	<p>אחריות</p>
<p>במסגרת הסכמי השכירות נקבעו הוראות שיפוי של דלק ישראל ובין היתר כי דלק ישראל תשפה את החברה ו/או את חברת הניהול (ככל שתהיה) בגין כל נזק שיגרם להן ו/או תשלום שתאלץ לשאת בו בקשר עם אחריות דלק ישראל על פי הסכמי השכירות בהתאם להוראות שנקבעו בהסכם. לעניין התחייבות של שיפוי ע"י החברה בקשר עם מתקנים במושכר שבאחריותה ראו התקנת מתקנים ורכישת ציוד לעיל.</p>	<p>שיפוי</p>
<p>במסגרת ההסכם נקבעו הוראות המאפשרות לחברה לסיים את הסכמי השכירות לאלתר, בין היתר, במקרה שהוגשה בקשה לפירוק דלק ישראל, או להקפאת הליכים, או הטלת עיקול על חלק מהוטי מנכסיה ובתנאים שנקבעו בהסכם, או שדלק ישראל תחדל מלנהל את מתחמי התדלוק, מכל סיבה שהיא שאינה קשורה לחברה או למי מטעמה, או מסיבה שאינה תלויה בדלק ישראל, לתקופה העולה על 21 ימים.</p> <p>דלק ישראל תהיה חייבת בתשלום דמי השכירות ויתר התשלומים החלים עליה על פי ההסכם עבור כל תקופת השכירות גם במקרה של הפרת ההסכם על ידי דלק ישראל אשר תביא לביטול ההסכם כדין על ידי החברה ופינוי דלק ישראל. דלק ישראל ויתרה על כל טענה ו/או תביעה בקשר עם התחייבות זו.</p>	<p>הפרות וסיום הסכם</p>
<p>דלק ישראל התחייבה שלא להעביר ו/או להשכיר במישרין ו/או בעקיפין כל זכות בקשר עם הסכמי השכירות, ללא הסכמת דלק נכסים מראש ובכתב. העברת זכויות דלק ישראל על פי הסכם השכירות למפעיל מטעמה לא תיחשב העברת זכויות כאמור לעיל וזאת בכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם השכירות.</p> <p>החברה רשאית בכפוף לזכות הסירוב כאמור לעיל להסב את זכויותיה וחובותיה על פי</p>	<p>העברת זכויות</p>

הוראות הסכמי שכירות	הפרמטר
<p>הסכם שכירות קבוצה ב'</p> <p>הסכמי השכירות ובלבד שמקבל ההסבה התחייב לשאת כלפי דלק ישראל בהתחייבויות החברה לפי ההסכם. הוראה זו כוללת הרשאה לחברה להמחות על דרך השעבוד את זכויותיה וחובותיה לפי ההסכם לטובת גורמים מממנים. כמו כן החברה רשאית להפעיל, להרשות להפעיל, להשכיר, למכור וכד' שטחים אחרים במקרקעין לאחרים ולכל מטרה לפי שיקול דעתה וכן להעביר בכל דרך אחרת זכות מזכויותיה ובלבד שלא ייפגעו דרכי הגישה למושכר ולא תיגרם כל פגיעה מהותית אחרת בהפעלת המושכר.</p>	

1.7. הסכם התחשבנות בין החברה לבין דלק ישראל

ביום 13 ביולי 2025 אישרו ואשררו האסיפה הכללית, הדירקטוריון וועדת הביקורת, את ההתקשרות בהסכם ההתחשבנות כמפורט להלן, וקציבת ההתקשרות לתקופה שעד ליום 31 במרץ 2036, בהתאם לקביעת ועדת הביקורת כי ההתקשרות לתקופה כאמור הינה סבירה בנסיבות העניין, לפי הוראות סעיף 275(א1)(2) ו-(3) לחוק החברות.

בהמשך לאמור בסעיף 1.1 בחלק א' לדוח התקופתי לעניין הסכם הפיצול, החברה ודלק ישראל התקשרו ביום 18 באוגוסט 2021 בהסכם התחשבנות כפי שעודכן ביום 6 באוקטובר 2021, אשר עניינו התחשבנות בגין התמורה המגיעה לחברה מדלק ישראל בקשר עם הסכמי שכירות כמפורט להלן ("**תחנות הדלק שבהתחשבנות**" ו-"**שכ"ד המשתנה**", בהתאמה). בהתאם להסכם ההתחשבנות, בתום כל שנה קלנדרית תבוצע התחשבנות שנתית לקביעת שכ"ד משתנה שדלק ישראל תשלם לחברה ביחס להסכמי שכירות קבוצה א' בהתאם לפרמטרים שנקבעו בהסכם ההתחשבנות ובין היתר סך מכירות דלקן בנזין, דלקן סולר, דלקים חופשיים וגז, במכפלת סכומים שנקבעו וכן סך תקבולים ממכירת חשמל לטעינת רכבים וסך מכירות קמעונאיות בחנויות ג'ו ואיי תדלוק, במכפלת אחוזים שנקבעו בין הצדדים. חלק מסכומים אלה יוצמדו ל- 50% משינוי סל הוצאות השיווק של בנזין 95 אוקטן כפי שיפורסם על ידי מנהל הדלק והגז במשרד האנרגיה בהתאם למנגנון הצמדה שנקבע (בסעיף זה - "**מנגנון ההצמדה**").

בנוסף במסגרת הסכם ההתחשבנות נקבעו התאמות לחישוב שכ"ד המשתנה, כך ששכ"ד המשתנה בגין קבוצה א' אותו תשלם דלק ישראל לחברה בכל שנה לא יעלה סך של כ- 34.07 מיליון ש"ח בתוספת 15% ולא יפחת מסך של כ- 34.07 מיליון ש"ח בהפחתת 15% ("**שכ"ד המותאם**"), כאשר משכ"ד המותאם יופחת סכום זיכוי (צמוד בהתאם למנגנון ההצמדה) שמגיע לדלק ישראל בגין חלק מתחנות הדלק שבהתחשבנות ותחנות דלק נוספות אשר הינן תחנות המוחזקות על ידי החברה בשותפות עם צדדים שלישיים (אשר הינן חלק מקבוצה ג כמפורט בסעיף 1.1 בתקנה זו לעיל ("**תחנות שבשותפות**"), שסכומו המצטבר לשנה הינו בסך של כ- 10.2 מיליון ש"ח (צמוד בחלקו בהתאם למנגנון ההצמדה שנקבע בהסכם). הסכומים האמורים לעיל הינם במונחי בסיס ולפני הצמדה.

ביום 19 במרץ 2024 אישרה אסיפת בעלי מניות החברה את התקשרות החברה ודלק ישראל בתוספת להסכם ההתחשבנות ("**התוספת להסכם ההתחשבנות**") לפיה נקבע בין היתר כי לגבי מנגנון ההתחשבנות בגין שנת 2023 ואילך: (א) מנגנון ההצמדה יעודכן כך שחלק הפרמטרים האמורים שנקבעו בהסכם ההתחשבנות יוצמדו ל- 100% (חלף 50%) משינוי סל הוצאות השיווק של בנזין 95 אוקטן כפי שיפורסם על ידי מנהל הדלק והגז במשרד האנרגיה, כאשר נקבעה תקרה

דלק נכסים

של 1.5 מיליון ש"ח ביחס להצמדה הנוספת של 50% כאמור ("מנגנון ההצמדה המעודכן") וכן שכ"ד המתואם יוצמד באותו אופן. (ב) סכום הזיכוי כאמור לעיל יוגדל לסך של כ- 2.45 מיליון ש"ח (גידול בסך של כ- 1.24 מיליון ש"ח), כך שבהתאם לתוספת להסכם ההתחשבות סכומו המצטבר יעמוד על סך של כ- 11.46 מיליון ש"ח (צמוד בחלקו בהתאם למנגנון ההצמדה שנקבע בהסכם ההתחשבות).

שכר הדירה המצטבר בפועל שתשלם דלק ישראל בכל שנה לחברה בגין תחנות הדלק שבהתחשבות שבקבוצה א' לאחר זיכוי בגין תחנות דלק של קבוצה א' לא יעלה על סך של כ- 34.1 מיליון ש"ח ולא יפחת מסך של כ- 23.9 מיליון ש"ח; ולאחר הזיכוי בגין תחנות התדלוק של קבוצה ג' (כולל בהתאם לתוספת להסכם ההתחשבות) (אך מבלי לקחת בחשבון את תשלום דמי השכירות בגין תחנות דלק של קבוצה ג') לא יעלה על סך של כ- 27.7 מיליון ש"ח ולא יפחת מסך של כ- 17.5 מיליון ש"ח. הסכומים האמורים לעיל הינם במונחי בסיס ולפני הצמדה.

לאור התוספת להסכם ההתחשבות ובהתייחס להפרשי הצמדה עד ליום 31.12.2025 שכר הדירה המצטבר בפועל שתשלם דלק ישראל בגין תחנות הדלק שבהתחשבות שבקבוצה א' לאחר זיכוי בגין תחנות דלק של קבוצה א' לא יעלה על סך של כ- 38.5 מיליון ש"ח ולא יפחת מסך של כ- 27.1 מיליון ש"ח; ולאחר הזיכוי בגין תחנות התדלוק של קבוצה ג' (אך מבלי לקחת בחשבון את תשלום דמי השכירות בגין תחנות דלק של קבוצה ג') לא יעלה על סך של כ- 31.6 מיליון ש"ח ולא יפחת מסך של כ- 20.2 מיליון ש"ח.

תחנות הדלק שבהתחשבות אשר ימכרו או שדלק ישראל תפסיק את הפעלתן²³ יוצאו מתוך מסגרת ההתחשבות כאמור לעיל ובהתאם לכך יופחת שכ"ד המשתנה (לרבות הפחתת הזיכוי ככל שהגיע לדלק ישראל בגין תחנת הדלק הנמכרת).

מובהר כי סכום הזיכוי לדלק ישראל לרבות לגבי תחנות שבשפות יהיה בתוקף עד לתום תקופת הסכמי השכירות והאופציות (ככל שימומשו) בהתאם להסכמים קבוצה א' וקבוצה ג'.

עוד הובהר כי ביחס להסכמים קבוצה ב' לא יומחו לחברה דמי זיכוי בגין חנויות הנוחות המשולמים לדלק מנטה ולג'.

האמור בהסכם ההתחשבות בנוגע לתשלום שכר הדירה בפועל על ידי דלק ישראל גובר כך שדמי השכירות בפועל יקבעו על פי הסכם ההתחשבות וזאת על אף האמור בהסכם השכירות הפרטני.

מובהר כי ההתחשבות כאמור (1) אינה כוללת דמי שכירות שדלק ישראל מקבלת ממפעילים על פי הסכמי שכירות בקבוצה ב' ואשר מועברים על ידי דלק ישראל לחברה כמפורט בהסכמי קבוצה ב' לעיל. (2) אינה כוללת דמי שכירות שדלק ישראל משלמת לחברה על פי הסכמי שכירות שבקבוצה ג' אך כוללת זיכוי שנקבע מכח הסכם ההתחשבות לגבי קבוצה ג'.

הואיל ותקופת השכירות בהסכמים אליהם מתייחס הסכם ההתחשבות הינה לתקופה של עד 15 שנים, אזי למיטב ידיעת החברה, ככל שדלק ישראל תנפיק את מניותיה לציבור ותהא חברה ציבורית היא תידרש לקבלת אישור של תקופת הסכם ההתחשבות כאמור על ידי ועדת הביקורת של דלק ישראל.

ועדת הביקורת של החברה תבחן בדיעבד אחת לשנה כי התשלומים בוצעו על פי ההתחשבות כאמור.

²³ על פי הסכמי השכירות שבקבוצה א' לדלק ישראל אין אפשרות לסיים את הסכם השכירות.

1.8. להלן טבלת סיכום תשלומי דלק ישראל לחברה (במיליוני ש"ח) (בהתאם להסכם ההתחשבות המעודכן):

המספרים בסוגריים הינם הסכומים במונחי בסיס ולפני הצמדות.

סה"כ בגין שנת 2025	סה"כ תשלום שנתי לאחר התאמות/זיכויים (לא צמודים) וצמודים	חיובים/זיכויים (לא צמודים) וצמודים	תשלום שנתי (לא צמוד) וצמוד	
כ- 34.1	מקסימלי: (34.1) 38.5 מינימאלי: (23.9)27.1	חיוב של כ- 5.5 (כ- 5.1)	מקסימלי: כ- 44 (39.1) מינימלי: כ- 32.5 (28.9)	קבוצה א'
כ- 6.3	כ- 6.3	זיכוי של כ- 0.32 (0.3)	בתקופת הפעלה (על ידי מפעילים חיצוניים): כ- 6.0 בשנת 2025 כל ההסכמים בקבוצה ב' היו לפי תנאי ההפעלה על ידי מפעילים חיצוניים כאמור. בתקופת הפעלה עצמית - לפי כמויות עתידיות והתחשבות שנתית כמפורט בטבלה לעיל.	קבוצה ב' (חלק מהסכומים הינם משתנים ולכן הסכומים עשויים להשתנות משנה לשנה)
תשלום לחברה (לרבות חלקה בחברות כלולות): כ- 10.7	תשלום לחברה (לרבות חלקה בחברות כלולות): כ- 10.7	חיוב של כ- 7.2 (6.7)	תשלום מדלק ישראל לחברה (לרבות חלקה בחברות כלולות): כ- 17.9	קבוצה ג' (חלק מהסכומים הינם משתנים ולכן הסכומים עשויים להשתנות משנה לשנה) (*)
תשלום לחברה (לרבות חלקה בחברות כלולות): כ- 2.0	תשלום לחברה: כ- 2.0	ל.ר.	תשלום לחברה: כ- 2.0	הסכמים נוספים (הסכמים ביחס למתחמים שאינם נכללים בקבוצה א', ב' או ג') (**)
כ- 53.1	כ- 51.8 (לפי ממוצע קבוצה א')	חיוב של כ- 12.4 (כ- 11.5)	כ- 64.5 (לפי ממוצע קבוצה א')	סה"כ

(*) כולל חלק החברה ב- 3 מתחמי תדלוק בהם הוגדלו אחזקות החברה וכן כולל עדכונים שבוצעו ב- 3 חוזים שחודש בהן החוזה וכן מתוספות עמדות טעינה במספר תחנות.

דלק נכסים

(**) כולל 4 תחנות אשר 2 מתוכן מוחזקות ע"י החברה ב- 50% ואחת בבעלות חברה כלולה שמוחזקת ע"י החברה וכולל הכנסות מראש שהתקבלו בשנת 2024 בגין שכ"ד לשנת 2025 בסך כ- 1.3 מיליון ש"ח (חלק החברה).

למיטב ידיעת החברה, ובהתבסס על נתונים וחישובים שנמסרו לה על-ידי דלק ישראל, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025, היחס בין ה- EBITDAR השנתי של הנכסים המושכרים על ידי החברה לדלק ישראל בקבוצה א' לבין סך דמי השכירות השנתיים המשולמים לחברה על-ידי דלק ישראל ביחס לקבוצה א' הינו בטווח של 2.0 עד 2.2. למיטב ידיעת החברה, ובהתבסס על נתונים שנמסרו לה על-ידי דלק ישראל, ליום 31.12.2025 בקבוצה א': (א) קיימות 2 תחנות תדלוק אשר היחס בין ה- EBITDAR השנתי לבין דמי השכירות המשולמים לחברה בגין על-ידי דלק ישראל הינו בטווח של 1.1-1.2 וסך דמי השכירות המשולמים בגינם הינו בסך כולל של כ- 700 אלפי ש"ח בשנה; ו- (ב) אין תחנות תדלוק אשר היחס האמור הינו מתחת ל- 1. יובהר שמתבצעת התאמה שנתית לגבי חישוב פידיון של כל התחנות בקבוצה א' כמכלול אחד. יצוין כי גילוי כאמור בפסקה זו לעיל יינתן על ידי החברה במסגרת הדוחות השנתיים של החברה, שיפורסמו מעת לעת, כל עוד דלק ישראל ודלק נכסים הינן בשליטה משותפת של להב וב.ג.מ וסך הכנסות החברה השנתיות מדלק ישראל בגין תחנות תדלוק אשר בקבוצה א' מהווים לפחות 50% מכלל הכנסות החברה השנתיות במאוחד.

1.9. הסכם שכירות רמת השרון

כאמור בסעיף 1.1 לעיל, במסגרת הפיצול הועברו מדלק ישראל לחברה כל החזקותיה בחברת תחנות הדלק ברמת השרון בע"מ ("חברת רמת השרון"), כך שהחברה מחזיקה ב-50% מהזכויות בחברת רמת השרון וצד שלישי מחזיק ביתר 50%. חברת רמת השרון מחזיקה במקרקעין ברח' משה סנה 210, רמת השרון עליו קיימת תחנות תדלוק הכוללת חנות נוחות ושטחים מסחריים נוספים (בסעיף זה - "תחנות התדלוק").

לפרטים אודות הנכס ברמת השרון ראו סעיף 3.19.1 בחלק א' לדוח התקופתי.

החל מיום 1 באוגוסט 1996, שוכרת דלק ישראל מחברת רמת השרון את תחנות התדלוק לשם הפעלתה. בהתאם להסכם שכירות בין דלק ישראל לבין חברת רמת השרון משנת 2010 ותוספות להסכם (בסעיף זה - "ההסכם"), תקופת השכירות הינה עד ליום 31 במרץ 2029 (בסעיף זה - "תקופת ההסכם"). הצדדים להסכם הקנו אחד לשני 3 תקופות אופציה נוספות בנות 3 שנים כל אחת ("תקופות האופציה"), להארכת תקופת ההסכם. מימוש כל אחת מתקופות האופציה יעשה על ידי הצד להסכם אשר מעוניין לממש את האופציה, על ידי משלוח הודעת מימוש (בסעיף זה - "הודעת המימוש") לצד השני להסכם עד לא פחות מ-120 ימים מראש ובכתב טרם התקופה הבאה.

תמורת השכירות, משלמת דלק ישראל לחברת רמת השרון מדי חודש מראש, דמי שכירות קבועים צמודים למדד המחירים לצרכן אשר נכון למועד הדו"ח הינם בסך של כ- 877 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. בנוסף נקבע כי תשלום תוספת לדמי שכירות בהתאם למפתח המבוסס על עליה באחוז בכמות הליטרים השנתית שנמכרה בתחנות התדלוק שמעל כמות הבסיס שנקבעה.

במועד משלוח ההודעה על מימוש כל אחת מתקופות האופציה, ייבדקו עליות/ירידות בכמות מכירות הבנזין והסולר ומכירות חנות הנוחות ביחס למכירות בשנת 2019, על מנת לקבוע האם תקופות האופציה ייכנסו לתוקפן באותם התנאים להסכם. בהתקיימות אחד ממספר התנאים הקבועים בהסכם, המחושבים לפי אחוזי ירידה במכירות הדלקים ו/או עליה במכירות חנויות

דלק נכסים

הנוחות, הצדדים להסכם יוכלו לממש את תקופת האופציה ללא שינויים בתנאים המסחריים הקבועים בהסכם. ככל ושיעור השינוי באחוזי מכירות הדלקים וחנויות הנוחות יהיו שונים מהאמורים בתנאים הקבועים בהסכם כאמור הודעת אחד הצדדים על הארכת תקופת ההסכם לא תספיק על מנת לממש את תקופת האופציה והצדדים יסכמו מחדש את דמי השכירות ביחס למושכר.

במסגרת ההסכם, נקבעו הוראות להשתתפות חברת רמת השרון בביצוע שיפוץ על ידי דלק ישראל עד לסך מוערך של 750 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) ובכפוף לעלות השיפוץ בפועל. חברת רמת השרון תשלם לדלק ישראל את ההשתתפות בשיפוץ ב- 20 תשלומים רבעוניים החל ממועד סיום השיפוץ, כאשר סכום השתתפות יישא ריבית בשיעור ריבית פריים + 0.5% לשנה.

ככל ובתום תקופת ההסכם חברת רמת השרון תחליט להפעיל את המושכר בעצמה אזי דלק ישראל נותנת לחברת רמת השרון אופציה לרכוש ממנה את הדלקים לפי מחיר קוסט + סכום בש"ח שנקבע בהסכם לקילולטר צמוד למדד, בתוספת מחירי הובלה ומיסים ויתר רכיבי עלות הקבועים בהסכם ולמשך תקופה שתיקבע בהתאם להוראות כל דין ורשות מוסמכת.

כל הסכם שכירות משנה בין דלק ישראל לבין צד שלישי חייב לקבל את הסכמת חברת רמת השרון. בתום תקופת השכירות, יפנו הצדדים לשמאי שזהותו תוסכם על הצדדים על מנת שיעריך את שווי הציוד הייעודי של תחנת התדלוק, וחברת רמת השרון תרכוש את הציוד מהחברה, בהתאם לשווי שיקבע בהערכת השמאי כאמור.

כמו כן, בתום תקופת השכירות, תהיה לצדדים להסכם אפשרות להפעיל את תחנת התדלוק במשותף בכפוף להפעלה משותפת של כל המושכר, כך שהם יתחלקו באופן שווה בהוצאות ניהול המושכר ובזכויות שינבעו ממנו. מחירי אספקת הדלקים לתחנת התדלוק יהיו לפי מחירי שער בז"ן פלוס סכום שנקבע צמוד למדד המחירים לצרכן מיום ההפעלה המשותפת, בתוספת מחירי הובלה ומיסים ויתר רכיבי העלות כפי שנקבע בהסכם.

בנוסף נקבעו במסגרת ההסכם הוראות בקשר עם התאמת דמי השכירות במקרה של ירידה במכירות מעל שיעור מסוים בתקופה של עבודות בניה או הריסה בתחנת התדלוק, כן נקבעו הוראות שיפוי של דלק ישראל את חברת רמת השרון ופיצוי מוסכם במקרה של הפרת ההסכם (על ידי מי מהצדדים). ראו גם לעניין הסכם שיתוף הערה (ב) לסעיף 3.19.1 בחלק א' לדוח התקופתי.

1.10. הסכם שכירות לגבי הנכס בצומת מסמיה

החברה והנגב אגודה שיתופית חקלאית של משקי עובדים להובלה בע"מ ("הנגב") היו בעלי הזכויות²⁴ (בסעיף זה - "בעלי המקרקעין") בחלקים שווים של זכויות חכירה בנכס באזור צומת מסמיה, עליהם בנויים תחנת דלק וחנויות נוחות הפועלת ברשת "ג'ו" (בסעיף זה - "תחנת התדלוק"), מתקנים סולאריים ושטחי מסחר נוספים. כמו כן, החברה והנגב שותפות בחלקים שווים בשותפות דאן (בסעיף זה - "השותפות") שמטרתה לנהל את המקרקעין ואת תחנת התדלוק.

ביום 5 בפברואר 2025, הושלמה עסקה במסגרתה התקשרה החברה בהסכם לרכישת יתרת 50% מהזכויות בנכס וכן להעברה אליה של מלוא הזכויות וההתחייבויות של השותפות, כך שנכון למועד הדוח החברה מחזיקה במלוא הזכויות בנכס והיא זכאית למלוא דמי השכירות כאמור. לפרטים אודות

²⁴ החברה זכאית להירשם כחוכרת של הזכויות במקרקעין אשר טרם נרשמו על שמה ברמ"י, כאשר הנגב רשומה כחוכרת של המקרקעין בשלמות.

הנכס במסמיה ראו סעיף 3.19.8 בחלק א' לדוח התקופתי.

ביום 22 בפברואר 2021 נחתם הסכם שכירות והפעלה (בסעיף זה - "**הסכם השכירות**")²⁵ בין הנגב, השותפות, דלק ישראל ודלק מנטה קמעונאות דרכים בע"מ, חברה בת של דלק ישראל (דלק ישראל וחברת מנטה קמעונאות להלן: "**דלק מנטה**"). בהתאם להסכם השכירות, דלק מנטה שוכרת את תחנת התדלוק וחנוות הנוחות בלבד, לשם הפעלתה, לתקופה של 6 שנים, אשר החלה ביום 1 לאפריל 2021 ועתידה להסתיים ביום 31 למרץ 2027 (בסעיף זה - "**תקופת השכירות**"). תקופת השכירות מותנית ו/או עשויה להיות מותנית באישור של הממונה על רשות התחרות ועל בעלי הזכויות במקרקעין לשתף פעולה עם דלק מנטה בכל הנוגע להשגת הסכמתה ואישור של הרשות, ככל שהדבר לא יטיל על מי מהצדדים הוצאה כלשהי שלא נטלו על עצמם במפורש לפי הסכם השכירות. כמו כן, תקופת השכירות כפופה לאישורים רגולטורים, ככל שאלו יידרשו, ולרבות שינויים על ידי הוראות של כל רשות מוסמכת.

דלק מנטה משלמת מדי חודש מראש, דמי שכירות קבועים לשותפות, אשר הינם כוללים דמי הפעלת תחנת הדלק ודמי הפעלת חנות הנוחות, צמודים למדד (ההצמדה מתעדכנת אחת לשנה בחודש ינואר). החל משנת השכירות הרביעית עודכנו דמי הפעלת תחנת הדלק בתוספת 5% ביחס לתקופה הקודמת. נכון למועד הדו"ח, דמי השכירות הינם בסך של כ- 222,700 ש"ח בתוספת מע"מ.

דלק מנטה לא רשאית להעביר את זכויותיה, על פי הסכם השכירות, לאחר מבלי לקבל את אישור השותפות ובעלי הזכויות במקרקעין מראש ובכתב בהתאם לשיקול דעתם. במקרקעין נמצאים ו/או עשויים להיות עסקים ושירותים אחרים, לפי בחירת בעלי הזכויות במקרקעין. על דלק מנטה לאפשר לבעלי המקרקעין ו/או לשותפות ו/או למי מטעמם גישה למתקנים הסולאריים, לשם הפעלתם ותחזוקתם ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בהפעלתה הסבירה של תחנת התדלוק.

האחריות להפעלת וניהול תחנת התדלוק חלה על דלק מנטה, לרבות קבלת כל היתר או רישיון הנדרש לשם כך, וכן לצורך עמידה בתקנים הרלוונטיים והוראות הדין ולרבות בעניין איכות הסביבה.

במסגרת הסכם השכירות, נקבעו הוראות שיפוי של דלק מנטה ובין היתר כי דלק מנטה תשפה את בעלי הזכויות במקרקעין בגין כל נזק שיגרם להם ו/או תשלום שיאלצו לשאת בו בקשר עם שימוש דלק מנטה במושכר, על פי הוראות הסכם השכירות.

1.11. ביום 11 בינואר 2023, נחתמה תוספת להסכם השכירות בין השותפות לבין דלק ישראל ודלק מנטה בנוגע לתשלום בגין תקבולים של עמדות טעינה לרכבים חשמליים כל עוד שוכרת דלק מנטה ו/או דלק ישראל את המקרקעין, בהתאם לעקרונות האמורים בסעיף 2.8 להלן.

1.12. **תנאי כהונה**

לעניין קבלת שירותי ניהול סמנכ"ל מימון ושוקי הון על ידי מר אחיעד לוי, בנו של בעל השליטה בחברה ראו סעיף ד' בתקנה 21 לעיל.

1.13. **ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה**

ביום 20.08.2024 אישרה ואשררה ועדת התגמול של החברה את חידוש התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה אחרים בחברה שכיהנו ו/או מכהנים ו/או יכהנו בחברה ו/או בחברות מוחזקות של החברה, לרבות בעלי שליטה ו/או קרוביהם, כפי שיהיו מעת לעת,

²⁵ במסגרת רכישת מלוא הזכויות בנכס, הוסב לחברה הסכם השכירות.

דלק נכסים

לתקופת ביטוח של שנה, שתחילתה ביום 23.06.2024 וסיומה ביום 22.09.2025. הכיסוי הביטוחי הינו בגבול אחריות בסך של 7.5 מיליון דולר למקרה ולתקופת הביטוח, בצירוף גבול אחריות נוסף לכיסוי הוצאות משפט סבירות מעבר לגבול האחריות. הפרמיה לתקופת הביטוח בגין פוליסת הביטוח הינה בסך של כ- 27.5 אלפי דולר. ההשתתפות העצמית של החברה לא תעלה על 50 אלפי דולר לתביעות בישראל, על 100 אלפי דולר לתביעות בארה"ב או קנדה ועל 75 אלפי דולר בגין תביעות ני"ע בישראל. במסגרת פוליסת הביטוח מבוטחים כל הדירקטורים ונושאי המשרה שהינם או שעשויים להיחשב בעלי שליטה בחברה ו/או שהינם קרובים של בעלי השליטה בתנאים זהים לתנאי ההתקשרות של שאר נושאי המשרה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 21 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתה: 2024-01-085896), המובא על דרך ההפניה.

ביום 13 ביולי 2025 אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון את הרחבת הפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (כפי שיהיו מעת לעת) אשר אושרה ביום 24 באוגוסט 2024, כך שבכפוף להשלמת הצעת מניות החברה לציבור וטרם הרישום למסחר של מניות החברה בבורסה הורחב הכיסוי להנפקה ראשונית של הון בתנאים התואמים את תנאי השוק להרחבות מסוג זה, בתוספת פרמיה של 5,500 דולר עבור ההרחבה האמורה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 14 ביולי 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-051827), המובא על דרך ההפניה.

ביום 21 בספטמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה, להתקשר בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה אחרים בחברה ו/או בחברות מוחזקות של החברה, לרבות בעלי שליטה ו/או קרוביהם, כפי שיכנהנו מעת לעת, לתקופת ביטוח שתחילתה ביום 23.9.2025 וסיומה ביום 30.11.2026. הכיסוי הביטוחי הינו בגבול אחריות בסך של 10 מיליון דולר למקרה ולתקופת הביטוח. ההשתתפות העצמית של החברה לא תעלה על 50,000 דולר לתביעה, על 100,000 דולר לתביעות בארה"ב או קנדה ועל 75,000 דולר בגין תביעות ני"ע. הפרמיה לתקופה של שנת ביטוח תעמוד על סך של כ- 27.7 אלפי דולר ולתקופת הביטוח תהיה בהתאם באופן יחסי. במסגרת פוליסת הביטוח מבוטחים כל הדירקטורים ונושאי המשרה, בעבר או בהווה, שהינם או שעשויים להיחשב בעלי שליטה בחברה ו/או שהינם קרובים של בעלי השליטה, בתנאים זהים לתנאי ההתקשרות של שאר נושאי המשרה.

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

1.14. פטור ושיפוי דירקטורים ונושאי משרה

ביום 13 ביולי 2025 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול) את כתבי השיפוי והפטור לדירקטורים ונושאי משרה, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה או קרוביהם, או שלבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם, כפי שיהיו מעת לעת, בחברה ו/או בחברות מוחזקות של החברה, כפי שצורפו כנספח ג' לתשקיף.

1.15. ערבויות מבעל השליטה או מצדדים קשורים

לא ניתנו ערבויות מבעל השליטה בחברה נכון למועד פרסום הדוח. יצוין כי בקשר עם התחייבויות זניחות של מספר נכסים שהועברו לחברה במסגרת הפיצול

קיימות ערבויות של דלק ישראל ודלק ישראל פועלת להסיר ערבויות אלו או להסב אותן לחברה.

לפרטים נוספים אודות עסקאות בעלי שליטה שאושרו טרם הנפקת מניות החברה לראשונה לציבור ראו דיווח מיידי מיום 14 ביולי 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-051827), המובא על דרך ההפניה.

2. עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות:

2.1. הסכמי הסבה בין החברה לבין דלק ישראל ("הסכמי ההסבה")

כאמור בסעיף 1.1 לעיל, ביום 6 באוקטובר 2021, נחתמו בין החברה לבין דלק ישראל 5 כתבי הסבה לגבי מקרקעין המוחזקים בשותפות על ידי החברה (לאחר הפיצול) וצדדים שלישיים, לפיהם הועברו מדלק ישראל לחברה כל זכויותיה וחובותיה בהסכמים לרבות הזכויות של דלק ישראל במקרקעין כך שהחברה תבוא בנעליה של דלק ישראל בכל הקשור לזכויות המגיעות לה כשותפה ובעלת זכויות במקרקעין מסוימים. בכתבי ההסבה נקבע כי החברה תהיה בעלת הזכויות לקבלת דמי השכירות וההפעלה וכן כל תקבול אחר שמגיע לבעלים של המקרקעין עליהן ממוקמות תחנות הדלק המנוהלות בשותפות עם צדדים שלישיים ובהתאם לחלקה היחסי. כמו כן, נקבע כי דלק ישראל תישאר השוכרת והמפעילה של תחנות התדלוק וחנויות הנוחות בהתאם להסכמי השכירות וההפעלה אשר נחתמו עם כל אחד מהשותפים של תחנות התדלוק השונות, כאשר החל ממועד ההסבה דלק ישראל תשלם ותישא ב-100% מהתשלומים שעליה לשלם כשוכרת לרבות שינוי בדמי השכירות שנקבעו בהתאם לחלקה היחסי ל-100% מהתשלום.

מובהר כי כל אחד מהסכמי קבוצה ג'1 הינו זניח, קרי דמי השכירות המשולמים על ידי דלק ישראל לחברה אינם עולים על 2% מסך הכנסות החברה במאוחד, למעט ההסכם של הנכס בקסטל, המפורט בסעיף 2.7.1 להלן אשר אינו זניח אך אינו מהותי.

כאמור בסעיף 1.1 לעיל, במסגרת הסכם הפיצול הועברו מדלק ישראל לחברה כל זכויותיה וחובותיה של דלק ישראל בחברות הנכס (למעט חובותיה כשוכרת), כך שלאחר הפיצול חברת הנכס מוחזקת על ידי החברה וצד שלישי. בהתאם לכך, החברה בעקיפין באמצעות חברת הנכס הינה בעלת הזכויות לקבלת דמי השכירות וההפעלה בהתאם לחלקה היחסי בחברת הנכס, על פי ההסכמים הקיימים בין דלק ישראל לחברת הנכס ("הסכמי קבוצה ג'2"). מובהר כי כל אחד מהסכמי קבוצה ג'2 הינו זניח (דמי השכירות המשולמים על ידי דלק ישראל לחברת הנכס אינם עולים על 2% מסך ההכנסות של החברה במאוחד²⁶), למעט הסכם השכירות ביחס לנכס ברמת השרון ולמסמיה שהינם מהותיים כמפורט בסעיפים 1.9 ו-1.10 לעיל.

בין החברה לדלק ישראל הוסכם ביום 27.4.2022 כי ביחס להסכמי קבוצה ג' ובכפוף להסכמת הצד השלישי המחזיק בנכס או בחברת הנכס לפי העניין, יחול הסעיף הקבוע בהסכמי קבוצה א' ו-ב' לעניין עבודות במתחמי התדלוק ושינוי תכנוני כאמור בסעיף 1.6 לעיל.

2.2. הסכם שירותים בין החברה לדלק ישראל

ביום 22.12.2021 נחתם הסכם למתן שירותים בין החברה לבין דלק ישראל (בסעיף זה – "הסכם השירותים"). בהתאם להסכם השירותים, דלק ישראל תעניק לחברה מעת לעת כפי שיוסכם בין

²⁶ בהתאם לבחינה האמורה בה"ש 13 לעיל.

דלק נכסים

הצדדים שירותים בתחומים הבאים: משאבי אנוש; שכר ומחשוב (בסעיף זה - "השירותים"). מתן השירותים או חלק מהם יכול שיהיה על בסיס חישוב גלובלי או שעתי וזאת בהתאם להסכמות הצדדים מעת לעת ובלבד שההסכמות הנ"ל קיבלו ביטוי בכתב ואושרו על ידי כל אחד מהצדדים. הסכם השירותים הינו לתקופה בלתי קצובה. כל אחד מן הצדדים רשאי להביא לסיום הסכם השירותים, בכל עת ומכל סיבה שהיא, בהודעה בת 30 יום מראש ובכתב לצד השני.

התמורה: בגין מתן השירותים תשלם החברה לדלק ישראל תמורה כדלקמן (בתוספת מע"מ):

- א. משאבי אנוש:** בהסכם נקבע מחירון שירותי משאבי אנוש בגין שירותים שיינתנו בקשר עם גיוס מלא, גיוס חלקי, עדכון הסכמי העסקה, סיום העסקה ועוד.
- ב. חשבות שכר:** נקבע סכום קבוע לחודש בגין שירותי שכר שוטפים לפי מחיר לעובד ושירותים נלווים.
- ג. מחשוב:** נקבעו סכומים קבועים לשירותי מחשוב שונים לפי מחיר ליחידה במכפלת כמות המשתמשים.

דלק ישראל תישא בכל ההוצאות הכרוכות במתן השירותים ומובהר כי לא יתווספו החזרי הוצאות על התמורה לעיל.

הסכם השירותים אינו יוצר חובת בלעדיות של צד כלפי משנהו.

התמורה לפי הסכם השירותים לתקופה של שנה אשר הסתיימה ביום 31.12.2025 הסתכמה לסך של כ- 89 אלפי ש"ח²⁷ (בתוספת מע"מ). אחת לשנה ועדת הביקורת תבחן את קבלת התמורה בהתאם להסכם השירותים וכי תנאי הסכם השירותים הינם בתנאי שוק.

2.3. הסכם בין החברה ודלק ישראל לבין קבוצת דלק בע"מ לרכישת נכס בפתח תקווה

ביום 17.8.2021 נחתם הסכם מכר בין החברה ודלק ישראל מצד אחד לבין קבוצת דלק בע"מ (הנחשבת לבעלת שליטה בחברה) ("קבוצת דלק"), לפיו רכשו החברה ודלק ישראל מקבוצת דלק, בחלקים שווים ובלתי מסוימים את מלוא זכויות החכירה במקרקעין (as is) הידועים כגוש 6373 חלקה 1013 בשטח כולל של 2,044 מ"ר המצויים ברחוב ז'בוטינסקי 27, פתח תקווה והזכויות הנלוות להן (בסעיף זה - "הממכר" או "המקרקעין"). קבוצת דלק הינה החוכרת הרשומה של מלוא הזכויות בממכר לתקופה שעד ליום 31.3.2054 מקרן קיימת לישראל. כחלק מהממכר קבוצת דלק המחיתה לחברה ודלק ישראל בהמחאה שלמה ומוחלטת, את כל זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכם ההפעלה שהינו מדצמבר 1992 בין דלק ישראל וקבוצת דלק לבין צדדים שלישיים להפעלת תחנת הדלק המצויה בממכר (בסעיף זה - "הסכם ההפעלה") ולרבות בנוגע להליכי בורות הקיימים בין דלק ישראל לצדדים השלישיים בקשר עם שירותים שונים שקיבלו מן דלק ישראל (מובהר כי החברה אינה צד להליכי הבורות) וכן בנוגע למימוש ביטול הסכם ההפעלה על פי הודעה שנשלחה על ידי דלק ישראל משנת 2015.

בתמורה למלוא זכויות קבוצת דלק בממכר, שילמו החברה ודלק ישראל, בהתאם לחלקן היחסי, סך של 15,000,000 ש"ח בתוספת מע"מ.

²⁷ מובהר כי התמורה עשויה להשתנות מעת לעת בהתאם לשירותים שיינתנו, כמות האנשים אשר יעניקו את השירותים וכמות היחידות.

החברה ודלק ישראל יהיו רשאיות לשעבד את מלוא הזכויות בממכר להבטחת החזר הלוואה ככל שייטלו.

בחודש ינואר 2022 חתמו החברה ודלק ישראל על הסכם שיתוף (בסעיף זה - "**הסכם שיתוף**") לחלוקה שווה בין הצדדים של הוצאות ו/או השקעות ו/או רווחים ו/או הפסדים בנוגע למקרקעין למעט אם קיימת הוראה מפורשת אחרת בהסכם השיתוף. ניהול המקרקעין יבוצע באמצעות ועדת היגוי והיא תהא מורכבת מנציג מטעם כל צד להסכם. כמו כן נקבע מנגנון יישוב מחלוקות בהסכמה. בנוסף הסכם השיתוף כולל מגבלות לעניין העברת או מכירת זכויותיו במקרקעין ובין היתר, העברת הזכויות תהיה כפופה לזכות סירוב ולזכות הצטרפות של הצד השני להסכם השיתוף ובהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכם השיתוף. כמו כן נקבע כי הצדדים לא יהיו רשאים לשעבד ו/או למשכן את זכויותיהם במקרקעין ו/או בתחנת התדלוק אלא אם בשטר השעבוד ו/או המשכון, יכללו הוראות מפורשות כי מימוש השעבוד ו/או המשכון, יבוצע על ידי בעל השעבוד בכפוף להוראות הסכם השיתוף.

נכון למועד הדוח, חלק החברה על פי הסכם ההפעלה אינן עולה על 2% מסך ההכנסות של החברה במאוחד והינו זניח.

2.4. הסכם מסגרת לפרויקטים סולאריים

על פי הסכם מסגרת לפרויקטים סולאריים, בין החברה לבין חברה בשליטת להב העוסקת בתחום האנרגיה, מיום 3.5.21 ותוספת להסכם המסגרת מיום 22.8.21, ("**להב אנרגיה**" ו- "**הסכם המסגרת**", בהתאמה), הקובע בין השאר כי החברה תעניק ללהב אנרגיה זכות בלעדית להשתמש בגגות מבנים המצויים במתחמי התדלוק, בהם החברה בעלת זכויות שימוש, חכירה או בעלות, במישרין או באמצעות תאגידים שבשליטתה (בסעיף זה - "**הגגות**" ו- "**בעל הזכויות הרלוונטי**", בהתאמה), לצורך הקמה ותפעול של מתקנים סולאריים על הגגות (בסעיף זה - "**המתקנים**").

בשלב הראשון של הסכם המסגרת, להב אנרגיה תערוך בדיקת התכנות ראשונית, על חשבונה, לצורך הערכת האפשרות להקמת מתקן סולארי על כל אחד מהגגות הרלוונטיים. בשלב השני, לגבי גגות שמצאי הבדיקה ביחס אליהם יהיו לשיעור רצון להב אנרגיה לאחר השלמת בדיקת היתכנות - היא תחתום עם בעל הזכויות הרלוונטי על הסכם שימוש (בסעיף זה - "**הסכם השימוש**"), אשר עקרונותיו בין היתר: זכויות השימוש בגגות יוענקו ללהב אנרגיה לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים ממועד חיבור כל מתקן (בסעיף זה - "**תקופת השימוש**"), בשינויים המחויבים בגין הסכם השימוש הרלוונטי; בגין הענקת זכות השימוש בגג המבנה ללהב אנרגיה, החל ממועד קבלת אישור חח"י להפעלת המתקן, החברה תהיה זכאית לתמורה שנתית בשיעור של 50% מהתקבולים שיתקבלו מחברת החשמל בגין החשמל המיוצר במתקן וזאת על בסיס הנחה של סכום תעריף שימכר לחח"י והספק המתקן. ככל שיותקנו מתקנים בהספקים נמוכים או בתעריף שונה, יעודכנו דמי השימוש פרו-ראטה; הבעלות במתקן ובכל זכות קניינית או אחרת בו הינם של להב אנרגיה והיא תהיה האחראית הבלעדית על ביצוע כל הפעולות הנדרשות לצורך קבלת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים וביצוע עבודות הקמת המתקן, לתפעול ולקבלת המימון לביצוע כל אלה, על חשבונה; להב אנרגיה תהא רשאית לשעבד את המתקן, או כל חלק ממנו, את התקבולים ואת זכויותיה על פי הסכם השימוש לטובת גורם ממן לשם קבלת מימון לצורך הקמה והפעלה של המתקן ובתנאי שלא יפגעו זכויות החברה שעל פי הסכם השימוש; להב אנרגיה מתחייבת שלא תבצע שינויים בגגות המבנים שיש בהן כדי לפגוע בפעילות השוטפת של החברה ו/או מי מטעמה; החברה רשאית להעביר, להמחות ולמכור את זכויותיה במקרקעין ו/או במבנה לצד ג' כלשהו, בכפוף לשמירת מלוא זכויותיה של להב אנרגיה על פי הסכם

דלק נכסים

השימוש. להב אנרגיה רשאית להעביר ולהמחות את זכויותיה והתחייבותה מכוח הסכם השימוש ו/או למכור את המתקן לכל צד שלישי, בכפוף להודעה מראש ובכתב לחברה, ובכפוף לשמירה על מלוא זכויותיו של החברה שעל פי הסכם השימוש; באפשרות הצדדים להודיע צד האחר על ביטולו של הסכם השימוש או כל חלק ממנו, ככל שלא יתקבלו כל האישורים וההיתרים המאפשרים את תחילת ביצוע עבודות הקמת המתקן בתוך 12 חודשים ממועד החתימה על הסכם השימוש.

על החברה לפעול, ביחס לתחנות התדלוק אשר מוחזקות על ידיה במישרין או בעקיפין יחד עם שותפים נוספים (בסעיף זה - "השותפים"), בשיתוף פעולה עם להב אנרגיה על מנת לקבל את הסכמת השותפים מראש ככל שנדרש, לצורך התקשרות בהסכמי שימוש ו/או על מנת שיתקשרו אף הם בהסכם השימוש ככל שהדבר נדרש על פי דין או על פי הסכם.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה ו/או חברות בנות שלה ו/או חברות כלולות שלה התקשרו עם להב אנרגיה ב-36 הסכמי שימוש בהספק כולל של 1,714 קווט"ש. נכון למועד פרסום הדוח, חוברו למערכת החשמל 29 מתקנים סולאריים, בהספק כולל של כ-1,450 קווט"ש. ההכנסה השנתית מכל מתקן כאמור לא מהווה הכנסה מהותית לחברה. ראו גם ביאור 25(א) (11) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2025. ההכנסות בשנת 2025 הסתכמו בסך של כ-260 אלף ש"ח.

2.5. הסכם להקמת מתקן סולארי

יצוין כי בנוסף חברה בה מחזיקה החברה בעקיפין ב-100% מהון מניותיה (החל מדצמבר 2025 עד אותו מועד 50%) התקשרה ביום 6 בינואר 2022 בהסכם עם להב אנרגיה להקמת מתקן סולארי (שלא במסגרת הסכמי השימוש כאמור) בהספק של כ-330 קווט"ש ולפי שכר דירה בסך של 45% מהכנסות החשמל ואשר חובר לחברת החשמל. ההכנסות השנתיות נטו של חברת הבת בשנת 2025 בגין הסכם זה הסתכמו בסך של כ-95 אלף ש"ח.

2.6. לעניין מזכר הבנות לא מחייב להקמת מתקני אגירה על ידי פריים אנרג'י פי.אי בע"מ, חברה ציבורית אשר להב הינה מבעלות השליטה בה ובחברה, ראו דו"ח מידי מיום 4 בפברואר 2026 (אסמכתה מס' 2026-01-012272), המובא על דרך ההפניה וביאור 26(2) לדוחות הכספיים. מובהר כי העסקה כפופה לקבלת אישורים הנדרשים על פי דין מאת האורגנים המוסמכים של כל אחד מהצדדים, בשים לב לכך שמדובר בעסקה עם חברה בשליטת בעלת שליטה בחברה.

2.7. להלן יובא תיאור לגבי הסכמי שכירות בין החברה לדלק ישראל אשר אינם מהותיים אך אינם זניחים -

2.7.1. קסטל

בהתאם להסכמי ההסבה העבירה דלק ישראל לחברה את כל זכויותיה וחובותיה בהתאם להסכמי שיתוף ופיתוח עם רשת ש. דגן תעשיות בע"מ ("דגן"), לרבות הזכויות במקרקעין, הזכות לקבלת דמי שכירות והפעלה ולכל תקבול אחר המגיע לבעלי המקרקעין, כך שהחברה מחזיקה ב-50% מהזכויות במקרקעין עליהן בנויה תחנת התדלוק קסטל ומבנים מסחריים נוספים.

על פי הסכם שכירות מיום 15 בדצמבר 2009, בין דלק ישראל ודגן, דלק ישראל שוכרת את תחנת התדלוק וחנות הנוחות (בסעיף זה - "תחנת התדלוק") לשם הפעלתה (בסעיף זה - "הסכם השכירות"). תקופת השכירות נקבעה מיום 30 בנובמבר 2011 ולמשך 24 שנים ו-11 חודשים. דלק

ישראל לא תהיה רשאית לקצר את תקופת השכירות מכל סיבה שהיא.

תמורת השכירות, משלמת דלק ישראל דמי שכירות חודשיים קבועים צמודים למדד המחירים לצרכן, אשר נכון למועד הדו"ח עומדים על סך של כ- 278 אלפי ש"ח ובתוספת מע"מ, וכן סכום נוסף של 28,000 ש"ח לחודש.

בנוסף נקבעו הוראות לעניין ביצוע שיפוצים ותיקונים על ידי דלק ישראל בשטח תחנת התדלוק.

דלק ישראל רשאית להעביר ו/או להסב את זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכם השכירות לחברת קשורה ובלבד שדלק ישראל תישאר אחראית וערבה לקיום כל התחייבויותיה של החברה הנעברת כלפי החברה. המשכירות רשאיות להמחות ו/או להסב ו/או לשעבד את זכויותיהן לכל צד שלישי ובלבד שבמקרה של העברה או מכירה – הנעבר יקבל על עצמו מראש ובכתב לקיים את כל התחייבויותיהן כלפי דלק ישראל.

האחריות להפעלת וניהול תחנת התדלוק חלה על דלק ישראל, לרבות כל היתר או רישיון הנדרש לשם כך, וכן לצורך עמידה בתקנים הרלוונטים והוראות הדין. במסגרת הסכם השכירות נקבעו הוראות שיפוי של דלק ישראל ובין היתר כי דלק ישראל תשפה את המשכירות בגין כל נזק שיגרם להן בקשר עם אחריות דלק ישראל על פי הסכם השכירות בהתאם להוראות שנקבעו בו.

2.7.2. הסכם שכירות צומת פת

ביום 19.4.2021 רכשה החברה ביחד עם צד שלישי את מלוא זכויות החכירה במקרקעין המצויים בשכונת גונן הירושלים (צומת פת) ורכישת זכויות ההפעלה והמוניטין. על מהמקרקעין קיימת תחנת דלק המופעלת על ידי דלק ישראל ושטחי מסחר נוספים המושכרים לצדדים שלישיים. חלקה של החברה בנכס הינו 50%. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.11'1' בחלק א' לדוח התקופתי.

לאור הרכישה כאמור החברה ביחד עם צד שלישי (ביחד בסעיף זה – "**המשכירות**"), החלו להיות המשכירות של הנכס וזאת על פי הסכם הפעלה ושכירות שהיה קיים עוד קודם לרכישה כאמור מיום 17 בדצמבר 2009 ותוספות להסכם שנחתמו מעת לעת, בין דלק ישראל לבין מוכרת הנכס (בסעיף זה – "**הסכם השכירות**") לפיו דלק ישראל שוכרת תחנת תדלוק ושטחים נוספים (בסעיף זה – "**תחנת התדלוק**") לשם הפעלתם. דלק ישראל רשאית להפעיל את תחנת התדלוק באמצעות אחרים או על ידי מי מטעמה.

בהתאם לתוספת להסכם השכירות מיום 14 ביולי 2020, תקופת השכירות הוארכה לתקופות נוספות כשהראשונה התחילה ביום 1.1.2021 והסתיימה ביום 31.12.2023 (בסעיף זה – "**התקופה הראשונה**"), השנייה התחילה ביום 1.1.2024 ותסתיים ביום 31.12.2026 (בסעיף זה – "**התקופה השנייה**"). דלק ישראל מימשה את האופציה לארכת התקופה הראשונה והשנייה ("**תקופת האופציות**"). לדלק ישראל תעמוד אופציה נוספת להארכת הסכם השכירות בתקופה של 36 חודשים עד ליום 31.12.2029 ("**תקופת האופציה הנוספת**"). כל תקופת אופציה כפופה להודעה של דלק ישראל על רצונה בהארכה 60 ימים לפני תום התקופה הרלוונטית ובכפוף לבחינה תחרותית נכון לאותה עת ולהוראות הרגולטוריות בנושא.

החל מתום חמש שנות שכירות הראשונות, דלק ישראל תהיה רשאית להביא את התקשרות הצדדים בהסכם השכירות לידי סיום על פי שיקול דעתה וזאת בהודעה בכתב בת שישה חודשים.

במסגרת ההסכם נקבעו דמי שכירות הצמודים לעליית מדד המחירים לצרכן, בסך של 220,000 ש"ח,

דלק נכסים

בתוספת מע"מ (בסעיף זה - "דמי שכירות"). דלק ישראל שילמה בגין 24 החודשים הראשונים של התקופה הראשונה והשנייה מראש, דמי שכירות חודשיים, הצמודים לעליית מדד המחירים לצרכן, בסך 190,000 ש"ח (בתוספת מע"מ) (בסעיף זה - "המנגנון").

בגין תקופת האופציה ותקופתה אופציה הנוספת, יהיה רשאי כל צד לבקש את הקדמת דמי השכירות על פי המנגנון ואז יעמוד התשלום החודשי עבור החודשים שהתשלום בגינם הוקדם על סך 190,000 ש"ח (בתוספת מע"מ). במקרה בו תבוטל/תסתיים תקופת ההסכם הנוספת לפני תום תקופת 24 החודשים שהתשלום בגינה הוקדם, יהיה על המשכירות להשיב לדלק ישראל חלק יחסי מהסכום שתשלמו הוקדם. במימוש האופציה דלק ישראל שילמה, בתחילת ינואר 2024, למשכירות דמי שכירות מראש בגין 24 חודשים הראשונים של התקופה השנייה, לפי המנגנון, בסך כולל 5.08 מיליון ש"ח.

באפשרות המשכירות ליזום שינוי ייעוד של המקרקעין לייעוד שיאפשר, בין היתר, הקמת מבנים שיידרשו את הפסקת הפעלת התחנה ו/או הריסתה ו/או פינויה ובמקרה בו תאושר תכנית בנין עיר שתאפשר הקמת מבנה, המשכירות יהיו רשאיות להביא את ההתקשרות בין הצדדים לידי סיום בהודעה בת 90 ימים.

דלק ישראל רשאית לבצע שיפוץ לשיפור הנראות בהתאם לשיקול דעתה.

2.8. עמדות טעינה

החברה ו/או מי מטעמה התקשרה עם דלק ישראל ביחס למספר תחנות תדלוק, בתוספות להסכמי שכירות לפיהן, כל עוד שוכרת דלק ישראל את המקרקעין עליה בנויה תחנת התדלוק (בסעיף זה - "המקרקעין"), בהתאם להסכמי השכירות, דלק ישראל תשלם לחברה ו/או מי מטעמה סך השווה ל-50% מכל תקבול לו זכאית, מכל צד ג' שהוא, על פי הסכם להפעלת והקמת עמדות טעינה לרכבים חשמליים (בסעיף זה - "התקבולים" ו-"עמדות הטעינה"), שנתמם בין דלק ישראל לבין צד ג', כאשר נקבע כי התמורה תעמוד על לפחות סך של 75 אלפי ש"ח לשנה לכל עמדת טעינה לתקופה של עד 10 שנים. בנוסף החברה ו/או מי מטעמה תהא זכאית לסך השווה ל-50% מגובה המענקים שתקבל דלק ישראל, ככל שיתקבלו, מכל גוף ממשלתי, בקשר עם הקמת והפעלת עמדות טעינה במקרקעין המוחזקים על ידי החברה. התקבולים על פי כל הסכם הינו בסכום שאינו מהותי ומהווה עסקה זניחה.

2.9. רכישת מניות מ.רוזנפלד דלק - מרכז עסקים והתקשרויות נלוות

כאמור בסעיף 1.1.9 לפרק א', החברה מחזיקה באמצעות דלק מתחמים קמעונאיים בע"מ ("דמ"ק") 50% מהון מניות חברת מ.רוזנפלד דלק-מרכז עסקים דלק בע"מ ("מ.רוזנפלד"), אשר מחזיקה במלוא הזכויות במקרקעין עליהם ממוקמים תחנת התדלוק, חנות הנוחות, שטחי מסחר ושטחי שירותים נוספים במתחם הר יונה בנוף הגליל ("מתחם הר יונה"). החברה התקשרה באוקטובר 2025 ובנובמבר 2025 בהסכמים לרכישת יתרת 50% מהון מניות מ.רוזנפלד משני בעלי מניות שהינם אחים בתמורה לסך של כ-12 מיליון ש"ח.

כמו כן, החברה התקשרה, בעצמה ו/או באמצעות מ.רוזנפלד, עם אחד מבעלי המניות האמורים לעיל (לרבות חברות בשליטתו) (בסעיף זה - "בעל המניות") בהתקשרויות נלוות לעסקה, אשר שימשו בין היתר להעמדת בטוחה חליפית על ידי בעל המניות לדלק ישראל (אשר החליפה את השעבוד לטובת

דלק ישראל על מניות בעל המניות במ. רוזנפלד) אשר עיקריהן:

(1) בעל המניות הינו השוכר והמפעיל של תחנת התדלוק, חנות הנוחות ושטחי שירותים נוספים במתחם הר יונה וזאת עד ליום 30/5/2048 (בהנחת מימוש אופציות להארכת ההסכם). מ.רוזנפלד תשלם לבעל המניות דמי פינויי חד פעמיים על סך 3,500,000 ש"ח בגין החזרת החזקה בשטחי השירות הנוספים במתחם הר יונה לחברת מ.רוזנפלד, כך שמלוא דמי השכירות המשולמים בגינם על ידי צדדי ג' כאמור ישולמו לחברת מ.רוזנפלד. יתר תנאי הסכם השכירות וההפעלה לגבי מתחם הר יונה לא ישונה כך שבעל המניות ימשיך להפעיל את תחנת התדלוק וחנות הנוחות ולשלם את אותם דמי שכירות והפעלה.

(2) בעל המניות הינו אחד מבעלי המניות במתחם נוסף בנוף הגליל הכולל 3 מגרשים- מגרש תחנת תדלוק, מגרש מסחרי הכולל סניף מזון מהיר וכן מגרש עליו בנוי מבנה דו קומתי הכולל פנצ'ריה בשטח של כ- 75 מ"ר המושכר לצד ג' בלתי קשור בתמורה לסך של כ- 7,000 ש"ח, לחודש ומשרדים בשטח של כ- 241 מ"ר המשמשים את עסקיו של בעל המניות (בסעיף זה - "מגרש הפנצ'ריה"). החברה תחכור מבעל המניות את מגרש הפנצ'ריה לתקופה עד 31.3.2031 (מועד סיום הסכם החכירה מול רמ"י על מגרש הפנצ'ריה) ("התקופה הראשונה"), בתוספת אופציה לחברה להארכת התקופה הראשונה לתקופה מצטברת של 24 שנים ו- 11 חודשים ממועד חתימת ההסכם ("התקופה המשלימה") ככל שהסכם החכירה מול רמ"י יוארך. בגין התקופה הראשונה החברה שילמה דמי חכירה מהוונים של 1,090,000 ש"ח בגין התקופה הראשונה. בנוסף הועמדה הלוואה הנושאת ריבית של 4.5%, כאשר הקרן והריבית צמודות למדד שתהפוך לתשלום דמי חכירה מהוונים של 3,410,000 ש"ח בגין התקופה המשלימה, ככל שתמומש. הסכם השכירות בגין הפנצ'ריה יוסב לחברה (או חברה בשליטתה) ואילו מבנה המשרדים יושכר לבעל המניות לתקופה זהה בתמורה לסך של 17,100 ש"ח לחודש, כך שסך דמי השכירות השנתיים ממגרש הפנצ'ריה בכללותו יעמדו ע"ס של כ- 290,000 ש"ח.

(3) החברה העמידה הלוואה בסך של 1,000,000 ש"ח לבעל המניות וכן ניתנה לבעל המניות אפשרות להלוואה נוספת מהחברה בסך של 1,000,000 ש"ח (שטרם הועמדה) למטרת היוון זכויות החכירה במגרש הפנצ'ריה ורכישת הבעלות בו מאת רמ"י. הלוואה נושאת ריבית של 4.5%, כאשר הקרן והריבית צמודות למדד ותוחזר ב- 180 תשלומים חודשיים שווים (שפיצר). כבטוחה להחזר הלוואה ישעבד בעל המניות לטובת החברה (או חברה בשליטתה) זכויותיו במגרש הפנצ'ריה.

(4) מאחר ומניות בעל המניות בחברת מ.רוזנפלד היו משועבדות לדלק ישראל טרם ביצוע עסקת רכישת המניות דנן, בעל המניות הפקיד בחברה פקדון ע"ס 9,000,000 ש"ח אשר שועבד לטובת דלק ישראל להבטחת חובות בעל המניות לדלק ישראל ומניותיו בחברת מ.רוזנפלד שוחררו מהשעבוד. הפקדון נושא ריבית בתנאי גב אל גב לריבית אשר החברה מקבלת מהבנק בו הופקד הפיקדון. ריבית הפקדון תשמש, בין היתר, להבטחת החזר הלוואה ותשלום דמי השכירות בגין המשרדים במגרש הפנצ'ריה. הפיקדון הופקד לתקופה של שנתיים בריבית קבועה של 4.1% לשנה (המשולמת באופן חודשי).

2.10. רכישת מניות חברת נחשון

ביום 9 בנובמבר 2025 נחתם הסכם לרכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע של נחשון תחנת דלק בע"מ ("דלק נחשון"), מידי צד שלישי, על ידי החברה יחד עם דלק ישראל, בחלקים שווים ביניהן בתמורה לסך של כ- 31.6 מיליון ש"ח (עבור 100%), צמודה למדד המחירים לצרכן ממועד

דלק נכסים

החתימה ועד למועד התשלום, והיא תשולם בתוך 30 יום ממועד התקיימות התנאים המקדמיים. השלמת העסקה כפופה לתנאים המקדמיים כדלקמן: קבלת אישור של הממונה על התחרות, אשר התקבל, וקבלת אישור רשות מקרקעי ישראל להעברת המניות על שם החברה ודלק ישראל תוך 180 ימים ממועד חתימת ההסכם (כאשר לחברה וללק ישראל יש אפשרות לוותר את תנאי זה). דלק ישראל והחברה התחייבו לפעול להסדרת הטענות והדרישות שהועלו על ידי רמ"י בקשר לחידוש החכירה והסדרת השימושים במקרקעין, לצורך קבלת אישור להעברה ולחידוש הסכם החכירה. דלק ישראל שוכרת את מתחם התדלוק מדלק נחשון תמורת תשלום חודשי בסך של כ- 150 אלפי ש"ח. נכון למועד הדו"ח תקופת הסכם השכירות הסתיימה והצדדים פועלים להתקשרות בהסכם שכירות. בנוסף החברה פועלת להתקשר בהסכם בעלי מניות עם דלק ישראל באשר להחזקתיהן בחברת נחשון, אשר יסדיר את ניהול החברה, קבלת החלטות וזכויות וחובות הצדדים. במסגרת זו החברה תהיה זכאית לדמי ניהול חודשיים (בגין ניהול שוטף, שירותי הנהלת חשבונות וניהול הסדרת החכירה במקרקעין) בסכום השווה לעד -7% מסכום השקעתה ברכישת מניות חברת נחשון (כולל מס רכישה), אשר יהיו צמודים מחציתם למדד המחירים לצרכן ומחציתם לסל הוצאות שיווק בנזין 95 אוקטן. בתמורה לשירותים שדלק ישראל תעניק לדלק נחשון בגין ניהול מתחם תחנת הדלק היא תהיה זכאית לדמי ניהול חודשיים בסכום השווה ליתרת ההכנסות כפי שיהיו בקופת דלק נחשון לאחר תשלום דמי הניהול לחברה. בנוסף הוצאות לצורך חידוש זכויות החכירה במקרקעין ולהעברת הזכויות יחולו על דלק ישראל וניהול הטיפול בחידוש החכירה ברמ"י ובהעברת הזכויות על שם הצדדים, יבוצע על ידי החברה ובאחריותה. ההסכם יכולול מנגנונים הוראות מקובלים לגבי מימון ומגבלות על עבירות מניות.

מובהר כי חלקה של החברה ברכישת הנכס אינו מהותי וכן ההכנסות הצפויות לחברה בכפוף להשלמת העסקה הינן זניחות ומהוות פחות מ- 2% מהכנסות החברה במאוחד.

2.11. נוהל עסקאות זניחות ועסקאות זניחות

החברה אימצה נוהל עסקאות זניחות במטרה לסייע בסיווג עסקאות עם נושאי משרה, בעלי עניין או בעלי שליטה בחברה ("עסקאות בעלי עניין"), כעסקאות זניחות, כקבוע בתקנה 41(א3) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ע-2010 ("התקנות"). נוהל זה ישמש גם לצורך בחינת היקף הגילוי בדוחות תקופתיים ובתשקיפים של החברה לגבי עסקה עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש באישורה עניין אישי כקבוע בתקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969.

עסקת בעל עניין תסווג כעסקה זניחה, ככל שיתקיימו בה התנאים הבאים:

בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקה שאינה עסקה חריגה (כהגדרתה בחוק החברות) תיחשב כ"עסקה זניחה" אם יתקיימו בה התנאים הבאים: (1) העסקה מבוצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה. עסקאות במהלך העסקים הרגיל של החברה עשויות להיות בין היתר, רכישת נכסים, שכירות ו/או הפעלת מתחמי תדלוק, מתן/קבלת שירותים נלווים לשכירות והפעלת מתחמים (כגון שירותי ניהול, חשבונות שר, מחשוב, בינוי ותכנון), שיפוץ

דלק נכסים

נכסים/מתחמי תדלוק, הנחות לעובדים וכדומה²⁸; (2) העסקה מתבצעת בתנאי שוק - תנאי השוק ניתנים לבחינה בין היתר באמצעות אחד או יותר מהפרמטרים הבאים: (א) ביחס לעסקאות דומות ככל האפשר מאותו סוג שהחברה מתקשרת בהן שאינן עסקאות עם בעל שליטה; (ב) העסקה הינה בתנאים דומים או טובים יותר על-פי ניסיון קודם של החברה מעסקאות שביצעה עם צדדים שלישיים או הצעות שקיבלה מצדדים שלישיים במהלך 36 החודשים שקדמו לעסקה הנדונה; (ג) עסקה שתנאיה נקבעו בהתאם למחירון מקובל או מוסכם עם צדדים שלישיים או בהתאם למכרז או בהתאם להנחות מקובלות הניתנות בתחום הפעילות ביחס לצדדים שלישיים; (ד) הסכם שכירות עם צד שלישי שהוסב לדלק נכסים או הסכם שכירות שהחברה התקשרה עם דלק ישראל ביחד עם צד שלישי או הסכם שאינו שונה מהותית מהתנאים שנקבעו בהסכם מקבוצה א' או ב' כמפורט בסעיף 1.2 לעיל, ייחשבו כהסכמים בתנאי שוק; (ה) הטבות הניתנות לכלל עובדי החברה. (3) היקף העסקה או השפעתה של העסקה, אינו עולה על הפרמטר הכספי הרלוונטי (הכנסות/הוצאות/נכסים/רווח) בשיעור של מעל 20%²⁹.

כאשר מדובר בעסקאות שהינן רב שנתיות, בדיקת זניחות העסקה תיערך על בסיס שנתי. כלומר, הסכום שיובא בחשבון לצורך בדיקת העמידה באמת המידה הרלוונטית יהיה סכום העסקה המצטבר לשנה במוצע על-פני תקופת ההתקשרות. הליך הבחינה השוטפת של העסקאות ייעשה על ידי מנהל הכספים של החברה. אחת לשנה יובאו עסקאות הזניחות שבוצעו לבחינת ועדת הביקורת של החברה.

ביום 12 במרץ 2026, אישרה ועדת הביקורת של החברה את נוהל עסקאות זניחות לשנה נוספת. מובהר כי נוהל עסקאות זניחות כאמור עשוי להשתנות מעת לעת בהתאם להחלטת ועדת הביקורת של החברה.

בהתאם לנוהל עסקאות זניחות, החברה התקשרה במהלך השנה בעסקאות זניחות ובין היתר, בהתקשרות עם חברה קשורה להסבת הסכם שכירות משרדים לחברה, שכירות משנה ותשלום עבור שיפורים במושכר לחברה הקשורה, בהסכמי שכירות והפעלה חדשים, בתוספות או בתיקונים להסכמי שכירות והפעלה (ובין היתר כאמור בהערות שוליים 16-18 לעיל), בהארכת הסכמי שכירות והפעלה, עדכון הסכמי שכירות להפחתת תוספות פדיון בנוגע למכרזי דלקנים שדלק ישראל זכתה, השתתפות בהוצאות עבור ניקיון מתחמי תדלוק, תשלום דמי ניהול עבור ניהול הרכוש המשותף, השתתפות בתשלום חוב לרמ"י.

2.12. הסכמי שירותי תדלוק:

החברה התקשרה עם דלק ישראל להסדר תדלוק לפיו החברה מקבלת הנחה במחיר הדלק ובשירותי רחיצת רכב. יצוין כי דלק ישראל מעניקה הסדר תדלוק אוטומטי לעובדים, נושאי משרה, בעלי עניין, בעלי שליטה וקרוביהם בחברה ובחברות קשורות. ההסדר אינו מוגבל למספר כלי רכב וכולל, בין היתר, הנחה במחיר הדלק ובשירותי רחיצת רכב הניתן על ידי החברה או מי מטעמה. בהתאם לכך, גם בני משפחה מקרבה ראשונה של עובדי החברה זכאים להנחות במחיר הדלק ובשירותי רחיצת רכב כפי שניתנים לבני משפחה של עובדי דלק ישראל. ההסדר הנ"ל ביחס לכל אחד מבעלי העניין ונושאי

²⁸ למען הסר ספק מובהר כי אין מדובר ברשימה סגורה של עסקאות שעשויות להיחשב במהלך העסקים הרגיל של החברה.

²⁹ מובהר כי בחינה של הכנסות החברה כוללת הכנסות מחברות כלולות ותיעשה בתוספת הכנסות שנתיות מייצגות בגין נכסים אשר נרכשו במהלך השנה ומבלי להביא בחשבון זיכויים בגין התחשבות עם דלק ישראל כאמור בסעיף 1.7 לעיל.

3. תיחום פעילות

ביום 30 במאי 2022 החברה ודלק ישראל התחייבו האחת כלפי השנייה להסדרת תיחום פעילות ביניהן, בהתאם לעקרונות הבאים ("**הסדר תיחום הפעילות**"):

א. הסדר תיחום הפעילות נערך בשים לב ובהתחשב במיקוד העסקי בתחומי פעילות של דלק ישראל והחברה נכון למועד ההתחייבות.

ב. הסדר תיחום הפעילות יהיה בתוקף עד המועד המוקדם מבין- (1) 5 שנים ממועד פרסום תשקיף של החברה; (2) להב אל.אר רילאסטייט בע"מ או ב.ג.מ בע"מ יחדלו להיות בעלי השליטה בחברה או בדלק ישראל. "**שליטה**" - כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968. במועד שיחול אחד המקרים אמורים לעיל הסדר תיחום הפעילות יפקע מאליו, מבלי הצורך לבצע פעולה כלשהי.

ג. דלק ישראל בעצמה או באמצעות תאגידים בשליטתה (בסעיף זה - "**קבוצת דלק ישראל**") לא תרכוש נכסי נדל"ן אלא בהתאם לאמור בסעיף ד' ו- ה להלן, כך שהזדמנויות עסקיות לרכישת נכסי נדל"ן אשר יובאו לדלק ישראל יופנו לחברה כאמור בסעיף ה להלן.

ד. על אף האמור בסעיף ג לעיל, דלק ישראל תהיה רשאית לרכוש נכסי נדל"ן אשר הינו/ם חלק מעסקה לרכישת פעילות על ידי דלק ישראל. מובהר כי רכישת הפעילות יכולה להיעשות בכל דרך שהיא לרבות באמצעות רכישת מניות, רכישת פעילות, מיזוג וכד'.

ה. למעט כמפורט בסעיף י להלן, ככל שדלק ישראל תרצה לרכוש נכסי נדל"ן היא תציג בפני החברה את ההצעה לרכישת הנכס ותכלול את התנאים העיקריים הרלוונטיים לעסקה, לצורך קבלת ההחלטה על ידי החברה.

לאחר בחינה והמלצת ועדת הביקורת של החברה, וככל שוועדת הביקורת של החברה החליטה להמליץ לדירקטוריון החברה לבצע את העסקה, תועבר העסקה גם לאישור דירקטוריון החברה. לא יאוחר מ- 10 ימי עסקים מיום מתן ההצעה לחברה, תשיב החברה לדלק ישראל האם היא מעוניינת לבצע את העסקה בעצמה. ככל שהתשובה לכך תהיה חיובית תפעל החברה לחתימת ההסכם תוך 6 חודשים. ככל והתשובה תהא שלילית, לרבות ככל שלא התקבלה תגובת החברה בתוך 10 ימי עסקים כאמור אזי דלק ישראל תהיה רשאית לפעול לביצוע ההתקשרות בעצמה ובלבד שתתקשר בתנאים שאינם עדיפים מהותית מבחינתה לעומת אלה שהוצגו בפני החברה ובמהלך תקופה של 6 חודשים כאמור. במידה ויוצעו לדלק ישראל תנאים עדיפים מהותית היא תידרש לחזור שוב על ההצעה לחברה כאמור לעיל.

ככל שפעלה החברה לחתימת ההסכם וזה לא נחתם תוך 6 חודשים, דלק ישראל תהא רשאית לפעול לביצוע ההתקשרות כאמור בעצמה. כמו כן, ככל שהחברה פעלה לביצוע ההתקשרות והצעתה נדחתה או שההתקשרות לא הבשילה, תעדכן על כך את דלק ישראל מיד עם היוודע לה על כך ודלק ישראל תהא רשאית לפעול לחתימת ההסכם (ובלבד שחתימת ההסכם תיעשה במהלך תקופה של 6 חודשים מיום הודעת החברה

כאמור).

ככל שהחברה תחליט לבצע את העסקה במשותף עם צד או צדדים נוספים והעסקה נוגעת לפעילויות של קבוצת דלק ישראל, החברה תציע תחילה לדלק ישראל לבצע את העסקה במשותף על פי המנגנון האמור לעיל, בשינויים המחויבים (קרי – ההחלטה אם לקבל או לא את ההצעה שתקבל במוסדות דלק ישראל) ובלבד שחלקה של דלק ישראל בעסקה לא יעלה על חלקה של החברה. מובהר כי אישור ביצוע עסקה של דלק ישראל ביחד עם החברה תהיה כפופה להוראות הדין בעניין.

ככל שדלק ישראל או החברה לא תהיינה תאגיד מדווח, הבחינה והאישורים כאמור בחברה שאינה תאגיד מדווח יבוצעו על ידי הדירקטוריון.

ו. למעט כמפורט בסעיף י להלן, החברה בעצמה או באמצעות תאגידים בשליטתה (בסעיף זה – "**קבוצת דלק נכסים**" או "**הקבוצה**") לא תעסוק בניהול ותפעול של תחנות תדלוק והיא תפעל כאמור בסעיפים ז עד ט להלן (למעט אם הוסכם ו/או יוסכם אחרת בין החברה לדלק ישראל במסגרת הסכמי השכירות ו/או הפעלה ביניהן ובכפוף לאישור צדדים שלישיים ככל שנדרש).

ז. לגבי נכסי נדל"ן שהינם או שיהיו בשליטת החברה או מי מקבוצת דלק נכסים הכוללים או מיועדים לכלול מתחמי תדלוק או שטחים מסחריים במסגרת מתחמי התדלוק (למעט לגבי נכסים בשליטת קבוצת דלק נכסים המוחזקים עם צד נוסף) - מתחמי התדלוק ו/או שטחים מסחריים בנדל"ן הכוללים מתחמי תדלוק, המיועדים להשכרה ו/או הפעלה (בסעיף זה – "**המתחמים**") יוצעו תחילה לקבוצת דלק ישראל לצורך השכרה ו/או הפעלה.

החברה תציג בפני דלק ישראל את ההצעה לשכירות ו/או הפעלת המתחמים ותכלול את התנאים העיקריים הרלוונטיים לעסקה, לצורך קבלת ההחלטה על ידי דלק ישראל.

ככל שמדובר בעסקה זניחה בהתאם לכללים ו/או נהלים שתאמץ דלק ישראל מעת לעת (בסעיף זה – "**העסקה הזניחה**"), העסקה תובא לבחינה ואישור הנהלת דלק ישראל ולבחינת ועדת הביקורת של דלק ישראל אחת לשנה (ככל שהיא תאגיד מדווח). ככל שהנהלת דלק ישראל תחליט שלא להתקשר בעסקה, העסקה וההחלטה שלא להתקשר יובאו לאישור ועדת הביקורת של דלק ישראל (ככל שהיא תאגיד מדווח).

ככל שמדובר בעסקה שאינה זניחה ועדת הביקורת של דלק ישראל (ככל שהיא תאגיד מדווח) תחליט אם לבצע את העסקה. ככל שהעסקה הינה מהותית בהתאם לכללים ו/או נהלים שתאמץ דלק ישראל מעת לעת לעניין בחינת מהותיות תועבר העסקה גם לאישור דירקטוריון דלק ישראל. מובהר כי אין באמור בכדי לגרוע מהוראות הדין בקשר עם אישור עסקאות חריגות.

לא יאוחר מ- 10 ימי עסקים מיום מתן ההצעה לדלק ישראל, תשיב דלק ישראל לחברה האם היא מעוניינת לבצע את העסקה. ככל שהתשובה לכך תהיה חיובית החברה ודלק ישראל יפעלו לחתימת ההסכם תוך 3 חודשים ממתן התשובה כאמור, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין. החברה ודלק ישראל יהיו רשאיות להאריך את התקופה כאמור בהסכמה ביניהן ב- 3 חודשים נוספים. ככל והתשובה תהא שלילית, לרבות ככל שלא התקבלה תגובת דלק ישראל בתוך 10 ימי עסקים כאמור אזי החברה תהיה רשאית

דלק נכסים

לפעול לביצוע ההתקשרות בעצמה או מי מטעמה (לרבות צדדים שלישיים) ובלבד שתתקשר בתנאים שאינם שונים מהותית לעומת אלה שהוצגו בפני דלק ישראל ובמהלך תקופה של 3 חודשים כאמור. במידה ויוצעו לחברה תנאים עדיפים מהותית מנקודת ראות דלק ישראל, היא תידרש לחזור שוב על ההצעה לדלק ישראל כאמור לעיל.

ככל שהחברה ודלק ישראל לא חתמו על הסכם בקשר עם עסקה כאמור תוך 3 חודשים או תוך 6 חודשים כאמור ככל והוסכם ביניהן על הארכה כאמור, קבוצת דלק נכסים תהא רשאית לפעול לביצוע ההתקשרות כאמור בעצמה או מי מטעמה (כולל צדדים שלישיים).

ח. לגבי נכסי נדל"ן המוחזקים על ידי החברה הכוללים מתחמים ואשר אינם נכללים בסעיף ז לעיל - החברה תפעל ככל האפשר בכפוף להסכמת השותפים בנכס כי המתחמים יוצעו תחילה לקבוצת דלק ישראל להשכרה ו/או להפעלה על ידה בהתאם למנגנון האמור בסעיף ז' לעיל.

ט. החברה תפעל ככל האפשר בכפוף להסכמת שותפים (ככל שקיימים שותפים בנכס) כי המתחמים יושכרו לדלק ישראל לתקופה ארוכה, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין.

י. הסדר תיחום הפעילות כאמור לעיל לא יחול על -

- 1.** זכויות בנכסי נדל"ן הקיימות לקבוצת דלק ישראל נכון למועד התשקיף.
- 2.** נושאים המוסדרים נכון למועד התשקיף בהסכמים בין החברה לבין דלק ישראל או צדדים שלישיים.
- 3.** החזקה של ניירות ערך בתאגיד העוסק בהשקעות בתאגידים הפועלים בתחום הפעילות של החברה או של דלק ישראל ובלבד שלא יהיו מעורבים באופן הנוגד את האמור בהסדר תיחום הפעילות.
- 4.** נושאי המשרה בחברה ובדלק ישראל. יובהר כי לחלק מנושאי המשרה כאמור קיימים סעיפי אי תחרות.

יא. כל החלטה שתתקבל על ידי צד כלשהו וההחלטה כאמור אינה מהותית לאותו צד, דיווח לציבור בעניינה (ככל שהצד הרלוונטי הינו תאגיד מדווח) יינתן במרוכז במסגרת הדוח השנתי.

למעט הסדר תיחום פעילות זה, אין בין החברה לבין בעלי העניין בחברה הסדרי תיחום פעילות אחרים.

בהתאם לנוהל תיחום פעילות, במהלך שנת 2025 ועד למועד הדוח, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כהחלטות שאינן מהותיות:

(1) דלק ישראל תרכוש לבדה זכויות בנכס ברחובות, המוחזק על ידי חברה אשר המחזיקים בה הינם בהליכי פירוק ו/או חדלות פרעון (לאור חוב הקיים בין היתר כלפי דלק ישראל), הכולל מבנה מסחרי ותחנת תדלוק אותה דלק ישראל מפעילה כיום (בסעיף זה - "הנכס"). קודם לאישור הנ"ל, באוקטובר 2024 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו לחברה לפעול להתקשרות בהסכם לרכישת הנכס ביחד עם דלק ישראל, בחלקים שווים, ובמסגרת זו הציעו החברה ודלק ישראל הצעה לרכישת הנכס בהליך ההתמחרות שבוצע על ידי כונסי נכסים, בתמורה לסכום שאינו מהותי לחברה. לאחר

דלק נכסים

ההתמחרות בית המשפט אישר עיכוב הליכים בעקבות בקשה שהוגשה. לפיכך ולאור כניסה להליך הדורש משאבים והפניית תשומות ובהתאם להמלצת הנהלת החברה ובחינתה את המצב והסיכוי לסיכון, הוחלט בינואר 2025 כי אין זה נכון שהחברה והנהלתה ישקיעו עוד זמן ומשאבים בהליכים לצורך רכישת הנכס ואושר כי החברה לא תמשיך בהליך לרכישת הנכס.

(2) דלק ישראל תרכוש לבדה זכויות בנכס בטבריה בתמורה לסכום שאינו מהותי. בנכס קיימת בין היתר תחנת תדלוק אשר מושכרת לדלק ישראל וכן עסקים נוספים. סך ההכנסות מהנכס אינן מהותיות ביחס להכנסות החברה. לאור העובדה שהתשואה בעסקה אינה כדאית לחברה ואין בנכס פוטנציאל פיתוח נדל"ני כדאי לחברה, הוחלט כאמור לא לרכוש את הנכס ודלק ישראל תהיה רשאית לרכוש אותו לבדה.

תקנה 24 החזקות ניירות ערך של החברה על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לעניין החזקות בעלי עניין ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 בינואר 2026, מספר אסמכתה: 2026-01-003554, המובא על דרך הפניה.

תקנה 24א' הון החברה

לעניין זה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14 בינואר 2026, מספר אסמכתה: 2026-01-006051, המובא על דרך הפניה, וכן ביאור 17 לדוחות הכספיים.

תקנה 24ב' מרשם בעלי המניות של התאגיד

ראו דוח מיידי של החברה מיום 14 בינואר 2026, מספר אסמכתה: 2026-01-006051, המובא על דרך הפניה.

תקנה 25א' מען רשום של החברה

מרכז עסקים גרין פארק, בניין איטליה, יקום, 6097200. דוא"ל: yossif@delek.co.il.

תקנה 26 הדירקטורים של התאגיד

אבי לוי

051974921	מספר זהות
14.4.1954	תאריך לידה
יקום פארק עסקים גרין וורק בניין A.	מען להמצאת כתבי בידין
ישראלית	נתינות
דירקטור	תפקיד בחברה
לא	חברות בוועדות דירקטוריון
לא	אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ כשירות מקצועית/ דירקטור חיצוני מומחה
כן	האם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
יו"ר דירקטוריון להב אל. אר רילאסטייט בע"מ; יו"ר דירקטוריון "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ; דירקטור בלהב אנרגיה ירוקה בע"מ וכן בחברות נוספות מקבוצת להב.	אם עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל ענין בחברה - התפקיד שממלא
14.4.2021	תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה
בעל BA בכלכלה, חשבונאות ומימון מטעם אוניברסיטת חיפה; לימודי MBA מנהל עסקים משלוחת אוניברסיטת ברדפורד; רו"ח מוסמך.	השכלה
יו"ר דירקטוריון חברת להב אל אר רילאסטייט בע"מ בשנים 2020 עד היום; יו"ר דירקטוריון חברת "דלק" - חברת הדלק הישראלית בע"מ בשנים 2020 עד היום. מנכ"ל חברת מליסרון בע"מ בשנים 2019-2011;	תעסוקה בחמש השנים האחרונות
יו"ר דירקטוריון להב אל. אר רילאסטייט בע"מ; יו"ר דירקטוריון "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ; אלדע ייעוץ והשקעות (1995) בע"מ; מברשת לי בע"מ, וייס בולטהאופ התחדשות עירונית בע"מ.	תאגידיים נוספים בהם משמש דירקטור
אחיעד לוי, בנו, מכהן כנושא משרה בחברה ובחברות קשורות לחברה.	האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה
לא	האם מורשה חתימה עצמאי בחברה

056058191	מספר זהות
24.10.1959	תאריך לידה
יקום פארק עסקים גרין וורק בניין A.	מען להמצאת כתבי בידין
ישראלית	נתינות
מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל.	תפקיד בחברה
לא	חברות בוועדות דירקטוריון
לא	אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ כשירות מקצועית/ דירקטור חיצוני מומחה
כן	האם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
מנכ"ל ודירקטור בלהב אל.אר רילאסטייט בע"מ; דירקטור ב"דלק", חברת הדלק הישראלית בע"מ; דירקטור בפריים אנרג'י פי.אי בע"מ; דירקטור במפעל 1965 (1987) בע"מ וכן בחברות נוספות מקבוצת להב. דירקטור בתאגידים מוחזקים של החברה	אם עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל ענין בחברה - התפקיד שממלא
14.4.2021	תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה
בעל תואר BA בכלכלה ומנהל עסקים מ Northwood University.	השכלה
סגן יו"ר דירקטוריון פעיל בלהב אל.אר רילאסטייט בע"מ עד מאי 2024, מנכ"ל להב בלהב אל.אר רילאסטייט בע"מ החל ממאי 2024 ועד היום	תעסוקה בחמש השנים האחרונות
ראו לעיל	תאגידים נוספים בהם משמש דירקטור
לא	האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה
לא	האם מורשה חתימה עצמאי בחברה

שלמה פדידה

057717738	מספר זהות
29.05.1962	תאריך לידה
באר שבע, רח' אבן שושן 73.	מען להמצאת כתבי בידין
ישראלית	נתינות
דירקטור	תפקיד בחברה
לא	חברות בוועדות דירקטוריון
לא	אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי
בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ כשירות מקצועית/ דירקטור חיצוני מומחה
כן	האם החברה רואה אותו כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
סמנכ"ל כספים להב אל.אר רילאסטייס בע"מ; דירקטור בפריים אנרג'י בע"מ, להב אל.אר תשתיות בע"מ; מפעת 1965 (1987) בע"מ.	אם עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל ענין בחברה - התפקיד שממלא
21.05.2024	תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה
בוגר תואר ראשון בכלכלה מטעם אוניברסיטת בן גוריון; רואה חשבון מוסמך.	השכלה
סמנכ"ל כספים להב אל.אר רילאסטייס בע"מ.	תעסוקה בחמש השנים האחרונות
ראו לעיל.	תאגידי נוספים בהם משמש דירקטור
לא	האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה
לא	האם מורשה חתימה עצמאית בחברה

כרמית אלרואי שרון

022546832	מספר זהות
8.11.1967	תאריך לידה
תל אביב, רח' כל ישראל חברים 10.	מען להמצאת כתבי בידין
ישראלית	נתינות
דירקטורית	תפקיד בחברה
לא	חברות בוועדות דירקטוריון
לא	אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי
לא	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית/ כשירות מקצועית/ דירקטור חיצוני מומחה
לא	האם החברה רואה אותה כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
דירקטורית ב"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ.	אם עובדת של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל ענין בחברה - התפקיד שממלא
14.4.2021	תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה
תואר ראשון בחינוך מיוחד מטעם אוניברסיטת תל-אביב;	השכלה
מנהלת ובעלים פארמה סין בע"מ; מנהלת ובעלים ברק אור החזקות בע"מ.	תעסוקה בחמש השנים האחרונות
דירקטורית ב"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ, דירקטורית ב-4BOX	תאגידים נוספים בהם משמשת דירקטור
כן, ביתו של מר יצחק שרון (תשובה), בעל השליטה בקבוצת דלק בע"מ שהינה בעלת מניות מהותית בחברה.	האם בת משפחה של בעל ענין אחר בחברה

אוריאל (אורי) מנצור

000052324	מספר זהות
15.11.1949	תאריך לידה
מבשרת ציון, רח' הענבר 31, מיקוד: 9071344.	מען להמצאת כתבי בידין
ישראלית	נתינות
דירקטור	תפקיד בחברה
לא	חברות בוועדות דירקטוריון
לא	אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי
לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ כשירות מקצועית/ דירקטור חיצוני מומחה
לא	האם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
בעלים ודירקטור בחברת ב.ג.מ בע"מ שהינה בעלת שליטה בחברה ודירקטור ב"דלק" חברת הדלק הישראלית. ראו סעיף 4.9 בפרק א' לדוח התקופתי.	אם עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל ענין בחברה - התפקיד שממלא
14.4.2021	תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה
תיכונית	השכלה
יו"ר דירקטוריון ב.ג.מ בע"מ במשך כ- 43 שנה; יו"ר דירקטוריון מ.ג.ב (1979) חברה ליבוא ושיווק כלי רכב בע"מ במשך כ- 45 שנה.	תעסוקה בחמש השנים האחרונות
יו"ר דירקטוריון ב.ג.מ בע"מ; יו"ר דירקטוריון מ.ג.ב (1979) חברה ליבוא ושיווק כלי רכב בע"מ; "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ; ברצלונה הולדינגס בע"מ; קהילת פדובה מקבוצת 18-20 בי.בי.אס גרופ בע"מ; אוריאל מנצור אחזקות בע"מ; הולנד ישראל נדל"ן מניב בע"מ; פורג'ט בע"מ;	תאגידיים נוספים בהם משמש דירקטור
כן. בנו, שי מנצור, הינו דירקטור בחברה ובחברת "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ.	האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה

025134057	מספר זהות
11.6.1973	תאריך לידה
מבשרת ציון, רח' השלום 45, מיקוד: 9071344.	מען להמצאת כתבי בידין
ישראלית	נתינות
דירקטור	תפקיד בחברה
לא	חברות בוועדות דירקטוריון
לא	אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי
לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ כשירות מקצועית/ דירקטור חיצוני מומחה
לא	האם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
דירקטור בחברת "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ; מנכ"ל חברת ב.ג.מ בע"מ.	אם עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל ענין בחברה - התפקיד שממלא
14.4.2021	תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה
תיכונת; קורס קריאה וניתוח דוחות כספיים- אוניברסיטת רייכמן.	השכלה
מנכ"ל חברת ב.ג.מ בע"מ;	תעסוקה בחמש השנים האחרונות
דירקטור בחברת "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ.	תאגידים נוספים בהם משמש דירקטור
כן. בנו של אוריאל מנצור, דירקטור ובעל השליטה בחברה ובחברות קשורות.	האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה

איל מאור

028043610	מספר זהות
12.1.1971	תאריך לידה
מושב ניר עקיבא 239.	מען להמצאת כתבי בידין
ישראלית	נתינות
דירקטור	תפקיד בחברה
לא	חברות בוועדות דירקטוריון
לא	אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ כשירות מקצועית/ דירקטור חיצוני מומחה
כן	האם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
סגן יו"ר דירקטוריון ב"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ. בעלים ודירקטור בחברת נ.נ.ד.מ יעוץ ניהול והשקעות בע"מ. עובד בחברת ב.ג.מ בע"מ.	אם עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל ענין בחברה - התפקיד שממלא
14.4.2021	תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה
בעל תואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות בחשבונאות מהמכללה למנהל; רו"ח מוסמך;	השכלה
דירקטור בחברת ופוג'ט בע"מ; יו"ר דירקטוריון חברת NOVITA (חברה ציבורית בפולין).	תעסוקה בחמש השנים האחרונות
יו"ר דירקטוריון חברת NOVITA וחבר בוועדת ביקורת; דירקטור בחברת TEBESA S.P.Z.O.O חברה פרטית בפולין; בעלים ודירקטור בחברת נ.נ.ד.מ יעוץ ניהול והשקעות בע"מ.	תאגידיים נוספים בהם משמש דירקטור
לא	האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה

תמיר משה פוליקר

059749408	מספר זהות
14.8.1965	תאריך לידה
הרצליה, רח' אבא אבן 19.	מען להמצאת כתבי בידין
ישראלית ופורטוגלית	נתינות
דירקטור	תפקיד בחברה
לא	חברות בוועדות דירקטוריון
לא	אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ כשירות מקצועית/ דירקטור חיצוני מומחה
כן	האם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
משנה למנכ"ל ומנהל כספים ראשי בקבוצת דלק בע"מ. מכהן גם כדירקטור בחברות מוחזקות של קבוצת דלק; דלק ים מעגן (2011) בע"מ; קבוצת דלק אחזקות ישראל בע"מ; דלק תשתיות בע"מ; דלק ניהול תחנות כוח בע"מ; דלק ניהול קידוחים (1993) בע"מ; דלק פטרוליום בע"מ; דלק ייזום נכסים בע"מ; דלק מערכות אנרגיה בע"מ; קבוצת דלק תמלוג בע"מ; תמלוג על לווייתן בע"מ; Ithaca ;Delk Hungary Limited ;Energy Limited ; ישראלכרט בע"מ; "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ.	אם עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל ענין בחברה - התפקיד שממלא
14.4.2021	תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה
בוגר חשבונאות ועסקים מהמכללה למנהל. מוסמך במנהל עסקים Heriot-Watt University. מוסמך רו"ח.	השכלה
משנה למנכ"ל ומנהל כספים ראשי בקבוצת דלק בע"מ מיום 1 באוגוסט 2020 ועד היום; יזם ויועץ בחברת פוליקר אחזקות בע"מ	תעסוקה בחמש השנים האחרונות
דירקטור בקבוצת דלק בע"מ ובחברות מוחזקות שלה (ראו גם לעיל); פוליקר אחזקות בע"מ; גליפולי השקעות נדל"ן; בריזה לגירפ בע"מ וחברות בנות שלה; ELYSEE Ithaca Energy Limited ;DOWNTOWN LTD	תאגידים נוספים בהם משמש דירקטור
לא	האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה

068182195	מספר זהות
8.5.1953	תאריך לידה
קורא הדורות 33, ירושלים	מען להמצאת כתבי בי־דין
ישראלית	נתיבות
דירקטור בלתי תלוי	תפקיד בחברה
ועדת ביקורת, מאזן ותגמול	חברות בוועדות דירקטוריון
דירקטור בלתי תלוי	אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ כשירות מקצועית/ דירקטור חיצוני מומחה
כן	האם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
לא	אם עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל ענין בחברה - התפקיד שממלא
26.5.2022	תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה
תואר בוגר (B.A) בכלכלה וחשבונאות, האוניברסיטה העברית בירושלים; תואר מוסמך (MBA) במנהל עסקים, התמחות במימון ובנקאות, האוניברסיטה העברית בירושלים; מוסמך רו"ח.	השכלה
יו"ר בר עוז המרכז לביטוח ואוקס בע"מ; יו"ר OXS FINTECH LTD.	תעסוקה בחמש השנים האחרונות
יו"ר ועדת ניהול סיכונים במיטב קרנות פנסיה וגמל בע"מ; יו"ר OXS FINTECH LTD; דירקטור באינטגרה החזקות בע"מ; שורר בינלאומי בע"מ - יעוץ כלכלי ופיננסי.	תאגידים נוספים בהם משמש דירקטור
לא	האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה

056433600	מספר זהות
06/06/1960	תאריך לידה
רמב"ן 32 ירושלים, 9226840	מען להמצאת כתבי בי־דין
ישראלית	נתינות
דירקטור חיצוני	תפקיד בחברה
ועדת ביקורת, מאזן ותגמול	חברות בוועדות דירקטוריון
כן	אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי
כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ כשירות מקצועית/ דירקטור חיצוני מומחה
כן	האם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
לא	אם עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל ענין בחברה - התפקיד שממלא
09/08/2023	תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה
בוגר, משפטים, האוניברסיטה העברית	השכלה
מנהלים ובעלים משרד עורכי דין	תעסוקה בחמש השנים האחרונות
ל.מ.ד.י נכסים בע"מ, ל.מ.ד.י 38 בע"מ	תאגידים נוספים בהם משמש דירקטור
לא	האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה

024441628	מספר זהות
27/07/1969	תאריך לידה
בני משה 16, תל אביב	מען להמצאת כתבי בידין
ישראלית	נתינות
דירקטורית חיצונית	תפקיד בחברה
ועדת ביקורת, מאזן ותגמול	חברות בוועדות דירקטוריון
כן	אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי
מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ כשירות מקצועית/ דירקטור חיצוני מומחה
כן	האם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
לא	אם עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל ענין בחברה - התפקיד שממלא
09/08/2023	תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה
בוגרת מדעי המדינה, סוציולוגיה ואנתרופולוגיה, אוניברסיטת חיפה מוסמכת במנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב	השכלה
יועצת בתחום המיזוגים והרכישות לחברות סטארט אפ שונות יועצת בתחום המיזוגים והרכישות, אורמת טכנולוגיות	תעסוקה בחמש השנים האחרונות
פתאל נכסים אירופה (דירקטורית בלתי תלויה), רציו פטרוליום (דח"צית), מנרה ונצ'רס (דח"צית), לודן הנדסה בע"מ (דירקטורית בלתי תלויה), אברות תעשיות (דירקטורית בלתי תלויה), אוטונומוס גארד (דח"צית) דירקטורית בחברות פרטיות בארץ ובחו"ל	תאגידיים נוספים בהם משמש דירקטור
לא	האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה

תקנה 26א נושאי משרה בכירה

פליקס שופמן, מנכ"ל

014562169	מספר זהות
16.12.1965	תאריך לידה
יקום, פארק העסקים גרין וורק, בניין A	מען להמצאת כתבי בידין
ישראלית	נתיבות
מנכ"ל ודירקטור בתאגידים מוחזקים של החברה	תפקיד בחברה, בחברה בת או בבעל ענין בה
תואר ראשון בניהול וכלכלה BA - מאוניברסיטת תל אביב; לימודי תעודה לתואר שני בשמאות מקרקעין מאוניברסיטת תל אביב	השכלה
סמנכ"ל פתוח עסקי במליסרון בע"מ במשך 15 שנים	תעסוקה בחמש השנים האחרונות
לא	האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה
לא	האם מורשה חתימה עצמאי בחברה

יוסי פרידמן, סמנכ"ל כספים

058709296	מספר זהות
13.03.1964	תאריך לידה
יקום, פארק העסקים גרין וורק, בניין A	מען להמצאת כתבי בידין
ישראלית	נתיבות
סמנכ"ל כספים ודירקטור בתאגידים מוחזקים של החברה	תפקיד בחברה, בחברה בת או בבעל ענין בה
תואר ראשון בהנדסה, תעשייה וניהול מאוניברסיטת בן גוריון; תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת בן גוריון	השכלה
מנהל כספים חיצוני בלהב אנרגיה ירוקה בע"מ במשך שנה.	תעסוקה בחמש השנים האחרונות
לא	האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה
לא	האם מורשה חתימה עצמאי בחברה

אחיעד לוי, סמנכ"ל שוקי ההון ומימון

032796310	מספר זהות
19.5.1978	תאריך לידה
יקום, פארק העסקים גרין וורק, בניין A	מען להמצאת כתבי בידין
ישראלית; פורטוגלית	נתינות
סמנכ"ל שוקי ההון ומימון בחברה ובחברות קשורות ראו גם להלן	תפקיד בחברה, בחברה בת או בבעל ענין בה
מנהל עסקים עם התמחות במימון וניהול סיכונים מהמרכז הבינתחומי הרצליה; EMBA בניהול. תואר משותף של אוניברסיטת תל אביב ו- Northwestern University Kellogg School of Management	השכלה
סמנכ"ל שוקי ההון ומימון ב"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ משנת 2021 ועד היום; סמנכ"ל שוקי ההון ומימון בפרוייקט אנרג'י פי. אי בע"מ (החל משנת 2025 בעקבות הסכם החלפת מניות עם להב אנרגיה ירוקה בע"מ). משנת 2021 ועד היום; דירקטור בלהב אל אר רילאסטייט בע"מ משנת 2019 ועד היום, דירקטור במפעל 1965 (1987) בע"מ וחברות בנות משנת 2024 ועד היום. סמנכ"ל חיתום והשקעות אלטרנטיביות ברוסארי קפיטל בע"מ, משנת 2018 ועד 2021;	תעסוקה בחמש השנים האחרונות
כן, בנו של אבי לוי, יו"ר דירקטוריון ובעל השליטה בלהב אל.אר רילאסטייט בע"מ. ראו תקנה 26 לעיל.	האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה
לא	האם מורשה חתימה עצמאי בחברה

יהל עמית, סמנכ"ל פיתוח עסקי

038004685	מספר זהות
8.10.1985	תאריך לידה
יקום, פארק העסקים גרין וורק, בניין A	מען להמצאת כתבי בידין
ישראלית	נתינות
סמנכ"ל פיתוח עסקי	תפקיד בחברה, בחברה בת או בבעל ענין בה
תואר ראשון במשפטים מאוניברסיטת חיפה; תואר שני ביחסים בינלאומיים מאוניברסיטת חיפה; תואר שני במשפט ציבורי מאוניברסיטת תל אביב.	השכלה
מנהל תחום מקרקעין בג'י סיטי בע"מ במשך 4 שנים	תעסוקה בחמש השנים האחרונות
לא	האם בן משפחה של בעל ענין אחר

	בחברה
לא	האם מורשה חתימה עצמאי בחברה

עומר צלישר, סמנכ"ל נכסים ושיווק

203762109	מספר זהות
22.01.1993	תאריך לידה
יקום, פארק העסקים גרין וורק, בניין A	מען להמצאת כתבי בידין
ישראלית	נתינות
סמנכ"ל נכסים ושיווק	תפקיד בחברה, בחברה בת או בבעל ענין בה
תואר ראשון בניהול מהאוניברסיטה הפתוחה.	השכלה
סמנכ"ל נכסים ושיווק החל מספטמבר 2025 משנת 2022 ועד לספטמבר 2025 מנהל נכסים בחברת דלק נכסים	תעסוקה בחמש השנים האחרונות
לא	האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה
לא	האם מורשה חתימה עצמאי בחברה

הודיה אליהו, חשבת

304964232	מספר זהות
24.06.1990	תאריך לידה
יקום, פארק העסקים גרין וורק, בניין A	מען להמצאת כתבי בידין
ישראלית	נתינות
חשבת	תפקיד בחברה, בחברה בת או בבעל ענין בה
תואר ראשון בחשבונאות ומערכות מידע, המרכז האקדמי לב. רו"ח מוסמכת	השכלה
חשבת בג' סיטי בע"מ משנת 2021 ועד 2022; עוזרת חשב בג' סיטי בע"מ משנת 2019 ועד 2021.	תעסוקה בחמש השנים האחרונות
לא	האם בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה
לא	האם מורשה חתימה עצמאי בחברה

תקנה 26 מורשי חתימה של התאגיד

נכון למועד הדו"ח אין לחברה מורשה חתימה עצמאי כהגדרת המונח בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

תקנה 27 רואי חשבון של התאגיד

BDO זיו האפט, רואי החשבון, בית אמות, דרך מנחם בגין 48, תל אביב

תקנה 28 שינוי בתקנון בשנת הדיווח

ביום 13 ביולי 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, כי עם הפיכת החברה לחברה ציבורית כתוצאה מהצעת המניות, אך לפני רישום מניות החברה למסחר בבורסה, ייכנס לתוקפו, באופן אוטומטי, תקנון התאגדות חדש לחברה. לנוסח תקנון החברה ראו דיווח מיידי מיום 16 ביולי 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-053017), המובא על דרך ההפניה.

תקנה 29

המלצות והחלטות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית והחלטותיהם שאינן טעונות אישור אסיפה כללית בעניינים המפורטים בתקנה 29(א)

(א) ביום 13 ביולי 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה ביטול הערך הנקוב של כל מניות החברה והגדלת ההון הרשום של החברה ל- 20,000,000 מניות (חלף 15,000,000 מניות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת), בכפוף להשלמת הצעת המניות וטרם הרישום למסחר של מניות החברה בבורסה.

(ב) ביום 13 ביולי אישרה האסיפה הכללית אימוץ תקנון התאגדות חדש שנכנס לתוקפו עם הפיכת החברה לחברה ציבורית.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 14 ביולי 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-051827), המובא על דרך ההפניה ודו"ח הצעת המדף.

החלטות אסיפה כללית מיוחדת

ביום 2 בפברואר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הקצאת 113,486 אופציות לא סחירות של החברה, הניתנות למימוש ל- 113,486 מניות רגילות של החברה, למנכ"ל החברה וכן את תנאי הקצאת האופציות. לפרטים נוספים ראו דו"ח מיידי מיום 3 בפברואר 2025 (אסמכתה מס' 2025-01-008349), המובא על דרך ההפניה.

ביום 27 בפברואר 2025 אישרה אסיפת בעלי מניות החברה, לאחר שוועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרו תשלום מענק בשיקול דעת בהתאם למדיניות התגמול של החברה בגובה 3 משכורות חודשיות, מענק נוסף בחריגה ממדיניות התגמול של החברה בגובה 1.25 משכורות, כך שבסך הכל (כולל מענק מבוסס יעדים) למר שופמן שולם מענק בגובה 6 משכורות בגין שנת 2024. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 לעיל.

ביום 13 ביולי 2025 החליטה אסיפת בעלי מניות החברה על ביטול הערך הנקוב של מניות החברה, אישור הגדלת הון המניות הרשום של החברה, אישור תיקון תקנון החברה, אישור מדיניות התגמול של החברה, הקצאת אופציות למנכ"ל החברה ולנושאי משרה ועובדים נוספים, אישור ביטוח נושאי משרה, אשרור כתבי שיפוי ופטור, אישור תיקון הסכם ההשקעה בין החברה לבין רגנאר 1 שותפות

תקנה 29א החלטות נוספות

לפרטים בנוגע לפטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושאי משרה, ראו סעיפים 1.13 ו-1.14 בתקנה 22 לעיל.



פרק ה'
דוח אפקטיביות
הבקרה הפנימית

**דוח שנתי בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית לפי תקנה 9(א) לתקנות
ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של 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, מנהל כללי ;

2. יוסי פרידמן, סמנכ"ל כספים

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, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון 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 לדרישת 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.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה ;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה מיפוי תהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי. רכיבי הבקרה הפנימית כללו : (א) בקרות ברמת הארגון, (ב) בקרות בתהליך סגירה ודיווח כספי, (ג) בקרות על מערכות המידע של החברה, (ד) בקרות לתהליך הכרה בהכנסה, (ה) בקרות לתהליך נדל"ן להשקעה.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2025 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

אני, פליקס שופמן, מצהיר כי:

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

ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2):

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יוסי פרידמן, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של דלק ישראל נכסים (ד.פ) בע"מ (להלן – **התאגיד**) לשנת 2025 (להלן – הדוחות);

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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 ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.