

דלק נכסים

דלק נכסים (ד.פ) בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2026

דלק נכסים

כ-1.1 מיליארד ₪
הון עצמי
ללא זכויות המיעוט

ilA Maalot S&P Global
דירוג סדרה א׳

כ-2.0 מיליארד ₪
שווי נכסים בחלק החברה*

כ-1.4 מיליארד ₪
שווי נכסי מקרקעין לא משועבדים
(כ-72% מסך הנכסים*)

כ-52% הון למאזן
כ- 38.1% LTV נטו
ראו סעיף 8(ב) בדוח הדירקטוריון

70 נכסים**
99% תפוסה
בפיזור גאוגרפי רחב

כ-18.1 מ׳ ₪
רווח נקי 1-9/2026

כ-85.3 מ׳ ₪
NOI שנתי מייצג
ראו סעיף 8(א) בדוח הדירקטוריון

כ-37.8 מ׳ ₪
AFFO גישת הנהלה
1-9/26 ראו סעיף 9 בדוח הדירקטוריון

כ-11.2 מ' ₪
FFO גישת הרשות לני״ע
1-9/26 ראו סעיף 9 בדוח הדירקטוריון

* כולל חלק החברה בחברות כלולות, נדל"ן להשקעה בהקמה, מלאי מקרקעין ומקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה.
** נכון לפרסום דוח זה, מתוכם 5 נכסים אשר תנאי מתלה לרכישתם טרם התקיים ונכס אחד אשר נרשם כמקדמה בספרי החברה.

תוכן עניינים



חלק א׳

דו"ח דירקטוריון לתקופה של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026

חלק ב׳

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

חלק ג'

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית

דלק נכסים


הדמייה

חלק א'

דוח דירקטוריון על מצב עניניי החברה

לתקופה של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026

תוכן עניינים

חלק ראשון: הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

- תיאור תמציתי של החברה, עסקיה ופעילותה 5
- מצב כספי 12
- תוצאות הפעילות 14
- נזילות 16
- הון חוזר 17
- סימני אזהרה 17
- מקורות מימון 18
- נתונים נוספים 26
- FFO 30

חלק שני: היבטי ממשל תאגידי

- תרומות 34
- דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית 34
- דירקטורים בלתי תלויים 35
- מבקר פנים 35
- פטור מצירוף דוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית 35

חלק שלישי: הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

- אירועים מהותיים בפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריו 36
- גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב 41
- הערכות שווי 41
- מצבת התחייבות לפי מועדי פירעון 42

נספח א' גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

- אגרות חוב (סדרה א') 43

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026

דירקטוריון דלק נכסים (ד.פ) בע"מ ("**החברה**") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה והתוצאות הכספיות של החברה לתקופה של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 ("**תקופת הדוח**"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ("**התקנות**").

דוח דירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי תיאור החברה ופעילותה כפי שנכלל בדוח התקופתי של החברה, שפורסם ביום 17 במרץ 2026 (מספר אסמכתה: 2026-01-023322) ("**הדוח התקופתי**"). כמו כן, מצורפים הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 ("**הדוחות הכספיים**").

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



הדמייה

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, כהגדרת המונח בחוק החברות, אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("**הבורסה**").

1.2 ביום 6 באוקטובר 2026, שונה שם החברה מדלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ לשמה הנוכחי דלק נכסים (ד.פ) בע"מ.

1.3 על פי סעיף 105א'(1) לפקודת מס הכנסה, החל מיום 1 באפריל 2021 ("**מועד הפיצול**" ו"**הפיצול**", בהתאמה) הועברו מרבית החזקותיה של "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ ("**דלק ישראל**") במקרקעין בישראל, אשר הוחזקו על ידי דלק ישראל עד למועד הפיצול במישרין ו/או באמצעות חברות ושותפויות בהחזקתה ("**קבוצת דלק ישראל**"), לידי החברה, אשר הוקמה לצורך הפיצול על ידי בעלי מניות דלק ישראל במועד הפיצול.
לפרטים נוספים אודות הפיצול ראו סעיף 1.1 לפרק א' לדוח התקופתי.

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

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

שטחי מסחר אחרים שאינם מהווים את תחנות התדלוק או חנויות הנוחות המושכרים לקבוצת דלק ישראל כאמור, מושכרים על ידי הקבוצה לצדדים שלישיים. לפרטים אודות נכסים מהותיים של החברה ראו סעיף 3.19 בפרק א' בדוח התקופתי. לפרטים נוספים אודות מערכת היחסים המסחרית בין החברה לבין דלק ישראל, לרבות אודות הסכמי השכירות בין החברה לדלק ישראל, ראו תקנה 22 בפרק ד' בדוח התקופתי.

1.5.

נכון ליום 30 בספטמבר 2026, הקבוצה מחזיקה ב-64 נכסי נדל"ן בשטח קרקע של כ- 191.5 אלפי מ"ר (חלק החברה)[1]. בחלק מהנכסים שהועברו לחברה במסגרת הפיצול לחברה זכות להירשם כבעלים; בחלקם כבעלת זכויות חכירה מהוונת לדורות, וחלקם הינם בהחזקה משותפת עם צדדים שלישיים במישרין או באמצעות החזקה בתאגידים[2].

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

(במיליוני ש"ח)	ליום 30 בספטמבר 2026	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 30 בספטמבר 2025
נדל"ן להשקעה	1,692	[3]1,654	1,536
נדל"ן להשקעה בהקמה	63	44	40
מקדמות בגין מקרקעין[4]	85	81	84
מלאי מקרקעין	182	174	172
סה"כ	**[5]2,022**	**1,953**	**1,832**

שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 30 בספטמבר 2026 עומד על כ– 99%.[6]

[1] שטח הקרקע הכולל (100%) הינו כ- 243.4 אלפי מ"ר. יצוין כי מספר הנכסים האמור אינו כולל שישה נכסים שנכון ליום 30 לספטמבר 2026 טרם התקיימו התנאים להשלמת רכישתם. נציין כי לאחר תאריך המאזן הושלמה עסקה לרכישת הנכס בצומת נחשון, כאמור בסעיף 5.18 להלן.

[2] יובהר, כי נכון למועד הדוח טרם נרשמו על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין זכויותיה בחלק מהנכסים המוחזקים על ידה כאמור בסעיף 1.2 לפרק א' לדוח התקופתי.

[3] מתוך הסך הנ"ל סך של כ- 1,201 מיליוני ש"ח הוערכו בגישת ההכנסה (היוון תזרימי מזומנים – DCF), כאשר 1,077 מיליוני ש"ח הינם מתוך נכסי החברה והיתרה מהווה את חלק החברה מתוך נכסי נדל"ן להשקעה בחברות כלולות. לפרטים נוספים ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים לשנת 2025.

[4] מקדמות בגין מקרקעין כוללות בעיקר מקדמות ששולמו בגין הנכס בכפר יונה, הזכויות בגין הנכס בכפר יונה משועבדות אף הן.

[5] יצוין כי סך של כ-493 מיליוני ש"ח (חלק החברה) הינו בגין נכסי מקרקעין משועבדים (הכולל את מלוא מלאי המקרקעין) ובנוסף את המקדמות כאמור בה"ש 4 לעיל וסך של כ- 1,1,448 מיליוני ש"ח (חלק החברה) הינו בגין נכסי מקרקעין שאינם משועבדים נכון ליום 30.9.2026.

[6] שיעור התפוסה המוזכר לעיל הינו בנטרול נכסים שהקמתם הסתיימה במהלך 12 החודשים שחלפו מאז 30 בספטמבר 2025 ונכון למועד הדוח טרם הסתיים הליך האכלוס (סער ומבשרת ציון).

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

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

1.8. ביום 17 ביולי 2025, ביצעה החברה הנפקה ראשונה לציבור של 3,079,292 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב בתמורה מיידית (ברוטו) של כ-173 מיליון ש"ח וכן נרשמו מניותיה של החברה למסחר בבורסה, על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 16 ביולי 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-052796), המובא על דרך ההפניה ("**דוח ההצעה**" או "**דוח הצעת המדף**"). ביום 20 ביולי 2025, החלו להיסחר מניות החברה בבורסה והחברה הפכה לחברה ציבורית. לפרטים נוספים אודות הצעת המניות וכן הקצאת אופציות לעובדים ולבעלת מניות בחברה והחלטות נוספות שהתקבלו, ראו דוח הצעת המדף ודו"ח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה של מניות החברה מיום 16 ביולי 2025 (מספר אסמכתה: 2025-01-052978), המובא על דרך ההפניה וכן סעיפים 1.1.6 ו- 1.3 בפרק א' לדוח התקופתי.

1.9. **השפעות הסביבה המאקרו כלכלית בישראל על פעילות החברה:**

בהמשך לאמור בסעיף 2.2 בפרק א' לדוח התקופתי לעניין השפעות בדבר עלייה בשיעור הריבית האינפלציה והשפעות המצב הביטחוני בישראל על פעילות החברה: באוקטובר 2026 פרסם בנק ישראל "התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר",[8] וכן התייחסות למצב המשק, לאי הוודאות במשק ולעצימות הלחימה. על פי התחזית, התוצר (ללא ייצור בחו"ל שלדעת הבנק משקף נכון

[7] לעניין זה יצוין כי החברה התקשרה עם אזורים בנין (1965) בע"מ בהסכם שיתוף פעולה כמפורט בסעיף 4.10.1 בפרק א' בדוח התקופתי וכן ראו סעיפים 1.1.11ו' ו-3.19.7 בפרק א' בדוח התקופתי, ביחס לנכסים בפת והמסגר, בהתאמה. כמו כן, ראו סעיפים 1.1.11ד', 1.1.11ה' ו-1.1.11ז' לפרק א' לדוח התקופתי.

[8] https://www.boi.org.il/media/kwrhjht1/forcast1026h1.pdf

יותר את ליבת הפעילות במשק) צפוי לצמוח בשנת 2026 ב-3.4% ובשנת 2027 ב-5.1%. שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השלישי של שנת 2027) צפוי לעמוד על 2.0% (ובמהלך שנת 2026 הוא צפוי לעמוד על 1.5%).

ריבית בנק ישראל עומדת כיום על שיעור של 3.25%. בהחלטות הריבית בחודש מאי, יולי וספטמבר 2026 החליטה הוועדה להוריד את הריבית במשק ב-0.25% בכל מועד עד לרמה של 3.25%. על-פי תחזית בנק ישראל הריבית הממוצעת ברבעון השלישי של 2027 צפויה לעמוד על 3.0%. תחזית זו מגלמת ירידה של הריבית מרמתה הנוכחית, בהתאם לקצב התכנסות האינפלציה למרכז היעד על פי התרחיש בבסיס התחזית.

תחזית בנק ישראל גובשה תחת הנחת העבודה כי עצימות הלחימה פחתה אך ציינו כי ישנה אי-וודאות בקשר לתקציב הביטחון לשנת 2027 ואשר היקפו עלול לסטות בשיעור ניכר מהנחות הבסיס שבתחזית. על בסיס הנחה זו הגירעון בתקציב המדינה צפוי לעמוד על 4.4% ו-4.6% תוצר בשנים 2026 ו-2027, בהתאמה. יחס החוב הציבורי לתוצר צפוי לעמוד בשנים אלה על כ-68% ולרדת ל-66.5% בהתאמה. התחזית ממשיכה להניח כי תנאי הסביבה הגאו-פוליטית צפויה להישאר מתוחה ומנגד התמתנות בהיקף גיוס המילואים.

להערכת חטיבת המחקר בבנק ישראל התקופה הנוכחית מאופיינת באי-וודאות גדולה לגבי מספר רב של פרמטרים שעשויים להשפיע באופן ניכר על המשק. התחזית גובשה תחת הנחות העבודה כי עצימות הלחימה נותרת נמוכה, בדומה לרמה הנוכחית, באופן שמקל במידת מה את מגבלות ההיצע במשק וכי הסביבה הגאו-פוליטית צפויה להישאר מתוחה. התחזית אינה כוללת התייחסות להשפעות אפשריות של תוצאות הבחירות הקרובות בישראל על המשק. על בסיס הנחות עבודה אלה והערכות נוספות, התחזית משקפת המשך התכנסות של התוצר (ללא ייצור בחו"ל) אל עבר מגמת טרום המלחמה, במקביל להתאוששות התעסוקה במשק. ואולם, גם בקצה אופק התחזית (סוף 2027) הוא צפוי להיוותר מתחת לקו המגמה מכיוון שהיצע העובדים עדיין צפוי להיות נמוך ביחס לרמה הנגזרת משיעורי ההשתתפות טרום-המלחמה. במקביל, האינפלציה צפויה להתבסס בסביבת מרכז תחום היעד. למצב המשק ישנה השפעה רבה על תחום הנדל"ן המניב, בעיקר על הביקוש מצד השוכרים וכפועל יוצא מכך על תוצאות פעילות החברה. להערכת החברה, האטה כלכלית במשק ותוצאותיה עלול להוביל להקטנת הביקוש ולהרעה באיתנות הפיננסית של השוכרים. לאורך המלחמה נראה כי למעט נקודות קיצון תחום הנדל"ן המניב התנהל ביציבות.

השפעת שינויים בריבית:

א. שינויים בריבית במשק, עשויים להשפיע, בין היתר, על הוצאות מימון של החברה בקשר עם מימון נכסים מניבים ועל עלות מקורות גיוס. נכון למועד הדו"ח, החברה מממנת את פעילותה העסקית, בין היתר, באמצעות הלוואות מתאגידים בנקאיים, בהתאם החברה חשופה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל ובשיעור הריבית המקובלת בבנקים המרכזיים, היכולים להשפיע, בין היתר, על מחירי האשראי למימון פעילותה.

להערכת החברה, גובה הריבית וירידת הריבית, עשויות להשפיע על תוצאות החברה בין היתר, על עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות אליהן התחייבה החברה (ראו סעיף 7.3.1 ו- 7.3.2 להלן וכן ביאור 4 לדוחות הכספיים) על עלות גיוס אשראי חדש ועלות מחזור חוב של אשראי קיים.

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

ביום 30 בספטמבר 2026, פרעה החברה תשלום שלישי של קרן אגרות חוב (סדרה א') של החברה, בהתאם ללוח הסילוקין, בסך של כ- 10.46 מיליון ש"ח ע.נ.. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 30 בספטמבר 2026 (אסמכתה מס': 2026-01-089259) המובא על דרך ההפניה.

בהתאם לכך, נכון ליום 30 בספטמבר 2026, סך של כ-485 מיליוני ש"ח (קרן) מהאשראי של החברה במאוחד הינו צמוד למדד, סך של כ- 197 מיליוני ש"ח (קרן) מהאשראי של החברה הינו בריבית קבועה והלוואות נוספות בסך של כ-233 מיליוני ש"ח (קרן) (המגובות בשעבוד נכסי נדל"ן) הינן על בסיס הפריים.

בהנחה שריבית הפריים הנוכחית (4.75%) תישאר ללא שינוי והיקף ותנאיי ההלוואות על בסיס הפריים יעמוד ללא שינוי על סך כ-233 מיליוני ש"ח, יעמדו הוצאות המימון של החברה בגין הלוואות אלה על בסיס הפריים לתקופה של שנה על היקף של כ-11.9 מיליוני ש"ח (לא כולל היוון הוצאות מימון למלאי מקרקעין ולנדל"ן להשקעה). עלייה או ירידה בשיעור של 1% בשיעור הריבית הפריים תגדיל או תקטין את הוצאות המימון השנתיות של החברה בגין הלוואות על בסיס הפריים כאמור לעיל בכ-2.3 מיליוני ש"ח.
לעניין השפעת שינוי מדד המחירים לצרכן על אשראי החברה ראו להלן.

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

השפעות האינפלציה על פעילות החברה:

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

מאידך, היקף האשראי צמוד מדד נכון ליום 30 בספטמבר 2026 הינו בסך של כ-485 מיליון ש"ח (לא כולל ריבית צבורה), לפיכך הוצאות המימון (ללא מרכיב המדד) בגין האשראי הנ"ל של החברה במונחים שנתיים יעמדו על סך של כ-20.9 מיליוני ש"ח וכל עליה של 1% באינפלציה השנתית תגדיל את הוצאות המימון השנתיות בגין אשראי צמוד מדד בכ-5.7 מיליוני ש"ח. נכון ליום 30 בספטמבר 2026, עליית המדד מתחילת שנת 2026 הסתכמה בשיעור של כ-2.12%.

מיום 30 בספטמבר 2026 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח המדד ירד בשיעור של 0.57%.

השפעות המצב הבטחוני בישראל על פעילות החברה:

בהמשך לאמור בסעיף 2.2.2. בפרק א' לדוח התקופתי, ביום 28 בפברואר 2026 פתחו ארצות הברית ומדינת ישראל במתקפה משולבת נגד איראן במסגרת מבצע "שאגת הארי" וביום 8 באפריל 2026 נכנסה לתוקפה הפסקת אש.

בהמשך לאמור בדוח התקופתי, השפעות המלחמה על פעילות החברה אינן מהותיות.

כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח, לחברה איתנות פיננסית המתבטאת בעיקר ביתרת מזומנים משמעותית בסך של כ-88 מיליון ש"ח וכן בנכסי נדל"ן לא משועבדים בשווי נכון ליום 30 בספטמבר 2026 של כ-1.4 מיליארד ש"ח.

על אף האמור ונכון למועד זה, שוררת אי ודאות ביחס למצב הבטחוני, לרבות הימשכות הלחימה בגזרות השונות. ככל שהמצב הביטחוני יימשך ו/או יסלים בגזרות השונות הדבר עלול להוביל למיתון כלכלי ובין היתר, לירידה ברמת הפדיונות של שוכרים ובכך עשוי להשפיע על תוצאותיה העסקיות של החברה. מטבע הדברים ובשים לב לחוסר הוודאות המשמעותי בקשר עם חידוש הלחימה והשפעותיה, אין ביכולתה של החברה לכמת ולהעריך באופן מהימן את היקף ההשפעה של המצב הביטחוני ו/או התפתחותו על פעילותה של הקבוצה.

תחזיות והנחות החברה בנוגע למידע האמור לעיל ובכלל זאת לסביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה לרבות בנוגע להערכות החברה בדבר הסביבה המאקרו כלכלית, השפעות האינפלציה, השינויים בריבית, הוצאות המימון והמצב הביטחוני על פעילות הקבוצה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים בחלקם על פרסומים פומביים שונים אשר הקבוצה לא בדקה את נכונותם או שלמותם ולא פנתה לצדדים שפרסמו את הפרסומים כאמור בעניין זה, ובחלקם על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של הקבוצה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך על ידי הקבוצה, כתוצאה מגורמים שונים אשר אינם בשליטת הקבוצה ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 4.14 בפרק א' בדוח התקופתי.

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

2. מצב כספי

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

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2026 (אלפי ש"ח)	ליום 30 בספטמבר 2025 (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (ביחס ל-31 בדצמבר 2025)
מזומנים ושווי מזומנים	151,158	219,703	192,353	עיקר הירידה נובעת מרכישת נכס חדש מהשקעות בהשבחת הנכסים ומפירעון קרן האג"ח והלוואות מתאגידים בנקאיים .
ניירות ערך סחירים	2,579	-	2,515	
לקוחות	664	517	523	
חייבים ויתרות חובה	13,834	8,490	12,115	
צדדים קשורים	2,630	3,018	3,995	
סה"כ נכסים שוטפים	**170,865**	**231,728**	**211,501**	
נדל"ן להשקעה	1,520,943	1,312,287	1,485,283	עיקר העלייה נובעת מרכישת נכס חדש ושערוך מספר נכסים.
מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה	84,917	84,057	81,102	
נדל"ן להשקעה בהקמה	62,890	40,274	44,076	
רכוש קבוע	1,685	1,157	1,642	
מלאי מקרקעין	182,387	171,862	173,995	עיקר העלייה נובעת מהיוון הוצאות מימון המשויכות באופן יחסי למרכיב המלאי בנכס.
השקעות בחברות מוחזקות	147,289	148,651	145,101	
פיקדון משועבד	9,026	-	9,027	
חייבים והלוואות לאחרים לזמן ארוך	11,216	770	6,486	העלייה נובעת בעיקר מהעמדת הלוואה לחוצות גליל ים כנגד שעבוד זכויותיו בנכס.
סה"כ נכסים לא שוטפים	**2,020,353**	**1,759,058**	**1,946,712**	
סה"כ נכסים	**2,191,218**	**1,990,786**	**2,158,213**	
אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים ואגרות	108,261	16,621	32,482	העלייה נובעת מהלוואה למקדמה לרכישת נכס אשר

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2026 (אלפי ש"ח)	ליום 30 בספטמבר 2025 (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (ביחס ל-31 בדצמבר 2025)
חוב				בשנה קודמת סווגה לזמן ארוך וכן מחלויות שוטפות של הלוואות.
ספקים ונותני שירותים	2,293	171	1,576	
זכאים ויתרות זכות	13,029	10,840	21,148	הירידה נובעת בעיקר מהשלמת תשלום בגין הגדלת החזקות בחברה שאוחדה לראשונה בסוף שנת 2025.
צדדים קשורים	9,051	5,753	10,083	הירידה נובעת בעיקר מתשלום לדלק ישראל עבור התחשבנות בגין שנת 2025, במסגרת הסכם ההתחשבנות עם דלק ישראל (כמתואר בסעיף 1.7 בתקנה 22 לפרק ד' בדוח התקופתי).
סה"כ התחייבויות שוטפות	**132,634**	**33,385**	**65,289**	
הלוואות מתאגידים בנקאיים	385,438	440,180	443,619	הקיטון נובע בעיקר ממיון לחלויות שוטפות, הכוללות את ההלוואה שהתקבלה בגין מקדמה לרכישת נכס.
יתרות זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה	13,044	18,303	17,777	הירידה נובעת מהפחתת הפרשה.
אגרות חוב, נטו	413,646	417,550	415,365	
מיסים נדחים	96,259	68,379	94,417	
התחייבות אחרות	17,350	-	12,996	הגידול נובע בעיקר מהפרשות להיטלי השבחה כתוצאה מאישורי תב"ע.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	**925,737**	**944,412**	**984,174**	
סה"כ התחייבויות	**1,058,371**	**977,797**	**1,049,463**	
הון עצמי	**1,132,847**	**1,012,989**	**1,108,750**	
סה"כ התחייבויות והון	**2,191,218**	**1,990,786**	**2,158,213**	

3. תוצאות הפעילות

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

סעיף	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026 (אלפי ש"ח)	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 (אלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (ביחס לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025)
הכנסות משכירות	48,411	44,877	16,276	15,907	59,996	העלייה נובעת בעיקר מרכישת החזקות נוספות בנכס בדצמבר 2025, וכן מהפרשי הצמדה ושינויים במדד המחירים לצרכן.
הוצאות תפעול נכסים	(1,235)	(701)	(575)	(222)	(762)	
רווח גולמי	**47,176**	**44,176**	**15,701**	**15,685**	**59,234**	
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	10,020	2,640	(155)	464	97,285	העלייה נובעת בעיקרה מעדכון שווי בחלק מהנכסים.
הוצאות הנהלה וכלליות	(12,650)	(10,851)	(4,096)	(3,837)	(15,013)	העלייה נובעת בעיקר מהוצאות נוספות הקשורות בין היתר להפיכת החברה לציבורית.
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	(1,662)	(2,091)	(575)	(492)	(2,676)	בתקופה המקבילה נרשמו הוצאות גם בגין שנים קודמות בסך של כ-1,292 אלפי ש"ח. כמו כן, בתקופה המקבילה נרשמו הוצאות רק על חלק מהעובדים.
הכנסות (הוצאות) אחרות	64	(498)	2	(601)	(1,094)	
חלק החברה ברווחי	2,677	2,964	1,003	1,083	13,982	הירידה נובעת בעיקר מהוצאה חד פעמית בחברה כלולה.

סעיף	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026 (אלפי ש"ח)	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 (אלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (ביחס לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025)
חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני						
רווח תפעולי	**45,625**	**36,340**	**11,880**	**12,302**	**151,718**	
הוצאות מימון	(31,557)	(39,108)	(11,820)	(14,337)	(43,651)	הירידה נובעת בעיקר מכך שהאינפלציה בתקופה הייתה נמוכה מהאינפלציה בתקופה המקבילה אשתקד.
הכנסות מימון	6,623	6,531	2,558	2,670	12,389	
הוצאות מימון, נטו	**(24,934)**	**(32,577)**	**(9,262)**	**(11,667)**	**(31,262)**	
רווח לפני מסים על הכנסה	**20,691**	**3,763**	**2,618**	**635**	**120,456**	
הטבת מס (מסים על הכנסה)	(2,584)	1,499	(1,317)	937	(20,018)	
רווח נקי וכולל	**18,107**	**5,262**	**1,301**	**1,572**	**100,438**	

4. נזילות

סעיף	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026 (אלפי ש"ח)	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026 (אלפי ש"ח)	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 (אלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון (ביחס לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026)
תזרים המזומנים שנבע (ששימש) מפעילות שוטפת	7,012	151	3,025	(14,629)	15,321	התזרים מפעילות שוטפת לעומת התקופה המקבילה נובע מקיטון בהוצאות המימון.
תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה	(57,366)	(63,280)	(31,909)	(23,155)	(109,175)	התזרים מפעילות השקעה לעומת התקופה המקבילה נובע משינוי מהיקף ההשקעות בתקופה.
תזרים המזומנים שנבע (ששימש) מפעילות מימון	9,159	142,969	(7,370)	155,727	146,344	התזרים מפעילות מימון בתקופה הנוכחית כולל קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומימוש כתבי אופציה לעומת הנפקת מניות החברה בתקופה המקבילה אשתקד.
גידול (קיטון) במזומנים בתקופה	**(41,195)**	**79,840**	**(36,254)**	**117,943**	**52,490**	

5. הון חוזר

סעיף	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2026 (אלפי ש"ח)	התאמות	סך הכל (אלפי ש"ח)
נכסים שוטפים	170,865	-	170,865
התחייבויות שוטפות	132,634	-	132,634
עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות	38,231	-	38,231

בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה נכון ליום 30 בספטמבר 2026 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-38,231 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ- 198,343 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025 ולעומת הון חוזר חיובי בסך של כ-146,212 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025. בהתאם לדוחות הכספיים סולו, נכון ליום 30 בספטמבר 2026 לחברה הון חוזר חיובי בסך של 37,438 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר חיובי בסך של 197,146 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025 ולעומת הון חוזר חיובי בסך של 146,448 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025. הקיטון בהון החוזר ליום 30 בספטמבר 2026 לעומת 31 בדצמבר 2025, בסך של 107,981 אלפי ש"ח במאוחד ובסך של 109,010 אלפי ש"ח בסולו, נובע בעיקר מגידול בחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך הכוללות הלוואה שהתקבלה בגין מקדמה לרכישת נכס ומרכישת נכס חדש.

בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתשעת החודשים הראשונים לשנת 2026, לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-7,012 אלפי ש"ח, לעומת תזרים מזומנים חיובי בסך של כ-151 אלפי ש"ח, בתקופה המקבילה אשתקד ותזרים מזומנים חיובי בסך של כ-15,321 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

בהתאם לדוחות הכספיים של החברה סולו לתשעת החודשים הראשונים של 2026, לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ- 2,662 אלפי ש"ח לעומת תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-3,108 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה ותזרים מזומנים חיובי בסך של כ- 11,511 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

6. סימני אזהרה

נכון ליום 30 בספטמבר 2026 לחברה אין סימני אזהרה.

7. מקורות מימון

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

נכון ליום 30 בספטמבר 2026, לחברה יתרות מזומנים ושווה מזומנים במאזן המאוחד בהיקף של כ- 151,158 אלפי ש"ח ובמאזן סולו של החברה כ-149,628 אלפי ש"ח. בסמוך למועד פרסום הדוח, לחברה יתרת מזומנים בסך של כ-88 מיליון ש"ח. החברה אינה מחזיקה במסגרות אשראי מאושרות ומשולמות, למעט בפרויקטים בהקמה עם שותפים, כמפורט בסעיף 7.4 להלן.

בנוסף, חלקה של החברה ביתרות מזומנים ושווי המזומנים בחברות כלולות נכון ליום 30 בספטמבר 2026, הינו בסך של כ-5,227 אלפי ש"ח.

נכון ליום 30 בספטמבר 2026, הסתכמו ההתחייבויות למחזיקי אגרות חוב לתאגידים בנקאיים ומהלוואות מאחרים, כולל ריבית לשלם לסך של כ- 919,952 אלפי ש"ח.

ובנוסף, חלק החברה בהתחייבויות חברות כלולות לתאגידים בנקאיים, כולל ריבית לשלם, ליום 30 בספטמבר 2026, עומד על סך של 9,236 אלפי ש"ח.

7.2. היקפים ממוצעים

סעיף	ממוצע בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026 (אלפי ש"ח)	ממוצע בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 (אלפי ש"ח)	ממוצע בתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון
היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר	68,088	19,511	14,633	הגידול נובע בעיקרו ממיון לחלויות שוטפות שרובן נובע מהלוואה בגין נכס.
היקף ממוצע של אשראי לזמן ארוך	829,440	860,738	866,683	ראה הערה לגבי האשראי לזמן קצר וכן נוסף האשראי של חברה שאוחדה לראשונה בדצמבר 2025.

סעיף	ממוצע בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026 (אלפי ש"ח)	ממוצע בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 (אלפי ש"ח)	ממוצע בתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	הסברי הדירקטוריון
היקף ממוצע של אשראי ספקים	1,935	278	980	
היקף ממוצע של אשראי לקוחות	594	547	550	

לפרטים נוספים ראו סעיף 4.3 בפרק א' לדוח התקופתי.

7.3. אשראי בר דיווח

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

נכון ליום 30 בספטמבר 2026, הסתכמו ההתחייבויות למחזיקי אגרות חוב לסך של כ-428,378 אלפי ש"ח.

7.3.2. ביום 6 באוגוסט 2023, השלימה החברה התקשרות עם תאגיד בנקאי אחד במסמכי מימון להעמדת הלוואה חדשה לזמן ארוך בסך כולל של 200 מיליון ש"ח נושאת ריבית שנתית בשיעור של 3.99%, צמודה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן. לפרטים אודות תנאי ההתקשרות עם התאגיד הבנקאי ראו גם דו"ח מיידי מיום 7 באוגוסט 2023 (אסמכתה מס' 2023-01-073084), המובא על דרך ההפניה. ביום 11 בינואר 2026 חתמה החברה על מסמכי מימון וביצעה מחזור ההלוואה, במסגרתם פרעה את ההלוואה ביום 11 בינואר 2026 ובאותו המועד

הועמדו לה שתי הלוואות בסך של 100 מיליון ש"ח כל אחת (בסך הכל 200 מיליון ש"ח), אשר אינן צמודות למדד, ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.15% ("**הלוואה א**" ו-"**הלוואה ב'**", בהתאמה). יתר ההתחייבויות והשעבודים שהועמדו לטובת התאגיד הבנקאי בקשר עם ההלוואה, ובכלל זה כמתואר בסעיף 4.3.5 בפרק א' לדוח התקופתי, ימשיכו לחול ללא שינוי. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.3.5 לפרק א' לדוח התקופתי. לעניין עמידת החברה באמות מידה פיננסיות להן התחייבה כלפי התאגיד הבנקאי ראו ביאור 4(1) לדוחות הכספיים של החברה.

.7.3.3 בהמשך לאמור בסעיפים 3.19.7 ו-4.3.3 בחלק א' לדוח התקופתי, ביום 31 במרץ 2026, חתמה החברה על תוספת להסכם מימון בקשר עם אשראי שהועמד לה על ידי תאגיד בנקאי למימון רכישת זכויות במקרקעין ברחוב המסגר בתל אביב, שעיקרה דחיית מועדים, ובין היתר, דחיית מועד הפירעון הסופי של ההלוואה ליום 30 ביוני 2028 (חלף יום 30 באפריל 2027). כמו כן, נדחה ליום 30 ביוני 2028 (חלף 30 באפריל 2027) המועד לקבלת היתר בנייה לפרויקט, וזאת בקשר עם העילות בגינן רשאי התאגיד הבנקאי לנקוט בסעדים, לרבות העמדת האשראי לפירעון מיידי. פרט לדחיית המועדים אין שינוי ביתר ההתחייבויות ובשעבודים שהועמדו לטובת התאגיד הבנקאי ובין היתר כאמור בסעיף 3.19.7 בפרק א' לדוח התקופתי. ראו גם דיווח מיידי מיום 31 במרץ 2026 (2026-01-030827), המובא על דרך ההפניה וביאור 4(10) לדוחות הכספיים.

.7.3.4 להלן פירוט אשראי בר דיווח:

מס"ד	התאגיד הלווה	התאגיד המלווה	חלק החברה בהלוואה	מועד העמדת ההלוואה / האשראי	סכום מסגרת/ ההלוואה המקורי (מיליון ש"ח) (חלק החברה)	יתרת קרן ליום 30 בספטמבר 2026 במיליון ש"ח (חלק החברה)	יתרת קרן למועד פרסום הדו"ח במיליון ש"ח (חלק החברה)	מועדי פירעון	שעבודים/ בטחונות	שיעור ריבית שנתית ליום 30 בספטמבר 2026	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה התחייבויות אחרות/ עילות לפירעון מידיי
1	החברה	אגרות חוב	100%	מאי 2023	418.2	428.4	425.9	מועדי פירעונות מפורטים בנספח א' לדוח הדירקטוריון.	אין. לעניין התחייבות לשעבוד שוטף שלילי ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון	4.4% צמוד למדד	ראו נספח א' לדוח דירקטוריון זה וסעיפים 5 ו- 7 לשטר הנאמנות כהגדרתו בנספח א' והמובא על דרך ההפניה. לעניין עמידה באמות המידה הפיננסיות ראו ביאור 4(1) לדוחות הכספיים.
2	החברה	תאגיד בנקאי	100%	ינואר 2026	100	100	100	קרן וריבית ביום 2/1/28	ראו סעיף 4.3.5 לפרק א' בדוח התקופתי וביאור 4 לדוחות הכספיים	5.15% ריבית קבועה	ראו סעיף 4.3.5 לפרק א' בדוח התקופתי וביאור 4(2) לדוחות הכספיים. לעניין עמידה באמות המידה הפיננסיות ראו ביאור 4(1) לדוחות הכספיים.
3	החברה	תאגיד בנקאי	100%	ינואר 2026	100	97.3	97.3	קרן כדלקמן: סך של כ- 2.7 מיליון ש"ח נפרע ביום 12.7.26, סך של 16 מיליון ש"ח יפרע ביום 11.1.27, סך של כ- 2.7 מיליון ש"ח ב-11.7.27 והיתרה ביום 2.1.28. ריבית חצי שנתית בחודשים יולי וינואר בשנים	ראו סעיף 4.3.5 לפרק א' בדוח התקופתי וביאור 4 לדוחות הכספיים	5.15% ריבית קבועה	ראו סעיף 4.3.5 לפרק א' בדוח התקופתי וביאור 4(2) לדוחות הכספיים. לעניין עמידה באמות המידה הפיננסיות ראו ביאור 4(1) לדוחות הכספיים.

מס"ד	התאגיד הלווה	התאגיד המלווה	חלק החברה בהלוואה	מועד העמדת ההלוואה / האשראי	סכום מסגרת/ ההלוואה המקורי (מיליון ש"ח) (חלק החברה)	יתרת קרן ליום 30 בספטמבר 2026 במיליון ש"ח (חלק החברה)	יתרת קרן למועד פרסום הדו"ח במיליון ש"ח (חלק החברה)	מועדי פירעון	שעבודים/ בטחונות	שיעור ריבית שנתית ליום 30 בספטמבר 2026	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה התחייבויות אחרות/ עילות לפירעון מידיי
								2026 עד 2028.			
4	החברה וצד שלישי (נכס המסגר – ראו סעיף 3.19.7 בפרק א' לדוח התקופתי)	תאגיד בנקאי	50%	28.2.2022	133.5	119.0	119.0	30.6.2028	ראו סעיף 3.19.7 בפרק א' לדוח התקופתי	פריים + 0.28%	ראו סעיף 3.19.7 בפרק א' לדוח התקופתי.

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

7.4. עדכונים להלוואות נוספות בגין נכסים ופרויקטים בליווי

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

ב. בהמשך לאמור בסעיף 1.1.11ב' בפרק א' לדוח התקופתי, בהתייחס לפרויקט משותף של החברה (75%) עם צד ג' בלתי תלוי (25%) בנכס בעפולה, בעניינו קיימת מסגרת אשראי מאושרת להקמת מרכז מסחר ועסקים בהיקף של עד 52.2 מיליון ש"ח (100%) אשר מועד פירעונה הסופי יהיה לא מאוחר מיום 31 באוגוסט 2027. יעודכן כי נכון ליום 30 בספטמבר 2026, נוצל סך של כ- 31.7 מיליון ש"ח.

ג. בהמשך לאמור בסעיף 1.1.10ה' בפרק א' לדוח התקופתי, בהתייחס לפרויקט משותף נוסף של החברה (50%) עם צד ג' בנכס בהקמה בנתניה, יעודכן כי ברבעון הראשון לשנת 2026 נחתמה מסגרת אשראי מאושרת, להקמת מרכז מסחר, בהיקף של עד 72.6 מיליון ש"ח (100%), בריבית פריים + 0.35%, שמתוכה מנוצל נכון ליום 30 בספטמבר 2026 סך של כ-28.6 מיליון ש"ח. כנגד מסגרת האשראי, בין היתר, שועבדו הזכויות בנכס.

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

יתרת ההלוואה נכון ליום 30 בספטמבר 2026 הינה בסך של כ- 16.1 מיליון ש"ח.

ה. לחברה הכלולה פיתוח סער (ראו סעיף 1.1.11א' בפרק א' לדוח התקופתי), אשראי מנוצל לזמן קצר נכון ליום 30 בספטמבר 2026 בסך של כ-27.6 מיליון ש"ח (100%). לאחר תאריך המאזן, פיתוח סער ביצעה מימון מחדש בבנק אחר בסך של 28 מיליון ש"ח לתקופה של שנתיים בריבית פריים.

7.5 ערבויות

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

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

בנוסף, חברת בת העמידה ערבות צד ג' במסגרת שעבוד זכויותיה בנכס בכפר יונה לתאגיד בנקאי שהעמיד הלוואה לחברה. ראו גם סעיף 1.1.10א' בפרק א' לדוח התקופתי.

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

7.6 דירוג

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

8. נתונים נוספים

להלן נתוני מאזן נוספים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2026 (באלפי ש"ח) (לא מבוקר ולא סקור)

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

החברה בוחנת את ביצועיה העסקיים לפי חלקה היחסי בנכסים וההתחייבויות המנוהלות על ידה, דהיינו, בהתבסס על איחוד חלקה היחסי בחברות בשליטה משותפת המוחזקות על ידיה. מובהר, כי הנתונים המאוחדים המורחבים אינם לפי כללי החשבונאות המקובלים ואינם סקורים ו/או מבוקרים על ידי רואה החשבון המבקר של החברה.

סעיף	החברה (מאוחד) מתוך נתוני דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2026 (באלפי ש"ח)	בתוספת איחוד יחסי של סעיפי חברות כלולות (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)	סה"כ מאוחד מורחב ליום 30 בספטמבר 2026 (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	151,158	5,227	156,385
ניירות ערך סחירים	2,579	-	2,579
לקוחות	664	123	787
חייבים ויתרות חובה	13,834	269	14,103
צדדים קשורים	2,630	343	2,973
סה"כ נכסים שוטפים	**170,865**	**5,962**	**176,827**
נכסים לא שוטפים:			
נדל"ן להשקעה	1,520,943	170,982	1,691,925
נדל"ן להשקעה בהקמה	62,890	-	62,890
מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה	84,917	-	84,917
רכוש קבוע	1,685	143	1,828
מלאי מקרקעין	182,387	-	182,387
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	147,289	(147,289)	-
פיקדון משועבד	9,026	-	9,026
חייבים אחרים לזמן ארוך	11,216	659	11,875
סה"כ נכסים לא שוטפים	**2,020,353**	**24,495**	**2,044,848**
סה"כ נכסים	**2,191,218**	**30,457**	**2,221,675**
התחייבויות שוטפות:			
אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב	108,261	9,212	117,473
ספקים ונותני שירותים	2,293	151	2,444
זכאים ויתרות זכות	13,029	490	13,519
צדדים קשורים	9,051	(7,133)	1,918
סה"כ התחייבויות שוטפות	**132,634**	**2,720**	**135,354**
התחייבויות לא שוטפות:			
התחייבויות לתאגידים בנקאיים	385,438	-	385,438
יתרות זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה	13,044	-	13,044
אגרות חוב, נטו	413,646	-	413,646
מיסים נדחים	96,259	27,037	123,296
התחייבויות אחרות	17,350	700	18,050
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	**925,737**	**27,737**	**953,474**
סה"כ התחייבויות	**1,058,371**	**30,457**	**1,088,828**
הון עצמי	**1,132,847**	**-**	**1,132,847**
סה"כ התחייבויות הון	**2,191,218**	**30,457**	**2,221,675**

להלן יובא דוח רווח והפסד מורחב של הקבוצה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (באלפי ש"ח) (לא מבוקר ולא סקור)

סעיף	החברה (מאוחד) מתוך נתוני דוחות כספיים לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (באלפי ש"ח)	בתוספת איחוד יחסי של סעיפי חברות כלולות (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)	סה"כ מאוחד מורחב לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (לא מבוקר ולא סקור) (באלפי ש"ח)
הכנסות משכירות ואחרות	48,411	5,540	53,951
עלות המכר	(1,235)	(406)	(1,641)
רווח גולמי	**47,176**	**5,134**	**52,310**
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	10,020	(1,290)	8,730
הוצאות הנהלה וכלליות	(12,650)	-	(12,650)
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	(1,662)	-	(1,662)
הכנסות אחרות, נטו	64	-	64
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	2,677	(2,677)	-
רווח תפעולי	**45,625**	**1,167**	**46,792**
הוצאות מימון	(31,557)	(741)	(32,298)
הכנסות מימון	6,623	445	7,068
הוצאות מימון, נטו	**(24,934)**	**(296)**	**(25,230)**
רווח לפני מיסים על הכנסה	**20,691**	**871**	**21,562**
מיסים על הכנסה	(2,584)	(871)	(3,455)
רווח נקי וכולל	**18,107**	**-**	**18,107**
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-
רווח נקי וכולל לבעלי מניות החברה	**18,107**	**-**	**18,107**

להלן נתונים נוספים כלכליים:

א. ה-NOI[9] השנתי המייצג של החברה (ובאיחוד חלקה היחסי של החברה בחברות הכלולות) של נכסי נדל"ן להשקעה הקיימים נכון למועד הדוח, הינו כ- 85.3 מיליון ש"ח.

ב. יחס ה-LTV נטו ליום 30 בספטמבר 2026 הינו כ-38.1% המשקף את היחס שבין החובות הבנקאיים ואגרות החוב בניכוי המזומנים ושווה המזומנים (של החברה וחלקה היחסי בחברות הכלולות), חלקי סך הנדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה, מלאי ומקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה (של החברה וחלקה היחסי בחברות הכלולות).

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

[9] חושב על בסיס הכנסות החברה (כולל חלקה היחסי בהכנסות חברות כלולות) מדמי שכירות ליום 30 בספטמבר 2026, בתוספת תחזית החברה להכנסות צפויות משטחים בהליך השבחה אשר צפויים להתחיל להניב לראשונה תוך 12 חודשים, ולצפי תוספת פדיון שנתית ובתוספת דמי ניהול ובניכוי הוצאות ניהול.

9. FFO(*)

FFO	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)
רווח נקי לתקופה המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד	18,107	5,262	1,301	1,572	100,438
התאמות לפי גישת הרשות (ראו טבלה להלן)[10]	(6,874)	(3,834)	1,577	(509)	(88,449)
FFO לפי גישת הרשות	**11,233**	**1,428**	**2,878**	**1,063**	**11,989**
גישת הנהלה - התאמות נוספות: **					
(א) הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב	10,363	19,512	4,756	9,169	15,647
(ב) הנהלה וכלליות (תקורות חברה בגין פעילות הפיתוח)	7,590	6,510	2,457	2,302	9,007
(ג) ביטול מימון כנגד מרכיב הפיתוח	6,933	5,665	2,258	1,008	9,110
(ד) התאמות שווי אופציות	1,662	2,091	575	492	2,676
סה"כ התאמות לפי גישת הנהלה	**26,548**	**33,778**	**10,046**	**12,971**	**36,440**
AFFO (גישת ההנהלה)	**37,781**	**35,206**	**12,924**	**14,034**	**48,429**

[10] בהתאם לכללים מנחים בנושא חישוב והצגת מדד FFO מיום 16 בינואר 2025, כפי שעודכנה ביום 9 בפברואר 2026.

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

** **הסבר להתאמות לגישת ההנהלה:**

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

התאמה לרווחי FFO (Funds From Operations) לפי גישת הרשות

התאמה לרווחי FFO	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)
רווח נקי המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של התאגיד	**18,107**	**5,262**	**1,301**	**1,572**	**100,438**
התאמות:					
פחת והפחתות	176	119	59	38	165
רווחים משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(10,691)	(5,256)	(456)	(1,469)	(101,101)
הוצאות חד פעמיות או חריגות	(64)	(975)	(2)	425	(3,004)
רווח/הפסד משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסים	-	185	-	177	185
עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד	671	2,616	611	1,005	3,816
השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל	1,840	(2,049)	1,114	(1,113)	19,597
התאמות לעיל לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות	1,194	1,535	249	429	(7,937)

התאמה לרווחי FFO	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)	לתקופה של שנה שהסתיימה בים 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח) (בלתי מבוקר)
המוצגות לפי שיטת השווי המאזני					
התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO	-	(9)	2	(1)	(170)
סך הכל התאמות	**(6,874)**	**(3,834)**	**1,577**	**(509)**	**(88,449)**
FFO לפי גישת הרשות	**11,233**	**1,428**	**2,878**	**1,063**	**11,989**


הדמייה

חלק שני

היבטי ממשל תאגידי

10. תרומות

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

11. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

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

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

12. דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בחברה, כהגדרת המונח בחוק החברות, תשנ"ט-1999.

לפרטים אודות הדירקטורים החיצוניים והדירקטור הבלתי תלוי ראו תקנה 26 לפרק ד' לדוח התקופתי.

13. מבקר פנים

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

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

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



חלק שלישי

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

15. אירועים עיקריים בפעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריו

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

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

15.3 ביום 13 בינואר 2026, מימש משקיע 18,750 אופציות ל- 18,750 מניות החברה בתמורה לסך של כ-1 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 14 בינואר 2026 (מספר אסמכתה: 2026-01-006051) המובא על דרך ההפניה.

15.4. ביום 26 ביולי 2026, נחתם בין החברה לבין פריים אנרג'י פי.אי בע"מ ("**פריים**"), הסכם מסגרת מחייב ("**הסכם המסגרת**") להקמת מתקני אגירת אנרגיה[11] במתח נמוך ו/או גבוה ו/או מתקנים טכניים להפעלה וניהול של מערכות מחשוב, שרתים ועוד בשטחי נכסי החברה[12] ("**העסקה**", בהתאמה).

מאחר שמדובר בעסקה שבה לבעל השליטה בחברה עניין אישי, ביום 26 ביולי 2026, אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה את התקשרות החברה בעסקה וביום 15 לספטמבר 2026 אישרה אסיפה מיוחדת של בעלי מניות החברה, בין היתר את העסקה.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 27 ביולי 2026 (מספר אסמכתה: 2026-01-070728), דיווח בדבר זימון האסיפה מיום 9 באוגוסט 2026 (מספר אסמכתה 2026-01-074632), דיווח מתקן בדבר זימון האסיפה מיום 7 בספטמבר 2026 (מספר אסמכתה 2026-01-083925), ודיווח מיום 16 בספטמבר 2026 בדבר תוצאות האסיפה (מספר אסמכתה 2026-01-086244), המובאים על דרך ההפניה.

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

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

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

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

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

כמו כן, החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה, בהתאם לסעיף 1א(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000, לעדכן את תנאי כהונתו של הדירקטור הבלתי תלוי בחברה, מר דורון שורר, בהתאם לעדכון תנאי כהונת הדירקטורים החיצוניים ובכפוף לאישור מינויים כאמור לעיל, כך שיהיה זכאי לגמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לסכום המרבי על פי תקנות הגמול (חלף הסכום הקבוע), בהתאם לדרגת ההון של החברה, כפי שתהיה מעת לעת. כמו כן הדירקטור הבלתי תלוי זכאי להחזר הוצאות והסדרי ביטוח, שיפוי ופטור.

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

15.9. בהמשך לאמור בסעיף 1.1.11י' בחלק א' לדוח התקופתי בקשר המקרקעין המצויים בצומת פת בירושלים, אשר 50% מהזכויות בהם בבעלות החברה ("**המקרקעין**") נודע לחברה כי ביום 11 ביולי 2026, לאחר פרסום למתן תוקף בילקוט הפרסומים, נכנסה לתוקף תכנית מפורטת מס' 101-1182146, מגדל עמק הצבאים, אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה. התוכנית מאפשרת הקמה על המקרקעין של מגדל מעורב שימושים בגובה 30 קומות מעל 4 קומות מרתף חניה שיכלול 216 יח"ד, כ- 8,000 מ"ר לשימושי מסחר ותעסוקה, מבנה ציבור בהיקף של 4,300 מ"ר וכן גשר להולכי רגל שיחבר בין מתחם המגורים שיוקם לבין פארק עמק הצבאים שנמצא מעבר לרחוב הרצוג. לפרטים נוספים אנא ראו דיווח מיידי מיום 14 ביולי 2026 (מספר אסמכתה: 2026-01-066690), המובא על דרך ההפניה וביאור 4(5) לדוחות הכספיים.

ביום 3 באוגוסט 2026, הומצאו לחברה עתירה מנהלית, כנגד אישור התוכנית וכן בקשה דחופה למתן צו ארעי במעמד צד אחד ולמתן צו ביניים להימנע ממתן החלטה לאשר בקשה להיתר מכוח התוכנית. יצוין כי העותרים נמנו עם מתנגדי התוכנית והתנגדותם נדונה בהרחבה בפני ועדת המשנה להתנגדויות והוכרעה בהחלטה שניתנה טרם מתן תוקף לתוכנית. לפרטים נוספים אנא ראו דיווח מיידי מיום 4 באוגוסט 2026 (מספר אסמכתה: 2026-01-073139), המובא על דרך ההפניה. ביום 21 לאוגוסט 2026, דחה בית המשפט האת הבקשה לצו ביניים וחייב את העותרים בהוצאות. דיון בעתירה נקבע ליום 23 לנובמבר 2026.

15.10. ביום 5 ביולי 2026, נחתם בין החברה לבין קיבוץ גליל ים (בסעיף זה- "**הקיבוץ**") וחוצות גליל ים אגודה שיתופית חקלאית בע"מ (בסעיף זה- "**התאגיד**"), הסכם להקצאה לחברה של יחידות השתתפות בתאגיד (בסעיף זה- "**ההסכם**"), כך שלאחר ההקצאה החברה והקיבוץ יחזיקו כל אחד ב- 50% מיחידות ההשתתפות בתאגיד. על פי ההסכם יפעלו הצדדים להשלמת רכישת זכויות חכירה ובעלות במקרקעין הנמצאים בכניסה לקיבוץ וכן להקמה וניהול של פרויקט שבכוונת

הצדדים להקים על המקרקעין הכולל שטחי מסחר ותעסוקה והפעלתו כנכס מניב, והכל בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים. ביום 17 ביולי 2026, נודע לחברה כי אסיפת הקיבוץ אישרה את ההתקשרות בהסכם. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 20 ביולי 2026 (מספר אסמכתה: 2026-01-068435), המובא על דרך ההפניה. בהמשך לאמור בדוח המיידי הנ"ל, החברה העמידה לתאגיד הלוואה, אשר נכון למועד פרסום דוח זה עומדת על סך של כ- 66.9 מיליון ש"ח (כולל סך של 8.7 מיליון ש"ח בגין מע"מ).

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

15.12. ביחס לנכס עכו ארגמן, כאמור בסעיף 1.1.11 ד. בפרק א' לדוח התקופתי, יעודכן כי ביום 1 באוגוסט 2026, פורסמה התב"ע להפקדה. דיון לאישור התוכנית נקבע ליום 30 בנובמבר 2026.

15.13. ביחס לנכס אפיקים, כאמור בסעיף 1.1.11 ח. בפרק א' לדוח התקופתי, יעודכן כי ביום 29 ביולי 2026, אושרה בתנאים הבקשה להיתר בניה.

15.14. ביחס לנכס במפגש אולגה, כאמור בסעיף 1.1.11 ט. בפרק א' לדוח התקופתי, יעודכן כי ביום 14 ביולי 2026, אושרה בתנאים הבקשה להיתר בניה.

15.15. ביחס לנכס בקצרין, כאמור בסעיף 1.1.10 ג. בפרק א' לדוח התקופתי, ביום 27 לאוגוסט 2026 התקבל היתר בניה לפרויקט.

15.16. ביחס לנכס בדימונה השחר סעיף 1.1.10 ד. בפרק א' לדוח התקופתי, ביום 29 באוקטובר 2026 אושרה בתנאים בקשה להיתר שינויים. החברה התקשרה עם קבלן להקמת הפרויקט, אשר צפוי להתחיל בעבודות ההקמה במהלך השבועות הקרובים.

15.17. ביחס לנכס המסגר בתל-אביב, בהמשך לאמור בסעיף 3.19.7 בחלק א' לדוח התקופתי, יעודכן כי ביום 12 באוגוסט 2026, החליטה הועדה המקומית לתכנון ולבניה לאשר בתנאים להפקיד את התוכנית החדשה, אשר הוגשה על ידי החברה וחברת אזורים בנין (1965) בע"מ ("**אזורים**") (המחזיקה ביתרת 50% מהזכויות במקרקעין) להקמת מגדל בן כ-40 קומות בשימוש מעורב של שטחי מסחר, תעסוקה, מגורים ומבנה ציבור בשטח כולל של כ- 50,000 מ"ר[13], כאשר חלק החברה ואזורים צפוי להיות כ- 40,000 מ"ר (בחלקים שווים ביניהן), וזאת בהתאם להוראות תוכנית תא/5000. החברה ואזורים פועלות להשלמת התנאים להפקדה. מובהר כי אין ודאות שהתוכנית החדשה תאושר למתן תוקף, לרבות היקפה, הזכויות והשימושים שינתנו מכוחה.

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

15.18. ביחס לנכס בצומת נחשון סעיף 1.1.9 [בסופו] בפרק א' לדוח התקופתי וסעיף 2.10 לתקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי, ביום 7 באוקטובר 2026 הושלמה עסקת רכישת מניות נחשון תחנת דלק בע"מ ("**דלק נחשון**"), במסגרתה החברה ודלק ישראל שילמו, כל אחת, למוכרת סך של כ- 16 מיליון ש"ח. בהמשך להשלמת עסקת הרכישה, נחתם בין דלק ישראל לבין דלק נחשון הסכם שכירות חדש לתקופה של שלוש שנים הניתנת להארכה על ידי דלק ישראל, לשתי תקופות נוספות בנות שלוש שנים כל אחת, באותם תנאים. כמו כן, החברה ודלק ישראל התקשרו בהסכם בעלי מניות בתנאים העיקריים כאמור בסעיף 2.10 לתקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי.

15.19. ביום 2 בספטמבר 2026, מימש משקיע 30,000 אופציות ל- 30,000 מניות החברה בתמורה לסך של כ- 1.6 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 2 בספטמבר 2026 (מספר אסמכתה: 2026-01-082776) המובא על דרך ההפניה.

15.20. ביום 15 בספטמבר 2026, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה , בין היתר, את שינוי שם החברה לשמה הנוכחי. לפרטים נוספים ראו דיווח מיום 16 בספטמבר 2026 בדבר תוצאות האסיפה (מספר אסמכתה 2026-01-086244), ודיווחים מיום 6 באוקטובר 2026 בדבר שינוי שם החברה ובדבר שינוי תקנון החברה בהתאם (מספר אסמכתה 2026-01-090660 ומספר אסמכתה 2026-01-090742), המובאים על דרך ההפניה.

15.21. ביום 17 בנובמבר 2026, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה, את התקשרות החברה בחידוש פוליסת הביטוח דירקטורים ונושאי משרה, כמפורט בדוח מיידי של החברה מיום 17 בנובמבר 2026 (מס' אסמכתה 2026-01-101923) המובא על דרך ההפניה.

15.22. לעדכון בדבר מימון החברה ראו סעיף 7 לעיל.

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

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

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

16. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

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

17. הערכות שווי

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

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

שם הנכס	המסגר
מיקום הנכס	תל אביב
שטח קרקע	3,852 מ"ר
שטחי הבניה המתוכננים*	45,030 מ"ר
תאריך תוקף הערכת השווי	31.12.2025 ומכתב מעריך השווי לאי שינוי מהותי בשווי הנכס ליום 30.9.2026
זהות מעריך השווי	פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'
האם המעריך בלתי תלוי	כן
האם קיים הסכם שיפוי	כן
מודל הערכת השווי	גישת החילוץ
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	נדל"ן להשקעה 243,780 המהווה כ-60% מ- 406,300
מועד סיום הקמה משוער	טרם נקבע
סך כל ההשקעה להקמת הנכס (כולל רכישת קרקע) (באלפי ש"ח)	1,153,000
רווח יזמי צפוי	15%
שטח בר השכרה שנלקח בחשבון (במ"ר)	
משרדים	32,746
מסחר	802
מגורים (לא כולל מרפסות)	6,438
מקומות חניה	83
מחיר למ"ר בנוי שנלקח בחישוב (בש"ח)	
משרדים	27,000
מסחר	38,000

מגורים	67,500
מקומות חניה (ש"ח למקום)	300,000
מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב	12(**)
פירוט עסקאות השוואה עיקריות:	עסקאות למכירת דירות מגורים בפרויקט מגדל מזא"ה.
	עסקה לרכישת זכויות במגדל TLV WE על דרך מנחם בגין ומגדל קוסמופוליטן בחסן עארפה.
	עסקאות להשכרת משרדים במגדל TOHA 1 ו-2 בדרך השלום, מגדלי עזריאלי, LANDMARK במתחם שרונה.

(*) חלק החברה ואזורים בהתאם לזכויות הצפויות על פי תכנית תא/5500, אשר פורסמה להפקדה. לא כולל שטחי חניה בתת הקרקע.

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

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

לפרטים נוספים ראו גם סעיף 3.19.7 בפרק א' לדוח התקופתי, לרבות התייחסות להערכות שווי של הנכס ליום 31.12.2024 וליום 31.12.2023.

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

18. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לפרטים אודות מצבת התחייבויות של החברה ליום 30.9.2026 ראו דיווח מידי של החברה המתפרסם במקביל לדוח זה.

שמות החותמים

_____	_____
איליק רוז'נסקי, יו"ר הדירקטוריון	פליקס שופמן, מנכ"ל

תאריך: 17 בנובמבר 2026

נספח א'

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב הקיימות

1. אגרות חוב (סדרה א')

1.1 גילוי כללי

אגרות חוב (סדרה א') ("אגרות החוב")	
מועד ההנפקה הראשונה	אגרות החוב הונפקו ביום 28 במאי 2023, על פי על פי התשקיף וההודעה המשלימה של החברה מיום 23 במאי 2023, מספר אסמכתה: 2023-01-055248 ("ההודעה המשלימה") אליה צורף שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א') ("**שטר הנאמנות**"), ובהתאם לתוצאות הנפקה כפי שפורסמו בדוח מיידי מיום 24 במאי 2023 (אסמכתה מס' 2023-01-048181), המובאים על דרך ההפניה.
סך הערך הנקוב במועד ההנפקה (בש"ח)	418,215,000
סך הערך הנקוב ליום 30 בספטמבר 2026 (בש"ח)	392,076,562
השווי הנקוב לפי תנאי הצמדה ליום 30 בספטמבר 2026 (בש"ח)	428,378,248
מועד תחילת פירעון הקרן	30 בספטמבר 2024
סכום הריבית שנצברה ליום 30 בספטמבר 2026 (בש"ח)	הריבית הצבורה שולמה במלואה ביום 30 בספטמבר 2026
ערך בספרים ליום 30 בספטמבר 2026 (בש"ח)	425,069,398
שווי בורסאי ליום 30 בספטמבר 2026 (בש"ח)	449,907,855
סוג הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.4% אשר משולמת בתשלומים חצי שנתיים. לעניין מנגנון התאמת ריבית במקרה של חריגה מאמות המידה ראו סעיף 5.23 לשטר הנאמנות.
מועדי תשלום הקרן	אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה לפירעון (קרן) בשבעה (7) תשלומים לא שווים כדלקמן: (א) תשלום אחד (1) בשיעור של 1.25% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר שולם ביום 30 בספטמבר 2024; (ב) שלושה (3) תשלומים בשיעור של 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה א') כל אחד, ישולמו ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2027 (כולל); (ג) תשלום אחד (1) בשיעור של 44% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2028; (ד) תשלום

	אחד (1) בשיעור של 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2029; ו- (ה) תשלום נוסף ואחרון בשיעור של 44.75% מקרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2030. התשלום הראשון של הקרן שולם ביום 30 בספטמבר 2024 והתשלום האחרון של הקרן ישולם ביום 30 בספטמבר 2030.
מועדי תשלום הריבית	הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2024 ועד 2030 (כולל) וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2030 (כולל).
סוג הצמדה	אגרות החוב (סדרה א') תהיינה צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן כדלקמן: אם יתברר במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית של איגרות החוב כי מדד התשלום באותו מועד גבוה מהמדד היסודי, תשלם החברה אותו תשלום של קרן או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי; אולם אם יתברר כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי. ראו גם הגדרות בשטר הנאמנות וסעיף 3 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות.
המרה	לא ניתנות להמרה.
זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	במקרה בו יוחלט על ידי הבורסה על מחיקה מהמסחר של אגרות חוב (סדרה א') שבמחזור מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה א') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א'), כמפורט בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות. החברה תוכל לפדות את אגרות החוב (סדרה א') ביוזמתה בפדיון מוקדם (מלא או חלקי), בכפוף להוראות האמורות בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות.
ערבות לתשלום התחייבות	אגרות החוב (סדרה א') אינן מובטחות בבטוחה כלשהי.
דירוג	ביום 15 ביוני 2023 ניתן לאגרות החוב ניתן דרוג של ilA על ידי חברת מעלות (ראו דיווחים מידיים מיום 15 ביוני 2023, מספרי אסמכתה: 2023-01-066300, 2023-15-066036, המובאים על דרך ההפניה) ביום 1 בינואר 2024, ביום 12 בינואר 2025 וביום 18 בינואר 2026 אושר דירוג אגרות החוב, ilA, על ידי חברת מעלות (ראו דיווחים מידיים מיום 1 בינואר 2024, מספרי אסמכתה: 2024-01-000379, 2024-15-000306, מיום 12 בינואר 2025, מספר אסמכתה: 2025-01-003607, ומיום 18 בינואר 2026, מספר אסמכתה: 2026-15-007136, המובאים על דרך ההפניה).
אמות מידה פיננסיות	להלן תמצית אמות מידה פיננסיות אליהן התחייבה החברה במסגרת

	שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')[14] הון עצמי מינימלי – ההון העצמי ("**הון עצמי מינימלי**") לא יפחת מ-380 מיליון ש"ח נומינלי במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. יחס הון עצמי למאזן – יחס ההון העצמי לסך המאזן על פי דוחות כספיים מאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה, לא יפחת מ-25%, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. יחס חוב פיננסי נטו ל-NOI מתוקנן – היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-NOI המתוקנן של החברה ("**יחס חוב פיננסי נטו ל- NOI**"), לא יעלה על 17 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין תוצאות אמות המידה ראו ביאור 4(1) לדוחות הכספיים של החברה.
סעיפי Cross Default המהווים עילה לפירעון מיידי	בסעיף 7.1.18 לשטר הנאמנות נקבעה עילה לפירעון מיידי - אם הועמד לפירעון מיידי - (א) חוב של החברה כלפי סדרת אגרות חוב נוספת, או (ב) חוב פיננסי או מספר חובות פיננסיים מצטברים של החברה ו/או של חברה מאוחדת, כלפי נושה פיננסי או גוף פיננסי שעיסוקו במתן אשראי אשר ערכו (לפי חלק החברה בחוב) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה במועד ההעמדה לפירעון מיידי מהווה לפחות 10% מסך המאזן של החברה (במאוחד), אלא אם כן דרישה זו בוטלה או שהחברה פרעה את החוב האמור, בתוך 30 יום מיום ההעמדה לפירעון מיידי.
פרטי הנאמן	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ח.פ. 513771337, מרחוב דרך מנחם בגין 48-6, תל-אביב. אישר הקשר אצל הנאמן הינו רו"ח רמי סבטי, מספר פקס 03-6374344 (office@mtrust.co.il).
האם הסדרה מהותית	כן

[14] לעניין אמות המידה הפיננסיות:
"**הון עצמי**": הון עצמי כמוצג בדוחות הכספיים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה על בסיס מאוחד, כולל זכויות מיעוט, בתוספת הלוואות בעלים (קרן בלבד) (כהגדרתן להלן).
"**הלוואות בעלים**" לעניין סעיף זה, יכללו הלוואות בעלים המקיימות את כל התנאים הבאים: **(א)** ההלוואות הינן עסקה מזכה לחברה; **(ב)** ההלוואות (קרן וריבית) תהינה נחותות לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במקרה של פירוק החברה; **(ג)** מועד פירעון ההלוואות (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 שהסתיימו ברבעון האחרון טרם מועד הבדיקה. למען הסר ספק יובהר כי חישוב ה- NOI המתוקנן בגין נכסים אשר החברה ו/או חברה בת ו/או חברה כלולה זכאית לקבל הכנסות מדמי שכירות בגינם במהלך תקופה הקצרה מארבעת הרבעונים האחרונים שהסתיימו ברבעון האחרון טרם מועד הבדיקה, יבוצע על בסיס גילום שנתי (קרי, NOI המתוקנן של נכס כאמור, בגין התקופה שהחל ממועד הזכאות לקבל הכנסות כאמור ועד ליום האחרון ברבעון האחרון טרם מועד הבדיקה, מחולק במספר הימים בתקופה כאמור ומוכפל ב- 365).

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

1.3. ביום 30 בספטמבר 2026, פרעה החברה תשלום שלישי של קרן אגרות חוב (סדרה א') של החברה, בהתאם ללוח הסילוקין, בסך של 10,455,374.71 ש"ח ע.נ.. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 30 בספטמבר 2026 (אסמכתה מס': 2026-01-089259), המובא על דרך ההפניה.

1.4. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב ולעניין חישוב אמות מידה פיננסיות בקשר עם אגרות החוב ראו ביאור 4(1) 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 אסמכתה: 2023-01-048838) המובא בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה.



חלק ב'

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ומידע כספי נפרד

ליום 30 בספטמבר 2026

דלק נכסים (ד.פ) בע"מ
(לשעבר דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ)

דוחות כספיים תמציתיים ביניים

ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקר)

דלק נכסים (ד.פ) בע"מ
(לשעבר דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ)

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

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

- - - - - - - - - - - -

<u>דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של דלק נכסים (ד.פ) בע"מ (לשעבר דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ)</u>

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של דלק נכסים (ד.פ) בע"מ (לשעבר דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חלק מהחברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 75,179 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2026 ואשר חלק החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-2,362 אלפי ש"ח ולסך של כ-875 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן ישויות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן ישויות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

תל-אביב, 17 בנובמבר, 2026

זיו האפט

רואי חשבון

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

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

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

17 בנובמבר 2026

לכבוד

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

<u>פארק יקום</u>

ג.א.נ,

<u>הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של דלק נכסים (ד.פ) בע"מ (לשעבר דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ) מחודש מאי 2026 (להלן: "מסמך ההצעה")</u>

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעות מדף אשר יפורסמו על ידיכם על פי תשקיף מדף נושא תאריך 21 במאי 2026:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 17 בנובמבר 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 17 בנובמבר 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

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 30 בספטמבר 2026	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025
	אלפי ש"ח		
	בלתי מבוקר		מבוקר
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	151,158	219,703	192,353
ניירות ערך סחירים	2,579	-	2,515
לקוחות	664	517	523
חייבים ויתרות חובה	13,834	8,490	12,115
צדדים קשורים	2,630	3,018	3,995
סה"כ נכסים שוטפים	**170,865**	**231,728**	**211,501**
נכסים לא שוטפים :			
נדל"ן להשקעה	1,520,943	1,312,287	1,485,283
מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה	84,917	84,057	81,102
נדל"ן להשקעה בהקמה	62,890	40,274	44,076
רכוש קבוע	1,685	1,157	1,642
מלאי מקרקעין	182,387	171,862	173,995
השקעות בחברות מוחזקות	147,289	148,651	145,101
פיקדון משועבד	9,026	-	9,027
חייבים והלוואות לאחרים לזמן ארוך	11,216	770	6,486
סה"כ נכסים לא שוטפים	**2,020,353**	**1,759,058**	**1,946,712**
סה"כ נכסים	**2,191,218**	**1,990,786**	**2,158,213**
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
אשראי וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב	108,261	16,621	32,482
ספקים ונותני שירותים	2,293	171	1,576
זכאים ויתרות זכות	13,029	10,840	21,148
צדדים קשורים	9,051	5,753	10,083
סה"כ התחייבויות שוטפות	**132,634**	**33,385**	**65,289**
התחייבויות לא שוטפות:			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	385,438	440,180	443,619
יתרת זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה	13,044	18,303	17,777
אגרות חוב, נטו	413,646	417,550	415,365
מיסים נדחים	96,259	68,379	94,417
התחייבויות אחרות	17,350	-	12,996
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	**925,737**	**944,412**	**984,174**
סה"כ התחייבויות	**1,058,371**	**977,797**	**1,049,463**
הון:			
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	1,131,091	1,011,413	1,106,994
זכויות שאינן מקנות שליטה	1,756	1,576	1,756
סה"כ הון	**1,132,847**	**1,012,989**	**1,108,750**
סה"כ התחייבויות והון	**2,191,218**	**1,990,786**	**2,158,213**

17 בנובמבר 2026

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח				
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
הכנסות משכירות	48,411	44,877	16,276	15,907	59,996
הוצאות תפעול נכסים	(1,235)	(701)	(575)	(222)	(762)
רווח גולמי	**47,176**	**44,176**	**15,701**	**15,685**	**59,234**
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	10,020	2,640	(155)	464	97,285
הוצאות הנהלה וכלליות	(12,650)	(10,851)	(4,096)	(3,837)	(15,013)
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	(1,662)	(2,091)	(575)	(492)	(2,676)
הכנסות/(הוצאות) אחרות, נטו	64	(498)	2	(601)	(1,094)
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	2,677	2,964	1,003	1,083	13,982
רווח תפעולי	**45,625**	**36,340**	**11,880**	**12,302**	**151,718**
הוצאות מימון	(31,557)	(39,108)	(11,820)	(14,337)	(43,651)
הכנסות מימון	6,623	6,531	2,558	2,670	12,389
הוצאות מימון, נטו	(24,934)	(32,577)	(9,262)	(11,667)	(31,262)
רווח לפני מיסים על הכנסה	**20,691**	**3,763**	**2,618**	**635**	**120,456**
הטבת מס (מיסים על הכנסה)	(2,584)	1,499	(1,317)	937	(20,018)
רווח נקי וכולל	**18,107**	**5,262**	**1,301**	**1,572**	**100,438**
סך הכל רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה המיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	18,107	5,271	1,299	1,573	100,267
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	(9)	2	(1)	171
	18,107	**5,262**	**1,301**	**1,572**	**100,438**
רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):					
בסיסי					
סך הכל	1.37	0.45	0.10	0.13	7.62
בדילול מלא					
סך הכל	1.36	0.45	0.10	0.13	7.58
הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות):					
בסיסי	13,203	11,733	13,219	11,733	13,166
בדילול מלא	13,326	11,762	13,342	11,762	13,232

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

	הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם						
	הון מניות ופרמיה	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	רווח נצבר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
	אלפי ש"ח						
יתרה ליום 1 בינואר 2026	205,128	2,676	470,920	428,270	1,106,994	1,756	1,108,750
מימוש אופציות – ראה ביאורים 4(3), 4(11) ו-4(14)	4,328	-	-	-	4,328	-	4,328
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות	-	1,662	-	-	1,662	-	1,662
רווח נקי וכולל	-	-	-	18,107	18,107	-	18,107
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	**209,456**	**4,338**	**470,920**	**446,377**	**1,131,091**	**1,756**	**1,132,847**

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

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה מיום 1 ביולי 2026 ועד 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)

	הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם						
	הון מניות ופרמיה	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	רווח נצבר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
	אלפי ש"ח						
יתרה ליום 1 ביולי 2026	207,834	3,763	470,920	445,078	1,127,595	1,754	1,129,349
מימוש אופציות – ראה ביאור 4(14)	1,622	-	-	-	1,622	-	1,622
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות	-	575	-	-	575	-	575
רווח נקי וכולל	-	-	-	1,299	1,299	2	1,301
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	**209,456**	**4,338**	**470,920**	**446,377**	**1,131,091**	**1,756**	**1,132,847**

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

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

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

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח				
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:					
רווח (הפסד) נקי	18,107	5,262	1,301	1,572	100,438
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:					
פחת והפחתות	177	119	60	39	165
הפסד ממימוש רכוש קבוע	-	-	-	-	2
ירידה (עליה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	(10,020)	(2,640)	155	(464)	(97,285)
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(2,677)	(2,964)	(1,003)	(1,083)	(13,982)
דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	1,500	1,500	-	-	3,500
ביטול הפרשה לירידת ערך הלוואה בחברות מוחזקות	-	-	-	-	(4,400)
שערוך ניירות ערך סחירים	(64)	-	(2)	-	-
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	198	(1,939)	214	(1,246)	165
שערוך אג"ח ושינוי בריבית שנצברה	5,152	13,547	(331)	1,467	11,287
מימון מהלוואות, נטו	2,413	10,009	284	2,365	7,061
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	1,662	2,091	575	492	2,676
תנועה במיסים נדחים, נטו	1,842	(2,049)	1,114	(1,113)	19,597
	183	17,674	1,066	457	(71,214)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:					
ירידה (עליה) בלקוחות	(141)	59	(22)	(102)	70
עליה במלאי מקרקעין	(8,392)	(8,865)	(2,922)	(3,962)	(10,998)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	(164)	623	(1,536)	(1,293)	(480)
ירידה (עליה) בצדדים קשורים, נטו	390	(3,930)	2,450	(11,713)	(271)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	717	(213)	1,480	(1,440)	1,188
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	(3,688)	(10,459)	1,208	1,852	(3,412)
	(11,278)	(22,785)	658	(16,658)	(13,903)
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת	**7,012**	**151**	**3,025**	**(14,629)**	**15,321**
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה					
רכישת רכוש קבוע	(220)	(74)	(18)	(12)	(606)
השקעה בנדל"ן להשקעה	(26,787)	(34,267)	(19,421)	(2,535)	(49,769)
השקעה במקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה	(5,622)	(12,506)	(2,741)	(3,953)	(4,547)
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה	(18,797)	(16,735)	(6,774)	(16,735)	(33,779)
פירעון/(מתן) הלוואות לחברות כלולות, נטו	(1,420)	302	(206)	80	447
פירעון הלוואות לאחרים, נטו	(4,520)	-	(2,749)	-	-
השקעה בניירות ערך סחירים	-	-	-	-	(2,515)
הפקדה בפיקדון משועבד	-	-	-	-	(9,027)
רכישת חברות בנות שאוחדו לראשונה (ראו נספח ב')	-	-	-	-	(9,379)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	**(57,366)**	**(63,280)**	**(31,909)**	**(23,155)**	**(109,175)**
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	(224,299)	(5,257)	(3,002)	(2,649)	(5,257)
קבלה הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	231,690	8,768	3,205	4,418	-
קבלה (פירעון) אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	8,863	(18,458)	2,228	(3,958)	(6,315)
הנפקת הון (בניכוי הוצאות הנפקה)	-	169,167	-	169,167	169,167
מימוש כתבי אופציה	4,328	-	1,622	-	-
פירעון אג"ח	(11,423)	(11,251)	(11,423)	(11,251)	(11,251)
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון	**9,159**	**142,969**	**(7,370)**	**155,727**	**146,344**
עליה/(ירידה) במזומנים	(41,195)	79,840	(36,254)	117,943	52,490
יתרת מזומנים לתחילת התקופה	192,353	139,863	187,412	101,760	139,863
יתרת מזומנים לסוף התקופה	**151,158**	**219,703**	**151,158**	**219,703**	**192,353**

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

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח				
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות	-	1,000	-	-	4,000
הנפקת אופציות הוניות בתמורה לביטול אופציות התחייבותיות	-	853	-	853	-

נספח ב' - רכישת חברות שאוחדו לראשונה:

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

נספח ג' - מידע נוסף על תזרימי מזומנים:

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח				
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
ריבית ששולמה	37,471	33,832	15,948	13,280	40,666
ריבית שהתקבלה	10,402	4,786	5,266	1,833	6,921
מיסים שהתקבלו	3,831	4,418	434	-	4,418
מיסים ששולמו	2,220	2,473	340	831	3,462

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ביאור 1 - כללי:

א. דלק נכסים (ד.פ) בע"מ (לשעבר דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ) (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל והחלה את פעילותה כחברה פרטית באפריל 2021. במאי 2023, הפכה החברה לחברת אגרות חוב כהגדרת מונח זה בחוק החברות ולתאגיד מדווח. ביום 17 ביולי 2025, הנפיקה החברה הנפקה ראשונה לציבור את מניות החברה ולאחר מכן הפכה לחברה ציבורית, כהגדרת המונח בחוק החברות, אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"). החברה פועלת בתחום הנדל"ן המניב בישראל במסגרתו החברה עוסקת ברכישה, ייזום, ניהול ופיתוח של נדל"ן מניב בשימוש עיקרי של מתחמי תדלוק הכוללים, תחנות דלק, חנויות נוחות ושימושים נלווים כגון: שירותי רחיצה, שירותי רכב והסעדה.
ביום 6 באוקטובר 2026, שינתה החברה את שמה מדלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ לשמה הנוכחי.

ב. דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. יש לעיין בדוחות התמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 והביאורים המצורפים להם. לכן, לא הובאו במסגרת דוחות כספיים תמציתיים ביניים אלה ביאורים בדבר עדכונים לא משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בביאורים לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה.

ג. ביום 28 בפברואר 2026, פתחו ארצות הברית ומדינת ישראל במתקפה משולבת נגד איראן במסגרת מבצע "שאגת הארי". בתגובה, שגרה איראן טילים ומל"טים לעבר מדינת ישראל ולעבר מדינות נוספות באזור. בתחילת חודש מרץ 2026, הורחבה המערכה גם ללבנון עקב ירי לעבר מדינת ישראל מצד ארגון חיזבאללה. עם תחילת מבצע "שאגת הארי", הוכרז מצב מיוחד בעורף מדינת ישראל כאשר כל אזורי הארץ הועברו ממדרג פעילות מלאה למדרג פעילות הכרחית, והוטלו מגבלות שונות. במהלך חודש אפריל 2026, הוכרזה הפסקת אש. בתחילה בחזית מול איראן ולאחר מכן בחזית מול חיזבאללה.
במהלך חודש יוני 2026, נחתם מזכר הבנות בין ארצות הברית לבין איראן, המהווה מסגרת ביניים שנועדה לעצור את הלחימה, לפתוח מחדש את מיצר הורמוז, להסיר את המצור הימי ולאפשר משא ומתן על הסכם סופי בין הצדדים בתוך 60 יום. בסוף חודש יוני 2026, נחתם הסכם מסגרת להפסקת אש בין ישראל לבין לבנון בתיווכה של ארצות הברית.
במהלך חודש יולי 2026, תקפה ארצות הברית מספר יעדים באיראן ואיראן תקפה יעדים בירדן ובנכסים ובסיסים אמריקאיים במדינות המפרץ, בהן כווית ובחריין.
למועד הדוח, ולמיטב ידיעת החברה, למבצעים ולהכרזת המצב המיוחד בעורף כאמור לא היתה השפעה מהותית על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מציתים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 34 בדבר דיווח כספי לתקופות ביניים. כמו כן, הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מקיימים את הוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שיושמו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ב. תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS18 "הצגה וגילוי בדוחות הכספיים":

בהמשך לאמור בביאור 4(2) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, בדבר תקן דיווח בינלאומי 18 (להלן: IFRS 18 או התקן החדש), ובהמשך לבחינה שהחברה ערכה וממשיכה לערוך לגבי ההשפעות הצפויות מיישום התקן החדש החל מהדוחות לרבעון הראשון של שנת 2027, להלן ההשפעות העיקריות הצפויות כתוצאה מיישום IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקנים אחרים הנלווים לו:

1. <u>מבנה דוח רווח או הפסד</u>-

לחברה פעילות עסקית עיקרית מוגדרת של השקעה בנכסי נדל"ן מניב.

החברה תוסיף בדוח על הרווח או הפסד את סיכום הביניים רווח לפני מימון ומס, הכוללת בעיקרה בנוסף לרווח התפעולי גם את תוצאות פעילות ההשקעה (השקעה בעסקאות משותפות אשר עד כה סווגו ברווח התפעולי והכנסות ריבית בגין מזומנים ופיקדונות אשר עד כה סווגו במסגרת הכנסות מימון).

2. <u>דוח על תזרימי המזומנים</u>-

בהתאם למדיניותה החשבונאית של החברה כיום, תשלומי ותקבולי ריבית וכן תקבולי דיבידנד מסווגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, למעט תשלומים בגין ריבית שהוונה על נכסי נדל"ן להשקעה אשר מסווגים במסגרת תזרימי מזומנים לפעילות השקעה. להערכת החברה, יישום התיקונים ל-IAS 7 הנלווים ליישום IFRS 18, צפוי להגדיל את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת נטו ומפעילות השקעה. ההגדלה בפעילות שוטפת נטו נובעת מסיווג תשלומי הריבית לפעילות מימון בניכוי הסיווג של תקבולי הריבית והדיבידנדים לפעילות השקעה ובהתאמה סיווגים אלה יגדילו את התזרים מפעילות השקעה וזאת בנוסף לסיווג של ריבית שהוונה לתזרים מפעילות מימון.

3. <u>מידות ביצועים שהוגדרו על ידי ההנהלה (MPMs)</u>-

החברה תכלול גילוי בדבר מדדי הביצוע שלהלן:

- NOI מאוחד מורחב;
- NOI מאוחד מורחב מנכסים זהים בתקופה;
- FFO לפי גישת ההנהלה.

החברה בוחנת אם תידרש לתת מדדי ביצוע נוספים.

4. <u>עמידה באמות מידה פיננסיות</u>-

שטרי הנאמנות והסכמי ההלוואות של החברה מקיימים יחסים פיננסים בהתאם לתקינה שהיתה קיימת במועד החתימה על ההסכמים ולכן ההצגה לפי IFRS 18 אינה משפיעה על אמות המידה הפיננסיות של החברה. כמו כן, יישום IFRS 18 לא צפוי להשפיע על תגמול אנשי מפתח בהנהלה ו/או נושאי משרה.

ההשפעות המתוארות לעיל הינן בהתאם לבחינה שביצעה החברה נכון למועד פרסום דוחות כספיים אלה ובהתבסס על פרסומים מקצועיים שפורסמו עד כה. בחינת ההשפעות האפשריות של יישום IFRS 18 והתיקונים הנלווים לו טרם הושלמה במלואה ומשכך יתכן כי ההשפעות הסופיות תהיינה שונות מהמתואר לעיל.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ג. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות הביניים:

הקבוצה קובעת את השווי ההוגן של הנדל"ן המניב בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS 13. בקביעת השווי ההוגן בדוחות הכספיים השנתיים מסתמכת הנהלת החברה על הערכות שווי מלאות על כמחצית מהנכסים ועל המחצית השנייה של הנכסים מתבצעת סקירה של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים. בדוחות החצי שנתיים מסתמכת החברה על מעריכים מקצועיים חיצוניים אשר מבצעים הערכות שווי מלאות על הנכסים שנסקרו בשנתי וסקירה על הנכסים שהוערכו בהערכת שווי מלאה בשנתי. ברבעונים הראשון והשלישי מסתמכת הנהלת החברה על מכתבי העדר שינויים ממעריכים חיצוניים. ברבעונים אלו, במידה וישנו שינוי מהותי, הנדל"ן המניב משוערך והחברה מסתמכת על מעריכים חיצוניים אשר מבצעים סקירה מלאה על נכסים אשר בהם היה השינוי.

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

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

	ליום 30 בספטמבר 2026 (אלפי ש"ח)		ליום 30 בספטמבר 2025 (אלפי ש"ח)		ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	
	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן
הלוואות לאחרים לזמן ארוך (*)	7,490	7,317	-	-	4,422	4,470
הלוואות מאחרים לזמן ארוך	4,065	3,835	-	-	4,000	3,820
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך בריבית קבועה (**)	254,603	250,270	257,385	258,251	257,949	260,195
אגרות חוב סחירות (***)	425,069	449,908	428,800	457,920	431,340	462,509

(*) כולל ריבית לשלם וחלות שוטפת.

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

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

ביאור 4 - אירועים ועסקאות משמעותיים במהלך התקופה ולאחריה:

1. <u>אמות מידה פיננסיות</u>:

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה א' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 23 במאי 2023, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 30 בספטמבר 2026 (נתונים לא מבוקרים):

א. ההון לא יפחת מ-380 מיליון ש"ח נומינלי במשך תקופה של שני רבעונים רצופים;
נכון ליום 30 בספטמבר 2026, ההון של החברה הינו כ- **1,133 מיליון ש"ח**.

ב. יחס ההון לסך המאזן על פי דוחות כספיים מאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה, לא יפחת מ-25%, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים;
יחס ההון העצמי למאזן נכון ליום 30 בספטמבר 2026 הינו **51.7%**.

ג. היחס בין החוב פיננסי נטו ל-NOI המתוקנן של החברה, לא יעלה על 17 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים;

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

11.1. יחס חוב פיננסי נטו ל-NOI המתוקנן נכון ליום 30 בספטמבר 2026 הינו
נכון ליום 30 בספטמבר 2026, עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כאמור לעיל.
נציין כי האמות מידה הפיננסיות האמורות לעיל מתייחסות הן למחזיקי אגרות החוב והן לתאגידים הבנקאיים.

2. ביום 11 בינואר 2026, חתמה החברה על מסמכי מימון וביצעה מחזור ההלוואה בקשר עם הלוואה בסך של 200 מיליון ש"ח (צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית של 3.99%) אשר הועמדה על ידי תאגיד בנקאי. במסגרת זו, פרעה החברה את ההלוואה הנ"ל ביום 11 בינואר 2026, ובאותו המועד הועמדו לה שתי הלוואות בסך של 100 מיליון ש"ח כל אחת (בסך הכל 200 מיליון ש"ח), אשר אינן צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.15%. יש לציין, שבעת החלפת ההלוואות ההשפעה על הרווח או הפסד מפירעון ההלוואה הישנה לא היתה מהותית.

3. ביום 13 בינואר 2026, מימש משקיע 18,750 אופציות ל- 18,750 מניות החברה בתמורה ל-1 מיליון ש"ח.

4. ביום 18 בינואר 2026, פרסמה חברת הדירוג, מעלות S&P, דוח דירוג עדכני הקובע את הדירוג של החברה ושל תעודות החוב, לפיו נקבע דירוג חברה של "**ilA-**" יציב, ודירוג תעודות התחייבות של "**ilA**".

5. ביום 22 בינואר 2026, התקבלה החלטת הוועדה המחוזית ירושלים בהתנגדויות שהוגשו לתוכנית. הוועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית למתן תוקף, בכפוף למספר תנאים. החברה ואזורים בנין (1965) בע"מ השלימו את התנאים למתן תוקף וביום 26 ביוני 2026, פורסמה התב"ע למתן תוקף וביום 11 ביולי 2026, נכנסה התוכנית לתוקף. ביום 3 באוגוסט 2026, הומצאו לה עתירה מינהלית, כנגד אישור התכנית וכן בקשה דחופה למתן צו ארעי במעמד צד אחד ולמתן צו ביניים להימנע ממתן החלטה לאשר בקשה להיתר מכוח התכנית. ביום 21 לאוגוסט 2026, דחה בית המשפט את הבקשה לצו ביניים. דיון בעתירה נקבע ליום 23 לנובמבר 2026. יצוין כי העותרים נמנו עם מתנגדי התכנית והתנגדותם נדונה בהרחבה בפני ועדת המשנה להתנגדויות והוכרעה בהחלטה שניתנה טרם מתן תוקף לתכנית.

6. בחודש ינואר 2026, ולאור רכישת החברה (בעקיפין) את יתרת ההחזקות בחברת דלק נכסים הר יונה בע"מ (להלן: "דלק הר יונה") (לשעבר מ. רוזנפלד - דלק- מרכז עסקים ודלק בע"מ) כך שהיא מחזיקה נכון למועד הדו"ח ב- 100% מהון מניותיה של דלק הר יונה, חתמה החברה על ערבות ללא הגבלה בסכום על מלוא חוב דלק הר יונה לתאגיד הבנקאי. בנוסף ביצעה דלק הר יונה מימון מחדש שבמסגרתו פרעה הלוואות בסך כ- 17.4 מיליון ש"ח בריבית פריים, בתוספת מרווח 2% והעמידה אשראי בסך 17.4 מיליון ש"ח בריבית פריים, בתוספת מרווח של 0.5%, אשר תפרע ב- 86 תשלומים חודשיים שווים של קרן וריבית עד 22 במרץ 2033.

7. בחודש ינואר 2026, חתמה החברה והשותף שלה בפרוייקט בנתניה על הסכם ליווי מול תאגיד בנקאי.

8. ביום 3 בפברואר 2026, התקשרה החברה עם פריים אנרגי' פי.אי בע"מ ("פריים"), חברה ציבורית אשר להב אל.אר רילאסטייט בע"מ ("להב"), הינה מבעלות השליטה בה ובחברה, במזכר הבנות לא מחייב לצורך בחינת התקשרות בהסכם מסגרת מפורט ומחייב ("מזכר ההבנות" ו- "הסכם המסגרת", בהתאמה), להקמת מתקני אגירה בשטחי נכסי החברה ("נכסי החברה"). במסגרת מזכר ההבנות, בין היתר, ניתנה לפריים בלעדיות לתקופה של שישה חודשים, שבמהלכה הצדדים יעשו את מירב המאמצים להתקשר בהסכם מסגרת מחייב. בנוסף, החל ממועד חתימת מזכר ההבנות פריים תערוך, על חשבונה ואחריותה, בדיקות היתכנות ראשוניות להערכת האפשרות להתקנת מתקני

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

אגירה ביחס לנכסי החברה ("בדיקת ההיתכנות") אשר תסתיים לא יאוחר מ- 12 חודשים לאחר חתימת הסכם המסגרת (ככל וייחתם ויאושר כדין). בסיום בדיקת ההיתכנות ובהתאם להצעת פריים, ובהסכמת החברה תקבע רשימת נכסים מחייבת להקמת מתקני אגירה ("הרשימה המחייבת") ולפריים תינתן אופציה לתקופה של 36 חודשים ממועד קביעת הרשימה המחייבת להודיע לחברה על הקמת מתקן האגירה בגין כל נכס ברשימה המחייבת.

ביום 26 ביולי 2026, נחתם הסכם מסגרת מחייב. ההסכם אושר באסיפה כללית שהתקיימה ביום 15 בספטמבר 2026.

9. ביום 18 במרץ 2026, סיכמה החברה ואזורים בנין (1965) בע"מ עם תאגיד בנקאי שמימן את רכישת הקרקע בעמק הצבאים בצומת פת בירושלים, על הארכת מסגרת האשראי בסך 119 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%) עד ליום 1 באפריל 2028 חלף עד 31 בינואר 2027.

10. ביום 31 במרץ 2026, סיכמה החברה ביחד ואזורים בנין (1965) בע"מ עם תאגיד בנקאי שמימן את רכישת הקרקע ברחוב המסגר בתל אביב על הארכת מסגרת האשראי בסך 238 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%) עד ליום 30 ביוני 2028 חלף 30 באפריל 2027.

11. ביום 13 במאי 2026, מימש משקיע 31,250 אופציות ל- 31,250 מניות החברה בתמורה לסך של 1.7 מיליון ש"ח.

12. ביום 16 ביוני 2026, קיבלה החברה הודעה מרשות מקרקעי ישראל על זכייתה במכרז למגרש בייעוד תעסוקה במועצה האזורית לכיש, בכניסה למושב שדה משה, בסמוך למחלף קריית גת בכביש 6. המגרש הינו בשטח של כ-4 דונם ועליו מותר להקים תחנת דלק, שטחי מסחר, הסעדה ותעסוקה בהיקף של כ-800 מ"ר. התמורה במכרז הינה כ-10.2 מיליון ש"ח ובנוסף, עלויות פיתוח בסך 2.2 מיליון ש"ח.

במהלך חודש ספטמבר, שולמה יתרת התמורה ועלויות הפיתוח. החברה החלה בתכנון בקשה להיתר בניה.

13. ביום 5 ביולי 2026, חתמה החברה עם קיבוץ גליל ים ועם חוצות גליל ים אגודה שיתופית חקלאית בע"מ (להלן: "התאגיד"), על הסכם להקצאה לחברה של יחידות השתתפות בתאגיד, כך שלאחר ההקצאה החברה והקיבוץ יחזיקו כל אחד ב-50% מיחידות ההשתתפות בתאגיד. ההסכם הותנה בקבלת אישור אסיפת הקיבוץ, אשר התקבלה ביום 17 ביולי 2026. כמו כן, ההסכם כפוף להתקיימות תנאי מתלה נוסף (כמפורט להלן).

על פי ההסכם, הצדדים יפעלו להשלמת רכישת זכויות החכירה והבעלות במקרקעין הכוללים שני מגרשים סמוכים, הנמצאים בכניסה לקיבוץ ובצמידות להרצליה ורמת השרון, הידועים כמגרש 600 בשטח של כ- 4 דונם (גוש 6423 חלקה 178) ("מגרש 600") ומגרש 601 בשטח של כ- 4.4 דונם (גוש 6423 חלקה 179) ("מגרש 601"), שהינם בייעוד תעסוקה (ביחד - "המקרקעין"); וכן להקמה וניהולו של פרויקט שבכוונת הצדדים להקים על המקרקעין, הכולל כ- 17 אלף מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה על פי הזכויות המוקנות בתכנית מס' תמ"ל/1068 "רמת השרון מערב – מתחם צפוני" ("תמ"ל 1068" ו- "הפרויקט", בהתאמה) והפעלתו, לאחר הקמתו, כנכס מניב.

התנאי המתלה הנוסף הינו, קבלת שומה ומפרט כספי מתוקן וחלוט מרמ"י (לאחר מיצוי כל הליכי ההשגה האפשריים לפי נהלי רמ"י) ("השומה החלוטה"), לפיהם סך התשלומים הנדרשים לצורך רכישת זכויות החכירה במגרש 601 (דמי חכירה ועלויות פיתוח) לא יעלו על סכום של 42 מיליון ש"ח ("תקרת התשלום לרמ"י"). במידה והסכום בשומה החלוטה יעלה על תקרת התשלום לרמ"י, החברה רשאית להודיע בתוך 30 ימים ממועד קבלת השומה החלוטה כי היא מוותרת על התנאי המתלה השני.

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

ככל שהחברה לא הודיעה על ויתורה כאמור, ההסכם יהיה בטל מעיקרו מבלי שלאף צד תהיה כל טענה ו/או תביעה. לפני התקיימות התנאי המתלה, תעמיד החברה לתאגיד הלוואה בסך כולל של כ- 58 מיליון ש"ח ("ההלוואה"). הלוואה לא תישא ריבית או הפרשי הצמדה והקיבוץ לא יהיה חייב או ערב לפירעונה, אך ההלוואה תהא מובטחת בשעבוד זכויות התאגיד במגרש 601.

בהתקיים התנאי המתלה השני ובכפוף לכך שהחברה מילאה את התחייבויותיה על פי ההסכם, ההלוואה תומר ל- 50% מהזכויות בתאגיד.

במקרה של ביטול ההסכם עקב אי התקיימות התנאי המתלה השני, יפרע התאגיד את ההלוואה בתוך 5 שנים ממועד הביטול או בתוך 3 חודשים ממועד הכנסת שותף אחר לתאגיד, לפי המוקדם.

14. ביום 2 בספטמבר 2026, מימש משקיע 30,000 אופציות ל-30,000 מניות החברה בתמורה לסך של 1.6 מיליון ש"ח.

15. ביום 30 בספטמבר 2026, פדתה החברה פדיון חלקי של אגרות חוב (סדרה א') של החברה בסך 10,455,374.71 ש"ח ע.נ.

16. בנובמבר 2025, נחתם הסכם בין החברה, דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ (להלן: דלק ישראל") וצד שלישי לרכישת מלוא הון המנית המונפק והנפרע של נחשון תחנת דלק בע"מ, בחלקים שווים בין החברה לבין דלק ישראל בתמורה כוללת של כ-31.6 מיליון ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן ממועד חתימת ההסכם ועד למועד התשלום. באוקטובר 2026, לאחר תאריך המאזן, הושלמה העסקה והחברה ודלק ישראל שילמו כל אחת סך של כ-16 מיליון ש"ח.

דלק נכסים (ד.פ) בע"מ
(לשעבר דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ)

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקר)

דלק נכסים (ד.פ) בע"מ
(לשעבר דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 30 בספטמבר 2026

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של דלק נכסים (ד.פ) בע"מ (לשעבר דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ) על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970	2
סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם	3
סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם	4
סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם	5-6
מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם	7

- - - - - - - - - - - - - - -

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

<u>מבוא</u>

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של דלק נכסים (ד.פ) בע"מ (לשעבר דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ) (להלן: "**החברה**") ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות לניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את הנתונים הכלולים במידע הכספי הביניים הנפרד של חברות מוחזקות אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 75,179 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2026 ואשר חלק החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 2,362 אלפי ש"ח וכ- 875 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

<u>היקף הסקירה</u>

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

<u>מסקנה</u>

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

תל-אביב, 17 בנובמבר, 2026

זיו האפט

רואי חשבון

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

סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

	ליום 30 בספטמבר	ליום 30 בספטמבר	ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח		
	בלתי מבוקר		מבוקר
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	149,628	219,457	191,596
ניירות ערך סחירים	2,579	-	2,515
לקוחות	463	510	491
חייבים ויתרות חובה	11,800	7,125	9,642
צדדים קשורים	3,052	3,254	1,574
סה"כ נכסים שוטפים	**167,522**	**230,346**	**205,818**
נכסים שאינם שוטפים:			
נדל"ן להשקעה	1,287,243	1,145,887	1,254,083
נדל"ן להשקעה בהקמה	62,890	40,274	44,076
מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה	58,489	57,813	54,980
רכוש קבוע	1,685	1,157	1,642
מלאי מקרקעין	182,387	171,862	173,995
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	369,054	324,176	362,407
פיקדון משועבד לזמן ארוך	9,026	-	9,027
חייבים אחרים לזמן ארוך	10,401	770	5,609
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	**1,981,175**	**1,741,939**	**1,905,819**
סה"כ נכסים	**2,148,697**	**1,972,285**	**2,111,637**
התחייבויות			
התחייבויות שוטפות:			
אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב	106,176	16,621	31,462
ספקים ונותני שירותים	2,285	165	1,564
זכאים ויתרות זכות	12,581	10,478	16,480
צדדים קשורים	9,042	5,936	9,864
סה"כ התחייבויות שוטפות	**130,084**	**33,200**	**59,370**
התחייבויות שאינן שוטפות:			
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	371,457	440,180	427,179
יתרת זכות נדחית מעסקה עם חברה תחת אותה שליטה	13,044	18,303	17,777
אגרות חוב, נטו	413,646	417,550	415,365
זכאים אחרים לזמן ארוך	16,350	-	12,996
מיסים נדחים	73,025	51,639	71,956
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	**887,522**	**927,672**	**945,273**
סה"כ התחייבויות	**1,017,606**	**960,872**	**1,004,643**
סה"כ הון	**1,131,091**	**1,011,413**	**1,106,994**
סה"כ התחייבויות והון	**2,148,697**	**1,972,285**	**2,111,637**

תאריך אישור הדוחות הכספיים	הלל (איליק) רוזנסקי יו"ר דירקטוריון	פליקס שופמן מנכ"ל	יוסף פרידמן סמנכ"ל כספים
17 בנובמבר 2026			

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

סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח				
	בלתי מבוקר				מבוקר
הכנסות משכירות ואחרות	40,045	39,711	13,410	14,173	52,780
הוצאות תפעול נכסים	(1,047)	(661)	(488)	(193)	(633)
רווח גולמי	**38,998**	**39,050**	**12,922**	**13,980**	**52,147**
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	8,708	2,714	(140)	519	85,612
הוצאות הנהלה וכלליות	(12,488)	(10,514)	(4,044)	(3,687)	(14,591)
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	(1,662)	(2,091)	(575)	(492)	(2,676)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	78	(498)	2	(601)	(1,241)
חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות, נטו	7,536	5,322	2,493	1,819	27,994
רווח תפעולי	**41,170**	**33,983**	**10,658**	**11,538**	**147,245**
הוצאות מימון	(31,798)	(39,614)	(11,924)	(14,508)	(44,883)
הכנסות מימון	9,804	8,709	3,573	3,390	16,029
הוצאות מימון, נטו	(21,994)	(30,905)	(8,351)	(11,118)	(28,854)
רווח לפני מיסים על הכנסה	**19,176**	**3,078**	**2,307**	**420**	**118,391**
הטבת מס (מיסים על הכנסה)	(1,069)	2,193	(1,008)	1,153	(18,124)
רווח נקי וכולל	**18,107**	**5,271**	**1,299**	**1,573**	**100,267**

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

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח				
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:					
רווח נקי	18,107	5,271	1,299	1,573	100,267
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
התאמות לסעיפי רווח והפסד:					
פחת והפחתות	177	119	60	39	165
הפסד ממימוש רכוש קבוע	-	-	-	-	2
עליה/(ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	(8,708)	(2,714)	140	(519)	(85,612)
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(7,536)	(5,322)	(2,493)	(1,819)	(27,994)
דיבידנדים שהתקבלו מחברות מוחזקות, נטו	1,500	1,500	-	-	3,500
שערוך אגרות חוב ואחרים ושינוי בריבית שנצברה	5,152	13,546	(331)	1,467	11,286
שערוך הלוואות לחברות מוחזקות ושינוי בריבית שנצברה	(1,705)	(1,424)	(1,042)	(59)	(1,090)
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	1,662	2,091	575	492	2,676
שערוך ניירות ערך סחירים	(64)	-	(2)	-	-
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	154	(1,271)	191	(566)	(4,290)
הוצאות מימון מהלוואות שנלקחו, נטו	2,100	8,373	621	595	5,926
תנועה במיסים נדחים, נטו	1,069	(2,193)	1,007	(1,154)	18,124
	(6,199)	12,705	(1,274)	(1,524)	(77,307)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:					
ירידה (עליה) בלקוחות	28	51	(49)	(109)	70
ירידה (עליה) בצדדים קשורים, נטו	(900)	(2,991)	2,263	(10,196)	988
עליה במלאי מקרקעין	(8,392)	(8,865)	(2,922)	(3,962)	(10,998)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	(1,214)	2,095	(1,893)	(116)	567
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	721	(222)	1,473	(579)	1,180
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	511	(11,152)	1,197	1,177	(3,256)
	(9,246)	(21,084)	69	(13,785)	(11,449)
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת	**2,662**	**(3,108)**	**94**	**(13,736)**	**11,511**
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:					
רכישת רכוש קבוע	(220)	(74)	(18)	(12)	(606)
השקעה בנדל"ן להשקעה	(26,602)	(34,192)	(19,410)	(2,479)	(49,659)
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה	(18,797)	(16,735)	(6,774)	(16,735)	(33,779)
השקעה במקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה	(4,702)	(11,946)	(2,402)	(4,621)	(3,470)
פירעון הלוואות לחברות מוחזקות	6,422	3,256	1,933	547	4,363
העמדת הלוואה לחברות מוחזקות	(6,717)	(520)	(769)	(187)	(11,373)
השקעה בניירות ערך סחירים	-	-	-	-	(2,515)
מתן הלוואות לאחרים	(4,905)	-	(2,894)	-	-
פירעון הלוואות לאחרים	385	-	145	-	-
השקעה בפיקדון משועבד	-	-	-	-	(9,027)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	**(55,136)**	**(60,211)**	**(30,189)**	**(23,487)**	**(106,066)**
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:					
פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	(205,552)	(5,257)	(2,667)	(2,649)	(5,257)
קבלת הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	214,290	8,768	3,205	4,418	-
קבלת (פירעון) אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו	8,863	(18,458)	2,228	(3,958)	(6,315)
הנפקת הון (בניכוי הוצאות הנפקה)	-	169,167	-	169,167	169,167
מימוש אופציות	4,328	-	1,622	-	-
פירעון אג"ח	(11,423)	(11,251)	(11,423)	(11,251)	(11,251)
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון	**10,506**	**142,969**	**(7,035)**	**155,727**	**146,344**
עליה (ירידה) במזומנים	(41,968)	79,650	(37,130)	118,504	51,789
יתרת מזומנים לתחילת התקופה	191,596	139,807	186,758	100,953	139,807
יתרת מזומנים לסוף התקופה	**149,628**	**219,457**	**149,628**	**219,457**	**191,596**

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

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

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח				
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה	-	1,000	-	-	4,000
הנפקת אופציות הוניות בתמורה לביטול אופציות התחייבותיות	-	853	-	853	-

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח				
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
ריבית ששולמה	35,685	33,323	15,544	13,106	37,731
ריבית שהתקבלה	10,359	4,771	5,242	1,828	6,898
מיסים ששולמו	1,235	1,693	-	573	2,164
מיסים שהתקבלו	3,241	4,418	-	-	4,417

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

באור 1 - פרטים על המידע הכספי ביניים הנפרד:

א. המידע הכספי הנפרד של דלק נכסים (ד.פ) בע"מ (לשעבר דלק ישראל נכסים (ד.פ.) בע"מ) (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38ד' ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ב. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים הנפרד, זהה למדיניות המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026, בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל ולמפורט במידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות.

ג. יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד יחד עם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו.



חלק ג'

אפקטיביות הבקרה הפנימית

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. פליקס שופמן, מנכ"ל;
2. יוסי פרידמן, סמנכ"ל הכספים.

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (להלן – **הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון**), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

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

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

<u>הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)</u>

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

אני, פליקס שופמן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של דלק נכסים (ד.פ) בע"מ ("**התאגיד**") לרבעון השלישי של שנת 2026 ("**הדוחות**");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן–

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

17.11.2026
תאריך

פליקס שופמן, מנכ"ל

<u>הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2)</u>

הצהרת מנהלים
הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יוסי פרידמן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של דלק נכסים (ד.פ) בע"מ ("**התאגיד**") לרבעון השלישי של שנת 2026 ("**הדוחות**" או "**הדוחות לתקופת הביניים**");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן
-

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד -

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

17.11.2026
תאריך

יוסי פרידמן, סמנכ"ל כספים