



להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2020

החברה הינה "תאגיד קטן" כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("התקנות"). ביום 26.2.2014 אישר דירקטוריון החברה לראשונה כי מתקיימים לגביה התנאים לסיווגה כ"תאגיד קטן" כאמור, כאשר במסגרת אישורו האמור, החליט דירקטוריון החברה לאמץ את כל ההקלות המפורטות בתקנה 5ד. לתקנות וזאת החל (וכולל) מהדוח השנתי לשנת 2013. לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 27.2.2014 (מסי אסמכתא 000696-01-2014). בהתאם לתקנה 5ג. לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, בחנה החברה את עמידתה בתנאים לסיווג כתאגיד קטן נכון ליום 1.1.2020 ומצאה כי אלה מתקיימים (כאשר מובהר כי החלטת הדירקטוריון בדבר אימוץ מלוא ההקלות נותרה על כנה). יצוין כי נכון למועד הדוח, החברה כבר אינה תאגיד קטן, אך שינוי סיווגה לתאגיד שאינו תאגיד קטן צפוי להתבצע ביום 1.1.2021.

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020

דירקטוריון להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ ("החברה") מתכבד בזאת, להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה והחברות המאוחדות שלה (יחדיו: "הקבוצה") לתקופה של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 ("תקופת הדוח").

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני הקבוצה סוקר את השינויים העיקריים בפעילות הקבוצה לתקופת הדוח ועד למועד פרסומו. הדוח הינו משלים לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 שפרסמה החברה ביום 25 במרץ 2020 (מס' אסמכתא 025627-01-2020) ("הדוח התקופתי"), על כל חלקיו ויש לקרוא דוח זה כמקשה אחת עם הדוח התקופתי.

1. חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

לתיאור עסקי החברה, תחומי פעילותה וכן שינויים עיקריים בפעילות החברה ובעסקיה במהלך תקופת הדוח, ראו פרק א' לדוח התקופתי.

1.1 תיאור תמציתי של עסקי החברה

1.1.1 נכון למועד פרסום דוח זה, עוסקת החברה, במישרין ובאמצעות תאגידי המוחזקים על ידה (יחד - "הקבוצה"), בשני תחומי פעילות עיקריים:

א. **נדל"ן להשקעה** - תחום זה, אשר הינו תחום הפעילות העיקרי של החברה, כולל השקעה בנכסים מניבים, לרוב באמצעות החזקות מהותיות בתאגידי זרים (בדרך כלל חברות ו/או שותפויות הרשומות במדינות הפעילות) להם הבעלות ו/או הזכויות בנכסי הנדל"ן המניב ("התאגידי המוחזקים"; החברה והתאגידי המוחזקים יחד "קבוצת הנדל"ן"), כאשר נכון למועד פרסומו של הדוח, לקבוצת הנדל"ן החזקות בכ- 70 נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בגרמניה, וכן נכס אחד המצוי בישראל ("תחום הנדל"ן להשקעה"). מתוך נכסי קבוצת הנדל"ן נכון למועד הדוח, שלושה נכסים מסווגים כנכסים מניבים מהותיים מאוד של החברה - הנכס המצוי בעיר Emmerich, פורטפוליו אלפא ומלון בעיר Langen שבגרמניה, וארבעה נכסים מסווגים כמהותיים - הנכס ברמשייד, הנכס ב-Erfurt, הנכסים שבתוך חברת "Krypton" שהינה אחת החברות שנרכשו במסגרת פורטפוליו ביתא והנכס ב-Hannover שבגרמניה. יתרת הנכסים מסווגים כנכסים שאינם מהותיים. לפרטים נוספים אודות תחום הנדל"ן להשקעה ראו סעיף 4 לפרק א' בדוח התקופתי.

ב. **אנרגיה ירוקה מתחדשת** - עד ליום 2.9.2019, פעלה החברה בתחום פעילות זה באמצעות להב הרים ירוקים בע"מ, חברה פרטית אשר הייתה בבעלות חלקית (50%) של החברה ("להב הרים ירוקים"), כאשר ביום 2.9.2019, השלימה החברה את מכירת מלוא החזקותיה בלהב הרים ירוקים. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.3 לפרק א' לדוח התקופתי. ביום 26.3.2020 הודיעה החברה כי חתמה על הסכם מחייב עם צדדים שלישיים (בסעיף זה: "ההסכם"), לרכישת מניות, במישרין ובעקיפין, של 6 חברות הפועלות בתחום האנרגיה הסולארית בישראל (בסעיף זה: "החברות הנרכשות" או "להב אנרגיה ירוקה"), אשר

בבעלותן, במישרין או בעקיפין, 89 מתקנים סולאריים קטנים ומתקן סולארי בינוני אחד, בהספק מותקן מצטבר של כ-4.78 מגה וואט ("המתקנים"). עוד הודיעה החברה, כי אחת מבין החברות הנרכשות, שבבעלותה 16 מתקנים סולאריים קטנים ("חברת המיעוט"), הינה חברה בה צד שלישי מחזיק ב-51% מהונה המונפק והנפרע, כך שבמועד השלמת העסקה, תחזיק החברה ב-49% מהונה המונפק והנפרע של חברת המיעוט. בהתאם להסכם, מועד החתך הכלכלי לעסקה הינו ה-31.12.2019 (בסעיף זה: "המועד הקובע") והחברה זכאית וחייבת בכל תוצאות הפעילות החל מהמועד הקובע. ביום 13.5.2020 הושלמה העסקה הנ"ל. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 16.1.2020, 5.2.2020, 26.3.2020 ו-14.5.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-005830, 2020-01-01218, 2020-01-030060 ו-2020-01-043015, בהתאמה).

1.1.2 בנוסף, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 27.10.2020 הודיעה החברה על השלמת עסקה במסגרתה רכשו החברה וחברת ב.ג.מ בע"מ ("ב.ג.מ"), בחלקים שווים, מניות בשיעור כולל של 70% מהון המניות המונפק של "דלק", חברת הדלק הישראלית בע"מ ("דלק ישראל"). לפרטים נוספים אודות העסקה כאמור, ראו סעיף 1.2.16 להלן.

דלק ישראל פעילה במשק הדלק בישראל, ועוסקת במכירת דלקים בתחנות תדלוק ציבוריות (לרבות שיווק לתחנות המופעלות על ידי צדדים שלישיים) ("תחנות התדלוק") והפעלת חנויות הנוחות במרבית ממתחמי התחנות האמורות ("חנויות הנוחות"), וכן בייזום, הקמה והפעלה של תחנות התדלוק וחנויות נוחות ועוד. כפי שנמסר לחברה על ידי דלק ישראל, נכון למועד דוח זה מפעילה דלק ישראל כ-242 תחנות תדלוק ברחבי הארץ, מתוכן 54 תחנות תדלוק מצויות בבעלותה (לבד או עם שותפים). כפי שפרסמה החברה בדיווח חתימת עסקת דלק כהגדרתו בסעיף 1.2.16 להלן, בכוונתן של החברה וב.ג.מ לפעול להשבחת נכסי דלק ישראל ולהוביל להתייעלות כוללת בהתנהלותה. בכלל זה, בכוונתם של בעלי מניות דלק לפעול לביצוע שינוי מבנה בדלק ישראל, על פיו כל זכויות המקרקעין של דלק ישראל תועברנה לבעלותה של חברה ייעודית, אשר תוחזק במועד העברת הזכויות על ידי בעלי מניות דלק ישראל בהתאם לשיעור ההחזקות שלהם בדלק ישראל ואשר תשכיר את תחנות התדלוק לדלק ישראל ולהנפיק לציבור מניות של דלק ישראל אשר בה תיוותר פעילות ההפעלה של תחנות הדלק.

יצוין כי דוחותיה הכספיים של דלק ישראל ליום 30.09.2020 מצורפים לדוח דירקטוריון זה, אך רק החל מהדוח התקופתי של החברה לשנת 2020, תסווג דלק ישראל כחברה כלולה של החברה, וזאת היות שעסקת דלק הושלמה לאחר תקופת הדוח.

1.2 שינויים עיקריים בפעילות החברה ובעסקיה במהלך תקופת הדוח וכן בתקופה שעד למועד פרסומו:

1.2.1 מגפת הקורונה

מחלת נגיף הקורונה (COVID19) ("הנגיף") שהתפשטה ברחבי העולם, לרבות בישראל, יצרה משבר משמעותי בשווקים שונים בעולם ובכללם גם בשווקים בהם פועלת החברה, אשר השלכותיו הסופיות עדיין אינן ידועות במלואן (להלן: "משבר הקורונה").

בעקבות התפרצות הנגיף, חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית באזורים רבים בעולם לרבות ישראל וגרמניה, אשר בהם מצויים נכסי החברה. התפשטות הנגיף גרמה, בין היתר, לירידה בהיקף התחבורה העולמית, למגבלות תנועה ותעסוקה ולמגבלות נוספות אשר הטילו מדינות

רבות בעולם, ובניהן ישראל וגרמניה, וכן לירידות בשווי של נכסים פיננסיים ושל סחורות בשווקים בארץ ובעולם. כמו כן, בהתאם להוראות הממשלות בגרמניה ובשאר, נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כוח אדם במקומות עבודה, הושבתו מערכות החינוך והוטלו הגבלות על יציאה מבתי המגורים לתקופה מוגבלת.

נכון למועד פרסום דוחות אלו, ישראל וגרמניה מצויות בעיצומו של "גל שני" של התמודדות עם הנגיף. מועד סיום התפשטות הנגיף ואיתו סיום המשבר אליו נקלע המשק בגרמניה, בישראל, ובעולם כולו אינם ניתנים לצפייה וודאית, ובהתאם לא ניתן לצפות או להעריך בשלב זה את מלוא השפעתו העתידית על פעילות החברה.

חשיפות וסיכונים לחברה

למועד הדוח, החברה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי לרעה בשווי נכסיה. בנוסף, כמפורט להלן בהרחבה, פעילותה השוטפת של החברה לא נפגעה בצורה מהותית כתוצאה מהתפרצות הנגיף. נכון למועד הדוח, הכנסות החברה, אשר הורכבו בבסיסן, מגביית תשלומי דמי שכירות, לא נפגעו בצורה משמעותית כתוצאה מהתפרצות הנגיף, בין היתר לאור העובדה כי מרביתם המוחלט של נכסי הנדל"ן של החברה מושכרים לבתי עסק המוגדרים כבתי עסק שמעניקים שירותים חיוניים לצרכי האוכלוסייה על רקע התפשטות הנגיף, כגון סופרמרקטים, בתי פארם וכיו"ב. בתי עסק אלו נותרו פתוחים לציבור הרחב גם במהלך החודשים מרץ 2020 ועד למועד פרסום דוח זה.

החריגים לעניין זה הם:

- שלושה חדרי כושר שסגורים ומספר בתי קפה קטנים (כאשר המאפיות הפועלות בתוך הסופרמרקטים פועלות כרגיל) עם זאת, לאור העובדה שחדרי הכושר ובתי הקפה זכאים ל"חוזר מחזור" מממשלת גרמניה, מצבם הכספי לא עתיד להיות מורע באופן משמעותי.
- נכס נדל"ן המשמש כבית מלון בגרמניה (להלן: "הנכס בלנגן") - לאחרונה החברה חתמה על הסכם עם השוכר של הנכס (חברה הקשורה לשותפה של החברה בנכס - אלה אי. אר. אינטרנשיונל הולדינגס בע"מ) לפיו לאור משבר הקורונה במהלך התקופה שבין 1 באפריל 2020 ל- 31 במרץ 2021 ("תקופת ההפחתה"), שכר הדירה המינימלי השנתי יופחת ל- 700 אלפי אירו במקום 1,300 אלפי אירו. עם זאת, ככל שברבעון הרביעי של שנת 2020 או ברבעון הראשון של שנת 2021 שיעור התפוסה יעלה חזרה למעל 50%, הרי שהפחתת שכר הדירה כאמור תבוטל ביחס ליתרת התקופה וישולם שכר הדירה המקורי. בכל מקרה, החל מה- 1 באפריל 2021, השוכר ישוב לשלם את שכר הדירה המקורי המלא. במקביל, השוכר הודיע כבר עכשיו על מימוש האופציה להארכת תקופת השכירות בנכס בלנגן לתקופה נוספת של 5 שנים. התיקון להסכם עדיין לא נכנס לתוקפו, שכן הצדדים ממתינים לקבל את אישורו הבנק המממן להארכת תקופת השכירות כאמור.
- נכס נדל"ן בישראל המשמש כאולם אירועים (להלן: "הנכס בסיטי טאוור"). בגין הנכס בסיטי טאוור שולמו לחברה מלוא דמי השכירות עד לסוף חודש מרץ 2020, וזאת על אף שהאולם לא היה פתוח לציבור. החל מחודש אפריל

2020 השתנתה מתכונת תשלום דמי השכירות של הנכס בסיטי טאוור (ללא קשר להשלכות התפשטות הנגיף), ודמי השכירות המשולמים מבוססים על אחוזים מפדיון הנכס כאמור.

כאמור, במהלך שנת 2020 חזרה החברה לפעול בתחום האנרגיה המתחדשת. להערכת החברה תחום זה אינו מושפע מהתפרצות הנגיף שכן כל הכנסות התחום מקורם מתקבולים מחברת החשמל בהתאם לחוזים ארוכי טווח.

תפוסה

- נכון למועד הדוח ולמיטב ידיעת החברה, למעט אולמות האירועים בנכס בסיטי טאוור שברמת גן, שלושה חדרי כושר ומספר בתי קפה קטנים בגרמניה, כל נכסי הנדל"ן המניב של החברה פתוחים לציבור הרחב.
- נכון למועד הדוח, לא חלה כל ירידה בשיעורי התפוסה של נכסי הנדל"ן של החברה.
- לא ידוע לחברה על שינוי משמעותי לרעה שחל בעסקי איזה משוכריה של החברה.

שווי הוגן של הנכסים

כמידי שנה בוצעו ברבעון זה שמאוויות למספר נכסים של החברה, כאשר השינוי בשווי ההוגן של הנכסים קיבל ביטוי בדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2020. ביחס ליתר הנכסים, טרם חלפה שנה ממועד השמאות האחרונה שבוצעה להם או ממועד רכישתם, ולאור הערכת החברה, כי ליום 30.09.2020 לא חל שינוי מהותי בשווי ההוגן שלהם, לא בוצעו להם שמאוויות ברבעון זה. הערכת החברה כאמור לעיל מבוססת, בין השאר, על היעדר שינוי מהותי בגבייה משוכרי החברה והיעדר ירידה בשיעורי התפוסה כמפורט לעיל, וכן מאינדיקציות שקיבלה החברה משמאים בלתי תלויים, לרבות בגין הנכס בסיטי טאוור והנכס בלנגן שכאמור הינם הנכסים היחידים בהם חל שינוי משמעותי בהיקף דמי השכירות הנובעים מהם.

מגבלות הריחוק החברתי

לאור המבנה הארגוני של החברה, הכולל מטה ניהולי מצומצם, לא הייתה השפעה מהותית של מגבלות הריחוק החברתי שהוטלו על ידי ממשלת ישראל. החברה אף נקטה צעדים על מנת להתמודד עם המגבלות כאמור, כגון קיום ישיבות באמצעות שיחות וידאו ושיחות ועידה טלפוניות. יצוין כי הנהלת החברה והנהלות חברות הבת הזרות של החברה בחו"ל, מבצעות בדיקות שוטפות באשר למצב נכסי החברה ושוכריה ולא חלה פגיעה לעניין זה בשל המגבלות.

צפי לעתיד

היה והתפשטות נגיף הקורונה והשלכותיה יחריפו לאורך זמן הרי שעשויות להיות לכך השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה העולמית וכפועל יוצא גם על השווקים בהם פועלת החברה ועל תחומי פעילותה ותוצאותיה. השפעות אלו עשויות להוביל לירידה בשיעורי התפוסה בנכסי החברה, פיגורים בתשלום דמי השכירות או ירידה בהם וכתוצאה מכך לירידה בשווי נכסי החברה, יצירת קושי בגיוס מקורות למימון פעילותה וכיו"ב. כמו כן, המשך התפשטות הנגיף עלולה לשבש את עבודת החברה, בין היתר, כתוצאה מהדבקה ישירה של מי מנושאי המשרה של החברה או בשל שהות בבידוד של מי מהם, אך היות שהחברה אינה מעסיקה כמות גדולה של עובדים (פעילותה מתבצעת באמצעות מטה ניהולי בלבד), היא אינה צופה שיבושים

משמעותיים אם וכאשר תאלץ להתמודד עם תרחישים כאמור. בנוסף, הנהלת החברה מעריכה כי נכון למועד דוח זה, לחברה קיימת יכולת פיננסית יציבה אשר תאפשר לה לפרוע את חובותיה ולהתמודד עם החרפת ההשלכות של התפשטות הנגיף.

השפעת משבר הקורונה על דלק

נכון למועד הדוח, ההשלכות העיקריות על תוצאות הפעילות של דלק בתקופה המצטברת לשנת 2020 וכן ההשלכות הצפויות העיקריות על תוצאות הפעילות של דלק הינן כדלקמן:

1. מכירות הדלקים - המגבלות שהוטלו על ידי הרשויות הביאו לצמצום התנועה ברכבים ובפעילות העסקית במשק. מכירות הדלקים במדינה ירדו באופן חד במהלך הסגר הראשון, וירידה מתונה יותר במהלך הסגר השני. עם זאת, דלק חווה ירידה מתמשכת במכירות דלקים גם בזמן בו אין סגרים מוחלטים, אך עדיין קיימות מגבלות על ענפי תעסוקה ומסחר שונים.

במהלך הרבעון השלישי חלה התאוששות מסויימת בצריכת דלקים ובמכירות חנויות הנוחות של דלק, אך מכירות הדלקים עדיין לא הגיעו לקצבי המכירות שהיו בשנת 2019.

2. מכירות דלק סילוני - ירידה מהותית בהיקף הטיסות היוצאות והנכנסות לישראל הביאה לקיטון ניכר במכירות הדלק הסילוני, ודלק צופה כי בהמשך שנת 2020 תימשך הפגיעה. יחד עם זאת יצויין כי תוצאותיה הכספיות של דלק לא נפגעו באופן מהותי מהירידה במכירות דלק סילוני.

3. ירידת מחירי הנפט - הירידה החדה במחירי הנפט בעולם, לצד האטה בקצב צריכת הדלקים גרמה לירידה חדה במחירי הדלקים, ולפיכך להפסדי מלאי ניכרים בגין מלאי הדלקים של דלק במהלך החציון הראשון לשנת 2020. פגיעה זאת התקזזה בחלקה ברבעון הנוכחי. הזמנות הדלקים מבית הזיקוק לחודש מרס 2020 לא צפו את הירידה החדה בצריכת דלקים שחלה באותו חודש כתוצאה ממשבר הקורונה, ירידה שגרמה להפסד חד פעמי מהותי, שהשפיע על תוצאות הרבעון הראשון של 2020.

בשלב זה נקטה דלק, בין היתר, בפעולות הבאות בכדי להתמודד עם מגיפת הקורונה: (א) הפחתת הוצאות שכר באמצעות הוצאת עובדים לפרקי זמן לחופשה ולחל"ת; (ב) הפחתת הוצאות שכירות בגין תחנות התדלוק. דלק הגיעה להבנות עם רובם של המשכירים לגבי הפחתת מוסכמת של דמי השכירות בתקופת הסגרים; (ג) הפחתת הוצאות מטה, תקורות והוצאות שאינן חיוניות בעת זו. הנהלת דלק מעריכה שהפעולות בהן נקטה יפחיתו באופן חלקי את הפגיעה בתוצאות פעולותיה בזמן משבר הקורונה.

יובהר כי השפעתו והשלכותיו המלאות של המשבר שנגרם כתוצאה מהתפרצות מחלת נגיף הקורונה (COVID19) טרם הובררו. לפיכך, המידע בנוגע להשפעת העתידית של המשבר על מצב החברה ועסקיה, הוא בעיקרו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע זה מבוסס על תרחישים שונים שבחנה החברה לאור מגמת ההאטה בהתפשטות המחלה וההקלה במגבלות שהוטלו על המשק, והערכות של החברה המתבססות על מידע המצוי ברשותה ואשר נכוונתו לא נבחנה על ידיה באופן עצמאי. מקורו של מידע זה בפרסומים שונים, נתונים ומידע שהתקבלו משוכרים, הנהלות חברות הבת הזרות וכו'. התממשותו של המידע הצופה פני עתיד, לרבות הערכות החברה בדבר השלכות המשבר על החברה ועסקיה, מושפעת מגורמים אשר אינם מצויים בשליטתה של החברה (כגון: משך

המשבר והשפעותיו על שוכרי החברה, גורמים גלובליים, סיוע ממשלתי בארץ ובעולם, התנהגות הציבור, אופן התפתחות המחלה, מציאת תרופה/חיסון ועוד) ולא ניתן להעריך מראש.

1.2.2 הליך משפטי בנכס בסיטי טאוור

ביום 03.2.2019, ניתן צו מניעה במעמד צד אחד לבקשת נאמן להקפאת הליכים שמונה על ידי בית המשפט, במתכונת ארעית, עד מתן החלטה, לביצוע דיספוזיציות בזכויות ו/או בנכסים של חברת סיטי א.ק אחזקות בע"מ ("סיטי"), אשר נרכשה ע"י החברה וחברת חגית ואלי השקעות בע"מ (להלן, ביחד: "הרוכשות"), ושל חברה פרטית נוספת שהינה צד ג' ("צד ג"). הרקע להגשת בקשת צו המניעה ע"י הנאמן הינו בטענות ומחלוקות שונות שהתעוררו בין בעלי תפקיד קודמים אשר מונו לחברת סיטי ולצד ג', לבין הכונס הרשמי ונושי החברות. ביום 17.2.2019 התקיים דיון נוסף בפני בית המשפט, בסיומו הורה בית המשפט כי על הנאמן לבדוק את ההתנהלות בפרשה הנ"ל, וניתן צו המסמיך את הנאמן לביצוע כל הפעולות הנדרשות עפ"י חוק לביצוע חקירות לפי סעיף 288 לפקודת החברות.

ביום 10.8.2020, לאחר הסכמות לפשרה אליהן הגיעו הצדדים, מבלי שצד יודה בנכונות הטענות שלו, הגיש הנאמן בקשה לאישור הסכם הפשרה, על פיו על הרוכשות לשלם סכום נוסף בסך 4.5 מיליון ש"ח בצירוף הצמדה למדד המחירים לצרכן בגין התקופה שמיום 1.1.2020 ועד למועד התשלום בפועל. תשלום זה ישולם בכפוף לארבעה תנאים מתלים: הראשון, הגשת בקשה ע"י הנאמן לאישור הסדר הפשרה (תוך 10 ימים). השני, אישור של הסדר הפשרה על ידי בית המשפט המחוזי, תוך הסמכת הנאמן לחתום על ההסדר ולבצע כל פעולה הנדרשת להוצאתו לפועל (תוך 90 ימים). השלישי, אישור בית המשפט המחוזי יהפוך לחלוט בתוך 12 חודשים ממועד אישור בית המשפט המחוזי. הרביעי, קבלת אישור לפיו לא חלה ולא תחול על הנאמן ו/או על הנושים של הדר ברמה ו/או על קופות הנאמנות של סיטי ו/או של הדר ברמה חבות כלשהי בגין מס שבח ו/או מס הכנסה בקשר עם עסקת המכר וזאת תוך 12 חודשים ממועד אישור בית המשפט המחוזי.

נוכח ההסכמות אליהם הגיעו הצדדים ביום 6.9.2020 אושר הסכם הפשרה על ידי בית המשפט כפי שהוגש במסגרת בקשה 161 בכפוף להתקיימותם של 4 תנאים מתלים מצטברים.

ביום 12.11.2020 הודיע הנאמן לבית המשפט כי התקיימו כל התנאים המתלים שנקבעו בהסדר הפשרה, וכעת נדרשות הרוכשות לשלם לקופת חדלות הפרעון עד ליום 31.12.2020 את סכום הפשרה שנקבע בהסדר הפשרה.

1.2.3 הגדלת ההון הרשום של החברה ושינוי התקנון בהתאם

ביום 21.1.2020, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את הגדלת ההון הרשום של החברה ב- 150,000,000 ש"ח, המחולקים ל- 150,000,000 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ כל אחת. לאחר אישור האסיפה כאמור, הון המניות הרשום של החברה הינו 250,000,000 ש"ח המחולקים ל- 250,000,000 מניות רגילות של החברה. כמו כן, אישרה האסיפה הכללית כאמור את תיקון תקנון החברה בהתאם. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 21.1.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-007672).

1.2.4 שינוי שליטה בחברה והנפקת זכויות

ביום 15.1.2020 פרסמה החברה דוח הצעת מדף לצורך גיוס הון בדרך של הנפקת זכויות לרכישת מניות החברה, בסך כולל של עד כ- 199 מליוני ש"ח. ביום 10.2.2020 הושלמה הנפקת הזכויות כאמור, במסגרתה גייסה החברה סך של כ- 173 מליוני ש"ח.

עם השלמת ההנפקה כאמור, הפך מר אבי לוי לבעל השליטה בחברה במקומם של חגית ואלי השקעות בע"מ ו- א.ח. ואוברסיו שותפות מוגבלת. לפרטים נוספים אודות הנפקת הזכויות ושינוי השליטה כאמור, ראו סעיפים 1.2.4 ו- 1.4.8 לפרק א' לדוח התקופתי, וכן דיווחים מיידיים של החברה מהימים 15.12.2019, 19.12.2019, 29.12.2019, 15.1.2020, 16.1.2020 ו- 10.2.2020 (מס אסמכתא: 2019-01-121036, 2019-10-111585, 2019-10-111597, 2019-10-115059, 2019-10-115065, 2020-01-005728, 2020-01-005830, 2020-01-012307, בהתאמה).

1.2.5 מינוי בעל השליטה בחברה, מר אבי לוי, כיו"ר דירקטוריון החברה

ביום 24.2.2020, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר אבי לוי כיו"ר דירקטוריון פעיל במקומו של מר אלי להב. עם סיום תפקידו של מר אלי להב כיו"ר דירקטוריון פעיל, ממשיך מר להב לכהן כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 25.2.2020 (מס אסמכתא: 2020-01-016126 ו- 2020-02-016168).

1.2.6 מינוי בעל עניין, מר נפתלי שמשון, כדירקטור בחברה במקום מר יניב אריה קורן

ביום 23.3.2020 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר נפתלי שמשון כדירקטור בחברה במקומו של מר יניב קורן. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים של החברה מיום 23.3.2020 (מס אסמכתא: 2020-01-028746 ו- 2020-01-028752, בהתאמה).

1.2.7 השלמת עסקה לרכישת חברות זרות המחזיקות ב- 31 נכסי נדל"ן מניב בגרמניה (עסקת לוסי)

ביום 7.6.2020 הודיעה החברה כי ביום 7.6.2020, לאחר שהתקיימו התנאים המתלים לכך, השלימו החברה וחברת ב.ג.מ בע"מ ("ב.ג.מ"), עסקה לפיה רכשו מצד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי מניות מהותיים בה ("המוכר"), את מלוא הון המניות של מספר חברות זרות שהינן הבעלים (במישרין ובעקיפין) של שלושים ואחד נכסי נדל"ן מניב בגרמניה. במסגרת העסקה רכשה החברה 75% ממניות החברות הנרכשות, וב.ג.מ רכשה את יתרת המניות, דהיינו - 25% ממניות החברות הנרכשות. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 21.4.2020 ו- 7.6.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-035482 ו- 2020-01-050599, בהתאמה).

1.2.8 חתימה על הסכם לרכישת חברות הפועלות בתחום האנרגיה הסולארית

ביום 14.5.2020 הודיעה החברה על השלמת עסקה לרכישת מניות, במישרין ובעקיפין, של 6 חברות הפועלות בתחום האנרגיה הסולארית בישראל, אשר בבעלותן, במישרין או בעקיפין, 89 מתקנים סולאריים קטנים ומתקן סולארי בינוני אחד, בהספק מותקן מצטבר של כ- 4.78 מגה וואט. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.1 לעיל.

1.2.9 התקשרות החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

ביום 10.6.2020 הודיעה החברה כי ביום 9.6.2020 אישרה ועדת התגמול של החברה את התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה אחרים בחברה, לתקופת ביטוח של שנה שתחילתה ביום 1.7.2020 וסיומה ביום 30.6.2021 ("תקופת הביטוח" ו-"פוליסת הביטוח", בהתאמה). לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 10.6.2020 (מס' אסמכתא - 2020-01-052021).

1.2.10 פרסום דוח נאמן למחזיקי אגרות חוב (סדרה ז' וסדרה ב') של החברה, וכן תוצאות אסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור

ביום 29.6.2020 פרסמה החברה דו"ח נאמן לאגרות חוב (סדרה ז' וסדרה ב') של החברה ("דוח הנאמן"). כמו כן, ביום 8.7.2020 התקיימה אסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור, במסגרתה אושר דוח הנאמן ואושררה כהונתו של הנאמן. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים של החברה מהימים 29.6.2020 ו- 8.7.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-068349 ו- 2020-10-065587, בהתאמה).

1.2.11 החלפת מבקר פנימי

ביום 13.7.2020 הודיעה החברה על סיום כהונתו של רו"ח יהושע הזנפרץ כמבקר הפנימי של החברה, ועל מינויו של רו"ח יוסי גינור כמבקר פנימי במקומו. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.1 להלן וכן דיווחים מיידים של החברה מיום 13.7.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-074427, ו- 2020-01-074433, בהתאמה).

1.2.12 אישור תנאי כהונה לנושאי משרה בכירה ובניהם לבעל השליטה בחברה

ביום 23.7.2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את תנאי כהונתו של בעל השליטה בחברה, מר אבי לוי (באמצעות חברה בשליטתו) בגין כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה. עוד אישרה האסיפה הכללית את תנאי כהונתם של מר הלל (איליק) רוז'נסקי המכהן כסגן יו"ר דירקטוריון החברה, גב' חוה זמיר-טואף המכהנת כמנכ"לית החברה ומר שלמה פדידה המכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידים של החברה מהימים 17.6.2020, 14.7.2020 ו- 23.7.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-054583, 2020-01-075228 ו- 2020-01-078357, בהתאמה).

1.2.13 אישור הצעה פרטית מהותית להקצאת כתבי אופציה (לא רשומים למסחר) למר הלל (איליק) רוז'נסקי ולגב' חוה זמיר-טואף

ביום 23.7.2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה הקצאת 5,945,205 כתבי אופציה (לא רשומים למסחר), הניתנים למימוש ל- 5,945,205 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח למר הלל (איליק) רוז'נסקי (סגן יו"ר דירקטוריון החברה), וכן הקצאת 2,547,945 כתבי אופציה (לא רשומים למסחר), הניתנים למימוש ל- 2,547,945 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח לגב' חוה זמיר-טואף (מנכ"לית החברה). לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידים של החברה מהימים 17.6.2020, 14.7.2020 ו- 23.7.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-054583, 2020-01-054583, בהתאמה).

1.2.14 תוצאות אסיפה כללית שנתית ומיוחדת

ביום 23.7.2020, התקיימה אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי מניות החברה, במסגרתה אושרו כל ההחלטות הבאות: (א) מינוי מחדש של PKF עמית חלפון, רואי חשבון, כרואה החשבון המבקר של החברה והסמכת דירקטוריון החברה לקבוע את שכרם; (ב) מינוי מחדש של ה"ה אבי לוי, אלי להב, הלל (איליק) רוז'ניקי, אילן שגב, נפתלי שמשון ואחיעד לוי, כדירקטורים בחברה עד תום האסיפה השנתית הבאה של בעלי מניות החברה; (ג) אישור מדיניות תגמול מעודכנת של החברה לתקופה של 3 שנים; (ד) אישור ואשרור תנאי כהונתו של מר אבי לוי (באמצעות חברה בשליטתו), בעל השליטה ויו"ר דירקטוריון החברה, לתקופה בת 3 שנים, אשר תחילתה ביום 24.2.2020; (ה) אישור מתן מענק שנתי בגין שנת 2019 למר אלי להב; (ו) עדכון תנאי כהונתו של מר הלל (איליק) רוז'ניקי (באמצעות חברה בשליטתו), סגן יו"ר דירקטוריון החברה, בתוקף מיום 1.6.2020; (ז) עדכון תנאי כהונתה והעסקתה של גב' חוה זמיר-טואף, מנכ"לית החברה, בתוקף מיום 1.6.2020; (ח) אישור הצעה פרטית מהותית להקצאת כתבי אופציה (לא רשומים למסחר) למר הלל (איליק) רוז'ניקי ולגב' חוה זמיר-טואף; (ט) עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של מר שלמה פדידה (באמצעות חברה בשליטתו), סמנכ"ל הכספים של החברה, בתוקף מיום 1.6.2020. לפרטים נוספים ראו סעיפים 1.2.12 ו-1.2.13, וכן דיווחים מיידיים של החברה מהימים 17.6.2020, 14.7.2020 ו-23.7.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-054583, 2020-01-075228 ו-2020-01-078357, בהתאמה).

1.2.15 תוצאות אסיפה כללית מיוחדת בדבר הארכת כהונת דירקטורית חיצונית

ביום 3.9.2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את הארכת כהונתה של הגב' דנה כספי כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה נוספת (תקופת כהונה שנייה) בת 3 שנים, שתחילתה ביום 9.3.2020. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 9.3.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-098214).

1.2.16 השלמת עסקה לרכישת חברת "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ

ביום 27.10.2020 הודיעה החברה כי לאחר שהתקיימו התנאים המתלים לכך, הושלמה עסקה במסגרתה רכשו החברה וב.ג.מ (כהגדרתה בסעיף 1.1.2 לעיל, וביחד עם החברה: "הרוכשות"), בחלקים שווים, מניות בשיעור כולל של 70% מהון המניות המונפק של דלק (כהגדרתה בסעיף 1.1.2) מדלק פטרוליום בע"מ ("המניות הנרכשות" ו-"המוכרת", בהתאמה), בתמורה לסך כולל של 525 מיליון ש"ח ("תמורת הרכישה" ו-"עסקת דלק", בהתאמה). כמו כן, במסגרת עסקת דלק, קיבלו הרוכשות מהמוכרת אופציה לרכוש ממנה מניות נוספות של דלק ישראל בשיעור של עד 5% נוספים מהון המניות של דלק ("האופציה"), וזאת ככל שהרוכשות תבקשנה לצרף בעל מניות נוסף לדלק כשותף אסטרטגי, ותמכורנה לו חלק מהחזקותיהן. האופציה ניתנת למימוש במחיר מימוש למניה של דלק אשר יהיה זהה למחיר למניה אותו שילמו הרוכשות בגין רכישת המניות שנרכשו על ידיהן. לעניין זכותן של הרוכשות שלא לשלם סך של סך של 75 מיליון ש"ח מתוך תמורת הרכישה ("התמורה הנדחית") ולוותר על רכישת עד 10% מהון המניות של דלק, ראו סעיף 1.2.2 לדיווח חתימת עסקת דלק וסעיף 2.3 לדיווח השלמת עסקת דלק

(כהגדרתם לעיל).

חלקה של החברה בתמורת הרכישה במסגרת עסקת דלק, עומד על סך של 262.5 מיליון ש"ח (בסעיף זה: "**חלקה של החברה**"). סכום זה מומן על ידי החברה כדלקמן:

א. סך של 75.8 מתוך חלקה של החברה, שולם על ידי החברה באמצעות קבלת שתי הלוואות "גישור" מזכות מבעל השליטה בחברה, מר אבי לוי (במישרין או באמצעות חברה בשליטתו) בסך כולל של כ-58.8 מיליון ש"ח, וכן באמצעות קבלת הלוואות "גישור" נוספות מבעלי עניין בחברה, בסך כולל של כ-17 מיליון ש"ח. הלוואות הגישור הנ"ל עתידות להיפרע מכספי הנפקת הזכויות המיועדת וההצעה הפרטית, בהגדרת מונחים אלו בסעיפים 1.2.18 ו-1.2.19 להלן.

ב. סך של 60 מיליון ש"ח מתוך חלקה של החברה, שולם על ידי החברה באמצעות קבלת הלוואה לזמן קצר מתאגיד בנקאי, כנגד שעבוד מלוא חלקה של החברה במניות הנרכשות. לפרטים אודות תנאי ההלוואה כאמור, ראו סעיף 5 לדיווח השלמת עסקת דלק (כהגדרתו להלן).

ג. סך של כ-126.7 מיליון ש"ח, משולם וישולם (ביחס לתמורה הנדחית) על ידי החברה ממקורותיה העצמיים.

בד בבד עם השלמת עסקת דלק, מינתה החברה את ה"אבי לוי (יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה), הלל (איליק) רוז'נסקי (סגן יו"ר דירקטוריון החברה) וחיה זמיר-טואף (מנכ"לית החברה) כדירקטורים בדלק ישראל מטעמה של החברה, כאשר מר אבי לוי מונה גם כיו"ר דירקטוריון דלק ישראל.

לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 18.10.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-113049) ("דיווח חתימת עסקת דלק") ומיום 27.10.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-116292) ("דיווח השלמת עסקת דלק").

1.2.17 חתימה על הסכם שליטה משותפת בדלק עם ב.ג.מ

בד בבד עם השלמת עסקת דלק (כאמור בסעיף 1.2.16 לעיל), חתמו הרוכשות, בינן לבין עצמן, על הסכם שליטה משותפת בדלק ("**ההסכם השליטה המשותפת**"), אשר קובע, בין היתר, כי הצדדים יתאמו הצבעות במוסדות דלק ישראל, בכפוף להוראות כל דין. עוד נקבע בהסכם השליטה המשותפת, כי כל זכויות הרוכשות על פי ההסכם לרכישת המניות הנרכשות תתחלקנה בניהן באופן שווה. לפרטים נוספים, ראו דיווח חתימת עסקת דלק ודיווח השלמת עסקת דלק.

1.2.18 דוח עסקה עם בעל השליטה, הצעה פרטית מהותית והודעה בדבר כינוס אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה

לאחר תאריך הדוח, ביום 25.10.2020, פרסמה החברה הודעה בדבר הצעה פרטית מהותית בחברה וכן בדבר כינוס אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה, אשר על סדר יומה אישור הצעה פרטית מהותית למר אבי לוי (באמצעות חברה בשליטתו), יו"ר דירקטוריון ובעל השליטה בחברה, להקצאת 15 מיליון מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, במחיר של 2 ש"ח לכל מניה מוצעת ובתמורה לסך כולל של 30 מיליון ש"ח ("**ההצעה הפרטית לאבי**"),

וזאת על מנת שהחברה תוכל להשלים את גיוס ההון הנדרש לה לצורך מימון עסקת דלק. לפרטים נוספים, ראו דוח עסקה עם בעל השליטה, הצעה פרטית מהותית והודעה בדבר כינוס אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה, שפרסמה החברה ביום 25.10.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-115821 ו-2020-01-115815) ודוח מתקן לדוח כאמור שפרסמה החברה ביום 19.11.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-124611 ו-2020-01-124620).

1.2.19 החלטה על ביצוע הנפקת זכויות והקצאה פרטית מהותית לבעל השליטה בחברה

במסגרת דיווח חתימת עסקת דלק, הודיעה החברה כי על רקע עסקת דלק והצורך בגיוס הון משמעותי לצורך מימונה וכן על רקע כוונתה של החברה להיערך לגידול בפעילותה, אישר דירקטוריון החברה ביום 16.10.2020 ביצוע גיוס הון בדרך של הנפקת זכויות לרכישת מניות החברה בסך כולל של עד לכ-70 מיליון ש"ח ("הנפקת הזכויות המיועדת"), במחיר של 2 ש"ח למניית החברה. הנפקת הזכויות המיועדת, אם וככל שתצא לפועל, עתידה להתקיים במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2020, ותבוצע על בסיס תשקיף מדף של החברה מיום 12.1.2018 (מס' אסמכתא 2018-01-003987), כפי שהוארך עד ליום 11.1.2021. יצוין כי מר אבי לוי, בעל השליטה בחברה הודיע לחברה כי בכוונתו להשתתף במלוא חלקו בהנפקת הזכויות, ככל שתצא לפועל. לפרטים נוספים, ראו דיווח חתימת עסקת דלק.

1.2.20 שינוי סיווג ענפי של החברה ע"י הבורסה לניירות ערך תל אביב ("הבורסה")

ביום 1.11.2020 פרסמה הבורסה הודעה לפיה בעקבות השינוי שחל בעיסוקה של החברה, ישונה הסיווג הענפי של החברה, החל מיום 3.11.2020, מענף נדל"ן ובניה - נדל"ן מניב בחו"ל לענף השקעות ואחזקות - השקעה ואחזקות. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של הבורסה מיום 1.11.2020.

1.2.21 הפסקת עשיית שוק

ביום 5.11.2020 פרסמה הבורסה הודעה לפיה חברת "אקסלנס נשואה" תחדל לפעול כעושה שוק באג"ח סדרה ז' של החברה, החל מיום 25.11.2020. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של הבורסה מיום 5.11.2020.

1.2.22 עסקת מכירת הנכס בהאנובר

ביום 26.11.2020 הודיעה החברה על חתימת הסכם מותנה מחייב (בסעיף זה: "ההסכם") בין Malone Holdings SARL, חברה הרשומה בלוקסמבורג ומוחזקת במלואה על ידי החברה (בסעיף זה: "Malone") וב.ג.מ (ב.ג.מ ביחד עם Malone: "המוכרות"), לבין צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי העניין בה (בסעיף זה: "הרוכשת"), למכירת מלוא זכויותיהן של המוכרות בנכס נדל"ן מניב המצוי בעיר האנובר שבגרמניה, אשר 75% מכלל הזכויות בו מוחזקות על ידי Malone ו-25% מכלל הזכויות בו מוחזקות על ידי ב.ג.מ., בתמורה לסך כולל של 11,900 אלפי אירו. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26.11.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-127812).

1.2.23 נכסים נוספים שנמכרו בתקופה הדוח

במהלך התקופה שעד למועד פרסום דו"ח זה, חתמתה החברה על הסכמים למכירה של מספר נכסי נדל"ן מניב, הנכסים כולם אינם מהותיים למעט הנכס בהאנובר שפרטיו כמפורט בסעיף 1.2.22 דלעיל, הכל כמפורט בטבלה הבאה (באלפי אירו):

שם הנכס	תאריך רכישה	תאריך החתימה על הסכם המכירה	מחיר רכישה (כולל הוצאות)	תשואת הנכס במועד הרכישה (CAP)	הון עצמי ו/או הלוואת בעלים	שווי הנכס בספרי החברה במועד המכירה	מועד צפוי להשלמת המכירה	מחיר המכירה	רווח (לפני מס) מהמכירה	פער בין מחיר הרכישה (כולל הוצאות) לבין מחיר המכירה	משיכות מהנכס עד המועד הצפוי להשלמת המכירה	סה"כ	תשואה להון עצמי לתקופת האחזקה של הנכס (CAP)	תשואת עסקת המכירה
Hannover	10/2019	11/20	7,760	8%	2,328	10,987	12/20	11,900	913	4,140	500	100%	5.21%	
*Magdenburg	6/2020	11/20	3,233	8.3%	1,033	4,570	1/3/20	5,000	430	2,667	132	70%	5.26%	
Niederwiemar	7/2017	10/20	1,300	8.5%	556	1,674	1/4/2021	1,700	26	400	175	3%	6.5%	
Newstadt Holstein	6/2020	11/20	1,339	8.37%	429	1,300	31/3/2021	1,900	600	561	70	47%	5.77%	
Ettlingen	7/2017	4/20	770	8.56%	485	945	הושלם	1,085	275	315	195	5%	8.38%	
Hankelsbuttel	7/2017	8/20	למעשה, נתקבל ללא תמורה במסגרת עסקת הרכישה של הפורטפוליו	נרכש כנכס ריק במסגרת רכישת פורטפוליו	0	304	הושלם	330	26	330	54	∞	∞	

* ההסכם נחתם על ידי החברה באופן מחייב, כאשר אצל הצד השני (הרוכש) חסרה חתימה אחת אשר עתידה להיות מושלמת בימים הקרובים.

1.2.24 מימוש אגרת חוב (סדרה ז')

במהלך תקופת הדיווח ועד מועד פרסום הדוח מומשו 6,441,443 ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ז') ל- 4,294,187 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ.

1.3 מצב כספי

להלן נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על המצב הכספי, לימים 30.9.2020, 30.9.2019 ו-31.12.2019 (באלפי ש"ח):

הסבר לשינויים	31 בדצמבר 2019	30 בספטמבר		
		2019	2020	
נכסים:				
נובע בעיקר מהנפקת זכויות לבעלי המניות מיום 10/02/2020 ומנגד השקעות ומתן הלוואות לחברות מוחזקות.	22,240	41,277	99,360	מזומנים ושווי מזומנים
	12,509	-	1,228	פקדונות בנקאיים
	-	-	10,032	ניירות ערך סחירים
נובע משחרור כספי הנאמנות של אגרות חוב סדרה ב' בהתאם לשטר הנאמנות.	10,887	27,784	-	מזומנים מוגבלים בנאמנות
נובע מיתרת פיקדונות רזרבה משועבדים עקב כניסה לאיחוד של להב אנרגיה ירוקה בע"מ, ומנגד הקטנת פקדונות משועבדים לאגרות חוב סדרה ז' בהתאם לשטר הנאמנות.	2,918	2,917	2,339	מזומנים מוגבלים
	2,546	2,603	2,727	חייבים ויתרות חובה
בעיקר בגין השקעות והלוואות שהועמדו לחברות כלולות כחלק מעסקת לוס, מצבירת ריבית לתקופה ומגידול ברווחי חברות כלולות לתקופה.	169,114	134,883	326,539	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נובע משערוך נדל"ן להשקעה והשקעה נוספת בנכס ברימשייד ובנוסף משינוי בשער החליפין של האירו.	72,402	68,269	77,899	נדל"ן להשקעה
נובע מיתרת רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש של מתקנים סולאריים עקב כניסה לאיחוד של להב אנרגיה ירוקה בע"מ.	612	18	68,823	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש
	1,443	1,247	2,022	הלוואות ויתרות חובה אחרות לזמן ארוך
	294,671	278,998	590,969	סה"כ נכסים

הסבר לשינויים	31 בדצמבר 2019	30 בספטמבר		
		2019	2020	
התחייבויות				
נובע מיתרת חלויות שוטפות במגזר האנרגיה הירוקה, עקב כניסה לאיחוד של להב אנרגיה ירוקה בע"מ.	2,114	2,653	5,608	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
נובע מהמרת אגרות החוב להמרה למניות במהלך התקופה.	10,271	16,969	475	חלויות שוטפות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות
על פי שטר הנאמנות ביום 31 בינואר 2021 תפרע החברה 5% מאג"ח ב'.	3,240	3,240	3,240	חלויות שוטפות של אגרות חוב
	156	294	238	ספקים ונותני שירותים
נובע מיתרת זכאים ויתרות זכות עקב כניסה לאיחוד של להב אנרגיה ירוקה בע"מ. ומנגד קיטון בהוצאות לשלם של אגרות החוב סדרה ב' וסדרה ז'.	4,804	3,520	3,452	זכאים ויתרות זכות
נובע מיתרת התחייבות בגין חכירות עקב כניסה לאיחוד של להב אנרגיה ירוקה בע"מ.	304	-	2,116	התחייבויות בגין חכירה לזמן קצר
	361	337	586	צדדים קשורים
על פי שטר הנאמנות, ביום 31 בינואר 2020 פרעה החברה 5% מאג"ח ב'.	60,461	60,395	57,414	אגרות חוב
נובע מהמרת אגרות החוב להמרה למניות במהלך התקופה ומפרעון אגרות החוב בהתאם לשטר הנאמנות ביום 30 בספטמבר 2020.	14,732	23,074	221	אגרות חוב ניתנות להמרה למניות
נובע מיתרת הלוואות לזמן ארוך במגזר האנרגיה הירוקה, עקב כניסה לאיחוד של להב אנרגיה ירוקה בע"מ, ומנגד פירעונות שוטפים של הלוואות במהלך התקופה.	36,434	35,348	47,921	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
נובע מהלוואה לזמן ארוך שהועמדה לחברה על ידי צד שלישי כחלק מעסקת לוסי.	-	-	50,240	הלוואה לזמן ארוך מאחר
נובע מיתרת עתודה למס בגין מתקנים סולאריים.	3,524	2,956	8,362	התחייבויות מיסים נדחים

נובע מיתרת התחייבות בגין חכירות עקב כניסה לאיחוד של להב אנרגיה ירוקה בע"מ.	304	-	14,918	התחייבויות בגין חכירה
	136,705	148,786	194,791	סה"כ התחייבויות
השינוי נובע מהנפקת זכויות לבעלי המניות מיום 10/02/2020, מימוש אופציות של סמנכ"ל הכספים של החברה והמרה של אגרות חוב להמרה למניות.	88,239	75,603	194,638	הון מניות
השינוי נובע מהנפקת זכויות לבעלי המניות מיום 10/02/2020, מימוש אופציות של סמנכ"ל הכספים של החברה והמרה של אגרות חוב להמרה למניות.	64,172	55,171	163,842	כתבי אופציה, פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות
ראה הסברים ברווח והפסד.	24,942	19,691	52,335	יתרת רווח
נובע משינוי בשער החליפין של האירו.	(23,624)	(26,597)	(15,438)	קרן תרגום של פעילות חוץ
נובע מפרעון ומהמרת אגרות חוב להמרה במהלך התקופה.	3,599	5,838	99	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה
	157,328	129,706	395,476	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
	638	506	702	זכויות שאינן מקנות שליטה
	157,966	130,212	396,178	סה"כ הון
	294,671	278,998	590,969	סה"כ התחייבויות והון

1.4 ניתוח תוצאות הפעולות

להלן תמצית פירוט תוצאות הפעילות של החברה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 בהשוואה לתוצאות הפעילות לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.09.2019 ולשנה שהסתיימה ביום 31.12.2019 (באלפי ש"ח):

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2019	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2019	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2020	
	4,790	3,646	3,552	הכנסות מדמי שכירות
נובע מכניסה לאיחוד של מגזר האנרגיה המתחדשת, עקב רכישת חברת להב אנרגיה ירוקה בע"מ וחברות בשליטתה.	-	-	4,488	הכנסות מאנרגיה סולארית
נובע בעיקר משערוך נכסים בחברות כלולות ועסקאות משותפות.	26,614	20,901	42,688	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות ועסקאות משותפות
נובע משערוך נדל"ן להשקעה בנכס בחברת בת.	2,902	-	925	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
נובע משערוך ניירות ערך שנרכשו על ידי החברה במהלך התקופה.	-	-	54	הכנסות מימון בגין שערוך ניירות ערך סחירים
נובע מהלוואות שהועמדו לחברות בנות.	4,698	3,223	5,640	הכנסות מימון אחרות
	1,607	1,604	61	הכנסות אחרות
	40,611	29,374	57,408	סה"כ הכנסות
	(711)	(529)	(900)	הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה
נובע מכניסה לאיחוד של מגזר האנרגיה המתחדשת, עקב רכישת חברת להב אנרגיה ירוקה בע"מ.	-	-	(2,848)	הוצאות הפעלה אנרגיה סולארית

השינויים נובעים מהוצאות הקשורות לרכישת חברות מוחזקות ונכסים בחברת בת.	(925)	-	(4,396)	עלויות עסקה בגין רכישת נדל"ן להשקעה
	(8,254)	(6,350)	(7,162)	הוצאות הנהלה וכלליות
נובע מהענקת אופציות למנכ"לית החברה ולסגן יו"ר הדירקטוריון.	(128)	(99)	(446)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
	(340)	(346)	-	הוצאות מימון בגין שינויים בשווי הוגן של נגזרים פיננסיים
נובע משינוי בשער החליפין של האירו.	(936)	(1,389)	(5,513)	הוצאות מימון בגין הפרשי שער
נובע בעיקר מפרעון הלוואות בנקאיות והמרת חוב להמרה.	(8,899)	(7,133)	(6,034)	הוצאות מימון אחרות
	(140)	(197)	(960)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות ועסקאות משותפות
	(1,968)	(861)	(1,098)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות ועסקאות משותפות הנובעים מעלויות עסקה
	(22,301)	(16,904)	(29,357)	סה"כ הוצאות ועלויות
	18,310	12,470	28,051	רווח לפני מיסים על ההכנסה
	(938)	(420)	(594)	מיסים על ההכנסה
	17,372	12,050	27,457	רווח נקי מפעילות נמשכת

	5,393	5,332	-	רווח מפעילות שהופסקה, נטו
	22,765	17,382	27,457	רווח נקי לתקופה

1.4.1 ניתוח תוצאות לפי תחומי הפעילות של החברה (באלפי ש"ח):

(א) תחום הנדל"ן להשקעה (*)

נתוני השוואה		שנת 2020		
31.12.2019	30.9.2019	30.9.2020		
24,367	17,412	30,896		הכנסות
-	-	-		מחיצוניים
-	-	-		ממגזרים אחרים
24,367	17,412	30,896		סך הכל
-	-	-		עלויות
5,871	3,752	11,181		קבועות
5,871	3,752	11,181		משתנות (**)
5,871	3,752	11,181		סך הכל עלויות מיוחסות
18,496	13,660	19,715		רווח גולמי

(*) הנתונים בהתבסס על חלקה היחסי בלבד של החברה, לרבות באמצעות חברות קבוצת הנדל"ן, בנכסי קבוצת הנדל"ן;

(**) העלויות המשתנות כוללות הוצאות בגין: תחזוקה, תיקונים, שירותי ניהול, ושירותי ראיית חשבון והנהלת חשבונות לתאגידים המוחזקים.

(ב) תחום האנרגיה (*) ()**

נתוני השוואה		שנת 2020		
31.12.2019	30.9.2019	30.9.2020		
2,403	2,403	4,944		הכנסות
-	-	-		מחיצוניים
-	-	-		ממגזרים אחרים
2,403	2,403	4,944		סך הכל
1,555	1,555	2,255		עלויות
1,555	1,555	2,255		קבועות ומשתנות (**)

-	-	-		
1,555	1,555	2,255	סך הכל עלויות מיוחסות	
848	848	2,689		רווח גולמי

(*) החברה השלימה את מכירת מלוא החזקותיה בלהב הרים ירוקים, באמצעותה פעלה בתחום האנרגיה, ביום 2.9.2019. ביום 13.5.20 השלימה החברה רכישת מניות של 6 חברות הפועלות בתחום האנרגיה הסולארית בישראל, ובכך שבה לפעול בתחום פעילות זה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1 לעיל.

(**) העלויות הקבועות כוללות הוצאות פחת והפחתות ובכללן הוצאות פחת המחליפות את הוצאות השכירות לפי יישום תקן IFRS16; וכן את העלויות המשתנות שכוללות הוצאות בגין: שירותי אחזקה, שמירה, ביטוח, אינטרנט.

1.5 נזילות

1.5.1 יתרות מזומנים ושווי מזומנים

יתרות מזומנים ושווי מזומנים של החברה וחברות מאוחדות שלה (באלפי ש"ח) (**):

31.12.2019	30.9.2019	30.9.2020
22,240	41,277	99,360

(*) לא כולל מזומנים מוגבלים בסך של כ- 2,339 אלפי ש"ח ליום 30.9.2020, סך של כ- 2,917 אלפי ש"ח ליום 30.9.2019 וסך של כ- 2,918 אלפי ש"ח ליום 31.12.2019.

(**) לא כולל מזומנים מוגבלים בנאמנות בסך של כ- 27,784 אלפי ש"ח ליום 30.9.2019 וסך של כ- 10,887 אלפי ש"ח ליום 31.12.2019.

1.5.2 תזרים המזומנים מפעילות נמשכת

תזרים המזומנים של הקבוצה (באלפי ש"ח):

הסבר לשינוי	31.12.2019	30.9.2019	30.9.2020	
פעילות שוטפת נמשכת	ראה רווח והפסד.	(11,104)	(5,524)	(13,618)
פעילות השקעה נמשכת	נובע בעיקר מהשקעה ומתן הלוואות לחברות מוחזקות.	5,570	(126,236)	(14,227)
פעילות מימון נמשכת	בעיקר מכספי הנפקת זכויות לבעלי המניות ומקבלת הלוואה מאחר.	3,230	(735)	215,338

1.6 מקורות מימון

נכון למועד הדוח, פעילות הקבוצה ממומנת ממקורותיה העצמיים, מהלוואות בנקאיות, הנפקות הון וחוב שביצעה החברה. כאמור לעיל, נכון ליום 30 בספטמבר 2020, יתרת המזומנים בחברה מסתכמת לסך של כ- 99,360 אלפי ש"ח (לא כולל מזומנים מוגבלים בסך של 2,339 אלפי ש"ח).

לפרטים אודות הלוואות שנטלו חברות קבוצת הנדל"ן בגין רכישת נדל"ן להשקעה, ראו סעיף 4.20 לפרק א' לדוח התקופתי. לפרטים אודות סדרות אגרות החוב שהנפיקה החברה, ראו נספח א' לדוח זה.

1.7 תכניות רכישה של ניירות ערך

ביום 31 במאי 2020 פקעה תוקפה של תכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 23 במרץ 2020 ("תכנית הרכישה"). במהלך תקופה זו, לא נרכשו מכוח תכנית הרכישה אגרות חוב. לפרטים נוספים אודות תכנית הרכישה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 23.3.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-028761).

1.8 גילוי למחזיקי אגרות חוב

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב' ו-ז') מצורף כנספח א' לדוח זה.

1.9 סימני אזהרה

1.9.1 על פי בחינה שערך דירקטוריון החברה בהתייחס: (א) לדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה; וגם (ב) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 הנכללים בדוח זה, יתרת המזומנים של החברה (שאינם מוגבלים) הינה כ- 99.4 מיליון ש"ח. לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוח המאוחד והסולו ("תזרים מזומנים שלילי").

1.9.2 יחד עם זאת, במסגרת ישיבתו מיום 26.11.2020, דירקטוריון החברה קבע כי אין בתזרים המזומנים השלילי כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וזאת מן הנימוקים המפורטים בסעיף 1.9.4 להלן.

1.9.3 לאור קביעת הדירקטוריון כאמור, לא מתקיים בחברה סימן אזהרה כמשמעות המונח בתקנה 10(14)א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970.

1.9.4 להלן עיקרי הבחינה שערך דירקטוריון החברה בקשר עם תזרים המזומנים השלילי ועיקרי נימוקיו לכך שאין בכך להצביע על בעיות נזילות בחברה:

לדעת דירקטוריון החברה, אין בתזרים המזומנים השלילי המתמשך בדוחות הכספיים המאוחדים והסולו כדי להצביע על בעיית נזילות בקבוצה או חשש לאי עמידה בהתחייבויות הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין, וזאת ראשית נוכח יתרת המזומנים בקופתה של החברה ליום פרסום דוח זה, העומדת על סך של כ-13 מיליון ש"ח, ובנוסף לכך בשל כך שבמבנה האחזקות הנוכחי של הקבוצה, תקבולים שמקורם בהחזר הלוואות בעלים ותקבולים בגין הכנסות ריביות מחברות מוחזקות, נרשמים כחלק מפעילות המימון בעוד שתשלומים בגין הוצאות המטה נרשמים במסגרת הפעילות השוטפת. בהקשר זה יש לציין כי החברות המוחזקות שלהן תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת (חברות האנרגיה וחברות הנדל"ן) הינן חברות כלולות ולפיכך תוצאותיהן אינן מאוחדות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

2. חלק שני - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם**2.1 פרטי האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה**

האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה הינו מר שלמה פדידה, המכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה. לפרטים בדבר השכלתו, כישוריו וניסיונו העסקי של מר שלמה פדידה בחמש השנים האחרונות לפי תקנה 26א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, ראו פרק ד' לדוח התקופתי.

2.2 תיאור סיכוני השוק

הקבוצה חשופה לשינוי בשיעורי ריבית הנובע מהשקעותיה המופקדות בביקדונות שיקליים, צמודי אירו לזמן קצר ומהלוואות בנקאיות ואולם לשינויים אלו אין השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות של הקבוצה. בנוסף, חשופה החברה לשינוי בשער החליפין של האירו לאור מזומנים הנקובים במטבע האירו, הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות במטבע האירו, עסקת האקדמה וכן התחייבות והכנסות במטבע אירו.

לפרטים נוספים לסיכוני השוק להם עשויה להיות השפעה מהותית על עסקי הקבוצה, ראו סעיפים 4.25 לפרק א' לדוח התקופתי.

2.3 מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

דירקטוריון החברה מקבל דיווח שוטף על סיכוני השוק להם עתידה להיות החברה חשופה וכן קובע באופן פעיל את אופן ניהולם של סיכונים אלה. באשר לסיכוני השוק הקיימים היום, הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף, באילו צעדים, אם בכלל, עליה לנקוט בשלב זה להקטנת הסיכונים, תוך בחינת העלויות הכרוכות בכך.

נכון למועד הדוח, הדירקטוריון קבע מדיניות השקעה סולידיה בכספיה הנזילים של החברה ובכלל זה, השקעה בביקדונות, אגרות חוב ממשלתיות (צמודות ושאינן צמודות למדד), תעודות סל ואגרות חוב קונצרניות בדירוג של 'A-' ומעלה. נכון למועד הדוח, השקעותיה של הקבוצה מצויות בשקלים ואירו. בהקשר זה יצוין, כי מדיניות החברה בניהול סיכונים עשויה להשתנות והיא מושפעת, מטבע הדברים, מתכניות העסקיות, יעדיה והאסטרטגיה העסקית שלה, כפי שיהיו מעת לעת.

הדירקטוריון לא קבע מגבלות כמותיות להיקפי החשיפה השונים ואלו יבחנו על-ידו, מעת לעת, בהתאם לסיכוני השוק אליהם חשופה החברה.

2.4 הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה

הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה נעשה ישירות על-ידי הנהלת החברה והדירקטוריון.

2.5 דוח בסיסי הצמדה

למידע באשר לבסיסי הצמדה ראה באור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.19 המצורפים בפרק ג' לדוח התקופתי

2.6 מבחני רגישות

למידע באשר לניתוח רגישות לשינוי בשע"ח של האירו ובשיעור הריבית ראה באור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2019 המצורפים בפרק ג' לדוח התקופתי.

3. חלק שלישי - ממשל תאגידי**3.1 גילוי בדבר המבקר הפנימי**

כללי: ביום 12.7.2020, מונה רו"ח יוסי גינוסר כמבקר הפנימי של החברה במקומו של רו"ח יהושע הזנפרץ. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.11 לעיל.

זהות המבקר הפנימי: רו"ח יוסי גינוסר הינו רואה חשבון מוסמך, בוגר לימודי חשבונאות וכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים. רו"ח גינוסר משמש כשותף במשרד פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ, המתמחה בביקורת פנים ובעל ניסיון רב בביצוע ביקורת פנימית בחברות ציבוריות.

עמידה בהוראות: למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ובהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית").

החזקה בניירות ערך של החברה או בגוף הקשור אליה: למיטב ידיעת החברה, בהתאם לבירור שערכה עם המבקר הפנימי, הוא אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה.

קשרי המבקר הפנימי עם החברה או עם גוף הקשור אליה: למיטב ידיעת החברה, בהתאם לבירור שערכה עם המבקר הפנימי, אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה.

מבקר חיצוני: המבקר הפנימי מעניק לחברה שירותי ביקורת פנימית כגורם חיצוני (הוא אינו עובד החברה); כאמור לעיל, רו"ח גינוסר משמש כשותף במשרד פאהן קנה ניהול ובקרה בע"מ.

דרך המינוי: ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו את מינויו של המבקר הפנימי בישיבותיהם מיום 12.7.2020. המינוי אושר על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון בהתחשב בהשכלה, בידע ובניסיון של המבקר הפנימי, בעיקר בביקורת פנימית בחברות ציבוריות בישראל וגם בתחומי הנהלת חשבונות, כספים וכלכלה. המינוי בוצע בהתייחס לחובות ולתפקידים המוטלים על המבקר הפנימי על פי דין וכן בהתחשב, בין השאר, בגודלה ובפעילותה העסקית של החברה.

זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי: הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר דירקטוריון החברה, מר אבי לוי.

תכנית העבודה: תכנית העבודה של המבקר הפנימי הנה תכנית שנתית אשר אושרה על-ידי ועדת הביקורת. קביעת תכנית הביקורת השוטפת נעשית תוך התמקדות בנושאים שלדעת המבקר הפנימי הנם חשובים ומהותיים בהתנהלותה של החברה, בין היתר בהתאם להתייעצות עם הנהלת החברה ובהתבסס על סקר הסיכונים בהערכת סיכוני החברה. הצעות לביקורת שנתית מועלות בפני ועדת הביקורת והיא זו שבסופו של דבר קובעת את הנושאים שיבדקו ומאשרת את התכנית השנתית. לאחר אישורה של ועדת הביקורת, ניתן דיווח בנושא לדירקטוריון.

היקף העסקה: היקף העסקת המבקר הפנימי נקבע בהתאם לתכנית הביקורת על פי צרכיה.

עריכת הביקורת: המבקר הפנימי, על פי הודעתו, עורך את הביקורת הפנימית על פי חוק הביקורת הפנימית בהתאם לתקנים המקצועיים המקובלים. הדירקטוריון הניח את דעתו, בהסתמך על הצהרות המבקר הפנימי, כי המבקר הפנימי עומד בכל הדרישות כאמור.

גישה למידע: למבקר הפנימי מומצאים המסמכים והמידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית וניתנת לו גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות לנתונים כספיים.

תגמול המבקר הפנימי : התשלום למבקר הפנימי של החברה על פי שעות ובהתאם לתכנית העבודה שתאושר על ידי ועדת הביקורת. שעות הביקורת משולמות בהתאם לתעריף שעת עבודה שסוכם בין הצדדים. לדעת דירקטוריון החברה התגמול הינו סביר, מבוסס על שעות עבודה ולא יהיה בו כדי להשפיע על שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה.

3.2 דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית פיננסית; דירקטורים בלתי תלויים; מבקר פנימי; תרומות

ביום 23.3.2020, מר יניב קורן, אשר כיהן כדירקטור בעל מיומנות חשבונאית פיננסית, סיים את תפקידו בחברה, ובמקומו מונה מר נפתלי שמשון (בעל עניין בחברה) אשר לא סווג על ידי החברה כבעל מיומנות חשבונאית פיננסית. מעבר לאמור לעיל, במהלך תקופת הדוח לא חל שינוי ביחס לאמור בדוח התקופתי.

4. אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח

לפרטים אודות אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח, ראו סעיף 1.2 לדוח זה לעיל.

5. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פרעון

דוח בדבר מצבת התחייבויות של החברה מתפרסם בטופס דיווח נפרד במקביל לפרסום דוח זה, והאמור בו מובא על דרך ההפניה.

שלמה פדידה
סמנכ"ל כספים

חוה זמיר-טואף
מנכ"ל

אבי לוי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך 26 בנובמבר, 2020

נספח א' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

1. אגרות חוב קיימות

1.1. להלן יובא תיאור סדרת אגרות החוב של החברה שבמחזור נכון למועד פרסום דוח זה:

אגרות חוב המירות למניות (סדרה ז')	
מועד ההנפקה הראשונה	אגרות החוב הונפקו ונרשמו למסחר ביום 20.9.2016, על פי דוח הצעת מדף מיום 19.9.2016 אשר פורסם מכוח תשקיף מדף מיום 27.5.2014, הנושא תאריך 28.5.2014, אשר הוארך תוקפו ב- 12 חודשים נוספים (עד ליום 28.5.2017)
סך הערך הנקוב במועד ההנפקה (בש"ח)	50,000,000
סך הערך הנקוב למועד הדוח (בש"ח)	747,035
מועד תחילת פירעון הקרן	30.9.2018
סכום הריבית שנצברה למועד הדוח (בש"ח)	כ- אפס אלפי ש"ח
השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים	כ- 696 אלפי ש"ח
שווי בורסאי למועד פרסום הדוח	כ- 900 אלפי ש"ח
סוג הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.8% אשר משולמת בתשלומים שנתיים (בכפוף למנגנוני התאמה, כפי שפורטו בשרט הנאמנות ובדוח הצעת המדף של אגרות החוב).
מועדי תשלום הקרן	אגרות החוב (סדרה ז') תעמודנה לפירעון (קרן) בשישה תשלומים לא שווים, לפי החלוקה להלן: ביום 30 בספטמבר 2018 פרעה החברה 5% מקרן אגרות החוב; ביום 30 בספטמבר 2019 תפרע החברה 5% מקרן אגרות החוב; ביום 30 בספטמבר 2020 תפרע החברה 35% מקרן אגרות החוב; ביום 30 בספטמבר 2021 תפרע החברה 35% מקרן אגרות החוב; ביום 30 בספטמבר 2022 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב; ביום 30 בספטמבר 2023 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב;
מועדי תשלום הריבית	ביום ה- 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2023 (כולל)
סוג הצמדה	ללא
המרה	ניתנות להמרה למניות רגילות של החברה רשומות על שם, בנות 1.00 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה, בהתאם לתנאים המפורטים בדוח הצעת המדף ושרט הנאמנות של אגרות החוב.
זכות לבצע פדיון מוקדם	לא (למעט פדיון מוקדם במקרה של מחיקה מהבורסה)
ערבות לתשלום התחייבות	אגרות החוב מובטחות בשעבודים כדלקמן: שעבוד קבוע יחיד מוגבל בסכום של 7,464 אלפי אירו, על מלוא החזקות החברה בחברת Greenore ("מניות Greenore המשועבדות"). שעבוד קבוע יחיד וללא הגבלה בסכום, על מלוא החזקות החברה בחברת Sloane, המהוות 50% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת Sloane ("מניות Sloane המשועבדות"). המחאה על דרך של שעבוד יחיד, שוטף וללא הגבלה בסכום בהתאם לחוק המחאת חיובים, תשכ"ט- 1969 ורישומה ברשם החברות, של זכויות החברה לפירעון הלוואות הבעלים לחברות Greenor ו- Sloane. שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות בו יופקדו, בין היתר, הסכומים בגין ריבית אגרות חוב (סדרה ז') כמפורט בסעיף 6.11 לשרט הנאמנות.
דירוג	אין

מהותיות (מעל 5% מההתחייבויות)	כן
אמות מידה פיננסיות	<p>הון עצמי מינמאלי - כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 45 מיליון ש"ח.</p> <p>יחס הון עצמי למאזן - כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, יחס ההון העצמי (לא כולל זכויות מיעוט) למאזן על פי דוחות כספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 15%.</p> <p>מגבלות על ביצוע חלוקות - כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ז') במחזור, החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) אם כתוצאה מחלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו (לא כולל זכויות מיעוט) לסכום הנמוך מסך של 75 מיליון ש"ח.</p> <p>לתנאים והוראות בקשר עם תוספת הריבית במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור, ראו סעיף 5.11 לדוח הצעת המדף.</p>
סעיפי Cross Default המהווים עילה לפירעון מיידי	<p>"חוב מהותי" משמעו: חוב של נושה פיננסי של החברה, או של חברות בנות/מאוחדות, אשר ערכו בדוחות הכספיים של החברה כהגדרתם לעיל מהווה לפחות 15% מסך המאזן של החברה (במאחד) או לפחות 25 מיליון ש"ח, לפי הנמוך מביניהם. על אף האמור, חוב Non-Recourse, דהיינו חוב ללא זכות חזרה לחברה, לא ייחשב כחוב מהותי</p>
פרטי הנאמן	<p>משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ח.פ. 513771337, מרחוב דרך מנחם בגין 6-48, תל-אביב. אישר הקשר אצל הנאמן הינו עו"ד שלומי אילני (ShlomyI@mtrust.co.il).</p>

1.2. גילוי בדבר עמידת החברה באמות מידה פיננסיות על פי שטר הנאמנות: נכון ליום 30.9.2020 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות כמפורט להלן:

אמת המידה הפיננסית	ליום 30 בספטמבר 2020
הון עצמי מינמאלי בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, שלא יפחת מ- 45 מיליון ש"ח	ההון העצמי לימים 30.9.2020 ו- 30.6.2020 הסתכם לכ - 395 מיליון ש"ח וכ - 347 מיליון ש"ח בהתאמה.
יחס הון עצמי למאזן בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 15%.	יחס הון עצמי למאזן לימים 30.9.2020 ו- 30.6.2020 הסתכם לכ - 67% ו- 53% בהתאמה.

נכון למועד דוח זה החברה עומדת בהתחייבויות הפיננסיות כאמור.

1.3. גילוי בדבר המרת תעודות ההתחייבות:

פרטי נייר הערך האחר	מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג. של החברה
יחס ההמרה שנקבע לשם כך	עד ליום 30 בספטמבר 2020 כל 1.71 ש"ח ע.ג. של אגרות החוב (סדרה ז') ניתנים להמרה למניית המרה אחת, והחל מיום 1 באוקטובר 2020 כל 1.86 ש"ח ע.ג. של אגרות החוב (סדרה ז') ניתנים להמרה למניית המרה אחת. בעקבות הנפקת הזכויות על פי דוח הצעת המדף מיום 15.1.2020 ובהתאם לאמור בסעיף 16.4 לדוח הצעת המדף, שער ההמרה של אגרות החוב (סדרה ז') של החברה הותאם, כך שהחל מיום 23.1.2020 כל 1.71 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ז') של החברה ניתנים

<p>להמרה ל- 1.23824 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 23.1.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-008083). החל מיום 30.9.2020, כל 1 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ז') של החברה ניתנים להמרה ל- 0.67 מניות רגילות של החברה.</p>	
<p>בכל יום מסחר החל מיום רישומן לראשונה של אגרות החוב (סדרה ז') למסחר בבורסה ועד ליום 20 בספטמבר 2023 ("תקופת ההמרה"), וכל יום מסחר בתקופת ההמרה כאמור יכונה להלן "מועד ההמרה", והיום האחרון של תקופת ההמרה יכונה "המועד האחרון להמרה", למעט בין הימים 21 בספטמבר עד 30 בספטמבר, בכל אחת מהשנים 2018 עד 2022 (כולל), תהיה יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב שנמצאות במחזור באותו מועד ניתנת להמרה למניות רגילות של החברה רשומות על שם, בנות 1.00 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה</p>	<p>עיקרי תנאי ההמרה</p>
<p>אין</p>	<p>תנאים מתלים לביצוע המרה</p>
<p>התאמה עקב חלוקת מניות הטבה - אם החברה תחלק בתקופת ההמרה מניות הטבה לבעלי המניות הרגילות, אזי תישמרנה זכויות המחזיקים באגרות החוב (סדרה ז'), כך שמספר המניות הנובעות מההמרה שמחזיק אגרות החוב יהיה זכאי להן עם המרתן יגדל או יקטן, במספר המניות מאותו סוג שמחזיק אגרת החוב (סדרה ז') היה זכאי להן כמניות הטבה, אילו המיר את אגרות החוב עד ליום המסחר שלפני יום האקס. שיטת התאמה זו אינה ניתנת לשינוי. החברה תודיע בדיווח מיידי על שער ההמרה המותאם לפני תחילת פתיחת המסחר, ביום בו תסחרנה המניות "אקס הטבה".</p> <p>התאמה עקב הנפקה בדרך של זכויות - ככל שתוצענה לבעלי המניות של החברה בתקופת ההמרה, בדרך של זכויות, זכויות לרכישת ניירות ערך כלשהם, אזי מספר המניות הנובעות מההמרה יותאם למרכיב ההטבה בזכויות, כפי שהוא מתבטא ביחס שבין שער הנעילה של המניה בבורסה ביום המסחר האחרון לפני יום "האקס" לבין שער הבסיס של המניה "אקס זכויות". החברה תודיע על יחס ההמרה המתואם בדיווח מיידי, לפני פתיחת המסחר ביום בו תיסחרנה המניות "אקס זכויות". לא ניתן לשנות דרך התאמה זו.</p> <p>התאמה עקב חלוקת דיבידנד - תחלק החברה בתקופת ההמרה, דיבידנד, יוכפל שער ההמרה ביחס שבין שער הבסיס "אקס דיבידנד" לבין שער הנעילה של המניה בבורסה ביום המסחר האחרון לפני יום "האקס דיבידנד". לא ניתן לשנות דרך התאמה זו. החברה תודיע בדיווח מיידי על שער ההמרה המותאם כאמור, לפני פתיחת המסחר ביום שבו תיסחרנה מניות החברה "אקס דיבידנד".</p> <p>לא תבוצענה התאמות בגין אירועים נוספים, ובכלל זה בגין המרתם למניות החברה של ניירות ערך המיירים הקיימים כיום או כפי שיונפקו בעתיד, וכן בגין הנפקה של מניות נוספות מכל סוג שתנפיק החברה (לרבות לבעלי עניין), פרט להתאמות עקב חלוקת מניות הטבה והנפקות בדרך של זכויות והתאמות עקב חלוקת דיבידנד כפי שצוינו (למגבלות בקשר עם חלוקת דיבידנד ראו סעיף 5.22 לשטר הנאמנות).</p>	<p>התאמות לחלוקה</p>

המרה כפויה	אין
------------	-----

נכון למועד דוח זה החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות וכן לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ז') לפירעון מיידי.

אגרות חוב (סדרה ב')	
מועד ההנפקה הראשונה	אגרות החוב הונפקו ונרשמו למסחר ביום 20.2.2018, על פי דוח הצעת מדף מיום 18.2.2018 אשר פורסם מכוח תשקיף מדף מיום 12.1.2018.
סך הערך הנקוב במועד ההנפקה (בש"ח)	64,805,000
סך הערך הנקוב למועד הדוח (בש"ח)	61,564,750
מועד תחילת פירעון הקרן	31.01.2020
סכום הריבית שנצברה למועד הדוח	כ- 545 אלפי ש"ח.
השווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים	כ- 60,654 אלפי ש"ח.
שווי בורסאי למועד פרסום הדוח	כ- 66,300 אלפי ש"ח.
סוג הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.3% אשר משולמת בתשלומים שנתיים.
מועדי תשלום הקרן	אגרות החוב (סדרה ב') תעמודנה לפירעון (קרן) בשבעה תשלומים לא שווים, לפי החלוקה להלן: ביום 31 בינואר 2020 תפרע החברה 5% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2021 תפרע החברה 5% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2022 תפרע החברה 5% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2023 תפרע החברה 25% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2024 תפרע החברה 25% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2025 תפרע החברה 25% מקרן אגרות החוב; ביום 31 בינואר 2026 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב.
מועדי תשלום הריבית	הריבית בגין אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום ה- 31 ביולי 2018, ביום 31 בינואר וביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2019 עד 2025 (כולל), וביום ה- 31 בינואר 2026
סוג הצמדה	ללא
המרה	לא ניתנות להמרה
זכות לבצע פדיון מוקדם	במקרה בו החברה לא תעביר לידי הנאמן את מסמכי השעבודים שמפורטים בסעיף 6.7.5 לשטר תוך 90 יום ממועד ההנפקה, החברה תפעל לביצוע פדיון מוקדם מלא ומחיקה מן המסחר של אגרות החוב. במקרה בו יוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהמסחר של אגרות חוב (סדרה ב') שבמחזור מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה ב') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם של אגרות החוב.
ערבות לתשלום התחייבות	אגרות החוב מובטחות בשעבודים כדלקמן: שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, רשום ברשם החברות בישראל ובספרי החברה בלוקסמבורג, על 100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת Malone ("מניות Malone המשועבדות"). המחאה על דרך של שעבוד יחיד, שוטף וללא הגבלה בסכום בהתאם לחוק המחאת חיובים, תשכ"ט- 1969 ורישומה ברשם החברות וכן באופן הנדרש על פי חוות הדעת הזרה כאמור בסעיף 6.7.5.8 לשטר, ככל שנדרש, של 100%

<p>מזכויות החברה לפרעון הלוואות הבעלים ל-Malone (כהגדרתן בסעיף 1.6.10 לשטר). שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, רשום ברשם החברות בישראל ובספרי החברה בלוחסמבורג, על 50% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת Langen ("מניות Langen המשועבדות"). המחאה על דרך של שעבוד יחיד, שוטף וללא הגבלה בסכום בהתאם לחוק המחאת חיובים, תשכ"ט-1969 ורישומה ברשם החברות וכן באופן הנדרש על פי חוות הדעת הזרה כאמור בסעיף 6.7.5.8 לשטר, ככל שנדרש, של 100% מזכויות החברה לפרעון הלוואות הבעלים ל-Langen הגדרתן בסעיף 1.6.15 לשטר). שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות בו תופקד, בין היתר, כרית הריבית כמפורט בסעיף 6.9.2 לשטר.</p>	
<p>אין</p>	<p>דירוג</p>
<p>כן</p>	<p>מהותיות (מעל 5% מההתחייבויות)</p>
<p>הון עצמי מינימלי כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ-45 מיליון ש"ח. יחס הון עצמי למאזן כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, יחס ההון העצמי (לא כולל זכויות מיעוט) למאזן על פי דוחות כספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ-20%. NOI מתואם מינימלי ה-NOI המתואם לא יפחת מ-15 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים מגבלות על ביצוע חלוקות כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ב') במחזור, החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) אם כתוצאה מחלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו (לא כולל זכויות מיעוט) לסכום הנמוך מסך של 75 מיליון ש"ח וכן אם יחס ההון העצמי למאזן (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחות כספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה, בניכוי סכום החלוקה, יפחת מ-30%; לתנאים והוראות בקשר עם תוספת הריבית במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור, ראו סעיף 5.20.5 לדוח הצעת המדף.</p>	<p>אמות מידה פיננסיות</p>
<p>"חוב מהותי" חוב ו/או מס' חובות במצטבר של נושה פיננסי של החברה או של מס' נושים פיננסיים במצטבר, או של חברות בנות/מאוחדות, אשר ערכו בדוחות הכספיים של החברה כהגדרתם לעיל מהווה לפחות 15% מסך המאזן של החברה (במאוחד) או לפחות 15 מיליון ש"ח, לפי הנמוך מביניהם. על אף האמור, חוב Non-Recourse, דהיינו חוב ללא זכות חזרה לחברה, לא ייחשב כחוב מהותי.</p>	<p>סעיפי Cross Default המהווים עילה לפירעון מיידי</p>
<p>משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ח.פ. 513771337, מרחוב דרך מנחם בגין 6-48, תל-אביב. אישר הקשר אצל הנאמן הינו עו"ד שלומי אילני (ShlomyI@mtrust.co.il).</p>	<p>פרטי הנאמן</p>

1.4 גילוי בדבר עמידת החברה באמות מידה פיננסיות על פי שטר הנאמנות :

נכון ליום 30.09.2020 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות כמפורט להלן :

אמת המידה הפיננסית	ליום 30 בספטמבר 2020
הון עצמי מינימאלי בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, שלא יפחת מ- 45 מיליון ש"ח.	ההון העצמי לימים 30.9.2020 ו- 30.6.2020 הסתכם לכ- 395 מיליון ש"ח ו- 347 מיליון ש"ח בהתאמה.
יחס הון עצמי למאזן בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 20%.	יחס הון עצמי למאזן לימים 30.9.2020 ו- 30.6.2020 הסתכם לכ- 67% ו- 53% בהתאמה.
ה- NOI המתואם לא יפחת מ-15 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד לבסיס הצמדה כלשהו) בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים	כ- 33 מיליון ש"ח

- 1.5 גילוי בדבר המרת תעודות ההתחייבות - אגרות החוב (סדרה ב') אינן ניתנות להמרה.
- 1.6 נכון למועד דוח זה החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות, וכן לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי.
- 1.7 גילוי על נכסי חברות הבנות המשועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') - בהתאם לאמור בסעיף 6.6.19 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), להלן פרטים אותם נדרשת החברה לפרסם במסגרת הדוח השנתי והדוח לרבעון השני והשלישי אודות הנכסים המוחזקים על ידי התאגידים שבבעלותן של חברת Langen וחברת Malone:

נכסים המוחזקים על ידי תאגידים שבבעלות Langen						
שם הנכס	מיקום	שיעור הריבית המשולמת למימון הבנקאי שנלקח לרכישת הנכס	אמת המידה הפיננסית הכלולות בהסכם ההלוואה מכוחו ניתן המימון	תקופת ההלוואה ונקודות יציאה מההלוואה, ככל שקיימות	תקופות השכירות של השוכרים בנכס (לא כולל אופציות הארכה)	שימושים עיקריים בנכס
נכס א'	גרמניה - לנגן.	ריבית יוריבור ל 3 חודשים בתוספת 3.25%.	יחס DSCR לא יפחת של 1.15, אם היחס יפחת מ- 1.3 תוגבל האפשרות למשוך עודפי מזומנים. LTV- לא יעלה על 75% ונבדק החל מ- 01/2020, ככל וה- LTV יעלה על 70%, תוגבל האפשרות למשוך עודפי מזומנים בדיקת ה- LTV תעשה לראשונה בתום 24 חודשים ולאחר מכן מידי שנה.	הלוואה עד ליום 30/06/23, ושתי אופציות של שנה נוספת כל אחת הניתנת למימוש בתנאים שפורטו בהסכם.	החל מ- 11/2018 לתקופה של 10 שנים.	הפעלת מלון

נכסים המוחזקים על ידי תאגידים שבבעלות Malone						
שם הנכס	מיקום	גובה הריבית המשולמת למימון הבנקאי שנלקח לרכישת הנכס	אמת המידה הפיננסית הכלולות בהסכם ההלוואה מכוחו ניתן המימון	תקופת ההלוואה ונקודות יציאה מההלוואה, ככל שקיימות	המח"מ של תקופות השכירות של השוכרים בנכס (לא כולל אופציות הארכה)	שימושים עיקריים בנכס
נכס א'	גרמניה - אמריך	3.893% ב- 10/2021 הריבית תרד ל 2.46%.	יחס כיסוי של DSCR שיעלה על 1.1.	הלוואה עד ליום 28/02/2025	הובי-28/02/2025.	רשת עשה זאת בעצמך
נכס ב'	גרמניה - רמשייד	החל מ- 03/2019 2.25%	שמירה על הון חיובי.	הלוואה עד ליום 30/03/2024	Penny - 15/01/2033 Rossmann - 15/01/2022 בכפוף להשלמתו של שיפוץ החנות הנמצא בימים אלו בעיצומו, תסתיים השכירות ביום 15/6/2030 Takko - 28/01/2029 -Easy Apotheker 22/07/2023 BMO GmbH 31/12/2025	סופרמרקט חנות לפרפורמריה וקסמטיקה בגוד בית מרקחת מכון אורטופדי

נספח ב' - רשימת נכסים מהותיים מאוד

1. הנכס ב- **Emmerich** (ראו סעיף 4.19.1 לפרק א' בדוח התקופתי)

31.12.2019	30.09.2020	(נתונים לפי 100%) חלק התאגיד בנכס - 100%
אלפי ש"ח		
43,665	45,326	שווי הנכס (באלפי ש"ח)
2,684	1,816	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
335	-	רווחי שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.15%	5.34%	שיעור תשואה מותאם שנתי (%)
30/362	30/356	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי/שנתי)

2. **פורטפוליו אלפא** (ראו סעיף 4.19.2 לפרק א' בדוח התקופתי)

31.12.2019	30.09.2020	(נתונים לפי 100%) חלק התאגיד בנכס - 75%
אלפי ש"ח		
62,431	68,418	שווי הנכס (באלפי ש"ח)
3,729	2,663	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
3,182	3,504	רווחי שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
5.97%	5.19%	שיעור תשואה מותאם שנתי (%)
36/436	36/429	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי/שנתי)

3. **Langen** (ראו סעיף 4.19.3 לפרק א' בדוח התקופתי)

31.12.2019	30.09.2020	(נתונים לפי 100%) חלק התאגיד בנכס - 50%
אלפי ש"ח		
94,004	105,512	שווי הנכס (באלפי ש"ח)
3,762	2,861	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
27,957	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*
4.78%	3.62%	שיעור תשואה מותאם שנתי (%)
48/570	47/558	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי/שנתי)

* השוכר של הנכס הינו חברה הקשורה לשותפה של החברה בנכס - אלה אי. אר. אינטרנשיונל הולדינגס בע"מ. השיעור המוצג כשיעור התפוסה הממוצע משקף את התפוסה על פי הסכם השכירות של הנכס ולא על פי התפוסה בפועל.

להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

(בלתי מבוקרים)

ליום 30 בספטמבר 2020

תוכן העניינים

עמוד	
2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3-4	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על המצב הכספי
5-6	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר
7-11	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון
12-14	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-37	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ וחברות מאוחדות (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד ביניים על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים ביניים על רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר, 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 ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות הביניים בהתבסס על סקירתנו.

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 נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, 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, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
26 בנובמבר, 2020

ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר		
	2019	2020	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			נכסים שוטפים
22,240	41,277	99,360	מזומנים ושווי מזומנים
12,509	-	1,228	פקדונות בנקאיים
10,887	27,784	-	מזומנים מוגבלים בנאמנות
-	-	10,032	ניירות ערך סחירים
2,546	2,603	2,727	חייבים ויתרות חובה
48,182	71,664	113,347	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
2,918	2,917	2,339	מזומנים מוגבלים
1,443	1,247	2,022	הלוואות ויתרות חובה אחרות לזמן ארוך
169,114	134,883	326,539	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת
72,402	68,269	77,899	השווי המאזני (באור 4)
612	18	68,823	נדל"ן להשקעה
			רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש (באור 5)
246,489	207,334	477,622	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
294,671	278,998	590,969	סה"כ נכסים

26 בנובמבר, 2020			
שלמה פדידה סמנכ"ל כספים	חנה זמיר טואף מנכ"ל	אבי לוי יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר		
	2019	2020	
	בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			התחייבויות שוטפות
2,114	2,653	5,608	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
3,240	3,240	3,240	חלויות שוטפות של אגרות חוב
10,271	16,969	475	חלויות שוטפות של אגרות חוב ניתנות להמרה למניות
156	294	238	ספקים ונותני שירותים
4,804	3,520	3,452	זכאים ויתרות זכות
304	-	2,116	התחייבויות בגין חכירה
20,889	26,676	15,129	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
361	337	586	צדדים קשורים
60,461	60,395	57,414	אגרות חוב
14,732	23,074	221	אגרות חוב ניתנות להמרה למניות
36,434	35,348	47,921	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	-	50,240	הלוואה לזמן ארוך מאחר (באור 6)7
3,524	2,956	8,362	התחייבויות מיסים נדחים
304	-	14,918	התחייבויות בגין חכירה
115,816	122,110	179,662	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
136,705	148,786	194,791	סה"כ התחייבויות
			הון
88,239	75,603	194,638	הון מניות
64,172	55,171	163,842	כתבי אופציה, פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות
(23,624)	(26,597)	(15,438)	קרן תרגום של פעילויות חוץ
3,599	5,838	99	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה
24,942	19,691	52,335	יתרת רווח
157,328	129,706	395,476	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
638	506	702	זכויות שאינן מקנות שליטה
157,966	130,212	396,178	סה"כ הון
294,671	278,998	590,969	סה"כ התחייבויות והון

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020

(בלתי מבוקר)

אלפי ש"ח

פעילות נמשכת:

הכנסות

4,790	1,224	1,202	3,646	3,552	הכנסות מדמי שכירות
-	-	3,332	-	4,488	הכנסות מאנרגיה סולארית
26,614	3,176	28,566	20,901	42,688	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות ועסקאות משותפות
2,902	-	-	-	925	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
-	-	791	-	54	הכנסות מימון בגין שערך ניירות ערך סחירים
-	-	1,136	-	-	הכנסות מימון בגין הפרשי שער
4,698	1,134	2,503	3,223	5,640	הכנסות מימון אחרות
1,607	109	16	1,604	61	הכנסות אחרות
40,611	5,643	37,546	29,374	57,408	סה"כ הכנסות

הוצאות ועלויות

(711)	(111)	(317)	(529)	(900)	הוצאות הפעלת נכסים - נדל"ן להשקעה
-	-	(1,966)	-	(2,848)	הוצאות הפעלה - אנרגיה סולארית
(925)	-	-	-	(4,396)	עלויות עסקה בגין רכישת נדל"ן להשקעה
(8,254)	(2,977)	(3,229)	(6,350)	(7,162)	הוצאות הנהלה וכלליות
(128)	(33)	(446)	(99)	(446)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(340)	(15)	-	(346)	-	הוצאות מימון בגין שינויים בשווי הוגן של נגזרים פיננסיים
(*) (936)	(*) (1,268)	-	(*) (1,389)	(5,513)	הוצאות מימון בגין הפרשי שער
(*) (8,899)	(*) (2,330)	(2,210)	(*) (7,133)	(6,034)	הוצאות מימון אחרות
(140)	(19)	(217)	(197)	(960)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות ועסקאות משותפות
(1,968)	(861)	(33)	(861)	(1,098)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות ועסקאות משותפות הנובעים מעלויות עסקה
(22,301)	(7,614)	(8,418)	(16,904)	(29,357)	סה"כ הוצאות ועלויות

18,310	(1,971)	29,128	12,470	28,051	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(938)	(178)	(319)	(420)	(594)	מיסים על הכנסה
17,372	(2,149)	28,809	12,050	27,457	רווח (הפסד) נקי מפעילות נמשכת
5,393	6,473	-	5,332	-	רווח מפעילות שהופסקה, נטו (באור 8)
22,765	4,324	28,809	17,382	27,457	רווח נקי לתקופה - מועבר

(*) סווג מחדש.

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
	אלפי ש"ח				
22,765	4,324	28,809	17,382	27,457	<u>רווח נקי לתקופה - מועבר</u>
					<u>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה הועברו או יועברו לרווח והפסד (פעילות נמשכת):</u> התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(16,611)	(10,881)	8,314	(19,639)	7,979	מיסים בגין רכיבים של רווח כולל אחר, נטו
382	236	201	437	207	
(16,229)	(10,645)	8,515	(19,202)	8,186	<u>סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה</u>
6,536	(6,321)	37,324	(1,820)	35,643	<u>סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה</u>
					<u>רווח נקי לתקופה מיוחס ל:</u>
22,618	4,316	28,798	17,367	27,393	בעלים של החברה
147	8	11	15	64	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
22,765	4,324	28,809	17,382	27,457	<u>סה"כ רווח נקי לתקופה</u>
					<u>רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:</u>
6,389	(6,329)	37,313	(1,835)	35,579	בעלים של החברה
147	8	11	15	64	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
6,536	(6,321)	37,324	(1,820)	35,643	<u>סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה</u>
					<u>רווח (הפסד) למניה (בש"ח):</u>
(*) 0.254	(*) (0.033)	0.167	(*) 0.181	0.175	<u>רווח (הפסד) בסיסי למניה מפעילות נמשכת</u>
(*) 0.079	(*) 0.097	-	(*) 0.080	-	<u>רווח בסיסי למניה מפעילות שהופסקה</u>
(*) 0.210	(*) (0.011)	0.162	(*) 0.154	0.170	<u>רווח (הפסד) מדולל למניה מפעילות נמשכת</u>
(*) 0.055	(*) 0.066	-	(*) 0.054	-	<u>רווח מדולל למניה מפעילות שהופסקה</u>
(*) 67,791	(*) 66,976	172,519	(*) 66,525	156,699	<u>ממוצע משוקלל של מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)</u>
(*) 97,984	(*) 98,610	178,821	(*) 98,516	165,790	<u>ממוצע משוקלל של מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)</u>

(*) תואם למפרע בגין מרכיב הטבה בהנפקת זכויות למניות - ראה גם באור (1).

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלים של החברה								
סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	אלפי ש"ח			הון מניות	הון אחרות	
			יתרת רווח	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה	קרן תרגום של פעילויות חוץ			פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות
157,966	638	157,328	24,942	3,599	(23,624)	64,172	88,239	יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
27,457	64	27,393	27,393	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
8,186	-	8,186	-	-	8,186	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
35,643	64	35,579	27,393	-	8,186	-	-	סך הרווח הכולל לתקופה
25,042	-	25,042	-	(3,436)	-	11,416	17,062	המרת אגרות חוב להמרה
-	-	-	-	(64)	-	64	-	פרעון אגרות חוב להמרה (רכיב ההון)
3,887	-	3,887	-	-	-	1,296	2,591	מימוש אופציות לעובדים
446	-	446	-	-	-	446	-	תשלומים מבוססי מניות
173,194	-	173,194	-	-	-	86,448	86,746	מימוש זכויות למניות (באור 17)
396,178	702	395,476	52,335	99	(15,438)	163,842	194,638	יתרה ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה					פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות	הון מניות	
		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה אלפי ש"ח	קרן תרגום של פעילויות חוץ	כתבי אופציה			
									לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)
130,692	491	130,201	2,324	6,348	(7,395)	668	53,487	74,769	יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
17,382	15	17,367	17,367	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(19,202)	-	(19,202)	-	-	(19,202)	-	-	-	הפסד כולל אחר לתקופה
(1,820)	15	(1,835)	17,367	-	(19,202)	-	-	-	סך הרווח (הפסד) הכולל לתקופה
1,241	-	1,241	-	(185)	-	-	592	834	המרת אגרות חוב להמרה
-	-	-	-	(325)	-	-	325	-	פרעון אגרות חוב להמרה (רכיב ההון)
99	-	99	-	-	-	-	99	-	תשלומים מבוססי מניות
<u>130,212</u>	<u>506</u>	<u>129,706</u>	<u>19,691</u>	<u>5,838</u>	<u>(26,597)</u>	<u>668</u>	<u>54,503</u>	<u>75,603</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה				פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות	הון מניות	
		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה	קרן תרגום של פעילויות חוץ			
אלפי ש"ח								
347,281	691	346,590	23,537	1,640	(23,953)	158,729	186,637	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)
28,809	11	28,798	28,798	-	-	-	-	יתרה ליום 1 ביולי 2020 (בלתי מבוקר)
8,515	-	8,515	-	-	8,515	-	-	רווח נקי לתקופה רווח כולל אחר לתקופה
37,324	11	37,313	28,798	-	8,515	-	-	סך הרווח הכולל לתקופה
11,127	-	11,127	-	(1,477)	-	4,603	8,001	המרת אגרות חוב להמרה
-	-	-	-	(64)	-	64	-	פרעון אגרות חוב להמרה (רכיב ההון)
446	-	446	-	-	-	446	-	תשלומים מבוססי מניות
396,178	702	395,476	52,335	99	(15,438)	163,842	194,638	יתרה ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלים של החברה									
סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה אלפי ש"ח		כתבי אופציה	פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות	הון מניות	
				קרבן תרגום של פעילויות חוץ	קרבן תרגום של פעילויות חוץ				
136,241	498	135,743	15,375	6,201	(15,952)	668	54,022	75,429	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)
									יתרה ליום 1 ביולי 2019 (בלתי מבוקר)
4,324	8	4,316	4,316	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(10,645)	-	(10,645)	-	-	(10,645)	-	-	-	הפסד כולל אחר לתקופה
(6,321)	8	(6,329)	4,316	-	(10,645)	-	-	-	סך הרווח (הפסד) הכולל לתקופה
259	-	259	-	(38)	-	-	123	174	המרת אגרות חוב להמרה
-	-	-	-	(325)	-	-	325	-	פרעון אגרות חוב להמרה (רכיב ההון)
33	-	33	-	-	-	-	33	-	תשלומים מבוססי מניות
<u>130,212</u>	<u>506</u>	<u>129,706</u>	<u>19,691</u>	<u>5,838</u>	<u>(26,597)</u>	<u>668</u>	<u>54,503</u>	<u>75,603</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלים של החברה					הון מניות על מניות וקרנות הון אחרות	הון מניות	
		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח אלפי ש"ח	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה	קרן תרגום של פעילויות חוץ	כתבי אופציה			
									לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)
130,692	491	130,201	2,324	6,348	(7,395)	668	53,487	74,769	יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
22,765	147	22,618	22,618	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
(16,229)	-	(16,229)	-	-	(16,229)	-	-	-	הפסד כולל אחר לשנה
6,536	147	6,389	22,618	-	(16,229)	-	-	-	סך הרווח (הפסד) הכולל לשנה
4,386	-	4,386	-	-	-	(668)	2,489	2,565	הנפקת מניות וכתבי אופציה
16,224	-	16,224	-	(2,424)	-	-	7,743	10,905	המרת אגרות חוב להמרה
-	-	-	-	(325)	-	-	325	-	פרעון אגרות חוב להמרה (רכיב ההון)
128	-	128	-	-	-	-	128	-	תשלומים מבוססי מניות
157,966	638	157,328	24,942	3,599	(23,624)	-	64,172	88,239	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019	
	2020	2020	2020	2020

אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת - פעילות נמשכת

רווח (הפסד) נקי לתקופה

17,372 (2,149) 28,809 12,050 27,457

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
תשלומים מבוססי מניות
מיסים על ההכנסה
הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
רווח הון מימוש נכסים פיננסיים
שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
פחת והפחתות

(24,506) (2,296) (27,830) (19,843) (40,630)
128 33 446 99 446
938 178 319 420 594
(1,301) (352) (978) 1,579 4,871
(2,902) - - - (925)
(1,495) - - (1,495) -
339 15 (791) 346 (54)
6 1 1,657 4 2,598
(28,793) (2,421) (27,177) (18,890) (33,100)

מיסים ששולמו במזומן

(40) (5) (374) (35) (519)

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים:

שינוי בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות שינוי בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

(1,365) (1,636) (4,456) (3,689) (2,411)
(792) (476) 2,990 (540) 3,049
(2,157) (2,112) (1,466) (4,229) 638
(13,618) (6,687) (208) (11,104) (5,524)

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת נמשכת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה - פעילות נמשכת

רכישת חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה (נספח ג')
החזר השקעה (השקעה) בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
החזר הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
ירידה במזומנים מוגבלים ובפיקדונות בנקאיים לזמן קצר השקעה בניירות ערך סחירים
תמורה ממימוש חברה מוחזקת שטופלה לפי שיטת שווי מאזני
תמורה נטו ממימוש נכסים פיננסיים
מתן הלוואה לאחר השקעה בנדל"ן להשקעה
השקעה ברכוש קבוע ופרויקטים בתהליך

- - - - (36,451)
(15,063) 1,038 468 360 (66,211)
(17,177) (2,984) (540) (5,999) (155,052)
8,199 2,917 116,709 7,305 121,285
7,491 - 9,733 2,000 22,273
- - - - (9,978)
2,001 676 - 1,581 -
1,495 - - 1,495 -
(1,125) (1,125) - (1,125) -
- - (1,154) - (1,723)
(48) (28) (358) (47) (379)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה נמשכת

(14,227) 494 124,858 5,570 (126,236)

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
4,386	-	-	-	-
-	-	-	-	3,887
-	-	-	-	173,194
-	-	-	-	150,643
-	-	(105,576)	-	(105,576)
-	(3,000)	(426)	-	-
(323)	-	(412)	-	(800)
(2,424)	(2,424)	(476)	(2,424)	(476)
-	-	-	-	(3,240)
-	-	27	-	795
-	-	-	-	(268)
5,276		1,214	4,500	1,409
(3,685)	(945)	(1,555)	(2,811)	(4,230)
3,230	(6,369)	(107,204)	(735)	215,338

תזרימי מזומנים מפעילות מימון - פעילות נמשכת

תקבולים בגין הנפקת מניות וכתבי אופציה
 תקבולים בגין מימוש כתבי אופציה לעובדים
 תקבולים בגין מימוש זכויות למניות
 קבלת הלוואות לזמן קצר וארוך מאחר
 החזר הלוואה לזמן קצר לאחר
 קיטון באשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי
 פרעון התחייבות בגין חכירה
 פרעון אגרות חוב להמרה
 פרעון אגרות חוב
 קבלת הלוואות מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת
 השווי המאזני
 החזר הלוואה לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי
 המאזני
 קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
 פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון נמשכת

תזרימי מזומנים בגין פעילות שהופסקה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת שהופסקה
 מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה שהופסקה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שהופסקה

גידול במזומנים ושווי מזומנים

השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי
 מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			

נספח לדוח תזרימי המזומנים:

א. מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

6,974	3,981	2,693	6,397	5,088
-	-	57	-	235

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

ב. פעילות מהותית שאינה במזומן:

16,224	259	11,127	1,241	25,042
--------	-----	--------	-------	--------

המרת אגרות חוב להמרה

ג. רכישת חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה:

נכסים והתחייבויות של חברה מאוחדת ליום הרכישה:

-	-	-	-	3,988	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	-	-	-	70,785	רכוש קבוע - מערכות סולאריות ונכסי זכות שימוש מתייחסים
-	-	-	-	(262)	השקעה והלוואה לחברה כלולה המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	-	-	(4,556)	עתודה למיסים נדחים
-	-	-	-	(16,977)	התחייבויות בגין חכירה
-	-	-	-	(16,527)	הלוואות מתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות
-	-	-	-	36,451	

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

א. להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בשנת 1963 וכתובתה הרשמית היא רחוב מדינת היהודים 89, הרצליה. ניירות הערך של החברה ואגרות החוב שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 כוללת את אלה של החברה ושל חברות מאוחדות שלה (להלן יחד: "הקבוצה") וכן את זכויות החברה בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני.

עד 17 בספטמבר, 2019 הקבוצה פעלה באמצעות חברות מוחזקות בישראל ובאירופה במגזרי הפעילות הבאים: (1) נדל"ן מניב; (2) אנרגיה מתחדשת. במועד זה, מימשה החברה את השקעתה בלהב הרים ירוקים (עסקה משותפת-50%) שריכזה את פעילות הקבוצה בתחום האנרגיה המתחדשת והמוצגת בדוחות כספיים אלה כפעילות שהופסקה, ראה באור 8. ביום 13 במאי 2020 השלימה החברה רכישה של 6 חברות בתחום האנרגיה המתחדשת ופועלת שוב במגזר זה, ראה באור 57. באשר לרכישה, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, של שליטה משותפת בחברת "דלק", חברת הדלק הישראלית בע"מ - ראה באור 7(12).

החל מיום 10 בפברואר 2020, בעל השליטה בחברה הינו מר אבי לוי - ראה גם באור 17(1).

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן: "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ג. מגפת הקורונה והשפעתה על הקבוצה

מחלת נגיף הקורונה (COVID-19) ("הנגיף") שהתפשטה ברחבי העולם, לרבות בישראל, יצרה משבר משמעותי בשווקים שונים בעולם ובכללם גם בשווקים בהם פועלת הקבוצה, אשר השלכותיו הסופיות עדיין אינן ידועות במלואן (להלן: "משבר הקורונה").

בעקבות התפרצות הנגיף, חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית באזורים רבים בעולם לרבות ישראל וגרמניה, אשר בהם מצויים נכסי הקבוצה. התפשטות הנגיף גרמה, בין היתר, לירידה בהיקף התחבורה העולמית, למגבלות תנועה ותעסוקה ולמגבלות נוספות אשר הטילו מדינות רבות בעולם, ובניהן ישראל וגרמניה.

נכון למועד פרסום דוחות אלו, ישראל וגרמניה מצויות בעיצומו של "גל שני" של התמודדות עם הנגיף. מועד סיום התפשטות הנגיף ואיתו סיום המשבר אליו נקלע המשק בגרמניה, בישראל, ובעולם כולו אינם ניתנים לצפייה וודאית ובהתאם לא ניתן לצפות או להעריך בשלב זה את מלוא השפעתו העתידית על פעילות החברה.

חשיפות וסיכונים לקבוצה

למועד הדוח, הקבוצה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי לרעה בשווי נכסיה. בנוסף, כמפורט להלן בהרחבה, פעילותה השוטפת של הקבוצה לא נפגעה בצורה מהותית כתוצאה מהתפרצות הנגיף; יחד עם זאת יצוין, כי המשבר הכלכלי שמלווה את התפרצות הנגיף, עלול ליצור לקבוצה חשיפה וזאת לאור השלכות משבר הקורונה על הפעילות העסקית היומיומית של בתי עסק בגרמניה, שם ממוקמים מרבית נכסי הקבוצה, ויכולתם לשלם דמי שכירות לנכסים מסחריים אשר הם שוכרים מהקבוצה, וכן לאור יכולתה של הקבוצה למצוא שוכרים לשטחים ריקים ככל שיהיו. כמו כן, השפעת המשבר הכלכלי על המשק העולמי בכלל וישראל וגרמניה בפרט, עלולה להשפיע על הביקוש לנכסים, ובהתאם להוביל לירידה בשווי הנכסים, אם כי למועד הדוח, הקבוצה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי לרעה בשווי הנכסים כאמור.

נכון למועד הדוח, הכנסות הקבוצה מדמי שכירות לא נפגעו בצורה משמעותית כתוצאה מהתפרצות הנגיף, בין היתר לאור העובדה כי מרבית נכסי הנדל"ן של החברה מושכרים לבתי עסק המוגדרים כבתי עסק שמעניקים שירותים חיוניים לצרכי האוכלוסייה על רקע התפשטות הנגיף, כגון סופרמרקטים, בתי פארם וכיו"ב בתי עסק אלו נותרו פתוחים לציבור הרחב גם במהלך החודשים אפריל - נובמבר 2020.

החריגים לעניין זה הם נכס נדל"ן המשמש כבית מלון בגרמניה (להלן: "הנכס בלנגן") ונכס נדל"ן בישראל המשמש כאולם אירועים (להלן: "הנכס בסיטי טאוור"). בגין הנכס בסיטי טאוור שולמו לחברה מלוא דמי השכירות עד לסוף חודש מרץ 2020, וזאת על אף שהאולם לא היה פתוח לציבור בחודש זה. החל מחודש אפריל 2020 הסתיים חוזה השכירות, עם זאת בהסכמת החברה השוכר נותר בנכס ודמי השכירות המשולמים מבוססים על אחוזים מפדיון הנכס כאמור. ביחס לנכס בלנגן (בית מלון), לאחרונה החברה חתמה על הסכם עם השוכר של הנכס (חברה הקשורה לבעל השליטה בשותף בנכס) לפיו לאור משבר הקורונה במהלך התקופה שבין 1 באפריל 2020 ל-31 במרץ 2021, שכר הדירה המינימלי השנתי יופחת בכ-50%. עם זאת, ככל שברבעון הרביעי של שנת 2020 או ברבעון הראשון של שנת 2021 שיעור התפוסה יעלה חזרה למעל 50%, הרי שהפחתת שכר הדירה כאמור

באור 1 - כללי (המשך)

ג. מגפת הקורונה והשפעתה על הקבוצה (המשך)

חשיפות וסיכונים לקבוצה (המשך)

תבוטל ביחס ליתרת התקופה וישולם שכר הדירה המקורי. בכל מקרה, החל מה - 1 באפריל 2021, השוכר ישוב לשלם את שכר הדירה המקורי המלא. במקביל, השוכר הודיע על מימוש האופציה להארכת תקופת השכירות בנכס בלנגן לתקופה נוספת של 5 שנים. התיקון להסכם עדיין לא נכנס לתוקפו, שכן הצדדים ממתנים לקבל את אישורו של הבנק המממן להארכת תקופת השכירות כאמור. למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, נכון למועד הדוח בית המלווה, נפתח לאורחים. להערכת החברה, בהתבסס על אינדיקציה שנתקבלה משמאי חיצוני, ההסכמות עם השוכר כמתואר לעיל אינן משפיעות על שווי הנכס באופן משמעותי. כאמור, החל מיום 13 מאי, 2020 חזרה החברה לפעול בתחום האנרגיה המתחדשת, להערכת החברה תחום זה אינו מושפע מהתפרצות הנגיף שכן כל הכנסות התחום מקורם מתקבולים מחברת החשמל בהתאם לחוזים ארוכי טווח.

השפעות ספציפיות של משבר הקורונה על תוצאות הפעילות של הקבוצה

- ביחס לחודש מרץ 2020, אשר היה החודש הראשון שביחס אליו הוטלו מגבלות על ידי הרשויות בישראל ובגרמניה, שיעור הגבייה של הקבוצה בגין השכרת נכסי הנדל"ן המניב שברשותה עמד על כ- 100%.
- ביחס לחודש אפריל 2020, שיעור הגבייה של הקבוצה בגין השכרת נכסי הנדל"ן המניב שברשותה עמד על כ- 86%, כאשר נדחו תשלומי דמי שכירות בסך כולל של כ- 130 אלפי אירו (במונחי 100%) ("החוב בגין חודש אפריל") (המהווים שיעור של כ- 14% מסך דמי השכירות החודשיים אותם ביקשה הקבוצה לגבות באותו החודש). במהלך תקופת הדיווח, הגיעה הקבוצה להסדר עם שוכרים מסוימים, לפיו סך של כ- 63 אלפי אירו מתוך החוב בגין חודש אפריל, ישולם בפריסה במהלך שנת 2020 (עד לתום חודש דצמבר 2020).
- החל מחודש מאי 2020 ועד למועד פרסום דוח זה, כל דמי השכירות בגין נכסי הנדל"ן המניב בגרמניה שולמו במלואם.
- יצוין כי לירידה בשיעור הגבייה כמפורט לעיל לא הייתה השפעה מהותית על תזרים המזומנים של הקבוצה, לאור העובדה שכאמור לעיל, מרבית משוכרי הקבוצה שילמו את דמי השכירות בגין תקופת הדיווח במלואם.
- נכון למועד הדוח ולמיטב ידיעת הקבוצה, כל יתר נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה פתוחים לציבור הרחב, למעט אולמות האירועים בנכס בסיטי טאוור שברמת גן, שלושה חדרי כושר ומספר בתי קפה קטנים בגרמניה. עם זאת, לאור העובדה שחדרי הכושר ובתי הקפה זכאים ל"החזר מחזור" מממשלת גרמניה, מצבם הכספי לא עתיד להיות מורע באופן משמעותי.
- למועד הדוח, לא חלה ירידה בשיעורי התפוסה של נכסי הנדל"ן של הקבוצה. יתרה מכך, במהלך תקופת משבר הקורונה, הושכרו שטחי מסחר ריקים של הקבוצה בהיקף של כ- 2,000 מ"ר בתמורה לדמי שכירות המשקפים מחיר דומה למחירי דמי השכירות טרום משבר הקורונה.
- לא ידוע לקבוצה על שינוי משמעותי לרעה שחל בעסקי איזה משוכריה של הקבוצה.
- להערכת הקבוצה, ליום 30 בספטמבר 2020, לא חל שינוי מהותי בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן של הקבוצה בחו"ל כולל בנכסי נדל"ן להשקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות בחו"ל. אומדן זה מתבסס בין השאר על היעדר שינוי מהותי בגבייה משוכרי הקבוצה, העדר ירידה בשיעורי התפוסה כמפורט לעיל וכן מאינדיקציות שקיבלה הקבוצה משמאים בלתי תלויים בדבר היעדר שינוי בשיעורי ההיוון המשמשים למדידת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה. בהתבסס על הערכות שווי ליום 30 בספטמבר 2020 שנערכו על ידי שמאים חיצוניים למספר נכסי נדל"ן מניב בגרמניה של החברה חלה אף עלייה בשווי ההוגן. בנוסף, בהתבסס על עדכון שווי לנכס בסיטי טאוור ברבעון הקודם, חלה ירידה בשווי ההוגן של הנכס כתוצאה בעיקר מאבדן דמי שכירות וצפי להמשך אבדן דמי השכירות בשנה הקרובה. חלק החברה בירידת הערך הינו כ- 833 אלפי ש"ח.
- הנהלת הקבוצה מעריכה כי נכון למועד דוח זה, לקבוצה קיימת יכולת פיננסית יציבה אשר תאפשר לה לעמוד בהתחייבויותיה ולהמשיך לפעול באופן סדיר. להערכת הקבוצה, היה והתפשטות נגיף הקורונה והשלכותיה יחריפו לאורך זמן, הרי שעלולות להיות לכך השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה העולמית וכפועל יוצא גם על השווקים בהם פועלת הקבוצה ועל תחומי פעילותה ותוצאותיה.
- יצוין כי הקבוצה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות ופועלת בהתאם להנחיות של הרשויות השונות, ונקטה ונוקטת בצעדים על מנת לצמצם ככל האפשר את השפעת התפרצות המחלה על פעילותה השוטפת, לרבות קשר שוטף ויומי עם שוכרי הקבוצה ומעקב שוטף אחר נכסי הקבוצה כאמור לעיל.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ערוכה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת הקבוצה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה בעת יישום המדיניות החשבונאית של החברה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בדוחות הכספיים השנתיים.

בתקופת הדוח עם השלמת עסקה לרכישת חברות העוסקות בתחום האנרגיה המתחדשת (ראה באור 57), בחנה החברה את הטיפול החשבונאי בעסקה. בהתאם לתיקון 3 IFRS יישמה החברה את מבחן הנכס העקרי וקבעה כי מדובר ברכישת מתקנים בעלי אופי זהה שמהווים את כל השווי ההגן של הנכסים ברוטו שנרכשו ולפיכך טופלה העסקה במועד ההשלמה כעסקה לרכישת נכסים.

ג. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים

בעריכת דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, יישמה הקבוצה את המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, למעט האמור להלן.

ד. תקנים חדשים ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות

■ תיקון 3 IFRS "צירופי עסקים" (בדבר הגדרת "עסק")

התיקון קובע כי על מנת להיחשב כ"עסק", הנכסים והפעילויות הנרכשים חייבים לכלול, לכל הפחות, תשומה ותהליך מהותי אשר יחד תורמים באופן משמעותי ליכולת ליצור תפוקה. התיקון משמיט את הצורך בבחינה האם משתתפים בשוק מסוגלים להחליף תשומות או תהליכים חסרים ולהמשיך ליצור תפוקות, וכן משמיט מהגדרת "עסק" ו"תפוקות" עלויות מוזלות או הטבות כלכליות אחרות ומתמקד במוצרים ושירותים המסופקים ללקוחות.

כמו כן, התיקון מוסיף מבחן 'ריכוז שווי הוגן' לפיו אין מדובר בעסק אם באופן מהותי כל השווי ההוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מרוכז בנכס מזוהה יחיד או בקבוצה של נכסים מזוהים דומים.

החל מה - 1 בינואר 2020 מיישמת הקבוצה את התיקון האמור המיושם לגבי צירופי עסקים ורכישות נכסים שמועד הרכישה שלהם הינו החל מיום 1 בינואר 2020.

ליישום התיקון השפעה על בחינת הגדרת "עסק" בגין רכישות אשר הושלמו לאחר יום 1 בינואר 2020.

ה. תיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות

ביום 14 במאי 2020 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) אסופה של מספר תיקונים שתחילתם ביום 1 בינואר 2022, שהינם תיקונים ממוקדים וצרי היקף לתקני חשבונאות ולתקני דיווח כספי בינלאומיים, לרבות פרסום פרויקט השיפורים השנתי לתקני דיווח כספי בינלאומיים (מקבץ 2018-2020). מטרת פרסום התיקונים כאמור הינה להבהיר נוסחים קיימים או לתקן ולתת מענה להשלכות יישומיות, להשמטות או להיבטים היוצרים ניגודים בין דרישות המופיעות בתקנים השונים. להערכת הקבוצה, לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה כתוצאה מיישום תיקונים אלה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. תיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות (המשך)

תיקון 1 IAS "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות)

התיקון מבהיר את הדרישות הקיימות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי.

התיקון ייכנס לתוקף בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2023, יישום מוקדם אפשרי. התיקון יישם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.

הקבוצה טרם החלה בבחינת ההשלכות של יישום התיקון על הדוחות הכספיים.

באור 3- מידע מגזרי

הקבוצה פועלת בשני מגזרי פעילות כדלקמן :

1. נדל"ן מניב- פעילות בתחום איתור, ייזום וניהול של נכסי נדל"ן להשכרה, באמצעות חברות כלולות ועסקאות משותפות.

2. אנרגיה מתחדשת- פעילות בתחום ייזום, תכנון, הקמה ופיתוח של מיזמים בתחום האנרגיה הסולארית והאנרגיה הירוקה המתחדשת, באמצעות חברות מאוחדות ועסקאות משותפות. בשנת 2019 פעילות הקבוצה בתחום האנרגיה המתחדשת מוצגת בדוחות כספיים אלה כפעילות שהופסקה לאחר שברבעון השלישי של שנת 2019 מימשה החברה את השקעתה בלהב הרים ירוקים (עסקה משותפת- 50%) שריכזה את הפעילות בתחום זה (ראה גם באור 8). כמתואר בבאור (5)7, ביום 13 במאי 2020 הושלמה עסקה לרכישת מספר חברות בתחום האנרגיה המתחדשת והחל ממועד זה פועלת החברה שוב גם במגזר זה.

באשר לרכישה, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, של שליטה משותפת בחברת "דלק", חברת הדלק הישראלית בע"מ - ראה באור (12)7.

המדיניות החשבונאית, בסיס הפיצול המגזרי ובסיס המדידה של הרווח וההפסד המגזרי זהים לאלו שהוצגו בבאור 24, בדבר מגזרי פעילות עסקיים בדוחות הכספיים השנתיים.

הכנסות והוצאות המגזרים כוללות, בנוסף לנתוני החברות המאוחדות, את החלק היחסי של החברה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וזאת בהתאם לשיעור ההחזקה בהן. רווחי המגזר מורכבים מהכנסות המגזר לרבות שינוי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ובניכוי הוצאות המיחוסות למגזר הפעילות (ללא הוצאות והכנסות מימון בגין הלוואות בין חברות הקבוצה).

באור 3 - מידע מגזרי (המשך)

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני אלפי ש"ח	נדל"ן מניב (*)	אנרגיה מתחדשת (*)
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר):			
8,040	(27,800)	30,896	4,944
			הכנסות המגזר
4,083	(42,014)	44,061	2,036
			רווחי (הפסדי) המגזר
(7,153)			הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו למגזרים
(9,570)			הוצאות מימון נטו שלא הוקצו למגזרים
40,630	-	40,484	146
			חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו
61			הכנסות אחרות שלא הוקצו למגזרים
28,051			רווח לפני מיסים על ההכנסה
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר):			
3,646	(20,966)	17,412	7,200
			הכנסות המגזר
4,763	(30,495)	27,503	7,755
			רווחי (הפסדי) המגזר
(6,101)			הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו למגזרים
(7,321)			הוצאות מימון נטו שלא הוקצו למגזרים
18,855	-	19,843	(988)
			חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו
7,606			הכנסות אחרות שלא הוקצו למגזרים
17,802			רווח לפני מיסים על ההכנסה (כולל פעילות מופסקת)

(*) באשר להשלמה, בשנת 2020, של עסקה לרכישת חברות מאוחדות הפועלות בתחום האנרגיה הסולארית וכן עסקה לרכישת חברות גרמניות בשליטה משותפת שהינן בעלים של נכסי נדל"ן מניב בגרמניה, ראה באורים 7 (5) ו-7 (6) להלן.

באור 3 - מידע מגזרי (המשך)

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	נדל"ן מניב (*)	אנרגיה מתחדשת (*)
	אלפי ש"ח		
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר):			
4,534	(11,157)	12,040	3,651
			הכנסות המגזר
4,254	(28,174)	30,803	1,625
			רווחי (הפסדי) המגזר
(3,527)			הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו למגזרים
555			הכנסות מימון נטו שלא הוקצו למגזרים
27,830	-	27,723	107
			חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו
16			הכנסות אחרות שלא הוקצו למגזרים
29,128			רווח לפני מיסים על ההכנסה
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר):			
1,224	(7,064)	5,944	2,344
			הכנסות המגזר
1,749	(2,574)	4,170	153
			רווחי (הפסדי) המגזר
(2,878)			הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו למגזרים
(3,247)			הוצאות מימון נטו שלא הוקצו למגזרים
2,449	-	2,296	153
			חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו
6,429			הכנסות אחרות, נטו
4,502			רווח לפני מיסים על ההכנסה (כולל פעילות מופסקת)

(*) באשר להשלמה, בשנת 2020, של עסקה לרכישת חברות מאוחדות הפועלות בתחום האנרגיה הסולארית וכן עסקה לרכישת חברות גרמניות בשליטה משותפת שהינן בעלים של נכסי נדל"ן מניב בגרמניה, ראה באורים 7 (5) ו-7 (6) להלן.

באור 3 - מידע מגזרי (המשך)

סך הכל	התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	נדל"ן מניב	אנרגיה מתחדשת
אלפי ש"ח			

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר):

4,790	(26,777)	24,367	7,200	הכנסות המגזר
6,363	(36,927)	35,535 (*)	7,755	רווחי (הפסדי) המגזר
(6,933) (*)				הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו למגזרים
(7,842)				הוצאות מימון נטו שלא הוקצו למגזרים
23,518	-	24,506	(988)	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות בשיטת שווי מאזני, נטו
8,597				הכנסות אחרות שלא הוקצו למגזרים
23,703				רווח לפני מיסים על ההכנסה (כולל פעילות מופסקת)

(*) סווג מחדש.

באור 4 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

(א) הרכב

ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר	
	2019	2020
אלפי ש"ח		
84,256	63,472	195,234
84,858	71,411	131,305
169,114	134,883	326,539

השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (ראה גם באור 4(ה) להלן)

באור 4 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

- (ב) כללי
1. החברה מצרפת לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה את הדוחות הכספיים התמציתיים לתקופות הביניים של החברות הכלולות Sloane ו-Langen ושל החברות הבנות Greenore ו-Malone.
 2. באשר לחברות Sloane Erfurt GmbH, Sloane Wolfsburg GmbH & Co. KG, Sloane Hessen Alpha, Sloane Aue GmbH, Sloane Bochum GmbH, Sloane Garbsen GmbH, Sloane Wuerselen GmbH, ופורטפוליו ביתא, החברה מחזיקה ב-50% ממניות חברות אלה באמצעות חברות בנות שלה. בנוסף, החברה מחזיקה ב-25% ממניות חברות אלה באמצעות חברת Sloane Holding SARL (חברה כלולה).
 3. המידע הפיננסי המתומצת על המצב הכספי של החברות הזרות אשר מופיע בבאור 4(ג) להלן מבוסס על שער החליפין של האירו ליום 30 בספטמבר 2020.
 4. המידע הפיננסי המתומצת על תוצאות הפעילות של החברות הזרות אשר מופיע בבאור 4(ד) להלן מבוסס על שער החליפין הממוצע של האירו לתקופות הרלוונטיות.
 5. מטבע הפעילות של החברות הזרות הוא האירו, ושער החליפין של 1 אירו ליום 30 בספטמבר 2020 הינו 4.0258 ש"ח. להלן שיעורי השינוי שחלו בשערי החליפין של האירו בתקופת הדיווח:

שינוי בשער החליפין של האירו	%	
3.81		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום:
		30 בספטמבר 2020
(11.34)		30 בספטמבר 2019
		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום:
3.68		30 בספטמבר 2020
(6.32)		30 בספטמבר 2019
(9.63)		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

באור 4 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

(ג) מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי (באלפי ש"ח), מציג את הנתונים המלאים (100%) בדוחות הכספיים של חברות מוחזקות ללא עודפי עלות.

התחייבויות לא שוטפות	התחייבויות שוטפות	נכסים לא שוטפים	נכסים שוטפים	שיעור בעלות והשתתפות ברווחים	
אלפי ש"ח					
					ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)
					חברות כלולות
-	174	-	6,375	50%	הייפארק
16,607	1,186	32,432	1,961	6%	Sloane Objekt Zuelpich GmbH & Co. KG
10,721	404	9,590	2,074	49%	מיה סול בע"מ (2)
					עסקאות משותפות
131,475	5,741	187,699	5,133	50%	Sloane Holding SARL
93,238	1,721	105,512	8,739	50%	Frankfurt Langen Hotel SARL
64,185	2,289	107,618	4,176	75%	Around town
5,857	121	12,696	182	50%	Monchengladbach
8,420	337	20,165	146	50%	(1) Sloane Garbsen GmbH
9,800	588	20,749	503	50%	(1) Sloane Wuerselen GmbH
33,676	989	68,418	1,121	50%	(1) Sloane Hessen Alpha
5,520	47	14,678	78	50%	(1) Sloane Wolfsburg GmbH & Co. KG
48,676	2,556	71,969	4,820	50%	פורטפוליו ביתא (1)
-	69	-	12	50%	(1) Sloane Erfurt
13,703	360	17,053	305	50%	(1) Sloane Bochum GmbH & Co. KG
18,001	422	17,615	124	50%	(1) Sloane Aue GmbH & Co. KG
167,092	12,795	236,420	4,495	75%	(2) GRIP Holding 1 SARL
36,359	3,681	73,177	2,855	75%	(2) GRIP Holding 2 SARL
37,499	5,396	44,277	1,320	33%	סיטי א.ק. אחזקות בע"מ
					ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)
					חברות כלולות
-	4,152	-	10,273	47%	הייפארק
16,641	603	26,817	408	6%	Sloane Objekt Zuelpich GmbH & Co. KG
					עסקאות משותפות
123,126	5,122	159,079	1,929	50%	Sloane Holding SARL
80,548	970	93,105	6,266	50%	Frankfurt Langen Hotel SARL
8,887	357	17,754	462	50%	(1) Sloane Garbsen GmbH
9,377	448	18,724	428	50%	(1) Sloane Wuerselen GmbH
31,991	1,005	61,253	1,563	50%	(1) Sloane Hessen Alpha
4,756	412	13,021	274	50%	(1) Sloane Wolfsburg GmbH & Co. KG
53,729	428	67,349	4,886	50%	פורטפוליו ביתא (1)
-	85	-	11	50%	(1) Sloane Erfurt
12,731	417	11,635	218	50%	(1) Sloane Bochum GmbH & Co. KG
980	10	951	9	50%	(1) Sloane Aue GmbH & Co. KG
40,772	1,566	46,500	933	33%	סיטי א.ק. אחזקות בע"מ

(1) בנוסף, החברה מחזיקה ב- 25% ממניות החברות המוחזקות באמצעות חברת Sloane Holding SARL.

(2) נרכשו בתקופת הדוח - ראה באורים (5)7 ו-(6)7.

באור 4 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

(ג) מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי (באלפי ש"ח), מציג את הנתונים המלאים (100%) בדוחות הכספיים של חברות מוחזקות ללא עודפי עלות (המשך)

התחייבויות לא שוטפות	התחייבויות שוטפות	נכסים לא שוטפים	נכסים שוטפים	שיעור בעלות והשתתפות ברווחים	
אלפי ש"ח					
ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)					
חברות כלולות					
-	4,243	-	10,599	47%	הייפארק
16,476	601	27,772	173	6%	Sloane Objekt Zuelpich GmbH & Co. KG
עסקאות משותפות					
133,613	4,887	174,953	2,645	50%	Sloane Holding SARL
86,486	659	101,609	3,940	50%	Frankfurt Langen Hotel SARL
57,035	2,723	75,043	3,678	75%	Around town
8,732	355	19,426	115	50%	(1) Sloane Garbsen GmbH
9,493	530	19,085	288	50%	(1) Sloane Wuerselen GmbH
32,455	978	62,431	1,436	50%	(1) Sloane Hessen Alpha
4,848	555	14,140	70	50%	(1) Sloane Wolfsburg GmbH & Co. KG
51,157	2,467	68,645	3,611	50%	פורטפוליו ביתא (1)
-	51	-	9	50%	(1) Sloane Erfurt
12,946	348	11,851	224	50%	(1) Sloane Bochum GmbH & Co. KG
17,774	433	17,028	244	50%	(1) Sloane Aue GmbH & Co. KG
40,870	1,543	46,500	995	33%	סיטי א.ק. אחזקות בע"מ

(1) בנוסף, החברה מחזיקה ב- 25% ממניות החברות המוחזקות באמצעות חברת Sloane Holding SARL.

באור 4 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

(ד) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות (באלפי ש"ח) מציג את הנתונים המלאים (100%) בדוחות הכספיים של חברות מוחזקות ללא הפחתת עודפי עלות

סך רווח (הפסד) כולל	רווח כולל אחר אלפי ש"ח	רווח (הפסד) אלפי ש"ח	הכנסות	
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)				
חברות כלולות				
(345)	-	(345)	-	הייפארק
5,162	-	5,162	3,810	Sloane Objekt Zuelpich GmbH & Co. KG
299	-	299	931	מיה סול בע"מ (1)
עסקאות משותפות				
14,586	-	14,586	8,217	Sloane Holding SARL
180	-	180	3,923	Frankfurt Langen Hotel SARL
24,879	-	24,879	5,606	Around town
404	-	404	747	Monchengladbach
681	-	681	1,165	Sloane Garbsen GmbH
1,476	-	1,476	1,258	Sloane Wuerselen GmbH
5,136	-	5,136	3,292	Sloane Hessen Alpha
436	-	436	813	Sloane Wolfsburg GmbH & Co. KG
6,032	-	6,032	4,016	פורטפוליו ביתא
(12)	-	(12)	-	Sloane Erfurt
4,427	-	4,427	1,398	Sloane Bochum GmbH & Co. KG
278	-	278	1,165	Sloane Aue GmbH & Co. KG
2,558	-	2,558	5,576	(2) GRIP Holding 1 SARL
5,382	-	5,382	1,493	(2) GRIP Holding 2 SARL
(2,380)	-	(2,380)	690	סיטי א.ק. אחזקות בע"מ
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)				
חברות כלולות				
(416)	-	(416)	-	הייפארק
2,306	-	2,306	1,653	Sloane Objekt Zuelpich GmbH & Co. KG
עסקאות משותפות				
5,554	-	5,554	6,313	Sloane Holding SARL
23,932	-	23,932	3,453	Frankfurt Langen Hotel SARL
693	-	693	1,201	Sloane Garbsen GmbH
2,850	-	2,850	1,179	Sloane Wuerselen GmbH
4,997	-	4,997	3,400	Sloane Hessen Alpha
508	-	508	813	Sloane Wolfsburg GmbH & Co. KG
2,466	-	2,466	4,341	פורטפוליו ביתא
(2)	-	(2)	-	Sloane Erfurt
(1,357)	-	(1,357)	114	Sloane Bochum GmbH & Co. KG
(13)	-	(13)	-	Sloane Aue GmbH & Co. KG
672	-	672	2,070	סיטי א.ק. אחזקות בע"מ

(1) המידע מתייחס לתקופה שמיום 13 במאי 2020, מועד השלמת העסקה, ועד ליום 30 בספטמבר 2020. (ראה באור 5/7).

(2) המידע מתייחס לתקופה שמיום 4 ביוני 2020, מועד השלמת העסקה, ועד ליום 30 בספטמבר 2020. (ראה באור 6/7).

באור 4 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

(ד) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות (באלפי ש"ח) מציג את הנתונים המלאים (100%) בדוחות הכספיים של חברות מוחזקות ללא הפחתת עודפי עלות (המשך)

סך רווח (הפסד) כולל	רווח כולל אחר אלפי ש"ח	רווח (הפסד) אלפי ש"ח	הכנסות	
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)				
חברות כלולות				
41	-	41	-	הייפארק
(977)	-	(977)	253	Sloane Objekt Zuelpich GmbH & Co. KG
219	-	219	652	מיה סול בע"מ
עסקאות משותפות				
1,684	-	1,684	1,556	Sloane Holding SARL
(198)	-	(198)	1,305	Frankfurt Langen Hotel SARL
24,520	-	24,520	1,979	Around town
213	-	213	275	Monchengladbach
251	-	251	394	Sloane Garbsen GmbH
975	-	975	392	Sloane Wuerselen GmbH
742	-	742	1,072	Sloane Hessen Alpha
163	-	163	260	Sloane Wolfsburg GmbH & Co. KG
274	-	274	1,178	פורטפוליו ביתא
-	-	-	-	Sloane Erfurt
4,210	-	4,210	465	Sloane Bochum GmbH & Co. KG
140	-	140	403	Sloane Aue GmbH & Co. KG
1,855	-	1,855	4,144	GRIP Holding 1 SARL
5,091	-	5,091	1,110	GRIP Holding 2 SARL
(353)	-	(353)	-	סיטי א.ק. אחזקות בע"מ
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)				
חברות כלולות				
(39)	-	(39)	-	הייפארק
609	-	609	563	Sloane Objekt Zuelpich GmbH & Co. KG
עסקאות משותפות				
1,436	-	1,436	1,990	Sloane Holding SARL
359	-	359	1,343	Frankfurt Langen Hotel SARL
274	-	274	409	Sloane Garbsen GmbH
2,350	-	2,350	382	Sloane Wuerselen GmbH
708	-	708	1,099	Sloane Hessen Alpha
177	-	177	285	Sloane Wolfsburg GmbH & Co. KG
504	-	504	1,445	פורטפוליו ביתא
-	-	-	-	Sloane Erfurt
(1,277)	-	(1,277)	114	Sloane Bochum GmbH & Co. KG
(10)	-	(10)	-	Sloane Aue GmbH & Co. KG
139	-	139	690	סיטי א.ק. אחזקות בע"מ

באור 4 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

(ד) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות (באלפי ש"ח) מציג את הנתונים המלאים (100% בדוחות הכספיים של חברות מוחזקות ללא הפחתת עודפי עלות (המשך)

סך רווח (הפסד) כולל	רווח כולל אחר אלפי ש"ח	רווח (הפסד) אלפי ש"ח	הכנסות	
				לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)
				חברות כלולות
(332)	-	(332)	-	הייפארק
2,998	-	2,998	2,179	Sloane Objekt Zuelpich GmbH & Co. KG
				עסקאות משותפות
11,374	-	11,374	8,340	Sloane Holding SARL
23,901	-	23,901	4,771	Frankfurt Langen Hotel SARL
552	-	552	1,062	(1) Around town
2,034	-	2,034	1,595	Sloane Garbsen GmbH
3,142	-	3,142	1,723	Sloane Wuerselen GmbH
5,706	-	5,706	4,490	Sloane Hessen Alpha
1,402	-	1,402	1,069	Sloane Wolfsburg GmbH & Co. KG
2,654	-	2,654	5,751	פורטפוליו ביתא
31	-	31	-	(4) Sloane Erfurt
(1,239)	-	(1,239)	572	(2) Sloane Bochum GmbH & Co. KG
(946)	-	(946)	34	(3) Sloane Aue GmbH & Co. KG
658	-	658	2,760	סיטי א.ק. אחזקות בע"מ

(1) המידע לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 מתייחס לתקופה שמיום 3 בנובמבר 2019, מועד השלמת העסקה, ועד ליום 31 בדצמבר 2019.

(2) המידע לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 מתייחס לתקופה שמיום 18 באוגוסט 2019, מועד השלמת העסקה, ועד ליום 31 בדצמבר 2019.

(3) המידע לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 מתייחס לתקופה שמיום 23 בדצמבר 2019, מועד השלמת העסקה, ועד ליום 31 בדצמבר 2019.

(4) חברה לא פעילה.

באור 4 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

(ה) הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות

ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר		שיעור ריבית %	
	2019	2020		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח			
				נכסים לא שוטפים:
				הלוואות לא צמודות:
3,953	3,925	4,571	2.56%	סיטי א.ק אחזקות בע"מ
3,953	3,925	4,571		הלוואות צמודות לאירו:
40,061	35,680	38,586	7%-9%	Sloane Holdings SARL
15,171	14,172	7,785	5%	פורטפוליו ביתא
349	580	121	-	Sloane Garbsen GmbH
2,761	2,696	2,788	7%	Sloane Bochum GmbH & Co. KG
3,777	-	3,818	5%	Sloane Aue GmbH & Co.KG
3,378	-	3,533	5%	Around town
561	-	-	5%	Monchengladbach
-	-	26,440	2%-7%	GRIP Holding 1 SARL
-	-	27,595	2%-7%	GRIP Holding 2 SARL
14,847	14,358	16,068	6%	Frankfurt Langen Hotel SARL
80,905	67,486	126,734		
84,858	71,411	131,305		

באור 5 - רכוש קבוע, נכסי זכות שימוש מתייחסים והתחייבויות בגין חכירת הזכויות

במסגרת הרכישה של חברות מתחום האנרגיה המתחדשת שאוחדו לראשונה בתקופת הדוח, ראה באור 5)7 ונספח ג' לדוח על תזרימי המזומנים, נרכשו מתקנים סולאריים עם הסכמים למכירת חשמל מאנרגיה סולארית לתקופה ממוצעת של כ- 12.5 שנים, ונכסי זכות שימוש המתייחסים לאותם מתקנים, שמקורם בהסכמי חכירה לטווח ארוך עם בעלי גגות.

יתרת תקופת ההפחתה המוערכת של המתקנים ונכסי זכות השימוש המתייחסים הינה בטווח של 10-14 שנים. החברות שנרכשו קשורות בהסכמים לטווח ארוך עם חברת חשמל במסגרת הסדרה למתקנים קטנים ובינוניים. תעריף המכירה הממוצע למועד הדוח הינו כ- 1.546 ש"ח לקוט"ש צמוד למדד, לכל אורך חיי המתקן.

התחייבויות החכירה המתייחסות לנכסי זכות השימוש נקבעו לפי שיעורי היוון של 3.51% - 3.8% לשנה עבור נכסי החברות הנרכשות, מבוסס על הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים. התחייבויות אלה עומדות לפרעון בשנים 2020 עד 2033.

באור 6 - מכשירים פיננסיים

(1) השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, הלוואות לחברות מוחזקות וחייבים לזמן ארוך, הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים, ספקים, זכאים אחרים ויתרות זכות לזמן ארוך קרוב לשווי ההוגן שלהם.

באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

(1) השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת (המשך)

השווי ההוגן של יתר ההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר			
2019		2019	2020	2019	2020
שווי שוק (*)	ערך בספרים	שווי שוק (*)	שווי שוק (*)	ערך בספרים	ערך בספרים
		אלפי ש"ח			
69,763	65,141	66,211	63,393	64,209	61,199
אגרות חוב (**)					
45,666	25,341	48,302	1,108	40,043	696
אגרות חוב ניתנות להמרה (**)					

(*) השווי ההוגן של אגרות החוב נקבע בהסתמך על ציטוט מחירן בבורסה ליום המסחר האחרון שקדם למועד הדיווח (רמה 1 בהיררכיית שווי הוגן).

(**) כולל ריבית לשלם.

(2) היררכיית שווי הוגן

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לתאריכי הדוח על המצב הכספי כוללים ניירות ערך סחירים, מכשירים אלה הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נמדדים ברמה 1 בהיררכיית השווי ההוגן.

באור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

1. בהמשך לאמור בבאור 25(1) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 15 בינואר 2020 פרסמה החברה דוח הצעת מדף בקשר עם הנפקת הזכויות כאמור, באופן שכל מחזיק ב- 10 ניירות ערך מזכים, היה זכאי לרכוש יחידת זכות אחת, שהרכב ומחירה היו 11 מניות רגילות במחיר של 2 ש"ח למניה. ביום 10 בפברואר 2020, הושלמה הנפקת הזכויות כאמור, במסגרתה גייסה החברה סך של כ- 173,492 אלפי ש"ח (בניכוי עלויות הנפקה כ- 173,194 אלפי ש"ח). מרכיב ההטבה בהנפקת הזכויות הינו כ- 13.6% אשר חושב בהתאם למחיר המניה ערב מימוש הזכויות.

עם השלמת ההנפקה וכאמור לעיל, בוטלו לאלתר כל ההסכמים אשר נחתמו בין צד להסכם לבין צד/דים אחרים להסכם. בכלל זה, בוטל לאלתר גם הסכם שיתוף הפעולה בין חגית ואלני השקעות לבין אוברסיז, אשר כלל, בין היתר, סעיף שהסדיר את הפעלת אמצעי השליטה בחברה.

לאחר השלמת ההנפקה, הפך מר אבי לוי לבעל השליטה בחברה המחזיק נכון ליום 30 בספטמבר 2020 ב- 36.10% ממניות החברה במקומם של חגית ואלני השקעות ואוברסיז.

ביום 23 ביולי 2020, אישרה האסיפה הכללית, רטרואקטיבית מיום 24 בפברואר 2020, את התקשרות החברה, לתקופה של 3 שנים, עם מר אבי לוי, באמצעות חברה בשליטתו, בהסכם למתן שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל בהיקף משרה של 50%, הכולל בין היתר, את תפקידי וסמכויות היו"ר על פי הדין, ייעוץ וסיוע בגיוס הון לחברה, פעילות מול גורמים בשוק ההון, מול הבנקים המלווים את החברה ומול נושיה, פיתוח אסטרטגי עסקי של החברה והרחבת היקף פעילותה, פיתוח קשרים עסקיים ואסטרטגיים וטיפול בנושאים שוטפים כנדרש מתוקף תפקידו.

באור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

1. (המשך)

בתמורה להעמדת שירותי יו"ר דירקטוריון בהיקף משרה של 50% זכאי מר לוי לסכום חודשי של 50 אלפי ש"ח צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן. בנוסף, נושאת החברה בכל התשלומים וההוצאות הקשורים בהפעלת ואחזקת הרכב והמכשיר הנייד של מר לוי, לרבות גילום המס החל בגין השימוש בהם, בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם. בנוסף, יהיה זכאי לתשלום שנתי נוסף בסכום השווה ל- 2 משכורות חודשיות, אשר ישולם לו בסמוך לאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים. כמו כן, יהיה זכאי למענק שנתי מבוסס יעדים וזאת עד להיקף של 4 משכורות חודשיות.

בהתאם לכך, סכום מצטבר בסך של כ- 452 אלפי ש"ח לתקופה שהחל מיום 24 בפברואר 2020 ועד ליום 30 בספטמבר 2020, נכלל במסגרת הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת 3 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020.

בהתאם להוראות ההסכם, כל אחד מן הצדדים יכול להביא את ההסכם על סיומו במתן הודעה מראש ובכתב של ארבעה חודשים.

2. ביום 20 בינואר 2020, מימש סמנכ"ל הכספים של החברה 2,591,058 כתבי אופציות לא סחירות שהבשילו והוקצו לו 2,591,058 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ כל אחת, וזאת בתמורה לסך כולל של 3,886,587 ש"ח (המשקף מחיר מימוש של 1.50 ש"ח), וזאת בהתאם לתוכנית האופציות (ראה באור 18 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים).

3. ביום 21 בינואר 2020, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את הגדלת ההון הרשום של החברה ב- 150,000,000 ש"ח, המחולקים ל- 150,000,000 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ כל אחת. לאחר אישור האסיפה כאמור, הון המניות הרשום של החברה הינו 250,000,000 ש"ח המחולקים ל- 250,000,000 מניות רגילות של החברה. כמו כן, אישרה האסיפה הכללית כאמור את תיקון תקנון החברה בהתאם.

4. בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר 2020 הומרו 25,189,635 אגרות חוב להמרה (סדרה ז') בערך נקוב של 25,189,635 ש"ח ל- 17,061,877 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב (מתוך זה סך של 11,049,232 ערך נקוב הומרו ל- 8,000,937 מניות, בתקופה של שלושת החודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר 2020). לאחר ההמרות כאמור, נשארו אגרות חוב להמרה בערך נקוב של 747,035 ש"ח הניתנות להמרה ביחס של 1.38 לכל מניה.

5. ביום 13 במאי 2020 השלימה החברה עסקה עם צדדים שלישיים לרכישת מניות (במישרין ובעקיפין) של 6 חברות שהתאגדו בישראל, העוסקות בתחום האנרגיה המתחדשת, המחזיקות ב-89 מתקני ייצור חשמל פוטו-וולטאיים קטנים ומתקן ייצור פוטו-וולטאי בינוני אחד בהספק מותקן מצטבר של כ-4.78 מגה וואט. אחת מבין החברות הנרכשות, שבבעלותה 16 מתקנים סולאריים קטנים, הינה חברה בה צד שלישי מחזיק ב-51% מהונה המונפק והנפרע, כך שהחברה תחזיק ב-49% מהונה המונפק והנפרע, יתרת החברות נרכשו במלואן. בהתאם להסכם, מועד החתך הכלכלי לעסקה הינו ה-31.12.2019 והחברה זכאית וחייבת בכל תוצאות הפעילות החל ממועד זה. התמורה הסופית ששולמה בגין העסקה הינה כ- 37 מיליון ש"ח, בתוספת כ- 2 מיליון ש"ח בגין רכישת הלוואות בעלים בחברות הנרכשות ("התמורה"), ראה גם באור 5 לעיל.

התמורה שולמה ממקורותיה העצמיים של החברה. בכוונת החברה לפעול לביצוע מימון מחדש של ההלוואות הבנקאיות הקיימות בחברות הנרכשות.

באור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

6. ביום 4 ביוני 2020 במסגרת הסכמים לשליטה משותפת לחברות בהן מחזיקה החברה וב.ג.מ בע"מ (מחזיקה עם החברה בחלקים שווים את חברת Sloane Holdings SARL), ולאחר שהתקבל אישור עקרוני של הבנק להלוואה למימון חלק מהרכישה (ראה להלן), השלימו החברה וב.ג.מ באמצעות שתי חברות לוקסמבורגיות עסקה משותפת לרכישת מלוא הון המניות והלוואות הבעלים של מספר חברות גרמניות שהינן הבעלים של שלושים ואחד נדל"ן מניב בגרמניה. החברה רכשה 75% ממניות החברות הנרכשות וב.ג.מ בע"מ רכשה את יתרת 25% המניות של החברות הנרכשות. העסקה טופלה החל ממועד ההשלמה כעסקה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני. החברה רואה בחברות הנרכשות חברות נכס ובהתאם לכך עלויות העסקה טופלו בדומה לרכישת נכס נדל"ן להשקעה ונזקפו להוצאה לדוח הרווח והפסד.

הנכסים בנויים על שטח של כ-215 דונם הכולל שטח בנוי של כ-73,658 מ"ר (מתוכו 3,764 מ"ר הינו שטחי משרדים ו-69,894 מ"ר שטחי מסחר). התפוסה הנוכחית בשטחים היא 89%. עלות הרכישה של המניות והלוואות הבעלים הנרכשות (במונחי 100%) הינה כ-75,787 אלפי אירו ובתוספות עלויות רכישה בסך של כ-1,530 אלפי אירו.

עד השלמת קבלת מימון בנקאי, מומנה הרכישה באמצעות הלוואת גישור מהמוכר לחברה בסך של כ-34,200 אלפי אירו (בפועל התקבל 35,100 אלפי אירו) הנושאת ריבית שנתית בשיעור של 1% לשנה ועומדת לפרעון לא יאוחר מ-4 בספטמבר 2020, מתוך סכום זה סך של 34,200 אלפי אירו הועברו מהחברה כהלוואת גישור לחברה המוחזקת. הלוואה נוספת מהמוכר בסך של כ-16,638 אלפי אירו, הועמדה לצדדים (לפי חלקם היחסי) כהלוואה לזמן ארוך. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 1.5%-2% לשנה, ועומדת לפרעון עד ליום 4 בספטמבר 2023. יתרת סכום הרכישה מומן על ידי החברה וב.ג.מ בע"מ לפי חלקן היחסי, כאשר חלקה של החברה (כולל עלויות רכישה) הסתכם בכ-19,859 אלפי אירו. (כ-77,424 אלפי ש"ח). מתוך זה, סכום בסך של כ-72,542 אלפי ש"ח נרשם כנגד השקעה ועלויות עסקה בסך של כ-4,882 אלפי ש"ח נזקפו לרווח והפסד.

הפרשי שער בגין הלוואת גישור מהמוכר נזקפות כנגד קרן הון מהפרשי תרגום.

ביום 30 ביוני חתמה החברה הנרכשת על הסכם הלוואה עם בנק גרמני להחלפת הלוואת המוכר כאמור לעיל. ההלוואה הינה בסך של כ-34,200 אלפי אירו, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 1.73%, ועומדת לפרעון בתשלומי קרן חודשיים שווים בסך של כ-71.25 אלפי אירו עד ליום 30 ביוני 2027, ויתרת הקרן בסך של כ-28,215 אלפי אירו עומדת לפרעון בתשלום אחד ביום 30 ביוני 2027.

ההסכם כלל מספר תנאים מתלים, ביום 28 באוגוסט 2020 הושלמו התנאים המתלים וההלוואה הבנקאית התקבלה. ביום 28 באוגוסט 2020 נפרעה הלוואת הגישור מהמוכר במלואה.

להבטחת הלוואות מהבנק והמוכר שועבדו חלק מהנכסים וכן תקבולים מהשוכרים לטובת הבנק והמוכר, עם פרעון הלוואת הגישור לזמן קצר למוכר הוסרו חלק מהשעבודים שנרשמו לטובתו.

7. ביום 23 ביולי 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה מענק לשנת 2019 לארבעת נושאי המשרה בחברה וזאת בהתאם למדיניות התגמול של החברה. המענק שאושר הסתכם לסך של כ-753 אלפי ש"ח, מתוכו סך של כ-573 אלפי ש"ח נכלל בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 וסך של כ-180 אלפי ש"ח נכלל במסגרת הדוחות הכספיים לרבעון שני של שנת 2020.

8. ביום 23 ביולי 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה הקצאת 5,945,205 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל-5,945,205 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח למר הלל (איליק) רוז'נסקי (סגן יו"ר דירקטוריון החברה), וכן הקצאת 2,547,945 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל-2,547,945 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח לגבי חוה זמיר-טואף (מנכ"לית החברה). כתבי האופציה אינם סחירים ומסולקים בדרך של מסירת מניות בלבד.

האופציות ניתנות למימוש בארבע מנות שוות אשר תבשלנה במהלך ארבע שנים ממועד הקצעתן, באופן שהמנה הראשונה תהיה ניתנת למימוש כעבור שנתיים ממועד הענקיה, המנה השנייה - כעבור שנתיים, המנה השלישית - כעבור שלוש שנים והמנה הרביעית - כעבור ארבע שנים.

כל כתב אופציה במנה הראשונה ניתן למימוש למניה בת 1 ש"ח ערך נקוב, בתמורה לתוספת מימוש של 2.470 ש"ח לכל אופציה.

כל כתב אופציה במנה השנייה ניתן למימוש למניה בת 1 ש"ח ערך נקוב, בתמורה לתוספת מימוש של 2.594 ש"ח לכל אופציה.

כל כתב אופציה במנה השלישית ניתן למימוש למניה בת 1 ש"ח ערך נקוב, בתמורה לתוספת מימוש של 2.724 ש"ח לכל אופציה.

באור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

8. (המשך)

כל כתב אופציה במנה הרביעית ניתן למימוש למניה בת 1 ש"ח ערך נקוב, בתמורה לתוספת מימוש של 2.860 ש"ח לכל אופציה.

פרטים בדבר מדידת השווי ההוגן של תוכניות תשלומים מבוססי מניות

השווי ההוגן הכולל של כתבי האופציה שהוענקו לסגן יו"ר הדירקטוריון ולמנכ"לית החברה למועד ההענקה נאמד בכ - 4,169 אלפי ש"ח (בגין כ - 5,945 אלפי כתבי אופציה) ובכ - 1,787 אלפי ש"ח (בגין כ - 2,548 אלפי כתבי אופציה), בהתאמה, בהתאם למודל בלאק אנד שולס.

להלן פרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד ההענקה:

הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:

מחיר מניה (במועד ההענקה)	2.388 ש"ח
מחיר מימוש	2.86-2.47 ש"ח
תנודתיות צפויה	43%-45%
משך החיים הצפוי	3-5 שנים
שיעור ריבית חסרת סיכון	0.18%-0.40%
שיעור דיבידנדים צפוי	0%

התנודתיות הצפויה נקבעה על בסיס תנודתיות היסטורית של מחירי המניה ב - 5 השנים האחרונות. אורך החיים הצפוי של כתבי האופציה נקבע בהתאם להערכת ההנהלה לגבי תקופת ההחזקה של הניצעים בהן, בהתחשב בתפקידם בחברה ובהערכת החברה בדבר עזיבתם. שיעור הריבית חסרת הסיכון נקבע בהתבסס על אגרות חוב ממשלתיות שקליות לא צמודות, אשר הונפקו לתקופה השווה לאורך החיים הצפוי של כתבי האופציה.

כתבי האופציה אשר הוענקו למנכ"לית החברה הינם בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("פקודת מס הכנסה"), לפי מסלול רווח הון באמצעות נאמן.

כתבי האופציה אשר הוענקו לסגן יו"ר דירקטוריון החברה הינם בהתאם להוראות סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה.

9. בהמשך לאמור בבאור 23(ג)2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019, ביום 23 ביולי 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, רטרואקטיבית מיום 1 ביוני 2020, את עדכון תנאי העסקתה של הגב' חוב זמיר-טואף. החל מיום 1 ביוני 2020 החלה להיות מועסקת על ידי החברה במישרין (ביחסי עובדת מעסיק) בתפקיד מנכ"לית החברה, בהיקף של משרה מלאה (100%). עלות המעביד בגין משכורתה החודשית תהיה 90 אלפי ש"ח והעלות תהיה צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן. בנוסף תהיה זכאית למענק שנתי מבוסס יעדים וזאת עד לתקופה של 4 משכורות חודשיות, ולמענק שנתי בשיקול דעת וזאת עד לתקופה של 2 משכורות חודשיות. באשר להענקת אופציות למניות - ראה באור 7(8) לעיל.

10. בהמשך לאמור בבאור 23(ג)3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019, ביום 23 ביולי 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, רטרואקטיבית מיום 1 ביוני 2020, את עדכון תנאי העסקתו של מר הלל (איליק) רוזינסקי. החל מיום 1 ביוני 2020 יכהן כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל בהיקף של משרה מלאה (100%) וזאת בתמורה לדמי ניהול בסך של כ - 100 אלפי ש"ח לחודש. בנוסף, נושאת החברה בכל התשלומים וההוצאות הקשורים בהפעלת ואחזקת הרכב והמכשיר הנייד של מר רוזינסקי, לרבות גילום המס החל בגין השימוש בהם, בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם. בנוסף יהיה זכאי לתשלום שנתי נוסף בסכום השווה ל - 2 משכורות חודשיות, אשר ישולם לו בסמוך לאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים. כמו כן, יהיה זכאי למענק שנתי מבוסס יעדים וזאת עד להיקף של 4 משכורות חודשיות. באשר להענקת אופציות למניות - ראה באור 7(8) לעיל.

באור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

11. בהמשך לאמור בבאור 23(ג)4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019, ביום 23 ביולי 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, רטרואקטיבית מיום 1 ביוני 2020, את עדכון תנאי העסקתו של מר שלמה פדידה. החל מיום 1 ביוני 2020 יכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה במשרה מלאה (100%) וזאת בתמורה לדמי הניהול בסך של כ- 65 אלפי ש"ח לחודש. בנוסף, נושאת החברה בכל התשלומים וההוצאות הקשורים בהפעלת ואחזקת הרכב והמכשיר הנייד של מר פדידה, לרבות גילום המס החל בגין השימוש בהם, בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם. בנוסף יהיה זכאי למענק שנתי מבוסס יעדים וזאת עד לתקופה של 4 משכורות חודשיות, ולמענק שנתי בשיקול דעת וזאת עד לתקופה של 2 משכורות חודשיות.

12. לאחר תאריך הדוח, ביום 26 באוקטובר 2020, לאחר שהתקיימו התנאים המתלים לכך, הושלמה עסקה במסגרתה רכשו החברה וחברת ב.ג.מ בע"מ (מחזיקה עם החברה בחלקים שווים את חברת Sloane Holding SARL) מניות בשיעור כולל של 70% מהון המניות המונפק של "דלק", חברת הדלק הישראלית בע"מ (להלן "דלק ישראל") מדלק פטרוליום בע"מ, בתמורה לסך כולל של 525 מיליון ש"ח. במועד ההשלמה, שילמו הרוכשות למוכרת או למי מטעמה, בחלקים שווים, סך כולל של 450 מיליון ש"ח (חלקה של החברה הסתכם לכ- 225 מיליון ש"ח).

סך של 75 מיליון ש"ח ("התמורה הנדחית") יועבר על ידי הרוכשות לנאמן האג"ח של קבוצת דלק (בעלת השליטה הקודמת בדלק ישראל) עד ליום 30 ביוני 2021. על אף האמור לעיל, לרוכשות תעמוד הזכות להודיע למוכרת, עד ליום 30 ביוני 2021, כי לא ישלמו את תשלום התמורה הנדחית, במלואו או בחלקו, ובמקרה כאמור ישיבו הרוכשות למוכרת כמות מניות של עד 10% מהון המניות של דלק ישראל (באמצעות העברתה להחזקת נאמן האג"ח של קבוצת דלק), בהתאם לחלק היחסי של התמורה הנדחית שלא שולמה על ידי הרוכשות.

כמו כן, במסגרת ההסכם, וכנגד תשלום תמורת הרכישה, קיבלו הרוכשות מהמוכרת אופציה לרכוש ממנה מניות נוספות של דלק ישראל בשיעור של עד 5% נוספים מהון המניות של דלק ישראל ("האופציה") ככל שהרוכשות תבקשנה לצרף בעל מניות נוסף לדלק ישראל כשותף אסטרטגי ותמכורנה לו חלק מאחזקותיהן. האופציה תהא ניתנת למימוש החל ממועד ההשלמה ועד ליום 30 ביוני 2021, בתמורה למחיר מימוש המשקף את מחיר העסקה, קרי - תוספת תמורה של 37.5 מיליון ש"ח (במקרה של מימוש מלוא האופציה).

יצוין כי במועד ההשלמה, הועברו לאחזקתן של הרוכשות 60% מהון המניות המונפק של דלק ישראל, כאשר יתרת המניות הנמכרות (בשיעור של עד ל- 10% מהון המניות המונפק של דלק ישראל) ומניות האופציה (בשיעור של עד ל- 5% מהון המניות המונפק של דלק ישראל) הופקדו בנאמנות, וישוחררו לרוכשות כנגד תשלום התמורה הנדחית ו/או מימוש האופציה, לפי העניין.

כמו כן, הרוכשות נתנו למוכרת את הסכמתן לכך שיתרת המניות הנמכרות ומניות האופציה, ישועבדו על ידי המוכרת לטובת נאמני אגרות החוב של קבוצת דלק בע"מ (בעלת השליטה במוכרת) עד למועד תשלום התמורה הנדחית ו/או מימוש האופציה, לפי העניין, והכל בכפוף לכך שכל זכויותיהן של הרוכשות על פי ההסכם תישמרנה במלואן, ובכלל זה שהשעבוד כאמור יסולק באופן מיידי עם תשלום התמורה הנדחית ו/או מימוש האופציה, לפי העניין.

הסכם שליטה משותפת על ידי הרוכשות

בד בבד עם השלמת עסקת רכישת המניות הנרכשות, חתמו הרוכשות, בינן לבין עצמן, על הסכם שליטה משותפת בדלק ישראל ("הסכם השליטה המשותפת"), אשר קובע, בין היתר, כי הצדדים יתאמו הצבעות במוסדות דלק ישראל, בכפוף להוראות כל דין. עוד נקבע בהסכם השליטה המשותפת, כי כל זכויות הרוכשות על פי ההסכם לרכישת המניות הנרכשות תתחלקנה ביניהן באופן שווה.

באור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

12. (המשך)

אופן מימון תמורת הרכישה בעסקה דלק

חלקה של החברה בתמורת הרכישה במסגרת עסקת דלק (בכפוף ותשלום מלוא התמורה הנדחית), עומד על סך של 262.5 מיליון ש"ח. סכום זה ימומן על ידי החברה כמפורט להלן:

סך של כ-75.8 מיליון ש"ח, ישולם על ידי החברה באמצעות קבלת שתי הלוואות "גישור" מזכות מבעל השליטה בחברה, מר אבי לוי (במישרין או באמצעות חברה בשליטתו) בסך כולל של כ-58.8 מיליון ש"ח, וכן באמצעות קבלת הלוואות "גישור" נוספות מבעלי עניין בחברה, בסך כולל של כ-17 מיליון ש"ח.

סך של 126.7 מיליון ש"ח, ישולם על ידי החברה ממקורותיה העצמיים.

היתרה, בסך של 60 מיליון ש"ח, תשולם על ידי החברה באמצעות קבלת מימון מתאגיד בנקאי. ביום 26 באוקטובר 2020 התקבלה בידי החברה ההלוואה הבנקאית. ההלוואה הועמדה עבור החברה על ידי הבנק לתקופה של 12 חודשים בריבית משתנה ששיעורה השנתי למועד דוח זה הוא כ-2.5%, וכנגדה שעבדה החברה לטובת הבנק את מלוא חלקה במניות הנרכשות. קרן ההלוואה תוחזר במלואה בתשלום אחד בסוף תקופת ההלוואה, והיא אינה כוללת אמות מידה הקשורות בשווי המניות הנרכשות.

ביצוע הנפקת זכויות והקצאה פרטית מהותית לבעל השליטה בחברה

על רקע עסקת דלק וכוונתה של החברה להיערך לגידול בפעילותה, ביום 16 באוקטובר 2020 אישר דירקטוריון החברה ביצוע גיוס הון בדרך של הנפקת זכויות לרכישת מניות החברה בסך כולל של עד לכ-70 מיליון ש"ח ("הנפקת הזכויות המיועדת"), במחיר של 2 ש"ח למניית החברה. ההנפקה המיועדת, אם וככל שתצא לפועל, עתידה להתקיים במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2020, ותבוצע על בסיס תשקיף מדף של החברה מיום 12 בינואר 2018 כפי שהוארך עד ליום 11 בינואר 2021. בהתאם לאמור לעיל, פנתה החברה למר אבי לוי, בעל השליטה בחברה, על מנת לקבל את תמיכתו למהלך האמור. בעל השליטה הודיע לחברה כי בכוונתו להשתתף במלוא חלקו בהנפקת הזכויות.

על מנת שבעל השליטה יוכל למלא את כוונתו, ולהשתתף באופן מלא בחלקו בהנפקת הזכויות המיועדת, ללא תלות בהשתתפות או אי השתתפות בעלי המניות האחרים בהנפקה כאמור, מעוניינת החברה לבצע, טרם הנפקת הזכויות המיועדת, הקצאה פרטית מהותית לבעל השליטה של 15 מיליון מניות של החברה, במחיר זהה למחיר אשר יוצע לבעלי מניות החברה במסגרת הנפקת הזכויות המיועדת, דהיינו: 2 ש"ח למניה ("ההצעה הפרטית"), תוך קבלת אישורה של האסיפה הכללית של החברה, לכך שבמסגרת הקצאת המניות לבעל השליטה בהצעה הפרטית ובהנפקת הזכויות יחד, יהא רשאי בעל השליטה להגיע להחזקה של ארבעים וחמישה אחוזים ומעלה מזכויות ההצבעה בחברה.

בהתאם לאמור לעיל, ביום 16 באוקטובר 2020 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שנתקבל אישור ועדת הביקורת, ביצוע הצעה פרטית מהותית לבעל השליטה להקצאת 15 מיליון מניות של החברה, במחיר של 2 ש"ח למניה, בכפוף לקבלת אישורה של האסיפה הכללית של החברה.

קבלת הלוואה מזכה מבעל השליטה

ביום 16 באוקטובר 2020 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שנתקבל אישור ועדת הביקורת, העמדת הלוואה מזכה על ידי בעל השליטה לחברה בסך כולל של כ-28.8 מיליון ש"ח ("ההלוואה המזכה הראשונה") והעמדת הלוואה מזכה נוספת על ידי בעל השליטה לחברה בסך כולל של כ-30 מיליון ש"ח ("ההלוואה המזכה השנייה"), וביחד עם ההלוואה המזכה הראשונה: ("ההלוואות המזכות"). ההלוואות המזכות תועמדה לחברה על ידי בעל השליטה עד ליום 26 באוקטובר 2020, ללא ריבית, ללא הצמדה וללא ביטחונות. ההלוואה המזכה הראשונה תיפרע במועד המוקדם מבין: (1) בסמוך למועד אישור ההצעה הפרטית על ידי האסיפה הכללית של החברה, ככל שתאושר; או (2) יום 31 בדצמבר 2020. ההלוואה המזכה השנייה תיפרע במועד המוקדם מבין: (1) בסמוך למועד השלמת הנפקת הזכויות המיועדת, ככל שתצא; או (2) יום 31 בדצמבר 2020. החברה תהא רשאית לפרוע את ההלוואות המזכות עוד קודם לכן, בכל עת, ללא תשלום עמלת פרעון מוקדם, בכפוף לקבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. מלוא הסכום שיועבר לחברה במסגרת העמדת ההלוואות המזכות, ישמש את החברה לצורך ביצוע חלק מתמורת הרכישה אותה היא נדרשת לשלם במסגרת עסקת דלק.

באור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

12. (המשך)

קבלת הלוואות מבעלי עניין בחברה

ביום 16 באוקטובר 2020 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שנתקבל אישור ועדת הביקורת, העמדת הלוואות על ידי בעלי עניין בחברה, עבור החברה, בסך כולל של כ-17 מיליון ש"ח ("הלוואות בעלי העניין"). הלוואות בעלי העניין יועמדו על ידי ה"ה נפתלי שמשון, אלי להב, חגית להב ואמיר להב, במישרין או באמצעות חברות בשליטתם, עד ליום 16 באוקטובר 2020, ללא ריבית, ללא הצמדה וללא ביטחונות. כל הלוואות בעלי העניין תיפרענה במועד המוקדם מבין: (1) בסמוך למועד השלמת הנפקת הזכויות המיועדת, ככל שתצא לפועל; או (2) יום 31 בדצמבר 2020. החברה תהא רשאית לפרוע את הלוואות בעלי העניין עוד קודם לכן, בכל עת, ללא תשלום עמלת פירעון מוקדם, בכפוף לקבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. מלוא הסכום שיועבר לחברה במסגרת העמדת הלוואות בעלי העניין, ישמש את החברה לצורך ביצוע חלק מתמורת הרכישה אותה היא נדרשת לשלם במסגרת עסקת דלק.

הדוחות הכספיים של דלק מצורפים לדוחות החברה בהתאם לתקנה 44 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים.

13. לאחר תאריך הדוח, מכרה חברה כלולה GRIP 2, באמצעות חברה המוחזקת על ידיה, שני נכסי נדל"ן בתמורה לסך של 6,900 אלפי אירו, כתוצאה מהמכירה תרשום GRIP 2 רווח לפני מס בסך של כ-1,030 אלפי אירו, חלקה של הקבוצה הינו כ-772.5 אלפי אירו ויכלל בסעיף חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

14. לאחר תאריך הדוח, מכרה Malone Holdings SARL, באמצעות חברה המוחזקת על ידיה, נכס נדל"ן בתמורה לסך של 11,900 אלפי אירו, כתוצאה מהמכירה תרשום Malone Holdings SARL רווח לפני מס בסך של כ-913 אלפי אירו, חלקה של הקבוצה הינו כ-684.75 אלפי אירו ויכלל בסעיף חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

15. בהמשך לאמור בבאור 9(ב)(2)(א) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019, ביום 29 ביולי 2020 התקבל אישור ממע"מ לפיו ניתנה הסכמתם להעברת החבות בגין המע"מ לרוכשות ככל שזו קיימת ומבטל את חשיפת המס בגין חוב למע"מ. משכך, אישר בית המשפט את בקשת הנאמן מיום 4 באוגוסט 2020, להורות על סיום הדיון וסגירת בקשה 154 בכפוף להעדר הסתייגותם של כלל המשיבים. משהסתייגות כזו לא הוגשה עד ליום 14 באוגוסט 2020 בקשה 154 נסגרה.

ביום 10 באוגוסט 2020 הגיש הנאמן בקשה לאישור הסכם הפשרה במסגרת בקשה 161. לפי הסכם פשרה זה, על הרוכשות לשלם סכום נוסף בסך של 4.5 מיליון ש"ח בצירוף הצמדה למדד המחירים לצרכן בגין התקופה שמיום 1 בינואר 2020 ועד למועד התשלום בפועל. תשלום זה ישולם בכפוף לארבעה תנאים מתלים: הראשון, הגשת בקשה ע"י הנאמן לאישור הסדר הפשרה (תוך 10 ימים). השני, אישור של הסדר הפשרה על ידי בית המשפט המחוזי, תוך הסמכת הנאמן לחתום על ההסדר ולבצע כל פעולה הנדרשת להוצאתו לפועל (תוך 90 ימים). השלישי, אישור בית המשפט המחוזי יהפוך לחלוט בתוך 12 חודשים ממועד אישור בית המשפט המחוזי. הרביעי, קבלת אישור לפיו לא חלה ולא תחול על הנאמן ו/או על הנושים של הדר ברמה ו/או על קופות הנאמנות של סיטי ו/או של הדר ברמה חבות כלשהי בגין מס שבח ו/או מס הכנסה בקשר עם עסקת המכר וזאת תוך 12 חודשים ממועד אישור בית המשפט המחוזי.

ביום 12 בנובמבר 2020 התקבל אישור בית המשפט כי כל התנאים המתלים התקיימו, בהתאם, על להב וחגית לשלם עד לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2020 לחשבון הכנ"ר סכום בסך 4.5 מיליון ש"ח בצירוף הפרשי הצמדה למדד מיום 1 בינואר 2020 ועד למועד התשלום בפועל.

הדוחות הכספיים של חברת סיטי א.ק. אחזקות בע"מ כוללים הפרשה בהתאם להסכם הפשרה.

באור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה (המשך)

16. ביום 19 בנובמבר 2020 נחתם בין החברה לבין China-Israel Biological Technology Co. Ltd, חברה הרשומה בסין ("CIB"), הסכם אופציה ("ההסכם"), במסגרתו העניקה CIB לחברה, ללא תמורה, אופציה לרכישת עד 13,200,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב של ישראל סין ביוטכנולוגיה (איי.סי.בי) בע"מ ("האופציה", "מניות האופציה" ו-"איי.סי.בי", בהתאמה) אשר מניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, המהוות נכון למועד זה כ- 35.2% מהונה המונפק של איי.סי.בי. אם כי ככל שתושלם העסקה עם מגמנט (כהגדרתה להלן) צפוי אחוז האחזקה הנ"ל לקטון משמעותית.

ביום 23 בספטמבר 2020, הודיעה איי.סי.בי על התקשרותה במזכר הבנות לא מחייב (למעט ביחס לעניינים מסוימים) לקראת עסקת רכישה על דרך של החלפת מניות עם בעלי מניותיה של חברת Magment GmbH (בהתאמה - "מגמנט" ו-"העסקה עם מגמנט"), חברת פרטית הרשומה בגרמניה ואשר עוסקת במחקר ופיתוח של טכנולוגיה להטענה אלחוטית של כלי רכב חשמליים, המבוססת על רכיבי בטון מגנטי.

להלן פרטים אודות תנאי האופציה:

1. מחיר מימוש

מחיר המימוש של מניות האופציה הינו כדלקמן ("מחיר המימוש"): 8,000,000 מניות מתוך מניות האופציה ניתנות למימוש בתמורה למחיר מימוש בסך של 1.5 ש"ח למניה ("המנה הראשונה"), בעוד שיתרת מניות האופציה (דהיינו – 5,200,000 מניות) ניתנות למימוש בתמורה למחיר מימוש בסך של 2.5 ש"ח למניה ("המנה השנייה"). מחיר המימוש כפוף להתאמות המפורטות בסעיף 3 להלן.

2. תקופת מימוש

המנה הראשונה תהא ניתנת למימוש (במלואה או בחלקה) במהלך התקופה שתסתיים במועד המאוחר מבין: (1) חלוף 90 ימים מהמועד שבו איי.סי.בי תירשם כבעלת הונה המונפק של מגמנט ("מועד הבעלות במגמנט"), או (2) חלוף 180 יום ממועד חתימת ההסכם; המנה השנייה תהא ניתנת למימוש (במלואה או בחלקה) במהלך התקופה שתסתיים במועד המאוחר מבין: חלוף 120 ימים מועד הבעלות במגמנט, או (2) חלוף 210 יום ממועד חתימת ההסכם.

כמו כן, מימוש האופציה כפוף לכך שעד למועד השלמת מימוש האופציה, החברה תשלים דיספוזיציה מכל נכסיה.

3. התאמות במחיר המימוש

3.1 במקרה שבו תודיע איי.סי.בי על חלוקת דיבידנד לפני מועד מימוש האופציה, מחיר המימוש המפורט בסעיף 1 לעיל יופחת בסכום למניה השווה לדיבידנד למניה אשר עליו הודיעה איי.סי.בי כאמור.

3.2 ככל שבמהלך התקופה שתחילתה במועד חתימת ההסכם וסיומה במועד שבו תממש החברה את האופציה ביחס לכל או לחלק מסוים ממניות האופציה (בסעיף 3.2 זה: "מניות האופציה שמומשו"), המחיר הממוצע של מניית איי.סי.בי במהלך 14 ימים רצופים הגיע ל-7 ש"ח, מחיר המימוש של מניות האופציה שמומשו יגדל בשיעור של 10% מהפער שבין 7 ש"ח לבין מחיר המימוש (כפי שהותאם על פי סעיף 3.1 לעיל).

3.3 ככל שבמהלך תקופה בת 180 ימים לאחר המועד שבו תממש החברה את האופציה ביחס לכל או לחלק מסוים ממניות האופציה (בסעיף 3.3 זה: "מניות האופציה שמומשו"), המחיר הממוצע של מניית איי.סי.בי במהלך 14 ימים רצופים יגיע ל-7 ש"ח, אזי החברה תשלם ל-CIB תוספת תשלום למחיר המימוש ששולם בגין מניות האופציה שמומשו, בסך השווה ל-10% מהפער שבין 7 ש"ח לבין מחיר המימוש (כפי שהותאם על פי סעיף 3.1 לעיל).

4. מידע נוסף

במקביל לקבלת האופציה התחייבה החברה לשלם ליועץ אשר ליווה אותה בעסקה עמלה בשיעור של 20% מהרווח שינבע לה מימוש האופציה, כולה או חלקה, בתנאים שונים ובהתאמות כפי שנקבעו בהסכם עם היועץ, הכל ככל שהחברה תחליט לממש את האופציה וככל שאכן ינבע לה רווח מהמימוש.

יצוין כי מחיר מניית איי.סי.בי במועד חתימת ההסכם (דהיינו – שער הסגירה של המניה ליום 19 בנובמבר 2020) עמד על 2.3 ש"ח למניה.

יובהר כי נכון למועד זה, אין כל וודאות כי האופציה תמומש על ידי החברה וכי מניות האופציה תירכשנה על ידיה.

להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ

מידע כספי נפרד ביניים

(בלתי מבוקר)

ליום 30 בספטמבר 2020

לכבוד:

בעלי המניות של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה ד38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הנפרד ביניים המובא לפי תקנה ד38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970, של להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הנפרד ביניים הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הנפרד ביניים לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

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 נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנפרד ביניים הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ד38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
26 בנובמבר, 2020

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2019	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

אלפי ש"ח

נכסים שוטפים

19,862	40,604	90,222	מזומנים ושווי מזומנים
12,509	-	-	פקדונות בנקאיים
10,887	27,784	-	מזומנים מוגבלים בנאמנות
-	-	10,032	ניירות ערך סחירים
3,488	3,452	1,178	חיבים ויתרות חובה
46,746	71,840	101,432	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

2,918	2,917	1,669	מזומנים מוגבלים
1,256	1,247	1,280	הלוואות ויתרות חובה אחרות לזמן ארוך
205,088	166,709	408,757	השקעה בחברות מוחזקות כולל הלוואות
612	18	408	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש
209,874	170,891	412,114	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
256,620	242,731	513,546	סה"כ נכסים

שלמה פדידה
סמנכ"ל כספים

חנה זמיר טואף
מנכ"ל

אבי לוי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד ביניים : 26 בנובמבר, 2020.

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		
2019	2019	2020		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
התחייבויות שוטפות				
539	1,066	1,500	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים	
3,240	3,240	3,240	חלויות שוטפות של אגרות חוב	
10,271	16,969	475	חלויות שוטפות של אגרות חוב ניתנות להמרה למניות	
4,854	3,697	2,712	זכאים ויתרות זכות	
304	-	304	התחייבויות אחרות	
19,208	24,972	8,231		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות				
60,461	60,395	57,414	אגרות חוב	
14,732	23,074	221	אגרות חוב ניתנות להמרה למניות	
4,509	4,508	1,875	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	
-	-	50,240	הלוואה לזמן ארוך מאחר	
78	76	-	התחייבות מיסים נדחים	
304	-	89	התחייבויות אחרות	
80,084	88,053	109,839		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
99,292	113,025	118,070		סה"כ התחייבויות
הון				
88,239	75,603	194,638	הון מניות	
64,172	55,171	163,842	כתבי אופציה, פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות	
(23,624)	(26,597)	(15,438)	קרן תרגום של פעילות חוץ	
3,599	5,838	99	רכיב הוני של אגרות חוב להמרה	
24,942	19,691	52,335	יתרת רווח	
157,328	129,706	395,476		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
256,620	242,731	513,546		סה"כ התחייבויות והון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד ביניים : 26 בנובמבר, 2020.

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
בדצמבר 2019 (מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
					פעילות נמשכת :
(7,858)	(2,878)	(3,034)	(6,101)	(11,542)	הוצאות הנהלה וכלליות
1,607	109	9	1,604	50	הכנסות אחרות, נטו
(6,251)	(2,769)	(3,025)	(4,497)	(11,492)	הפסד תפעולי
10,564	2,522	6,241	7,602	10,916	הכנסות מימון
(8,912)	(3,359)	(1,495)	(7,970)	(10,055)	הוצאות מימון
1,652	(837)	4,746	(368)	861	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(4,599)	(3,606)	1,721	(4,865)	(10,631)	רווח (הפסד) לאחר מימון
21,920	1,516	26,932	17,006	37,879	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
17,321	(2,090)	28,653	12,141	27,248	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(96)	(67)	145	(106)	145	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
17,225	(2,157)	28,798	12,035	27,393	רווח (הפסד) נקי לתקופה מפעילות נמשכת
5,393	6,473	-	5,332	-	רווח נקי לתקופה מפעילות שהופסקה, נטו
22,618	4,316	28,798	17,367	27,393	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
22,618	4,316	28,798	17,367	27,393	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
					פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה הועברו או יועברו לרווח הפסד (פעילות נמשכת):
(16,229)	(10,645)	8,515	(19,202)	8,186	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה בגין חברות מוחזקות, נטו ממס
6,389	(6,329)	37,313	(1,835)	35,579	רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח			
17,225	(2,157)	28,798	12,035	27,393
(21,920)	(1,516)	(26,932)	(17,006)	(37,879)
(1,495)	-	-	(1,495)	-
128	33	446	99	446
96	67	(145)	106	(145)
(7,516)	(1,870)	(3,093)	(2,857)	(1,285)
339	15	(791)	346	(54)
6	1	74	4	228
(30,362)	(3,270)	(30,441)	(20,803)	(38,689)
(489)	(431)	(99)	(357)	165
(945)	(1,278)	(4,059)	(3,504)	(1,329)
(1,434)	(1,709)	(4,158)	(3,861)	(1,164)
(14,571)	(7,136)	(5,801)	(12,629)	(12,460)
-	-	(197)	-	(104,802)
(38,292)	(322)	(540)	(7,768)	(157,016)
12,705	4,334	117,143	9,834	120,241
7,491	-	12,210	2,000	24,750
-	-	-	-	(9,978)
2,001	676	-	1,581	-
1,495	-	-	1,495	-
(1,125)	(1,125)	-	(1,125)	-
(48)	(29)	(2)	(48)	(23)
(15,773)	3,534	128,614	5,969	(126,828)
4,386	-	-	-	-
-	-	-	-	3,887
-	-	-	-	173,194
-	-	-	-	150,643
-	-	(105,576)	-	(105,576)
-	(3,000)	-	-	-
(323)	-	(81)	-	(242)
(2,424)	(2,424)	(476)	(2,424)	(476)
-	-	-	-	(3,240)
-	-	-	-	(265)
4,500	-	-	4,500	-
(2,155)	(545)	(375)	(1,627)	(1,673)
3,984	(5,969)	(106,508)	449	216,252

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת - פעילות נמשכת
רווח (הפסד) נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
רווח הון ממימוש נכסים פיננסיים
תשלומים מבוססי מניות
מיסים על הכנסה
הכנסות מימון אחרות, נטו
שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
דרך רווח והפסד
פחת והפחותות

שינוי בחייבים ויתרות חובה
שינוי בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת נמשכת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה - פעילות נמשכת
השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
החזר הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
ירידה במזומנים מוגבלים ובפיקדונות בנקאיים לזמן קצר
השקעה בניירות ערך סחירים
תמורה ממימוש חברה מוחזקת שטופלה לפי שיטת השווי המאזני
תמורה נטו ממימוש נכסים פיננסיים
מתן הלוואה לאחר
השקעה ברכוש קבוע ופרויקטים בתהליך
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה נמשכת

תזרימי מזומנים מפעילות מימון - פעילות נמשכת
תקבולים בגין הנפקות מניות וכתבי אופציה
תקבולים בגין מימוש כתבי אופציה לעובדים
תקבולים בגין מימוש זכויות למניות
קבלת הלוואות לזמן קצר וארוך מאחר
החזר הלוואות לזמן קצר לאחר
קיטון באשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי
פירעון התחייבות בגין חכירה
פירעון אגרות חוב להמרה
פירעון אגרות חוב
החזר הלוואה לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון נמשכת

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020

(בלתי מבוקר)

אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים בגין פעילות שהופסקה :

מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה שהופסקה

38,190	46,222	-	38,190	-
--------	--------	---	--------	---

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שהופסקה

38,190	46,222	-	38,190	-
--------	--------	---	--------	---

גידול במזומנים ושווי מזומנים

11,830	36,651	16,305	31,979	76,964
--------	--------	--------	--------	--------

השפעת תנודות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים

(666)	(73)	661	(73)	(6,604)
-------	------	-----	------	---------

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

8,698	4,026	73,256	8,698	19,862
-------	-------	--------	-------	--------

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

19,862	40,604	90,222	40,604	90,222
--------	--------	--------	--------	--------

מידע נוסף על תזרימי מזומנים :

ריבית ששולמה

5,767	3,991	2,192	5,759	3,921
-------	-------	-------	-------	-------

ריבית שהתקבלה

-	-	57	-	235
---	---	----	---	-----

נספח - פעילות מהותית שאינה במזומן

המרת אגרות חוב להמרה

16,224	-	11,127	-	25,042
--------	---	--------	---	--------

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

1. כללי

המידע הכספי הנפרד ביניים מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 וביחד עם תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020 (להלן "הדוחות המאוחדים")."

לעניין משבר התפשטות הקורונה, ראה באור 1 (ג) בדוחות הכספיים המאוחדים.

בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה -

- (1) החברה - להב אל. אר. רילאסטייט בע"מ.
- (2) חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (3) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד ביניים

המדיניות החשבונאית בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה, הינה בהתאם לכללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו במידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2019.

3. תקנים חדשים ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות

תיקון 3 IFRS "צירופי עסקים" (בדבר הגדרת "עסק")

התיקון קובע כי על מנת להיחשב כ"עסק", הנכסים והפעילויות הנרכשים חייבים לכלול, לכל הפחות, תשומה ותהליך מהותי אשר יחד תורמים באופן משמעותי ליכולת ליצור תפוקה. התיקון משמיט את הצורך בבחינה האם משתתפים בשוק מסוגלים להחליף תשומות או תהליכים חסרים ולהמשיך ליצור תפוקות, וכן משמיט מהגדרת "עסק" ו"תפוקות" עלויות מוזלות או הטבות כלכליות אחרות ומתמקד במוצרים ושירותים המסופקים ללקוחות. כמו כן, התיקון מוסיף מבחן 'ריכוז שווי הוגן' לפיו אין מדובר בעסק אם באופן מהותי כל השווי ההוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מרוכז בנכס מזוהה יחיד או בקבוצה של נכסים מזוהים דומים.

החל מה - 1 בינואר 2020 מיישמת החברה את התיקון האמור המיושם לגבי צירופי עסקים ורכישות נכסים שמועד הרכישה שלהם הינו החל מיום 1 בינואר 2020.

ליישום התיקון השפעה על בחינת הגדרת "עסק" בגין רכישות אשר הושלמו לאחר יום 1 בינואר 2020.

4. תיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי החברה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות

ביום 14 במאי 2020 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) אסופה של מספר תיקונים שתחילתם ביום 1 בינואר 2022, שהינם תיקונים ממוקדים וצרי היקף לתקני חשבונאות ולתקני דיווח כספי בינלאומיים, לרבות פרסום פרויקט השיפורים השנתי לתקני דיווח כספי בינלאומיים (מקבץ 2018-2020). מטרת פרסום התיקונים כאמור הינה להבהיר נוסחים קיימים או לתקן ולתת מענה להשלכות יישומיות, להשמטות או להיבטים היוצרים ניגודים בין דרישות המופיעות בתקנים השונים. להערכת החברה, לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה כתוצאה מיישום תיקונים אלה.

תיקון 1 IAS "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות)

התיקון מבהיר את הדרישות הקיימות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי.

התיקון ייכנס לתוקף בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2023, יישום מוקדם אפשרי. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.

החברה טרם החלה בבחינת ההשלכות של יישום התיקון על הדוחות הכספיים.

5. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

(א) הלוואות לחברות מאוחדות

ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר		שיעור ריבית %
	2019	2020	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
37,630	36,141	34,096	9%
52,850	26,692	57,785	12%-9.5%
90,480	62,833	91,881	

הלוואות צמודות לאירו:
Greenore Holdings SARL
Malone Holdings SARL

(ב) הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

למידע בדבר הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, ראה באור 4(ה) לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020.

6. לעניין אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה, ראה באור 7 לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

7. פעילות שהופסקה בגין מימוש ההשקעה בחברת להב הרים ירוקים בע"מ

בהמשך לאמור בבאור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים, ביום 1 באוגוסט 2019, מכרה החברה את מלוא החזקתה בחברת להב הרים ירוקים.

מכירת להב הרים ירוקים המהווה את תחום מגזר האנרגיה, הוצגה בדוחות כספיים אלה כפעילות שהופסקה. מספרי ההשוואה בדוחות רווח והפסד סווגו והוצגו למפרע על אותו בסיס.

להלן התוצאות המיוחסות לפעילות מופסקת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
6,320	6,320	-	6,320	-
(988)	153	-	(988)	-
61	-	-	-	-
5,393	6,473	-	5,332	-

תוצאות הפעילות המופסקת

רווח ממימוש השקעה בלהב הרים ירוקים
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות ועסקאות
משותפות
הכנסות מימון

רווח בגין פעילות מופסקת, לאחר מס

Malone Holdings SARL

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

(בלתי מבוקרים)

ליום 30 בספטמבר 2020

תוכן העניינים

עמוד	
2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3-4	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על המצב הכספי
5	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על רווח או הפסד כולל
6	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון
7-8	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
9-14	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
Malone Holdings SARL

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של Malone Holdings SARL וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2020 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד כולל, 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". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

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 נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
26 בנובמבר, 2020

ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר		
	2019	2020	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			נכסים שוטפים
569	160	471	מזומנים ושווי מזומנים
134	138	93	חייבים ויתרות חובה
703	298	564	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
2,702	708	2,518	הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
5,239	1,210	11,025	השקעה בחברות מוחזקות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
18,669	17,942	19,350	נדל"ן להשקעה
48	-	59	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
26,658	19,860	32,952	סה"כ נכסים לא שוטפים
27,361	20,158	33,516	סה"כ נכסים

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
	אלפי אירו				
1,200	312	300	904	909	הכנסות
(178)	(29)	(61)	(131)	(172)	עלות ההכנסות
1,022	283	239	773	737	רווח גולמי
(94)	(26)	(22)	(60)	(114)	הוצאות הנהלה וכלליות
(232)	-	-	-	-	עלויות עסקה בגין רכישת נדל"ן להשקעה
727	-	-	-	240	שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
1,423	257	217	713	863	רווח מפעולות רגילות
39	19	35	19	91	הכנסות מימון
(1,079)	(263)	(402)	(748)	(1,170)	הוצאות מימון
(1,040)	(244)	(367)	(729)	(1,079)	הוצאות מימון, נטו
265	142	5,397	214	5,702	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
648	155	5,247	198	5,486	רווח לפני מיסים על הכנסה
(206)	(27)	(34)	(74)	(80)	מיסים על הכנסה
442	128	5,213	124	5,406	רווח נקי וכולל לתקופה
405	125	5,210	120	5,390	רווח נקי וכולל לתקופה מיוחס ל: בעלים של החברה
37	3	3	4	16	זכויות שאינן מקנות שליטה
442	128	5,213	124	5,406	רווח נקי וכולל לתקופה

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מיוחס לבעלים של החברה					
סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	יתרת רווח	הון מניות	
אלפי אירו					
					לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)
3,935	166	3,769	3,756	13	יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
5,406	16	5,390	5,390	-	רווח כולל לתקופה
9,341	182	9,159	9,146	13	יתרה ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)
					לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)
3,493	129	3,364	3,351	13	יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
124	4	120	120	-	רווח כולל לתקופה
3,617	133	3484	3471	13	יתרה ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)
					לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)
4,128	179	3,949	3,936	13	יתרה ליום 1 ביולי 2020 (בלתי מבוקר)
5,213	3	5,210	5,210	-	רווח כולל לתקופה
9,341	182	9,159	9,146	13	יתרה ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)
					לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)
3,489	130	3,359	3,346	13	יתרה ליום 1 ביולי 2019 (בלתי מבוקר)
128	3	125	125	-	רווח כולל לתקופה
3,617	133	3,484	3,471	13	יתרה ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)
					לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)
3,493	129	3,364	3,351	13	יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
442	37	405	405	-	רווח כולל לשנה
3,935	166	3,769	3,756	13	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
	אלפי אירו				
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
442	128	5,213	124	5,406	רווח נקי לתקופה
התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:					
(265)	(142)	(5,397)	(214)	(5,702)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
206	27	34	74	80	מיסים על ההכנסה
721	170	266	490	832	הוצאות מימון אחרות, נטו
(727)	-	-	-	(240)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(65)	55	(5,097)	350	(5,030)	
(4)	-	(1)	(4)	(7)	מיסים ששולמו במזומן
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:					
8	(19)	(40)	(17)	(53)	שינוי בספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות
(170)	(109)	59	(126)	30	שינוי בחייבים ויתרות חובה
(162)	(128)	19	(143)	(23)	
211	55	134	327	346	
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת					
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה					
-	-	(294)	-	(441)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(3,884)	95	30	95	45	החזר השקעה (השקעה) בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(2,678)	(533)	-	(700)	-	מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
15	-	71	-	146	פירעון הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(6,547)	(438)	(193)	(605)	(250)	
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה					
תזרימי מזומנים לפעילות מימון					
8,183	-	-	1,085	-	קבלת הלוואות מחברת האם
(1,237)	(229)	(110)	(490)	(196)	פירעון הלוואות לחברת האם
-	-	-	-	(15)	פירעון הלוואה מבעל עניין בחברת האם
200	-	300	-	350	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(395)	(118)	(105)	(311)	(333)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
6,751	(347)	85	284	(194)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
	אלפי אירו				
415	(730)	26	6	(98)	גידול (קטון) במזומנים ושווי מזומנים
154	890	445	154	569	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
569	160	471	160	471	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
					מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
301	91	69	249	227	ריבית ששולמה במזומן

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הישות המדווחת

א. Malone Holdings SARL (להלן: "החברה") הוקמה והתאגדה בלוקסמבורג ביום 10 באוגוסט 2010 כחברה פרטית מוגבלת, בהתאם לדיני החברות בלוקסמבורג. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, מניות החברה מוחזקות במלואן על ידי להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 כוללים את אלה של החברה ושל חברות מאוחדות שלה (להלן יחד: "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני.

החברה עוסקת, באמצעות חברות מוחזקות, ברכישה והשכרה של נכסים המושכרים לשוכרים, על פי רוב, לצרכי מסחר לתקופות ארוכות.

ב. מגפת הקורונה והשפעתה על הקבוצה

מחלת נגיף הקורונה (COVID-19) ("הנגיף") שהתפרצה לראשונה בחודש דצמבר 2019 בעיר ווהאן שבסין ומאז התפשטה ברחבי העולם יצרה משבר משמעותי בשווקים שונים בעולם ובכללם גם בשווקים בהם פועלת הקבוצה, אשר השלכותיו הסופיות עדיין אינן ידועות במלואן (להלן: "משבר הקורונה").

בעקבות התפרצות הנגיף, חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית באזורים רבים בעולם לרבות גרמניה, אשר בהם מצויים נכסי הקבוצה. התפשטות הנגיף גרמה, בין היתר, לירידה בהיקף התחבורה העולמית, למגבלות תנועה ותעסוקה ולמגבלות נוספות אשר הטילו מדינות רבות בעולם, ובניהן גרמניה. כמו כן, בהתאם להוראות הממשלה בגרמניה, נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כוח אדם במקומות עבודה, הושבתו מערכות החינוך והוטלו הגבלות על יציאה מבתים המגורים לתקופה מוגבלת.

נכון למועד פרסום דוחות אלו, גרמניה מצויה בעיצומו של "גל שני" של התמודדות עם הנגיף. מועד סיום התפשטות הנגיף ואיתו סיום המשבר אליו נקלע המשק בגרמניה ובעולם כולו אינם ניתנים לצפייה וודאית ובהתאם לא ניתן לצפות או להעריך בשלב זה את מלוא השפעתו העתידית על פעילות החברה.

חשיפות וסיכונים לקבוצה

למועד הדוח, הקבוצה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי לרעה בשווי נכסיה. בנוסף, כמפורט להלן בהרחבה, פעילותה השוטפת של הקבוצה לא נפגעה בצורה מהותית כתוצאה מהתפרצות הנגיף יחד עם זאת יצוין, כי המשבר הכלכלי שמלווה את התפרצות הנגיף, עלול ליצור לקבוצה חשיפה וזאת לאור השלכות משבר הקורונה על הפעילות העסקית היומיומית של בתי עסק בגרמניה, שם ממוקמים מרבית נכסי הקבוצה, ויכולתם לשלם דמי שכירות לנכסים מסחריים אשר הם שוכרים מהקבוצה, וכן לאור יכולתה של הקבוצה למצוא שוכרים לשטחים ריקים ככל שיהיו. כמו כן, השפעת המשבר הכלכלי על המשק העולמי בכלל וגרמניה בפרט, עשויה להשפיע על הביקוש לנכסים, ובהתאם להוביל לירידה בשווי הנכסים, אם כי למועד הדוח, הקבוצה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי לרעה בשווי הנכסים כאמור.

נכון למועד הדוח, הכנסות הקבוצה מדמי שכירות לא נפגעו בצורה משמעותית כתוצאה מהתפרצות הנגיף, בין היתר לאור העובדה כי מרבית נכסי הנדל"ן של הקבוצה מושכרים לבתי עסק המוגדרים כבתי עסק שמעניקים שירותים חיוניים לצרכי האוכלוסייה על רקע התפשטות הנגיף, כגון סופרמרקטים, בתי פארם וכיו"ב בתי עסק אלו נותרו פתוחים לציבור הרחב גם במהלך החודשים אפריל - נובמבר 2020.

באור 1 - כללי (המשך):**ב. מגפת הקורונה והשפעתה על קבוצת החברה (המשך)****השפעות ספציפיות של משבר הקורונה על תוצאות הפעילות של הקבוצה**

- ביחס לחודש מרץ 2020, אשר היה החודש הראשון שביחס אליו הוטלו מגבלות על ידי הרשויות בגרמניה, שיעור הגבייה של הקבוצה בגין השכרת נכסי הנדל"ן המניב שברשותה עמד על כ- 100%.
- ביחס לחודש אפריל 2020, שיעור הגבייה של הקבוצה בגין השכרת נכסי הנדל"ן המניב שברשותה עמד על כ- 85%, כאשר נדחו תשלומי דמי שכירות בסך כולל של כ- 51 אלפי אירו (במונחי 100%) ("החוב בגין חודש אפריל") (המהווים שיעור של כ- 15% מסך דמי השכירות החודשיים אותם ביקשה הקבוצה לגבות באותו החודש). במהלך תקופת הדיווח, הגיעה הקבוצה להסדר עם שוכרים מסוימים, לפיו סך של כ- 20 אלפי אירו מתוך החוב בגין חודש אפריל, ישולם בפריסה במהלך שנת 2020 (עד לתום חודש דצמבר 2020).
- החל מחודש מאי 2020 ועד למועד פרסום דוח זה, כל דמי השכירות בגין נכסי הנדל"ן של הקבוצה שולמו במלואם.
- יצוין כי לירידה בשיעור הגבייה כמפורט לעיל לא הייתה השפעה מהותית על תזרים המזומנים של הקבוצה, לאור העובדה שכאמור לעיל, מרבית משוכרי הקבוצה שילמו את דמי השכירות בגין תקופת הדיווח במלואם.
- נכון למועד הדוח ולמיטב ידיעת הקבוצה, כל יתר נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה פתוחים לציבור הרחב, למעט שלושה חדרי כושר שסגורים ומספר בתי קפה קטנים. עם זאת, לאור העובדה שחדרי הכושר ובתי הקפה זכאים ל"החזר מחזור" מממשלת גרמניה, מצבם הכספי לא עתיד להיות מורע באופן משמעותי.
- למועד הדוח, לא חלה ירידה בשיעורי התפוסה של נכסי הנדל"ן של הקבוצה. יתרה מכך, במהלך תקופת משבר הקורונה, הושכרו שטחי מסחר ריקים של הקבוצה בהיקף של כ- 2,000 מ"ר בתמורה לדמי שכירות המשקפים מחיר דומה למחירי דמי השכירות טרום משבר הקורונה.
- לא ידוע לקבוצה על שינוי משמעותי לרעה שחל בעסקי איזה משוכריה של הקבוצה.
- להערכת הקבוצה, ליום 30 בספטמבר 2020, לא חל שינוי מהותי בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן של הקבוצה. אומדן זה מתבסס בין השאר על היעדר שינוי מהותי בגבייה משוכרי הקבוצה, העדר ירידה בשיעורי התפוסה כמפורט לעיל וכן מאינדיקציות שקיבלה הקבוצה משמאים בלתי תלויים בדבר היעדר שינוי בשיעורי ההיוון המשמשים למדידת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה. בהתבסס על הערכות שווי ליום 30 בספטמבר 2020 שנערכו על ידי שמאים חיצוניים למספר נכסי נדל"ן מניב בגרמניה של הקבוצה חלה עלייה בשווי ההוגן של הנכסים המוחזקים על ידי הקבוצה.
- להערכת הקבוצה, היה והתפשטות נגיף הקורונה והשלכותיה יחריפו לאורך זמן, הרי שעלולות להיות לכך השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה העולמית וכפועל יוצא גם על השווקים בהם פועלת הקבוצה ועל תחומי פעילותה ותוצאותיה.
- יצוין כי הקבוצה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות ופועלת בהתאם להנחיות של הרשויות השונות ונוקטת בצעדים על מנת לצמצם ככל האפשר את השפעת התפרצות המחלה על פעילותה השוטפת, לרבות קשר שוטף ויומי עם שוכרי הקבוצה ומעקב שוטף אחר נכסי הקבוצה כאמור לעיל.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים:**א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים**

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (להלן: "הדוחות השנתיים").

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת הקבוצה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה בעת יישום המדיניות החשבונאית של החברה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בדוחות הכספיים השנתיים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למעט האמור להלן:

תקנים חדשים ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות**תיקון 3 IFRS "צירופי עסקים" (בדבר הגדרת "עסק")**

התיקון קובע כי על מנת להיחשב כ"עסק", הנכסים והפעילויות הנרכשים חייבים לכלול, לכל הפחות, תשומה ותהליך מהותי אשר יחד תורמים באופן משמעותי ליכולת ליצור תפוקה. התיקון משמיט את הצורך בבחינה האם משתתפים בשוק מסוגלים להחליף תשומות או תהליכים חסרים ולהמשיך ליצור תפוקות, וכן משמיט מהגדרת "עסק" ו"תפוקות" עלויות מוזלות או הטבות כלכליות אחרות ומתמקד במוצרים ושירותים המסופקים ללקוחות.

כמו כן, התיקון מוסיף מבחן 'ריכוז שווי הוגן' לפיו אין מדובר בעסק אם באופן מהותי כל השווי ההוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מרוכז בנכס מזוהה יחיד או בקבוצה של נכסים מזוהים דומים.

החל מה - 1 בינואר 2020 מיישמת הקבוצה את התיקון האמור המיושם לגבי צירופי עסקים ורכישות נכסים שמועד הרכישה שלהם הינו החל מיום 1 בינואר 2020.

ליישום התיקון השפעה על בחינת הגדרת "עסק" בגין רכישות אשר יושלמו לאחר יום 1 בינואר 2020.

תקנים שיושמו לראשונה בתקופה, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות

ביום 14 במאי 2020 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) אסופה של מספר תיקונים שתחילתם ביום 1 בינואר 2022, שהינם תיקונים ממוקדים וצרי היקף לתקני חשבונאות ולתקני דיווח כספי בינלאומיים, לרבות פרסום פרויקט השיפורים השנתי לתקני דיווח כספי בינלאומיים (מקבץ 2018-2020). מטרת פרסום התיקונים כאמור הינה להבהיר נוסחים קיימים או לתקן ולתת מענה להשלכות יישומיות, להשמטות או להיבטים היוצרים ניגודים בין דרישות המופיעות בתקנים השונים. להערכת הקבוצה, לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה כתוצאה מיישום תיקונים אלה.

תיקון 1 IAS "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות)

התיקון מבהיר את הדרישות הקיימות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי. התיקון ייכנס לתוקף בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2023, יישום מוקדם אפשרי. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.

הקבוצה טרם החלה בבחינת ההשלכות של יישום התיקון על הדוחות הכספיים.

באור 4 - השקעות בחברות כלולות, עסקאות משותפות וחברות מוחזקות:

תמצית מידע כספי של חברות כלולות שדוחותיהן הכספיים אינם מצורפים לדוחות החברה

(א) מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי

התחייבויות לא שוטפות	התחייבויות שוטפות	נכסים לא שוטפים	נכסים שוטפים	שיעור בעלות והשתתפות ברווחים	
אלפי אירו					
ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)					
4,125	295	8,056	487	6%	Sloane Objekt Zuelpich GmbH & Co. KG
2,434	146	5,154	125	50%	Sloane Wuerselen GmbH
3,404	89	4,236	76	50%	Sloane Bochum GmbH & Co. KG
4,471	105	4,376	31	50%	Sloane Aue GmbH & Co. KG
1,455	30	3,154	45	50%	Monchengladbach
15,943	569	26,732	1,037	75%	(*) Around town
ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)					
4,373	158	7,048	106	6%	Sloane Objekt Zuelpich GmbH & Co. KG
2,464	118	4,921	112	50%	Sloane Wuerselen GmbH
3,346	110	3,058	58	50%	Sloane Bochum GmbH & Co. KG
258	3	250	3	50%	Sloane Aue GmbH & Co. KG
ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)					
4,248	155	7,161	44	6%	Sloane Objekt Zuelpich GmbH & Co. KG
2,448	137	4,921	75	50%	Sloane Wuerselen GmbH
3,338	90	3,056	58	50%	Sloane Bochum GmbH & Co. KG
4,583	112	4,391	63	50%	Sloane Aue GmbH & Co. KG
-	-	-	-	50%	Monchengladbach
14,707	702	19,350	949	75%	(*) Around town

(*) כולל 5 חברות הפועלות בתחום הנדל"ן להשקעה.

(ב) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות

סך רווח (הפסד) כולל	רווח (הפסד)	הכנסות	
אלפי אירו			
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)			
1,321	1,321	975	Sloane Objekt Zuelpich GmbH & Co. KG
378	378	322	Sloane Wuerselen GmbH
1,133	1,133	358	Sloane Bochum GmbH & Co. KG
71	71	298	Sloane Aue GmbH & Co. KG
103	103	191	Monchengladbach
6,367	6,367	1,435	(*) Around town
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)			
572	572	410	Sloane Objekt Zuelpich GmbH & Co. KG
707	707	292	Sloane Wuerselen GmbH
(336)	(336)	28	Sloane Bochum GmbH & Co. KG
(3)	(3)	-	Sloane Aue GmbH & Co. KG

באור 4 - השקעות בחברות כלולות, עסקאות משותפות וחברות מוחזקות (המשך):

(ב) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות (המשך)

סך רווח (הפסד) כולל	רווח (הפסד) אלפי אירו	הכנסות	
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)
(269)	(269)	54	Sloane Objekt Zuelpich GmbH & Co. KG
248	248	98	Sloane Wuersele GmbH
1,077	1,077	116	Sloane Bochum GmbH & Co. KG
35	35	101	Sloane Aue GmbH & Co. KG
54	54	69	Monchengladbach
6,274	6,274	496	(*) Around town
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)
157	157	143	Sloane Objekt Zuelpich GmbH & Co. KG
585	585	97	Sloane Wuersele GmbH
(316)	(316)	28	Sloane Bochum GmbH & Co. KG
(2)	(2)	-	Sloane Aue GmbH & Co. KG
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)
751	751	546	Sloane Objekt Zuelpich GmbH & Co. KG
787	787	432	Sloane Wuersele GmbH
(310)	(310)	143	(1) Sloane Bochum GmbH & Co. KG
(236)	(236)	9	(2) Sloane Aue GmbH & Co. KG
138	138	266	(3) (*) Around town

(*) כולל 5 חברות הפועלות בתחום הנדל"ן להשקעה.

- (1) המידע לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 מתייחס לתקופה שמיום 18 באוגוסט 2019, מועד השלמת העסקה, ועד ליום 31 בדצמבר 2019.
- (2) המידע לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 מתייחס לתקופה שמיום 23 בדצמבר 2019, מועד השלמת העסקה, ועד ליום 31 בדצמבר 2019.
- (3) המידע לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 מתייחס לתקופה שמיום 3 בנובמבר 2019, מועד השלמת העסקה, ועד ליום 31 בדצמבר 2019.

(ג) הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות

- (1) ליום 30 בספטמבר 2020 מסתכמות הלוואות החברה Sloane Bochum GmbH & Co. KG בכ- 693 אלפי אירו (ליום 31 בדצמבר 2019 ו- 30 בספטמבר 2019 כ- 712 אלפי אירו וכ- 708 אלפי אירו בהתאמה).
- (2) ליום 30 בספטמבר 2020 מסתכמות הלוואות החברה Sloane Aue GmbH & Co. KG בכ- 948 אלפי אירו (ליום 31 בדצמבר 2019 כ- 972 אלפי אירו).
- (3) ליום 30 בספטמבר 2020 מסתכמות הלוואות החברה Around town בכ- 877 אלפי אירו (ליום 31 בדצמבר 2019 כ- 871 אלפי אירו).

באור 5 - מכשירים פיננסיים:

להערכת הקבוצה, הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, הלוואות, ספקים, זכאים אחרים קרוב לשווי ההוגן שלהם.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה:

לאחר תאריך הדוח, מימשה חברת נכס בפורטפוליו Around town, נכס נדל"ן בתמורה לסך של 11,900 אלפי אירו, כתוצאה מהמכירה תרשום חברת הנכס רווח לפני מס בסך של כ - 913 אלפי אירו, חלקה של הקבוצה הינו כ - 684.75 אלפי אירו וייכלל בסעיף חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

Sloane Holding SARL

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

(בלתי מבוקרים)

ליום 30 בספטמבר 2020

תוכן העניינים

עמוד	
2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3-4	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על המצב הכספי
5	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על רווח או הפסד כולל
6	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון
7	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
8-13	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
Sloane Holding SARL

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של Sloane Holding SARL וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2020 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על הרווח או הפסד כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

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 היישות". סקירה של מידע כספי 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
26 בנובמבר, 2020

ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר		
	2019	2020	
	אלפי אירו		
			נכסים שוטפים
625	430	1,147	מזומנים ושווי מזומנים
12	18	13	לקוחות והכנסות לקבל
45	59	115	חייבים ויתרות חובה
682	507	1,275	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
72	75	63	הכנסות לקבל
5,837	4,586	3,609	הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
10,207	9,583	12,408	השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
28,996	27,564	30,544	נדלין להשקעה
45,112	41,808	46,624	סה"כ נכסים לא שוטפים
45,794	42,315	47,899	סה"כ נכסים

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2019 2020 (בלתי מבוקר) אלפי אירו		
			התחייבויות שוטפות
610	609	650	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
15	15	41	ספקים ונותני שירותים
635	722	735	זכאים ויתרות זכות
<u>1,260</u>	<u>1,346</u>	<u>1,426</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
20,344	18,349	18,698	הלוואה מבעלי מניות
12,866	13,019	12,400	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,242	991	1,560	התחייבויות מיסים נדחים
<u>34,452</u>	<u>32,359</u>	<u>32,658</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>35,712</u>	<u>33,705</u>	<u>34,084</u>	סה"כ התחייבויות
			הון
13	13	13	הון מניות
9,734	8,283	13,308	יתרת רווח
<u>9,747</u>	<u>8,296</u>	<u>13,321</u>	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
335	314	494	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>10,082</u>	<u>8,610</u>	<u>13,815</u>	סה"כ הון
<u>45,794</u>	<u>42,315</u>	<u>47,899</u>	סה"כ התחייבויות והון

Michelle Marie Carvill
Director

Nicolass Johanns Alexander van Zeeland
Director

26 בנובמבר, 2020
תאריך אישור הדוחות הכספיים

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
	אלפי אירו				
2,089	508	378	1,565	2,103	הכנסות
(355)	(82)	(342)	(278)	(606)	עלות ההכנסות
1,734	426	36	1,287	1,497	רווח גולמי
1,805	69	-	373	1,548	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(187)	(22)	(53)	(92)	(153)	הוצאות הנהלה וכלליות
3,352	473	(17)	1,568	2,892	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
104	37	64	37	209	הכנסות מימון
(1,821)	(451)	(500)	(1,347)	(1,464)	הוצאות מימון
1,635	59	(453)	258	1,637	רווח (הפסד) לאחר הוצאות מימון
1,601	350	874	1,257	2,422	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
3,236	409	421	1,515	4,059	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(387)	(38)	(29)	(138)	(326)	מיסים על ההכנסה
2,849	371	392	1,377	3,733	רווח נקי וכולל לתקופה
2,759	352	424	1,308	3,574	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה מיוחס ל: בעלים של החברה
90	19	(32)	69	159	זכויות שאינן מקנות שליטה
2,849	371	392	1,377	3,733	רווח נקי וכולל לתקופה

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי אירו			
2,849	371	392	1,377	3,733
	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
	רווח נקי לתקופה			
	התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
(1,805)	(69)	-	(373)	(1,548)
	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו			
(1,601)	(350)	(874)	(1,257)	(2,422)
387	40	29	138	326
(90)	(37)	(63)	(37)	(194)
1,583	391	440	1,169	1,291
(1,526)	(25)	(468)	(360)	(2,547)
	מיסים ששולמו במזומן			
(3)	(4)	(4)	(5)	(8)
	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
(53)	(3)	(150)	(52)	(4)
(14)	(21)	103	(37)	(62)
(67)	(24)	(47)	(89)	(66)
	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת			
1,253	318	(127)	923	1,112
	תזרימי מזומנים לפעילות מימון			
2,359	165	-	864	-
(1,781)	(801)	(1,869)	(1,781)	(2,807)
(712)	(163)	(139)	(560)	(426)
	פירעון הלוואות מבעלי מניות			
(134)	(799)	(2,008)	(1,477)	(3,233)
	פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים			
	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
(7)	383	115	429	345
	החזר השקעה (השקעה) בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני			
(1,959)	(700)	-	(700)	-
	מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני			
864	273	1,583	647	2,298
	פירעון הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני			
(1,102)	(44)	1,698	376	2,643
	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה			
17	(525)	(437)	(178)	522
608	955	1,584	608	625
625	430	1,147	430	1,147
	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים			
	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה			
	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה			
	מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
315	69	56	251	175
	ריבית ששולמה במזומן			

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות ההכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הישות המדווחת

- א.** Sloane Holding SARL (להלן: "החברה") הוקמה והתאגדה בלוקסמבורג ביום 14 באפריל 2016 כחברה פרטית מוגבלת, בהתאם לדיני החברות בלוקסמבורג. למועד אישור הדוחות הכספיים, מניות החברה מוחזקות בחלקים שווים (50%-50%) על ידי להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, ועל ידי ב.ג.מ בע"מ, חברה פרטית שהתאגדה ונרשמה בישראל.
- תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 כוללים את אלה של החברה ושל חברות מאוחדות שלה (להלן יחד: "הקבוצה").
- החברה עוסקת, באמצעות חברות מוחזקות, באיתור, רכישה והשכרה של נכסים המושכרים לשוכרים, על פי רוב לצרכי מסחר, לתקופות ארוכות.

ב. מגפת הקורונה והשפעתה על הקבוצה

מחלת נגיף הקורונה (COVID-19) ("הנגיף") שהתפרצה לראשונה בחודש דצמבר 2019 בעיר ווהאן שבסין ומאז התפשטה ברחבי העולם יצרה משבר משמעותי בשווקים שונים בעולם ובכללם גם בשווקים בהם פועלת הקבוצה, אשר השלכותיו הסופיות עדיין אינן ידועות במלואן (להלן: "משבר הקורונה"). בעקבות התפרצות הנגיף, חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית באזורים רבים בעולם לרבות גרמניה, אשר בהם מצויים נכסי הקבוצה. התפשטות הנגיף גרמה, בין היתר, לירידה בהיקף התחבורה העולמית, למגבלות תנועה ותעסוקה ולמגבלות נוספות אשר הטילו מדינות רבות בעולם, ובניהן גרמניה. כמו כן, בהתאם להוראות הממשלה בגרמניה, נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כוח אדם במקומות עבודה, הושבתו מערכות החינוך והוטלו הגבלות על יציאה מבתי המגורים לתקופה מוגבלת.

נכון למועד פרסום דוחות אלו, גרמניה מצויה בעיצומו של "גל שני" של התמודדות עם הנגיף. מועד סיום התפשטות הנגיף ואיתו סיום המשבר אליו נקלע המשק בגרמניה ובעולם כולו אינם ניתנים לצפייה וודאית ובהתאם לא ניתן לצפות או להעריך בשלב זה את מלוא השפעתו העתידית על פעילות החברה.

חשיפות וסיכונים לקבוצה

למועד הדוח, הקבוצה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי לרעה בשווי נכסיה. בנוסף, כמפורט להלן בהרחבה, פעילותה השוטפת של הקבוצה לא נפגעה בצורה מהותית כתוצאה מהתפרצות הנגיף יחד עם זאת יצוין, כי המשבר הכלכלי שמלווה את התפרצות הנגיף, עלול ליצור לקבוצה חשיפה וזאת לאור השלכות משבר הקורונה על הפעילות העסקית היומיומית של בתי עסק בגרמניה, שם ממוקמים מרבית נכסי הקבוצה, ויכולתם לשלם דמי שכירות לנכסים מסחריים אשר הם שוכרים מהקבוצה, וכן לאור יכולתה של הקבוצה למצוא שוכרים לשטחים ריקים ככל שיהיו. כמו כן, השפעת המשבר הכלכלי על המשק העולמי בכלל וגרמניה בפרט, עשויה להשפיע על הביקוש לנכסים, ובהתאם להוביל לירידה בשווי הנכסים, אם כי למועד הדוח, הקבוצה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי לרעה בשווי הנכסים כאמור.

נכון למועד הדוח, הכנסות הקבוצה מדמי שכירות לא נפגעו בצורה משמעותית כתוצאה מהתפרצות הנגיף, בין היתר לאור העובדה כי מרבית נכסי הנדל"ן של הקבוצה מושכרים לבתי עסק המוגדרים כבתי עסק שמעניקים שירותים חיוניים לצרכי האוכלוסייה על רקע התפשטות הנגיף, כגון סופרמרקטים, בתי פארם וכיו"ב בתי עסק אלו נותרו פתוחים לציבור הרחב גם במהלך החודשים אפריל - נובמבר 2020.

באור 1 - כללי (המשך) :**ב. מגפת הקורונה והשפעתה על הקבוצה (המשך)****השפעות ספציפיות של משבר הקורונה על תוצאות הפעילות של הקבוצה**

- ביחס לחודש מרץ 2020, אשר היה החודש הראשון שביחס אליו הוטלו מגבלות על ידי הרשויות בגרמניה, שיעור הגבייה של הקבוצה בגין השכרת נכסי הנדל"ן המניב שברשותה עמד על כ- 100%.
- ביחס לחודש אפריל 2020, שיעור הגבייה של הקבוצה בגין השכרת נכסי הנדל"ן המניב שברשותה עמד על כ- 76%, כאשר נדחו תשלומי דמי שכירות בסך כולל של כ- 123 אלפי אירו (במונחי 100%) ("החוב בגין חודש אפריל") (המהווים שיעור של כ- 24% מסך דמי השכירות החודשיים אותם ביקשה הקבוצה לגבות באותו החודש). במהלך תקופת הדיווח, הגיעה הקבוצה להסדר עם שוכרים מסוימים, לפיו סך של כ- 63 אלפי אירו מתוך החוב בגין חודש אפריל, ישולם בפריסה במהלך שנת 2020 (עד לתום חודש דצמבר 2020).
- החל מחודש מאי 2020 ועד למועד פרסום דוח זה, כל דמי השכירות בגין נכסי הנדל"ן של הקבוצה שולמו במלואם.
- יצוין כי לירידה בשיעור הגבייה כמפורט לעיל לא הייתה השפעה מהותית על תזרים המזומנים של הקבוצה, לאור העובדה שכאמור לעיל, מרבית משוכרי הקבוצה שילמו את דמי השכירות בגין תקופת הדיווח במלואם.
- נכון למועד הדוח ולמיטב ידיעת הקבוצה, כל יתר נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה פתוחים לציבור הרחב, למעט חדר כושר אחד שסגור. עם זאת, לאור העובדה שחדרי הכושר זכאים ל"החזר מחזור" מממשלת גרמניה, מצבם הכספי לא עתיד להיות מורע באופן משמעותי.
- למועד הדוח, לא חלה ירידה בשיעורי התפוסה של נכסי הנדל"ן של הקבוצה.
- לא ידוע לקבוצה על שינוי משמעותי לרעה שחל בעסקי איזה משוכריה של הקבוצה.
- להערכת הקבוצה, ליום 30 בספטמבר 2020, לא חל שינוי מהותי בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן של הקבוצה. אומדן זה מתבסס בין השאר על היעדר שינוי מהותי בגבייה משוכרי הקבוצה, העדר ירידה בשיעורי התפוסה כמפורט לעיל וכן מאינדיקציות שקיבלה הקבוצה משמאים בלתי תלויים בדבר היעדר שינוי בשיעורי ההיוון המשמשים למדידת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה. בהתבסס על הערכות שווי ליום 30 בספטמבר 2020 שנערכו על ידי שמאים חיצוניים למספר נכסי נדל"ן מניב בגרמניה של הקבוצה חלה עלייה בשווי ההוגן של הנכסים המוחזקים על ידי הקבוצה.
- להערכת הקבוצה, היה והתפשטות נגיף הקורונה והשלכותיה יחריפו לאורך זמן, הרי שעלולות להיות לכך השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה העולמית וכפועל יוצא גם על השווקים בהם פועלת הקבוצה ועל תחומי פעילותה ותוצאותיה.
- יצוין כי הקבוצה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות ופועלת בהתאם להנחיות של הרשויות השונות ונוקטת בצעדים על מנת לצמצם ככל האפשר את השפעת התפרצות המחלה על פעילותה השוטפת, לרבות קשר שוטף ויומי עם שוכרי הקבוצה ומעקב שוטף אחר נכסי הקבוצה כאמור לעיל.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים :**א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים**

תמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (להלן: "הדוחות השנתיים").

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת הקבוצה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה בעת יישום המדיניות החשבונאית של החברה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בדוחות הכספיים השנתיים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למעט האמור להלן:

תקנים חדשים ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות**תיקון 3 IFRS "צירופי עסקים" (בדבר הגדרת "עסק")**

התיקון קובע כי על מנת להיחשב כ"עסק", הנכסים והפעילויות הנרכשים חייבים לכלול, לכל הפחות, תשומה ותהליך מהותי אשר יחד תורמים באופן משמעותי ליכולת ליצור תפוקה. התיקון משמיט את הצורך בבחינה האם משתתפים בשוק מסוגלים להחליף תשומות או תהליכים חסרים ולהמשיך ליצור תפוקות, וכן משמיט מהגדרת "עסק" ו"תפוקות" עלויות מוזלות או הטבות כלכליות אחרות ומתמקד במוצרים ושירותים המסופקים ללקוחות.

כמו כן, התיקון מוסיף מבחן 'ריכוז' שווי הוגן' לפיו אין מדובר בעסק אם באופן מהותי כל השווי ההוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מרוכז בנכס מזוהה יחיד או בקבוצה של נכסים מזוהים דומים.

החל מה - 1 בינואר 2020 מיישמת הקבוצה את התיקון האמור המיושם לגבי צירופי עסקים ורכישות נכסים שמועד הרכישה שלהם הינו החל מיום 1 בינואר 2020.

ליישום התיקון השפעה על בחינת הגדרת "עסק" בגין רכישות אשר יושלמו לאחר יום 1 בינואר 2020.

תקנים שיושמו לראשונה בתקופה, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות

ביום 14 במאי 2020 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) אסופה של מספר תיקונים שתחילתם ביום 1 בינואר 2022, שהינם תיקונים ממוקדים וצרי היקף לתקני חשבונאות ולתקני דיווח כספי בינלאומיים, לרבות פרסום פרויקט השיפורים השנתי לתקני דיווח כספי בינלאומיים (מקבץ 2018-2020). מטרת פרסום התיקונים כאמור הינה להבהיר נוסחים קיימים או לתקן ולתת מענה להשלכות יישומיות, להשמטות או להיבטים היוצרים ניגודים בין דרישות המופיעות בתקנים השונים. להערכת הקבוצה, לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה כתוצאה מיישום תיקונים אלה.

תיקון 1 IAS "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות)

התיקון מבהיר את הדרישות הקיימות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי. התיקון ייכנס לתוקף בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2023, יישום מוקדם אפשרי. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.

החברה טרם החלה בבחינת ההשלכות של יישום התיקון על הדוחות הכספיים.

באור 4 - השקעות בעסקאות משותפות:

תמצית מידע כספי של חברות כלולות מהותיות שדוחותיה הכספיים אינם מצורפים לדוחות החברה

(א) מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי

התחייבויות לא שוטפות	התחייבויות שוטפות	נכסים לא שוטפים	נכסים שוטפים	שיעור בעלות והשתתפות ברוחים	
אלפי אירו					
ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)					
8,365	246	16,995	278	50%	Sloane Hessen Alpha
12,091	635	17,877	1,197	50%	פורטפוליו ביתא (*)
1,371	12	3,646	19	50%	Sloane Wolfsburg GmbH & Co. KG
-	17	-	3	50%	Sloane Erfurt
2,092	84	5,009	36	50%	Sloane Garbsen GmbH
2,434	146	5,154	125	50%	Sloane Wuerselen GmbH
3,404	89	4,236	76	50%	Sloane Bochum GmbH & Co. KG
4,471	105	4,376	31	50%	Sloane Aue GmbH & Co. KG
1,455	30	3,154	45	50%	Monchengladbach
ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)					
8,408	264	16,098	411	50%	Sloane Hessen Alpha
14,121	112	17,700	1,284	50%	פורטפוליו ביתא (*)
1,250	108	3,422	72	50%	Sloane Wolfsburg GmbH & Co. KG
-	22	-	3	50%	Sloane Erfurt
2,336	94	4,666	121	50%	Sloane Garbsen GmbH
2,464	118	4,921	112	50%	Sloane Wuerselen GmbH
3,346	110	3,058	58	50%	Sloane Bochum GmbH & Co. KG
258	3	250	3	50%	Sloane Aue GmbH & Co. KG
ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)					
8,369	252	16,098	370	50%	Sloane Hessen Alpha
13,191	636	17,700	931	50%	פורטפוליו ביתא (*)
1,250	143	3,646	18	50%	Sloane Wolfsburg GmbH & Co. KG
-	13	-	2	50%	Sloane Erfurt
2,252	92	5,009	30	50%	Sloane Garbsen GmbH
2,448	137	4,921	75	50%	Sloane Wuerselen GmbH
3,338	90	3,056	58	50%	Sloane Bochum GmbH & Co. KG
4,583	112	4,391	63	50%	Sloane Aue GmbH & Co. KG
-	-	-	-	50%	Monchengladbach

(*) כולל 6 חברות מוחזקות.

באור 4 - השקעות בעסקאות משותפות (המשך):

			(ב) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות
סך רווח (הפסד) כולל	רווח (הפסד) אלפי אירו	הכנסות	
			לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)
1,314	1,314	843	Sloane Hessen Alpha פורטפוליו ביתא
1,544	1,544	1,028	Sloane Wolfsburg GmbH & Co. KG Sloane Erfurt
112	112	208	Sloane Garbsen GmbH
(3)	(3)	-	Sloane Wuersele GmbH
174	174	298	Sloane Bochum GmbH & Co. KG
378	378	322	Sloane Aue GmbH & Co. KG Monchengladbach
1,133	1,133	358	
71	71	298	
103	103	191	
			לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)
1,239	1,239	843	Sloane Hessen Alpha פורטפוליו ביתא
611	611	1,076	Sloane Wolfsburg GmbH & Co. KG Sloane Erfurt
126	126	202	Sloane Garbsen GmbH
(2)	(2)	-	Sloane Wuersele GmbH
172	172	298	Sloane Bochum GmbH & Co. KG
707	707	292	Sloane Aue GmbH & Co. KG
(336)	(336)	28	
(3)	(3)	-	
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)
176	176	268	Sloane Hessen Alpha פורטפוליו ביתא
53	53	293	Sloane Wolfsburg GmbH & Co. KG Sloane Erfurt
41	41	65	Sloane Garbsen GmbH
-	-	-	Sloane Wuersele GmbH
63	63	98	Sloane Bochum GmbH & Co. KG
248	248	98	Sloane Aue GmbH & Co. KG Monchengladbach
1,077	1,077	116	
35	35	101	
54	54	69	
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)
190	190	280	Sloane Hessen Alpha פורטפוליו ביתא
131	131	368	Sloane Wolfsburg GmbH & Co. KG Sloane Erfurt
45	45	73	Sloane Garbsen GmbH
(2)	(2)	-	Sloane Wuersele GmbH
70	70	104	Sloane Bochum GmbH & Co. KG
585	585	97	Sloane Aue GmbH & Co. KG
(316)	(316)	28	
(2)	(2)	-	

באור 4 - השקעות בעסקאות משותפות (המשך):**(ב) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות (המשך)**

סך רווח (הפסד) כולל	רווח (הפסד) אלפי אירו	הכנסות	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)
1,429	1,429	1,125	Sloane Hessen Alpha
665	665	1,441	פורטפוליו ביתא
351	351	268	Sloane Wolfsburg GmbH & Co. KG
8	8	-	Sloane Erfurt
509	509	400	Sloane Garbsen GmbH
784	784	432	Sloane Wuerselen GmbH
(310)	(310)	143	Sloane Bochum GmbH & Co. KG
(237)	(237)	9	Sloane Aue GmbH & Co. KG

(ג) הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות:

- (1) ליום 30 בספטמבר 2020 מסתכמות הלוואות החברה לפרוטפוליו ביתא בכ- 1,934 אלפי אירו (לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 30 בספטמבר 2019 כ- 3,912 וכ- 3,720 אלפי אירו, בהתאמה).
- (2) ליום 30 בספטמבר 2020 מסתכמות הלוואות החברה Sloane Garbsen GmbH בכ- 36 אלפי אירו (לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 30 בספטמבר 2019 כ- 96 וכ- 158 אלפי אירו, בהתאמה).
- (3) ליום 30 בספטמבר 2020 מסתכמות הלוואות החברה Sloane Bochum GmbH & Co. KG בכ- 692 אלפי אירו (לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 30 בספטמבר 2019 כ- 712 וכ- 708 אלפי אירו בהתאמה).
- (4) ליום 30 בספטמבר 2020 מסתכמות הלוואות החברה Sloane Aue GmbH & Co. KG בכ- 947 אלפי אירו (לימים 31 בדצמבר 2019 כ- 972 אלפי אירו).

באור 5 - מכשירים פיננסיים:**מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד**

להערכת הנהלת החברה, הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה:

1. בתקופת הדוח מימשה חברת נכס בפורטפוליו ביתא שני נכסי נדל"ן שבבעלותה בתמורה לסך של 1,475 אלפי אירו, כתוצאה מהמכירות רשמה פורטפוליו ביתא רווח לפני מס בסך של כ- 140 אלפי אירו, חלקה של החברה הינו כ- 70 אלפי אירו ונכלל בסעיף חלק החברה ברווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.
2. לאחר תאריך הדוח, מכרה חברה כלולה Sloane Hessen Alpha, נכס נדל"ן בתמורה לסך של 1,700 אלפי אירו, כתוצאה מהמכירה תרשום Sloane Hessen Alpha רווח לפני מס בסך של כ- 26 אלפי אירו, חלקה של הקבוצה הינו כ- 13 אלפי אירו וייכלל בסעיף חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

Greenore Holdings SARL

תמצית דוחות כספיים ביניים

(בלתי מבוקרים)

ליום 30 בספטמבר 2020

תוכן העניינים

עמוד	
2	דוח סקירה של רואי חשבון המבקרים
3-4	תמצית דוחות ביניים על המצב הכספי
5	תמצית דוחות ביניים על רווח או הפסד כולל
6	תמצית דוחות ביניים על השינויים בהון
7	תמצית דוחות ביניים על תזרימי המזומנים
8-12	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של Greenore Holdings SARL

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של Greenore Holdings SARL (להלן - "החברה"), הכולל את הדוחות התמציתיים ביניים על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2020 ואת הדוחות התמציתיים ביניים על הרווח או הפסד כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

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 היישות". סקירה של מידע כספי 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
26 בנובמבר, 2020

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			נכסים שוטפים
44	17	610	מזומנים ושווי מזומנים
16	24	11	חייבים ויתרות חובה
60	41	621	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
4,002	3,877	1,964	הלוואות לחברות מוחזקות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
8,804	8,531	10,074	השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
12,806	12,408	12,038	סה"כ נכסים לא שוטפים
12,866	12,449	12,659	סה"כ נכסים

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר		
	2019	2020	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			התחייבויות שוטפות
127	142	116	זכאים ויתרות זכות
			התחייבויות לא שוטפות
9,703	9,498	8,469	הלוואה מחברת האם
9,830	9,640	8,585	סה"כ התחייבויות
			הון
12	12	12	הון מניות
3,024	2,797	4,062	יתרת רווח
3,036	2,809	4,074	סה"כ הון
12,866	12,449	12,659	סה"כ התחייבויות והון

Michelle Marie Carvill
Director

Nicolass Johanns Alexander van Zeeland
Director

26 בנובמבר, 2020
תאריך אישור הדוחות הכספיים

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי אירו					
(37)	(8)	(9)	(26)	(28)	הוצאות הנהלה וכלליות
(37)	(8)	(9)	(26)	(28)	הפסד מפעולות רגילות
75	28	35	28	125	הכנסות מימון
(828)	(203)	(210)	(615)	(624)	הוצאות מימון
(790)	(183)	(184)	(613)	(527)	הפסד לאחר הוצאות מימון
1,483	218	167	1,078	1,571	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
693	35	(17)	465	1,044	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(5)	(2)	-	(4)	(6)	מיסים על הכנסה
688	33	(17)	461	1,038	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מיוחס לבעלים של החברה			
סך ההון	יתרת רווח אלפי אירו	הון מניות	
3,036	3,024	12	יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
1,038	1,038	-	רווח כולל לתקופה
<u>4,074</u>	<u>4,062</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)
2,348	2,336	12	יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
461	461	-	רווח כולל לתקופה
<u>2,809</u>	<u>2,797</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)
4,091	4,079	12	יתרה ליום 1 ביולי 2020 (בלתי מבוקר)
(17)	(17)	-	הפסד כולל לתקופה
<u>4,074</u>	<u>4,062</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)
2,776	2,764	12	יתרה ליום 1 ביולי 2019 (בלתי מבוקר)
33	33	-	רווח כולל לתקופה
<u>2,809</u>	<u>2,797</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)
2,348	2,336	12	יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
688	688	-	רווח כולל לשנה
<u>3,036</u>	<u>3,024</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי אירו					
					תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
688	33	(17)	461	1,038	רווח (הפסד) נקי לתקופה
					התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
(1,483)	(218)	(167)	(1,078)	(1,571)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(75)	(28)	(35)	(28)	(125)	הכנסות מימון אחרות
821	204	210	615	624	ריבית לבעלי מניות
(737)	(42)	8	(491)	(1,072)	
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
106	94	(101)	121	(11)	שינוי בזכאים ויתרות זכות
(7)	(2)	(1)	(15)	5	שינוי בחייבים ויתרות חובה
99	92	(102)	106	(6)	
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
50	83	(111)	76	(40)	
					תזרימי מזומנים לפעילות מימון
(1,078)	(478)	(1,608)	(1,078)	(1,858)	פירעון הלוואות לחברת האם
(1,078)	(478)	(1,608)	(1,078)	(1,858)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
469	120	85	334	301	החזר השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(150)	-	-	-	-	מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
715	273	1,521	647	2,163	פירעון הלוואות מחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,034	393	1,606	981	2,464	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
6	(2)	(113)	(21)	566	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
38	19	723	38	44	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
44	17	610	17	610	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי:

א. הישות המדווחת

Greenore Holdings SARL (להלן: "החברה") הוקמה והתאגדה בלוקסמבורג ביום 13 באפריל 2017 כחברה פרטית מוגבלת, בהתאם לדיני החברות בלוקסמבורג.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, מניות החברה מוחזקות במלואן על ידי להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

החברה עוסקת, באמצעות חברות מוחזקות, באיתור, רכישה והשכרה של נכסים המושכרים לשוכרים, לצרכי מסחר.

בדוחות כספיים אלה -

- (1) החברה - Greenore Holdings SARL.
- (2) הקבוצה - החברה וחברות מוחזקות שלה.
- (3) צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 בדבר צדדים קשורים.

ב. מגפת הקורונה והשפעתה על הקבוצה

מחלת נגיף הקורונה (COVID-19) ("הנגיף") שהתפרצה לראשונה בחודש דצמבר 2019 בעיר ווהאן שבסין ומאז התפשטה ברחבי העולם יצרה משבר משמעותי בשווקים שונים בעולם ובכללם גם בשווקים בהם פועלת הקבוצה, אשר השלכותיו הסופיות עדיין אינן ידועות במלואן (להלן: "משבר הקורונה").

בעקבות התפרצות הנגיף, חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית באזורים רבים בעולם לרבות גרמניה, אשר בהם מצויים נכסי הקבוצה. התפשטות הנגיף גרמה, בין היתר, לירידה בהיקף התחבורה העולמית, למגבלות תנועה ותעסוקה ולמגבלות נוספות אשר הטילו מדינות רבות בעולם, ובניהן גרמניה. כמו כן, בהתאם להוראות הממשלה בגרמניה, נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כוח אדם במקומות עבודה, הושבתו מערכות החינוך והוטלו הגבלות על יציאה מבתי המגורים לתקופה מוגבלת.

נכון למועד פרסום דוחות אלו, גרמניה מצויה בעיצומו של "גל שני" של התמודדות עם הנגיף. מועד סיום התפשטות הנגיף ואיתו סיום המשבר אליו נקלע המשק בגרמניה ובעולם כולו אינם ניתנים לצפייה וודאית ובהתאם לא ניתן לצפות או להעריך בשלב זה את מלוא השפעתו העתידית על פעילות החברה.

חשיפות וסיכונים לקבוצה

למועד הדוח, הקבוצה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי לרעה בשווי נכסיה. בנוסף, כמפורט להלן בהרחבה, פעילותה השוטפת של הקבוצה לא נפגעה בצורה מהותית כתוצאה מהתפרצות הנגיף יחד עם זאת יצוין, כי המשבר הכלכלי שמלווה את התפרצות הנגיף, עלול ליצור לקבוצה חשיפה וזאת לאור השלכות משבר הקורונה על הפעילות העסקית היומיומית של בתי עסק בגרמניה, שם ממוקמים נכסי הקבוצה, ויכולתם לשלם דמי שכירות לנכסים מסחריים אשר הם שוכרים מהקבוצה, וכן לאור יכולתה של הקבוצה למצוא שוכרים לשטחים ריקים ככל שיהיו. כמו כן, השפעת המשבר הכלכלי על המשק העולמי בכלל וגרמניה בפרט, עשויה להשפיע על הביקוש לנכסים, ובהתאם להוביל לירידה בשווי הנכסים, אם כי למועד הדוח, הקבוצה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי לרעה בשווי הנכסים כאמור.

נכון למועד הדוח, הכנסות הקבוצה מדמי שכירות לא נפגעו בצורה משמעותית כתוצאה מהתפרצות הנגיף, בין היתר לאור העובדה כי מרבית נכסי הנדל"ן של הקבוצה מושכרים לבתי עסק המוגדרים כבתי עסק שמעניקים שירותים חיוניים לצרכי האוכלוסייה על רקע התפשטות הנגיף, כגון סופרמרקטים, בתי פארם וכיו"ב בתי עסק אלו נותרו פתוחים לציבור הרחב גם במהלך החודשים אפריל - נובמבר 2020.

באור 1 - כללי (המשך):

ב. מגפת הקורונה והשפעתה על הקבוצה (המשך)השפעות ספציפיות של משבר הקורונה על תוצאות הפעילות של הקבוצה

- ביחס לחודש מרץ 2020, אשר היה החודש הראשון שביחס אליו הוטלו מגבלות על ידי הרשויות בגרמניה, שיעור הגבייה של הקבוצה בגין השכרת נכסי הנדל"ן המניב שברשותה עמד על כ- 100%.
- ביחס לחודש אפריל 2020, שיעור הגבייה של הקבוצה בגין השכרת נכסי הנדל"ן המניב שברשותה עמד על כ- 81%, כאשר נדחו תשלומי דמי שכירות בסך כולל של כ- 79 אלפי אירו (במונחי 100%) ("החוב בגין חודש אפריל") (המהווים שיעור של כ- 19% מסך דמי השכירות החודשיים אותם ביקשה הקבוצה לגבות באותו החודש). במהלך תקופת הדיווח, הגיעה הקבוצה להסדר עם שוכרים מסוימים, לפיו סך של כ- 43 אלפי אירו מתוך החוב בגין חודש אפריל, ישולם בפריסה במהלך שנת 2020 (עד לתום חודש דצמבר 2020).
- החל מחודש מאי 2020 ועד למועד פרסום דוח זה, כל דמי השכירות בגין נכסי הנדל"ן של הקבוצה שולמו במלואם.
- יצוין כי לירידה בשיעור הגבייה כמפורט לעיל לא הייתה השפעה מהותית על תזרים המזומנים של הקבוצה, לאור העובדה שכאמור לעיל, מרבית משוכרי הקבוצה שילמו את דמי השכירות בגין תקופת הדיווח במלואם.
- נכון למועד הדוח ולמיטב ידיעת הקבוצה, כל יתר נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה פתוחים לציבור הרחב.
- למועד הדוח, לא חלה ירידה בשיעורי התפוסה של נכסי הנדל"ן של הקבוצה.
- לא ידוע לקבוצה על שינוי משמעותי לרעה שחל בעסקי איזה משוכריה של הקבוצה.
- להערכת הקבוצה, ליום 30 בספטמבר 2020, לא חל שינוי מהותי בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן של הקבוצה. אומדן זה מתבסס בין השאר על היעדר שינוי מהותי בגבייה משוכרי הקבוצה, העדר ירידה בשיעורי התפוסה כמפורט לעיל וכן מאינדיקציות שקיבלה הקבוצה משמאים בלתי תלויים בדבר היעדר שינוי בשיעורי ההיוון המשמשים למדידת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה. בהתבסס על הערכות שווי שנערכו על ידי שמאים חיצוניים בתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020, למספר נכסי נדל"ן מניב בגרמניה של הקבוצה חלה עלייה בשווי ההוגן של הנכסים המוחזקים על ידי הקבוצה.
- להערכת הקבוצה, היה והתפשטות נגיף הקורונה והשלכותיה יחריפו לאורך זמן, הרי שעלולות להיות לכך השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה העולמית וכפועל יוצא גם על השווקים בהם פועלת הקבוצה ועל תחומי פעילותה ותוצאותיה.

יצוין כי הקבוצה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות ופועלת בהתאם להנחיות של הרשויות השונות ונוקטת בצעדים על מנת לצמצם ככל האפשר את השפעת התפרצות המחלה על פעילותה השוטפת, לרבות קשר שוטף ויומי עם שוכרי הקבוצה ומעקב שוטף אחר נכסי הקבוצה כאמור לעיל.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים:

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים ביניים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (להלן: "הדוחות השנתיים").

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת הקבוצה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה בעת יישום המדיניות החשבונאית של החברה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בדוחות הכספיים השנתיים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים, למעט האמור להלן.

א. תקנים חדשים ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות

תיקון 3 IFRS "צירופי עסקים" (בדבר הגדרת "עסק")

התיקון קובע כי על מנת להיחשב כ"עסק", הנכסים והפעילויות הנרכשים חייבים לכלול, לכל הפחות, תשומה ותהליך מהותי אשר יחד תורמים באופן משמעותי ליכולת ליצור תפוקה. התיקון משמיט את הצורך בבחינה האם משתתפים בשוק מסוגלים להחליף תשומות או תהליכים חסרים ולהמשיך ליצור תפוקות, וכן משמיט מהגדרת "עסק" ו"תפוקות" עלויות מוזלות או הטבות כלכליות אחרות ומתמקד במוצרים ושירותים המסופקים ללקוחות.

כמו כן, התיקון מוסיף מבחן 'ריכוז שווי הוגן' לפיו אין מדובר בעסק אם באופן מהותי כל השווי ההוגן של הנכסים ברטו שנרכשו מרוכז בנכס מזהה יחיד או בקבוצה של נכסים מזהים דומים.

החל מה - 1 בינואר 2020 מיישמת החברה את התיקון האמור המיושם לגבי צירופי עסקים ורכישות נכסים שמועד הרכישה שלהם הינו החל מיום 1 בינואר 2020.

ליישום התיקון השפעה על בחינת הגדרת "עסק" בגין רכישות אשר יושלמו לאחר יום 1 בינואר 2020.

ב. תיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות

ביום 14 במאי 2020 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) אסופה של מספר תיקונים שתחילתם ביום 1 בינואר 2022, שהינם תיקונים ממוקדים וצרי היקף לתקני חשבונאות ולתקני דיווח כספי בינלאומיים, לרבות פרסום פרויקט השיפורים השנתי לתקני דיווח כספי בינלאומיים (מקבץ 2018-2020). מטרת פרסום התיקונים כאמור הינה להבהיר נוסחים קיימים או לתקן ולתת מענה להשלכות יישומיות, להשמטות או להיבטים היוצרים ניגודים בין דרישות המופיעות בתקנים השונים. להערכת החברה, לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה כתוצאה מיישום תיקונים אלה.

תיקון 1 IAS "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות)

התיקון מבהיר את הדרישות הקיימות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי.

התיקון ייכנס לתוקף בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2023, יישום מוקדם אפשרי. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.

החברה טרם החלה בבחינת השלכות של יישום התיקון על הדוחות הכספיים.

באורים לתמצית דוחות הכספיים ביניים

באור 4 - השקעות בעסקאות משותפות:
(א) מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי

התחייבויות לא שוטפות	התחייבויות שוטפות	נכסים לא שוטפים	נכסים שוטפים	שיעור בעלות והשתתפות ברווחים	
אלפי אירו					
8,365	246	16,995	278	50%	Sloane Hessen Alpha
12,091	635	17,877	1,197	50%	פורטפוליו ביתא (*)
1,371	12	3,646	19	50%	Sloane Wolfsburg GmbH & Co. KG
-	17	-	3	50%	Sloane Erfurt
2,092	84	5,009	36	50%	Sloane Garbsen GmbH

ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)

8,408	264	16,098	411	50%	Sloane Hessen Alpha
14,121	112	17,700	1,284	50%	פורטפוליו ביתא (*)
1,250	108	3,422	72	50%	Sloane Wolfsburg GmbH & Co. KG
-	22	-	3	50%	Sloane Erfurt
2,336	94	4,666	121	50%	Sloane Garbsen GmbH

ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)

8,369	252	16,098	370	50%	Sloane Hessen Alpha
13,191	636	17,700	931	50%	פורטפוליו ביתא (*)
1,250	143	3,646	18	50%	Sloane Wolfsburg GmbH & Co. KG
-	13	-	2	50%	Sloane Erfurt
2,252	92	5,009	30	50%	Sloane Garbsen GmbH

ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)

(*) כולל 6 חברות מוחזקות.

(ב) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות

סך רווח (הפסד) כולל	רווח (הפסד)	הכנסות	
אלפי אירו			
1,314	1,314	843	Sloane Hessen Alpha
1,544	1,544	1,028	פורטפוליו ביתא
112	112	208	Sloane Wolfsburg GmbH & Co. KG
(3)	(3)	-	Sloane Erfurt
174	174	298	Sloane Garbsen GmbH
1,239	1,239	843	Sloane Hessen Alpha
611	611	1,076	פורטפוליו ביתא
126	126	202	Sloane Wolfsburg GmbH & Co. KG
(2)	(2)	-	Sloane Erfurt
172	172	298	Sloane Garbsen GmbH

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)

באור 4 - השקעות בעסקאות משותפות (המשך):

(ב) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות (המשך)

סך רווח (הפסד) כולל	רווח (הפסד) אלפי אירו	הכנסות	
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)
176	176	268	Sloane Hessen Alpha
53	53	293	פורטפוליו ביתא
41	41	65	Sloane Wolfsburg GmbH & Co. KG
-	-	-	Sloane Erfurt
63	63	98	Sloane Garbsen GmbH
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)
190	190	280	Sloane Hessen Alpha
131	131	368	פורטפוליו ביתא
45	45	73	Sloane Wolfsburg GmbH & Co. KG
(2)	(2)	-	Sloane Erfurt
70	70	104	Sloane Garbsen GmbH
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)
1,429	1,429	1,125	Sloane Hessen Alpha
665	665	1,441	פורטפוליו ביתא
351	351	268	Sloane Wolfsburg GmbH & Co. KG
8	8	-	Sloane Erfurt
509	509	400	Sloane Garbsen GmbH

(ג) הלוואות לעסקאות משותפות

- (1) ליום 30 בספטמבר 2020 מסתכמות הלוואות החברה לפרוטפוליו ביתא בכ- 1,934 אלפי אירו (לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 30 בספטמבר 2019 כ- 3,912 וכ- 3,724 אלפי אירו, בהתאמה).
- (2) ליום 30 בספטמבר 2020 מסתכמות הלוואות החברה ל- Sloane Garbsen GmbH בכ- 30 אלפי אירו (לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 30 בספטמבר 2019 כ- 90 אלפי אירו וכ- 153 אלפי אירו, בהתאמה).

באור 5 - מכשירים פיננסיים:

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד

להערכת הנהלת החברה, הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה:

- בתקופת הדוח מימשה חברת נכס בפורטפוליו ביתא שני נכסי נדל"ן שבבעלותה בתמורה לסך של 1,475 אלפי אירו, כתוצאה מהמכירות רשמה פורטפוליו ביתא רווח לפני מס בסך של כ- 140 אלפי אירו, חלקה של החברה הינו כ- 70 אלפי אירו ונכלל בסעיף חלק החברה ברווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.
- לאחר תאריך הדוח, מכרה חברה כלולה Sloane Hessen Alpha, נכס נדל"ן בתמורה לסך של 1,700 אלפי אירו, כתוצאה מהמכירה תרשום Sloane Hessen Alpha רווח לפני מס בסך של כ- 26 אלפי אירו, חלקה של הקבוצה הינו כ- 13 אלפי אירו וייכלל בסעיף חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

Frankfurt Langen Hotel SARL

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

(בלתי מבוקרים)

ליום 30 בספטמבר 2020

תוכן העניינים

עמוד	
2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3-4	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על המצב הכספי
5	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על רווח או הפסד כולל
6	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון
7	תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
8-10	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
Frankfurt Langen Hotel SARL

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של Frankfurt Langen Hotel SARL וחברות מאוחדות (להלן: "החברה"), הכולל את הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2020 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד כולל, 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". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת הביניים בהתבסס על סקירתנו.

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 היישות". סקירה של מידע כספי 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

עמית, חלפון
רואי חשבון

גבעתיים,
26 בנובמבר, 2020

ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר		
	2019	2020	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			נכסים שוטפים
603	521	1,451	מזומנים ושווי מזומנים
413	1,126	719	חייבים ויתרות חובה
1,016	1,647	2,170	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
26,200	24,469	26,209	נדל"ן להשקעה
26,200	24,469	26,209	סה"כ נכסים לא שוטפים
27,216	26,116	28,379	סה"כ נכסים

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר		
	2019	2020	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי אירו		
			התחייבויות שוטפות
81	163	372	חלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי
77	59	35	ספקים ונותני שירותים
12	33	20	זכאים ויתרות זכות
170	255	427	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
13,675	12,675	14,146	הלוואה מתאגיד בנקאי
7,645	7,538	7,986	הלוואה מבעלי מניות
980	956	1,028	התחייבויות מיסים נדחים
22,300	21,169	23,160	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
22,470	21,424	23,587	סה"כ התחייבויות
			הון
12	12	12	הון מניות
4,734	4,680	4,780	יתרת רווח
4,746	4,692	4,792	סה"כ הון
27,216	26,116	28,379	סה"כ התחייבויות והון

Fabrice Rota
Director

26 בנובמבר, 2020
תאריך אישור הדוחות הכספיים

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי אירו					
1,195	342	326	858	1,004	הכנסות
(102)	(20)	(146)	(76)	(245)	עלות הכנסות
1,093	322	180	782	759	רווח גולמי
(55)	(5)	(35)	(40)	(45)	הוצאות הנהלה וכלליות שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
7,003	132	-	7,003	9	הכנסות אחרות
2	-	-	-	-	
8,043	449	145	7,745	723	רווח מפעולות רגילות
(862)	(227)	(181)	(642)	(624)	הוצאות מימון
7,181	222	(36)	7,103	99	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(1,194)	(52)	(16)	(1,170)	(53)	מיסים על הכנסה
5,987	170	(52)	5,933	46	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סך ההון (גרעון בהון)	יתרת רווח (הפסד) אלפי אירו	הון מניות	
			לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)
4,746	4,734	12	יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
46	46	-	רווח כולל לתקופה
<u>4,792</u>	<u>4,780</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)
			לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)
(1,241)	(1,253)	12	יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
5,933	5,933	-	רווח כולל לתקופה
<u>4,692</u>	<u>4,680</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)
4,844	4,832	12	יתרה ליום 1 ביולי 2020 (בלתי מבוקר)
(52)	(52)	-	הפסד כולל לתקופה
<u>4,792</u>	<u>4,780</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)
4,522	4,510	12	יתרה ליום 1 ביולי 2019 (בלתי מבוקר)
170	170	-	רווח כולל לתקופה
<u>4,692</u>	<u>4,680</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)
(1,241)	(1,253)	12	יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
5,987	5,987	-	רווח כולל לשנה
<u>4,746</u>	<u>4,734</u>	<u>12</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי אירו				
5,987	170	(52)	5,933	46	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח (הפסד) נקי לתקופה
(7,003)	(132)	-	(7,003)	(9)	התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
1,194	52	16	1,170	53	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
413	112	116	306	341	מיסים על הכנסה
(5,396)	32	132	(5,527)	385	ריבית לבעלי מניות
(1)	-	-	(1)	(5)	מיסים ששולמו במזומן
12	(44)	(41)	15	(34)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(298)	46	(276)	(1,011)	(306)	שינוי בספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות
(286)	2	(317)	(996)	(340)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
304	204	(237)	(591)	86	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
800	-	-	800	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון קבלת הלוואות מבעלי מניות
(244)	(81)	(102)	(162)	(264)	פרעון הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
1,000	-	1,026	-	1,026	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
1,556	(81)	924	638	762	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(1,961)	(98)	-	(230)	-	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה רכישת נכס נדל"ן להשקעה
(1,961)	(98)	-	(230)	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(101)	25	687	(183)	848	גידול (קטון) במזומנים ושווי מזומנים
704	496	764	704	603	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
603	521	1,451	521	1,451	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
447	115	106	335	302	מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: ריבית ששולמה

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

הישות המדווחת

א. Frankfurt Langen Hotel SARL (להלן: "החברה") הוקמה והתאגדה בלוקסמבורג ביום 27 בדצמבר 2017 כחברה פרטית מוגבלת, בהתאם לדיני החברות בלוקסמבורג והחלה את פעילותה ביום 1 באפריל 2018. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, מניות החברה מוחזקות בחלקים שווים (50%-50%) על ידי להב אל.אר רילאסטייט בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, ועל ידי חברה פרטית, בשליטתו של מר ראובן האלה, שהתאגדה ונרשמה בישראל.

תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 כוללים את אלה של החברה ושל חברות מאוחדות שלה (להלן יחד: "הקבוצה").

החברה עוסקת, באמצעות חברות מוחזקות, באיתור, רכישה והשכרה של נכסים המושכרים לשוכרים, לצרכי מסחר. למועד הדוחות הכספיים בבעלות החברה נכס אחד המושכר לחברה אשר מפעילה בנכס בית מלון.

בדוחות כספיים אלה -

- (1) החברה - Frankfurt Langen Hotel SARL
- (2) הקבוצה - Frankfurt Langen Hotel SARL וחברות מאוחדות שלה.
- (3) חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפויות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין עם דוחות החברה.
- (4) צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 (2009) בדבר צדדים קשורים.

ב. מגפת הקורונה והשפעתה על הקבוצה

מחלת נגיף הקורונה (COVID-19) ("הנגיף") שהתפרצה לראשונה בחודש דצמבר 2019 בעיר ווהאן שבסין ומאז התפשטה ברחבי העולם יצרה משבר משמעותי בשווקים שונים בעולם ובכללם גם בשווקים בהם פועלת הקבוצה, אשר השלכותיו הסופיות עדיין אינן ידועות במלואן (להלן: "משבר הקורונה").

בעקבות התפרצות הנגיף, חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית באזורים רבים בעולם לרבות גרמניה, אשר בהם מצויים נכסי הקבוצה. התפשטות הנגיף גרמה, בין היתר, לירידה בהיקף התחבורה העולמית, למגבלות תנועה ותעסוקה ולמגבלות נוספות אשר הטילו מדינות רבות בעולם, ובניהן גרמניה. כמו כן, בהתאם להוראות הממשלה בגרמניה, נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כוח אדם במקומות עבודה, הושבתו מערכות החינוך והוטלו הגבלות על יציאה מבתי המגורים לתקופה מוגבלת.

נכון למועד פרסום דוחות אלו, גרמניה נמצאת בעיצומו של "גל שני" של התמודדות עם הנגיף. מועד סיום התפשטות הנגיף ואיתו סיום המשבר אליו נקלע המשק בגרמניה, ובעולם כולו אינם ניתנים לצפייה וודאית, ובהתאם לא ניתן לצפות או להעריך בשלב זה את מלוא השפעתו העתידית על פעילות החברה.

חשיפות וסיכונים לקבוצה

למועד הדוח, החברה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי לרעה בשווי נכס הנדל"ן שבבעלותה. בנוסף, כמפורט להלן בהרחבה, פעילותה השוטפת של הקבוצה לא נפגעה בצורה מהותית כתוצאה מהתפרצות הנגיף יחד עם זאת יצוין, כי המשבר הכלכלי שמלווה את התפרצות הנגיף, עלול ליצור לחברה חשיפה וזאת לאור השלכות משבר הקורונה על הפעילות העסקית היומיומית של בתי המלון בגרמניה, שם ממוקם נכס הנדל"ן של החברה, ויכולתם לשלם דמי שכירות אשר הם שוכרים מהחברה. כמו כן, השפעת המשבר הכלכלי על המשק העולמי בכלל וגרמניה בפרט, עשויה להשפיע על הביקוש לנכסים, ובהתאם להוביל לירידה בשווי הנכסים, אם כי למועד הדוח, החברה אינה ערה לאינדיקציות המצביעות על שינוי לרעה בשווי הנכסים כאמור.

יצוין כי נכס הנדל"ן של החברה הינו נכס המשמש כבית מלון בגרמניה (להלן: "הנכס בלנגן"). לאחרונה החברה חתמה על הסכם עם השוכר של הנכס (חברה הקשורה לבעל השליטה בשותף בנכס) לפיו לאור משבר הקורונה במהלך התקופה שבין 1 באפריל 2020 ל-31 במרץ 2021, שכר הדירה המיינמלי השנתי יופחת בכ-50%. עם זאת, ככל שברבעון הרביעי של שנת 2020 או ברבעון הראשון של שנת 2021 שיעור התפוסה יעלה חזרה למעל 50%, הרי שהפחתת שכר הדירה כאמור תבוטל ביחס ליתרת התקופה וישולם שכר הדירה המקורי. בכל מקרה, החל מה-1 באפריל 2021, השוכר ישוב לשלם את שכר הדירה המקורי המלא. במקביל, השוכר הודיע על מימוש האופציה להארכת תקופת השכירות בנכס בלנגן לתקופה נוספת של 5 שנים. התיקון להסכם עדיין לא נכנס לתוקפו, שכן הצדדים ממתניעים לקבל את אישורו של הבנק המממן להארכת תקופת השכירות כאמור. למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, נכון למועד הדוח, בית המלון, נפתח לאורחים. להערכת החברה, בהתבסס על אינדיקציה שנתקבלה משמאי חיצוני, ההסכמות עם השוכר כמתואר לעיל אינן משפיעות על שווי הנכס באופן משמעותי.

באור 1 - כללי (המשך)

ב. מגפת הקורונה והשפעתה על הקבוצה (המשך)

בתקופת הדוח, שיעור הגבייה של החברה בגין השכרת נכס הנדל"ן המניב שברשותה עמד על כ- 100%.

להערכת החברה, היה והתפשטות נגיף הקורונה והשלכותיה יחריפו לאורך זמן, הרי שעלולות להיות לכך השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה העולמית וכפועל יוצא גם על השווקים בהם פועלת החברה ועל תחומי פעילותה ותוצאותיה.

יצוין כי החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות ופועלת בהתאם להנחיות של הרשויות השונות ונוקטת בצעדים על מנת לצמצם ככל האפשר את השפעת התפרצות המחלה על פעילותה השוטפת, לרבות קשר שוטף ויומי עם שוכר הנכס ומעקב שוטף אחר נכס החברה כאמור לעיל.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (להלן: "הדוחות השנתיים").

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת הקבוצה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה בעת יישום המדיניות החשבונאית של החברה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בדוחות הכספיים השנתיים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים, למעט האמור להלן:

תקנים חדשים ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית /או על תקופות דיווח קודמות**תיקון 3 IFRS "צירופי עסקים" (בדבר הגדרת "עסק")**

התיקון קובע כי על מנת להיחשב כ"עסק", הנכסים והפעילויות הנרכשים חייבים לכלול, לכל הפחות, תשומה ותהליך מהותי אשר יחד תורמים באופן משמעותי ליכולת ליצור תפוקה. התיקון משמיט את הצורך בבחינה האם משתתפים בשוק מסוגלים להחליף תשומות או תהליכים חסרים ולהמשיך ליצור תפוקות, וכן משמיט מהגדרת "עסק" ו"תפוקות" עלויות מוזלות או הטבות כלכליות אחרות ומתמקד במוצרים ושירותים המסופקים ללקוחות.

כמו כן, התיקון מוסיף מבחן 'ריכוז שווי הוגן' לפיו אין מדובר בעסק אם באופן מהותי כל השווי הוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מרוכז בנכס מזהה יחיד או בקבוצה של נכסים מזהים דומים.

החל מה - 1 בינואר 2020 מיישמת הקבוצה את התיקון האמור המיושם לגבי צירופי עסקים ורכישות נכסים שמועד הרכישה שלהם הינו החל מיום 1 בינואר 2020.

ליישום התיקון השפעה על בחינת הגדרת "עסק" בגין רכישות אשר יושלמו לאחר יום 1 בינואר 2020.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

תקנים שישמו לראשונה בתקופה, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות

ביום 14 במאי 2020 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) אסופה של מספר תיקונים שתחילתם ביום 1 בינואר 2022, שהינם תיקונים ממוקדים וצרי היקף לתקני חשבונאות ולתקני דיווח כספי בינלאומיים, לרבות פרסום פרויקט השיפורים השנתי לתקני דיווח כספי בינלאומיים (מקבץ 2018-2020). מטרת פרסום התיקונים כאמור הינה להבהיר נוסחים קיימים או לתקן ולתת מענה להשלכות יישומיות, להשמטות או להיבטים היוצרים ניגודים בין דרישות המופיעות בתקנים השונים. להערכת הקבוצה, לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה כתוצאה מיישום תיקונים אלה.

תיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות)

התיקון מבהיר את הדרישות הקיימות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי.

התיקון ייכנס לתוקף בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2023, יישום מוקדם אפשרי. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.

הקבוצה טרם החלה בבחינת ההשלכות של יישום התיקון על הדוחות הכספיים.

באור 4 - מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד

להערכת הנהלת הקבוצה, הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

באור 5 - אירועים בתקופת הדוח ולאחריה

ביום 1 ביולי 2020 הגיעה החברה להסכם הארכה עם הבנק המלווה במסגרתו התקבלה הלוואה נוספת בסך של כ - 1,026 אלפי אירו. ההלוואה הינה לפרעון ב - 12 תשלומים רבעוניים עד ליום 30 ביוני 2023 ונושאת ריבית בשיעור של כ - 2.82% לשנה.

"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר, 2020

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	מאזנים מאוחדים
5	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-13	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-43	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של

"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - הקבוצה), הכולל את המאזן התמציתי המאוחד ליום 30 בספטמבר, 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-1.36% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2020 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-1.34% וכ-1.13%, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-88 מליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2020 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-3 ולסך של כ-1 מליוני ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

פסגת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 4 לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים בדבר התחייבויות תלויות של החברה וחברות מוחזקות.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
23 בנובמבר, 2020

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 30 בספטמבר	
	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח		
54	87	20
23	-	3
1,192	1,349	801
87	65	39
16	12	21
131	140	119
1,503	1,653	1,003
-	-	853
1,503	1,653	1,856
101	106	88
44	43	44
920	1,013	897
141	561	48
1,958	1,054	655
322	323	17
7	7	6
4	3	29
3,497	3,110	1,784
5,000	4,763	3,640

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
השקעות לזמן קצר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
מסים לקבל
מלאי

נכסים המיועדים למימוש

נכסים לא שוטפים

השקעות והלוואות לחברות כלולות
נדל"ן להשקעה
נכסי זכויות שימוש
הלוואות ופקדונות לזמן ארוך
רכוש קבוע, נטו
מוניטין
נכסים בלתי מוחשיים אחרים, נטו
מסים נדחים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2019 מבוקר	ליום 30 בספטמבר 2019 2020 בלתי מבוקר מיליוני ש"ח	
	1,088	1,334
440	407	288
497	410	388
127	129	120
2,152	2,280	1,425
-	-	516
2,152	2,280	1,941
821	440	264
11	11	9
32	26	12
746	775	734
46	47	4
1,656	1,299	1,023
216	216	216
366	366	366
572	562	56
37	39	37
1,191	1,183	675
1	1	1
1,192	1,184	676
5,000	4,763	3,640

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה

התחייבויות המיוחסות לנכסים המיועדים למימוש

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
הפרשות והתחייבויות אחרות
התחייבות בגין חכירה
מסים נדחים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות
פרמיה על מניות
יתרת רווח
קרנות הון אחרות

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.


שחר שגיב
סמנכ"ל כספים


בעז צ'צ'יק
מנכ"ל


אבי לוי
יו"ר הדירקטוריון

23 בנובמבר, 2020
תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר *2019	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	*2019	2020	*2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	מיליוני ש"ח				
4,846	1,282	716	3,701	2,145	הכנסות ממכירות
4,162	1,104	540	3,177	1,748	עלות המכירות
684	178	176	524	397	רווח גולמי
487	116	111	360	342	הוצאות מכירה והפעלת תחנות
63	25	19	55	59	הוצאות הנהלה וכלליות
3	1	1	3	2	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו
14	7	1	8	28	הוצאות אחרות, נטו
123	31	46	104	(30)	רווח (הפסד) תפעולי
25	12	1	26	13	הכנסות מימון
69	16	11	60	62	הוצאות מימון
(5)	-	-	-	-	חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות, נטו
74	27	36	70	(79)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
12	4	10	13	(16)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
62	23	26	57	(63)	רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
26	7	-	21	(259)	רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות
88	30	26	78	(322)	רווח נקי (הפסד)
88	30	26	78	(322)	מיוחס ל:
-	-	-	-	-	בעלי מניות החברה
88	30	26	78	(322)	זכויות שאינן מקנות שליטה

* מויין מחדש כנדרש בתקן דיווח כספי בינלאומי 5, לפרטים נוספים ראה באור 3

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר בלתי מבוקר מיליוני ש"ח
	2019	2020	2019	2020	
88	30	26	78	(322)	רווח נקי (הפסד)
					רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
					<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:</u>
1	-	(1)	-	-	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
1	-	(1)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
89	30	25	78	(322)	סה"כ רווח (הפסד) כולל
89	30	25	78	(322)	מיוחס ל: בעלי מניות החברה
-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
89	30	25	78	(322)	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרנות אחרות	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר						
מיליוני ש"ח						
216	366	572	37	1,191	1	1,192
-	-	(322)	-	(322)	-	(322)
-	-	(194)	-	(194)	-	(194)
216	366	56	37	675	1	676

יתרה ליום 1 בינואר, 2020 (מבוקר)
הפסד כולל
דיבידנד לבעלי מניות החברה
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2020

מיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרנות אחרות	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר						
מיליוני ש"ח						
216	366	485	39	1,106	2	1,108
-	-	(1)	-	(1)	-	(1)
216	366	484	39	1,105	2	1,107
-	-	78	-	78	-	78
-	-	-	-	-	(1)	(1)
216	366	562	39	1,183	1	1,184

יתרה ליום 1 בינואר, 2019 (מבוקר)
השפעה כתוצאה מאימוץ לראשונה של IFRS16 ליום 1 בינואר, 2019
יתרה ליום 1 בינואר, 2019 לאחר האימוץ לראשונה של IFRS16
רווח כולל
יציאה מאיחוד
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2019

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרנות אחרות	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר						
מיליוני ש"ח						
216	366	180	38	800	1	801
-	-	26	-	26	-	26
-	-	-	(1)	(1)	-	(1)
-	-	26	(1)	25	-	25
-	-	(150)	-	(150)	-	(150)
<u>216</u>	<u>366</u>	<u>56</u>	<u>37</u>	<u>675</u>	<u>1</u>	<u>676</u>

יתרה ליום 1 ביולי, 2020
רווח נקי
הפסד כולל אחר
סה"כ רווח (הפסד) כולל
דיבידנד לבעלי מניות החברה
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2020

מיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרנות אחרות	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר						
מיליוני ש"ח						
216	366	532	39	1,153	1	1,154
-	-	30	-	30	-	30
<u>216</u>	<u>366</u>	<u>562</u>	<u>39</u>	<u>1,183</u>	<u>1</u>	<u>1,184</u>

יתרה ליום 1 ביולי, 2019
רווח כולל
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2019

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרנות אחרות מבוקר אלפי ש"ח	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
1,108	2	1,106	39	485	366	216	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2019</u> <u>השפעה כתוצאה מיישום</u> <u>לראשונה של IFRS16 ליום 1</u> <u>בינואר, 2019</u>
(1)	-	(1)	-	(1)	-	-	
1,107	2	1,105	39	484	366	216	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2019 לאחר</u> <u>אימוץ לראשונה של IFRS16</u>
88	-	88	-	88	-	-	רווח כולל
1	-	1	1	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
89	-	89	1	88	-	-	סה"כ רווח כולל
(1)	(1)	-	-	-	-	-	יציאה מאיחוד
(3)	-	(3)	(3)	-	-	-	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
<u>1,192</u>	<u>1</u>	<u>1,191</u>	<u>37</u>	<u>572</u>	<u>366</u>	<u>216</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2019	2020	2019	2020	
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	מיליוני ש”ח				
88	30	26	78	(322)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
314	(65)	(39)	(10)	636	רווח נקי (הפסד) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
402	(35)	(13)	68	314	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(50)	(11)	(13)	(35)	(48)	רכישת נכסים קבועים
6	-	545	6	645	יציאה מאיחוד של חברות ופעילויות (ה)
(2)	-	-	-	-	איחוד לראשונה של חברה כלולה לשעבר (ו)
3	-	-	-	(7)	איחוד לראשונה של חברות (ז)
11	9	(2)	10	-	תמורה מממוש נכסים קבועים פרעון התחייבות שנוצרה בגין רכישה של חברות בתקופה קודמת
-	-	-	-	(38)	תמורה מממוש נדל”ן להשקעה
16	-	-	15	-	גבייה (מתן) הלוואות לחברות כלולות, נטו מתן הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
(22)	(1)	-	(2)	(5)	גביית הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
12	2	3	8	23	מתן הלוואה לצד קשור
-	-	-	(21)	-	פרעון פקדונות מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
1	-	4	1	6	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(25)	(1)	537	(17)	575	דיבינד ששולם לבעלי מניות החברה פירעון התחייבות בגין חכירה
-	-	(150)	-	(194)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים
(143)	(36)	(42)	(108)	(129)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו
175	40	-	175	100	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(292)	(83)	(154)	(228)	(477)	עליה במזומנים ושווי מזומנים
(93)	149	(268)	167	(199)	שינוי ביתרת מזומנים בגין פעילות מופסקת יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
(353)	70	(614)	6	(899)	
24	34	(90)	57	(10)	
-	-	(3)	-	(24)	
30	53	113	30	54	
54	87	20	87	20	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח				
239	60	14	178	384
(1)	(1)	(1)	1	-
(1)	-	111	(1)	111
4	(1)	23	(2)	33
-	-	7	-	(2)
(1)	-	9	(1)	5
(2)	-	-	(1)	15
7	-	(1)	1	(2)
5	1	7	6	(67)
1	(1)	-	1	(2)
251	58	169	182	475
77	(84)	(43)	(166)	303
(47)	13	(2)	(33)	1
24	4	(22)	15	12
(21)	(44)	29	8	(87)
30	(12)	(170)	(16)	(68)
63	(123)	(208)	(192)	161
314	(65)	(39)	(10)	636
5	-	-	2	1

התאמות הדרושות להצגת תזרימי
מזומנים מפעילות שוטפת

(א)

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

פחת, הפחתות וירידת ערך, נטו
הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע, נטו
הפסד (רווח) ממימוש השקעה בחברה
מאוחדת
שערוך התחייבויות לתאגידים בנקאיים
והתחייבויות אחרות לא שוטפות, נטו
שערוך פקדון
ירידת (עליית) ערך הלוואות שניתנו
וחובות לא שוטפים, נטו
הלוואות עם בעלי עניין וצדדים קשורים,
נטו
חלק הקבוצה בתוצאות חברות כלולות,
נטו (*)
מסים נדחים, נטו
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות
לעובדים, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

ירידה (עליה) בלקוחות
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
ירידה (עליה) במלאי
עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים
ולנותני שירותים
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

(* כולל דיבידנד מחברות כלולות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
	בלתי מבוקר מיליוני ש”ח		בלתי מבוקר	

<u>יצאה מאיחוד של חברות ופעילויות</u> (ה)					
-	-	(74)	-	26	הון חוזר נטו
-	-	444	-	444	נכסים קבועים
-	-	308	-	308	נכסים בלתי מוחשיים
-	-	(111)	-	(111)	הפסד הון
-	-	(22)	-	(22)	התחייבויות לזמן ארוך
-	-	545	-	645	תמורה

<u>איחוד לראשונה של חברה כלולה</u>					
<u>לשעבר</u> (ו)					
(4)	-	-	-	-	הון חוזר נטו (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
7	-	-	-	-	ביטול השקעות והלוואות לחברות כלולות לשעבר
(4)	-	-	-	-	נכסים קבועים
(2)	-	-	-	-	מוניטין
3	-	-	-	-	התחייבות לשלם בגין רכישת מניות מותג
(3)	-	-	-	-	התחייבות מס נדחה
1	-	-	-	-	סה”כ
(2)	-	-	-	-	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

- א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).
- ב. ליום 30 בספטמבר, 2020 מסתכם הגרעון בהון החוזר המאוחד של הקבוצה לסך של כ-85 מיליוני ש"ח הנובע בעיקר מהתחייבויות לזמן ארוך ולזמן קצר שנלקחו למימון השקעות ארוכות מועד, אשר מועד פרעונן יחול בשנה הקרובה. להערכת הנהלת החברה והחברות המאוחדות, בהתבסס, בין היתר, על תזרים המזומנים מפעילות שוטפת, מסגרות אשראי קיימות ופנויות ונכסים שאינם משועבדים בהיקף מהותי ביכולתן להסב הלוואות לזמן קצר להלוואות לזמן ארוך או להמשיך ולקבל הלוואות לזמן קצר ו/או לממש נכסים שבבעלותן לצורך המשך מימון השקעותיהן ופרעון התחייבויותיהן. במהלך תקופת הדוח חתמה החברה על הסכמים למכירת חברות ופעילויות (ראה באור 13' ו-13') כמו כן, ראה באור 3ה' באשר להסכמות עם תאגידים בנקאיים.
- ג. לאחר תאריך המאזן, ביום 16 באוקטובר, 2020 חתמה דלק פטרוליום בע"מ ("החברה האם לשעבר") על הסכם מחייב למכירת מניות בשיעור של 70% מהון המניות של החברה עם חברות להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ וחברת ב.ג.מ בע"מ (להלן "הרוכשות") בשיעורים שווים. הרוכשות חתמו על הסכם שליטה משותפת אשר קובע בין היתר כי כל זכויות הרוכשות תחלקנה ביניהן באופן שווה. על פי תנאי ההסכם, בתמורה לרכישת המניות תשלמנה הרוכשות סך כולל של 525 מליון ש"ח (בהתאם לשווי חברה של 750 מיליוני ש"ח) אשר ישולם כדלקמן:
- א. סך של 450 מליון ש"ח הועבר למוכרת כנגד רכישת 60% מהון המניות.
- ב. סך של 75 מליון ש"ח, כנגד רכישת 10% מהון המניות המוחזקות ע"י נאמן, (להלן "התמורה הנדחית") יועבר ע"י הרוכשות לנאמן האג"ח של חברת האם לשעבר עד ליום 30 ביוני 2021. לרוכשות עומדת הזכות להודיע למוכרת כי לא תשלם את התמורה הנדחית, במלואה או בחלקה, ובמקרה כזה ישיבו הרוכשות למוכרת כמות מניות של עד 10% מהון המניות (באמצעות העברתן להחזקת נאמן האג"ח) בהתאם לחלק היחסי של התמורה הנדחית שלא תשולם.
- בנוסף, ניתנה לרוכשים אופציה לרכישת 5% נוספים מהון המניות של החברה בתמורה למחיר מימוש המשקף את מחיר העסקה, אופציה זו תוכל להתממש רק אם הרוכשות יצרפו משקיע אסטרטגי. האופציה ניתנת למימוש עד ולא יאוחר מיום 30 ביוני 2021.
- יצוין כי במועד ההשלמה הועברו לאחזקתן של הרוכשות 60% מהון המניות של החברה, כאשר יתרת המניות הנמכרות ישוחררו לרוכשות כנגד תשלום התמורה הנדחית או מימוש האופציה.
- מניות החברה נרכשו על ידי הרוכשות בכפוף להצהרות ולמצגים שניתנו לרוכשת על ידי המוכרת בהסכם, והתחייבויות לשיפוי שניתנו על ידי המוכרת בהתקיים תנאים מסוימים אשר נקבעו בהסכם, בסכום שלא יעלה על 35 מליון ש"ח במצטבר.
- בד בבד עם חתימת ההסכם, חתמו הרוכשות והמוכרת על הסכם בעלי מניות אשר מסדיר את היחסים ביניהן כבעלי המניות החברה ואת אופן ניהול החברה.

ד. משבר הקורונה

בחודש דצמבר 2019, התפרצה בסין מגפת נגיף הקורונה. במהלך תקופת הדוח התפשט הוירוס למדינות רבות בעולם וארגון הבריאות העולמי הכריז על המגפה כמגפה עולמית (להלן - "משבר הקורונה"). קובעי המדיניות במדינות העולם נאלצים לנקוט בצעדים חסרי תקדים על מנת למגר את המגיפה, ובכלל זאת לפעול לבידוד אזרחים ולקבוע תקנות וכללים מחמירים למניעת או להגבלת האינטראקציה הבינאישית, העלולים להגביר את ההדבקה, לרבות ביטול מרבית הטיסות הנכנסות והיוצאות מאותן המדינות. במקביל נרשמות השפעות עסקיות משמעותיות, גלובליות ומקומיות. החל מחודש מרס 2020, הוטלו מגבלות על ידי הממשלה על תנועת האזרחים ועל הפעילות במגזר הציבורי והפרטי. עם זאת, בעת האחרונה ניכרת מגמה של הפחתה הדרגתית במגבלות במטרה לחזור לשגרה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, קיימת אי ודאות מהותית באשר למשך הזמן בו ימשך המשבר ובאשר להשלכותיו על פעילותה של החברה ותוצאותיה העיסקיות וככל שהמשבר ימשיך ויעמיק עלולות להיות לכך השלכות מהותיות לרעה על מצב הכספי של החברה, תוצאות פעולותיה, על ערכם של נכסיה ועל מקורות המימון שלה. (ראה באור ג3). בשלב זה ההשלכות העיקריות על תוצאות הפעילות של החברה בתקופה המצטברת לשנת 2020 הינן כדלקמן:

1. מכירות הדלקים - המגבלות שהוטלו על ידי הרשויות הביאו לצמצום התנועה ברכבים ובפעילות העסקית במשק. מכירות הדלקים במדינה ירדו באופן חד במהלך הסגר הראשון, וירידה מתונה יותר במהלך הסגר השני. עם זאת, החברה חווה ירידה מתמשכת במכירות דלקים גם בזמן בו אין סגרים מוחלטים, אך עדיין קיימות מגבלות על ענפי תעסוקה ומסחר שונים. במהלך הרבעון השלישי חלה התאוששות מסויימת בצריכת דלקים ובמכירות חנויות הנוחות, אך מכירות הדלקים עדיין לא הגיעו לקצבי המכירות כבשנת 2019.

2. מכירות דלק סילוני - ירידה מהותית בהיקף הטיסות היוצאות והנכנסות לישראל הביאה לקיטון ניכר במכירות הדלק הסילוני, והחברה צופה כי בהמשך שנת 2020 תימשך הפגיעה. יחד עם זאת יצויין כי תוצאותיה הכספיות של החברה לא נפגעו באופן מהותי מהירידה במכירות דלק סילוני.

3. ירידת מחירי הנפט - הירידה החדה במחירי הנפט בעולם, לצד האטה בקצב צריכת הדלקים גרמה לירידה חדה במחירי הדלקים, ולפיכך להפסדי מלאי ניכרים בגין מלאי הדלקים של החברה במהלך החציון הראשון לשנת 2020, פגיעה זאת התקזזה בחלקה ברבעון השלישי של שנת 2020. הזמנות הדלקים מבית הזיקוק לחודש מרס 2020 לא צפו את הירידה החדה בצריכת דלקים שחלה באותו חודש כתוצאה ממשבר הקורונה, ירידה שגרמה להפסד חד פעמי מהותי, שהשפיע על תוצאות הרבעון הראשון של 2020.

בשלב זה נקטה החברה בפעולות הבאות בכדי להתמודד עם מגיפת הקורונה:

- (א) הפחתת הוצאות שכר באמצעות הוצאת עובדים לפרקי זמן לחופשה ולחל"ת.
- (ב) הפחתת הוצאות שכירות בגין תחנות התדלוק. החברה הגיעה להבנות עם רובם של המשכירים לגבי הפחתה מוסכמת של דמי השכירות בתקופת הסגרים.
- (ג) הפחתת הוצאות מטה, תקורות והוצאות שאינן חיוניות בעת זו. הנהלת החברה מעריכה שהפעולות בהן נקטה יפחיתו באופן חלקי את הפגיעה בתוצאות פעולותיה בזמן משבר הקורונה. החברה תמשיך ותבחן את התפתחות המשבר והשלכותיו ותעדכן את אומדניה במידת הצורך.

באור 1: - כללי (המשך)

ה. הגדרות	-	בדוחות כספיים אלה -
החברה	-	"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ.
החברה האם לשעבר	-	דלק פטרוליום בע"מ.
החברה האם הסופית לשעבר	-	קבוצת דלק בע"מ.
הקבוצה	-	החברה, השותפויות והחברות המאוחדות שלה.
חברות מאוחדות	-	חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתן ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
חברות כלולות	-	חברות אשר לחברה השפעה מהותית בהן ואינן חברות מאוחדות, ואשר השקעת החברה בהן כלולה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על בסיס השווי המאזני.
חברות מוחזקות	-	חברות מאוחדות וחברות כלולות.
בעל שליטה ובעלי עניין	-	כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010
צדדים קשורים	-	כהגדרתם ב-IAS 24.
דולר	-	דולר של ארה"ב.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS).

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט: נדלן להשקעה; נגזרים (לרבות נגזרים משובצים) ונכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן.

החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה 12 חודשים.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינן ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

שינויים בשיעור ההחזקה בחברה בת, אשר אינם מביאים למצב של איבוד שליטה, מוכרים כשינוי בהון על ידי התאמה של יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה כנגד ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ובניכוי/ובתוספת של תמורה ששולמה או התקבלה.

ד. צירופי עסקים ומוניטין

צירופי עסקים מטופלים בשיטת הרכישה. עלות הרכישה נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שהועברה במועד הרכישה בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת. בכל צירוף עסקים, החברה בוחרת האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת בהתאם לשוויים ההוגן במועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של הנרכשת.

עלויות רכישה ישירות נזקפות בעת התהוותן לדוח רווח והפסד.

בצירוף עסקים המושג בשלבים, זכויות הונות בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה תוך הכרה בדוח רווח או הפסד משערך ההשקעה הקודמת במועד העלייה לשליטה.

מוניטין נמדד לראשונה לפי העלות, שהינה הפרש בין תמורת הרכישה והזכויות שאינן מקנות שליטה לבין הסכום נטו של הנכסים המזוהים שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו. אם סכום המוניטין שהתקבל הינו שלילי, הרוכש יכיר ברווח שנוצר במועד הרכישה.

ה. השקעות בחברות כלולות

חברות כלולות הינן חברות שלקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, אך לא שליטה. ההשקעה בחברה כלולה מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה, מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. השקעות בחברות כלולות (המשך)

מוניטין בגין רכישת חברה כלולה מוצג כחלק מההשקעה בחברה הכלולה, נמדד לפי העלות ואינו מופחת באופן שיטתי. מוניטין נבחן לצורך בחינת ירידת ערך כחלק מההשקעה בחברה הכלולה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הכלולות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הכלולות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

בחברה כלולה בה נגרמו הפסדים בסכומים העולים על ההון שלה, הכירה החברה בחלקה בהפסדי החברה הכלולה עד גובה השקעתה בחברה הכלולה בתוספת הפסד העלול להיגרם לה כתוצאה מערבות או תמיכה פיננסית אחרת שניתנו בעבור חברה כלולה זו, עד לגובה הערבות או התמורה הפיננסית האחרת. לצורך כך, ההשקעה כוללת פריטים כספיים לקבל לזמן ארוך (כגון הלוואות שניתנו) אשר אין כוונה לסלקם והם אינם צפויים להיפרע בעתיד הנראה לעין.

במועד איבוד ההשפעה המהותית, הקבוצה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהיא שנותרה בחברה הכלולה, ומכירה ברווח או הפסד בהפרש שבין התמורה ממימוש ההשקעה בחברה הכלולה והשווי ההוגן של ההשקעה שנותרה לבין הערך בספרים של ההשקעה שמומשה במועד זה.

החברה החליטה להציג את חלקה בתוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר מהוות חלק מפעילותה התפעולית והאסטרטגית ארוכת הטווח (בעיקר בתחום תחנות התדלוק) במסגרת הרווח התפעולי.

ו. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה ומעוגלים למליון הקרוב, למעט אם צוין אחרת. השקל הינו המטבע המייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני, מהו מטבע הפעילות של כל חברה.

נכסים והתחייבויות של חברה מוחזקת המהווה פעילות חוץ לרבות עודפי עלות שנצברו מתורגמים לפי שער סגירה בכל תאריך דיווח. פריטי דוח רווח והפסד מתורגמים לפי שערי חליפין ממוצעים בכל התקופות המוצגות. הפרשי התרגום שנוצרו נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר.

הלוואות בין-חברתיות בקבוצה, אשר אין כוונה לסלקן והן אינן צפויות להיפרע בעתיד הנראה לעין מהוות במהותן חלק מההשקעה בפעילות חוץ, ולפיכך הפרשי שער מהלוואות אלו (בניכוי השפעת המס) נזקפים, בניכוי השפעת המס, לרווח (הפסד) כולל אחר.

בעת מימוש פעילות חוץ, או בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ, תוך איבוד שליטה,

הרווח (הפסד) המצטבר המתייחס לאותה פעילות, שהוכר ברווח כולל אחר נזקף לרווח או הפסד. בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ תוך שימור השליטה בחברה המאוחדת, חלק יחסי של הסכום שהוכר ברווח הכולל האחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ (המשך)

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער, למעט אלה המהוונים לנכסים כשירים או נזקפים להון בעסקאות גידור, נזקפים לרווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן. נכסים והתחייבויות לא כספיים המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה.

3. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

ז. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנסות ומהווים חלק מניהול המזומנים בקבוצה.

ח. פקדונות לזמן קצר

פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ושאינם עונים להגדרת שווי מזומנים. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

ט. מלאי

מלאי מוצרי דלק ושמנים (מלאי תפעולי), מלאי חומרי עזר ומלאי מוצרי צריכה נמדדים לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. עלות המלאי כוללת את ההוצאות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הנוכחיים. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה. החברה בוחנת מידי תקופה את מצב המלאי וגילו ומבצעת הפרשות למלאי איטי בהתאמה.

עלות המלאי נמדדת כדלקמן:

- מוצרי דלק ושמנים - לפי שיטת ממוצע משוקלל רבעוני.

- מוצרי צריכה וחומרי עזר - בעיקר לפי שיטת ממוצע נע.

במספר חברות מאוחדות עלות מלאי תוצרת גמורה ותוצרת בעיבוד כוללת חומרים, עבודה והוצאות ייצור ישירות ועקיפות אחרות.

י. הכרה בהכנסה

ביום 1 בינואר 2018 יישמה החברה לראשונה את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 15 – הכנסות מחוזים עם לקוחות (להלן "התקן"), החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע עם הקלות וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה. ליישום התקן לראשונה לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

המדיניות החשבונאית שמיושמת החל מיום 1 בינואר, 2018 בגין הכרה בהכנסה הינה כדלקמן:

הכנסות מחוזים עם לקוחות

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

בקביעת סכום ההכנסה מחוזים עם לקוחות, החברה בוחנת האם היא פועלת כספק עיקרי או כסוכן בחוזה. החברה היא ספק עיקרי כאשר היא שולטת בסחורה או בשירות שהובטח טרם העברתו ללקוח. במקרים אלה, החברה מכירה בהכנסות בסכום ברוטו של התמורה. במקרים בהם החברה פועלת כסוכן, מכירה החברה בהכנסה בסכום נטו, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי.

הכנסות ממכירת סחורות

הכנסות ממכירת סחורות מוכרות ברווח או הפסד בנקודת זמן, עם העברת השליטה על הסחורות הנמכרות ללקוח. בדרך כלל השליטה מועברת במועד מסירת הסחורה ללקוח.

הכנסות מניפוק דלקים, אחסון והשכרת מיכלים

הכנסות מניפוק דלקים, אחסון והשכרת מיכלים נזקפות לדוח רווח והפסד עם מתן השירות או על פני תקופת השירות, בהתאמה.

הכנסות ממתן שירותים

הכנסות ממתן שירותים מוכרות לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המופקות על ידי ביצועי החברה. החברה גובה תשלום מלקוחותיה בהתאם לתנאי התשלום שסוכמו בהסכמים ספציפיים, כאשר התשלומים יכולים להיות טרום תקופת מתן השירות או לאחר תקופת מתן השירות, ובהתאם מכירה החברה בנכס או בהתחייבות בגין החוזה עם הלקוח.

בחלק מהחוזים למתן שירותי ניהול ואחזקה פועלת החברה כסוכן ועל כן מכירה בהכנסות בגין חוזים אלה בגובה תמורה נטו המתקבלת מביצוע החוזה, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי.

עלויות לקיום חוזה

העלויות שהתהוו לקיום חוזה עם הלקוח, או חוזה צפוי עם הלקוח, מוכרות כנכס כאשר העלויות מייצרות או משפרות את המשאבים של החברה שימשו לקיום או המשך קיום מחויבויות הביצוע בעתיד וחזוי שהעלויות יושבו. עלויות קיום החוזה כוללות עלויות ישירות מזוהות ועלויות עקיפות אשר ניתן ליחסן במישרין לחוזה על בסיס מפתח העמסה סביר. נכס בגין עלויות לקיום חוזה מופחת על בסיס שיטתי שהוא עקבי עם מתן השירותים המסופקים

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. הכרה בהכנסה (המשך)

עלויות לקיום חוזה (המשך)

במסגרת החוזה הספציפי. החברה מכירה בהפסד מירידת ערך של נכס עלויות לקיום חוזה ברווח או הפסד כאשר הערך בספרים של הנכס הינו גבוה מההפרש הנובע בין יתרת התמורה אותה

צפויה החברה לקבל בגין הסחורות או השירותים אשר אליהם מתייחס הנכס, לבין העלויות המיוחסות להספקת הסחורות או השירותים אשר טרם הוכרו כהוצאות.

קיבוע חוזים

החברה מטפלת במספר חוזים כחוזה יחיד כאשר כל החוזים נחתמו באותו מועד או במועד סמוך עם אותו לקוח או צדדים קשורים של הלקוח וכאשר אחד או יותר מהקריטריונים הבאים מתקיימים:

- מספר חוזים בעלי מהות מסחרית אחת נערכו תחת משא ומתן אחד.
- תמורה מחוזה אחד תלויה בתמורה או ביצוע של חוזה אחר.
- הסחורות או השירותים שהחברה תספק במסגרת החוזים מהווים מחויבות ביצוע אחת עבודה.

תמורה משתנה

החברה קובעת את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, החברה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות וכן תמורה שלא במזומן. בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, החברה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר" המצוינת בתקן, לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה. החברה כוללת סכומים של תמורה משתנה, רק אם צפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה להשתנות התמורה תתברר לאחר מכן.

התחייבות בגין החזרות מלקוחות

בחלק מעסקאותיה מעניקה החברה ללקוח זכות להחזיר את המוצר לאחר רכישתו. בעסקאות הכוללות אפשרות החזרה מכירה החברה בהכנסות בהתאם לתמורה אותה צופה לקבל החברה עבור מוצרים שלא קיים לגביהם צפי כי יוחזרו ומנגד מכירה החברה בהתחייבות להחזר. בסוף כל תקופת דיווח מעדכנת החברה את הערכותיה בדבר הצפי למוצרים שנמכרו ואשר יוחזרו ומעדכנת את ההתחייבות להחזר בהתאם כנגד הכרה בהכנסות או קיטון של הכנסות. כמו כן, החברה מציגה בנפרד בדוח על המצב הכספי, נכס בגין מוצרים שנמכרו ללקוחות ואשר לחברה קיימת הזכות לקבלם חזרה. בסוף כל תקופת דיווח מעמידה החברה את

יתרת הנכס בהתאם לציפיות החברה לגבי מוצרים שיוחזרו כנגד גידול או קיטון מקביל בסעיף עלות המכירות.

עסקאות המבוצעות באשראי

בחלק מהעסקאות מעניקה החברה ללקוח תנאי אשראי לתקופה ארוכה משנה. במקרים אלו מכירה החברה בהכנסה לפי הסכום המשקף את המחיר שהיה משלם הלקוח במזומן במועד קבלת הסחורה או השירות והיתרה מוכרת במסגרת הכנסות מימון. במקרים של קבלת מקדמות לזמן ארוך בגין שירות עתידי אותו מספקת החברה, צוברת החברה ריבית ומכירה בהוצאת מימון בגין המקדמות לאורך תקופת ההתקשרות הצפויה וזאת כאשר

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. הכרה בהכנסה (המשך)

עסקאות המבוצעות באשראי (המשך)

קיים בחוזה רכיב מימון משמעותי. עם מימוש המקדמות מכירה החברה בריבית שנצברה כחלק מההכנסות משירותים.

החברה בחרה בהקלה האפשרית על פי התקן לפיה היא לא מפרידה את מרכיב האשראי בעסקאות בהן תנאי האשראי הינן לתקופה של שנה או פחות ומכירה בהכנסה בהתאם לסכום התמורה שנקבע בהסכם גם אם הלקוח שילם במועד מאוחר או מוקדם יותר ממועד קבלת הסחורה או השירות.

תמורה לשלם ללקוח

החברה מטפלת בתשלומים ללקוח כהקטנה של סכום ההכנסה מהלקוח כאשר מתרחש המאוחר מבין האירועים כדלהלן:

- החברה הכירה בהכנסה בגין העברה של סחורה או שירות ללקוח.
- החברה שילמה את התמורה או שנוצרה הבטחה של החברה לשלם את התמורה וזאת בהתאם לפרקטיקות עסקיות הנהוגות אצל החברה.

במקרה בו התמורה המשולמת ללקוח הינה עבור סחורה או שירות מובחנים מהלקוח, החברה מטפלת ברכישת הסחורה או השירות באותה הדרך שבה היא מטפלת ברכישות אחרות מספקים.

הקצאת מחיר העסקה

עבור חוזים הכוללים יותר ממחויבות ביצוע אחת במידה ורלבנטי, מקצה החברה את מחיר העסקה הכולל בחוזה לפי בסיס יחסי של מחיר המכירה הנפרד במועד ההתקשרות בחוזה עבור כל מחויבות ביצוע שזוהתה. מחיר המכירה הנפרד הינו המחיר שבו הייתה מוכרת החברה בנפרד את הסחורה או השירות שהובטחו בחוזה. כאשר לא ניתן לזהות את מחיר המכירה הנפרד לפי נתונים הניתנים להשגה במישרין מעסקאות בנסיבות דומות ללקוחות דומים, מיישמת החברה שיטות מתאימות לאמידת מחיר המכירה הנפרד וכוללות: גישת הערכת שוק מתואמת, גישת עלות חזויה בתוספת מרווח וגישת השארית. לעיתים משתמשת החברה בשילוב של שיטות לצורך הקצאת מחיר העסקה בחוזה.

יא. מסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. מסים על ההכנסה (המשך)

2. מסים נדחים (המשך)

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. הפרשים זמניים בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים. כל הפחתה והכרה כאמור נזקפות לסעיף מסים על ההכנסה.

בחשוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה

בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

יב. נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה

נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר יישובם ייעשה בעיקר באמצעות עסקת מכירה ולא באמצעות שימוש מתמשך. האמור מתקיים כאשר הנכסים זמינים למכירה מיידית במצבם הנוכחי, קיימת מחויבות של החברה למכירה, קיימת תוכנית לאיתור קונה והמימוש צפוי ברמה גבוהה (highly probable) להסתיים בתוך שנה ממועד הסיווג. נכסים אלה אינם מופחתים ממועד סיווגם כך לראשונה ומוציגים כנכסים שוטפים בנפרד, לפי הנמוך מבין ערכם בדוחות הכספיים ושוויים ההוגן בניכוי עלויות למכירה. רווח (הפסד) כולל אחר בגין נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים המסווגים כמוחזקים למכירה מוצג בנפרד בהון. כאשר החברה משנה את תכנון המכירה כך שההשבה של הנכס לא תבצע באמצעות עסקת מכירה, היא מפסיקה לסווג את הנכס כמוחזק למכירה ומודדת אותו לפי הנמוך מבין ערכו בספרים אילו לא היה מסווג כמוחזק למכירה או לפי סכום בר ההשבה של הנכס במועד בו התקבלה ההחלטה לסגת מכוונת המכירה.

יג. חכירות

המדיניות החשבונאית שמיושמת החל מיום 1 בינואר, 2019 בגין חכירות הנה כדלקמן:

החברה מטפלת בחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

1. הקבוצה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה במסגרת מדידת ההתחייבות בגין חכירה בחרה החברה ליישם את ההקלה הניתנת בתקן ולא ביצעה הפרדה בין רכיבי חכירה לרכיבים שאינם חכירה כגון: שירותי ניהול, שירותי אחזקה ועוד, הכלולים באותה עסקה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. חכירות (המשך)

בעסקאות בהן זכאי העובד לרכב מהחברה כחלק מתנאי העסקתו, מטפלת החברה בעסקאות אלה כהטבות עובד בהתאם להוראות IAS 19 ולא כעסקת חכירת משנה.

במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו.

נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם.

כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36.

2. הקבוצה כמחכיר

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכם והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים שנקבעו בתקן:

א. חכירה מימונית

עסקת חכירה בה מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס לחוכר, מסווגת כחכירה מימונית.

עסקאות חכירה בהן החברה מהווה מחכיר שאינו יצרן או סוחר

במועד התחילה הנכס החכור נגרע וכנגד מוכר נכס "חייבים בגין חכירה מימונית" השווה לערך הנוכחי של תקבולי החכירה מהוונים בריבית הגלומה בחכירה. הפרש כלשהו בין יתרת הנכס החכור לפני הגריעה לבין יתרת החייבים בגין חכירה מימונית מוכר ברווח או הפסד.

עסקאות חכירה בהן החברה מהווה מחכיר שהינו יצרן או סוחר

במועד התחילה מוכר נכס "חייבים בגין חכירה מימונית" כנגד סעיף הכנסות ממכירות, בסכום אשר נקבע לפי השווי ההוגן של נכס הבסיס למעט, אם נמוך יותר, לפי הערך הנוכחי של תקבולי החכירה מהוונים בריבית שוק. בנוסף, במועד התחילה נכס הבסיס נגרע כנגד סעיף עלות המכירות. עלויות עסקה שהתהוו מוכרות כהוצאה מידית במועד התחילה.

לאחר מועד התחילה, תקבולי החכירה מוקצים בין הכנסות מימון שמשקפות שיעור תשואה תקופתי קבוע על החייבים בגין חכירה מימונית, לבין פירעון של חייבים בגין חכירה מימונית. יתרת החייבים בגין חכירה מימונית מטופלת לעניין ירידת ערך וגריעה על פי הוראות IFRS 9.

בעסקאות הכוללות רכיבים שאינם חכירה, מטפלת החברה ברכיבים שאינם חכירה בהתאם לתקן החשבונאי הרלוונטי ולא במסגרת החייבים בגין חכירה מימונית.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. חכירות (המשך)

ב. חכירה תפעולית

עסקת חכירה בה לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, מסווגת כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו בגין הסכם החכירה, מתווספות לעלות הנכס המוחכר ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס.

3. תשלומי חכירה הצמודים למדד

במועד התחילה משתמשת החברה בשיעור המדד הקיים במועד התחילה לצורך חישוב תשלומי החכירה העתידיים.

בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר, שינויים בגובה תשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינוי במדד מהוונים (ללא שינוי בשיעור ההיוון החל על ההתחייבות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות שימוש ונזקפים כהתאמה ליתרת ההתחייבות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים הנובע משינוי במדד (כלומר, במועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתוקף).

4. תשלומי חכירה משתנים

תשלומי חכירה משתנים אשר מבוססים על ביצוע או שימוש ואינם תלויים במדד או בריבית, מוכרים כהוצאה בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר וכהכנסה בעסקאות בהן החברה מהווה מחכיר, במועד היווצרותם.

5. אופציות להארכה וביטול של תקופת חכירה

תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה להארכה תמומש וגם תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה לביטול לא תמומש. במקרה בו חל שינוי בצפי למימוש אופציית הארכה או לאי מימוש אופציית ביטול, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין החכירה בהתאם לתקופת החכירה המעודכנת, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום השינוי בצפי, כאשר סך השינוי נזקף ליתרת נכס זכות השימוש עד לאיפוסו ומעבר לכך לרווח או הפסד.

6. תיקוני חכירה

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר אינו מקטין את היקף החכירה ואינו מטופל כעסקת חכירה נפרדת, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום התיקון וזקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר מביא לקטון בהיקף החכירה, מכירה החברה ברווח או בהפסד הנובע מהגריעה החלקית או המלאה של יתרת נכס זכות השימוש וההתחייבות בגין החכירה. לאחר מכן, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן במועד התיקון וזקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. חכירות (המשך)

7. חכירות משנה

בעסקאות בהן החברה חוכרת נכס בסיס (חכירה ראשית) ומנגד מחכירה את אותו נכס בסיס לצד שלישי (חכירת משנה), בוחנת החברה האם עברו הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על נכס זכות השימוש בין היתר על ידי בדיקה של תקופת החכירה המשנית ביחס לאורך החיים השימושיים של נכס זכות השימוש הנוצר מהחכירה הראשית. כאשר עברו באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על נכס זכות השימוש מטפלת החברה בחכירת המשנה כחכירה מימונית, אחרת חכירת המשנה מטופלת כחכירה תפעולית.

כאשר חכירת המשנה מסווגת כחכירה מימונית, במועד התחילה הנכס החכור נגרע וכנגד מוכר נכס "חייבים בגין חכירה מימונית" השווה לערך הנוכחי של תקבולי החכירה מהוונים בריבית הגלומה בחכירה. הפרש כלשהו בין יתרת הנכס החכור לפני הגריעה לבין יתרת החייבים בגין חכירה מימונית מוכר ברווח או הפסד.

ד. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו, ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת. העלות כוללת חלקי חילוף וציוד עזר המשמשים את הרכוש הקבוע.

רכיבי פריט רכוש קבוע בעלי עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט, מופחתים בנפרד, לפי שיטת הרכיבים.

עלות פריטי רכוש קבוע כוללת את האומדן הראשוני של העלויות לפירוק ופינוי של הנכס ושיקום האתר בו ממוקם הנכס.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס דלקמן:

	%	
מבנים (לרבות שיפורים במושכר)	4-10	(בעיקר 4%)
משאבות, מיכלים, מכונות וציוד בתחנות	4-15	(בעיקר 7%)
מיכלי איחסון וניפוק	2-6	(בעיקר 4%)
כלי רכב	15-20	(בעיקר 15%)
ריהוט, ציוד ומחשבים	15-20	(בעיקר 20%)

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של השיפור, לפי הקצר שבהם.

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולחבא. הפחתת נכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע. לעניין ירידת ערך נכסים לא פיננסיים ראה יט' להלן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. עלויות אשראי

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימוש המיועד או מכירתם. היוון עלויות האשראי מתחיל במועד שבו הוצאו עלויות בגין הנכס עצמו, התחילו הפעולות להכנת הנכס ונגרמו עלויות אשראי, ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ישירות ועלויות אשראי כלליות על פי שיעור היוון משוקלל.

טז. נדל”ן להשקעה

נדל”ן להשקעה הינו נדל”ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל”ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות, כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל”ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל”ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל”ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל”ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל”ן והינם בעלי הידע והנסיון הנדרשים ועל ידי הנהלת הקבוצה שהינה בעלת ידע מקצועי נרחב. נדל”ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

יז. נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בנפרד נמדדים עם ההכרה הראשונית לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות. נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בצירופי עסקים נמדדים לפי השווי ההוגן במועד הרכישה.

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר, מופחתים על פני אורך החיים השימושיים שלהם על בסיס הקו הישר ונבחנת לגביהם ירידת ערך כאשר קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. תקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה של נכס בלתי מוחשי נבחנות לפחות בכל סוף שנה.

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר אינם מופחתים באופן שיטתי וכפופים לבחינת ירידת ערך מדי שנה וכן בכל עת שקיים סימן המצביע כי ייתכן שחלה ירידת ערך. אורך החיים השימושיים של נכסים אלה נבחן מדי שנה כדי לקבוע אם הערכת אורך החיים כבלתי מוגדר עדיין תקפה. אם האירועים והנסיבות אינם תומכים עוד בהערכה כאמור, השינוי באורך החיים השימושיים מבלתי מוגדר למוגדר מטופל כשינוי באומדן חשבונאי ובאותו מועד נבחנת גם ירידת ערך. החל מאותו מועד מופחת הנכס באופן שיטתי על פני תקופת אורך החיים השימושיים שלו.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

להלן אורך החיים השימושיים של נכסים בלתי מוחשיים :

שנים	
12	קשרי לקוחות בתחום שיווק דלקים
5	הסכם אי תחרות
3	מותג
10	זכות לשיווק דלקים

יח. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בר-השבה.

במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

בבחינת ירידת הערך של תחנות תדלוק אותן מפעילה החברה נחשבות תחנות תדלוק אלו כיחידה מניבה מזומנים אחת וזאת, בין היתר, בשל בסיס הלקוחות המשותף והתלות העסקית הקיימת בין התחנות השונות. יחד עם זאת במקרים בהם, לדעת הנהלת החברה, תחנות מסוימות אינן משרתות את רשת תחנות התדלוק, נחשבת כל אחת מתחנות אלו כיחידה מניבה מזומנים נפרדת.

הקריטריונים הייחודיים להלן מיושמים בבחינת ירידת ערך של הנכסים הספציפיים הבאים:

1. מוניטין בגין חברות מאוחדות

החברה בוחנת ירידת ערך של מוניטין אחת לשנה, ליום 31 בדצמבר, או לעיתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שקיימת ירידת ערך.

בחינת ירידת ערך של מוניטין נקבעת על ידי בחינת הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין. כאשר הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) נמוך מהיתרה בדוחות הכספיים של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין, מוכר הפסד מירידת ערך המיוחס ראשית למוניטין. הפסדים מירידת ערך מוניטין אינם מבוטלים בתקופות עוקבות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים (המשך)

2. השקעה בחברות כלולות

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת, אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה.

יט. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

- (א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
- (ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

(א1) החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסיים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך. במועד ההכרה לראשונה חברה יכולה לייעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבות הפיננסית המתייחסת נמדדת אף היא בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

(ב1) מכשירים הוניים ונכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר

השקעות במכשירים הוניים אינן עומדות בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

נכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר כגון נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו מחוזה מארח נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית.

בקשר עם מכשירים הוניים מסוימים שאינם מוחזקים למסחר, במועד ההכרה לראשונה, החברה ביצעה בחירה שאינה ניתנת לשינוי, להציג ברווח כולל אחר שינויים עוקבים בשווי ההוגן אשר אילולא כן היו נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. שינויים אלה לא ייקפו לרווח או הפסד בעתיד גם לא בעת גריעת ההשקעה.

הכנסות מדיבידנד מהשקעות במכשירים הוניים מוכרות במועד הקובע לזכאות לדיבידנד בדוח על הרווח או הפסד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. מכשירים פיננסיים (המשך)

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

(א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

(ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר. לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר.

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה ואילו ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

תיזקף לרווח או הפסד כנגד רווח כולל אחר ולא תקטין את הערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי.

החברה מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך, למשל כאשר המכשיר הינו בעל דירוג חיצוני של "דרגת השקעה".

החברה מחשיבה נכס פיננסי שאינו נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, כנכס פיננסי פגום בעקבות סיכון אשראי, כאשר מתרחש אחד, או יותר, מהאירועים אשר משפיעים באופן שלילי על קבלת תזרימי המזומנים העתידיים לנבוע מהנכס הפיננסי. החברה לוקחת בחשבון את האירועים הבאים כראיות לכך שנכס פיננסי הינו פגום:

- א. קושי פיננסי משמעותי של המנפיק או הלווה.
- ב. הפרה של חוזה, כגון אירוע כשל או אירוע פיגור בתשלומים.
- ג. ויתור שקיבל הלווה בעקבות קשיים פיננסיים בהם הוא נמצא ושלא היו ניתנים לולא כן.
- ד. צפוי כי הלווה יכנס להליכי פשיטת רגל או לשינוי מבני פיננסי.
- ה. היעלמות שוק פעיל לנכס הפיננסי עקב קשיים פיננסיים.
- ו. רכישה או יצירה של הנכס הפיננסי בניכיון עמוק אשר משקף הפסדי אשראי שהתהוו.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. מכשירים פיננסיים (המשך)

3. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

- (א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או
- (ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס, או
- (ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

עסקאות מכירת לקוחות (Factoring) ושוברי אשראי של לקוחות מטופלת כגריעה כאשר מתקיימים התנאים כאמור לעיל.

כאשר החברה העבירה את זכויותיה לקבל תזרימי מזומנים מהנכס, אך לא העבירה ולא הותירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים בנכס ואף לא העבירה את השליטה על הנכס, מוכר נכס חדש בהתאם למידת המעורבות הנמשכת של החברה בנכס. מעורבות נמשכת בדרך של ערבות לנכס המועבר נמדדת לפי הנמוך מבין היתרה המקורית של הנכס בדוחות הכספיים והסכום המרבי של התמורה שהחברה עשויה להידרש לשלם בחזר (סכום הערבות).

כאשר החברה ממשיכה להכיר בנכס בהתאם למידת המעורבות הנמשכת שלה בו, החברה גם מכירה בהתחייבות הקשורה אליו. ההתחייבות הקשורה נמדדת בדרך כזו שהערך בספרים נטו של הנכס המועבר וההתחייבות הקשורה הוא:

- (א) העלות המופחתת של הזכויות והמחויבויות שנותרו בידי החברה, אם הנכס המועבר נמדד בעלות מופחתת; או
- (ב) שקול לשווי ההוגן של הזכויות והמחויבויות שנותרו בידי החברה, כאשר הם נמדדים על בסיס נפרד, אם הנכס המועבר נמדד בשווי הוגן.

4. התחייבויות פיננסיות

4א. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית.

לאחר ההכרה הראשונה, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, פרט ל:

- (א) התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כגון נגזרים;
- (ב) התחייבויות פיננסיות שנוצרות כאשר העברת נכס פיננסי אינה כשירה לגריעה או כאשר גישת המעורבות הנמשכת חלה;
- (ג) חוזי ערבות פיננסית;
- (ד) מחויבויות למתן הלוואה בשיעור ריבית הנמוך משיעור ריבית השוק;
- (ה) תמורה מותנית שהוכרה על ידי רוכש בצירוף עסקים שתקן דיווח כספי בינלאומי 3 חל עליה.

4ב. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת התחייבויות הפיננסיות שאינן נמדדות בעלות מופחתת בשווי הוגן כאשר עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. מכשירים פיננסיים (המשך)

לאחר ההכרה הראשונית, שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד.

במועד ההכרה לראשונה החברה ייעדה התחייבות פיננסית (יש לתאר את ההתחייבות הספציפית ואת הקריטריון בתקן שמתקיים לצורך ביצוע הייעוד) כנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. שינויים בשווי ההוגן של ההתחייבות הפיננסית נזקפים לרווח או הפסד, למעט שינויים שניתן ליחסם לשינויים בסיכון האשראי של ההתחייבות הפיננסית אשר מוצגים ברווח כולל אחר.

5. גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים ומביאה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים השונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, העסקה מטופלת כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרות של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד.

במקרה בו נעשה שינוי שאינו מהותי בתנאי התחייבות קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים שאינם שונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, החברה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי היוון של תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרש נזקף לרווח או הפסד.

6. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

7. נגזרים משובצים

בהתאם להוראות התקן נגזרים המשובצים בנכסים פיננסיים, לא יופרדו מחוזה מארח. חוזים מעורבים אלה יימדדו בכללותם בעלות מופחתת או בשווי הוגן, בהתאם לקריטריונים של המודל העסקי ותזרימי המזומנים החוזיים.

כאשר חוזה מארח אינו מקיים את ההגדרה של נכס פיננסי, נגזר משובץ מופרד מהחוזה המארח ומטופל כנגזר כאשר המאפיינים והסיכונים הכלכליים של הנגזר המשובץ אינם קשורים באופן הדוק למאפיינים ולסיכונים הכלכליים של החוזה המארח, הנגזר המשובץ

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. מכשירים פיננסיים (המשך)

7. נגזרים משובצים (המשך)

מקיים את ההגדרה של נגזר וכן המכשיר המעורב אינו נמדד בשווי הוגן כאשר השינויים נזקפים לרווח או הפסד.

הערכה מחדש של הצורך בהפרדת נגזר משובץ נעשית רק כאשר יש שינוי בהתקשרות המשפיע באופן משמעותי על תזרימי המזומנים מההתקשרות.

כ. מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה)

הקבוצה מבצעת לעתים התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים כגון חוזי אקדמה (Forward) בגין מטבע חוץ ועסקאות החלפה של שיעורי ריבית (IRS) כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בתנודות בשערי החליפין של מטבע חוץ ובשיעורי הריבית.

רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נגזרים שאינם משמשים למטרות גידור נזקפים מיידית לרווח או הפסד.

עסקאות גידור כשירות לחשבונאות גידור בין היתר כאשר במועד יצירת הגידור קיים ייעוד ותיעוד פורמלי של יחסי הגידור ושל מטרת ניהול הסיכונים והאסטרטגיה של הקבוצה לבצע גידור. הגידור נבחן על בסיס מתמשך ונקבע בפועל שהוא בעל אפקטיביות גבוהה במהלך תקופת הדיווח הכספי שאליו יועד הגידור. עסקאות גידור (הגנה) מטופלות כדלקמן:

גידור תזרימי מזומנים

החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של המכשיר המגדר מוכר ברווח (הפסד) כולל אחר בעוד שהחלק הלא אפקטיבי מוכר מידית לרווח או הפסד. רווח (הפסד) כולל אחר מועבר לרווח או הפסד כאשר תוצאות עסקת הגידור נזקפות לרווח או הפסד, לדוגמה, כאשר ההכנסה או ההוצאה שגודרה מוכרת ברווח או הפסד או כאשר עסקה חזויה מתרחשת. כאשר הפריט המגודר הוא נכס או התחייבות לא פיננסיים, עלותם כוללת גם את סכום הרווח (הפסד) מהמכשיר המגדר.

במקרים בהם עסקה חזויה (FORECAST TRANSACTION) או התחייבות איתנה (FIRM COMMITMENT) כבר לא צפויות להתרחש, הסכומים שהוכרו בעבר ברווח (הפסד) כולל אחר מועברים לרווח או הפסד. כאשר מכשיר הגידור פקע או נמכר, סולק או מומש, או אם הייעוד כמכשיר גידור בוטל, הסכומים שהוכרו בעבר ברווח (הפסד) כולל אחר נשארים בסעיף קרן בגין עסקאות גידור בהן עד למועד שבו העסקה החזויה או ההתקשרות האיתנה מתרחשות.

כא. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. מדידת שווי הוגן (המשך)

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשותפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשותפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימות עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית

למדידת השווי ההוגן בכללותה:

- | | |
|--------|--|
| רמה 1: | מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים. |
| רמה 2: | נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במשרין או בעקיפין. |
| רמה 3: | נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה). |

כב. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל

ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

להלן סוגי הפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

איכות הסביבה

החברה כוללת בחשבונותיה הפרשה בגין עלויות צפויות הקשורות בטיהור ותיקון מפגעים סביבתיים. הפרשה נרשמת כאשר להערכת ההנהלה צפוי (Probable) כי נוצרה התחייבות וניתן לאמוד בצורה מהימנה את סכומה. ההתחייבויות בגין איכות הסביבה מייצגות הערכה של העלויות הכרוכות בבדיקה ותיקון הזיהומים שנוצרו.

הערכת ההנהלה מבוססת על אומדנים פנימיים וחיצוניים אודות הזיהומים, הטכנולוגיה הקיימת לטיפול בהם וסקירת תקנות איכות הסביבה המתרחשות. התחייבויות בגין איכות הסביבה נצברות לרוב לא יאחר ממועד השלמת הסקר בדבר אופן הטיפול. הפרשה בגין התחייבויות אלו מותאמת בעת שמתקבל מידע נוסף, או בעת שינוי בנסיבות. עלויות לרכישת ציוד הנדרש לצורך טיפול שוטף במפגעים סביבתיים נזקפות לרכוש קבוע.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

1. הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח התקופתית שבה העובדים מספקים את השירותים המיוחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

2. הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת.

לחברה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן החברה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד.

לחברה כלולה ולחברה מאוחדת קיימת תוכנית להטבה מוגדרת אשר מחושבת לפי הערכה אקטוארית. רווחים או הפסדים אקטואריים נזקפים לרווח כולל אחר.

3. הטבות עובד אחרות לטווח ארוך

עובדי הקבוצה זכאים להטבות בגין מענקי יובל ומענקי הסתגלות. הטבות אלו מטופלות כהטבות אחרות לטווח ארוך מאחר שהחברה צופה כי הטבות אלו ינוצלו, ומחויבות הקבוצה בגינן תסולק, במהלך תקופת העסקה ולאחר שנה מתום תקופת הדיווח בה העובדים סיפקו את השירות המיוחס.

כד. שינוי במדיניות חשבונאית- יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל-IFRS 3 - צירופי עסקים

בחודש אוקטובר 2018, פרסם ה-IASB תיקון להגדרת "עסק" בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 צירופי עסקים (להלן - התיקון).

התיקון כולל הבהרה לכך שעל מנת להיחשב "עסק", מערכת של פעילויות ונכסים אשר נרכשו יכללו לכל הפחות תשומה ותהליך מהותי אשר יחדיו תורמים באופן משמעותי ביכולת לייצר תפוקות. בנוסף התיקון מבהיר שעסק יכול להתקיים גם בלי כל התשומות והתהליכים הנדרשים לייצר תפוקות. התיקון כולל מבחן אופציונלי לפיו חברה יכולה לקבוע שאין מדובר ברכישת עסק, ללא צורך בבחינות נוספות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כד. שינוי במדיניות חשבונאית- יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים (המשך)

1. תיקון ל-IFRS 3 - צירופי עסקים (המשך)

לישום התיקון לראשונה לא היתה השפעה מהותית על החברה.

2. תיקון ל-IFRS 16 חכירות

לאור משבר הקורונה, פרסם ה- IASB בחודש מאי 2020, תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 16: חכירות (להלן – התיקון). מטרת התיקון הינה לאפשר לחוכרים ליישם הקלה פרקטית לפיה שינויים בדמי חכירה כתוצאה ממשבר הקורונה לא יטופלו כתיקוני חכירה אלא כדמי חכירה משתנים. התיקון יחול על צד החוכרים בלבד.

התיקון יחול רק לגבי שינויים בדמי החכירה העונים לשלושת הקריטריונים הבאים במצטבר:

- תשלומי החכירה העתידיים המעודכנים הינם זהים באופן מהותי או נמוכים יותר בהשוואה לתשלומים שהחוכר היה נדרש לשלם רגע לפני העדכון;
- קיטון תשלומי החכירה הינו בעבור תשלומים המתייחסים לתקופה של עד ליום 30 ביוני 2021; וכן,
- לא בוצע שינוי מהותי ליתר התנאים של חוזה החכירה.

התיקון ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 ביוני 2020 ויחול רטרואקטיבית, עם אפשרות ליישום מוקדם.

החברה בחרה ליישם את התיקון ביישום מוקדם ולהחילו עבור כל השינויים בדמי חכירה שנבעו כתוצאה ממשבר הקורונה. לאימוץ התיקון אין השלכות מהותיות, בשלב זה, על הדוחות הכספיים.

3. תיקון ל-IAS 37 הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים

בחודש מאי 2020, פרסם ה- IASB תיקון ל-IAS 37 (להלן - התקן) בדבר עלויות שעל החברה לכלול בעת הערכה האם חוזה הוא חוזה מכביד (להלן - התיקון). בהתאם לתיקון, יש לכלול בבחינה זו הן עלויות תוספתיות (כגון חומרי גלם ושעות עבודה ישירות) והן הקצאת עלויות אחרות הקשורות ישירות למילוי החוזה (כגון הפחתת רכוש קבוע וציוד המשמשים למילוי החוזה).

התיקון ייושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2022 או לאחריו. יישום מוקדם יותר אפשרי.

החברה בוחנת בשלב זה את השלכת התיקון.

- א. ביום 15 במרס 2020, שילמה החברה דיבידנד בסך של כ- 44 מיליוני ש"ח. בחודש יולי 2020 הוכרז ושולם דיבידנד בסך של 150 מיליוני ש"ח.
- ב. בחודש ינואר, 2020 השלימה החברה רכישת 75% ממניות חברה העוסקת בשיווק ומכירה של גפ"מ, בתמורה לסך כולל של כ-4.5 מיליוני ש"ח. לחברה ולמוכר קיימות אופציות רכש ומכר, בהתאמה לגבי יתרת מניות המיעוט לתקופה של שבע שנים כמפורט בהסכם, להערכת החברה מסתכמת התחייבותה לרכש עתידי של המניות, בשלב זה, בכ- 3 מיליוני ש"ח. תמורת הרכישה יוחסה בשלב זה, באופן זמני למוניטין והון חוזר.
- ג. לאור הירידה במרווח השיווק בשנים קודמות וכן לאור ירידה אפשרית בצריכת הדלקים העתידי (על רקע כניסתם של רכבים "חסכוניים"/חשמליים) בחנה החברה בשנת 2019 את הצורך בירידת ערך תחנות התדלוק והגיעה למסקנה ששווי השימוש של תחנות עולה על ערכם בספרים. ליום 31 במרס, 2020 בעקבות משבר הקורונה, בחנה החברה שוב את סכום בר ההשבה של תחנות התדלוק, אשר ערכן בספרים הינו כ- 898 מיליוני ש"ח (וזאת בהתחשב גם בהון החוזר המתייחס לאותן תחנות). סכום בר ההשבה נקבע על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי תוך שימוש בשיעור ניכיון (לפני מס) של כ- 12.1% והנחה של גידול ממוצע ברווח הגולמי ממכירות בנזין בשנים 2022 עד 2026 בשיעור של 1.4% לשנה (בשנת 2021 חזרה לרמת פעילות של לפני משבר הקורונה) ולאחר מכן, החל משנת 2027 עד 2041 קיטון ממוצע ברווח הגולמי השנתי ממכירות בנזין בשיעור של 3.8% לשנה. בהתאם לבחינה האמורה הסכום בר ההשבה עלה על הערך בספרים ולפיכך לא נדרשה ירידת ערך. ליום 30 בספטמבר, 2020 לא קיימים סימני אזהרה נוספים ביחס למועד בחינת ירידת הערך.
- ד. 1. בהמשך לאמור בבאורים 19 ב' ו- 25 לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש מרס 2020 פנה בנק מסויים לחברה (שהיקף האשראי ממנו הסתכם ליום 30 בספטמבר, 2020 בכ- 57 מיליוני ש"ח) בטענה כי השיעבוד שאותו העמידה החברה לטובת בנק אחר, על מניות דלק שורק בקשר עם רכישת מניות אלו מבעלת השליטה (ראה באורים 10ג' (2) ו- 24ד' (4) לדוחות הכספיים השנתיים) מהווה הפרה של התחייבות החברה כלפי הבנק שלא ליצור שיעבודים על נכסיה מבלי לקבל את הסכמת הבנק מראש. החברה חולקת על עמדת הבנק ולדעתה, בהסתמך על יועצייה המשפטיים, השעבוד האמור אינו מהווה הפרה והוא נדרש לצורך רכישת המניות האמורות, ועולה בקנה אחד עם ההחרגות הקיימות בהתחייבויות החברה כלפי הבנק.
- בנוסף, בחודש מאי 2020 פנה הבנק לחברה בטענה כי מימוש נכסי פי גלילות במסגרת מזכר ההבנות כאמור בסעיף ד' לעיל, מהווה הפרה של התחייבות החברה כלפי הבנק לפיה החברה לא תממש נכסים שלא במהלך העסקים הרגיל ללא קבלת הסכמת הבנק מראש.
- ביום 25 באוקטובר, 2020 חתמה החברה על מסמך אמות מידה פיננסיות מתוקן מול אותו בנק. מסמך זה מבטל את כל מסמכי אמות מידה פיננסיות הקודמים, ובכך החברה אינה מצוייה בהפרה כלשהי מול אותו בנק.
2. בהמשך לאמור בסעיף 1 לעיל, בחודשים יוני עד אוקטובר, 2020 בהמשך לדיונים עם בנקים מממנים, התחייבה החברה כלפי התאגידיים הבנקאיים, בין היתר, כי לכל חלוקה לבעלי מניותיה (לרבות דיבידנד), תדרש הסכמת הבנקים מראש.
- ה. בחודשים יוני עד אוקטובר, 2020 עודכנו אמות המידה הפיננסיות הנדרשות אל מול בנקים מממנים, הכוללות, בין היתר, את ההתניות הבאות:
1. ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 600 מיליון ש"ח.
 2. ההון העצמי של החברה לא יפחת משיעור 12% מסך המאזן של החברה.

3. ההון העצמי המוחשי (כהגדרתו בהסכמים) של החברה לא יפחת משיעור של 9% או 12% מסך המאזן המוחשי של החברה (כהגדרתו בהסכמים). וזאת בנטרול השפעות של יישום תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS-16.
4. יחס בין החוב הפיננסי נטו בניכוי הון חוזר תפעולי לבין ה- EBITDA מתואם בניכוי המכפלה של ריבית בהון החוזר תפעולי לא יעלה בכל עת על 3.5 (בנטרול השפעות של יישום תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS-16). יחס זה נמדד לראשונה החל מדוחות 30 בספטמבר 2020.
5. כל שינוי שליטה בחברה יאושר מראש ע"י הבנקים הממנים.

נכון למועד הדוחות הכספיים החברה עומדת בהתניות שנקבעו.

כמו כן, במסגרת ההסכמים נחתמו תנאי נחיתות והכפפה כדלקמן:

1. כל הלוואות הבעלים כפי שהם כיום ו/או יהיו בעתיד בכל זמן שהוא - יחשבו ויהיו תמיד נחותות (subordinated) ונדחים אחרי האשראים ולא ישולמו ולא יוחזרו לבעלים ולא ייפרעו להם אלא רק לאחר קבלת אישורו של הבנקים לכך בכתב ומראש.
2. החברה תימנע מהעברות כספיים לבעלים, בכל צורה ואופן שהם (לרבות קיזוז), במישרין או בעקיפין, כל הלוואות בעלים ו/או כל ריבית ו/או פירות ו/או תשואה בגינם.
3. החברה לא תיתן ולא תתחייב לתת לבעלים ו/או לצד ג' כלשהו בכל אופן וצורה שהן, הלוואות או אשראי כלשהוא מהחברה ו/או סיוע כלשהו מהחברה לקבלת הלוואות ו/או אשראי (לרבות מתן בטוחה) ו/או ערבויות מהחברה (למעט אשראי ספקים הניתן במהלך העסקים הרגילי) - והכל בלי לקבל את הסכמת הבנקים לכך בכתב ומראש.
4. החברה לא תשלם ולא תבצע חלוקה ולא תתחייב לשלם בכל אופן וצורה שהם, בין במישרין ובין בעקיפין, סכומים כלשהם מרווחיה או מהונה או מכל מקור שהוא, לרבות דיבידנדים או ריבית, או דמי ניהול, או דמי פיצוי, או דמי שיפוי, או דמי יעוץ או סכומי כסף, או שווי כסף, בכל אופן וצורה שהם לבעלים עד תום שנת 2021, אלא אם קיבלה את הסכמת הבנקים מראש ובכתב.
5. החברה מתחייבת לא לרכוש, לא לתת מימון לרכישה, וכן לא להתחייב לרכוש או לתת מימון לרכישה של מניות החברה, מבלי שתקבל את הסכמת הבנקים לכך מראש ובכתב.

בנוסף מתחייבת החברה כי כל מכירה ו/או העברה ו/או מסירה ו/או החכרה ו/או השכרת נכס כלשהו מנכסיה ו/או זכות כלשהי מזכויותיה, כפי שהם כיום וכפי שיהיו בעתיד, כולם או מקצתם, מבעלותה ו/או מרשותה (לרבות התחייבות לעשות כן), יבוצעו במהלך העסקים הרגילי ובעד תמורה מלאה (לרבות העברות כאמור לגוף קשור), אלא אם התקבלה הסכמת הבנקים לכך בכתב ומראש. וכן החברה לא תשנה את אופי עסקיה וזאת מבלי לקבל את הסכמת הבנקים לכך בכתב ומראש.

בנוסף החברה מתחייבת כי לא תשעבד ולא תמשכן ולא תתחייב לשעבד או למשכן בכל צורה שהיא ולכל מטרה שהיא נכס כלשהו ו/או חלק ממנו, מנכסיה, כפי שהם היום וכפי שיהיו בעתיד, לטובת צד שלישי כלשהו, ללא קבלת הסכמת הבנקים בכתב ומראש.

במקרה בו יחול שינוי שליטה, כהגדרתו בהסכם, ו/או במקרה בו קבוצת דלק חדלה מלהחזיק בעצמה במישרין או בעקיפין לפחות 51% מהון המניות המונפק והנפרע (על בסיס דלול מלא) של החברה ומכל הזכויות הצמודות להן, ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב יהווה הדבר ארוע הפרה והבנק יהיה רשאי להעמיד את חובותו והתחייבויות החברה לפירעון מיידי.

בקשר עם מכירת מניות החברה לאחר תאריך המאזן, התקבלה הסכמת הבנקים לשינוי בעלי השליטה בחברה. (ראה באור ג1)

1. בחודש יוני 2020 נחתם הסכם (בהמשך למזכר הבנות מחודש מאי 2020) למכירת נכסי פי גלילות שבבעלות החברה (מסופי האחסון והניפוק באשדוד, ב"ש, חיפה וירושלים) וכן מכירת 100% מהחזקות החברה בשותפות דלק פי גלילות, דהיינו פעילות החברה במגזר ניפוק ואחסון דלקים, בתמורה לסך כולל של כ- 720 מיליוני ש"ח בניכוי עלויות משוערות של כ- 70 מיליוני ש"ח. בחודש יולי 2020, הושלמה העסקה. בתקופת הדוח רשמה החברה הפסד בסך של כ-111 מיליוני ש"ח בגין מכירה זו לפני השפעת המס.
2. בחודש יולי 2020 נחתם הסכם (בהמשך למזכר הבנות מחודש מאי 2020) למכירת 100% ממניות חברת אי.פי.פי אשקלון בע"מ ואי.פי.פי שורק בע"מ (המפעילות את תחנות הכח באשקלון ובשורק להלן דלק שורק ודלק אשקלון, בהתאמה) בתמורה לסך כולל של כ-367 מיליוני ש"ח. השלמת העסקה כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים, הכוללים בין היתר, קבלת אישורים רגולטוריים, הסכמת גורמים מממנים, הסכמת צדדים שלישיים נוספים וכן אישורים נוספים אחרים. נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים, טרם התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 13 בנובמבר, 2020, נחתמה תוספת להסכם המכירה במסגרתה נקבע, בין היתר, כי המועד האחרון לקיום התנאים המתלים נדחה ליום 31 בדצמבר 2020, עם אופציה להארכה נוספת עד ליום 31 בינואר 2021. תמורת העסקה תישא ריבית בהתאם לשיעורים שהוסכמו בין הצדדים.

לאור משבר הקורונה והעלייה ברמת הסיכון במשק והחשש מירידת תעריפי הייצור של החשמל אותן מוכרות תחנות הכוח ולאור מזכר ההבנות, כאמור לעיל, בחנה החברה את השווי ההוגן של תחנות הכוח בהתבסס על מעריך שווי חיצוני, בלתי תלוי. תוצאות הערכת השווי הינן בקירוב למחיר הנגזר לתחנות הכוח במסגרת מזכר ההבנות וההסכם. לפיכך כללה החברה בתקופת הדוח הפרשה לירידת ערך תחנות הכוח בסך של 191 מיליוני ש"ח (לפני השפעת המס).
- ח. בתקופת הדוח בהתאם להוראות תקן חשבונאי בינלאומי מספר 28 (IAS 28) ביצעה החברה הפחתה בגין הלוואה שניתנה לחברה כלולה בסך של כ- 16 מיליוני ש"ח.
- ט. לאחר תאריך המאזן, ביום 17 בנובמבר, 2020 נחתם הסכם העסקה עם מנכ"ל חדש לחברה. במסגרת ההסכם נקבע, בין היתר, כי מעבר למשכורת הבסיסית יהיה זכאי המנכ"ל למענק שנתי המותנה בביצועים ובתוצאות העסקיות של החברה וכן נקבע כי המנכ"ל יהיה זכאי להענקה של עד 113,486 כתבי אופציה שיהיו ניתנות למימוש למניות רגילות של החברה. כתבי האופציה יוענקו בכפוף לכך שמניות החברה יונפקו לציבור. תוספת המימוש לכל כתב אופציה נקבעה לסך של כ- 66 ש"ח (צמודה למדד המחירים לצרכן). כתבי האופציה יבשילו בשלוש מנות בהתאם להסכם, לאחר 2-4 שנות העסקה כאשר כל מנה ניתנת למימוש עד שנה לאחר הבשלתה.

באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

י. בהמשך לאמור בסעיפים ו' ו-ז' לעיל, להלן קבוצת הנכסים וההתחייבויות המיוחסים לפעילויות המופסקות שסווגו לפעילויות המיועדות למימוש:

ליום 30 בספטמבר 2020 <hr/> בלתי מבוקר מיליוני ש"ח <hr/>	
22	<u>נכסים שוטפים</u>
17	מזומנים ושווי מזומנים
92	השקעות לזמן קצר
18	לקוחות
<hr/> 149	חייבים ויתרות חובה
85	<u>נכסים לא שוטפים</u>
619	הלוואות ופקדונות לזמן ארוך
<hr/> 704	רכוש קבוע, נטו
<hr/> 853	סה"כ נכסים
17	<u>התחייבויות שוטפות</u>
1	אשראי לזמן קצר
65	אשראי מהחברה האם הסופית לשעבר
3	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
<hr/> 86	זכאים ויתרות זכות
427	<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
3	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
<hr/> 430	הפרשות והתחייבויות אחרות
<hr/> 516	סה"כ התחייבויות

באור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

להלן הנתונים על תוצאות הפעולות המתייחסים לפעילויות שהופסקו:

לשנה שהסתיימה ביום	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום		
	31 בדצמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר	31 בדצמבר	
2019	2019	2020	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	מיליוני ש"ח				
108	28	125	55	410	הכנסות ממכירות
62	16	110	31	362	עלות המכירות
46	12	15	24	48	רווח גולמי
5	1	2	3	5	הוצאות הנהלה וכלליות
(1)	-	(6)	-	(298)	הוצאות אחרות, נטו (בעיקר ירידות ערך)
40	11	7	21	(255)	רווח (הפסד) תפעולי
-	-	7	-	31	הוצאות מימון
40	11	-	21	(286)	רווח (הפסד) לפני מס
14	4	-	7	(27)	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
26	7	-	14	(259)	הפסד נקי

להלן הרכב תזרימי המזומנים נטו המיוחסים לפעילויות שהופסקו:

37	6	(12)	7	28	מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
-	-	(8)	-	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
-	-	11	-	(11)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
37	6	(9)	7	17	

נגד החברה וחברות מוחזקות הוגשו תביעות תלויות בסכומים משמעותיים העלולים להגיע לכדי מאות מיליוני ש"ח, אשר לגבי חלק מהן לא ניתן להעריך בשלב זה את תוצאותיהן ולפיכך לא נכללה בגינן הפרשה בדוחות הכספיים כמפורט בבאור 24ב' לדוחות הכספיים השנתיים. להלן מידע בדבר שינויים שחלו בתקופת הדוח:

א. בחודש נובמבר 2018, התקבלה בחברה בקשה לאישור תובענה כייצוגית כנגד חברה מאוחדת על סך של כ- 55.1 מיליוני ש"ח שעניינה הפרת חוק הפקדון על מכלי משקה תשנ"ט 1999. התובעים הגישו הסדר פשרה עם חברות הדלק המפעילות את רשת סד"ש.

במסגרת דיון שהתקיים ביום 3 בפברואר, 2020, הוסכם כי תוגש בקשת הסתלקות על ידי התובעת הייצוגית. ביום 22 למרץ, 2020, הוגשה בקשת הסתלקות לפי מתווה שהוצע ע"י בית המשפט.

ביום 14 ביוני, 2020, אושרה בקשת ההסתלקות על ידי בית המשפט והתיק נמחק ללא עלויות מהותיות לקבוצה.

ב. בחודש נובמבר 2018 התקבלה במשרדי החברה בקשה לאישור תביעה ייצוגית בסך של 50 מיליוני ש"ח. לטענת התובעת, החברה הפרה את חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות ותקנות שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמת נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים) כאשר לא הנגישה ו/או לא הנגישה באופן מלא, את תחנות הדלק שבבעלותה.

התקיימה ישיבת גישור וההליך ממשיך בגישור.

להערכת הנהלת החברה בהסתמך, בין היתר, על חוות דעתם של יועציה המשפטיים קיים סיכוי גבוה לסיום התיק בהליך גישור ללא השפעה מהותית על החברה. ניתנה הצעה מגשרת והחברה בוחנת אותה.

ג. בחודש יולי, 2019 הוגשה בקשה לתובענה ייצוגית כנגד החברה ו-29 תאגידי נוספים הפועלים באזור מפרץ חיפה. לטענת התובעת, החברה נהגה ברשלנות, וגרמה מטרד ליחיד והפרה את הוראות חוק אוויר נקי תשס"ח 2008, חוק רישוי עסקים התשכ"ח 1968, ותקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר), התשל"ג 1972.

ביום 3 באוגוסט, 2020 התקיים דיון בבית המשפט בבקשות לסילוק על הסף. טרם התקבלה החלטה בבקשה לסילוק על הסף.

להערכת הנהלת החברה בהסתמך, בין היתר, על חוות דעתם של יועציה המשפטיים לאור השלב המוקדם שבו נמצא ההליך, לא ניתן להעריך בשלב זה את סיכוייה של בקשת האישור והתובענה הייצוגית.

ד. בחודש יולי, 2020 הוגשה בקשה לתובענה ייצוגית כנגד החברה וארבע חברות דלק נוספות, כאשר חלק החברה מסתכם לסך של 320 מיליוני ש"ח. לטענת התובעת החברה לא ידעה את הציבור בדבר הסכנות והנזקים הבריאותיים הנובעים מפליטת אדי דלק ממכלי הדלק של רכבים בתחנות בהן לא היתה מותקנת מערכת מישוב אדים. לטענתה אי מסירת המידע פגעה בחופש הבחירה של הצרכנים, באוטונומיית הבחירה ושלמות הגוף.

להערכת הנהלת החברה בהסתמך, בין היתר, על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, למרות שההליך נמצא בשלב מקדמי, הסיכוי כי תאושר בגינו תובענה ייצוגית, נמוך מ-50%.

ה. בחודש בספטמבר, 2020 הוגשה בקשה לתובענה ייצוגית כנגד החברה וכנגד חברה מאוחדת וחמש משיבות נוספות. לטענת התובעת, החברה ביצעה הטעיה, עשיית עושר ולא במשפט, הפרת חקיקת המזון, הפרת חובה חקוקה, הפרת חוק המכר והפרת חוק החוזים. לטענת התובעת נגרם נזק מימוני ישיר לחברי הקבוצה בגובה מלוא הסכום ששולם בגין רכישת מים מינרליים וכן נזק עקיף בגין עוגמת נפש ונזקים עקיפים נוספים.

להערכת הנהלת החברה בהסתמך, בין היתר, על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, בשל השלב המקדמי שההליך נמצא, לא ניתן להעריך את סיכוייו.

באור 4: - התחייבויות תלויות (המשך)

ו. לאחר תאריך המאזן, בחודש באוקטובר, 2020 התקבלה בקשה לתובענה ייצוגית, כנגד 19 חברות דלק. סכום התביעה המצרפי לכל החברות יחדיו הינו מעל 6 מיליוני ש”ח. לטענת התובעים, החברות הנתבעות מכרו בתחנות מסויימות דלקים שאינם עומדים בדרישות התקנים שנקבעו בצו הפעלת רכב (מנועים ודלק) (הפעלת רכב מנועי בבנזין), התשל”א 1961 לגבי בנזין ולגבי סולר הפרו את צו הפעלת רכב (מנועים ודלק) (סולר לתחבורה) התשס”ג 2003 וכן מכירת גפ”מ לא תקין. לטענת התובעים, מכירת דלקים שאינם עומדים בתקנים שנקבעו, גורמת לפגיעה ביעילות המנוע, אף נזקים ושברים במכלולי המנוע וכן זיהום אויר עקב הליך שריפה שאינו מיטבי. להערכת הנהלת החברה בהסתמך, בין היתר, על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, בשל השלב המקדמי שההליך נמצא, לא ניתן להעריך את סיכויו.

ז. לאחר תאריך המאזן, בחודש באוקטובר, 2020 התקבלה תביעה כנגד החברה. סכום התביעה הינו כ- 8 מיליוני ש”ח ודרישות לסעדים נוספים. להערכת הנהלת החברה בהסתמך, בין היתר, על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, בשל השלב המקדמי שההליך נמצא, לא ניתן להעריך את סיכויו.

באור 5: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח והפסד

פילוח של ההכנסות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
מבוקר			בלתי מבוקר		
			מיליוני ש”ח		
	2,994	786	2,294	1,545	מתחמי תדלוק ומסחר
	1,852	496	1,407	600	שיווק ישיר
	4,846	1,282	3,701	2,145	סה”כ הכנסות

להב אל.אר רילאסטייט בע"מ

דוח רבעון 3 לשנת 2020 | הצהרות מנהלים

1.1. הצהרת מנכ"ל

הח"מ, חוה זמיר-טואף, מצהירה בזה כי:

1.1.1. בחנתי את דוח הרבעון השלישי של להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ ("התאגיד") לשנת 2020 ("הדוחות");

1.1.2. 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;

1.1.3. 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;

1.1.4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת הביקורת של התאגיד כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורבת המנהלת הכללית או מי שכפוף לה במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ועל הגילוי;

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

1.2. הצהרת סמנכ"ל כספים

הח"מ, שלמה פדידה, מצהיר בזה כי:

1.2.1. בחנתי את דוח הרבעון שלישי של להב אל.אר. רילאסטייט בע"מ ("התאגיד") לשנת 2020 ("הדוחות");

1.2.2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

1.2.3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

1.2.4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדה לבחינת הדוחות הכספיים ולוועדת הביקורת של התאגיד 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;

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

תאריך: 26 בנובמבר 2020

שלמה פדידה, סמנכ"ל
כספים